

2ème trim. 2024

Note de conjoncture

CRÉDIT & IMMOBILIER



#1

made in
courtage

Edito

Avec ce premier numéro de notre Note de conjoncture trimestrielle, nous souhaitons vous apporter un éclairage synthétique sur les crédits et le marché de l'immobilier. Fruit de l'analyse de nombreuses sources, nous voulons porter un regard objectif sur l'actualité et les perspectives à court et moyen terme.

Nous vous donnons rendez-vous mi-juillet pour la parution de notre prochain numéro.

Bonne lecture,



Eric DEBESE
CEO de Made in Courtage

A propos de Made in Courtage

Lancé en 2019, le Label Made in Courtage est devenu le 1er réseau français de courtage indépendant. Il regroupe plus d'une trentaine d'enseignes et plus de 150 agences ou points de vente sur tout le territoire. Son objectif est de promouvoir le courtage indépendant de proximité, avec des produits & services innovants à destination de ses adhérents et de leurs clients.

Contact : 02 51 70 68 31 ou hello@madeincourtage.fr
Site web <https://madeincourtage.fr>

Crédit

Alors que l'inflation semble maîtrisée désormais, de nombreux indices laissent espérer une baisse des taux de crédit immobilier plus marquée sur le second semestre. Explications.



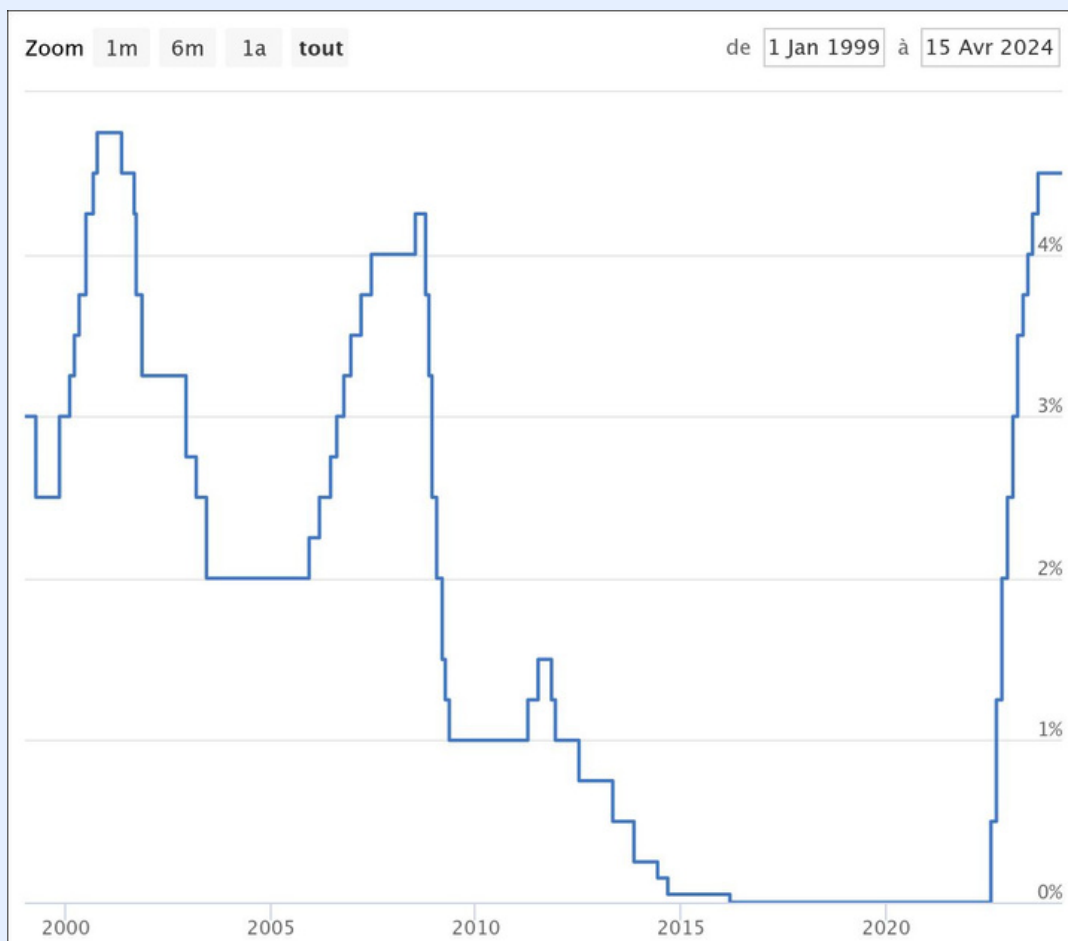
L'impact de la politique de la Banque Centrale Européenne (BCE)

Depuis 1999, la Banque centrale européenne gère la politique monétaire des pays de la zone euro. Toutefois, la BCE ne remplace pas les banques centrales nationales ; elle collabore étroitement avec elles. Son objectif principal est de préserver la stabilité des prix au sein de la zone euro. À cet effet, la BCE vise à maintenir le taux d'inflation proche de, mais toujours inférieur à, 2% par an.

Le taux de refinancement de la BCE est le principal taux directeur utilisé par cette dernière pour contrôler l'inflation. Il sert de base pour fournir des liquidités aux banques de la zone euro. Lors de la création de la BCE, en janvier 1999, ce taux était de 3%. Il est "tombé" à 0% en mars 2016, l'objectif d'alors étant de soutenir l'activité économique. S'en est suivie une période dite "d'argent gratuit" : les crédits immobiliers notamment ont atteint des taux historiquement bas, permettant à certains ménages en France d'emprunter à moins de 1%.

La guerre en Ukraine a entraîné une brusque montée de l'inflation : la BCE a alors réagi en ajustant à plusieurs reprises ses taux directeurs à la hausse. Son taux de refinancement est ainsi passé de 0% à 0,50% en mars 2022, pour atteindre un pic à 4,5% depuis septembre 2023.

Evolution du taux de refinancement BCE depuis 1999



Source euribor-rates.eu

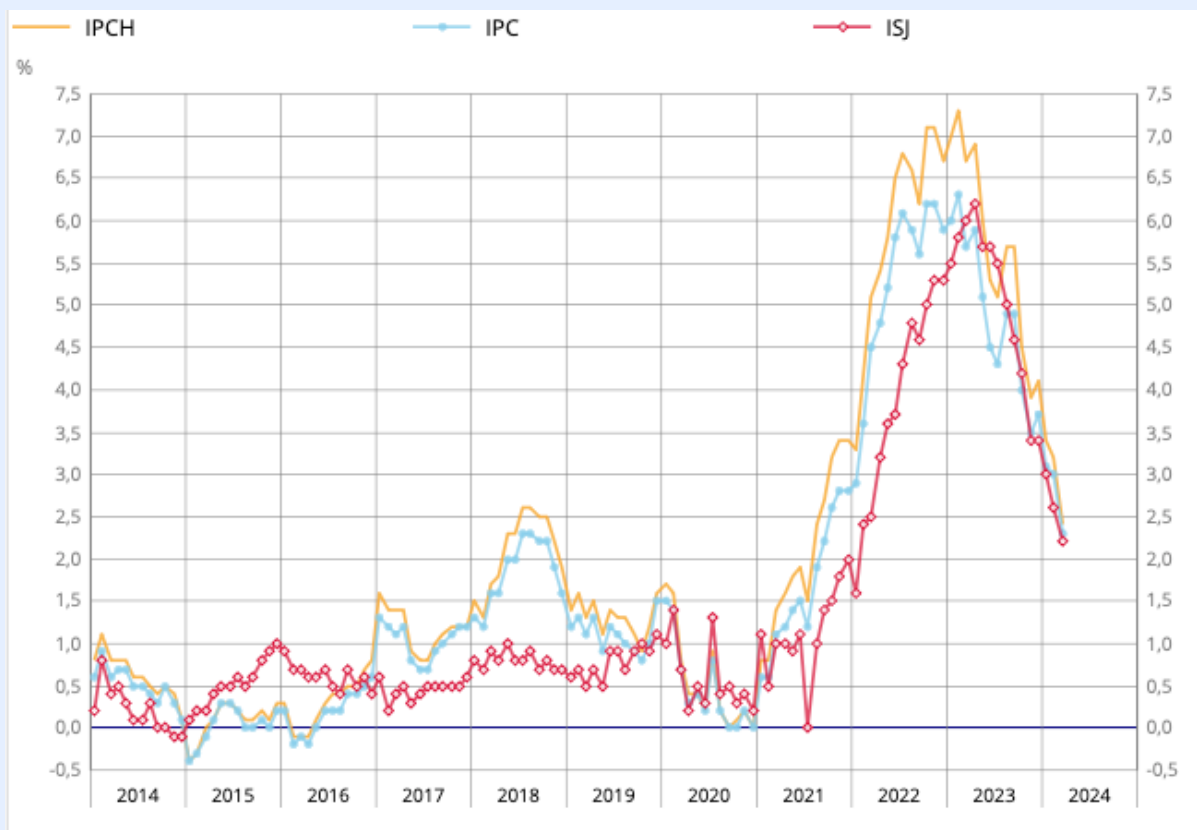
L'inflation en recul, à 2,4% en mars 2024

L'inflation se rapproche de l'objectif de 2% à moyen terme de la BCE : elle a poursuivi son reflux en mars dans la zone euro, à 2,4% sur un an, selon les derniers chiffres d'Eurostat.

Dans un communiqué du 11 avril, la BCE a jugé "opportun de réduire le caractère restrictif actuel de la politique monétaire, "si "l'évaluation actualisée" des perspectives d'inflation et de la transmission de la politique monétaire à l'économie devaient "encore renforcer sa confiance" dans la "convergence durable de l'inflation vers l'objectif" de 2%". Traduction : à moins d'une résurgence surprise de l'inflation durant le printemps, les conditions seront réunies pour une baisse des taux lors de sa prochaine réunion en juin.

Le gouverneur de la Banque de France confirme cette perspective dans un entretien accordé au JDD le 14 avril : « sauf surprise, nous devrions décider une première baisse lors de notre prochaine réunion du 6 juin ». Cette première baisse pourrait être suivie d'autres baisses d'ici à la fin de l'année.

L'inflation en France



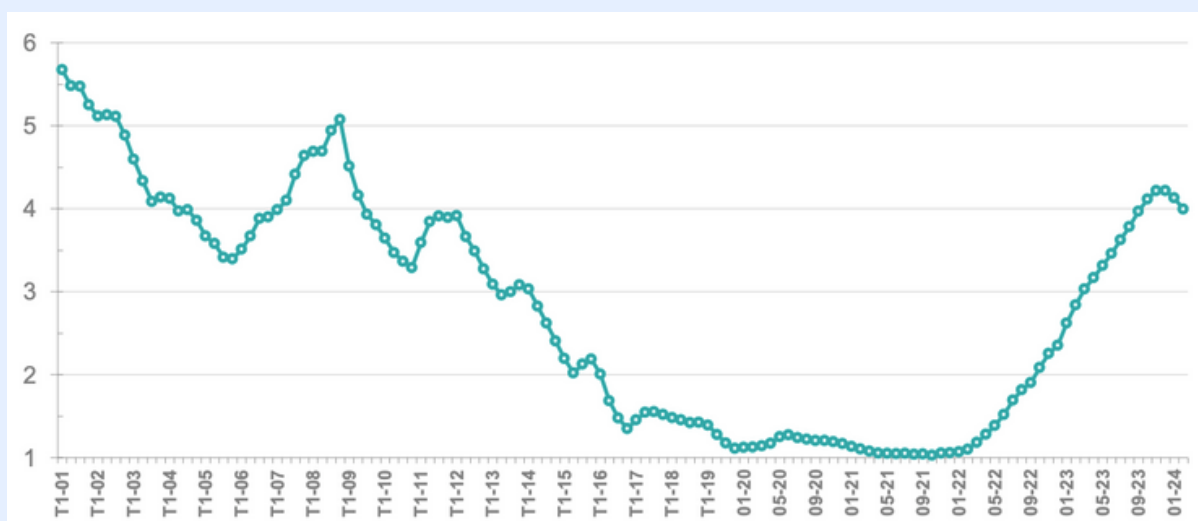
Glissements annuels de l'indice des prix à la consommation (IPC), de l'inflation sous-jacente (ISJ) et de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) - Source INSEE

En France, sur un an, les prix à la consommation augmentent de 2,3 % en mars 2024, après +3,0 % en février. Cette baisse de l'inflation résulte du ralentissement sur un an des prix de l'alimentation (+1,7 % après +3,6 %), des services (+3,0 % après +3,2 %), de l'énergie (+3,4 % après +4,3 %), et des produits manufacturés (+0,1 % après +0,4 %).

Des taux d'emprunt orientés à la baisse

Après un plus haut atteint en novembre - décembre 2023, les taux moyens de crédit immobilier refluent. Début avril, la plupart des profils peuvent emprunter à moins de 4%, y compris sur les durées les plus longues. Les banques repartent en conquête de nouveaux clients et appliquent une politique parfois agressive pour capter des candidats à l'accession.

Evolution des taux de crédit immobilier en France



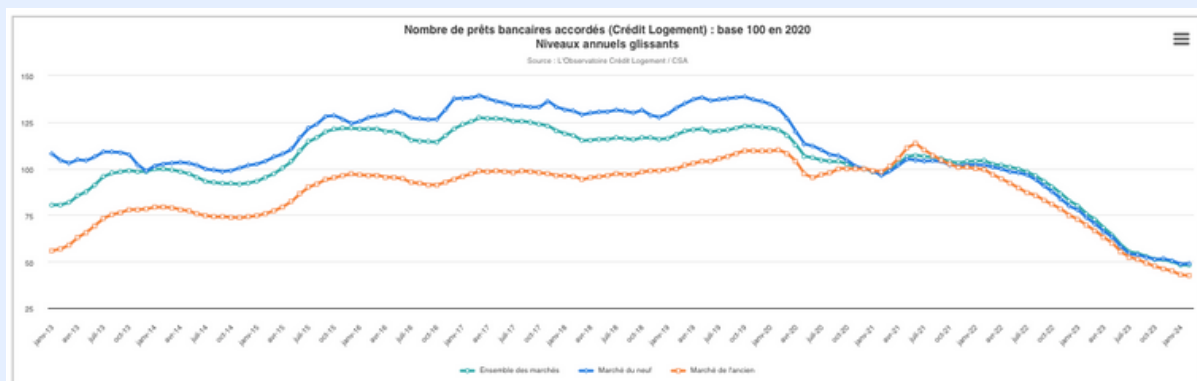
Source Observatoire Crédit Logement - CSA

Une production de nouveaux prêts qui reste faible

Les deux premiers mois de l'année ont vu une croissance significative de 35,4% dans la production de crédits immobiliers, suivant une augmentation de 8,5% en janvier (comparé à décembre 2023). Cette tendance est également reflétée dans le nombre de prêts accordés, avec une hausse de 28,7% en février, après une augmentation de 16,5% en janvier.

C'est un signe positif de reprise, bien que celle-ci s'annonce lente et incertaine. Toutefois, malgré ces hausses récentes, les données jusqu'à la fin du printemps 2023 montrent que sur une base annuelle glissante, la production de crédits en février 2024 a encore diminué de 40,8% et le nombre de prêts accordés a baissé de 35,8%.

Evolution de la production

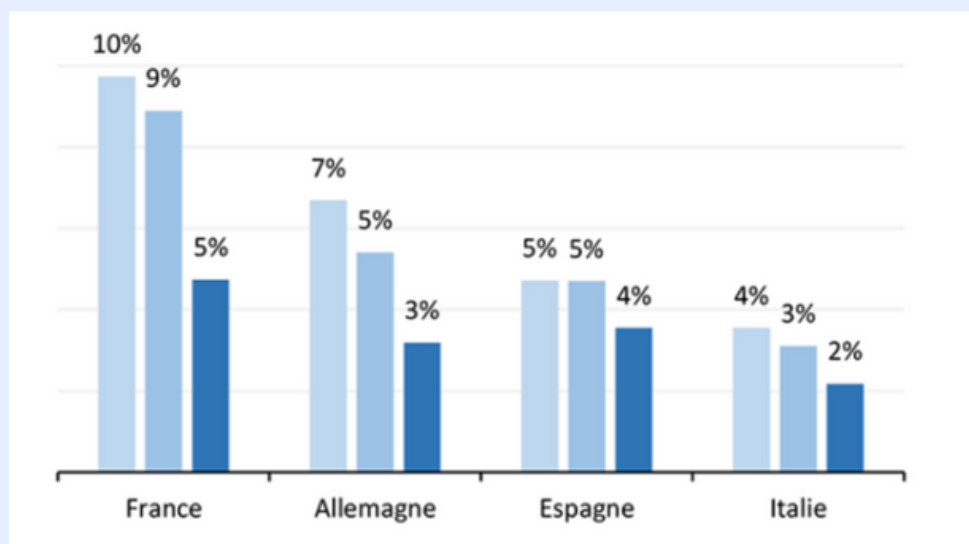


Source Observatoire Crédit Logement - CSA

Les chiffres communiqués par la banque de France confirment ceux produits par l'Observatoire Crédit Logement - CSA. La production a atteint un plus haut en 2021 avec 225 Md€ de crédit à l'habitat (hors renégociation), puis 218 Md€ en 2022 pour tomber à 129 Md€ en 2023.

Pour autant, la Banque de France constate que la production de crédits à l'habitat au regard du PIB reste plus élevée en France que chez nos voisins européens, comme le montre ce graphique.

Production de crédits à l'habitat (hors renégociations), cumul sur 12 mois rapportée au PIB



Source Banque de France

Notre analyse

En conclusion, les taux devraient rester orientés à la baisse les prochains mois. L'annonce prévisible de la BCE (baisse de ses taux) en juin devrait accélérer ce mouvement, permettant de retrouver des taux moyens de l'ordre de 3,20% au dernier quadrimestre 2024.

A noter toutefois le risque d'un conflit majeur au Proche-Orient : ce conflit ne serait pas sans conséquence sur le prix des matières premières (notamment du pétrole) et pourrait inverser la courbe de l'inflation, repoussant ainsi la décision attendue de la BCE.

Immobilier

Marché immobilier : des signes de reprise potentielle ? Plusieurs indices semblent le montrer.



Le secteur immobilier en France connaît des variations avec des réductions de prix encore modestes et inégales à travers le pays. Les réseaux d'agences immobilières Century 21 et Laforêt indiquent une baisse moyenne des prix immobiliers de 3% et de 1,2% au niveau national, respectivement. Ces réductions de prix sont particulièrement prononcées dans des zones urbaines comme Paris, Bordeaux, Lyon, et Rennes, alors que dans certaines villes côtières telles que Nice et Marseille, les prix continuent de grimper.

Cette légère tendance à la baisse coïncide avec un assouplissement des conditions de crédit, où les taux d'emprunt ont chuté en dessous de 4% pour des prêts sur 25 ans. Cette situation pourrait encourager un retour des primo-accédants et des investisseurs, dans un marché jusqu'alors dominé par les secundo-accédants.

Des vendeurs et des acquéreurs qui restent prudents

Le marché montre des signes de prudence, aussi bien du côté des vendeurs que des acheteurs, avec des délais de vente qui s'allongent, dépassant souvent trois mois. Néanmoins, il existe des opportunités pour les acheteurs déterminés : des propriétés invendues depuis longtemps ou avec un mauvais diagnostic de performance énergétique se vendent à des prix réduits, parfois avec des rabais allant jusqu'à 20%.

Résultats de l'enquête OpinionWay pour le réseau Laforêt Immobilier

Au début de l'année, la diminution confirmée de l'inflation a stimulé un optimisme croissant parmi les Français concernant le marché immobilier. Plus d'un tiers des personnes interrogées (37%) pensent qu'il est désormais plus facile d'acheter un bien immobilier qu'en 2023. Ce sentiment positif marque un changement par rapport à la prudence observée fin 2023, rendant le premier trimestre de 2024 apparemment plus propice aux acquisitions immobilières.

En effet, alors que seulement 15% des Français envisageaient d'acheter un bien immobilier en 2024 en décembre dernier, ce chiffre a augmenté de 4 points, à 19% (répondants au sondage qui ont déjà réalisé ou prévoient de réaliser leur achat avant la fin de l'année). Les intentions d'achat sont également supérieures de 2 points à celles de début 2023, signifiant un début d'année plus prometteur pour le secteur.

Les jeunes de 25 à 34 ans sont particulièrement optimistes, avec 49% d'entre eux voyant de meilleures opportunités d'achat par rapport à l'année précédente. Ils constituent toujours la majorité des acheteurs, avec une forte augmentation de leur intérêt pour l'achat d'un bien : 34% envisagent d'acheter et 6% l'ont déjà fait, soit une augmentation globale de 13 points depuis la fin de l'année dernière.

L'intérêt pour l'achat progresse dans toutes les classes sociales, mais il est plus marqué chez les catégories socioprofessionnelles supérieures. En rappel, 66% des personnes CSP- pensaient en décembre que leur dossier serait rejeté par les banques, contre 49% chez les plus aisés. Actuellement, 30% des CSP+ envisagent de devenir propriétaires en 2024 ou l'ont déjà fait, comparé à 23% des CSP-.

Un autre indicateur positif pour le marché est que les taux d'intérêt actuels n'influencent plus autant la décision d'achat pour près de la moitié des Français (49%). Toutefois, pour ceux pour qui les taux restent un facteur déterminant, la plupart fixe un seuil maximal de 3% pour envisager un achat...

made **in**
courtage



contact@madeincourtage.fr



<https://madeincourtage.fr>



02 51 70 68 31