



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

Janvier
2025

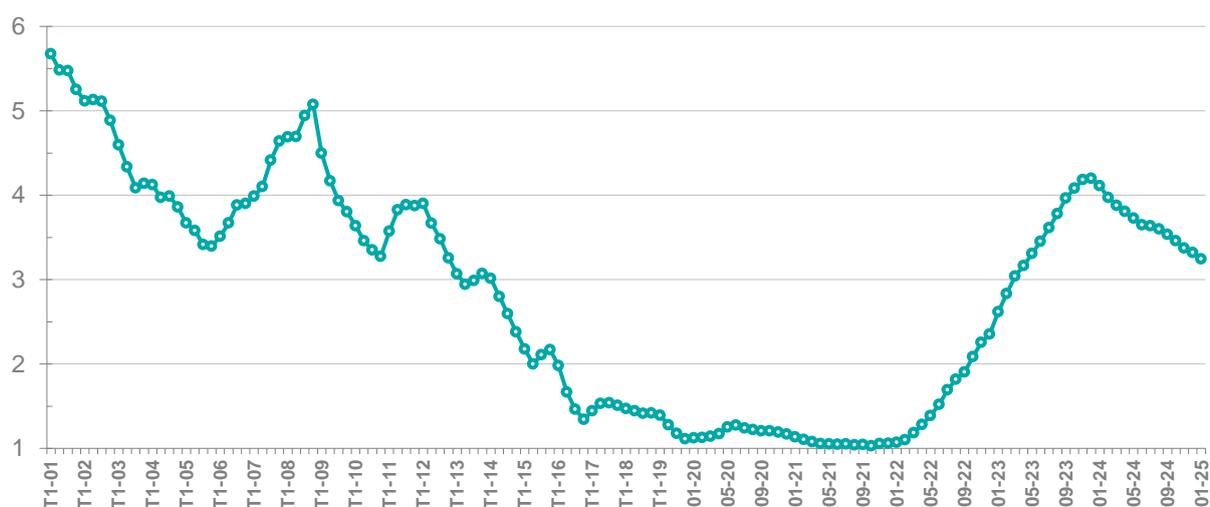
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 janvier 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.24 % (3.29 % pour l'accession dans le neuf et 3.22 % pour l'accession dans l'ancien).

En 2024, le taux moyen des crédits immobiliers a reculé de 7 points de base (pdb) en moyenne chaque mois. Dans le contexte d'une amélioration soutenue des intentions d'achats de logements qui ont résisté aux incertitudes politico-économiques nées de la dissolution du Parlement puis du renversement du gouvernement Barnier, cette baisse a permis d'amplifier la reprise dont le marché bénéficie. Elle s'est d'ailleurs poursuivie au même rythme durant les derniers mois de l'année (7 pdb en moyenne mensuelle au cours du 4^{ème} trimestre) : habituellement les banques figent plutôt leurs taux à cette période, attendant le renouveau du marché avec l'approche du printemps. La baisse de 8 pdb constatée en janvier est à cet égard remarquable : les établissements de crédit révisant généralement leurs barèmes à la baisse un peu plus tard dans la saison afin d'accompagner le retour de la demande.

Mais cette année, outre leur volonté de soutenir les marchés immobiliers, les banques ont pu s'appuyer sur la diminution des taux de la BCE (un taux de refinancement porté à 3.15 % à compter du 18 décembre dernier) et sur une baisse modérée des taux d'usage (à compter du 1^{er} janvier). La réapparition de vives tensions sur les marchés obligataires ne les ayant pas conduites à modifier leur stratégie.

Pour l'heure, la baisse du taux moyen est de 8 pdb en janvier sur l'ensemble du marché : elle est de 9 pdb sur le marché de l'ancien (3.23 % en janvier), de 5 pdb sur celui du neuf (3.29 % en janvier) et de 4 pdb sur celui des travaux (3.27 % en janvier). En outre, ce sont encore les prêts aux durées les plus longues qui ont bénéficié de la diminution des taux la plus rapide : 8 pdb pour les prêts sur 25 ans, contre 4 pdb pour ceux à 20 ans et 7 pdb pour ceux à 15 ans.

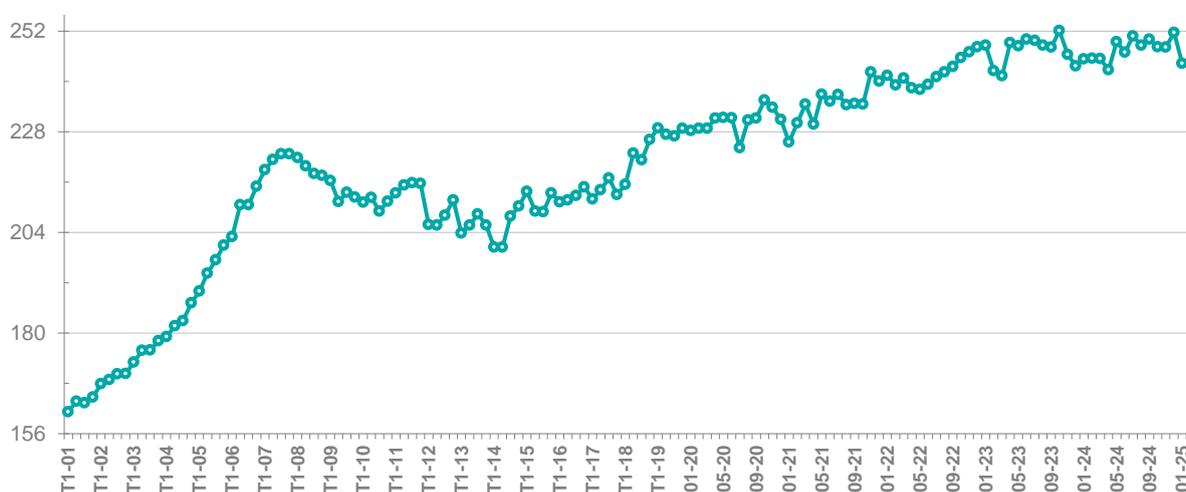
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Janvier	2023	2,62	2,43	2,59	2,74
Décembre	2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Janvier	2024	4,11	3,89	4,00	4,13
Décembre	2024	3,32	3,24	3,26	3,34
Janvier	2025	3,24	3,17	3,22	3,26

La durée des prêts bancaires accordés

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En janvier 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 244 mois (277 mois pour l'accession dans le neuf et 254 mois pour l'accession dans l'ancien).

Comme souvent durant l'hiver, la durée moyenne des crédits octroyés diminue avec l'affaiblissement saisonnier de la demande (en recul de 7 mois par rapport à décembre, mais à un niveau comparable à celui de janvier 2024). Elle s'établit cependant sur les niveaux élevés observés depuis deux ans. Les banques accompagnent ainsi la baisse des taux des crédits et facilitent l'amélioration de la solvabilité de la demande : mais la poursuite de la baisse des taux atténue progressivement l'impact du maintien de durées élevées.

Pour autant, ce n'est pas cette amélioration des conditions de crédit qui à elle seule a permis une reprise forte et rapide du marché,

même si elle soulage une demande fragilisée par un environnement macroéconomique dégradé. La remontée du coût des opérations financées se poursuit et atténue nettement l'efficacité attendue des effets que les modifications des taux et des durées devraient avoir sur la solvabilité des emprunteurs. Ainsi l'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ est certes inférieure de 8.5 % à son niveau de décembre 2023, mais elle reste plus élevée de 10.2 % par rapport à décembre 2022 et surtout de 21.9 % 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.

Seule une stratégie de redynamisation des marchés immobiliers et des crédits telle que déployée par les banques pouvait inverser la dynamique récessive à l'œuvre.

Ainsi 67.6 % 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) se maintient à bas niveau : avec 13.1 % en janvier, contre 15.3 % en 2023 (20.2 % en 2019). Et au total, dans le contexte des décisions prises par la Banque de France depuis 2019, 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.

Pour autant, compte tenu des évolutions de la durée moyenne constatées jusqu'à la fin de l'été, 67.4 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65.1 % 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'élève lentement : avec 13.2 % en novembre, contre 15.2 % en 2023 (20.2 % en 2019). Et au total, dans le contexte des décisions prises par la Banque de France depuis 2019, 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
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
M1-2025	4,9	8,2	19,3	67,1	0,5

2. Les conditions d'expression de la demande

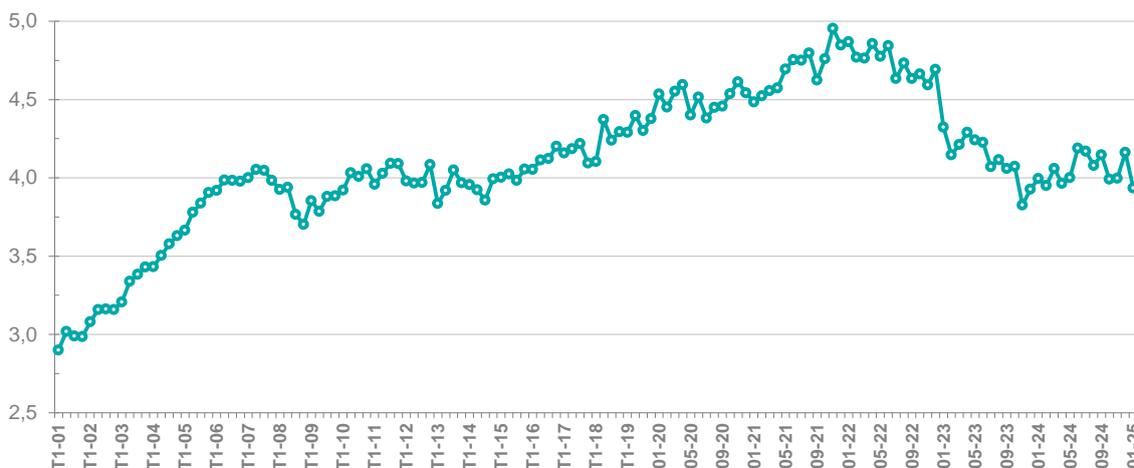
Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Avec le ralentissement de l'inflation et la moindre progression du pouvoir d'achat, l'augmentation des revenus des emprunteurs est moins rapide que par le passé (+ 0.9 % en janvier 2025 en glissement annuel (GA), après + 1.7 % en 2024), en dépit de la transformation des clientèles constatée dès le printemps 2024. 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. La baisse du coût des opérations encore constatée jusqu'en 2023 a cependant cédé la place à une lente remontée (+ 0.9 % en janvier 2025, en GA,

après + 0.6 % en 2024) : les tensions sur les prix des logements qui se généralisent partout sur le territoire métropolitain y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est stabilisé à haut niveau en 2024 et s'y maintient en ce début d'année : il s'établit à 3.9 années de revenus en janvier, contre 4.0 années de revenus il y a un an à la même époque. De ce fait, le coût relatif a nettement diminué depuis 3 ans (4.9 années de revenus en janvier 2022) : cette baisse du coût relatif est d'ailleurs équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 19.1 % depuis janvier 2022.

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



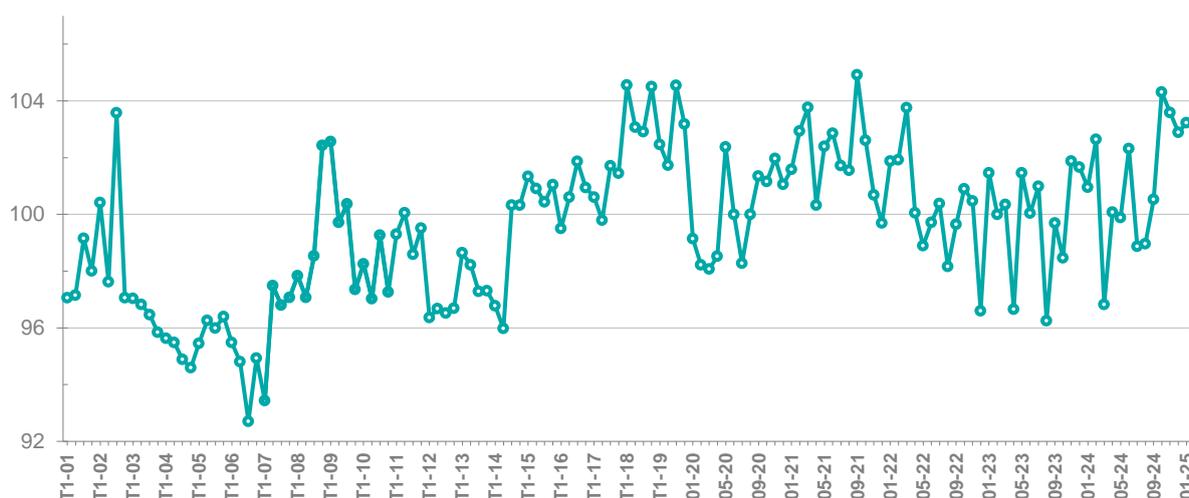
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel diminue rapidement depuis le début de l'année après le rebond observé en 2024 (- 7.1 % en janvier 2025, en GA, après + 3.0 % en 2024). 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. Ainsi le niveau de l'apport personnel moyen était en janvier 2025 de 43.7 % supérieur à son niveau de fin 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Et grâce à des conditions de crédit qui se sont encore améliorées, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à un niveau élevé, en dépit de l'augmentation des prix des logements : il s'établit d'ailleurs à un de ses niveaux les plus élevés de ces 25 dernières années. Mais cette situation

s'explique aussi par le 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.

3. L'activité du marché des crédits

La conjoncture du marché des crédits s'est améliorée rapidement 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. Il a pleinement bénéficié du redressement des intentions d'achat immobilier des ménages et évidemment du renforcement de leur demande de crédits à l'habitat que toutes les enquêtes de conjoncture ont notés. Car les candidats à un emprunt immobilier ont été rassurés par le ralentissement de l'inflation, alors que les taux des crédits ont baissé et que l'offre bancaire est devenue plus dynamique.

Mais en janvier 2025, alors que les conditions de crédit se sont encore améliorées, la reprise du marché constatée jusqu'alors s'est essoufflée. Pourtant, le rythme de l'inflation a de nouveau ralenti. Mais la dégradation du marché de l'emploi s'est confirmée et le cadre politico-économique des marchés immobiliers s'est

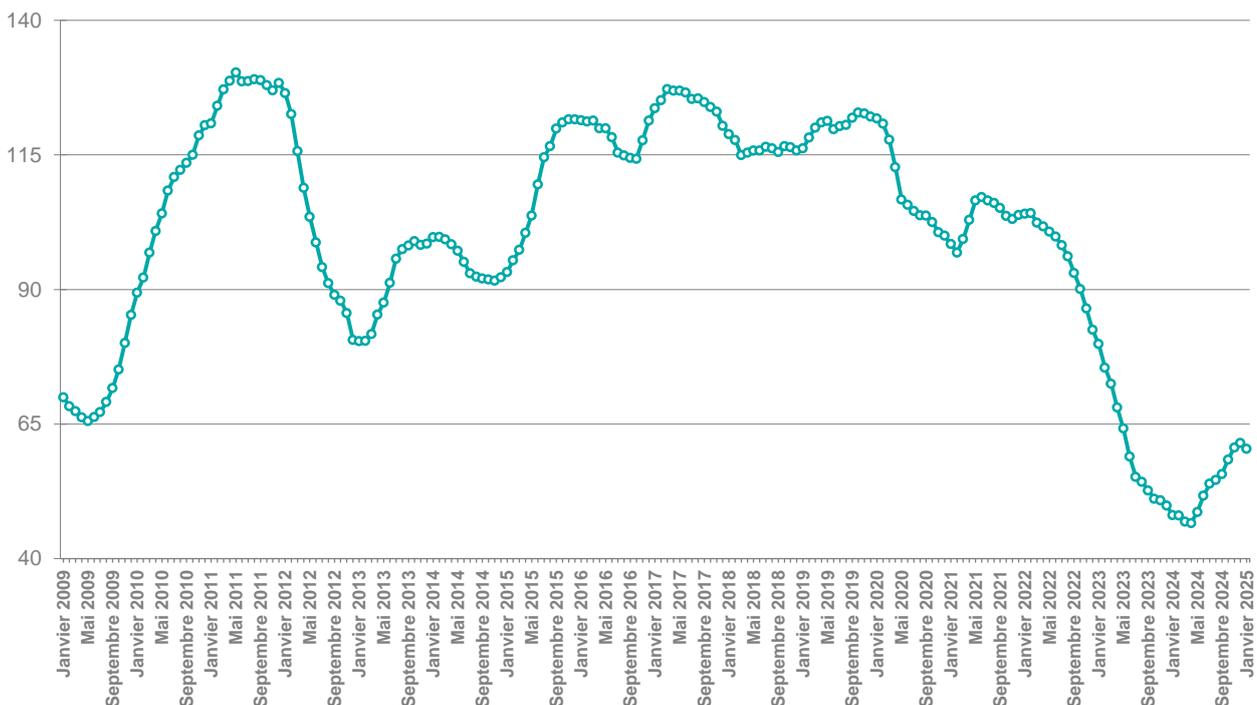
un peu plus dégradé renforçant un climat d'incertitudes peu propice à l'investissement à long terme. L'accumulation des désordres climatiques (tempêtes et inondations, notamment) s'est ajoutée à tout cela. Dans ce paysage, en janvier 2025 la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a reculé de 14.6 % en glissement trimestriel et le nombre de crédits accordés, de 19.8 %.

Cependant, le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 n'en a pas encore été affecté : avec pour la production de crédits + 24.2 % en janvier 2025 en GA (contre + 43.0 % en décembre 2024) et + 19.4 % pour le nombre de prêts accordés (contre + 50.0 % en décembre 2024).

De même, le regain de dynamisme du marché des crédits n'a pas été remis en cause. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 7.4 % en GA en janvier 2025 (contre + 2.4 % en 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 25.7 % en GA en janvier 2025 (contre + 23.2 % en 2024).

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

Depuis le début de l'année 2024, les taux d'apport personnel qui étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés en 2023 ont commencé à se détendre. Des ménages faiblement dotés en apport personnel 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. Même si elle n'a pas encore permis de retrouver ses niveaux des dernières années, la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles qui ont redéployé leurs offres se relève doucement ; alors que les pratiques promotionnelles des

promoteurs commencent à produire leurs effets. Sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse en ce début d'année 2025 (+ 5.6 % en janvier 2025, en GA, contre - 2.0 % en 2024). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent bien plus rapidement qu'en 2024 (+ 8.3 % en janvier 2025, en GA, contre + 1.5 % en 2024). Aussi et au-delà de ses fluctuations observées depuis une année, sur un marché en transformation le coût relatif recule toujours pour s'établir à 4.5 années de revenus en janvier 2025 contre 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

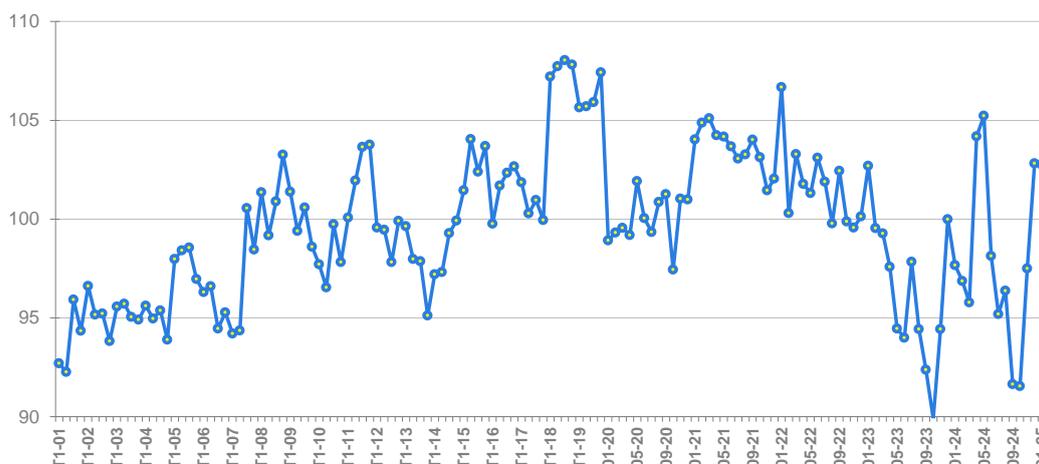
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé diminue rapidement (- 8.4 % en janvier 2025, en GA, après - 4.4 % en 2024). 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 en janvier 2025, un apport moyen encore supérieur de 30.2 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 17.8 % plus élevé.

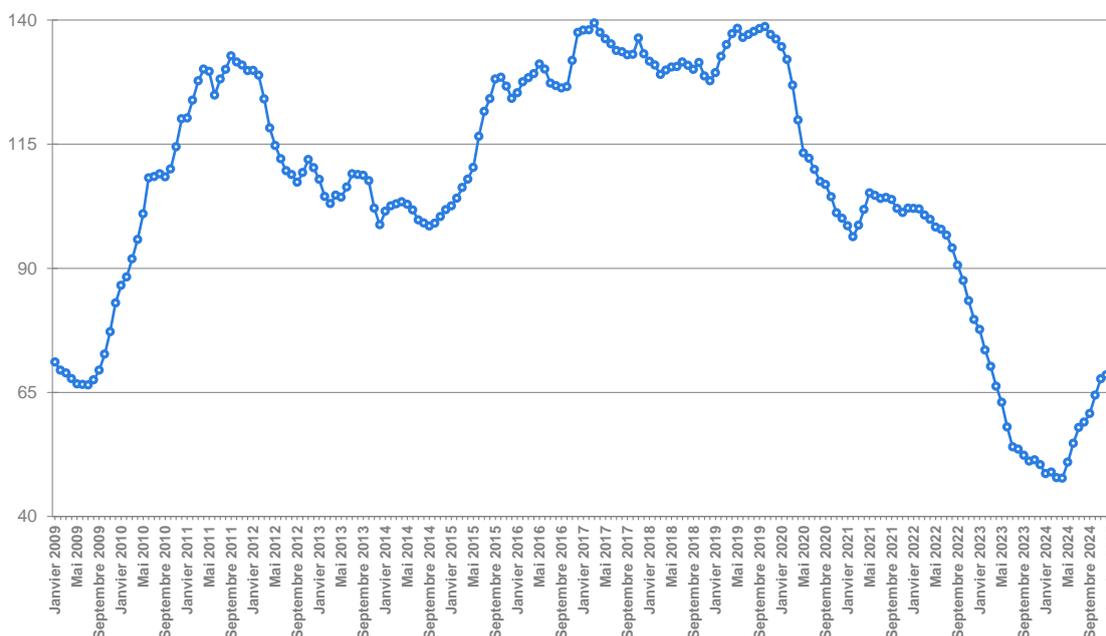
L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Cependant, l'amélioration des conditions de crédit a permis à l'indicateur de solvabilité de la demande de nettement rebondir. La transformation du marché, avec notamment le

repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, a facilité le redressement de la solvabilité de la demande.

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



Ainsi, à l'instar de l'ensemble de la production de crédits, le marché du neuf a enregistré un net ralentissement en janvier : la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a reculé de 19.3 % en glissement trimestriel et le nombre de crédits accordés, de 26.1 %.

Cependant, le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 n'en a pas été altéré : avec pour la production de crédits + 24.6 % en janvier 2025 en GA (contre + 46.4 % en décembre

2024) et + 26.5 % pour le nombre de prêts accordés (contre + 66.4 % en décembre 2024).

De même, le regain de dynamisme du marché des crédits n'a pas été remis en cause. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 9.1 % en GA en janvier 2025 (contre + 4.2 % en 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 38.2 % en GA en janvier 2025 (contre + 35.8 % en 2024).

Le marché de l'ancien

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Sur le marché de l'ancien qui a renoué avec le dynamisme depuis le début de 2024, la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat compte tenu du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. 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 (- 1.5 % en janvier 2025, en GA, après - 1.8 % en 2024). Et après avoir augmenté lentement en 2024, les revenus des ménages qui entrent sur le marché diminuent sensiblement (- 3.4 % en janvier 2025, en GA, après + 1.0 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau proche de celui constaté 15 années auparavant : à 4.4 années de revenus en janvier 2025, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque.

Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule rapidement (- 8.1 % en janvier 2025, en GA, après + 0.1 % en 2024). Ainsi le taux d'apport personnel moyen recule encore. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 35.5 % et le taux d'apport personnel moyen de 32.4 %. Les évolutions récentes constatées sur les apports personnels n'ont cependant 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.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande qui s'était nettement redressé en 2024 se maintient à un niveau élevé. L'amélioration des conditions de crédit y a largement contribué, lui permettant de s'établir sur les niveaux les plus élevés constatés depuis 2001.

Et comme l'ensemble de la production de crédits, le marché de l'ancien a enregistré un net ralentissement en janvier : la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a reculé de 3.0 % en glissement trimestriel et le nombre de crédits accordés, de 7.1 %.

Cependant, le rebond des indicateurs

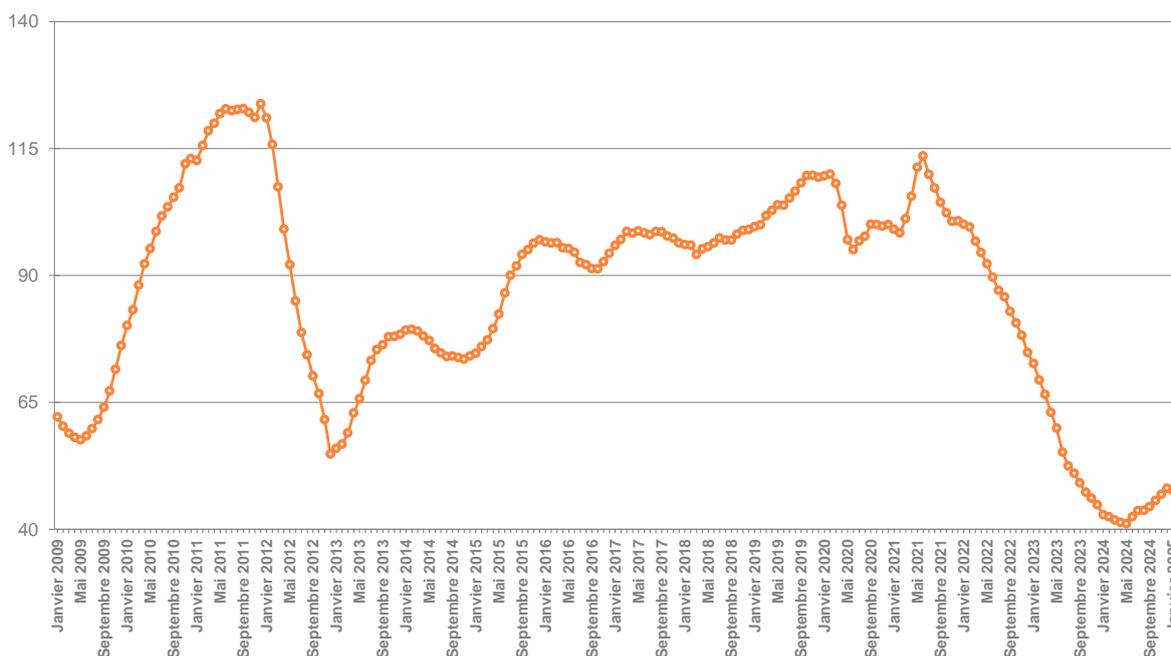
trimestriels constaté en 2024 n'en a pas été altéré : avec pour la production de crédits + 28.8 % en janvier 2025 en GA (contre + 43.7 % en décembre 2024) et + 21.7 % pour le nombre de prêts accordés (contre + 37.7 % en décembre 2024).

Mais le regain de dynamisme du marché des crédits n'a pas été remis en cause. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 4.4 % en janvier 2025 (contre - 0.4 % en 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 11.0 % en GA en janvier 2025 (contre + 7.2 % en 2024).

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



www.observatoirecreditlogement.fr