



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

Au 1^{er} trimestre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.99 %.

Depuis le début de l'année, la baisse du taux moyen (10 points de base – pdb - en moyenne chaque mois) a été rapide. Après que les taux aient plafonné à 4.21 % en novembre et en décembre 2023, le mouvement de baisse s'était amorcé en janvier (4.13 %). Puis les taux sont rapidement passés sous le seuil symbolique des 4 % : 3.99 % dès février et 3.90 % en mars. Une telle baisse intervient habituellement à la fin de l'hiver ou au début du printemps, lorsque la demande sort de sa léthargie hivernale : les banques cherchant à tirer partie du renouveau du marché. Mais cette année, alors que le taux de la BCE est resté stable pour le 7^{ème} mois consécutif et que la rentabilité 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.

3,99%

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"

Même sur les prêts immobiliers à 25 ans, la baisse du taux moyen a été rapide : depuis décembre dernier, le recul a été de 44 pdb, comme pour les prêts à 20 ans d'ailleurs. Et alors que ces prêts sont en général accordés à des emprunteurs pas forcément bien dotés en apport personnel (des primo accédants modestes, des jeunes emprunteurs ou des familles nombreuses, par exemple), pour les $\frac{3}{4}$ d'entre eux, les taux accordés sont maintenant inférieurs à 4 %.

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 - 29 pdb pour les moins de 3 SMIC (4.00 % en mars) et - 28 pdb pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus (3.75 % en mars).

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
Mars	2022	1,18	1,01	1,13	1,25
Décembre	2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Mars	2023	3,04	2,86	3,05	3,20
Décembre	2023	4,21	4,11	4,26	4,35
Mars	2024	3,90	3,74	3,82	3,91

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - MARS 2024

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe	3,38	3,47	3,55	
2ème groupe	3,68	3,76	3,86	
3ème groupe	3,85	3,91	3,99	
4ème groupe	4,06	4,14	4,22	
Ensemble	3,74	3,82	3,91	

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

Au 1^{er} trimestre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 247 mois.

La durée moyenne des crédits octroyés recule doucement depuis un an : - 2 mois depuis le 2^{ème} trimestre 2023. Elle s'établit à un niveau rarement observé par le passé (20.6 ans, contre 13.6 ans en 2001 et 17.1 ans en 2014). Si une telle durée permet d'atténuer l'impact du niveau des prix des logements ou amortir les conséquences du niveau des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'emprunt des ménages, son efficacité s'érode progressivement.

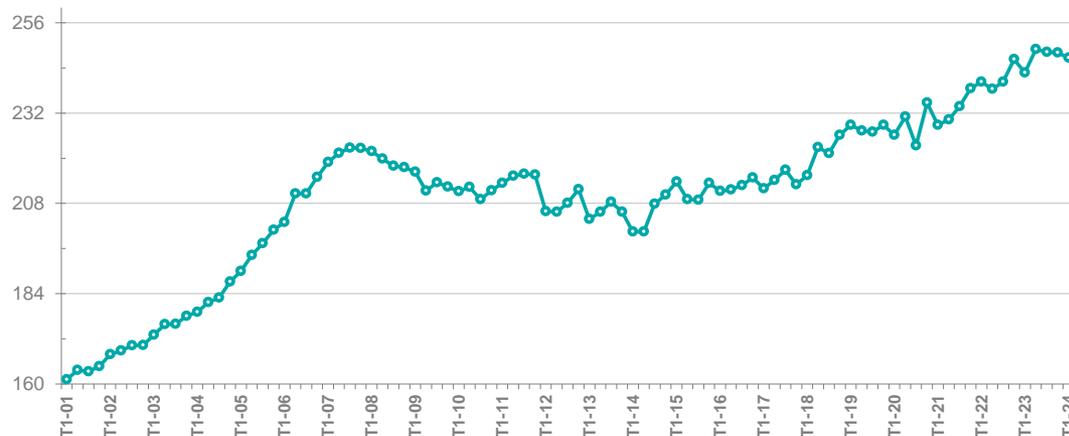
L'annuité moyenne a diminué de 3.0 % depuis décembre dernier en réponse à la baisse des taux des crédits : la capacité d'emprunt des ménages mesurée par cette annuité est encore de 16.6 % inférieure à son niveau de décembre 2022 (de 28.9 % par rapport à décembre 2021), compte tenu des nouvelles tensions sur les coûts des logements financés à crédit ; un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 83.4 K€ en mars 2024 (71.1 K€ par référence à décembre 2021).

DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
1^{er} TRIMESTRE 2024

247
MOIS

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



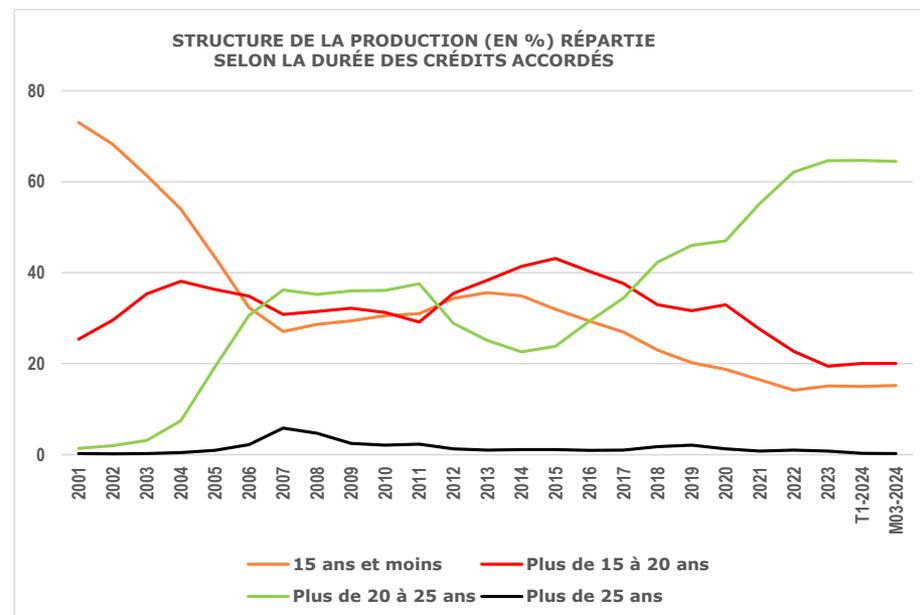
LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

En mars 2024, **64,8 %** des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, **contre 65,4 % 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 restée à peu près stable, à 15,2 % en mars 2024, contre 15,1 % 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	9,9	19,5	64,6	0,8
T1-2024	5,0	10,0	20,0	64,7	0,3
M03-2024	4,9	10,3	20,0	64,5	0,3



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Ce sont toujours les emprunteurs les plus jeunes (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 75.7 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 1^{er} trimestre 2024 (61.3 % en 2019).

Mais au fil des mois, avec le lent recul de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans avec un prêt à plus de 20 ans commence à diminuer : ils étaient 77.6 % au 4^{ème} trimestre 2023. Une telle évolution se constate chez tous les emprunteurs. A taux d'effort inchangé, la baisse des taux favorise cette évolution.

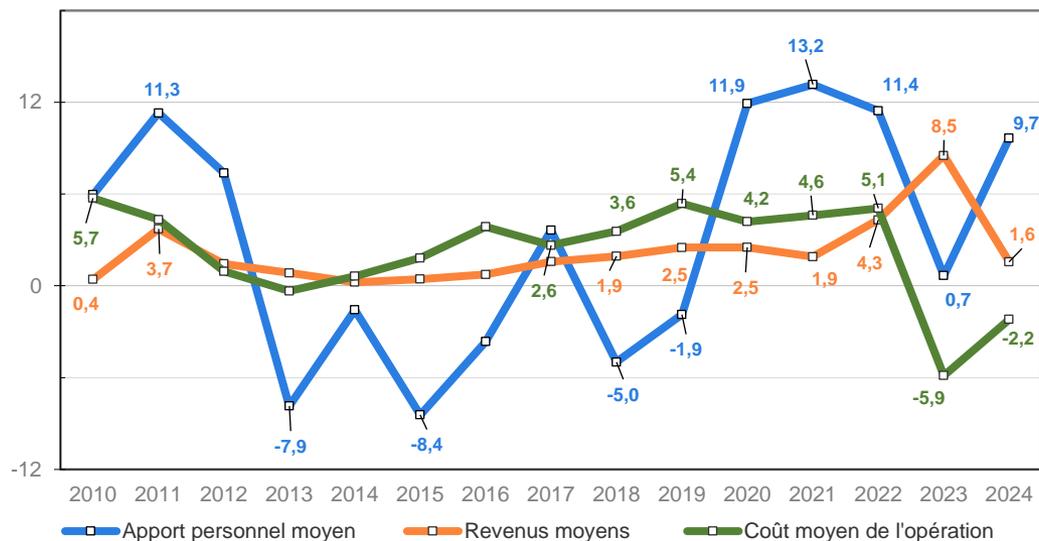
STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %)
DURÉE DES PRÊTS

		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
T1-2024	- de 35 ans	2,6	5,8	15,9	75,3	0,4
	de 35 à 45 ans	3,3	7,2	19,3	69,9	0,3
	de 45 à 55 ans	8,0	18,7	34,2	39,1	0,0
	de 55 à 65 ans	25,5	39,5	26,7	8,3	0,0
	65 ans et +	46,8	36,8	12,7	3,6	0,0

LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (en %)

2024 a commencé sur une augmentation des revenus des emprunteurs plus modérée que par le passé. Le marché se transforme et la baisse du coût des opérations réalisées est la conséquence de cette transformation du marché : mais depuis le début de l'année, le rythme de la baisse ralenti nettement, laissant même ressortir en mars une tendance à la remontée des coûts des opérations.

Dans le même temps, après n'avoir que faiblement progressé en 2023, le niveau de l'apport personnel augmente rapidement depuis le début de l'année. Et au 1^{er} trimestre 2024, le taux d'apport personnel moyen était de 62.2 % supérieur à son niveau du 4^{ème} trimestre 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas. Et cette évolution de l'apport personnel qui a fortement contribué à la dégradation du marché a eu un impact dépressif sur la demande 4 fois plus important que la hausse des taux des crédits constatée depuis décembre 2021.



L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

Base 100 en 2020

Alors que les prix des logements restent élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser : et cela, même si les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier nettement moins que par le passé (- 5.8 % sur le 1^{er} trimestre 2024, en GA, après - 7.9 % 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.

Car le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 se ressaisit : néanmoins, il s'établit à 4.0 années de revenus au 1^{er} trimestre, contre 4.1 années de revenus il y a un an à la même époque. Le coût relatif se maintient pourtant à bas niveau, à celui de 2015, mais sans que cela ne permette encore au marché de rebondir : cette baisse du coût relatif est cependant équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 11.7 % depuis décembre 2022.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

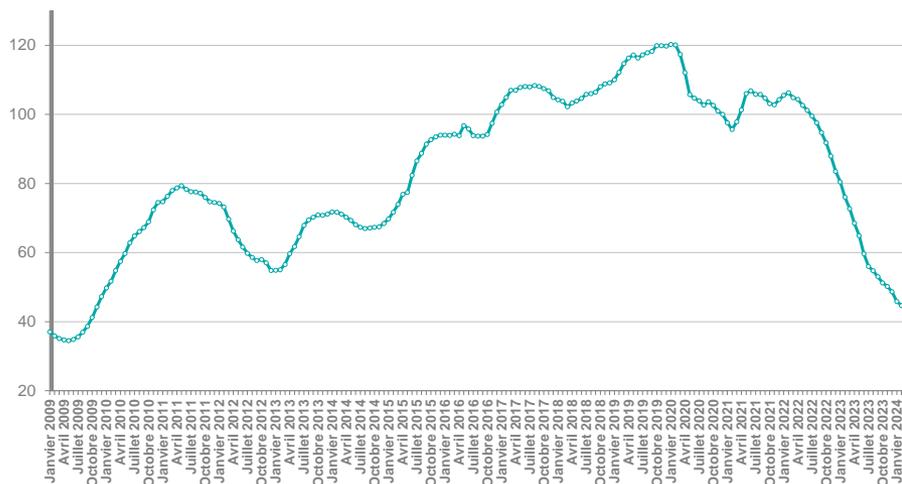
Le marché des crédits immobiliers retrouve des couleurs. La production de crédits a augmenté de 51.8 % entre décembre 2023 et mars 2024 (+ 34.2 % en 2019, à la même époque) ; l'évolution étant comparable pour le nombre de prêts accordés, avec + 46.2 % durant la même période (+ 28.6 % en 2019, à la même époque). Aussi à fin mars, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement trimestriel sont les suivantes :

- 1.9 % pour la production
(- 24.1 % en juillet 2023)

+ 1.2 % pour le nombre de prêts
(- 19.4 % en juillet 2023)

PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



Ensemble du marché niveau annuel glissant

Production de crédits
au T1-2024
-40.9%

Rappel : - 30.6 % au T1-2023

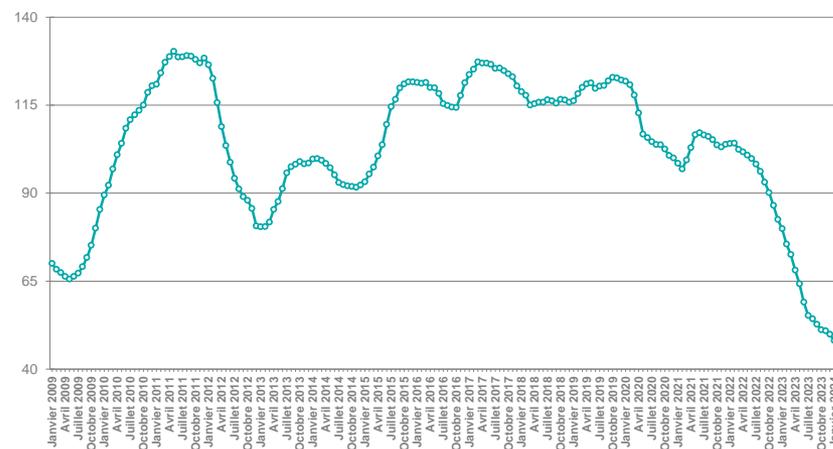
Nombre de prêts accordés
au T1-2024
-35.4%

Rappel : - 29.2 % au T1-2023

L'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

L'horizon du marché s'est éclairci en 2023 (remontée de la profitabilité de la production nouvelle). L'année 2024 commence sur un paysage en demi-teinte : les taux des crédits reculent, mais l'accès au crédit n'a pas été desserré. Les incertitudes économiques se renforcent. Mais avec le ralentissement de l'inflation, les intentions de réalisation de projets importants se redressent lentement. Aussi la demande de crédits rebondit, au-delà du mouvement saisonnier habituel (comme durant le 1^{er} trimestre 2019). Cette année la production de crédits a augmenté de 51.8 % entre le mois de décembre 2023 et celui de mars 2024 (+ 34.2 % en 2019, à la même époque) ; l'évolution étant comparable pour le nombre de prêts accordés, avec + 46.2 % durant la même période (+ 28.6 % en 2019, à la même époque).

Le rebond est encourageant, mais la reprise va être lente. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin mars en niveau trimestriel glissant recule toujours, de 37.1 % en glissement annuel (contre

-52.2 % en juillet dernier). Le recul du nombre de prêts accordés est moins prononcé, avec - 20.6 % à fin mars (contre - 52.1 % en juillet dernier) : les conséquences de la baisse rapide des montants moyens empruntés expliquent cette situation.

Le point de retournement du marché des crédits immobiliers a été franchi en février-mars. La chute de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers devient donc moins intense, de mois en mois, annonçant un rebond au cours de l'année 2024. Néanmoins la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant en mars 2024 est en baisse de 40.9 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 35.4 %.

Alors que les dispositifs de soutien public se sont encore dégradés, la chute de la production reste plus prononcée qu'en 2008, au plus profond de la crise financière internationale venue des Etats-Unis, ou pendant le 1^{er} confinement.

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2023 rappel	T1 - 2024 annuel glissant	T1-2024 glissement annuel	T1-2024 glissement trimestriel	Entre 12-2023 et 03-2024
Production de crédits	-41,7%	-40,9%	-37,1%	-1,9%	+51,8%
Nombre de prêts accordés	-39,5%	-35,4%	-20,6%	+1,2%	+46,2%

Lecture : A la fin du T1-2024, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant reculait de 40.9 % en glissement annuel. Grâce à l'arrêt de la dégradation de l'offre bancaire (amélioration de la profitabilité), la production a commencé à se ressaisir pendant le T1-2024. Et durant le T1-2024, la production ne reculait plus que de 1.9 % en glissement trimestriel (T1-2024 / T4-2023) : augmentant même de 51.8 % entre décembre 2023 et mars 2024.

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF :

Le coût des opérations réalisées dans le neuf recule sur un marché en récession, à un rythme plus rapide qu'auparavant (- 3.6 % sur le 1^{er} trimestre 2024, en GA, après - 2.8 % en 2023). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations baissent lentement (- 1.1 % sur le 1^{er} trimestre 2024, en GA, après + 6.4 % en 2023). A l'annonce de la suppression du PTZ sur une large partie du territoire, la demande des candidats à l'accession s'était redressée durant l'automne 2023, et le marché du neuf en a enregistré les effets au début de 2024. 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 4.9 années de revenus au 1^{er} trimestre 2024.

Dans le même temps, en dépit du rebond de la demande de ménages aux revenus moins élevés, la progression du niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs se fait plus rapide (+ 7.3 % sur le 1^{er} trimestre 2024, en GA, après + 2.4 % en 2023). Les contraintes d'accès au crédit ont provoqué une transformation du marché et l'augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés : + 56.3 % depuis décembre 2019.

		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
T1-2024	Ensemble du marché du neuf	19,8	4,9	260	3,95
	<i>dont accession</i>	19,3	5,5	269	3,95
T1-2023	Ensemble du marché du neuf	17,3	4,9	259	2,82
	<i>dont accession</i>	16,9	5,6	269	2,83

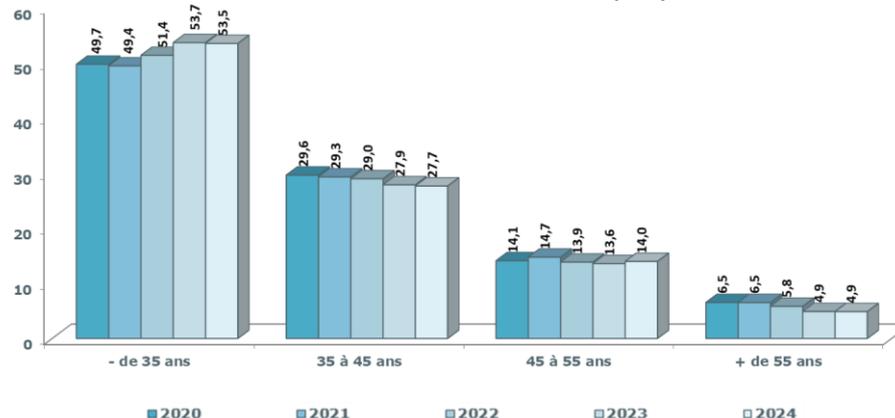
LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

Grâce à l'allongement de la durée des crédits, la part des moins de 35 ans se maintient au niveau le plus élevé constaté depuis 2009. D'autant que l'amélioration des offres bancaires a permis de préserver l'accès à la propriété de ces ménages. Pendant que les difficultés d'accès au crédit des autres ménages se renforçaient.

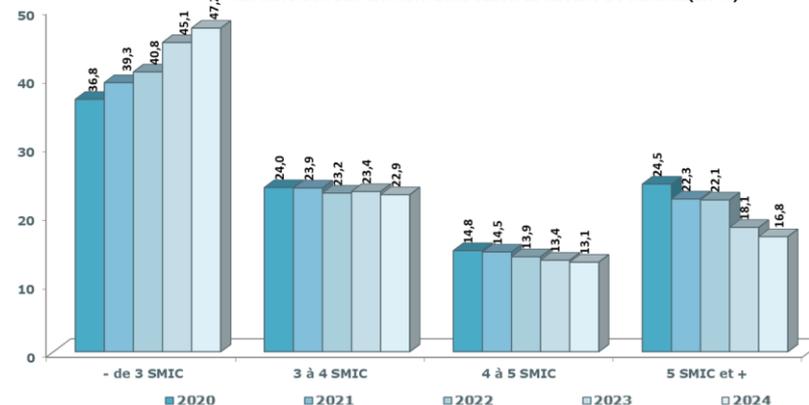
La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'élève depuis 2021, au détriment de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus). L'assouplissement des exigences du HSCF en faveur de la primo-accession a un peu contribué à cela. Mais c'est surtout le renforcement des difficultés rencontrées par les autres ménages pour accéder au crédit qui explique cette évolution : une augmentation rapide des prix des logements rendant plus délicat le respect des exigences concernant la limitation du taux d'effort.

Et qu'il s'agisse de la part des moins de 35 ans ou des moins de 3 SMIC, leur progression ne signifie nullement que les capacités de ces ménages à accéder (ou à primo accéder) n'ont pas été dégradées par les exigences du HSCF : mais que les actions menées par les banques pour en limiter les conséquences ont permis un recul des effectifs concernés moins rapide que celui des autres catégories de ménages.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



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



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

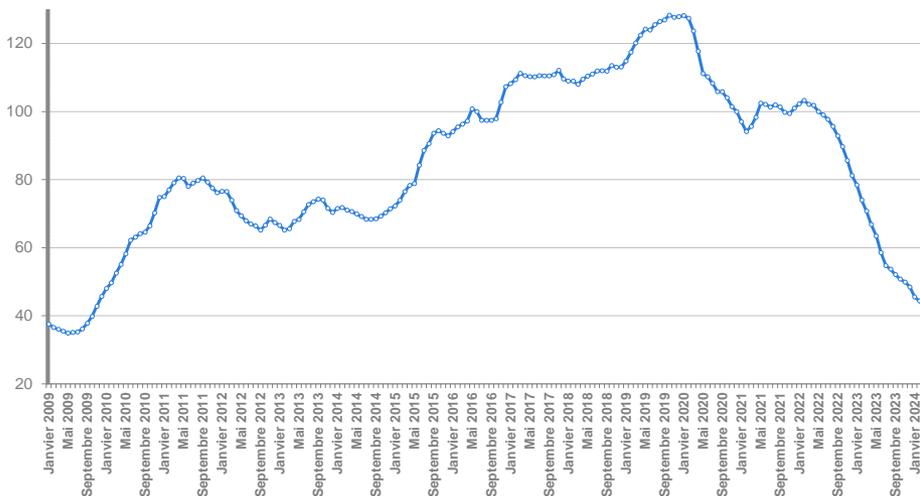
L'embellie du marché se constate depuis le début de l'année 2024 : la production de crédits a augmenté de 60.3 % entre le mois de décembre 2023 et celui de mars 2024 (+ 53.2 % en 2019, à la même époque) ; l'évolution étant plus rapide pour le nombre de prêts accordés, avec + 68.1 % durant la même période (+ 51.5 % en 2019, à la même époque). Aussi à fin mars, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement trimestriel sont les suivantes :

-2.4 % pour la production
(contre - 26.8 % en juillet 2023)

+ 5.1 % pour le nombre de prêts
(contre - 20.8 % en juillet 2023)

PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



**Marché
du neuf**
Niveau
annuel
glissant

Production de crédits
au T1-2024
-40.0%

Rappel : - 30.7 %
au T1-2023

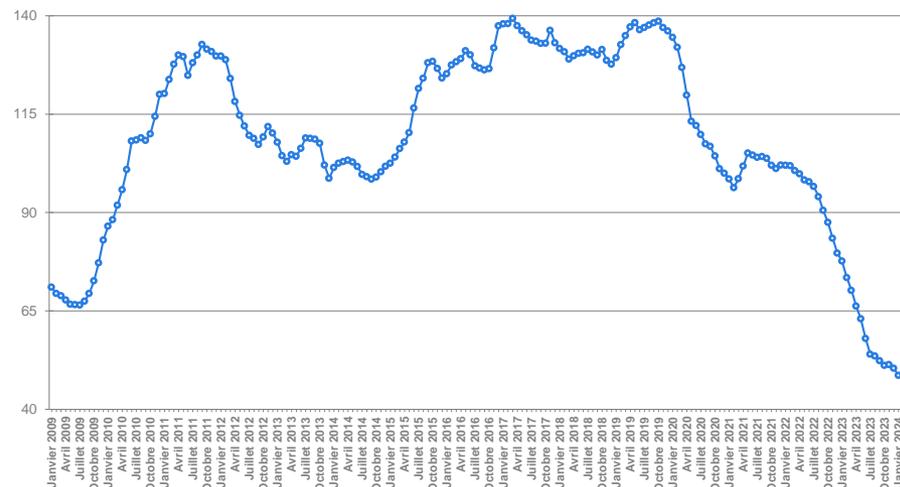
Nombre de prêts accordés
au T1-2024
-31.9%

Rappel : - 30.2 %
au T1-2023

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

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 4^{ème} 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 2024 : la production de crédits a ainsi augmenté de 60.3 % entre le mois de décembre 2023 et celui de mars 2024 (+ 53.2 % en 2019, à la même époque) ; l'évolution étant plus rapide pour le nombre de prêts accordés, avec + 68.1 % durant la même période (+ 51.5 % en 2019, à la même époque).

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 mars 2024, mesurée en niveau trimestriel glissant, la production a diminué de 38.6 % en glissement annuel (contre - 51.9 % fin juillet 2023) : une telle évolution s'observe aussi sur le nombre de prêts accordés, avec - 17.6 % en glissement annuel (contre - 50.9 % en juillet 2023).

Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule toujours : avec - 40.0 % pour la production de crédit et - 31.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2023 rappel	T1-2024 annuel glissant	T1-2024 glissement annuel	T1-2024 glissement trimestriel	entre 12-2023 et 03-2024
Production de crédits	-40,3%	-40,0%	-38,6%	-2,4%	+60,3%
Nombre de prêts accordés	-36,7%	-31,9%	-17,6%	+5,1%	+68,1%

Lecture : A la fin du T1-2024, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant reculait de 40.0 % en glissement annuel.

Grâce à l'arrêt de la dégradation de l'offre bancaire (amélioration de la rentabilité), la production a commencé à se ressaisir pendant le T1-2024.

Et durant le T1-2024, la production ne reculait plus que de 2.4 % en glissement trimestriel (T1-2024 / T4-2023) : augmentant même de 60.3 % entre décembre 2023 et mars 2024.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN :

Depuis le début de 2024, le rythme de la baisse des coûts des opérations ralenti, laissant même ressortir en mars une tendance à leur remontée (- 6.6 % sur le 1^{er} trimestre 2024, en GA, après - 6.8 % en 2023). Et après avoir augmenté rapidement en 2023, les revenus des ménages qui entrent sur le marché n'augmentent plus que très lentement (+ 0.6 % sur le 1^{er} trimestre 2024, en GA, après + 8.2 % en 2023). Ainsi le coût relatif des opérations réalisées se stabilise à bas niveau, marquant un retour en arrière de près de 20 années : 4.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 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 16.0 % des prix des logements anciens depuis le 4^{ème} trimestre 2022 (- 18.0 % depuis le 4^{ème} trimestre 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 (+ 3.6 % sur le 1^{er} trimestre 2024, en GA, après + 0.4 % en 2023) : depuis 2019, l'apport moyen s'est accru de 44.9 %. Le taux d'apport personnel moyen a ainsi cru de 64.8 %, illustrant les conditions dans lesquelles des ménages faiblement dotés en apport (jeunes, primo accédants, emprunteurs modestes, familles nombreuses) ont été évincés du marché.

		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
T1-2024	Ensemble du marché de l'ancien	23,4	4,4	253	4,00
	<i>dont accession</i>	<i>23,6</i>	<i>4,6</i>	<i>256</i>	<i>4,00</i>
T1-2023	Ensemble du marché de l'ancien	20,4	4,8	254	2,84
	<i>dont accession</i>	<i>20,6</i>	<i>5,1</i>	<i>258</i>	<i>2,85</i>

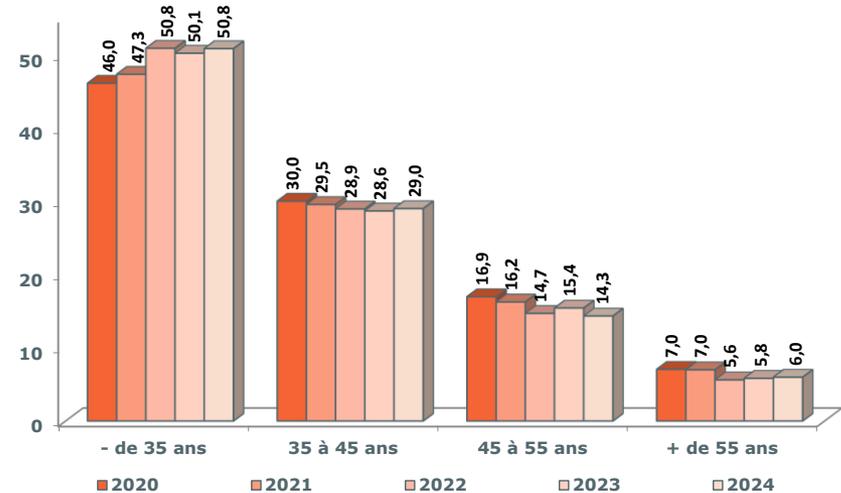
LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie depuis 2021, avec l'allongement de la durée des prêts. La place des jeunes a progressé au détriment des autres catégories de ménages : les offres des banques ont permis d'améliorer leur accès au marché de l'ancien, dès lors qu'ils peuvent mobiliser un apport personnel suffisant. Les moins jeunes butent toujours plus sur les difficultés de montage des plans de financement en situation de prix élevés.

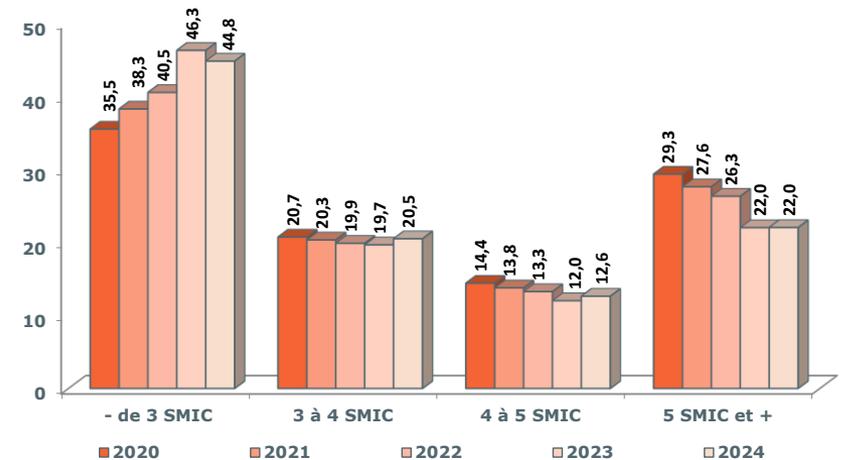
Comme dans le neuf, la part des moins de 3 SMIC s'est rapidement redressée dès 2021, même si elle recule en ce début d'année 2024. L'allongement des durées a permis de compenser en partie l'impact du resserrement de l'accès au crédit et de la nécessité de mobiliser un apport personnel plus élevé que par le passé. Alors que les autres ménages sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des prix des logements.

Et comme pour le neuf, la progression de la part des moins de 35 ans ou des moins de 3 SMIC ne signifie pas que les capacités de ces ménages à accéder (ou à primo accéder) n'ont pas été dégradées par les exigences du HCSF : mais que les actions menées par les banques pour en limiter les conséquences ont permis un recul des effectifs concernés moins rapide que celui des autres catégories de ménages.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



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



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Comme dans le neuf, une embellie se constate depuis janvier : avec une production en progression de 44.1 % entre le mois de décembre 2023 et celui de mars 2024 (+ 24.7 % en 2019, à la même époque) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 33.7 % (+ 23.3 % en 2019, à la même époque). Aussi à fin mars, en niveau trimestriel glissant, les évolutions en glissement trimestriel sont les suivantes :

+ 5.9 % pour la production
(- 14.8 % en juillet 2023)

+ 2.6 % pour le nombre de prêts
(- 9.0 % en juillet 2023)

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

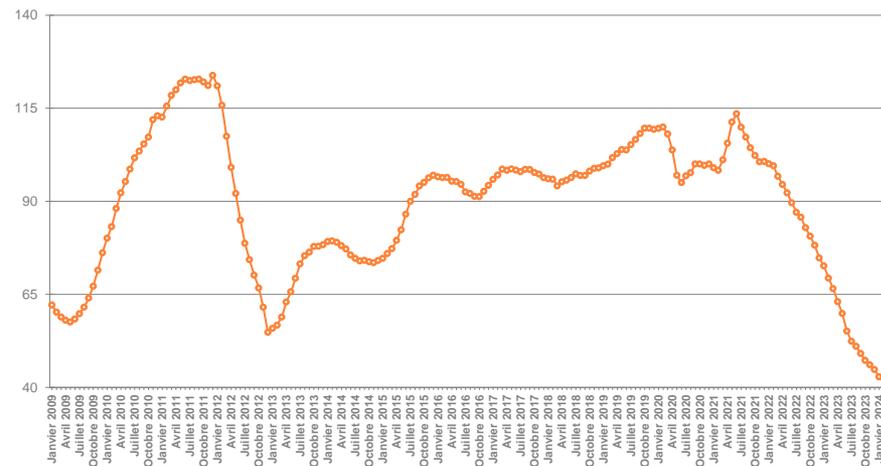


**Marché
de
l'ancien**
**Niveau
annuel
glissant**

Production de crédits au
T1-2024
-41.9%
Rappel : - 31.0 %
au T1-2023

Nombre de prêts accordés
au T1-2024
-37.2%
Rappel : - 31.2 %
au T1-2023

**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, l'embellie du marché se constate depuis janvier : avec une production en progression de 44.1 % entre le mois de décembre 2023 et celui de mars 2024 (+ 24.7 % en 2019, à la même époque) ; l'évolution étant tout aussi rapide pour le nombre de prêts accordés, avec + 33.7 % durant la même période (+ 23.3 % en 2019, à la même époque). Mais, 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 à la fin du mois de mars, - 33.8 %, en glissement annuel (- 49.9 % en juillet). La diminution du nombre de prêts se poursuit aussi : avec - 23.5 %, en glissement annuel (- 47.8 % en juillet).

Et comme pour l'ensemble du marché, compte tenu des évolutions constatées en 2023, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant en mars 2024 est en baisse de 41.9 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 37.2 %.

MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

	2023 rappel	T1-2024 annuel glissant	T1-2024 glissement annuel	T1-2024 glissement trimestriel	entre 12-2023 et 03-2024
Production de crédits	-43,0%	-41,9%	-33,8%	+5,9%	+44,1%
Nombre de prêts accordés	-40,1%	-37,2%	-23,5%	+2,6%	+33,7%

Lecture : A la fin du T1-2024, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant reculait de 41.9 % en glissement annuel.

Grâce à l'arrêt de la dégradation de l'offre bancaire (amélioration de la rentabilité), la production a commencé à se ressaisir pendant le T1-2024.

Et durant le T1-2024, la production augmentait de 5.9 % en glissement trimestriel (T1-2024 / T4-2023) :

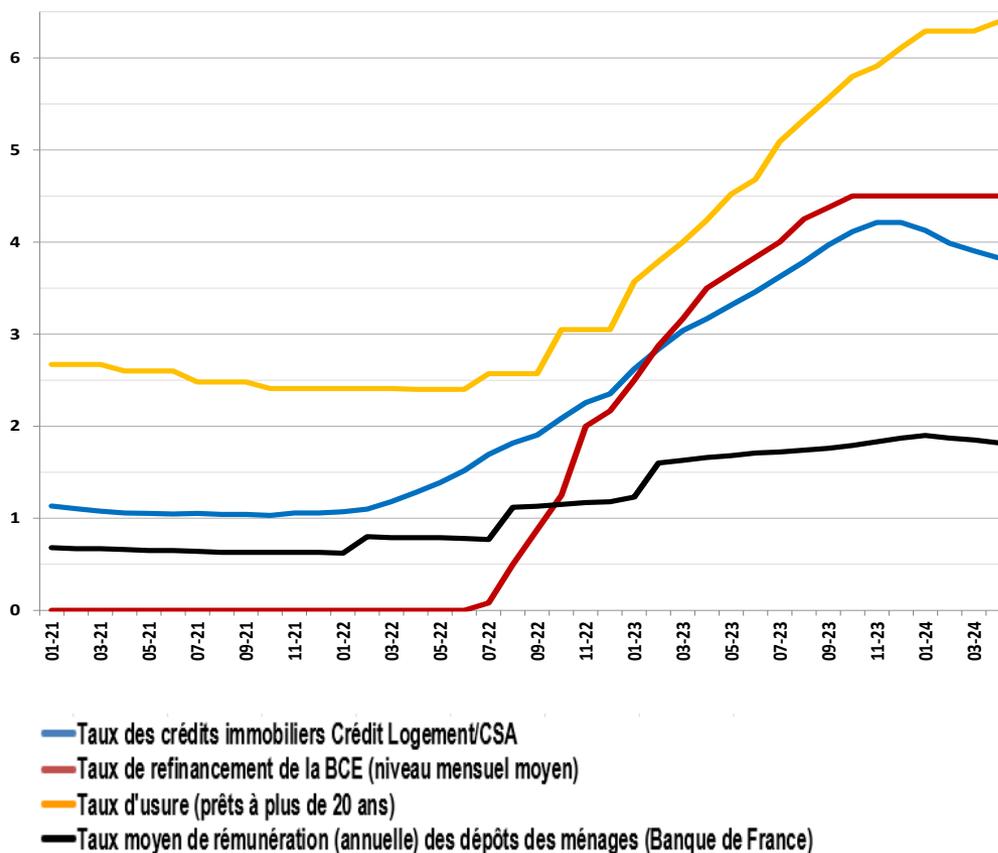
augmentant même de 44.1 % entre décembre 2023 et mars 2024.

LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme d'inflation ralentit (IPCH : + 4.66 % fin mars 2024, avec une tendance à 4.26 % en avril). Et le principal taux de refinancement de la BCE porté à 4.50 % à la mi-septembre reste stable. Et les augmentations du taux d'usure continuent : 6.39 % à compter du 1^{er} avril 2024 sur les prêts à plus de 20 ans, contre 6.11 % en décembre 2023.

Le taux des crédits immobiliers poursuit son recul, pour le 4^{ème} mois consécutif : à la mi-avril, il s'établit à 3.83 %, contre 3.90 % en mars. Depuis le point haut de décembre 2023 (4.21 %), la baisse est notable : près de 10 pnb chaque mois, exprimant la volonté des banques de soutenir l'activité des marchés de l'immobilier résidentiel. Et la durée moyenne se maintient à 246 mois, comme en mars.



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les scénarii macroéconomiques pour 2024 à 2026 présentés en mars 2024 par les établissements bancaires s'accordent sur un constat : une faible croissance en 2024 (un PIB à + 0.6 %, contre + 0.5 % en 2023), avec un rebond modeste en 2025 (+ 0.8 %). Le taux de chômage remonterait à 8.0 % dès 2024, pour progresser encore un peu en 2025 et sans perspective de décline en 2026.

Seul le ralentissement de l'inflation viendrait embellir le paysage : avec + 2.3 % en 2024 et un retour vers l'objectif des 2.0 % à partir de 2025. Mais la croissance du pouvoir d'achat des ménages resterait contenue, avec + 1.0 % en 2024 et au mieux + 0.5 % par an en 2025 et 2026.

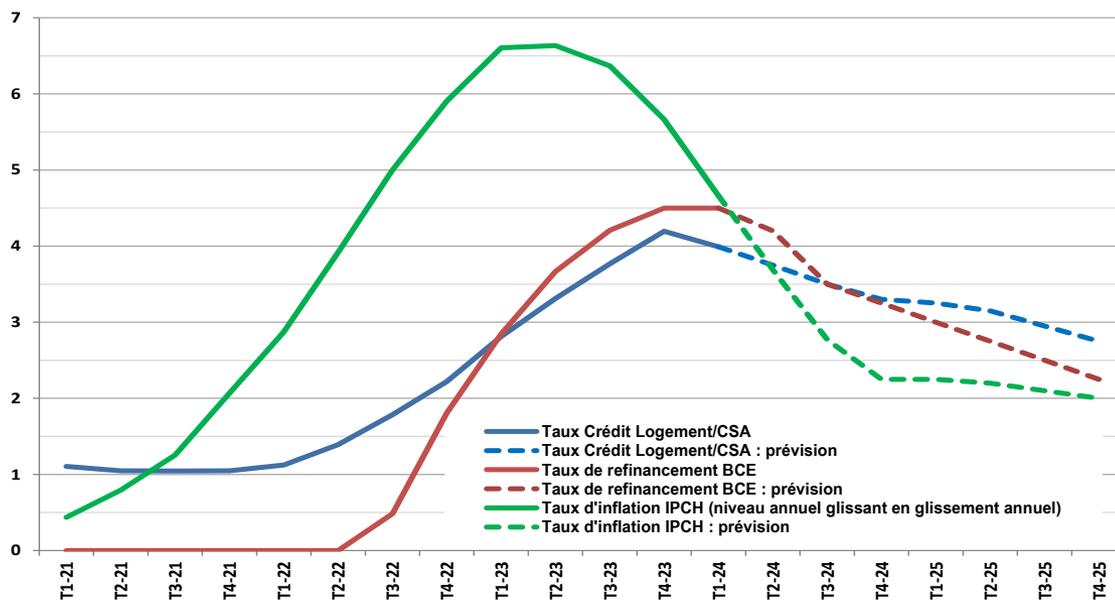
Dans ce scénario, la BCE va amorcer un nouveau cycle de baisse de ses taux directeurs vers la fin du printemps (en juin probablement), tout en cherchant à éviter une reprise de l'inflation. Elle devrait ramener progressivement son principal taux de refinancement à 2.25 % fin 2025. La baisse sera lente dans un premier temps : de 4.50 % au T1-2024 à 3.25 % fin 2024, puis 2.25 % fin 2025.

Aussi le relèvement de l'offre bancaire sera lent et graduel, après la chute de la production de crédits des deux dernières années, compte tenu de l'évolution des taux de la BCE et de la rigidité à la baisse des conditions de rémunération de l'épargne des ménages. D'autant que la Banque de France n'est pas prête à desserrer les contraintes qu'elle fait peser sur la demande de crédit des particuliers. Cette dernière butant sur le niveau élevé des prix de l'immobilier et sur des aides publiques à la dérive.

LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Pour l'année 2024, le scénario est celui d'une légère augmentation du taux moyen des crédits immobiliers (compte tenu des profils intra annuels), en niveau annuel moyen : 3.63 % en 2024, contre 3.53 % en 2023. Mais avec une tendance à la décrue, à un rythme relativement régulier tout au long de l'année : 3.99 % au T1-2024, après 4.20 % au T4-2023, pour finir l'année à 3.30 % au T4-2024. Puis la baisse des taux se poursuivrait en 2025 (3.05 % en niveau annuel moyen et 2.75 % au T4-2025).



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

L'année 2024 va bénéficier d'une détente progressive des taux de la BCE favorisant une nouvelle amélioration de la rentabilité de la production nouvelle. Le redémarrage de la production de crédits (et de l'activité des marchés immobiliers) sera lent (et probablement décevant). Mais au final le paysage général sera celui d'une sortie de crise.

Le 1^{er} semestre 2024 devrait enregistrer un rebond de la production, de l'ordre de 2.5 % en glissement semestriel (GS). Mais ce bon résultat tient pour beaucoup à un (très) mauvais 2nd semestre 2023 : la production avait alors reculé de 12.2 % en GS, d'après l'OPCI (- 20.7 % en glissement annuel - GA -) . Et aussi (et surtout) à un très mauvais T4-2023 : avec - 10.7 % en glissement trimestriel (contre - 5.5 % en longue période) et - 16.6 % en GA (contre + 0.7 % en longue période).

Si rien ne vient de nouveau déstabiliser les marchés, la production du S2-2024 progressera de plus de 10 % en GS.

LES OFFRES ACCEPTÉES EN MILLIARDS D'EUROS (HORS RENÉGOCIATIONS, RACHATS DE CRÉDITS ET PRÊTS RELAIS)

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI)

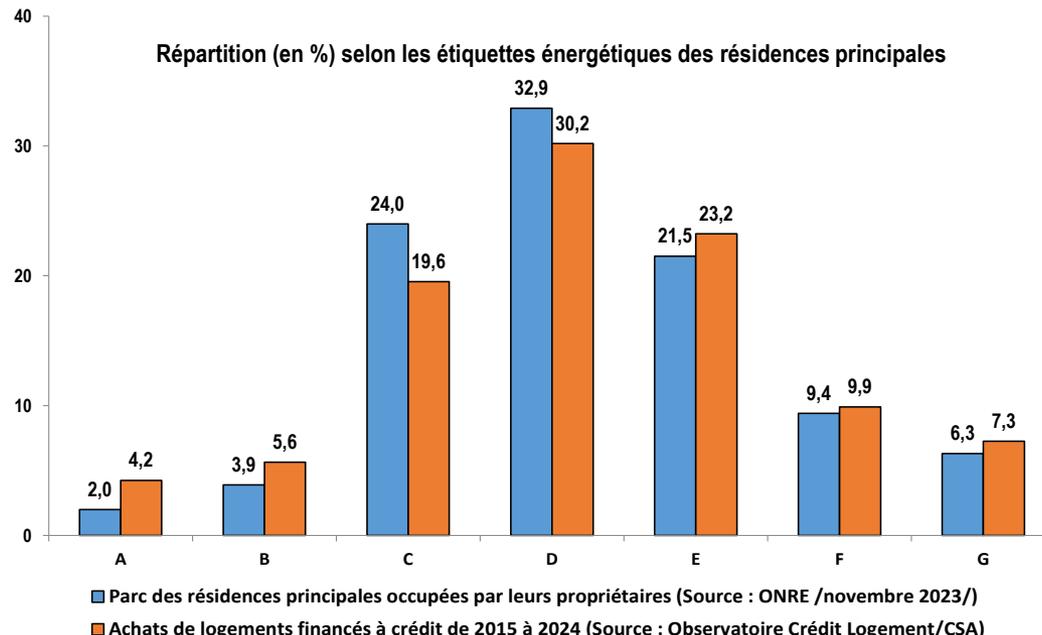


ACHATS IMMOBILIERS ET DPE

LA RÉPARTITION DU PARC ET DU FLUX SELON
L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

L'échantillon analysé compte 1 461 milliers d'opérations avec DPE réalisés par des particuliers. Les seules opérations réalisées depuis la mise en place du nouveau DPE (juillet 2021) sont au nombre de 377 milliers (16.2 % des achats effectués d'après l'Observatoire du Financement du Logement/Institut CSA).

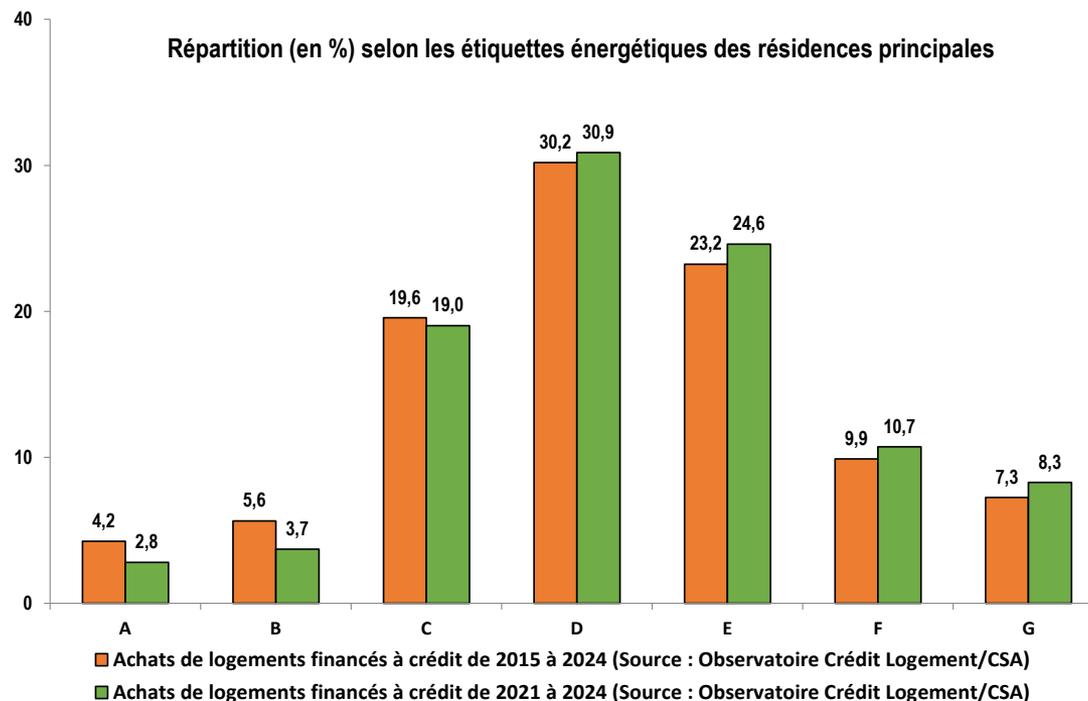
Globalement, la répartition des achats réalisés depuis 2015 est comparable à celle du parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires : par exemple, la proportion de « passoires énergétiques ». La qualité énergétique des achats réalisées (étiquettes A et B) est néanmoins meilleure que celle d'un parc composé de logements acquis depuis parfois de très nombreuses années et faiblement améliorés.



ACHATS IMMOBILIERS ET DPE

LA RÉPARTITION DU PARC ET DU FLUX SELON L'ÉTIQUETTE
ÉNERGÉTIQUE

La répartition des achats réalisés depuis 2021 et celle des achats depuis 2015 ne permet pas de constater un recul des financements accordés aux étiquettes F et G : en dépit de la diminution de la taille globale du marché, le poids de ces étiquettes s'est même accru. Alors que sur un marché affecté par un net recul de la construction et des difficultés d'accès au crédit accentuées pour les ménages plus aisés (coût des opérations, notamment), la part des étiquettes A et B a reculé de manière sensible.

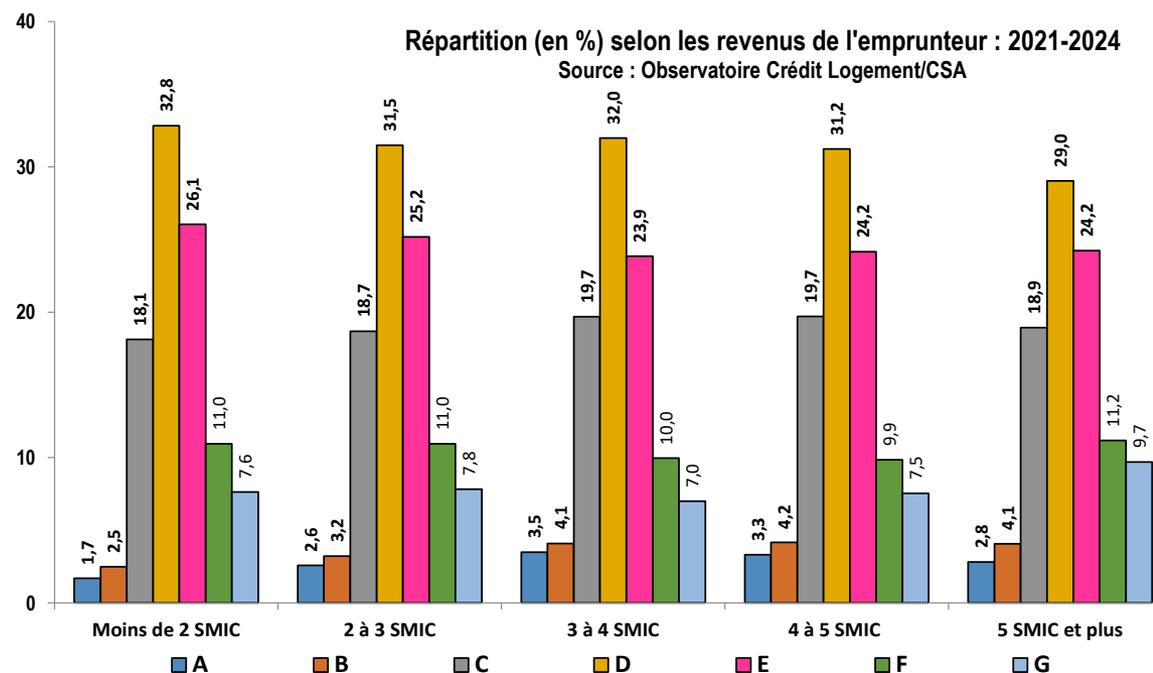


ACHATS IMMOBILIERS ET DPE

LA RÉPARTITION DES ACHATS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE ET LES REVENUS DES EMPRUNTEURS

Avec l'augmentation du niveau de revenus des emprunteurs, la qualité énergétique des logements acquis s'améliore jusqu'à 5 SMIC. Pour autant, les acheteurs les plus modestes n'acquièrent pas des logements beaucoup plus énergivores que les autres ménages. D'ailleurs, ce sont les acquéreurs avec 5 SMIC et plus qui achètent le plus fréquemment des logements « mal classés » : 20.9 % de passoires, par exemple, contre 18.6 % pour les moins de 2 SMIC. La capacité que les ménages les plus aisés ont à financer des travaux une fois l'acquisition réalisée explique une large part de cette situation, a priori singulière.

Depuis le nouveau DPE, la situation ne s'est pas fondamentalement modifiée : tout au plus a-t-on noté un accroissement de l'ordre de 1 à 2 points de la part des étiquettes F et G, pour un DPE plus exigeant qu'auparavant.

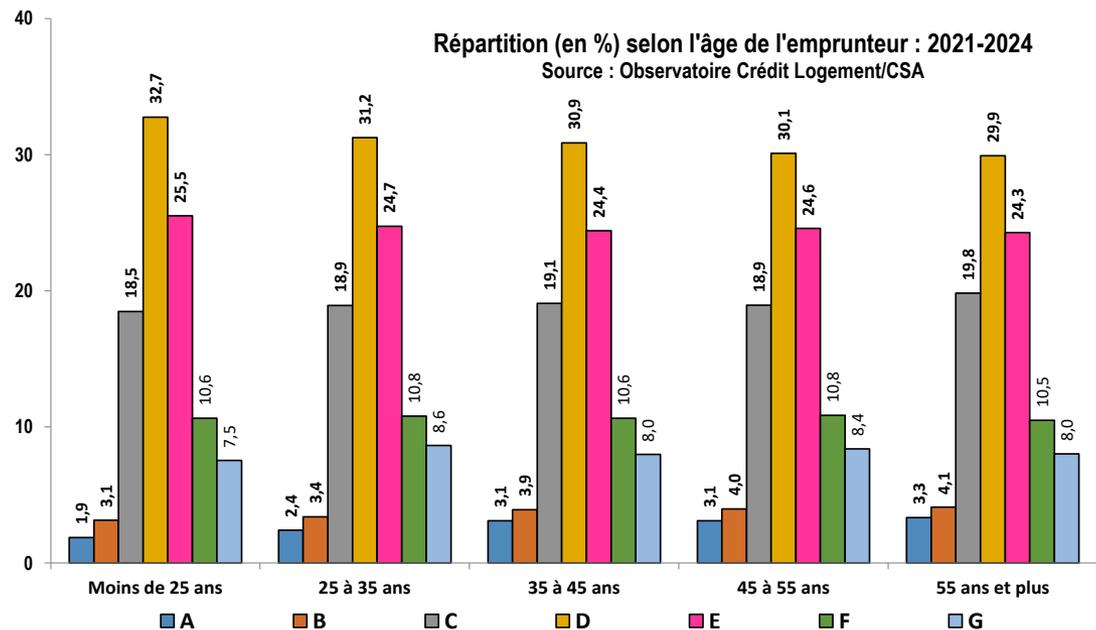


ACHATS IMMOBILIERS ET DPE

LA RÉPARTITION DES ACHATS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE ET L'ÂGE DES EMPRUNTEURS

Les emprunteurs les plus jeunes n'acquièrent pas des logements dont la qualité énergétiques serait moindre que celles des autres acheteurs. Bien que les acheteurs les plus avancés dans l'âge disposent en général d'une capacité financière meilleure que les plus jeunes (niveau des revenus et de l'épargne, revente d'autres biens immobiliers), ils sont par exemple 18.5 % à avoir acquis un logement classé F ou G, contre 18.1 % pour les plus jeunes.

Les évolutions constatées depuis la mise en place du nouveau DPE ne modifient pas le constat : on note cependant, comme pour l'analyse de la répartition des étiquettes énergétiques selon le niveau des revenus, un accroissement de l'ordre de 1 à 2 points de la part des étiquettes F et G, quel que soit l'âge des emprunteurs et pour un DPE plus exigeant qu'auparavant.

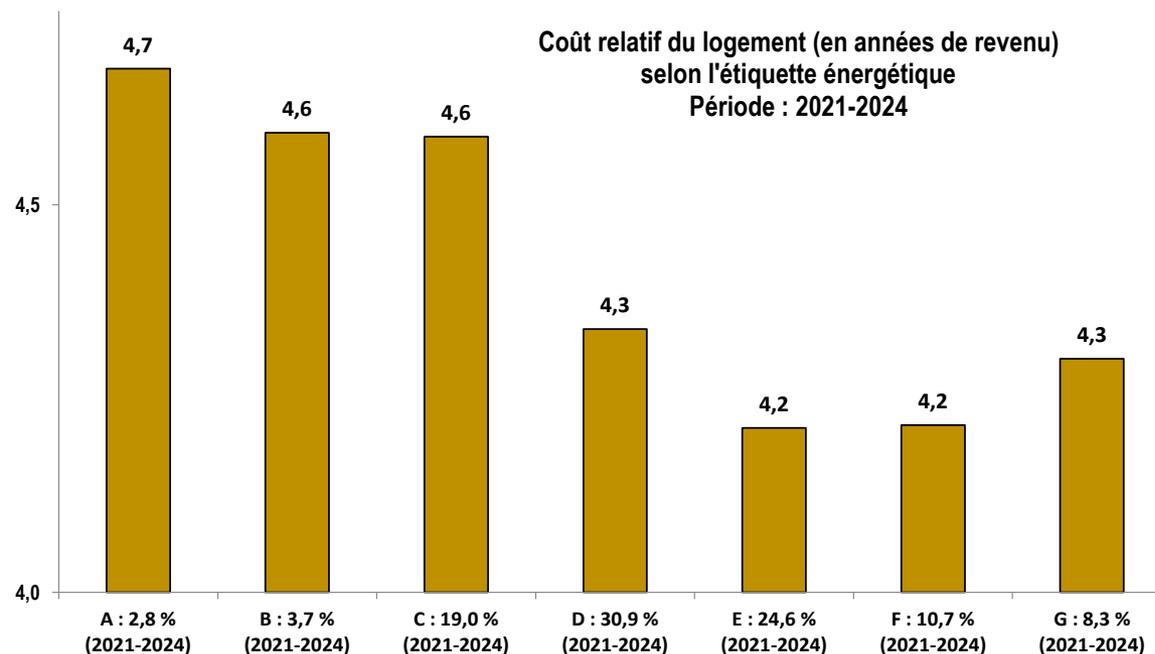


ACHATS IMMOBILIERS ET DPE

LE COÛT DES OPÉRATIONS RÉALISÉES SELON

L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Le coût des logements étiquetés A ou B est en moyenne de 11 % au-dessus de la moyenne du marché. Alors que les coûts des étiquettes F et G sont en moyenne de 4 % sous le marché. Ainsi, le coût relatif des logements étiquetés F et G est inférieur à la moyenne du marché (4.4 années de revenus pour la période 2021-2024), compte tenu notamment du niveau de revenus des acquéreurs. Le coût relatif des étiquettes A et B étant évidemment au-dessus de la moyenne du marché : des logements anciens chers dans des espaces convoités ou des logements neufs « plus abordables » acquis par des primo accédants aux revenus moyens mais accompagnés par un PTZ, par exemple.



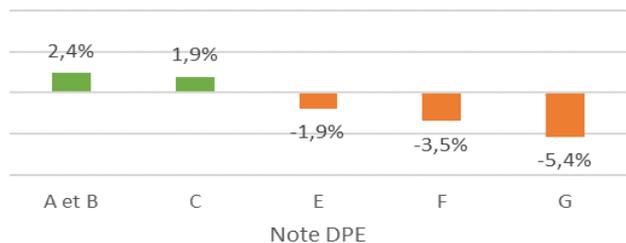
The slide features two large, thick, teal-colored arcs. One arc is positioned in the top right corner, curving downwards and to the left. The other arc is in the bottom left corner, curving upwards and to the right. These arcs frame the central text.

Impact du DPE sur les prix au m² des biens immobiliers

Impact du DPE sur les prix au m² des biens immobiliers

2022

Impact du DPE sur le prix en 2022
- par rapport à la note D



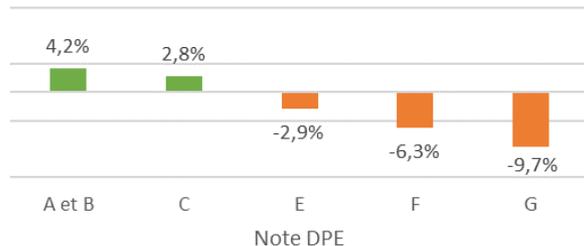
2022

	A,B	C	E	F	G
Grand Est	3,0%	2,8%	-2,2%	-4,1%	-4,3%
Occitanie	3,6%	2,3%	-3,1%	-3,5%	-3,7%
Nouvelle-Aquitaine	2,5%	2,2%	-4,4%	-5,5%	-6,9%
Centre-Val de Loire	1,4%	1,4%	-2,5%	-4,9%	-7,7%
Pays de la Loire	1,2%	1,2%	-1,8%	-5,5%	-5,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3,4%	1,6%	-2,0%	-2,0%	-2,1%
Bretagne	2,8%	2,7%	-3,6%	-5,3%	-5,6%
Ile-de-France - hors Paris	1,6%	1,5%	-1,5%	-1,9%	-3,8%

	A,B,C	E	F	G
Auvergne-Rhône-Alpes	2,1%	-1,1%	-3,5%	-4,6%
Hauts-de-France	4,0%	-4,2%	-8,4%	-12,9%
Normandie	0,4%	-2,4%	-5,2%	-5,5%
Bourgogne-Franche-Comté	2,0%	-1,1%	-3,3%	-3,3%
Paris	0,0%	-0,3%	-0,8%	-1,0%

2023

Impact du DPE sur le prix en 2023
- par rapport à la note D



2023

	A	B	C	E	F	G
Auvergne-Rhône-Alpes	3,4%	3,4%	2,6%	-3,2%	-7,5%	-11,6%
Bourgogne-Franche-Comté	4,0%	4,0%	3,5%	-6,5%	-11,7%	-16,3%
Bretagne	3,9%	3,8%	3,3%	-4,4%	-10,3%	-13,1%
Centre-Val de Loire	5,1%	5,1%	4,6%	-5,4%	-11,2%	-17,9%
Grand Est	5,8%	5,8%	5,8%	-5,0%	-11,1%	-14,7%
Hauts-de-France	4,8%	4,8%	4,4%	-5,9%	-11,7%	-15,9%
Normandie	4,8%	4,8%	4,7%	-4,4%	-8,8%	-14,9%
Nouvelle-Aquitaine	6,2%	6,1%	3,5%	-4,4%	-8,1%	-11,7%
Occitanie	7,5%	7,3%	4,2%	-4,0%	-8,3%	-8,7%
Pays de la Loire	3,3%	3,2%	2,9%	-4,6%	-8,8%	-13,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6,0%	6,0%	2,9%	-2,1%	-3,0%	-5,0%
Ile-de-France - hors Paris	1,4%	1,4%	1,4%	-1,7%	-4,6%	-7,1%
Paris	0,9%	0,9%	0,9%	-0,8%	-1,9%	-3,0%