



L'Observatoire  
**CRÉDIT LOGEMENT / CSA**

# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



# LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

**Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.73 %.**

L'inflexion de la courbe des taux a été constatée dès décembre 2023. Le taux moyen recule à un rythme assez régulier, de 9 points de base (pdb) par mois en moyenne. Et en juin, le taux s'est établi à 3.66 %, à son niveau de juillet 2023.

Pourtant, la BCE n'a commencé à réduire son principal taux de refinancement (4.50 % depuis la mi-septembre 2023) qu'à compter du 12 juin : une baisse de 25 pdb. Le taux moyen de rémunération des dépôts des ménages augmente encore d'un mois sur l'autre et les tensions sur les marchés financiers se renforcent depuis avril : le taux de l'OAT à 10 ans (référence fréquente pour l'analyse des évolutions des taux des crédits immobiliers) a cru de 12 pdb en juin (de 33 pdb depuis avril), pour s'établir à 3.15 % en moyenne. Alors que les taux d'usage étaient encore en hausse pour le 2<sup>ème</sup> trimestre (6.39 % pour les prêts à plus de 20 ans, contre 6.11 % en décembre 2023).

# 3,73%

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 54 pdb entre décembre 2023 et juin 2024 sur l'ensemble du marché, ce sont les prêts aux durées les plus longues qui ont bénéficié de la diminution des taux la plus rapide : 70 pdb pour les prêts sur 25 ans, contre 60 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 : 75 pdb depuis décembre dernier, les  $\frac{3}{4}$  d'entre eux bénéficiant de taux maintenant inférieurs à 3.80 %.

### PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2021	<b>1,06</b>	0,86	0,99	1,13
Juin	2022	<b>1,52</b>	1,36	1,49	1,59
Décembre	2022	<b>2,35</b>	2,14	2,30	2,42
Juin	2023	<b>3,46</b>	3,32	3,51	3,69
Décembre	2023	<b>4,20</b>	4,11	4,26	4,35
Juin	2024	<b>3,66</b>	3,51	3,55	3,65

### PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - JUIN 2024

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>1er groupe</b>	<b>3,18</b>	<b>3,19</b>	<b>3,26</b>	
<b>2ème groupe</b>	<b>3,45</b>	<b>3,51</b>	<b>3,63</b>	
<b>3ème groupe</b>	<b>3,60</b>	<b>3,66</b>	<b>3,78</b>	
<b>4ème groupe</b>	<b>3,83</b>	<b>3,86</b>	<b>3,93</b>	
<b>Ensemble</b>	<b>3,51</b>	<b>3,55</b>	<b>3,65</b>	

# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES (en mois)

**Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 246 mois.**

En dépit de sa lente érosion constatée depuis le printemps 2023 (2 mois depuis un an), la durée des crédits octroyés se maintient sur des niveaux élevés (20.8 ans en juin 2024, contre 13.6 ans en 2001 et 17.1 ans en 2014). Les banques peuvent ainsi amplifier l'effet de la baisse des taux sur la solvabilité de la demande.

Néanmoins, la remontée du coût des opérations financées (et des prix des logements anciens) qui se renforce depuis février 2024 atténue nettement l'efficacité des effets taux et durée. En juin 2024, la capacité d'emprunt des ménages mesurée par l'annuité due était encore inférieure de 11.5 % à son niveau de décembre 2022 (de 20.0 % par rapport à décembre 2021) : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ fin 2022, ne peut plus emprunter que 88.5 K€ en juin 2024 (80.0 K€ par référence à décembre 2021).

DURÉE MOYENNE  
DES PRÊTS  
ACCORDÉS AU  
2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024

**246**  
MOIS

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



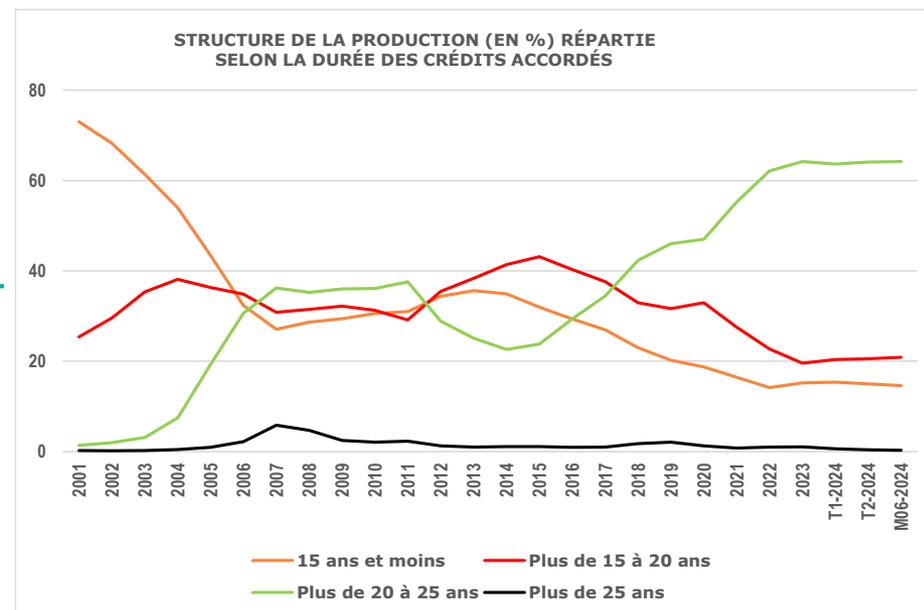
# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

En juin 2024, **64.5 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété** ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, **contre 65.2 % en 2023** : néanmoins, 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) recule, **à 14.7 % en juin 2024, contre 15.2 % en 2023** (20.2 % en 2019).

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
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	10,0	19,5	64,2	1,0
T1-2024	5,2	10,2	20,4	63,6	0,6
T2-2024	5,1	9,9	20,5	64,1	0,4
M6-2024	4,9	9,8	20,9	64,2	0,3



# 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, 75.8 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 2ème trimestre 2024 (61.3 % en 2019).

Mais au fil des mois, avec le lent recul de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans avec un prêt à plus de 20 ans diminue doucement : ils étaient 77.6 % au 4ème trimestre 2023. Une telle évolution se constate chez tous les emprunteurs. A taux d'effort inchangé, la baisse des taux favorise cette évolution.

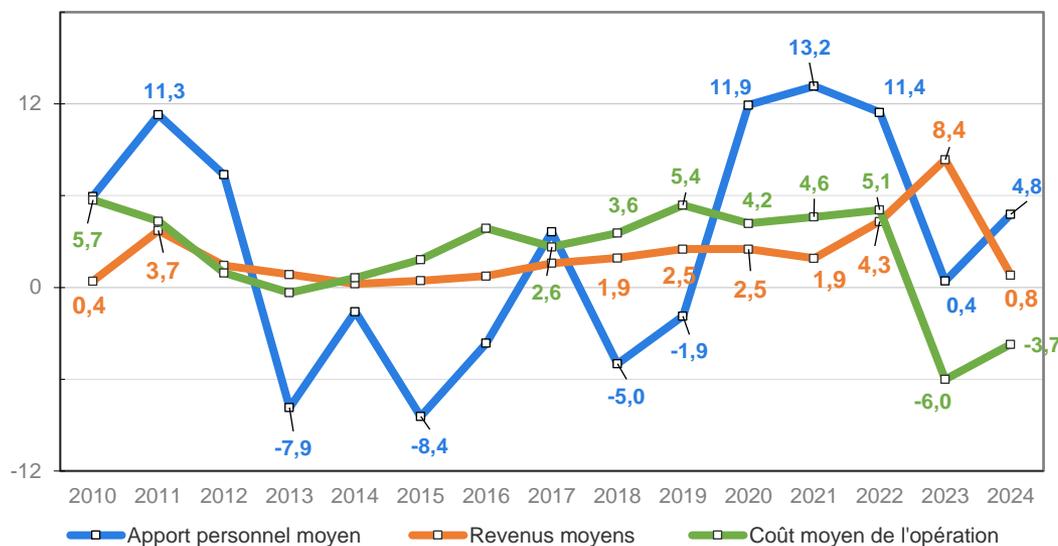
### STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %) DURÉE DES PRÊTS

		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
T2 2024	- de 35 ans	2,2	5,5	16,5	75,2	0,6
	de 35 à 45 ans	3,3	7,4	19,7	69,5	0,2
	de 45 à 55 ans	8,0	18,8	33,4	39,6	0,2
	de 55 à 65 ans	26,8	37,2	28,2	7,7	0,1
	65 ans et +	47,9	32,7	14,4	5,0	0,0

## LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (en %)

Depuis le début de 2024, l'augmentation des revenus des emprunteurs est plus modérée que par le passé. En outre, le marché bénéficie d'un retour progressif d'acheteurs plus aisés, et notamment des cadres et des professions libérales : le rythme de la baisse des coûts des opérations ralenti nettement, laissant même ressortir depuis mars une tendance à la remontée (et à celle des prix des logements anciens).

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 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, le taux d'apport personnel moyen était de 60.6 % supérieur à son niveau du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas. Cette évolution de l'apport personnel a nettement contribué à la dégradation du marché observée jusqu'alors.



# L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

## Base 100 en 2020

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

Pourtant, en dépit des prix des logements qui augmentent de nouveau, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse lentement : les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier moins que par le passé (- 6.4 %, après - 8.0 % en 2023), en raison du niveau élevé des apports personnels mobilisés. Mais aussi, et depuis la fin de l'hiver, 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'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

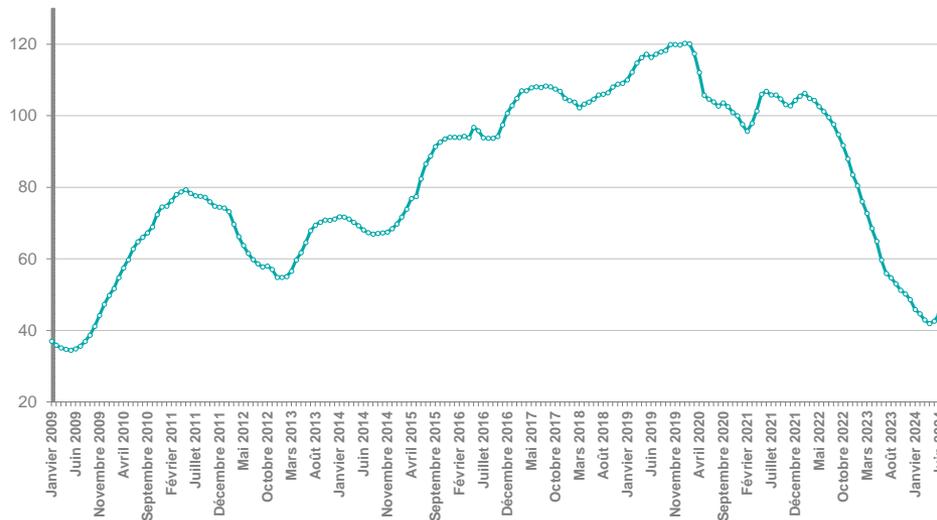
Le point de retournement du marché des crédits immobiliers a été franchi en février. La chute de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers devient donc moins intense, de mois en mois et le rebond des indicateurs trimestriels se constate nettement, au-delà des timides expressions relevées jusqu'alors. A fin juin, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement annuel sont les suivantes :

**+ 12.2 % pour la production**  
**(- 37.1 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2024)**

**+ 38.4 % pour le nombre de prêts**  
**(- 20.6 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2024)**

## PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



## Ensemble du marché Niveau annuel glissant

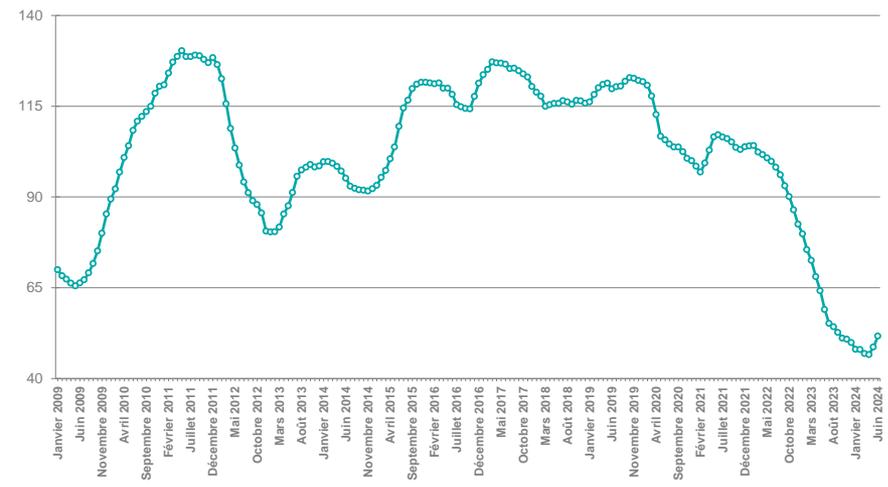
Production de crédits  
au T2-2024  
**-25.5%**  
Rappel : - 41.0 % au T2-2023

Nombre de prêts accordés  
au T2-2024  
**-12.4%**  
Rappel : - 40.9 % au T2-2023

## INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La conjoncture du marché des crédits s'améliore depuis le début de l'année. En dépit du plafonnement des taux d'effort imposé par la Banque de France et des incertitudes économiques qui se renforcent, le marché retrouve des couleurs. Il bénéficie du redressement des intentions de réalisation de projets importants de la part de ménages rassurés par le ralentissement de l'inflation, alors que les taux des crédits reculent et que l'offre bancaire est maintenant plus dynamique. Aussi la production de crédits mesurée en glissement trimestriel augmente maintenant rapidement.

Au fil des mois, le rétablissement du marché se confirme donc. Cependant, le marché n'a pas encore retrouvé son dynamisme passé compte tenu du choc de la dépression passée. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin juin en niveau annuel glissant

recule toujours, de 25.5 % en GA. Et le nombre de prêts accordés, de 12.4 % en GA.

En l'absence d'un choc extérieur au marché lui-même, tel celui de la crise des « subprimes » ou plus récemment à la remontée des taux de la BCE, la perte de dynamisme provoquée par la mise en œuvre du rationnement du crédit a été remarquable, alors que les dispositifs de soutien public ont continué à se dégrader. Et la chute de la production reste plus prononcée que celle observée durant l'automne 2008, au plus profond de la crise financière internationale venue des Etats-Unis, ou pendant le 1er confinement, en raison de la durée de la baisse d'activité qui n'a épargné aucun des secteurs de l'immobilier résidentiel.

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	T2-2024 annuel glissant	T1-2024 glissement annuel	T2-2024 glissement annuel	T1-2024 glissement trimestriel	T2-2024 glissement trimestriel
<b>Production de crédits</b>	<b>-25,5%</b>	<b>-37,1%</b>	<b>+12,2%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>+44,2%</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>-12,4%</b>	<b>-20,6%</b>	<b>+38,4%</b>	<b>+1,2%</b>	<b>+49,1%</b>

Lecture : A fin juin 2024, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant reculait de 25.5 % en glissement annuel. Grâce au regain de dynamisme de l'offre bancaire, la production a cependant commencé à se ressaisir durant le T1-2024. Et la production ne reculait plus que de 1.9 % en glissement trimestriel (T1-2024 / T4-2023) au T1-2024. Depuis, la reprise s'est amplifiée : la production était en hausse de 44.2 % en glissement trimestriel au T2-2024.

# MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le coût des opérations réalisées dans le neuf recule sur un marché en récession, à un rythme soutenu (- 3.1 %, comme en 2023). Pourtant les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent toujours, mais moins rapidement qu'en 2023 (+ 2.2 %, après + 6.4 % en 2023). Aussi, le coût relatif recule encore pour s'établir à 4.6 années de revenus au 2ème trimestre, contre 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque.

Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs diminue légèrement (- 0.1 %, après + 1.9 % en 2023). Les contraintes d'accès au crédit imposées par la Banque de France ont provoqué non seulement une transformation profonde dans la population des acheteurs de logements neufs, mais aussi l'augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés (+ 44.7 % depuis décembre 2019).

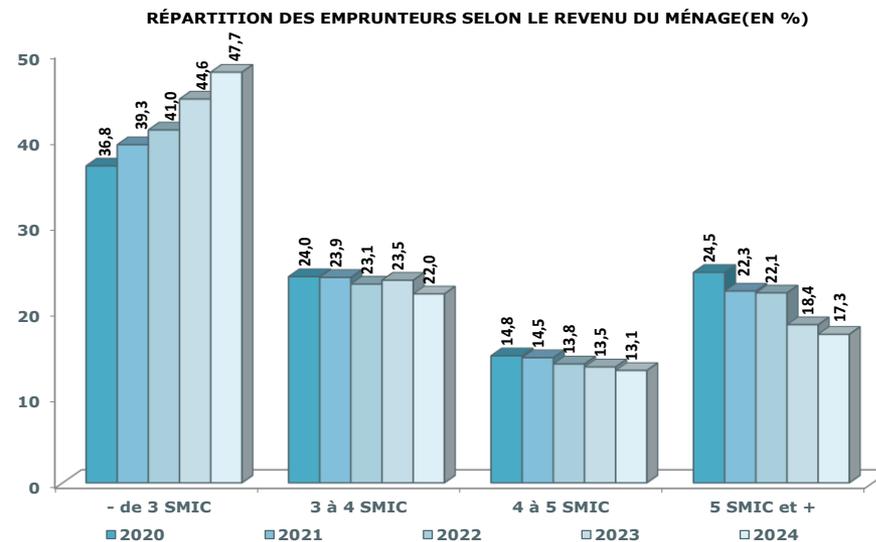
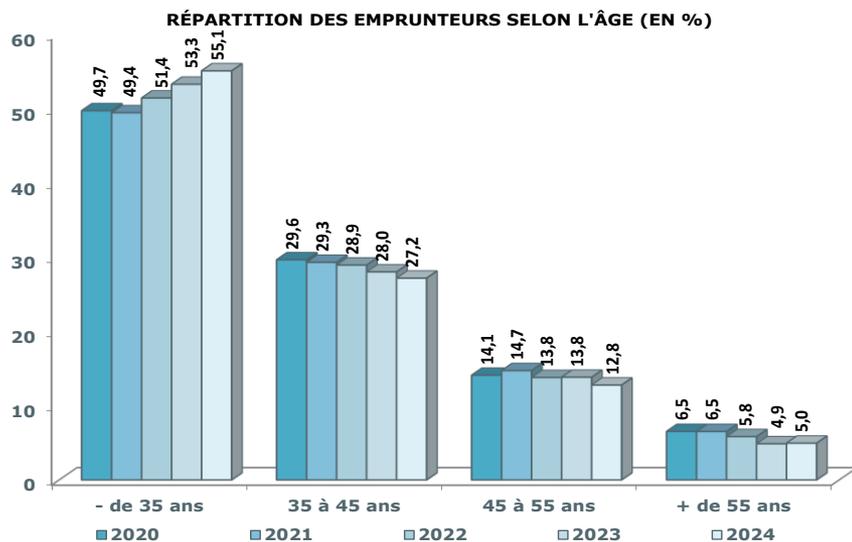
		<b>Taux d'apport personnel apparent</b> (en %)	<b>Coût relatif moyen</b> (en années de revenus)	<b>Durée moyenne</b> (en mois)	<b>Taux d'intérêt moyen</b> (en %)
<b>2ème trim. 2024</b>	Ensemble du marché du neuf	<b>18,3</b>	<b>4,6</b>	<b>258</b>	<b>3,68</b>
	<i>dont accession</i>	<i>17,3</i>	<i>5,1</i>	<i>267</i>	<i>3,68</i>
<b>2ème trim. 2023</b>	Ensemble du marché du neuf	<b>19,9</b>	<b>5,0</b>	<b>254</b>	<b>3,32</b>
	<i>dont accession</i>	<i>19,6</i>	<i>5,6</i>	<i>262</i>	<i>3,33</i>

## LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

L'amélioration des offres bancaires (allongement de la durée des prêts) et plus récemment la baisse des taux des crédits ont permis de préserver (partiellement) l'accès à la propriété des moins de 35 ans dont le poids dans le marché 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 c'est surtout le renforcement des difficultés rencontrées par les autres ménages pour accéder au crédit qui explique cette évolution : une augmentation rapide des prix des logements rendant plus délicat le respect des exigences concernant la limitation du taux d'effort.

Et qu'il s'agisse de la part des moins de 35 ans ou des moins de 3 SMIC, leur progression ne signifie nullement que les capacités de ces ménages à accéder (ou à primo accéder) n'ont pas été dégradées par les exigences du HSCF : mais que les actions menées par les banques pour en limiter les conséquences ont permis un recul des effectifs concernés moins rapide que celui des autres catégories de ménages.



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rétablissement du marché des crédits se poursuit depuis le début de l'année 2024. La chute de l'activité est pourtant intense, de mois en mois et le rebond des indicateurs trimestriels se constate maintenant, au-delà des hésitations constatées jusqu'alors. A fin juin, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement annuel sont les suivantes :

**+ 16.0 % pour la production**  
(contre - 38.6 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2024)

**+ 54.9 % pour le nombre de prêts**  
(contre - 17.6 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2024)

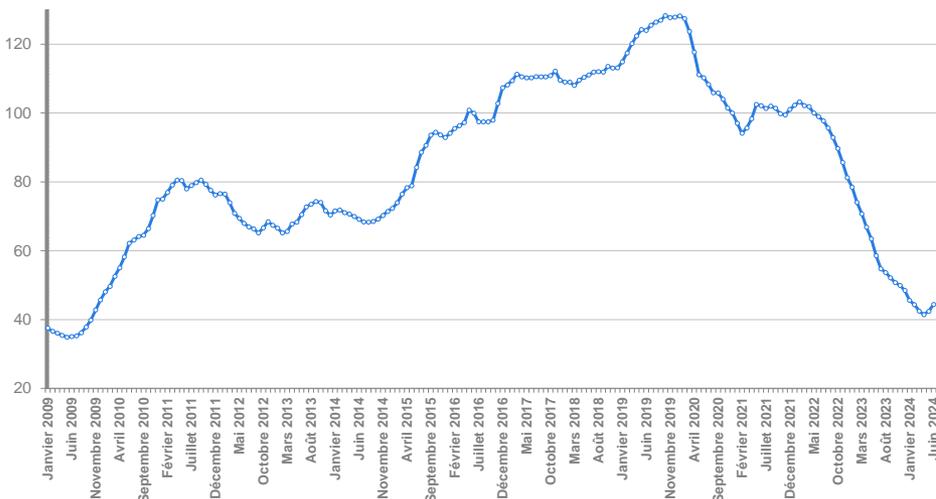
**Marché  
du neuf**  
Niveau  
annuel  
glissant

Production de crédits  
au T2-2024  
**-24.2%**  
  
Rappel : - 40.8 %  
au T2-2023

Nombre de prêts accordés  
au T2-2024  
**-5.6%**  
  
Rappel : - 40.7 %  
au T2-2023

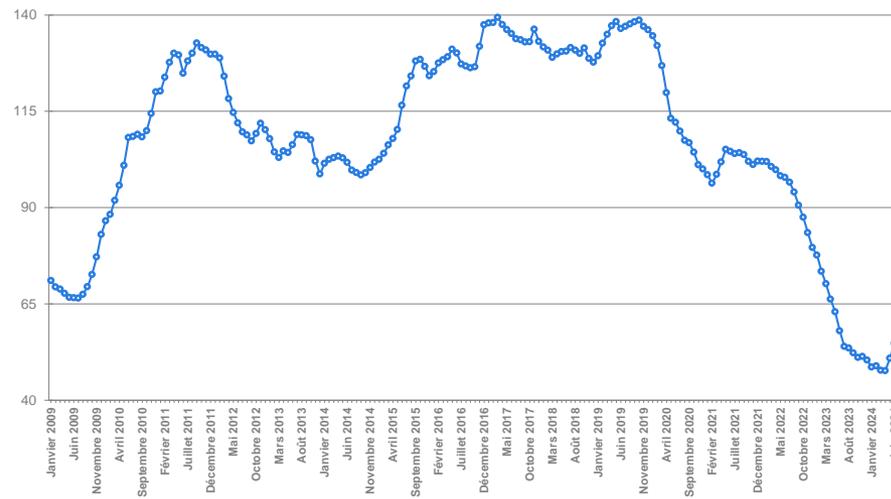
## PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



## L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Depuis le mois de juin 2023 le marché des crédits au neuf ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé. A l'instar de l'ensemble du marché, il a même repris des couleurs depuis le début du printemps. Et ce qui ne ressemblait encore qu'à une embellie durant le 1<sup>er</sup> trimestre s'est en effet transformé en une reprise. Ainsi, la production de crédits augmente maintenant rapidement : + 47.7 % au 2<sup>ème</sup> trimestre en glissement trimestriel (GT), après - 2.4 % au 1<sup>er</sup> trimestre en GT. Et l'évolution reste un peu plus rapide pour le nombre de prêts accordés, en raison de la diminution des montants empruntés : + 59.6 % au 2<sup>ème</sup> trimestre en en GT, + 5.1 % au 1<sup>er</sup> trimestre en GT.

Jusqu'alors cette progression du niveau d'activité du marché n'a cependant pas permis de gommer toutes les conséquences de la récession constatée depuis l'automne 2021. A fin juin 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : avec - 24.2 % pour la production de crédit et - 5.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	T2-2024 annuel glissant	T1-2024 glissement annuel	T2-2024 glissement annuel	T1-2024 glissement trimestriel	T2-2024 glissement trimestriel
Production de crédits	<b>-24,2%</b>	<b>-38,6%</b>	<b>+16,0%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>+47,7%</b>
Nombre de prêts accordés	<b>-5,6%</b>	<b>-17,6%</b>	<b>+54,9%</b>	<b>+5,1%</b>	<b>+59,6%</b>

Lecture : A fin juin 2024, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant reculait de 24.2 % en glissement annuel.

Grâce au regain de dynamisme de l'offre bancaire, la production a cependant commencé à se ressaisir durant le T1-2024.

Et la production ne reculait plus que de 2.4 % en glissement trimestriel (T1-2024 / T4-2023) au T1-2024.

Depuis, la reprise s'est amplifiée : la production était en hausse de 47.7 % en glissement trimestriel au T2-2024.

## MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Le rythme de la baisse du coût des opérations ralenti encore, laissant même ressortir une tendance à la remontée depuis la fin de l'hiver (avec - 4.1 %, après - 6.8 % en 2023). Et après avoir augmenté rapidement en 2023, les revenus des ménages qui entrent sur le marché n'augmentent plus que très lentement (avec + 1.0 %, après +8.2 % en 2023). Ainsi le coût relatif des opérations réalisées se stabilise à bas niveau, marquant un retour à la situation de 2008 : à 4.5 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, contre 4.7 années de revenus il a un an à la même époque. Cette baisse est équivalente à un recul de 13.9 % des prix des logements anciens depuis fin 2022.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse maintenant plus rapidement qu'en 2023 (+ 4.5 %, après + 0.3 % en 2023). Depuis 2019, l'apport moyen s'est ainsi accru de 50.2 % et le taux d'apport personnel moyen de 58.8 % : cela illustre les raisons pour lesquelles des ménages faiblement dotés en apport (jeunes, primo accédants, emprunteurs modestes, familles nombreuses) ont été évincés du marché, 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.

		<b>Taux d'apport personnel apparent</b> (en %)	<b>Coût relatif moyen</b> (en années de revenus)	<b>Durée moyenne</b> (en mois)	<b>Taux d'intérêt moyen</b> (en %)
<b>2ème trim. 2024</b>	Ensemble du marché de l'ancien	<b>22,6</b>	<b>4,5</b>	<b>255</b>	<b>3,74</b>
	<i>dont accession</i>	<i>22,6</i>	<i>4,8</i>	<i>258</i>	<i>3,74</i>
<b>2ème trim. 2023</b>	Ensemble du marché de l'ancien	<b>21,0</b>	<b>4,7</b>	<b>258</b>	<b>3,33</b>
	<i>dont accession</i>	<i>21,1</i>	<i>5,0</i>	<i>262</i>	<i>3,34</i>

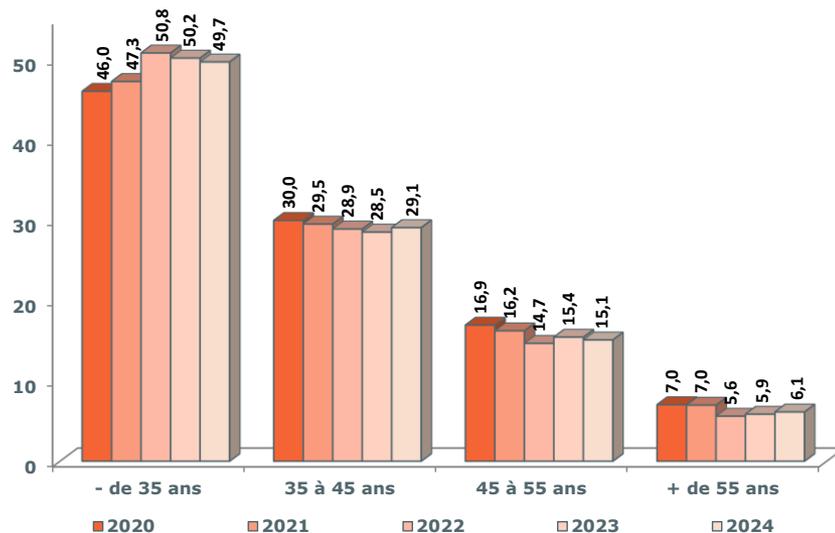
## LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

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.

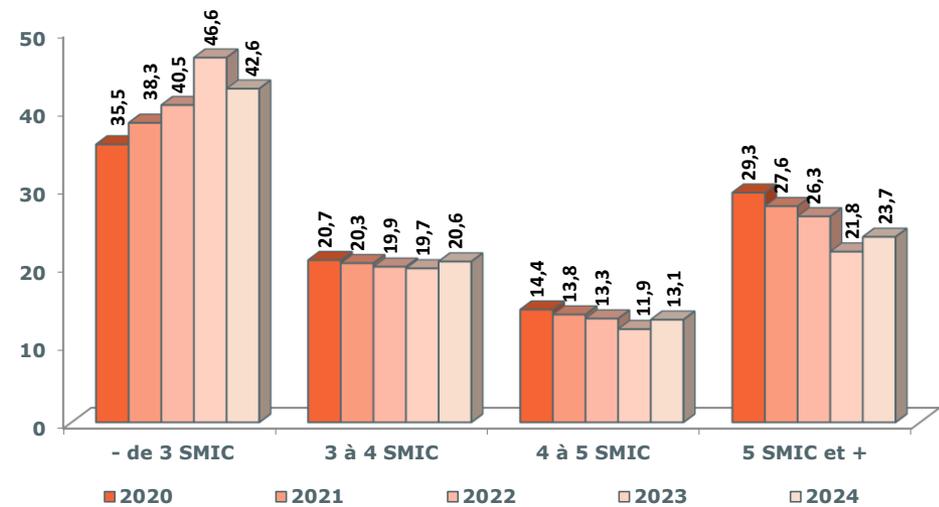
Il en a été de même de la part des moins de 3 SMIC, en 2022 et en 2023, alors que les autres ménages sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des prix des logements.

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

Comme dans le neuf, la chute de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers est moins intense, de mois en mois et le rebond des indicateurs trimestriels se confirme, au-delà des hésitations constatées jusqu'alors. A fin juin, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement annuel sont les suivantes :

**- 2.6 % pour la production**  
**(- 33.8 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2024)**

**+ 5.2 % pour le nombre de prêts**  
**(- 23.5 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2024)**

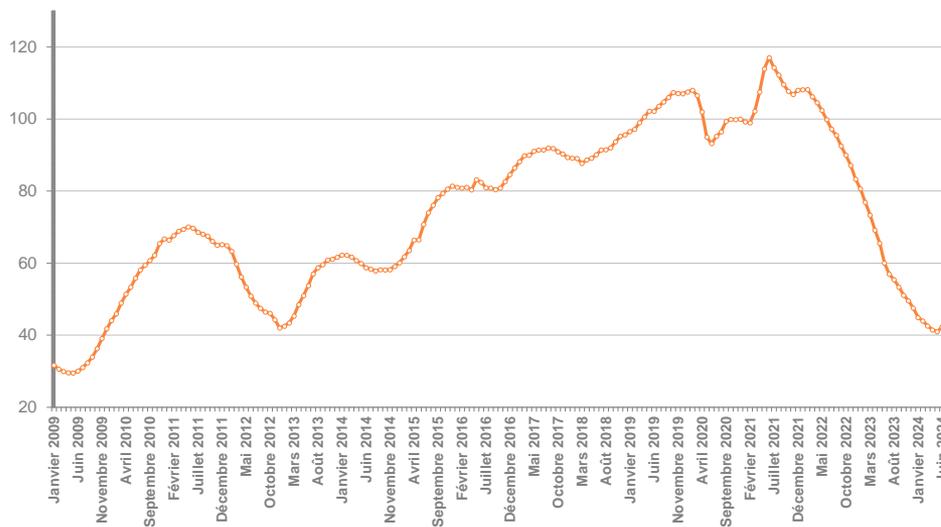
**Marché  
de  
l'ancien**  
**Niveau  
annuel  
glissant**

Production de crédits au  
T2-2024  
**- 29.6 %**  
Rappel : - 39.9 %  
au T2-2023

Nombre de prêts accordés  
au T2-2024  
**-23.0%**  
Rappel : - 38.5 %  
au T2-2023

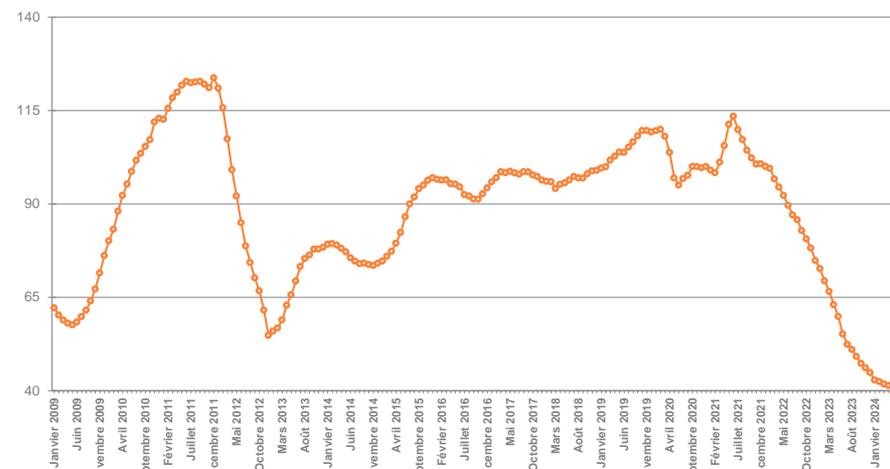
## PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



## L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DE L'ANCIEN

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)  
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS :

Comme sur le marché du neuf, l'embellie du marché se constate depuis janvier, avec une production en progression rapide depuis le début du printemps : + 33.7 % au 2<sup>ème</sup> trimestre en glissement trimestriel (GT), après + 5.9 % au 1<sup>er</sup> trimestre en GT. Et l'évolution reste un peu plus rapide pour le nombre de prêts accordés, en raison de la diminution des montants moyens empruntés : avec + 51.2 % au 2<sup>ème</sup> trimestre en en GT, après + 2.6 % au 1<sup>er</sup> trimestre en GT.

Mais comme sur le marché du neuf, cette progression du niveau d'activité du marché n'a encore pas permis de gommer toutes les conséquences de la récession constatée depuis l'automne 2021. A fin juin 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : avec - 29.6 % pour la production de crédit et - 23.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	T2-2024 annual glissant	T1-2024 glissement annuel	T2-2024 glissement annuel	T1-2024 glissement trimestriel	T2-2024 glissement trimestriel
<b>Production de crédits</b>	<b>-29,6%</b>	<b>-33,8%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>+5,9%</b>	<b>+33,7%</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>-23,0%</b>	<b>-23,5%</b>	<b>+5,2%</b>	<b>+2,6%</b>	<b>+51,2%</b>

Lecture : A fin juin 2024, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant reculait de 29.6 % en glissement annuel.

Grâce au regain de dynamisme de l'offre bancaire, la production a cependant commencé à se ressaisir durant le T1-2024.

Et la production progressait de 5.9 % en glissement trimestriel (T1-2024 / T4-2023) au T1-2024.

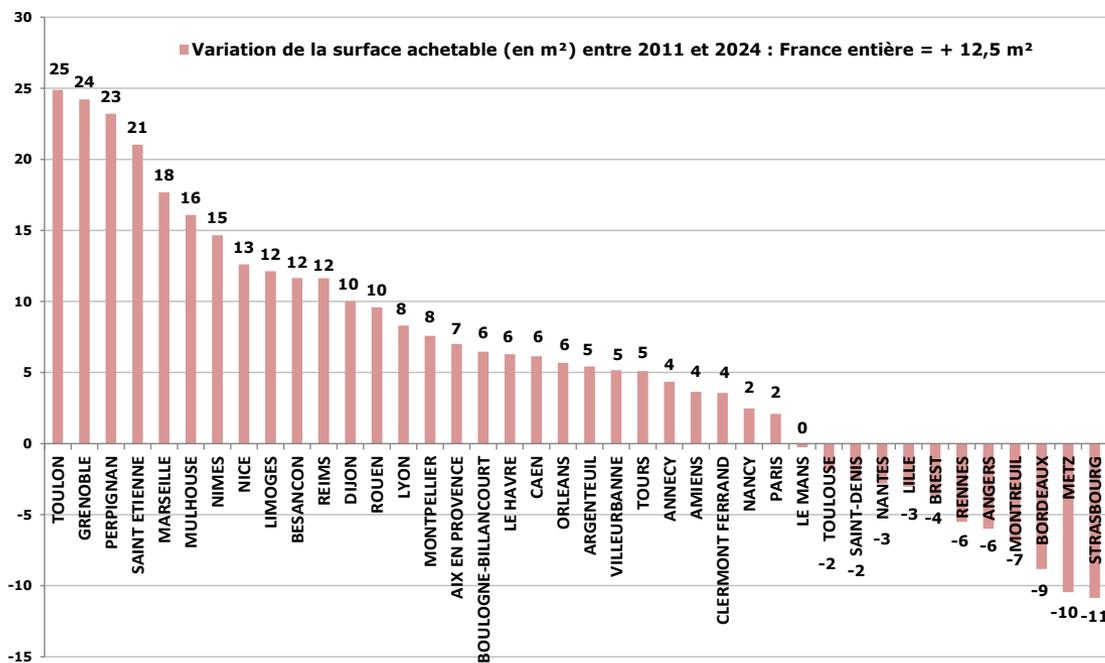
Depuis, la reprise s'est amplifiée : la production était en hausse de 33.7 % en glissement trimestriel au T2-2024.

Ainsi en glissement annuel, alors que la production reculait de 33.8 % au T1-2024, elle ne recule plus que de 2.6 % au T2-2024.

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

Entre 2011 et 2024, la surface achetable s'est accrue de 12.5 m<sup>2</sup> pour la France entière, en dépit de la dégradation de l'environnement des marchés constaté à partir du printemps 2022.

Néanmoins, la surface achetable ne s'est pas partout accrue à un rythme comparable : elle a diminué dans 28 % des grandes villes et elle a cru faiblement (5 m<sup>2</sup> et moins) dans 22 % des villes. Car 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.



Dans 20 % des grandes villes, la surface achetable s'est accrue de plus de 12 m<sup>2</sup> : souvent en raison d'une progression (très) modérée des prix (Limoges, Mulhouse, Perpignan ou Toulon), parfois du fait d'une arrivée de clientèle dotée d'un meilleur pouvoir d'achat (Mulhouse).

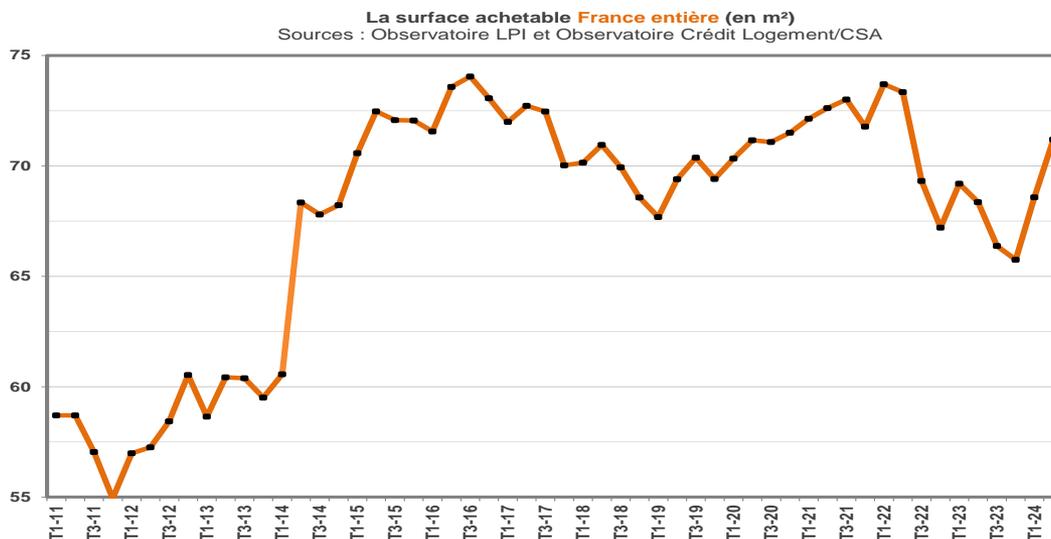
En revanche, la surface achetable à reculé dans 28 % des grandes villes : la hausse des prix ayant été souvent très vive, en réponse à des projets d'aménagement (Bordeaux ou Nantes, par exemple) ou à la pression d'une demande dotée d'un pouvoir d'achat élevé, bien supérieur à celui des clientèles habituelles (Angers ou Brest, par exemple).

Sur Paris, en dépit du niveau des prix pratiqués, la surface achetable s'est accrue de 2 m<sup>2</sup> depuis 2011.

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

Dès le début des années 2010, les conditions de crédit se sont améliorées et l'élargissement de l'accès au crédit immobilier avait permis à la demande de réaliser ses projets d'achat dans de très bonnes conditions : d'autant que durant ces années les taux d'apport personnel exigés n'ont cessé de diminuer. Malgré la hausse des prix des logements anciens (+ 21.6 % entre 2011 et 2021, soit + 2.0 % par an en moyenne), la capacité des ménages à acheter donc s'est améliorée : entre 2011 et 2021, la surface achetable s'est accru de 15.1 m<sup>2</sup> pour la France entière, passant de 57.3 m<sup>2</sup> à 72.4 m<sup>2</sup>.

Mais dès le printemps 2022, la situation s'est modifiée avec la remontée des taux d'intérêt, le durcissement de l'accès au crédit et le maintien des prix à un niveau élevé écartant du marché de plus en plus de candidats à un achat immobilier insuffisamment dotés en apport personnel, même parmi les tranches de revenus supérieures. Entre 2021 et 2023, la surface achetable a donc reculé : de 5.0 m<sup>2</sup>, France entière (67.4 m<sup>2</sup> en 2023), dont 3.5 m<sup>2</sup> durant la seule année 2023 (en dépit de prix qui ont pourtant baissé de 3.3 % dans l'année). Néanmoins en 2023, la surface achetable est encore plus grande de 10.1 m<sup>2</sup> qu'en 2011.



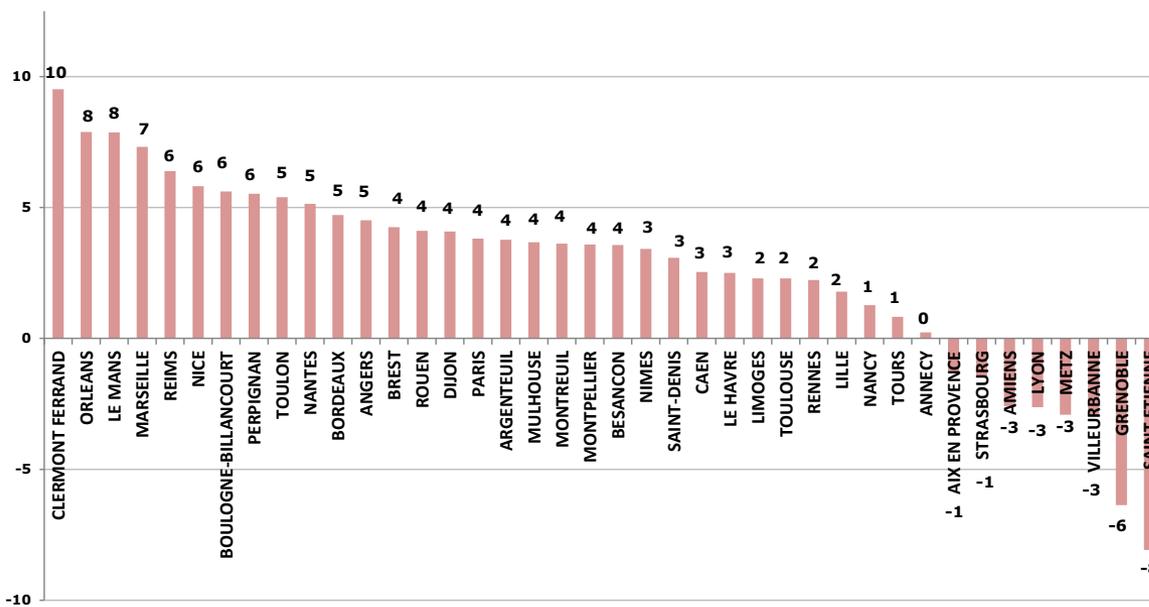
Néanmoins depuis le début de l'année 2024, le marché de l'ancien a repris des couleurs : les taux des crédits reculent, les durée des crédits s'allongent et les revenus des acheteurs progressent avec la transformation du marché (remontée de la part des catégories sociales supérieures et du poids des 5 SMIC et plus dans le marché).

**La surface achetable s'élève donc rapidement : + 2.8 m<sup>2</sup> entre le T2-2023 et le T2-2024. Mais + 5.5 m<sup>2</sup> depuis le point bas du T4-2023 !**

# LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER AU T2-2024

En dépit de la remontée des prix des logements anciens constatée depuis février dernier dans la plupart des grandes villes, l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux des crédits et durées des prêts à niveau élevé), la surface achetable a progressé dans près de 80 % des villes. Depuis un an, la surface achetable a ainsi progressé rapidement (+ 5 m<sup>2</sup> au moins) dans 30 % des grandes villes ; et elle augmente de l'ordre de 3 m<sup>2</sup> dans 30 % des villes.

Mais les évolutions constatées restent très différentes entre les villes. Ainsi, dans 15 % des villes, la surface achetable a encore lentement reculé.



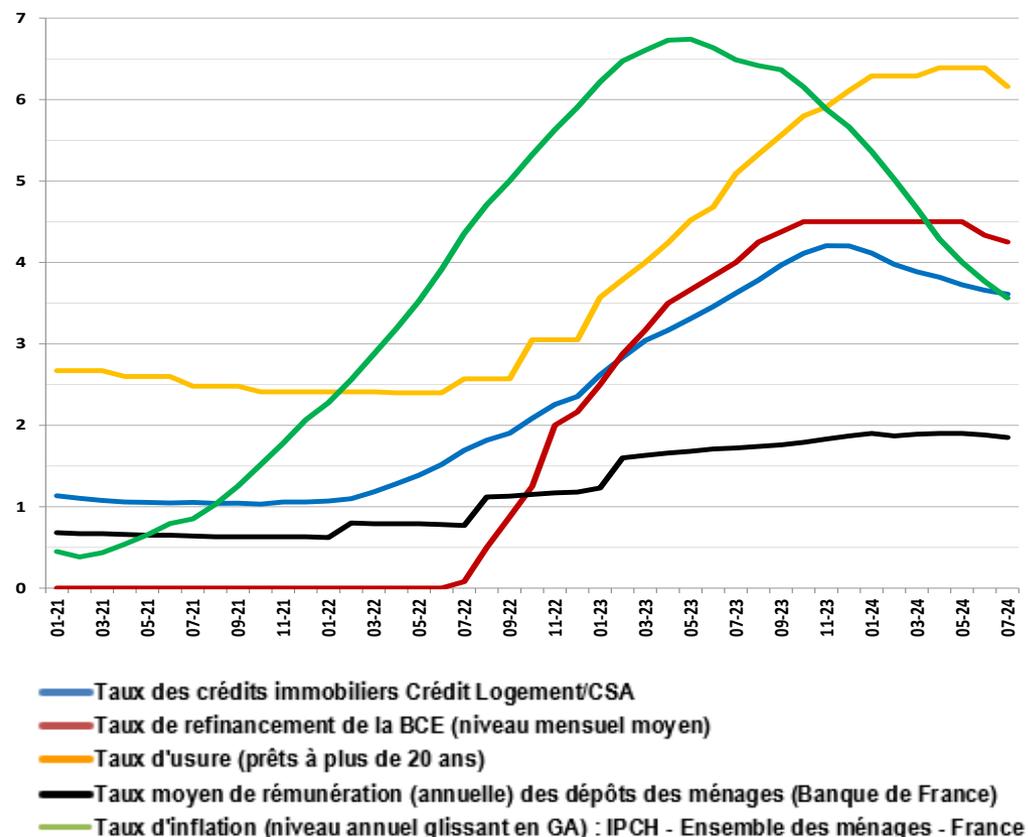
■ Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) entre T2-2023 et T2-2024 : France entière = + 2,8 m<sup>2</sup>

# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme d'inflation ralentit (IPCH : + 3.77 % fin juin 2024, avec une tendance à 3.56 % en juillet). Le principal taux de refinancement de la BCE a été porté à 4.25 % à la mi-juin. Pour la première fois depuis avril 2022, le taux d'usure sur les prêts à plus de 20 ans, contre 6.39 % au 1er avril 2024.

Le taux des crédits immobiliers poursuit son recul, pour le 8ème mois consécutif : à la mi-juillet, 3.61 %, contre 3.66 % en juin. Depuis décembre 2023 (4.20 %), une baisse de plus de 8 pnb chaque mois, exprimant la volonté des banques de soutenir l'activité des marchés immobiliers. La durée moyenne remonte à 253 mois, contre 249 mois en juin.



## LA TENDANCE DES MARCHÉS

### LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Avant que le paysage politico-économique ne se brouille à la suite des élections législatives, la plupart des scénarii macroéconomiques pour les années 2024 à 2026 présentés fin juin 2024 par les établissements bancaires s'accordaient sur la persistance d'une croissance molle en 2024 et 2025, avec un modeste rebond en 2026 mais toujours fragile en raison des risques pesant sur l'économie mondiale.

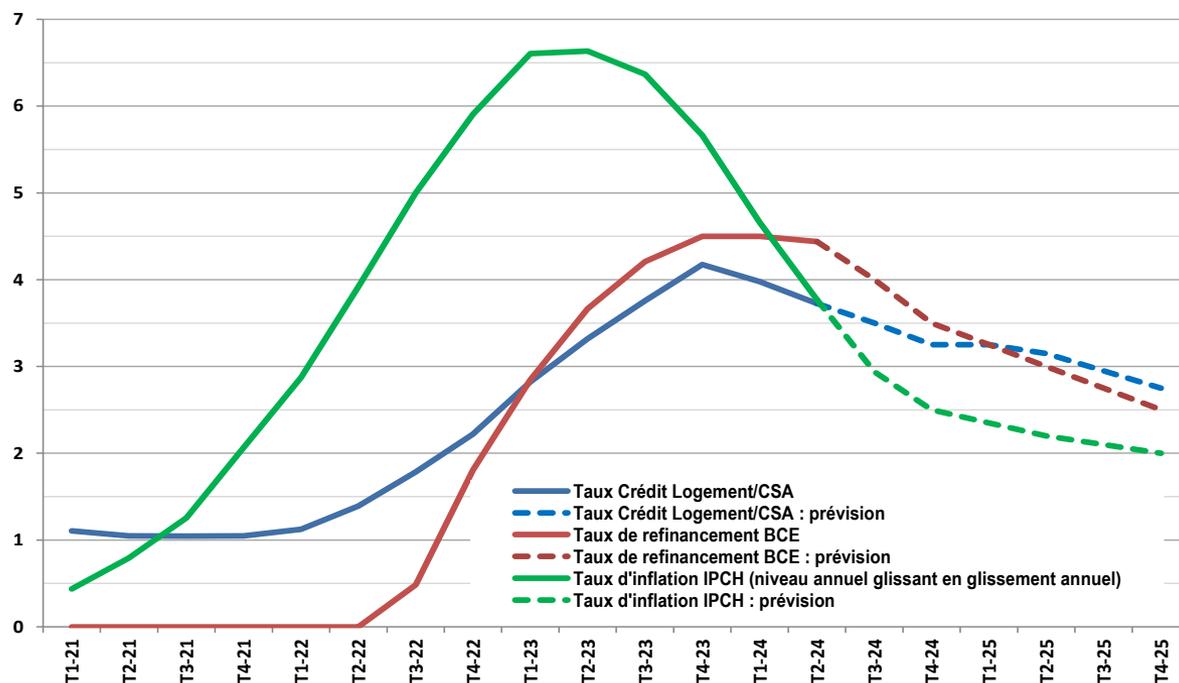
L'activité économique ne parviendrait donc pas à décoller en 2024 avec un PIB à + 0.8 % (+ 0.5 % en 2023) et ne commencerait à se relever lentement qu'à partir de 2025, mais sans excès (+ 0.9 % en 2025). Le taux de chômage s'établirait donc à 7.9 % en 2024, sans perspective de décrue à l'horizon 2026. Seul le ralentissement de l'inflation viendrait embellir le paysage : avec + 2.5 % en 2024 et un retour vers l'objectif des 2.0 % à partir de 2025. Mais la croissance du pouvoir d'achat des ménages resterait contenue, avec + 1.8 % en 2024 et au mieux + 0.5 % par an en 2025 et 2026.

Le ralentissement de l'inflation et sa convergence vers l'objectif des 2 % devrait ouvrir la voie à de nouvelles baisses des taux directeurs de la BCE dans les mois à venir. Après la première baisse de 25 pdb décidée à compter du 12 juin dernier, ce sont plusieurs baisses qui sont attendues d'ici la fin de 2024, probablement à un rythme trimestriel et pour un total de 75 pdb. Pour autant, la BCE devrait conserver une politique monétaire peu accommodante, en 2024 et tant que le rythme annuel de l'inflation ne sera pas redescendu sous les 2 %. En l'absence de nouvelles sources de déséquilibres, elle devrait ramener progressivement son principal taux de refinancement à 2.50 % fin 2025 (2.25 % fin 2026).

# LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Pour l'année 2024, le scénario associé au cadre économique et financier proposé est celui d'une légère augmentation du taux des crédits immobiliers en niveau annuel moyen, compte tenu de son profil intra annuel : 3.62 % en 2024, contre 3.52 % en 2023. Mais avec une tendance à la décroissance, à un rythme relativement régulier tout au long de l'année : 3.98 % au T1-2024, après 4.17 % au T4-2023, pour finir à 3.25 % au T4-2024. Puis la baisse des taux se poursuivrait en 2025 (3.03 % en niveau annuel moyen et 2.75 % au T4-2025).



## LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

L'année 2024 bénéficie de la détente des taux de la BCE qui s'est amorcée en juin et du regain de dynamisme d'une offre bancaire soucieuse de soutenir un marché malmené de plusieurs années. Le redémarrage de la production de crédits (et de l'activité des marchés immobiliers) est cependant lent (et probablement décevant au regard des attentes des ménages et des professionnels). Mais le paysage général est maintenant celui d'une sortie de crise.

Le 1er semestre 2024 ne devrait donc connaître qu'une légère dégradation (voire, au mieux, une stabilisation) de la production, en glissement semestriel (GS). Mais ce résultat tient à un mauvais 2nd semestre 2023 : recul de la production de 12.2 % en GS, d'après l'OPCI (- 20.7 % en glissement annuel - GA -). Et aussi à un mauvais T4-2023 : avec - 10.7 % en glissement trimestriel (- 5.5 % en longue période) et - 16.6 % en GA (+ 0.7 % en longue période).

Si rien ne vient déstabiliser les marchés, la production du S2-2024 progressera de plus de 10 % en GS. L'année finira donc mieux qu'elle n'avait commencé.

### LES OFFRES ACCEPTÉES EN MILLIARDS D'EUROS (HORS RENÉGOCIATIONS, RACHATS DE CRÉDITS ET PRÊTS RELAIS)

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI)



## 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 m<sup>2</sup> 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.**

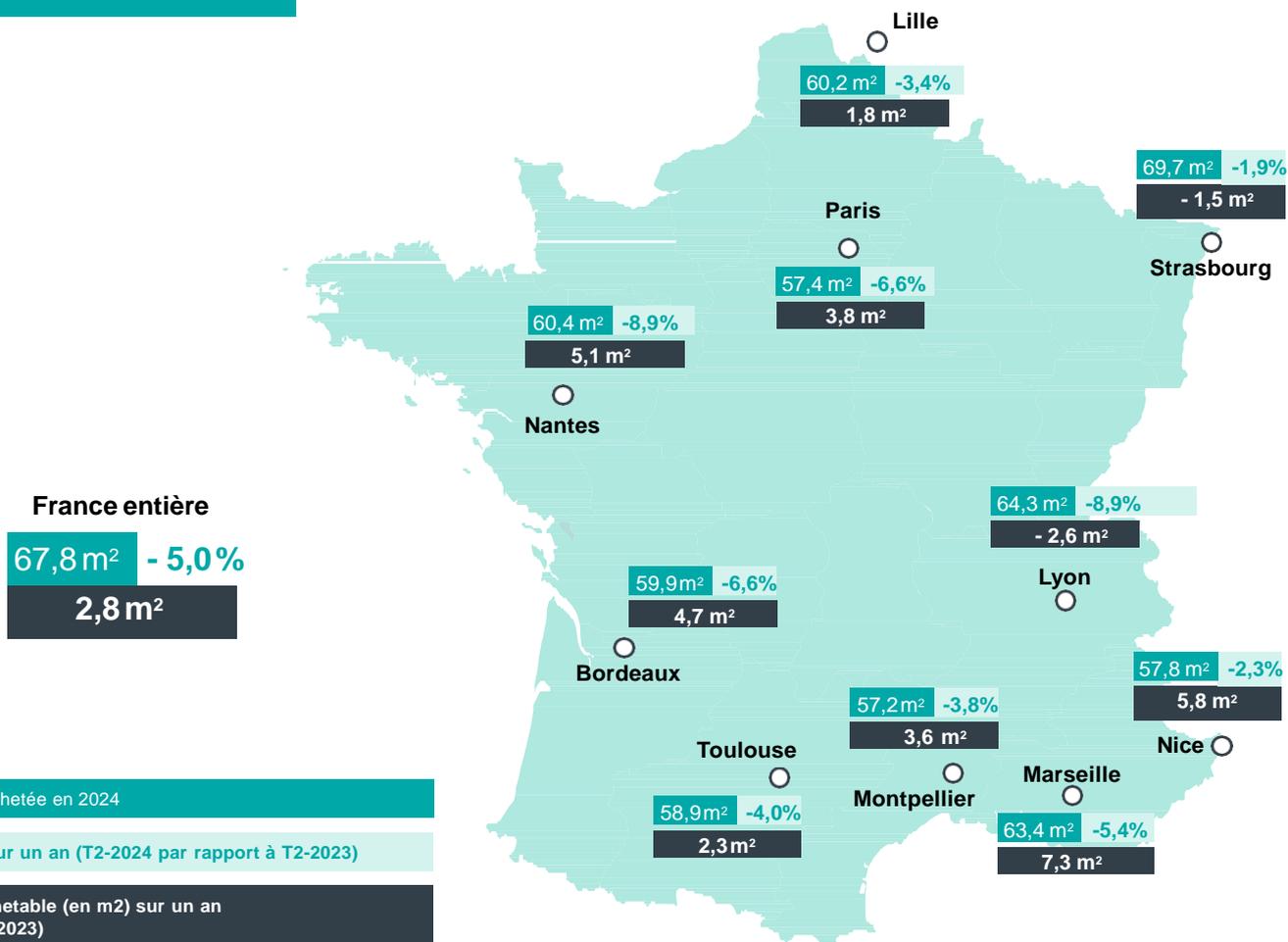
**La hausse des prix des logements réduit** la capacité des ménages à acheter et donc, **la surface achetable.**

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.

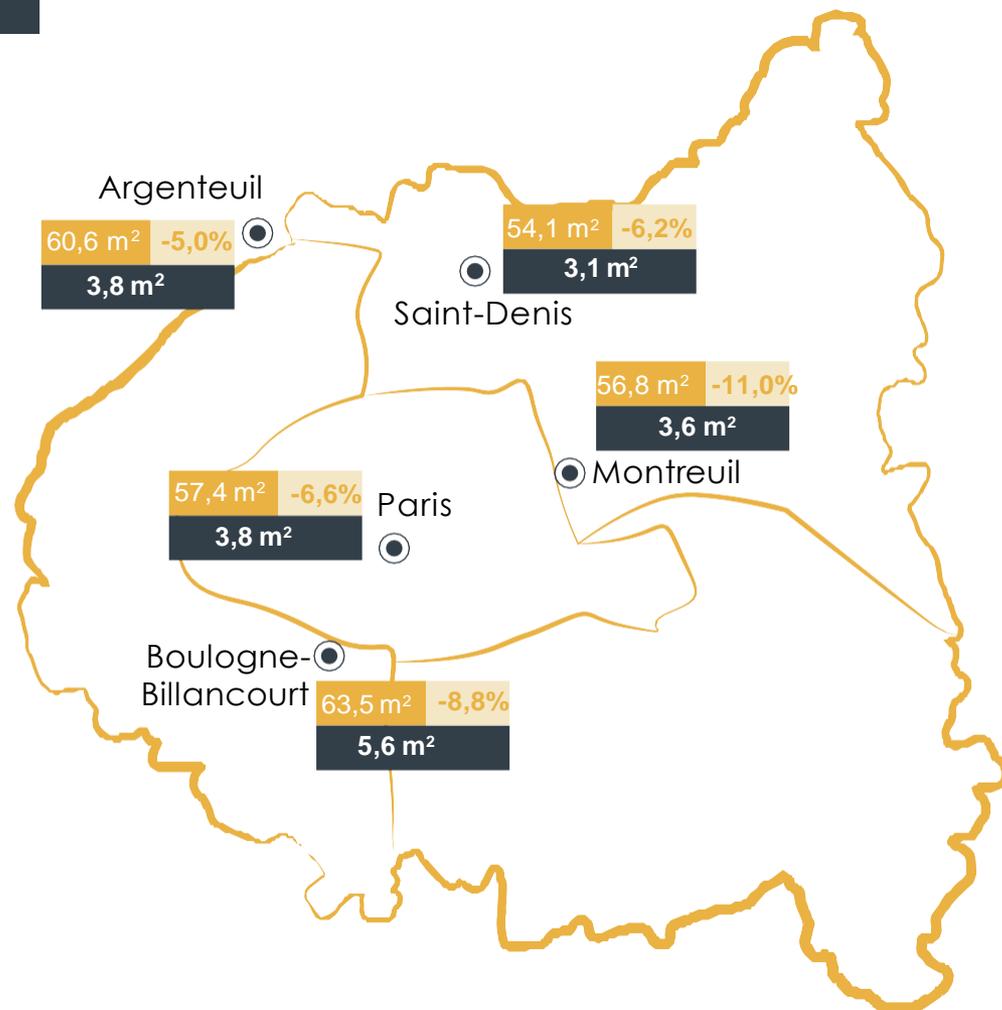
## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À

## ACHETER



## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

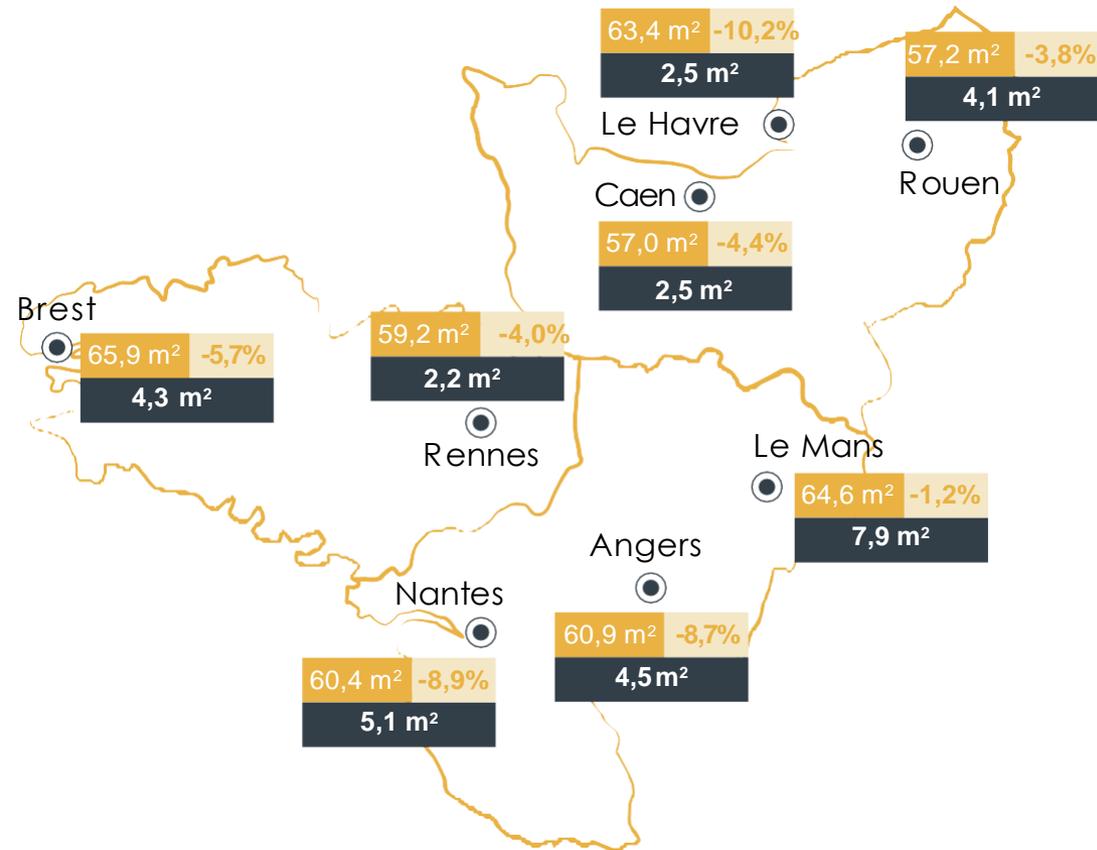
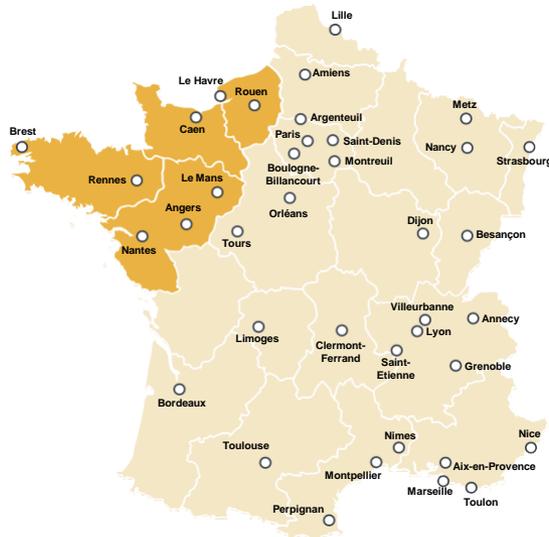
Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2024

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2024 à T2-2023

Variation totale de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) de T2-2024 à T2-2023

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION NORD-OUEST



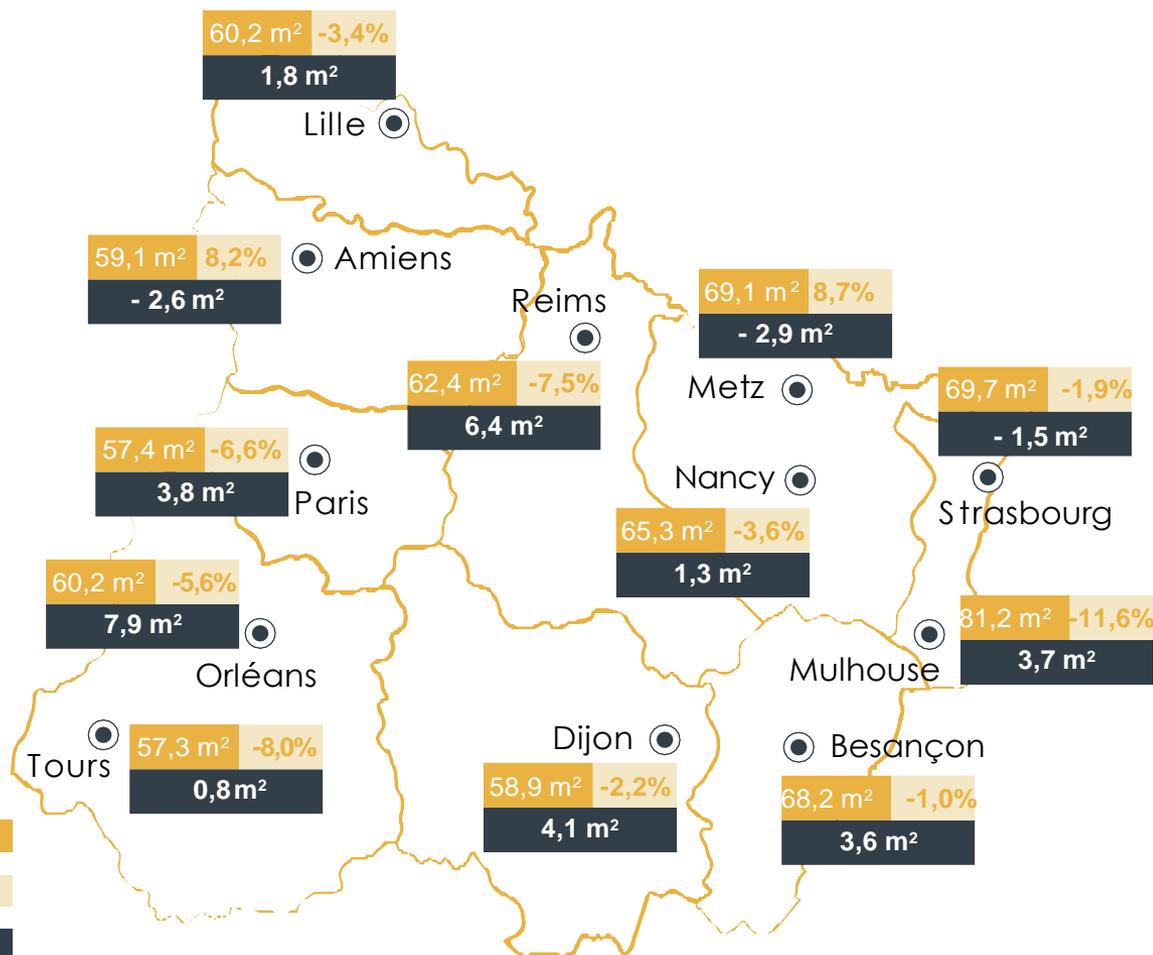
Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2024 à T2-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T2-2024 à T2-2023

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION NORD-EST

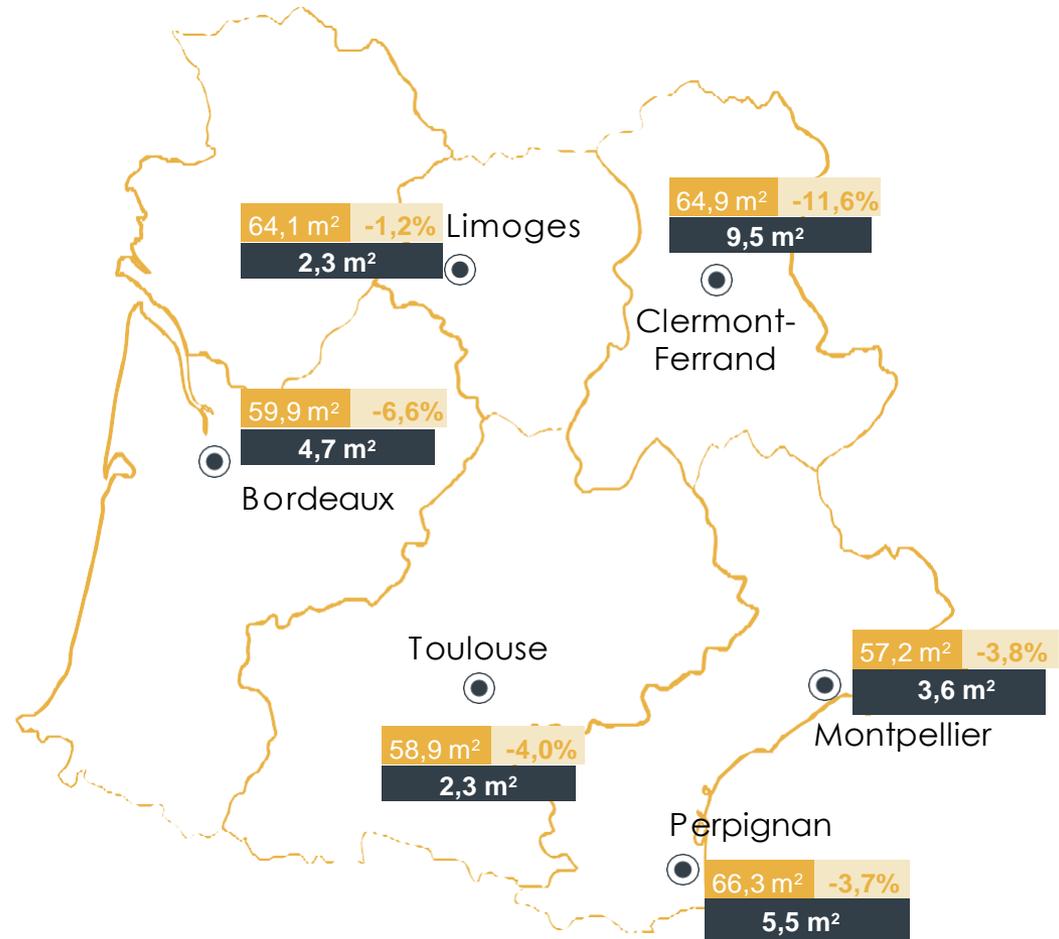
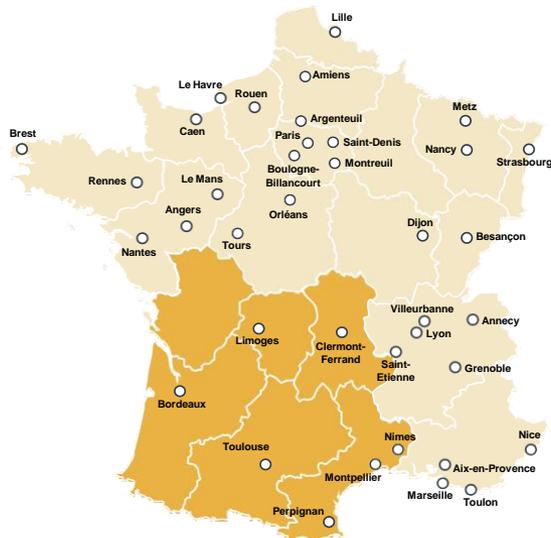
Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2024

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2024 à T2-2023

Variation totale de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) de T2-2024 à T2-2023

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION SUD-OUEST

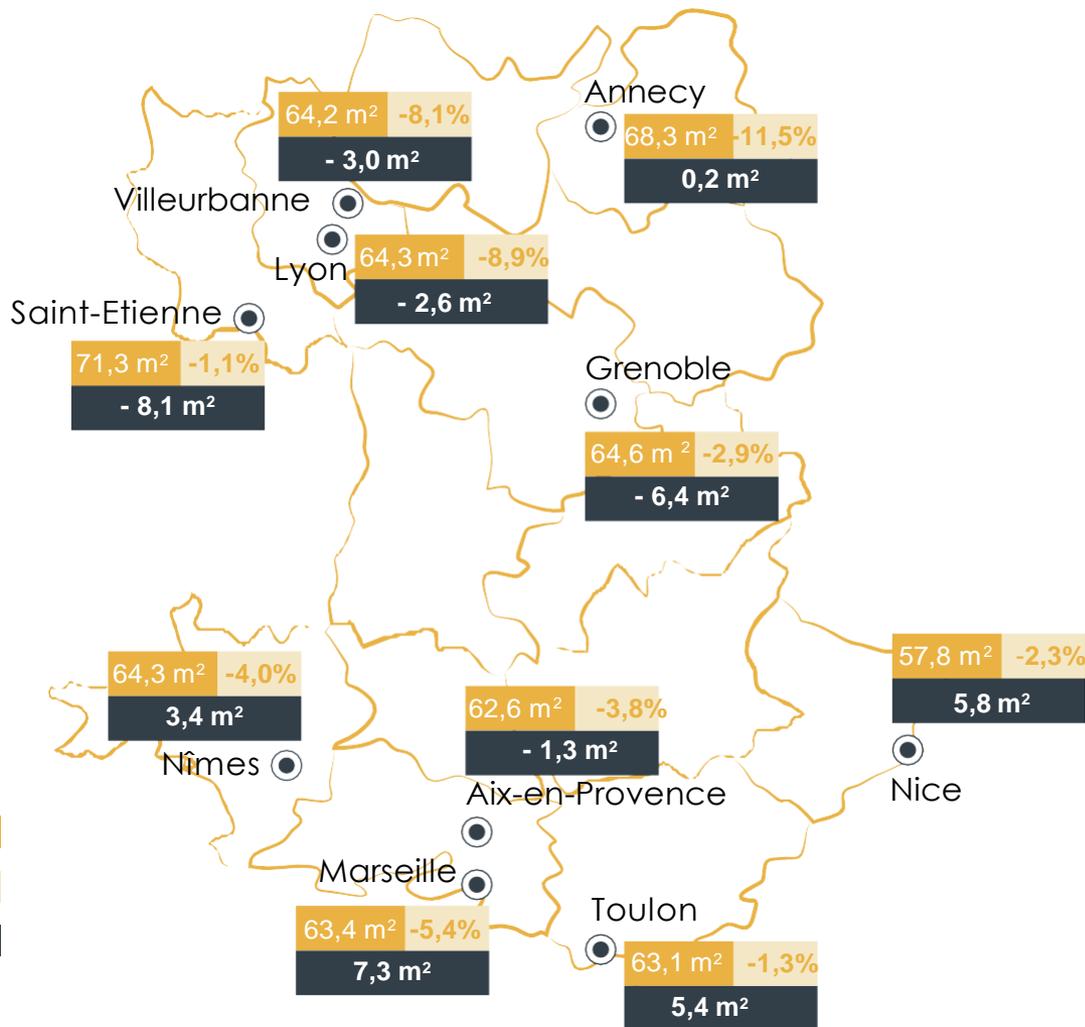
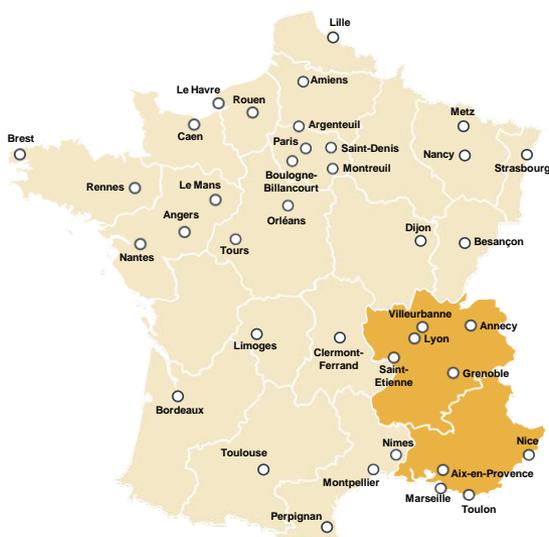
Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2024

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2024 à T2-2023

Variation totale de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) de T2-2024 à T2-2023

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION SUD-EST

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2024

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2024 à T2-2023

Variation totale de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) de T2-2024 à T2-2023