



n°174 - 2024

Analyses et synthèses

Le financement de l'habitat en 2024



SYNTHÈSE GÉNÉRALE

1. Une reprise de la production de crédits à l'habitat en 2024 dans un contexte de baisse des taux d'intérêt et de reprise du marché immobilier.

En 2024, le marché du crédit immobilier a été principalement influencé par la fin du cycle de hausse des taux d'intérêts amorcé en 2022. Les taux d'intérêt moyen à l'octroi de prêts immobiliers ont connu un pic à 4,17 % en janvier 2024, puis ont entamé un déclin graduel sur l'ensemble de l'année pour atteindre 3,30 % en décembre 2024. Leur niveau demeure inférieur à la moyenne de la zone euro, bien que l'écart se soit réduit sur l'année (Graphique 1).

Dans le prolongement de la tendance de fin 2023, la production mensuelle de crédit à l'habitat – corrigée des variations saisonnières – a atteint un minimum à 9,1 milliards d'euros (Md€) en janvier 2024 puis a progressé en continu depuis (+63 % entre janvier 2024 et avril 2025), en lien avec la reprise de la demande (Graphique 3). Malgré cette reprise, la production s'établit à 132,8 Md€ sur l'ensemble de l'année 2024, soit un recul de 13,3 % par rapport à 2023. Ainsi, pour la première fois depuis 2005, les encours de crédit à l'habitat aux particuliers se sont légèrement contractés sur l'ensemble de l'année (-0,7 %, Graphique 7), les amortissements annuels hors renégociations ayant dépassé la production (Graphique 8). La reprise progressive de la production a permis une stabilisation des encours depuis le 3^e trimestre 2024.

La production de crédits à l'habitat en 2024 présente les caractéristiques suivantes :

- **La part des renégociations** (22,6 Md€ en 2024) a atteint 25 % en février 2024 avant de se stabiliser à environ 15 % depuis (soit 17 % en moyenne sur l'année ; Graphique 4). Hors renégociations, la production s'est établie à 110 Md€ en 2024 (-14,4 %) ;
- **La part des prêts relais dans la production annuelle a reculé en 2024 à 7 %** (8,1 Md€), et connu un léger rebond début 2025 dans un contexte de reprise graduelle de la production (Graphique 13 et Graphique 14). **Inversement, la part des prêts relais prorogés** (2 Md€) a augmenté en 2024 avant de décliner début 2025 (Graphique 15) ;
- **En 2024, la part de la production destinée aux primo-accédants a encore progressé** pour atteindre 45,6 % au T1 2025 (Graphique 11). Les acquéreurs de résidence principale déjà propriétaires représentent 38,8 % de la production et l'investissement locatif 14,0 % au T1 2025. Les prêts aux SCI représentent 3,2 % des opérations de crédit à l'habitat au T1 2025 (et

3,2 % sur l'ensemble de l'année 2024, -0,2 point de pourcentage (pt) par rapport à 2023) et leur part est la plus élevée dans l'investissement locatif.

- **La grande majorité de la production est toujours destinée à l'acquisition de biens existants** (79 % au T1 2025, Graphique 16) alors que la part des prêts pour travaux reste limitée à 2 % et que la part des prêts destinée soit à l'acquisition de logements neufs, soit à un achat incluant d'importants travaux est de 19 %.
- On notera que **rapportée au Produit Intérieur Brut, la production de crédit à l'habitat représente 5,6 % en 2024, contre 6,5 % en 2023**. Ce recul s'apparente toutefois davantage à une normalisation vis-à-vis de la période 2016-2023 pendant laquelle ce ratio était significativement supérieur en France à celui de la zone euro et des principales économies qui la composent (Graphique 6).

En lien avec l'évolution de la production, les transactions dans l'ancien ont connu un point bas mensuel au début de l'année 2024, puis ont renoué avec une croissance au cours de l'année ainsi que début 2025. En cumul annuel, toutefois, les transactions se sont établies en 2024 à un niveau inférieur de 9 % à l'année 2023 malgré leur dynamique de reprise au cours de l'année (Graphique 17). Par ailleurs, **la reprise des transactions s'est rapidement accompagnée d'une reprise des prix**, qui ont cessé de décroître en juin 2024 et ont progressé de 0,7 % depuis ce point bas, **de façon relativement homogène entre Paris, l'Ile-de-France et la province** (Graphique 18).

Enfin, **le marché des crédits immobiliers reste largement dominé par les groupes mutualistes** : au 30 juin 2024, 81,5 % des encours ont été octroyés par des groupes mutualistes (Graphique 19).

2. La production de crédits à l'habitat en 2024 respecte la norme d'octroi HCSF et s'appuie sur des fondamentaux solides.

Au niveau macroéconomique, **l'endettement des ménages français décroît de 4 pt en 2024 tout en demeurant supérieur à la moyenne de la zone euro** à 90,0 % du revenu disponible brut (Graphique 20).

Les évolutions de ce niveau d'endettement comme le relâchement des conditions avaient motivé le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) à adopter une recommandation fin 2019 (devenue une norme macro-prudentielle contraignante à partir de janvier 2022¹). Cette mesure a permis d'éviter une dérive des conditions d'octroi lors du cycle de remontée des taux d'intérêt (2022-2023).

Les données collectées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) montrent que **la reprise de la production des prêts immobiliers en 2024 ne s'est pas traduite par une dégradation significative des critères d'octroi** :

- la part des prêts aux ménages dont le taux d'effort excède 35 % s'élève à 15,3 % en 2024, un pourcentage en hausse de 1,3 pt par rapport à 2023 mais toujours bien inférieur au niveau observé en 2020 (29,3 %) (Graphique 34) ;
- la part des prêts dont la maturité excède 25 ans s'élève à 7,5 % en 2024, un pourcentage en légère hausse de 0,9 pt par rapport à 2023 mais en repli par rapport au niveau observé en 2020 (10,7 %) (Graphique 28) ;
- la part des crédits dont le rapport entre le montant de prêt et la valeur du bien financé à l'octroi (*loan to value* ou LTV) excède 100 % est stable à 16,3 % fin 2024, un niveau inférieur de plus de 12 pt au niveau de 2020 (Graphique 42).

Ainsi, **la part des prêts qui dépassent les seuils de référence fixés par la décision du HCSF s'élevait à 16,1 % au T4 2024 pour une marge de flexibilité de 20 % prévue par la décision** (Graphique 49).

Les critères d'octroi moyens des nouveaux crédits accordés en 2024 présentent en outre les caractéristiques suivantes :

- **Le montant moyen des prêts en 2024 a reculé de 7 % sur un an pour atteindre 183 354 euros** (Graphique 21), reflétant la baisse de la capacité d'emprunt d'une partie des emprunteurs, liée à la remontée des taux d'intérêt et à l'inflation. Malgré une moyenne annuelle inférieure, le montant moyen est en reprise graduelle depuis début 2024, une dynamique qui se prolonge en 2025 ;
- **La durée moyenne s'est stabilisée en 2024, avec une légère baisse de 0,8 mois à**

22,25 ans, (Graphique 24), et une légère progression début 2025 ;

- **Le taux d'effort moyen est resté stable à 30,7 %** sur l'année 2024 mais a progressivement décliné en vision trimestrielle (Graphique 30) ;
- La baisse du montant moyen des prêts, combinée à la stabilisation de la durée moyenne, se traduisent par une **nouvelle baisse du taux d'endettement en 2024** (-3,8 mois à 4,3 années de revenus), cet indicateur n'intégrant toutefois pas la charge d'intérêt qui a augmenté au cours de l'année (Graphique 35) ;
- **La LTV moyenne à l'octroi a également connu une dynamique à la hausse au cours de l'année et s'établit à 77,7 % en moyenne en 2024 (quasi-stable par rapport à 2023)** (Graphique 38).

Le marché français des crédits à l'habitat bénéficie de fondamentaux qui restent sains :

- **Ces crédits sont presque exclusivement octroyés à taux fixe** (99 % de la production en moyenne en 2024), limitant ainsi les risques liés à la remontée des taux sur la solvabilité des emprunteurs (Graphique 44 et Graphique 45) ;
- **La politique d'octroi repose en outre sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur** davantage que sur la valeur de marché du bien financé, limitant ainsi les phénomènes d'amplification des prix liés au recours à un endettement sécurisé par la valeur du collatéral. L'encadrement du taux d'effort à l'octroi par le HCSF pour 80 % de la production permet en outre de limiter les pressions dans ce domaine ;
- **La quasi-totalité de l'encours (97 %) bénéficie d'une sureté**, notamment de type caution ou hypothèque, permettant de limiter les pertes pour les banques en cas de défaut de l'emprunteur (Graphique 46). La part de l'hypothèque est minoritaire (27% de l'encours), ce qui réduit les risques pro-cycliques de contagion entre les prix de marché et une éventuelle détérioration rapide de la solvabilité des emprunteurs. La production en 2024 a accentué cette spécificité : la part des hypothèques a diminué (-4 pt à 19%) au profit des cautions d'organismes de crédit ou de sociétés de financement (+6 pt à 34%).

Les marges à l'octroi telles que déclarées par les établissements demeurent négatives mais proches de l'équilibre en 2024 et début 2025, les taux des crédits octroyés ayant évolué parallèlement aux taux de cession interne (-0,35 pt contre -0,55 pt ; Graphique 52 et Graphique 53).

¹ [Décision n°D-HCSF-2021-7\(economie.gouv.fr\)](#)

3. Le risque de crédit augmente légèrement mais demeure largement contenu

Les passages en défaut en 2024 ont représenté 0,53 % de la moyenne des encours sains de l'année 2024, soit une légère augmentation de 0,1 pt par rapport à l'année 2023 (Graphique 55) ;

Le taux d'encours douteux a augmenté de 0,2 pt à 1,1% fin 2024 (Graphique 56), **soit le niveau le plus élevé depuis 2019**. En comparaison internationale, le taux de défaut sur les crédits à l'habitat octroyés par les banques françaises se situe en dessous de la moyenne et proche de la médiane (Graphique 57).

La part des encours de niveau IFRS 2, soit ceux qui ont connu une augmentation significative de leur niveau de risque, rapportée à l'ensemble des encours s'est établie à 9,9 % en 2024, en hausse de +1,6 pt par rapport à 2023). Cette part est plus importante sur le segment des acquéreurs de résidence principale, qu'ils soient primo accédants ou non (Graphique 59).

Enfin, le coût du risque a augmenté de 33 % en 2024, passant de 157 millions d'euros (M€) à fin 2023 à 209 M€ fin 2024. Rapporté à l'encours moyen de crédits douteux en 2024, il est resté limité à 1,6 % contre 1,3 % en 2023 (Graphique 63).

En lien avec le flux de nouveaux dossiers douteux, **le taux de provisionnement sur les prêts à l'habitat douteux a diminué de 3 pt en 2024 à 23 %** (Graphique 60) mais demeure supérieur à la moyenne européenne (Graphique 61).

Cette sinistralité contenue se reflète dans les taux de pondération mesurés par les modèles internes des banques pour le calcul de leur ratio de solvabilité. À partir d'un niveau structurellement faible, les pondérations moyennes ont légèrement augmenté (+0,1 pt sur 12 mois à 9,4 % en décembre 2024). En tenant compte des exigences réglementaires applicables aux organismes de caution sur les encours qu'ils garantissent, **la couverture en capital des crédits à l'habitat français est comparable à celle observée dans les principaux autres pays européens** (Graphique 64).

Achévé de rédiger le 15 juillet 2025

Étude réalisée par Fanchon DURAND

Mots-clés : crédits à l'habitat des particuliers, prêt moyen, durée moyenne, loan to value, taux d'effort, encours douteux et provisions, coût du risque, norme HCSF

Codes JEL : G21, R21, R31

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Chiffres clés | 6 |
| Méthodologie | 7 |
| Le début de l'année 2024 a été marqué par une inflexion du marché de l'immobilier résidentiel, en lien avec la baisse des taux d'intérêt | 8 |
| 1. Une remontée de la production de crédit dans un contexte de baisse des taux d'intérêt et de reprise de la demande | 8 |
| 2. Un recul des encours de crédit à l'habitat pour la première fois depuis 2005 | 13 |
| 3. Une hausse de la part des primo-accédants | 15 |
| 4. Un léger rebond en 2025 de la part des prêts relais après une baisse en 2024 et une tendance inverse pour les prêts prorogés | 16 |
| 5. Une production destinée majoritairement à l'acquisition de biens anciens | 17 |
| 6. Une reprise des transactions dès le premier trimestre, suivie d'une inflexion sur les prix..... | 18 |
| 7. Un marché qui reste dominé par les groupes mutualistes..... | 19 |
| Dans un contexte de baisse graduelle des taux d'intérêt à l'octroi et de rebond de la dynamique des crédits, les conditions d'octroi des crédits à l'habitat ne sont pas dégradées | 20 |
| 1. Un endettement des ménages français qui demeure au-dessus de la moyenne de la zone euro | 20 |
| 2. Une reprise au début de l'année 2024 du montant moyen des prêts, reflétant l'impact de la baisse des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des ménages..... | 21 |
| 3. Une durée moyenne qui se stabilise à un niveau élevé proche d'avant la remontée des taux d'intérêt..... | 22 |
| 4. Un taux d'effort à l'octroi moyen qui décline depuis début 2024 dans un contexte de baisse des taux à l'octroi | 25 |
| 5. Un taux d'endettement à l'octroi qui repart à la hausse depuis le milieu d'année 2024 | 28 |
| 6. Une reprise au courant de l'année 2024 du ratio montant du prêt/valeur du bien financé (<i>Loan-to-Value</i> , LTV) et du ratio du sur-financement (LTV > 100 %)..... | 29 |
| 7. Une production et des encours quasi totalement à taux fixe | 32 |
| 8. Des prêts toujours majoritairement garantis par un mécanisme de caution..... | 33 |
| 9. Une mesure du HCSF bien ancrée ; des marges de flexibilité dont l'utilisation progresse | 35 |
| 10. Une stabilisation, en dessous de l'équilibre, des marges analytiques déclarées par les banques..... | 37 |
| Le risque de crédit sur les prêts à l'habitat s'accroît en 2024 mais demeure limité..... | 39 |
| 1. Une sinistralité qui progresse en 2024 pour atteindre les niveaux de 2018 | 39 |
| 2. Un taux de provisionnement des prêts à l'habitat en baisse mais supérieur à la moyenne européenne..... | 42 |
| 3. Une augmentation du coût du risque sur encours douteux sur les crédits à l'habitat qui demeure toutefois largement inférieure aux niveaux pré-covid | 43 |
| 4. Un taux de pondération moyen proche de la moyenne européenne lorsque l'on tient compte des actifs pondérés de Crédit Logement..... | 44 |
| GLOSSAIRE | 45 |
| ANNEXE - Collecte ACPR sur les pertes sur les prêts à l'immobilier résidentiel | 47 |

Chiffres clés²

| | 2023 | 2024 | Variation |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Encours et production | | | |
| Encours de crédit à l'habitat aux particuliers (Md€) | 1 292 | 1 283 | - 0,7% |
| Part des taux fixes | 98,1% | 98,5% | + 0,4 pt |
| Part couverte par une sûreté | 97,0% | 97,0% | + 0,0 pt |
| Part cautionnée | 64,4% | 65,3% | + 0,9 pt |
| Part destinée aux primo-accédants | 26,5% | 28,3% | +1,8 pt |
| Production annuelle de crédit à l'habitat aux particuliers (Md€) | 153,1 | 132,8 | - 13,3% |
| Part des renégociations | 16% | 17% | + 1,2 pt |
| Part des prêts relais | 7,4% | 7,0% | - 0,3 pt |
| dont crédits relais prorogés | 17,4 % | 25,2 % | + 7,8 pt |
| Part cautionnée | 64,7% | 69,7% | + 5,0 pt |
| Part destinée aux primo-accédants | 39,4% | 40,6% | + 1,2 pt |
| Critères d'octroi et sinistralité | | | |
| Critères d'octroi | | | |
| Prêt moyen (€) | 196 137 | 183 354 | - 7% |
| Durée moyenne | 22,32 ans | 22,25 ans | - 0,8 mois |
| Part des maturités > 25 ans | 6,6% | 7,5% | + 0,9 pt |
| Taux d'effort moyen | 30,7% | 30,7% | - 0,0 pt |
| Part des taux d'effort > 35% | 14,0% | 15,3% | + 1,3 pt |
| LTV moyenne | 78,7% | 77,7% | - 1,0 pt |
| Part des LTV > 100% | 16,2% | 16,3% | + 0,1 pt |
| Utilisation des marges de flexibilité | | | |
| Part de la production dépassant les seuils de taux d'effort et/ou de durée (20%) | 14,3% | 15,6% | +1,4 pt |
| Part de la production dépassant les seuils hors primo-accédants (14%) | 9,8% | 10,9% | +1,1 pt |
| Part de la production dépassant les seuils hors résidences principales (6%) | 3,1% | 3,5% | +0,5 pt |
| Qualité des encours de crédit et sinistralité | | | |
| Part des encours en stage 2 | n.d | 9,9% | n.d |
| Taux de créances douteuses brutes | 0,9% | 1,1% | + 0,2 pt |
| Coût du risque / encours douteux | 1,3% | 1,6% | + 0,3 pt |
| Ratio de couverture des encours douteux | 37,5% | 35,8% | - 1,7 pt |
| Avec prise en compte des garanties | 90,4% | 89,0% | - 1,4 pt |

² Encours et sinistralité : chiffres au 31 décembre 2024, production et critères d'octroi : chiffres moyens sur l'année 2024.

Méthodologie

Le présent « Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées par le Secrétariat général de l'ACPR (SGACPR) dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat au titre de l'année 2024 ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat auprès des particuliers en France. Ce suivi a été mis en place par l'ACPR en septembre 2011, d'abord auprès d'un échantillon de banques représentatives, puis modifié à la suite de la mise en œuvre des instructions ACPR n°2020-I-02, 2021-I-02 et 2022-I-02 relatives à l'état réglementaire CREDITHAB, afin d'assurer un suivi rapproché des recommandations puis de la mesure du HCSF, étendu à toutes les banques établies en France.

Il exploite également les données collectées avec l'état RENT_IMMO (instruction ACPR n°2020-I-04), qui vise à évaluer la rentabilité intrinsèque des crédits à l'habitat.

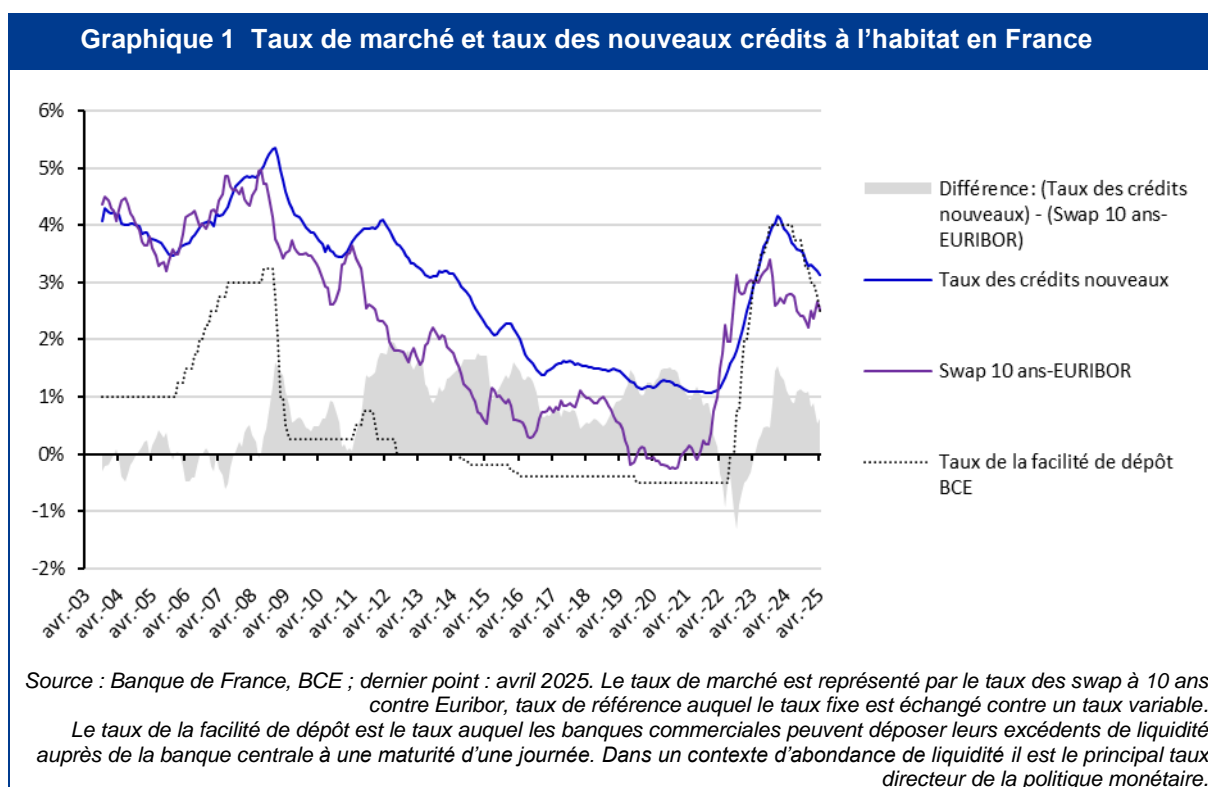
L'analyse s'appuie également sur des données statistiques de la Banque de France et des sources externes (INSEE, Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), BCE, Bloomberg, etc.), ainsi que sur les informations publiées par l'Autorité Bancaire Européenne (ABE) dans le cadre de son exercice annuel de transparence, qui permet de procéder à des comparaisons européennes.

Le SGACPR a sollicité les principaux garants des crédits à l'habitat (Crédit Logement, la Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole (CAMCA ; groupe Crédit Agricole), la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ; groupe BPCE), Parnasse Garanties (groupe BPCE) et CM-CIC Caution Habitat (groupe Crédit Mutuel) ainsi que la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) afin d'obtenir des informations détaillées sur le montant des prêts couverts par des garanties.

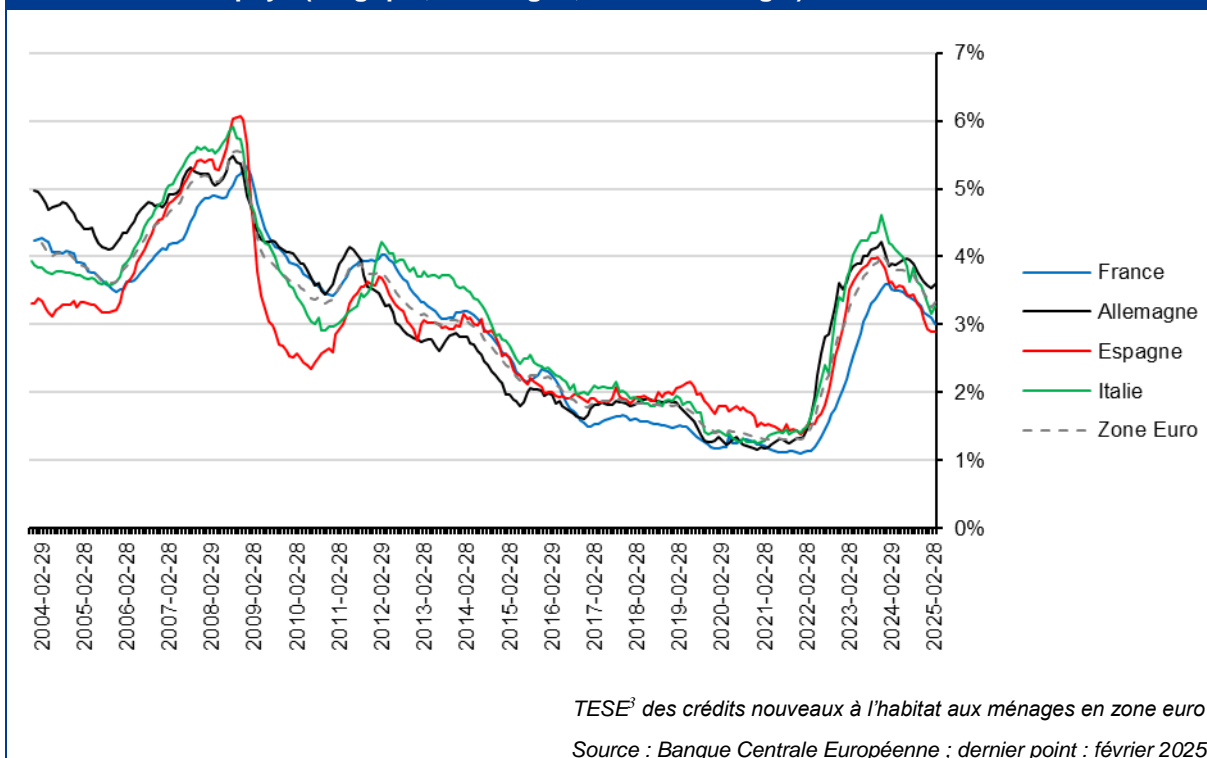
Enfin, comme chaque année, des établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses, compléter ou modifier certaines données pour les années passées, permettant ainsi d'améliorer la représentativité de plusieurs indicateurs et de procéder à la correction d'erreurs de déclarations. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés au titre des années précédentes.

Le début de l'année 2024 a été marqué par une inflexion du marché de l'immobilier résidentiel, en lien avec la baisse des taux d'intérêt.

1. Une remontée de la production de crédit dans un contexte de baisse des taux d'intérêt et de reprise de la demande

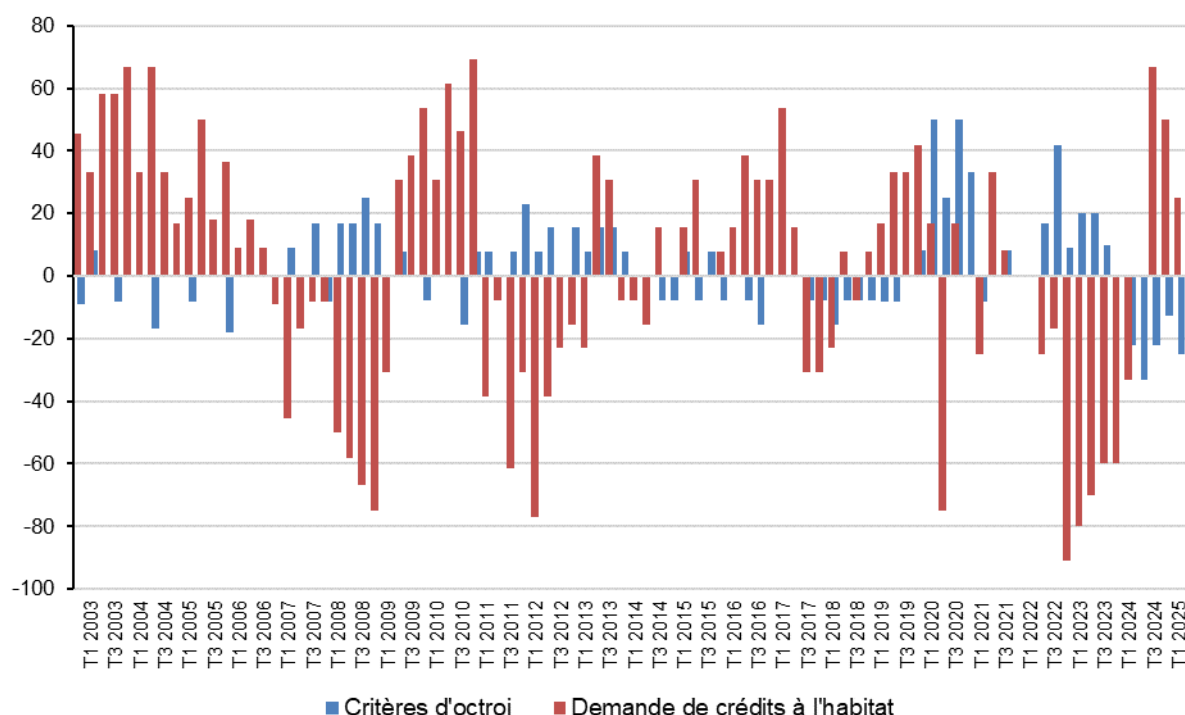


Graphique 2 Les taux d'intérêt pratiqués sur les crédits à l'habitat se sont repliés sur l'ensemble de l'année 2024 avant de se stabiliser début 2025, voire remonter dans certains pays (Belgique, Allemagne, Italie et Portugal).



³ TESE : Taux Effectif au Sens Étroit. Le TESE est défini comme la composante d'intérêt du Taux Effectif Global (TEG).

Graphique 3 Évolution de l'offre et de la demande de crédits à l'habitat : augmentation significative de la demande courant 2024, tirée par le niveau des taux d'intérêt et les perspectives sur le marché de l'immobilier. Dans le même temps, les critères d'octroi se sont assouplis.

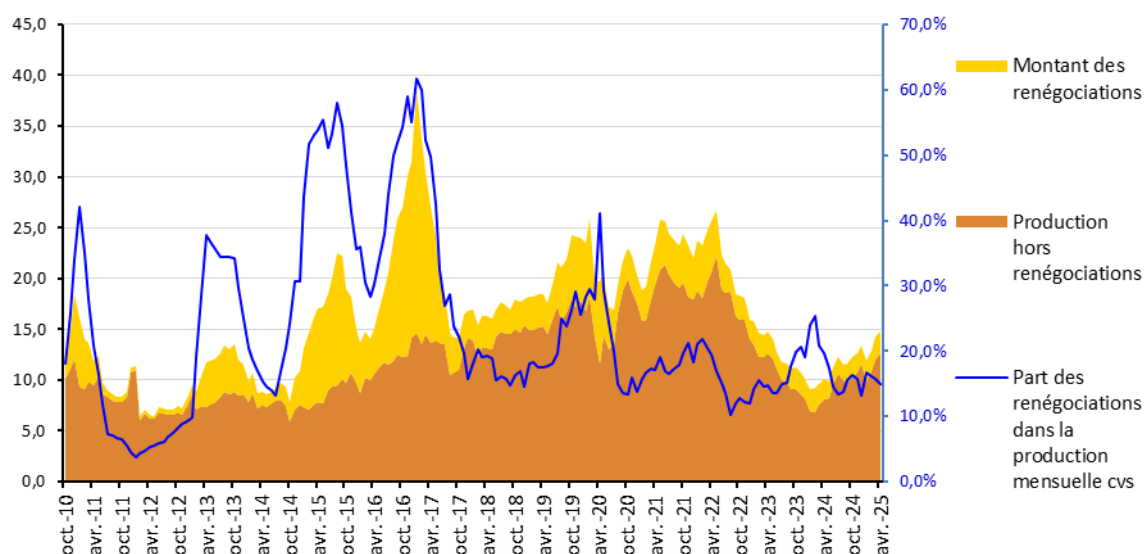


Grille de lecture :

- Critères d'octroi : solde des réponses pondérées (resserrement moins assouplissement au cours des 3 derniers mois), à partir de la part de chaque banque dans le total des encours de crédits. Négatif = assouplissement net
- Demande de crédits à l'habitat : solde des réponses non pondérées (hausse moins diminution de la demande de crédit au cours des 3 derniers mois)

Source : Banque de France, Enquête mensuelle auprès des banques sur la distribution du crédit en France ; solde des réponses pondérées à partir de la part de chaque banque dans le total des encours ; dernier point : mars 2025.

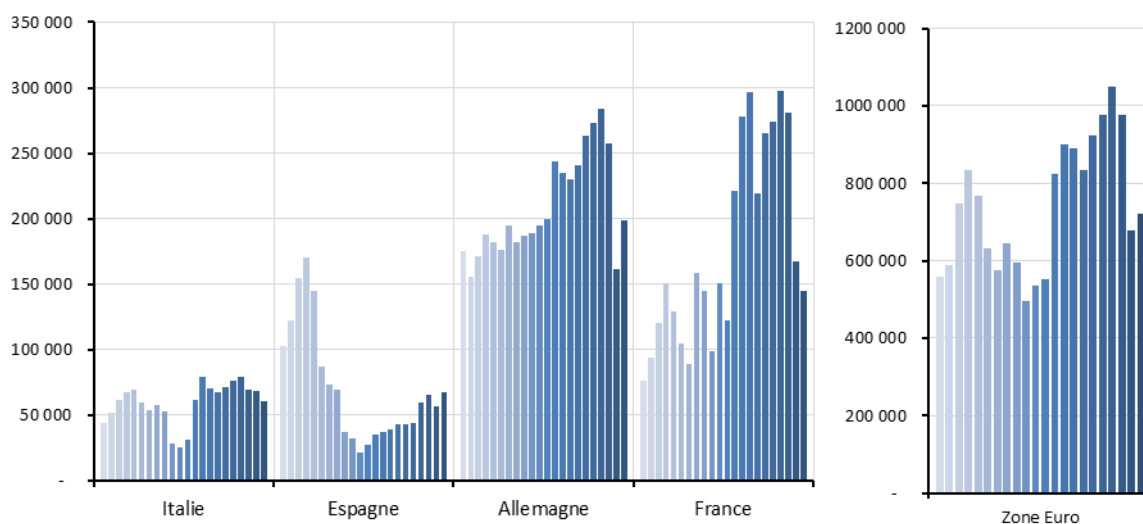
Graphique 4 La production mensuelle de crédits à l'habitat a connu un point bas en janvier 2024. Avec la reprise de la production au courant de l'année 2024, la part des renégociations s'est stabilisée.



Production mensuelle de crédits à l'habitat et renégociations (en milliards d'euros)

Source : Banque de France ; Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers résidents, flux CVS ; dernier point : avril 2025

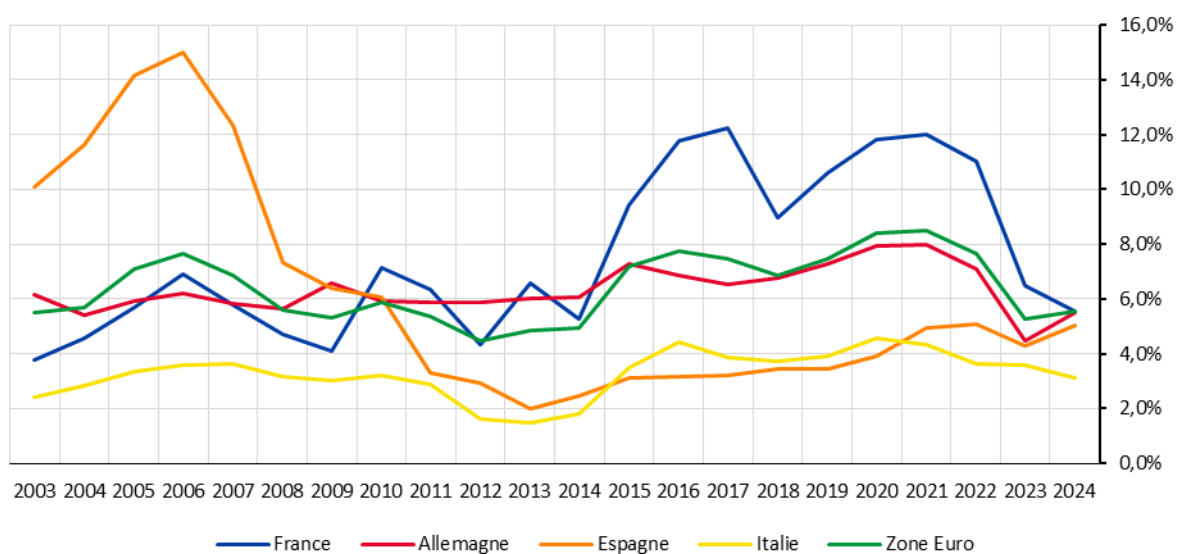
Graphique 5 Sur l'ensemble de l'année 2024, la production de crédits à l'habitat aux ménages en France a connu un recul de 13,3 % par rapport à 2023, plus marqué en 2024 que dans les autres grands pays européens.



Production annuelle de crédits à l'habitat aux ménages dans quatre pays européens (2003-2024)

Source : Banque centrale européenne ; crédits à l'habitat accordés par les établissements de crédit des pays concernés (sur base sociale) à des ménages de la zone euro

Graphique 6 Rapportée au PIB, la production de crédit à l'habitat en France poursuit en 2024 une normalisation à ses niveaux d'avant 2015 et converge vers la moyenne de la zone euro.

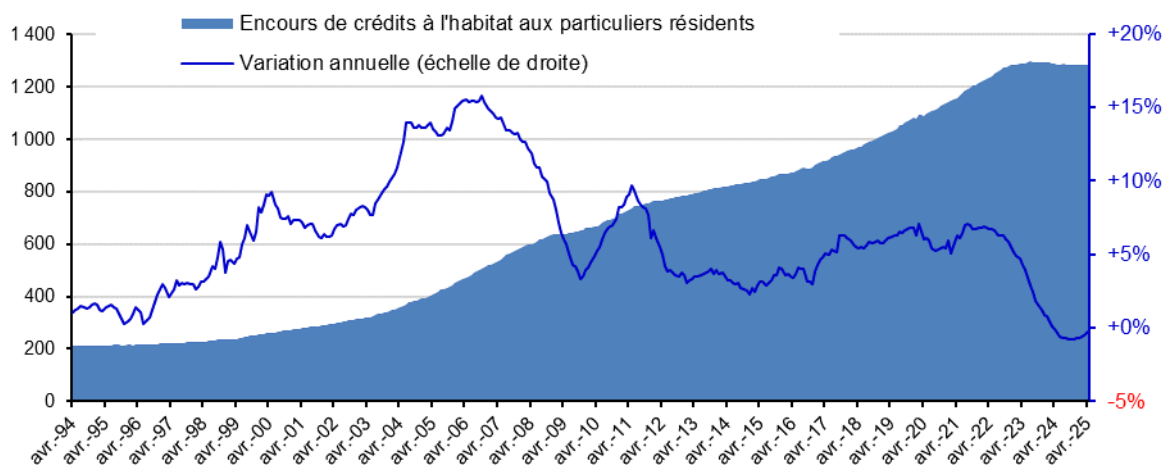


Production annuelle de crédits à l'habitat aux ménages rapportée au Produit Intérieur Brut

Source : Banque centrale européenne ; crédits à l'habitat accordés par les établissements de crédit des pays concernés (sur base sociale) à des ménages de la zone euro ; Eurostat ; dernier point : décembre 2024

2. Un recul des encours de crédit à l'habitat pour la première fois depuis 2005

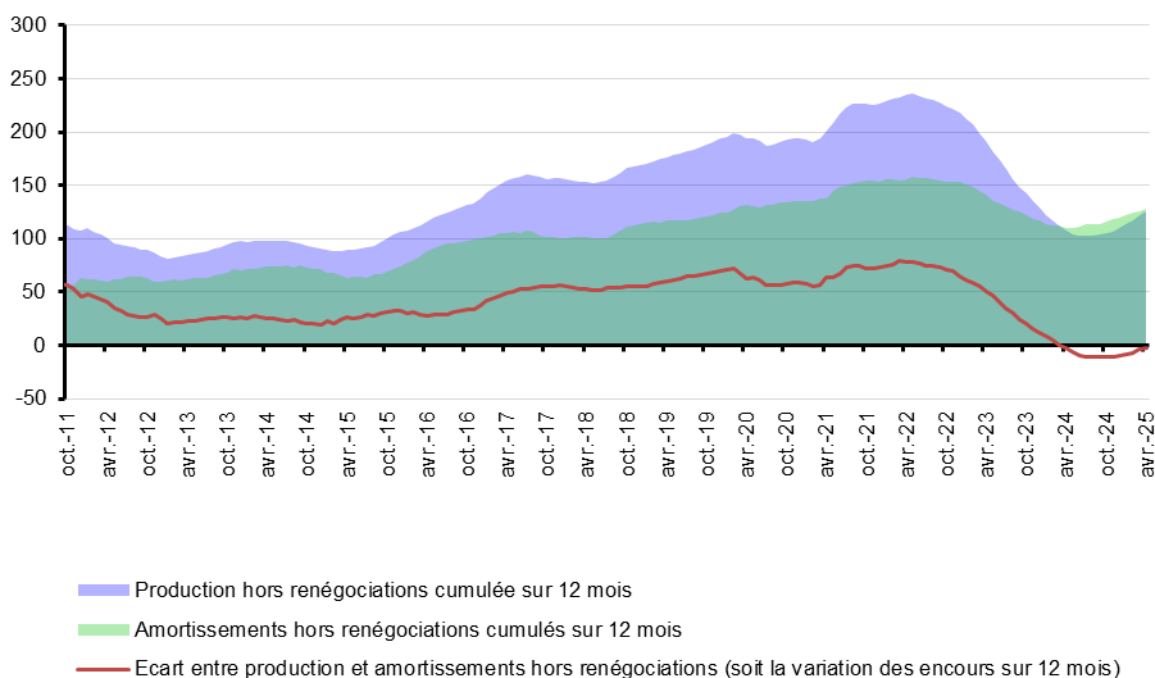
Graphique 7 Pour la première fois depuis 2005, les encours de crédits à l'habitat aux particuliers ont reculé en France en 2024...



Encours de crédits à l'habitat aux particuliers (en milliards d'euros)

Source : Banque de France, Prêts à l'habitat aux particuliers résidents ; dernier point : avril 2025

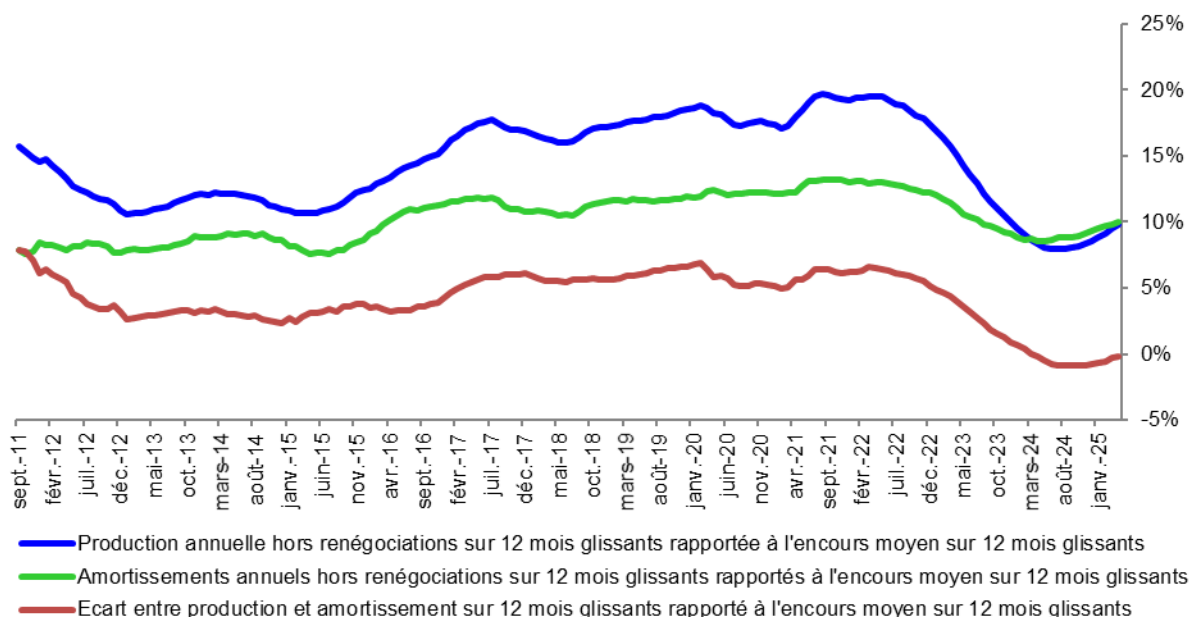
Graphique 8 ... l'amortissement annuel ayant dépassé la production annuelle ...



Production et amortissement hors renégociations cumulés sur 12 mois, et variation annuelle glissante des encours de crédits à l'habitat aux particuliers (en milliards d'euros)

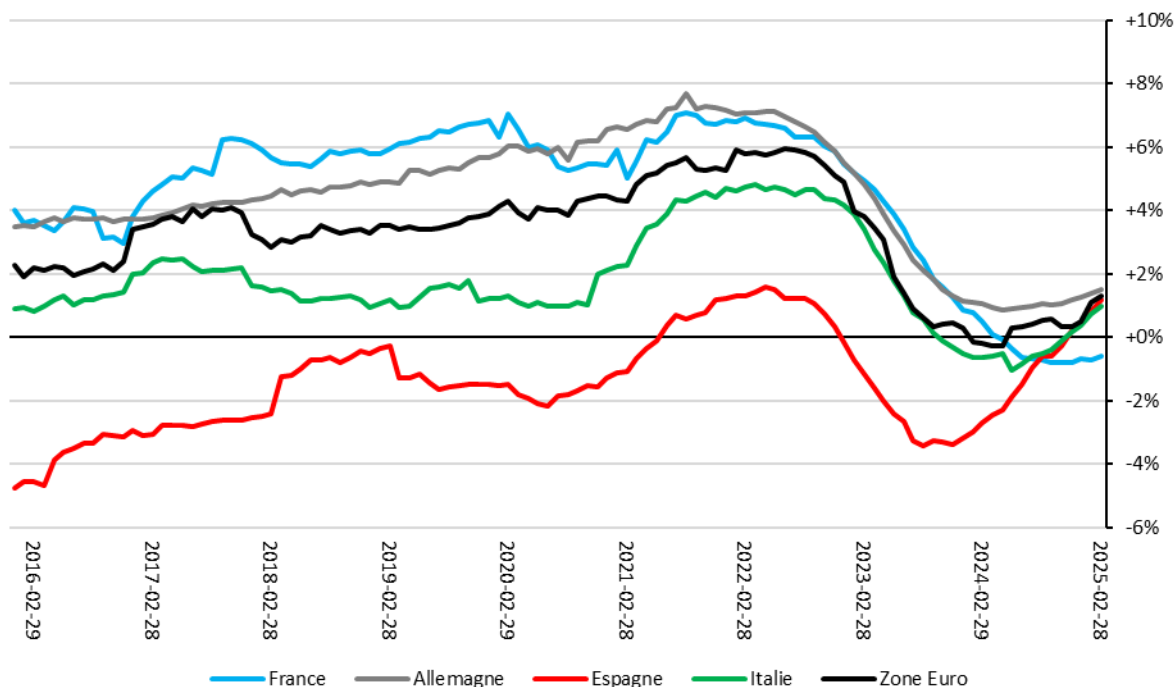
Source : Banque de France, Prêts à l'habitat aux particuliers résidents ; dernier point : avril 2025

Graphique 9 ... au travers d'une rotation d'environ 10 % de l'encours



*Production, amortissement et variation annuelle des encours en pourcentage des encours moyens (en milliards d'euros)
 Source : Banque de France, Prêts à l'habitat aux particuliers résidents ; dernier point : avril 2025*

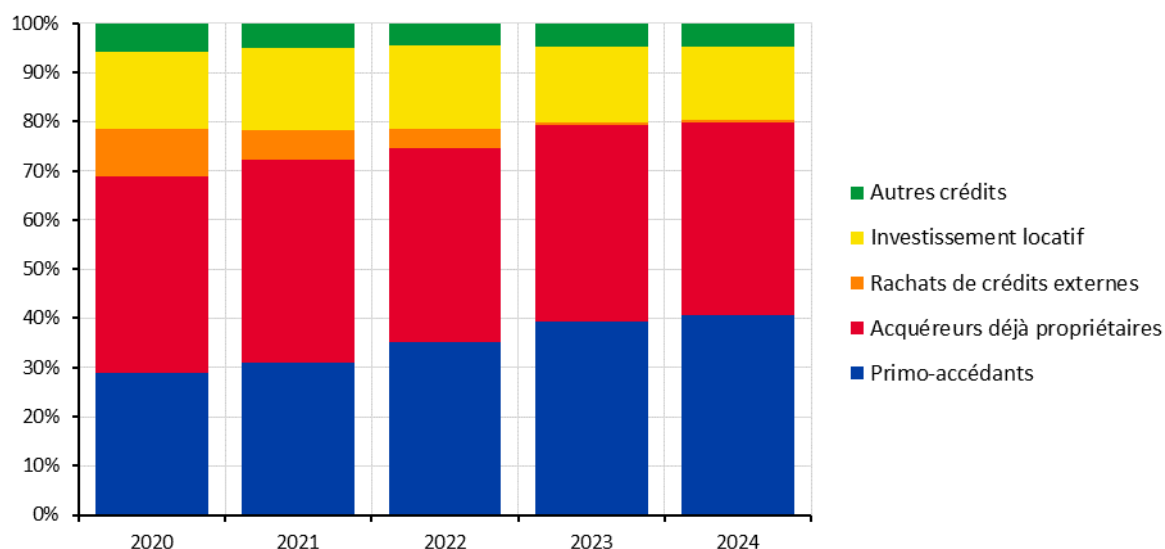
Graphique 10 Évolution du taux de croissance annuelle de l'encours des crédits à l'habitat en zone euro



Source : Banque centrale européenne ; crédits à l'habitat accordés par les établissements de crédit des pays concernés (sur base sociale) à des ménages de la zone euro ; dernier point : février 2025

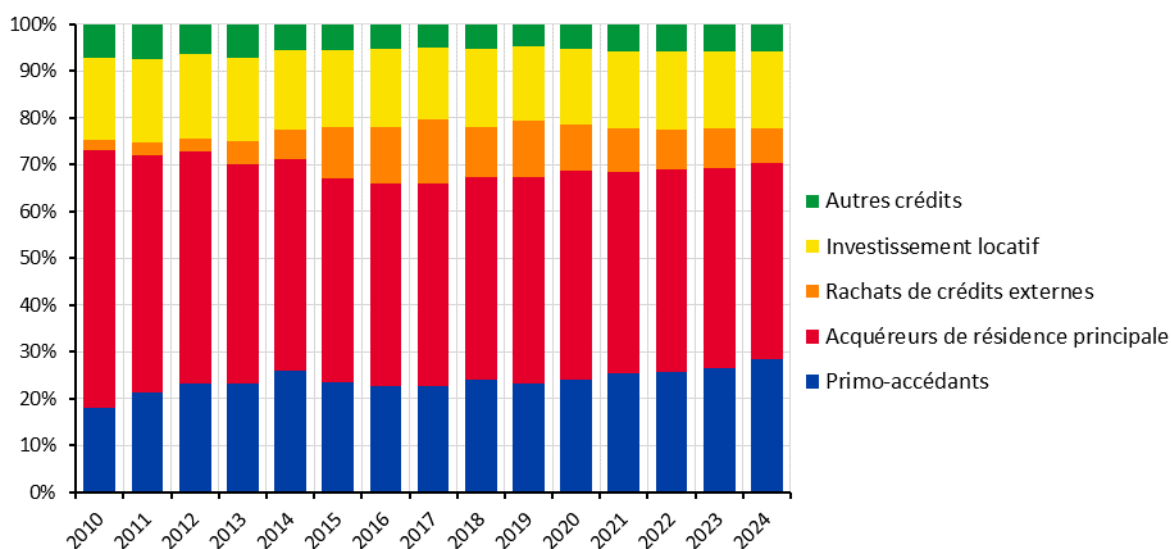
3. Une hausse de la part des primo-accédants

Graphique 11 Évolution de la structure de la production de crédits à l'habitat hors prêts relais et hors rachats, regroupements et renégociations



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.
La catégorie « autres » comprend notamment les crédits pour l'achat d'une résidence secondaire.
Les parts dans la production sont mesurées en valeur.

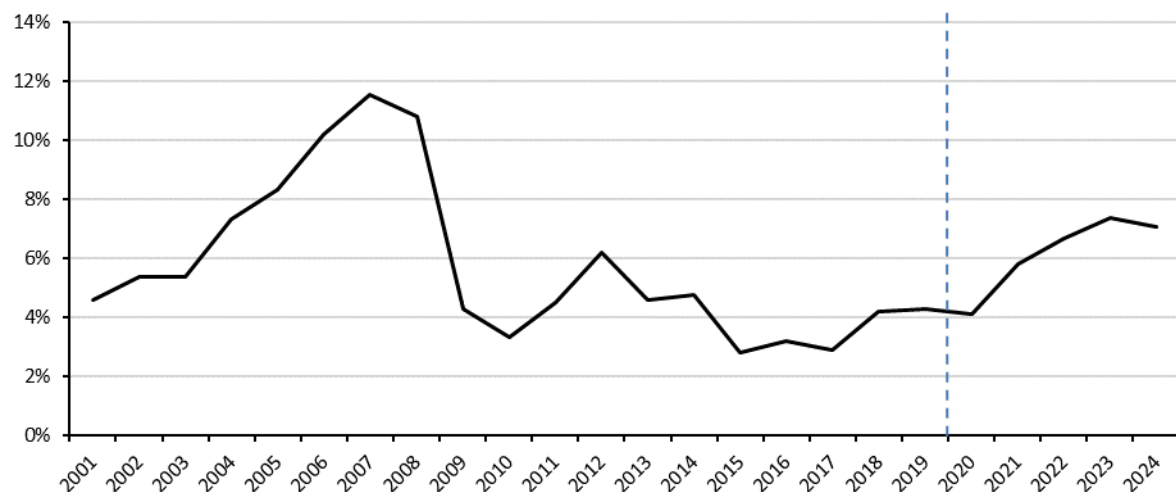
Graphique 12 Évolution de la structure de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers hors rachats et renégociations



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat.

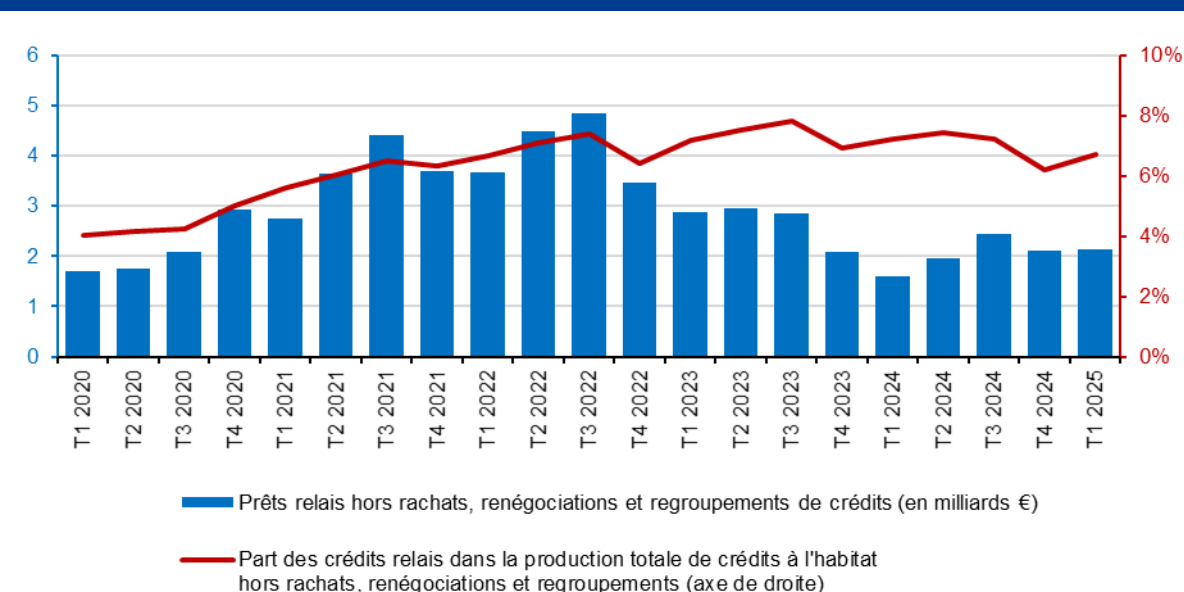
4. Un léger rebond en 2025 de la part des prêts relais après une baisse en 2024 et une tendance inverse pour les prêts prorogés

Graphique 13 La part des prêts relais dans la production annuelle de crédits à l'habitat recule en 2024 dans un contexte de reprise graduelle de la production...



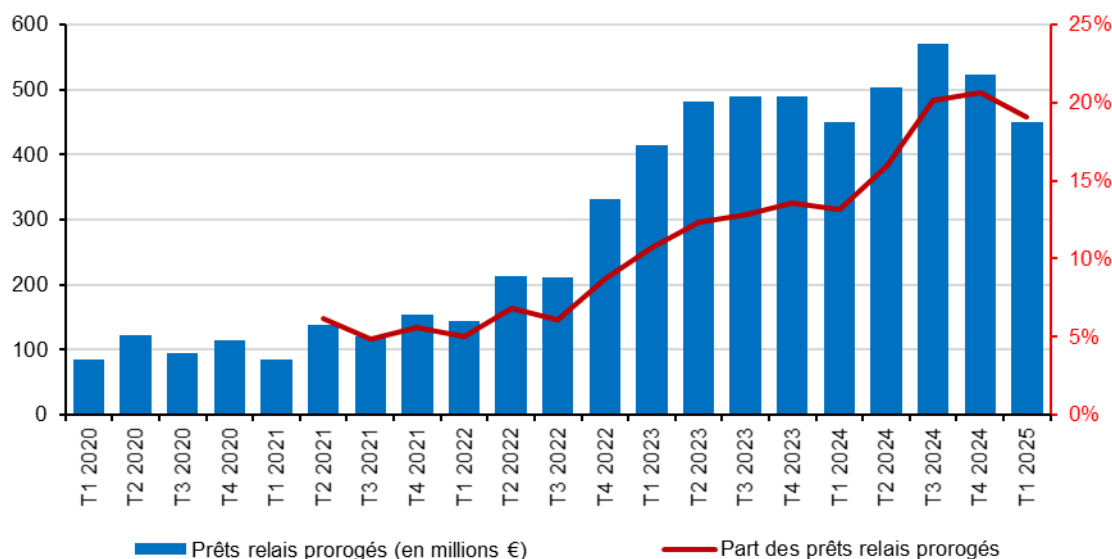
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (données moyennes sur 12 mois glissants, hors renégociations et regroupements de crédits) ; la barre verticale marque la rupture de série engendrée par le passage au nouvel état CREDITHAB (instructions ACPR n°2020-I-02 et 2021-I-02)

Graphique 14... et connaît un léger rebond début 2025 ...



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (hors rachats, renégociations et regroupements)

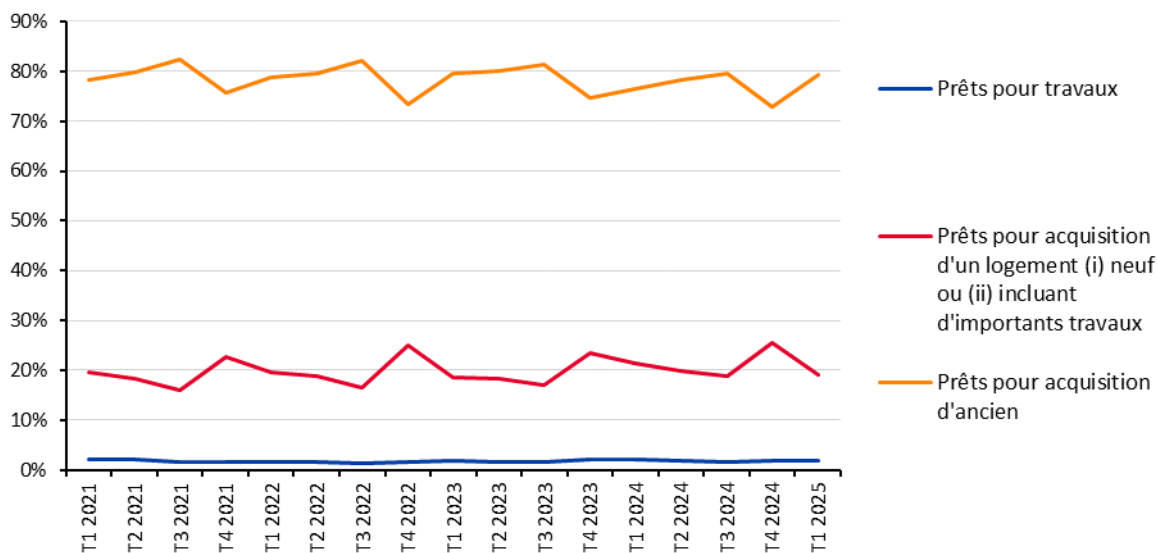
Graphique 15... tandis que la part des prêts relais prorogés recule en 2025 après avoir augmenté significativement courant 2024



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025. Les prêts relais ayant généralement des durées inférieures ou égales à 2 ans, on considère que les prêts relais prorogés sur un trimestre correspondent à des prêts relais mis en place au cours des 8 trimestres précédents.

5. Une production destinée majoritairement à l'acquisition de biens anciens

Graphique 16 L'acquisition de biens anciens représente une part prépondérante de la production de crédits à l'habitat (77 % sur l'ensemble de l'année 2024)

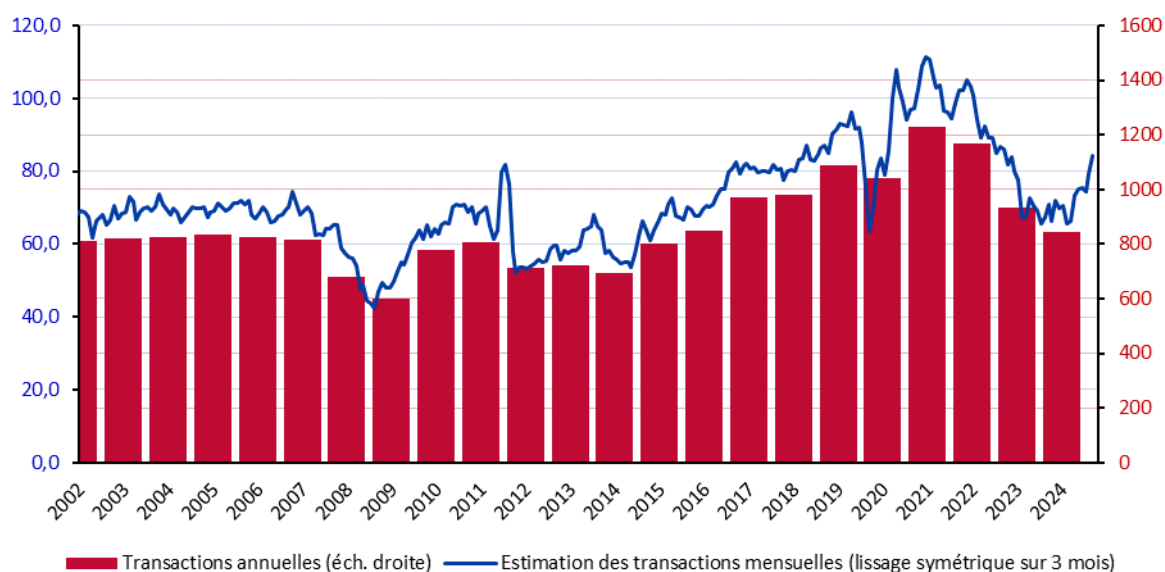


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025.

Les « prêts pour acquisition d'un logement (i) neuf ou (ii) incluant d'importants travaux » sont définis à l'article 1^{er} de la décision D-HCSF-2021-7 et incluent (i) les crédits immobiliers liés à une vente en l'état futur d'achèvement, ou dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle, ou dans le cadre d'un contrat de promotion et (ii) les crédits immobiliers liés à des acquisitions dans l'ancien donnant lieu à un programme de travaux dont le montant représente au moins 25% du coût total de l'opération.

6. Une reprise des transactions dès le premier trimestre, suivie d'une inflexion sur les prix

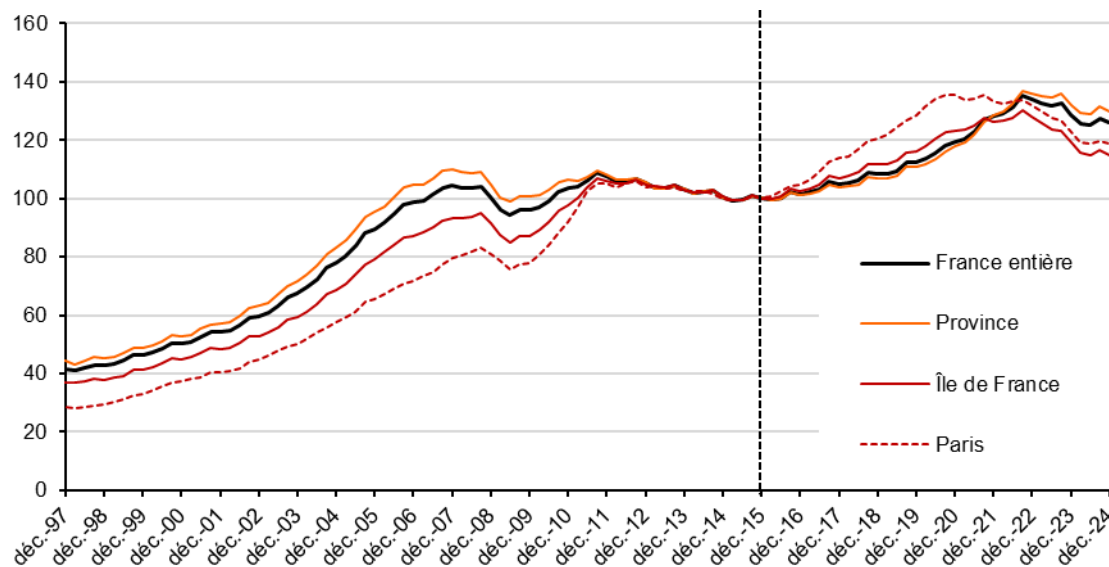
Graphique 17 Les transactions ont connu un point bas en début d'année 2024 et repris en milieu d'année.



Transactions dans l'ancien sur longue période (estimation mensuelle, en milliers)

Source : Calculs ACPR d'après CGEDD - DGFIP (MEDOC) et bases notariales ; dernier point : mars 2025

Graphique 18 La correction des prix de l'immobilier résidentiel semble toucher à sa fin.

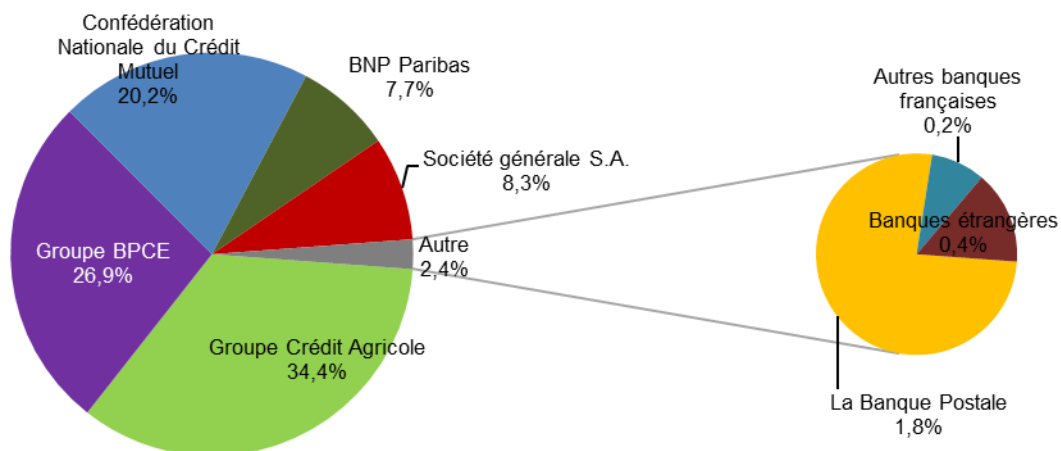


Évolution des prix de l'immobilier résidentiel

Source : Indice INSEE ; dernier point : déc. 2024. La barre verticale noire en pointillés indique la base 100 en moyenne annuelle 2015.

7. Un marché qui reste dominé par les groupes mutualistes

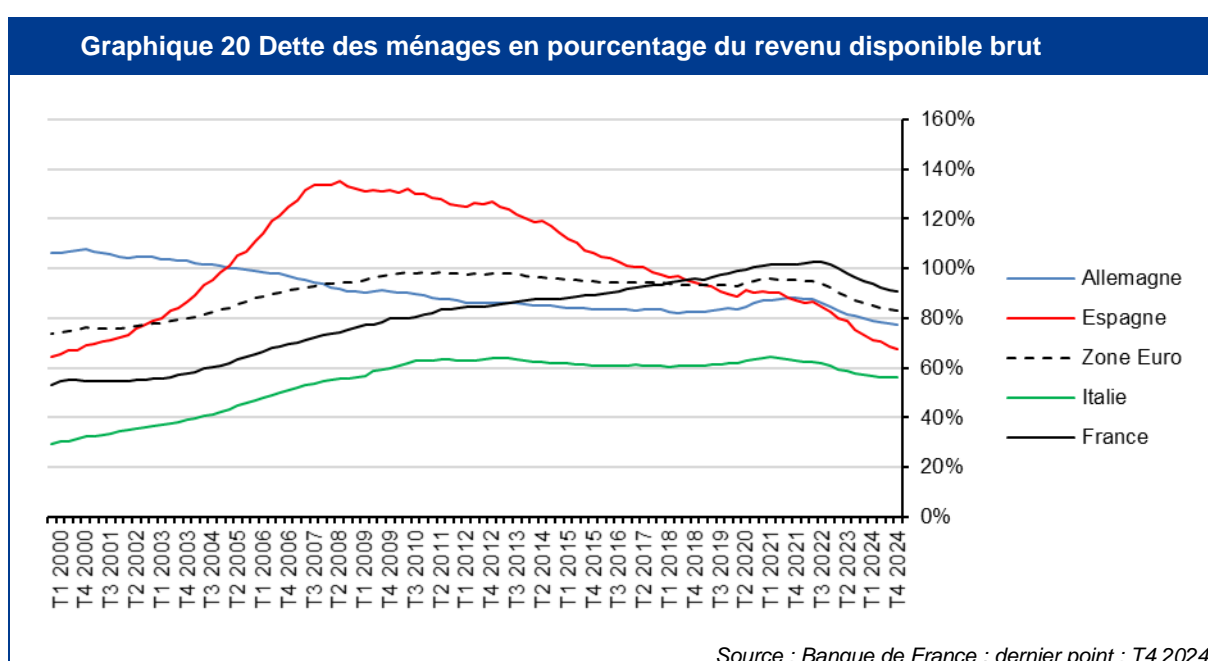
Graphique 19 Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2024 (en encours)



Source : ABE, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier traitées en méthodes standard et avancée, prêts cautionnés inclus) ; calculs ACPR sur l'ensemble des banques de l'échantillon ABE ayant déclaré des expositions à des contreparties résidant en France

Dans un contexte de baisse graduelle des taux d'intérêt à l'octroi et de rebond de la dynamique des crédits, les conditions d'octroi des crédits à l'habitat ne sont pas dégradées⁴.

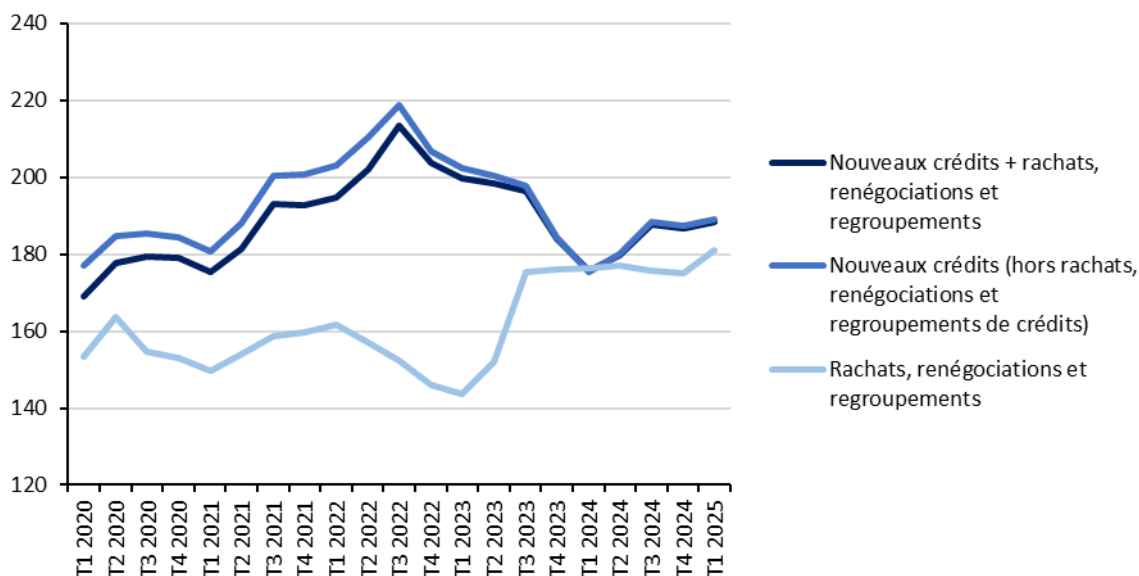
1. Un endettement des ménages français qui demeure au-dessus de la moyenne de la zone euro



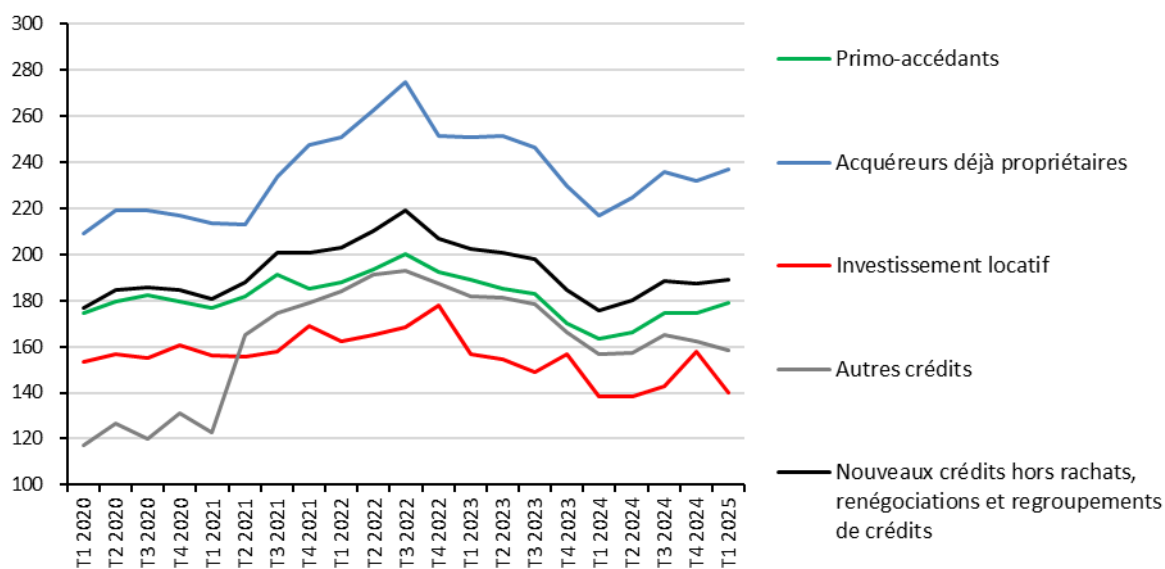
⁴ Les critères d'octroi (moyennes, distributions) excluent les prêts relais du périmètre, à l'exception du montant moyen de prêt.

2. Une reprise au début de l'année 2024 du montant moyen des prêts, reflétant l'impact de la baisse des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des ménages

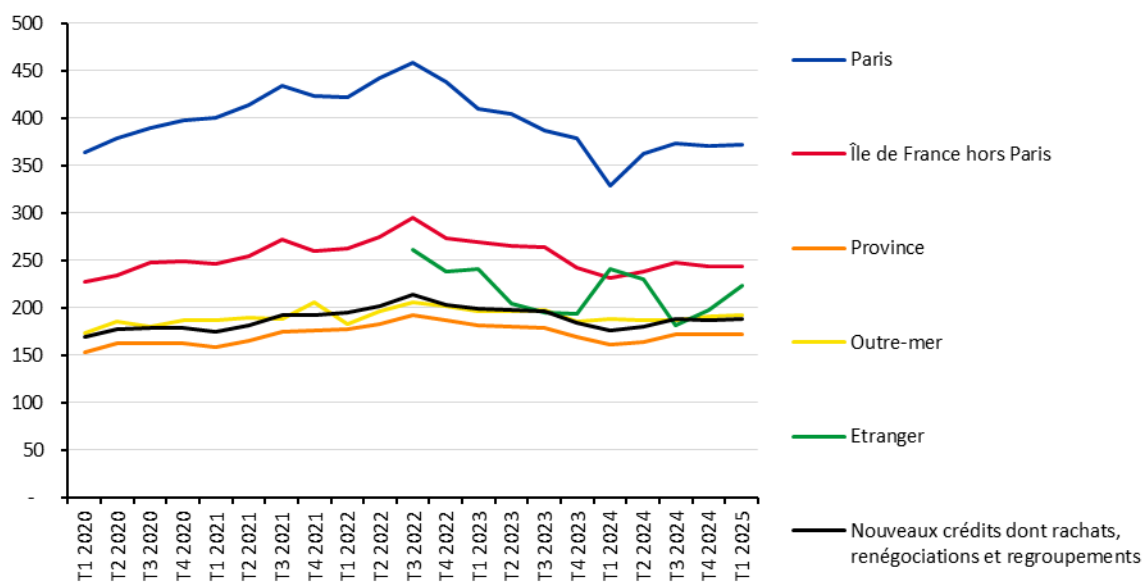
Graphique 21 Montant moyen du prêt en fonction du type d'opération (en milliers d'euros)



Graphique 22 Montant moyen du prêt en fonction de l'objet (en milliers d'euros)



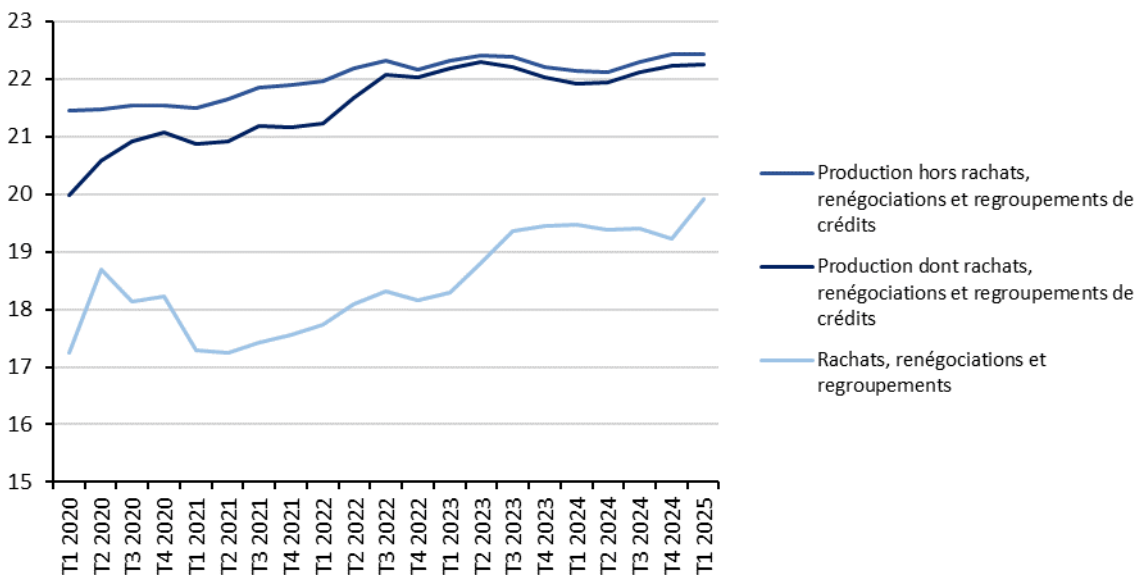
Graphique 23 Montant moyen du prêt en fonction de la localisation (en milliers d'euros)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

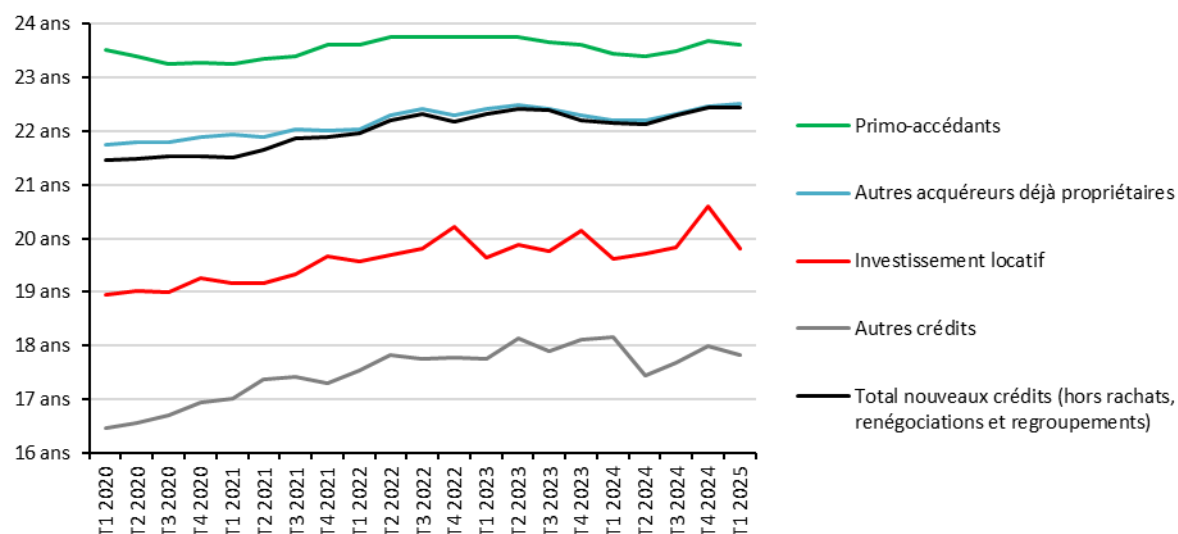
3. Une durée moyenne qui se stabilise à un niveau élevé proche d'avant la remontée des taux d'intérêt

Graphique 24 Durée initiale moyenne des prêts en fonction du type d'opération



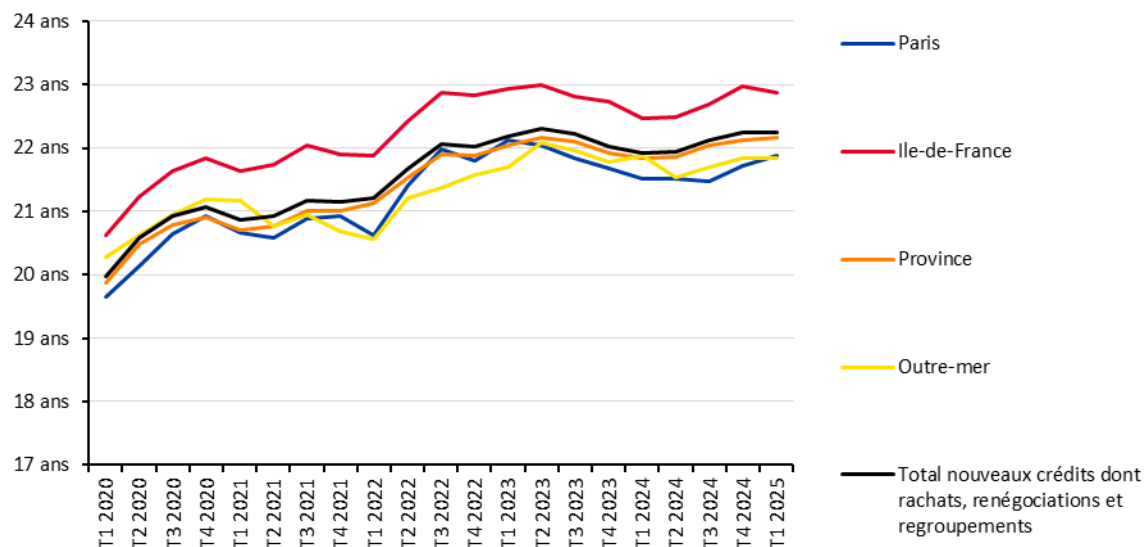
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

Graphique 25 Durée initiale moyenne des opérations en fonction de l'objet



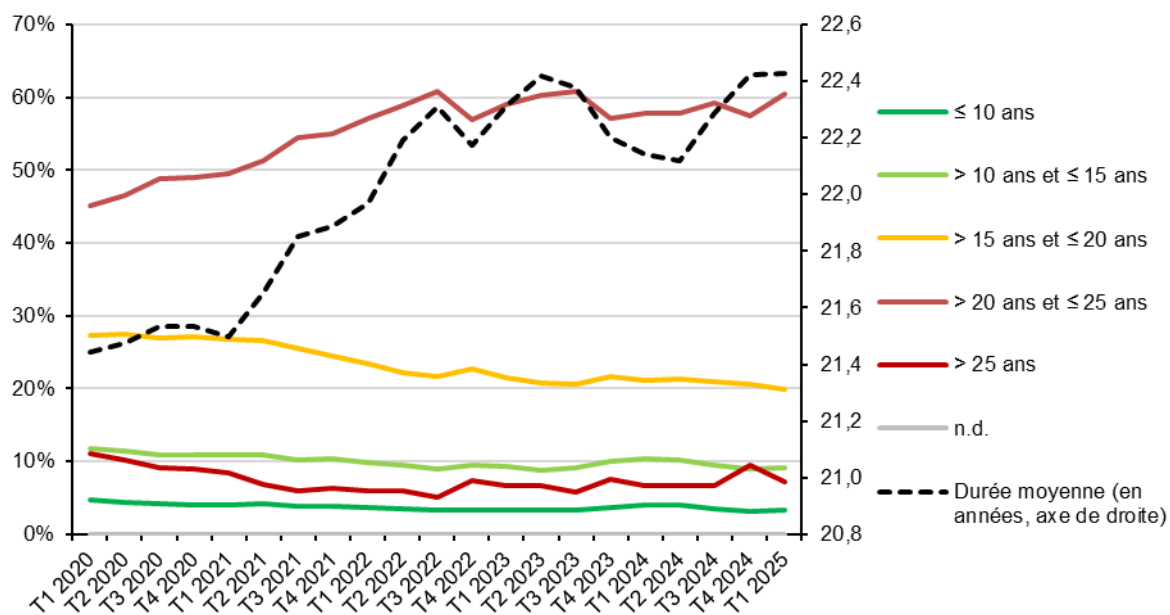
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

Graphique 26 Durée initiale moyenne des opérations en fonction de la localisation



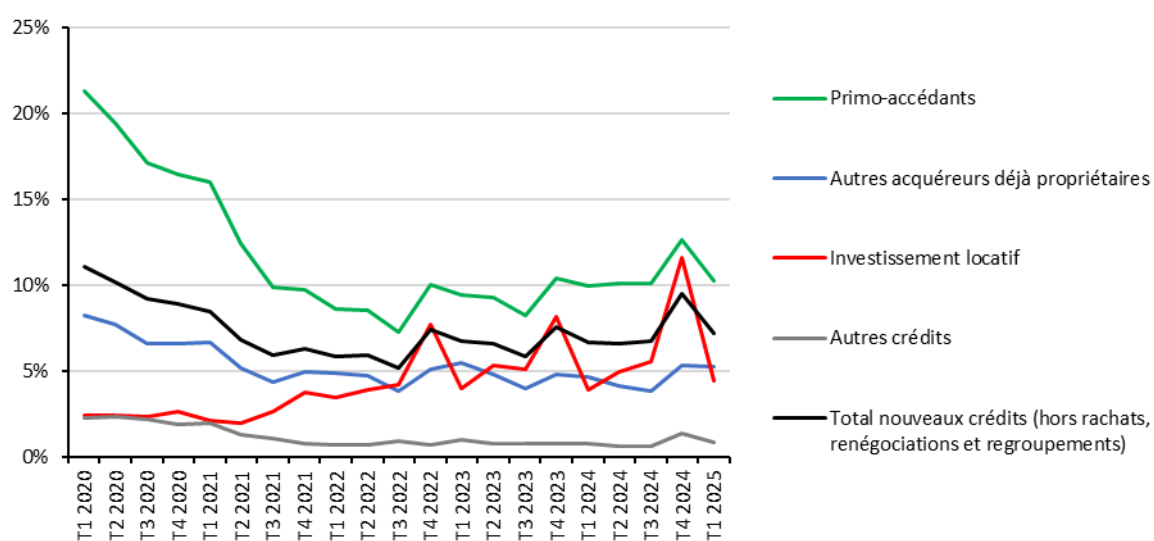
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

Graphique 27 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranche de maturité initiale



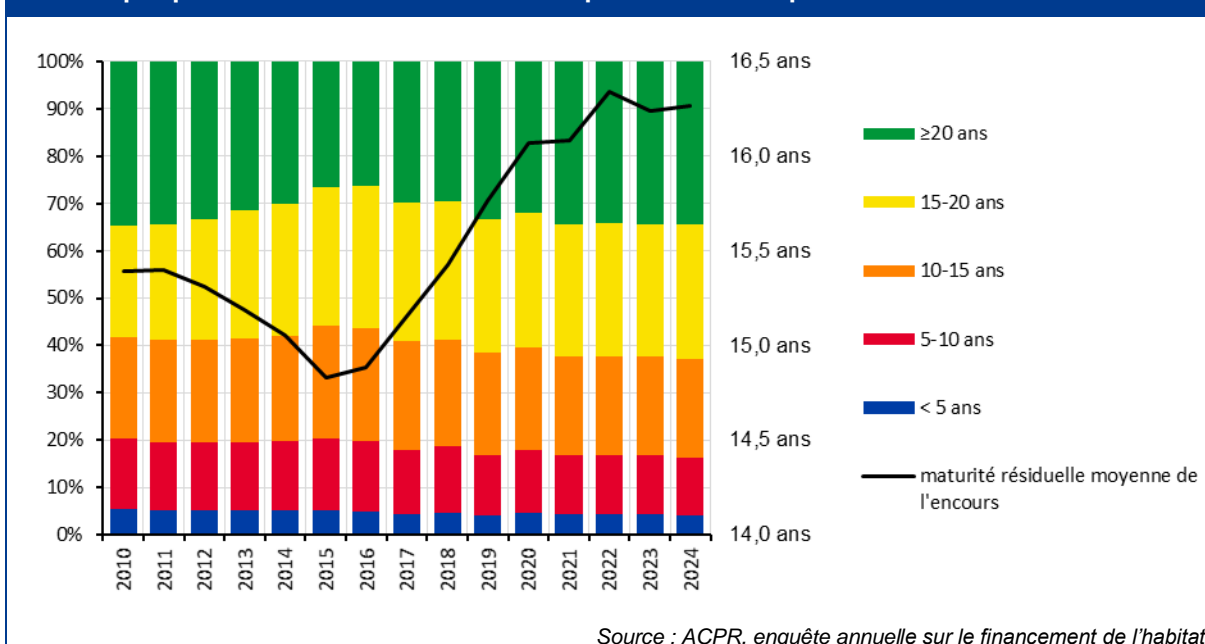
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

Graphique 28 Part de la production dont la maturité dépasse 25 ans, par objet



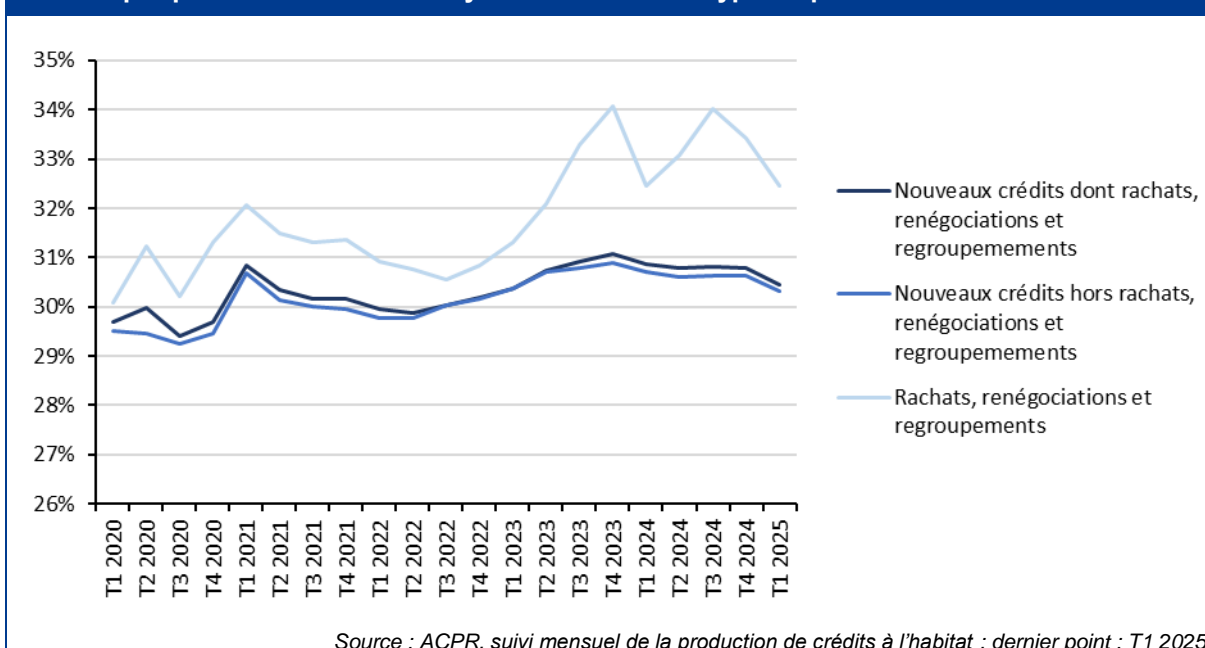
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

Graphique 29 Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle

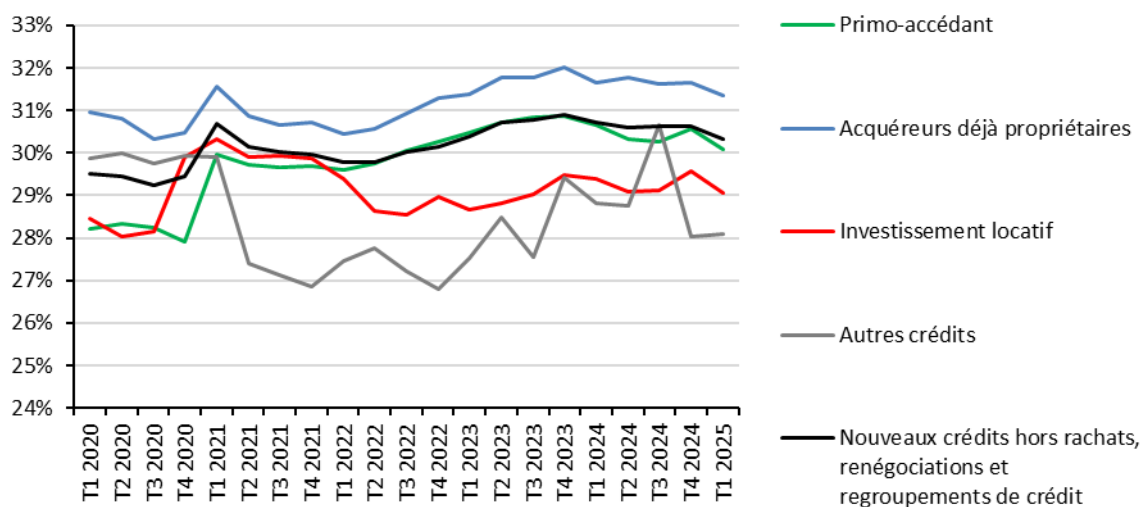


4. Un taux d'effort à l'octroi moyen qui décline depuis début 2024 dans un contexte de baisse des taux à l'octroi

Graphique 30 Taux d'effort moyen en fonction du type d'opération

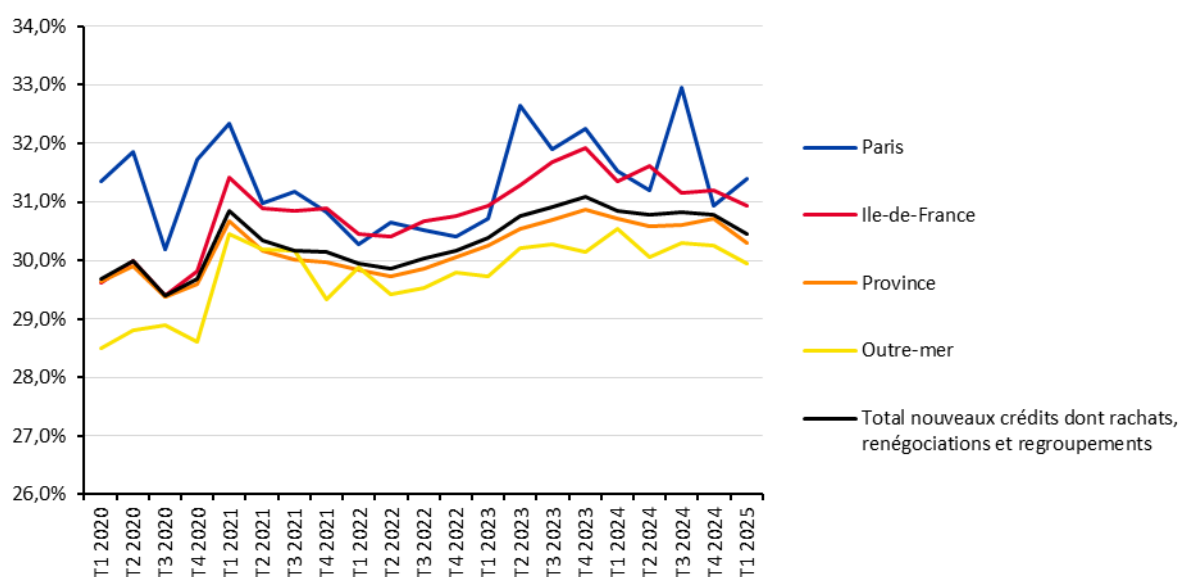


Graphique 31 Taux d'effort moyen en fonction de l'objet



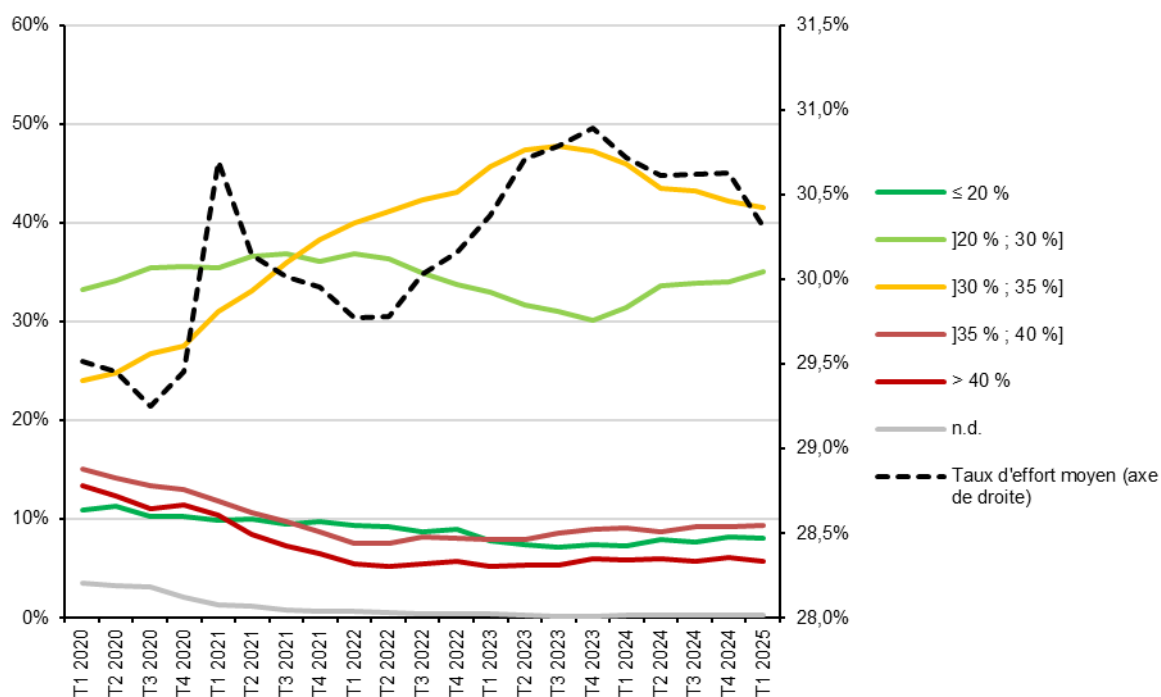
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025. NB : les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées à partir du T2 2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

Graphique 32 Taux d'effort moyen en fonction de la localisation



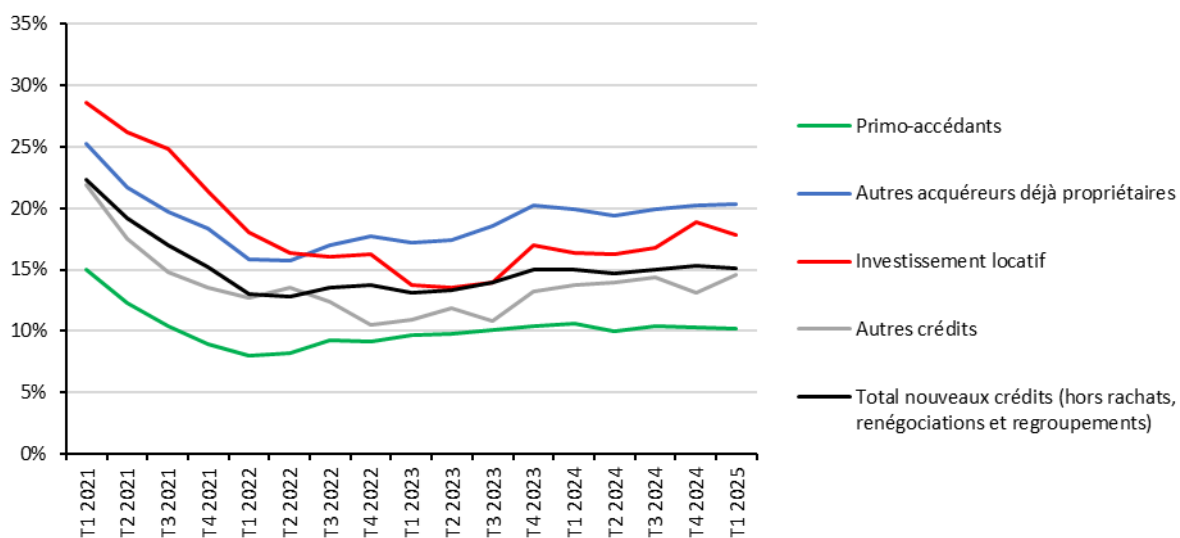
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

Graphique 33 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranches de taux d'effort



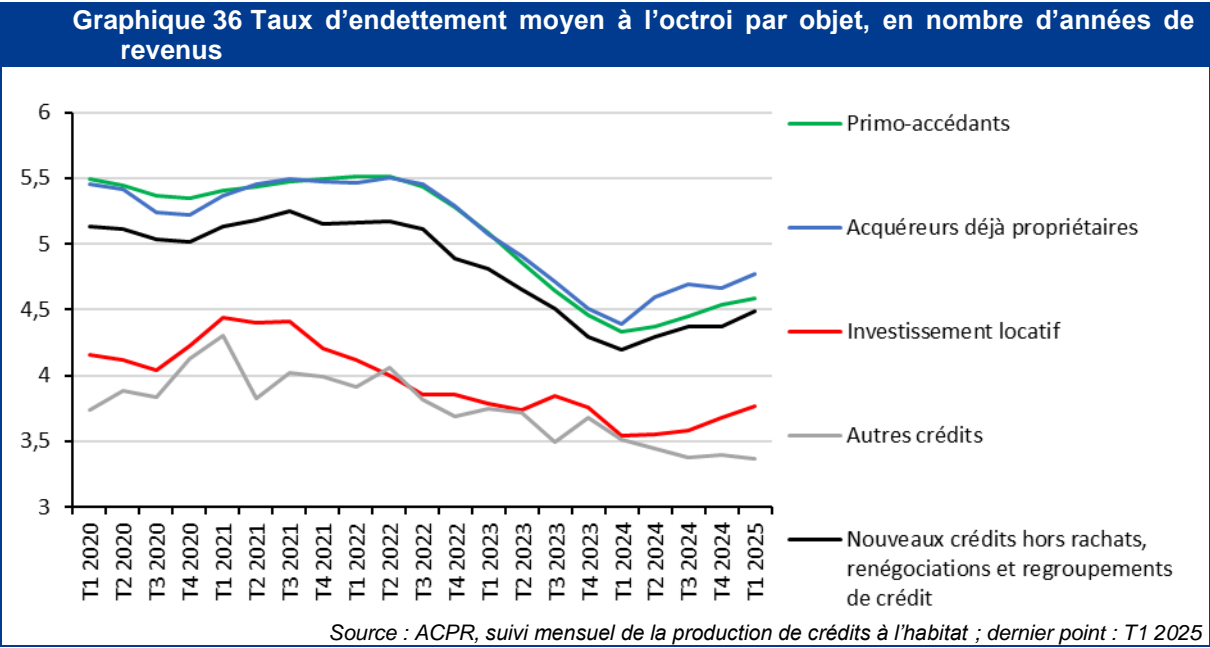
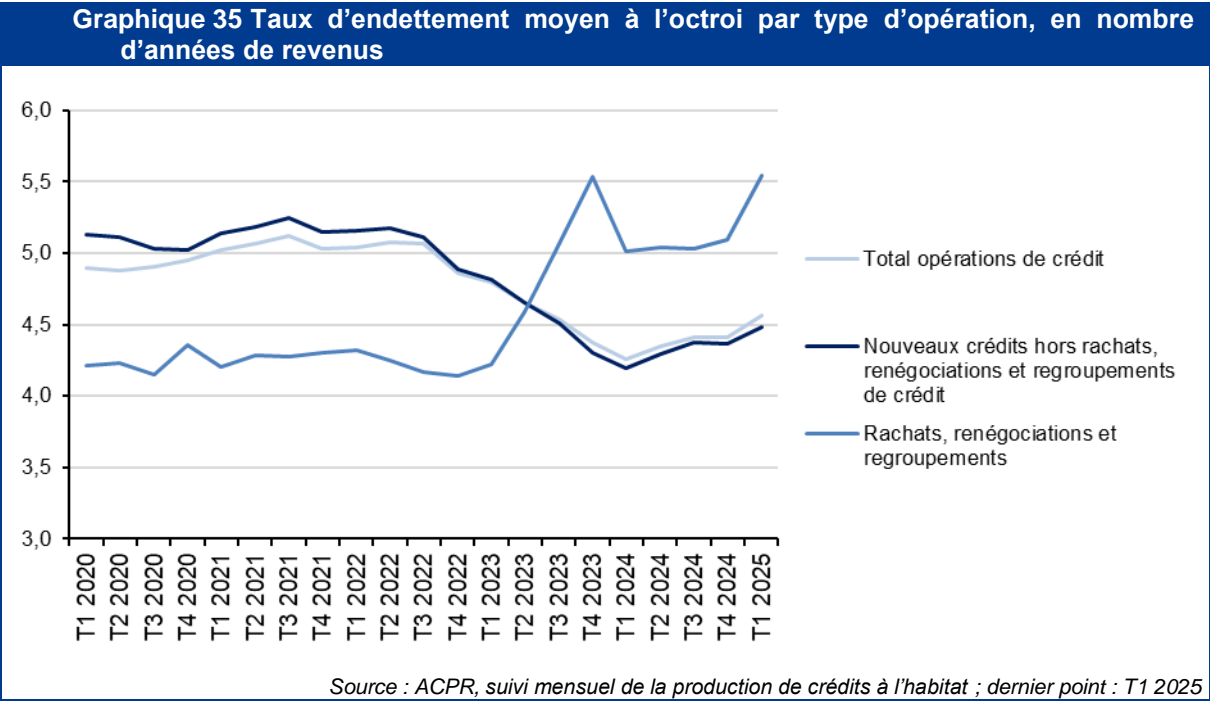
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

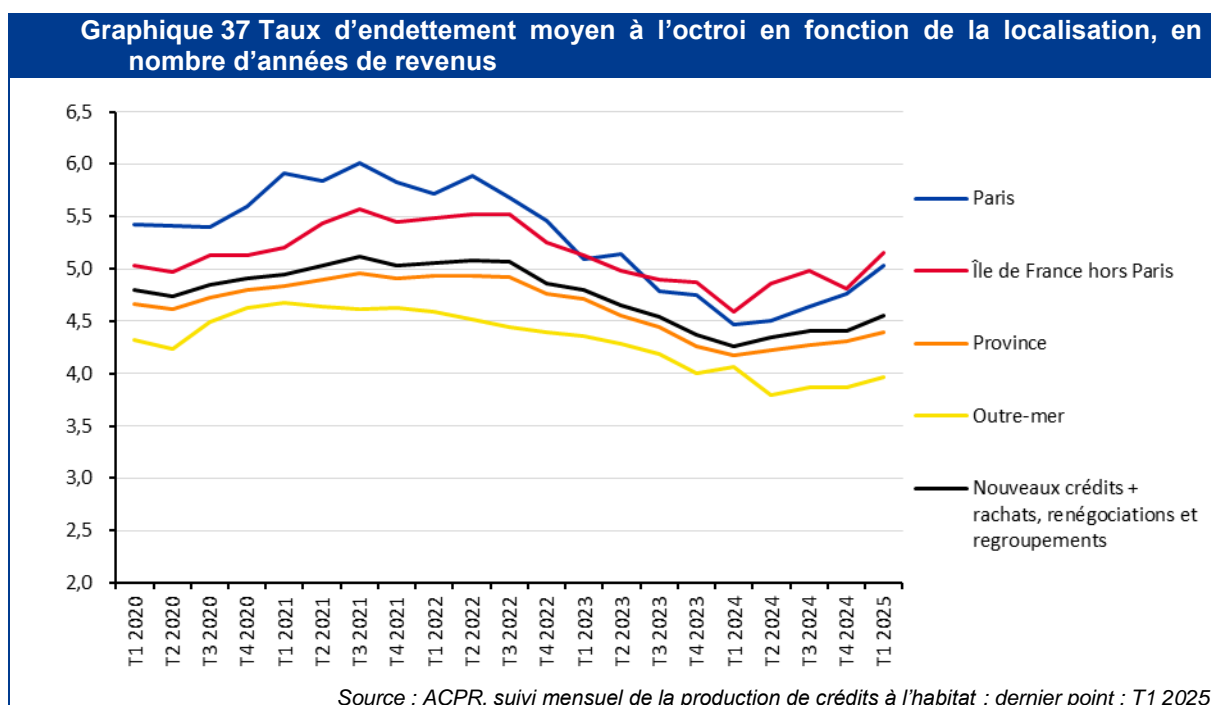
Graphique 34 Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % par objet



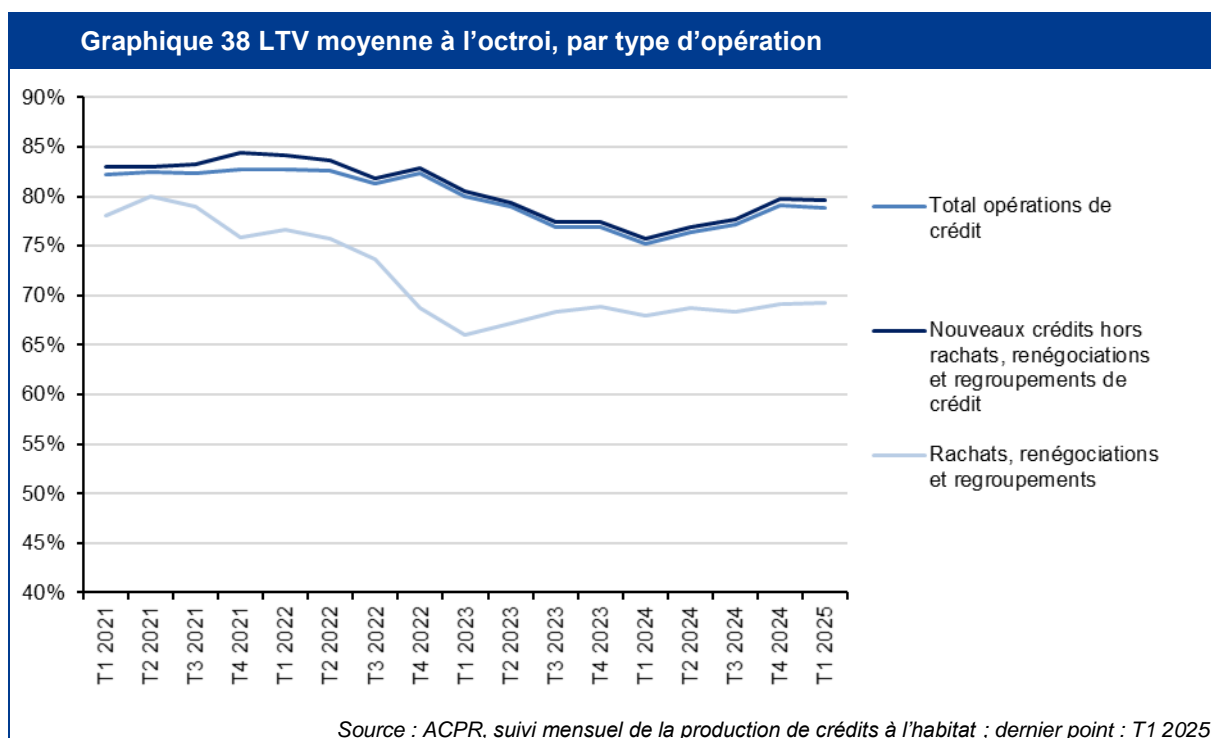
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

5. Un taux d'endettement à l'octroi qui repart à la hausse depuis le milieu d'année 2024

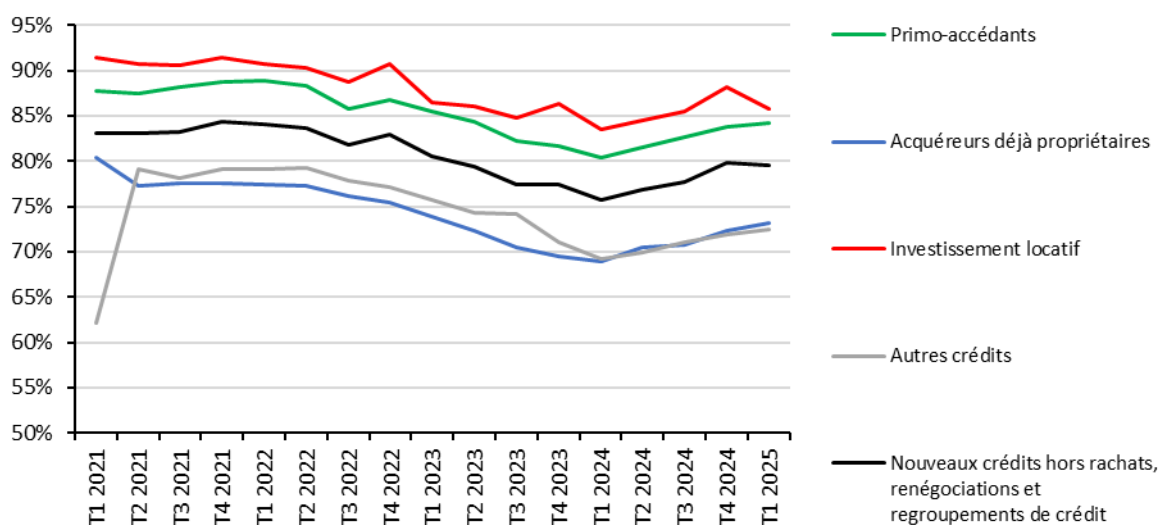




6. Une reprise au courant de l'année 2024 du ratio montant du prêt/valeur du bien financé (*Loan-to-Value*, LTV) et du ratio du sur-financement (LTV > 100 %)

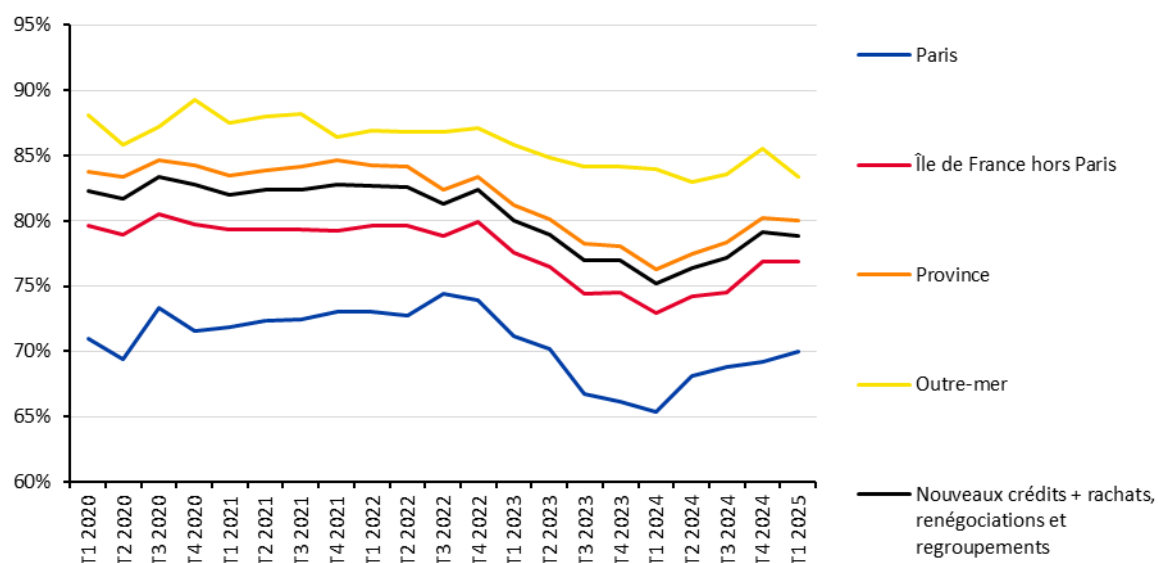


Graphique 39 LTV moyenne à l'octroi, par objet



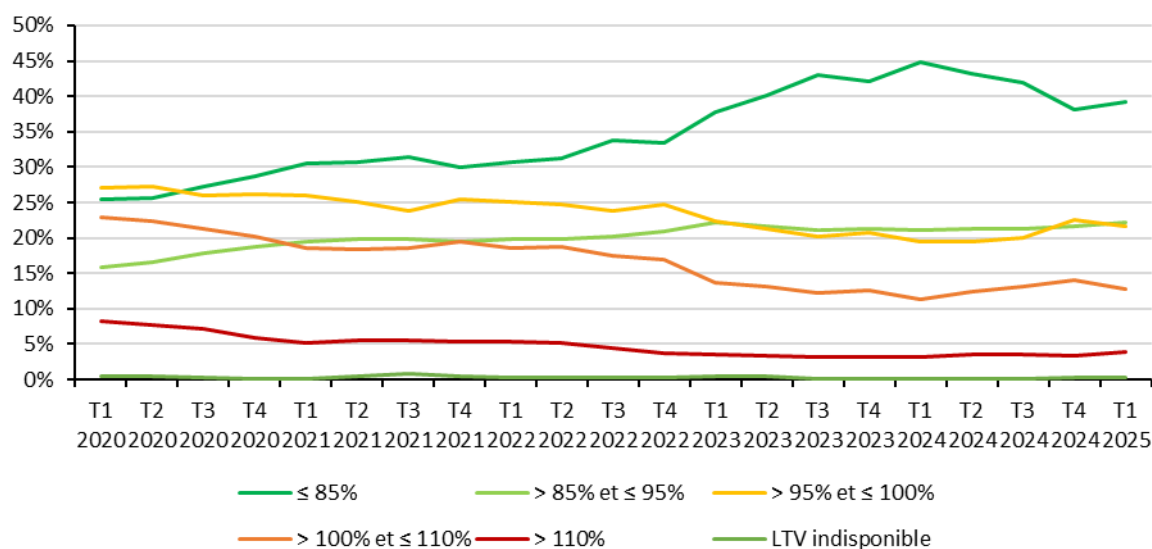
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025. NB : les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées au T2 2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

Graphique 40 LTV moyenne à l'octroi, par localisation



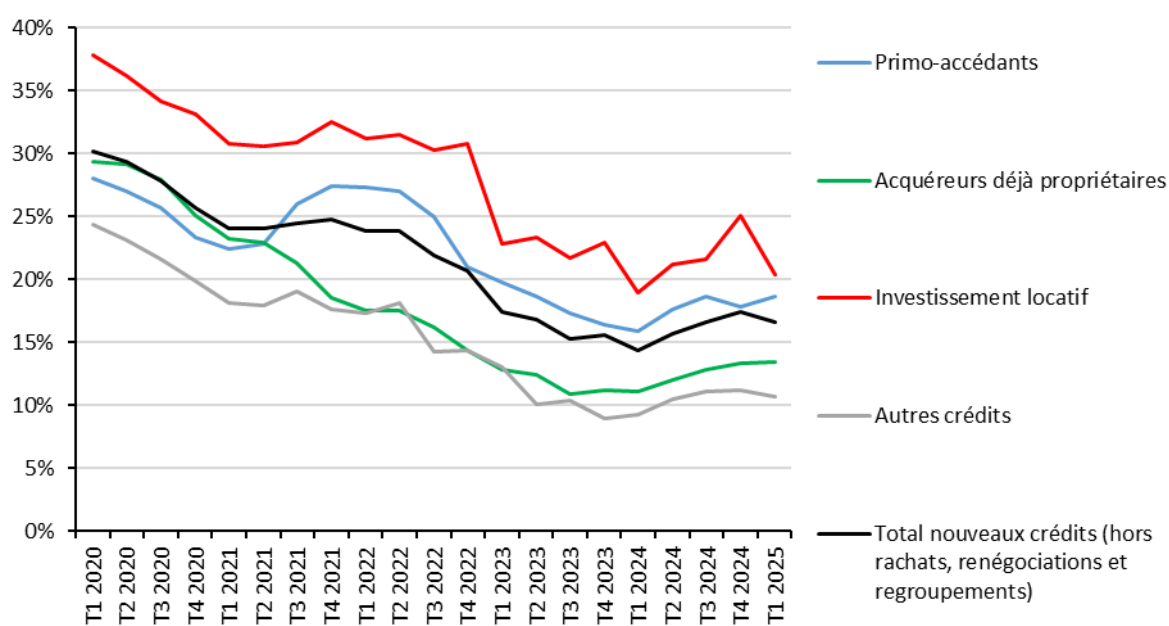
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

Graphique 41 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranche de LTV



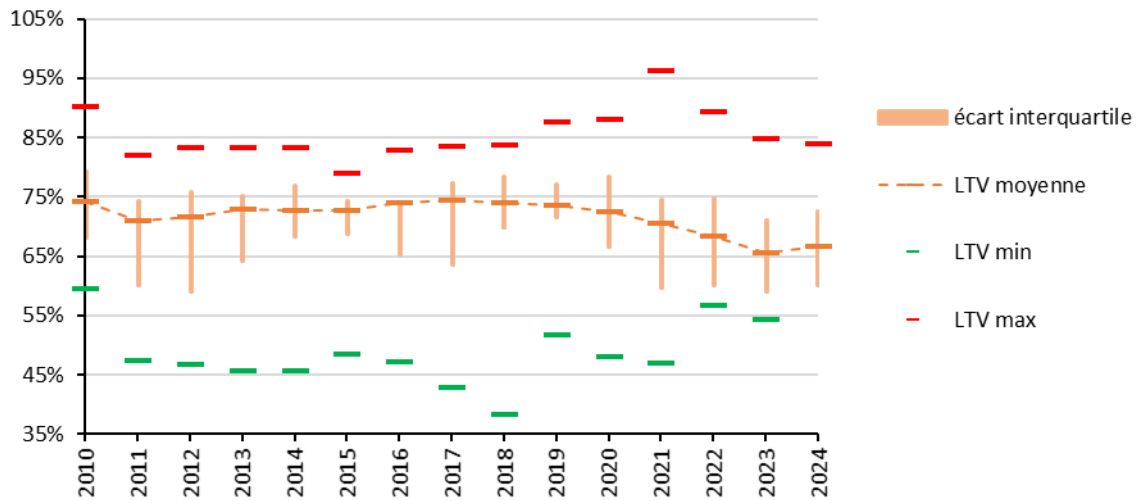
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

Graphique 42 Part des prêts présentant une LTV à l'octroi supérieure à 100 % par objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025

Graphique 43 LTV des encours de crédit à l'habitat au bilan des banques françaises



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat.

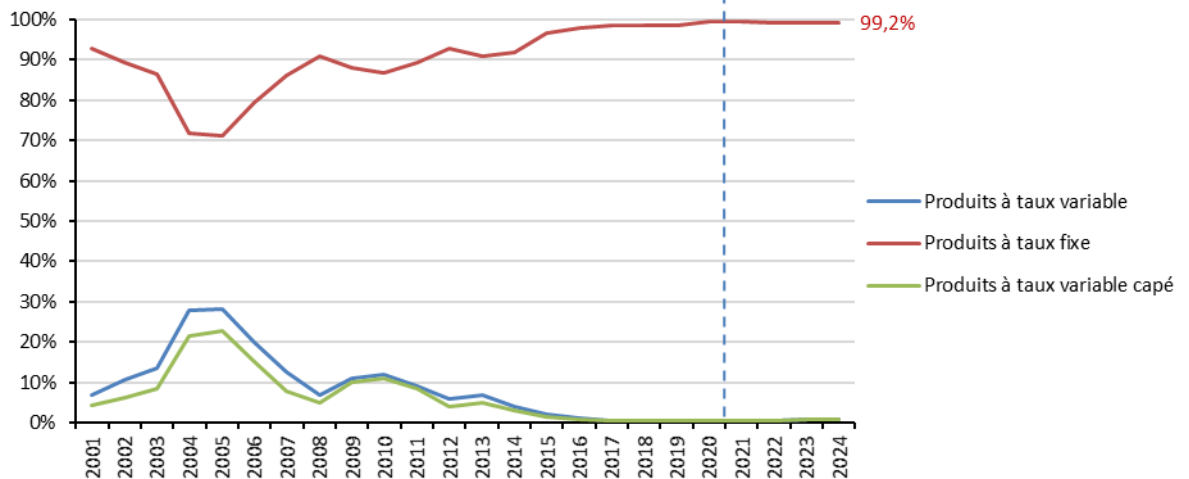
Cette LTV est dite « en cours de vie » : elle résulte de l'actualisation du capital restant dû et de la valorisation du bien.

La forte variation visible sur la borne basse provient d'une évolution de périmètre chez un établissement.

Un quartile est chacune des trois valeurs qui divisent les données triées en quatre parts égales, de sorte que chaque partie représente un quart de l'échantillon de population. L'écart interquartile est une mesure de dispersion qui s'obtient en faisant la différence entre le troisième et le premier quartile.

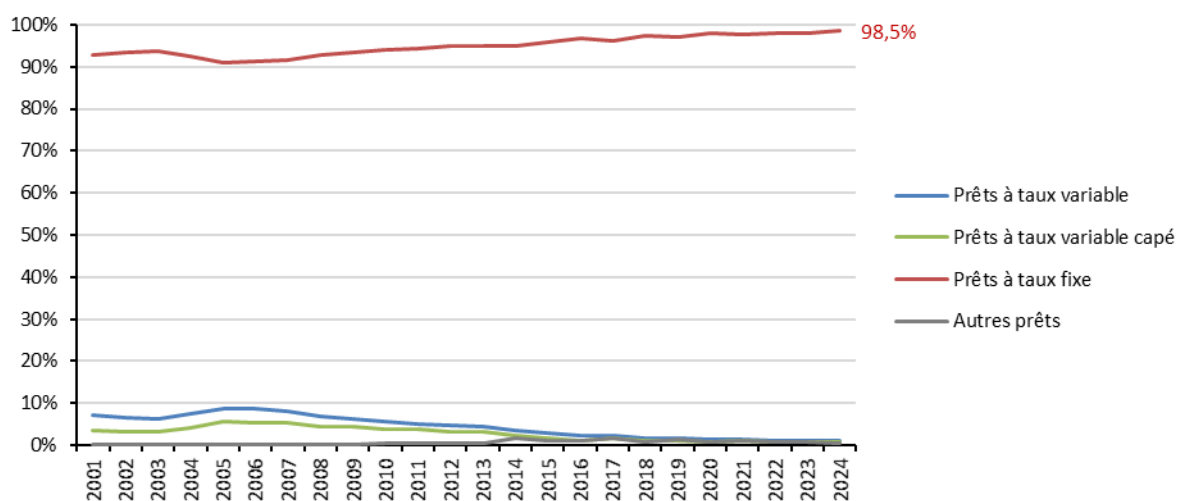
7. Une production et des encours quasi totalement à taux fixe

Graphique 44 Structure de la production par type de taux



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (données moyennes sur 12 mois glissants, avec rachats et hors renégociations et regroupements de crédits) ; la barre verticale marque la rupture de série engendrée par le passage au nouvel état CREDITHAB

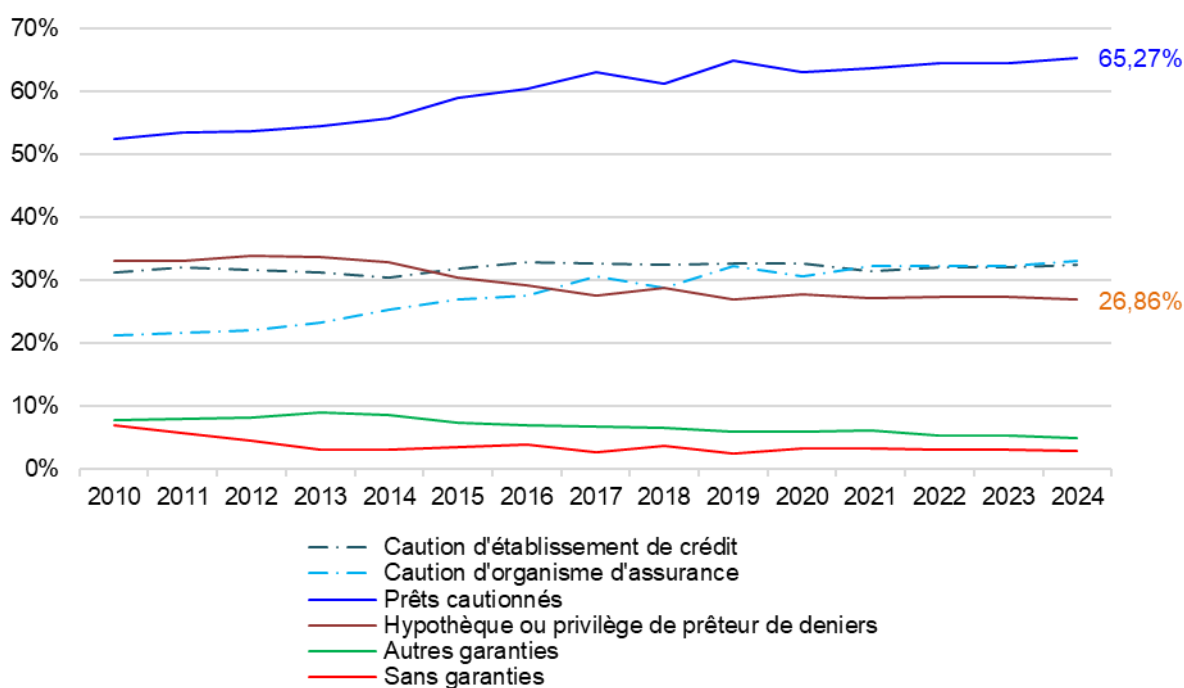
Graphique 45 Structure de l'encours par type de taux



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

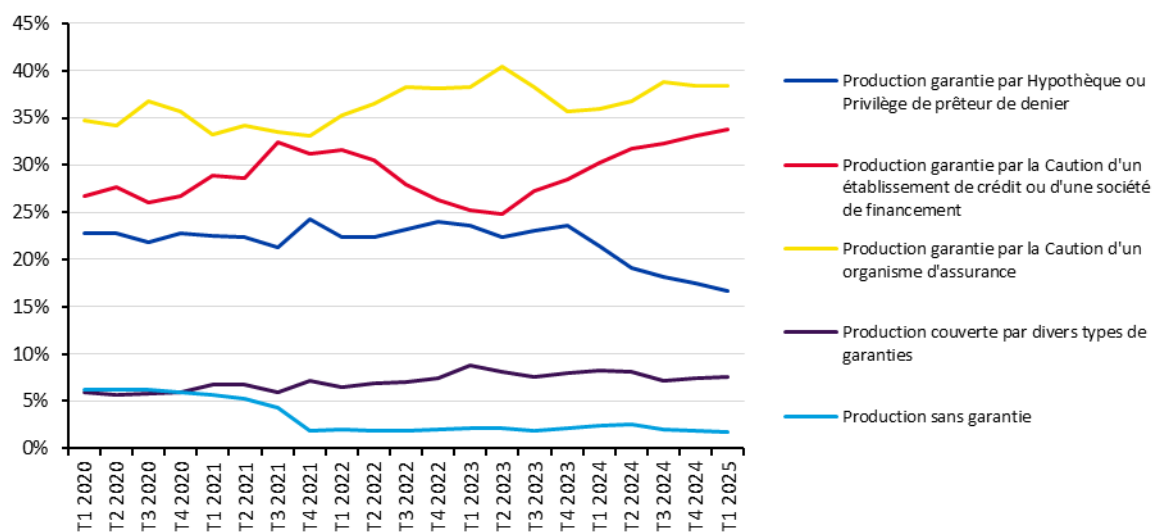
8. Des prêts toujours majoritairement garantis par un mécanisme de caution

Graphique 46 Structure de l'encours par type de sureté



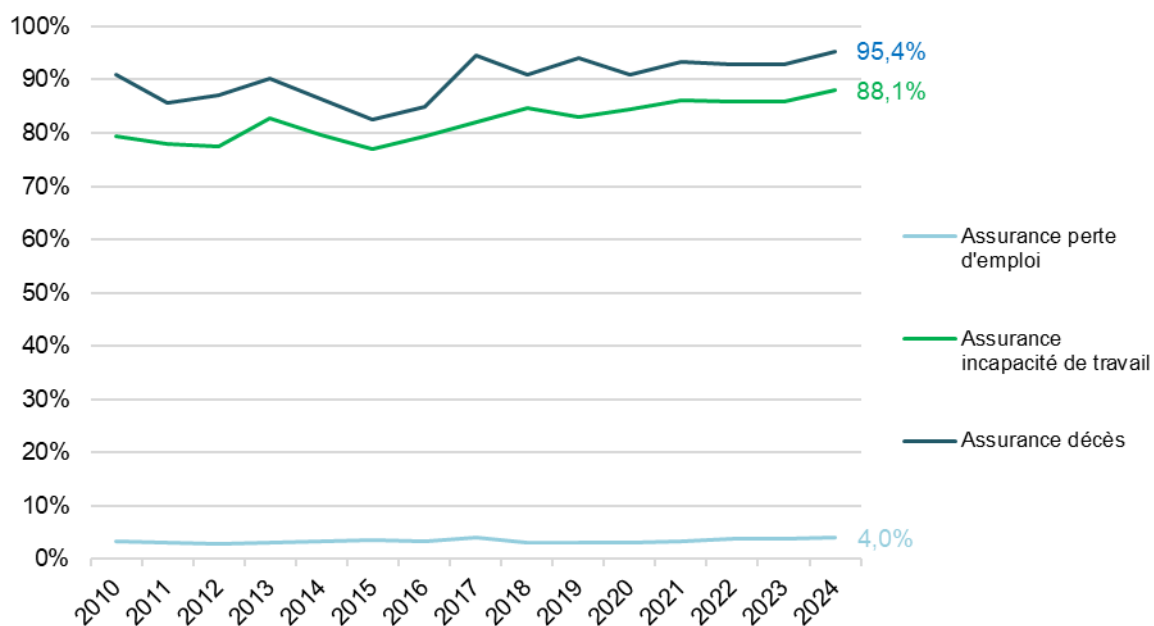
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat. Les cautions d'établissements de crédits intègrent entre autres les cautions de Crédit Logement. Les autres garanties incluent entre autres les garanties de la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS).

Graphique 47 Structure de la production par type de sureté : la part de la production cautionnée a fortement progressé en 2024 au détriment des hypothèques



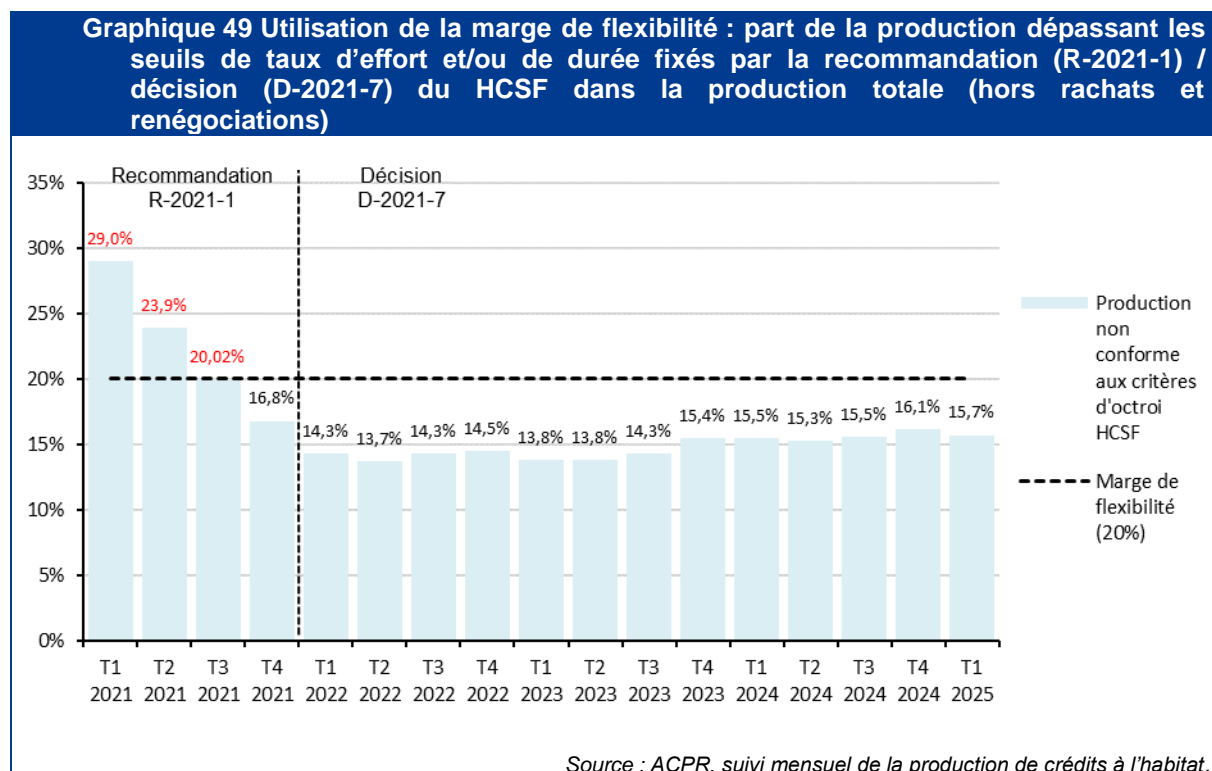
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2025.

Graphique 48 Part des encours couverts par une assurance sur l'emprunteur couvrant le risques de perte d'emploi, d'incapacité de travail et de décès

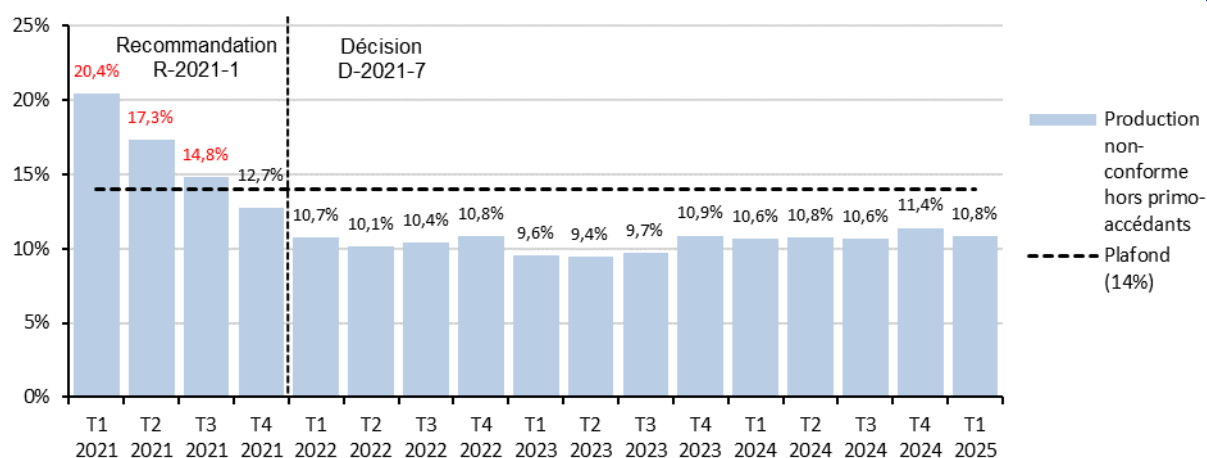


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

9. Une mesure du HCSF bien ancrée ; des marges de flexibilité dont l'utilisation progresse



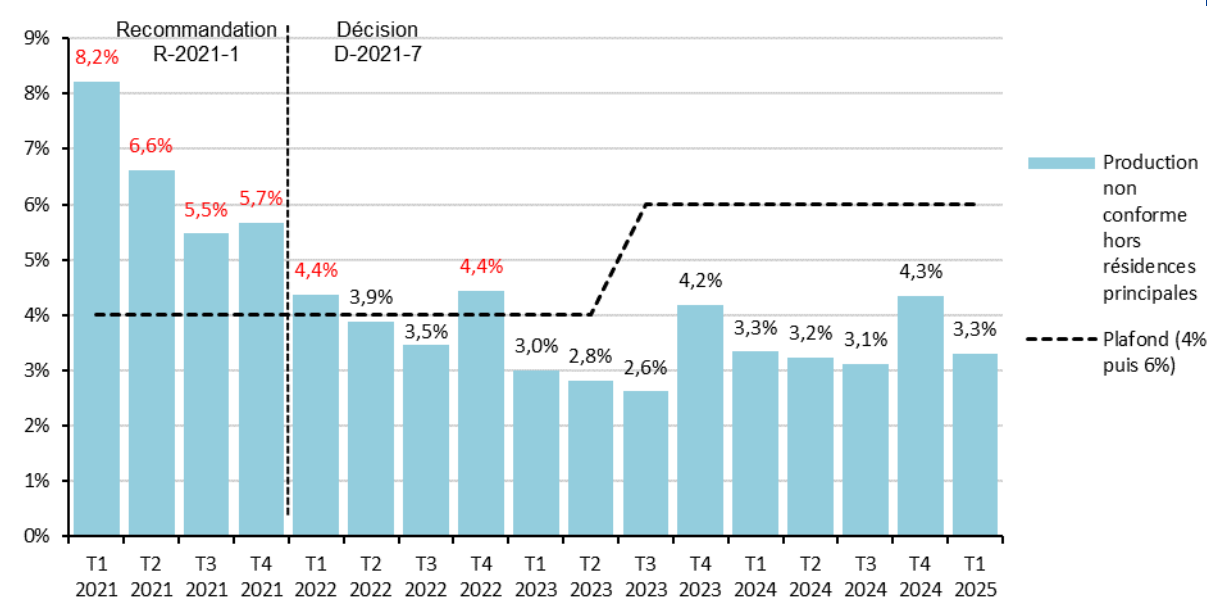
Graphique 50 Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF hors primo-accédants dans la production totale (hors rachats et renégociations)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

N.B. : Au moins 30 % de la flexibilité maximale est réservée aux primo-accédants.
Par conséquent, les établissements sont également tenus de respecter la condition suivante :
Part de la production non conforme hors primo-accédants < $(1-30\%) \times 20\% = 14\%$ de la production totale.

Graphique 51 Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF hors résidences principales dans la production totale (hors rachats et renégociations)

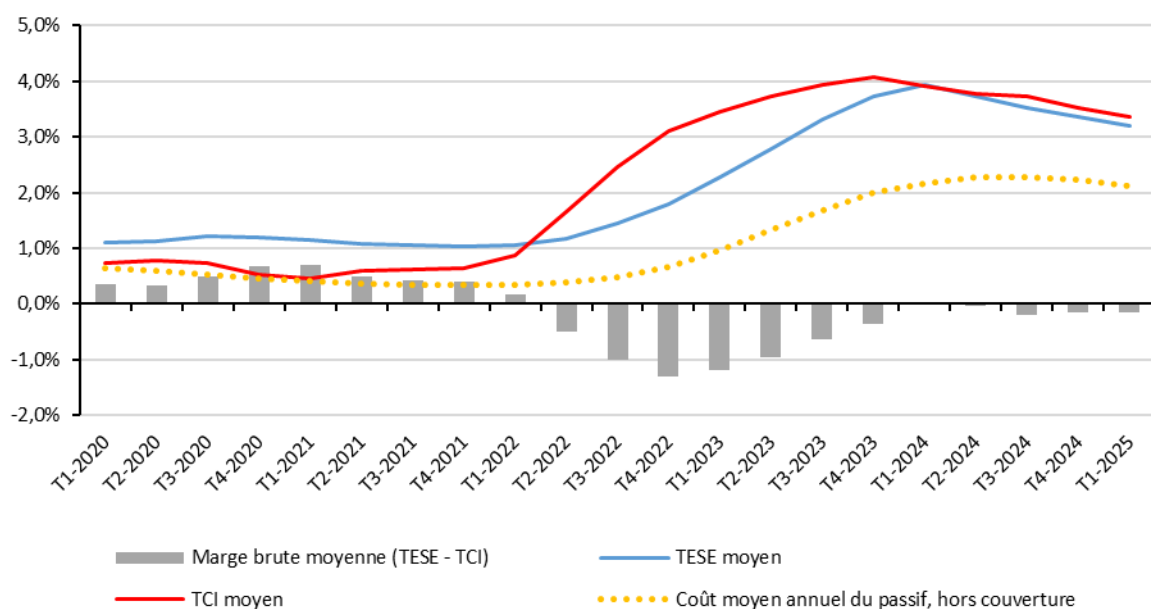


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

N.B. : Depuis le 1^{er} juillet 2023 ([décision D-HCSF-2023-02](#)), au moins 70 % de la flexibilité maximale (contre 80 % précédemment) est destinée aux acquéreurs de leur résidence principale.
Par conséquent, les établissements sont également tenus de respecter la condition suivante :
Part de la production non conforme hors résidences principales < $(1-70\%) \times 20\% = 6\%$ de la production totale

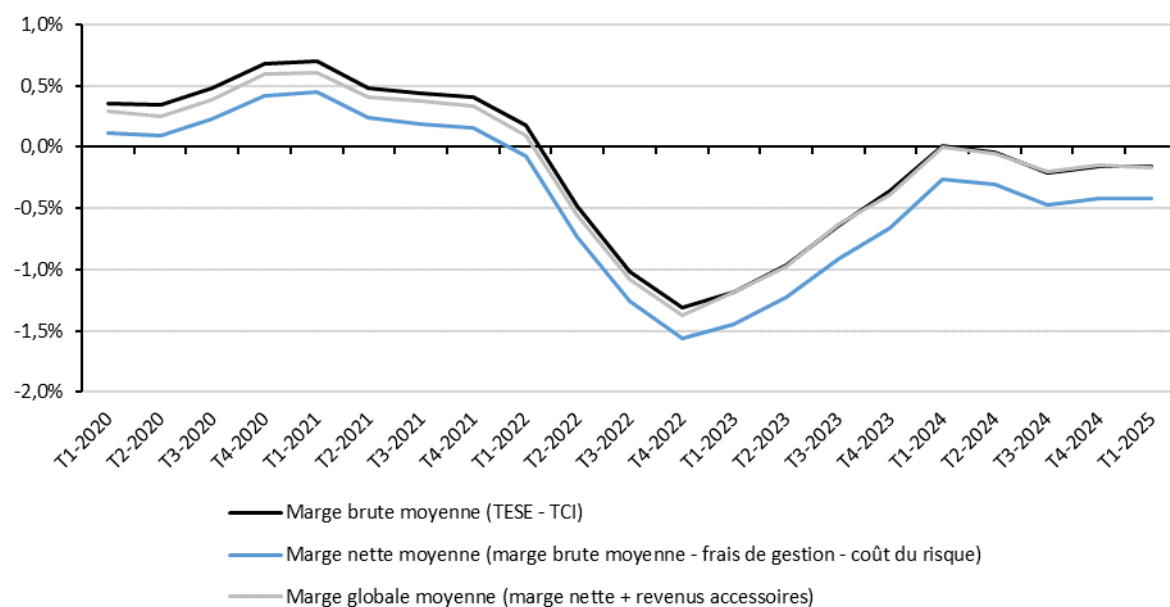
10. Une stabilisation, en dessous de l'équilibre, des marges analytiques déclarées par les banques

Graphique 52 Taux d'intérêt et marge brute sur la production de nouveaux crédits à l'habitat



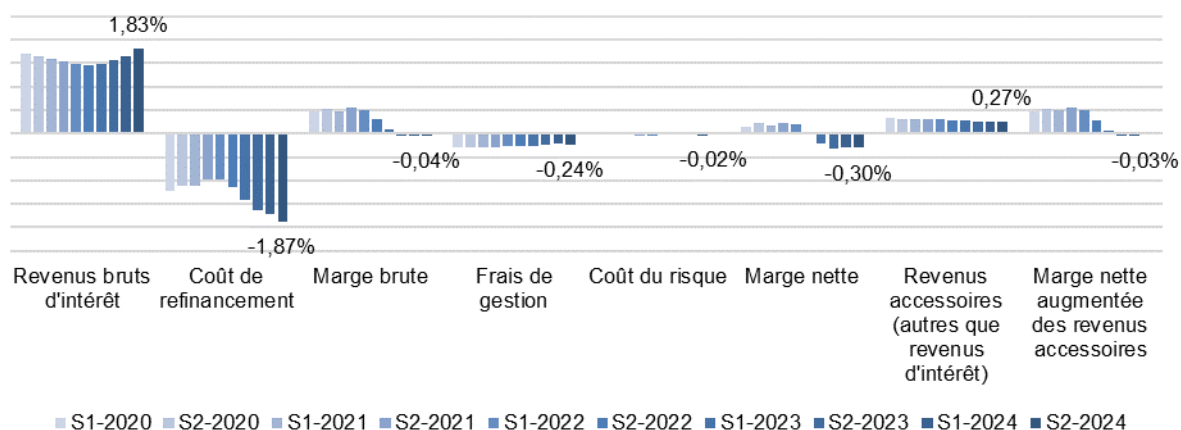
Source : ACPR (états RENTIMMO et FINREP) ; TESE : Taux Effectif au Sens Étroit ; TCI : Taux de Cession Interne

Graphique 53 Marges sur la production de nouveaux crédits à l'habitat



Source : ACPR (état RENTIMMO) ; selon les banques, les revenus accessoires peuvent recouvrir des frais de dossier, des commissions de distribution de contrats d'assurance (assurance emprunteur, multi-risques habitation ou de garantie), des indemnités de remboursement anticipé...

**Graphique 54 Décomposition de la marge nette sur l'encours de crédits à l'habitat
(données annualisées, en % de l'encours moyen)**

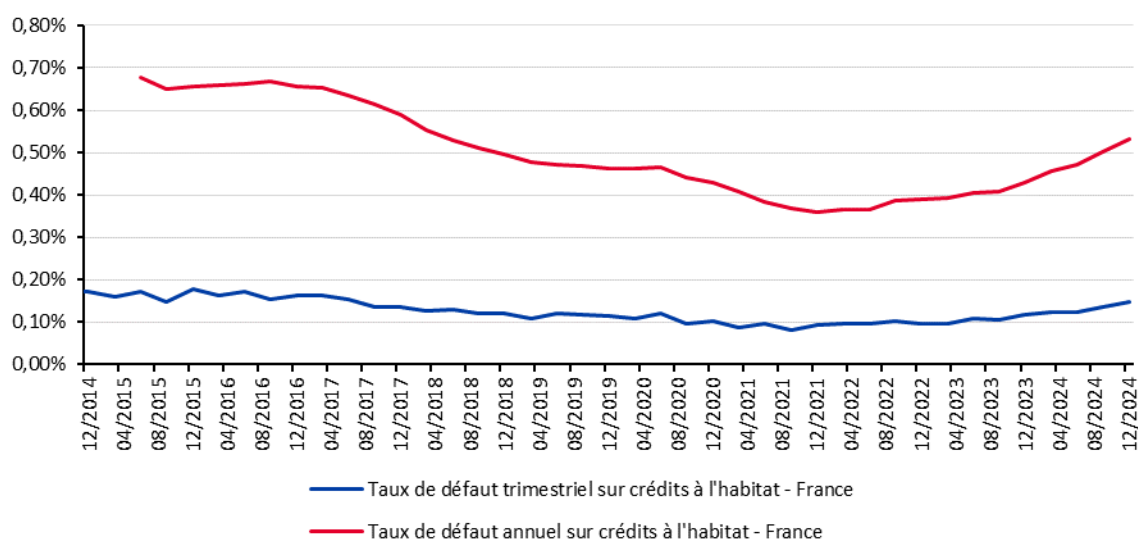


Source : ACPR (état RENTIMMO)

Le risque de crédit sur les prêts à l'habitat s'accroît en 2024 mais demeure limité.

1. Une sinistralité qui progresse en 2024 pour atteindre les niveaux de 2018

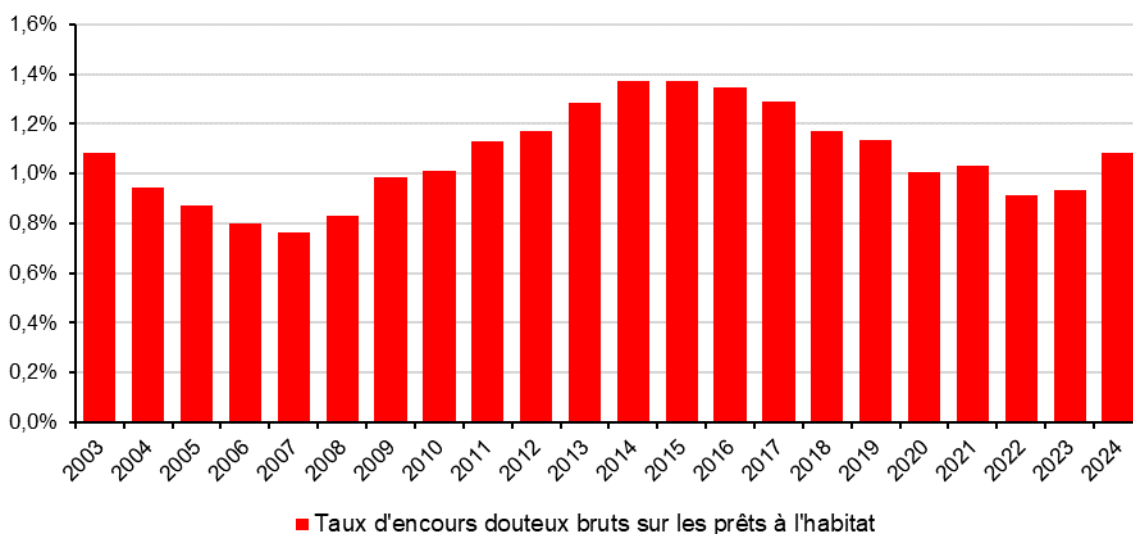
Graphique 55 Taux de passage en défaut trimestriel et annuel sur les crédits à l'habitat en France



Le taux de défaut trimestriel correspond aux encours passés en défaut sur le trimestre rapportés aux encours sains du début du trimestre. Le taux de défaut annuel correspond aux encours passés en défaut sur l'année glissante rapportés à la moyenne des encours sains sur l'année.

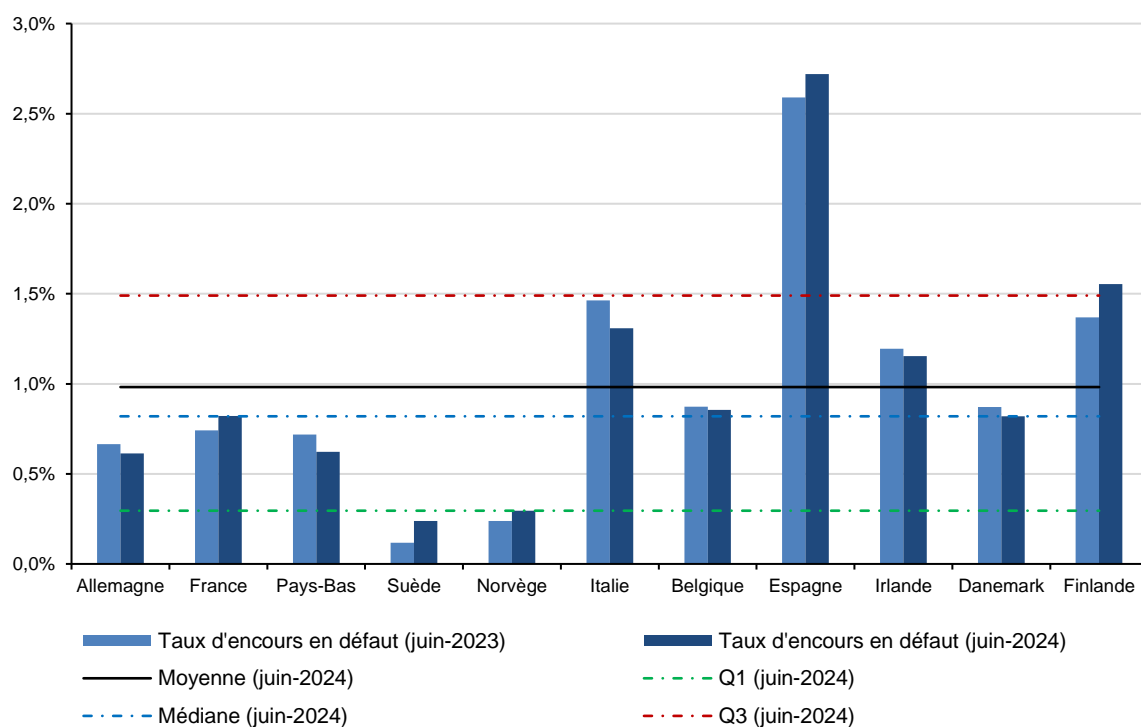
Source : états COREP C09.01 et C09.02, dernier point décembre 2024.

Graphique 56 Le taux d'encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat a connu un rebond en 2024, tout en restant à un niveau limité



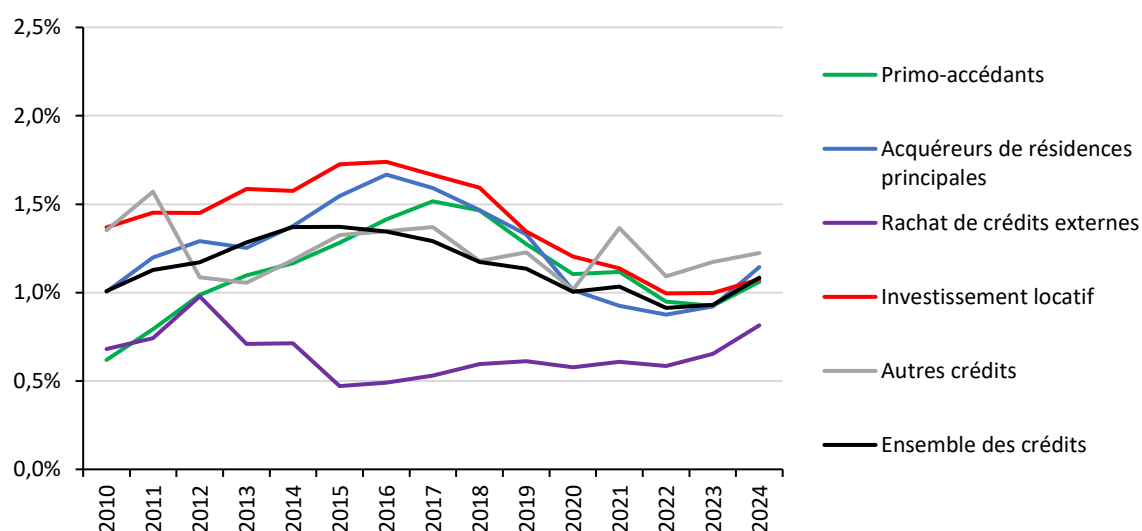
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat.

Graphique 57 Comparaison européenne : évolution du taux de crédits à l'habitat en défaut par pays de résidence du bénéficiaire



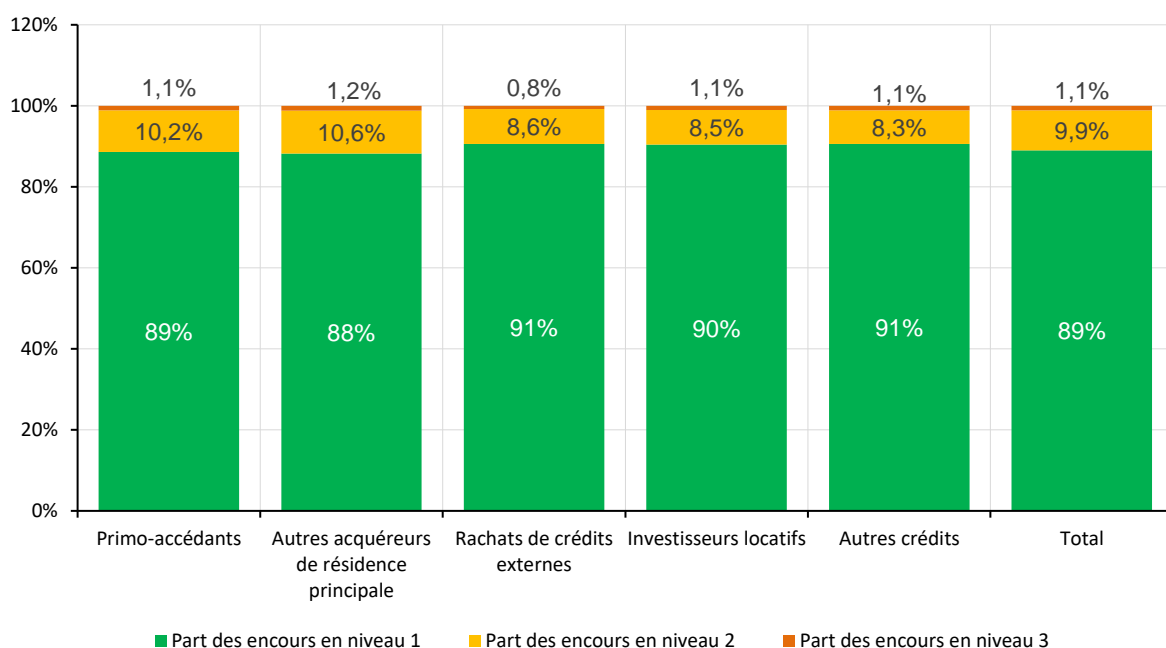
Source : ABE, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1 % du montant total des crédits à l'habitat déclarés par l'ensemble des banques couvertes par l'exercice de l'ABE ; Q1, Q3 : premier et troisième quartiles

Graphique 58 Taux d'encours douteux bruts par objet



Remarque : les taux d'encours douteux bruts par objet ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux d'encours douteux bruts sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

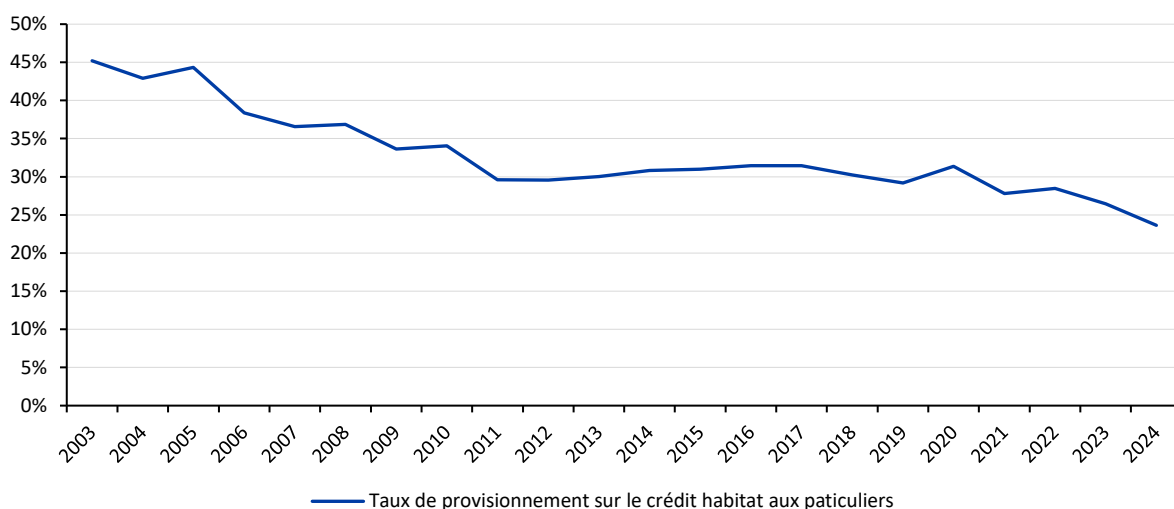
Graphique 59 Répartition des encours par niveau IFRS 9 et par objet



Remarque : Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat.

2. Un taux de provisionnement des prêts à l'habitat en baisse mais supérieur à la moyenne européenne

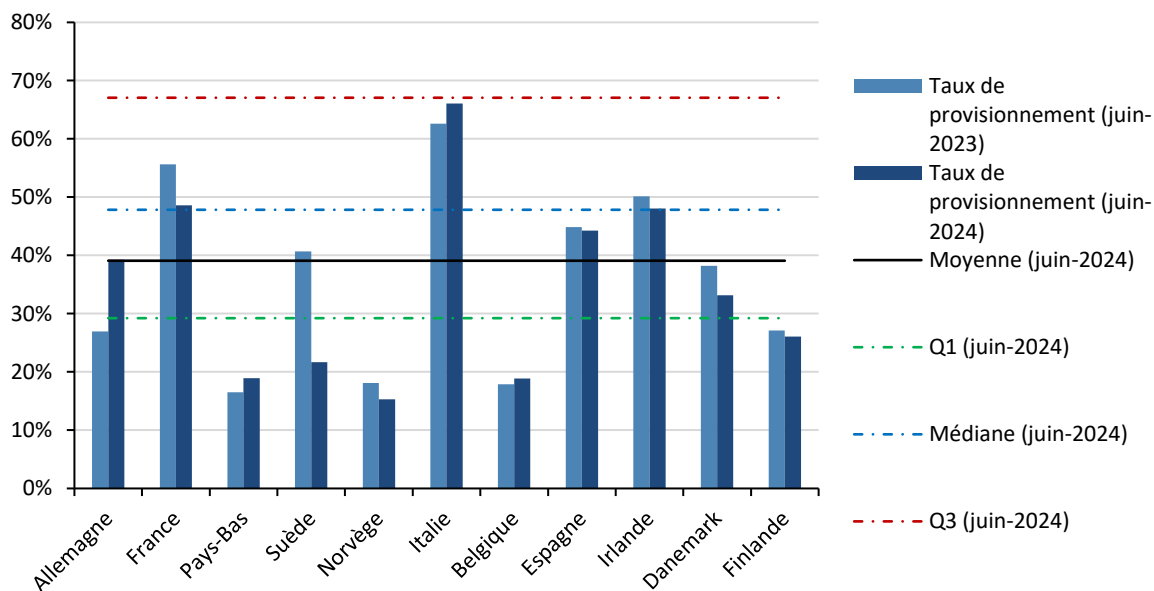
Graphique 60 Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Remarque : les taux de provisionnement par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux de provisionnement sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

Graphique 61 Taux de provisionnement par pays



Source : ABE, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1 % du montant total des crédits à l'habitat déclarés par l'ensemble des banques couvertes par l'exercice de l'ABE ; Q1, Q3 : premier et troisième quartiles.

Graphique 62 Taux de couverture des crédits aux ménages non performants hors crédits à la consommation

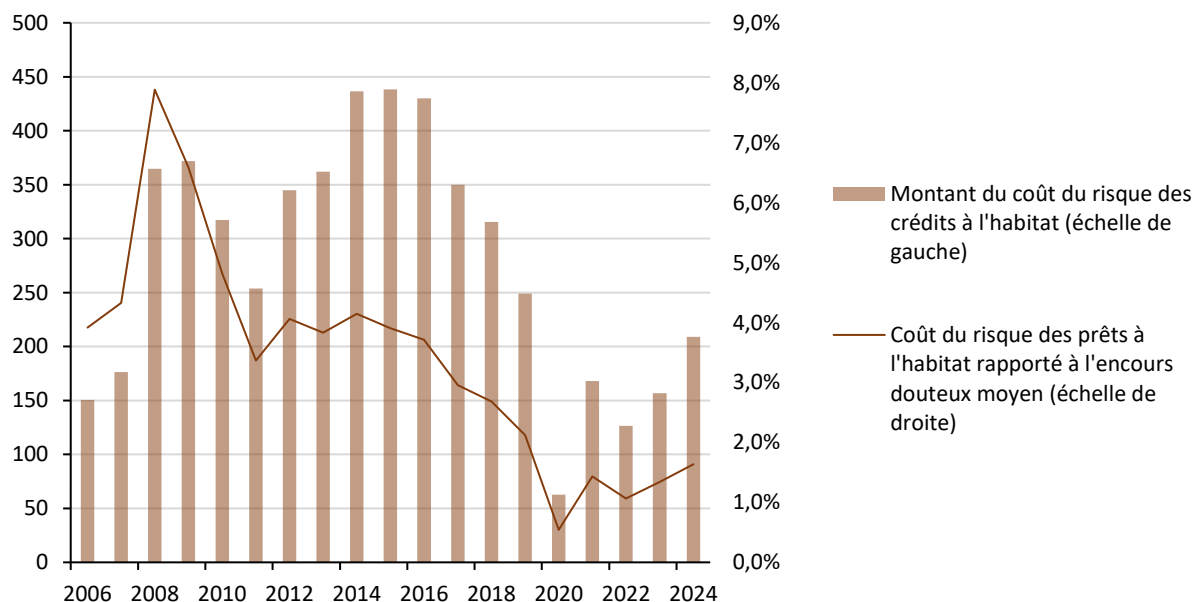


Source : ACPR ; FINREP 18

Les prêts aux ménages hors crédits à la consommation sont un proxy des prêts aux ménages destinés à l'achat d'un bien immobilier. Cela regroupe les prêts garantis par un bien immobilier et les prêts cautionnés (non directement identifiables dans les états réglementaires).

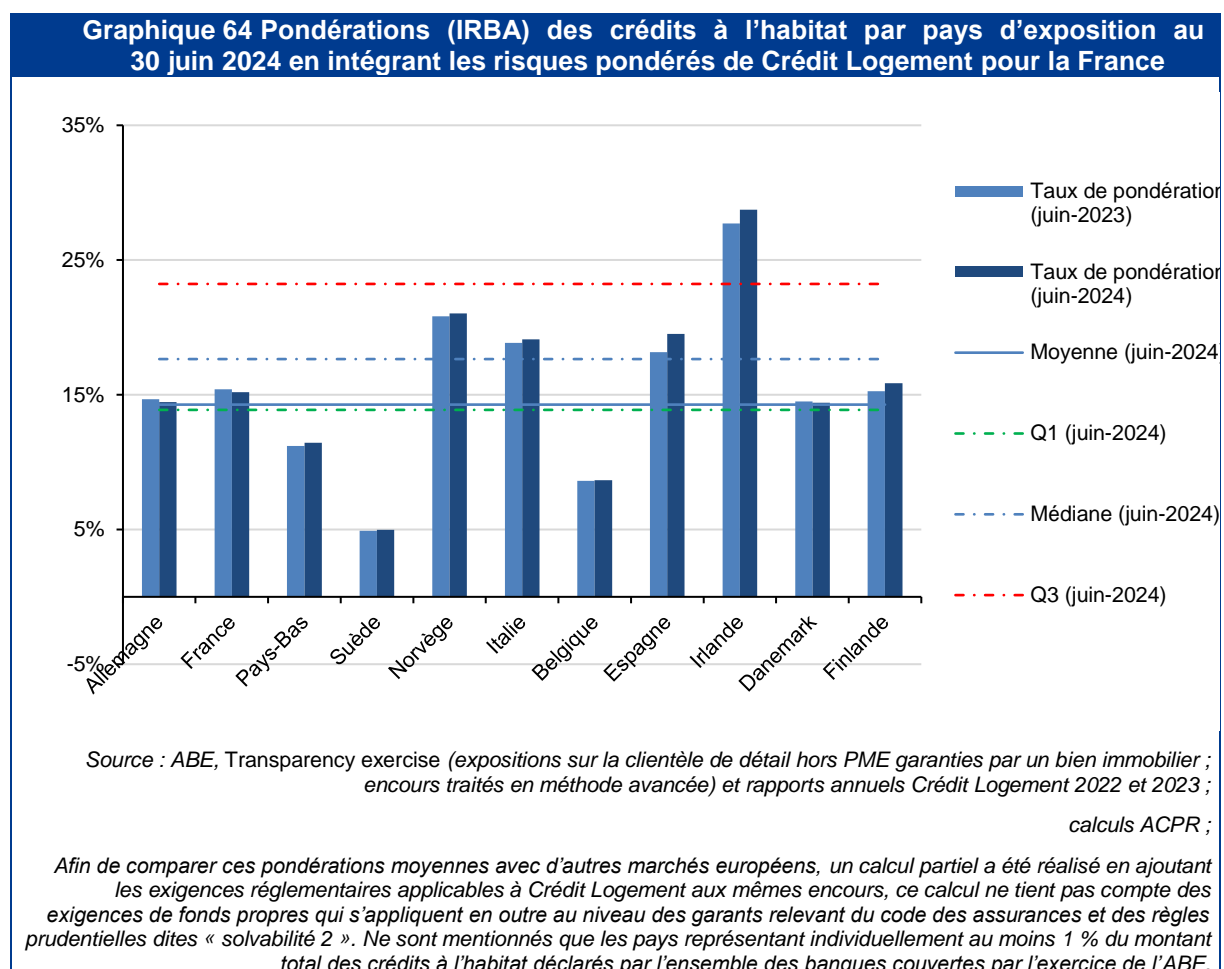
3. Une augmentation du coût du risque sur encours douteux sur les crédits à l'habitat qui demeure toutefois largement inférieure aux niveaux pré-covid

Graphique 63 Coût du risque sur les encours douteux de prêts à l'habitat octroyés en France, en millions d'euros et rapporté à l'encours douteux moyen



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

4. Un taux de pondération moyen proche de la moyenne européenne lorsque l'on tient compte des actifs pondérés de Crédit Logement



GLOSSAIRE

Critères d'octroi :

- **Taux d'effort** : le ratio comprend (i) au numérateur les charges annuelles d'emprunt associées à l'endettement total de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs, le cas échéant) comprenant le prêt considéré et l'ensemble des emprunts en cours, quelle qu'en soit leur nature, et (ii) au dénominateur le revenu annuel (revenu net avant impôt de l'emprunteur ou du foyer fiscal, voir [FAQ décision HCSF](#)). Il s'apprécie en prenant les charges annuelles d'emprunt maximales sur l'ensemble de la période d'amortissement du crédit ramenées aux revenus annuels appréciés à l'octroi.
- **Taux d'endettement** : le ratio comprend au numérateur l'endettement total de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs, le cas échéant) comprenant le prêt considéré et l'ensemble des emprunts en cours, quelle qu'en soit leur nature, et au dénominateur les revenus annuels appréciés à l'octroi. Cet indicateur n'intègre pas la charge d'intérêt.
- **Ratio montant du prêt/valeur du bien financé** (en anglais : *Loan-to-Value, LTV*) : correspond au ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du logement hors droits de mutation et/ou d'acquisition.

Rentabilité / Marges :

- **Taux Effectif au Sens Étroit (TESE)** : composante d'intérêt du Taux Effectif Global (TEG).
- **Taux de Cession Interne (TCI)** : correspond au coût facturé en interne au métier de la banque de détail par le département en charge de la gestion actif-passif au titre du refinancement des crédits à l'habitat.
- **Revenus accessoires** : ensemble des revenus perçus en lien avec l'origination du crédit, hors revenus d'intérêt. Ils contiennent entre autres les frais de dossier, frais de renégociation, indemnités de remboursement anticipé, commissions de distribution de contrat d'assurance et de garantie, et autres produits pouvant être rattachés aux crédits immobiliers.

Sinistralité :

- **Encours douteux** (notion comptable) : les encours sont douteux :
 - lorsqu'il existe un ou plusieurs impayés depuis trois mois au moins (six mois pour les créances sur des acquéreurs de logement et sur des preneurs de crédit-bail immobilier, neuf mois pour les créances sur des collectivités locales, compte tenu des caractéristiques particulières de ces crédits). Il ne peut être dérogé à cette règle que lorsque des circonstances particulières démontrent que les impayés sont dus à des causes non liées à la situation du débiteur ;
 - lorsque la situation d'une contrepartie présente des caractéristiques (autres qu'un impayé) qui permettent de conclure de l'existence d'un risque avéré. Il en est ainsi notamment lorsque l'établissement a connaissance de la situation financière dégradée de sa contrepartie, se traduisant par un risque de non recouvrement (existence de procédures d'alerte, par exemple) ;
 - s'il existe des procédures contentieuses entre l'établissement et sa contrepartie, notamment les procédures de surendettement, de redressement judiciaire, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, liquidation de bien, ainsi que les assignations devant un tribunal international.

- **Expositions non performantes** (notion prudentielle) : les expositions non performantes sont définies par l'article 47 bis du [Règlement \(UE\) n °575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement](#). Est considérée comme non performante :
 - une exposition pour laquelle il est jugé y avoir eu défaut ;
 - une exposition considérée comme dépréciée conformément au référentiel comptable applicable ;
 - une exposition en période probatoire, lorsque des mesures de renégociation supplémentaires sont appliquées ou lorsque l'exposition est en souffrance depuis plus de 30 jours ;
 - une exposition sous la forme d'un engagement qui, s'il était prélevé ou utilisé autrement, ne serait probablement pas remboursé intégralement sans la réalisation de la sûreté ;
 - une exposition sous la forme d'une garantie financière qui serait probablement appelée par le bénéficiaire de la garantie, y compris lorsque l'exposition garantie sous-jacente remplit les critères pour être considérée comme non performante.

ANNEXE - Collecte ACPR sur les pertes sur les prêts à l'immobilier résidentiel

Tableau : Pertes sur les prêts à l'immobilier résidentiel en 2024

| Ratio | Description | Références | Taux de perte agrégé 2024 |
|---------|---|----------------------------|---------------------------|
| Ratio 1 | Taux de pertes générées par les prêts sécurisés par un bien immobilier résidentiel situé en France, dans la limite de 55 % de la valeur du bien en collatéral pour chaque prêt | article 430a(1), point (a) | 0,03% |
| Ratio 2 | Taux de pertes générées par les prêts sécurisés par un bien immobilier résidentiel situé en France, dans la limite de 100 % de la valeur du bien en collatéral pour chaque prêt | article 430a(1), point (b) | 0,03% |

Source : ACPR (collecte ad-hoc)