



L'Observatoire  
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

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

Juillet  
2024

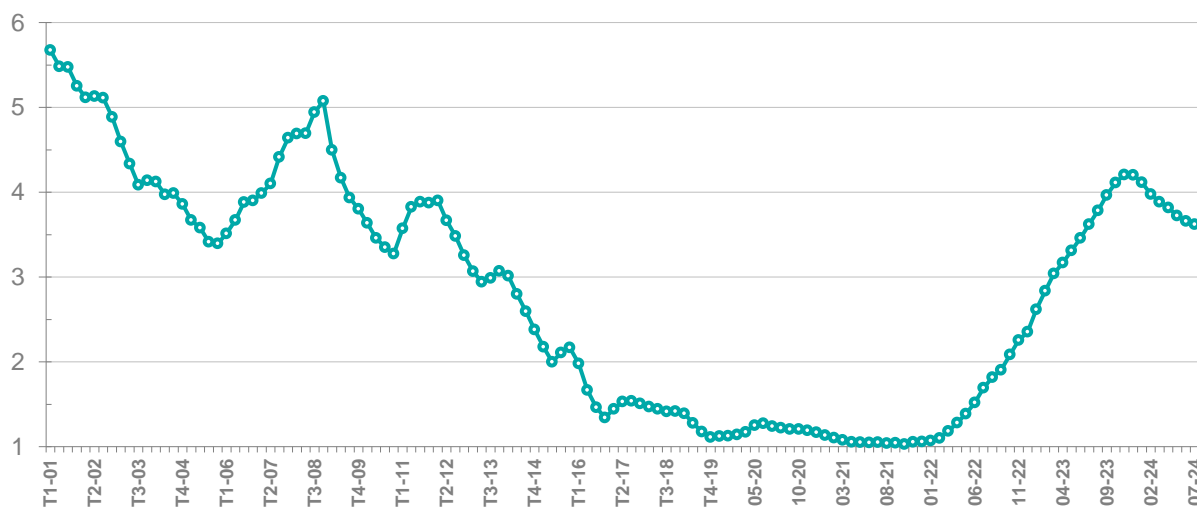
# L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

## 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 juillet 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.62 % (3.71 % pour l'accession dans le neuf et 3.62 % pour l'accession dans l'ancien).**

Depuis décembre 2023, le taux moyen des crédits immobiliers recule. Jusqu'en juin dernier la baisse a été rapide chaque mois, de 9 points de base (pdb) en moyenne. Les établissements bancaires se sont ainsi efforcés de redynamiser le marché des crédits immobiliers en améliorant la solvabilité des emprunteurs grâce, notamment, aux diminutions de taux. D'autant que la concurrence entre les établissements bancaires s'est renforcée et a alimenté le processus de baisse des taux des crédits. Ce qui a permis, mois après mois, d'amplifier la reprise de la production de crédits.

Mais en juillet, le recul n'est plus que de 4 pdb. Habituellement, lorsque le rebond saisonnier

de la demande s'essouffle à l'arrivée des congés d'été, les banques marquent une pause dans le recul des taux : elles vont alors attendre la rentrée de septembre pour revoir leurs barèmes à la baisse et accompagner le retour de la demande, avant qu'elle ne rentre en sommeil durant les mois d'hiver. Cette année ne déroge pas à la règle, d'autant que les établissements de crédit escomptent plusieurs diminutions des taux de refinancement de la BCE, à la fin de l'été et durant l'automne.

Pour l'heure, la baisse du taux moyen est de 58 pdb depuis décembre 2023 sur l'ensemble du marché. La diminution a été de 53 pdb sur le marché du neuf (3.68 % en juillet), et de 59 pdb sur celui de l'ancien (3.61 % en juillet) et sur celui des travaux (3.60 % en juillet). En outre, ce sont les prêts aux durées les plus longues qui ont bénéficié de la diminution des taux la plus rapide : 75 pdb pour les prêts sur 25 ans, contre 62 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	<b>1,06</b>	0,86	0,99	1,13
Juillet	2022	<b>1,69</b>	1,57	1,69	1,79
Décembre	2022	<b>2,35</b>	2,14	2,30	2,42
Juillet	2023	<b>3,62</b>	3,52	3,73	3,89
Décembre	2023	<b>4,20</b>	4,11	4,26	4,35
Juillet	2024	<b>3,62</b>	3,49	3,50	3,60

### La durée des prêts bancaires accordés

**En juillet 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 251 mois (275 mois pour l'accession dans le neuf et 264 mois pour l'accession dans l'ancien).**

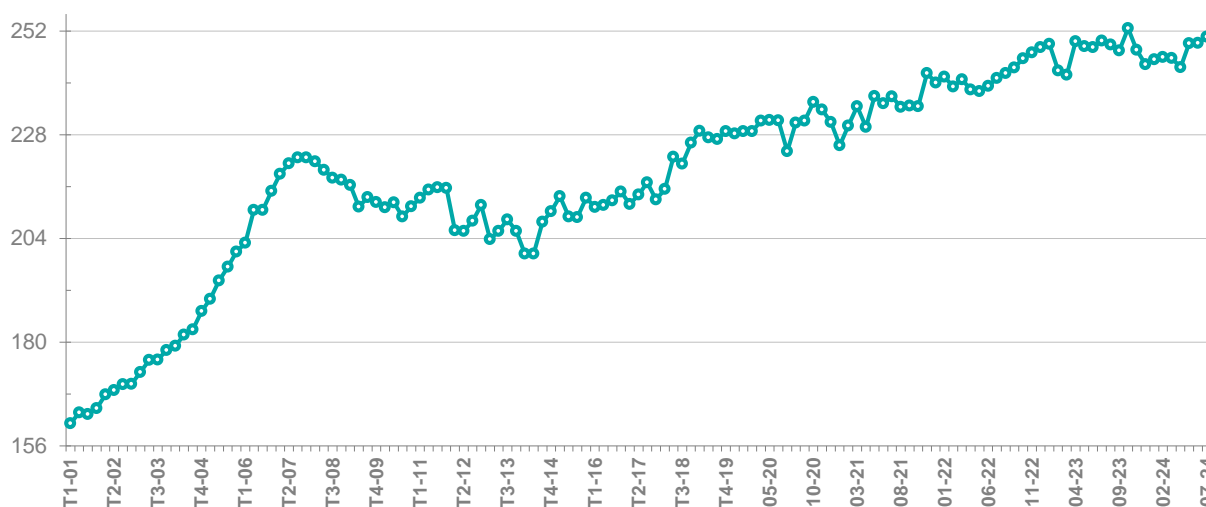
Après plusieurs mois d'hésitations, la durée moyenne des crédits octroyés a retrouvé les niveaux élevés constatés entre avril et décembre 2023. Les banques peuvent ainsi amplifier l'impact de la baisse des taux sur la solvabilité de la demande. Et l'annuité moyenne a diminué de 6.7 % depuis décembre dernier en réponse à l'effet conjugué de la baisse des taux des crédits et de l'allongement de la durée des prêts. Néanmoins, la remontée du coût des opérations financées atténuée nettement l'efficacité des effets taux et durée, en dépit d'une nouvelle augmentation de l'apport

personnel moyen. La capacité d'emprunt des ménages mesurée par cette annuité est encore inférieure de 10.9 % à son niveau de décembre 2022 (voire de 19.4 % par rapport à décembre 2021) : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 89.1 K€ en juillet 2024 (80.6 K€ par référence à décembre 2021).

Cette situation n'est toujours pas favorable à 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 eu un effet dépressif puissant sur la demande : avec une hausse du taux d'apport personnel moyen observée de 23.9 % depuis janvier 2022 (date du début de la remontée des taux des crédits).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Et compte tenu des évolutions de la durée moyenne, la structure de la production se déforme. Ainsi en juillet 2024, 65.6 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65.2 % 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 14.4 % en juillet 2024, contre 15.2 % 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
<b>2019</b>	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
<b>2020</b>	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
<b>2021</b>	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
<b>2022</b>	3,9	10,2	22,7	62,1	1,0
<b>2023</b>	5,2	10,0	19,5	64,2	1,0
<b>T1-2024</b>	5,2	10,2	20,4	63,6	0,6
<b>T2-2024</b>	5,1	9,9	20,5	64,1	0,4
<b>juil-24</b>	4,8	9,6	20,1	65,4	0,2

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

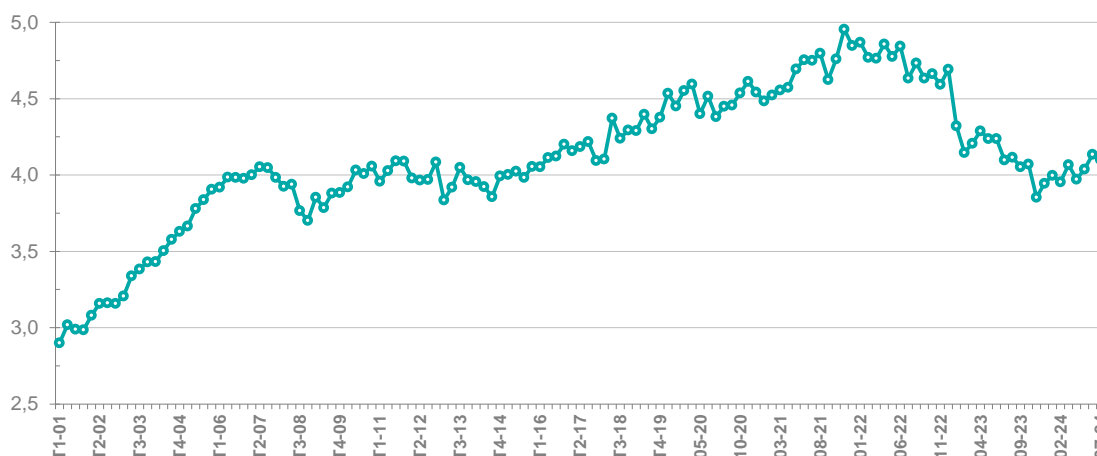
### Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Depuis le début de 2024, l'augmentation des revenus des emprunteurs est moins rapide que par le passé, (+ 1.3 % sur les 7 premiers mois de 2024, en glissement annuel - GA -, après + 8.4 % en 2023). 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 et maintenant en augmentation dans les grandes villes. La baisse du coût des

opérations réalisées ralentit donc, en conséquence de cette transformation du marché (- 0.8 % sur les 7 premiers mois de 2024, en GA, après - 6.0 % en 2023). Et le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est ressaisi depuis janvier 2024 : il s'établit ainsi à 4.1 années de revenus en juillet, comme il y a un an à la même époque. Cependant, le coût relatif diminue depuis 3 ans : il a maintenant retrouvé son niveau du printemps 2015 : cette baisse du coût relatif est équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 12.6 % depuis fin 2022.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



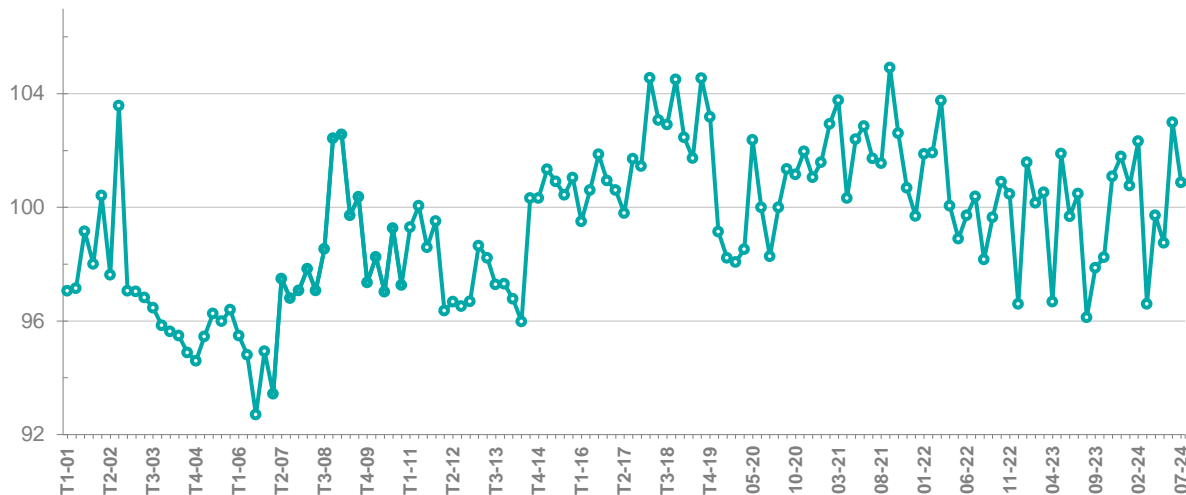
## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, après n'avoir que faiblement progressé en 2023, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement depuis le début de l'année (+ 3.9 % sur les 7 premiers mois de 2024, en GA, après + 0.7 % en 2023). Depuis 2019, l'apport

personnel moyen a cru de 50.8 % et les taux d'apport personnel de 52.1 %, en réponse à l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs : le dynamisme du marché des crédits en a été affecté.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Pourtant, en dépit des prix des logements qui augmentent de nouveau, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse lentement : les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier nettement moins que par le passé (- 2.3 % sur les 7 premiers mois de 2024, en GA, après - 8.0 % 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 renforcent, le marché retrouve des couleurs. Il bénéficie 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 est maintenant plus dynamique. Et le point de retournement du marché des crédits immobiliers a d'ailleurs été franchi en février.

Le rebond des indicateurs trimestriels qui se constate est très net : avec pour la production de crédits + 28.9 % en juillet en GA et + 57.1 % pour le nombre de prêts accordés.

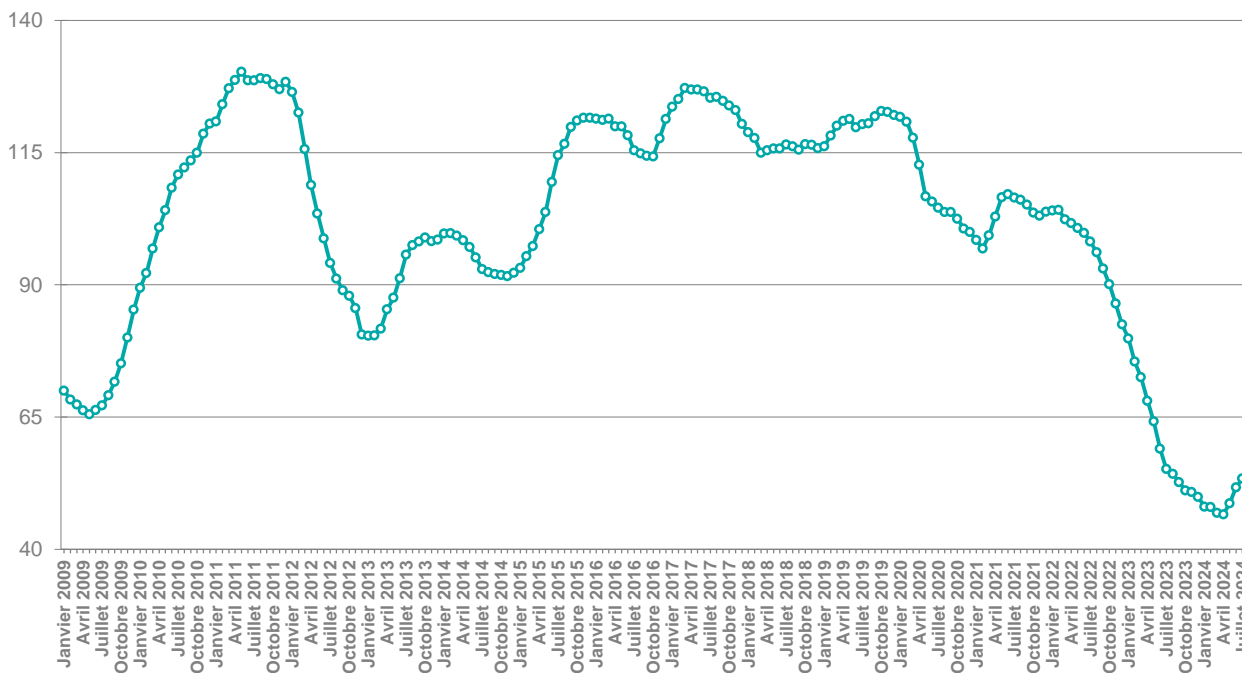
Au fil des mois, le rétablissement du marché se confirme donc. Cependant, le marché n'a pas encore retrouvé son dynamisme passé compte tenu du choc de la dépression passée. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin juillet en niveau annuel glissant recule toujours, de 19.1 % en GA (- 43.8 %, il y a un an à la même époque). Comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés, avec - 3.3 % en GA (contre - 43.8 % en juillet 2023).

En l'absence d'un choc extérieur au marché, tel celui de la crise des « subprimes » ou plus récemment la remontée des taux de la BCE, la perte de dynamisme provoquée par la mise en œuvre du rationnement du crédit a été remarquable entre 2019 et fin 2023, dans un contexte de dégradation supplémentaire des dispositifs publics de soutien à la demande. Le redémarrage de la production constaté depuis le début de 2024 devrait alors se renforcer, 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. Le regain de dynamisme de l'offre bancaire coïncide en effet avec le rebond des intentions d'achats de logements par les ménages, comme l'Insee l'a vérifié en juillet : ces intentions ont d'ailleurs retrouvé leur niveau du début de 2022, lorsque les conditions de crédit étaient encore qualifiées d'exceptionnelles.

**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

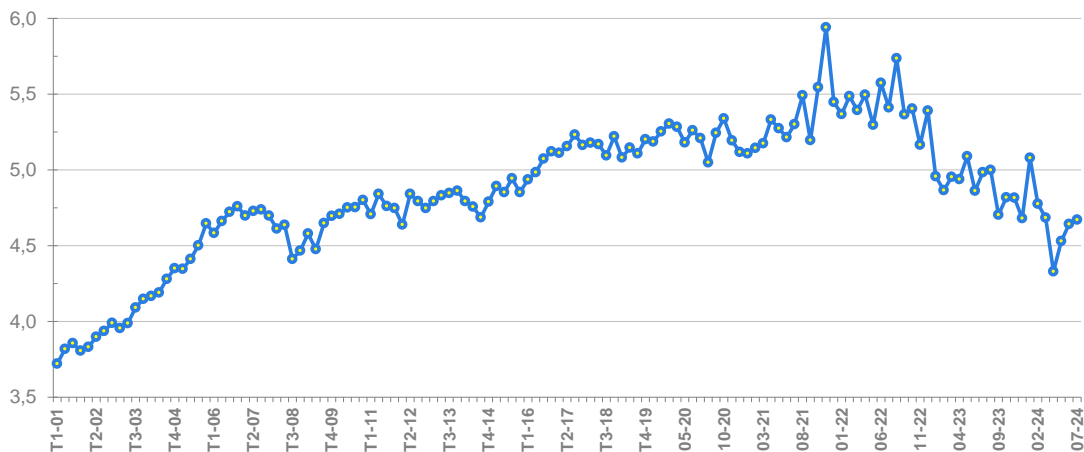
## Le marché du neuf

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 les autorités de contrôle des banques rencontrent des difficultés pour accéder au crédit : ils ne peuvent rentrer facilement sur le marché et la structure de la demande s'est transformée, au fil des mois. D'autant que la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ou à des promoteurs se heurte à la contraction de l'offre nouvelle présentée sur le marché, alors que la production de PTZ se dégrade encore depuis le début de l'année 2024 et que la mise en

œuvre anticipée du Zéro Artificialisation Nette gèle les terrains à bâtir. Dans ces conditions, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule, à un rythme toujours soutenu (- 4.0 % sur les 7 premiers mois de 2024, en GA, contre - 3.1 % en 2023). Pourtant les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent toujours, bien que moins rapidement qu'en 2023 (+ 1.3 % sur les 7 premiers mois de 2024, en GA, après + 6.4 % en 2023). Aussi, le coût relatif se maintient à bas niveau, à 4.7 années de revenus en juillet 2024 contre 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

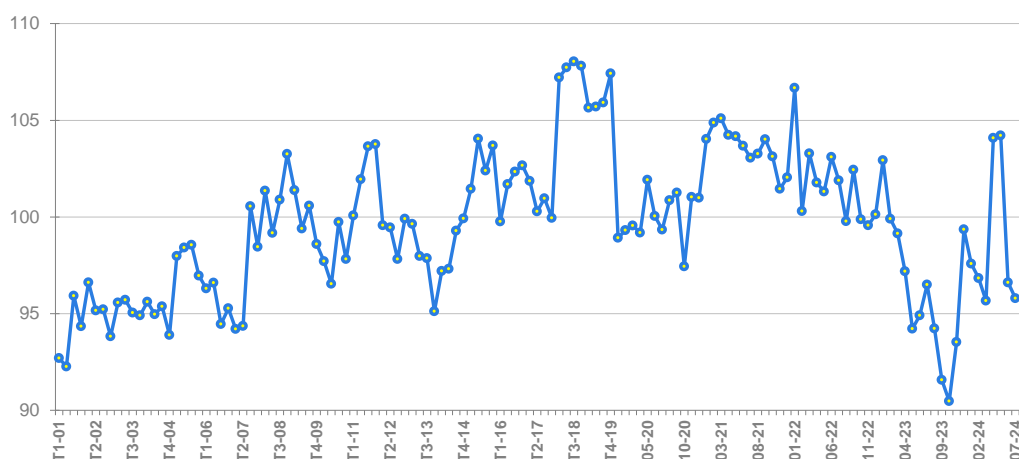
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs recule (- 5.3 % sur les 7 premiers mois de 2024, en GA, après + 1.9 % en 2023). Pour autant, 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 (+ 36.8 % depuis décembre 2019).

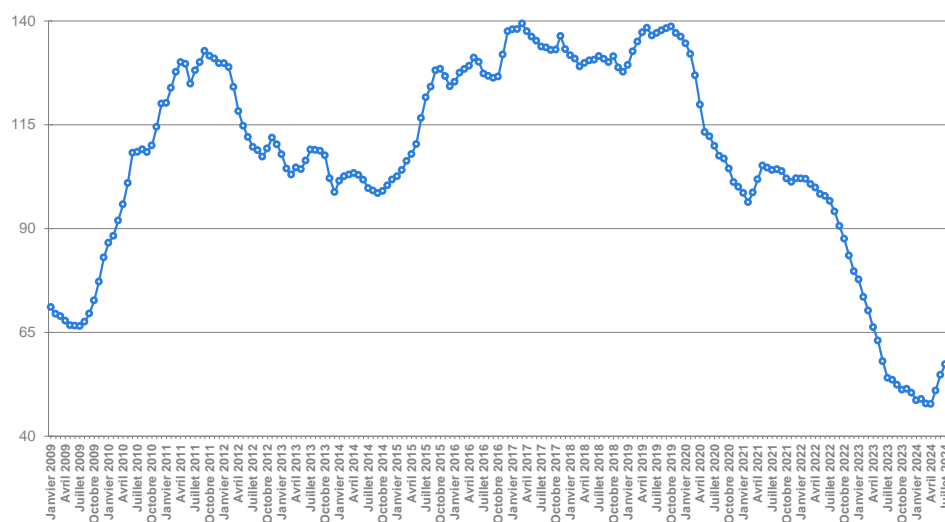
**L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF**  
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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 réponse à la baisse des taux des crédits immobiliers. 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 réussit juste à s'établir à son niveau de l'automne 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



Néanmoins, le marché des crédits au neuf a repris des couleurs depuis le début du printemps 2024. Et ce qui ne ressemblait encore qu'à une embellie durant le 1er trimestre s'est transformé en une reprise. La chute de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers est progressivement devenue moins intense de mois en mois. Et le rebond des indicateurs trimestriels se constate, au-delà des hésitations observées jusqu'alors : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 34.9 % en juillet en GA (contre - 51.9 % en juillet 2023) ;

et pour le nombre de prêts accordés, + 81.1 % en juillet en GA (contre - 50.9 % en juillet 2023).

Jusqu'alors cette progression du niveau d'activité du marché n'a cependant pas permis de gommer toutes les conséquences de la récession constatée depuis l'automne 2021. A fin juillet 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : - 17.2 % en GA pour la production de crédits. En revanche, le nombre de prêts bancaires accordés progresse maintenant, avec + 6.0 % en GA.



## 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 se ressaisit, mais où la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat, la pression sur le coût des opérations ne se fait pas encore ressentir : et pourtant le rythme de la baisse ralentit nettement au fil des mois, laissant même ressortir une tendance à la remontée des coûts des opérations depuis janvier (- 1.5 % sur les 7 premiers mois de 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 que lentement (+ 1.1 % sur les 7 premiers mois de 2024, en GA, après + 8.2 % en 2023). Ainsi le coût relatif des opérations réalisées se stabilise à bas niveau : à 4.6 années de revenus en juillet 2024, comme il y a un an à la même époque.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement qu'en 2023 (+ 4.1 % sur les 7 premiers mois de 2024, en GA, après + 0.3 % en 2023). Depuis 2019, l'apport moyen s'est ainsi accru de 50.2 % et le taux d'apport personnel moyen de 58.8 % : cela illustre les raisons pour lesquelles 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



Et depuis l'été dernier l'indicateur de solvabilité de la demande s'est redressé, 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. 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 (- 3.3 % sur les 7 premiers mois de 2024, en GA, après - 9.2 % en 2023).

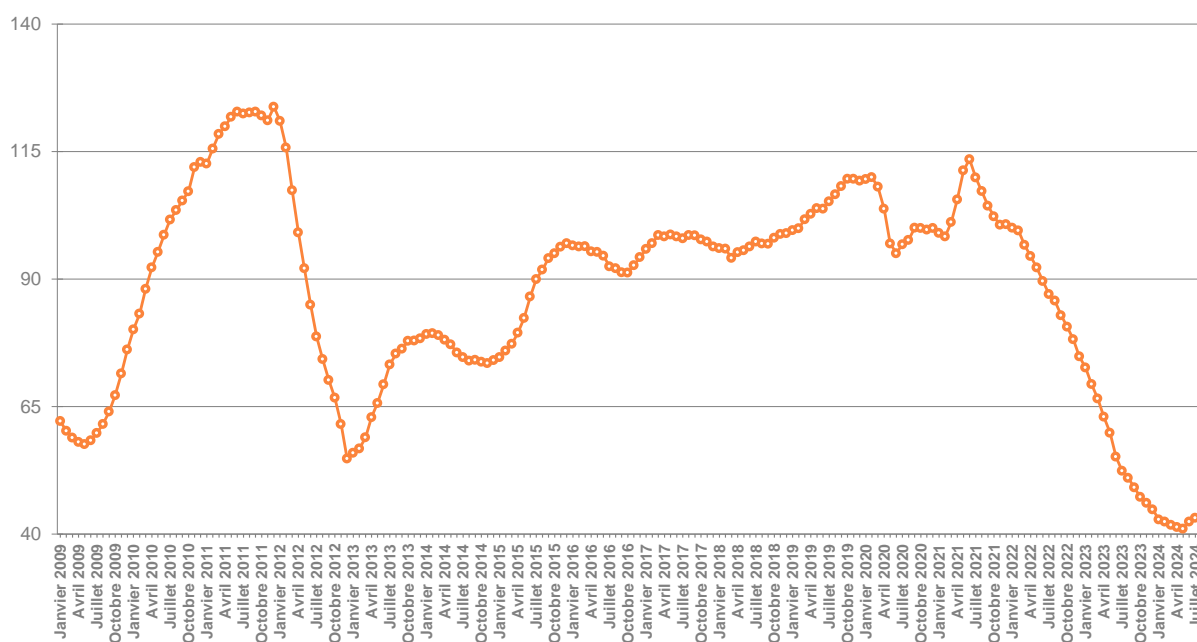
Et comme pour le neuf, l'embellie du marché des crédits constatée au 1er trimestre 2024 a progressivement cédé la place à une vraie reprise, même si elle peut parfois paraître hésitante. Et de mois en mois le rebond des

indicateurs trimestriels se confirme : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 8.8 % en juillet 2024 en GA (contre - 49.9 % en juillet 2023 en GA) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 15.8 % en juillet 2024 en GA (contre - 47.8 % en juillet 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 à partir de l'automne 2021. A fin juillet 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : avec - 25.2 % pour la production de crédits et - 17.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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