



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

MAI
2024

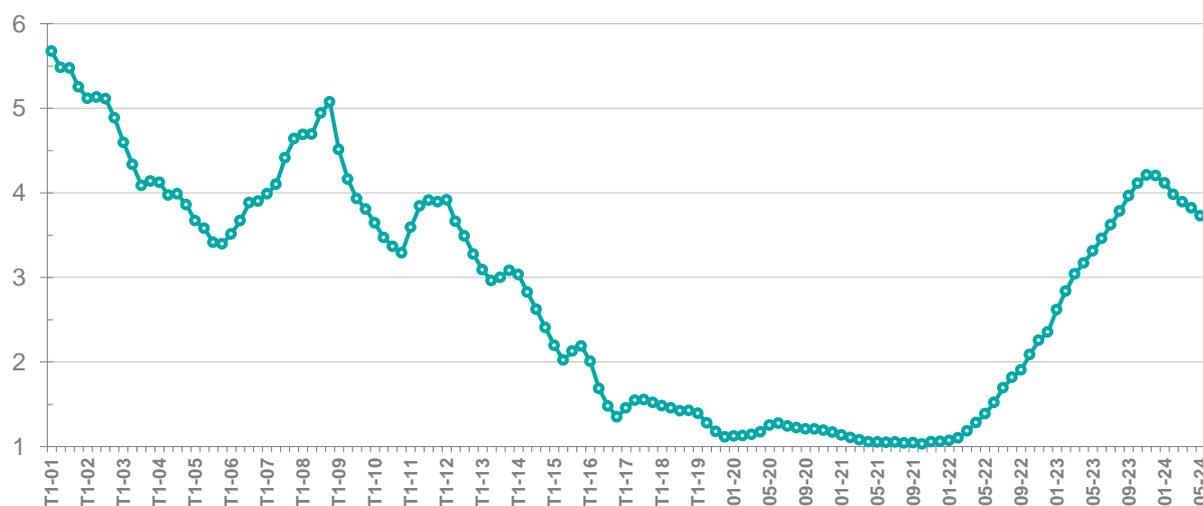
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En mai 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.73 % (3.64 % pour l'accession dans le neuf et 3.74 % pour l'accession dans l'ancien).

L'inflexion de la courbe des taux a été constatée dès décembre 2023. Depuis, le taux moyen recule chaque mois, à un rythme assez régulier : un peu plus de 9 points de base (pdb) en moyenne. La baisse est rapide et en mai, le taux moyen a diminué de 9 pdb : il est maintenant revenu à son niveau de fin juillet 2023.

Pourtant, la BCE n'a pas encore baissé son principal taux de refinancement qu'elle maintient à 4.50 % depuis la mi-septembre 2023, le taux moyen de rémunération des dépôts des ménages augmente encore doucement d'un mois sur l'autre et les tensions sur les marchés financiers se renforcent depuis avril.

Et pourtant les établissements bancaires s'efforcent de redynamiser le marché des

crédits immobiliers en améliorant la solvabilité des emprunteurs grâce, notamment, aux diminutions de taux. Habituellement, de telles baisses n'interviennent qu'à partir de mars, avec l'arrivée du printemps et la pression saisonnière de la demande sur le marché des crédits. Mais cette année, après plus de deux années d'atonie des marchés immobiliers et de bouleversement du marché des crédits, la concurrence entre les établissements bancaires s'est renforcée et alimente le mouvement de recul. Ce qui permet, mois après mois, d'amplifier la reprise de la production de crédit.

Ainsi, pour une baisse du taux moyen de 47 pdb depuis décembre 2023 sur l'ensemble du marché, une diminution de 55 pdb se constate sur le marché du neuf (3.66 % en mai), de 46 pdb sur celui de l'ancien (3.74 % en mai) et de seulement 45 pdb sur celui des travaux (3.75 % en mai). En outre, ce sont les prêts aux durées les plus longues qui ont bénéficié de la diminution des taux la plus rapide : 59 pdb pour les prêts sur 25 ans, contre 49 pdb pour ceux à 15 ans.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2021	1,06	0,86	0,99	1,13
Mai	2022	1,39	1,24	1,37	1,49
Décembre	2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Mai	2023	3,31	3,15	3,38	3,52
Décembre	2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Mai	2024	3,73	3,62	3,66	3,76

La durée des prêts bancaires accordés

En mai 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 248 mois (270 mois pour l'accession dans le neuf et 258 mois pour l'accession dans l'ancien).

Après plusieurs mois d'hésitations, la durée moyenne des crédits octroyés retrouve donc les niveaux élevés constatés entre avril et décembre 2023. Les banques peuvent ainsi amplifier l'impact de la baisse des taux sur la solvabilité de la demande. Et l'annuité moyenne a diminué de 6.0 % depuis décembre dernier en réponse à l'effet conjugué de la baisse des taux des crédits et de l'allongement de la durée des prêts. Néanmoins, la remontée du coût des opérations financées atténue nettement l'efficacité des effets taux et durée, en dépit d'une nouvelle augmentation de l'apport personnel moyen. La capacité d'emprunt des

ménages mesurée par cette annuité est donc encore de 14.0 % inférieure à son niveau de décembre 2022 (voire de 26.0 % par rapport à décembre 2021) : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 86.0 K€ en mai 2024 (74.0 K€ par référence à décembre 2021).

Cette situation n'est toujours pas favorable à une reprise forte et rapide du marché, même si elle soulage une demande fragilisée par un environnement macroéconomique dégradé. D'autant que l'augmentation de l'apport personnel exigé a eu un effet dépressif sur la demande plus puissant que la hausse des taux constatée : avec une hausse du taux d'apport personnel moyen observée de 24.7 % depuis janvier 2022 (date du début de la remontée des taux des crédits).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Et compte tenu des évolutions de la durée moyenne, en mai 2024, 65.0 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65.4 % 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) est à peu près stable, à 15.2 % en mai 2024, contre 15.1 % 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	9,9	19,5	64,6	0,8
T1 - 2024	5,0	10,0	20,0	64,7	0,3
Mai 2024	5,5	9,7	19,8	64,6	0,4

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

L'augmentation des revenus des emprunteurs reste moins rapide que par le passé, (+ 0.5 % sur le 1er trimestre 2024, en glissement annuel - GA -, après + 8.5 % en 2023). En outre, en dépit de la baisse des taux des crédits immobiliers, l'accès au marché reste difficile en raison du resserrement de l'accès au crédit : de nombreux ménages sont toujours contraints à l'abandon de projets ; alors que d'autres ont choisi de délocaliser leur demande vers des lieux d'habitation où les prix des logements sont moins élevés ou préfèrent réduire la surface, le nombre de pièces et la qualité (étiquette énergétique, environnement, ...) du bien acheté. La baisse du coût des opérations réalisées est la conséquence de cette transformation du

marché (- 1.5 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, après - 5.9 % en 2023). Mais depuis plusieurs mois, la remontée des coûts des opérations réalisées se constate. Et le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est ressaisi : il s'établit pourtant à 4.0 années de revenus en mai, contre 4.2 années de revenus il y a un an à la même époque. Cependant, le coût relatif diminue depuis 3 ans : il a retrouvé son niveau du printemps 2015, mais sans que cela n'ait encore permis au marché de fortement rebondir. Cette baisse du coût relatif est néanmoins équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 15.1 % depuis décembre 2022.

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS) ENSEMBLE DES MARCHÉS Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



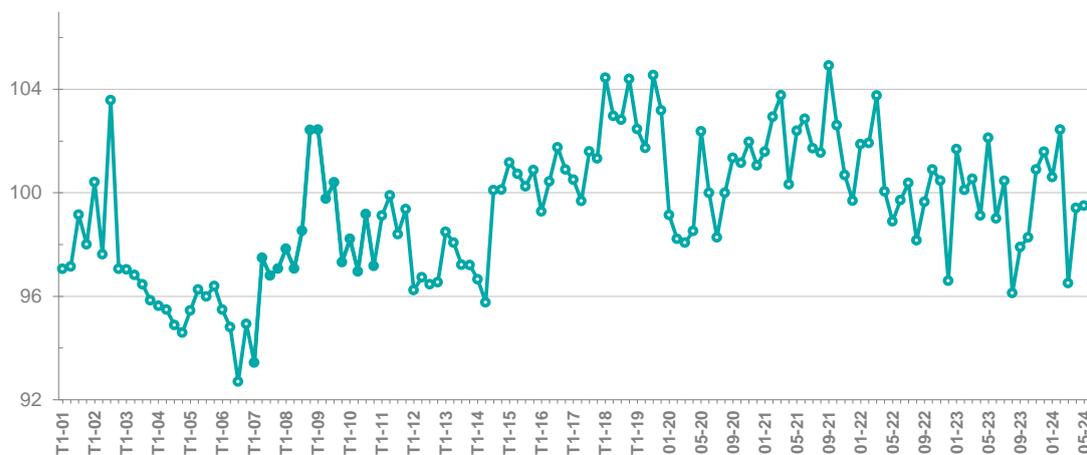
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, après n'avoir que faiblement progressé en 2023, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement depuis le début de l'année (+ 4.0 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, après + 0.7 % en 2023). Et comme les taux

d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019, en réponse à l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le dynamisme du marché des crédits en a été affecté.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Pourtant, alors que les prix des logements restent élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser : même si les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier nettement moins que par le passé (- 3.4 % sur le 1er

trimestre 2024, en GA, après - 7.9 % en 2023), autant en raison de la réalisation de projets moins coûteux que par le passé que du fait du niveau élevé des apports personnels mobilisés.

3. L'activité du marché des crédits

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 devient plus dynamique. Aussi la production de crédits a augmenté de 74.1 % entre le mois de décembre 2023 et celui de mai 2024, l'évolution étant toujours plus rapide pour le nombre de prêts accordés, avec + 86.2 % en raison du repli du montant moyen emprunté.

Au fil des mois, le rétablissement du marché se confirme donc depuis le début de l'année. Cependant, il n'a pas encore retrouvé son dynamisme passé. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin mai en niveau trimestriel glissant recule toujours, de 15.7 % en glissement annuel (contre - 52.2 % en juillet 2023). En revanche, le recul du nombre de prêts accordés se redresse et illustre l'amélioration de la conjoncture, avec + 1.2 % à fin mai (contre - 52.1 % en juillet 2023) : la baisse rapide des montants moyens empruntés explique cette situation.

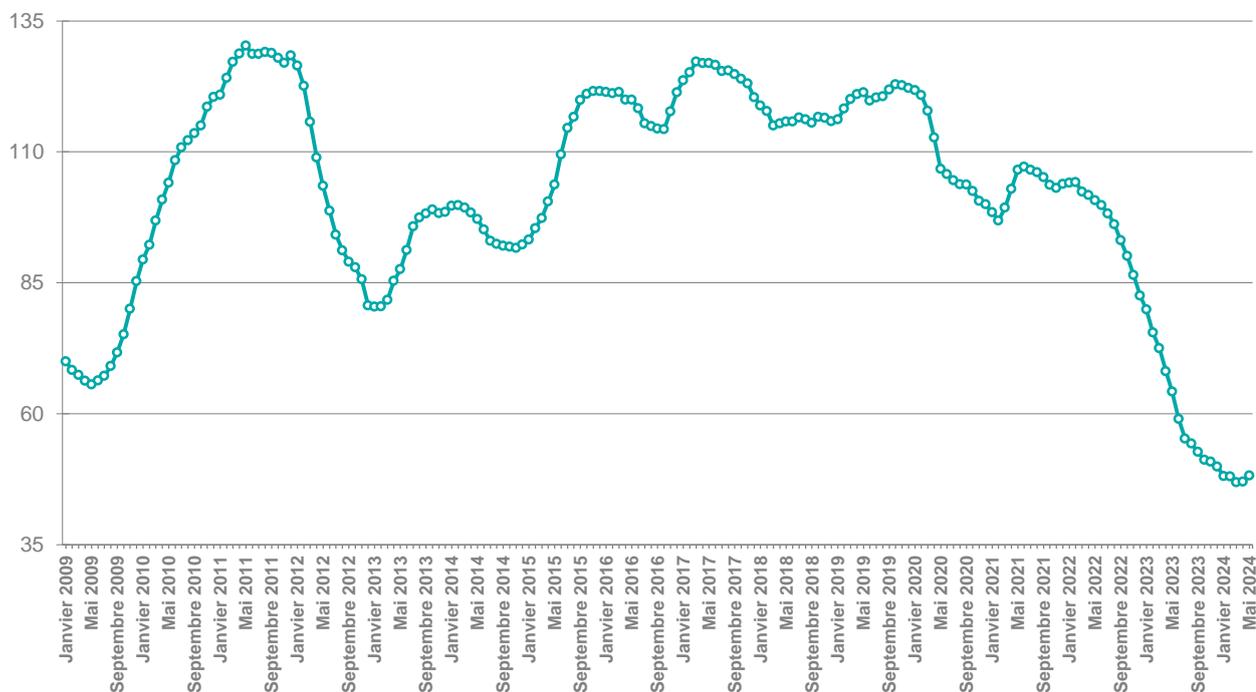
Le point de retournement du marché des crédits immobiliers a été franchi en février. La chute de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers devient donc moins intense, de mois

en mois et le rebond des indicateurs trimestriels se profile, même s'il est encore timide. Mais compte tenu des évolutions constatées jusqu'à la fin du printemps 2023, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant en mai 2024 est toujours en baisse de 34.7 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 25.0 %.

En l'absence d'un choc extérieur au marché lui-même, tel celui associé à 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 est remarquable, alors que les dispositifs de soutien public ne s'améliorent guère.

**INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

Les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel et ceux dont le niveau des revenus ne leur permet plus de satisfaire aux exigences de taux d'effort imposées par les autorités de contrôle des banques rencontrent des difficultés pour accéder au crédit. Dans ces conditions, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule sur un marché en récession (- 3.6 % sur le 1er quinquamestre 2024, en GA, après - 2.8 % en 2023). Pourtant les revenus des ménages qui effectuent ces opérations commencent à remonter lentement, après un début d'année caractérisé par leur recul (+ 0.6 % sur le 1er quinquamestre 2024, en GA, après + 6.4 %

en 2023). Aussi, le coût relatif qui avait reculé rapidement en 2023 poursuit son repli en mai pour s'établir à 4.6 années de revenus, contre 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque.

Et dans le même temps, en dépit du rebond de la demande de ménages aux revenus moins élevés qu'en 2023, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs diminue (- 2.0 % sur le 1er quinquamestre 2024, en GA, après + 2.4 % en 2023).

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DU NEUF

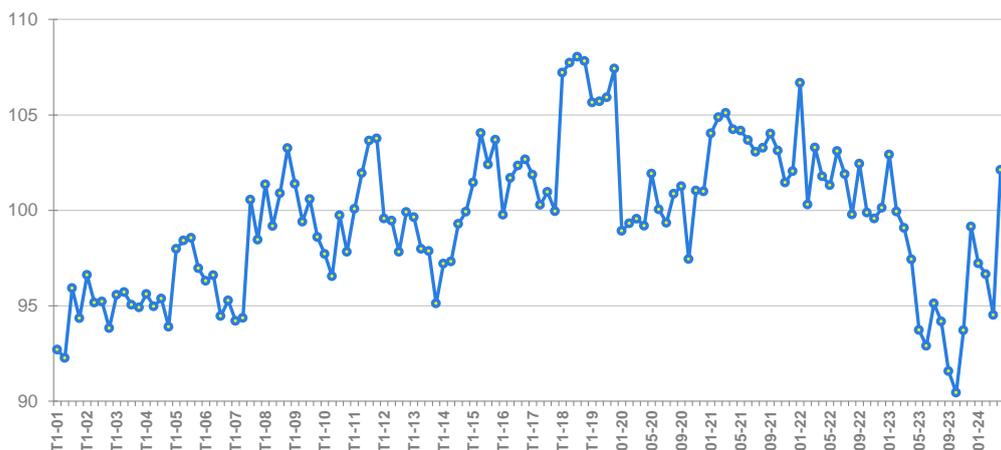
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Pourtant l'indicateur de solvabilité de la demande, impacté par la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande, ne parvient pas vraiment à se redresser en dépit de la baisse des taux des crédits immobiliers.

La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, n'est plus suffisante pour contrebalancer les facteurs de dégradation de la solvabilité de la demande.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

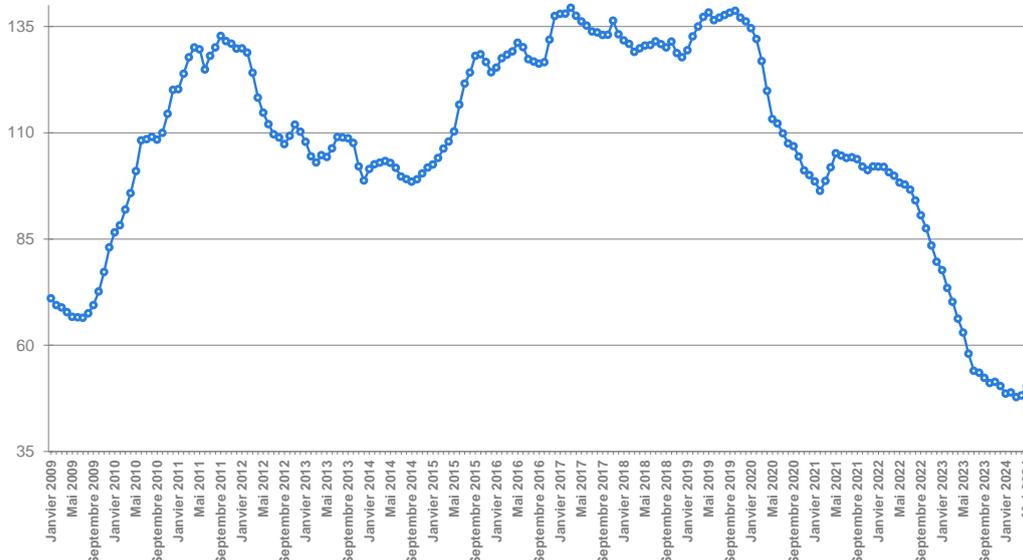


Néanmoins, depuis le mois de juin 2023 le marché des crédits du neuf ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé, à l’instar de l’ensemble du marché. Et durant le 4ème trimestre, le rythme de la baisse d’activité du marché des crédits a nettement ralenti. L’embellie s’est poursuivie depuis le début de l’année 2024 : la production de crédits a ainsi augmenté de 98.0 % entre le mois de décembre 2023 et celui de mai 2024. L’évolution est alors beaucoup plus rapide pour le nombre de prêts accordés, avec + 157.5 % durant cette période : cela tient à la baisse rapide des montants moyens empruntés qui se poursuit depuis le début de l’année, sur un marché en pleine mutation.

Jusqu’alors cette progression du niveau d’activité du marché n’a pas permis de gommer toutes les conséquences de la récession constatée depuis l’automne 2021. A fin mai 2024, mesurée en niveau trimestriel glissant, la production diminue donc de 14.6 % en glissement annuel (contre - 51.9 % fin juillet 2023). En revanche, l’évolution observée sur le nombre de prêts accordés est différente : + 10.4 % en glissement annuel (contre - 50.9 % en juillet 2023).

Et comme pour l’ensemble du marché, l’activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : avec - 33.5 % pour la production de crédit et - 20.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)
Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Sur un marché de l'ancien en récession, où la demande peine à finaliser ses projets d'achat, la pression sur le coût des opérations s'est relâchée depuis le début de 2023, après les tensions de ces dernières années : une telle évolution se poursuit en 2024 et pourtant le rythme de la baisse ralentit nettement au fil des mois, laissant même ressortir une tendance à la remontée des coûts des opérations depuis la fin de l'hiver (- 2.6 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, 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 (+ 1.0 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, 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 4.4 années de revenus en mai 2024, contre 4.7 années de revenus il y a un an à la même

époque. Et pourtant, cette baisse qui est équivalente à un recul de 15.5 % des prix des logements anciens depuis fin 2022 n'a pas provoqué un net retournement de conjoncture.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement qu'en 2023 (+ 3.4 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, après + 0.8 % en 2023). Depuis 2019, l'apport moyen s'est ainsi accru de 55.7 % et le taux d'apport personnel moyen de 49.7 % : 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.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



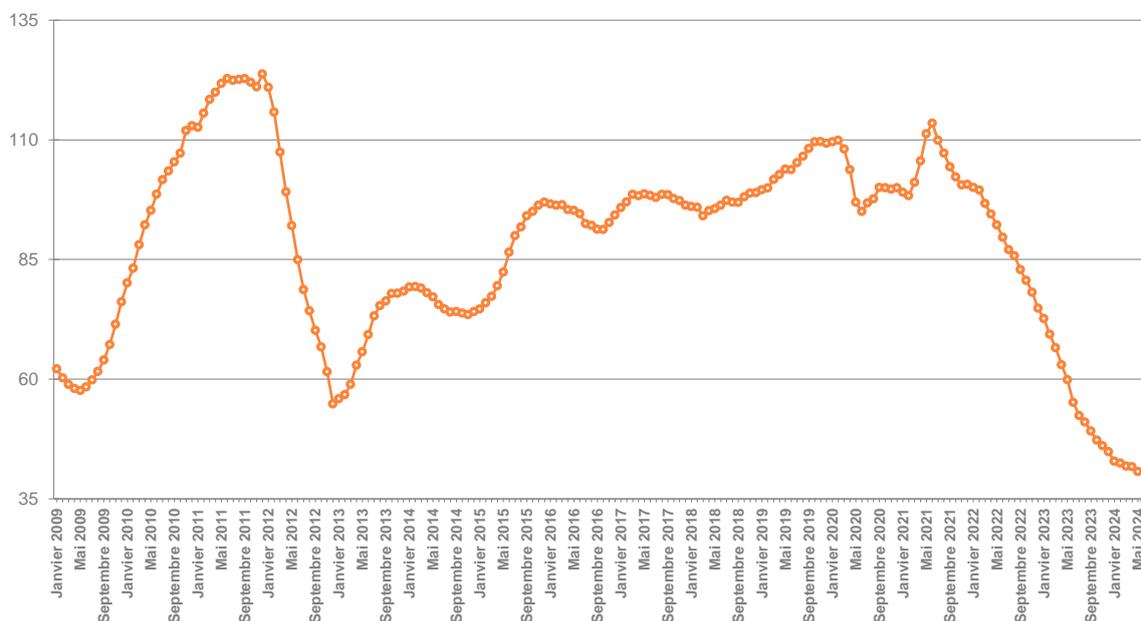
Mais après s'être redressé à partir de l'été 2022, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite toujours : l'amélioration des conditions de crédit et le recul du coût relatif des opérations réalisées ne sont pas suffisants pour lui permettre de se redresser plus nettement. Pourtant l'indicateur bénéficie de la transformation du marché et donc d'un moindre recours au crédit : le montant moyen emprunté recule en effet, pour la deuxième année consécutive (- 4.4 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, après - 9.2 % en 2023).

Et comme pour le neuf, depuis le mois de juin 2023 le marché des crédits à l'ancien ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé. D'ailleurs durant le 4ème trimestre, le rythme de la baisse d'activité du marché des crédits avait nettement ralenti. L'embellie s'est poursuivie depuis janvier : néanmoins, comme chaque année, l'activité du marché a été sensiblement impactée par la succession des « longs ponts ». Le rythme d'évolution de

l'activité a ralenti, sans toutefois remettre en cause le rebond du marché observé depuis le début de l'année : avec une production en progression de 33.4 % entre le mois de décembre 2023 et celui de mai 2024 ; l'évolution étant un peu moins rapide pour le nombre de prêts accordés, avec + 20.8 % durant la même période. D'autant que la demande est encore déstabilisée par la situation économique et la remontée du chômage, alors que le resserrement de l'accès au crédit décourage toujours une partie non négligeable des candidats à l'achat d'un logement ancien dans le contexte d'une remontée du coût des opérations réalisées. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule donc toujours, avec à la fin du mois de mai, - 22.2 %, en glissement annuel (- 49.9 % en juillet 2023). La diminution du nombre de prêts se poursuit aussi, bien qu'à un rythme moins rapide : avec - 13.1 % en glissement annuel (- 47.8 % en juillet 2023).

**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



Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule encore : avec en mai, - 38.0 % en

glissement annuel pour la production et - 32.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

www.observatoirecreditlogement.fr