



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
TRIMESTRIEL



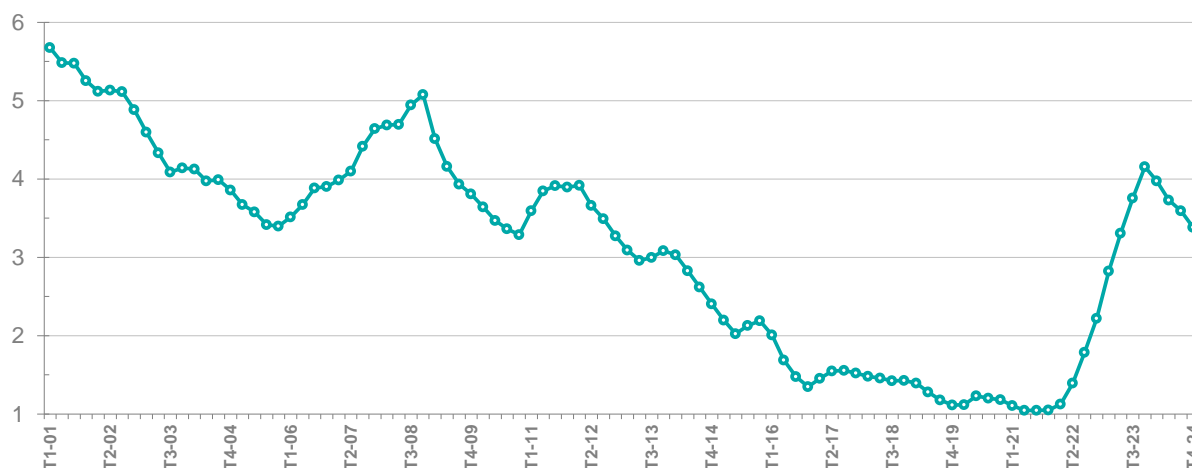
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire (taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Au 4^{ème} trimestre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.38 % (3.37 % pour l'accession dans le neuf et 3.39 % pour l'accession dans l'ancien).

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

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

Une nouvelle phase de diminution des taux des crédits immobiliers s'est alors amorcée en septembre, les établissements de crédit révisant, comme à l'habitude, leurs barèmes à la baisse afin d'accompagner le retour de la demande. En recul de 7 pdb en moyenne depuis septembre (dont 9 pdb sur le seul mois de novembre), le taux moyen est descendu à 3.32 % en décembre : dans le contexte d'une amélioration soutenue des intentions d'achats de logements qui ont résisté aux incertitudes politico-économiques nées de la dissolution du Parlement puis du renversement du gouvernement Barnier, cette baisse a permis d'amplifier la reprise dont le marché bénéficie. Elle s'est notamment appuyée sur les diminutions successives des taux de la BCE (avec un taux de refinancement porté à 3.15 % à compter du

18 décembre) et sur les deux baisses des taux d'usure (à compter du 1er juillet, puis du 1er octobre).

Ainsi, pour une baisse du taux moyen de 88 pdb depuis décembre 2023 sur l'ensemble du marché, une diminution de 87 pdb se constate sur le marché du neuf

(3.37 % en décembre) et sur celui de l'ancien (3.32 % en décembre) et de 92 pdb sur celui des travaux (3.31 % en décembre). En outre, ce sont les prêts aux durées les plus longues qui ont bénéficié de la diminution des taux la plus rapide : 101 pdb pour les prêts sur 25 ans contre 87 pdb pour ceux à 15 ans.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Décembre 2020	1,17	0,97	1,10	1,35
Décembre 2021	1,06	0,86	0,99	1,13
Décembre 2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Décembre 2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Décembre 2024	3,32	3,24	3,26	3,34

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

emprunteurs ou des familles nombreuses, par exemple), la baisse a été rapide : 106 pdb depuis décembre dernier. Et en décembre 2024, 50 % de l'ensemble des emprunteurs ont obtenu des taux inférieurs à 3.30 %.

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - DÉCEMBRE 2024

Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe	2,93	2,95	3,01
2ème groupe	3,18	3,23	3,31
3ème groupe	3,30	3,33	3,42
4ème groupe	3,53	3,52	3,62
Ensemble	3,24	3,26	3,34

DÉCEMBRE 2023

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

De plus, toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées par la baisse des taux constatée en 2024, quel que soit le niveau de leurs revenus : avec par exemple - 88 pdb pour les moins de 3 SMIC (3.40 %

en décembre) et - 85 pdb pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus (3.18 % en décembre, mais sur des durées de 19 mois inférieures à celles des moins de 3 SMIC).

La durée des prêts bancaires accordés

Au 4ème trimestre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 249 mois (262 mois pour l'accession dans le neuf et 261 mois pour l'accession dans l'ancien).

Au-delà des hésitations constatées parfois, la durée moyenne des crédits octroyés se maintient depuis près de deux ans sur les niveaux les plus élevés observés par le passé. 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 pour un emprunt de 100 K€, par exemple,

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

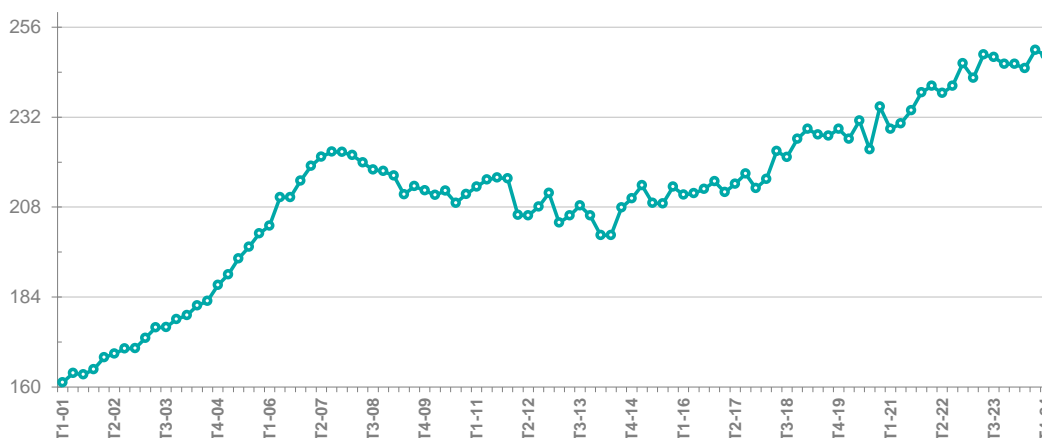
groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

est certes inférieure de 9.8 % à son niveau de décembre 2023, mais elle reste plus élevée de 8.6 % par rapport à décembre 2022 et surtout de 20.1 % par rapport à décembre 2021, avant que les

conditions de crédit ne se détériorent en réponse à la décision de la BCE de revenir sur sa stratégie de soutien aux économies de la zone euro..

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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

l'augmentation de l'apport personnel exigé ayant eu un effet dépressif important sur la demande. Seule une stratégie de redynamisation des marchés immobiliers et des crédits telle que déployée par les banques pouvait inverser la dynamique récessive à l'œuvre.

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

	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1
2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0
2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0
2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7
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	10,1	19,7	63,5	1,5
2024	4,9	9,7	19,7	64,2	1,5
T4-2024	4,5	9,0	18,6	67,0	0,8
M12-2024	4,4	9,0	18,6	67,8	0,2

Ainsi en décembre 2024 68.0 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65.0 % 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) s'érode

doucement : avec 13.4 % en décembre, contre 15.3 % en 2023 (20.2 % en 2019). Et au total, compte tenu de la volonté de la Banque de France de resserrer l'accès au crédit immobilier, 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.

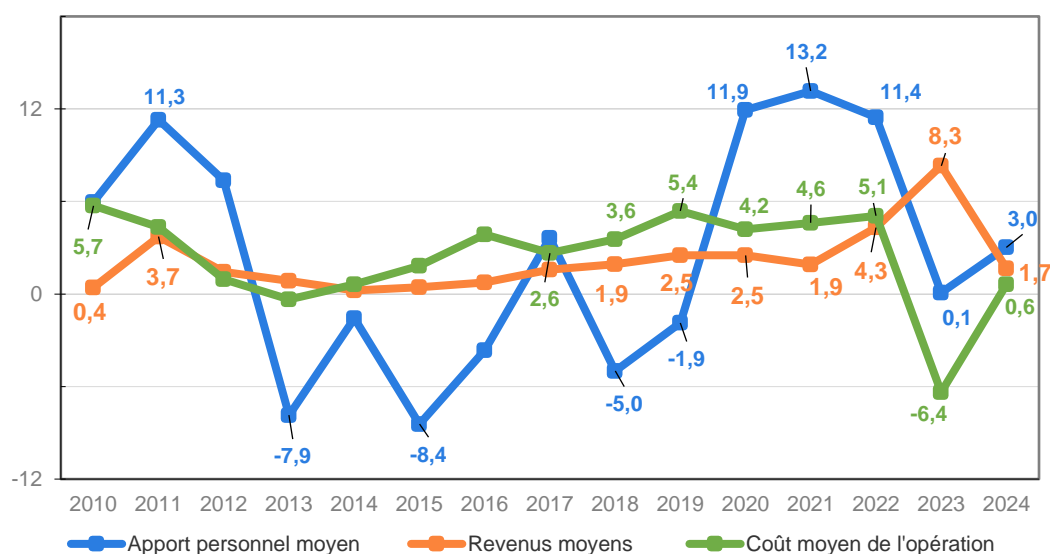
2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Avec le ralentissement de l'inflation, l'augmentation des revenus des emprunteurs est moins rapide que par le passé (+ 1.7 % en 2024, après + 8.3 % en 2023).

en dépit de la transformation des clientèles constatée dès le début du printemps. En outre, en dépit de la baisse des taux des crédits immobiliers, l'accès au marché reste difficile en raison du resserrement de l'accès au crédit : tant pour les emprunteurs modestes faiblement dotés en apport personnel, que pour les ménages plus aisés ne disposant pas d'un apport suffisant au regard des prix pratiqués dans les villes où ils cherchent à réaliser leurs projets. La baisse du coût des opérations constatée en 2023 a cependant cédé la place à une lente remontée

(+ 0.6 % en 2024, en GA, après - 6.4 % en 2023) : les tensions sur les prix des logements qui se généralisent partout sur le territoire métropolitain y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est ressaisi : il s'établit alors à 4.0 années de revenus au 4ème trimestre, contre 3.8 années de revenus il y a un an à la même époque. Cependant, le coût relatif a nettement diminué depuis 3 ans (4.8 années de revenus au 1er semestre 2022) : cette baisse du coût relatif est d'ailleurs équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 16.2 % depuis fin 2021.

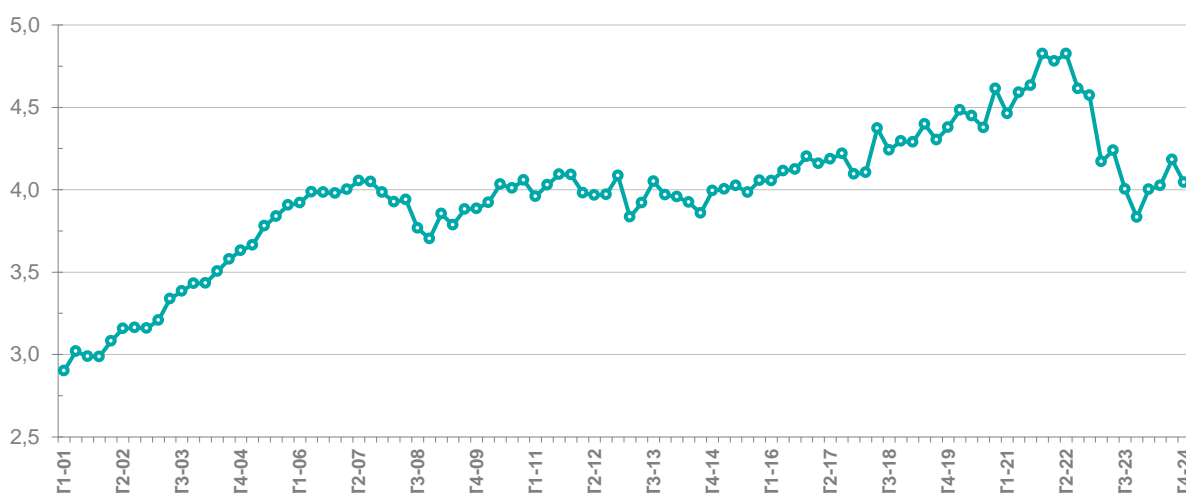


Dans le même temps, après n'avoir que faiblement progressé en 2023, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement depuis le début de l'année (+ 3.0 % en 2024, après + 0.1 % en 2023). Et comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019, en réponse à l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le dynamisme du marché des crédits en a été affecté : illustrant les difficultés de réalisation des projets immobiliers par de très nombreux ménages, par ceux

dont l'apport personnel est jugé insuffisant, ainsi que par des ménages qui auparavant auraient acheté dans des villes chères et convoitées. Ainsi le taux d'apport personnel moyen était au 4ème trimestre 2024 de 42.7 % supérieur à son niveau du 4ème trimestre 2019 (+ 43.1 % pour l'apport moyen), lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas. Et cet accroissement de l'apport personnel exigé s'est constaté quel que soit le niveau de revenus des emprunteurs.

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

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 de moins en moins au crédit (- 0.1 % en 2024, après - 8.3 % en 2023), en raison du niveau élevé des apports personnels mobilisés. Mais aussi en réponse au retour

sur le marché de l'ancien de ménages plus aisés, secundo acheteurs avec revente qui peuvent plus facilement satisfaire aux contraintes instaurées avec le plafonnement du taux d'effort des emprunteurs. L'indicateur s'établit d'ailleurs en fin d'année 2024 à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



3. L'activité du marché des crédits

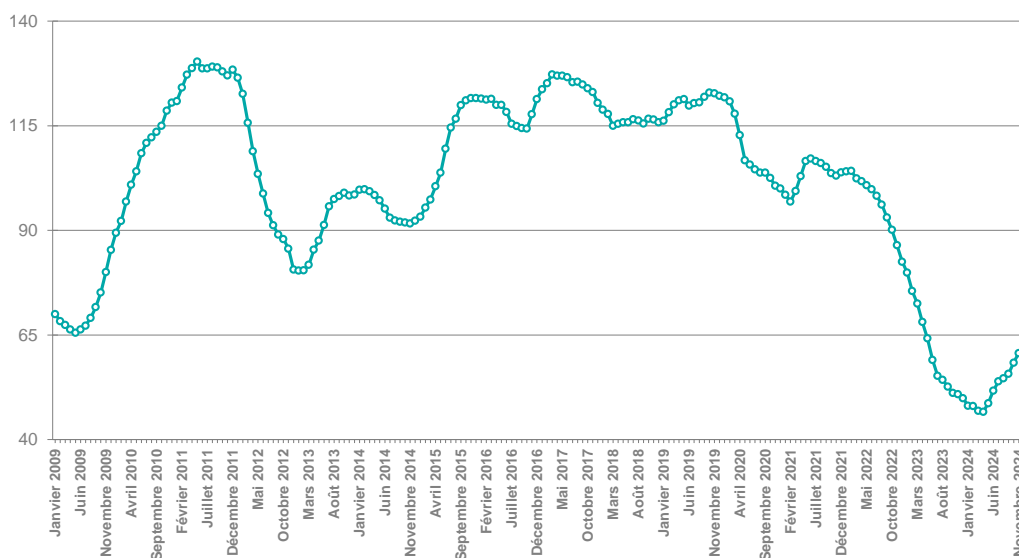
La conjoncture du marché des crédits s'améliore depuis le début de l'année. En dépit du plafonnement des taux d'effort imposé par la Banque de France et des incertitudes politico-économiques qui se sont renforcées durant l'été, le marché a retrouvé des couleurs. Il a pleinement bénéficié du redressement des intentions d'achat immobilier des ménages et évidemment du renforcement de leur demande de crédits à l'habitat que toutes les enquêtes de conjoncture ont noté : les intentions d'achat ont retrouvé dès l'été 2024 leur niveau du début de l'année 2022, avant le déclenchement de la guerre en Ukraine et les remontées de taux décidées par la BCE, et lorsque les conditions de crédit étaient encore qualifiées d'exceptionnelles ; alors que la demande de crédits à l'habitat s'est établie dès le printemps au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors, pour s'élever encore durant le second semestre. Car les candidats à un emprunt immobilier ont été rassurés par le ralentissement de l'inflation, alors que les taux des crédits reculent et que l'offre bancaire est maintenant plus dynamique. D'ailleurs, le point de retournement du marché des crédits immobiliers a été franchi en février.

Le rebond des indicateurs trimestriels qui s'est confirmé tout au long de l'année est donc notable : avec pour la production de crédits + 43.0 % au 4ème trimestre en GA (contre - 30.6 % en 2023) et + 50.0 % pour le nombre de prêts accordés (contre - 19.5 % il y a un an). Le ralentissement du marché qui se constate chaque année durant l'été n'a donc fait qu'atténuer la vigueur de la reprise, pour mieux rebondir durant l'automne.

Le regain de dynamisme de l'offre de crédits s'est renforcé tout au long de l'année 2024, et avant que la BCE ne baisse ses taux de refinancement ou que la Banque de France ne réduise ses taux d'usure. Ainsi le marché a maintenant renoué avec son dynamisme passé, en dépit du choc de la dépression qu'il a traversée. Ainsi, la production de crédits a augmenté de 2.7 % en 2024 (- 41.7 %, il y a un an à la même époque). Et le nombre de prêts accordés a progressé de 23.2 % en 2024 (- 39.5 %, il y a un an à la même époque) : donc à un rythme plus rapide que la production, en raison de la diminution des montants moyens empruntés.

**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 (- 2.0 % en 2024, contre - 3.8 % en 2023). En outre, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations ont augmenté moins rapidement qu'en 2023 (+ 1.5 % en 2024, après + 6.3 % en 2023). Aussi et au-delà de ses fluctuations observées depuis une année, sur un marché en transformation le coût relatif s'est établi à 4.8 années de revenus au 4ème trimestre 2024 contre 4.7 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

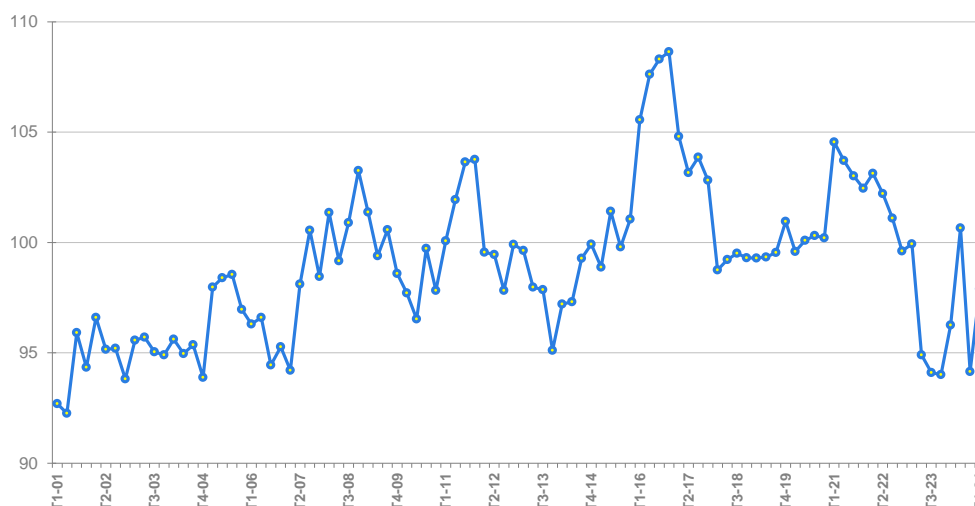


Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs recule (- 4.4 % en 2024, après - 1.3 % en 2023). Pour autant, en raison des contraintes d'accès au crédit imposées par la Banque de France, l'augmentation du niveau moyen des

apports personnels mobilisés a transformé les pratiques de financement de projets immobiliers : avec au 4ème trimestre 2024, un apport moyen encore supérieur de 19.2 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 19.4 % plus élevé.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



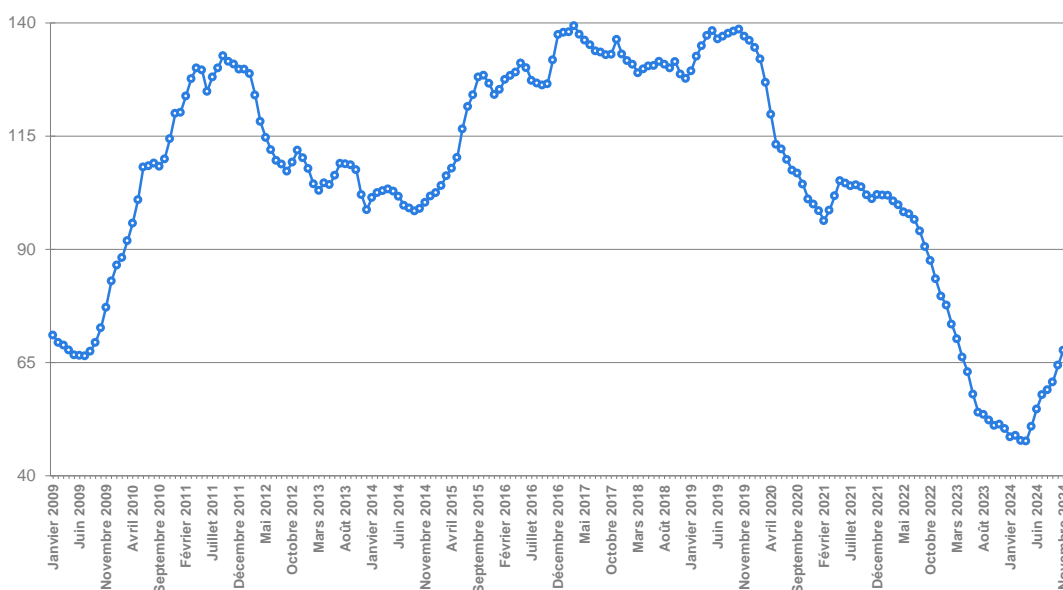
Pourtant l'amélioration des conditions de crédit permet à l'indicateur de solvabilité de la demande, de rebondir. La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, a facilité le redressement de la solvabilité de la demande.

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, + 46.4 % au 4ème trimestre en GA (contre - 27.0 % il y a un an à la même époque) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 50.0 % à fin décembre 2024 en GA (contre - 19.5 % il y a un an)

**L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Jusqu'à l'été dernier la progression rapide du niveau d'activité du marché n'avait pas permis de gommer toutes les conséquences de la récession constatée dès l'automne 2021. En 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité augmente, compte tenu des

évolutions constatées durant une grande partie de l'année : + 4.2 % pour la production de crédits (contre - 40.3 % en 2023). Et + 35.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 36.7 % en 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 le marché de l'ancien qui renoue avec le dynamisme depuis le début de l'année, 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 donc 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 (- 1.8 % en 2024, après - 6.9 % en 2023). Et après avoir augmenté rapidement en 2023, les revenus des ménages qui entrent sur le marché augmentent plus lentement (+ 1.0 % en 2024, 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 4.5 années de revenus en novembre, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque.

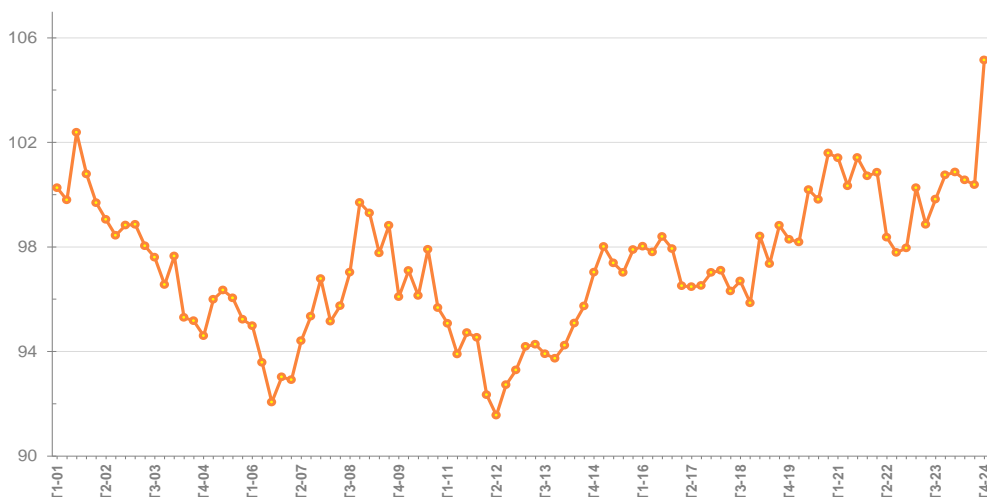
Dans le même temps le niveau de l'apport personnel s'est à peu près stabilisé, après une année 2023 de faible progression (+0.1 % en 2024, après + 0.6 % en

2023). Ainsi 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 40.1 % et le taux d'apport personnel moyen de 45.8 %. Les évolutions récentes constatées sur les apports personnels n'ont pas gommé les conséquences du plafonnement des taux d'effort qui a provoqué l'éviction du marché des ménages faiblement dotés en apport (jeunes, primo accédants, emprunteurs modestes, familles nombreuses), 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.

Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est nettement redressé. 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 (- 2.3 % en 2024, après - 9.4 % en 2023).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

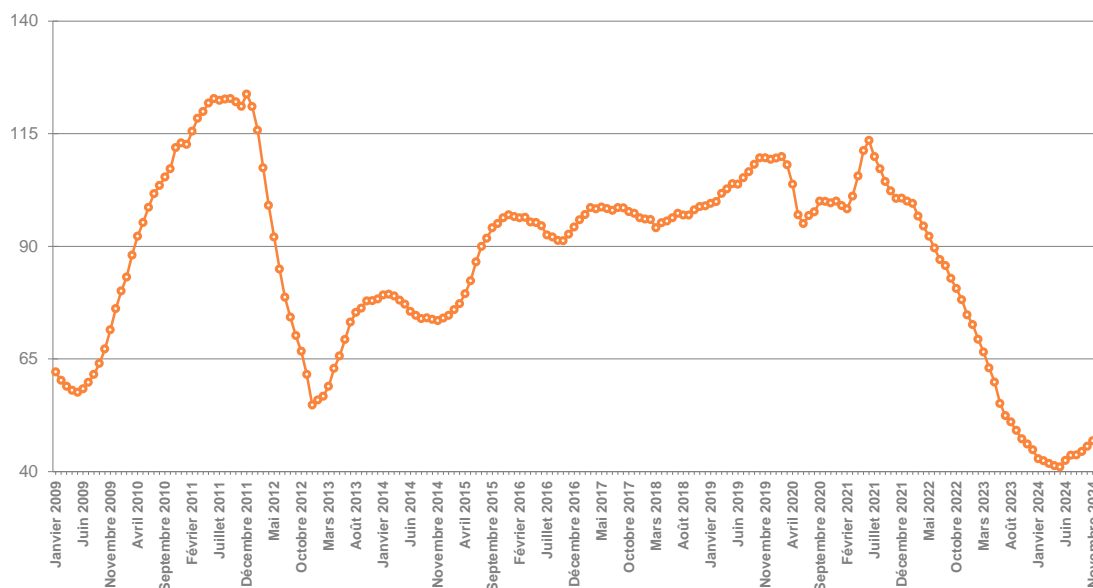


Et comme pour le neuf, l'embellie du marché des crédits constatée au 1er trimestre 2024 a progressivement cédé la place à une vraie reprise, même si durant l'été elle a pu paraître hésitante. Et de mois en mois le rebond des indicateurs trimestriels le confirme : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 43.7 % en décembre 2024 en GA (- 39.1 % en décembre 2023 en GA) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 37.7 % en décembre 2024 en GA (- 31.0 % en décembre 2023 en GA).

Cependant 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. En 2024, la production de crédits recule encore légèrement : avec - 0.4 % (- 43.0 % en 2023). Alors que le nombre de prêts bancaires accordés s'est accru, compte tenu de la baisse du niveau moyen des crédits octroyés : avec + 7.2 % en 2024 (- 40.1 % en 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



www.observatoirecreditlogement.fr