

ENTREPRISES

# En 2024, le crédit immobilier a connu sa pire année depuis dix ans



Le montant total des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) est donc descendu à 110,1 milliards d'euros l'an dernier, selon la Banque de France. (Crédits : DR)

latribune.fr

**S**ans surprise, le niveau de taux de crédits, à la hausse depuis 2022, est en cause dans cette dégradation. La Banque de France reste optimiste et atteste une reprise du marché depuis peu.

Une vraie descente aux enfers. Le volume des nouveaux crédits immobiliers est tombé à son point le plus bas l'an dernier depuis 2014, selon les données publiées ce jeudi 6 février par la Banque de France. Le montant total des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) est descendu à 110,1 milliards d'euros l'an dernier.

Cause principale de cette chute : le niveau élevé de taux de crédits, résultant du resserrement de la politique monétaire européenne, qui a représenté un véritable choc pour le pouvoir d'achat immobilier des ménages. À titre de comparaison, il atteignait à 1,80 % au premier trimestre 2022, contre environ la moitié par rapport à aujourd'hui.

## Verre à moitié plein

La Banque de France s'attache toutefois à regarder le verre à moitié plein. L'institution monétaire voit une nette amélioration du volume de prêts accordés depuis le printemps, et des conditions de crédit plus favorables. Avec 11,6 milliards d'euros de nouveaux crédits immobiliers, le mois de décembre 2024 est d'ailleurs le meilleur mois de l'année 2024.

Et le taux d'intérêt moyen poursuit sa baisse, à 3,30 %, toujours selon la Banque de France (ce taux s'entend hors frais et assurances). Tous frais compris, les taux ont ainsi atteint 4,25 % pour une durée de vingt ans et plus au quatrième trimestre 2024, selon la Banque de France. Pour 100 000 euros empruntés sur 20 ans, il faudra donc compter quasiment 50 000 euros de coût de crédit sur la durée du prêt.

## Reprise du marché

Plusieurs acteurs bancaires ont fait part cette semaine, en marge de la publication de leurs résultats annuels, d'une reprise du marché du crédit immobilier en fin d'année dernière. Crédit Agricole constate ainsi un rebond au quatrième trimestre du crédit à l'habitat en France (+18 % sur un an), de même que BPCE, qui rassemble notamment les Caisses d'épargne et les Banques populaires (+30 %).

Le président du directoire de BPCE Nicolas Namais « *voit une reprise (...) significative* » du marché du crédit immobilier entre octobre et décembre 2024, « *qui correspond notamment à l'évolution des taux* », en baisse. Mais il n'attend pas de miracle pour 2025, devant la faible croissance attendue du nombre de logements neufs et une augmentation « *raisonnée* » du nombre de transactions immobilières.

## La construction aussi en difficulté

Sur le front de la construction de logements, le tableau n'est en effet pas glorieux. Le nombre de permis de construire a de

nouveau chuté en 2024, selon les dernières données provisoires du ministère de l'Aménagement du territoire et de la décentralisation.

Sur l'ensemble de l'année 2024, 330 400 logements ont ainsi été autorisés à la construction, en baisse de 12,3 % par rapport à 2023. Et ce, malgré un léger rebond (+5 %) au 4e trimestre par rapport au trimestre précédent. Sur un an, les autorisations de logements individuels ont reculé de manière plus importante (-14,9 %), à 118 400 unités, que les logements collectifs (-10,7 %), avec 212 000 logements autorisés.

La construction neuve est confrontée à une grave crise depuis plus de deux ans, avec des coûts de construction qui ont sensiblement augmenté, du fait de la hausse du prix des matériaux. Parallèlement, tout comme les futurs propriétaires de logements déjà construits, les acquéreurs de neuf ont pâti de la brutale remontée des taux d'emprunt et de la fin de mesures de soutien au crédit et à l'investissement locatif.

(Avec AFP) ■

