

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Des chiffres qui convergent et ne se battent pas !

Depuis 15 ans maintenant, L'Observatoire Crédit Logement/CSA analyse le marché des crédits immobiliers aux particuliers à partir d'un échantillon de la production globale, celle qui est cautionnée par Crédit Logement.

Le périmètre des prêts observés est celui des financements bancaires classiques accordés à des particuliers résidents (hormis les PTZ, les PC-PAS et l'épargne-logement), soit environ 90 % du total des crédits engagés, après élimination des prêts mixtes, des rachats de créances, des renégociations, des prêts-relais et des paiements de soulte.

Cette production, analysée au niveau de chaque prêt, est découpée en 180 micromarchés obtenus par croisement du niveau de revenus du ménage (3 groupes), de la localisation géographique de l'opération financée (4 groupes), du type d'opération réalisée (5 groupes) et de la catégorie d'établissements distributeurs (3 groupes : banques généralistes, banques mutualistes et coopérative, banques spécialisées).

Or, comme la structure de la production de Crédit Logement n'est pas forcément identique à celle de l'ensemble du marché, une procédure de redressement opérée avec le CSA au niveau de chacun des 180 micromarchés est mise en œuvre, suivant la même pratique que celle appliquée, par exemple, par l'Insee ou Kantar, à des échantillonnages.

#### Structure principale du marché d'après l'Observatoire Financement bancaire des opérations immobilières réalisées

Structure du marché en %	Généralistes	Mutualistes	Spécialisés
Nombre de prêts	35,9	63,0	1,1
Nombre d'opérations financées	35,6	63,2	1,2
Production de crédits	41,9	56,8	1,3

L'ensemble de la démarche est documenté sur le site de Crédit Logement dédié accessible depuis 2010 ([www.lobservatoirecreditlogement.fr](http://www.lobservatoirecreditlogement.fr) : onglet « Méthodologie »).

Ce type de processus d'échantillonnage est unanimement reconnu et utilisé dans les études, enquêtes et autres observatoires. Son usage très répandu permet bien de rendre compte de l'évolution d'un ensemble, d'un tout, à partir des résultats observés sur une population cible. Grâce à cette méthodologie, qui n'a pas évolué dans le temps, **l'Observatoire Crédit Logement/CSA propose bien une vision exhaustive du marché.**

En revanche, **les indicateurs de l'Observatoire Crédit Logement/CSA mesurent la production de crédits immobiliers au moment de l'octroi de la garantie par Crédit Logement.** Ce moment intervient très tôt dans la phase de financement, c'est-à-dire avant la finalisation du dossier de prêt par la banque, l'édition de l'offre et son envoi au client, l'acceptation de celle-ci par le particulier, sans oublier le délai de rétractation et de retour à la banque, qui comptabilise alors l'offre acceptée dans ses engagements.

Le temps de l'Observatoire précède ainsi de 2 à 3 mois celui de la signature auquel se place, par exemple, **la mesure de la production mensuelle publiée par la Banque de France (collecte MIR).**

Lorsque l'on compare le rythme d'évolution annuel de la production mesurée en niveau trimestriel glissant suivant les deux approches, on observe les résultats suivants :

### Les évolutions du marché des crédits immobiliers aux particuliers

<b>Ensemble des marchés</b> Variation observée ...	T1-2022 glissement annuel	T2-2022 glissement annuel	T3-2022 glissement annuel	T4-2022 glissement annuel
Observatoire CL/CSA	+ 2.1 %	- 12.5 %	- 26.8 %	- 44.1 %
Mensuel Banque de France	+ 21.4 %	- 0.1 %	-13.6 %	- 25.0 %

Si on tient donc compte de cette différence dans les dates retenues pour l'observation, le rythme des évolutions de la production observé des deux côtés converge.

*Par exemple, l'Observatoire CL/CSA a estimé que la production du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 avait reculé de 12.5 % en glissement annuel en observant les dossiers bancaires en cours d'instruction.*

*La Banque de France constate bien la même tendance un trimestre plus tard à partir des signatures effectivement enregistrées dans les engagements des banques.*

De la même manière, les écarts quelquefois mis en avant sur l'analyse des taux des crédits immobiliers s'expliquent pour l'essentiel par la même raison (dates retenues de l'observation).

En conclusion, il n'y a donc aucune « bataille des chiffres » mais simplement une observation du marché, conduite dans les deux cas sur l'ensemble de celui-ci, mais qui n'est pas réalisée au même moment.

---

#### A propos :

L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels est né de la synergie entre le Professeur Michel Moullart, l'Institut CSA et Crédit Logement.

Les indicateurs mensuels repris dans le Tableau de bord ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

#### Contacts:

[contactobservatoire@creditlogement.f](mailto:contactobservatoire@creditlogement.f)

Caroline ALLORANT  
[c.allorant@creditlogement.fr](mailto:c.allorant@creditlogement.fr)

Sandrine DUBUC  
[s.dubuc@creditlogement.fr](mailto:s.dubuc@creditlogement.fr)