

Panorama des prêts à l'habitat des ménages – Octobre 2024

Sauf mention contraire, toutes les statistiques présentées ci-après se basent sur une collecte mensuelle auprès de la totalité du système bancaire, couvrant les prêts ayant fait l'objet d'une signature irrévocable par le prêteur et l'emprunteur en cours de mois.

Panorama mis à jour le 13 décembre 2024

La production de crédits à l'habitat (hors renégociations) a rebondi depuis le point bas atteint en mars

L'embellie observée au deuxième trimestre 2024 sur la production de crédits à l'habitat s'est poursuivie cet été et au début de l'automne (cf. G1, G1bis). Ce rebond traduit un contexte plus favorable pour les emprunteurs, avec la baisse du coût du crédit depuis février (voir p3) et la diminution des prix immobiliers nominaux (-6% en moyenne depuis fin 2022 ; cf. G2bis). L'enquête auprès des banques sur la distribution du crédit confirme cette tendance, signalant une nette reprise de la demande de prêts à l'habitat par les ménages au 3ème trimestre et une nouvelle hausse attendue au 4ème trimestre (cf. G1ter) parallèlement à un assouplissement par les établissements de crédit des critères d'octroi des crédits immobiliers (cf. G1quater).

Néanmoins, la variation des encours de crédits à l'habitat reste légèrement négative, les remboursements des prêts passés excédant toujours les montants des nouveaux crédits (cf. G2).

**G1 – Crédits nouveaux à l'habitat à destination
crédits à l'habitat
des particuliers, cvs, en Mds€**

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g1](#)

**G1ter – Facteurs explicatifs de l'évolution de la demande de crédits à l'habitat, solde d'opinions des
banques interrogées en %**

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g1ter](#)

**G1quater – Facteurs explicatifs de l'évolution des critères d'octroi des crédits à l'habitat, solde
d'opinions des banques interrogées en %**

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g1quater](#)

G2 – Taux de croissance annuel des encours de crédit à l'habitat aux particuliers, en %

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g2](#)

G2bis – Prix des logements anciens en France métropolitaine

Le taux moyen des crédits à l’habitat poursuit sa baisse

En octobre, le taux d’intérêt moyen, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l’habitat (hors renégociations) poursuit sa baisse (cf. G3). Depuis le plus haut atteint en janvier 2024, la baisse cumulée atteint 66 points de base.

G3 – Taux d’intérêt des nouveaux prêts à l’habitat aux particuliers, en %

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g3](#)

T1 – Taux des crédits nouveaux (taux effectif au sens étroit, moyenne mensuelle)

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-t1](#)

La production de crédits à l’habitat progresse à nouveau chez nos voisins européens

La reprise de la production de crédit à l’habitat observée en France est aussi visible chez nos voisins européens, tout en restant en deçà des niveaux observés avant 2023 (cf. G4ter).

G4 – Production de crédits à l’habitat aux ménages aux ménages (hors renégociations), cumul 12 mois en Mds€* rapportée au PIB

G4bis – Production de crédits à l’habitat (hors renégociations), cumul 12 mois

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g4](#)

G4ter – Production mensuelle (hors renégociations) de crédits à l’habitat aux ménages, non-cvs, en Mds€

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g4ter](#)

Le ratio d’encours de crédits à l’habitat des ménages rapporté au PIB diminue depuis 2023 en France, comme ailleurs en zone euro, et son niveau dans l’Hexagone continue de dépasser sensiblement celui de nos principaux voisins européens (cf. G5quarter). Toutefois, le taux de variation annuelle des encours de crédits à l’habitat aux ménages est devenu négatif en France alors qu’il est à nouveau positif en zone euro (cf. G4 quinquies).

G4quarter – Encours de crédits à l’habitat aux ménages, en % du PIB

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g4quarter](#)

G4quinquies – Taux de croissance annuel des encours de crédits à l’habitat aux ménages, en %

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g4quinquies](#)

Les taux d’intérêt des crédits nouveaux hors renégociations aux ménages¹ poursuivent leur baisse en octobre (cf. G5). Le taux moyen en France (3,52 %) se situe au niveau de la moyenne de la zone euro.

G5 – Taux d’intérêt (hors frais et assurance) des crédits nouveaux à l’habitat (hors renégociations) des

ménages de la zone euro, en %

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g5](#)

G5bis – Part des crédits à taux variable dans la production de crédits à l’habitat, en %

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g5bis](#)

Au 3ème trimestre 2024, le pouvoir d’achat immobilier des ménages progresse à nouveau légèrement

Le pouvoir d’achat immobilier des ménages est mesuré ci-dessous comme le nombre de m² pouvant être acquis par un ménage disposant d’un revenu moyen* et empruntant au maximum de sa capacité².

Au 3ème trimestre 2024, le pouvoir d’achat immobilier des ménages a à nouveau légèrement progressé. Le recul des prix immobiliers, la progression des revenus et la baisse des taux d’intérêt amorcée depuis février redonnent progressivement du pouvoir d’achat immobilier aux ménages.

G6a – Pouvoir d’achat immobilier et variation des facteurs **G6b – Pouvoir d’achat immobilier et variation des facteurs par rapport à fin décembre 2007** **G6c – Pouvoir d’achat immobilier et variation des facteurs par rapport à fin décembre 2018**

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g6](#)

L’accès au crédit s’améliore aussi bien chez les primo-accédants que pour les ménages les moins aisés.

La part de primo-accédants pour l’achat d’une résidence principale **représente toujours plus de la moitié de la production de crédits à l’habitat** en octobre (cf. G7).

La part des prêts relais dans la production de crédit (hors renégociations), après avoir progressé régulièrement entre 2018 et 2022, oscille depuis entre 7 et 8 % (cf. G8) et l’encours des prêts à taux 0% continue de progresser (cf. G9).

Un emprunteur sur six a des revenus inférieurs à trois fois le SMIC (cf. G10).

G7 – Part des primo-accédants dans la production de crédits à l’habitat pour l’acquisition d’une résidence principale, en % **G8 - Part des prêts relais dans la production de crédits à l’habitat (hors renégociation), en %**

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g7](#)

G9 – Encours de prêts immobiliers à taux 0%, en Mds€ **G10 – Répartition des emprunteurs par tranche de revenus, en % du nombre d’emprunteurs**

[Panorama-prets-immobiliers-menages_octobre_2024-g9](#)

¹ Ménages = Particuliers + entrepreneurs individuels + institutions sans but lucratif au service des ménages. Le taux d’intérêt aux ménages s’établit à 3,52 % en octobre 2024 en France et à 3,51 % pour les seuls particuliers.

² Le calcul du pouvoir d’achat immobilier est réalisé sur la base d’une mensualité de remboursement égale à 33 % du revenu de l’emprunteur, sans apport personnel, pour un crédit d’une maturité égale à la moyenne de la période sous revue (en septembre 2024, la durée moyenne est de 23 ans et 1 mois).

Mise à jour le 20 Mars 2026