



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

Octobre
2024

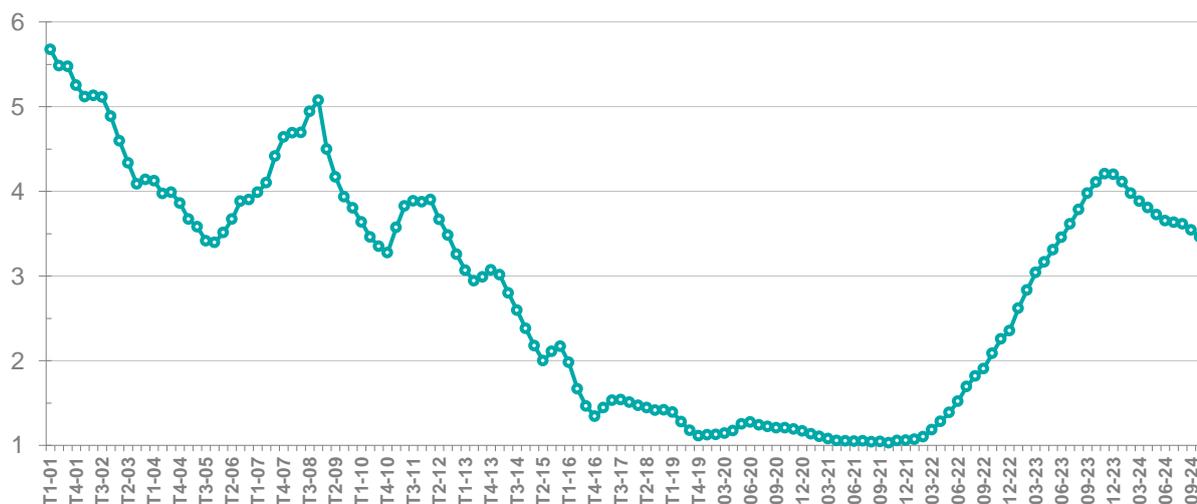
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 octobre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.46 % (3.41 % pour l'accession dans le neuf et 3.49 % pour l'accession dans l'ancien).

Entre décembre 2023 et juin 2024, 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 % fin 2023. Mais comme cela est habituel durant la période estivale, lorsque le rebond saisonnier de la demande s'essouffle, les banques ont marqué une pause dans le recul des taux. En juin et en juillet, la baisse des taux a été plus lente, de 2 pdb chaque mois, en moyenne.

Une nouvelle phase de diminution des taux des crédits immobiliers s'est néanmoins 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 8 pdb en moyenne en septembre et en octobre, le taux moyen descendu à 3.46 % en octobre : 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 pleinement de la nouvelle diminution des taux de refinancement de la BCE (avec un taux principal de refinancement porté à 3.40 % par décision du 17 octobre) et d'un recul significatif des taux d'usure.

Pour l'heure, la baisse du taux moyen est de 74 pdb depuis décembre 2023 sur l'ensemble du marché. La diminution a été de 80 pdb sur le marché du neuf (3.40 % en octobre), de 74 pdb sur celui des travaux (3.45 % en octobre) et de 72 pdb sur celui de l'ancien (3.48 % en octobre). En outre, ce sont les prêts aux durées les plus longues qui ont bénéficié de la diminution des taux la plus rapide : 90 pdb pour les prêts sur 25 ans, contre 77 pdb pour ceux à 15 ans.

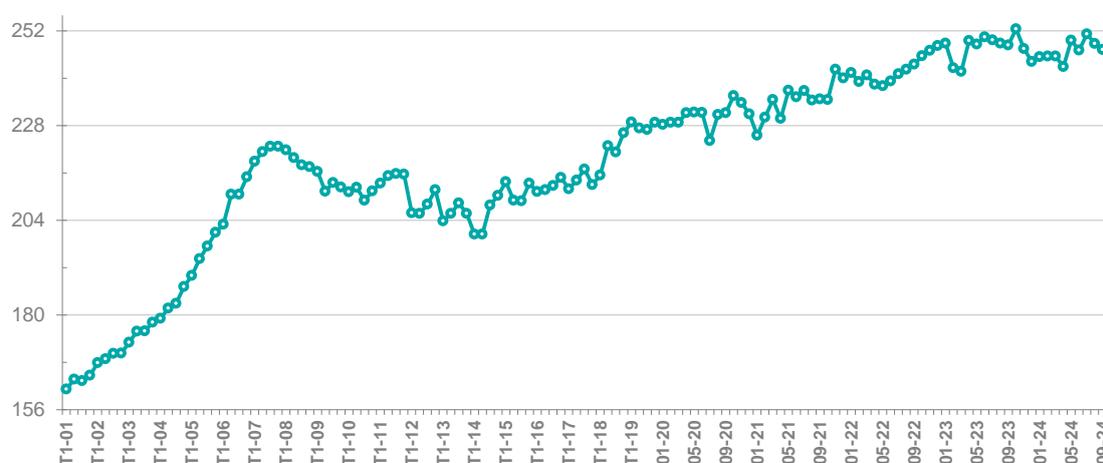
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2021	1,06	0,86	0,99	1,13
Octobre 2022	2,09	1,92	2,06	2,17
Décembre 2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Octobre 2023	4,11	3,98	4,19	4,30
Décembre 2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Octobre 2024	3,46	3,34	3,39	3,45

La durée des prêts bancaires accordés

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En octobre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 247 mois (267 mois pour l'accession dans le neuf et 256 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. 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 que faiblement améliorée durant l'été, en dépit d'une nouvelle augmentation de l'apport personnel moyen : si en octobre 2024 l'annuité supportée pour un emprunt de 100 K€ est inférieure de 7.3 % à son niveau de décembre 2023, elle reste plus élevée de 11.5 % par rapport à décembre 2022 et de

23.3 % 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.

Cette situation ne permet donc pas par elle-même une reprise forte et rapide du marché, même si elle soulage une demande fragilisée par un environnement macroéconomique dégradé. D'autant que l'augmentation de l'apport personnel exigé a toujours un effet dépressif puissant 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.

Et compte tenu des évolutions de la durée moyenne en octobre 2024, 68.4 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65.1 % en 2023 : en 2019 (avant la mise en œuvre de la recommandation du

HCSF) le poids relatif de cette tranche de durées s'établissait à 48.1 %. Dans le même temps, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) recule, à 13.2 %, contre 15.2 % en 2023 (20.2 % en 2019). Ainsi, dans le contexte des décisions prises par la

Banque de France depuis 2019, la stratégie de relance mise en œuvre par les banques s'est traduite par un déplacement de la production de crédits immobiliers vers les formules de prêts à plus de 20 ans.

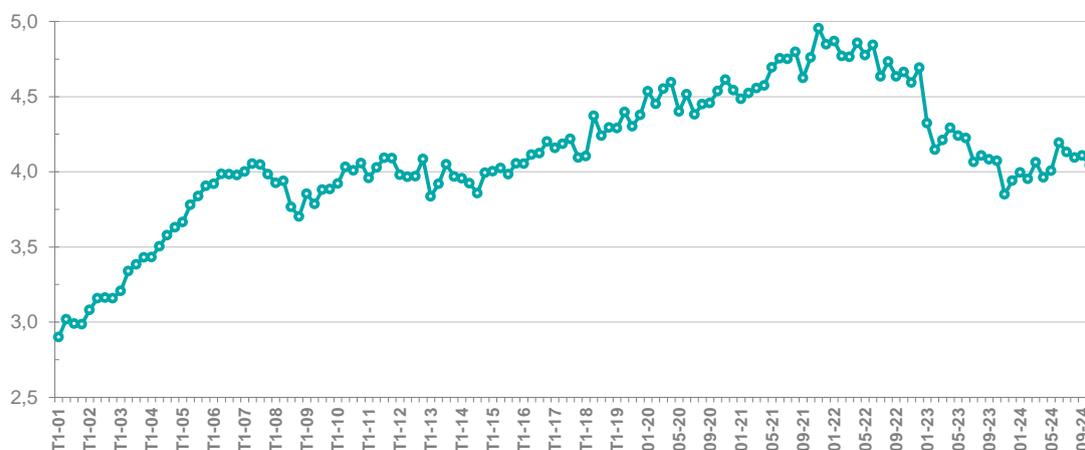
**STRUCTURE DE LA PRODUCTION
DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)**

	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,7	62,1	1,0
2023	5,2	10,0	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
M10-2024	4,3	8,9	18,3	68,0	0,4

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

**LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS)
ENSEMBLE DES MARCHÉS**
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Avec le ralentissement de l'inflation, l'augmentation des revenus des emprunteurs ralentit (+ 1.2 % sur les 10 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 : 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 presque partout sur le territoire. Et la baisse du coût des opérations réalisées ralentit toujours en réponse à cette transformation du marché (- 1.2 % sur les 10 premiers mois de 2024, en GA, après - 6.2 % en 2023) : les tensions sur les prix des logements y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est ressaisi depuis janvier 2024 : il s'établit à 4.0 années de revenus en octobre, comme il y a un an à la même époque.

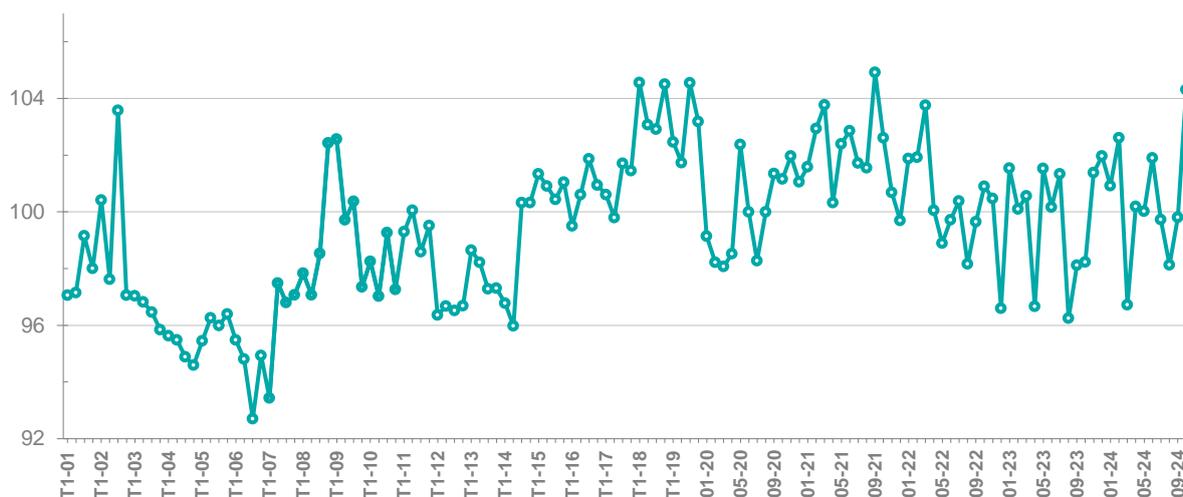
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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 (+ 0.6 % sur les 10 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 taux d'apport personnel moyen était de 40.2 % supérieur à son niveau du 4ème trimestre 2019 (+ 44.8 % 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 (BASE 100 EN 2020) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Aussi, grâce à des conditions de crédit qui se sont sensiblement améliorées depuis le début de l'année, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse, en dépit de l'augmentation des prix des logements : les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier nettement moins que par le passé (- 1.7 % sur les 10 premiers mois de 2024, en GA, après - 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.

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 rassurés par le ralentissement de l'inflation, alors

que les taux des crédits reculent et que l'offre bancaire a renoué avec le dynamisme.

Le rebond des indicateurs trimestriels s'est alors poursuivi pendant l'été, en dépit de la pause estivale habituelle. Et en octobre, le marché a fait preuve d'une grande vigueur : avec pour la production de crédits + 16.3 % en octobre en GA (contre - 30.4 % en octobre 2023) et + 42.5 % pour le nombre de prêts accordés (contre - 26.8 % il y a un an).

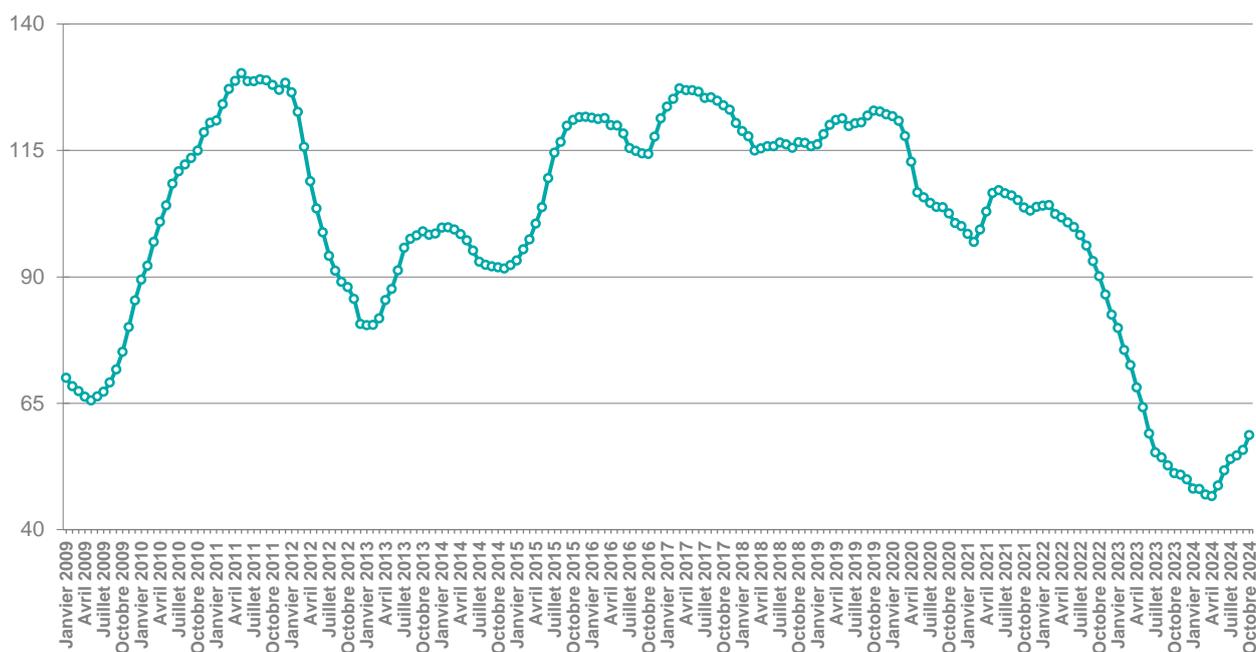
Au fil des mois, le regain de dynamisme de l'offre de crédits s'est confirmé : même durant le 1er semestre 2024, avant que la BCE ne baisse ses taux de refinancement et que la Banque de France ne réduise ses taux d'usure. Cependant, le marché n'a pas encore retrouvé tout son dynamisme passé compte tenu du choc de la dépression passée. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin octobre en niveau annuel glissant recule toujours, de 7.5 % en GA (- 44.1 %, il y a un an à la même époque). Pourtant, le nombre de prêts accordés augmente maintenant de 14.6 % en GA (- 43.2 %, il y a un an à la même époque), confirmant les évolutions

constatées depuis plusieurs mois : 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 va 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

Jusqu'à la fin de 2023, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel ou ceux dont le niveau de leurs 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'accession 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. Ainsi le coût des opérations réalisées dans le neuf recule toujours (- 2.9 % sur les 10 premiers mois de 2024, en GA, contre - 3.7 % en 2023). En outre, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent moins rapidement qu'en 2023 (+ 0.7 % sur les 10 premiers mois de 2024, en GA, après + 6.1 % en 2023). Aussi, 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 en octobre 2024 contre 4.8 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

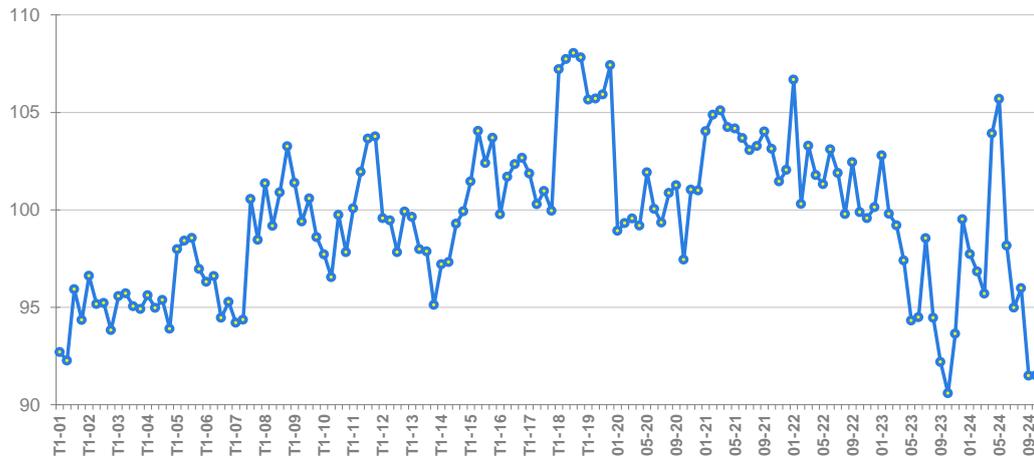
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs recule encore rapidement (- 6.8 % sur les 10 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 en octobre 2024, un apport moyen de 31.5 % supérieur à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 21.9 % plus élevé.

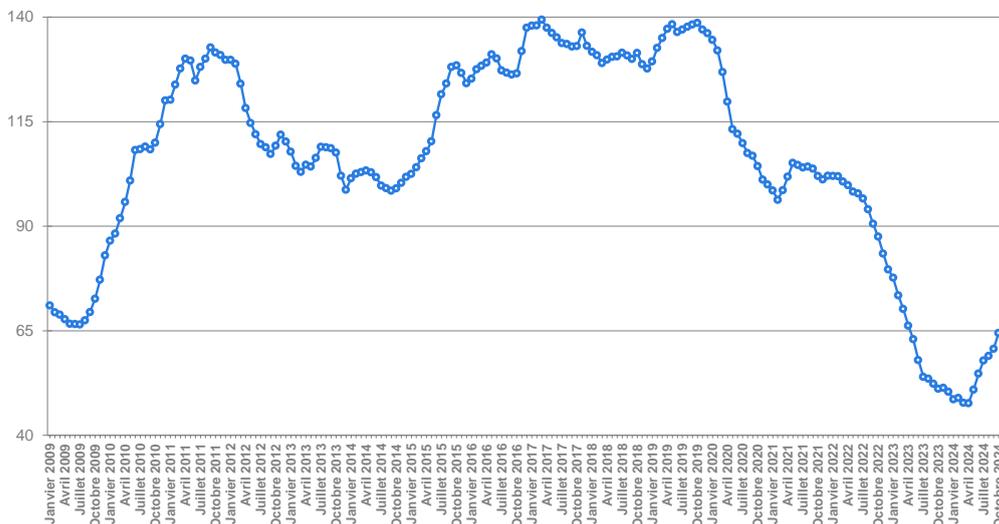
L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Aussi l'indicateur de solvabilité de la demande, impacté par la détérioration des dispositifs publics de soutien 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 repli de la part des clientèles les moins bien

dotées en apport personnel, n'a pas vraiment permis de contrebalancer les facteurs de dégradation de la solvabilité de la demande. Et l'indicateur de solvabilité s'établit à un de ses plus bas/mauvais niveaux constaté depuis un quart de siècle.

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, + 18.3 % à fin octobre en GA (contre - 26.9 % il y a un an à la même époque) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 57.5 % à fin octobre 2024 en GA (contre - 20.0 % 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

octobre 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : - 6.0 % en GA pour la production de crédits (contre - 43.4 % en

octobre 2023). En revanche, le nombre de prêts bancaires accordés progresse maintenant, avec + 26.1 % en GA (contre - 41.6 % en octobre 2023).

Le marché de l'ancien

**LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS):
MARCHÉ DE L'ANCIEN**
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Sur 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 compte tenu du rationnement du crédit imposé par la Banque de France, 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 généralise sur l'ensemble du territoire. Mais pour l'heure, le coût des opérations réalisées recule encore (- 2.4 % sur les 10 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 augmentent plus lentement (+ 0.9 % sur les 10 premiers mois de 2024, en GA, après + 8.3 % en 2023). Ainsi après avoir nettement reculé en 2022 et en 2023, le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau proche de celui constaté 15 années auparavant : à 4.4 années de revenus en octobre, 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 stagne, après plusieurs années de progression rapide (+ 0.1 % sur les 10 premiers mois de 2024, en GA, après + 0.3 % en 2023). En outre, 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 accru de 39.8 % et le taux d'apport personnel moyen de 35.3 % : 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.

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



Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse nettement. 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 (- 2.9 % sur les 10 premiers mois de 2024, en GA, après - 9.3 % en 2023).

Et comme pour le neuf, l'embellie du marché des crédits constatée au 1er trimestre 2024 a 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 renforce : avec pour la production de crédits mesurée en niveau

trimestriel glissant, + 20.9 % en octobre 2024 en GA (- 37.6 % en octobre 2023 en GA) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 27.0 % en octobre 2024 en GA (- 34.8 % en octobre 2023 en GA).

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 octobre 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : avec - 11.8 % pour la production de crédits (- 43.2 % en octobre 2023 en GA) et - 2.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (- 41.4 % en octobre 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

