



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

Juillet
2025

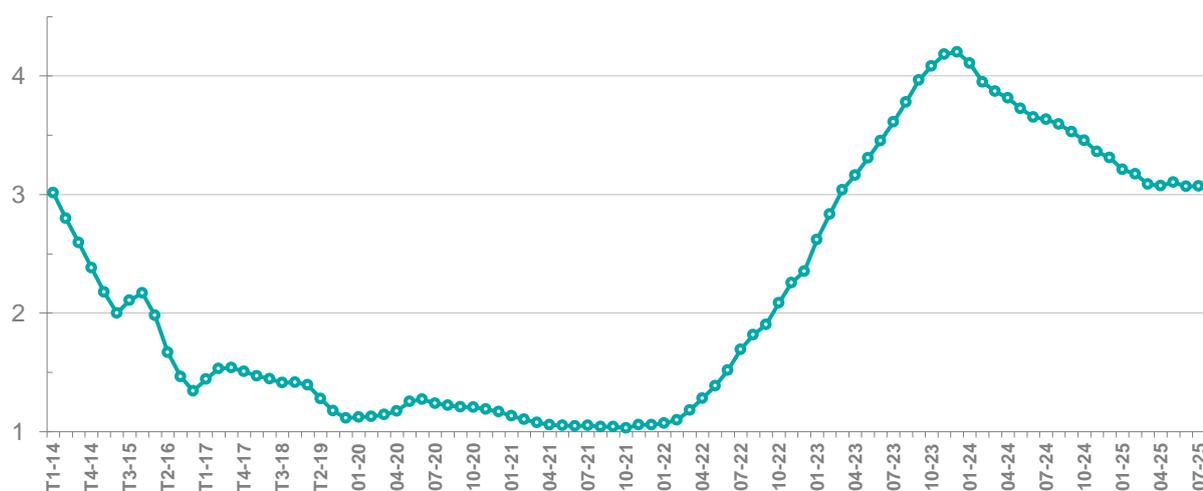
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



C'est donc la stabilité des taux des crédits immobiliers qui prévaut, et cela quel que soit le niveau de revenus des emprunteurs. Mais cela ne remet pas en question la solidité de la

reprise : il ne s'agit que de l'expression des hésitations que la montée générale des incertitudes a suscitées et entretient encore.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Décembre	2024	3,31	3,24	3,26	3,34
Mars	2025	3,09	3,00	3,01	3,10
Avril	2025	3,07	3,02	3,04	3,13
Juillet	2025	3,07	2,99	3,05	3,11

Depuis décembre 2024, la baisse des taux est générale. Elle se constate quelle que soit la durée des prêts accordés et sur tous les marchés : de 26 pdb sur le marché du neuf (3.06 % en juillet), de 25 pdb sur celui de l'ancien (3.06 % en juillet) et de 15 pdb sur

celui des travaux (3.15 % en juillet). Mais la baisse des taux n'étant plus aussi vigoureuse que par le passé, en juillet 2025, 40 % de l'ensemble des emprunteurs ont bénéficié de taux inférieurs à 3 % : en mars, la proportion était des 2/3.

La durée des prêts bancaires accordés

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En juillet 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 252 mois (267 mois pour l'accession dans le neuf et 265 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés reste particulièrement élevée depuis un an : et elle s'établit en juillet sur ses niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques peuvent ainsi atténuer les conséquences de la remontée du coût des opérations financées qui pèse de plus en plus lourdement sur les capacités d'emprunt des candidats à un achat immobilier.

L'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ peut donc légèrement reculer en juillet, après avoir nettement hésité durant le 2ème trimestre : elle a ainsi diminué de 2.1 % depuis décembre 2024. Elle est maintenant inférieure de 12.0 % par rapport à celle de décembre 2023. Cependant, elle reste plus élevée de 17.2 % par rapport à décembre

2021. En outre, l'allègement des taux d'apport personnel des emprunteurs constatée jusqu'en décembre 2024 a maintenant cédé la place à leur lente remontée : alors que l'amélioration des conditions de crédit observée par le passé n'aurait pas permis à elle seule de redynamiser le marché des crédits immobiliers, en l'absence de l'allègement de ces taux d'apport personnel.

Dans ces conditions, 68.9 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65.3 % en 2024 : en 2019 (avant la

mise en œuvre de la recommandation du HCSF) le poids relatif de cette tranche de durées s'établissait à 48.1 %. Dans le même temps, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) remonte : avec 13.1 % en juillet. Dans le contexte des décisions prises par la Banque de France depuis 2019, la stratégie de relance mise en œuvre par les banques s'était appuyée sur le déplacement de la production de crédits immobiliers vers les formules de prêts à plus de 20 ans : l'inversion des évolutions de structure risque de bouleverser la tendance haussière du marché.

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
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,7	62,1	1,0
2023	5,2	10,1	19,7	63,5	1,5
2024	5,0	9,8	19,9	62,8	2,5
T1-2025	4,5	8,4	19,5	66,4	1,2
T2-2025	4,2	8,4	18,3	68,5	0,6
M7-2025	4,0	9,1	17,9	68,2	0,7

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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 % sur les 7 premiers mois

de 2025, en GA, après + 1.6 % en 2024), grâce à la transformation des clientèles constatée depuis plus d'un an (retour de ménages plus aisés et difficultés des primo accédants,

notamment). La lente progression du coût des opérations constatée en 2024 a donc cédé la place à une remontée maintenant rapide (+ 4.2 % sur les 7 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.2 % en 2024) : car la hausse des prix des logements s'observe partout sur le territoire métropolitain, y compris sur les

grandes villes. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023, puis s'était stabilisé en 2024, remonte depuis le début de l'année : il s'établit à 4.1 années de revenus en juillet 2025, contre 4.2 années de revenus il y a un an à la même époque.

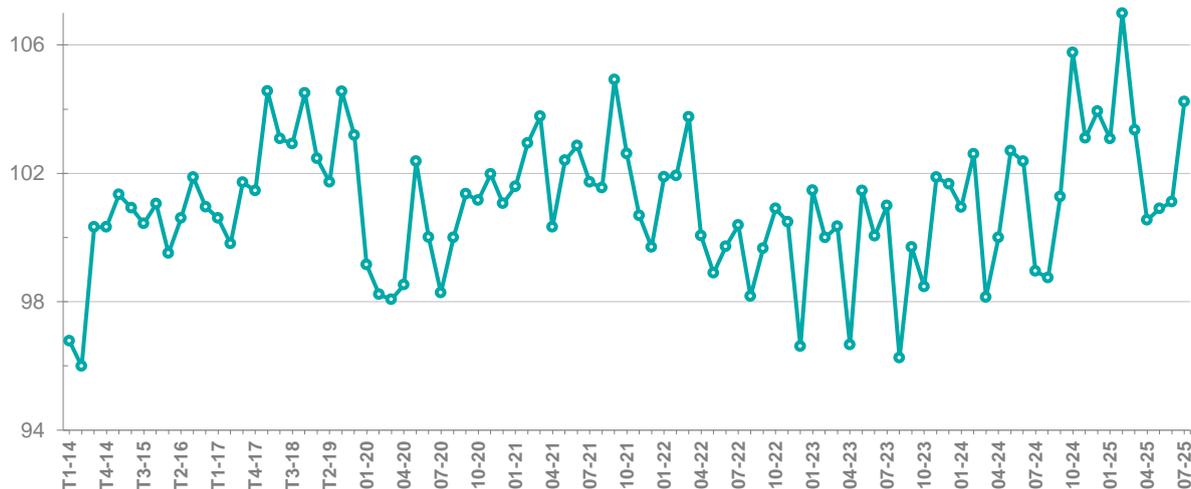
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps le niveau de l'apport personnel diminue encore, après le rebond observé en 2024 (- 5.8 % sur les 7 premiers mois de 2025, en GA, après + 3.3 % en 2024). Mais comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019 (de 34.3 %, au total), en réponse à l'instauration d'un

plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le niveau de l'apport personnel moyen était en juillet 2025 de 44.4 % 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 (BASE 100 EN 2020) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Néanmoins, en dépit de la stabilisation des taux des crédits et de la hausse rapide des prix des logements, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse en juillet 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.

3. L'activité du marché des crédits

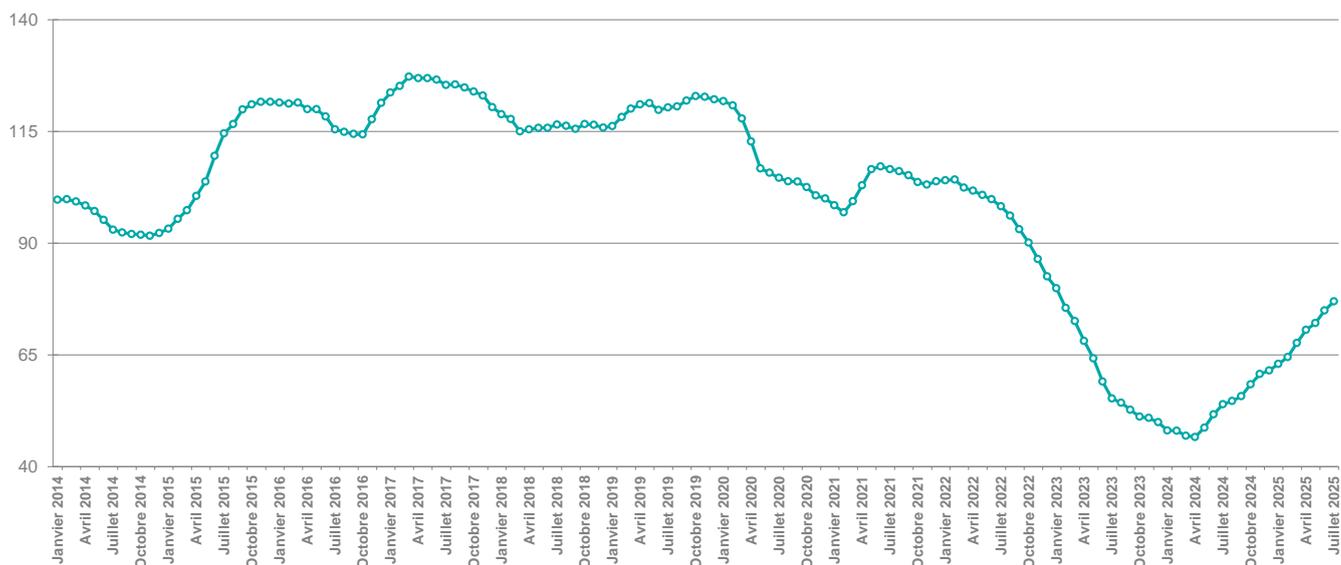
Depuis le début de 2025, l'activité du marché a renoué avec un certain dynamisme. Néanmoins, les rythmes de progression qui se révèlent de mois en mois tiennent pour beaucoup à une référence particulièrement dégradée, celle des premiers mois de 2024 : et dans les faits, la reprise du marché perd progressivement de la vigueur. En effet, l'activité constatée depuis le début de 2025 reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 28 % pour le nombre de prêts accordés et - 39 % 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. Car au-delà de l'amélioration des conditions de crédit observée récemment, la conjoncture du marché doit toujours composer avec un environnement peu favorable : dégradation du marché de l'emploi, détérioration du cadre politico-économique des marchés immobiliers, resserrement de

l'accès au crédit imposé par la Banque de France et affaiblissement des intentions d'achats immobiliers des ménages, notamment. Néanmoins et compte tenu d'un mauvais début d'année 2024, le rythme de progression de l'activité est toujours très rapide et le rebond du marché constaté à partir de mai 2024 n'a pas encore été remis en cause : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 23.6 % en juillet 2025 en GA et + 33.1 % pour le nombre de prêts accordés. Pour autant, les rythmes de progression constatés en juillet sont maintenant près de deux fois moins rapide qu'en mars dernier.

Cependant, le dynamisme du marché des crédits perdurant, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 31.5 % en GA en juillet 2025 (contre - 18.4 % en juillet 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 42.6 % en GA en juillet 2025 (contre - 2.3 % en juillet 2024).

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA

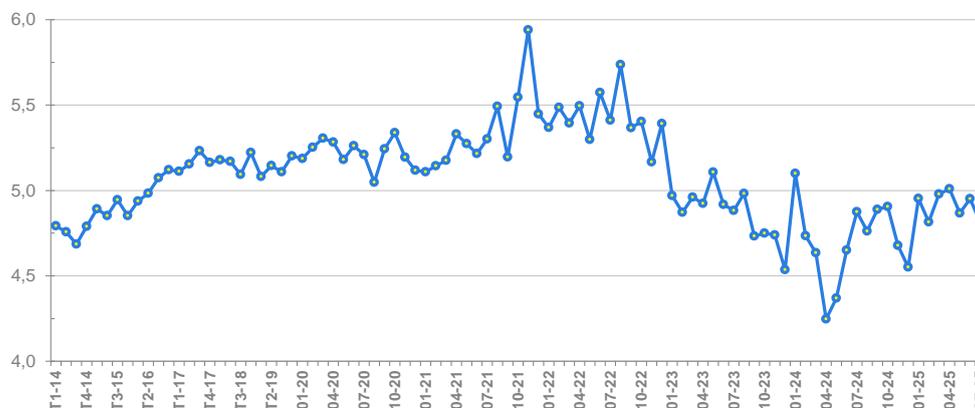


LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DU NEUF

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



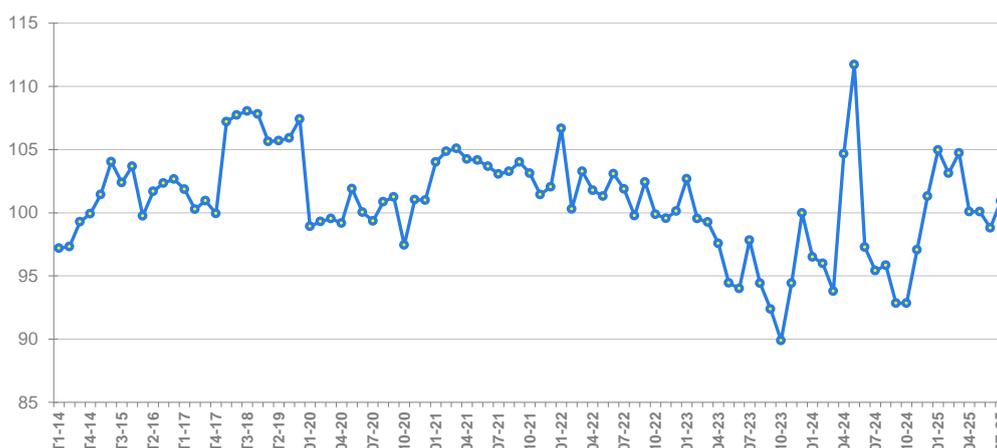
En 2024 les taux d'apport personnel se sont détendus. Mais depuis le début de 2025, ils remontent rapidement. Le retour de ménages mieux dotés en apport personnel et plus sensibles aux pratiques promotionnelles des promoteurs et le rebond de la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ayant redéployé leurs offres transforment le marché. Et si l'effet PTZ depuis avril dernier s'est constaté au niveau de l'activité, il n'a pas fondamentalement modifié les pratiques de financement qui prévalaient jusqu'alors. Aussi, sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse (+ 12.5 % sur les 7 premiers mois de 2025, en GA, après - 1.9 % en 2024). En revanche, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations ne progressent que lentement sous l'effet du renforcement du poids de la maison individuelle, alors que les achats d'appartements restent à la peine

(+ 0.8 % sur les 7 premiers mois de 2025, en GA, après + 1.6 % en 2024). Néanmoins, sur un marché en transformation, le coût relatif se maintient pour s'établir à 4.8 années de revenus en juillet 2025 contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit sur un niveau plus bas que celui constaté de 2016 à 2023.

Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se redresse rapidement (+ 12.5 % sur les 7 premiers mois de 2025, en GA, après - 5.2 % 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 en juillet 2025, un apport moyen supérieur de 30.7 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 44.4 % plus élevé.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

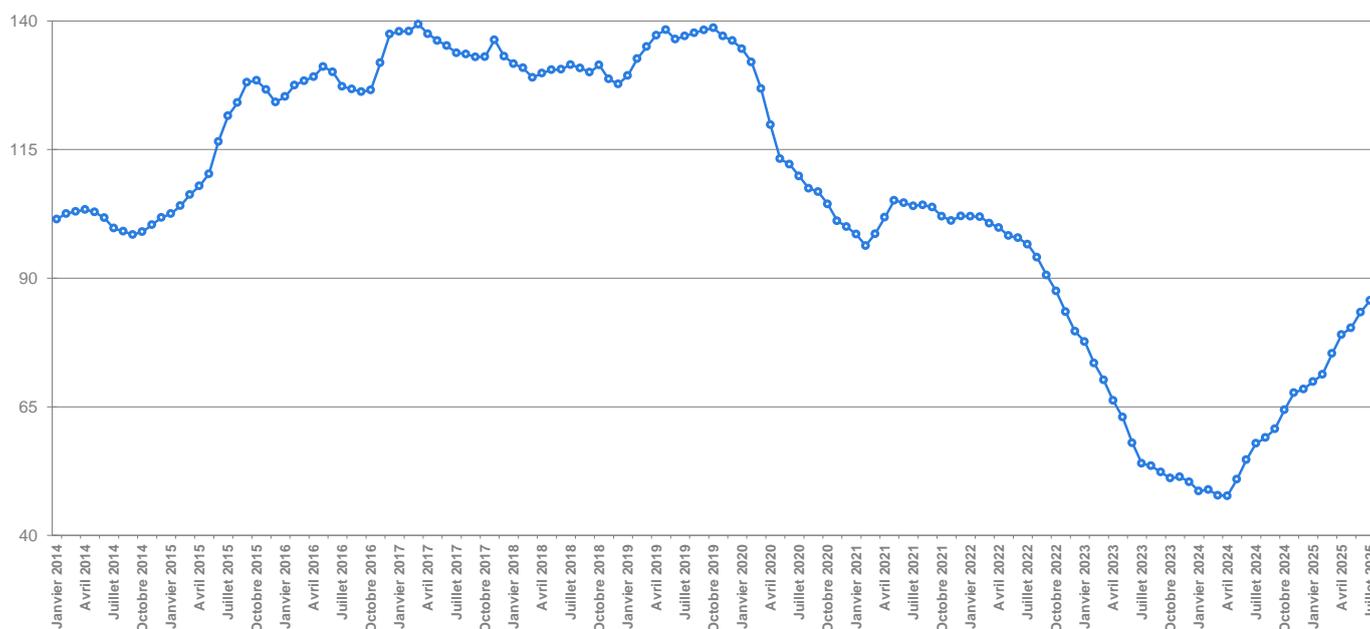


Aussi alors que les conditions de crédit ne s'améliorent plus, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade. La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport

personnel, avait facilité jusqu'alors le redressement de la solvabilité de la demande. Cet effet ne joue plus, largement compensé par le renchérissement du coût des opérations réalisées.

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



A l'instar de l'ensemble de la production de crédits, le marché du neuf a repris des couleurs. Aussi, en dépit d'un début d'année 2025 marqué par de nombreuses hésitations, la production de crédits des 7 premiers mois de 2025 a progressé de 36.0 % à fin juillet, en glissement annuel ; et le nombre de prêts accordés, de 44.2 %. Mais le nombre de prêts accordés durant cette période reste inférieur de 28 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019 : quant à la production de crédits, l'écart est de 41 %.

Néanmoins le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2025 se poursuit, du

fait notamment des mauvais résultats du premier trimestre de l'année 2024 : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 24.5 % en juillet 2025, en GA et + 30.1 % pour le nombre de prêts accordés. Mais les rythmes de progression encore constatés en juillet sont deux fois moins rapide qu'en avril dernier.

Ainsi la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 33.0 % en GA en juillet 2025. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant, de 48.0 % en GA.

Le marché de l'ancien

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



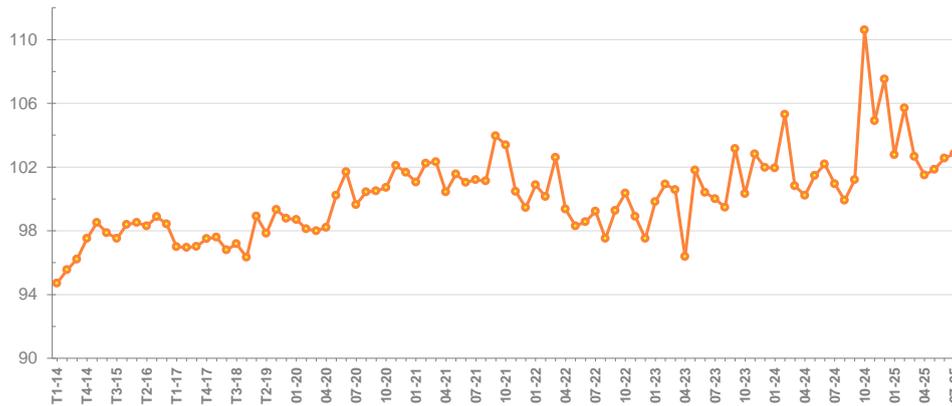
Sur le marché de l'ancien qui a renoué avec le dynamisme depuis le début de 2024, la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat compte tenu du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Et la pression sur le coût des opérations accompagne la remontée des prix qui se généralise sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît donc (+ 3.2 % sur les 7 premiers mois de 2025, en GA, après - 2.4 % en 2024). Et comme en 2024, les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent plus lentement que le coût des opérations (+ 1.2 % sur les 7 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.7 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées se maintient à 4.5 années de revenus en juillet 2025, comme il y a un an à la même époque. Il s'établit néanmoins à un niveau proche de celui constaté 10 années auparavant, bien en deçà des niveaux observés entre 2019 et 2023.

Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en

2024 recule rapidement (- 9.8 % sur les 7 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.5 % en 2024). Ainsi le taux d'apport personnel moyen recule encore. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 36.0 % et le taux d'apport personnel moyen de 22.1 %. Les évolutions récentes constatées sur les apports personnels n'ont cependant pas gommé les conséquences du plafonnement des taux d'effort qui a provoqué l'éviction du marché des ménages faiblement dotés en apport (jeunes, primo accédants, emprunteurs modestes, familles nombreuses).

Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande qui s'était nettement redressé au 4ème trimestre 2024 recule, mais en s'établissant encore à un de ses niveaux les plus élevés observés depuis un quart de siècle. Les conditions de crédit actuelles y contribuent, ainsi que la transformation du marché et les difficultés rencontrées par les primoaccédants pour entrer sur ce marché.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DE L'ANCIEN
 Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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, la production de crédits des 7 premiers mois de 2025 a progressé de 40.6 % à fin juillet, en glissement annuel ; et le nombre de prêts accordés, de 55.9 %.

Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est donc poursuivi : avec pour la production de crédits + 31.4 % en juillet 2025 en GA et + 57.5 % pour le nombre de prêts accordés. Mais comme pour l'ensemble du

marché des crédits, les rythmes de progression de l'activité s'affaiblissent, de mois en mois.

Le regain de dynamisme du marché des crédits s'est pourtant confirmé. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 36.0 % en GA en juillet 2025. Et le nombre de prêts accordés de 45.7 % en GA. Mais là encore, l'activité constatée durant les 7 premiers mois de 2025 reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 26 % pour le nombre de prêts accordés et - 30 % pour la production de crédits.

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



www.observatoirecreditlogement.fr