



Les indicateurs mensuels d'activité de l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Note de méthode

Le tableau de bord des marchés de l'Observatoire Crédit Logement/CSA s'est enrichi de 3 indicateurs mensuels d'activité permettant de suivre la production de prêts bancaires accordés (hors les prêts relais et les rachats de créances) : en distinguant l'ensemble du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le marché du neuf et le marché de l'ancien.

Durant la seconde moitié des années 2000, les prêts bancaires du secteur concurrentiel ont représenté, en moyenne, 89.6 % du total des crédits immobiliers accordés aux particuliers (source OPC1) : dans le même temps, les prêts conventionnés (PAS et PC ordinaires) représentaient 5.5 % de la production, les PTZ 3.1 % de la production et l'épargne-logement (comptes et plans confondus) 1.8 % de la production.

L'ensemble du marché a alors été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues par l'Observatoire Crédit Logement/CSA, sur la base des analyses du marché réalisées à partir de l'Observatoire du Financement du Logement (CSA) :

- 5 catégories de marché, afin d'intégrer la diversité des marchés immobiliers : accession dans le neuf, accession dans l'ancien, résidences secondaires, investissement locatif, travaux ;
- 4 zones géographiques, afin de tenir compte des spécificités régionales des marchés soulignées par l'OFL : Ile de France, PACA, Rhône-Alpes, reste du territoire ;

- 3 catégories d'établissements distributeurs, afin de prendre en considération les stratégies de financement des réseaux et les particularités des clientèles et des bassins d'habitat concernés : banques généralistes, banques mutualistes et coopérative, banques spécialisées ;
- 3 groupes de ménages, afin de ne pas négliger les conséquences des habitudes et des contraintes socio professionnelles et financières : revenus modestes (moins de 3 SMIC), revenus moyens (3 à 5 SMIC), revenus aisés (5 SMIC et plus).

Ce sont donc au total 180 micromarchés qui ont été délimités. Pour chacun d'entre eux, l'Observatoire mesure chaque mois un indice élémentaire (base 100 en 2009) du niveau des prêts bancaires accordés. Chaque indice élémentaire reste provisoire tant que le trimestre auquel il correspond n'est pas terminé : à chaque fin de trimestre, les indices mensuels deviennent définitifs.

Les indices élémentaires sont ensuite ré agrégés selon une structure de marché élaborée à partir de l'OFL : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2001 - 2010 et calculée sur la production de prêts bancaires classiques réalisée sur chacun des 180 micromarchés.

Structure principale du marché (2001-2010)
(Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires)
Source : Observatoire du Financement du Logement (CSA)

Structure	IDF	Rhône Alpes	PACA	Autres
En 10000 ^{ème}	2 699,2	1 118,9	665,5	5 516,3

Structure	- de 3 SMIC	3 à 5 SMIC	5 SMIC et +
En 10000 ^{ème}	3 260,0	3 893,2	2 846,8

Structure	En 10000 ^{ème}
Accession dans le neuf	2 208,1
Accession dans l'ancien	5 941,8
Résidences secondaires	252,9
Investissement locatif	779,9
Travaux	817,3

Les trois indicateurs mensuels d'activité ont été reconstruits depuis janvier 2009. La comparaison entre les évolutions que décrivent ces indicateurs et principalement l'indicateur relatif à l'ensemble du marché d'une part et d'autre part les indices d'évolution construits à partir des statistiques trimestrielles de la Banque de France (crédits mis en force) et de l'OPCI (offres acceptées) permet de souligner l'intérêt de la démarche :

- l'OPCI (Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers) permet de connaître les tendances trimestrielles du marché : les évolutions d'un trimestre T sont en général disponibles à la fin du mois suivant la fin du trimestre T ;
- les statistiques trimestrielles de la Banque de France concernant un trimestre T sont quant à elles disponibles en fin du trimestre suivant, donc avec trois mois de retard ;
- les indicateurs Crédit Logement/CSA sont disponibles en version provisoire au début de la première semaine suivant la fin du mois et en version définitive, au début de la première semaine suivant la fin du trimestre.

L'avantage des indicateurs d'activité Crédit Logement/CSA est ainsi évident dès lors qu'il s'agit de connaître avec précision les tendances les plus récentes de la production de crédits immobiliers aux particuliers.

