



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

Au 4^{ème} trimestre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.38 %.

Depuis l'inflexion de la courbe des taux de décembre 2023, le taux des crédits immobiliers a reculé de 88 points de base (pdb), soit de 7 pdb en moyenne chaque mois (3.32 % en décembre 2024, contre 4.20 % fin 2023).

Cette baisse des taux a exprimé la volonté des banques de redynamiser des marchés immobiliers déstabilisés par une forte récession. Durant le 1^{er} semestre, elle a d'ailleurs été très rapide (9 pdb par mois), les établissements bancaires ayant choisi d'améliorer la solvabilité des emprunteurs. Puis dans le contexte d'une progression soutenue des intentions d'achats de logements qui ont résisté aux incertitudes politico-économiques (dissolution du Parlement, renversement du gouvernement Barnier), cette baisse a permis d'amplifier la reprise amorcée au 1^{er} semestre. Elle s'est alors appuyée sur 4 diminutions des taux de la BCE (dont un taux de refinancement porté à 3.15 % à compter du 18 décembre) et sur deux baisses des taux d'usure (celles du 1^{er} juillet et du 1^{er} octobre).

3,38%

TAUX MOYEN
DES PRÊTS
IMMOBILIERS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRODUITS "PHARES"

Pour une baisse du taux moyen de 88 pdb sur l'année, ce sont les prêts aux durées les plus longues qui ont bénéficié de la diminution des taux la plus rapide : 101 pdb pour les prêts sur 25 ans et 100 pdb sur ceux à 20 ans, contre 87 pdb pour ceux à 15 ans.

Même sur les prêts immobiliers à 25 ans, accordés à des emprunteurs moins bien dotés en apport personnel (les primo accédants modestes, les jeunes emprunteurs ou les familles nombreuses, par exemple), la baisse a été rapide : 106 pdb en 2024. Et en décembre, 50 % de l'ensemble des emprunteurs ont obtenu des taux inférieurs à 3.30 %.

Et toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées par cette baisse, quel que soit le niveau de leurs revenus : avec par exemple - 88 pdb pour les moins de 3 SMIC (3.40 % en décembre) et - 85 pdb pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus (3.18 % en décembre, mais sur des durées de 19 mois inférieures à celles des moins de 3 SMIC).

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Décembre 2020	1,17	0,97	1,10	1,35
Décembre 2021	1,06	0,86	0,99	1,13
Décembre 2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Décembre 2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Décembre 2024	3,32	3,24	3,26	3,34

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - DÉCEMBRE 2024

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe	2,93	2,95	3,01	
2ème groupe	3,18	3,23	3,31	
3ème groupe	3,30	3,33	3,42	
4ème groupe	3,53	3,52	3,62	
Ensemble	3,24	3,26	3,34	

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

Au 4^{ème} trimestre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 249 mois.

Au-delà des hésitations constatées parfois, la durée moyenne des crédits octroyés se maintient sur les niveaux élevés observés entre avril et décembre 2023. Les banques accompagnent ainsi la baisse des taux des crédits et facilitent l'amélioration de la solvabilité de la demande.

La durée moyenne des crédits octroyés se maintient depuis près de deux ans sur les niveaux les plus élevés observés par le passé. Les banques facilitent ainsi la réalisation de la demande. Néanmoins, la remontée du coût des opérations financées (et des prix des logements anciens) atténue nettement l'efficacité des effets taux et durée. Ainsi l'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ est certes inférieure de 9.8 % à son niveau de décembre 2023, mais elle reste plus élevée de 8.6 % par rapport à décembre 2022 et surtout de 20.1 % par rapport à décembre 2021, avant que les conditions de crédit ne se détériorent en réponse à la décision de la BCE de revenir sur sa stratégie de soutien aux économies de la zone euro.

DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
4^{ème} TRIMESTRE 2024

249
MOIS

LA DURÉE DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN MOIS) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

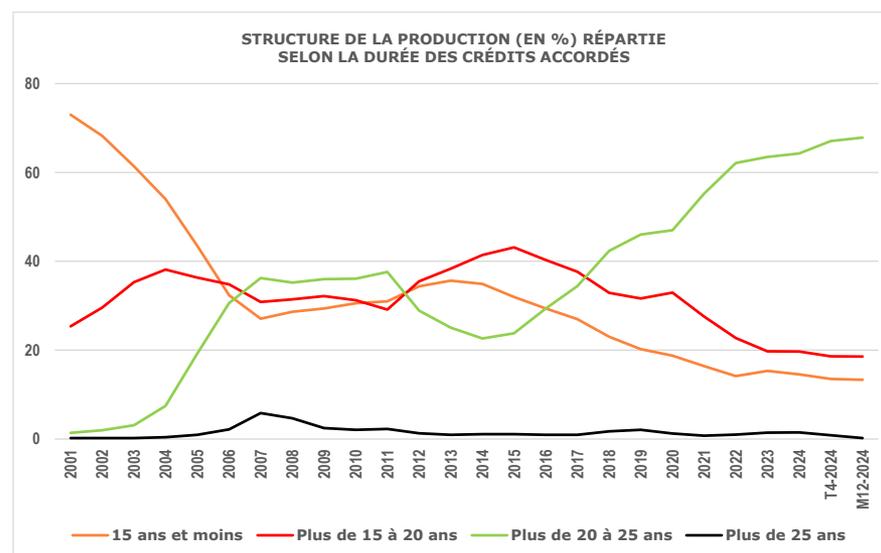
PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Ainsi en décembre 2024 68.0 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65.0 % en 2023 : en 2019 (avant la mise en œuvre de la recommandation du HCSF) le poids relatif de cette tranche de durées s'établissait à 48.1 %. Dans le même temps, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) s'érode doucement : avec 13.4 % en décembre, contre 15.3 % en 2023 (20.2 % en 2019). Et au total, compte tenu de la volonté de la Banque de France de resserrer l'accès au crédit immobilier, la stratégie de relance mise en œuvre par les banques s'est traduite par un déplacement de la production de crédits immobiliers vers les formules de prêts à plus de 20 ans.

**STRUCTURE DE LA PRODUCTION
DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)**

	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1
2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0
2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0
2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,7	62,1	1,0
2023	5,2	10,1	19,7	63,5	1,5
2024	4,9	9,7	19,7	64,2	1,5
T4-2024	4,5	9,0	18,6	67,0	0,8
M12-2024	4,4	9,0	18,6	67,8	0,2

**STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %) RÉPARTIE
SELON LA DURÉE DES CRÉDITS ACCORDÉS**



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Ce sont les jeunes emprunteurs (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 78.8 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 4^{ème} trimestre 2024 (61.3 % en 2019).

Avec la baisse des taux, l'allongement des durées s'est généralisé à toutes les catégories d'emprunteurs. Elle a permis d'absorber partiellement les conséquences de la hausse des prix des logements. Et sous la contrainte de la limitation des taux d'effort imposée par la Banque de France, la stratégie de relance mise en œuvre par les banques s'est traduite par un déplacement de la production de crédits immobiliers vers les formules de prêts à plus de 20 ans.

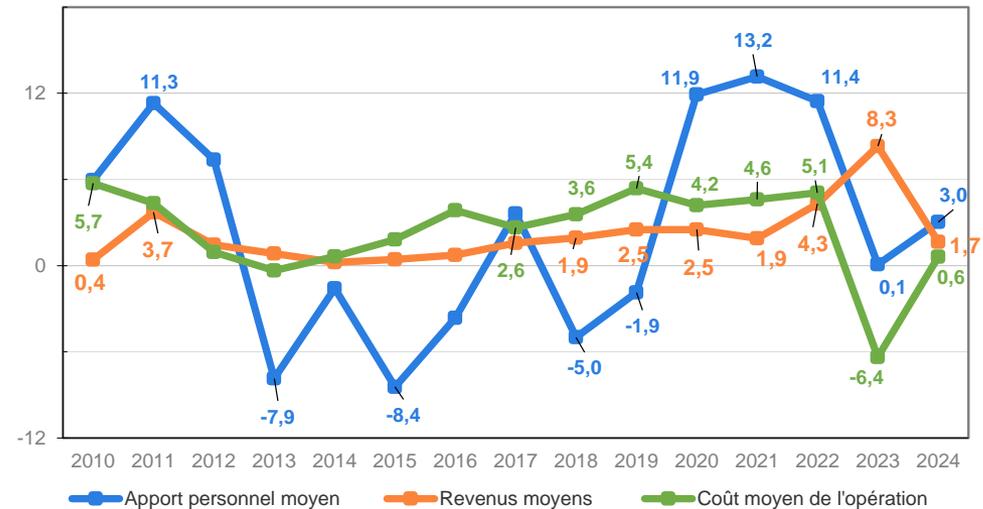
STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %)
DURÉE DES PRÊTS

	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans	
T4 2023	- de 35 ans	2,5	5,4	14,5	77,2	0,4
	de 35 à 45 ans	4,1	6,6	19,0	70,0	0,2
	de 45 à 55 ans	10,5	18,0	32,1	39,2	0,1
	de 55 à 65 ans	28,5	35,3	27,2	8,9	0,0
	65 ans et +	46,7	35,5	13,0	4,7	0,0
T4 2024	- de 35 ans	2,0	4,8	14,3	77,7	1,1
	de 35 à 45 ans	3,0	6,2	17,7	72,4	0,7
	de 45 à 55 ans	7,6	17,4	32,3	42,5	0,3
	de 55 à 65 ans	22,8	37,5	30,4	9,2	0,0
	65 ans et +	41,4	41,7	13,3	3,6	0,0

LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (EN %)

Avec le ralentissement de l'inflation, l'augmentation des revenus des emprunteurs est moins rapide que par le passé : les primo accédants se font plus nombreux dans le neuf. Pourtant le marché de l'ancien bénéficie du retour d'acheteurs plus aisés et notamment des cadres et des professions libérales : d'ailleurs la baisse des coûts des opérations (et celle des prix de l'ancien) ralentit pour céder la place à leur lente remontée, depuis le printemps.

Dans le même temps, après n'avoir que faiblement cru en 2023, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement depuis le début de l'année. Et en dépit d'une augmentation moins rapide du niveau de l'apport personnel que durant les années 2020 à 2022, au 4^{ème} trimestre 2024, le taux d'apport personnel moyen était de 42.7 % supérieur à son niveau du 4^{ème} trimestre 2019 (+ 43.1 % pour l'apport moyen), lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas.



L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

Base 100 en 2020

Grâce à de meilleures conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse, en dépit de l'augmentation des prix des logements : les nouveaux emprunteurs recourent de moins en moins au crédit (- 0.1 % en 2024, après - 8.3 % en 2023), en raison du niveau élevé des apports personnels mobilisés. Mais aussi en réponse au retour sur le marché de l'ancien de ménages plus aisés, secundo acheteurs avec revente qui peuvent plus facilement satisfaire aux contraintes instaurées avec le plafonnement du taux d'effort des emprunteurs. L'indicateur s'établit d'ailleurs en fin d'année 2024 à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



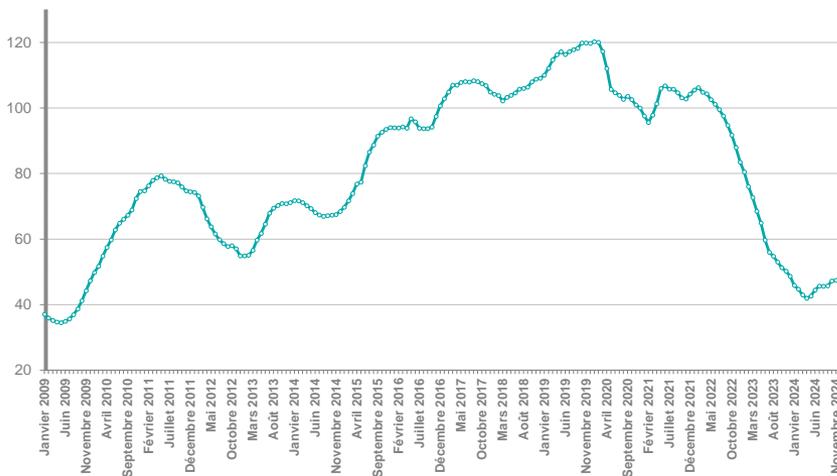
L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le point de retournement du marché des crédits immobiliers a été franchi en février. Et la reprise d'activité s'est renforcée tout au long de l'année. A fin décembre, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement annuel sont les suivantes :

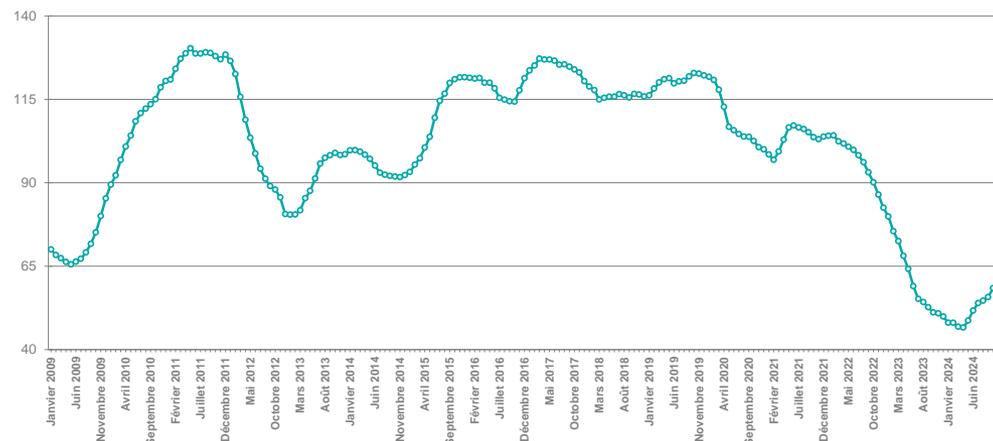
+ 43 % pour la production
(- 30,6 % en 2023)

+ 50 % pour le nombre de prêts
(- 19,5 % en 2023)

PRODUCTION DE CRÉDITS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



**Ensemble
du marché**
Niveau annuel
glissant

Production de crédits
en 2024
+ 2.7%

Rappel : - 41,7 % en 2023

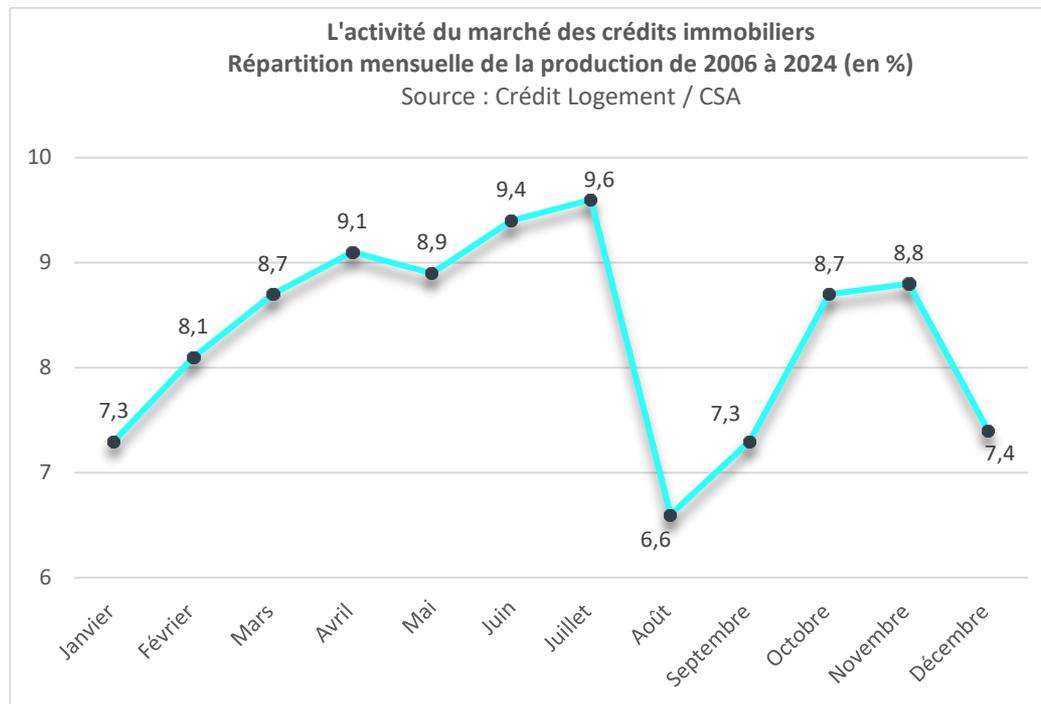
Nombre de prêts accordés
en 2024
+23.2%

Rappel : - 39,5 % en 2023

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le dynamisme du marché s'était affaibli au 3^{ème} trimestre. Non pas du fait d'une conjoncture plus fragile ou d'une moindre appétence des ménages pour le crédit, mais en raison du mouvement saisonnier habituel de l'activité : en moyenne, l'activité du 3^{ème} trimestre recule de 13.9 % par rapport à celle du trimestre précédent. Puis après un mois de septembre qui voit progressivement le retour de la demande, le marché se ressaisi au 4^{ème} trimestre (+ 5.9 %).

Cette année, alors que le repli du 3^{ème} trimestre a été un peu moins marqué qu'à l'habitude (- 12.2 % en glissement trimestriel, GT), le rebond du 4^{ème} trimestre a été notable (+ 15.1 % en GT).



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La conjoncture du marché des crédits s'est améliorée en 2024. En dépit du plafonnement des taux d'effort imposé par la Banque de France et des incertitudes politico-économiques qui se sont renforcées durant l'été, le marché a retrouvé des couleurs.

Le marché a pleinement bénéficié du redressement des intentions d'achat immobilier des ménages et du renforcement de leur demande de crédits à l'habitat : les intentions d'achat ont retrouvé dès l'été 2024 leur niveau du début de l'année 2022, avant le

déclenchement de la guerre en Ukraine et les remontées de taux décidées par la BCE, et lorsque les conditions de crédit étaient encore qualifiées d'exceptionnelles ; alors que la demande de crédits à l'habitat s'est établie dès le printemps au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors, pour s'élever encore durant le second semestre. Car les candidats à un emprunt immobilier ont été rassurés par le ralentissement de l'inflation, alors que les taux des crédits reculent et que l'offre bancaire est maintenant plus dynamique.

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2024	S1-2024 glissement semestriel	S2-2024 glissement semestriel	T4-2024 glissement annuel
Production de crédits	+ 2,7 %	+ 13,3%	+ 11,6%	+ 43,0%
Nombre de prêts accordés	+ 23,2%	+ 27,4%	+ 12,3%	+ 50,0%

Lecture : En 2024, la production de crédits a augmenté de 2.7 %.

Car grâce au dynamisme de l'offre bancaire et à l'amélioration des conditions de crédit, la production s'est ressaisie au S1-2024.

La production a alors augmenté de 13.3 % en glissement semestriel (S1-2024 / S4-2023) au S1-2024.

La reprise s'est poursuivie au S2-2024, bien qu'à un rythme un peu moins soutenu : + 11.6 % en glissement semestriel.

Et en fin d'année, alors que le T4-2023 n'avait vraiment pas été bon, l'activité s'est accrue de 43.0 % en glissement annuel.

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Avec la transformation du marché, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule encore (- 2.0 % en 2024, après - 3.8 % en 2023). En outre, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent moins rapidement qu'en 2023 (+ 1.5 %, après + 6.3 % en 2023). Enfin sur un marché en transformation, le coût relatif se redresse avec le retour de primo accédants plus jeunes et plus modestes.

Les contraintes d'accès au crédit imposées par la Banque de France ont provoqué une transformation profonde dans la population des acheteurs de logements neufs. Jusqu'alors ces évolutions s'étaient accompagnées de l'augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés : depuis le début de 2024, l'apport personnel moyen recule, comme d'ailleurs le taux d'apport personnel.

		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4ème trim. 2024	Ensemble du marché du neuf	16,6	4,8	255	3,37
	<i>dont accession</i>	<i>15,9</i>	<i>5,4</i>	<i>262</i>	<i>3,37</i>
4ème trim. 2023	Ensemble du marché du neuf	18,1	4,7	261	4,11
	<i>dont accession</i>	<i>17,4</i>	<i>5,2</i>	<i>271</i>	<i>4,10</i>

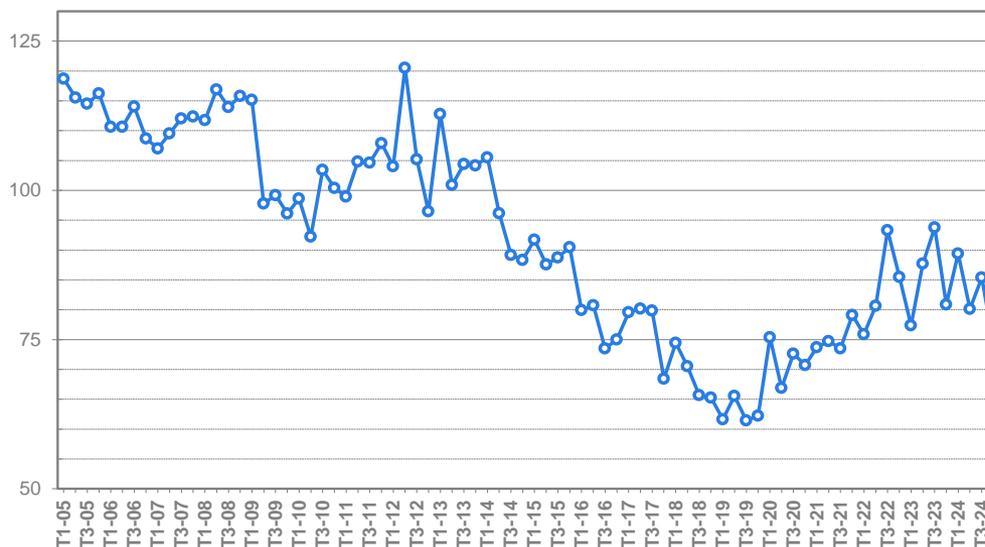
MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs recule toujours (- 4.4 %, après - 1.3 % en 2023). Pour autant, en raison des contraintes d'accès au crédit imposées par la Banque de France, l'augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés a transformé les pratiques de financement de projets immobiliers : avec au 4^{ème} trimestre 2024, un apport moyen de 19.2 % supérieur à son niveau de la fin 2019 et un taux d'apport de 19.4 % plus élevé.

Mais comme le taux d'apport a commencé à baisser, les primo accédants se font plus nombreux ...

LE TAUX DE L'APPORT PERSONNEL APPARENT : LE MARCHÉ DU NEUF

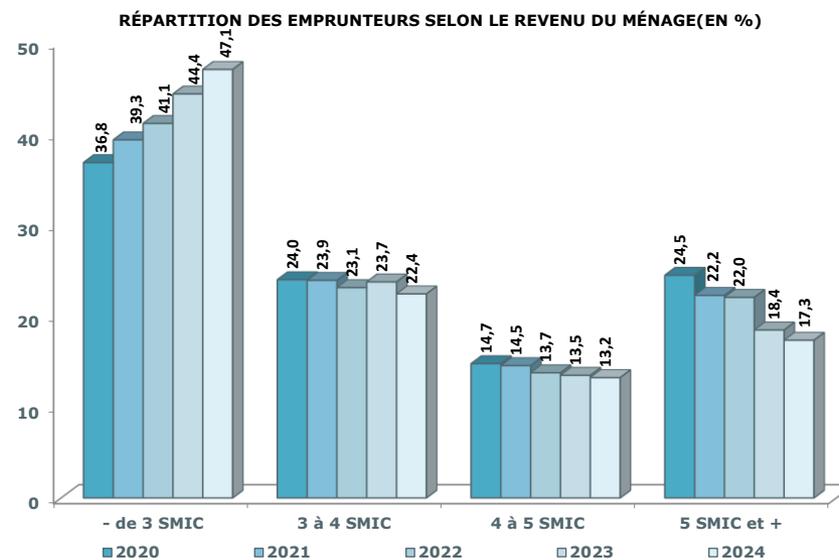
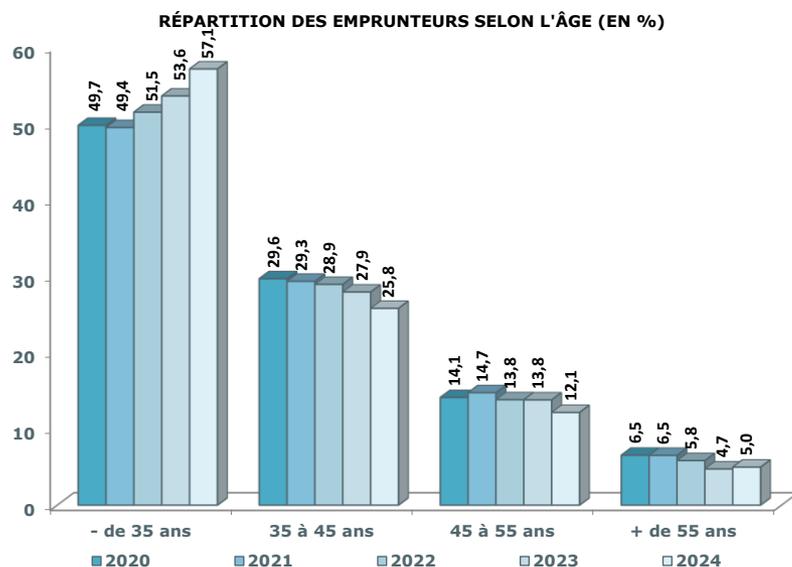
Base 100 pour les années 2001-2021 (source : Crédit Logement / CSA)



LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

L'amélioration des offres bancaires (allongement de la durée des prêts) et en 2024 la baisse des taux des crédits ont permis de renforcer la place des moins de 35 ans dans le marché : leur poids relatif s'est rapidement accru depuis 2021. Cela se constate aussi pour les accédants modestes (moins de 3 SMIC), au détriment de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus).

L'assouplissement des exigences du HSCF en faveur de la primo-accession a un peu contribué à cela. Mais surtout, depuis le début de l'année les taux d'apport personnel qui étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés ont commencé à se détendre. Des ménages plus jeunes, moins aisés et primo accédants bien souvent peuvent plus facilement rentrer sur le marché : la volonté des banques de redynamiser un secteur sinistré a permis au marché de se transformer, au fil des mois. Dans le même temps, le renforcement des difficultés rencontrées par les autres ménages pour accéder au crédit a contribué à la modification de la structure du marché : une augmentation rapide des prix des logements rendant plus délicat le respect des exigences concernant la limitation du taux d'effort.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le marché du neuf a repris des couleurs depuis la fin de l'hiver. Et ce qui ne ressemblait encore qu'à une embellie durant le 1^{er} trimestre s'est transformé en une reprise. Ainsi, la production de crédits augmente maintenant rapidement. A fin décembre, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement annuel sont les suivantes :

+ 46.4 % pour la production
(contre - 27.0 % en décembre 2023)

+ 66.4 % pour le nombre de prêts
(contre - 14.0 % en décembre 2023)

**Marché
du neuf**
Niveau
annuel
glissant

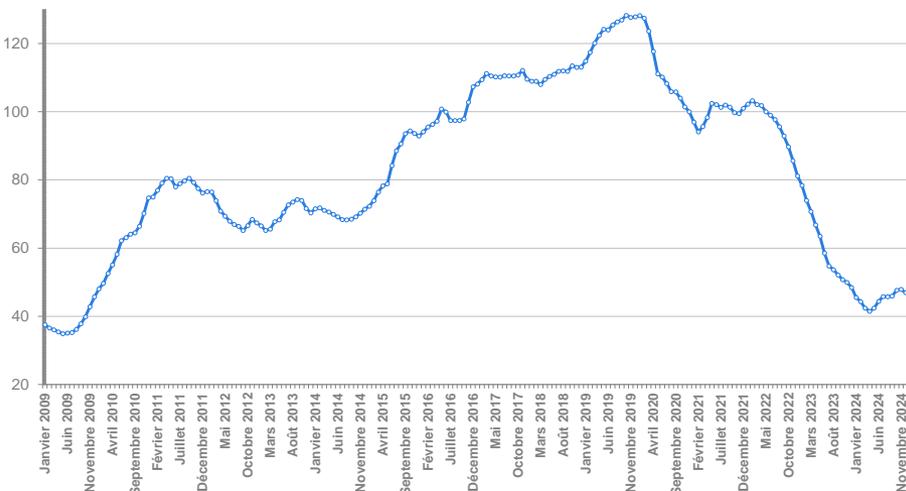
Production de crédits
en 2024
+4,2 %

Rappel : - 40,3 %
en 2023

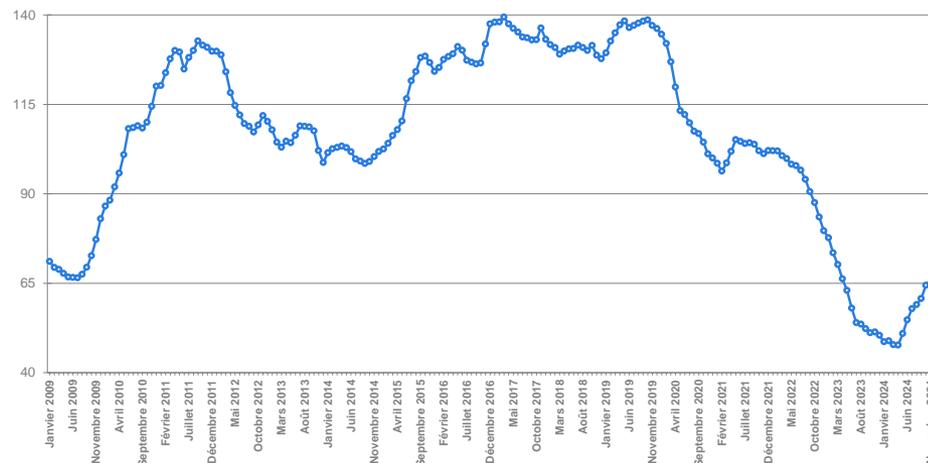
Nombre de prêts accordés
en 2024
+35,8 %

Rappel : - 36,7 %
en 2023

PRODUCTION DE CRÉDITS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Jusqu'alors la progression du niveau d'activité du marché du neuf n'avait pas permis de gommer toutes les conséquences de la récession constatée dès l'automne 2021. Mais comme pour l'ensemble du marché, l'activité a augmenté rapidement durant une grande partie de l'année : et en 2024, la production de crédits et le nombre de prêts accordés se sont nettement redressés.

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2024	S1-2024 glissement semestriel	S2-2024 glissement semestriel	T4-2024 glissement annuel
Production de crédits	+ 4,2%	+ 15,5%	+ 12,2%	+ 46,4%
Nombre de prêts accordés	+ 35,8%	+ 38,9%	+ 15,1%	+ 66,4%

Lecture : En 2024, la production de crédits a augmenté de 4.2 %.

Car grâce au dynamisme de l'offre bancaire et à l'amélioration des conditions de crédit, la production s'est ressaisie au S1-2024.

La production a alors augmenté de 15.5 % en glissement semestriel (S1-2024 / S4-2023) au S1-2024.

La reprise s'est poursuivie au S2-2024, bien qu'à un rythme un peu moins soutenu : + 12.2 % en glissement semestriel.

Et en fin d'année, alors que le T4-2023 n'avait vraiment pas été bon, l'activité s'est accrue de 46.4 % en glissement annuel.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Sur un marché de l'ancien qui renoue avec le dynamisme depuis le début de l'année, la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat. La pression sur le coût des opérations reste donc modérée : pourtant le rythme de la baisse ralentit nettement au fil des mois et la remontée des prix se généralise sur l'ensemble du territoire. Mais pour l'heure, le coût des opérations réalisées recule encore (- 1.8 % en 2024, après - 6.9 % en 2023).

Après avoir augmenté rapidement en 2023, les revenus des ménages qui entrent sur le marché n'augmentent que lentement (+ 1.0 % après + 8.3 % en 2023). Ainsi le coût relatif des opérations réalisées confirme une lente remontée, amorcée depuis le début de l'année : à 4.5 années de revenus au 4^{ème} trimestre, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque.

		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4 ^{ème} trim. 2024	Ensemble du marché de l'ancien	20,7	4,5	258	3,38
	<i>dont accession</i>	<i>20,9</i>	<i>4,7</i>	<i>261</i>	<i>3,39</i>
4 ^{ème} trim. 2023	Ensemble du marché de l'ancien	22,7	4,3	254	4,15
	<i>dont accession</i>	<i>22,9</i>	<i>4,6</i>	<i>257</i>	<i>4,15</i>

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Le niveau de l'apport personnel s'est à peu près stabilisé en 2024, après une année 2023 de faible progression (+ 0.1 % en 2024, après + 0.6 % en 2023). Ainsi le taux d'apport personnel moyen se replie depuis le début de l'année, comme sur le marché du neuf. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 40.1 % et le taux d'apport personnel moyen de 45.8 %. Les évolutions récentes constatées sur les apports personnels n'ont pas gommé les conséquences du plafonnement des taux d'effort qui a provoqué l'éviction du marché des ménages faiblement dotés en apport (jeunes, primo accédants, emprunteurs modestes, familles nombreuses), sans que par le passé ces ménages aient présenté des signes de fragilité (surendettement ou défaut de remboursement, par exemple) de nature à altérer la solidité du système bancaire français.

LE TAUX D'APPORT PERSONNEL DES EMPRUNTEURS : MARCHÉ DE L'ANCIEN

Base 100 pour les années 2001-2024 (Source : Crédit Logement/CSA)



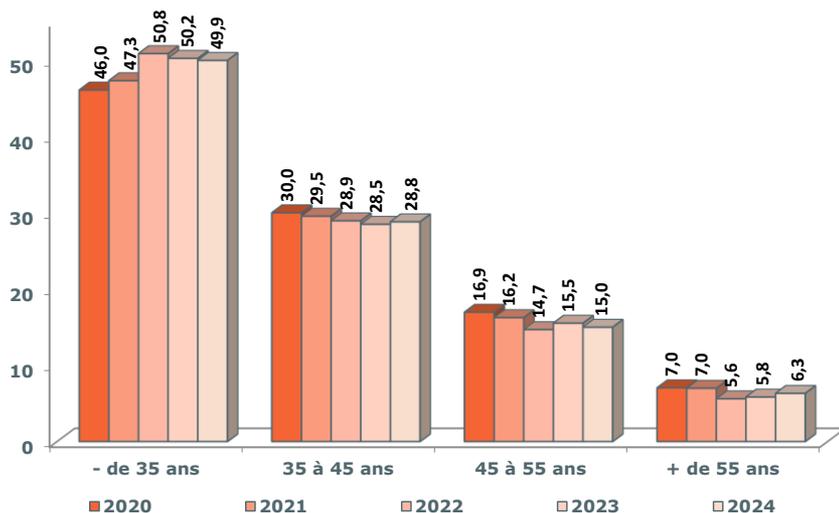
LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie dès 2021, avec l'allongement de la durée des prêts. En 2022 et en 2023, la part des jeunes dans le marché a progressé au détriment des autres catégories de ménages : les offres des banques ayant facilité leur accès au marché de l'ancien, dès lors qu'ils mobilisent un apport personnel suffisant. Mais cette évolution a aussi tenu aux difficultés accrues de montage des plans de financement des autres ménages confrontés au resserrement de l'accès au crédit avec des prix des logements restant élevés.

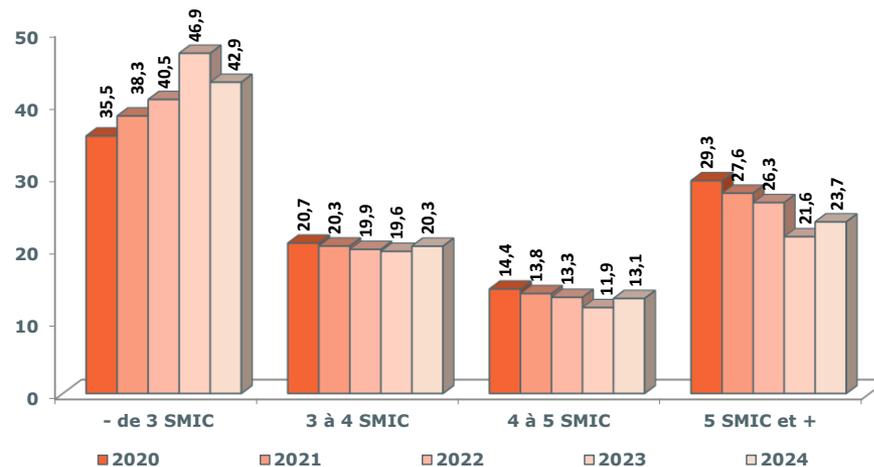
Il en a été de même de la part des moins de 3 SMIC, en 2022 et en 2023, alors que les autres ménages sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des prix des logements.

Mais depuis le début de 2024, la situation se modifie : la part des moins de 35 ans recule doucement. Et surtout, celle des moins de 3 SMIC diminue rapidement : avec le retour des ménages plus aisés sur le marché (des cadres supérieurs et des professions libérales) et la réapparition des tensions sur les prix des logements dans les grandes villes.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON LE REVENU DU MÉNAGE (EN %)



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

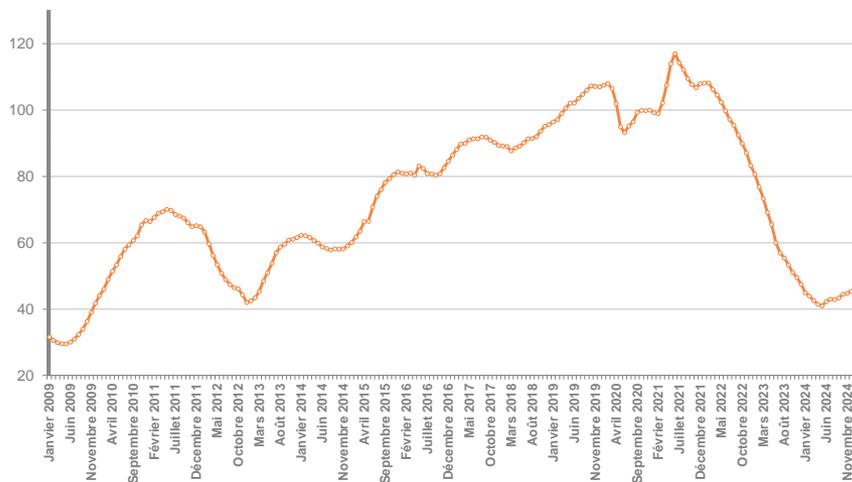
L'embellie du marché des crédits constatée au 1^{er} trimestre 2024 a progressivement cédé la place à une vraie reprise, même si durant l'été elle a pu paraître hésitante. A fin décembre, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement annuel sont les suivantes :

+ 43.7 % pour la production
(- 39.1 % en décembre 2023)

+ 37.7 % pour le nombre de prêts
(- 31.0 % en décembre 2023)

PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant

Production de crédits en 2024
- 0,4 %

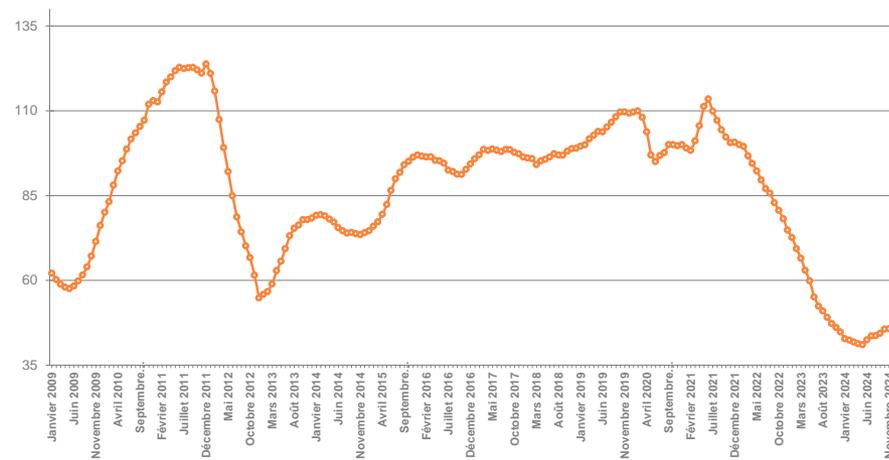
Rappel : - 43,0 %
en 2023

Nombre de prêts accordés en 2024
+ 7,2 %

Rappel : - 40,1
en 2023

NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS :

Mais la progression du niveau d'activité du marché de ces derniers mois n'a pas encore permis de gommer toutes les conséquences de la récession constatée depuis l'automne 2021. A fin décembre 2024 la production de crédits diminue toujours, bien que légèrement. En revanche le nombre de prêts bancaires accordés progresse maintenant, compte tenu de la baisse du niveau moyen des crédits octroyés (- 2.3 % en 2024, après - 9.4 % en 2023).

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2024	S1-2024 glissement semestriel	S2-2024 glissement semestriel	T4-2024 glissement annuel
Production de crédits	- 0,4%	+ 13,7%	+ 10,5%	+ 43,7%
Nombre de prêts accordés	+7,2%	+ 15,1%	+ 11,6%	+ 37,7%

Lecture : En 2024, la production de crédits a baissé de 0.4 %.

Pourtant, grâce au dynamisme de l'offre bancaire et à l'amélioration des conditions de crédit, la production s'est ressaisie au S1-2024.

La production a alors augmenté de 13.7 % en glissement semestriel (S1-2024 / S4-2023) au S1-2024.

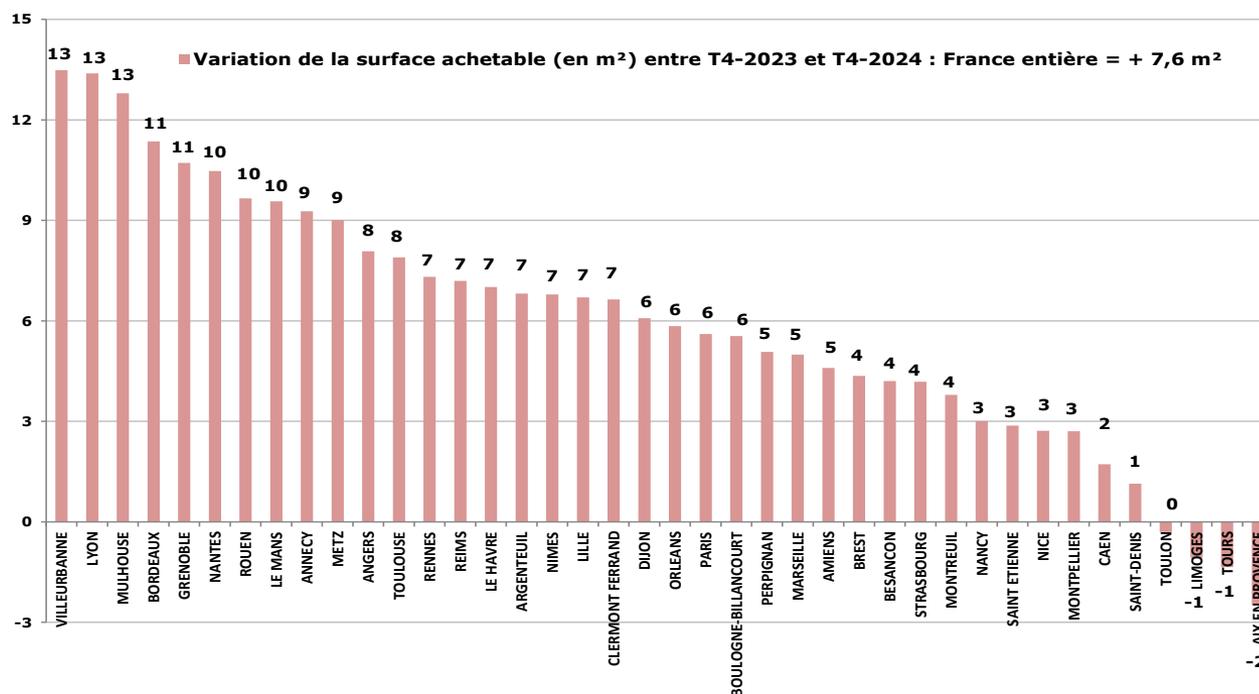
La reprise s'est poursuivie au S2-2024, bien qu'à un rythme un peu moins soutenu : + 10.5 % en glissement semestriel.

Et en fin d'année, alors que le T4-2023 n'avait vraiment pas été bon, l'activité s'est accrue de 43.7 % en glissement annuel.

LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN 2024

En dépit de la remontée des prix des logements anciens constatée depuis février dernier dans la plupart des grandes villes, la surface achetable a progressé dans près de 90 % des villes grâce à l'amélioration des conditions de crédit et au relèvement de l'offre bancaire. Depuis un an, la surface achetable a ainsi progressé de 7.6 m² France entière.

Les évolutions constatées sont très différentes entre les villes. La surface a cru rapidement (+ 9 m² au moins) dans 25 % des grandes villes. Et elle a augmenté de 5 à 8 m² dans 40 % des villes. Mais la surface achetable a reculé dans 10 % des villes (de l'ordre de 1 m²).



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

4^{ème} TRIMESTRE 2024

France entière

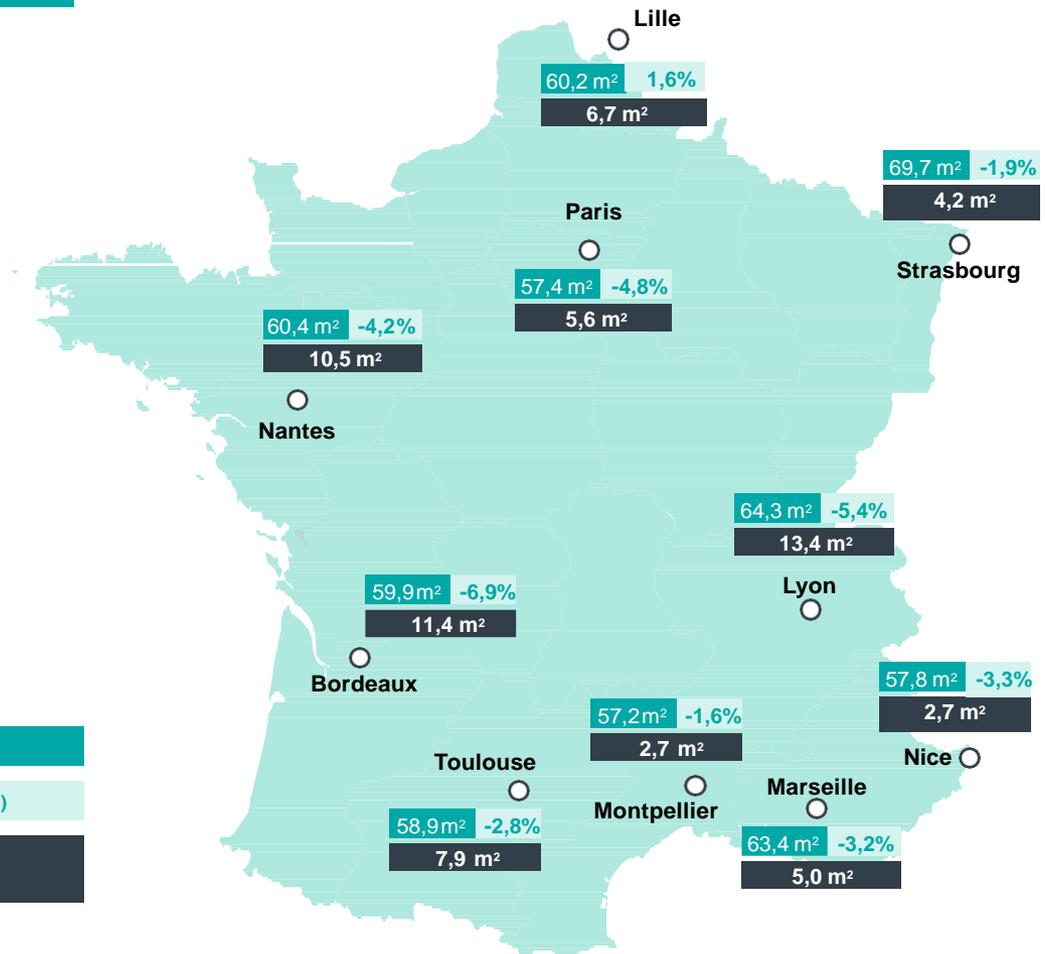
67,8 m² - 2,2%

7,6 m²

Surface habitable (en m²) achetée en 2024

Variation des prix (en %) sur un an (T4-2024 par rapport à T4-2023)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an
(T4-2024 par rapport à T4-2023)

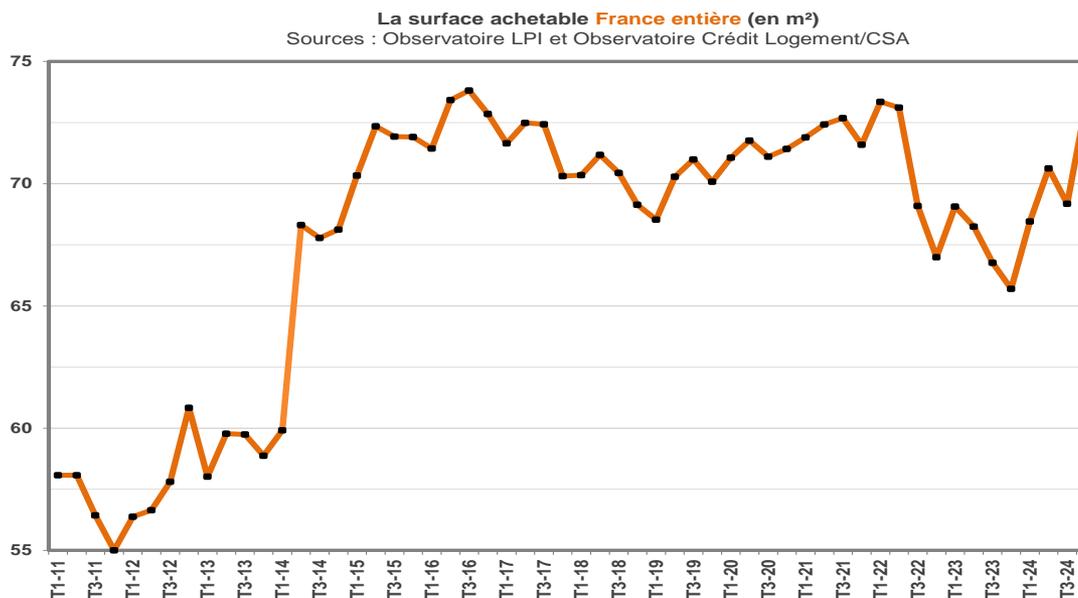


LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN LONGUE PÉRIODE

Malgré la hausse des prix des logements anciens, la capacité des ménages à acheter s'est nettement améliorée depuis 2011 : la surface achetable s'est accrue de 15.2 m² pour la France entière, passant de 58.1 m² au T1-2011 à 73.3 m² au T4-2024.

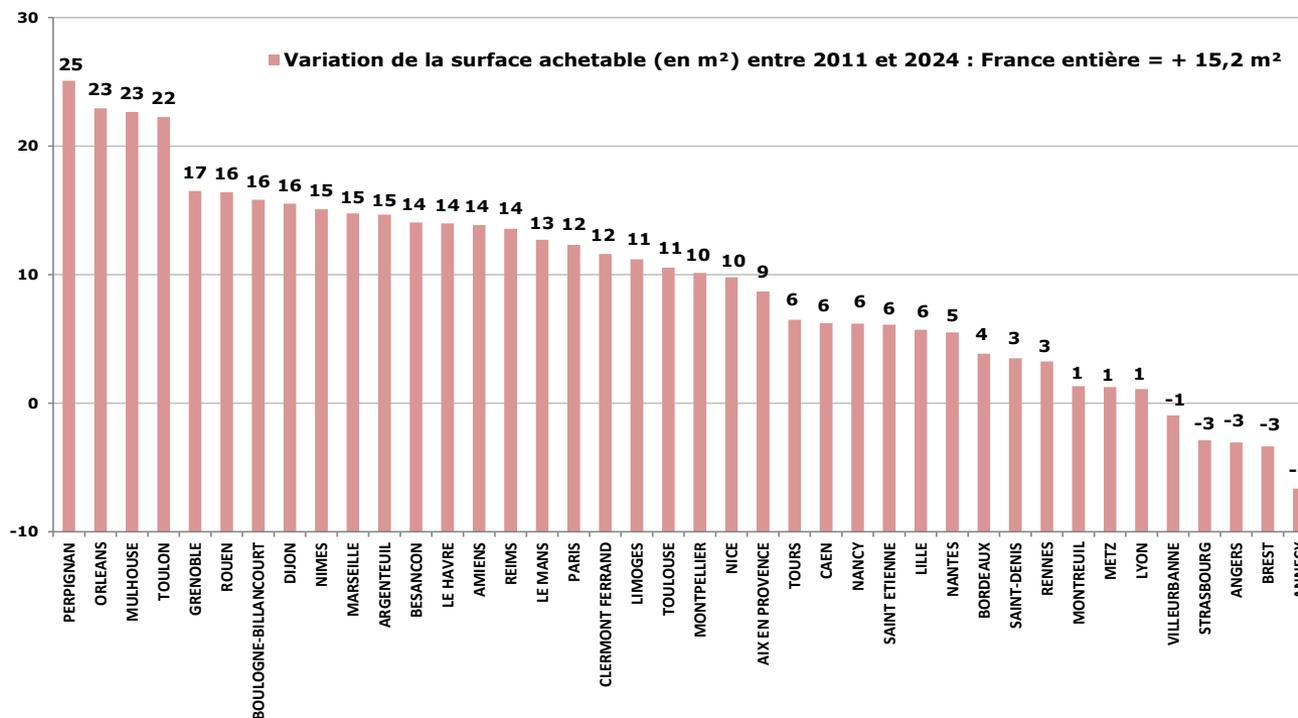
En dépit des crises et des déséquilibres que le secteur a eu à connaître (évolution des prix de l'immobilier et des taux des crédits, expansion et récession de la production de crédits immobiliers), la capacité des ménages à acheter a bénéficié de deux évolutions majeures :

- l'allongement de la durée des prêts accordés : 249 mois au T4-2024 contre 213 mois au T1-2011 ;
- la diminution des taux d'apport personnel : 19.2 % au T4-2024 contre 25.5 % au T1-2011.



LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN LONGUE PÉRIODE

Les différences entre les villes sont remarquables, tant dans les évolutions des prix des logements que dans celles des revenus des ménages. Surtout lorsque les déplacements de la demande sont venus modifier les équilibres habituels des marchés locaux de l'habitat. La capacité à acheter a diminué dans 12 % des grandes villes : en raison de la hausse des prix et/ou de la pression d'une demande à pouvoir d'achat élevé (Angers, Annecy, Brest, Strasbourg et Villeurbanne). Elle a cru faiblement (de 6 m² et moins) dans 30 % des villes, souvent en réponse à la hausse des prix (Bordeaux, Lyon ou Montreuil, par exemple). Mais dans 53 % des villes, la surface s'est accrue 10 m² et plus : en raison d'une progression modérée des prix (Grenoble, Perpignan ou Toulon, par exemple), de l'arrivée d'une clientèle plus aisée (Mulhouse, Nice ou Paris, par exemple), ...



LA TENDANCE DES MARCHÉS

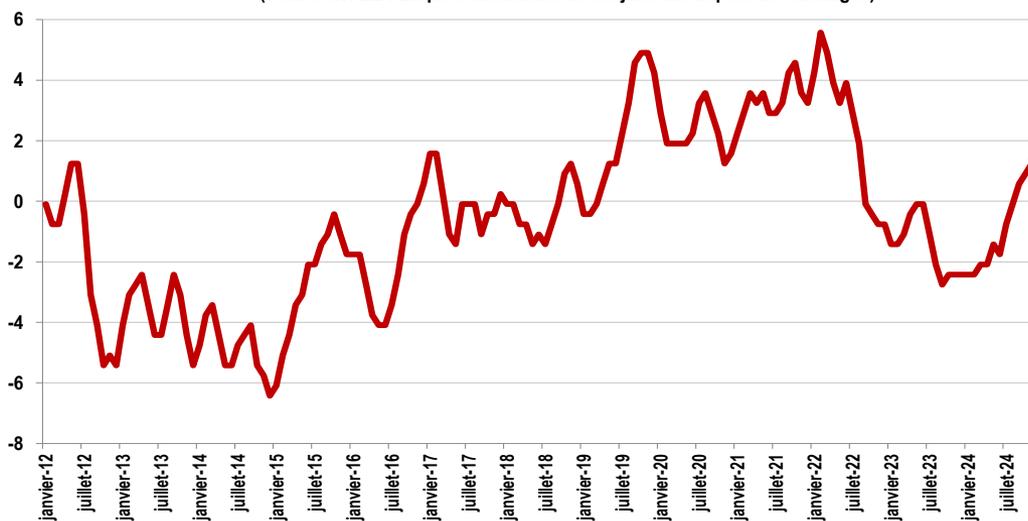
LES INTENTIONS D'ACHATS

Dès l'été 2023, l'indicateur synthétique de sentiment des ménages s'est redressé. Même s'il hésite depuis l'automne, cet indicateur de la confiance mesuré chaque mois par l'INSEE confirme l'amélioration de leur sentiment porté sur l'environnement socio-économique et leur situation budgétaire et financière.

Ainsi les ménages estiment plus souvent que le moment est opportun pour réaliser des achats importants et épargner. En de pareilles circonstances, ils retrouvent de l'optimisme et commencent à nourrir de nouveaux projets d'investissement (à moyen et à long terme). Ainsi, après être descendues à bas niveau au début de l'été 2023, les intentions d'achats immobiliers se sont nettement ressaisies et l'indicateur associé s'est élevé au-dessus de sa moyenne de longue période. Et depuis septembre 2023, les intentions se redressent rapidement : elles ont retrouvé leur niveau du début de l'été 2022, avant la remontée des taux de la BCE. Elles n'ont pas été affectées par les incertitudes politico-économiques récentes.

Intentions d'achats de logements dans un délai de 1 an

Moyenne mobile sur 3 mois centrée sur sa moyenne de longue période
(Source INSEE : Enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages)



LA TENDANCE DES MARCHÉS

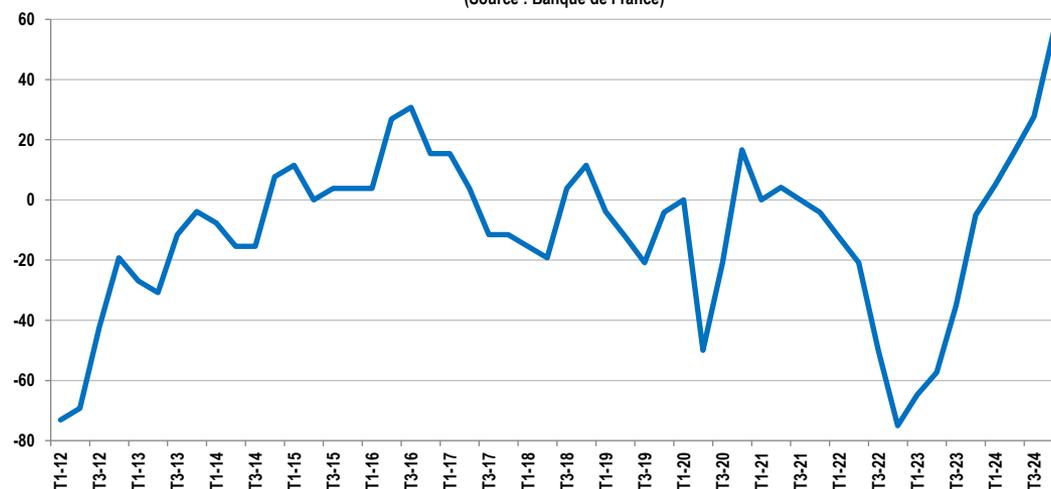
LA DEMANDE DE CRÉDITS IMMOBILIERS

En 2024, le marché des crédits immobiliers a bénéficié d'un environnement plutôt favorable : au-delà du renforcement du climat d'incertitudes (tant au niveau intérieur qu'au plan international), l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux des crédits immobiliers, allongement des durées des prêts) et le regain de dynamisme d'une partie des banques ont accompagné le redressement des intentions d'achats immobiliers des ménages et alimenté l'augmentation soutenue de leur demande de crédits immobiliers.

La demande de crédits à l'habitat a ainsi terminé l'année à un niveau sans précédent (depuis 2003, date du début de l'enquête) : un pic nettement plus élevé que celui du 1^{er} trimestre 2010, lors de l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux ; ou que celui de l'été 2020, lors du rattrapage constaté à la sortie du 1^{er} confinement.

Demande de crédits à l'habitat (perspectives à 3 mois)

Moyenne mobile sur 2 trimestres centrée sur sa moyenne de longue période
(Source : Banque de France)



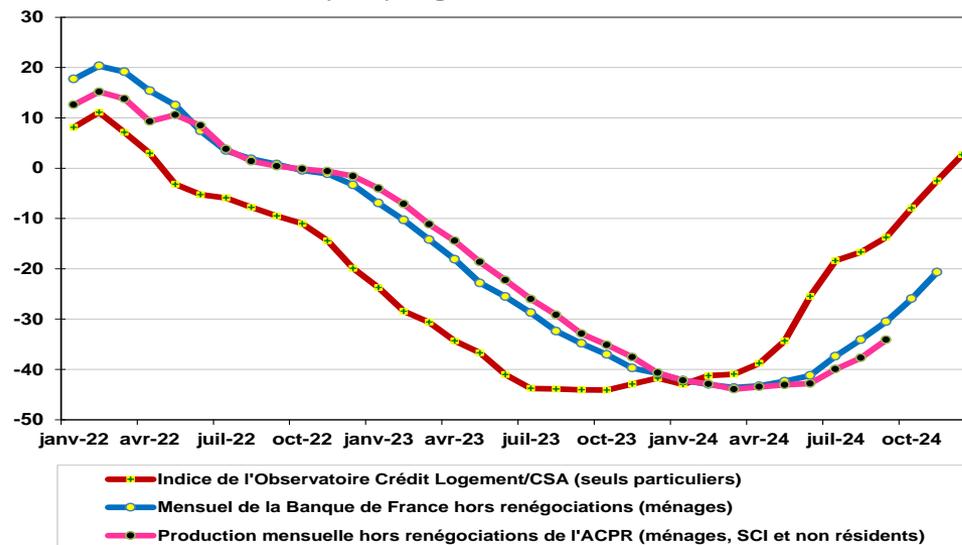
LA TENDANCE DES MARCHÉS

LE RECOURS AUX CRÉDITS IMMOBILIERS

Les intentions d'achats immobiliers des ménages et la demande de crédits à l'habitat se sont redressées dès l'été 2023. Et durant l'automne 2023, l'accès aux crédits immobiliers est devenu progressivement plus facile : les taux se sont stabilisés en décembre pour commencer à reculer en début d'année 2024, les durées des crédits se sont lentement allongées, les banques ont allégé les contraintes d'apport personnel et l'offre bancaire a amorcé un rebond.

La production de crédits s'est ressaisie au cours du printemps 2024. Et durant le printemps, elle a clairement rebondi. Tous les indicateurs le confirment : intentions d'achats, demande et production de crédits sont bien en phase, leur remontée s'est faite de manière conjointe. Même si à cette occasion, certains indicateurs ont confirmé leur décalage (de 3 à 4 mois) par rapport aux marchés immobiliers et à celui des crédits, donc par rapport à la conjoncture.

Crédits immobiliers aux "particuliers"
Variation (en %) en glissement annuel du niveau annuel

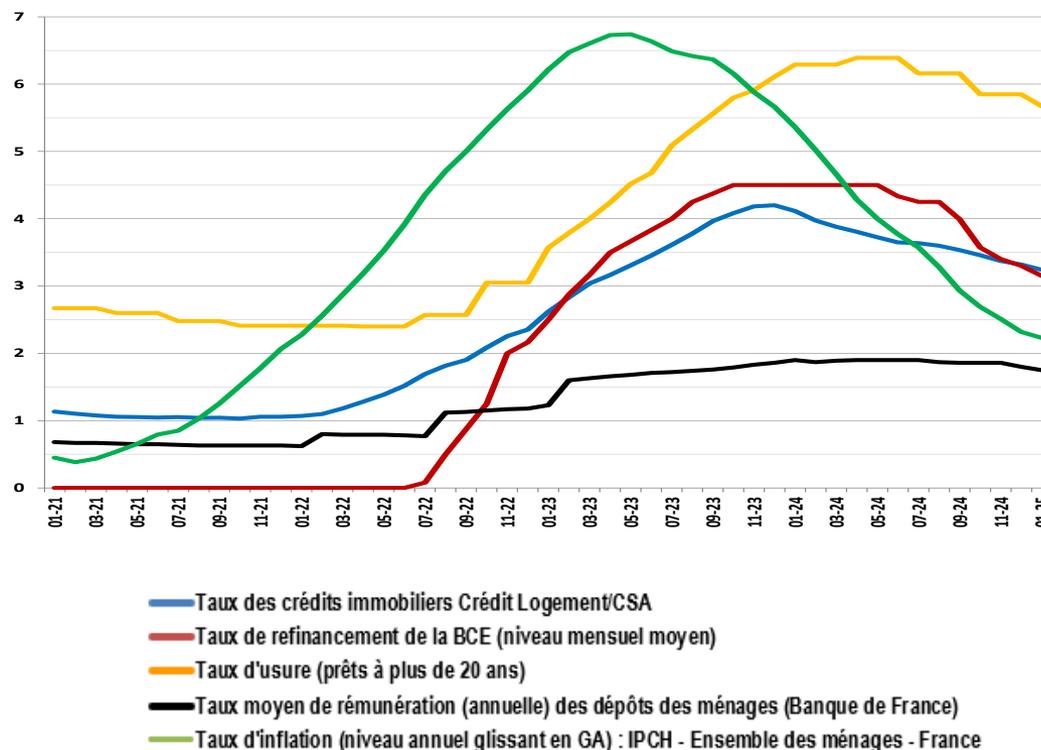


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme de l'inflation ralentit (2.32 % en décembre, sur une tendance à 2.23 % en janvier). Le principal taux de refinancement de la BCE est descendu à 3.15 % à compter du 18 décembre. Et le taux d'usure a été abaissé : 5.67 % à compter du 1^{er} janvier sur les prêts à plus de 20 ans, après 5.85 % au 1^{er} octobre.

Les taux des crédits immobiliers diminuent encore : à la mi-janvier, 3.24 %, contre 3.32 % en décembre. Avec une baisse de 8 pdb (7 pdb chaque mois en 2024), les banques confirment leur volonté de soutenir l'activité des marchés immobiliers. Dans le même temps, la durée des crédits octroyés recule à 244 mois, contre 252 mois en décembre.



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans un contexte économique dominé par les dérapages budgétaires et une instabilité politique accrue qui pèse sur la confiance des entreprises et des ménages et en retour sur leurs projets d'investissement et/ou de consommation durable, le scénario retenu considère que l'économie française s'engage sur un sentier de croissance lente, sans risque de récession, mais sans possibilité d'une expansion plus rapide.

La croissance économique ralentit (+ 0.7 % en 2025, puis + 0.8 % en 2026) et le taux de chômage remonterait assez rapidement, pour s'établir au-dessus de 8 % dès 2026. Dès lors, la croissance du pouvoir d'achat des ménages resterait faible, du fait du ralentissement attendu dans la progression des salaires et de la faible croissance des prestations sociales .

Le ralentissement de l'inflation se confirme et constitue la seule bonne nouvelle de ce scénario. Le rythme annuel de l'inflation devrait redescendre sous les 2 % à la fin du printemps 2025. Et en l'absence de nouvelles sources de déséquilibres, il s'établirait à 1.70 % fin 2025, pour se maintenir à faible niveau au-delà.

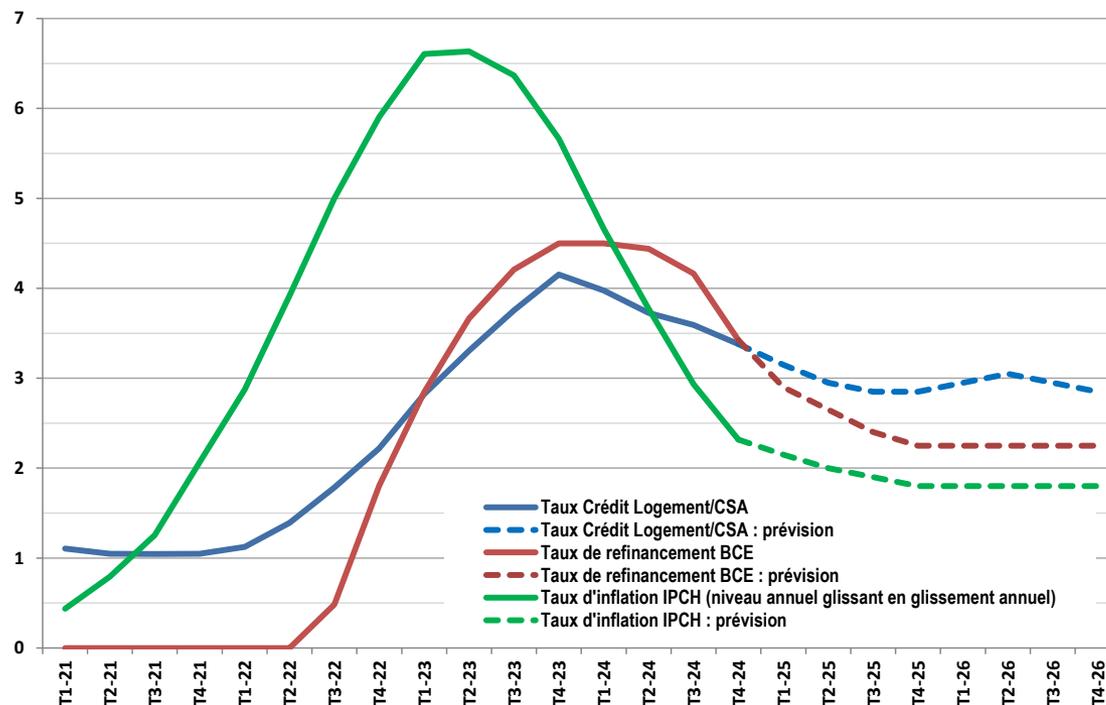
Aussi la BCE devrait poursuivre la baisse de ses taux débutée en 2024 : cette baisse serait dans le scénario retenu de l'ordre de 75 pdb en 2025, à un rythme trimestriel et avec probablement un coup de pouce supplémentaire en fin d'année comme cela s'est constaté en 2024 afin de limiter le ralentissement économique de la zone euro. Néanmoins et bien que souhaitables, ces baisses ne seront toujours pas suffisantes pour desserrer les contraintes pesant encore sur le financement bancaire : même en ramenant son principal taux de refinancement à 2.25 % à la toute fin de l'année 2025, niveau auquel il se stabiliserait en 2026.

En outre, compte tenu du climat d'incertitudes qui se renforce au fil des mois, le taux de l'OAT à 10 ans devrait se maintenir au-dessus des 3 %, au moins jusqu'à l'automne 2026.

LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans ces conditions, après 3.38 % au T4-2024 (3.32 % en décembre et 3.67 % sur l'année), le taux moyen des crédits immobiliers reculerait encore en 2025, mais un peu moins rapidement qu'en 2024 (53 pdb en niveau trimestriel après 77 pdb en 2024). La baisse du niveau annuel moyen serait alors de 72 pdb en 2025, pour un taux moyen à 2.85 % au T4-2025 (2.95 % en niveau annuel moyen).

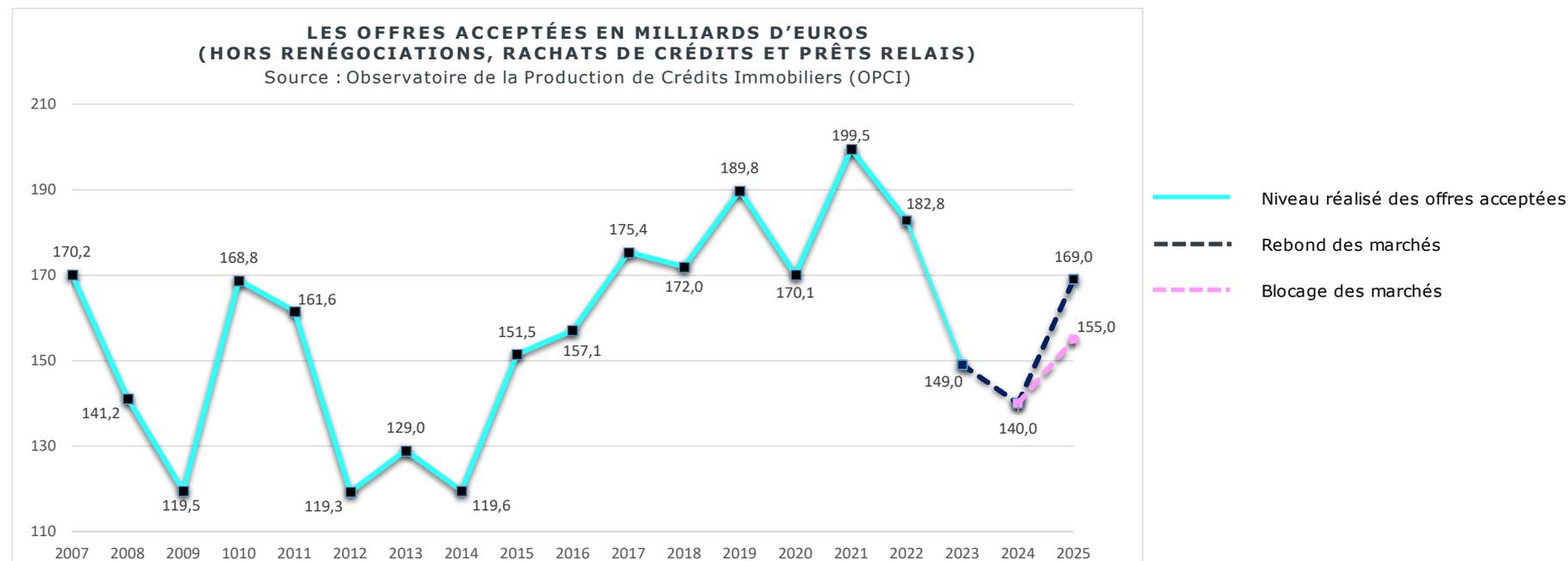


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

Après un mauvais 1^{er} trimestre 2024, la production de crédits immobiliers a commencé à lentement se redresser au 2^{ème} trimestre, toujours marquée par la réduction de l'offre constatée chez certains établissements. Puis elle a bénéficié du rebond général de l'offre bancaire durant l'été. La fin de l'année a alors été bonne, bien que bridée par la contrainte de taux d'effort imposée par la Banque de France.

En l'absence de contraintes nouvelles, la production pourrait progresser de l'ordre de 20 % en 2025, sans pour autant ouvrir la voie à une reprise soutenue et prolongée : compte tenu du scénario de reprise qui prévalait jusqu'en décembre, l'année 2025 bénéficiait en partie des hésitations de 2024. Mais avec la dégradation de l'environnement politico-économique, le redémarrage sera réduit de moitié en 2025, avec un risque d'épuisement rapide de la reprise.



LA DÉCOMPOSITION DES FACTEURS

FORMANT LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de **la surface habitable achetable** en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- **le niveau de revenus des emprunteurs,**
- **le taux d'apport personnel des emprunteurs,**
- **le prix au m² de surface habitable,**
- **la durée des crédits accordés,**
- **et le taux d'intérêt de ces crédits.**

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.

La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.

Enfin, l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) ou la hausse des revenus des emprunteurs (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) permet une augmentation de la surface achetable.

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 40 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.