



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL



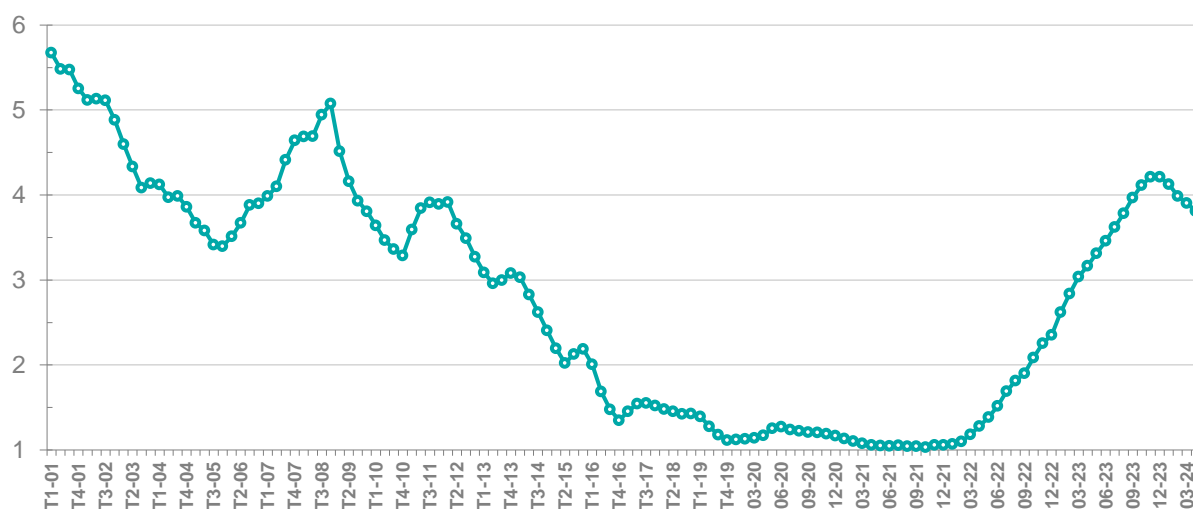
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 avril 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.81 % (3.74 % pour l'accession dans le neuf et 3.81 % pour l'accession dans l'ancien).

Dès décembre 2023, le taux moyen s'est stabilisé, annonçant l'inflexion de la courbe des taux. La rentabilité des nouveaux crédits accordés par les banques avait pu se ressaisir, sans avoir recours à de nouvelles augmentations des taux, grâce au maintien du principal taux de refinancement de la BCE durant plusieurs mois et à la faible croissance du taux moyen de rémunération des dépôts des ménages.

La baisse du taux moyen s'est alors amorcée en janvier 2024. Elle se poursuit depuis, au rythme à peu près régulier de 10 points de base (pdb) chaque mois. La baisse est donc rapide et aussi plus précoce qu'à l'habitude : les mois d'hiver enregistrent traditionnellement

une relative stabilité des taux. Mais cette année, les établissements bancaires s'efforcent de redynamiser le marché des crédits immobiliers. Car si habituellement, les baisses de taux n'interviennent qu'à partir de mars, avec l'arrivée du printemps lorsque la demande sort de sa léthargie hivernale, cette année, après plus de deux années d'atonie de la demande, ce changement de calendrier s'imposait.

D'ailleurs, depuis le début de l'année, la production nouvelle de crédits se ressaisit.

Ainsi, pour une baisse du taux moyen de 40 pdb depuis décembre sur l'ensemble du marché, une diminution de 47 pdb se constate sur le marché du neuf (3.75 % en avril), de 40 pdb sur celui de l'ancien (3.81 % en avril) et de seulement 33 pdb sur celui des travaux (3.87 % en avril).

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%
Avril	2022	1.28%	1.12%	1.25%	1.37%
Décembre	2022	2.35%	2.14%	2.30%	2.42%
Avril	2023	3.17%	3.03%	3.21%	3.38%
Décembre	2023	4.21%	4.11%	4.26%	4.35%
Avril	2024	3.81%	3.69%	3.76%	3.84%

La durée des prêts bancaires accordés

En avril 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 247 mois (261 mois pour l'accession dans le neuf et 256 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés est à peu près stable depuis le début de l'année. Pourtant depuis un an, elle a reculé de 3 mois. Si la durée actuelle permet encore d'atténuer l'impact des niveaux actuels 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.

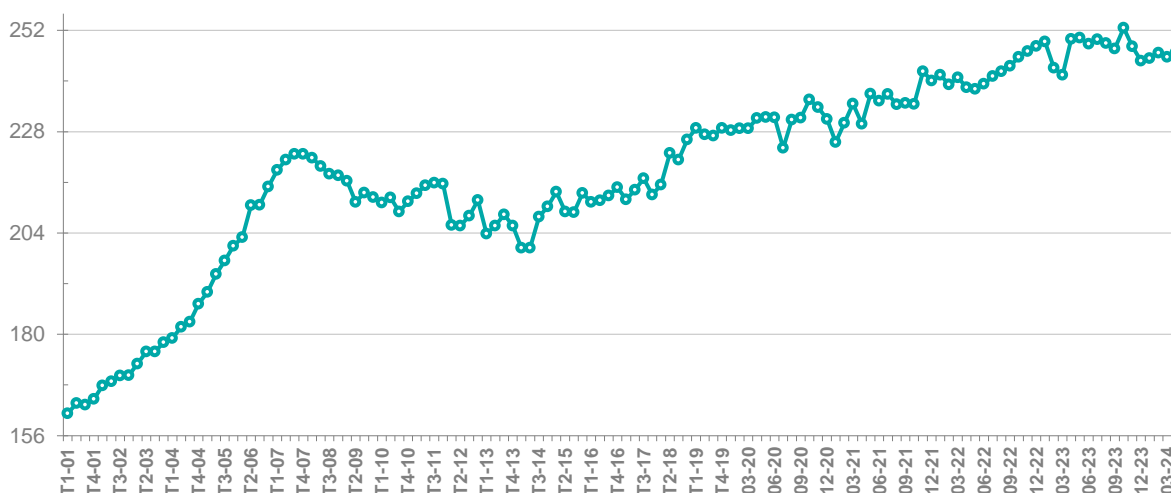
Car l'annuité moyenne n'a finalement diminué que de 4.0 % depuis décembre dernier en réponse à la baisse des taux des crédits : ainsi la capacité d'emprunt des ménages mesurée par cette annuité est encore de

13.2 % inférieure à son niveau de décembre 2022 (voire de 21.5 % par rapport à décembre 2021), compte des tensions réapparaissant sur les coûts des logements financés par ceux qui recourent au crédit ; un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 86.8 K€ en avril 2024 (78.5 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 depuis janvier 2023 l'augmentation de l'apport personnel exigé a eu un effet dépressif sur la demande tout aussi puissant que la hausse des taux constatée : alors que la hausse de l'apport personnel observée depuis 2021 a exercé un effet dépressif sur la demande 4 fois plus fort que l'augmentation des taux d'intérêt.

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 doucement. Ainsi en avril 2024, 64.2 % 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 à peu près stable, à 15.1 % en avril 2024, comme 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	65.1	0.8
T1-2024	5.0	10.0	20.0	64.7	0.3
M04-2024	5.1	10.0	20.8	63.9	0.3

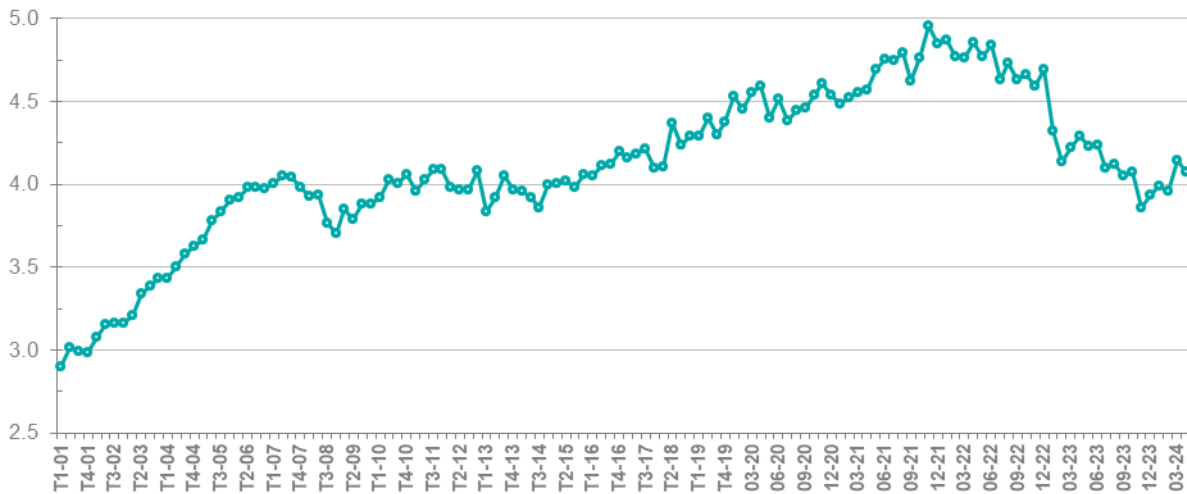
2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

L'augmentation des revenus des emprunteurs est nettement moins rapide que par le passé, (+ 0.2 % sur le 1er trimestre 2024, en glissement annuel – GA -, après + 8.5 % 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 dans les grandes agglomérations. Ainsi, nombre de ménages sont toujours contraints à l'abandon de projets ; d'autres ont choisi de délocaliser leur demande vers des lieux d'habitation où les prix des logements sont moins élevés ou préfèrent réduire la surface, le nombre de pièces et la qualité (étiquette énergétique, environnement, ...) du bien acheté.

La baisse du coût des opérations réalisées est la conséquence de cette transformation du marché (- 1.6 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, après - 5.9 % en 2023) : pourtant depuis le début de l'année le rythme de la baisse ralentit, avec une tendance à la remontée des coûts des opérations qui se dessine. Et le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est ressaisi : néanmoins, il s'établit à 4.1 années de revenus en avril, contre 4.3 années de revenus 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, mais sans que cela n'ait encore permis au marché de fortement rebondir. Cette baisse du coût relatif est pourtant équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 13.0 % depuis décembre 2022.

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

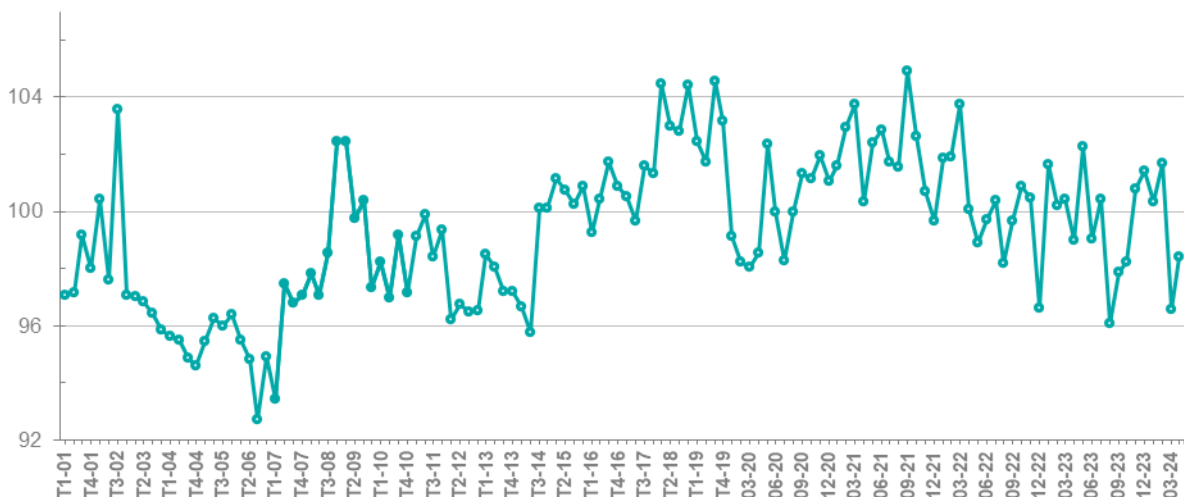


L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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 (+ 4.4 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, après + 0.7 %

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.

**L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020)
ENSEMBLE DES MARCHÉS**
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Pourtant, alors que les prix des logements restent élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser : même si les nouveaux emprunteurs recourent au crédit immobilier nettement moins que par le passé (- 3.7 % sur le 1er 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.

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 économiques qui se renforcent, le marché retrouve des couleurs. Il bénéficie du redressement des intentions de réalisation de projets importants de la part de ménages rassurés par le ralentissement de l'inflation, alors que les taux des crédits reculent et que l'offre bancaire devient plus dynamique. Aussi la production de crédits a augmenté de 73.8 % entre le mois de décembre 2023 et celui d'avril 2024, l'évolution étant comparable pour le nombre de prêts accordés, avec + 67.5 %.

Le rebond est encourageant, mais le marché est encore loin de retrouver son dynamisme passé. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin avril en niveau trimestriel glissant recule toujours, de 23.2 % en glissement annuel (contre - 52.2 % en juillet dernier). En revanche, le recul du nombre de prêts accordés est

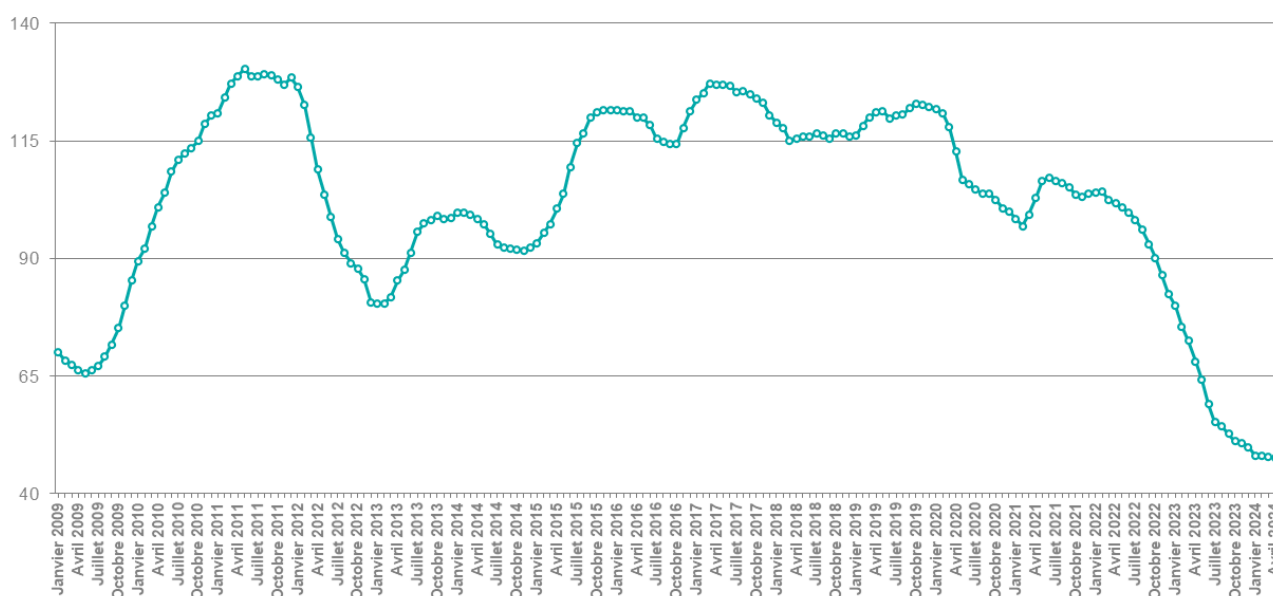
moins prononcé et illustre l'amélioration de la conjoncture, avec - 7.3 % à fin avril (contre - 52.1 % en juillet dernier) : la baisse rapide des montants moyens empruntés explique cette situation.

Le point de retournement du marché des crédits immobiliers a donc été franchi en février. La chute de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers devient donc moins intense, de mois en mois, laissant escompter un (timide) rebond des indicateurs trimestriels au cours de l'année 2024. Mais compte tenu des évolutions constatées jusqu'à la fin du printemps 2023, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant en avril 2024 est en baisse de 38.2 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 31.0 %.

En l'absence d'un choc extérieur au marché lui-même, tel celui de la crise des « subprimes » par exemple, la perte de dynamisme provoquée par la mise en œuvre du rationnement du crédit est remarquable, alors que les dispositifs de soutien public se sont encore dégradés.

L'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 et/ou dont le niveau de leurs revenus ne leur permet plus de satisfaire aux exigences de taux d'effort imposées par les autorités de contrôle des banques rencontrent des difficultés pour accéder au crédit. D'autant que la production de PTZ a poursuivi sa dégradation. Dans ces conditions, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule sur un marché en récession, à un rythme plus rapide qu'auparavant (- 4.5 % sur le 1er quadrimestre 2024, en GA, après - 2.8 % en 2023). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations baissent lentement

(- 0.9 % sur le 1er quadrimestre 2024, en GA, après + 6.4 % en 2023). Aussi, le coût relatif qui avait reculé rapidement en 2023 a de nouveau baissé en avril pour s'établir à 4.5 années de revenus, contre 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque.

Et dans le même temps, en dépit du rebond de la demande de ménages aux revenus moins élevés qu'en 2023, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs diminue (- 2.7 % sur le 1er quadrimestre 2024, en GA, après + 2.4 % en 2023).

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

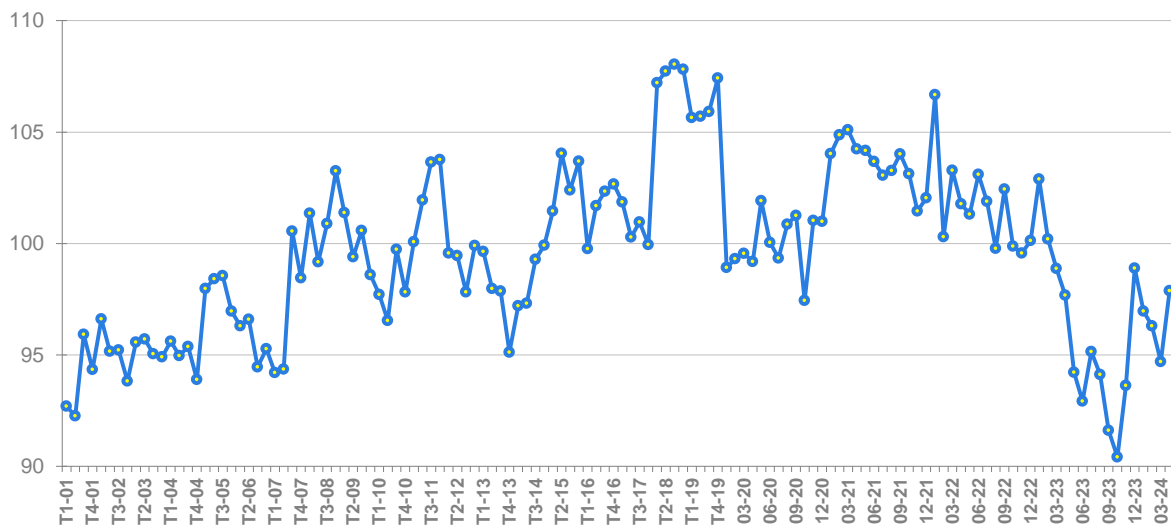
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Pourtant l'indicateur de solvabilité de la demande, impacté par la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande, ne parvient pas vraiment à se redresser en dépit de 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'est plus suffisante pour contrebalancer les facteurs de dégradation de la solvabilité de la demande.

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

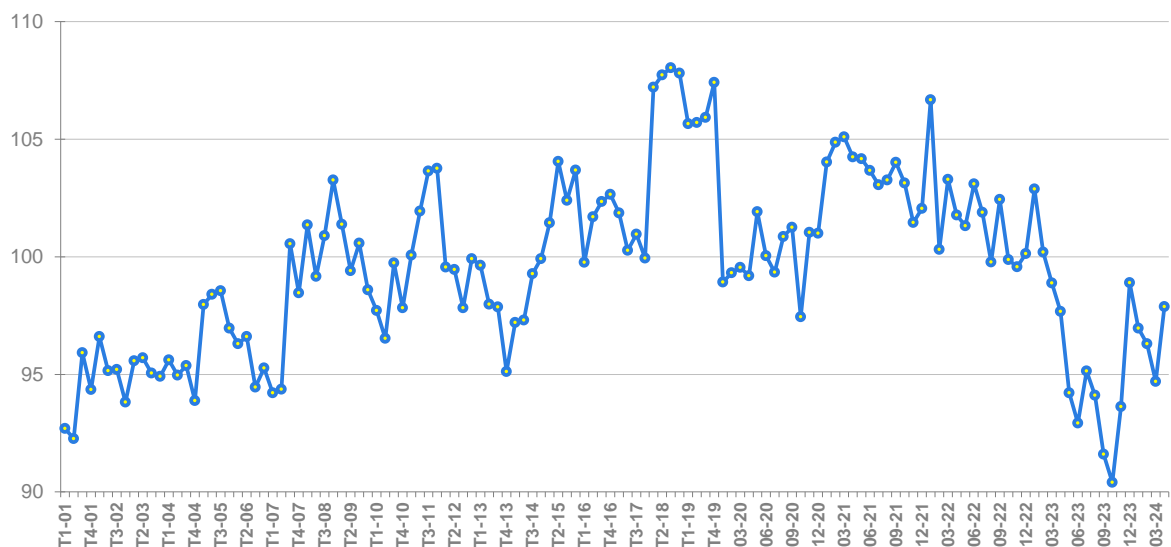


Mais depuis le mois de juin 2023, le marché des crédits au neuf ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé, à l’instar de l’ensemble du marché. Et durant le 4ème trimestre, le rythme de la baisse d’activité du marché des crédits a nettement ralenti. L’embellie s’est poursuivie depuis le début de l’année 2024 : la production de crédits a ainsi augmenté de 86.9 % entre le mois de décembre 2023 et celui d’avril 2024 ; l’évolution étant encore plus rapide pour le nombre de prêts accordés, avec + 102.2 % durant cette période. Jusqu’alors cette progression du niveau d’activité du marché n’a pas permis de gommer

les conséquences de la récession constatée depuis l’automne 2021. A fin avril 2024, mesurée en niveau trimestriel glissant, la production a diminué de 23.8 % en glissement annuel (contre - 51.9 % fin juillet 2023) : une telle évolution s’observe aussi sur le nombre de prêts accordés, avec - 2.9 % en glissement annuel (contre - 50.9 % en juillet 2023).

Et comme pour l’ensemble du marché, l’activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours : avec - 37.3 % pour la production de crédit et - 27.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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



Le marché de l'ancien

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



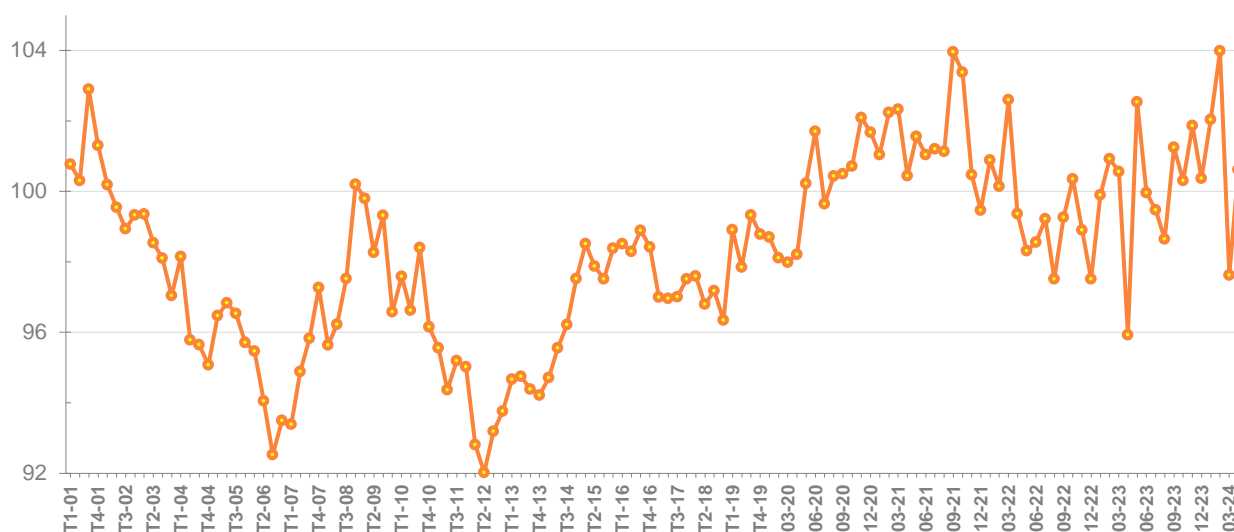
Sur un marché de l'ancien en récession, où la demande peine à finaliser ses projets d'achat, la pression sur le coût des opérations s'est relâchée depuis le début de 2023, après les tensions de ces dernières années : une telle évolution se poursuit en 2024 et pourtant le rythme de la baisse ralenti nettement au fil des mois, laissant même ressortir une tendance à la remontée des coûts des opérations depuis la fin de l'hiver (- 3.1 % sur le 1er quadrimestre 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 (+ 0.5 % sur le 1er quadrimestre 2024, en GA, après + 8.2 % en 2023). Ainsi le coût relatif des opérations réalisées se stabilise à bas niveau, marquant un retour à la situation de 2008 : à 4.4 années de revenus en avril 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 13.1 % des prix des logements anciens depuis le 4ème trimestre 2022 (- 17.3 % depuis le 4ème trimestre 2021) n'a pas encore été suffisante pour provoquer un net retournement de conjoncture.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse plus rapidement qu'en 2023 (+ 3.4 % sur le 1er quadrimestre 2024, en GA, après + 0.8 % en 2023). Depuis 2019, l'apport moyen s'est ainsi accru de 55.7 % et le taux d'apport personnel moyen de 49.7 % : 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.

Mais après s'être redressé à partir de l'été 2022, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite depuis le début du printemps dernier. L'amélioration des conditions de crédit et le recul du coût relatif des opérations réalisées ne sont toujours pas suffisants pour déclencher un net retournement de conjoncture. Pourtant 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 (- 5.4 % sur le 1er quadrimestre 2024, en GA, après - 9.2 % en 2023).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

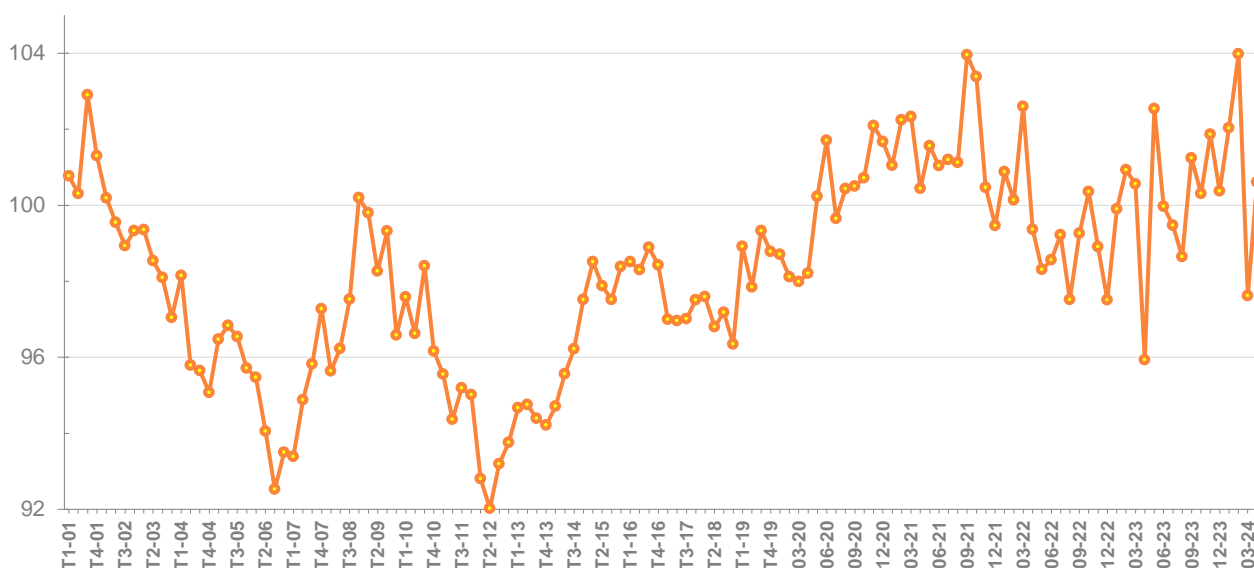


Comme pour le neuf, depuis le mois de juin 2023 le marché des crédits à l'ancien ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé. D'ailleurs durant le 4ème trimestre, le rythme de la baisse d'activité du marché des crédits avait nettement ralenti. L'embellie s'est poursuivie depuis janvier : avec une production en progression de 61.8 % entre le mois de décembre 2023 et celui d'avril 2024 ; l'évolution étant tout aussi rapide pour le nombre de prêts accordés, avec + 52.4 % durant la même période. Mais, la demande est encore déstabilisée par la situation

économique et la remontée du chômage : 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 d'avril, - 21.4 %, en glissement annuel (- 49.9 % en juillet). La diminution du nombre de prêts se poursuit aussi, bien qu'à un rythme moins rapide : avec - 8.9 % en glissement annuel (- 47.8 % en juillet).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Et comme pour l'ensemble du marché,
l'activité mesurée en niveau annuel glissant
recule encore : avec en avril, - 39.5 % en

glissement annuel pour la production et -
33.8 % pour le nombre de prêts bancaires
accordés.

www.observatoirecreditlogement.fr