

Les taux des crédits immobiliers sont sur la pente descendante



© 2024 Les Echos Publishing

Selon la dernière étude de l'Observatoire Crédit Logement, les taux des crédits immobiliers amorcent leur descente depuis le début de l'année. En effet, en février 2024, le taux moyen des crédits (hors assurance) s'est établi à 3,99 % (sur une durée de 20 ans), soit une diminution de 14 points de base par rapport à janvier 2024. Dans le détail, on constate que, sur le marché du neuf, les taux ont diminué de 33 points de base pour atteindre un niveau de 3,90 % en février, tandis que pour le marché de l'ancien, la baisse est de 21 points de base avec un taux moyen établi à 4,02 %.

Cette tendance baissière récente du taux moyen contraste avec la période précédente où les taux avaient augmenté de 18 points de base en moyenne mensuelle durant les 10 premiers mois de l'année 2023. Mais en décembre 2023, l'augmentation n'était que de 2 points de base, signalant un ralentissement notable qui annonçait cette inflexion observée depuis.

Observations : ces variations reflètent non seulement les changements dans la politique monétaire européenne avec le principal taux de refinancement de la BCE resté stable durant près de deux mois, mais aussi les efforts des établissements bancaires pour redynamiser le marché immobilier dans un contexte où la demande a subi plus de deux années d'atonie.

Autre élément à tirer de cette étude, les taux d'apport personnel ont augmenté significativement (depuis décembre 2019, +54,6 % pour un projet dans le neuf et +42,5 % pour un projet dans l'ancien), ce qui traduit un accès au crédit plus sévère et impacte la capacité d'emprunt des ménages. En outre, la durée moyenne des crédits octroyés a diminué de 7 mois depuis octobre 2023 (en février 2024, la durée moyenne des prêts accordés était de 245 mois). La baisse des taux favorise une telle évolution. Toutefois, cette baisse n'est pas suffisante pour compenser l'impact des niveaux actuels des prix des logements ou pour amortir les conséquences du niveau des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'emprunt des ménages.

[Observatoire Crédit Logement, tableau de bord mensuel – Février 2024](#)

© 2024 Les Echos Publishing