

Méthodologie appliquée dans CL.DATA

Présentation

La place qu'occupe Crédit Logement dans le marché des crédits immobiliers est significative, tant au regard du nombre des opérations immobilières dont le plan de financement comporte un prêt garanti qu'à celui du volume des productions associées.

En outre, peu de différences significatives séparent la structure de clientèle cautionnée par Crédit Logement de celle de l'ensemble du marché et cela, quel que soit le critère de segmentation de clientèle considéré (par tranches d'âge, par PCS ou par tranches de revenus) ou le type de marché considéré (accession à la propriété, investissement locatif, résidences secondaires, marché du neuf, marché de l'ancien, ...). Il subsiste malgré tout quelques différences structurelles entre la production Crédit Logement et le marché, nous avons donc mis en place un système de redressement afin de les résorber.

Fort de cette très bonne représentativité et de la synergie avec le professeur Michel Mouillart, l'Observatoire Crédit Logement/CSA lancé en 2007 est devenu aujourd'hui une référence et offre une analyse reconnue des évolutions du marché des crédits immobiliers en France.

Il propose une analyse de l'évolution d'indicateurs moyens, sur des registres d'observation comparables et à structure de marché inchangée. Cette méthodologie garantit une cohérence d'ensemble et permet de traduire la réalité de l'évolution des marchés immobiliers.

Pour affiner cette vision d'ensemble du marché sur les taux pratiqués (hors rachats de prêts et relais), Crédit Logement a développé dans le prolongement de l'Observatoire Crédit Logement/CSA, CL.DATA.

CL.DATA se base sur le même périmètre d'étude et les mêmes règles que l'Observatoire Crédit Logement / CSA. C'est une analyse des taux pratiqués plus fine et complémentaire, proposée sous forme d'abonnement payant aux partenaires bancaires de Crédit Logement, mais également aux autres acteurs du secteur de l'immobilier.

Périmètre des données

Comme pour l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les analyses de CL.Data s'appuient sur un portefeuille d'environ 310 000 opérations nouvelles garanties chaque année **après exclusion** :

- Des rachats de créances
- Des prêts relais
- Des prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat)

Le tableau de bord

1. Vision ensemble du marché

Selon la même méthodologie que l'Observatoire Crédit Logement/CSA, l'ensemble du marché a été au préalable découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues lors de la réalisation des analyses du marché effectuées à partir de l'Observatoire du Financement du Logement – OFL (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 micro marchés qui ont été délimités. Le niveau de taux moyen a été calculé sur chacun de ces micro marchés avant d'être agrégé selon la structure de marché définie par l'OFL/CSA. Le but étant de corriger les distorsions existantes entre la structure du marché constatée par l'OFL/CSA et celle de la production cautionnée de Crédit Logement, tant sur son secteur géographique d'intervention, que sur ses partenariats (établissements prêteurs) ou les types d'opération et les niveaux de revenus.

S'agissant des mêmes données et des mêmes critères de calculs, les taux mensuels sur l'ensemble du marché affichés dans l'Observatoire Crédit Logement/CSA et dans CL.Data coïncident.

2. Vision par banque partenaire Crédit Logement

L'ensemble du marché a également été découpé au préalable, de la même façon que précédemment, à l'exception des établissements prêteurs dont le paysage a été éclaté en 14 réseaux bancaires, pour pouvoir proposer une comparaison entre une banque partenaire de Crédit Logement et l'ensemble du marché.

Ce sont donc ici 840 micro marchés qui ont été délimités. Le niveau de taux moyen a été calculé sur chacun de ces micros marchés avant d'être agrégé par réseau bancaire toujours selon la structure de marché définie par l'OFL/CSA. Cela permet donc de proposer des taux pratiqués par réseau bancaire représentatifs du marché.

Plusieurs niveaux de lecture peuvent être proposés en fonction de la structure du réseau bancaire. Il est donc possible de suivre les taux moyens pratiqués à plusieurs échelles : vision d'un groupe, d'une entité particulière au sein d'un groupe ou filiale, d'un prêteur.

3. Descriptif des axes proposés

La présentation des taux est déclinée selon les axes suivants :

✓ **Durée de l'opération :**

C'est la durée moyenne de l'opération. Elle correspond à la durée moyenne des prêts pondérée par le montant cautionné des prêts. Dès lors qu'il existe plusieurs prêts au sein d'une même opération, il s'agit donc de la durée moyenne de l'ensemble des prêts pondérée par le poids du montant de chacun des prêts de cette opération.

Les tranches annuelles de durées retenues :

- ≤ 10 ,
- $10 < d \leq 15$,
- $15 < d \leq 20$,
- $20 < d \leq 25$,
- > 25

✓ **Montant de l'opération**

Il s'agit de la somme des prêts à garantir de l'opération. Les tranches de montant d'opération retenues :

- [0-60 K€[
- [60-120 K€[
- [120-250 K€[
- [250-350 K€[
- [350 K€ et plus

✓ **Taux d'apport personnel**

Le taux d'apport est calculé comme suit : $(\text{Montant d'apport} - \text{Frais}) / \text{Coût total hors frais}$.

Les tranches d'apport retenues :

- Sans apport ou $\leq 0\%$
-]0-10%]
-]10-20%]
-]20-30%]
-]30-40%]
-]40-50%]
- $> 50\%$

✓ **Nature de l'opération**

Les natures d'opération sont regroupées en 3 catégories :

- Ancien
- Neuf
- Travaux seuls

✓ **Destination du bien**

Les destinations du bien proposées :

- Résidence principale
- Résidence secondaire
- Investissement locatif

✓ **Région du bien financé**

Il s'agit de la région administrative du bien financé, soit 13 régions.

✓ **Profession et Catégorie Socio-professionnelle - PCS**

Il s'agit de la profession et catégorie socio-professionnelle de la personne de référence au sens de l'INSEE¹ sur l'opération. Dès lors que plusieurs individus interviennent dans une opération, on considèrera uniquement la PCS de la personne de référence au sens de l'INSEE.

6 PCS ont été retenues :

- Cadres
- Professions intermédiaires
- Employés – Ouvriers
- Professions libérales
- Professions non salariées
- Inactifs.

✓ **Revenus des emprunteurs (par tranche de montant)**

Il s'agit du montant total des revenus annuels déclarés sur l'opération. Les revenus de tous les intervenants de l'opération sont donc pris en compte.

Les tranches de revenus retenues :

- [0-30 K€[
- [30-45 K€[
- [45-60 K€[
- [60-75 K€[
- [75-120 K€[
- [120 K€ et plus

✓ **Revenus par tranche de SMIC**

Il s'agit du montant total des revenus déclarés sur l'opération (idem axe précédent) divisé par la valeur du SMIC sur l'année de l'opération. Ces tranches sont calculées sur une base annuelle, à partir de la valeur annuelle du SMIC pour chaque année d'opération. 3 tranches de SMIC sont utilisées comme pour l'Observatoire Crédit Logement/CSA :

- <3 SMIC
- [3 – 5 SMIC [
- [5 SMIC et plus

¹ **Définition de la personne de référence au sens de l'Insee** : Selon l'INSEE, la personne de référence est définie par défaut comme le représentant masculin du ménage, à contrario féminin si aucun représentant masculin n'est présent sur l'opération. Dans les cas des ménages composés de deux personnes du même sexe, le plus âgé est considéré comme personne de référence.

✓ **Ancienneté bancaire (en mois)**

L'ancienneté bancaire est calculée comme le nombre de mois entre la date d'entrée en relation de la personne de référence au sens de l'INSEE¹ avec sa banque et la date de calcul (date d'arrêt). Dès lors où plusieurs individus interviennent dans une opération, on considèrera uniquement l'ancienneté bancaire de la personne de référence au sens de l'INSEE.

Les tranches d'ancienneté bancaire retenues :

- Prospects
- [1-12 mois [
- [12-24 mois [
- [24-36 mois [
- [36-60 mois [
- [60-120 mois [
- [120-180 mois [
- [180 mois et plus

✓ **Age des emprunteurs**

L'âge est calculé comme le nombre d'années entre la date de naissance de la personne de référence au sens de l'INSEE¹ et la date de calcul (date d'arrêt). Dès lors que plusieurs individus interviennent dans une opération, on considèrera uniquement l'âge de la personne de référence au sens de l'INSEE.

Les tranches d'âges retenues :

- Moins de 25 ans
- 25-34 ans
- 35-44 ans
- 45-49 ans
- 50-54 ans
- 55-64 ans
- 65 ans et plus

4. Fréquence de mise à jour

La mise à jour des données est mensuelle. Chaque mise à jour révèle en début de mois (le 10 généralement) les données des 13 mois précédents.

¹ **Définition de la personne de référence au sens de l'Insee** : Selon l'INSEE, la personne de référence est définie par défaut comme le représentant masculin du ménage, à contrario féminin si aucun représentant masculin n'est présent sur l'opération. Dans les cas des ménages composés de deux personnes du même sexe, le plus âgé est considéré comme personne de référence.

5. Profondeur d'historique des données

L'historique des données est de 13 mois. Tous les mois, seront disponibles les taux moyens mensuels sur chacun des 13 derniers mois échus.

Par exemple : en début avril 2021 sont présentés les taux moyens mensuels de mars 2020 à mars 2021, soit 13 mois.

Nous sommes à votre disposition pour toute question: contact@cldata.fr