



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

Au 3ème trimestre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.59 % .

Depuis l'inflexion de la courbe des taux de décembre 2023, le taux des crédits immobiliers recule, de 9 points de base (pdb) en moyenne chaque mois (3.65 % en juin, contre 4.20 % en décembre). Pourtant, la BCE n'avait pas encore diminué ses taux de refinancement et la Banque de France remontait encore les seuils des taux d'usure.

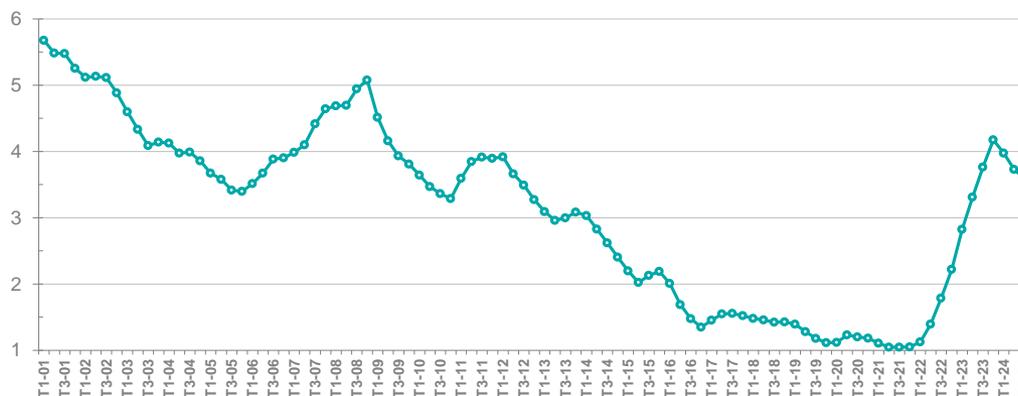
Puis, comme cela est habituel lorsque le rebond saisonnier de la demande s'essouffle, les banques ont marqué une pause dans la baisse des taux en juin et en juillet (2 pdb chaque mois). Une nouvelle phase de diminution des taux des crédits s'est amorcée en septembre, afin d'accompagner le retour saisonnier de la demande. En recul de 7 pdb, le taux s'est établi à 3.54 % en septembre : dans le contexte d'une nouvelle diminution des taux de refinancement de la BCE et d'un recul significatif des taux d'usure.

3,59%

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 66 pdb depuis décembre 2023 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 : 76 pdb pour les prêts sur 20 ans ou sur 25 ans, contre 65 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 : 80 pdb depuis décembre dernier, 65 % d'entre eux bénéficiant maintenant de taux inférieurs à 3.80 %.

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
Septembre 2022	1,90	1,74	1,88	1,98
Décembre 2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Septembre 2023	3,98	3,81	4,04	4,18
Décembre 2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Septembre 2024	3,54	3,46	3,50	3,59

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - SEPTEMBRE 2024

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe	3,14	3,17	3,23	
2ème groupe	3,40	3,45	3,56	
3ème groupe	3,54	3,59	3,71	
4ème groupe	3,75	3,77	3,88	
Ensemble	3,46	3,50	3,59	

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

Au 3^{ème} trimestre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 248 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.

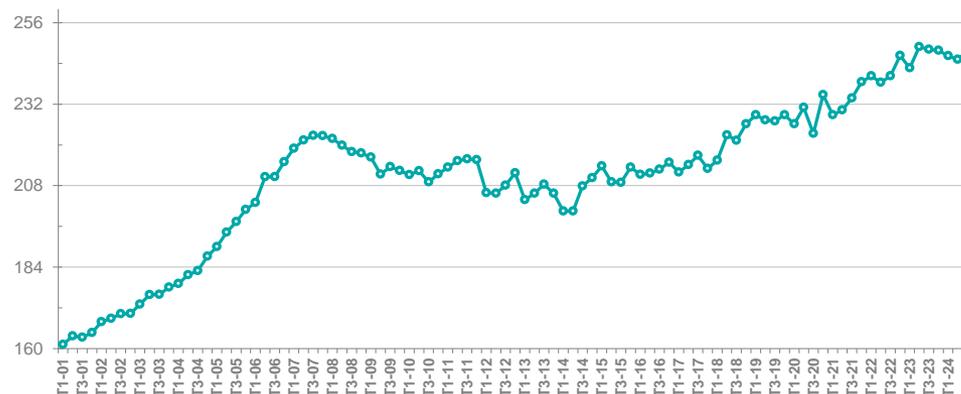
Néanmoins, la remontée du coût des opérations financées (et des prix des logements anciens) qui se généralise atténue nettement l'efficacité des effets taux et durée. L'annuité de remboursement moyenne ne s'est guère améliorée durant l'été : en septembre 2024 l'annuité supportée pour un emprunt de 100 K€ est inférieure de 6.6 % à son niveau de décembre 2023, mais elle reste plus élevée de 12.3 % par rapport à décembre 2022 et de 24.2 % 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
3^{ème} TRIMESTRE 2024

248
MOIS

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

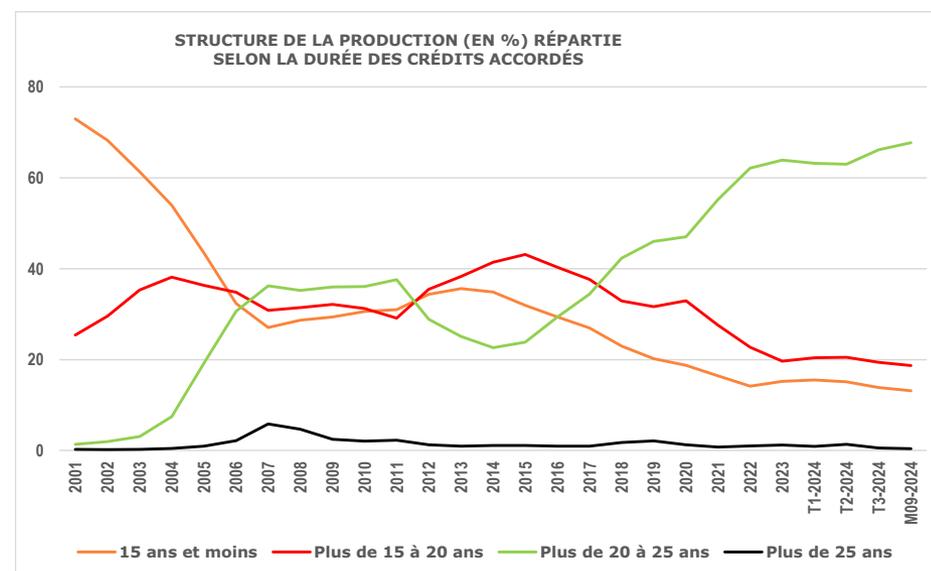


LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

En septembre 2024, 68.2 % 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) recule, à 13.2 %, 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	19,6	63,9	1,2
T1-2024	5,2	10,3	20,4	63,2	0,9
T2-2024	5,2	9,9	20,5	63,0	1,3
T3-2024	4,5	9,3	19,4	66,2	0,6
M9-2024	4,4	8,8	18,7	67,8	0,4



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, 78.2 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 3ème 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.

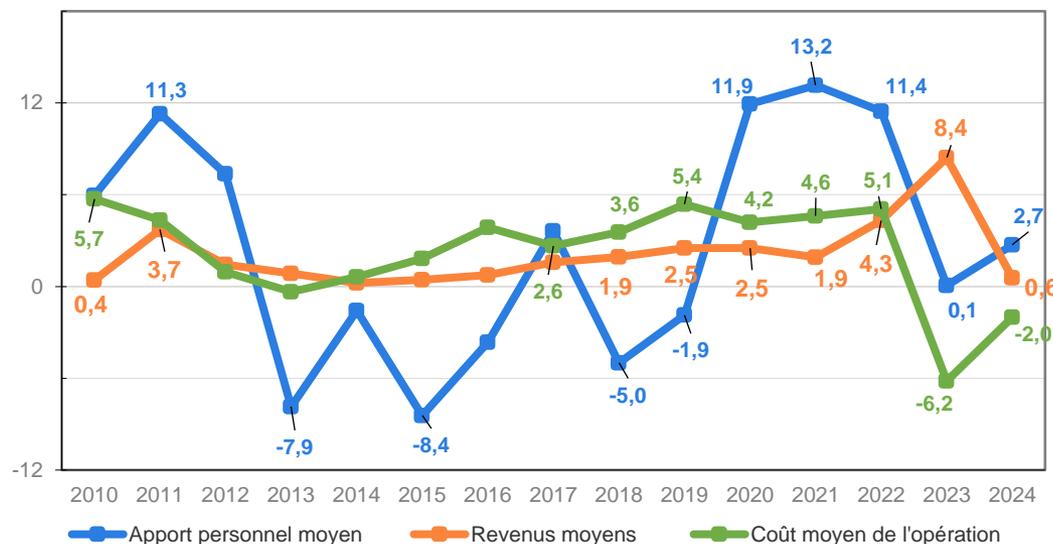
STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %)
DURÉE DES PRÊTS

		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
T3 2024	- de 35 ans	1,9	4,9	15,0	77,4	0,8
	de 35 à 45 ans	2,6	6,6	19,1	71,3	0,4
	de 45 à 55 ans	7,6	17,6	32,6	42,0	0,2
	de 55 à 65 ans	25,4	37,2	28,5	8,8	0,0
	65 ans et +	38,3	41,7	14,7	5,3	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, d'autant que les primo accédants se font plus nombreux dans le neuf. Alors le marché de l'ancien bénéficie du retour d'acheteurs plus aisés et notamment des cadres et des professions libérales : la baisse des coûts des opérations ralentit, laissant 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 en dépit d'une augmentation moins rapide du niveau de l'apport personnel que durant les années 2020 à 2022, au 3ème trimestre 2024, le taux d'apport personnel moyen était encore de 42.8 % supérieur à son niveau du 4ème trimestre 2019 (+ 40.5 % 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

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

Pourtant, en dépit des conditions de crédit qui se sont sensiblement améliorées, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite, du fait de l'augmentation des prix des logements : néanmoins les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier moins que par le passé (- 3.4 %, contre - 8.1 % en 2023), en raison du niveau élevé des apports personnels mobilisés. Mais aussi et depuis le début de l'année, 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. Et le rebond d'activité s'est poursuivi durant l'été. A fin septembre, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement annuel sont les suivantes :

**Ensemble
du marché
Niveau annuel
glissant**

Production de crédits
au T3-2024
-13.8%

Rappel : - 44.0 % au T3-2023

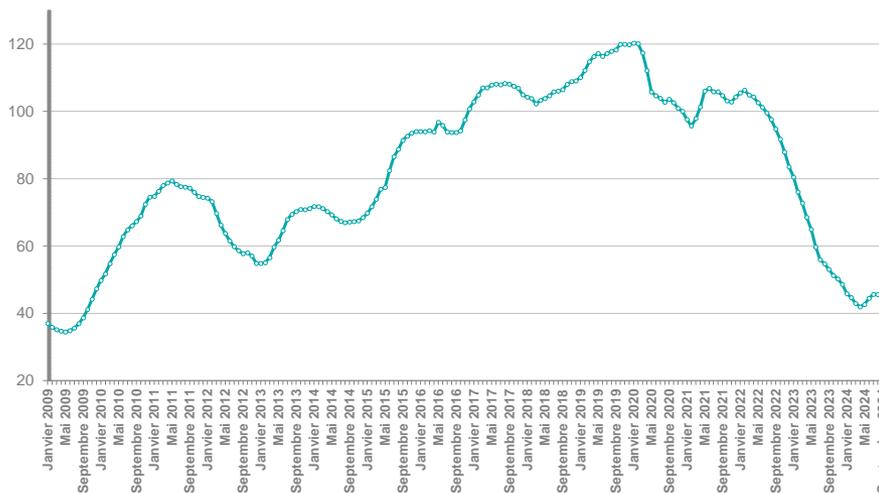
Nombre de prêts accordés
au T3-2024
+5.8%

Rappel : - 43.4 % au T3-2023

+ 11.4 % pour la production
(- 37.8 % en septembre 2023)

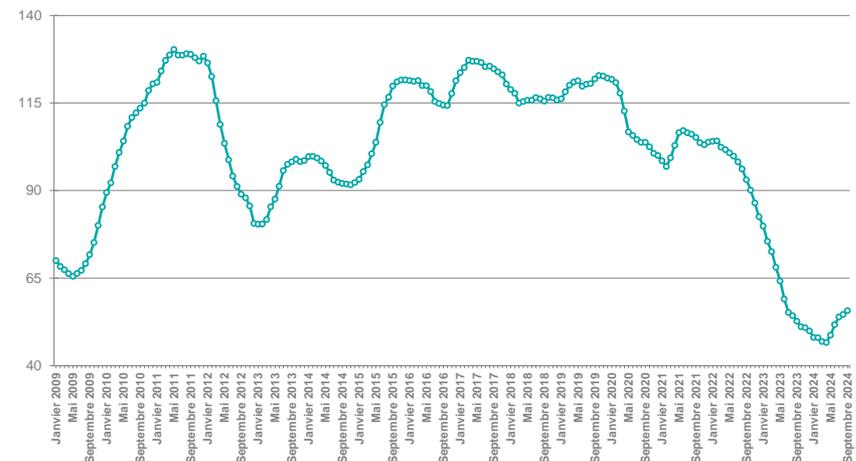
+ 36.0 % pour le nombre de prêts
(- 36.0 % en septembre 2023)

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



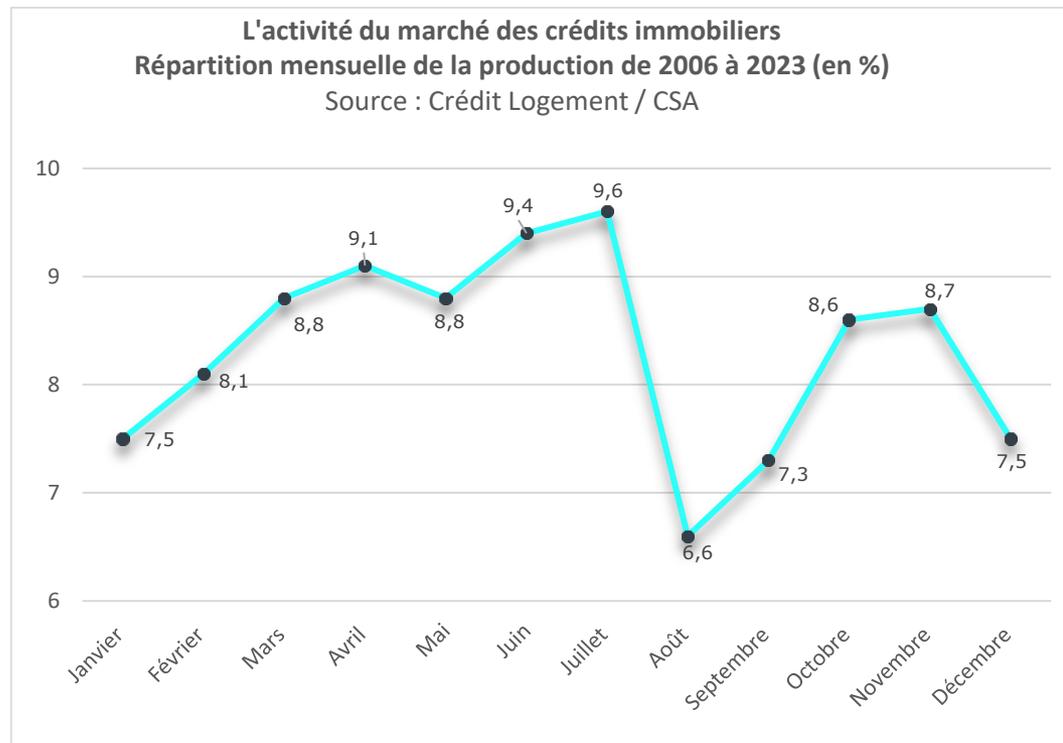
INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le dynamisme du marché s'est affaibli au 3ème trimestre. Non pas du fait d'une fragilité de la conjoncture ou d'une moindre appétence des ménages pour l'emprunt immobilier, mais en raison du mouvement saisonnier habituel de l'activité : en moyenne, l'activité du 3ème trimestre recule de 13.9 % par rapport à celle du trimestre précédent. Alors que le juillet est de loin le plus actif de l'année, août décroche lourdement : - 31.2 %, en moyenne ; cette année, le décrochage a été de 33.8 %. Puis l'activité se redresse en septembre (+ 10.6 % en moyenne), sans toutefois gommer le recul aoûtien : cette année, le rebond a été de 11.9 % en septembre 2024.



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 regain de dynamisme de l'offre de crédits s'est confirmé, durant une grande partie de l'année 2024, avant que la BCE ne baisse ses taux de refinancement et que la Banque de France ne réduise ses taux d'usure. Cependant, le marché n'a pas encore retrouvé son dynamisme passé compte tenu du choc de la dépression passée.

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	T3-2024 annuel glissant	S1-2024 glissement annuel	T3-2024 glissement annuel	S1-2024 glissement semestriel	T3-2024 glissement trimestriel
Production de crédits	-13,8%	-15,1%	+11,4%	+13,3%	-12,2%
Nombre de prêts accordés	+5,8%	+6,6%	+36,0%	+27,4%	-11,8%

Lecture : A fin septembre 2024, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant reculait de 13.8 % en glissement annuel. Cependant, grâce au regain de dynamisme de l'offre bancaire, la production s'est ressaisie durant le S1-2024.

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

Néanmoins, en glissement annuel, la production reculait encore de 15.1 % au S1-2024, compte tenu du choc d'activité constaté au S2-2023.

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Avec la transformation du marché, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule encore (- 2.0 % contre - 3.7 % en 2023). En outre, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent moins rapidement qu'en 2023 (+ 2.0 %, après + 6.1 % en 2023). En outre, 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 %)
3ème trim. 2024	Ensemble du marché du neuf	18,9	5,0	260	3,60
	<i>dont accession</i>	18,2	5,7	268	3,61
3ème trim. 2023	Ensemble du marché du neuf	20,5	4,9	257	3,77
	<i>dont accession</i>	20,8	5,5	265	3,76

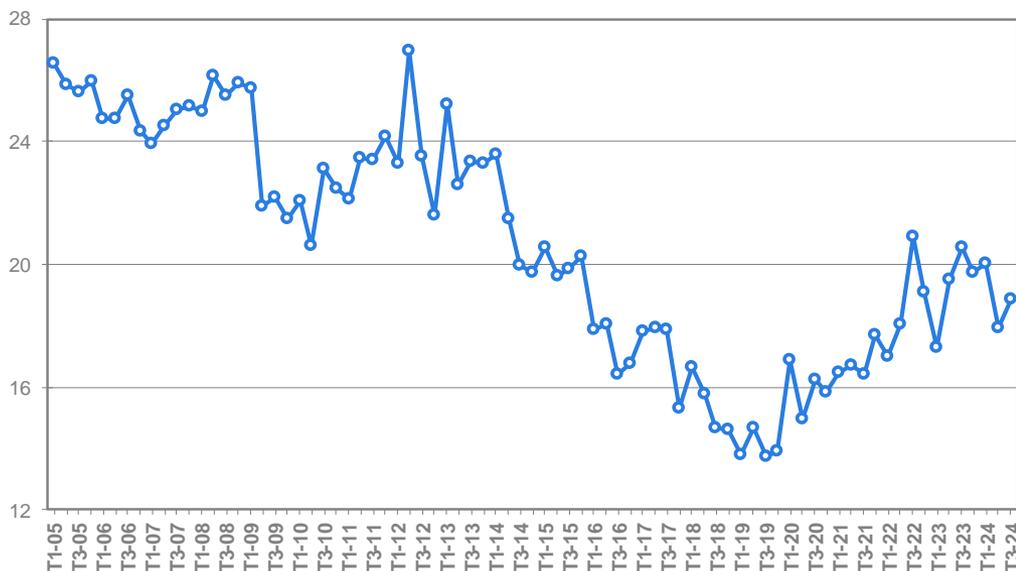
MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs recule (- 1.9 %, après + 0.1 % 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 3ème trimestre 2024, un apport moyen de 41.2 % supérieur à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 35.8 % plus élevé.

Mais le taux d'apport a commencé à baisser : dans le même temps 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)

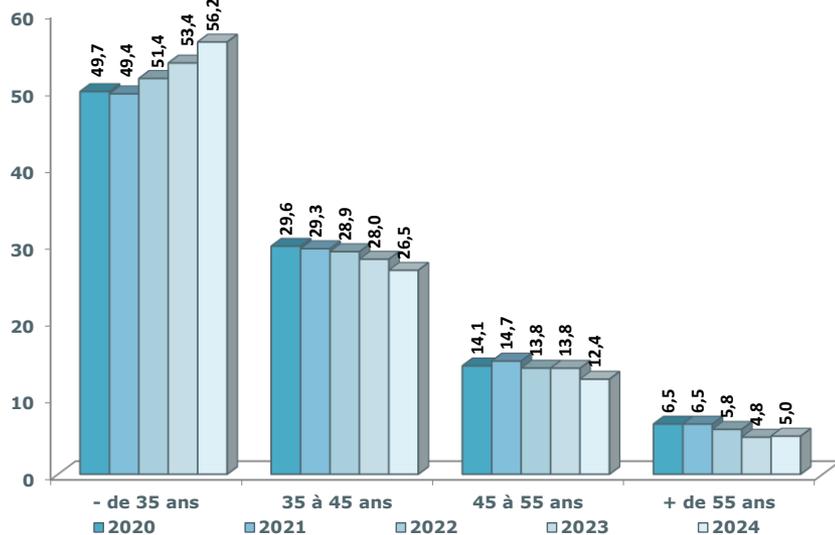


LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

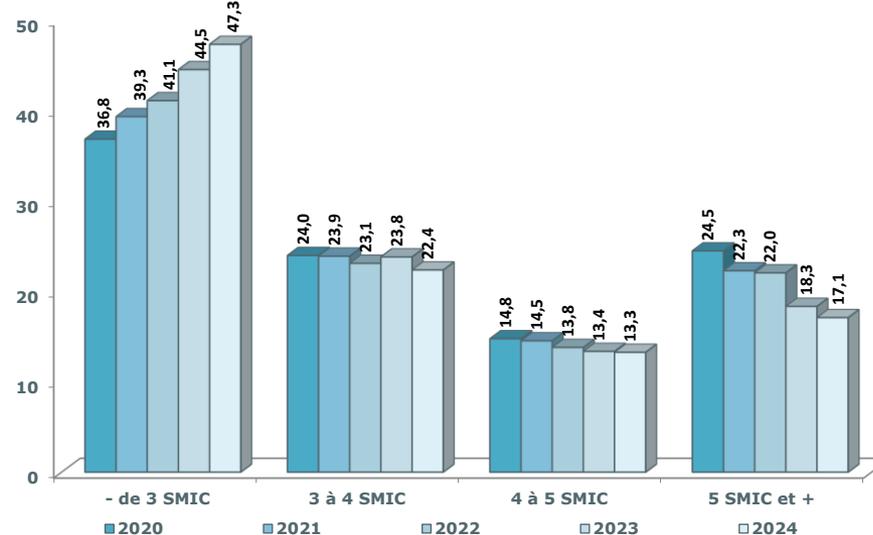
L'amélioration des offres bancaires (allongement de la durée des prêts) et plus récemment la baisse des taux des crédits ont permis de préserver (partiellement) l'accès à la propriété des moins de 35 ans dont le poids dans le marché s'est rapidement accru depuis 2021. Cela se constate aussi pour les 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. 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.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



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



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 1er trimestre s'est transformé en une reprise. Ainsi, la production de crédits augmente maintenant rapidement. A fin septembre, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement annuel sont les suivantes :

+ 14.2 % pour la production (contre - 37.5 % en septembre 2023)

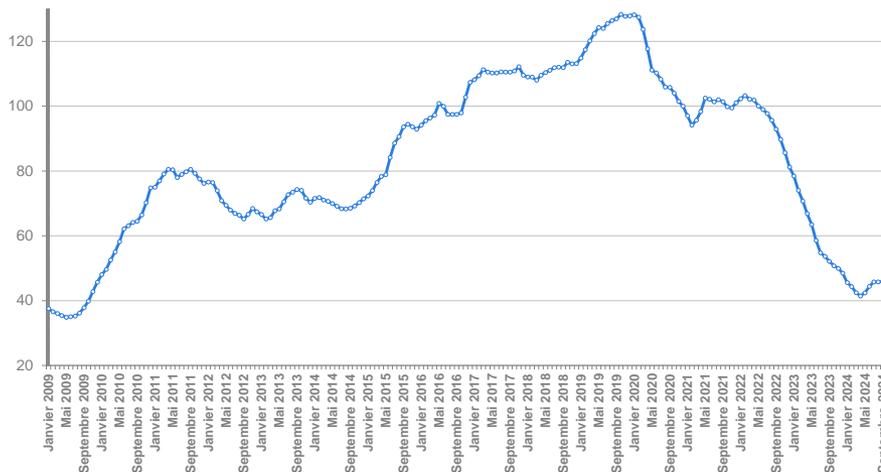
+ 53.2 % pour le nombre de prêts (contre - 33.6 % en septembre 2023)

Marché du neuf
Niveau annuel glissant

Production de crédits au T3-2024
-11.9%
Rappel : - 43.9 % au T3-2023

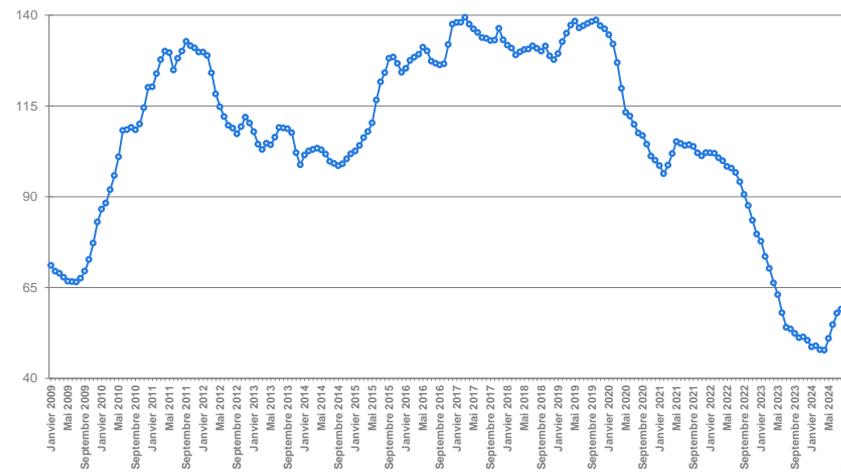
Nombre de prêts accordés au T3-2024
+16%
Rappel : - 42.3 % au T3-2023

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

Jusqu'alors la progression du niveau d'activité du marché du neuf n'a pas permis de gommer toutes les conséquences de la récession constatée dès l'automne 2021. A fin septembre 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : - 11.9 % en GA pour la production de crédits (contre - 43.9 % en septembre 2023). En revanche, le nombre de prêts bancaires accordés progresse maintenant, avec + 16.0 % en GA (contre - 42.3 % en septembre 2023).

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	T3-2024 annuel glissant	S1-2024 glissement annuel	T3-2024 glissement annuel	S1-2024 glissement semestriel	T3-2024 glissement trimestriel
Production de crédits	-11,9%	-14,6%	+14,2%	+15,5%	-12,0%
Nombre de prêts accordés	+16,0%	+15,7%	+53,2%	+38,9%	-13,4%

Lecture : A fin septembre 2024, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant reculait de 11.9 % en glissement annuel.

Cependant, grâce au regain de dynamisme de l'offre bancaire, la production s'est ressaisie durant le S1-2024.

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

Néanmoins, en glissement annuel, la production reculait encore de 14.6 % au S1-2024, compte tenu du choc d'activité constaté au S2-2023.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Sur un marché de l'ancien qui renoue avec le dynamisme depuis le début de l'année, mais où la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat, la pression sur le coût des opérations reste modérée : pourtant le rythme de la baisse ralenti nettement au fil des mois et la remontée des prix se renforce sur une grande partie du territoire depuis janvier. Mais le coût des opérations réalisées recule encore (- 3.8 % après - 6.9 % en 2023).

Après avoir augmenté rapidement en 2023, les revenus des ménages qui entrent sur le marché n'augmentent que lentement (+ 0.1 % après + 8.3 % en 2023). Ainsi le coût relatif des opérations réalisées confirme une lente remontée, amorcée depuis le début de l'année : à 4.6 années de revenus au 3ème trimestre, contre 4.5 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 %)
3ème trim. 2024	Ensemble du marché de l'ancien	19,9	4,6	260	3,61
	<i>dont accession</i>	<i>19,8</i>	<i>4,8</i>	<i>264</i>	<i>3,62</i>
3ème trim. 2023	Ensemble du marché de l'ancien	21,3	4,5	257	3,79
	<i>dont accession</i>	<i>21,5</i>	<i>4,8</i>	<i>261</i>	<i>3,79</i>

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement qu'en 2023 (+ 0.4 % après + 0.3 % en 2023). Pourtant, le taux d'apport personnel moyen se replie depuis le début de l'année. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est ainsi accru de 35.1 % et le taux d'apport personnel moyen de 40.3 % : les évolutions récentes constatées sur les apports personnels n'ont pas gommé les conséquences du plafonnement des taux d'effort, raison pour laquelle 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.

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

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



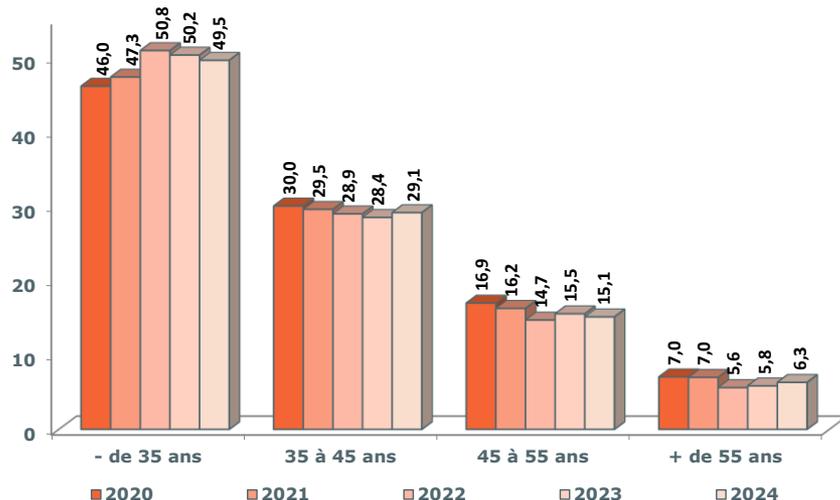
LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

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.

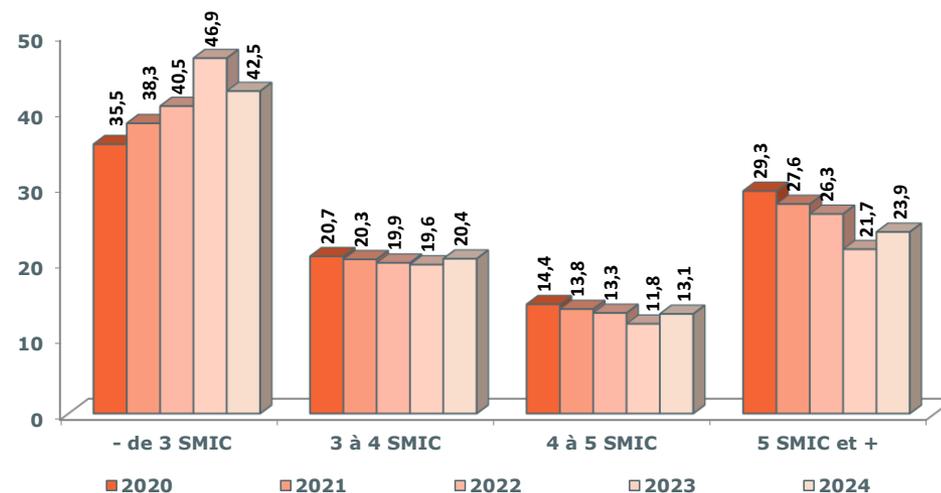
Il en a été de même de la part des moins de 3 SMIC, en 2022 et en 2023, alors que les autres ménages sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des prix des logements.

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 1er trimestre 2024 a progressivement cédé la place à une vraie reprise, même si durant l'été elle a pu paraître hésitante. A fin septembre, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement annuel sont les suivantes :

+ 10.4 % pour la production
(- 38.4 % en septembre 2023)

+ 19.7 % pour le nombre de prêts
(- 37.2 % en septembre 2023)

**Marché
de
l'ancien**

**Niveau
annuel
glissant**

Production de crédits au
T3-2024
- 18.7 %

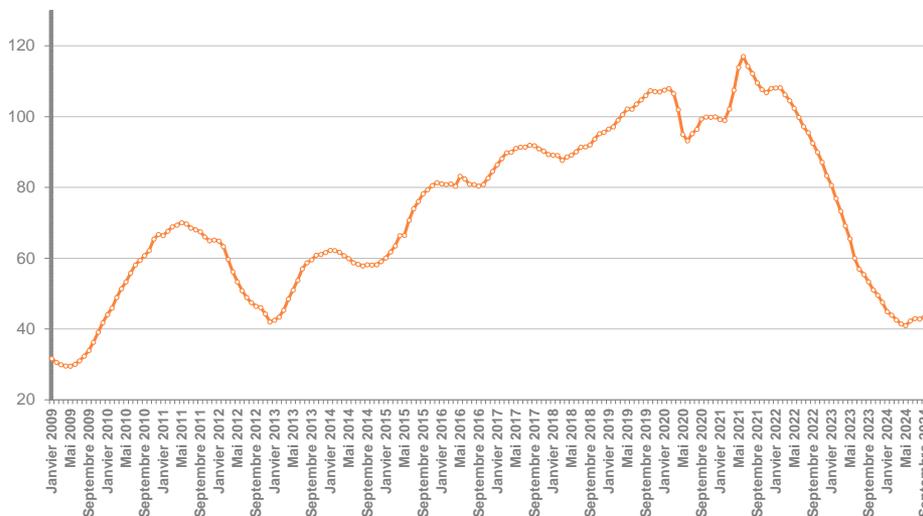
Rappel : - 42.3 %
au T3-2023

Nombre de prêts accordés
au T3-2024
- 9.5 %

Rappel : - 40.7
au T3-2023

PRODUCTION DE CRÉDITS

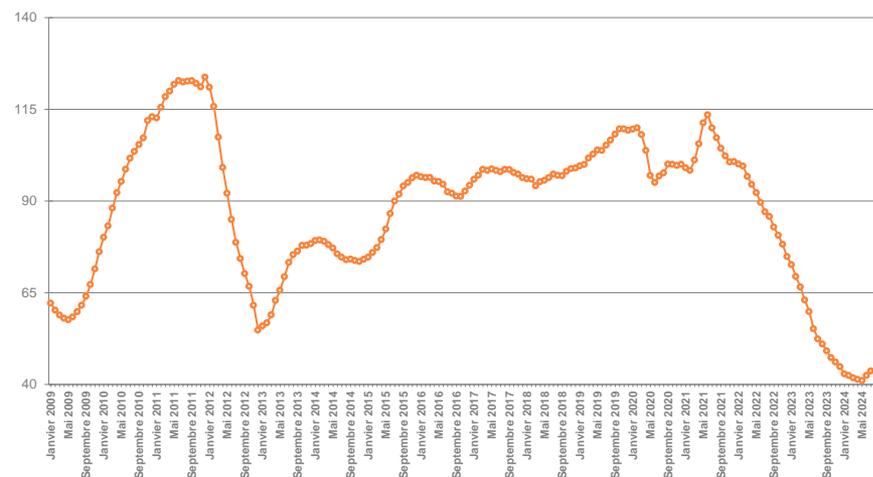
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



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, 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 septembre 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : avec - 18.7 % pour la production de crédits (- 42.3 % en septembre 2023 en GA) et - 9.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (- 40.7 % en septembre 2023 en GA).

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	T3-2024 annuel glissant	S1-2024 glissement annuel	T3-2024 glissement annuel	S1-2024 glissement semestriel	T3-2024 glissement trimestriel
Production de crédits	-18,7%	-18,9%	+10,4%	+13,7%	-8,3%
Nombre de prêts accordés	-9,5%	-9,5%	+19,7%	+15,1%	-5,7%

Lecture : A fin septembre 2024, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant reculait de 18.7 % en glissement annuel.

Cependant, grâce au regain de dynamisme de l'offre bancaire, la production s'est ressaisie durant le S1-2024.

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

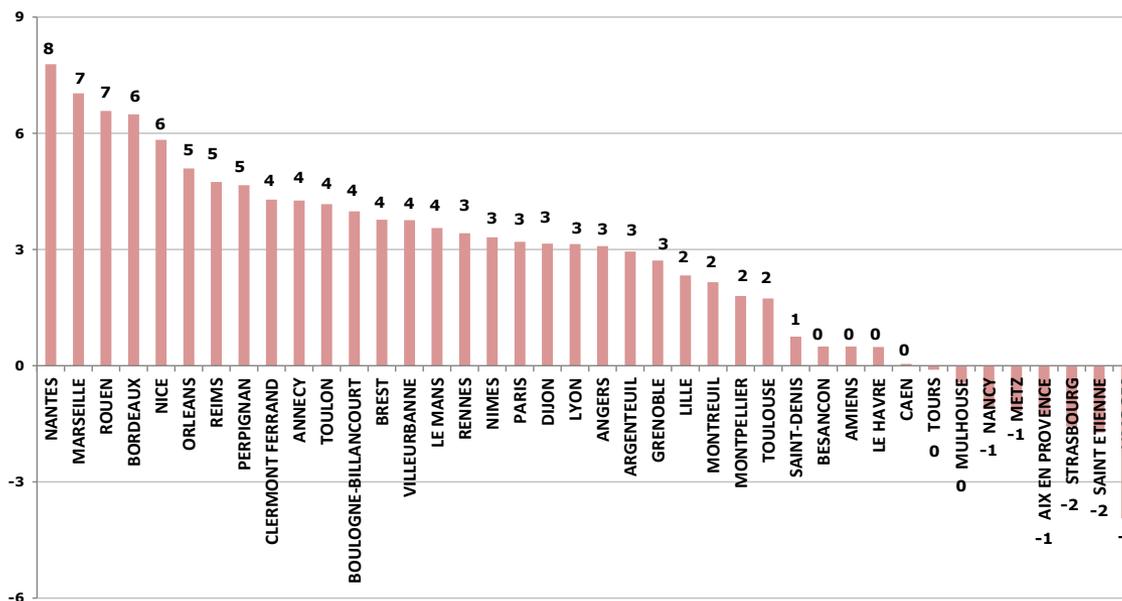
Néanmoins, en glissement annuel, la production reculait encore de 18.9 % au S1-2024, compte tenu du choc d'activité constaté au S2-2023.

Le T3-2024 a alors enregistré le repli saisonnier habituel de l'activité : avec une baisse de 8.3 % en glissement trimestriel.

LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER AU T3-2024

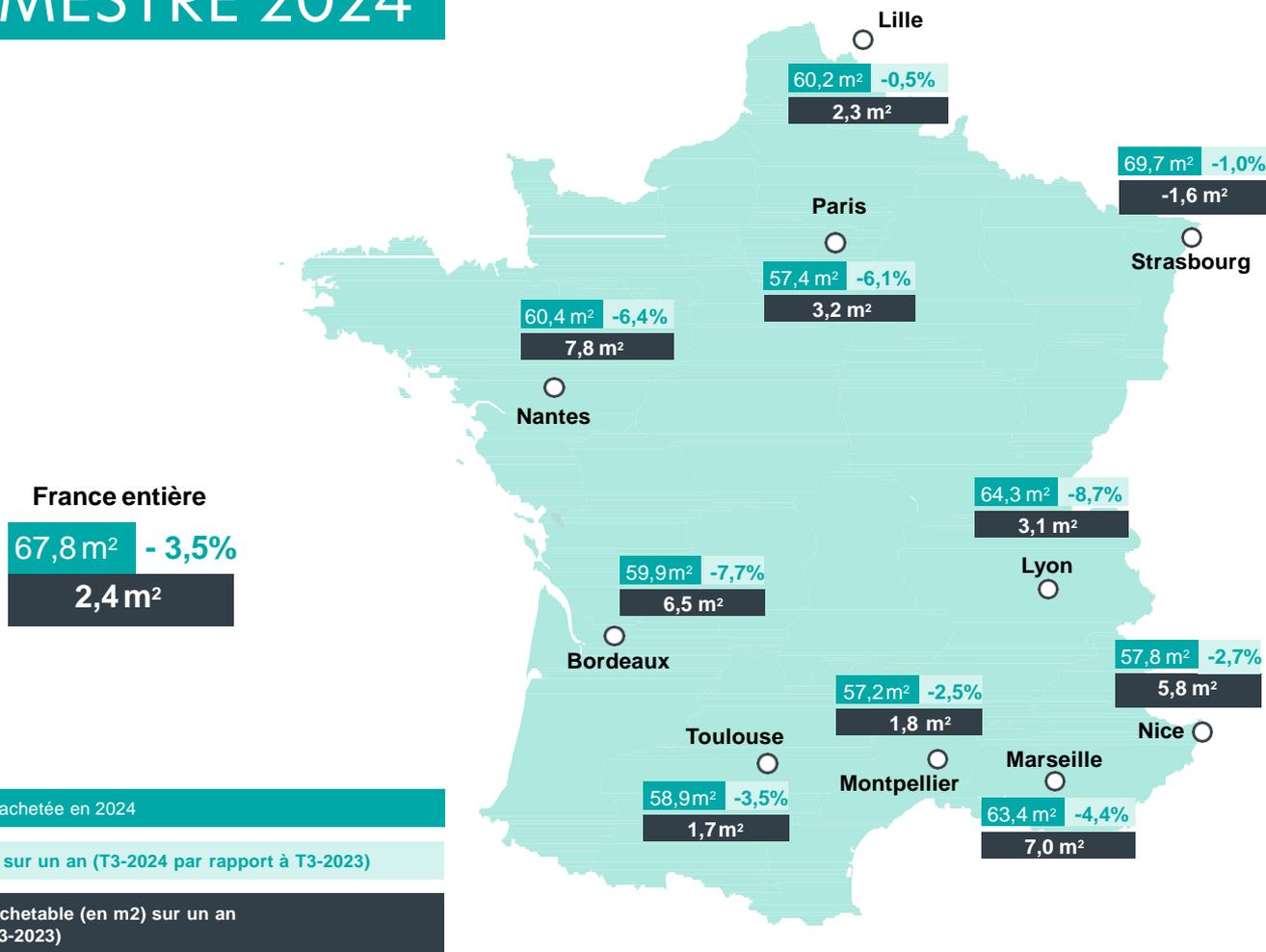
En dépit de la remontée des prix des logements anciens constatée depuis février dernier dans la plupart des grandes villes, la surface achetable a progressé dans près de 80 % des villes grâce à l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées des prêts). Depuis un an, la surface achetable a ainsi progressé de 2.4 m² France entière.

Les évolutions constatées sont très différentes entre les villes. La surface a cru rapidement (+ 5 m² au moins) dans 25 % des grandes villes. Et elle a augmenté de 3 à 4 m² dans 38 % des villes. Mais la surface achetable a reculé dans 20 % des villes : en général lentement, de l'ordre de 1 m² ou moins ; alors que la baisse n'a été constatée que dans 3 grandes villes (en raison de prix élevés : Strasbourg, ou en progression soutenue : Limoges et Saint-Etienne).



■ Variation de la surface achetable (en m²) entre T3-2023 et T3-2024 : France entière = + 2,4 m²

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

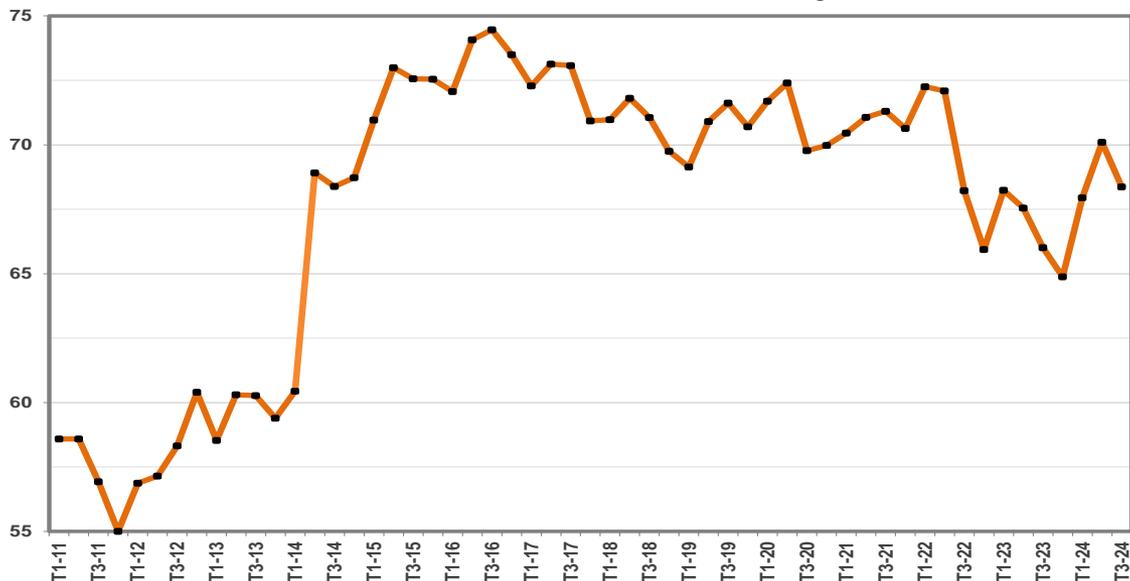
3^{ème} TRIMESTRE 2024

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

Malgré la hausse des prix des logements anciens (+ 21.9 % entre 2011 et 2023, soit + 1.5 % par an en moyenne), la capacité des ménages à acheter s'est améliorée : la surface achetable s'est accrue de 11.4 m² pour la France entière, passant de 57.4 m² en 2011 à 68.8 m² en 2024 (68.4 m² au T3-2024).

Plus récemment, 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 reculé : de 4.2 m² France entière, passant de 70.9 m² en 2021 à 66.7 m² en 2023 (et même 64.9 m² au T4-2023). Néanmoins en 2023, la surface achetable était encore plus grande de 9.3 m² qu'en 2011.

La surface achetable France entière (en m²)
Sources : Observatoire LPI et Observatoire Crédit Logement/CSA

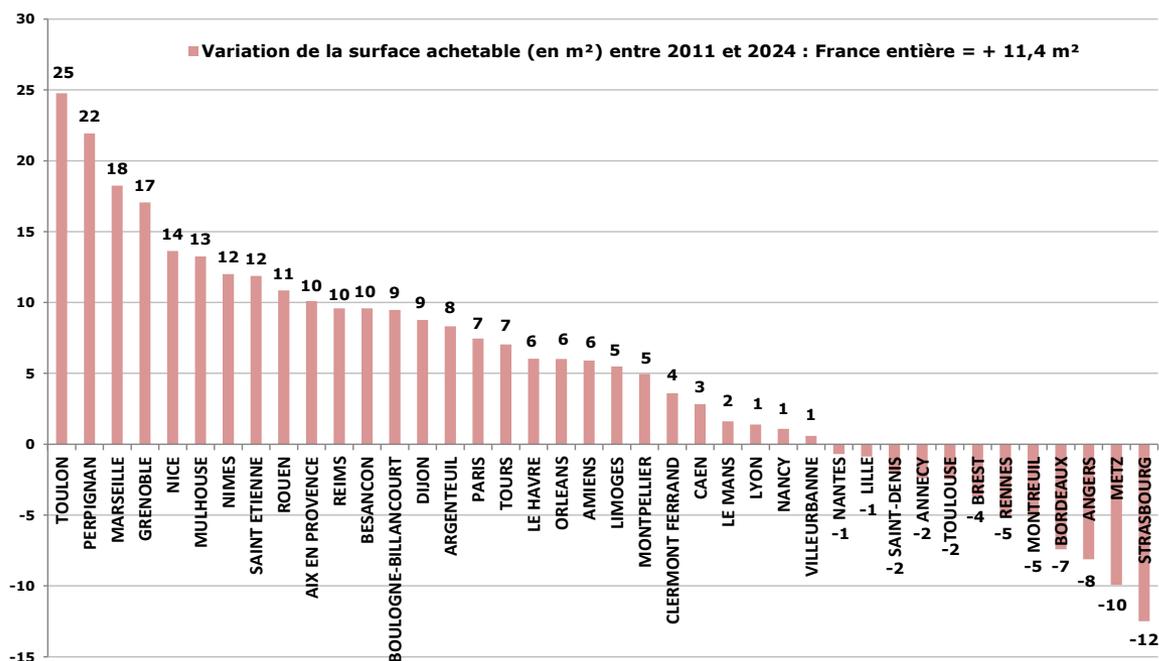


Depuis le début de l'année 2024, le marché de l'ancien a repris des couleurs : les taux des crédits reculent, les durées s'allongent et les revenus des acheteurs progressent avec la remontée de la part des catégories sociales supérieures et du poids des 5 SMIC et plus dans le marché.

La surface achetable s'élève donc rapidement : + 2.4 m² entre le T3-2023 et le T3-2024.

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 30 % des grandes villes : en raison de la hausse des prix accompagnant les projets d'aménagement (Bordeaux ou Nantes) ou de la pression d'une demande à pouvoir d'achat élevé (Angers, Annecy ou Brest). Elle a cru faiblement (5 m² et moins) dans 20 % des villes. Mais 20 % des villes, la surface s'est accrue 12 m² et plus : en raison d'une progression modérée des prix (Perpignan ou Toulon) ou d'une arrivée de clientèle dotée d'un meilleur pouvoir d'achat (Mulhouse).



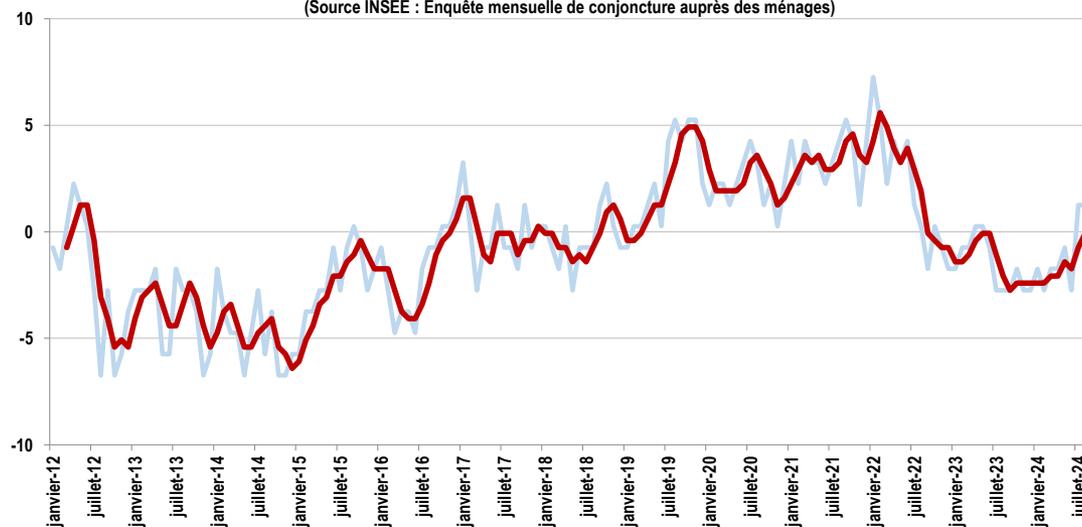
LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES INTENTIONS D'ACH

Depuis le début de l'été 2023, l'indicateur synthétique de sentiment des ménages se redresse. Même s'il se situe encore en dessous de sa moyenne de longue période, cet indicateur de la confiance mesuré chaque mois par l'INSEE confirme l'amélioration du sentiment porté sur l'environnement socio-économique.

Dans ces conditions, les ménages estiment de plus en plus que le moment est opportun pour réaliser des achats importants et épargner : en de pareilles circonstances, les ménages 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 ressaisissent. Et progressivement, l'indicateur associé a retrouvé sa moyenne de longue période : depuis septembre 2023, les intentions se redressent rapidement. Elles retrouvent leur niveau du début de l'été 2022, avant la remontée des taux de la BCE.

Intentions d'achats de logements dans un délai de 1 an
Série centrée sur sa moyenne de LT : en rouge = moyenne mobile sur 3 mois
(Source INSEE : Enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages)



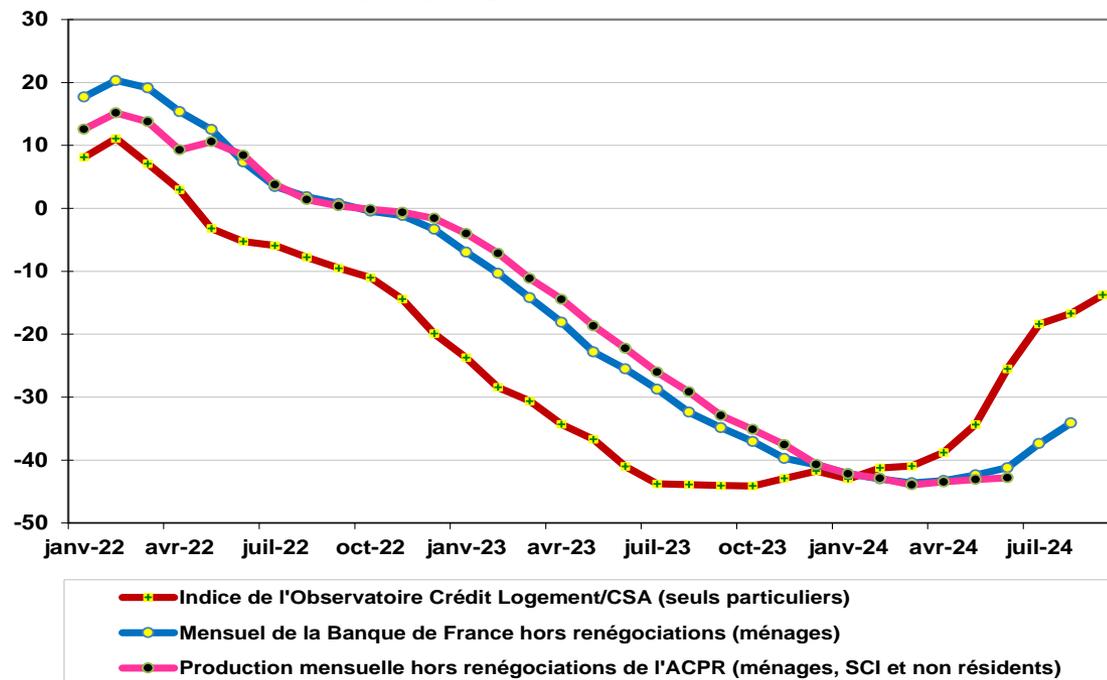
LA TENDANCE DES MARCHÉS

LE RECOURS AUX CRÉDITS

Les intentions d'achats immobiliers des ménages se sont redressées à partir de septembre 2023. En effet, 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 commencé à rebondir.

La production de crédits s'est ressaisie au cours du printemps 2024. Et durant le printemps, elle a clairement rebondi. Tous les indicateurs de production le confirment : intentions d'achats 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.

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

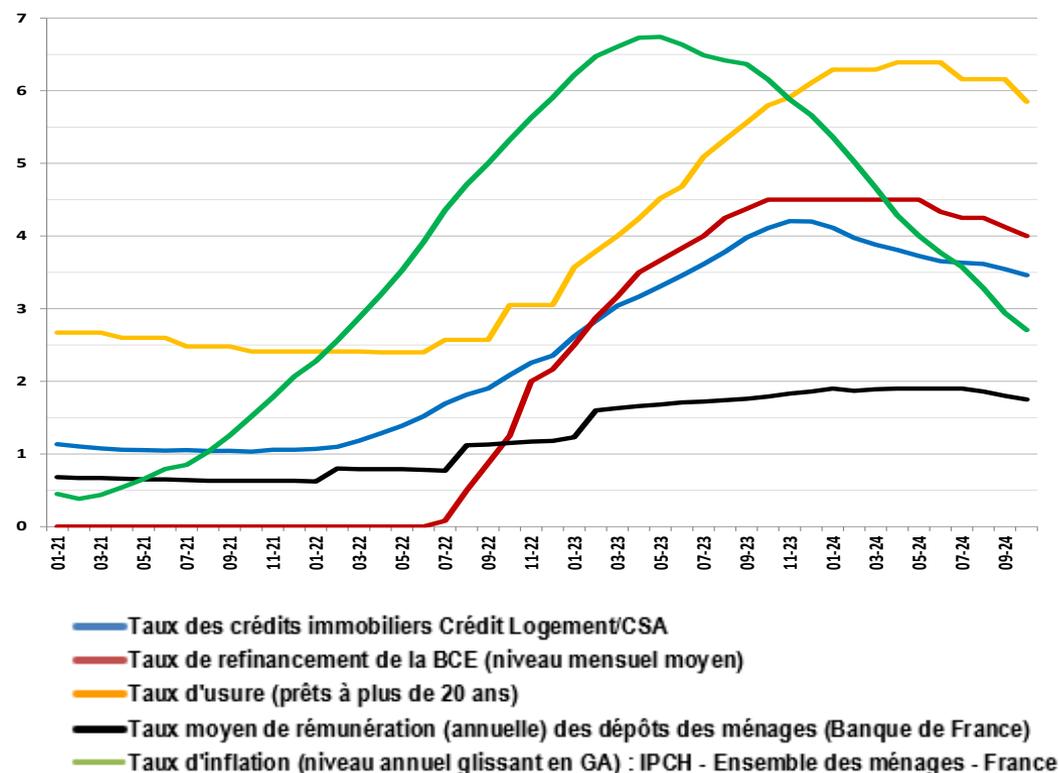


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme de l'inflation ralentit toujours (2.94 % en septembre, sur une tendance à 2.71 % en octobre). Le principal taux de refinancement de la BCE a été porté à 4.00 % à la mi-septembre. Et le taux d'usure diminue encore : 5.85 % à compter du 1er octobre sur les prêts à plus de 20 ans, contre 6.16 % au 1er juillet.

Les taux des crédits immobiliers retrouvent donc le chemin de la baisse : à la mi-octobre, 3.46 %, contre 3.54 % en septembre. Depuis décembre 2023, la baisse est de près de 8 pnb chaque mois, exprimant la volonté des banques de soutenir l'activité des marchés immobiliers. D'ailleurs, dans le même temps, les banques allongent encore la durée des crédits octroyés : à 252 mois en moyenne, contre 247 mois en septembre.



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les perspectives de la croissance de la France à l'horizon 2027 restent modérément optimistes, même en tenant compte d'un effet JO. Car si la croissance pour 2024 s'affiche à 1.0 %, donc au-dessus du chiffre encore attendu au début de l'été, elle ne devrait guère s'améliorer en 2025. Et ce n'est qu'à partir de 2026, lorsqu'une partie des incertitudes politico-économiques (et internationales) actuelles se sera dissipée que le rythme de la croissance devrait doucement s'améliorer.

Dans ce contexte de faible croissance, le taux de chômage poursuivrait sa lente progression. Dès lors, la croissance du pouvoir d'achat des ménages resterait contenue : après + 1.9 % en 2024 et une quasi-stagnation en 2025.

Le rythme annuel de l'inflation devrait redescendre sous les 2 % à la fin du printemps 2025. En l'absence de nouvelles sources de déséquilibres (notamment sur les marchés de l'énergie et des matières premières), le taux d'inflation s'établissant à 1.80 % fin 2025.

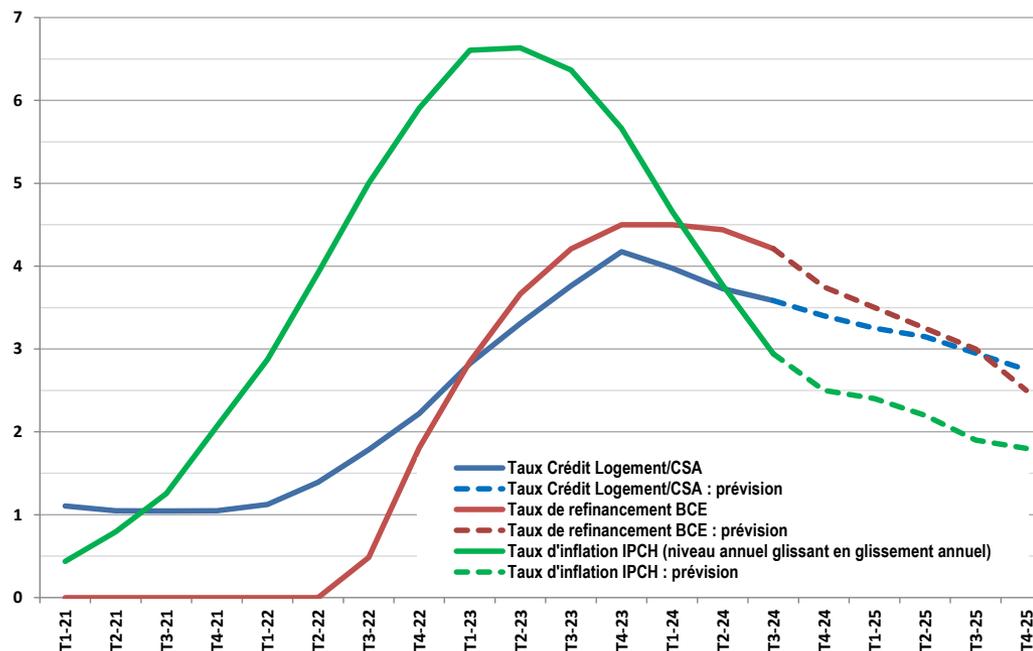
La convergence de l'inflation vers l'objectif des 2 % devrait ouvrir la voie à deux nouvelles baisses des taux directeurs de la BCE de 25 points de base (pdb) d'ici fin 2024 (à mi-octobre, puis à mi-décembre). Bien que souhaitables, ces baisses ne seront pas suffisantes pour desserrer les contraintes pesant encore sur le financement bancaire : même si la baisse des taux se renforce en 2025, ramenant son principal taux de refinancement à 2.50 % fin 2025 (contre 3.75 % fin 2024).

Mais en juillet dernier, la France a été placée en procédure de déficit public excessif (DPE). Le respect des engagements budgétaires permettra de bénéficier de l'instrument de protection de la transmission (IPT) : la BCE pouvant procéder à des achats de titres de créance négociables émis par les administrations centrales et régionales, dans le cas d'une détérioration des conditions de financement non justifiée par les fondamentaux propres à la France. Mais si la France ne respecte pas les règles de la procédure DPE, de nouvelles tensions financières ne seraient pas à exclure ...

LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Pour l'année 2024, le scénario reste celui d'une légère augmentation du taux des crédits immobiliers en niveau annuel moyen, compte tenu de son profil intra annuel, compte tenu de son profil intra annuel : 3.67 % en 2024, contre 3.52 % en 2023. Mais avec une tendance à la décrue, à un rythme relativement régulier tout au long de l'année : 3.97 % au T1-2024, après 4.17 % au T4-2023, pour finir à 3.40 % au T4-2024. Puis la baisse des taux se poursuivrait en 2025 (3.03 % en niveau annuel moyen et 2.75 % au T4-2025) : au-delà, l'amélioration des conditions de crédit serait plus lente (en année pleine, 40 pdb en 2026).

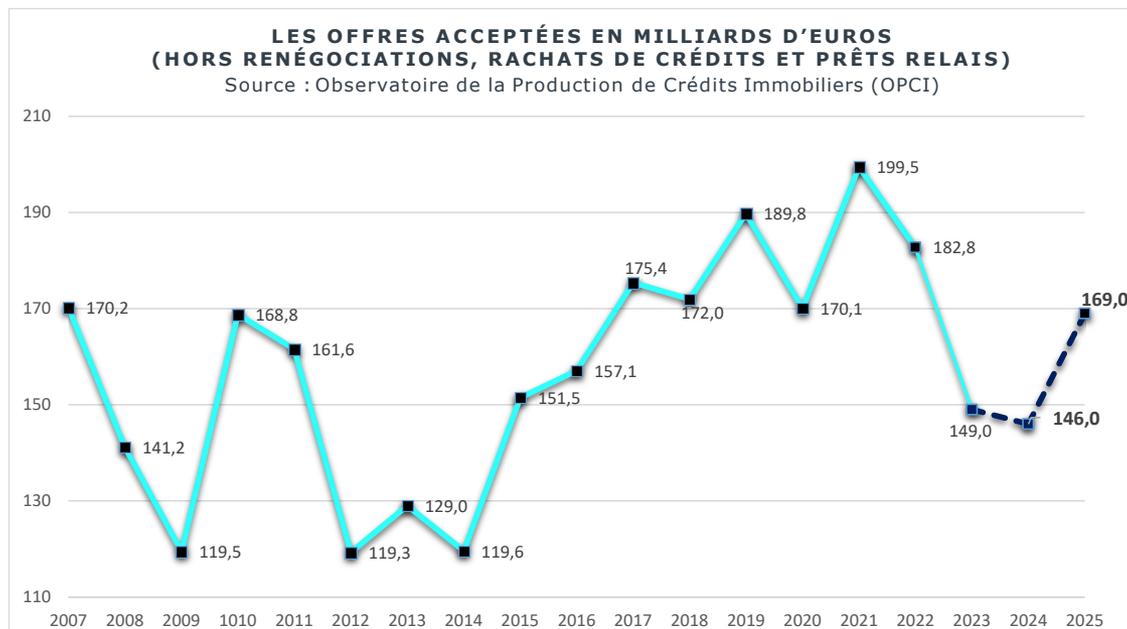


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

Après un 1er semestre 2024 marqué par l'atonie et une offre bancaire commençant à se redresser durant l'été, la reprise sera lente dans un premier temps, après la chute de la production de crédits immobiliers constatée au cours des deux dernières années. D'autant que la Banque de France ne semble toujours pas prête à desserrer les contraintes qu'elle fait peser sur la demande de crédit des particuliers. Cette dernière restant confrontée au niveau des prix de l'immobilier qui poursuivent leur remontée dans l'ancien et à des aides publiques à la dérive.

Si rien ne vient déstabiliser les marchés, le rebond du 2nd semestre 2024 fera suite à la réduction de l'offre constatée chez certains établissements bancaires au cours du 1er semestre. L'année finira mieux qu'elle n'avait commencé, mais en recul par rapport à 2023. Et ce n'est qu'en 2025 que le marché se ressaisira, sans pour autant ouvrir la voie à une reprise soutenue et marquée par une progression rapide de la production.



LA DÉCOMPOSITION DES FACTEURS FORMANT LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À

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.

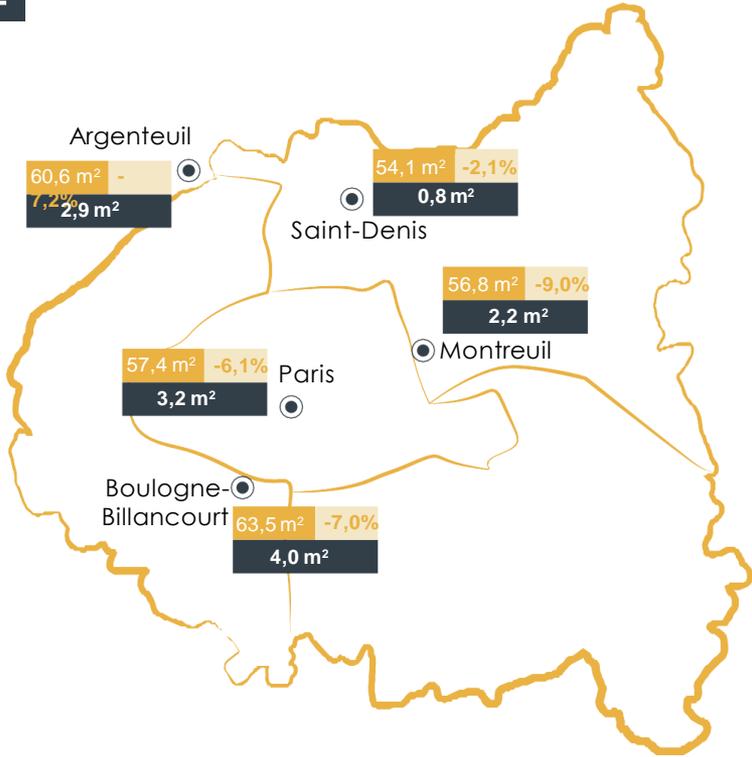
La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, **la surface achetable.**

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.

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



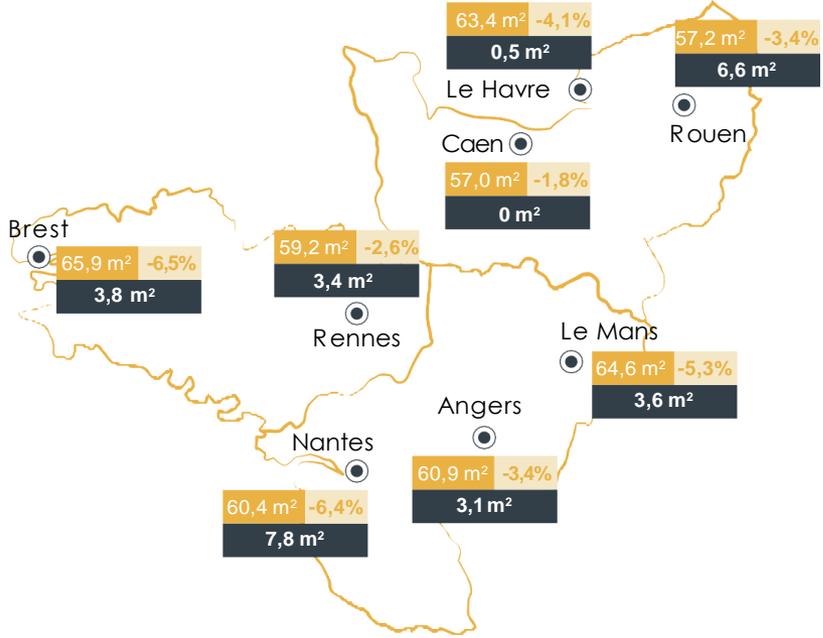
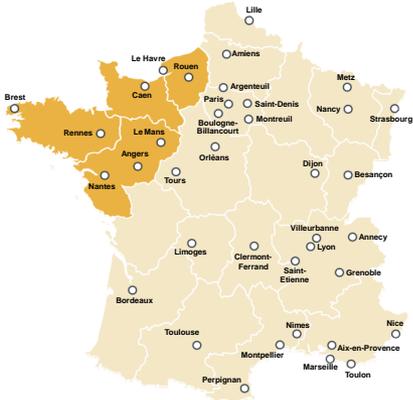
Surface habitable (en m²) achetée en 2024

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2024 à T3-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T3-2024 à T3-2023

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-OUEST



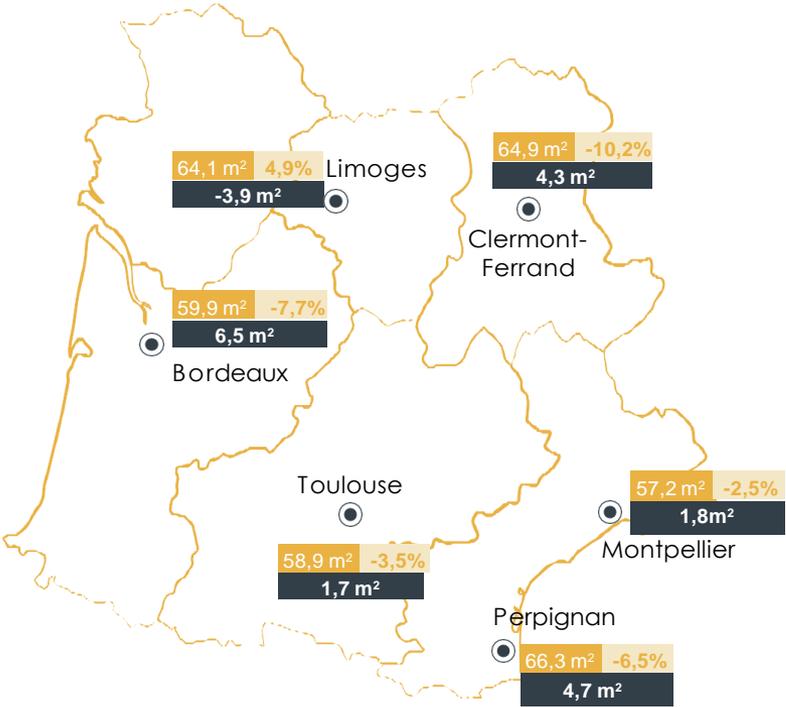
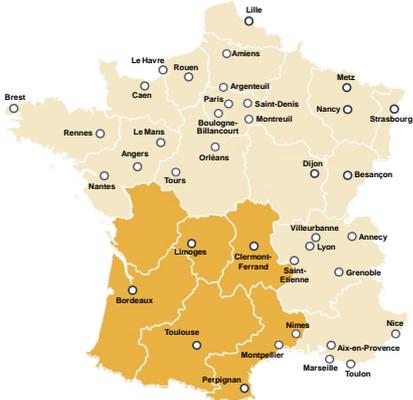
Surface habitable (en m²) achetée en 2024

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2024 à T3-2023

Variation totale de la surface achetée (en m²) de T3-2024 à T3-2023

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-OUEST



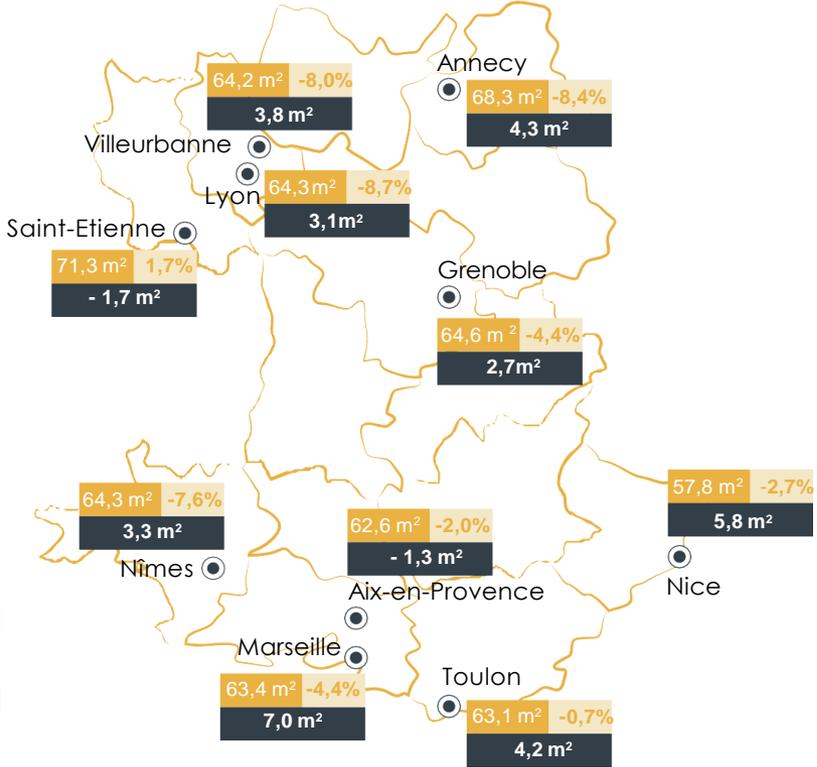
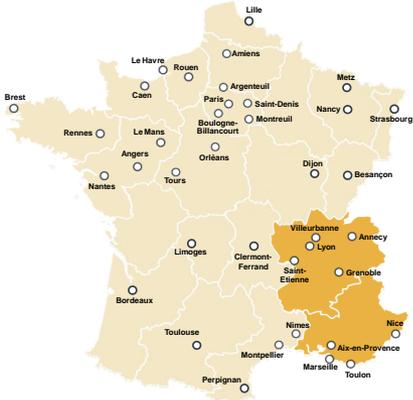
Surface habitable (en m²) achetée en 2024

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2024 à T3-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T3-2024 à T3-2023

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-EST



Surface habitable (en m²) achetée en 2024

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2024 à T3-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T3-2024 à T3-2023