



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
TRIMESTRIEL



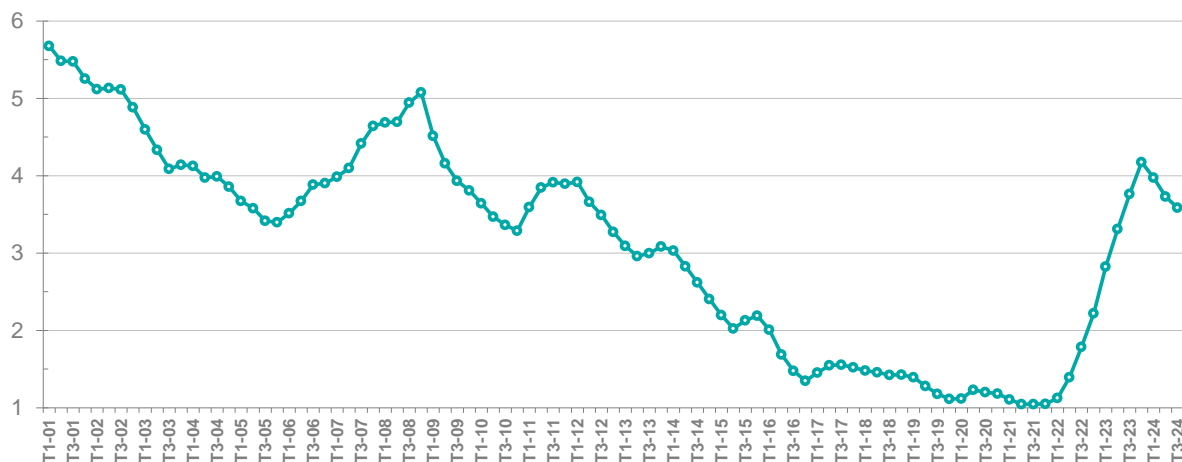
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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



Au 3^{ème} trimestre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.59 % (3.61 % pour l'accession dans le neuf et 3.62 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis l'inflexion de la courbe des taux constatée dès décembre 2023, le taux moyen des crédits immobiliers recule, de mois en mois. Entre décembre 2023 et juin dernier, le taux moyen des crédits immobiliers a rapidement reculé, de 9 points de base (pdb) en moyenne chaque mois, pour s'établir à 3.65 %, contre 4.20 % 6 mois auparavant : pourtant, durant cette période, la Banque de France a de nouveau augmenté les taux d'usure (pour le 2^{ème} trimestre, 6.39 % pour les prêts à plus de 20 ans, contre 6.11 % en décembre 2023) ; et la BCE n'a commencé à réduire son principal taux de refinancement maintenu à 4.50 % depuis la mi-septembre 2023 qu'à compter du 12 juin, pour une baisse limitée de 25 pdb. Les établissements bancaires ont donc fait le choix de contribuer à l'amélioration de la solvabilité des emprunteurs, dans le but de redynamiser un marché des crédits immobiliers qui jusqu'alors s'enfonçait dans la récession. Le renforcement de la concurrence entre les établissements bancaires a accompagné cette évolution et alimenté le processus de baisse des taux.

Mais comme cela est habituel durant la période estivale, lorsque le rebond saisonnier de la demande s'essouffle et, cette année, après plusieurs mois d'expansion rapide de la production de crédits, les banques ont marqué une pause dans le recul des taux. En juin et en juillet, la baisse des taux s'est faite plus lente, de 2 pdb chaque mois, en moyenne.

Une nouvelle phase de diminution des taux des crédits immobiliers s'est alors amorcée en septembre, les établissements de crédit révisant, comme à l'habitude, leurs barèmes à la baisse afin d'accompagner le retour de la demande. En recul de 7 pdb, le taux moyen s'est établi à 3.54 % en septembre : dans le contexte d'une amélioration régulière des intentions d'achats de logements, cette baisse a permis au marché de consolider sa reprise ; et elle bénéficie maintenant de la nouvelle diminution des taux de refinancement de la BCE (avec un taux principal de refinancement porté à 4.00 % à compter du 12 septembre) et d'un recul significatif des taux d'usure.

Ainsi, pour une baisse du taux moyen de 66 pdb depuis décembre 2023 sur l'ensemble du marché, une diminution de 64 pdb se constate sur le marché du neuf (3.57 % en septembre) et sur celui de l'ancien (3.56 % en septembre) et de 73 pdb sur celui des travaux

(3.46 % en septembre). En outre, 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.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

| | | Taux moyens | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|-----------|------|-------------|------------|------------|------------|
| Décembre | 2019 | 1,11 | 0,88 | 1,05 | 1,31 |
| Décembre | 2020 | 1,17 | 0,97 | 1,10 | 1,35 |
| Décembre | 2021 | 1,06 | 0,86 | 0,99 | 1,13 |
| 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 |

D'ailleurs, même sur les prêts immobiliers à 25 ans, accordés à des emprunteurs pas forcément bien dotés en apport personnel dont notamment les emprunteurs du 4ème groupe¹ (des primo accédants modestes faiblement dotés en apport personnel, des jeunes

emprunteurs ou des familles nombreuses, par exemple), la baisse a été rapide : 80 pdb depuis décembre dernier, près de 65 % d'entre eux bénéficiant de taux inférieurs à 3.80 %.

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 |

DÉCEMBRE 2023

| Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|-------------|-------------|-------------|
| 3,72 | 3,83 | 3,87 |
| 4,08 | 4,20 | 4,34 |
| 4,24 | 4,40 | 4,50 |
| 4,41 | 4,61 | 4,68 |
| 4,11 | 4,26 | 4,35 |

De plus, toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées par la baisse des taux constatée depuis le début de l'année, quel que soit le niveau de leurs revenus : avec par exemple - 63 pdb pour les moins de

3 SMIC (3.65 % en septembre) et - 69 pdb pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus (3.32 % en septembre, mais sur des durées de 13 mois inférieures à celles des moins de 3 SMIC).

La durée des prêts bancaires accordés

Au 3ème trimestre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 248 mois (287 mois pour l'accession dans le neuf et 254 mois pour l'accession dans l'ancien).

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 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 ne s'est guère

¹ Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème}

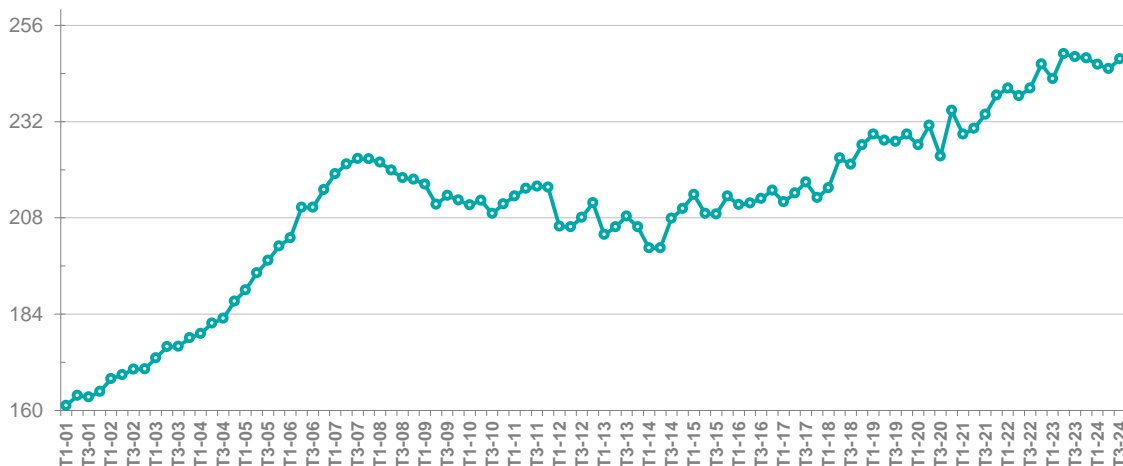
groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

améliorée durant l'été, en dépit d'une nouvelle augmentation de l'apport personnel moyen : si en septembre 2024 l'annuité supportée pour un emprunt de 100 K€ est bien inférieure de 6.6 % à son niveau de décembre 2023, 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.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans ce contexte, la baisse des taux des crédits immobiliers ne pouvait à elle seule enclencher une reprise forte et rapide du marché, même si elle soulage une demande fragilisée par un environnement macroéconomique dégradé,

l'augmentation de l'apport personnel exigé ayant eu un effet dépressif important sur la demande. 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.

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 |

Avec les évolutions de la durée moyenne, la structure de la production se déforme. Ainsi 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).

Au final, dans le contexte des décisions prises par la Banque de France depuis 2019, la stratégie de relance mise en œuvre par les banques se sera traduite par un déplacement de la production de crédits immobiliers vers les formules de prêts à plus de 20 ans.

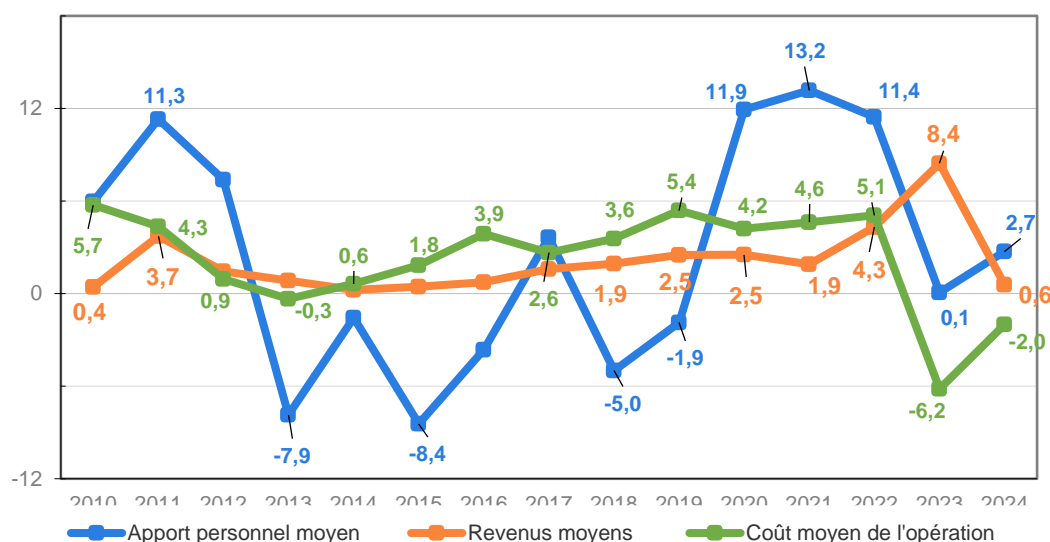
2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Avec le ralentissement de l'inflation, l'augmentation des revenus des emprunteurs est moins rapide que par le passé (+ 0.6 % sur les 9 premiers mois de 2024, en glissement annuel – GA -, après + 8.4 % en 2023).

En dépit de la transformation des clientèles constatée dès le début du printemps. 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 : tant pour les emprunteurs modestes faiblement dotés en apport personnel, que pour les ménages plus aisés ne disposant pas d'un apport suffisant au regard des prix pratiqués et maintenant en augmentation sur une grande partie du territoire. La baisse du coût des opérations réalisées sur le marché (- 2.0 % sur les 9 premiers mois de 2024, en GA, après - 6.2 % en 2023) : les tensions sur les

prix des logements neufs et anciens et les augmentations constatées sur les prix de l'ancien dans la plupart des grandes villes y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est ressaisi depuis janvier 2024 : il s'établit alors à 4.1 années de revenus au 3ème trimestre, contre 4.0 années de revenus il y a un an à la même époque. Cependant, le coût relatif a nettement diminué depuis 3 ans (4.8 années de revenus au 1er semestre 2022) : cette baisse du coût relatif est d'ailleurs équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 14.3 % depuis fin 2021.

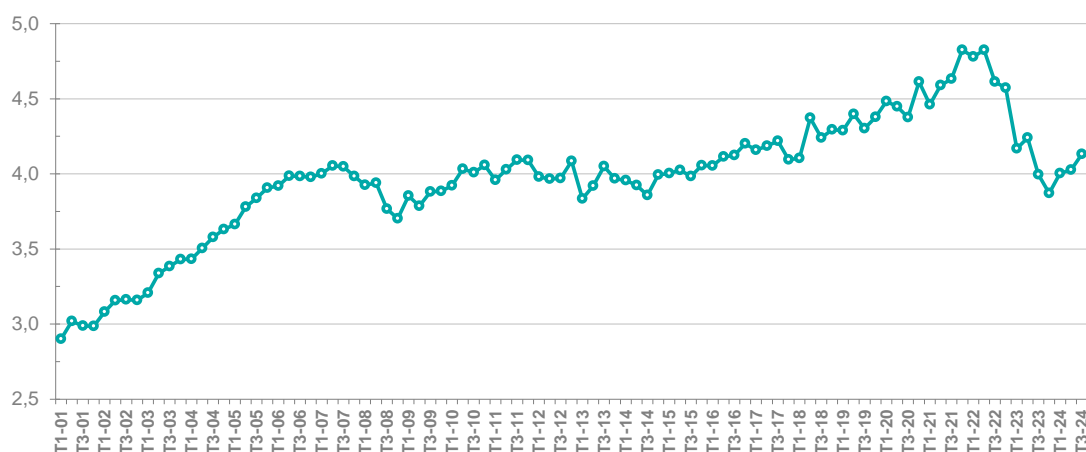


Dans le même temps, après n'avoir que faiblement progressé en 2023, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement depuis le début de l'année (+ 2.7 % sur les 9 premiers mois de 2024, en GA, après + 0.1 % en 2023). Et comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019, en réponse à l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le dynamisme du marché des crédits en a été affecté : illustrant les difficultés de réalisation des projets immobiliers par de très nombreux ménages, par ceux dont l'apport personnel

est jugé insuffisant, ainsi que par des ménages qui auparavant auraient acheté dans des villes chères et convoitées. 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.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



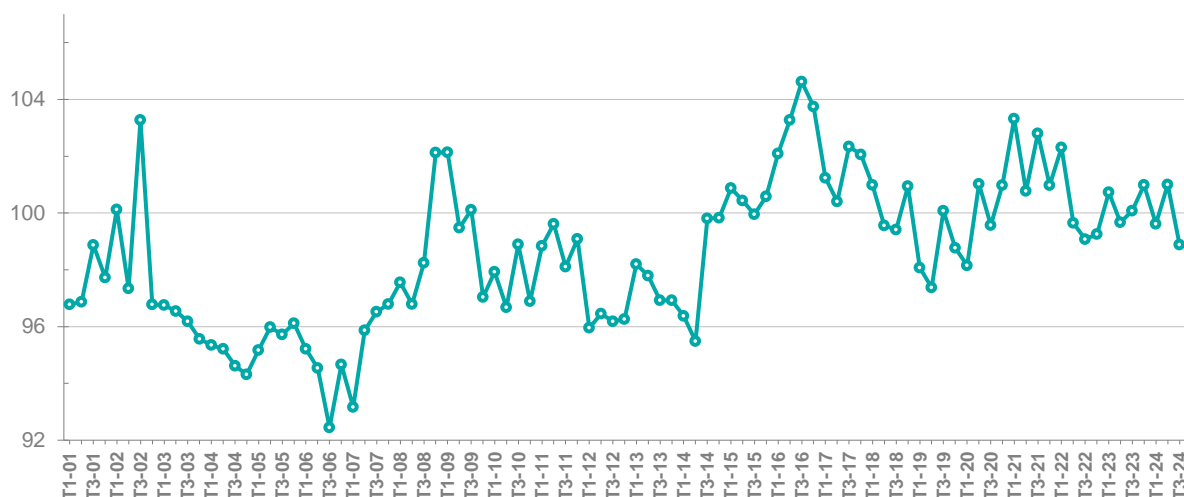
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Pourtant, en dépit des conditions de crédit qui se sont sensiblement améliorées depuis le début de l'année, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite et fluctue d'un mois sur l'autre, du fait de l'augmentation des prix des logements : néanmoins les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier nettement moins que par le passé (- 3.4 % sur les 9 premiers mois de 2024, en GA,

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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 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 : ces intentions ont retrouvé leur niveau du début de l'année 2022, avant le déclenchement de la guerre en Ukraine et les remontées de taux décidées par la BCE, et lorsque les conditions de crédit étaient encore qualifiées d'exceptionnelles. Car les candidats à un emprunt immobilier ont été rassurés par le ralentissement de l'inflation, alors que les taux des crédits reculent et que l'offre bancaire est maintenant plus dynamique. D'ailleurs, le point de retournement du marché des crédits immobiliers a été franchi en février.

Le rebond des indicateurs trimestriels qui s'est poursuivi pendant l'été est donc notable : avec pour la production de crédits + 11.4 % au 3ème trimestre en GA (contre - 37.8 % en septembre 2023) et + 36.0 % pour le nombre de prêts accordés (contre - 36.0 % il y a un an). Le ralentissement du marché qui se constate chaque année au mois d'août n'a donc fait qu'atténuer la vigueur de la reprise.

Car le dynamisme du marché s'est affaibli au cours du 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 et sur longue période (2006-2023), l'activité du 3ème trimestre recule de 13.9 % par rapport à celle du trimestre précédent (après correction des tendances haussières ou baissières du marché). Alors que le mois

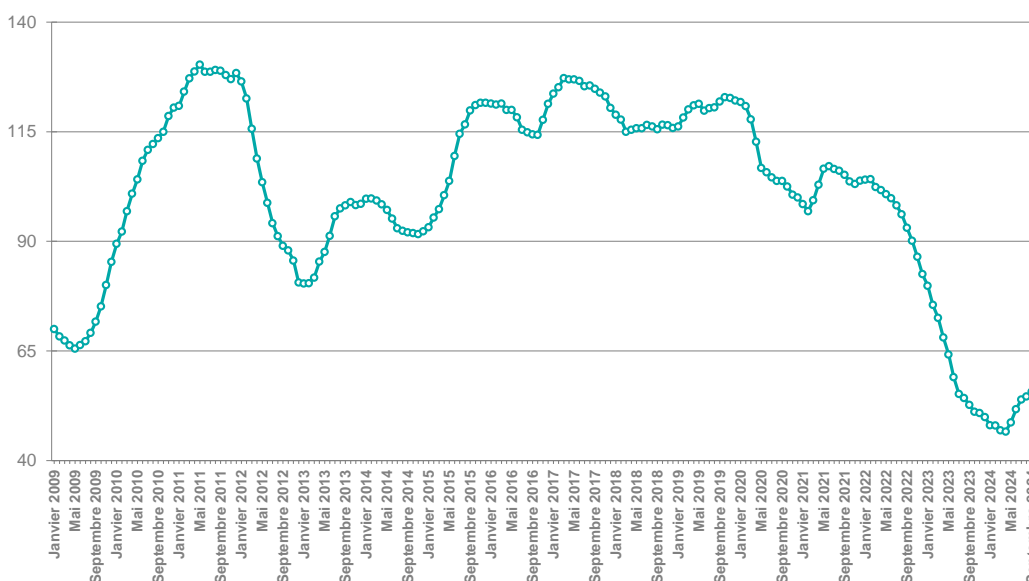
de juillet est de loin le plus actif de l'année, le mois d'août décroche lourdement : - 31.2 %, en moyenne et sur longue période ; cette année, le décrochage a été de 33.8 %, en août. Puis l'activité se redresse en septembre (+ 10.6 % en moyenne), sans toutefois gommer le recul aoûtien : cette année, le rebond a été de 11.9 % en septembre. Il faut alors attendre octobre pour que le marché retrouve sa pleine capacité de production, cette bonne conjoncture « saisonnière » se poursuivant jusqu'à la trêve de Noël.

Au fil des mois, le regain de dynamisme de l'offre de crédits s'est confirmé : et 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. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin septembre en niveau annuel glissant recule toujours, de 13.8 % en GA (- 44.0 %, il y a un an à la même époque). Pourtant, après plusieurs mois de remontée, le nombre de prêts accordés augmente maintenant de 5.8 % en GA (- 43.4 %, il y a un an à la même époque) : donc à un rythme plus rapide que la production, en raison de la diminution des montants moyens empruntés.

En l'absence d'un choc extérieur au marché, le redémarrage de la production constaté depuis le début de 2024 devrait se poursuivre d'ici fin 2024, au-delà des incertitudes politico-économiques de ces derniers mois : la plupart d'entre elles étaient déjà présentes dans les scénarii des conjoncturistes depuis plusieurs mois déjà et elles n'ont fait que se renforcer récemment, comme cela était envisagé de longue date en raison de l'aggravation de déficits publics.

**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

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

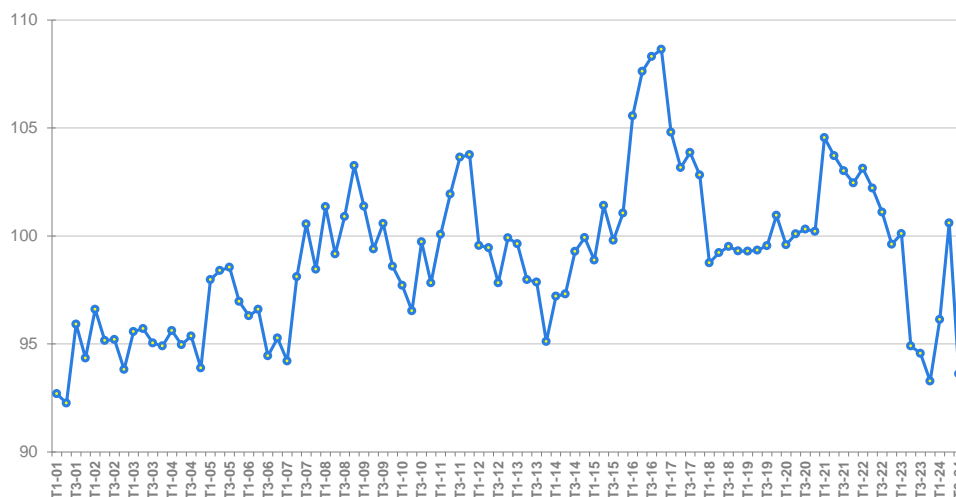


Jusqu'à la fin de 2023, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel ou ceux dont le niveau de revenus ne leur permet que difficilement de satisfaire aux exigences de taux d'effort imposées par la Banque de France ne pouvaient que difficilement accéder au crédit. Mais depuis le début de l'année, les taux d'apport personnel qui étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés ont commencé à se détendre. Des ménages plus jeunes, moins aisés peuvent plus facilement rentrer : 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'accèsion adressée à des constructeurs de maisons individuelles qui ont redéployé leurs offres commence

à se relever, doucement ; alors que les pratiques promotionnelles des promoteurs commencent à produire leurs effets ; bien que la production de PTZ se dégrade toujours et que la mise en œuvre anticipée du Zéro Artificialisation Nette renforce la pénurie de terrains à bâtir. Ainsi le coût des opérations réalisées dans le neuf recule toujours (- 2.0 %, en GA, contre - 3.7 % en 2023). En outre, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent moins rapidement qu'en 2023 (+ 2.0 % sur les 9 premiers mois de 2024, en GA, après + 6.1 % en 2023). En outre, sur un marché en transformation, le coût relatif se redresse avec le retour de primoaccédants plus jeunes et plus modestes pour s'établir à 5.0 années de revenus au 3ème trimestre 2024 contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

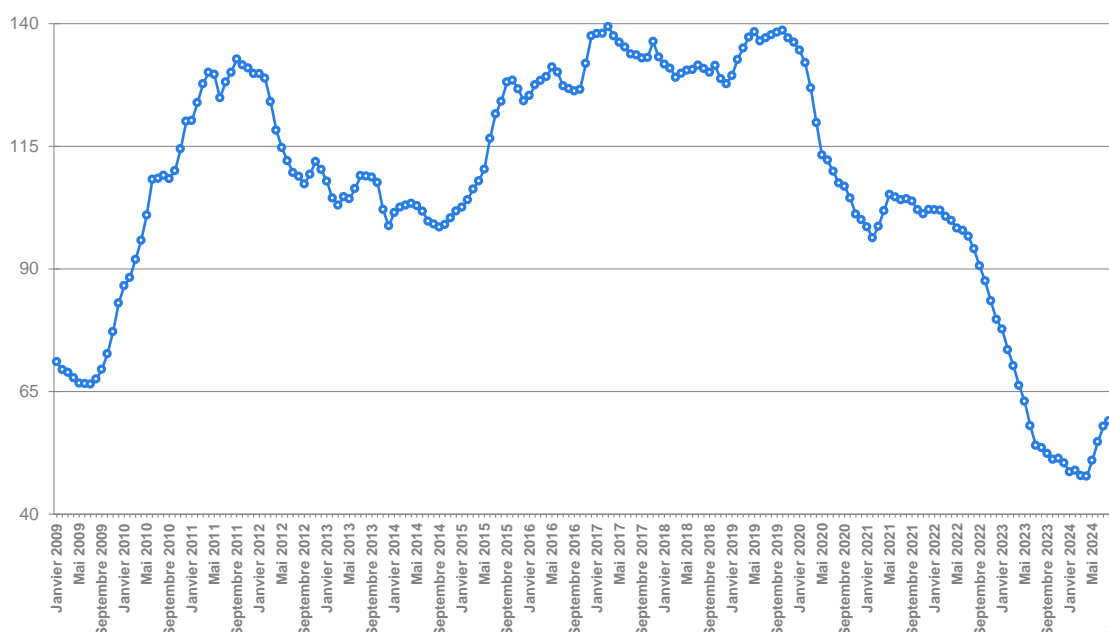


Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs recule (- 1.9 % sur les 9 premiers mois de 2024, en GA, après + 0.1 % en 2023). Pour autant, en raison des contraintes d'accès au crédit imposées par la Banque de France, l'augmentation du niveau moyen des apports personnels 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.

Et l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à durablement se redresser en dépit de l'amélioration des conditions de crédit. La transformation du marché, avec notamment le regain de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, contribue à la dégradation de la solvabilité de la demande. Et l'indicateur de solvabilité se maintient à son bas niveau de l'automne 2023.

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 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. Et le rebond des indicateurs trimestriels en témoigne, au-delà des hésitations saisonnières du marché : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 14.2 % au 3ème trimestre en GA (contre - 37.5 % il y a un an à la même époque) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 53.2 % à fin septembre 2024 en GA (contre - 33.6 % il y a un an).

Jusqu'alors cette progression du niveau d'activité du marché n'a cependant 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).

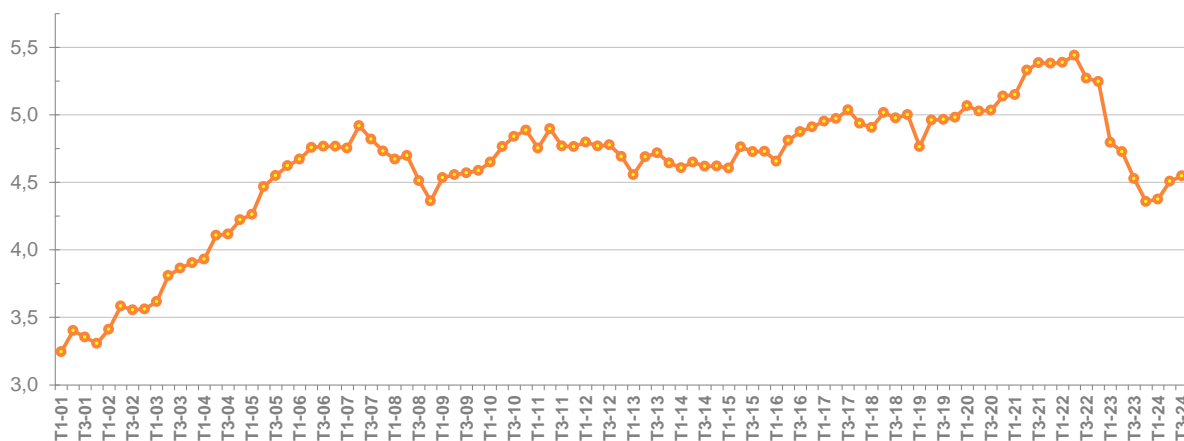
Le marché de l'ancien

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 ralentit nettement au fil des mois et la remontée des prix se renforce sur une grande partie du territoire depuis janvier. Mais pour l'heure, le coût des opérations réalisées recule encore (- 3.8 % sur les 9 premiers mois de 2024, en GA, après - 6.9 % en 2023). Et après avoir augmenté rapidement en 2023, les revenus des ménages qui entrent sur le marché n'augmentent que lentement (+ 0.1 % sur les 9 premiers mois de 2024, en GA, 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.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement qu'en 2023 (+ 0.4 % sur les 9 premiers mois de 2024, en GA, après + 0.3 % en 2023). Pourtant, le taux d'apport personnel moyen se replie depuis le début de l'année, comme sur le marché du neuf. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est 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 COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

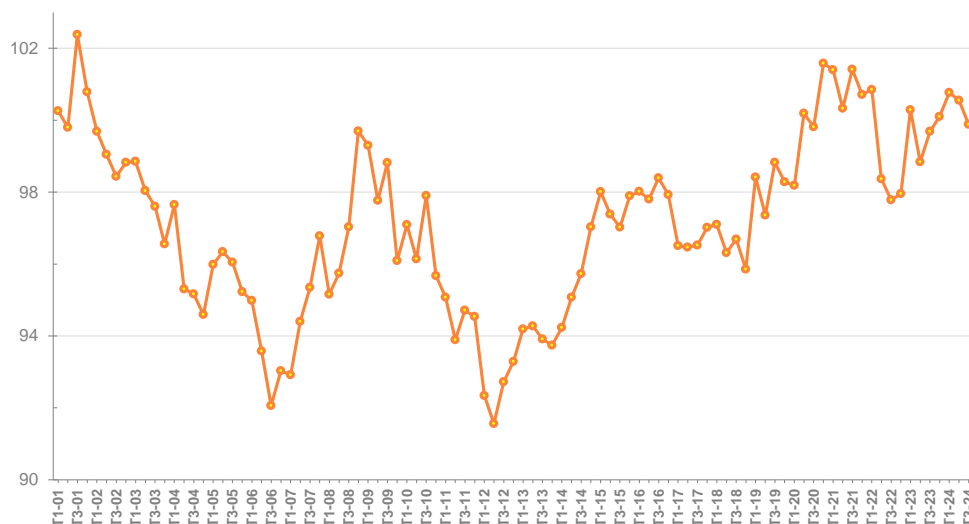


Et depuis plus d'un an, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite d'un mois sur l'autre, après avoir reculé jusqu'à l'automne 2022. L'amélioration des conditions de crédit y contribue largement. En outre, l'indicateur bénéficie de la transformation du marché

et donc d'un moindre recours au crédit : le montant moyen emprunté recule en effet, pour la deuxième année consécutive (- 5.2 % sur les 9 premiers mois de 2024, en GA, après - 9.3 % en 2023).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

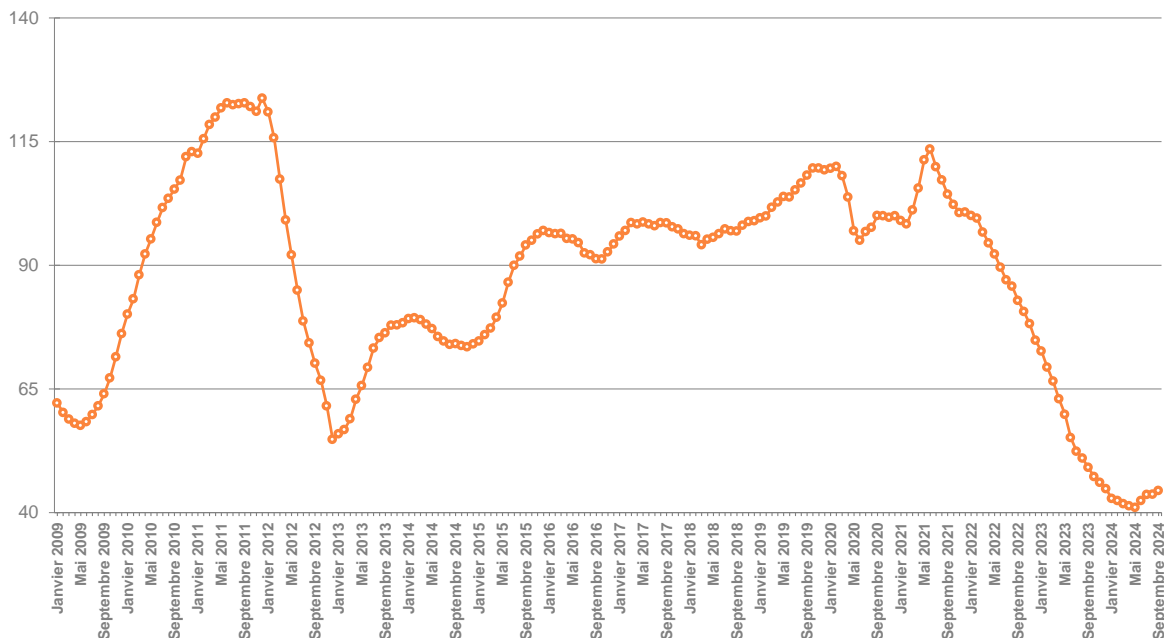


Et comme pour le neuf, l'embellie du marché des crédits constatée au 1er trimestre 2024 a progressivement cédé la place à une vraie reprise, même si durant l'été elle a pu paraître hésitante. Et de mois en mois le rebond des indicateurs trimestriels se confirme : avec pour la production de crédits

mesurée en niveau trimestriel glissant, + 10.9 % en septembre 2024 en GA (- 38.4 % en septembre 2023 en GA) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 19.7 % en septembre 2024 en GA (- 37.2 % en septembre 2023 en GA).

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



Mais comme sur le marché du neuf, cette progression du niveau d'activité du marché 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).

www.lobservatoirecreditlogement.fr