Panorama des prêts à l'habitat des ménages

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.

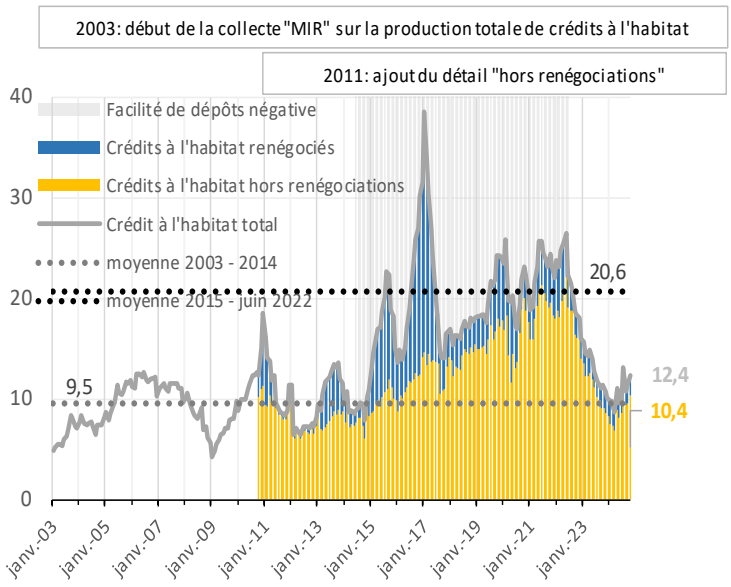
Panorama mis à jour le 13 décembre 2024

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

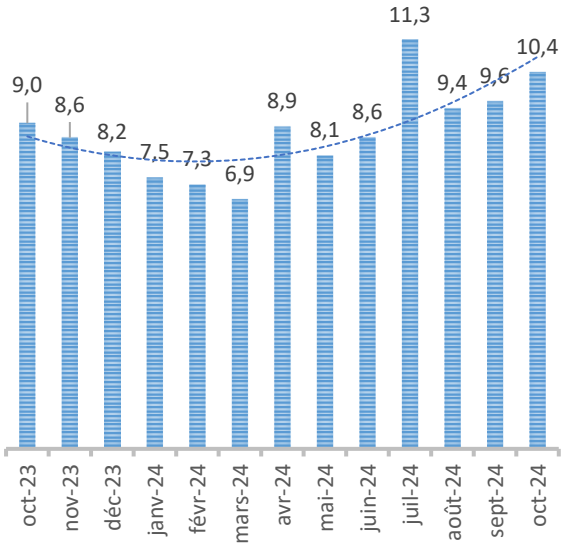
L'embellie observée au deuxième trimestre 2024 sur la production de crédits à l'habitat s'est poursuivie cet été et au début de l'automne (cf. G1, G1bis). Ce rebond traduit un contexte plus favorable pour les emprunteurs, avec la baisse du coût du crédit depuis février (voir p3) et la diminution des 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 des particuliers, cvs, en Mds€

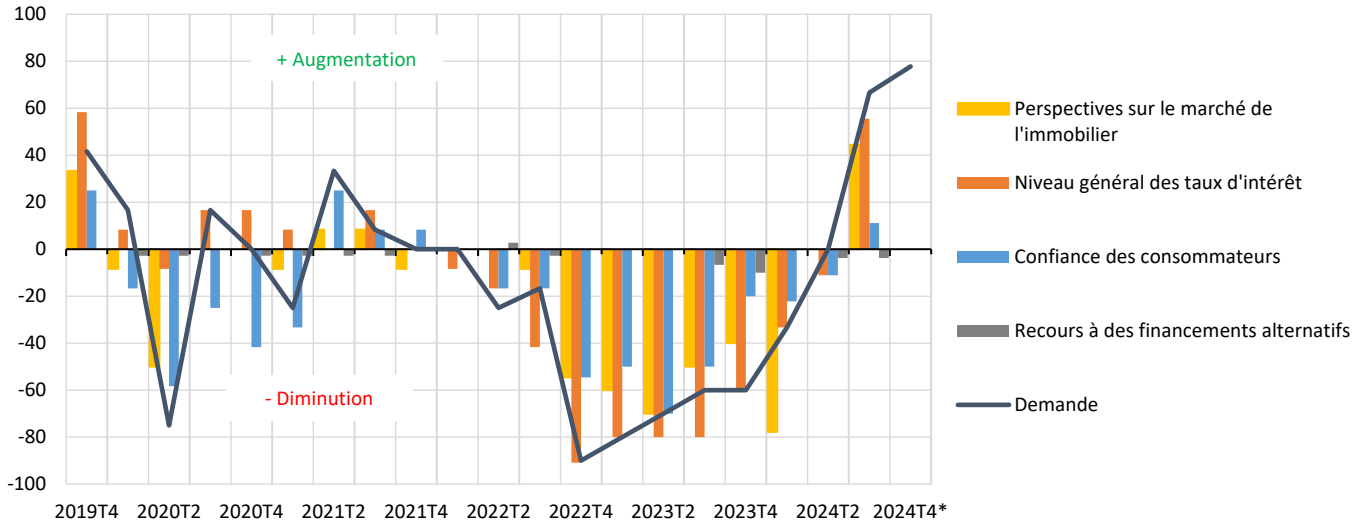


G1bis – Production mensuelle CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers, en Mds€



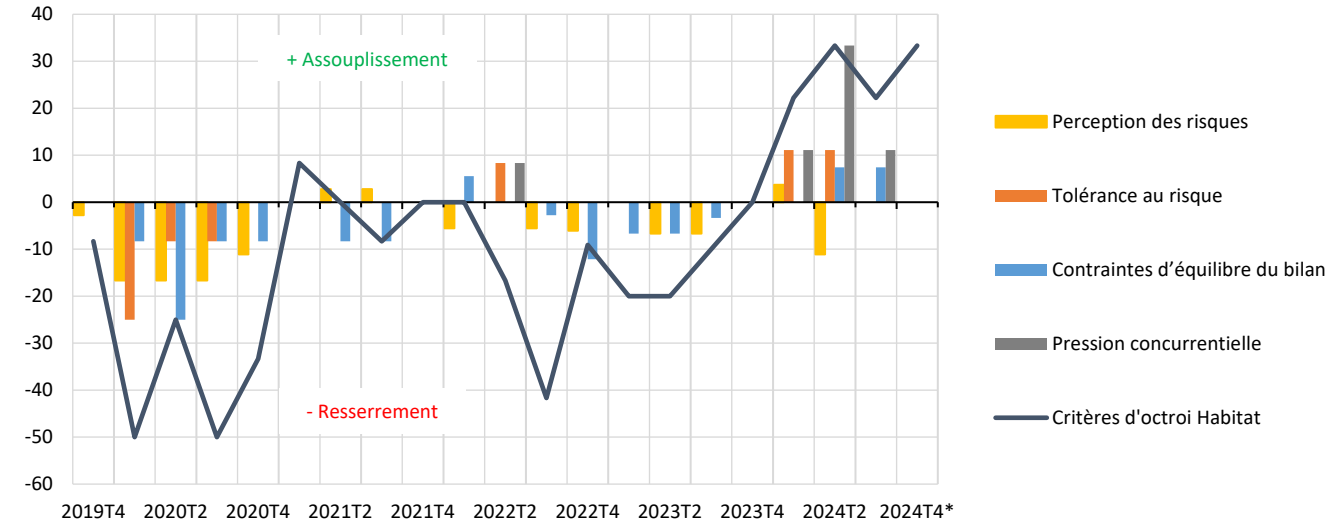
Source : Banque de France ; premier point disponible : janvier 2003 (octobre 2010 pour la production hors renégociations) ; dernier point affiché : octobre 2024

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



** Demande anticipée (seul le niveau de demande anticipée est renseigné par les répondants, pas celui des différents facteurs explicatifs)*

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

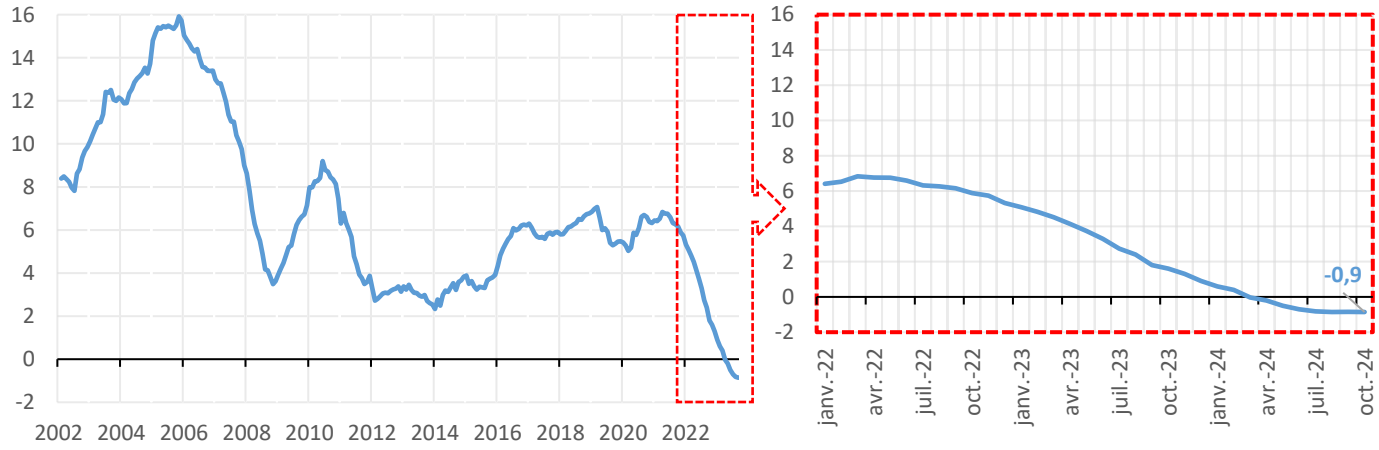


** offre anticipée (seul le niveau de demande anticipée est renseigné par les répondants, pas celui des différents facteurs explicatifs)*

Source : Banque de France (enquête sur la distribution du crédit auprès des banques); dernier point affiché : 3ème trimestre 2024

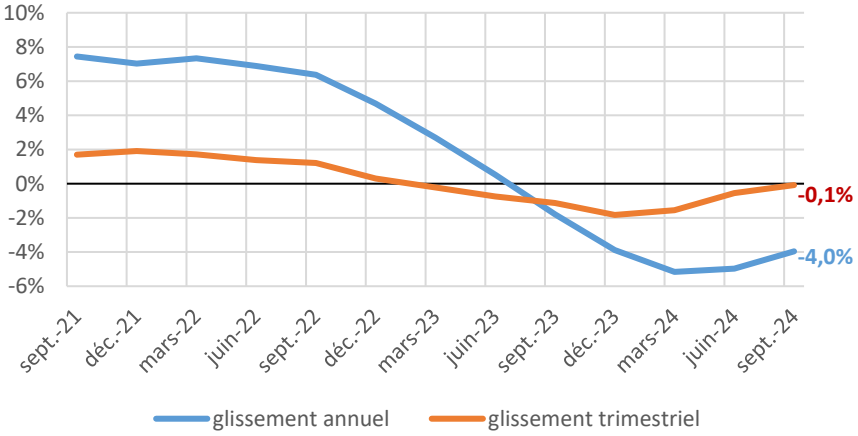
Panorama des prêts à l'habitat des ménages

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



Source : Banque de France ; dernier point affiché : octobre 2024

G2bis – Prix des logements anciens en France métropolitaine

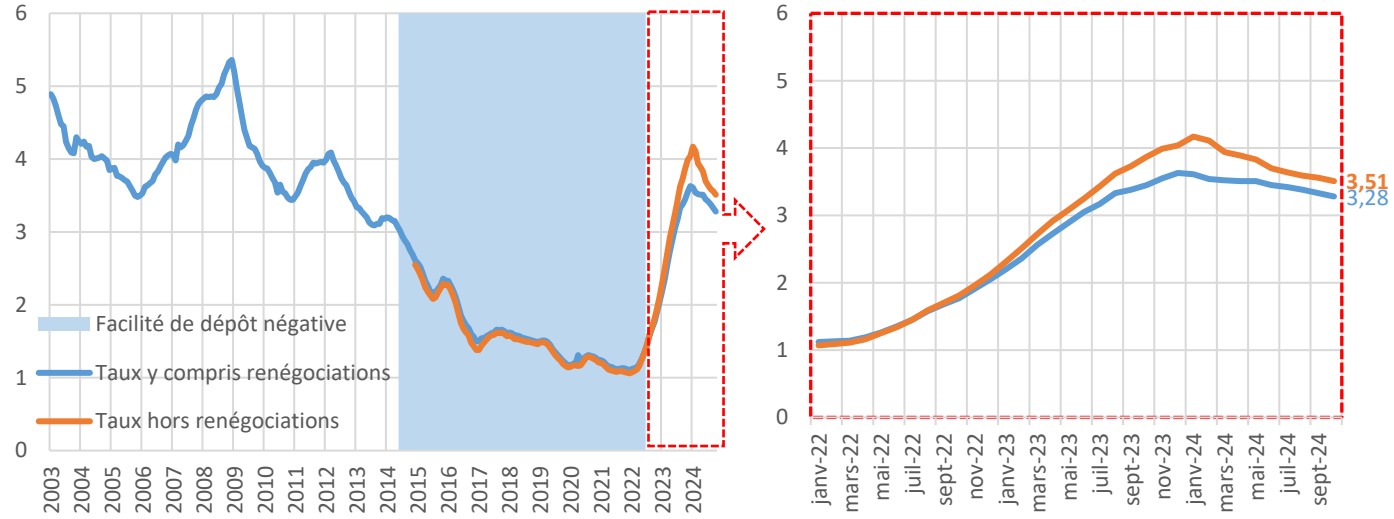


Source : INSEE ; dernier point affiché : 3ème trimestre 2024

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 %



Source : Banque de France ; dernier point affiché : octobre 2024

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

(en pourcentage)	janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	sept-24
- crédits à l'habitat	3,61	3,54	3,52	3,51	3,51	3,45	3,42	3,38	3,33	3,28
dont crédits à l'habitat à long terme à taux fixe	*3,60*	*3,53*	*3,50*	*3,49*	*3,48*	*3,43*	*3,39*	*3,36*	*3,31*	*3,25*
dont crédits à l'habitat à court terme ou à taux variable	*3,95*	*3,92*	*4,09*	*3,97*	*4,03*	*3,91*	*4,11*	*3,90*	*3,94*	*4,06*
dont crédits à l'habitat hors renégociations	*4,17*	*4,11*	*3,94*	*3,89*	*3,83*	*3,70*	*3,64*	*3,59*	*3,56*	*3,51*

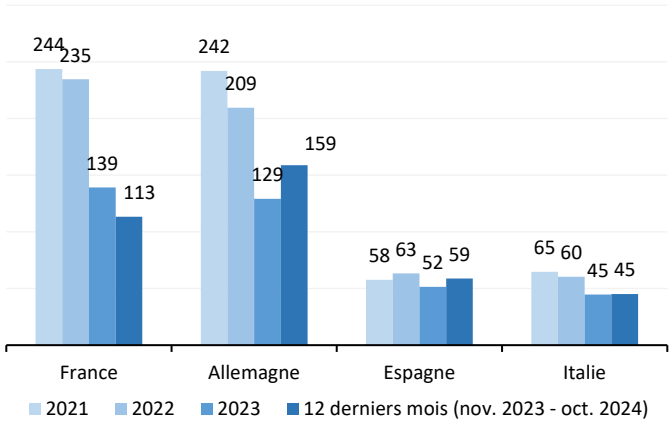
Source : Banque de France

Panorama des prêts à l'habitat des ménages

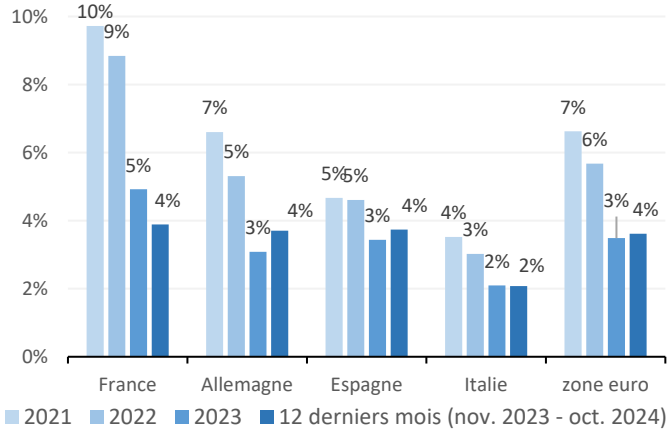
La production de crédits à l'habitat progresse à nouveau chez nos voisins européens

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 (hors renégociations), cumul 12 mois en Mds€*

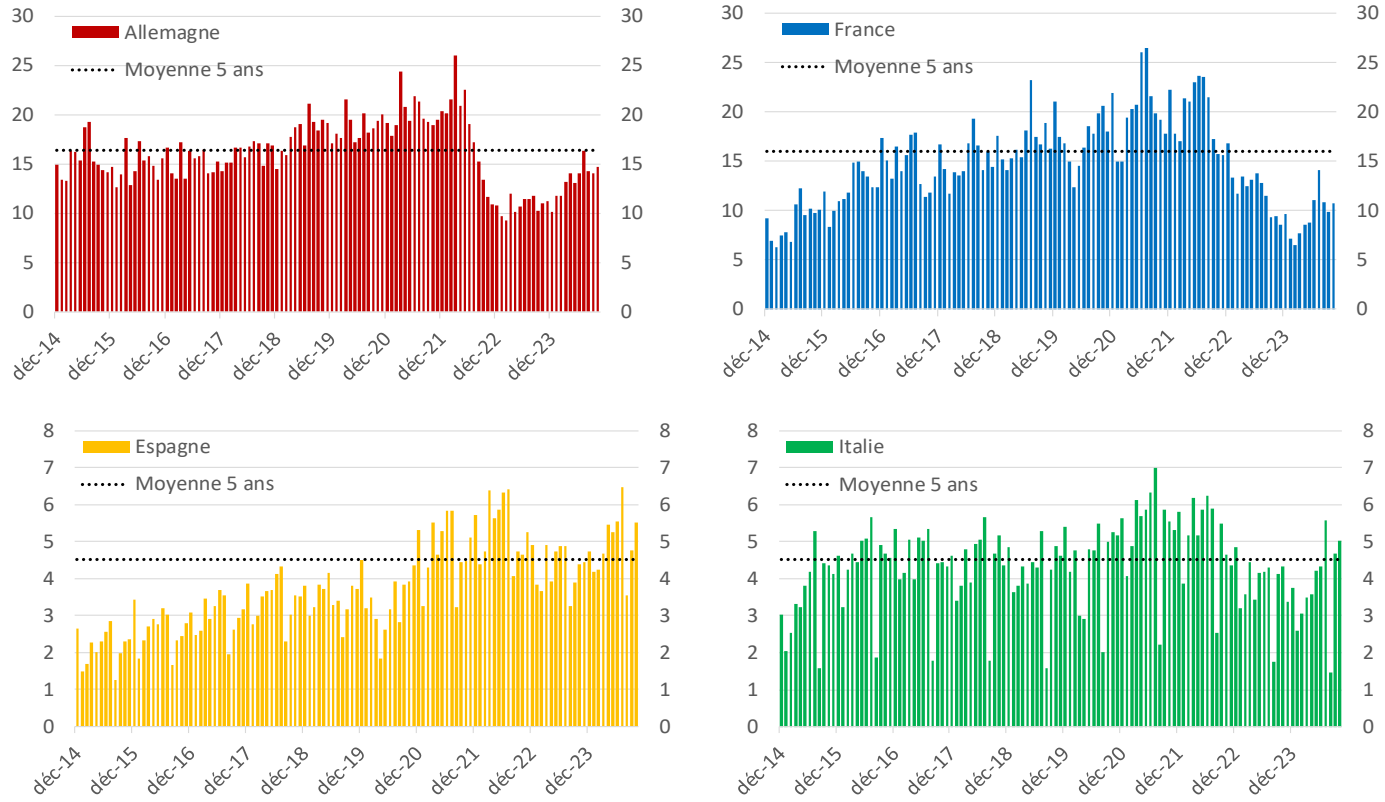


G4bis – Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations), cumul 12 mois rapportée au PIB



Sources : Banque centrale européenne, Eurostat
**Dans ce graphique, la production de la France en 2023 (139Mds€) est plus élevé que celle des particuliers-France pour deux raisons : d'une part il s'agit ici du périmètre « ménages » (en plus des particuliers sont ajoutés les entrepreneurs individuels et les ISBLSM) et, d'autre part, il s'agit des crédits octroyés aux ménages résidents de la zone euro et non pas aux seuls ménages résidents dans chacun des pays.*

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

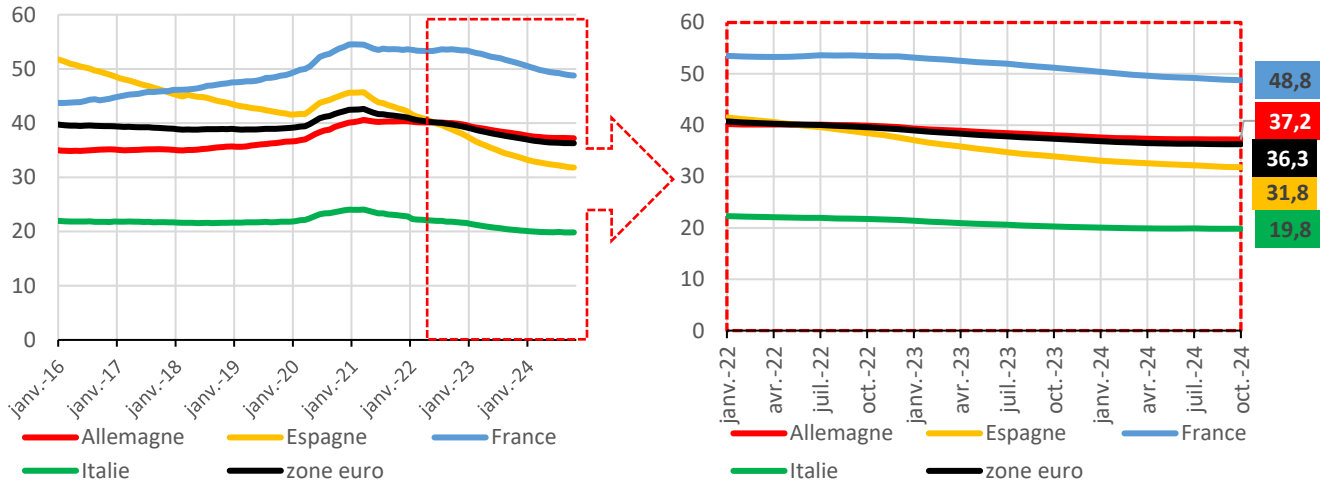


Source : Banque centrale européenne ; premier point disponible : décembre 2014 ; dernier point affiché : octobre 2024

Panorama des prêts à l'habitat des ménages

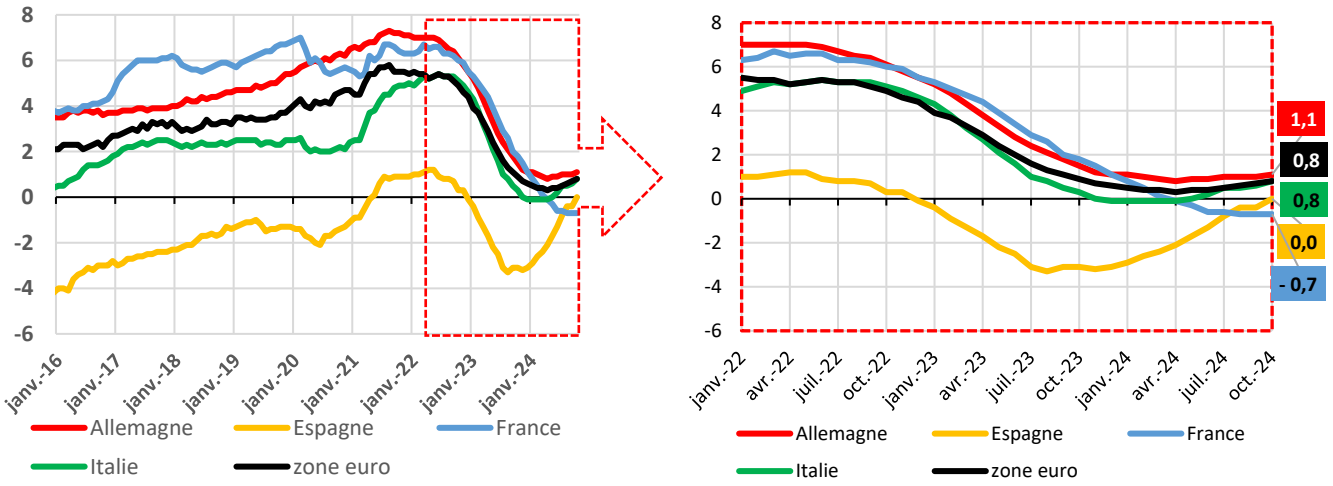
Le ratio d'encours de crédits à l'habitat des ménages rapporté au PIB diminue depuis 2023 en France, comme ailleurs en zone euro, et son niveau dans l'Hexagone continue de dépasser sensiblement celui de nos principaux voisins européens (cf. G5quarter). Toutefois, le taux de variation annuelle des encours 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).

G4quater – Encours de crédits à l'habitat aux ménages, en % du PIB



Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : octobre 2024

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



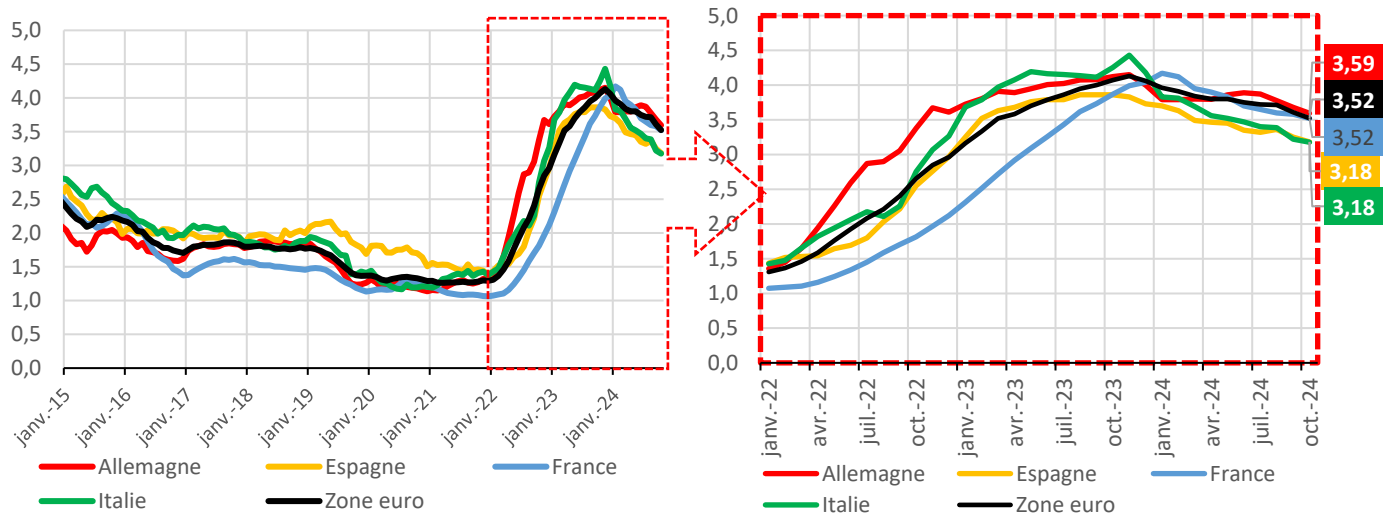
Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : octobre 2024

Les taux d'intérêt des crédits nouveaux hors renégociations aux ménages[1] 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.

[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.

Panorama des prêts à l'habitat des ménages

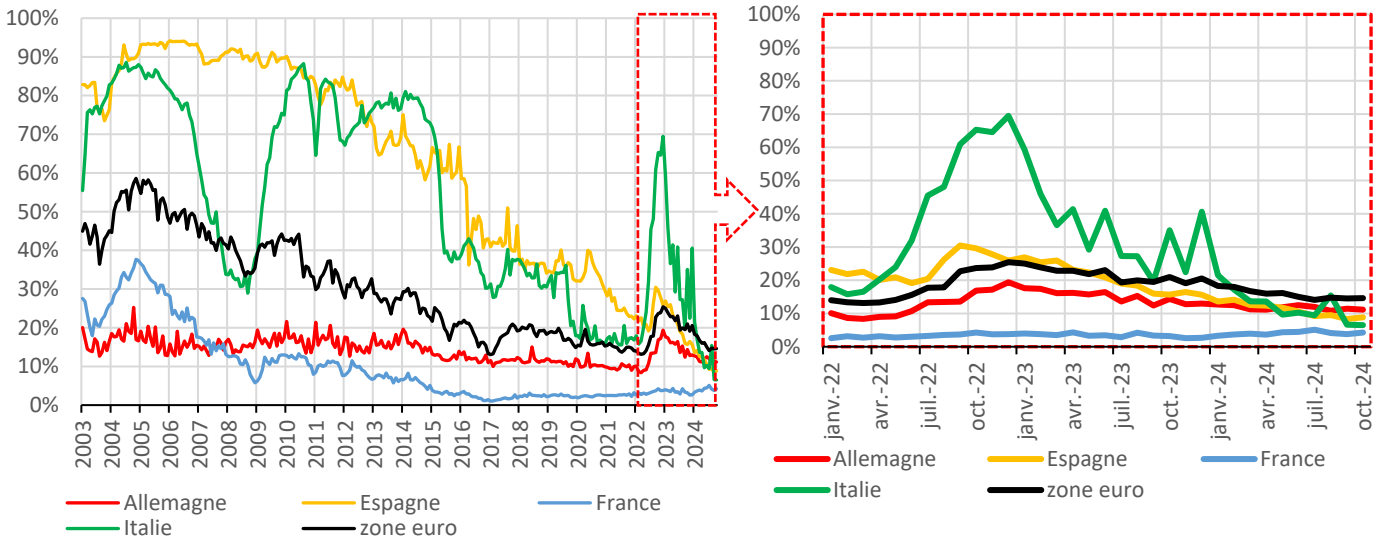
G5 – Taux d'intérêt (hors frais et assurance) des crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) des ménages de la zone euro, en %



Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : octobre 2024

La production de nouveaux crédits à l'habitat à taux fixe continue à représenter la grande majorité des prêts accordés aux ménages, particulièrement en France où la part des crédits à taux variable reste sensiblement inférieure à la moyenne de la zone euro (4% contre 15 % en octobre 2024 ; cf. G5bis).

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



Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : octobre 2024

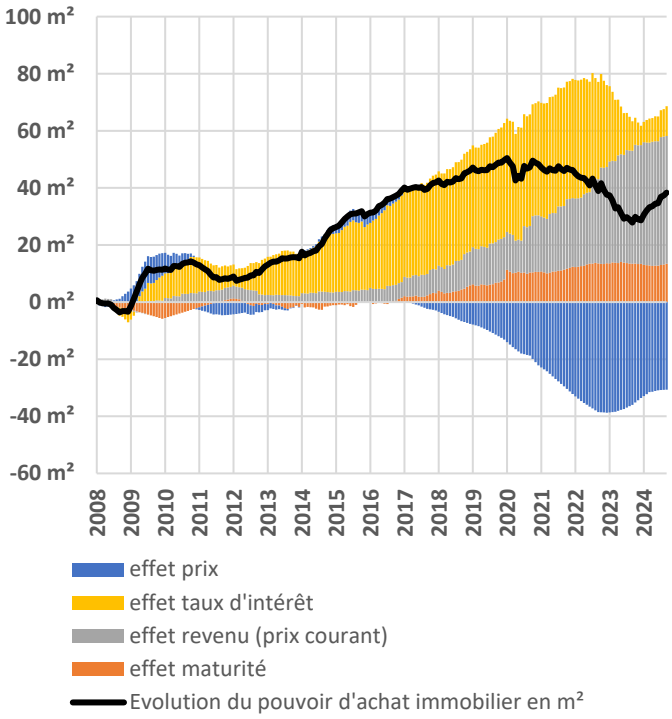
Panorama des prêts à l'habitat des ménages

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

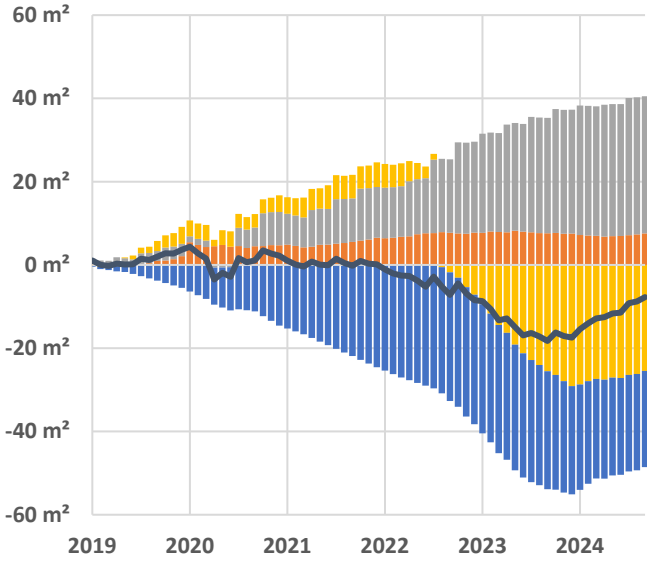
Le pouvoir d'achat immobilier des ménages est mesuré ci-dessous comme le nombre de m² pouvant être acquis par un ménage disposant d'un revenu moyen* et empruntant au maximum de sa capacité[2].

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 par rapport à fin décembre 2007



/G6b – Pouvoir d'achat immobilier et variation des facteurs par rapport à fin décembre 2018



Sources : Banque de France, INSEE; dernier point affiché : 3ème trimestre 2024

** le revenu moyen est estimé en divisant le revenu disponible brut (B6) des ménages aux prix courants par le nombre de ménages ; au 3ème trimestre 2024 il s'élève à 5 316€ par ménage.*

[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).

Panorama des prêts à l'habitat des ménages

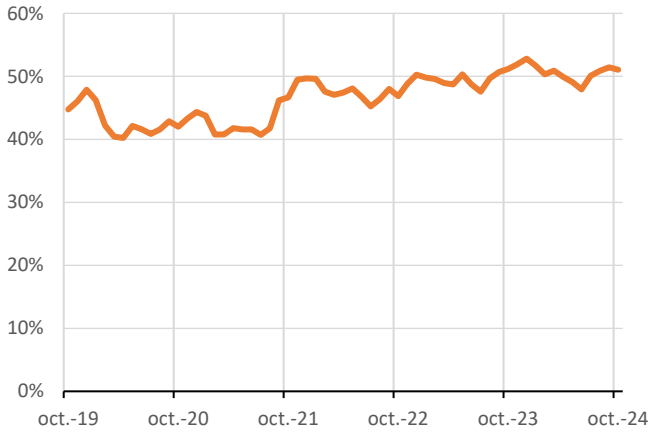
L'accès au crédit s'améliore aussi bien chez les primo-accédants que pour les ménages les moins aisés.

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).

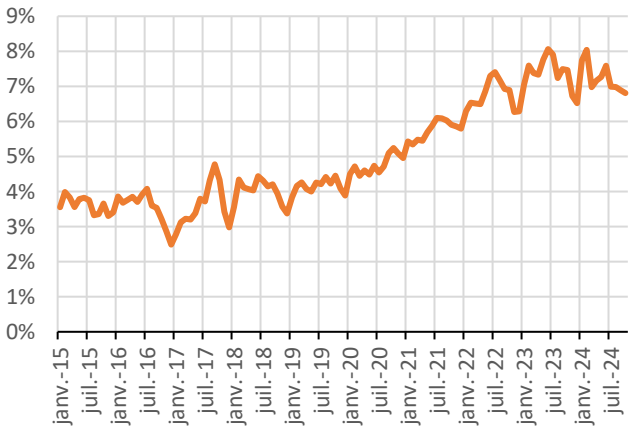
Un emprunteur sur six a des revenus inférieurs à trois fois le SMIC (cf. G10).

G7 – Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale, en %

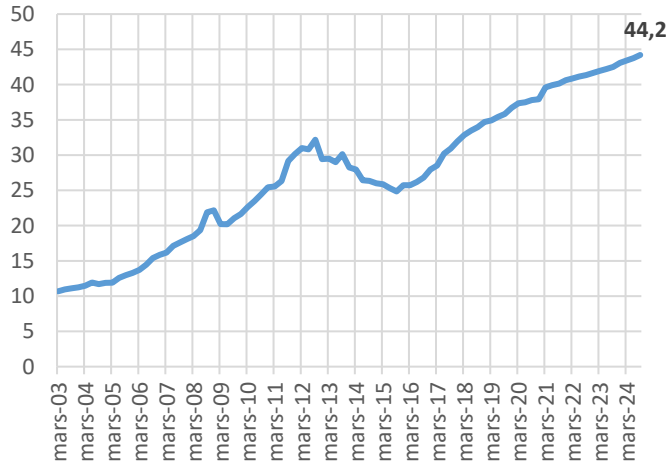


Source : Banque de France ; dernier point affiché : octobre 2024

G8 - Part des prêts relais dans la production de crédits à l'habitat (hors renégociation), en %

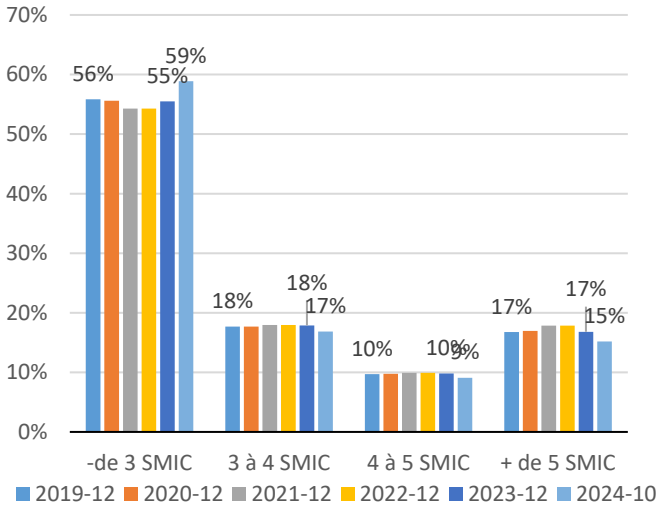


G9 – Encours de prêts immobiliers à taux 0%, en Mds€



Source : Banque de France ; dernier point affiché : septembre 2024

G10 – Répartition des emprunteurs par tranche de revenus, en % du nombre d'emprunteurs



Source : Banque de France ; dernier point affiché : octobre 2024