



L'Observatoire  
**CRÉDIT LOGEMENT / CSA**

# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



## LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

3,12%

TAUX MOYEN  
DES PRÊTS  
IMMOBILIERS

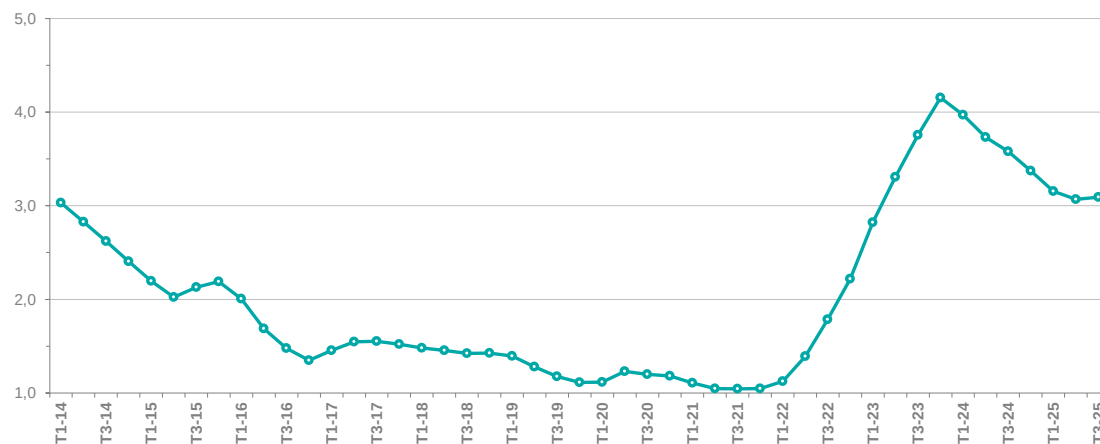
**En septembre 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.12 %. Et pour l'ensemble du 3<sup>ème</sup> trimestre, le taux moyen a été de 3.09 %.**

Après une baisse de 23 points de base – pdb – au 1<sup>er</sup> trimestre, le taux moyen est resté à peu près stable durant 5 mois : en août, il s'affichait à 3.07 %. Mais en septembre, le taux moyen a grimpé de 5 pdb ! Car en dépit de leur volonté de ne pas briser la reprise du marché des crédits immobiliers, les établissements de crédit ont dû réajuster leurs barèmes pour répondre à la dégradation de leur environnement.

Et en septembre, le taux moyen s'est affiché à 3.12 %. Mais ce rebond n'a pas altéré la solidité de la reprise : il ne s'agit que de l'expression des hésitations et des tensions que la montée générale des incertitudes a suscitées parmi l'ensemble des acteurs économiques et entretient encore.

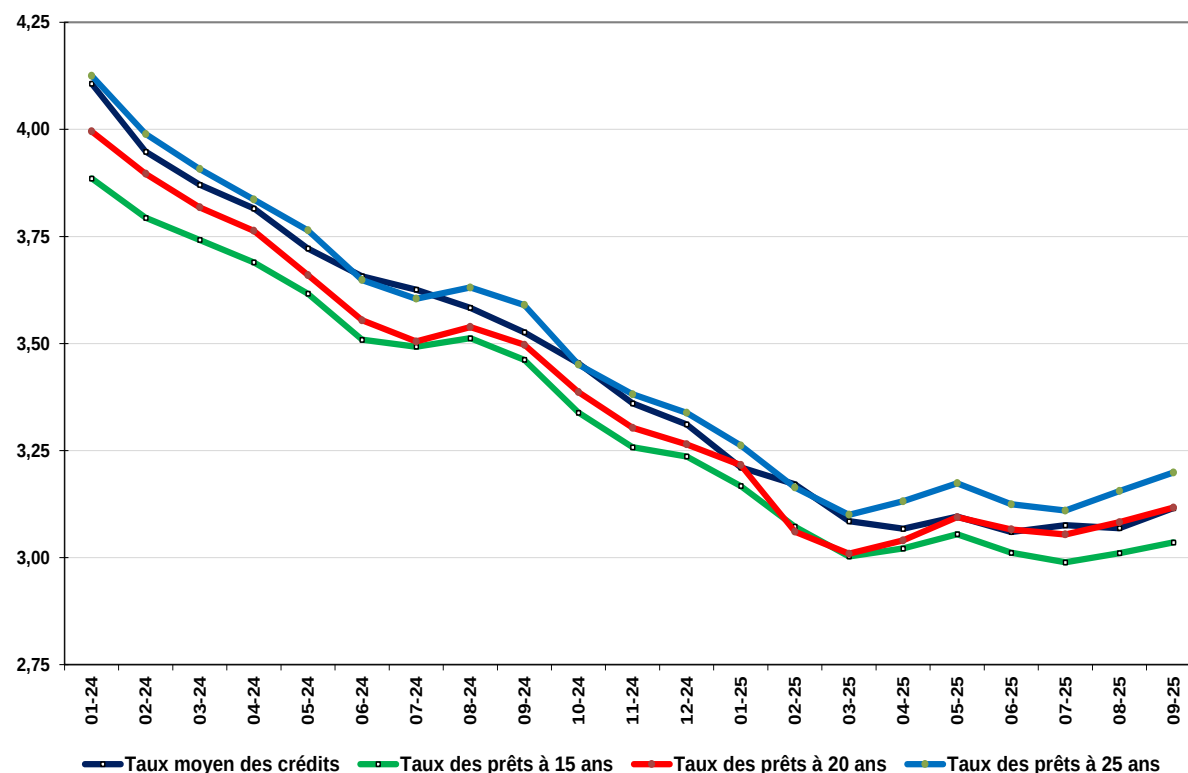
LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %)  
ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



# LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRODUITS "PHARES"

Dès avril 2025, les taux des 3 produits « phares » avaient amorcé leur remontée, après 18 mois d'une baisse quasiment ininterrompue. Ils se sont alors accrus de 4 pdb en septembre dans un contexte de grande incertitude. Et après un semestre d'un ajustement prudent, les taux des prêts à 20 et 25 ans ont finalement bondi de 10 pdb depuis mars dernier, alors que les taux des prêts à 15 ans n'ont augmenté que de 4 pdb.



# LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRODUITS “PHARES”

Sur les prêts immobiliers à 20 ans et à 25 ans, la hausse des taux intervenue depuis mars a été négligeable pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe. En revanche pour les emprunteurs moins bien dotés en apport personnel (ceux des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> groupes ) où se retrouvent souvent les primo accédants modestes et des familles nombreuses, l'augmentation a été près de deux fois plus rapide (près de 20 pdb en moyenne). Et en septembre 2025, près de 60 % de l'ensemble des emprunteurs ont eu un taux supérieur à 3.10 % : en mars, la proportion était de moins de 30 %.

### PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - SEPTEMBRE 2025

| Taux moyens        | Sur 15 ans  | Sur 20 ans  | Sur 25 ans  |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>1er groupe</b>  | <b>2,67</b> | <b>2,74</b> | <b>2,82</b> |
| <b>2ème groupe</b> | <b>2,95</b> | <b>3,05</b> | <b>3,14</b> |
| <b>3ème groupe</b> | <b>3,13</b> | <b>3,21</b> | <b>3,29</b> |
| <b>4ème groupe</b> | <b>3,40</b> | <b>3,48</b> | <b>3,56</b> |
| <b>Ensemble</b>    | <b>3,04</b> | <b>3,12</b> | <b>3,20</b> |

### MARS 2025

| Sur 15 ans  | Sur 20 ans  | Sur 25 ans  |
|-------------|-------------|-------------|
| <b>2,73</b> | <b>2,76</b> | <b>2,79</b> |
| <b>2,92</b> | <b>2,94</b> | <b>3,01</b> |
| <b>3,01</b> | <b>3,00</b> | <b>3,11</b> |
| <b>3,32</b> | <b>3,29</b> | <b>3,43</b> |
| <b>3,00</b> | <b>3,01</b> | <b>3,10</b> |

# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES (en mois)

DURÉE MOYENNE  
DES PRÊTS  
ACCORDÉS AU  
3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025

250  
MOIS

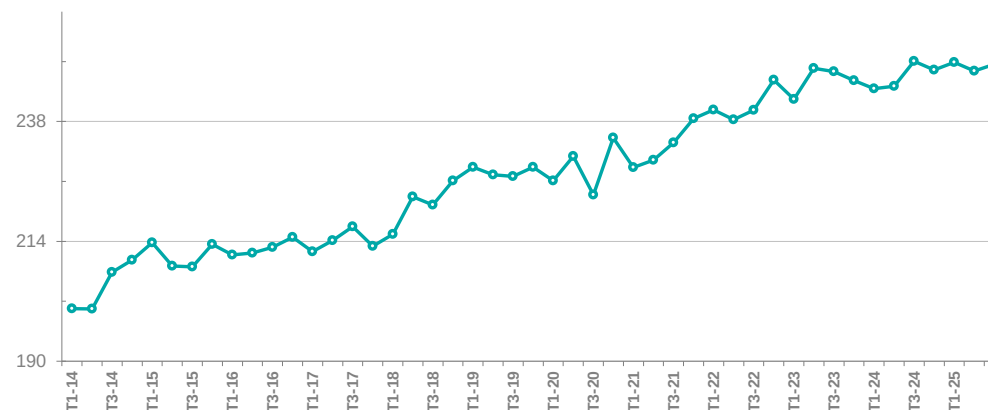
**Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 250 mois.**

La durée moyenne des crédits octroyés reste donc particulièrement élevée depuis plus d'un an, sur les niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques s'efforcent ainsi d'atténuer les conséquences de la remontée du coût des opérations financées sur la solvabilité de la demande, alors que les évolutions des taux des crédits ne permettent plus d'alléger le poids des charges de remboursement des emprunts.

L'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ est d'ailleurs stable depuis le début de l'année. Elle est encore inférieure de 10.6 % par rapport à celle de décembre 2023. Cependant, elle reste plus élevée de 19.0 % par rapport à décembre 2021.

### LA DURÉE DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN MOIS) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

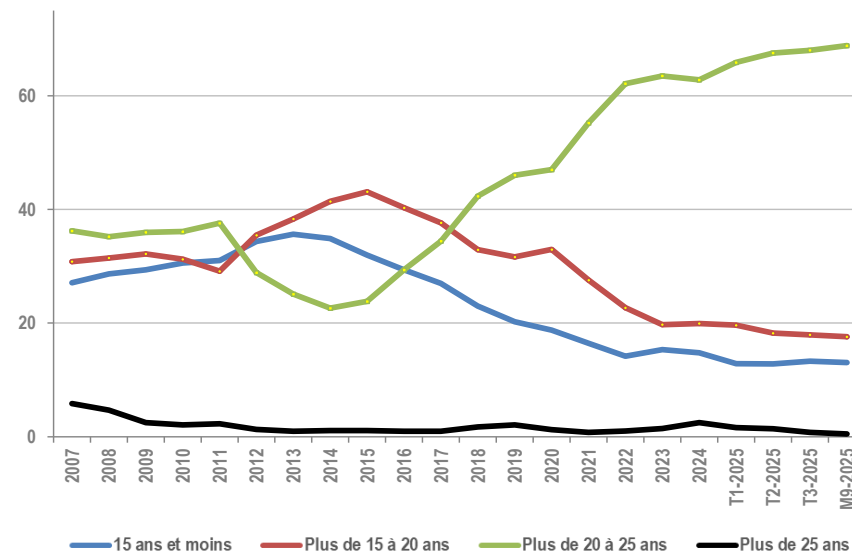
Dans ces conditions, 69.3 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans en septembre 2025, contre 65.3 % en 2024 (48.1 % en 2019). Dans le même temps, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) remonte doucement : avec 13.1 % en septembre. Et les évolutions constatées dans la structure de la production depuis plusieurs mois viennent maintenant bouleverser les évolutions du marché.

Car depuis mars dernier, la part des prêts de 25 ans et plus recule rapidement : 46.3 % en septembre contre 51.9 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. En revanche, la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans s'élève : 34.0 % en septembre contre 29.6 % au 1<sup>er</sup> trimestre. La structure du marché se transforme (moins de prêts longs) et va s'accompagner de modifications dans la capacité de la demande à absorber les évolutions de son environnement.

**STRUCTURE DE LA PRODUCTION**  
**DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)**

|                | 10 ans et moins | Plus de 10 à 15 ans | Plus de 15 à 20 ans | Plus de 20 à 25 ans | Plus de 25 ans |
|----------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <b>2019</b>    | 5,6             | 14,6                | 31,6                | 46,0                | 2,1            |
| <b>2024</b>    | 5,0             | 9,8                 | 19,9                | 62,8                | 2,5            |
| <b>T1-2025</b> | 4,5             | 8,3                 | 19,6                | 65,9                | 1,6            |
| <b>T2-2025</b> | 4,3             | 8,5                 | 18,2                | 67,5                | 1,4            |
| <b>T3-2025</b> | 4,3             | 9,0                 | 17,9                | 68,0                | 0,8            |
| <b>M9-2025</b> | 4,2             | 8,9                 | 17,6                | 68,8                | 0,5            |

La structure de la production répartie selon la durée des crédits octroyés



# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Ce sont les jeunes emprunteurs (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 80,7 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 (61,3 % en 2019).

Avec la baisse des taux, l'allongement des durées s'était généralisé à toutes les catégories d'emprunteurs. Et sous la contrainte de la limitation des taux d'effort instaurée par la Banque de France, la stratégie de relance du marché mise en œuvre par les banques s'est traduite par un déplacement de la production de crédits immobiliers vers les formules de prêts à plus de 20 ans.

**STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %)  
DURÉE DES PRÊTS**

|                       | 10 ans et moins | Plus de 10 à 15 ans | Plus de 15 à 20 ans | Plus de 20 à 25 ans | Plus de 25 ans |
|-----------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <b>- de 35 ans</b>    | <b>1,9</b>      | <b>4,4</b>          | <b>13,0</b>         | <b>79,5</b>         | <b>1,2</b>     |
| <b>de 35 à 45 ans</b> | <b>2,6</b>      | <b>6,2</b>          | <b>16,4</b>         | <b>74,3</b>         | <b>0,6</b>     |
| <b>de 45 à 55 ans</b> | <b>7,4</b>      | <b>17,2</b>         | <b>32,1</b>         | <b>43,1</b>         | <b>0,2</b>     |
| <b>de 55 à 65 ans</b> | <b>20,4</b>     | <b>36,7</b>         | <b>32,2</b>         | <b>10,7</b>         | <b>0,0</b>     |
| <b>65 ans et +</b>    | <b>39,2</b>     | <b>43,7</b>         | <b>12,3</b>         | <b>4,9</b>          | <b>0,0</b>     |

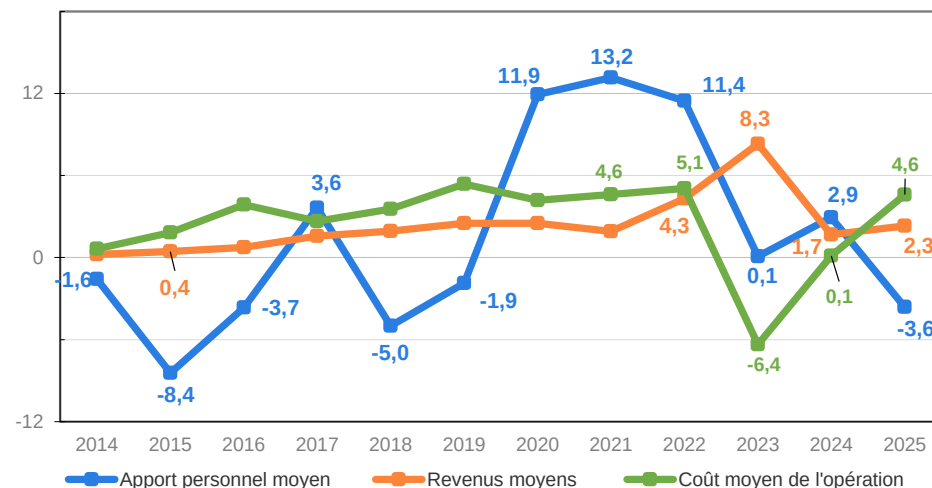
T3 2025



## LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (EN %)

En dépit du ralentissement de l'inflation et de la moindre progression du pouvoir d'achat, l'augmentation des revenus des emprunteurs reste soutenue (+ 2.3 % après + 1.7 % en 2024), grâce à la transformation des clientèles (retour de ménages plus aisés, notamment). La lente progression du coût des opérations de 2024 a cependant cédé la place à une remontée rapide (+ 4.6 % après + 0.1 % en 2024). Ainsi, le coût relatif qui s'était stabilisé en 2024 après avoir reculé en 2023 s'établit à 4.1 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, comme il y a un an.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel diminue, après le rebond de 2024 (- 3.6 % après + 2.9 % en 2024). Mais comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019 (de 30.8 % au total), en réponse à l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le niveau de l'apport personnel moyen était au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 de 41.4 % supérieur à son niveau de fin 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas.



# L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

## Base 100 en 2020

Néanmoins, en dépit de la détérioration des taux des crédits et de la hausse rapide des prix des logements, l'indicateur de solvabilité de la demande se stabilise au 3<sup>ème</sup> trimestre en réponse à l'augmentation des durées des prêts accordés. Cette évolution intervient dans le contexte du retour sur le marché de ménages plus aisés, secundo acheteurs avec revente qui peuvent plus facilement satisfaire aux contraintes instaurées avec le plafonnement du taux d'effort des emprunteurs. L'indicateur s'établit d'ailleurs au-dessus de sa moyenne de longue période.

### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2020) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



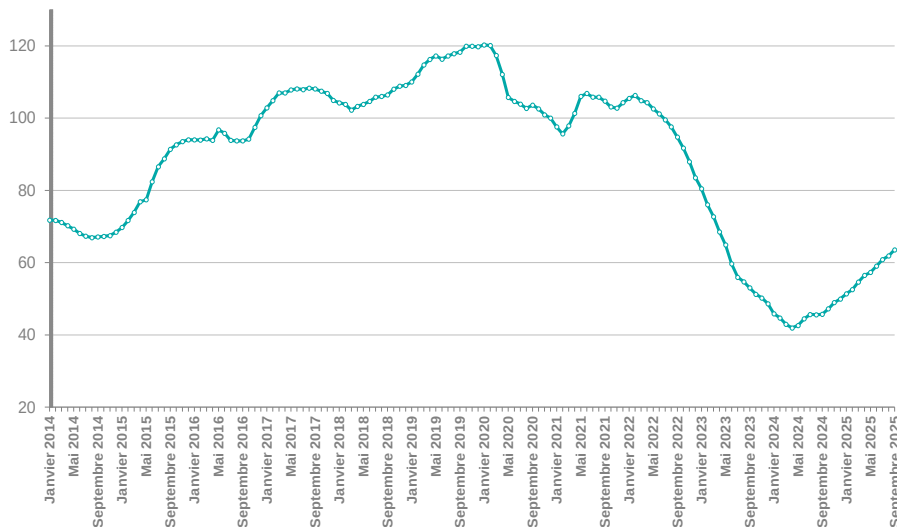
# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La conjoncture du marché doit composer avec un environnement peu favorable : dégradation du marché de l'emploi, détérioration du cadre politico-économique, resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France et affaiblissement des intentions d'achats immobiliers. Pourtant le rythme de progression de l'activité reste soutenu. Néanmoins, il commence à s'atténuer :

- + 36,6 % pour la production
- + 42,4 % pour le nombre de prêts

## PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



## Ensemble du marché Niveau annuel glissant

Production de crédits  
au T3-2025 :  
**+ 39,0 %**

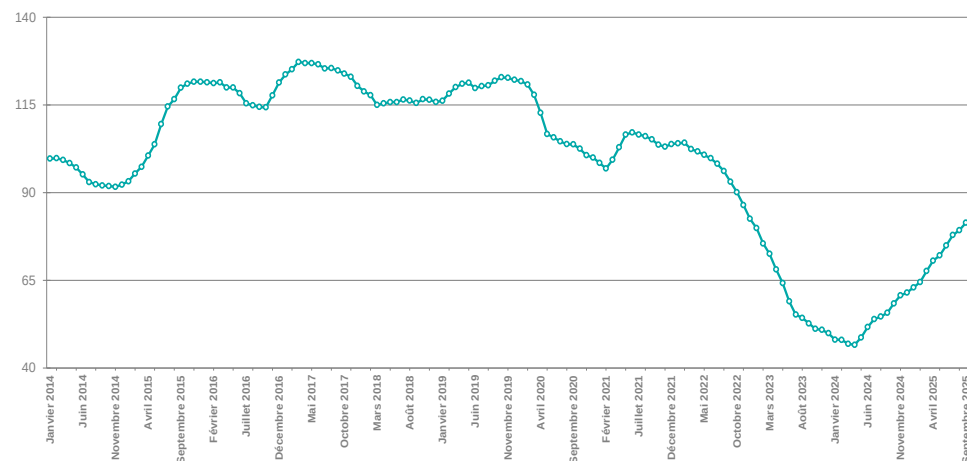
Rappel : - 13,8 % au T3-2024

Nombre de prêts accordés  
au T3-2025 :  
**+ 46,1 %**

Rappel : + 5,8 % au T3-2024

## INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Depuis le début de 2025, l'activité du marché a confirmé un regain de dynamisme. Mais les rythmes de progression tiennent aussi à une référence particulièrement dégradée, celle des premiers mois de 2024 : et dans les faits, la reprise du marché perd de la vigueur. Car au-delà de l'amélioration des conditions de crédit observée durant le 1<sup>er</sup> trimestre, la conjoncture du marché doit toujours composer avec un environnement peu favorable.

Et cette année, le profil saisonnier du marché a souffert de cet environnement, avec un mauvais mois d'août. Le repli de l'activité a été plus fort que par le passé : sur l'ensemble du marché, - 40.3 %

pour le nombre de prêts accordés et - 42.6 % sur le marché de l'ancien. Pour autant, la reprise habituelle de la rentrée de septembre a en partie gommé la dépression estivale du marché.

Néanmoins, la reprise du marché perd progressivement de la vigueur. Et l'activité constatée depuis janvier reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 29 % pour le nombre de prêts accordés et - 40 % pour la production de crédits. La reprise actuelle n'a donc pas gommé les conséquences de la crise qui a bouleversé les marchés depuis 2020.

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

|                          | 2024    | T3-2025<br>glissement trimestriel | T3-2025<br>glissement annuel | Semestre glissant en T3-2025<br>glissement semestriel | T3-2025<br>annuel glissant |
|--------------------------|---------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| Production de crédits    | + 2,7%  | - 8,9%                            | + 36,6%                      | + 23,3%                                               | + 39,0%                    |
| Nombre de prêts accordés | + 23,2% | - 11,7%                           | + 42,4%                      | + 32,5%                                               | + 46,1%                    |

Lecture : Au T3-2025, la production a reculé de 8.9 % en glissement trimestriel (T3-2025 / T2-2025) : ce repli est habituel durant l'été.

Mais en niveau annuel glissant, l'activité reste soutenue (effet de base) : + 39.0 % en glissement annuel (GA).

La reprise s'est ainsi poursuivie, à un rythme moins soutenu qu'auparavant : + 36.6 % en GA, par rapport à un T3-2024 encore hésitant.

Car les rythmes de progression commencent à ralentir : en semestre glissant au T3-2025, + 23.3 % en glissement semestriel.

# MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse rapidement depuis le début de l'année (+ 4.2 % après -1.8 % en 2024). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent lentement depuis le début de l'année, sous l'effet du renforcement du poids de la maison individuelle, alors que les achats d'appartements restent à la peine (+ 0.2 % après + 2.4 % en 2024).

Aussi sur un marché en transformation le coût relatif remonte pour s'établir à 4.8 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 contre 4.7 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit néanmoins sur un niveau toujours plus bas que celui constaté de 2016 à 2023.

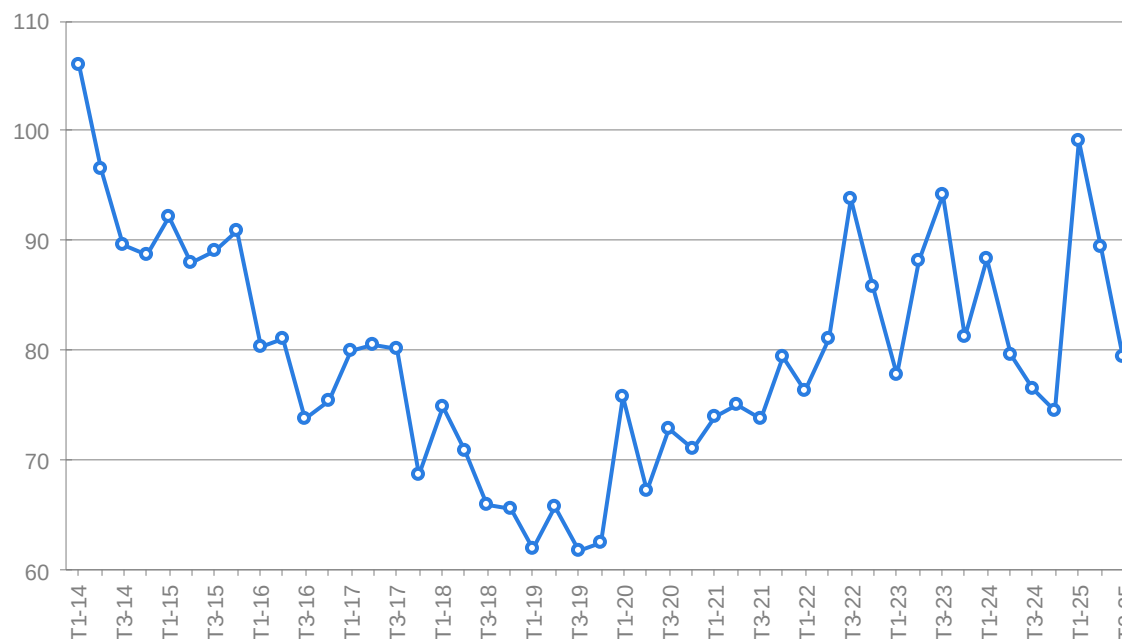
|                                |                            | Taux d'apport<br>personnel<br>apparent<br>(en %) | Coût relatif<br>moyen<br>(en années de<br>revenus) | Durée<br>moyenne<br>(en mois) | Taux d'intérêt<br>moyen<br>(en %) |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 3 <sup>ème</sup> trim.<br>2025 | Ensemble du marché du neuf | 17,7                                             | 4,8                                                | 255                           | 3,09                              |
|                                | <i>dont accession</i>      | 17,2                                             | 5,5                                                | 262                           | 3,08                              |
| 3 <sup>ème</sup> trim.<br>2024 | Ensemble du marché du neuf | 17,0                                             | 4,7                                                | 262                           | 3,55                              |
|                                | <i>dont accession</i>      | 16,1                                             | 5,3                                                | 271                           | 3,55                              |

# MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le niveau de l'apport personnel mobilisé se redresse rapidement (+ 12.1 % après - 7.6 % en 2024). Ainsi, en raison des contraintes d'accès au crédit imposées par la Banque de France, l'augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés a transformé les pratiques de financement de projets immobiliers : avec au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, un apport moyen supérieur de 33.2 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 27.0 % plus élevé.

## LE TAUX DE L'APPORT PERSONNEL APPARENT : LE MARCHÉ DU NEUF

Base 100 pour les années 2001-2021 (source : Crédit Logement / CSA)

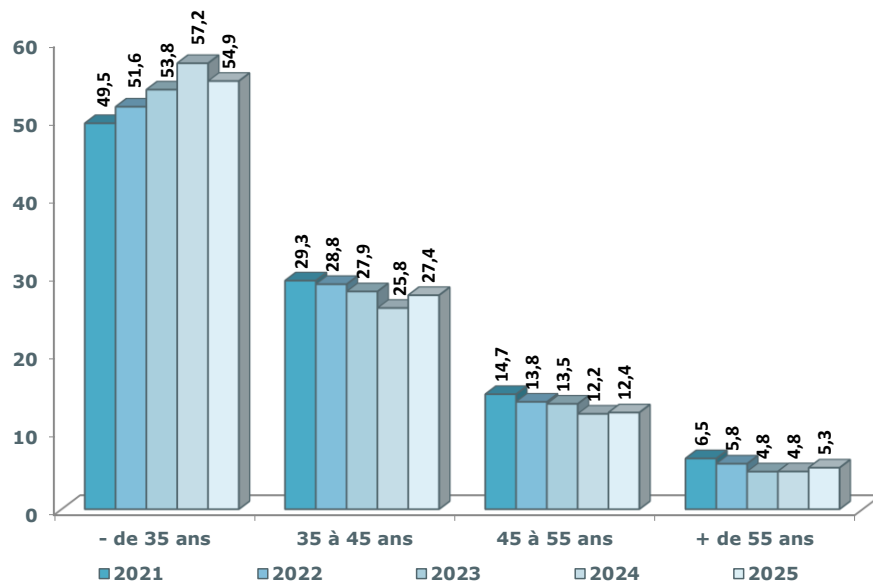


## LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

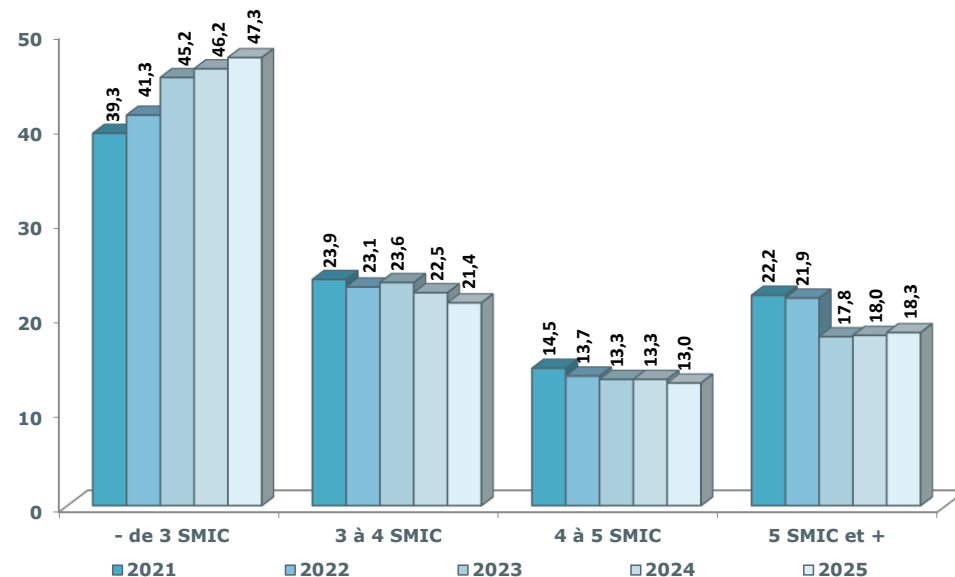
Le relèvement des offres bancaires et les conditions de crédit actuelles permettent encore de préserver la place des moins de 35 ans dans le marché : mais l'augmentation rapide des coûts des opérations réalisées fragilise cette situation. D'autant que le rebond de l'activité des marchés du neuf bénéficie plus largement aux ménages disposant d'un apport personnel élevé.

Cette évolution s'alimente maintenant du redressement rapide des constructions de maisons individuelles accompagnées par la transformation du PTZ. La volonté des banques de redynamiser un secteur sinistré est venue appuyer cette évolution : la part des moins de 3 SMIC dans le marché s'est accrue en conséquence.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON LE REVENU DU MÉNAGE (EN %)



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2025 se poursuit, du fait notamment des mauvais résultats du premier trimestre de l'année 2024 :

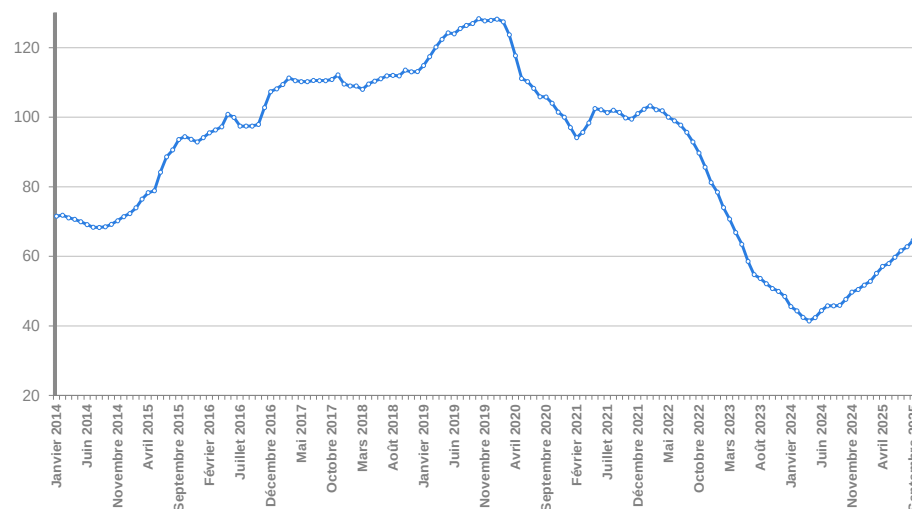
**+ 40,3 % pour la production**  
**+ 42,7 % pour le nombre de prêts**

**Marché  
du neuf**  
**Niveau  
annuel  
glissant**

Production de crédits au  
T3-2025 :  
**+ 40.8 %**  
Rappel : - 11.9 % au T3-2024

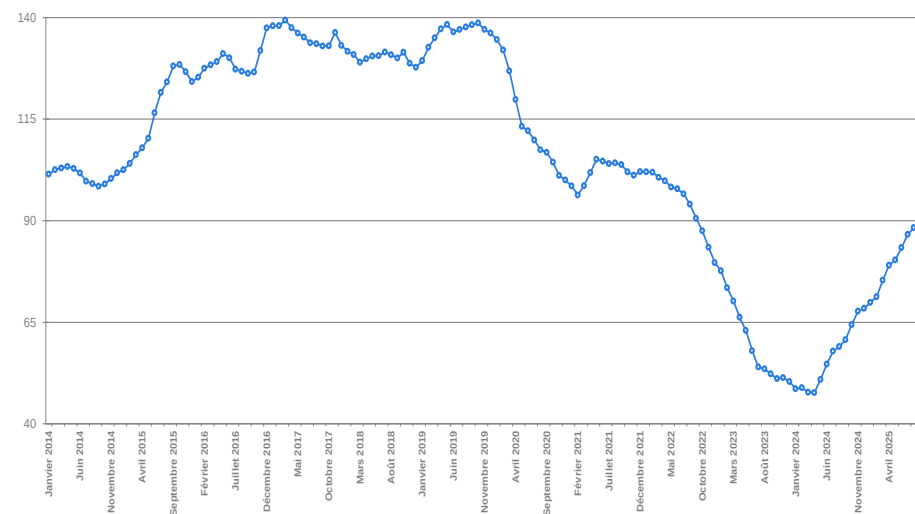
Nombre de prêts  
accordés au T3-2025 :  
**+ 49.5 %**  
Rappel : + 16.0 % au T3-2024

**PRODUCTION DE CRÉDITS**  
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



**L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF**  
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA





## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

A l'instar de l'ensemble du marché des crédits, celui du neuf a repris des couleurs. Aussi, en dépit d'un début d'année 2025 marqué par de nombreuses hésitations, le rebond des indicateurs trimestriels se poursuit, du fait notamment des mauvais résultats du premier trimestre de l'année 2024. Mais les rythmes de progression constatés en septembre sont deux fois moins rapides qu'en mars dernier : par exemple, le nombre de prêts accordés en septembre progressait de 45.0 % en glissement annuel, contre + 94.1 % en mars.

D'ailleurs le nombre de prêts accordés durant les 9 premiers mois de l'année reste inférieur de 29 % à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : pour la production de crédits, l'écart est de 42 %.

### MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

|                                 | 2024           | T3-2025<br>glissement trimestriel | T3-2025<br>glissement annuel | Semestre glissant en T3-2025<br>glissement semestriel | T3-2025<br>annuel glissant |
|---------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Production de crédits</b>    | <b>+ 4,2%</b>  | <b>- 8,5%</b>                     | <b>+ 40,3%</b>               | <b>+ 26,1%</b>                                        | <b>+ 40,8%</b>             |
| <b>Nombre de prêts accordés</b> | <b>+ 35,8%</b> | <b>- 11,0%</b>                    | <b>+ 42,7%</b>               | <b>+ 35,2%</b>                                        | <b>+ 49,5%</b>             |

Lecture : Au T3-2025, la production a reculé de 8.5 % en glissement trimestriel (T3-2025 / T2-2025) : ce repli est habituel durant l'été.

Mais en niveau annuel glissant, l'activité reste soutenue (effet de base) : + 40.8 % en glissement annuel (GA).

La reprise s'est ainsi poursuivie, à un rythme un moins soutenu qu'auparavant : + 40.3 % en GA, par rapport à un T3-2024 encore hésitant.

Car les rythmes de progression commencent à ralentir : en semestre glissant au T3-2025, + 26.1 % en glissement semestriel.

# MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Sur le marché de l'ancien qui a pourtant renoué avec un certain dynamisme, la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat compte tenu du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Et la pression sur le coût des opérations accompagne la remontée des prix : le coût des opérations réalisées s'accroît donc (+ 3.4 % après - 2.3 % en 2024). Et les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent plus

lentement que le coût des opérations (+ 1.9 % après + 0.5 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau élevé : à 4.5 années de revenus, contre 4.6 années de revenus il y a un an. Il s'établit à un niveau proche de celui constaté 10 années auparavant, bien en deçà des niveaux observés entre 2019 et 2023.

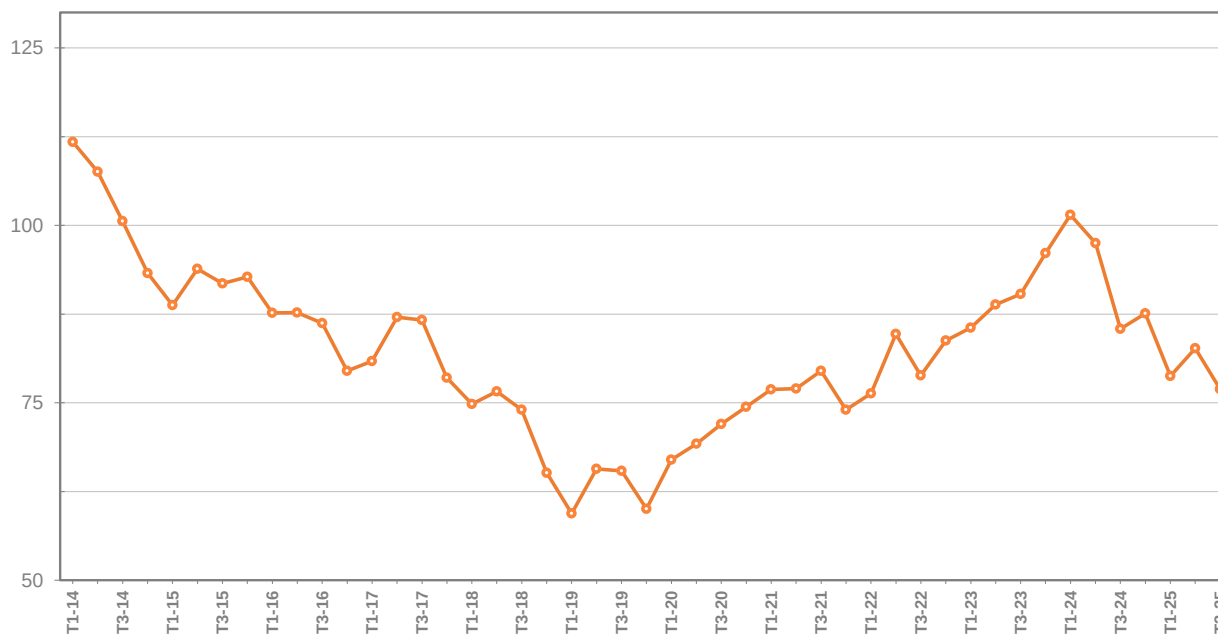
|                                |                                | Taux d'apport<br>personnel<br>apparent<br>(en %) | Coût relatif<br>moyen<br>(en années de<br>revenus) | Durée<br>moyenne<br>(en mois) | Taux d'intérêt<br>moyen<br>(en %) |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 3 <sup>ème</sup> trim.<br>2025 | Ensemble du marché de l'ancien | 18,2                                             | 4,5                                                | 259                           | 3,08                              |
|                                | <i>dont accession</i>          | 18,1                                             | 4,8                                                | 263                           | 3,07                              |
| 3 <sup>ème</sup> trim.<br>2024 | Ensemble du marché de l'ancien | 20,2                                             | 4,6                                                | 259                           | 3,59                              |
|                                | <i>dont accession</i>          | 20,1                                             | 4,8                                                | 263                           | 3,59                              |

# MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule rapidement (- 7.5 % après + 0.3 % en 2024) : conséquence de la hausse des prix de logements et du renforcement de la présence des accédants aux revenus moyens. Ainsi le taux d'apport personnel moyen recule encore. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 33.2 % et le taux d'apport personnel moyen de 28.2 %.

## LE TAUX D'APPORT PERSONNEL DES EMPRUNTEURS : MARCHÉ DE L'ANCIEN

Base 100 pour les années 2001-2024 (Source : Crédit Logement/CSA)

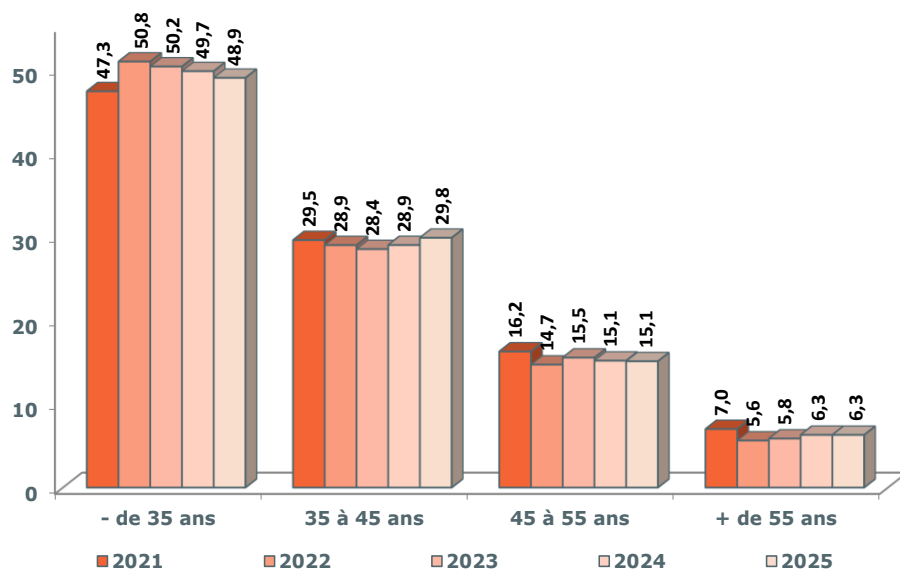


## LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

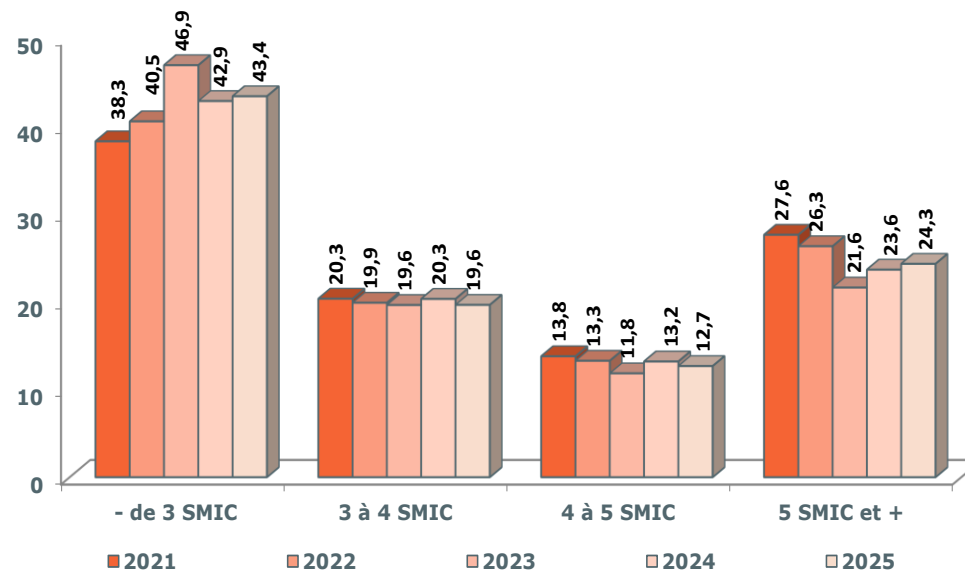
Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie dès 2021, avec l'allongement de la durée des prêts. Les offres des banques ont facilité leur accès au marché de l'ancien, dès lors qu'ils mobilisent un apport personnel suffisant.

Dans un premier temps, il en a été de même de la part des moins de 3 SMIC, les autres ménages étant pris en étau entre la limitation des taux d'effort et le niveau des prix des logements. Mais depuis 2024, la situation s'est un peu modifiée : la part des moins de 35 ans s'est stabilisée, comme celle des moins de 3 SMIC, avec le retour des ménages plus aisés sur le marché (des cadres supérieurs et des professions libérales) et la réapparition des tensions sur les prix des logements dans les grandes villes.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON LE REVENU DU MÉNAGE (EN %)



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Comme l'ensemble de la production de crédits, le marché de l'ancien a retrouvé le chemin de l'expansion en 2024. Et en dépit d'un début d'année parfois hésitant, le rebond des indicateurs trimestriels s'est poursuivi :

**+ 32.8 % pour la production**  
**+ 54,7 % pour le nombre de prêts**

## Marché de l'ancien

Niveau  
annuel  
glissant

Production de crédits  
au T3-2025 :  
**+ 41.5 %**

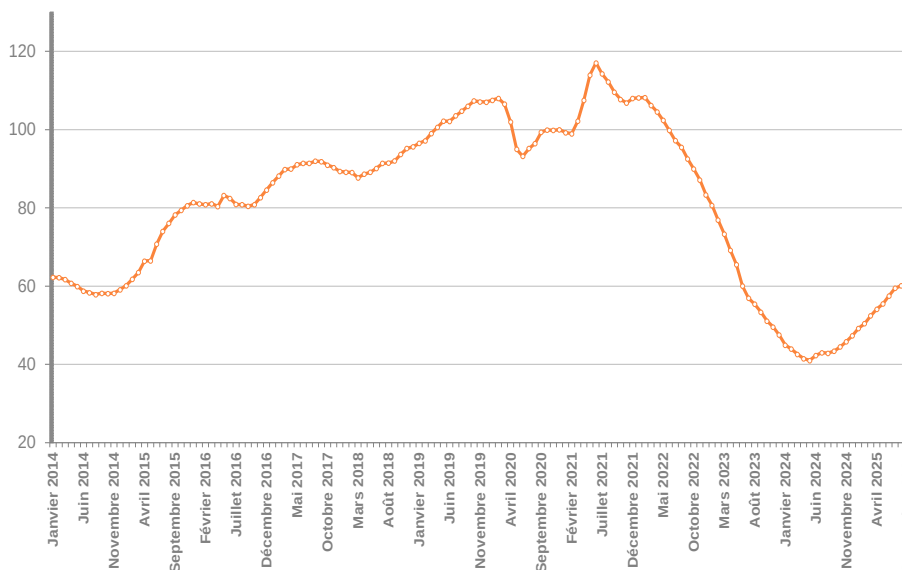
Rappel : - 18.7 % au T3-2024

Nombre de prêts accordés  
au T3-2025 :  
**+ 53.2 %**

Rappel : - 9.5 % au T3-2024

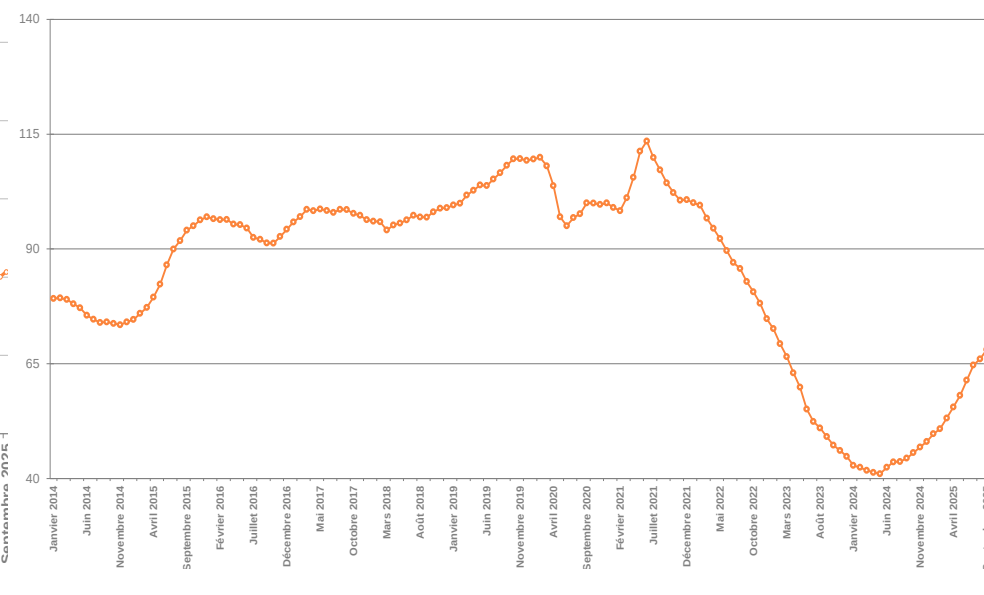
## PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



## L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DE L'ANCIEN NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS :

Comme l'ensemble du marché des crédits immobiliers, celui de l'ancien a retrouvé le chemin de l'expansion en 2024. Et en dépit d'un début d'année parfois hésitant, la production de crédits des 9 premiers mois de 2025 a progressé de 40.9 % à fin septembre, en GA ; et le nombre de prêts accordés, de 57.3 %.

Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est donc poursuivi. Mais comme pour l'ensemble du marché des crédits, les rythmes de progression de l'activité s'affaiblissent, de mois en mois. D'ailleurs à fin septembre, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant reculait de 11.0 % en glissement trimestriel, alors que la progression était de 41.4 % en juin dernier. Ainsi le nombre de prêts accordés durant les 9 premiers mois de l'année reste inférieur de 27 % à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : pour la production de crédits, l'écart est de 32 %.

### MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

|                                 | 2024          | T3-2025<br>glissement trimestriel | T3-2025<br>glissement annuel | Semestre glissant en T3-2025<br>glissement semestriel | T3-2025<br>annuel glissant |
|---------------------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Production de crédits</b>    | <b>- 0,4%</b> | <b>- 12,7%</b>                    | <b>+ 32,8%</b>               | <b>+ 21,0%</b>                                        | <b>+ 41,5%</b>             |
| <b>Nombre de prêts accordés</b> | <b>+ 7,2%</b> | <b>- 11,0%</b>                    | <b>+ 54,7%</b>               | <b>+ 41,9%</b>                                        | <b>+ 53,2%</b>             |

Lecture : Au T3-2025, la production a reculé de 12.7 % en glissement trimestriel (T3-2025 / T2-2025) : ce repli est habituel durant l'été.

Mais en niveau annuel glissant, l'activité reste soutenue (effet de base) : + 41.5 % en glissement annuel (GA).

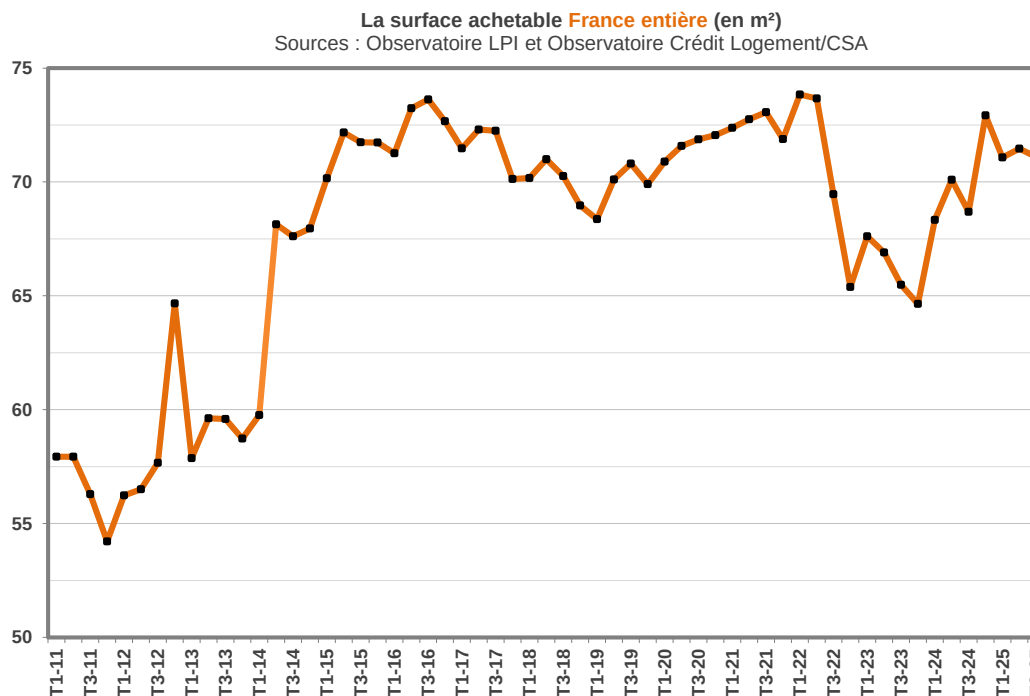
La reprise s'est ainsi poursuivie, à un rythme moins soutenu qu'auparavant : + 32.8 % en GA, par rapport à un T3-2024 encore hésitant.

Car les rythmes de progression commencent à ralentir : en semestre glissant au T3-2025, + 21.0 % en glissement semestriel.

# LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN LONGUE PÉRIODE

En dépit de la hausse des prix des logements anciens, de la hausse des taux des crédits et des désordres politico-économiques et financiers actuels, la capacité des ménages à acheter résiste : la surface achetable qui s'établit à 71.1 m<sup>2</sup> au T3-2025 (au niveau moyen de ces 10 dernières années) s'est accrue de 2.4 m<sup>2</sup> sur un an, pour la France entière (contre 56.6 m<sup>2</sup> en 2011).

La capacité des ménages à acheter bénéficie du maintien de la durée des crédits accordés à haut niveau. Ainsi que du déplacement de la demande vers des ménages aux revenus plus élevés qu'auparavant.

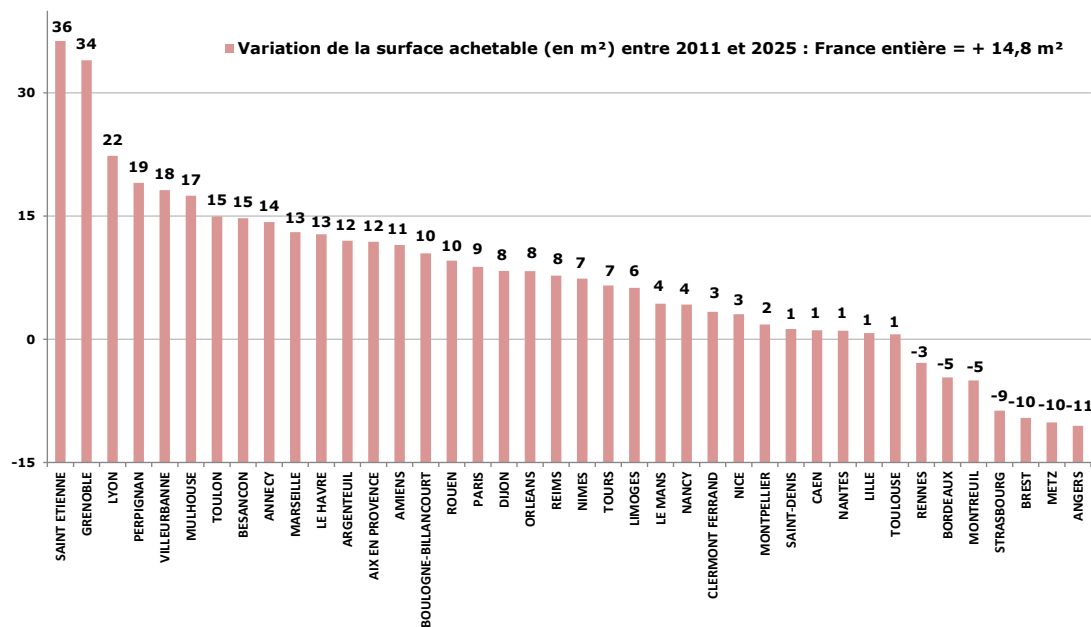


# LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN LONGUE PÉRIODE

Les évolutions de la capacité à acheter diffèrent entre les villes, en raison de la dynamique des prix des logements et des revenus des ménages propre à chacune d'entre elles. Surtout lorsque les déplacements de la demande modifient les équilibres habituels des marchés locaux de l'habitat.

Dans 40 % des villes, la capacité à acheter s'est accrue 10 m<sup>2</sup> et plus : en raison d'une progression modérée des prix (Grenoble, Perpignan ou Toulon, par exemple), de l'arrivée d'une clientèle plus aisée (Annecy, Mulhouse ou Villeurbanne, par exemple), ... Elle a cru faiblement (de 5 m<sup>2</sup> et moins) dans 25 % des villes, souvent en réponse à des hausse de prix modérées face à une demande budgétairement limitée (Caen ou Clermont-Ferrand, par exemple).

Mais la surface a baissé dans 18 % des grandes villes : en raison de la hausse des prix et/ou d'une moindre pression/ déplacement d'une demande à pouvoir d'achat élevé (Angers, Bordeaux, Brest, Montreuil ou Rennes, par exemple).





# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025



**France entière**

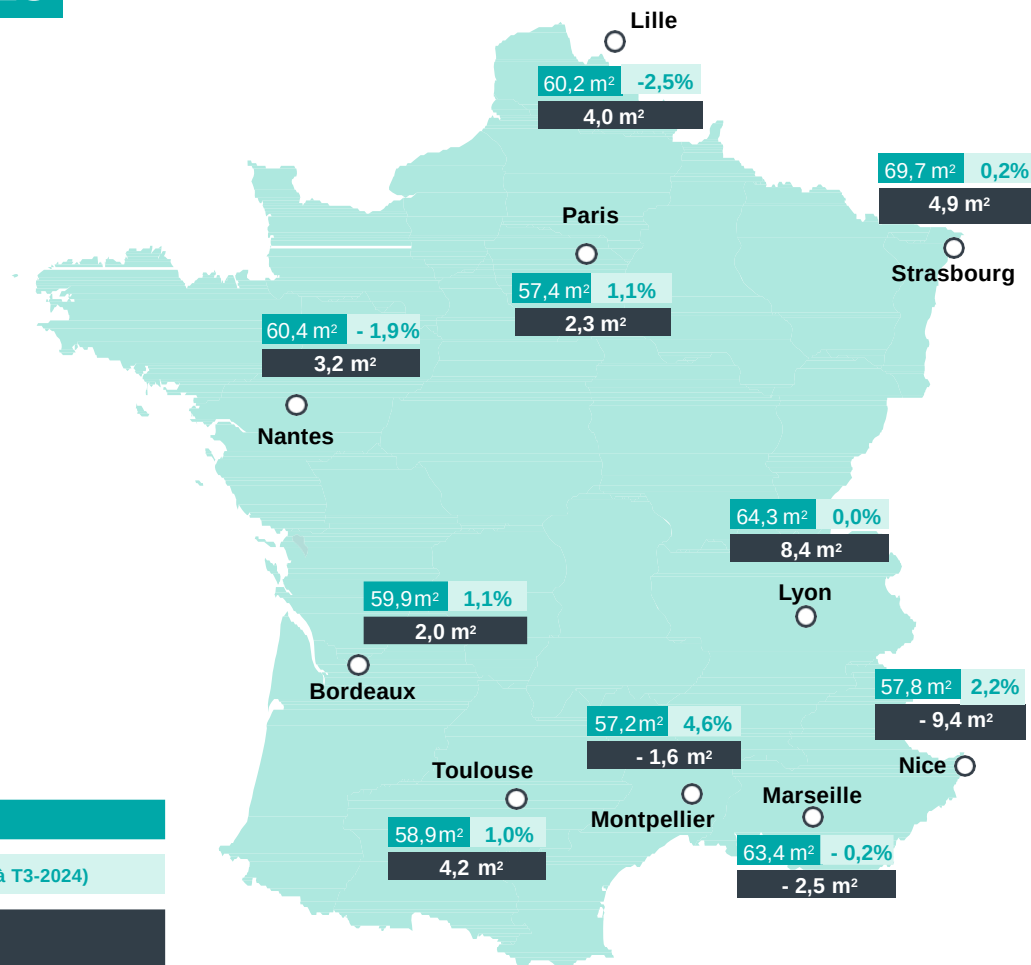
67,8 m<sup>2</sup> **1,6%**

2,4 m<sup>2</sup>

Surface habitable (en m2) achetée en 2025

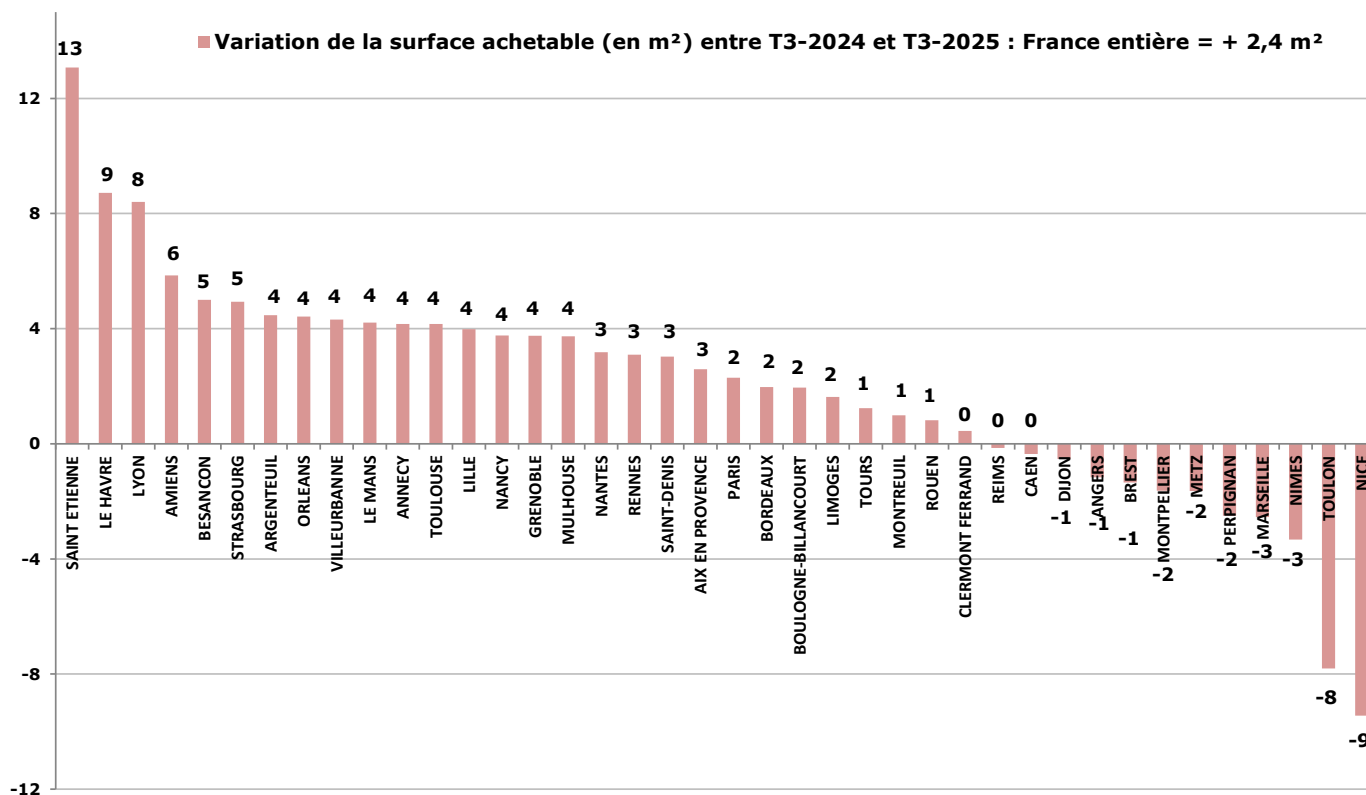
Variation des prix (en %) sur un an (T3-2025 par rapport à T3-2024)

Variation de la surface achetable (en m2) sur un an  
(T3-2025 par rapport à T3-2024)



# LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025

La surface achetable a progressé dans les deux tiers des grandes villes : tantôt en réponse à la baisse des prix, tantôt avec l'arrivée d'acheteurs plus aisés qu'auparavant. Alors que les conditions de crédit ne s'améliorent plus, la surface achetable a reculé si la hausse des prix a été soutenue (Brest, Caen, Nîmes, Perpignan, voire Toulon) ou en raison de l'atonie de la demande (Angers ou Dijon) ; mais aussi parfois lorsque la demande délaisse partiellement le marché.



# LA TENDANCE DES MARCHÉS

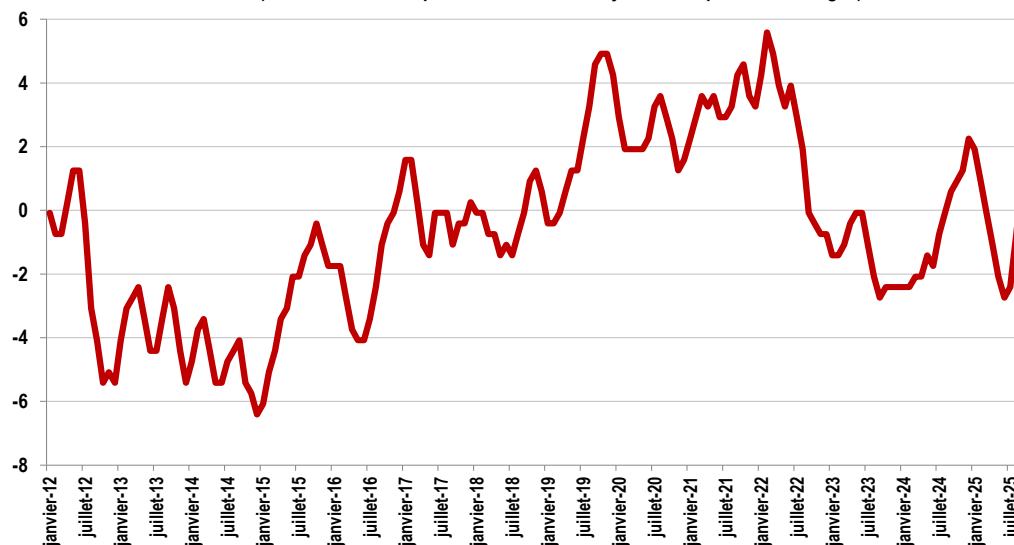
## LES INTENTIONS D'ACHATS

Jusqu'en décembre 2024, les intentions d'achats immobiliers des ménages s'étaient redressées, gommant en partie les conséquences de la chute constatée entre janvier 2022 et octobre 2023, retrouvant leur niveau du printemps 2022 avant la remontée des taux de la BCE : elles ne semblaient pas avoir été déstabilisé par les incertitudes politico-économiques qui se renforçaient alors. Pourtant durant le 1<sup>er</sup> semestre 2025, elles ont lourdement rechuté, dans un environnement particulièrement anxiogène : cette détérioration coïncide avec celle de l'indicateur synthétique de sentiment des ménages (crainte sur la situation financière, inquiétude sur le chômage et le niveau de vie).

Mais dès juin dernier, cette dégradation semble enrayée (comme cela se constate aussi dans d'autres secteurs économiques). Paradoxalement, les fondamentaux des marchés immobiliers résidentiels inspirent toujours confiance à ceux des ménages qui envisagent un achat de logement !

### Intentions d'achats de logements dans un délai de 1 an

Moyenne mobile sur 3 mois centrée sur sa moyenne de longue période  
(Source INSEE : Enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages)



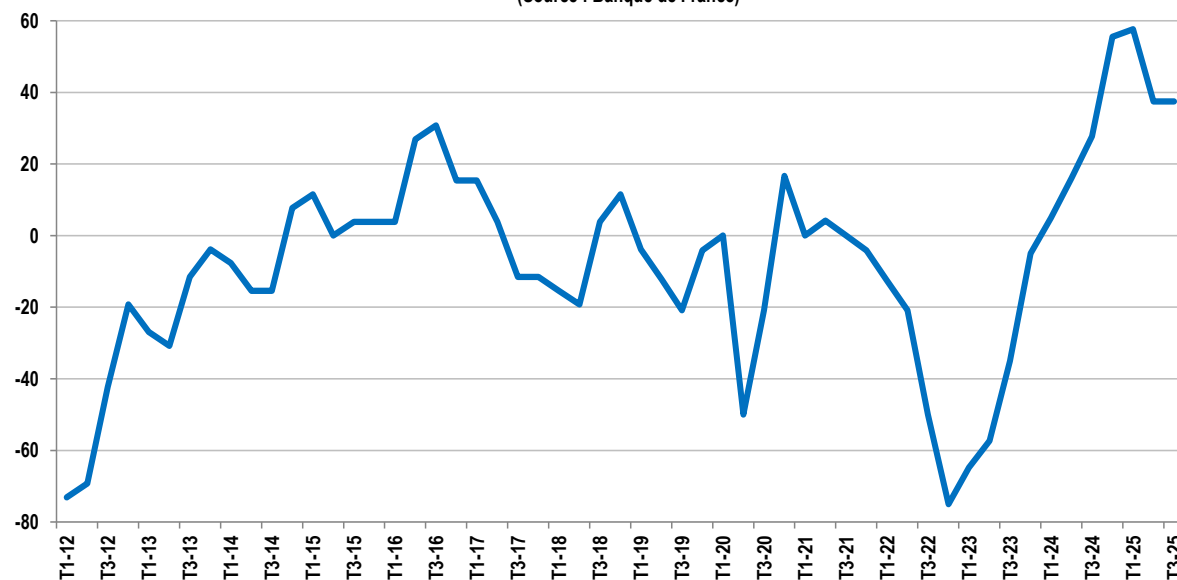
# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LA DEMANDE DE CRÉDITS IMMOBILIERS

En 2024, le marché des crédits immobiliers a bénéficié de l'amélioration des conditions de crédit et du regain de dynamisme des banques ayant accompagné le redressement des intentions d'achats de logements des ménages. La demande de crédits à l'habitat a terminé l'année à son niveau le plus élevé depuis le début de l'enquête : un niveau plus élevé que lors de l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux (T1-2010) ou de la sortie du 1<sup>er</sup> confinement et du rattrapage de la demande. La demande de crédits des ménages s'est pourtant essoufflée au début de l'année 2025, dans un climat particulièrement anxigène marqué par le renforcement des incertitudes. Mais comme pour les intentions d'achats de logements, la demande est stabilisée depuis le printemps, à un niveau élevé d'ailleurs.

### Demande de crédits à l'habitat (perspectives à 3 mois)

Moyenne mobile sur 2 trimestres centrée sur sa moyenne de longue période  
(Source : Banque de France)



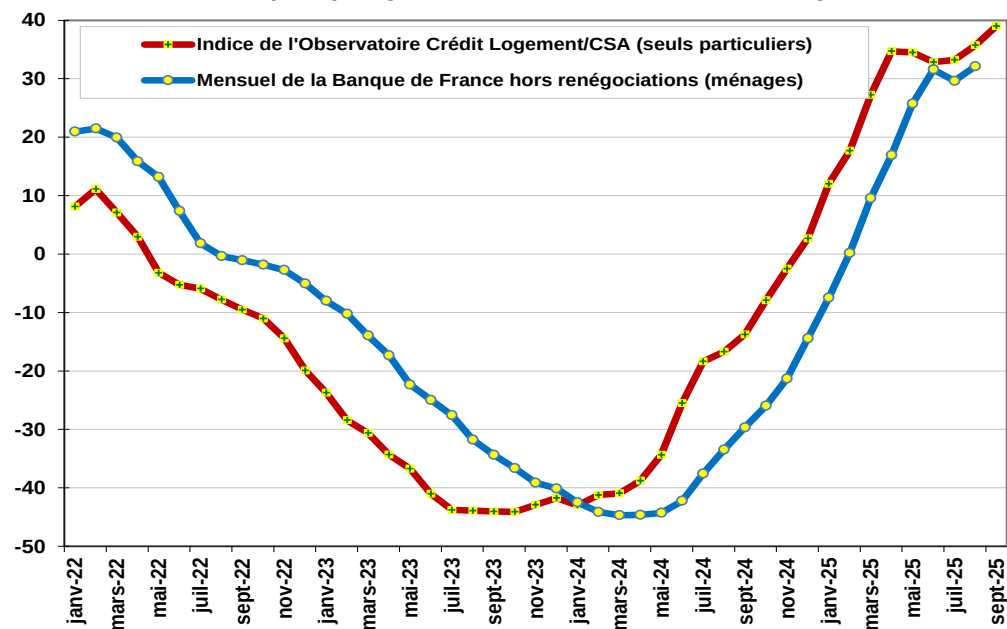
# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LE RECOURS AUX CRÉDITS IMMOBILIERS

La production de crédits s'est ressaisie depuis le printemps 2024. Tous les indicateurs le confirment : intentions d'achats, demande et production de crédits sont bien en phase, leur remontée s'est faite de manière conjointe.

Toutefois, même si les hésitations de la demande (intentions d'achats, demande de crédits) semblent avoir cédé la place à la stabilisation, les rythmes de progression plafonnent annonçant probablement un atterrissage de la conjoncture. Il ne s'agit encore que d'un atterrissage, pas d'un retournement : la progression de l'activité se poursuit d'ailleurs rapidement. Pour autant, les indicateurs analysés mesurent des variations des niveaux annuels glissants. Alors que dans le même temps les évolutions sur niveaux trimestriels glissants montrent un début de ralentissement.

**Crédits immobiliers aux "particuliers"**  
Variation (en %) en glissement annuel du niveau annuel glissant



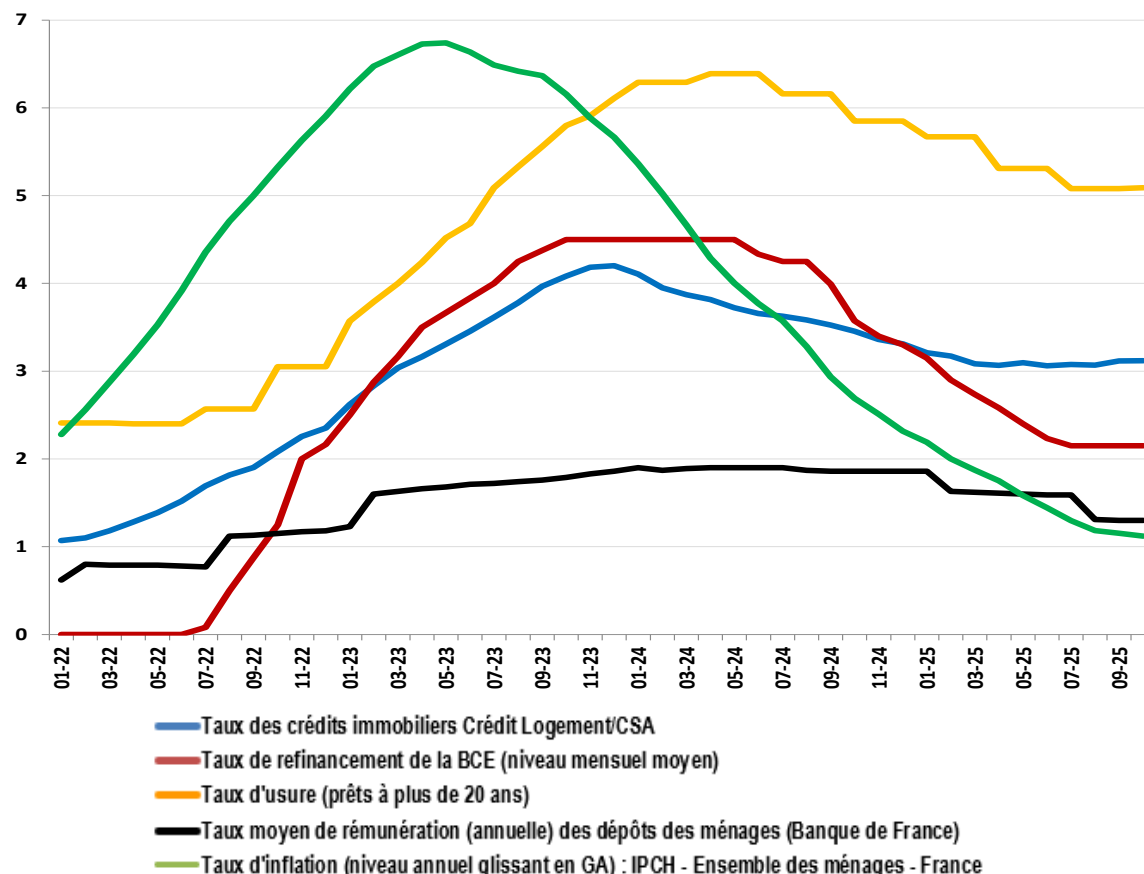
# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme de l'inflation ralentit toujours, sur une tendance à 1.12 % en octobre. Le principal taux de refinancement de la BCE est stabilisé à 2.15 % depuis le 11 juin. Et le taux d'usure a un peu augmenté, à 5.09 % à compter du 1<sup>er</sup> octobre sur les prêts à plus de 20 ans (contre 5.08 % auparavant). Pendant que les tensions s'allègent doucement sur le marché obligataire (3.36 % le 15 octobre : soit 3.50 % depuis début octobre, contre 3.51 % sur septembre).

Dans ce paysage étrangement calme, les taux des crédits immobiliers sont stables : **3.12 % à la mi-octobre, comme en septembre**. C'est la prudence qui prévaut du côté de l'offre bancaire, avant le repli saisonnier du marché (un recul de 15 à 20 % en décembre, après un mois de novembre stable). D'ailleurs **la durée des crédits octroyés se maintient elle-aussi à haut niveau (248 mois, comme en septembre)**.

Mais cette stratégie prudente de détermination des taux des crédits pèse sur la rentabilité des nouveaux engagements, dans un contexte très concurrentiel.



# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La croissance économique va rester médiocre, dans un climat d'instabilité politique et de fragmentation parlementaire. L'économie française se positionne sur un sentier de croissance modérée, sans risque de récession ni possibilité d'expansion rapide. Avec en conséquence, une demande fragile et hésitante, affectant les opportunités d'investissement des entreprises et les projets d'investissement résidentiel des ménages. Le PIB ne devrait guère s'élever de plus de 0.7 % en 2025 et de 0.6 % en 2026.

Dans ce contexte de faible croissance et d'absence de marges de manœuvre budgétaire, le taux de chômage remonte pour se maintenir au-dessus de 8 % dès 2026. Aussi et même si le rythme de l'inflation reste contenu sous le seuil des 2 %, le pouvoir d'achat sera médiocre (moins de 0.5 % par an en 2025 et en 2026) en raison de la faiblesse des salaires réels et de la probable compression des dépenses publiques (hors budget de la défense).

Les conditions de financement de l'économie se dégradent, avec des taux réels déconnectés des fondamentaux de l'économie et surtout incompatibles avec la réalisation des projets d'investissement industriels ou résidentiels à moyen et long terme. Et il est à craindre que la prochaine baisse des taux de la BCE (25 pdb) ne soit guère suffisante rassurer les marchés et les investisseurs. D'autant que cette baisse sera probablement la dernière.

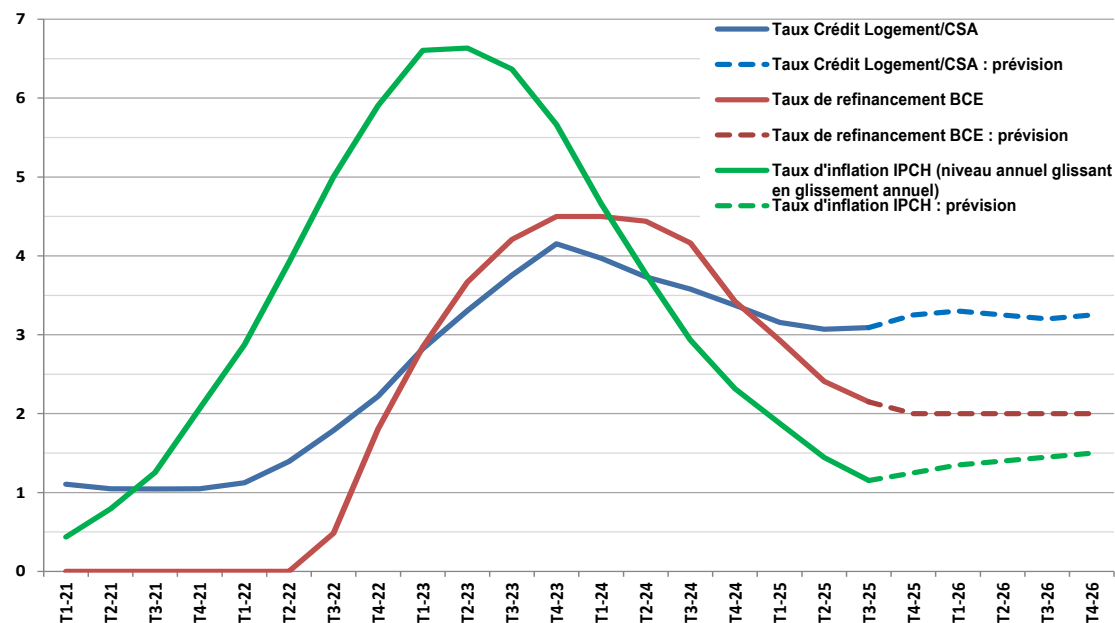
Ces évolutions ne permettront donc pas de desserrer les contraintes pesant sur le financement bancaire : dégradation des conditions de financement et de refinancement de l'économie, montée des primes de risques et fragilisation des emprunteurs altérant la rentabilité des nouveaux engagements. Un redémarrage prononcé et durable de l'offre de crédits bancaires reste donc peu probable.

# LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Compte tenu de l'environnement des marchés, la remontée des taux des crédits immobiliers va marquer la fin de 2025, pour céder la place à leur stabilisation en 2026. Car la fin de l'année 2025 reste entachée d'incertitude : après un remarquable effort « promotionnel » sur les taux durant l'été, afin de consolider la production de crédits ; puis des engagements plus « sélectifs » durant l'automne, afin d'éviter l'engrangement de risques de défaut au passif des banques ; la prudence l'emporte.

Après 3.37 % au T4-2024 (3.67 % sur l'année), le taux moyen recule en 2025 : **3.25 % au T4-2025** (3.14 % sur l'année). **Pour finir 2026 à 3.25 % au T4-2026** (3.25 % sur l'année), après une poussée à 3.30 % au T1-2026.



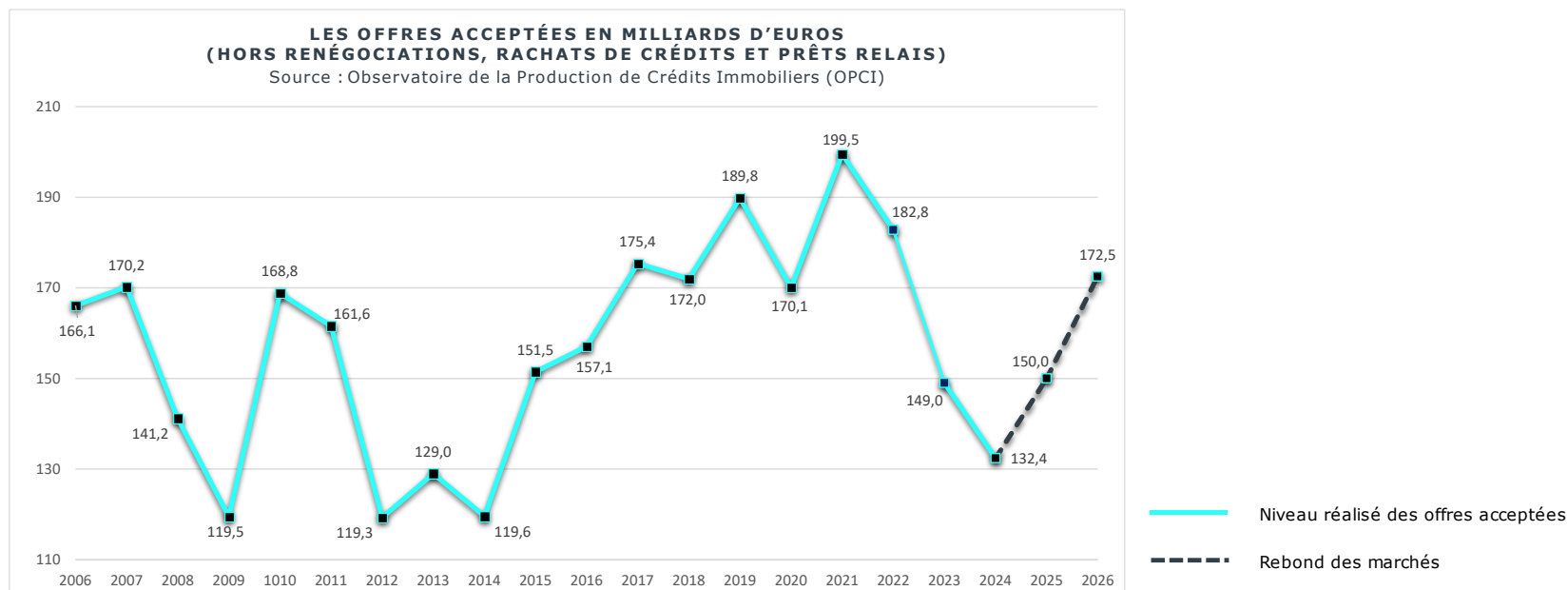


# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans un environnement monétaire et financier peu favorable à l'immobilier résidentiel, le redressement du marché des crédits immobiliers devrait se confirmer. La mise en œuvre des mesures de relance en faveur de la construction et l'embellie dans les intentions d'achats de logements (notamment dans l'ancien) et de réalisation de travaux par les ménages devraient soutenir la reprise du marché des crédits. Cette reprise est toujours bridée : par les contraintes que la Banque de France fait peser depuis 2020 sur la demande de crédits des particuliers et par la remontée des prix de l'immobilier. Mais en dépit de la remontée des taux d'intérêt et dans un climat politico-économique assez anxiogène, la demande de crédits immobiliers ne se dégrade plus depuis le début du printemps 2025.

La progression de la production permettra simplement de retrouver en 2025 le niveau de 2023 et en 2026, celui de 2017. En 2026, la production aura perdu 20 % (en volume au prix de l'IPCH) par rapport aux années 2017-2022.



## LA DÉCOMPOSITION DES FACTEURS

### FORMANT LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de **la surface habitable achetable** en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- **le niveau de revenus des emprunteurs,**
- **le taux d'apport personnel des emprunteurs,**
- **le prix au m<sup>2</sup> de surface habitable,**
- **la durée des crédits accordés,**
- **et le taux d'intérêt de ces crédits.**

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

**La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.**

**La hausse des prix des logements réduit** la capacité des ménages à acheter et donc, **la surface achetable.**

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable** achetable dans chacune des 40 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.