



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

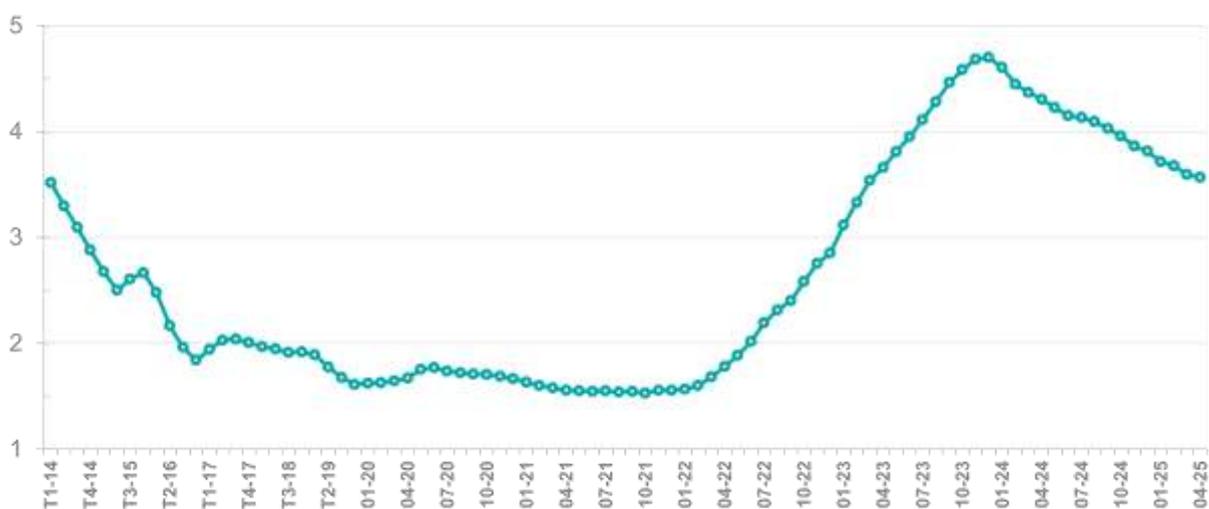
Avril
2025

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 avril 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.07 % (3.04 % pour l'accèsion dans le neuf et 3.05 % pour l'accèsion dans l'ancien).

Depuis le début de l'année 2025, le taux moyen des crédits immobiliers a diminué de 24 points de base (pdb). Après avoir reculé en moyenne de 7 pdb par mois durant le 1^{er} trimestre, la baisse du taux moyen n'a été que de 2 pdb en avril. Durant les trois premiers mois de l'année, les banques ont en effet amplifié le renouveau du marché habituel avec le retour du printemps, en améliorant leurs offres commerciales : les baisses des taux ont pu s'appuyer sur la diminution des taux de la BCE (un taux de refinancement porté à 2.65 % à compter du 12 mars) et sur celle du coût des ressources d'épargne des particuliers, en dépit de la réapparition des tensions sur les marchés obligataires et de l'évolution des marchés boursiers. Le taux moyen s'est alors établi à 3.09 % en mars.

Mais en avril, le taux moyen n'a que très faiblement reculé. En outre, dans le même

temps, les taux des 3 produits « phares » (les prêts à 15, 20 et 25 ans) ont amorcé leur remontée après 18 mois d'une baisse ininterrompue. Pourtant la BCE a confirmé le 17 avril son intention d'alléger ses taux de refinancement, alors que les tensions ont paru se détendre, lentement. Néanmoins les intentions d'achats de logements qui avaient encore résisté aux incertitudes de l'automne 2024 se sont un peu plus affaiblies ; pendant que les incertitudes qui avaient prévalu jusqu'alors se sont encore renforcées : incertitudes géopolitiques en réponse aux nouvelles orientations de l'administration américaine et inquiétudes économiques suscitées par une croissance très faible dans le contexte de la fragmentation de la vie politique nationale.

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

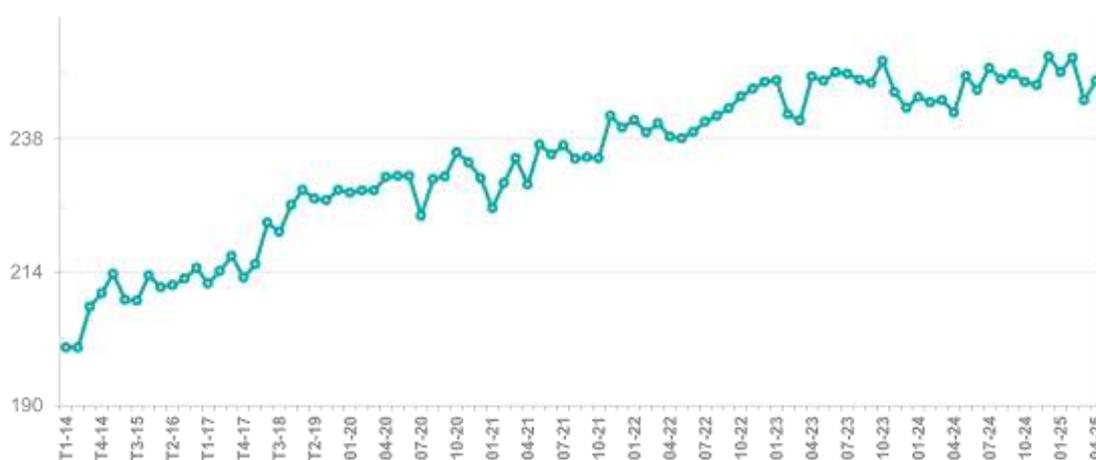
Pour l'heure, la baisse du taux moyen a été de 24 pdb depuis décembre dernier sur l'ensemble du marché : de 27 pdb sur le marché de l'ancien

(3.05 % en avril), de 26 pdb sur celui du neuf (3.06 % en avril) et de seulement 16 pdb sur celui des travaux (3.14 % en avril).

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 avril 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 249 mois (263 mois pour l'accession dans le neuf et 262 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés reste particulièrement élevée depuis un an. Elle se maintient d'ailleurs sur ses niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques accompagnent ainsi la baisse des taux des crédits et facilitent l'amélioration de la solvabilité de la demande. Mais la remontée du coût des opérations financées se poursuit et pèse nettement sur la solvabilité des emprunteurs.

Néanmoins, l'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ était en avril 2025 inférieure de 11.2 % par rapport à celle de décembre 2023. Cependant, elle reste

plus élevée de 18.3 % par rapport à décembre 2021. Et surtout, elle ne s'améliore plus vraiment depuis janvier 2025. En outre, l'allègement des taux d'apport personnel des emprunteurs constatée jusqu'en décembre 2024 a maintenant cédé la place à leur 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, 69.1 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans,

contre 65.5 % 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) recule encore : avec 12.0 % en avril, contre 14.7 % en 2024 (20.2 % en 2019). Et au total,

dans le contexte des décisions prises par la Banque de France depuis 2019, la stratégie de relance 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.

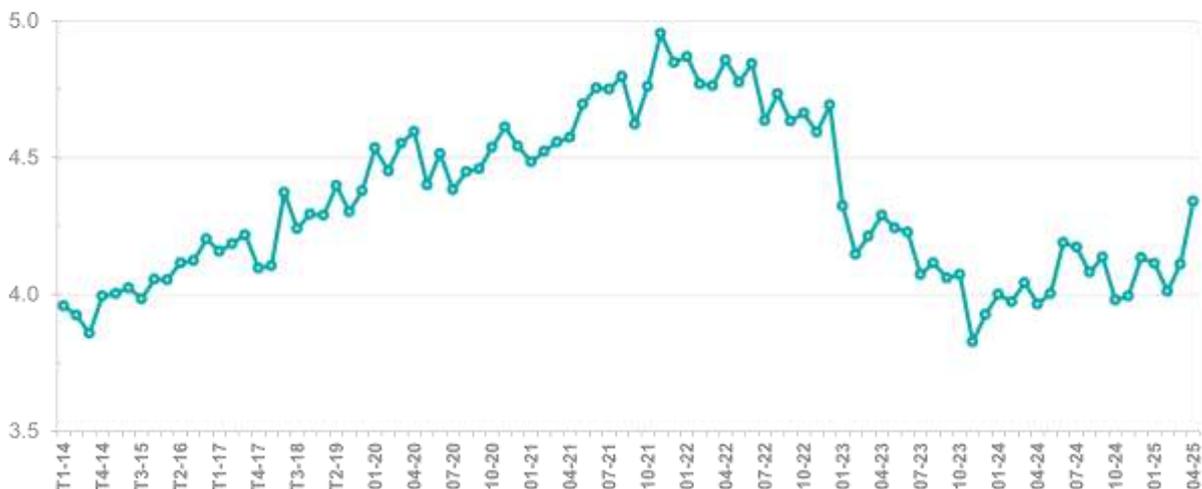
STRUCTURE DE LA PRODUCTION DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)

	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	4.9	9.8	19.8	63.4	2.1
T1-2025	4.4	8.2	19.4	67.5	0.5
M4-2025	4.0	8.0	18.9	68.8	0.3

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 est rapide (+ 3.5% au 1er trimestre 2025, en GA, après + 1.8 % en 2024), grâce à la transformation des clientèles constatée depuis plus d'un an (retour de ménages plus aisés, notamment). La lente progression du coût des opérations constatée en 2024 a donc cédé la

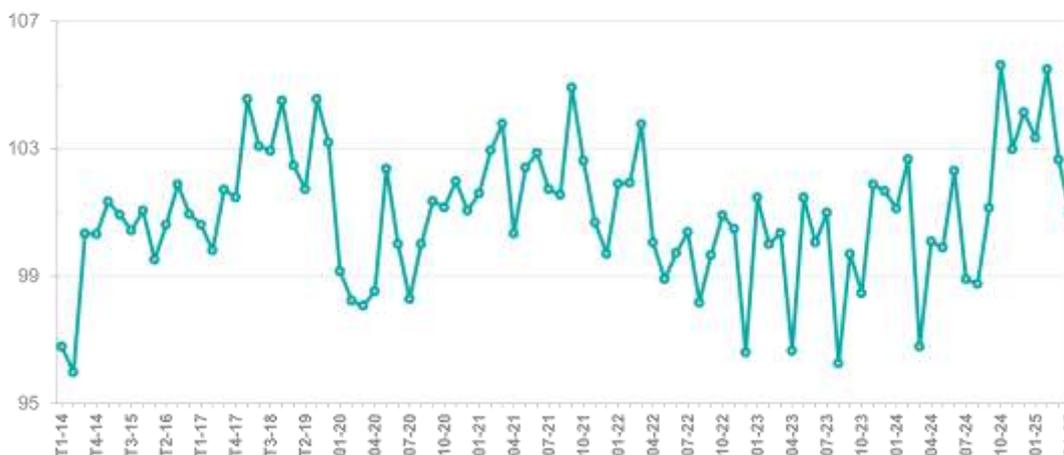
place à une remontée de plus en plus rapide (+ 5.8 % au 1er trimestre 2025, en GA, après + 0.6 % en 2024) : les tensions sur les prix des logements qui se généralisent partout sur le territoire métropolitain y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est stabilisé en 2024 et se relève rapidement depuis le début de l'année : il s'établit à 4.3 années de revenus en avril 2025, contre 4.0 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 (- 3.3 % sur le 1er quadrimestre 2025, en GA, après + 2.8 % 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 avril 2025 de 63.4 % 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 et en dépit de l'amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade en réponse à l'augmentation rapide des prix des logements. Cette évolution intervient cependant 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. D'autant que la reprise actuelle n'a pas encore gommé les conséquences de la crise qui a bouleversé les marchés depuis 2020 ; d'ailleurs en avril 2025, le nombre de prêts accordés est encore en retrait de l'ordre de 25 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019. Car au-delà de l'amélioration 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,

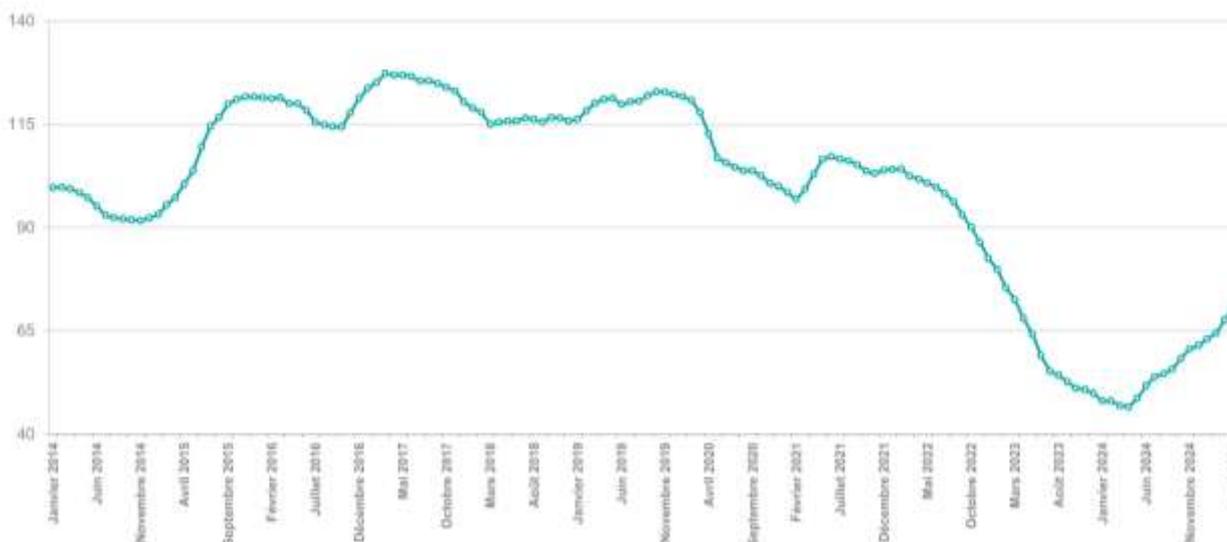
resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France et affaiblissement des intentions d'achats immobiliers des ménages, notamment.

Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau semestriel glissant n'a progressé que de 7.0 % à fin avril, en glissement semestriel ; et le nombre de prêts accordés, de 4.8 %. Pourtant, compte tenu du 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 affecté : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 50.2 % en avril 2025 en GA (contre - 26.0 % il y a un an à la même époque) et + 61.4 % pour le nombre de prêts accordés (contre - 10.0 % en avril 2024).

Et comme le regain de dynamisme du marché des crédits n'a pas encore été remis en cause, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 35.9 % en GA en avril 2025

(contre - 38.8 % en avril 2024). Le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a alors progressé de 52.5 % en GA en avril 2025 (contre - 31.6 % en avril 2024).

INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)
Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA

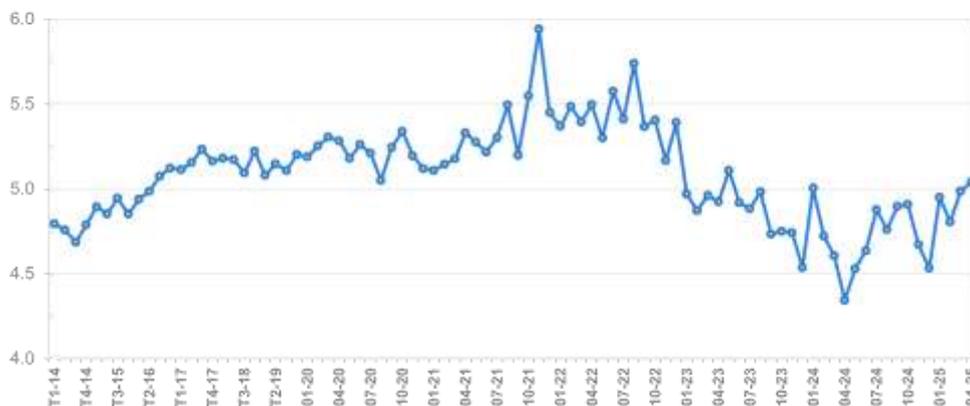


LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



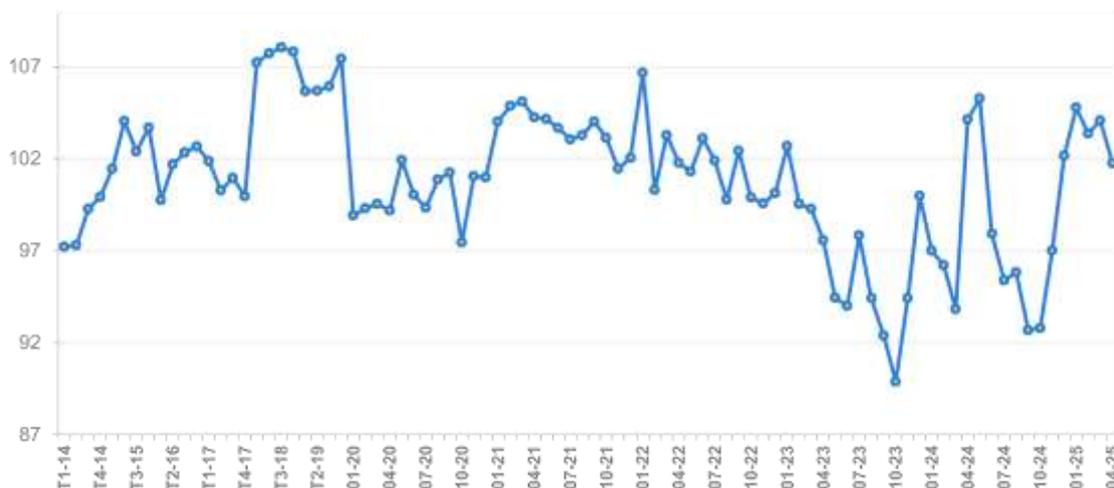
Alors qu'en 2024 les taux d'apport personnel qui étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés se sont détendus, ils remontent rapidement depuis le début de 2025. Le retour de ménages bien mieux dotés en apport personnel et plus sensibles aux pratiques promotionnelles des promoteurs et le rebond de la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ayant redéployé leurs offres transforment le marché. Sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse nettement depuis le début de l'année (+ 7.4 % au 1er trimestre 2025, en GA, après - 2.0 % en 2024). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations augmentent plus rapidement qu'en 2024 (+ 3.0 % au 1^{er} trimestre 2025, en GA, après + 2.1 % en 2024). Néanmoins et au-delà de ses

fluctuations observées depuis une année, sur un marché en transformation le coût relatif remonte pour s'établir à 5.0 années de revenus en avril 2025 contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit néanmoins 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 ressaisit (+ 19.0 % au 1er trimestre 2025, en GA, après - 8.6 % en 2024). Pour autant, 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 avril 2025, un apport moyen encore supérieur de 50.7 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 42.2 % plus élevé.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

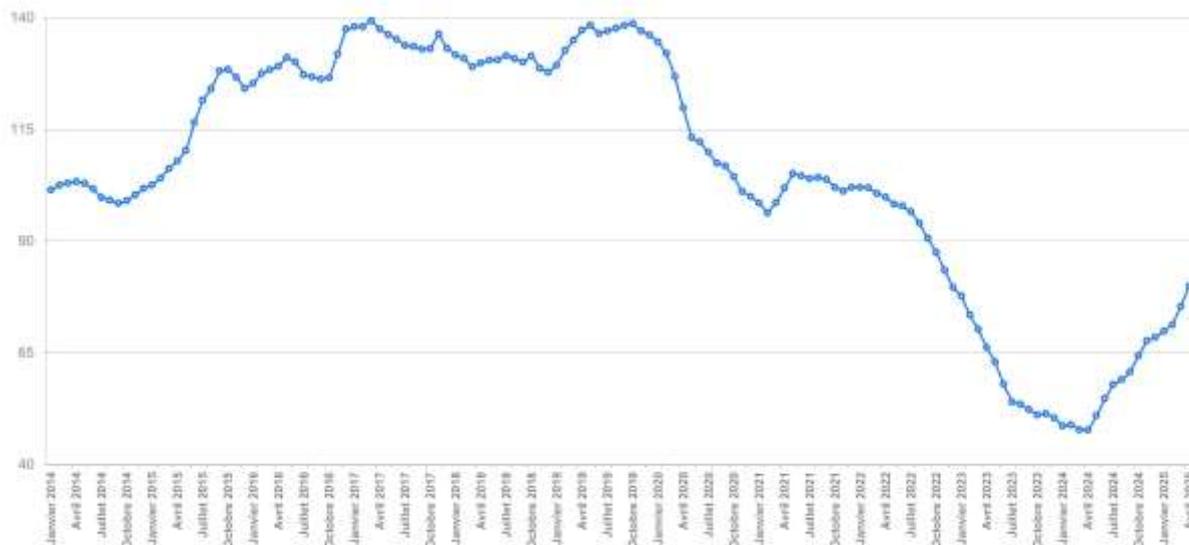


Aussi, dans le contexte d'une amélioration des conditions de crédit, cette évolution de l'apport personnel a permis à l'indicateur de solvabilité de la demande de nettement rebondir. La

transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, a facilité le redressement de la solvabilité de la demande.

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. Néanmoins, le début de l'année 2025 a été marqué par de nombreuses hésitations : la production de crédits mesurée en niveau semestriel glissant n'a progressé que de 4.2 % à fin avril, en glissement semestriel ; et le nombre de prêts accordés a stagné. D'ailleurs, le nombre de prêts accordés reste encore en retrait de l'ordre de 25 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019.

Pour autant, le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2025 n'a pas été remis en cause, au-delà des hésitations saisonnières

du marché, du fait notamment des mauvais résultats du premier quadrimestre de l'année 2024 : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 52.5 % en avril 2025, en GA et + 71.9 % pour le nombre de prêts accordés.

Ainsi le regain de dynamisme du marché des crédits s'est confirmé. Et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 39.1 % en GA en avril 2025 (contre - 38.0 % en avril 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 67.6 % en GA en avril 2025 (contre - 28.0 % en avril 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, 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 maintenant (+ 5.0 % au 1^{er} trimestre 2025, en GA, après - 1.9 % en 2024). Et comme en 2024, les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent lentement (+ 1.7 % au 1^{er} trimestre 2025, en GA, après + 1.1 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées s'établit à un niveau proche de celui constaté 10 années auparavant : à 4.8 années de revenus en avril 2025, contre 4.5 années de revenus il y a un an à la même époque.

Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule rapidement (- 9.9 % au 1^{er} trimestre 2025, en GA, après + 0.2 % en

2024). Ainsi le taux d'apport personnel moyen recule encore. 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), sans que par le passé ces ménages aient présenté des signes de fragilité (surendettement ou défaut de remboursement, par exemple) de nature à altérer la solidité du système bancaire français.

Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande qui s'était nettement redressé au 4^{ème} trimestre 2024 recule, mais s'établissant encore à un de ses niveaux les plus élevés observés depuis un quart de siècle. L'amélioration des conditions de crédit y contribue largement, 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



Et comme l'ensemble de la production de crédits, le marché de l'ancien a retrouvé le chemin de l'expansion en 2024. Mais à la différence du marché du neuf, et en dépit d'un début d'année parfois hésitant, la production de crédits mesurée en niveau semestriel glissant a progressé de 18.0 % à fin avril, en glissement semestriel ; et le nombre de prêts accordés, de 19.7 %.

Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est donc poursuivi : avec pour la production de crédits + 48.6 % en avril 2025 en GA (contre - 23.8 % en avril 2024) et

+ 56.6 % pour le nombre de prêts accordés (contre - 11.9 % en avril 2024).

Et le regain de dynamisme du marché des crédits s'est confirmé. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 31.6 % en GA en avril 2025 (contre - 40.0 % en avril 2024). Et le nombre de prêts accordés de 35.7 % en GA (contre - 34.4 % en avril 2024). Mais là encore, le nombre de prêts accordés reste en retrait de l'ordre de 26 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019.

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

