



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

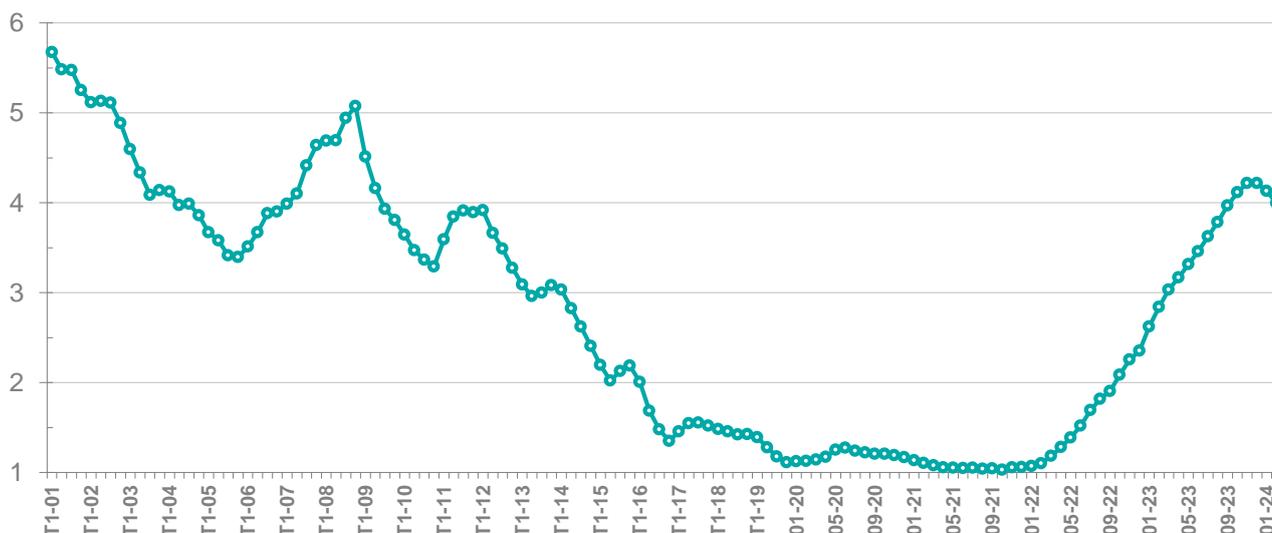
FEVRIER
2024

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 février 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.99 % (3.90 % pour l'accession dans le neuf et 4.02 % pour l'accession dans l'ancien).

Dès novembre 2023, la hausse du taux moyen des crédits immobiliers était devenue moins rapide : + 9 points de base (pdb), après + 18 pdb en moyenne mensuelle durant les dix premiers mois de l'année. Puis en décembre l'augmentation n'avait été que de 2 pdb, annonçant l'inflexion de la courbe des taux. En effet, pour la première fois depuis juillet 2022, le principal taux de refinancement de la BCE était resté stable durant près de deux mois et le taux moyen de rémunération des dépôts des ménages n'avait que faiblement cru. La profitabilité des nouveaux crédits accordés avait donc pu se ressaisir et permettre aux banques de « marger », sans avoir recours à de nouvelles augmentations des taux des crédits.

La baisse du taux moyen qui s'est amorcée dès le début de 2024 (9 pdb en janvier) s'est

poursuivie en février : elle est rapide (14 pdb en février) et elle intervient à une période de l'année plus habituée jusqu'en 2021 à la stabilité des taux des crédits, voire au mieux à une légère baisse. Mais cette année, alors que le taux de la BCE est resté stable pour le 6^{ème} mois consécutif et que la profitabilité de la production ne se dégrade plus en dépit des tensions qui réapparaissent sur les marchés financiers, les établissements bancaires s'efforcent de redynamiser le marché des crédits immobiliers. Habituellement, les baisses de taux interviennent plutôt en mars, avec l'arrivée du printemps lorsque la demande sort de sa léthargie hivernale. Mais cette année, après plus de deux années d'atonie de la demande, ce changement de calendrier s'imposait.

Ainsi, pour une baisse du taux moyen de 23 pdb depuis décembre sur l'ensemble du marché, une diminution de 33 pdb se constate sur le marché du neuf (3.90 % en février), de 21 pdb sur celui de l'ancien (4.01 % en février) et de seulement 13 pdb sur celui des travaux (4.07 % en février).

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
Janvier 2022	1,07	0,88	1,00	1,15
Décembre 2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Janvier 2023	2,62	2,43	2,59	2,74
Décembre 2023	4,22	4,11	4,26	4,35
Février 2024	3,99	3,79	3,90	3,99

La durée des prêts bancaires accordés

En février 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 245 mois (260 mois pour l'accession dans le neuf et 258 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés recule lentement depuis octobre 2023, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Elle a ainsi diminué de 7 mois : la baisse des taux favorise une telle évolution, sans nécessiter un effort supplémentaire pour les nouveaux emprunteurs. Mais dans ce nouveau paysage qui se dessine, la durée des prêts accordés 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.

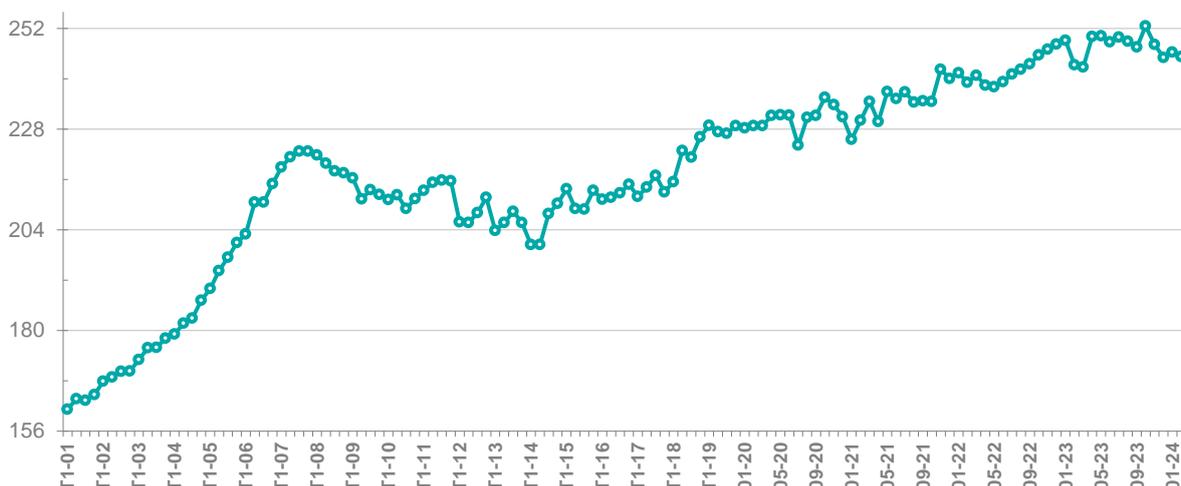
Car l'annuité moyenne n'a finalement diminué

que de 2.0 % depuis décembre dernier en réponse à la baisse des taux des crédits : la capacité d'emprunt des ménages mesurée par cette annuité est maintenant de 17.7 % inférieure à son niveau de décembre 2022, compte tenu des tensions réapparaissant sur les coûts des logements financés par ceux qui recourent au crédit ; un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 82.3 K€ en février 2024.

Cette situation n'est donc pas favorable à une reprise forte et rapide du marché, puisque 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 : alors que 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 doucement. Ainsi en février 2024, 65.2 % 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) est à peu près stable, à 14.9 % en février 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
T4-2022	5,9	9,4	19,1	65,3	0,3
M02 - 2024	4,9	10,0	20,0	65,0	0,2

2. Les conditions d'expression de la demande

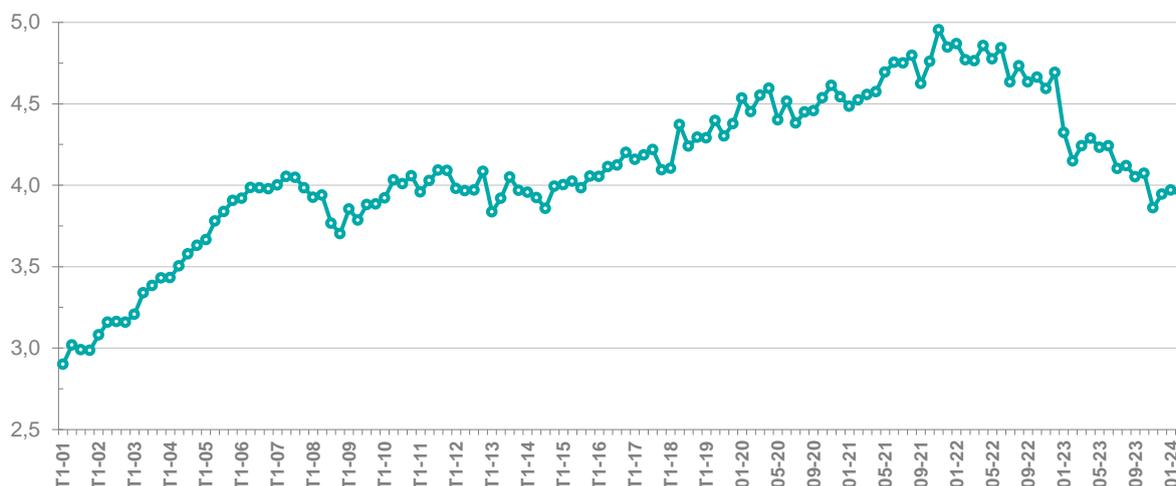
Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

2024 a commencé sur une faible progression des revenus des emprunteurs, après plusieurs années d'augmentation rapide (+ 0.2 % sur le 1er bimestre 2023, en glissement annuel - GA -, après + 8.1 % en 2023). Nombre de ménages sont toujours contraints à l'abandon de projets, des plus modestes aux plus ambitieux (surface et qualité des biens, localisation, ...) ; beaucoup ont choisi de délocaliser leur demande vers des lieux d'habitation où les prix des logements sont moins élevés, alors que d'autres préféreraient réduire la surface, le nombre de pièces et la qualité (étiquette énergétique, environnement, ...) du bien acheté. La baisse

du coût des opérations réalisées est la conséquence de cette transformation du marché (- 3.6 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après - 6.2 % en 2023). Et le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 se maintient depuis janvier 2024 : 4.0 années de revenus en février, 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 encore au marché de rebondir : cette baisse du coût relatif est pourtant équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 15.6 % depuis décembre 2022.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



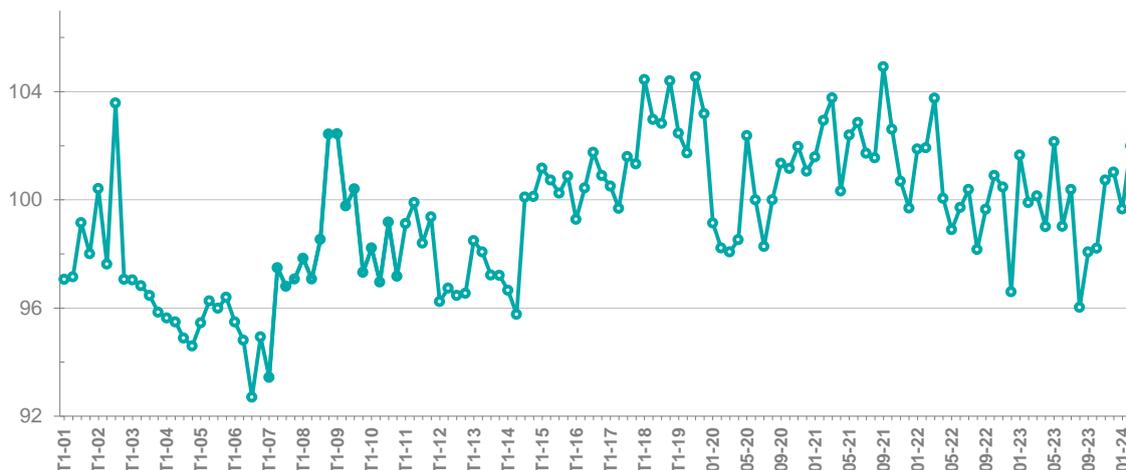
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, après plusieurs années d'augmentation rapide, le niveau de l'apport personnel avait doucement reculé en 2023 (- 0.1 %, contre + 11.4 % en 2022). Depuis le début de 2024, l'apport augmente de

nouveau, à un rythme assez soutenu (+ 4.4 % sur le 1er bimestre 2024, en GA) : en février 2024, l'apport moyen est ainsi de 52.8 % plus élevé qu'en décembre 2019.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Pourtant, alors que les prix des logements restent élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande peut commencer à se redresser : en dépit du recul des taux des crédits immobiliers, les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier nettement moins que par le

passé (- 6.3 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après - 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. L'année 2024 commence alors sur un paysage 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. Et en dépit du ralentissement de l'inflation, les intentions de réalisation de projets importants sont toujours hésitantes, d'après l'INSEE. Pourtant et comme souvent lorsque le marché se ressaisit, la demande de crédits immobiliers rebondit : un tel mouvement saisonnier s'était par exemple observé en janvier 2019. Cette

année la production de crédits a augmenté de 35.4 % entre janvier et février, après une hausse de 8.5 % en janvier (par rapport à décembre 2023) ; l'évolution est comparable pour le nombre de prêts accordés, avec + 28.7 % en février après + 16.5 % en janvier.

Le rebond est encourageant, mais la reprise va être lente et elle risque d'être encore hésitante. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin février en niveau trimestriel glissant recule toujours, de 37.2 % en glissement annuel (contre - 52.2 % en juillet dernier). En revanche, le recul du nombre de prêts accordés est moins prononcé et dénote une amélioration significative du marché, avec - 18.3 % à fin

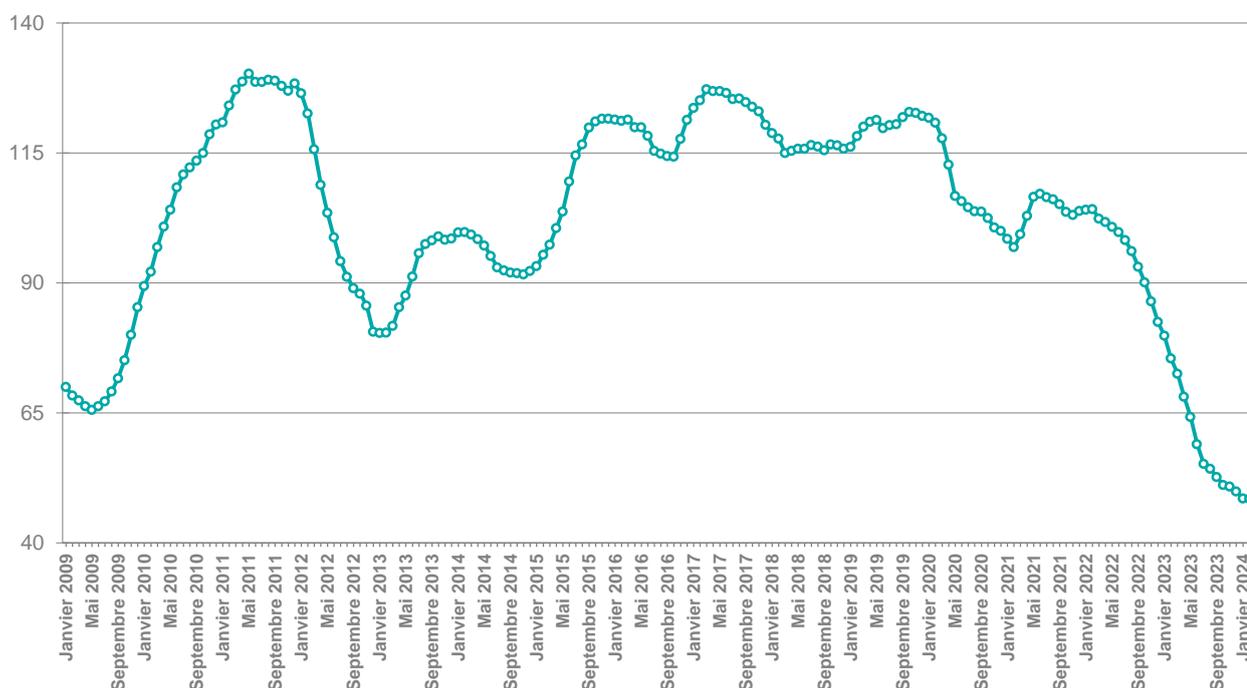
février (contre - 52.1 % en juillet dernier) : les conséquences de la baisse rapide des montants moyens empruntés expliquent cette situation.

La chute de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers devient donc moins intense, de mois en mois, laissant

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 février 2024 est en baisse de 40.8 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 35.8 %.

**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, à un rythme plus rapide qu'auparavant (- 3.9 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après - 2.5 % en 2023). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations baissent lentement (- 1.6 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après + 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 qui s'est poursuivie en janvier s'atténue maintenant. Dans ces conditions le coût relatif qui avait reculé rapidement en 2023 s'est ressaisi depuis le début de l'année

pour s'établir à 4.8 années de revenus en février, comme il y a un an à la même époque.

Mais dans le même temps, en dépit 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 se fait plus rapide (+ 5.4 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après + 2.9 % en 2023). Les contraintes d'accès au crédit imposées par la Banque de France ont provoqué non seulement une transformation profonde dans la population des acheteurs de logements neufs, mais aussi l'augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés : + 54.6 % depuis décembre 2019.

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

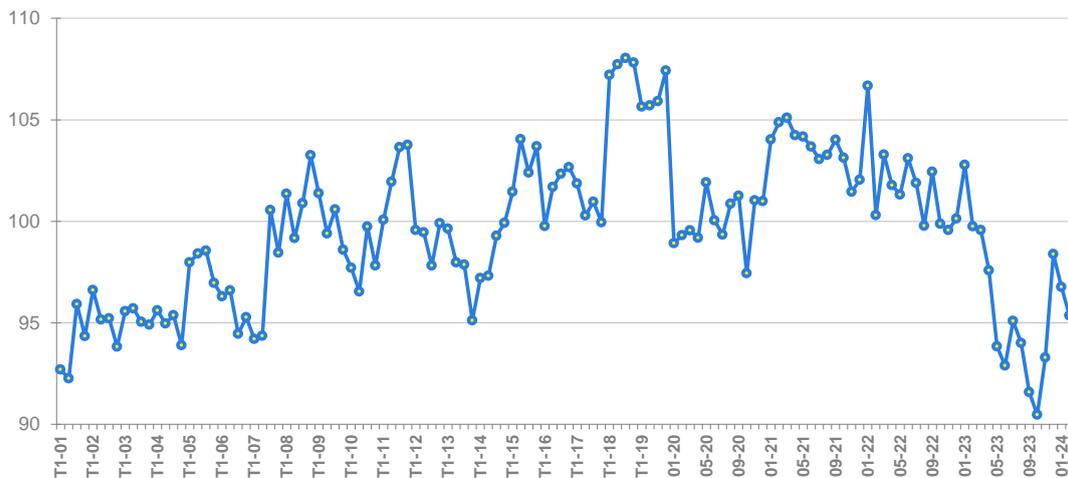
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans ces conditions, le rebond de l'indicateur de solvabilité constaté à la fin de l'année dernière se confirme. 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 (- 7.0 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après - 4.6 % en 2023).

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

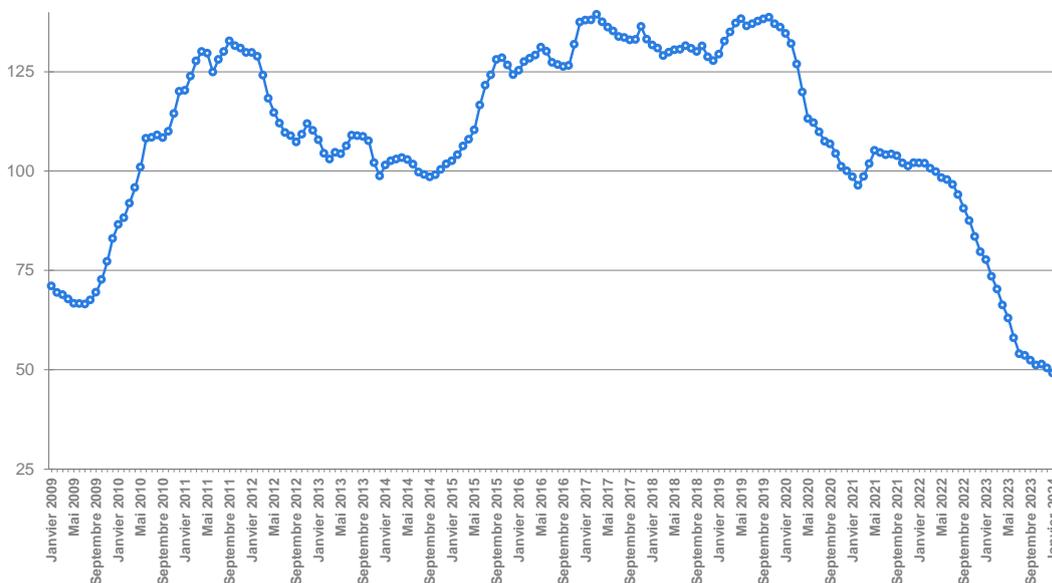


Depuis le mois de juin 2023, le marché des crédits au neuf ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé, à l’instar de l’ensemble du marché. Et durant le 4ème trimestre, le rythme de la baisse d’activité du marché des crédits a nettement ralenti. L’embellie s’est poursuivie depuis le début de l’année : avec une production en progression de 46.5 % en février (+ 11.5 % en janvier) ; + 39.6 % pour le nombre de prêts accordés en février (+ 36.6 % en janvier). Mais jusqu’alors cette progression du niveau d’activité du marché n’a pas permis de corriger les conséquences de la récession constatée depuis

l’automne 2021. A fin février, mesurée en niveau trimestriel glissant, la production a diminué de 38.3 % en glissement annuel (contre - 51.9 % fin juillet) : cela s’observe aussi sur le nombre de prêts accordés, avec - 16.0 % 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 - 39.7 % pour la production de crédit et - 32.9 % 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 (- 5.5 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après, après - 6.5 % en 2023). Et après avoir augmenté rapidement en 2023, les revenus des ménages qui entrent sur le marché n'augmentent plus que très lentement (+ 0.3 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après + 8.1 % en 2023). Ainsi le coût relatif des opérations réalisées se stabilise à bas niveau, marquant un retour en arrière de près de 20 années : à 4.3 années de revenus en février 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 16.4 % des prix des

logements anciens depuis décembre 2022 (- 20.4 % depuis décembre 2021) n'a pas encore permis un net retournement de conjoncture.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse moins rapidement que par le passé (+ 1.4 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après + 0.8 % en 2023). Depuis 2019 l'apport moyen s'est cependant accru de 42.5 %.

Et depuis l'été dernier l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse, hésitant parfois 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 le coût relatif des opérations réalisées poursuit son recul. 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 (- 7.9 % sur le 1er bimestre 2024, en GA, après - 9.0 % en 2023).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



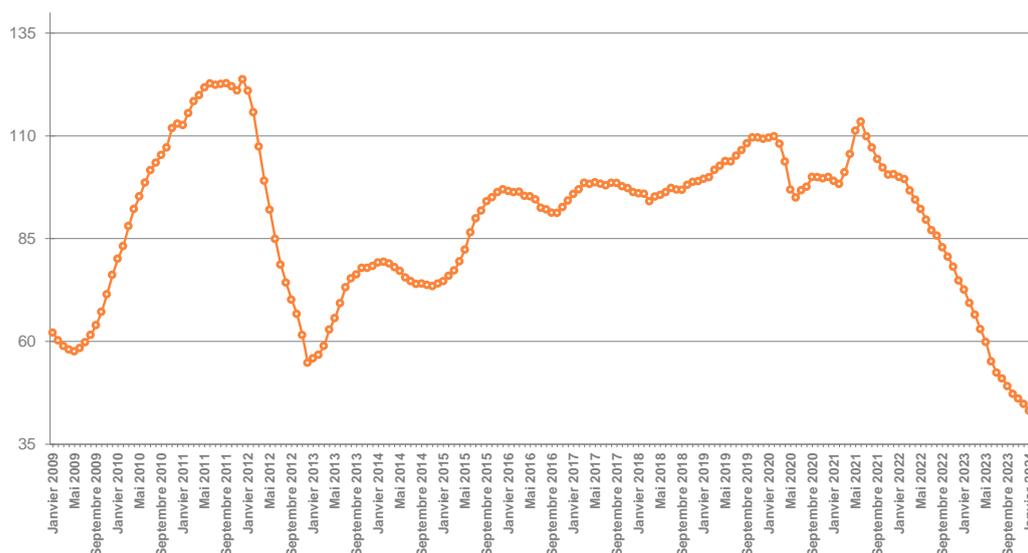
Comme pour le neuf, depuis le mois de juin 2023 le marché des crédits à l'ancien ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé. D'ailleurs durant le 4ème trimestre, le rythme de la baisse d'activité du marché des crédits avait nettement ralenti. L'embellie s'est poursuivie depuis janvier avec une production en progression de 17.7 % en février (+ 6.8 % en janvier) ; + 22.1 % pour le nombre de prêts accordés en février (+ 1.3 % en janvier). Mais, la demande est encore déstabilisée par la situation

économique et les bouleversements climatiques : d'autant que 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 - 37.4 % à la fin février, en glissement annuel (- 49.9 % en juillet). La diminution du nombre de prêts se poursuit aussi : avec - 25.6 %, 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 recule encore : avec en février, - 42.4 % en

glissement annuel pour la production et - 38.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

www.observatoirecreditlogement.fr