



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

Août
2024

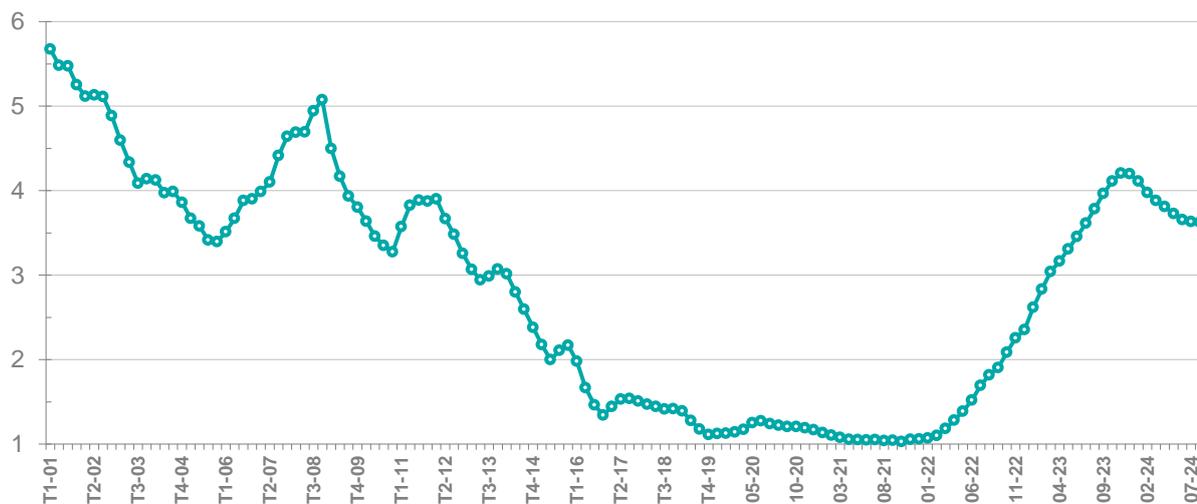
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 août 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.62 % (3.60 % pour l'accession dans le neuf et 3.64 % pour l'accession dans l'ancien).

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 : il s'est ainsi établi à 3.65 %, contre 4.20 % 6 mois auparavant. Les établissements bancaires ont ainsi contribué 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.

Mais comme cela est habituel durant la période estivale, lorsque le rebond saisonnier de la demande s'essouffle et cette année après plusieurs mois d'expansion rapide de la production de crédits, dès juillet les banques

ont marqué une pause dans le recul des taux. Depuis juin la baisse des taux est très lente, de 2 pdb chaque mois, en moyenne. Une nouvelle phase de diminution des taux des crédits immobiliers va néanmoins s'amorcer en septembre, les établissements de crédit révisant généralement leurs barèmes à la baisse afin d'accompagner le retour de la demande. L'ampleur des baisses à venir dépendra alors de la diminution des taux de refinancement de la BCE attendue à la mi-septembre et de ses suites éventuelles 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 62 pdb sur le marché du neuf (3.59 % en août), de 57 pdb sur celui de l'ancien (3.63 % en août) et de 56 pdb sur celui des travaux (3.63 % en août). En outre, ce sont les prêts aux durées les plus longues qui ont bénéficié de la diminution des taux la plus rapide : 72 pdb pour les prêts sur 25 ans, contre 60 pdb pour ceux à 15 ans.

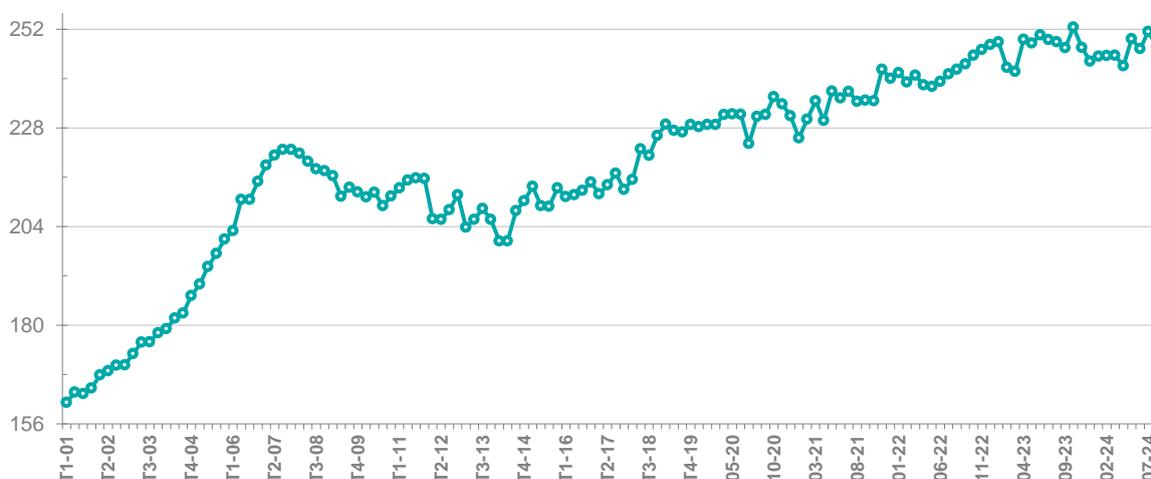
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2021	1,06	0,86	0,99	1,13
Août	2022	1,82	1,71	1,85	1,96
Décembre	2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Août	2023	3,78	3,72	3,92	4,08
Décembre	2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Août	2024	3,62	3,51	3,54	3,63

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 août 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 248 mois (264 mois pour l'accession dans le neuf et 262 mois pour l'accession dans l'ancien).

Au-delà des hésitations constatées d'un mois sur l'autre, la durée moyenne des crédits octroyés se maintient sur les niveaux élevés constatés entre avril et décembre 2023. 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. D'ailleurs, compte tenu de l'augmentation des montants empruntés, l'annuité de remboursement moyenne ne s'est guère améliorée durant l'été : elle reste inférieure de 9.2 % à son niveau de décembre 2022 et un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 90.8 K€ en août 2024.

Cette situation n'est donc 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.

Et compte tenu des évolutions de la durée moyenne constatée depuis 2023, en août 2024 65.8 % 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 toujours : 14.6 % en août 2024, contre 15.2 % en 2023 (20.2 % en 2019).

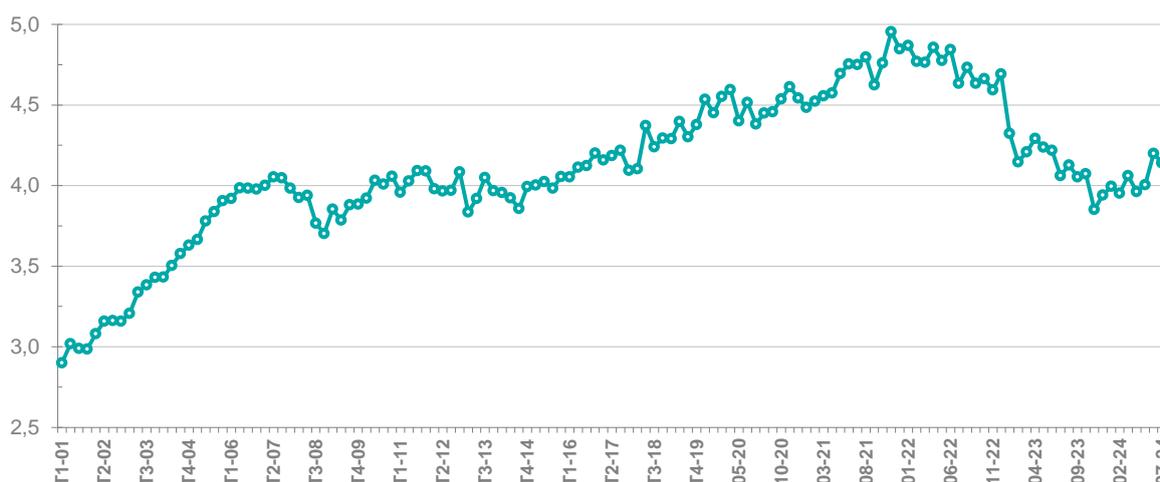
**STRUCTURE DE LA PRODUCTION
DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)**

	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
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	19,5	64,2	1,0
T1-2024	5,2	10,2	20,4	63,6	0,6
T2-2024	5,1	9,9	20,5	64,1	0,4
M8-2024	4,7	9,9	19,7	65,4	0,4

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

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



Avec le ralentissement de l'inflation, l'augmentation des revenus des emprunteurs est moins rapide que par le passé (+ 1.0 % sur les 8 premiers mois de 2024, en glissement annuel – GA -, après + 8.4 % en 2023), en dépit de la transformation des clientèles constatée dès le début du printemps. En outre, en dépit de la baisse des taux des crédits immobiliers, l'accès au marché reste difficile 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 (- 0.5 % sur les 8 premiers mois de 2024, en GA, après - 6.0 % en 2023) : les tensions sur les prix des logements neufs et anciens et les augmentations constatées dans la plupart des grandes villes y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est ressaisi depuis janvier 2024 : il s'établit ainsi à 4.2 années de revenus en août, contre 4.1 années de revenus il y a un an à la même époque. Cependant, le coût relatif a nettement diminué depuis 3 ans : cette baisse du coût relatif est d'ailleurs équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 10.9 % depuis fin 2022.

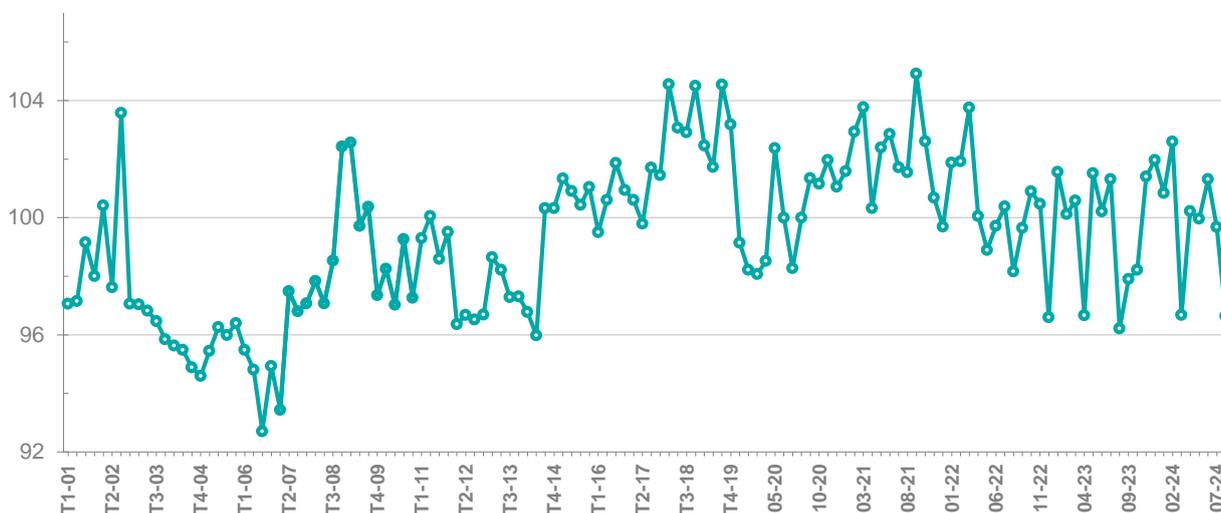
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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 (+ 3.5 % sur les 8 premiers mois de 2024, en GA, après + 0.7 % en 2023). Avec la transformation du marché associé au renforcement des difficultés d'accès aux crédits immobiliers des ménages faiblement dotés en apport

personnel, les pratiques de financement des opérations immobilières ont évolué : depuis 2019, l'apport personnel moyen a cru de 51.6 % et les taux d'apport personnel de 48.1 %, 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 conditions de crédit qui se sont sensiblement améliorées depuis le début de l'année, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite et fluctue d'un mois sur l'autre, du fait de l'augmentation des prix des logements : pourtant, les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier nettement moins que par le passé (- 1.7 % sur les 87 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 a retrouvé 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. D'ailleurs, le point de retournement du marché des crédits immobiliers a été franchi en février.

Le rebond des indicateurs trimestriels qui se constate est ainsi très net : avec pour la production de crédits + 23.1 % en août en GA (contre - 48.8 % en août 2023) et + 48.6 % pour le nombre de prêts accordés (contre - 47.3 % il y a un an). Le ralentissement du marché qui se constate chaque année durant le mois d'août n'a donc fait qu'atténuer la vigueur de la reprise.

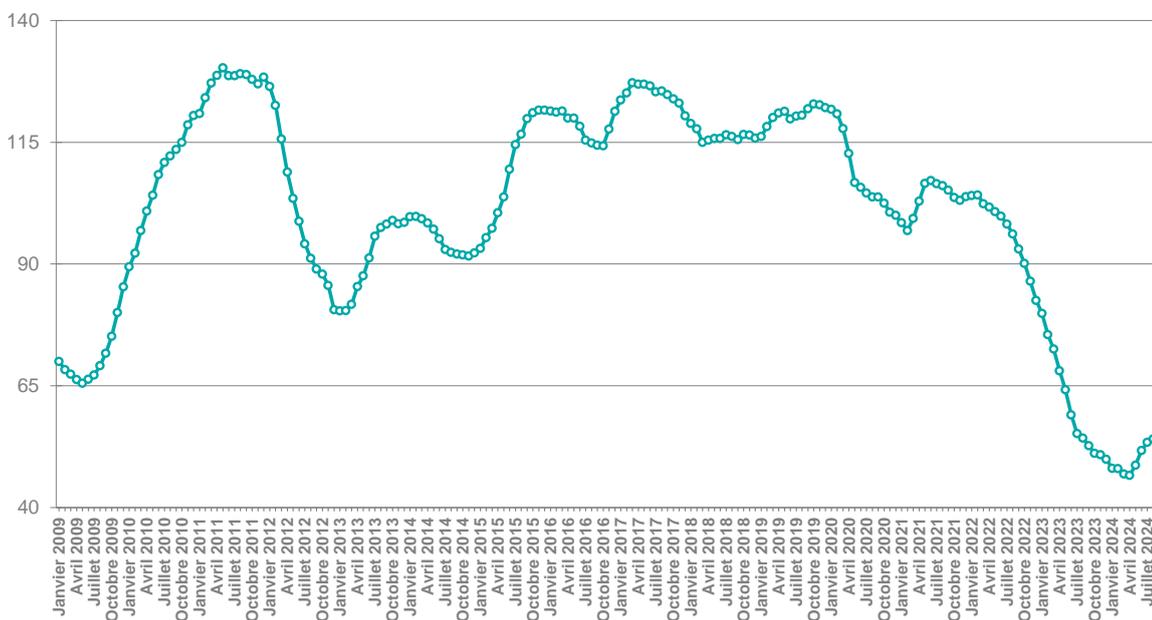
Cependant, le marché n'a pas encore retrouvé son dynamisme passé compte tenu du choc de la dépression passée. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin août en niveau annuel glissant recule toujours, de 17.6 % en GA (- 43.9 %, il y

a un an à la même époque). Comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés, avec - 0.3 % en GA (contre - 43.6 % en août 2023).

En l'absence d'un choc extérieur au marché, 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 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 baisse du niveau de la construction, alors que la production de PTZ se dégrade toujours et que la mise en œuvre anticipée du Zéro Artificialisation Nette

participe au renforcement de la pénurie de terrains à bâtir. Dans ces conditions, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule toujours à un rythme soutenu (- 2.9 % sur les 8 premiers mois de 2024, en GA, contre - 3.1 % en 2023). En outre, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent moins rapidement qu'en 2023 (+ 1.5 % sur les 8 premiers mois de 2024, en GA, après + 6.4 % en 2023). Néanmoins le coût relatif s'établit à un niveau plus faible que par le passé, à 4.7 années de revenus en août 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



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs recule (- 4.6 % sur les 8 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 (+ 36.6 % depuis décembre 2019).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



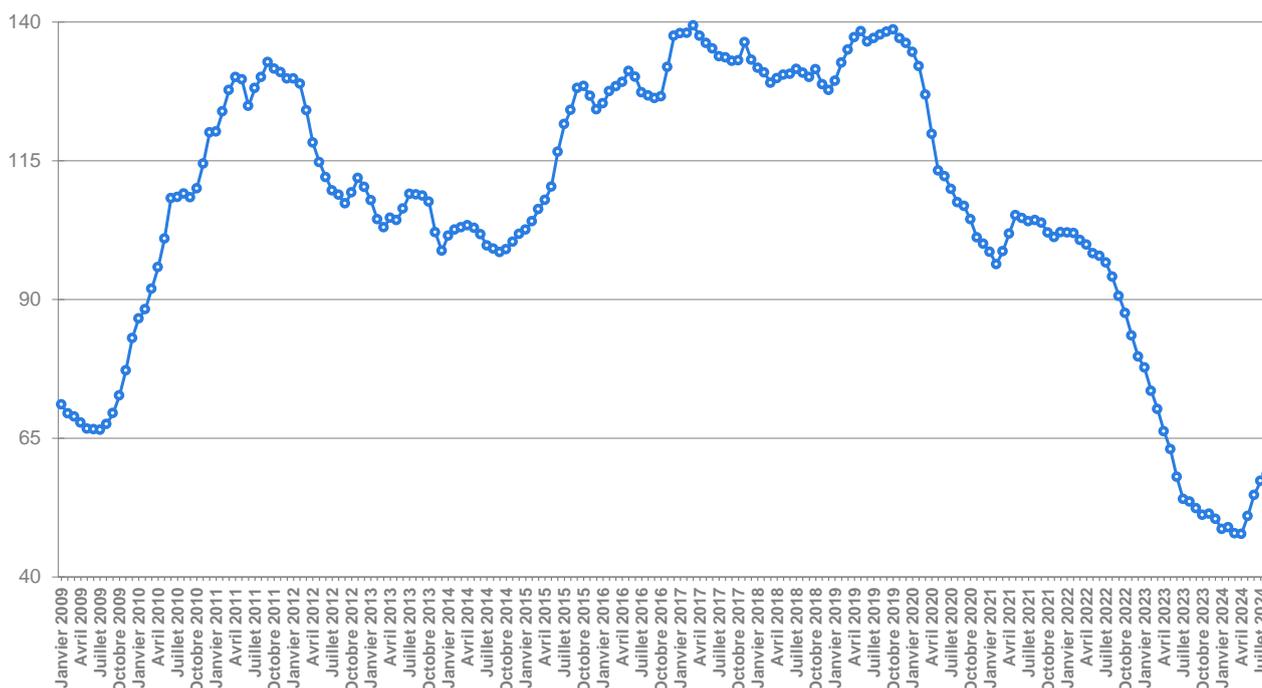
L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT / CSA

Aussi l'indicateur de solvabilité de la demande, impacté par la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande, ne réussit pas à durablement se redresser en dépit de l'amélioration des conditions de crédit. La transformation du marché, avec notamment le

repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, n'a pas vraiment permis de contrebalancer les facteurs de dégradation de la solvabilité de la demande. Et l'indicateur de solvabilité 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, + 27.5 % en août en GA (contre - 48.4 % en août 2023) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 69.0 % en août en

GA (contre - 46.3 % en août 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 dès l'automne 2021. A fin août 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : - 15.7 % en GA pour la production de crédits (contre - 43.9 % en août 2023). En revanche, le nombre de prêts bancaires accordés progresse maintenant, avec + 9.2 % en GA (contre - 43.1 % en août 2023).

Le marché de l'ancien

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Sur un marché de l'ancien qui renoue avec le dynamisme depuis le début de l'année, mais où la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat, la pression sur le coût des opérations reste modérée : 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 (- 1.8 % sur les 8 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 (+ 0.6 % sur les 8 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 août 2024, contre

4.5 années de revenus il y a un an à la même époque.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement qu'en 2023 (+ 2.5 % sur les 8 premiers mois de 2024, en GA, après + 0.3 % en 2023). Depuis 2019, l'apport moyen s'est ainsi accru de 38.8 % et le taux d'apport personnel moyen de 46.3 % : 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 plus d'un an, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite 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 (- 3.0 % sur les 8 premiers mois de 2024, en GA, après - 9.2 % en 2023).

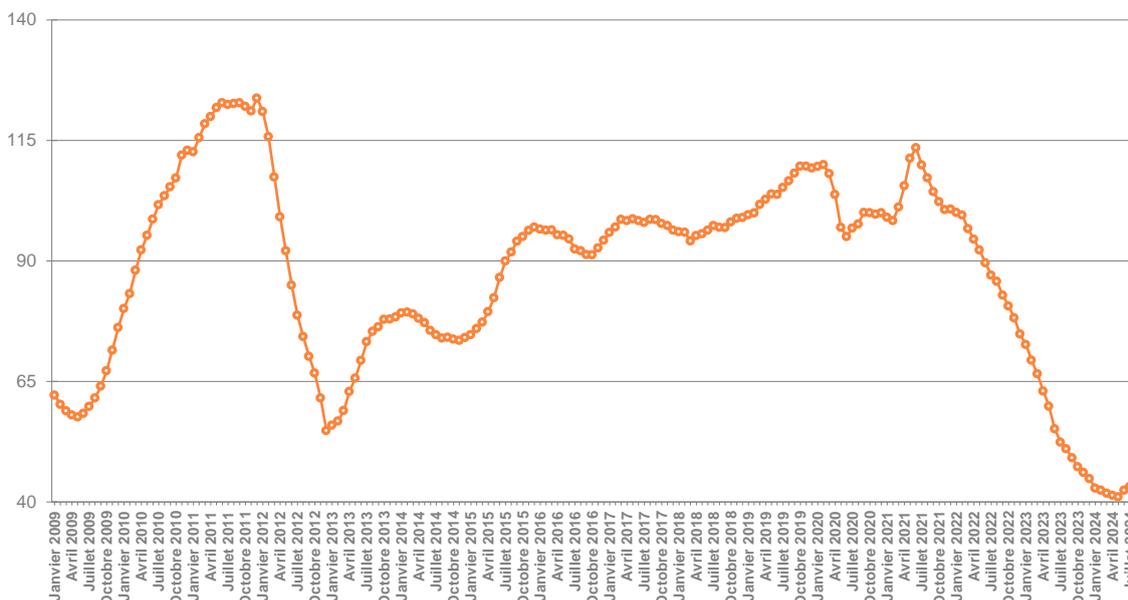
Et comme pour le neuf, l'embellie du marché des crédits constatée au 1er trimestre 2024 a progressivement cédé la place à une vraie reprise, même si durant l'été elle a pu paraître hésitante. Et de mois en mois le rebond des indicateurs trimestriels se confirme : avec pour la production de crédits

mesurée en niveau trimestriel glissant, + 11.8 % en août 2024 en GA (contre - 47.8 % en août 2023 en GA) ; et pour le nombre de prêts accordés, + 19.6 % en août 2024 en GA (contre - 46.0 % en août 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 août 2024, comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : avec - 23.6 % pour la production de crédits (- 42.0 % en août 2023 en GA) et - 15.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (- 40.5 % en août 2023 en GA).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



www.observatoirecreditlogement.fr