



L'Observatoire  
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

**TABLEAU DE BORD**  
**MENSUEL**

Janvier  
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 janvier 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 4.15 % (4.08 % pour l'accession dans le neuf et 4.14 % pour l'accession dans l'ancien).**

Après deux années d'une progression parfois rapide, le taux moyen des crédits s'était établi à 4.24 % en décembre 2023 (contre 1.03 % à son minimum historique, en octobre 2021). Mais dès novembre dernier, la hausse était devenue moins rapide : + 9 points de base (pdb), après + 18 pdb en moyenne mensuelle durant les dix premiers mois de l'année. Et en décembre l'augmentation n'avait été que de 2 pdb, annonçant l'inflexion de la courbe des taux. Pour la première fois depuis juillet 2022, le principal taux de refinancement de la BCE était en effet resté stable depuis la mi-septembre et le taux moyen de rémunération des dépôts des ménages n'avait que faiblement cru. La profitabilité des nouveaux crédits accordés a pu s'élever et permettre aux banques de « marger » sans avoir recours à une hausse rapide des taux des crédits. La baisse du taux moyen constaté en janvier est alors remarquable : elle est rapide (9 pdb)

et elle intervient à une période de l'année plus habituée à la stabilité qu'à la baisse. Mais cette année, alors que le taux de la BCE est resté stable et que la profitabilité de la production se maintient, les établissements bancaires cherchent à redynamiser le marché des crédits immobiliers. Habituellement, de telles baisses interviennent quelques semaines plus tard, à l'arrivée du printemps. Cette année, face à une demande atone, ce changement de calendrier s'imposait.

En outre pour une baisse du taux moyen de 9 pdb en janvier sur l'ensemble du marché, une diminution de 14 pdb se constate sur le marché du neuf (4.10 % en janvier) et de 8 pdb sur celui de l'ancien (4.14 % en janvier). En revanche, le taux moyen augmente de 8 pdb sur le marché des travaux (4.28 % en janvier).

## PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2021	<b>1,06</b>	0,86	0,99	1,13
Janvier 2022	<b>1,07</b>	0,88	1,00	1,15
Décembre 2022	<b>2,35</b>	2,14	2,30	2,42
Janvier 2023	<b>2,62</b>	2,43	2,59	2,74
Décembre 2023	<b>4,24</b>	4,11	4,26	4,35
Janvier 2024	<b>4,15</b>	3,89	4,00	4,13

## La durée des prêts bancaires accordés

**En janvier 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 248 mois (263 mois pour l'accession dans le neuf et 257 mois pour l'accession dans l'ancien).**

La durée moyenne des crédits octroyés est quasiment stable depuis le printemps dernier, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Et elle se maintient à un niveau rarement observé par le passé (20.7 ans, contre 13.6 ans en 2001 et 17.1 ans en 2014). Mais même en tenant compte de la baisse récente des taux des crédits, une telle durée n'est pas suffisante pour compenser l'impact des niveaux actuels des prix des logements ou amortir les conséquences du niveau des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'emprunt des ménages.

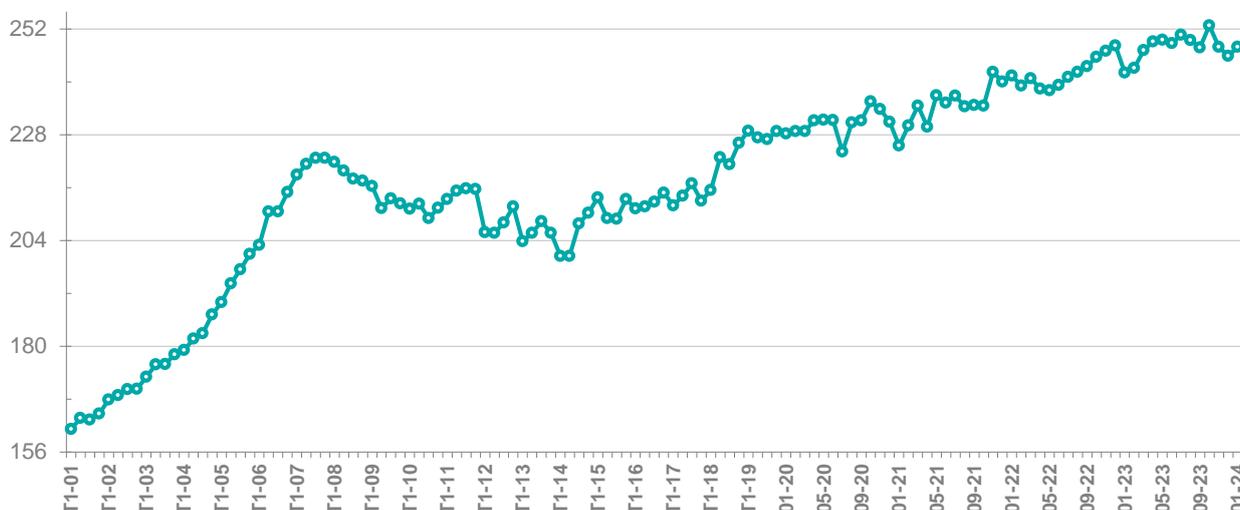
Car si l'annuité moyenne a diminué de 1.4 % en janvier en réponse à la baisse des taux des crédits, après l'augmentation du taux moyen

observée en 2023, la capacité d'emprunt des ménages est toujours de 15.6 % inférieure à son niveau de décembre 2022 : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 84.4 K€ en janvier 2024.

Pour autant, depuis janvier 2023, l'augmentation de l'apport personnel exigé a eu un effet dépressif sur la demande tout aussi puissant que la hausse des taux constatée : en revanche, la hausse de l'apport personnel observée depuis 2021 a exercé un effet dépressif sur la demande 4 fois plus fort que l'augmentation des taux d'intérêt.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Mais compte tenu des évolutions de la durée moyenne, la structure de la production se déforme toujours. Ainsi en janvier 2024, 65.5 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65.7 % en 2023 : néanmoins, en 2019 (avant la mise en œuvre

de la recommandation du HCSF) le poids relatif de cette tranche de durées s'établissait à 48.1 %. Dans le même temps, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) recule doucement, à 14.6 % en janvier 2024, contre 15.0 % 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	5,1	9,9	19,3	65,1	0,6
T4-2023	5,9	9,4	19,1	65,3	0,3
M01-2024	5,0	9,6	20,0	65,2	0,3

## 2. Les conditions d'expression de la demande

### Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

En 2023, les revenus des emprunteurs ont augmenté rapidement (+ 8.1 % en 2023, contre + 4.3 % en 2022). L'année 2024 commence sur un recul des revenus des emprunteurs (- 0.9 % en glissement annuel - GA -), amorçant peut-être une nouvelle transformation du marché. Nombre de ménages ont alors été contraints à l'abandon de projets, des plus modestes aux plus ambitieux (surface et qualité des biens, localisation, ...) ; beaucoup ont néanmoins choisi de délocaliser leur demande vers des lieux d'habitation où les prix des logements sont moins élevés, alors que d'autres préféraient réduire la surface, le nombre de pièces et la qualité (étiquette énergétique, environnement, ...) du bien acheté. La baisse du coût des opérations réalisées a été la

conséquence de cela (- 6.2 % en 2023, contre + 5.1 % en 2022). La baisse des revenus constatée en janvier 2024 s'accompagne pourtant d'une nouvelle réduction du coût des opérations (- 4.2 % en GA) : mais sans qu'il soit encore possible d'identifier une éventuelle modification du modèle de déplacement de la demande à l'œuvre en 2023. D'ailleurs le coût relatif qui a baissé rapidement en 2023 se maintient en janvier 2024 : 4.0 années de revenus, contre 4.2 années de revenus il y a un an à la même époque. Le coût relatif est donc revenu à son niveau de 2015, mais sans que cela ne permette au marché de nettement rebondir : cette baisse du coût relatif est pourtant équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 15.7 % depuis décembre 2022.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



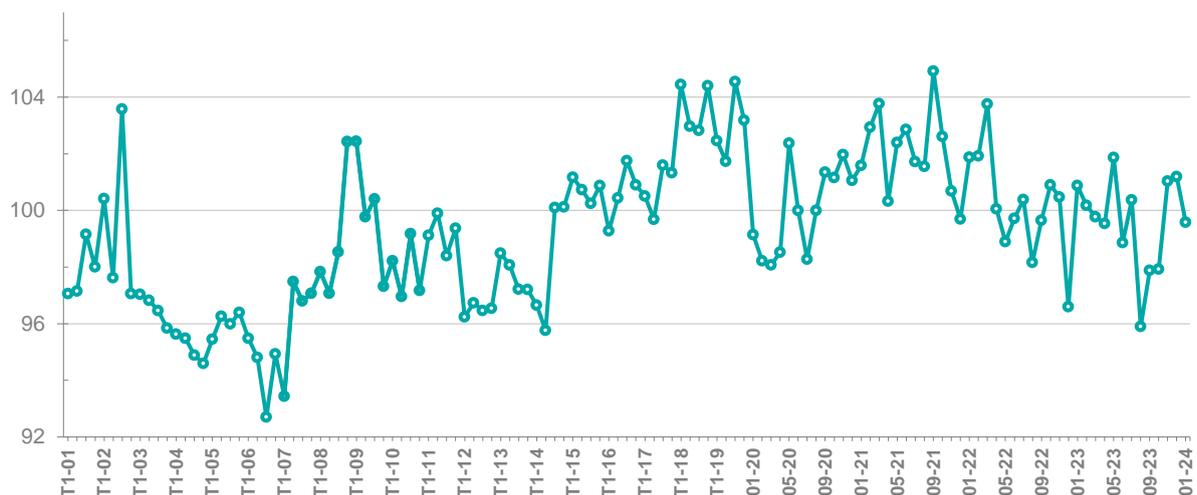
## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, après plusieurs années d'augmentation rapide, le niveau de l'apport personnel a reculé doucement en 2023

(- 0.1 %, contre + 11.4 % en 2022). En janvier 2024, l'apport augmente de nouveau, doucement (+ 1.7 % en GA).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Mais alors que les prix des logements restent élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser en dépit du recul des taux des crédits immobiliers : et cela, même si les nouveaux emprunteurs recourent au crédit

immobilier nettement moins que par le passé (- 6.4 % en janvier en GA, contre - 8.1 % 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

L'horizon du marché s'est progressivement éclairci durant une grande partie de l'année 2023, en réponse à la remontée de la profitabilité de la production nouvelle. Néanmoins, le rebond de l'activité constaté en novembre n'a pas bénéficié d'un environnement idéal, la demande ayant été perturbée par des événements extérieurs au marché : les dérèglements climatiques (inondations, glissements de terrains et tempêtes, notamment) ayant affecté son dynamisme, au-delà des conséquences du rationnement du crédit et d'un contexte macroéconomique dégradé observées jusqu'alors. Alors que comme d'habitude, le mois de décembre n'a pas été très bon.

L'année 2024 commence alors sur un mois de janvier en demi-teinte : certes les taux des crédits ont reculé, mais l'accès au crédit n'a pas été desserré par la Banque de France. Les incertitudes économiques se renforcent. Mais avec le ralentissement de l'inflation, les intentions de réalisation de projets importants s'améliorent pour le troisième mois consécutif, d'après l'INSEE. Aussi, comme souvent lorsque le marché se

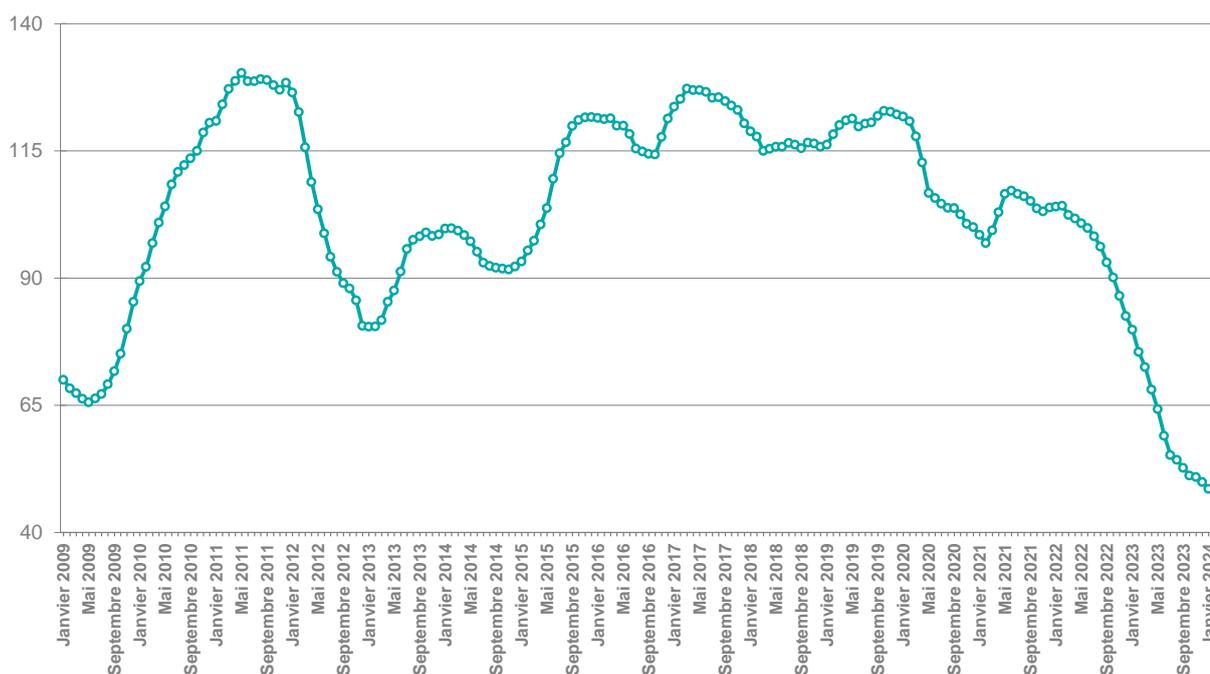
ressaisit, le mois de janvier enregistre un rebond de la demande de crédits immobiliers : ce mouvement saisonnier s'était par exemple observé en janvier 2019. Cette année, la production de crédits augmente de 8.5 % par rapport à décembre dernier, et le nombre de prêts accordés de 16.5 %.

Le rebond est encourageant, mais la reprise va être lente et hésitante. Car la production de crédits mesurée à fin janvier en niveau trimestriel glissant recule toujours, de 36.4 % en glissement annuel (contre - 52.2 % en juillet dernier) et le nombre de prêts accordés, de 19.2 % (contre - 52.1 % en juillet dernier).

La chute de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers devient donc moins intense, de mois en mois, laissant ainsi escompter un retournement de conjoncture au cours de l'année 2024. Mais compte tenu des évolutions constatées jusqu'à la fin du printemps 2023, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant en janvier 2024 est en baisse de 42.6 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 39.2 %.

#### 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 l'année dernière, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule sur un marché en récession, mais à un rythme plus rapide qu'auparavant (avec en janvier - 8.5 % en GA, contre - 2.5 % en 2023. Mais comme sur le marché de l'ancien, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations baissent rapidement (avec en janvier - 5.2 % en GA, contre + 6.6 % en 2023). A l'annonce de la suppression du PTZ sur une large partie du territoire, la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ou à des promoteurs s'est redressée durant l'automne 2023, et le marché du neuf en a enregistré les effets. La transformation du marché s'est poursuivie en

janvier. Dans ces conditions le coût relatif qui avait reculé rapidement en 2023 s'est ressaisit pour s'établir à 4.9 années de revenus en décembre, contre 5.0 années de revenus, il y a un an à la même époque.

Et dans le même temps, compte tenu du rebond de la demande de ménages aux revenus moins élevés qu'en 2023, la progression du niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs ralentit encore un peu plus (avec en janvier, + 2.0 % en GA, contre + 2.9 % en 2023, après + 16.1 % en 2022).

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

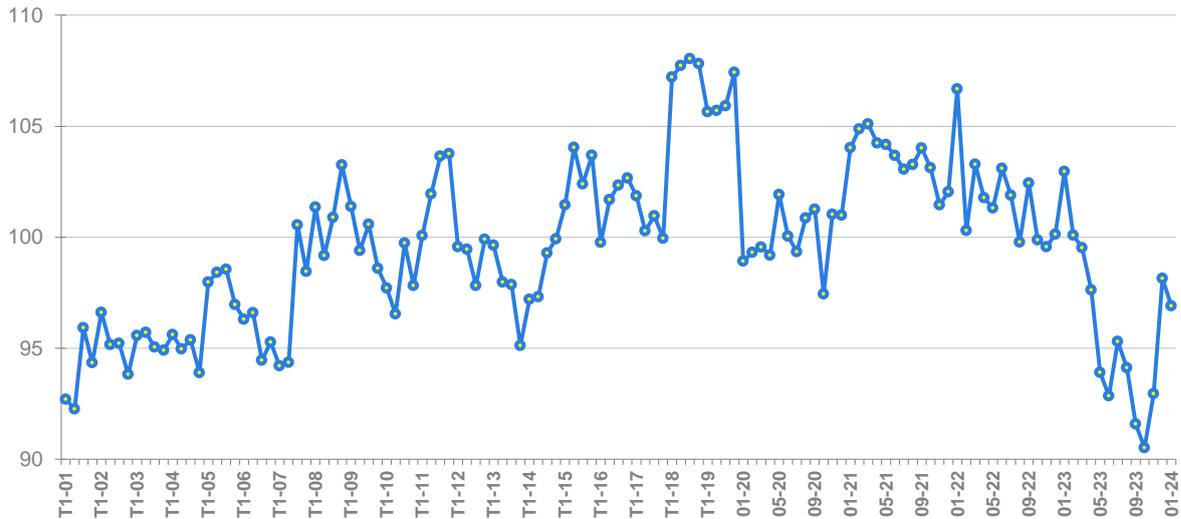
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Le rebond de l'indicateur de solvabilité constaté à la fin de l'année dernière se confirme alors. L'amélioration des conditions de crédit contribue à cette stabilisation de la solvabilité de la demande, d'autant que le recul du coût

des opérations favorise un moindre recours au crédit : le montant moyen emprunté recule en effet, pour la deuxième année consécutive (avec en janvier - 11.8 % en GA, après - 4.6 % en 2023).

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

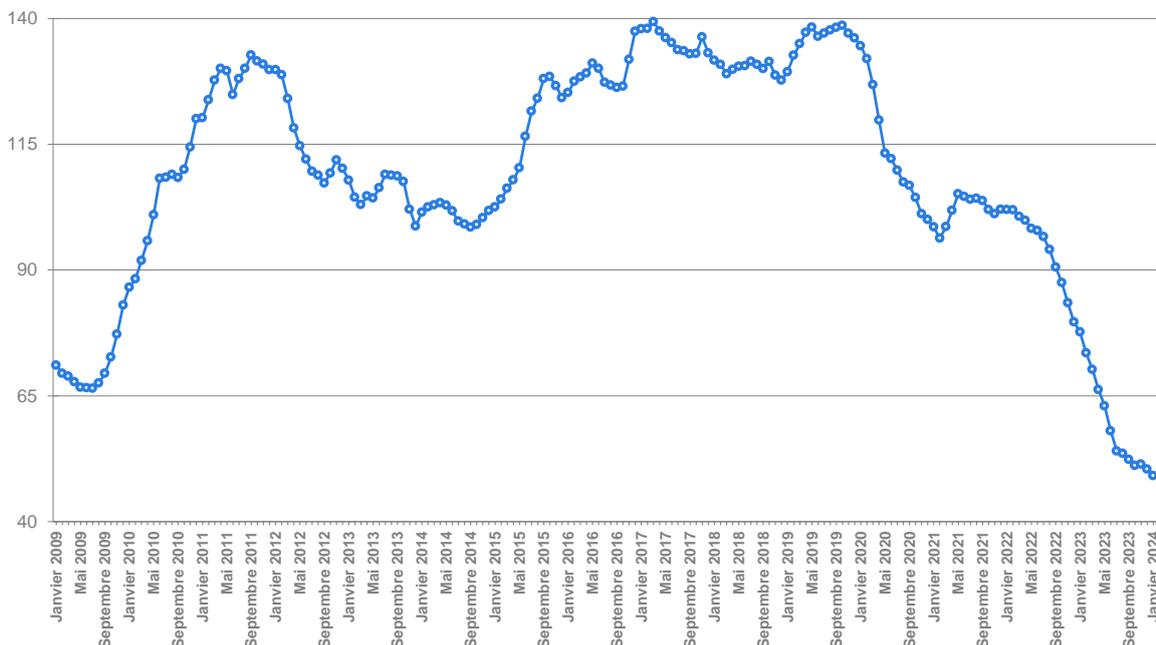


Depuis le mois de juin 2023, le marché des crédits au neuf ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé, à l’instar de l’ensemble du marché. Et durant le 4ème trimestre, le rythme de la baisse d’activité du marché des crédits a nettement ralenti. L’embellie s’est poursuivie en janvier, même si jusqu’alors le niveau d’activité du marché n’a pas permis de corriger les conséquences de la récession constatée depuis la fin de 2021. A fin janvier, mesurée en niveau trimestriel glissant,

la production a diminué de 36.2 % en glissement annuel (contre - 51.9 % fin juillet) : cela s’observe aussi sur le nombre de prêts accordés, avec - 15.5 % en glissement annuel (contre - 50.9 % en juillet).

Néanmoins et comme pour l’ensemble du marché, l’activité mesurée en niveau annuel glissant recule toujours : avec - 41.5 % pour la production de crédit et - 36.8 % 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



Dès le début de l'année 2022, les difficultés d'accès au crédit se sont renforcées pour de nombreux candidats à l'acquisition d'un logement ancien (stricte application de la recommandation du HCSF et remontée des taux d'intérêt). Aussi 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 (avec en janvier 2024 - 5.6 % en GA, après - 6.5 % en 2023). Et après avoir augmenté rapidement en 2023, les revenus des ménages qui entrent sur le marché ne progressent plus que lentement (avec en janvier 2024, + 0.8 % en GA, après + 8.1 % en 2023). Néanmoins, le coût relatif des opérations réalisées recule toujours, à 4.3 années de revenus en janvier 2024, contre 4.8 années de revenus il y a un an à la même époque : et pourtant, cette baisse qui est équivalente à un recul de 16.2 % des prix des logements anciens depuis décembre 2022 n'a pas encore permis un retournement de conjoncture.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule, après une progression en 2023, mais moins rapidement que par le passé (avec en janvier 2024, - 1.5 % en GA, contre + 0.8 % en 2023). Depuis 2019 l'apport moyen s'est cependant accru de 42.6 %.

Et depuis l'été dernier l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse, hésitant toutefois d'un mois sur l'autre, après avoir reculé jusqu'à l'automne 2022. L'amélioration des conditions de crédit y contribue largement, pendant que les coûts des opérations réalisées poursuivent leur recul. En outre, l'indicateur bénéficie de la transformation du marché et donc le recul du coût des opérations favorisant un moindre recours au crédit : le montant moyen emprunté recule en effet, pour la deuxième année consécutive (avec en janvier - 7.3 % en GA, après - 9.0 % en 2023).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

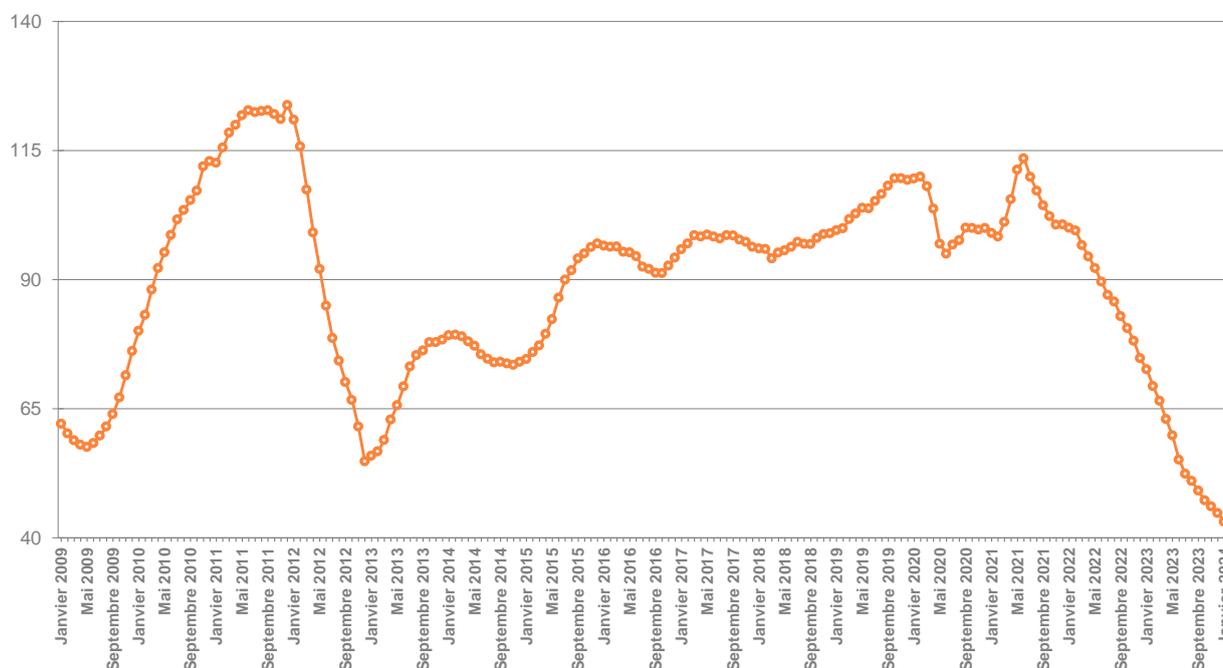


Comme pour le neuf, depuis le mois de juin 2023, le marché des crédits à l'ancien ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé. D'ailleurs durant le 4ème trimestre, le rythme de la baisse d'activité du marché des crédits avait nettement ralenti. L'embellie s'est poursuivie en janvier. Mais, le début d'année est plein d'hésitations et la demande est encore déstabilisée par la situation économique et les bouleversements

climatiques : d'autant le resserrement de l'accès au crédit décourage toujours une partie non négligeable des candidats à l'achat d'un logement ancien. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule donc toujours, avec - 40.1 % à la fin janvier, en glissement annuel (- 49.9 % en juillet). La diminution du nombre de prêts se poursuit aussi : avec - 30.9 %, en glissement annuel (- 47.8 % en juillet).

**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 baisse encore : avec en janvier, - 43.9 % en

glissement annuel pour la production et - 40.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

[www.observatoirecreditlogement.fr](http://www.observatoirecreditlogement.fr)