



L'Observatoire  
**CRÉDIT LOGEMENT / CSA**

# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



1<sup>er</sup>

TRIMESTRE  
2026

# LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

3,22%

TAUX MOYEN  
DES PRÊTS  
IMMOBILIERS

En mars 2026, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.23 %. Pour l'ensemble du 1<sup>er</sup> trimestre 2026, le taux moyen a été de 3.22 %.

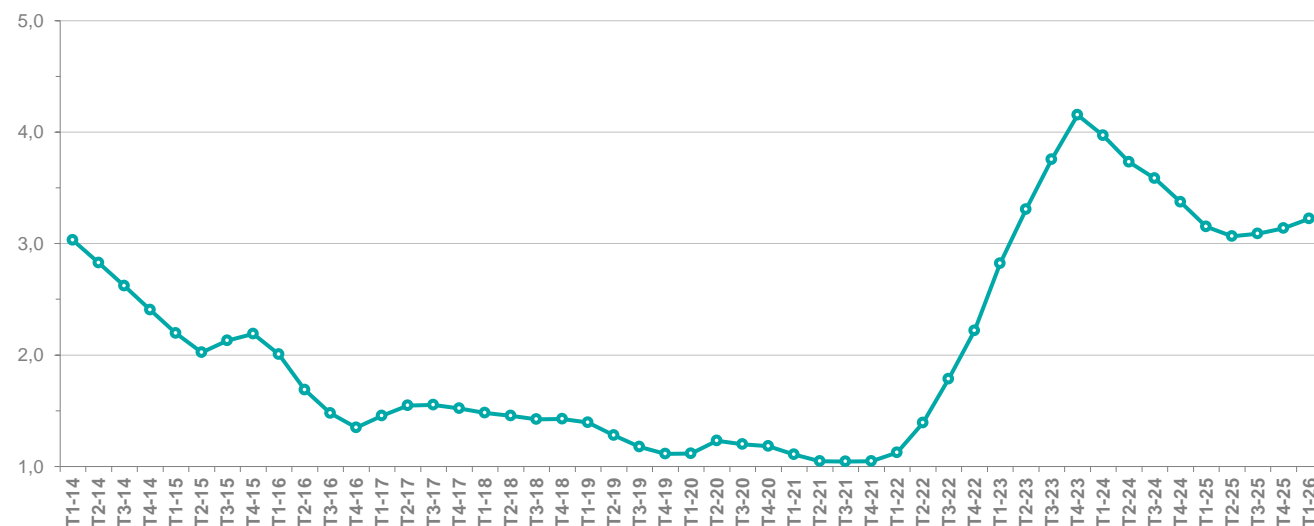
Après avoir reculé pendant plus d'une année, le taux moyen est resté à peu près stable de mars à août 2025 : il s'affichait alors à 3.06 %. Mais dès septembre, le taux moyen s'est redressé pour finir 2025 à 3.16 %, alors que la BCE ne bougeait plus ses taux. Et la hausse s'est poursuivie en janvier et février 2026 (+ 7 points de base - pdb) : les établissements de crédit ont dû réajuster leurs barèmes pour répondre à la dégradation de leur environnement.

Mais avec le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient, la demande a accentué son repli amorcé au printemps 2025. Les banques ont dû arbitrer entre marger pour renforcer leurs fonds propres et accroître les taux des nouveaux crédits immobiliers ; ou préserver la solvabilité de leurs clientèles en modérant les hausses des taux des crédits accordés, face à une demande qui hésite. Le taux moyen est resté stable en mars, à 3.23 %.

### 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"

Après un semestre d'hésitations, les banques ont relevé les taux de leurs produits « phares » dans un paysage dominé par la montée de l'incertitude. Entre juin 2025 et mars 2026, les taux des prêts à 25 ans ont augmenté de 15 pdb et ceux à 20 ans de 14 pdb, alors que les taux des prêts à 15 ans n'ont progressé que de 3 pdb.

Ces évolutions illustrent les conséquences des hésitations et des arbitrages des banques dans un environnement dominé par l'incertitude et le renforcement des tensions. Et si depuis juin 2025, le taux moyen s'est accru de 18 pdb : dans le même temps, le taux a cru de 15 pdb sur un marché du neuf malmené par la conjoncture (3.20 % en mars 2026), de 16 pdb sur un marché de l'ancien qui a repris des couleurs (3.22 % en mars) et de 26 pdb sur celui des travaux toujours en panne (3.29 % en mars).

### 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	3,05	3,01	3,07	3,12
Décembre	2025	3,16	3,09	3,17	3,25
Mars	2026	3,23	3,04	3,21	3,27

# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES (en mois)

DURÉE MOYENNE  
DES PRÊTS  
ACCORDÉS AU  
1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2026

252  
MOIS

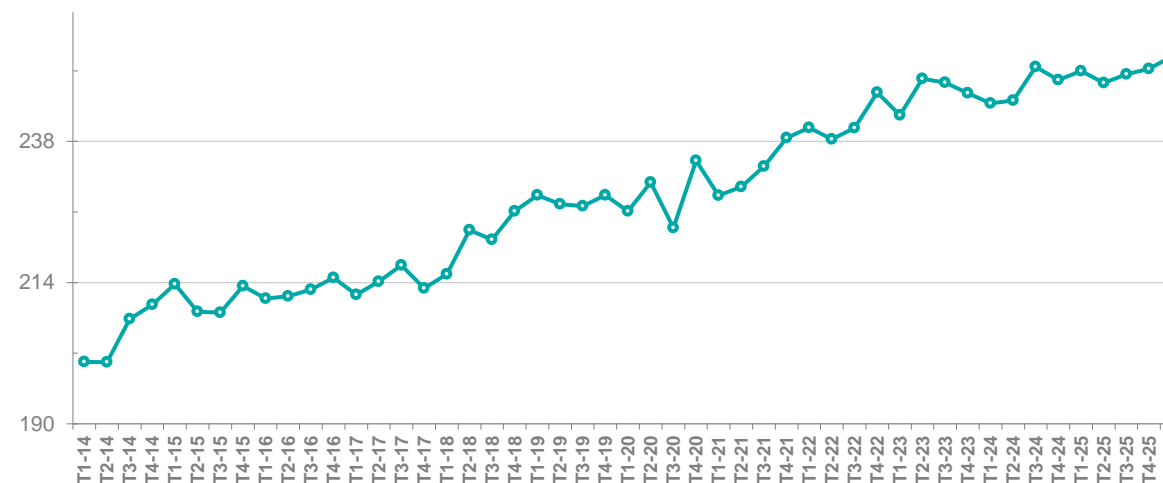
**En mars 2026 et pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2026, la durée moyenne des prêts accordés était de 252 mois.**

La durée moyenne des crédits octroyés augmente donc toujours (de 6 mois en un an) pour s'établir sur ses niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques s'efforcent ainsi d'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 et de soutenir à bout de bras une demande qui chancelle.

Ainsi, l'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ reste stable depuis le début de l'année 2025.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

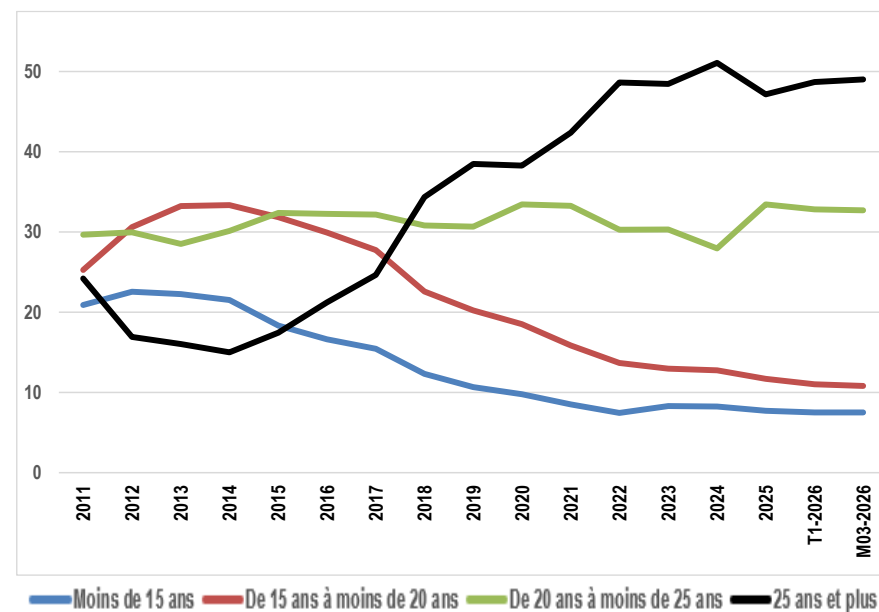
## PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

La proportion des prêts bancaires d'une durée de 25 ans et plus s'est élevée à 49.0 % en mars 2026 contre 47.1 % en 2025 : cependant, cette catégorie de prêts représentait 51.1 % en 2024. En revanche, la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans se maintient à 32.7 % en mars, en léger recul depuis 2025 (33.4 %) : mais le poids de cette catégorie dans le marché progresse depuis 2024, étant alors à 27.9 %. La structure du marché s'est donc transformée (moins de prêts longs) et cela affecte la capacité de la demande à absorber les bouleversements de son environnement. Car dans un paysage dominé par les incertitudes, les banques s'efforcent de contenir la durée de leurs engagements et évitent les durées les plus longues, sans pour autant négliger les formules à durée élevée.

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

	- de 10	de 10 à moins de 15	de 15 à moins de 20	de 20 à moins de 25	de 25 à moins de 30	30 et +
<b>2019</b>	2,0	8,6	20,2	30,7	37,8	0,7
<b>2024</b>	1,3	6,9	12,8	27,9	51,1	0,0
<b>2025</b>	1,3	6,4	11,7	33,4	47,1	0,0
<b>T1-2026</b>	1,0	6,5	11,0	32,8	48,7	0,0
<b>M03-2026</b>	0,9	6,6	10,8	32,7	49,0	0,0

La structure de la production (en %) répartie selon la durée des crédits accordés



# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Ce sont évidemment les jeunes emprunteurs (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 88.1 % ont bénéficié d'un prêt à 20 ans et plus au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 (54.0 % en 2013 et 80.7 % en 2019).

Durant la période de la baisse des taux, l'allongement des durées s'était généralisé. La stratégie mise en œuvre par les banques pour développer puis soutenir le marché s'était traduite par un déplacement de la production de crédits immobiliers vers les formules de prêts à plus de 20 ans. Mais face à la montée de l'incertitude, cette stratégie cède progressivement la place à l'octroi de prêts moins longs. Les jeunes en sont encore préservés.

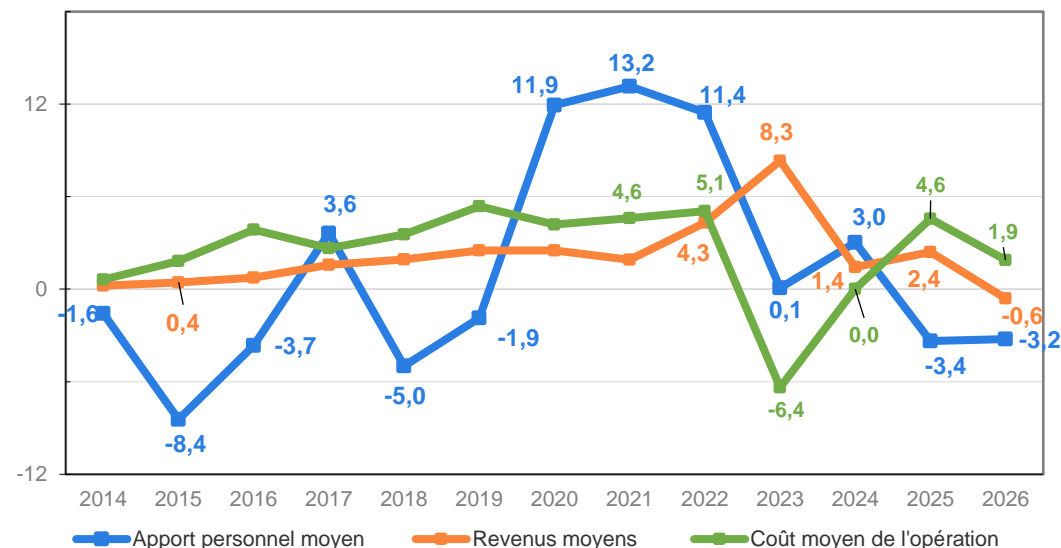
### STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %) DURÉE DES PRÊTS

		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +
T1 2026	- de 35 ans	0,6	3,7	7,5	34,1	54,0	0,1
	de 35 à 45 ans	0,8	3,9	8,6	30,0	56,6	0,0
	de 45 à 55 ans	1,5	10,4	18,1	37,5	32,6	0,0
	de 55 à 65 ans	3,4	29,2	34,2	26,4	6,7	0,0
	65 ans et +	7,6	48,6	25,4	14,9	3,6	0,0

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

Avec la reprise de l'inflation et des augmentations salariales contenues, le pouvoir d'achat des ménages se dégrade. Les revenus des emprunteurs qui jusqu'alors progressaient plus ou moins rapidement chaque année, reculent maintenant. Aussi dans un contexte de dégradation de l'environnement économique et financier des candidats à un achat immobilier, l'accès au marché reste compliqué en raison du resserrement de l'accès au crédit. Même si après une année 2025 de remontée rapide, la progression du coût des opérations réalisées ralentit nettement.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule encore, après le rebond de 2024. Depuis trois ans, le niveau moyen de l'apport personnel s'est en fait stabilisé : les capacités de mobilisation de ressources propres par les nouveaux acheteurs semblent avoir atteint leurs limites.



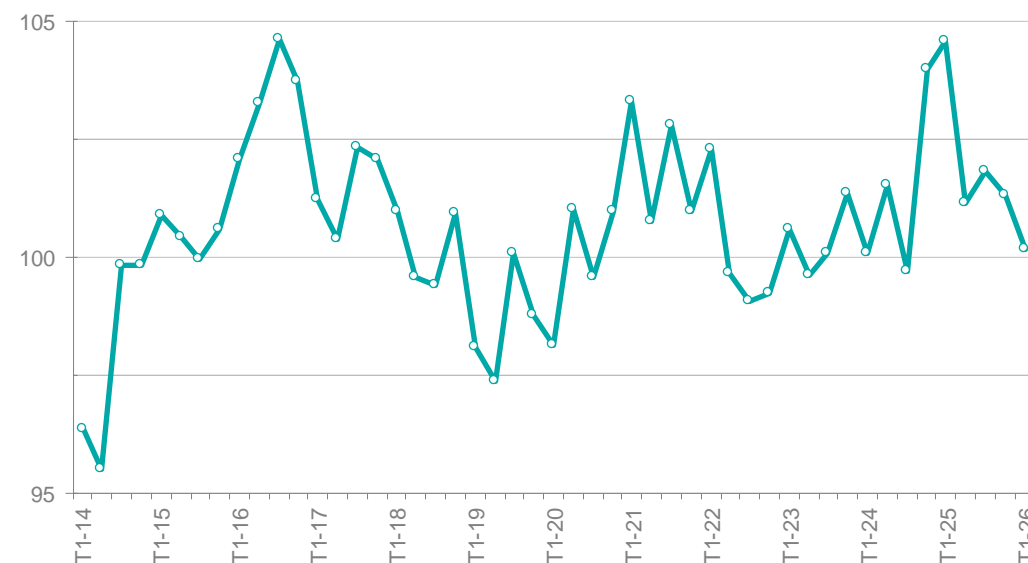
# L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

## Base 100 en 2020

Compte tenu de la nouvelle augmentation du coût moyen des logements financés, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade encore au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en dépit du niveau élevé des durées des prêts accordés. Cette évolution répond à la diminution des revenus des emprunteurs : elle intervient en dépit du retour sur le marché de ménages plus aisés, des secundo acheteurs avec revente notamment, qui peuvent plus facilement satisfaire aux contraintes instaurées avec le plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, mais sont de plus en plus souvent déstabilisés par l'augmentation des coûts des logements.

### L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans un environnement pas forcément favorable, l'affaiblissement de la production de crédits et du nombre de prêts accordés s'est amplifié dès début de l'année 2026. Au-delà du profil saisonnier habituel de la demande (un premier bimestre généralement inférieur de 13.3 % à l'activité des mois d'octobre-novembre, contre 28.3 % cette année), le rythme de progression de l'activité constaté sur trois mois à fin mars est nettement inférieur à celui de mars 2025 :

- + 0.8 % pour la production de crédits (+ 48.4 % en mars 2025)
- + 4.7 % pour le nombre de prêts accordés (+ 52.8 % en mars 2025)

## Ensemble du marché Niveau annuel glissant

Production de crédits  
au T1-2026 :  
**+ 20,1 %**

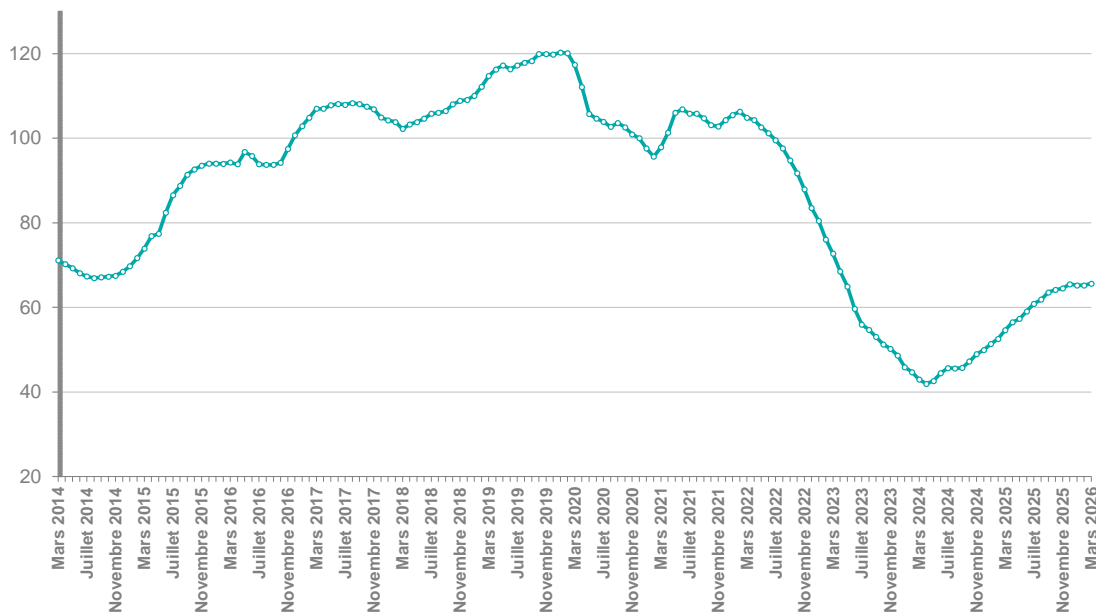
Rappel : + 27,2 % au T1-2025

Nombre de prêts accordés  
au T1-2026 :  
**+ 26,7 %**

Rappel : + 44,2 % au T1-2025

## PRODUCTION DE CRÉDITS

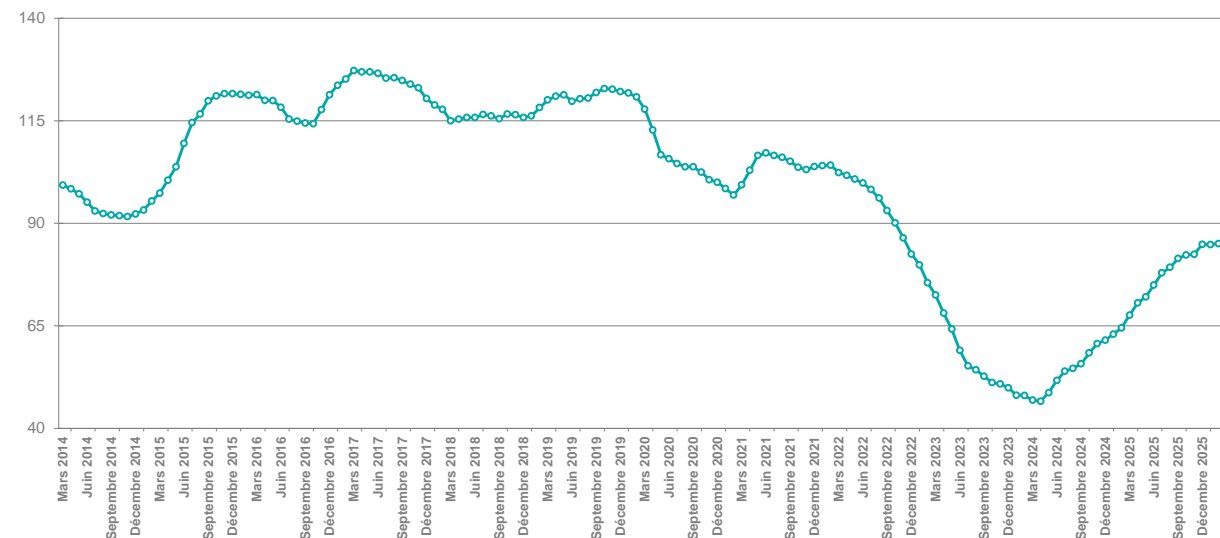
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



## INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

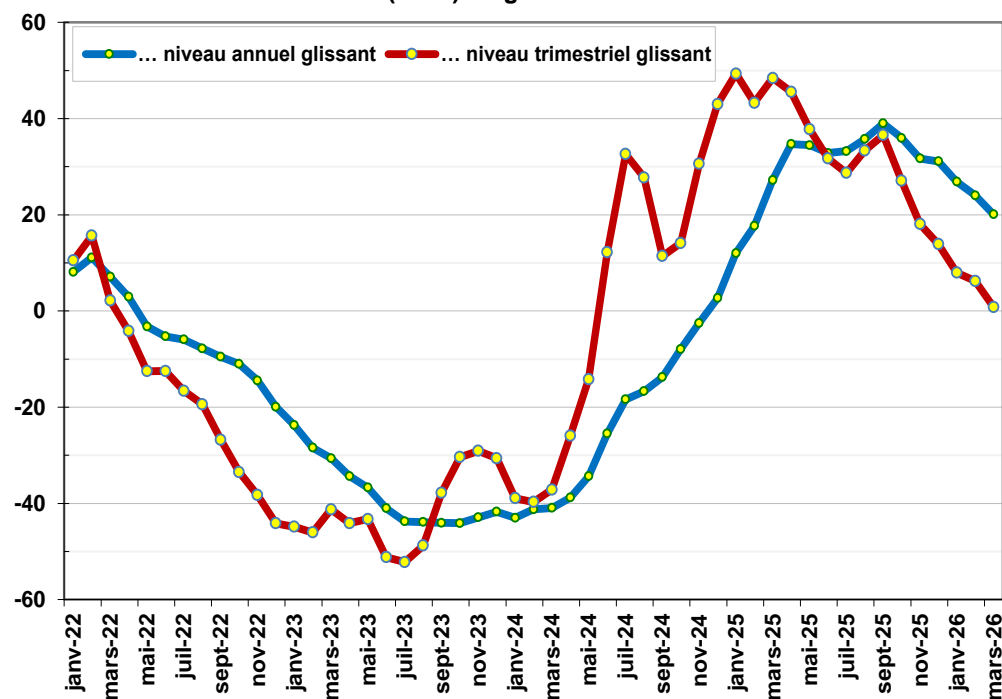
Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



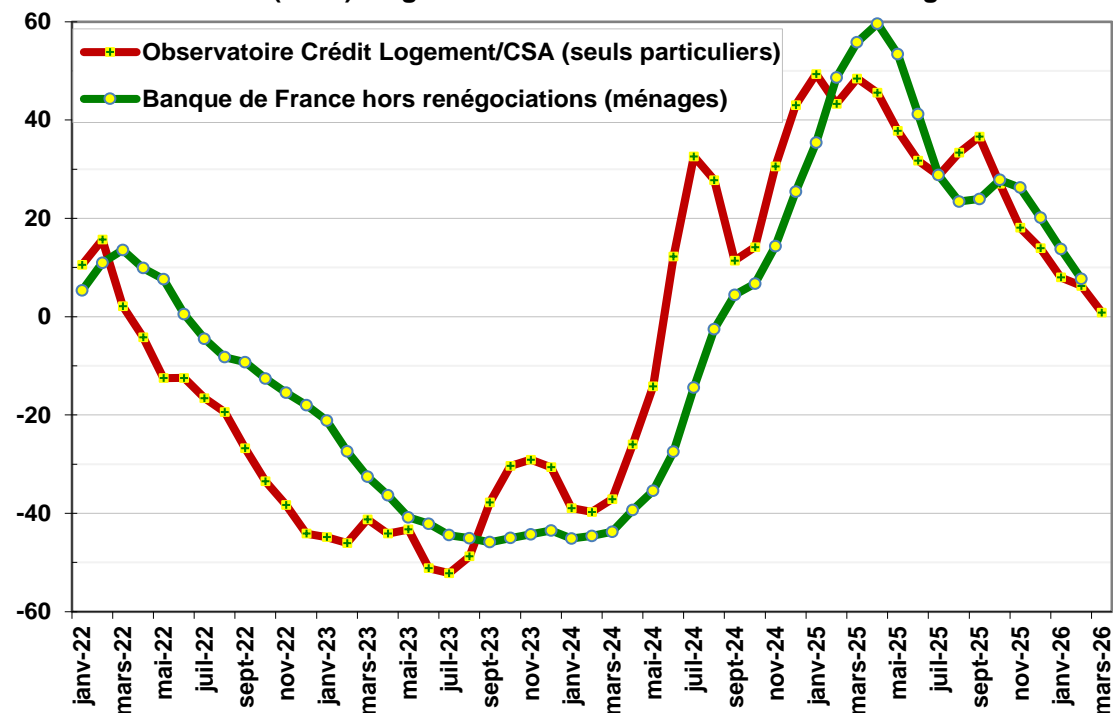
# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La production de crédits s'était ressaisie au printemps 2024. Mais les hésitations de la demande (intentions d'achats, demande de crédits) ont progressivement pesé sur le dynamisme du marché. De mois en mois, les évolutions sont devenues moins rapides, annonçant l'atterrissage de la conjoncture. Il ne s'agit encore que d'un atterrissage, pas d'un retournement : la progression de l'activité mesurée en niveau annuel glissant se poursuit, à un rythme soutenu. Mais les évolutions mesurées sur les niveaux trimestriels glissants montrent que l'atterrissage est bien engagé.

**Crédits immobiliers (Observatoire Crédit Logement/CSA)**  
Variation (en %) en glissement annuel du ...



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



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme de progression de l'activité constaté sur trois mois à fin mars est très nettement inférieur à celui du dernier trimestre 2025. L'atterrissage de la reprise est rapide et il se renforce au fil des mois.

Cependant, le marché des crédits progresse encore en mars 2026 et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 20.1 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant s'est accru de 26.7 % en mars 2026 (contre + 51.4 % en avril dernier, au point haut de la reprise).

La reprise du marché perd progressivement de la vigueur : la dégradation de l'environnement économique et financier constatée aux niveaux national et international pèse sur la demande qui, en l'absence de soutien public et toujours bridée par le resserrement de l'accès au crédit immobilier, renonce fréquemment à la réalisation de ses projets (ce que toutes les enquêtes récentes réalisées par l'Insee, la Banque de France, l'ASF et la FBF ont clairement établi). Et l'activité constatée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2026 reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 37.9 % pour le nombre de prêts accordés et - 46.7 % 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

	2025	T1 - 2026 glissement trimestriel	T1 - 2026 glissement annuel (GA)	fin mars 2026 annuel glissant (en GA)
<b>Production de crédits</b>	<b>+ 31,1%</b>	<b>- 9,9%</b>	<b>+ 0,8%</b>	<b>+ 20,1%</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+ 38,0%</b>	<b>- 10,2%</b>	<b>+ 4,7%</b>	<b>+ 26,7%</b>

Lecture : En 2025, la production a progressé de 31.1 %, après une année 2024 décevante.  
Le T1-2026 recule, en glissement trimestriel : cela est fréquent en début d'année lorsque la conjoncture est médiocre.  
D'ailleurs, le T1-2026 ne progresse pratiquement pas en glissement annuel : la dynamique d'expansion du marché est en panne.  
Déjà l'activité avait commencé à ralentir durant l'été 2025 : en annuel glissant, le rythme de progression ralentit donc nettement.

# MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Depuis le début de l'année 2026, le coût des opérations réalisées ne s'élève que lentement (+ 0.4 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en GA, après + 4.6 % en 2025). Et les revenus des ménages qui réalisent ces opérations stagnent pratiquement, même si cela est souvent le cas à cette période de l'année (+ 0.3 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en GA, après + 2.1 % en 2025). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau élevé : à 4.8 années de revenus au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque. Il reste néanmoins sur un niveau plus bas que celui constaté en moyenne de 2016 à 2023.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se replie rapidement (- 14.3 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en GA, après + 9.4 % en 2025) : difficultés économiques et financières rencontrées par les emprunteurs, renforcement du poids des PTZ, dépression du secteur de la promotion immobilière... Aussi les emprunteurs sont amenés à encore accroître les montants moyens des crédits contractés (+ 5.4 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en GA, après + 3.2 % en 2025).

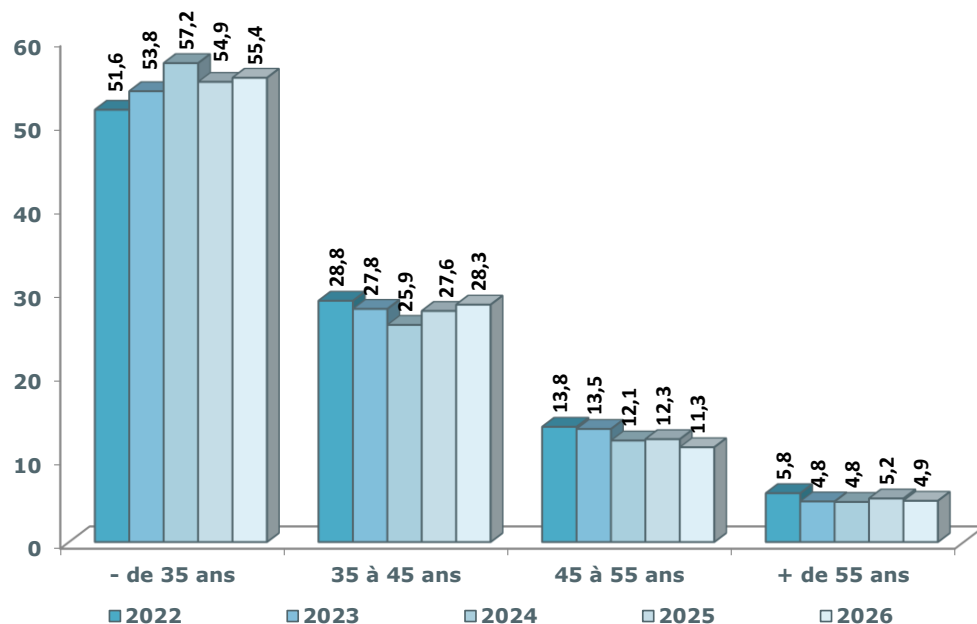
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1 <sup>er</sup> trim. 2026	Ensemble du marché du neuf	17,7	4,8	257	3,19
	<i>dont accession</i>	<i>17,6</i>	<i>5,5</i>	<i>264</i>	<i>3,18</i>
1 <sup>er</sup> trim. 2025	Ensemble du marché du neuf	21,7	4,9	259	3,15
	<i>dont accession</i>	<i>21,9</i>	<i>5,6</i>	<i>268</i>	<i>3,15</i>

# LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

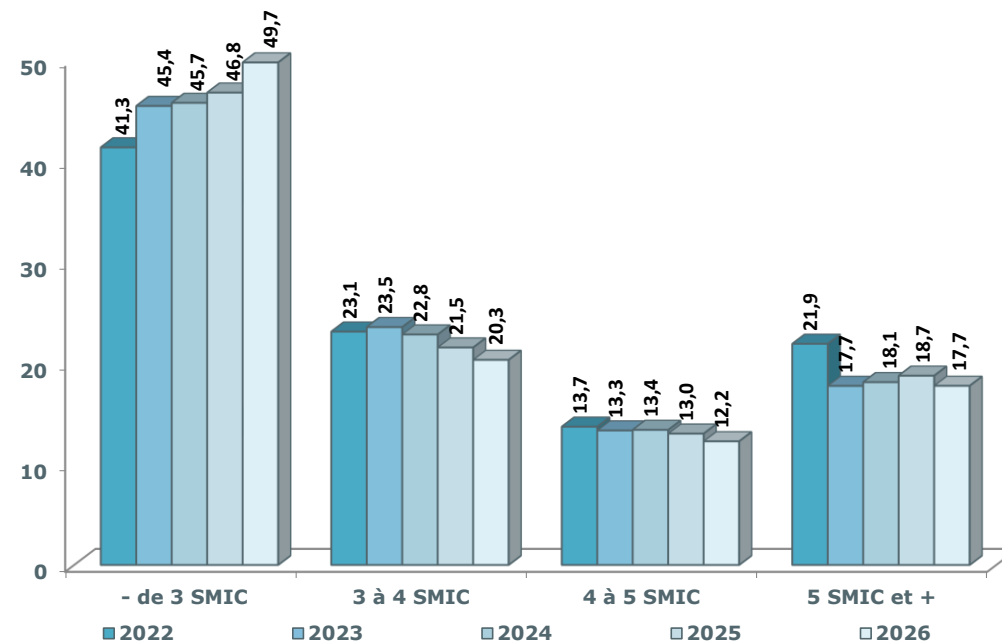
Depuis le début de 2026, le marché du neuf enregistre les conséquences des désordres économiques et financiers, nationaux et internationaux. Afin de limiter leurs conséquences, les banques ont ajusté les conditions de crédit proposées (allongement des durées, maintien des taux des crédits) et allégé les contraintes imposées sur le niveau des apports personnels. Les moins de 35 ans ont largement bénéficié de la mise en œuvre de cette stratégie : leur place dans le marché se stabilise donc à niveau élevé.

Cette évolution s'alimente en outre du redressement des ventes de maisons individuelles accompagnées par l'extension du PTZ dans les zones B2 et C. La volonté des banques de redynamiser un secteur sinistré est venu appuyer cette évolution : la part des moins de 3 SMIC dans le marché s'est accrue en conséquence. Alors que la clientèle traditionnelle des promoteurs immobiliers connaît une érosion rapide de sa place dans le marché du neuf.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



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

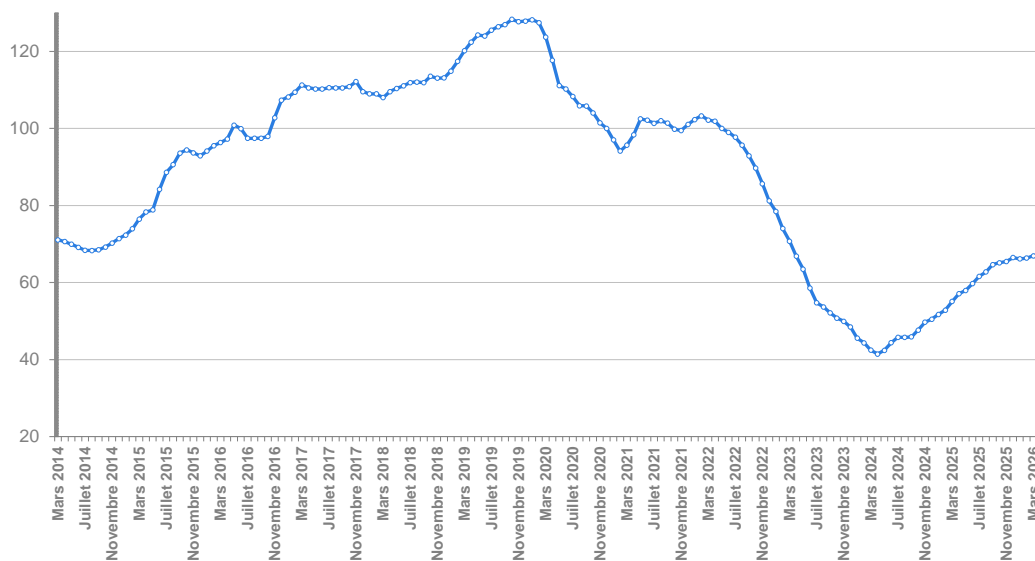


# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Sur le marché du neuf aussi, la demande s'essouffle et pourtant au cours des derniers mois, les établissements bancaires n'ont pas augmenté les taux des crédits accordés au neuf. En fait, seul le dynamisme du marché de la maison individuelle soutient encore le marché des crédits. Le rythme de progression en GA de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant est très inférieur à celui de mars 2025 :

+ 3.1 % pour la production de crédits (+ 47.8 % en mars 2025) et  
+ 5.1 % pour le nombre de prêts accordés (+ 56.3 % en mars 2025)

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



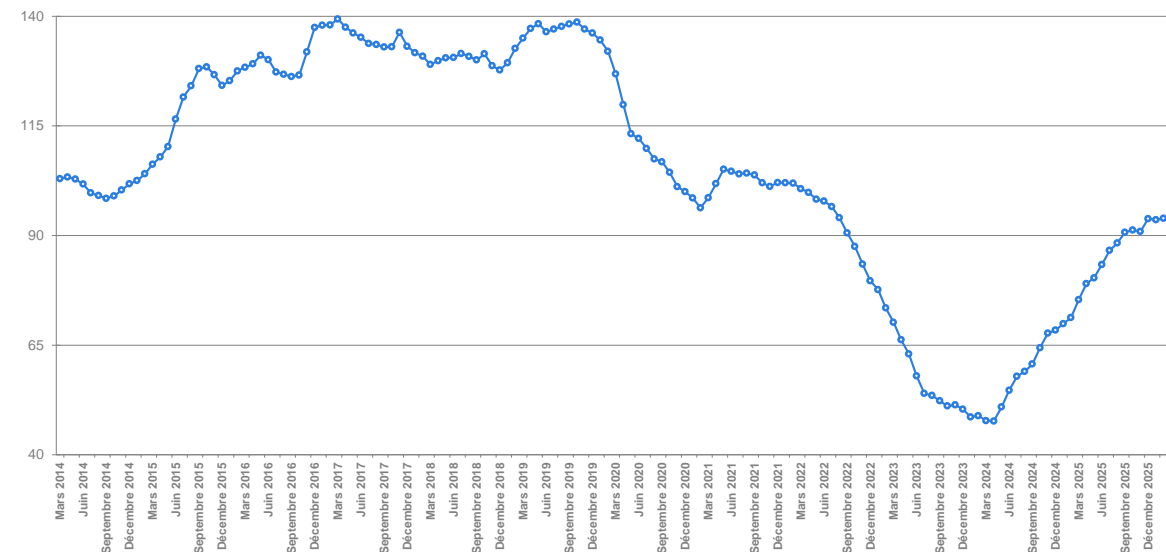
**Marché du neuf**  
Niveau annuel glissant

Production de crédits  
au T1-2026 :  
**+ 21,6 %**  
Rappel : + 29,8 % au T1-2025

Nombre de prêts accordés  
au T1-2026 :  
**+ 25,8 %**  
Rappel : + 57,6 % au T1-2025

**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

À l'instar de l'ensemble du marché des crédits, celui du neuf a repris des couleurs en 2025. Mais les rythmes de progression constatés dès l'été 2025 sont devenus moins rapides. Et l'atterrissage de la reprise se confirme : à fin mars 2026, le rythme de progression de l'activité est très inférieur à celui de mars 2025, avec en GA, + 3.1 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant (+ 47.8 % en mars 2025) ; et + 5.1 % pour le nombre de prêts accordés (+ 56.3 % en mars 2025). Sur le marché du neuf aussi, la demande s'essouffle et pourtant au cours des derniers mois, les établissements bancaires n'ont pas augmenté les taux des crédits accordés au neuf : en fait, seul le dynamisme du marché de la maison individuelle soutient encore le marché des crédits.

Aussi le regain de dynamisme du marché des crédits commence à en être affecté. Mais le marché des crédits au neuf est encore très actif en mars 2026 et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant augmente de 21.6 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a cru de 25.8 % en mars 2026 (+ 57.6 % en mars 2025). D'ailleurs le nombre de prêts accordés au cours du premier trimestre 2026 reste très inférieur à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 39.7 % pour le nombre de prêts accordés ; l'écart est tout aussi remarquable pour la production de crédits, avec - 48.8 %.

## MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2025	T1 - 2026 glissement trimestriel	T1 - 2026 glissement annuel (GA)	fin mars 2026 annuel glissant (en GA)
<b>Production de crédits</b>	<b>+ 31,7%</b>	<b>- 9,8%</b>	<b>+ 3,1%</b>	<b>+ 21,6%</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+ 37,1%</b>	<b>- 10,5%</b>	<b>+ 5,1%</b>	<b>+ 25,8%</b>

Lecture : En 2025, la production a progressé de 31.7 %, après une année 2024 décevante.

Le T1-2026 recule, en glissement trimestriel : cela est fréquent en début d'année lorsque la conjoncture est médiocre. D'ailleurs, le T1-2026 ne progresse pratiquement pas en glissement annuel : la dynamique d'expansion du marché est en panne. Déjà l'activité avait commencé à ralentir durant l'été 2025 : en annuel glissant, le rythme de progression ralentit donc nettement.

# MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Sur le marché de l'ancien, la demande peine toujours à finaliser ses projets. Néanmoins la pression sur le coût des opérations ne se relâche pas. Le coût des opérations réalisées s'accroît toujours rapidement (+ 4.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en GA, après + 3.4 % en 2025). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent bien plus lentement que le coût des opérations (+ 0.1 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en GA, après + 1.4 % en 2025). Pourtant le coût relatif des opérations réalisées s'établit à 4.6 années de revenus au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, contre 4.4 années de revenus il y a un an à la même époque : donc à un niveau proche de celui constaté 15

années auparavant, bien en deçà des niveaux observés entre 2019 et 2023.

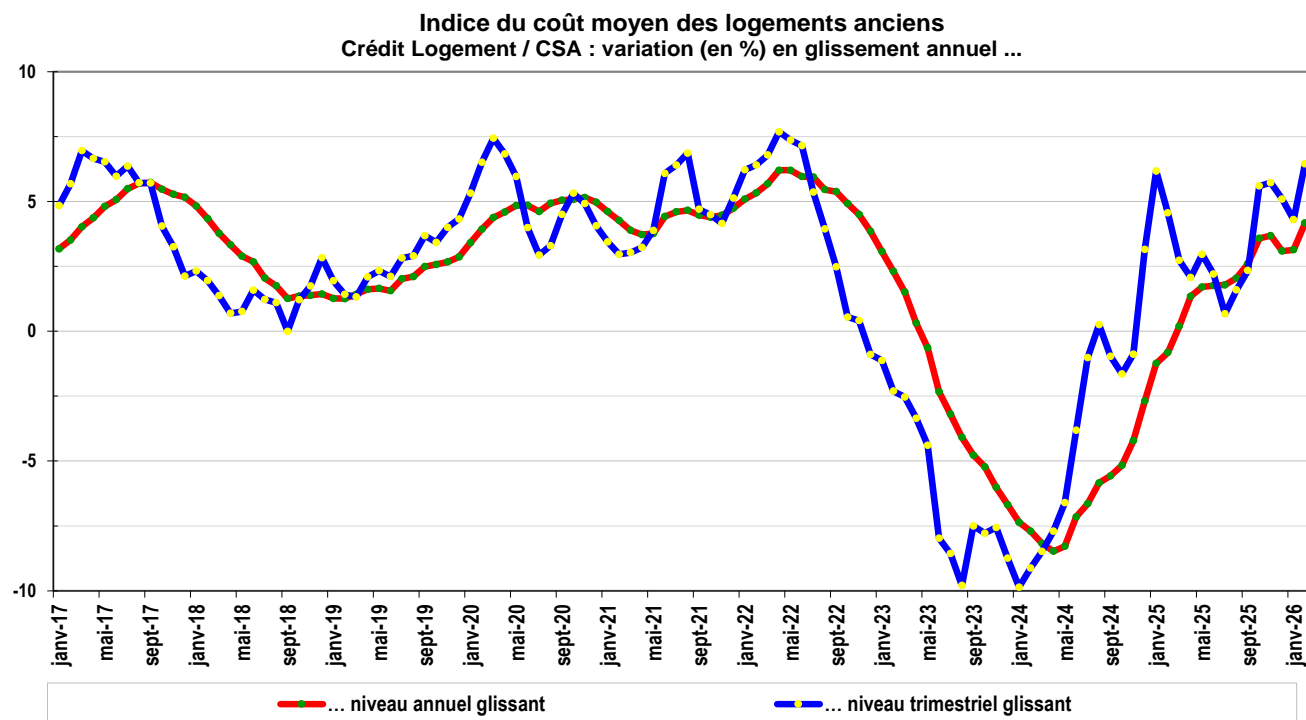
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel qui avait reculé en 2025 se redresse rapidement (+ 3.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en GA, après - 6.5 % en 2025). Et les emprunteurs augmentent les montants moyens des crédits contractés (+ 4.7 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en GA, après + 7.6 % en 2025), afin de faire face à l'augmentation des coûts des opérations réalisées.

		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1 <sup>er</sup> trim. 2026	Ensemble du marché de l'ancien	18,2	4,6	263	3,22
	<i>dont accession</i>	18,2	4,9	266	3,22
1 <sup>er</sup> trim. 2025	Ensemble du marché de l'ancien	18,5	4,4	259	3,14
	<i>dont accession</i>	18,4	4,7	263	3,14

# LE COÛT MOYEN DES LOGEMENTS

Sur le marché de l'ancien, le coût des opérations réalisées s'accroît toujours rapidement (+ 4.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, en GA, après + 3.4 % en 2025). Les difficultés de réalisation des projets de primo accession (resserrement de l'accès au crédit) renforcent la place des acheteurs à revenus moyens (voire plus aisés) et contribuent à l'entretien des tensions, sur des territoires largement déstabilisés par la pénurie de l'offre.

Le rythme de progression du coût moyen se stabilise sur une hausse annuelle de 4 %. La crise économique et financière actuelle qui fait suite à près de deux années d'incertitude politico-économique nationale devrait peser sur le niveau des transactions réalisées, plutôt que sur le rythme d'évolution des coûts des logements.

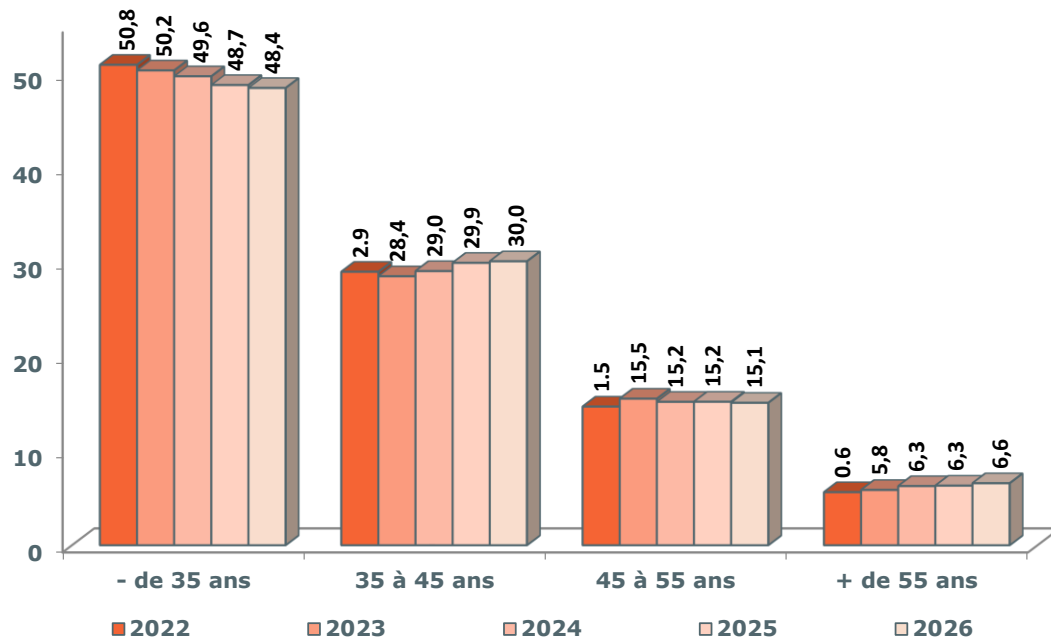


# LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

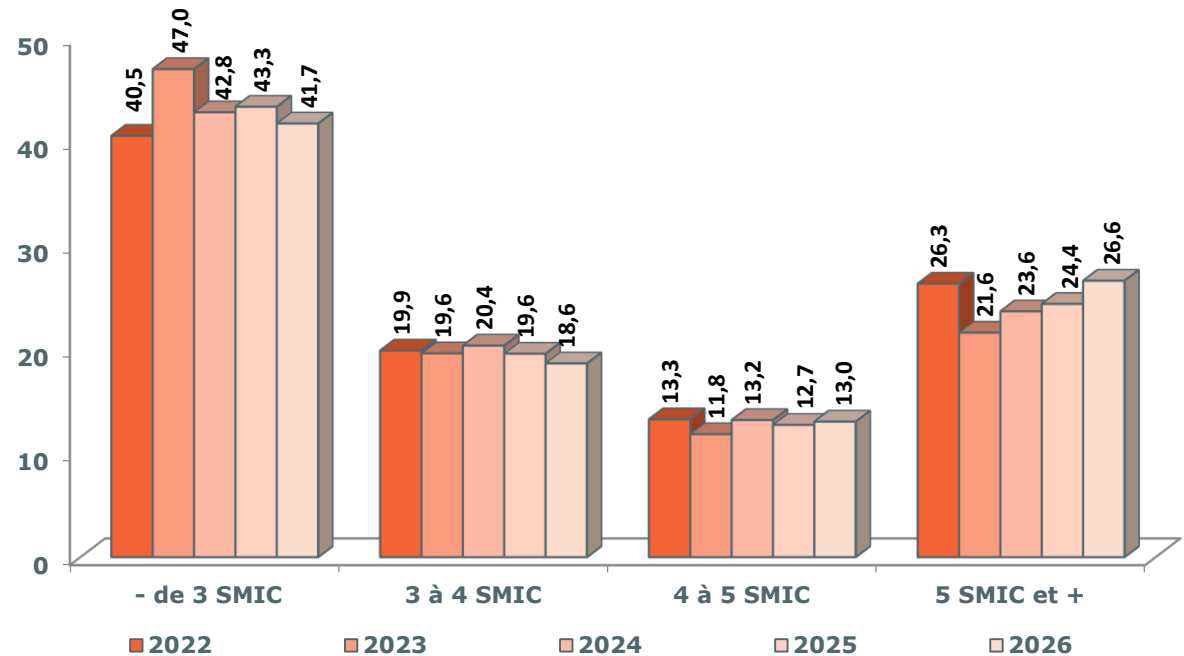
À la différence du neuf, la part des moins de 35 ans s'érode : des conditions de crédit qui ne s'améliorent plus et des coûts d'opérations en progression pèsent sur la solvabilité des plus jeunes. Pourtant les offres des banques favorisent toujours cette clientèle, dès lors qu'elle est en mesure de mobiliser un apport personnel suffisant.

Et après avoir décroché en 2024, la part des moins de 3 SMIC s'érode doucement, alors que les autres ménages (et surtout les revenus moyens) sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des coûts des logements. Avec le retour de ménages plus aisés sur le marché (des cadres supérieurs et des professions libérales), le renforcement des secundo acheteurs et la persistance des tensions sur les coûts des logements, le marché poursuit sa transformation.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



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



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

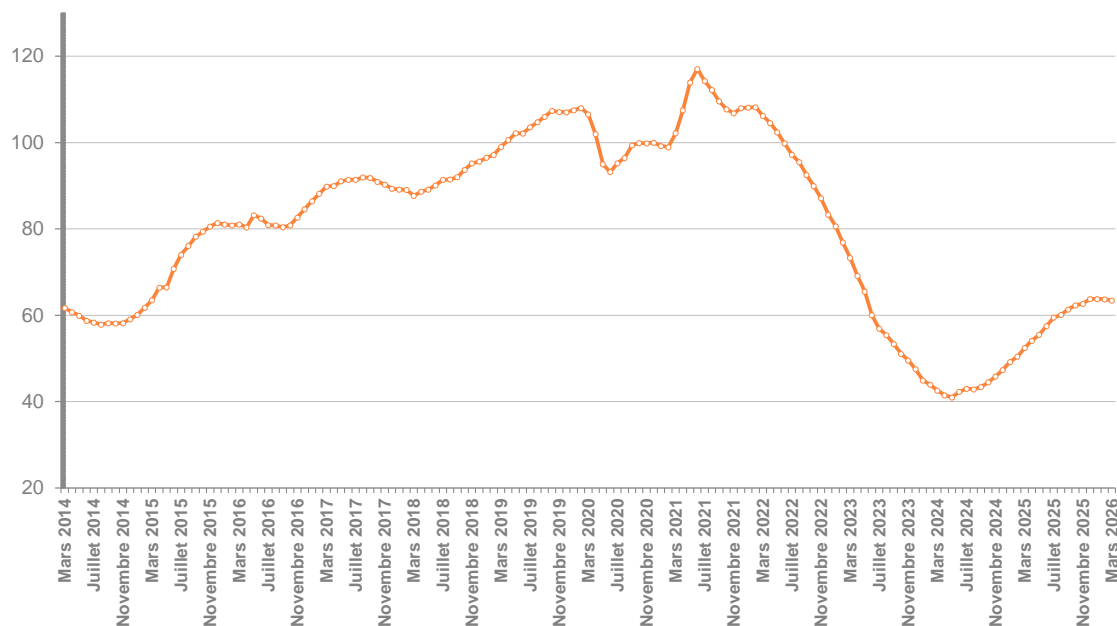
Les rythmes de progression de l'activité s'affaiblissent, de mois en mois : l'atterrissage de la conjoncture se poursuit. Les évolutions de l'activité en GA constatées en mars 2026 et mesurées en niveau trimestriel glissant illustrent le dérèglement du marché de l'ancien :

- 2.3 % pour la production (+ 52.9 % en mars 2025) et  
+ 10.9 % pour le nombre de prêts (+ 52.1 % en mars 2025)

<b>Marché de l'ancien</b>	Production de crédits au T1-2026 : <b>+ 20,9 %</b>	Nombre de prêts accordés au T1-2026 : <b>+ 41,7 %</b>
	Niveau annuel glissant Rappel : + 23.1 % au T1-2025	Rappel : + 27.2 % au T1-2025

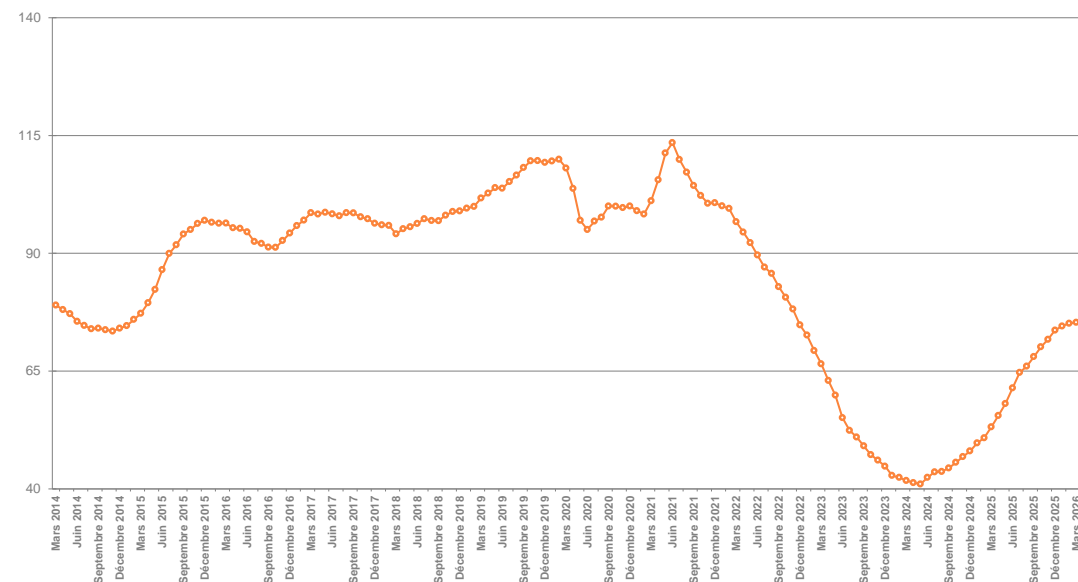
## PRODUCTION DE CRÉDITS

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 pour l'ensemble du marché, les rythmes de progression de l'activité s'affaiblissent, de mois en mois : l'atterrissage de la conjoncture se poursuit. Le rythme de progression de l'activité constaté en mars est très inférieur à celui de mars 2025 : avec en GA, + 10.9 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, contre + 52.1 % il y a un an à la même époque ; alors que le niveau de la production recule, - 2.3 % contre + 52.9 % en mars 2025, pour la première fois depuis deux ans.

La vigueur de la reprise s'atténue donc, de mois en mois. Cependant le marché des crédits à l'ancien reste très actif en mars 2026 : la production de crédits

mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 20.9 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 41.7 % en mars 2026.

L'atterrissage de la conjoncture se confirme donc, de mois en mois. D'ailleurs le nombre de prêts accordés au cours du premier trimestre 2026 reste très inférieur à son niveau moyen des années 2016 à 2019, - 33.5 % ; l'écart est tout aussi remarquable pour la production de crédits, avec - 38.9 %.

## MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

	2025	T1 - 2026 glissement trimestriel	T1 - 2026 glissement annuel (GA)	fin mars 2026 annuel glissant (en GA)
<b>Production de crédits</b>	<b>+ 34,6%</b>	<b>- 6,9%</b>	<b>- 2,3%</b>	<b>+ 20,9%</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+ 53,4%</b>	<b>- 12,0%</b>	<b>+ 10,9%</b>	<b>+ 41,7%</b>

Lecture : En 2025, la production a progressé de 34.6 %, après une année 2024 décevante.  
Le T1-2026 recule, en glissement trimestriel : cela est fréquent en début d'année lorsque la conjoncture est médiocre.  
D'ailleurs, le T1-2026 diminue aussi en glissement annuel : la dynamique d'expansion du marché est en panne.  
Déjà l'activité avait commencé à ralentir durant l'été 2025 : en annuel glissant, le rythme de progression ralentit donc nettement.

# LA TENDANCE DES MARCHÉS

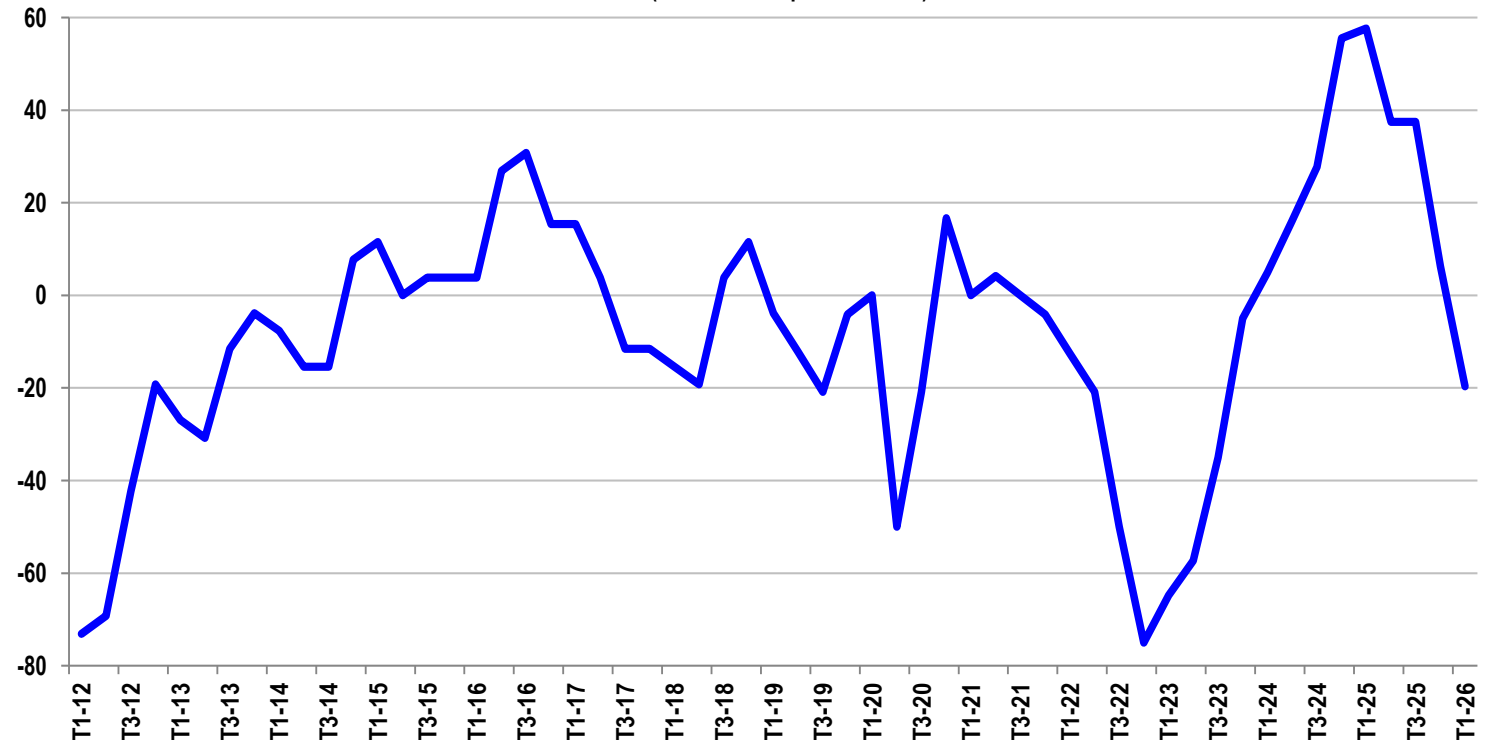
## LA DEMANDE DE CRÉDITS

Les inquiétudes des ménages se renforcent dans un environnement national et international anxiogène. Face à la montée de l'incertitude, ils diffèrent (ou abandonnent) la réalisation de leurs projets immobiliers.

Dans ces conditions, les ménages choisissent l'épargne de préférence à la réalisation d'achats importants les engageant sur plus ou moins long terme. Ainsi, l'indicateur de l'Insee exprimant l'opportunité de faire des achats importants se maintient à 15 % sous sa moyenne de longue période. Le temps ne semble pas à la réalisation d'achats immobiliers nombreux et la demande de crédits s'en trouve affectée : ce que la dépression des intentions de souscription de nouveaux crédits immobiliers pour le 1<sup>er</sup> semestre 2026 a clairement illustré (Observatoire des Crédits aux Ménages /ASF et FBF/), en affichant le plus mauvais résultat constaté depuis 1989 (création de l'Observatoire).

Plus récemment, l'enquête de la Banque de France sur la demande de crédits à l'habitat des ménages renforce ces constats : les perspectives à 3 mois de la demande mesurée au 1<sup>er</sup> trimestre se situent à 20 % sous la moyenne de longue période.

**Demande de crédits à l'habitat (perspectives à 3 mois)**  
Moyenne mobile sur 2 trimestres centrée sur sa moyenne de longue période (2003-2026)  
(Source : Banque de France)



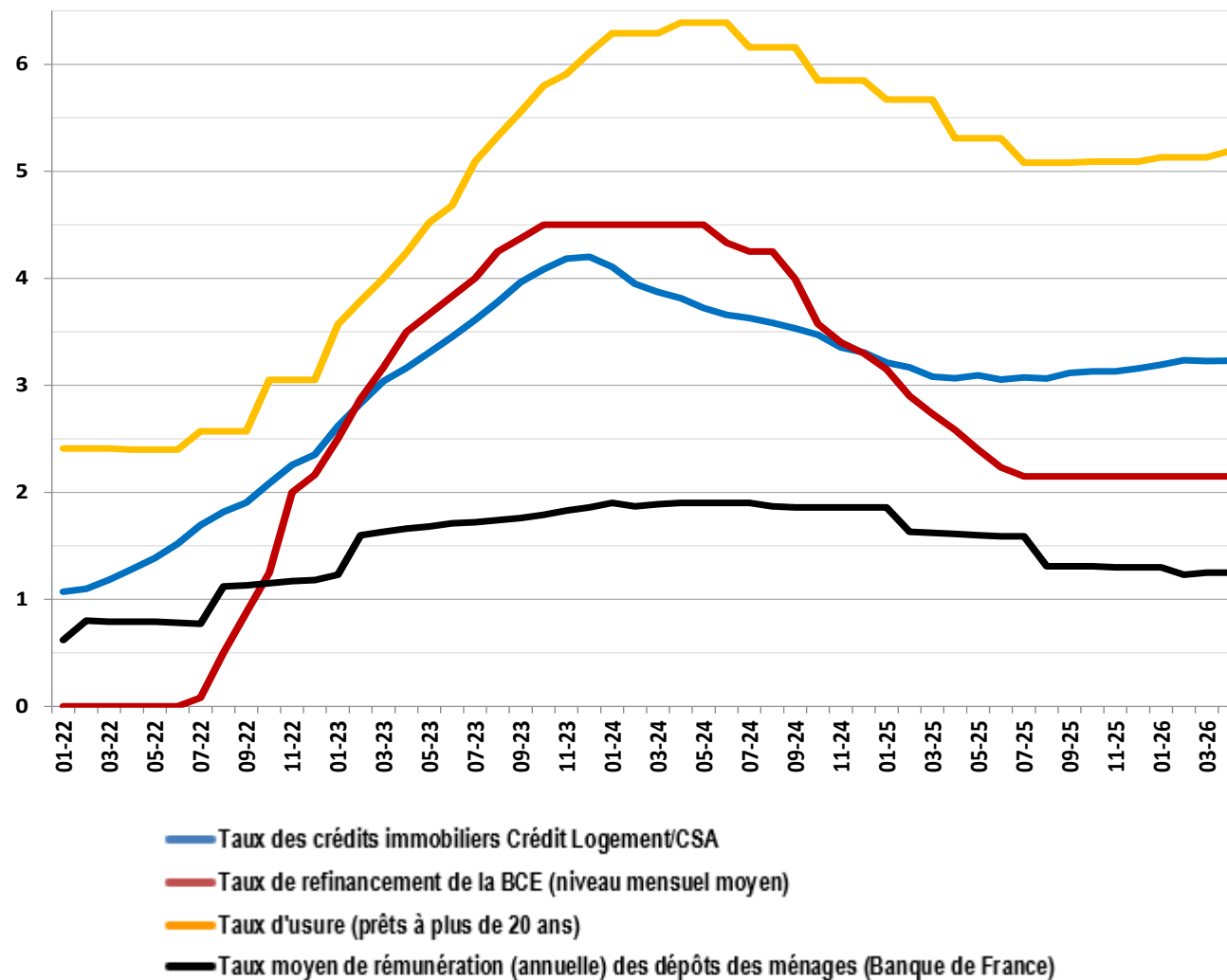
# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Face à une demande qui continue à s'affaiblir, en dépit de son rebond saisonnier traditionnel, les banques ont choisi de renforcer leur soutien au marché. En avril, pour le 3<sup>ème</sup> mois consécutif, elles maintiennent le taux moyen des crédits à 3.23 %.

Certes, la BCE a choisi ne pas relever ses taux, maintenant depuis juin 2025 son principal taux de refinancement à 2.15 %. Et le taux moyen de rémunération des dépôts d'épargne des ménages a poursuivi sa lente érosion. Et alors que les tensions se sont encore renforcées sur le marché obligataire depuis le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient, la Banque de France a confirmé sa stratégie de diminution des taux d'usure sur les prêts de 20 ans engagée il y a près de deux ans : mais en relevant très doucement le seuil sur les prêts à plus de 20 ans (5.19 % à compter du 1<sup>er</sup> avril, contre 5.13 % au 1<sup>er</sup> janvier), rendant probablement encore plus difficile le montage des dossiers de prêts des ménages les moins dotés en apport personnel.

Dans ce paysage, la durée des crédits octroyés recule doucement (249 mois contre 252 mois en mars).



# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La croissance française devrait être affectée par les conséquences de la guerre au Moyen-Orient en 2026, surtout si les ménages continuent de privilégier l'épargne plutôt que la dépense dans le contexte d'une nouvelle dégradation de leur pouvoir d'achat. Elle ne commencera à s'améliorer que lentement à partir de 2027, en réponse à une timide reprise de la consommation des ménages et de l'investissement des entreprises : mais le taux de croissance du PIB restera contenu (après + 0.7 % en 2026, + 0.9 % en 2027). Une croissance plus rapide du PIB étant peu envisageable, sauf soutiens budgétaires, surtout si le niveau actuel des taux d'intérêt réels ne diminuait pas rapidement.

Dans ce contexte, le taux de chômage remonte. Et comme le regain de l'inflation (2.0 % en 2026, puis un lent repli) n'a pas été intégré dans les négociations salariales et que la revalorisation automatique du Smic qui devrait intervenir au cours du printemps n'aura (normalement) d'effet qu'au second semestre, le pouvoir d'achat des ménages devrait perdre 0.2 % en 2026, pour se ressaisir en 2027 (+ 0.4 %).

La reprise de l'inflation et le risque de dépassement de la cible des 2 % devraient amener la BCE à relever ses taux de 25 pbb dès la fin du printemps : l'importance que le Conseil des gouverneurs attribuera aux conséquences macroéconomiques du ralentissement de la croissance dans la zone euro sera essentielle à cet égard. D'autant que les marchés boursiers et obligataires sont particulièrement malmenés depuis le 28 février, avec un risque non négligeable sur la stabilité du secteur bancaire et financier de la zone euro. Mais les tensions provoquées par la hausse des prix ne s'atténueront pas rapidement, tant les cicatrices ouvertes par la destruction d'installations pétro-gazières sont profondes. Mais face à un risque macroéconomique non négligeable dans la zone euro, la BCE ne s'engagera probablement pas sur le chemin d'une autre augmentation de ses taux avant le printemps 2027

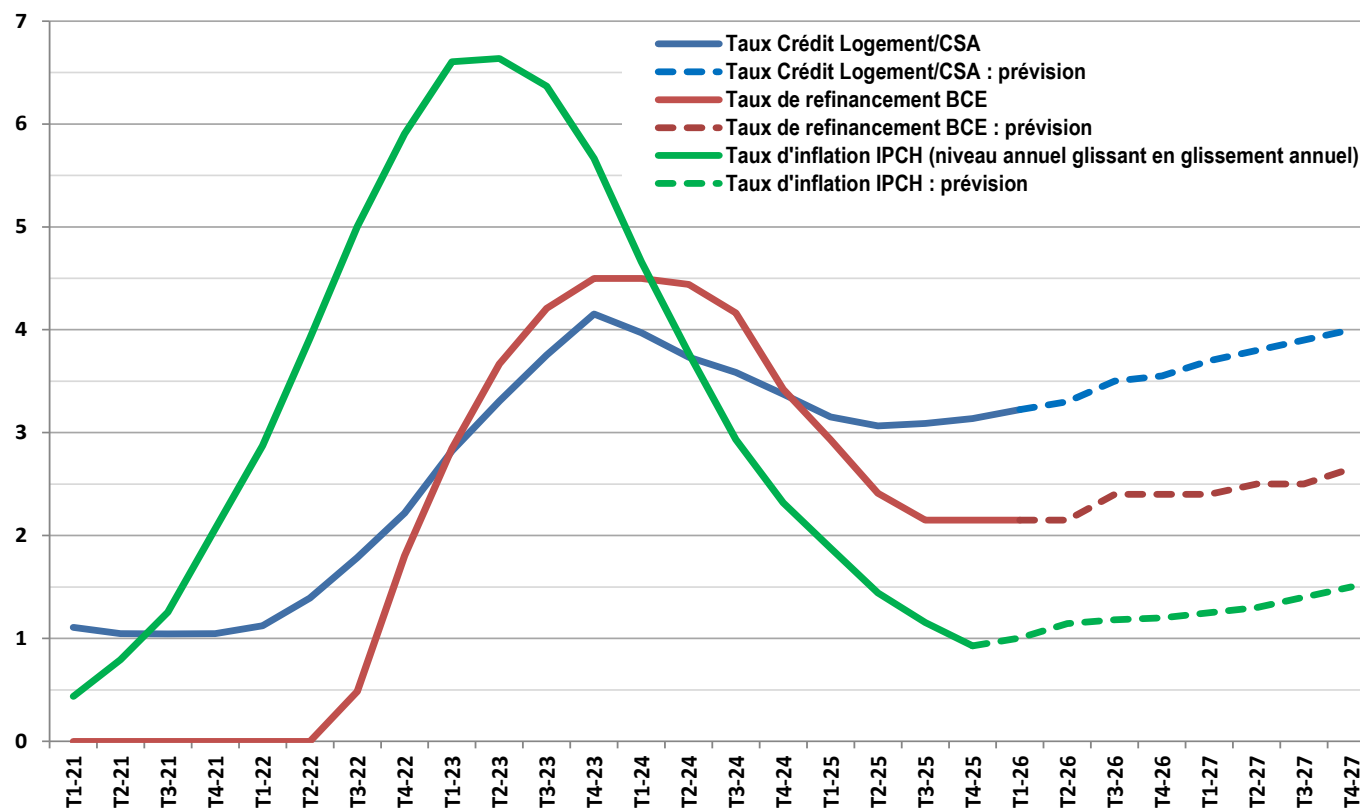
Ces évolutions ne permettront pas de desserrer les contraintes pesant sur le financement bancaire : dégradation des conditions de financement et de refinancement de l'économie, montée des primes de risques et fragilisation des emprunteurs altérant la rentabilité des nouveaux engagements.

# LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans un environnement économique et financier tourmenté, la remontée des taux des crédits immobiliers devrait reprendre à partir de l'été et se poursuivre en 2027. Et compte tenu des risques que la dégradation de la rentabilité des nouveaux engagements fait peser sur l'équilibre bilantiel des banques, la production de crédits restera probablement assez « sélective », afin d'éviter l'engorgement de risques de défaut, la prudence occupant une place de plus en plus large dans la stratégie des établissements distributeurs.

Après 3.22% au T1-2026, le taux moyen augmentera doucement au 2<sup>ème</sup> trimestre (3.30 %) pour finir l'année à 3.55 % au T4-2026 (3.39 % sur l'année). La hausse des taux se poursuivra en 2027 avec un taux moyen à 4.00 % au T4-2027.



# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

La dégradation de l'environnement économique et financier et le repli de la demande des ménages affectent le marché des crédits immobiliers. Certes la mise en œuvre des mesures de relance de la construction devrait se poursuivre, face à la pression de la demande : et la hausse des coûts des logements anciens devrait se confirmer sur des marchés de pénurie, à peu près partout sur le territoire national. Peu d'autres facteurs vont venir soutenir une production de crédits qui reste bridée par les contraintes que la Banque de France fait peser sur la demande des particuliers.

La production devrait ainsi être amputée de 10 Mds d'€ en 2026 et autant en 2027 (perte d'activité – 45 % - et hausse de l'apport personnel – 55 %). Pour retrouver en 2027 le niveau de 2016 : la production aura alors perdu de l'ordre de 25 % (en volume au prix de l'IPCH). Et ses marges de progression ultérieure resteront très limitées.

