



L'Observatoire  
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

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



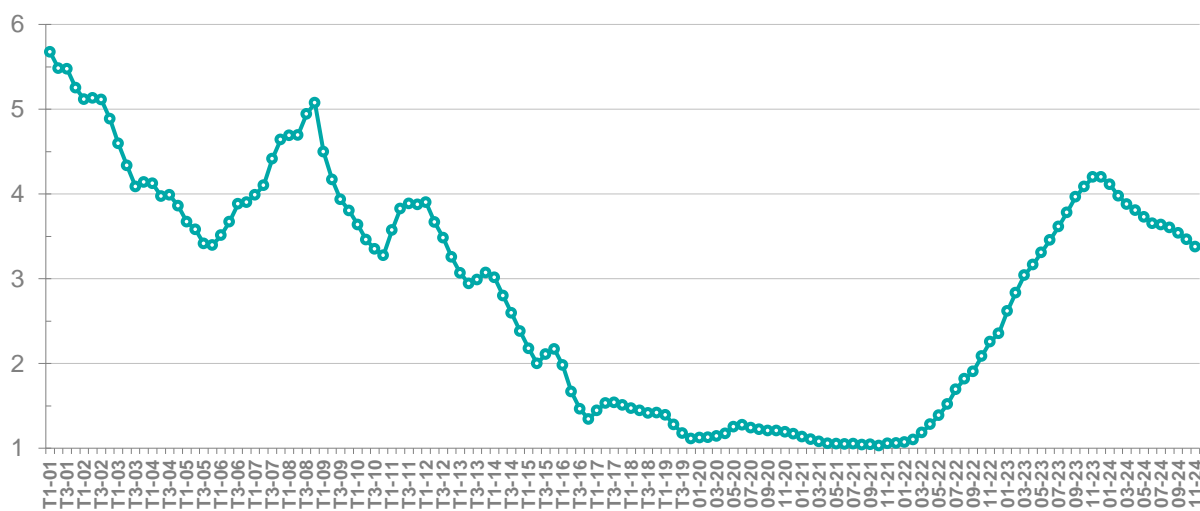
# L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

## 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 novembre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.37 % (3.40 % pour l'accession dans le neuf et 3.37 % pour l'accession dans l'ancien).**

Entre décembre 2023 et juin 2024, le taux moyen des crédits immobiliers a 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 préféré ralentir le rythme de la baisse des taux. En juin et en juillet, cette baisse a donc été plus lente, de 2 pdb chaque mois, en moyenne.

Une nouvelle phase de diminution rapide 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 8 pdb en

moyenne depuis septembre (dont 9 pdb sur le seul mois de novembre), le taux moyen est descendu à 3.37 % en novembre : dans le contexte d'une amélioration soutenue des intentions d'achats de logements, cette baisse permet au marché d'amplifier sa reprise. Et elle a notamment bénéficié de la diminution des taux de refinancement de la BCE (avec un taux principal de refinancement porté à 3.40 % par décision du 17 octobre) et du recul significatif des taux d'usure.

Pour l'heure, la baisse du taux moyen est de 83 pdb depuis décembre 2023 sur l'ensemble du marché. La diminution a été de 83 pdb sur le marché de l'ancien (3.37 % en novembre) et sur celui du neuf (3.38 % en novembre) et de 80 pdb sur celui des travaux (3.39 % en novembre). En outre, ce sont les prêts aux durées les plus longues qui ont bénéficié de la diminution des taux la plus rapide : 97 pdb pour les prêts sur 25 ans, contre 85 pdb pour ceux à 15 ans.

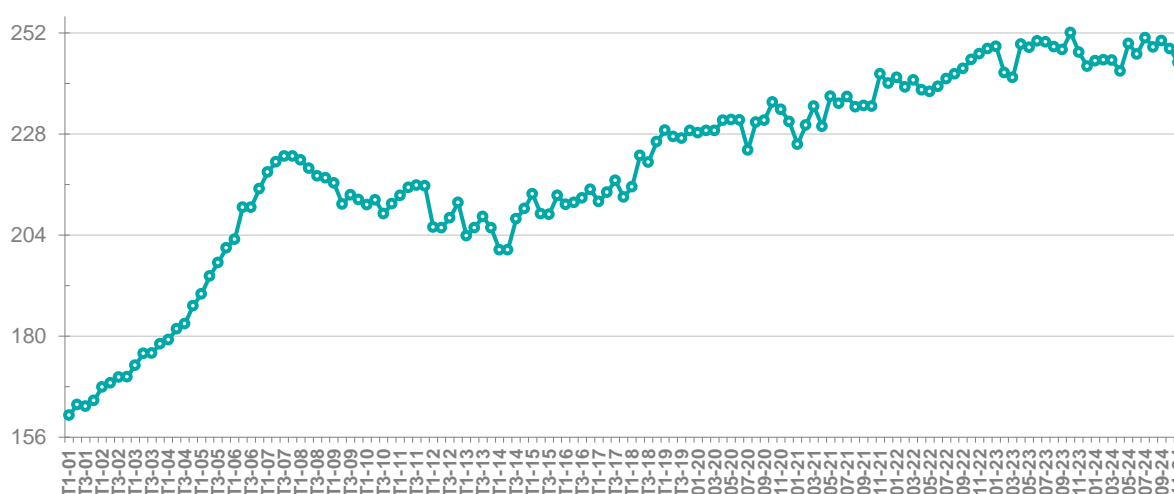
## PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2021	1,06	0,86	0,99	1,13
Novembre 2022	2,26	2,08	2,23	2,34
Décembre 2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Novembre 2023	4,20	4,12	4,26	4,38
Décembre 2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Novembre 2024	3,37	3,26	3,30	3,38

## 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 novembre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 245 mois (252 mois pour l'accession dans le neuf et 259 mois pour l'accession dans l'ancien).**

Comme souvent durant l'automne, la durée moyenne des crédits octroyés diminue, de 5 mois depuis septembre dernier. Elle s'établit cependant sur les niveaux élevés observés depuis deux ans. Les banques accompagnent ainsi la baisse des taux des crédits et facilitent l'amélioration de la solvabilité de la demande : mais la poursuite de la baisse des taux atténue progressivement l'impact du maintien de durées élevées.

En outre, la remontée du coût des opérations financées qui se poursuit atténue nettement l'efficacité attendue des modifications des taux et des durées sur la solvabilité des emprunteurs. Ainsi l'annuité de remboursement moyenne ne s'est que faiblement améliorée depuis l'été, en dépit

d'une nouvelle augmentation de l'apport personnel moyen : si en novembre 2024 l'annuité supportée pour un emprunt de 100 K€ est inférieure de 7.4 % à son niveau de décembre 2023, elle reste plus élevée de 11.4 % par rapport à décembre 2022 et de 23.2 % par rapport à décembre 2021, avant que les conditions de crédit ne se détériorent en réponse à la remontée des taux de refinancement de la BCE.

Cette évolution ne facilite donc pas 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.

Pour autant, compte tenu des évolutions de la durée moyenne constatées jusqu'à la fin de l'été, 67.4 % 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) s'élève lentement : avec 13.2 % en novembre, contre 15.2 % en 2023 (20.2 % en 2019). Et au total, 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)

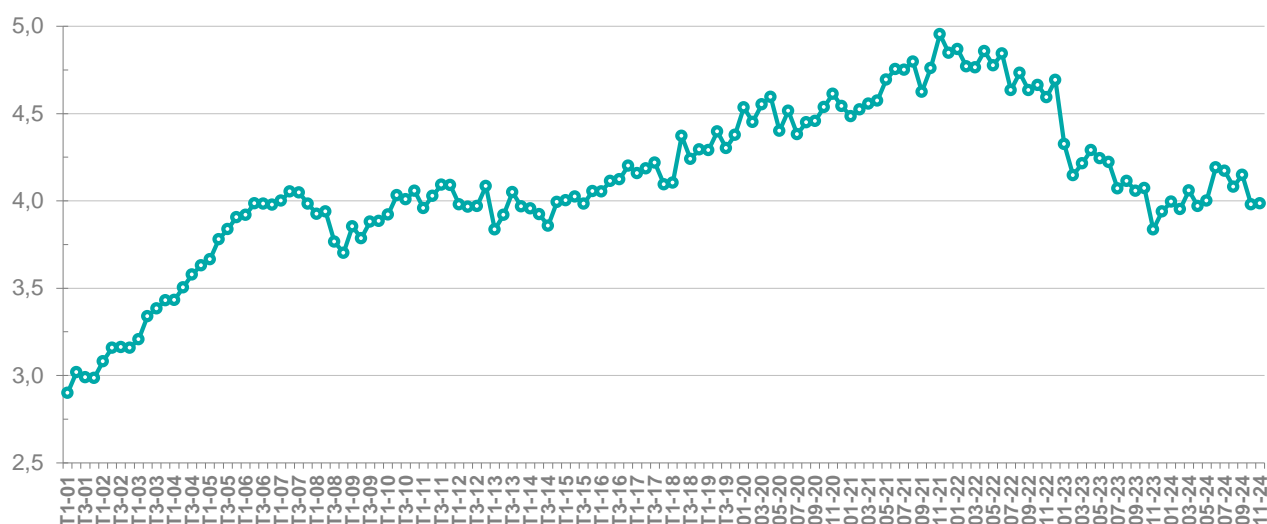
	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,7	62,1	1,0
2023	5,2	10,0	19,6	63,9	1,2
T1-2024	5,2	10,3	20,4	63,2	0,9
T2-2024	5,2	9,9	20,5	63,0	1,3
T3-2024	4,5	9,3	19,4	66,2	0,6
M11-2024	4,9	8,9	18,8	67,1	0,3

## 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 11 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, et 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 si la baisse du coût des opérations réalisées ralentit toujours en réponse à cette transformation du marché, elle est maintenant nettement moins rapide qu'en 2023 (- 1.2 % sur les 11 premiers mois de 2024, en GA, après - 6.2 % 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 depuis janvier 2024 : il s'établit à 4.0 années de revenus en novembre, contre 3.8 années de revenus il y a un an à la même époque.

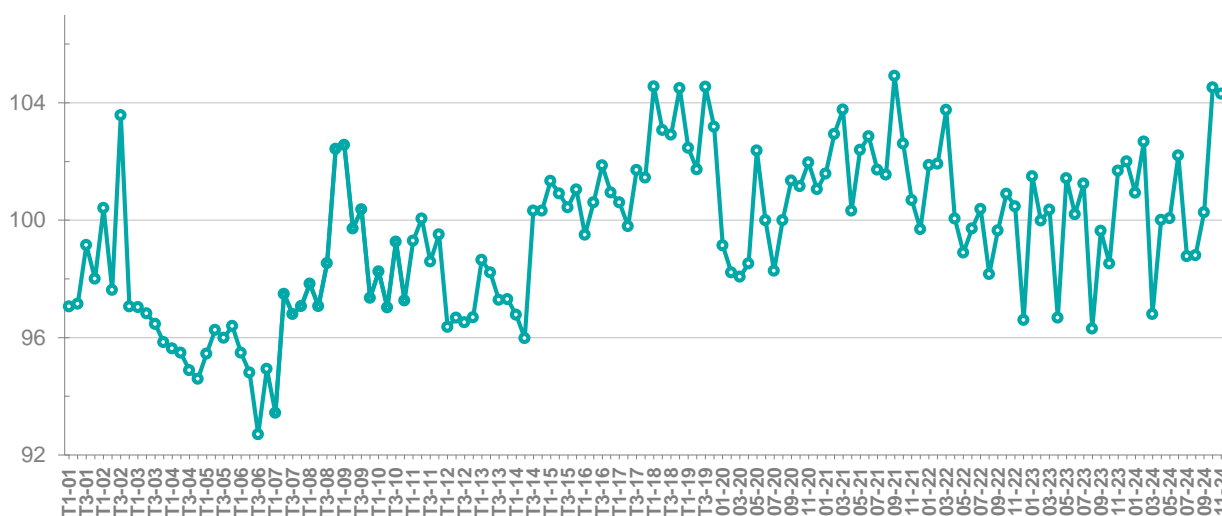
## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, après n'avoir que faiblement progressé en 2023, le niveau de l'apport personnel progresse un plus rapidement depuis le début de l'année (+ 0.3 % sur les 11 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 39.6 % supérieur à son niveau du 4ème trimestre 2019 (+ 45.3 % 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 de moins en moins au crédit immobilier (- 1.6 % sur les 11 premiers mois de 2024, en GA, après

- 8.1 % 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.

### 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 se poursuit et le marché fait preuve d'une vigueur qui ne se dément pas : avec pour la production de crédits + 33.0 % en novembre en GA (contre - 29.1 % en novembre 2023) et + 53.9 % pour le nombre de prêts accordés (contre - 21.9 % il y a un an).

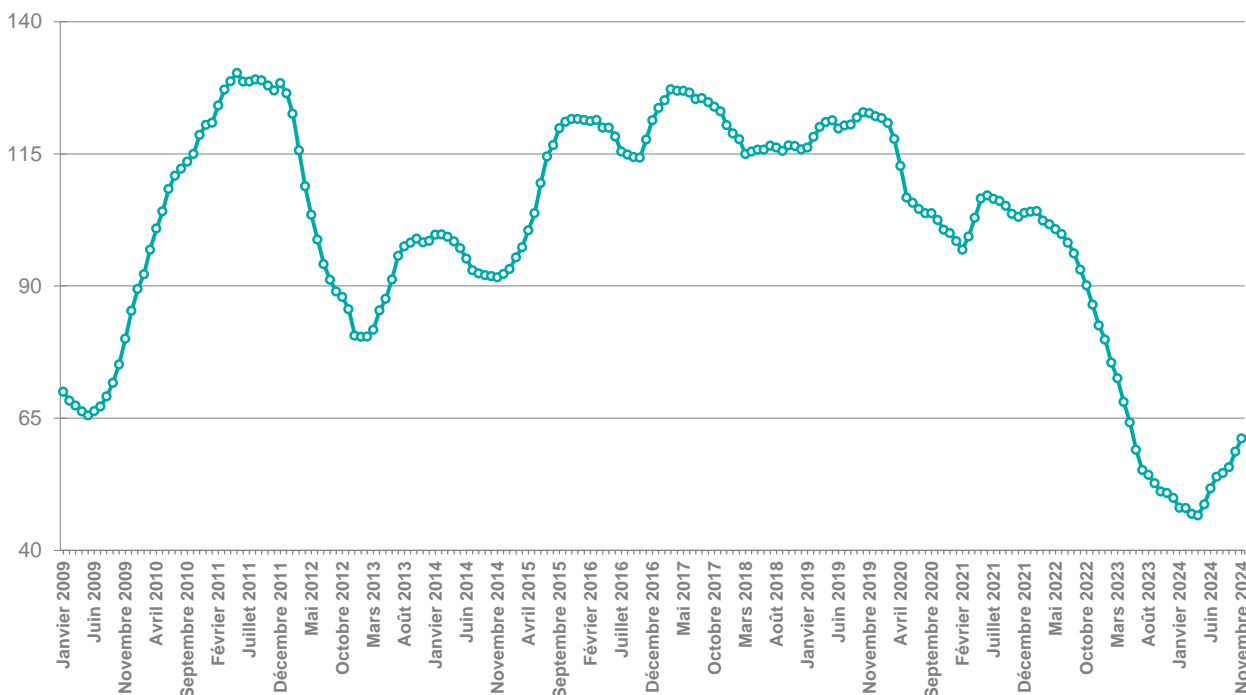
Au fil des mois, le dynamisme de l'offre de crédits est intact : il est d'ailleurs antérieur

à la décision de la BCE de baisser ses taux de refinancement ou à la décision de la Banque de France de réduire 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 novembre en niveau annuel glissant recule encore de 2.0 % en GA (- 42.9 %, il y a un an à la même époque). Pourtant, le nombre de prêts accordés augmente maintenant de 20.3 % en GA (- 41.2 %, 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.

Le redémarrage de la production constaté depuis le début de 2024 s'est donc poursuivi, au-delà des incertitudes politico-économiques de ces derniers mois : la plupart d'entre elles étaient déjà présentes dans les scénarii des conjoncturistes depuis la fin de l'année 2023 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

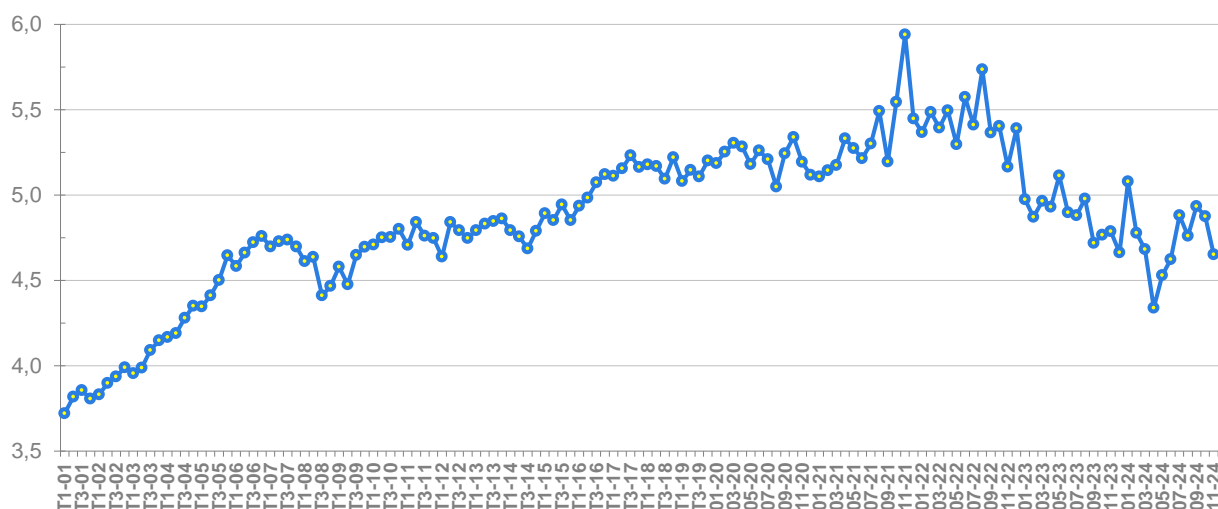
## Le marché du neuf

Jusqu'à la fin de 2023, les emprunteurs ont très souvent buté sur les exigences de taux d'effort imposées par la Banque de France et nombre d'entre eux n'ont pu 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 sur le marché : 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 la primo 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 aussi à produire leurs effets. Ainsi le coût des opérations réalisées dans le neuf recule toujours (- 3.0 % sur les 11 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 (+ 1.3 % sur les 11 premiers mois de 2024, en GA, après + 6.1 % en 2023). Néanmoins le coût relatif reste contenu, en dépit du retour de primo-accédants jeunes et modestes pour s'établir à 4.7 années de revenus en novembre 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

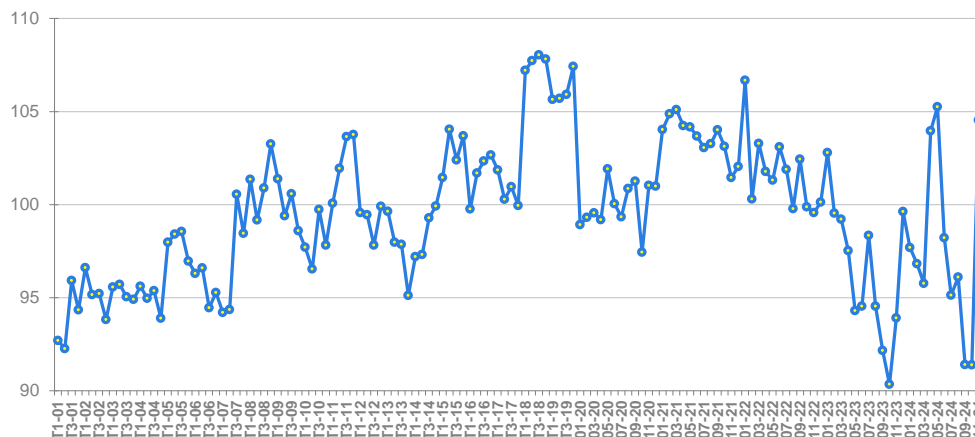
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs recule (- 7.0 % sur les 11 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 novembre 2024, un apport moyen de 31.9 % supérieur à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 19.9 % plus élevé.

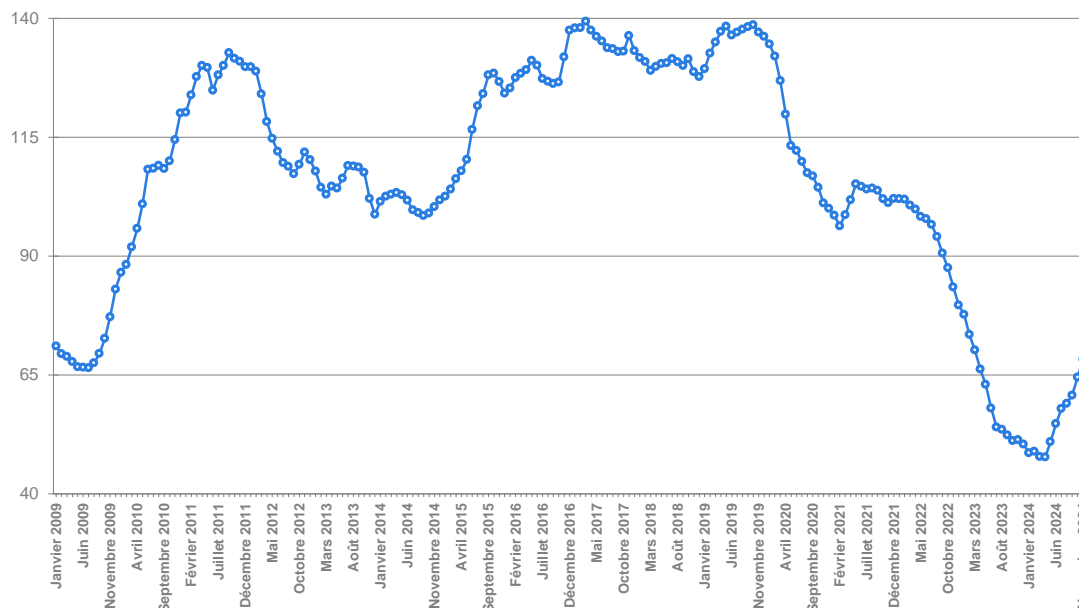
**L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF**  
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Cependant, l'amélioration des conditions de crédit permet maintenant à l'indicateur de solvabilité de la demande, impacté de nettement rebondir. La transformation du

marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, facilité le redressement de la solvabilité de la demande.

**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 rapidement. Le rebond des indicateurs trimestriels en témoigne : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 37.3 % à fin novembre en GA (contre - 25.1 % il y a un an à la même époque) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 71.7 % à fin novembre 2024 en GA (contre

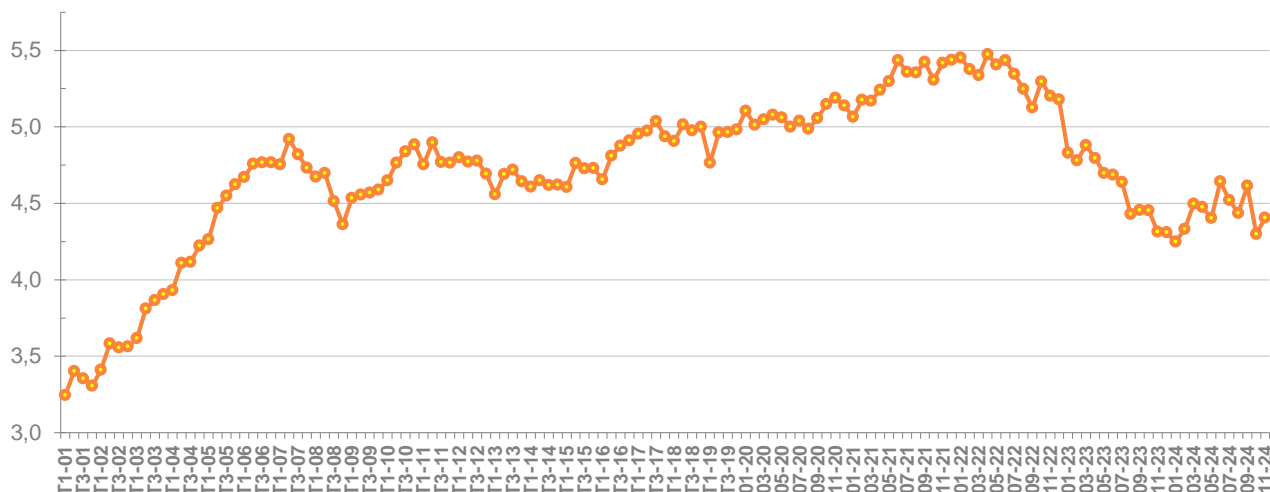
- 14.4 % il y a un an).

Durant une grande partie de l'année 2024, la progression du niveau d'activité du marché n'avait pas permis de gommer toutes les conséquences de la récession constatée dès l'automne 2021. Mais à fin novembre 2024, l'activité mesurée en niveau annuel glissant se stabilise : avec 0.0 % en GA pour la production de crédits (contre - 41.7 % en novembre 2023). Et le nombre de prêts bancaires accordés progresse rapidement, avec + 32.8 % en GA (contre - 38.5 % en novembre 2023).



## 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 (- 2.6 % sur les 11 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 (+ 0.6 % sur les 11 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 novembre, comme il y a un an à la même époque.

Dans le même temps le niveau de l'apport personnel recule, après plusieurs années de progression rapide (- 0.5 % sur les 11 premiers mois de 2024, en GA, après + 0.3 % 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 39.3 % et le taux d'apport personnel moyen de 34.8 % : 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.

