



Information PRO 2024 n°14 – 18042024 – Baisse des taux de crédit immobilier

Une baisse des taux de crédit immobilier se confirme selon le dernier « Observatoire Crédit Logement »

Au 1er trimestre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.99 %. Depuis le début de l'année, la baisse du taux moyen (10 points de base – pdb - en moyenne chaque mois) a été rapide. Après que les taux ont plafonné à 4.21 % en novembre et en décembre 2023, le mouvement de baisse s'était amorcé en janvier (4.13 %). Puis les taux sont rapidement passés sous le seuil symbolique des 4 % : 3.99 % dès février et **3.90 % en mars**. Une telle baisse intervient habituellement à la fin de l'hiver ou au début du printemps, lorsque la demande sort de sa léthargie hivernale : les banques cherchant à tirer partie du renouveau du marché. Mais cette année, alors que le taux de la BCE est resté stable pour le 7ème mois consécutif et que la rentabilité de la production ne se dégrade plus en dépit des tensions qui réapparaissent sur les marchés financiers, les établissements bancaires s'efforcent de redynamiser le marché des crédits immobiliers

Même sur les prêts immobiliers à 25 ans, la baisse du taux moyen a été rapide : depuis décembre dernier, le recul a été de 44 pdb, comme pour les prêts à 20 ans d'ailleurs. Et alors que ces prêts sont en général accordés à des emprunteurs pas forcément bien dotés en apport personnel (des primo accédants modestes, des jeunes emprunteurs ou des familles nombreuses, par exemple), pour les ¾ d'entre eux, les taux accordés sont maintenant inférieurs à 4 %.

De plus, **toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées par la baisse des taux constatée depuis le début de l'année, quel que soit le niveau de leurs revenus** : avec par exemple - 29 pdb pour les moins de 3 SMIC (4.00 % en mars) et - 28 pdb pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus (3.75 % en mars).

Au 1er trimestre 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 247 mois.

La durée moyenne des crédits octroyés recule doucement depuis un an : - 2 mois depuis le 2ème trimestre 2023. Elle s'établit à un niveau rarement observé par le passé (20.6 ans, contre 13.6 ans en 2001 et 17.1 ans en 2014). Si une telle durée permet d'atténuer l'impact du niveau 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. L'annuité moyenne a diminué de 3.0 % depuis décembre dernier en réponse à la baisse des taux des crédits : **la capacité d'emprunt des ménages mesurée par cette annuité est encore de 16.6 % inférieure à son niveau de décembre 2022 (de 28.9 % par rapport à décembre 2021)**, compte tenu des nouvelles tensions sur les coûts des logements financés à crédit ; **un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 83.4 K€ en mars 2024 (71.1 K€ par référence à décembre 2021).**

En mars 2024, 64.8 % 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 restée à peu près stable, à 15.2 % en mars 2024, contre 15.1 % en 2023 (20.2 % en 2019)

Ce sont toujours les emprunteurs les plus jeunes (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 75.7 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 1er trimestre 2024 (61.3 % en 2019). Mais au fil des mois, avec le lent recul de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans avec un prêt à plus de 20 ans commence à diminuer : ils étaient 77.6 % au 4ème trimestre 2023. Une telle évolution se constate chez tous les emprunteurs. A taux d'effort inchangé, la baisse des taux favorise cette évolution.

2024 a commencé sur une augmentation des revenus des emprunteurs plus modérée que par le passé. Le marché se transforme et la baisse du coût des opérations réalisées est la conséquence de cette transformation du marché : mais depuis le début de l'année, le rythme de la baisse ralenti nettement, laissant même ressortir en mars une tendance à la remontée des coûts des opérations. Dans le même temps, après n'avoir que faiblement progressé en 2023, le niveau de l'apport personnel augmente rapidement depuis le début de l'année. **Et au 1er trimestre 2024, le taux d'apport personnel moyen était de 62.2 % supérieur à son niveau du 4ème trimestre 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas.** Et cette évolution de l'apport personnel qui a fortement contribué à la dégradation du marché a eu un impact dépressif sur la demande 4 fois plus important que la hausse des taux des crédits constatée depuis décembre 2021.

Le marché des crédits immobiliers retrouve des couleurs. La production de crédits a augmenté de 51.8 % entre décembre 2023 et mars 2024 (+ 34.2 % en 2019, à la même époque) ; l'évolution étant comparable pour le nombre de prêts accordés, avec + 46.2 % durant la même période (+ 28.6 % en 2019, à la même époque).

L'horizon du marché s'est éclairci en 2023 (remontée de la rentabilité de la production nouvelle). **L'année 2024 commence sur un paysage en demi-teinte : les taux des crédits reculent, mais l'accès au crédit n'a pas été desserré. Les incertitudes économiques se renforcent. Mais avec le ralentissement de l'inflation, les intentions de réalisation de projets importants se redressent lentement.** Aussi la demande de crédits rebondit, au-delà du mouvement saisonnier habituel (comme durant le 1er trimestre 2019). Cette année la production de crédits a augmenté de 51.8 % entre le mois de décembre 2023 et celui de mars 2024 (+ 34.2 % en 2019, à la même époque) ; l'évolution étant comparable pour le nombre de prêts accordés, avec + 46.2 % durant la même période (+ 28.6 % en 2019, à la même époque).

Le rebond est encourageant, mais la reprise va être lente. Ainsi, la production de crédits mesurée à fin mars en niveau trimestriel glissant recule toujours, de 37.1 % en glissement annuel (contre -52.2 % en juillet dernier). Le recul du nombre de prêts accordés est moins prononcé, avec - 20.6 % à fin mars (contre - 52.1 % en juillet dernier) : les conséquences de la baisse rapide des montants moyens empruntés expliquent cette situation. **Le point de retournement du marché des crédits immobiliers a été franchi en février-mars. La chute de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers devient donc moins intense, de mois en mois, annonçant un rebond au cours de l'année 2024.** Néanmoins la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant en mars 2024 est en baisse de 40.9 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 35.4 %. Alors que les dispositifs de

soutien public se sont encore dégradés, la chute de la production reste plus prononcée qu'en 2008, au plus profond de la crise financière internationale venue des Etats-Unis, ou pendant le 1er confinement.

Le coût des opérations réalisées dans le neuf recule sur un marché en récession, à un rythme plus rapide qu'auparavant (- 3.6 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, après - 2.8 % en 2023). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations baissent lentement (- 1.1 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, après + 6.4 % en 2023). A l'annonce de la suppression du PTZ sur une large partie du territoire, la demande des candidats à l'accession s'était redressée durant l'automne 2023, et le marché du neuf en a enregistré les effets au début de 2024. Dans ces conditions le coût relatif qui avait reculé rapidement en 2023 s'est ressaisi depuis le début de l'année pour s'établir à 4.9 années de revenus au 1er trimestre 2024. Dans le même temps, en dépit du rebond de la demande de ménages aux revenus moins élevés, la progression du niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs se fait plus rapide (+ 7.3 % sur le 1er trimestre 2024, en GA, après + 2.4 % en 2023). Les contraintes d'accès au crédit ont provoqué une transformation du marché et l'augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés : + 56.3 % depuis décembre 2019