



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD MENSUEL

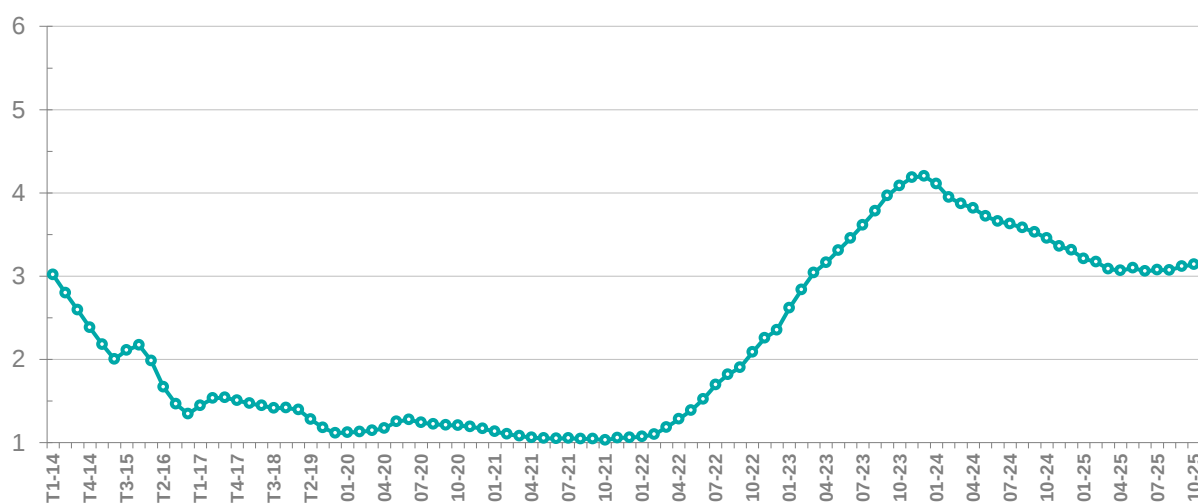
Octobre
2025

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



En octobre 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.14 % (3.06 % pour l'accession dans le neuf et 3.13 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis septembre, la hausse du taux moyen des crédits immobiliers s'est engagée, après 5 mois d'une relative stabilité. Le taux a ainsi repris 7 points de base (pdb) depuis août dernier. Cependant dès avril 2025, les taux des 3 produits « phares » (les prêts à 15, 20 et 25 ans) avaient amorcé leur remontée : lentement et avec hésitation dans un premier temps, mais plus nettement et assez rapidement à partir de juillet. Et au total, les taux des prêts à 25 ans ont augmenté de 12 pdb entre mars et octobre et même de 16 pdb pour les prêts à 20 ans, alors que les taux des prêts à 15 ans n'ont cru que de 4 pdb.

Cette évolution des taux des produits « phares » s'inscrit dans un paysage dominé par les incertitudes : un environnement politico-économique dégradé, une demande préoccupée par des perspectives macroéconomiques et budgétaires détériorées et des incertitudes géopolitiques persistantes, mais aussi des taux

obligataires orientés à la hausse alors que les taux de refinancement de la BCE n'ont pas été réajustés depuis le 11 juin. Dès lors les établissements bancaires ont renforcé leurs stratégies prudentielles : les évolutions des taux des crédits immobiliers en constituent l'expression. Et ils doivent en permanence arbitrer entre la nécessité de marger pour renforcer leurs fonds propres les conduisant à accroître les taux des nouveaux crédits immobiliers ; et le souci de préserver la solvabilité de leurs clientèles en modérant les hausses des taux des crédits accordés.

Mais cela ne remet pas en question la solidité de la reprise actuelle : il ne s'agit que de l'expression des hésitations de la plupart des acteurs économiques privés dans un environnement dominé par les incertitudes et les tensions. Et si depuis août le taux moyen s'est accru de 7 pdb, la hausse n'a été de 1 pdb sur le marché du neuf (3.09 % en octobre), mais de 8 pdb sur le marché de l'ancien (3.13 % en octobre) et sur celui des travaux (3.22 % en octobre).

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2024	3,31	3,24	3,26	3,34
Mars	2025	3,08	3,00	3,01	3,10
Juin	2025	3,06	3,01	3,07	3,12
Octobre	2025	3,14	3,04	3,17	3,22

En outre, compte tenu des évolutions constatées depuis mars dernier, en octobre 2025 plus de 60 % de l'ensemble des

emprunteurs ont obtenu un taux supérieur à 3.10 % : en mars, la proportion était de moins de 30 %.

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 octobre 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 250 mois (261 mois pour l'accession dans le neuf et 262 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés reste élevée depuis plus d'un an : et elle s'établit en octobre 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, 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 inférieure de 11.1 % à celle de décembre 2023. Cependant, elle reste plus élevée de 18.5 % par rapport à décembre 2021.

Mais la déformation de la structure de la production se renforce, au fil des mois. Même si la durée moyenne reste élevée, la proportion des prêts bancaires d'une durée de 25 ans et plus recule assez rapidement : 44.7 % en octobre contre 51.9 % au 1^{er} trimestre 2025. En revanche, c'est la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans qui s'élève : 35.9 % en octobre contre 29.6 % au 1^{er} trimestre. La structure du marché se transforme donc (moins de prêts longs) et va s'accompagner de modifications dans la capacité de la demande à absorber les bouleversements de son environnement. Dans un contexte de renforcement des incertitudes, les banques s'efforcent évidemment de contenir la durée de leurs engagements et évitent les durées les plus longues, sans pour autant négliger les formules à durée élevée (20 ans à moins de 25 ans). 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 25 ans : la poursuite des évolutions en cours risque de peser sur le dynamisme du marché.

En outre, cette déformation de la structure de la production permet de comprendre la situation inhabituelle observée depuis plusieurs mois : le taux moyen des crédits augmente bien moins vite que les taux des produits « phares » à 20 et

25 ans, puisque les prêts les plus longs et par nature les plus chers voient leur poids se réduire dans le marché au bénéfice de formules moins longues et donc à taux plus bas.

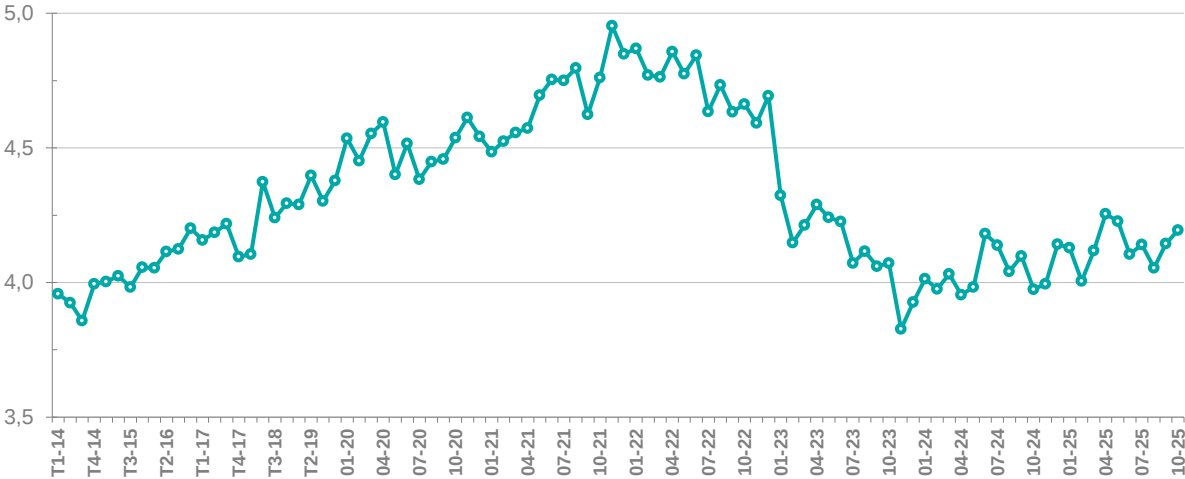
STRUCTURE DE LA PRODUCTION
DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)

	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +
2019	2,0	8,6	20,2	30,7	37,8	0,7
2020	1,8	8,0	18,5	33,4	38,0	0,3
2021	1,6	6,9	15,9	33,3	42,3	0,0
2022	1,4	6,3	13,6	31,1	47,5	0,0
2023	1,2	7,1	13,0	30,3	48,4	0,0
2024	1,3	6,9	12,5	27,6	51,7	0,0
T1-2025	1,4	6,0	11,1	29,6	51,9	0,0
T2-2025	1,4	6,4	11,4	33,1	47,6	0,0
T3-2025	1,3	6,5	12,0	33,5	46,6	0,1
M10-2025	1,2	6,3	11,9	35,9	44,7	0,0

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 10 premiers mois de 2025, en GA, après + 1.7 % en 2024), grâce à la transformation des clientèles (retour de ménages plus aisés, notamment). De plus, outre la remontée des taux des crédits immobiliers, l’accès au marché reste compliqué en raison du resserrement de l’accès au crédit, notamment pour les emprunteurs modestes faiblement dotés

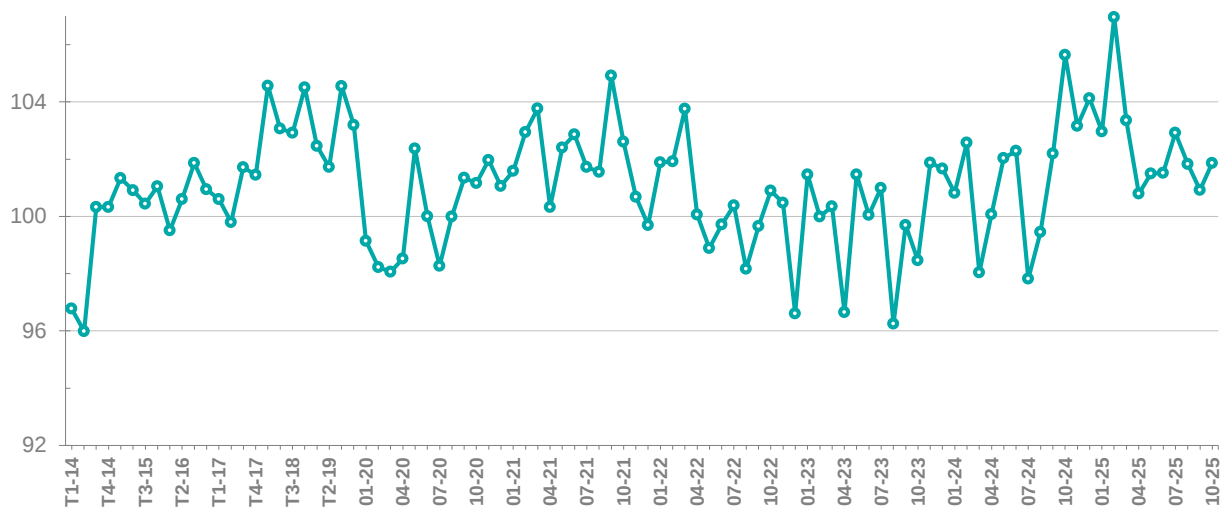
en apport personnel. La lente progression du coût des opérations constatée en 2024 a cependant cédé la place à une remontée de plus en plus rapide (+ 4.6 % sur les 10 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.1 % en 2024) : les tensions sur les prix des logements y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui s’était stabilisé en 2024 après avoir reculé en 2023 s’établit à 4.2 années de revenus en octobre 2025, contre 4.0 années de revenus il y a un an.

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 (- 3.7 % sur les 10 premiers mois de 2025, en GA, après + 2.9 % en 2024). Mais comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019, en réponse à

l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le niveau de l'apport personnel moyen était en octobre 2025 de 46.7 % 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 détérioration des taux des crédits et de la hausse rapide des prix des logements, l'indicateur de solvabilité de la demande se stabilise en octobre 2025 grâce au niveau élevé 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.

3. L'activité du marché des crédits

Depuis le début de 2025, l'activité du marché a confirmé un regain de dynamisme. Mais les rythmes de progression qui se révèlent de mois en mois 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 la lente détérioration des conditions de crédit, la conjoncture du marché doit toujours composer avec un environnement peu favorable : dégradation du marché de

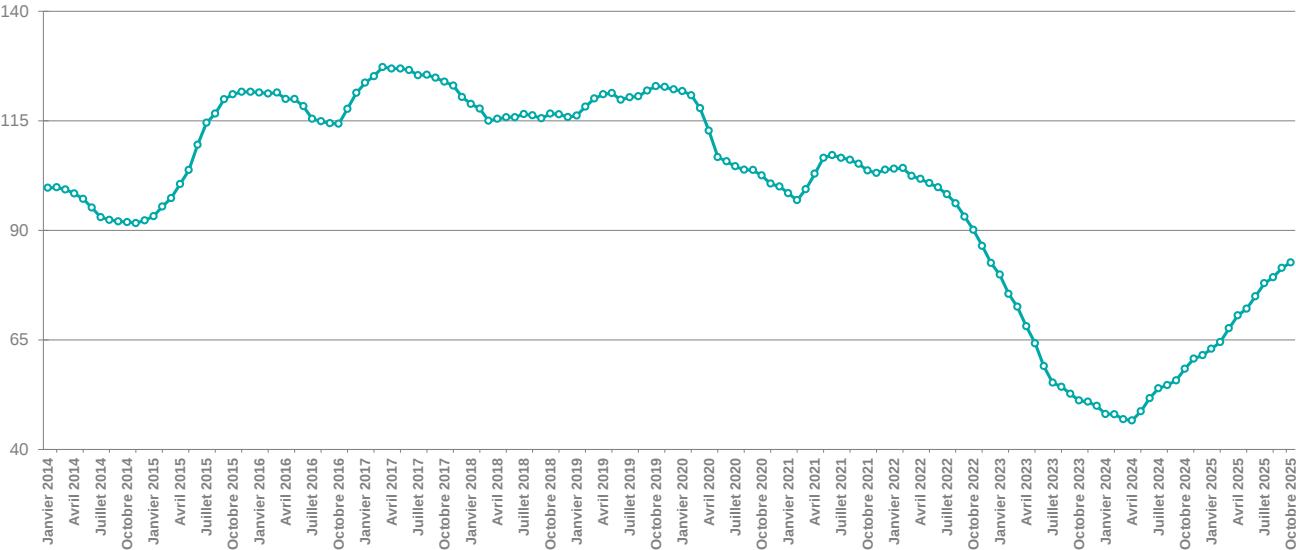
l'emploi, détérioration du cadre politico-économique des marchés immobiliers et resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France, notamment.

Pour autant, la reprise habituelle du marché observée à la rentrée de septembre a en partie gommé la dépression estivale du marché. Et le rythme de progression de l'activité reste soutenu : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 28.3 % en octobre

2025 en GA et + 30.6 % pour le nombre de prêts accordés. Mais ces rythmes de progression sont près de deux fois moins rapides qu'en mars dernier. Cependant, le dynamisme du marché des crédits étant encore sauvegardé, la production de crédits

mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 36.3 % en GA en octobre 2025 (contre - 7.9 % en octobre 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 41.6 % en GA en octobre 2025 (contre + 14.2 % en octobre 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



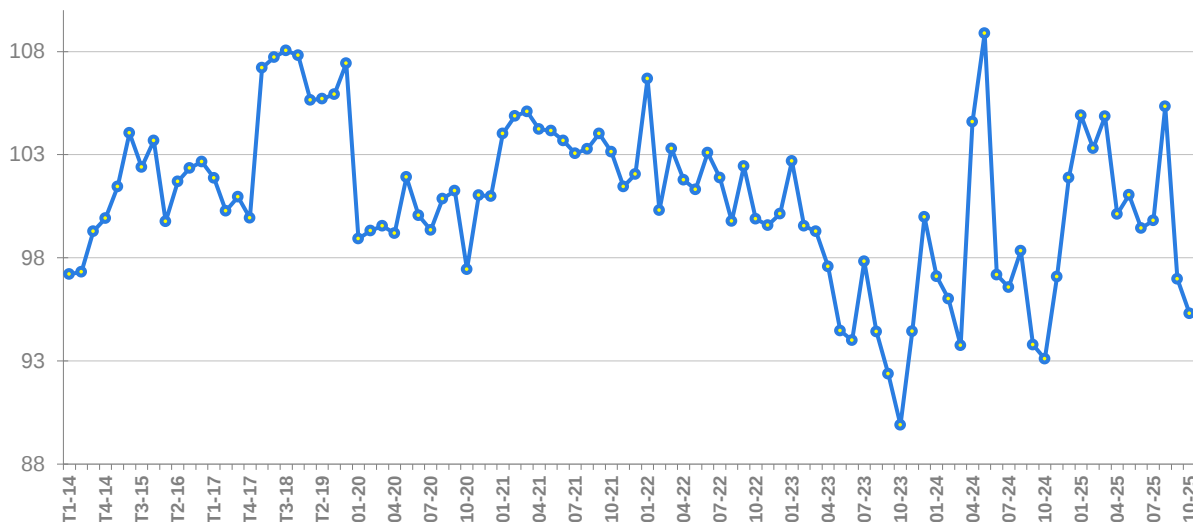
En 2024 les taux d'apport personnel qui étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés se sont détendus. Depuis le début de 2025, ils remontent rapidement. Le retour de ménages bien dotés en apport personnel et le rebond de la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ayant redéployé leurs offres transforment le marché. Ainsi, sur un marché qui retrouve lentement des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse depuis le début de l'année (+ 6.2 % sur les 10 premiers mois de 2025, en GA, après - 1.8 % en 2024). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent encore, sous l'effet du renforcement du poids de la maison individuelle, alors que les achats d'appartements restent à la peine (+ 2.3 % sur les 10 premiers mois de 2025, en GA, après + 2.4 % en 2024). Aussi et au-delà de ses fluctuations observées sur un

marché en transformation, le coût relatif se stabilise, après avoir fortement cru en 2024 : il s'affiche à 5.0 années de revenus en octobre 2025 contre 4.8 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit néanmoins à un niveau plus bas que sa valeur moyenne constatée de 2016 à 2023.

Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se redresse rapidement (+ 13.9 % sur les 10 premiers mois de 2025, en GA, 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 en octobre 2025, un apport moyen supérieur de 35.2 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 28.5 % plus élevé.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



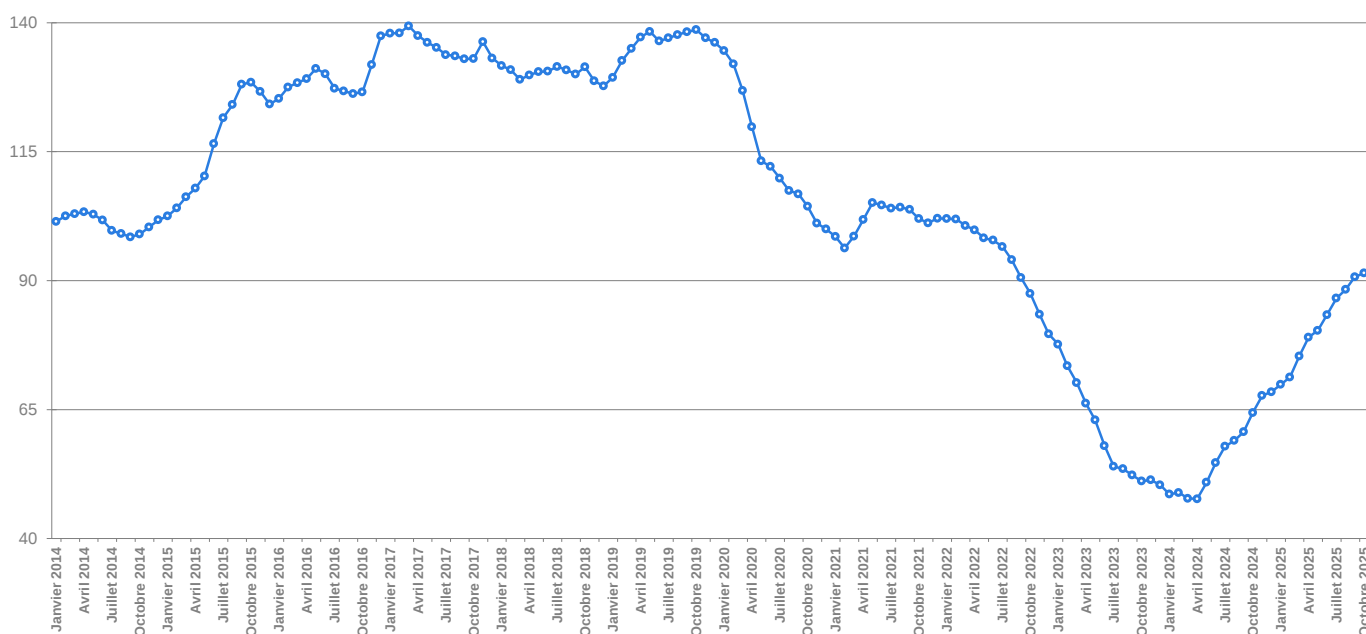
Aussi alors que les conditions de crédit se détériorent, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade. La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport

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 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 début de l'année 2024 : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 28.4 % en octobre 2025 en GA, et + 27.1 % pour le nombre de prêts accordés. Mais les rythmes de progression constatés en octobre sont beaucoup moins rapides qu'en mars dernier : par exemple, le nombre de prêts

accordés en octobre progressait de 9.4 % en glissement annuel, contre + 94.1 % en mars.

Mais le regain de dynamisme du marché des crédits n'est pas remis en cause. La production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 36.8 % en GA en octobre 2025 (contre - 6.1 % en octobre 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 42.0 % en GA en octobre 2025 (contre + 26.0 % en octobre 2024).

Le marché de l'ancien

**LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS):
MARCHÉ DE L'ANCIEN**
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

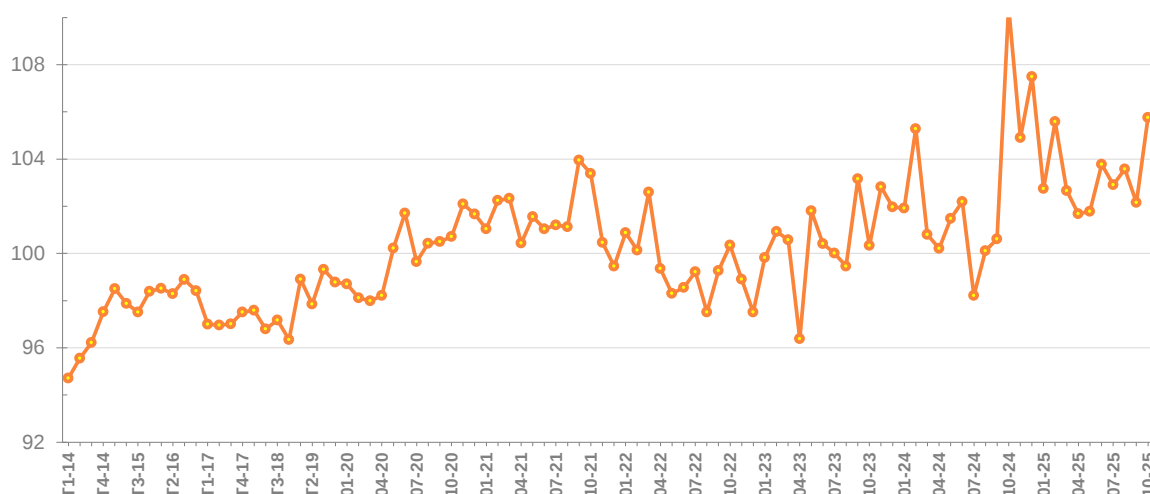


Sur le marché de l'ancien qui a renoué avec le dynamisme depuis le début de 2024, une partie de la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat compte tenu du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Et la pression sur le coût des opérations accompagne la remontée des prix qui se généralise sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît donc (+ 3.1 % sur les 10 premiers mois de 2025, en GA, après - 2.3 % en 2024). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent plus lentement

que le coût des opérations (+ 2.1 % sur les 10 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.5 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées réussit juste à se maintenir depuis plus d'un an : à 4.6 années de revenus en octobre 2025, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit à un niveau proche de celui constaté 10 années auparavant, bien en deçà des niveaux observés entre 2019 et 2023.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule rapidement (- 8.2 % sur les 10 premiers mois de 2025, en GA, 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 40.5 % et le taux d'apport personnel moyen de 28.2 %. Les évolutions récentes constatées sur les apports personnels n'ont cependant pas gommé les conséquences du plafonnement des taux d'effort qui a provoqué

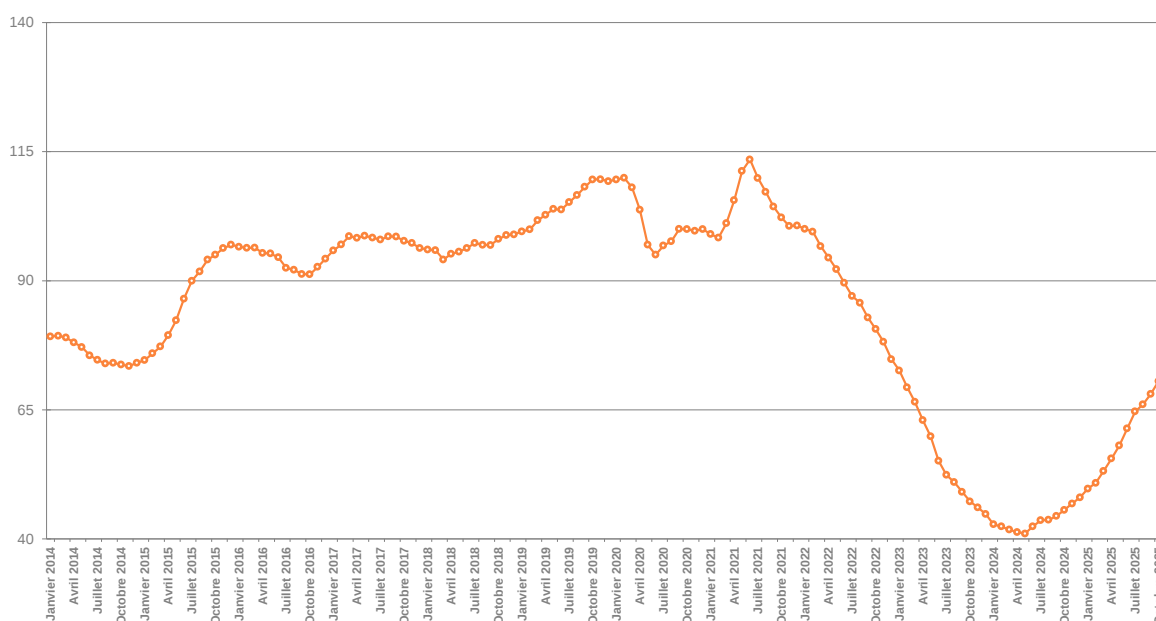
l'éviction du marché des ménages faiblement dotés en apport (jeunes, primo accédants, emprunteurs modestes, familles nombreuses).

Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore et s'établit 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 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



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 2025 parfois hésitant, le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est poursuivi : avec pour la production de crédits + 27.4 % en octobre 2025 en GA et + 50.5 % 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 : en juin dernier, par exemple, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant progressait 64.0 % en GA.

L'atterrissage de la conjoncture paraît donc se renforcer, de mois en mois. D'ailleurs à fin octobre, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant reculait de 23.9 % en glissement trimestriel, alors que la progression était de 41.4 % en juin dernier.

Pour autant, le regain de dynamisme du marché des crédits n'est pas encore remis en question. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 40.6 % en GA en octobre 2025. Et le nombre de prêts accordés de 54.7 % en GA.

www.observatoirecreditlogement.fr