



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

Mai
2025

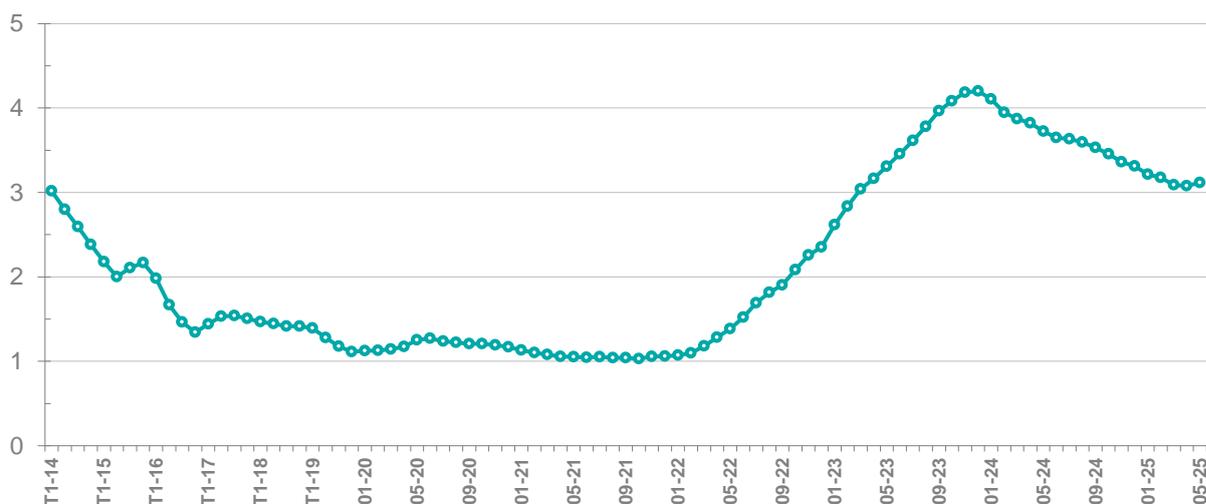
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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



prudentielles, pour s'engager sur le chemin de la remontée des taux des crédits immobiliers. En mai, pour la première fois depuis décembre

2023, le taux moyen des crédits a augmenté de 3 pdb, pour s'établir à 3.11 %.

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
Mai	2025	3.11	3.05	3.09	3.17

Depuis mars, l'augmentation des taux est générale. Elle se constate quelle que soit la durée des prêts accordés. Et elle concerne tous les marchés : de 2 pdb sur le marché de l'ancien

(3.11 % en mai), de 3 pdb sur celui du neuf (3.06 % en mai) et de 4 pdb sur celui des travaux (3.18 % en mai).

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 mai 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 248 mois (260 mois pour l'accession dans le neuf et 259 mois pour l'accession dans l'ancien).

Même si la durée moyenne des crédits octroyés reste élevée, elle commence à reculer lentement. Les banques peuvent encore atténuer les conséquences de la remontée des taux des crédits sur la solvabilité de la demande, tant que les durées se maintiennent à un niveau élevé. Cela reste d'autant plus nécessaire que la remontée du coût des opérations financées se poursuit et pèse de plus en plus lourdement sur les capacités d'emprunt des candidats à un achat immobilier.

Néanmoins, l'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ a commencé à s'accroître, revenant en mai à son niveau de décembre 2024. Elle est maintenant inférieure de 10.5 % par rapport à celle de décembre 2023. Cependant, elle reste plus élevée de 19.2 % 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, 68.3 % 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) remonte maintenant : avec 13.3 % en mai, contre 14.7 % en 2024 (20.2 % en 2019).

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 observées jusqu'en mars dernier 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	4.9	9.8	19.8	63.4	2.1
T1-2025	4.4	8.2	19.4	67.5	0.5
M3-2025	4.0	8.0	18.9	68.8	0.3
M5-2025	4.6	8.7	18.5	67.8	0.5

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 (+ 2.5 % 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

(+ 4.4 % 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. Néanmoins le coût relatif qui avait

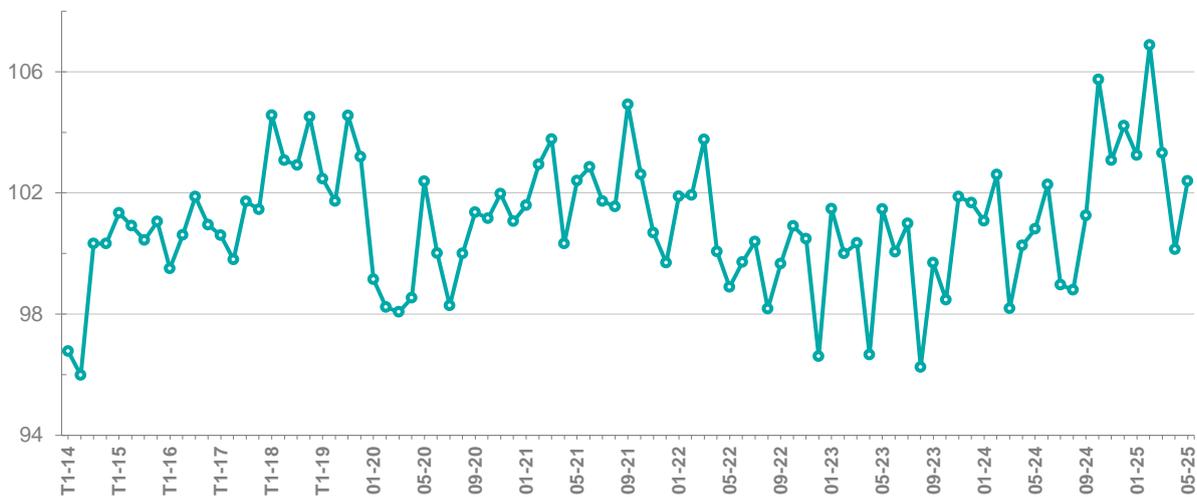
baissé rapidement en 2023 commence à se stabiliser, en réponse à la transformation des clientèles : il s'établit à 4.1 années de revenus en mai 2025, contre 4.0 années de revenus il y a un an à la même époque.

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 (- 5.7 % sur le 1^{er} trimestre 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 était en mai 2025 toujours très supérieur à son niveau de fin 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences d'apport au plus bas.

**L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020)
ENSEMBLE DES MARCHÉS**
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 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. En effet, l'activité constatée durant les 5 premiers mois de 2025 reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 32 % pour le nombre de prêts accordés

et - 41 % 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 durant le 1er trimestre, 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. D'ailleurs la production de crédits mesurée en niveau semestriel glissant n'a progressé que de 7.4 % à fin mai, en glissement semestriel ; et le nombre de prêts accordés, de 7.8 %.

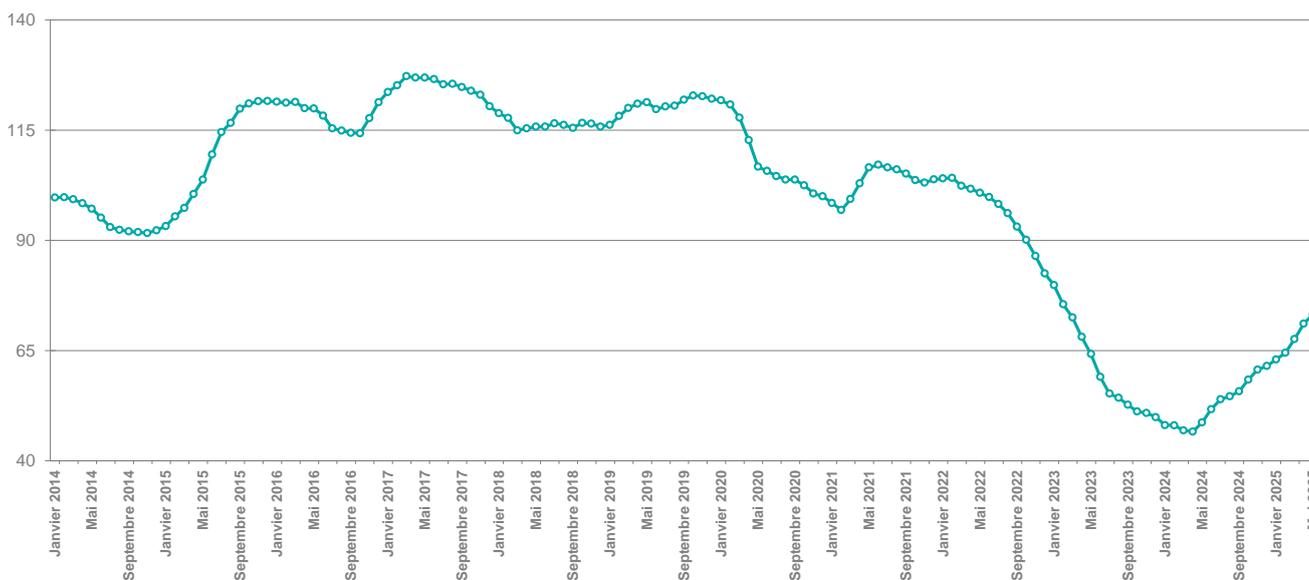
Pourtant, compte tenu d'un mauvais début d'année 2024, le rythme de progression de l'activité est toujours très rapide et le rebond du marché constaté à partir de mai 2024 n'a pas encore été remis en cause,

même s'il commence à s'atténuer : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 44.4 % en mai 2025 en GA et + 58.1 % pour le nombre de prêts accordés.

Et comme le regain de dynamisme du marché des crédits est toujours opérant, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 36.4 % en GA en mai 2025 (contre - 34.3 % en mai 2024). Le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a alors progressé de 50.5 % en GA en mai 2025 (contre - 24.2 % en mai 2024).

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA

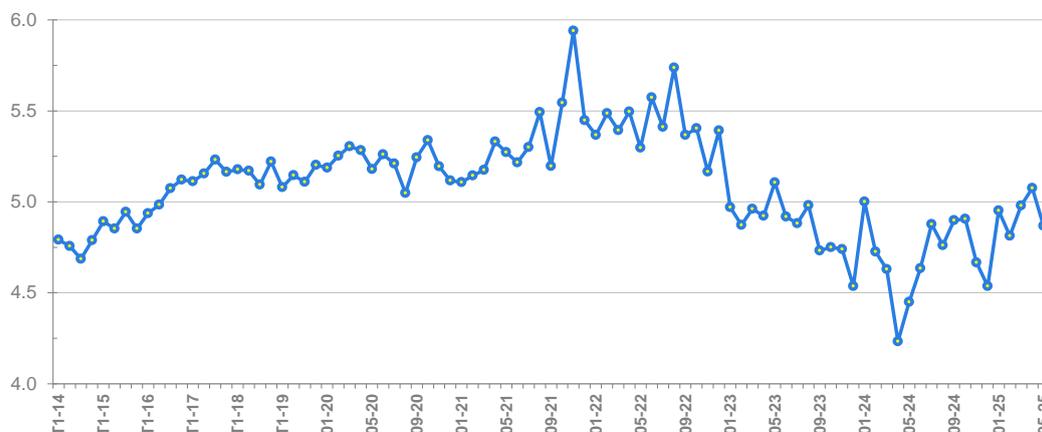


LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



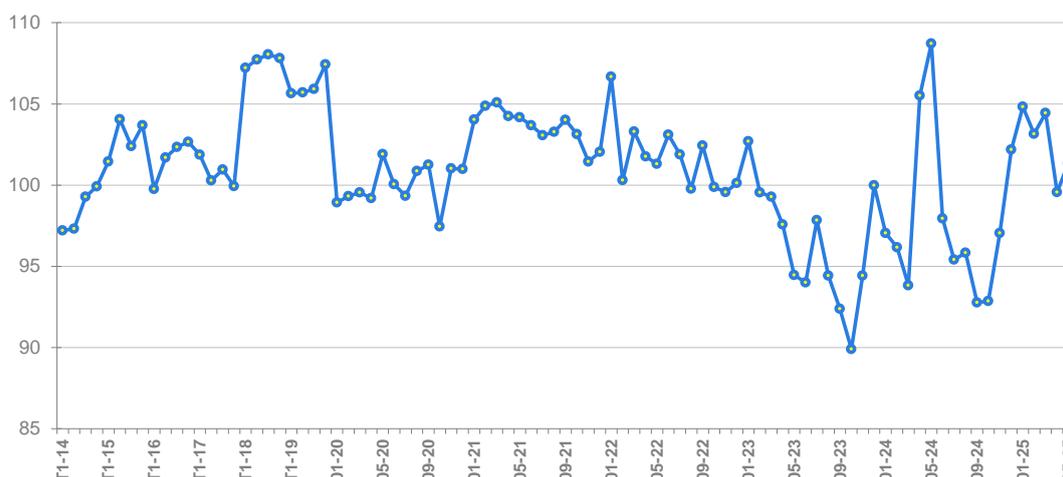
Alors qu'en 2024 les taux d'apport personnel qui étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés se sont détendus, ils remontent rapidement depuis le début de 2025. Le retour de ménages bien mieux dotés en apport personnel et plus sensibles aux pratiques promotionnelles des promoteurs et le rebond de la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ayant redéployé leurs offres transforment le marché. L'effet PTZ attendu s'est bien constaté au niveau de l'activité, sans pour autant fondamentalement modifier les pratiques de financement qui prévalaient jusqu'alors. Sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse alors depuis le début de l'année (+ 6.8 % au 1er trimestre 2025, en GA, après - 2.0 % en 2024). En revanche, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations augmentent maintenant moins rapidement qu'en 2024 (+ 0.4 % au 1er trimestre 2025, en GA, après + 2.1 % en

2024) : la poursuite du recul de l'inflation et la très faible hausse du pouvoir d'achat y contribuent largement. Néanmoins sur un marché en transformation le coût relatif hésite pour s'établir à 4.9 années de revenus en mai 2025 contre 4.5 années de revenus il y a un an à la même époque. Il se maintient ainsi 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 (+ 13.5 % 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 mai 2025, un apport moyen supérieur de 52.1 % 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

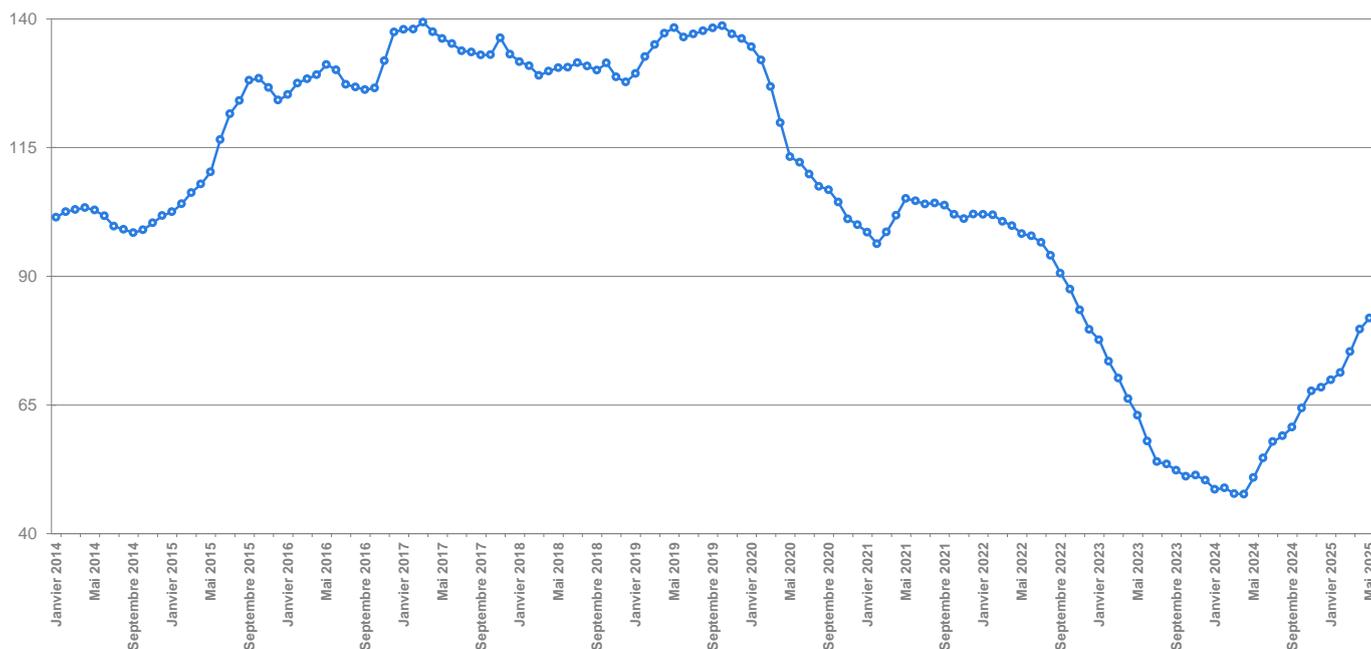
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Aussi, en dépit de la détérioration des conditions de crédit, cette évolution de l'apport personnel permet à l'indicateur de solvabilité de la demande de se maintenir à bon niveau. 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 3.9 % à fin mai, en glissement semestriel ; et le nombre de prêts accordés, de 1.3 %. D'ailleurs, le nombre de prêts accordés durant les 5 premiers mois de 2025 est encore inférieur de 32 % 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

saisonniers du marché, du fait notamment des mauvais résultats du premier trimestre de l'année 2024 : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 48.4 % en mai 2025, en GA et + 64.0 % pour le nombre de prêts accordés.

Ainsi le regain de dynamisme du marché des crédits s'est confirmé. La production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 39.0 % en GA en mai 2025 (contre - 33.2 % en mai 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 60.9 % en GA en mai 2025 (contre - 19.2 % en mai 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 (+ 2.7 % 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 (+ 1.1 % 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 4.5 années de revenus en mai 2025, contre 4.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

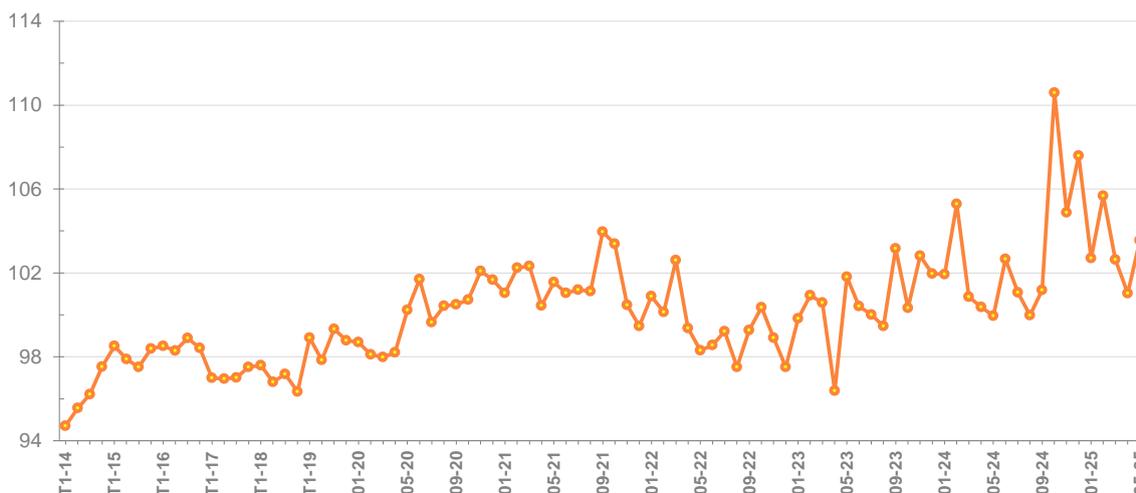
Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule rapidement (- 11.2 % au 1^{er} trimestre 2025, en GA, après + 0.2 % en 2024). Ainsi le taux d'apport personnel moyen recule encore. Les évolutions récentes

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 ne réussit pas à se ressaisir, après un semestre d'un recul intervenant après le redressement marqué au 4^{ème} trimestre 2024 : il s'établit encore à un de ses niveaux les plus élevés observés depuis un quart de siècle. La dégradation récente des conditions de crédit n'a pas modifié cet état de fait : le maintien de l'indicateur de solvabilité tient à la transformation du marché, marquée par 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. 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 20.1 % à fin mai, en glissement semestriel ; et le nombre de prêts accordés, de 25.9 %.

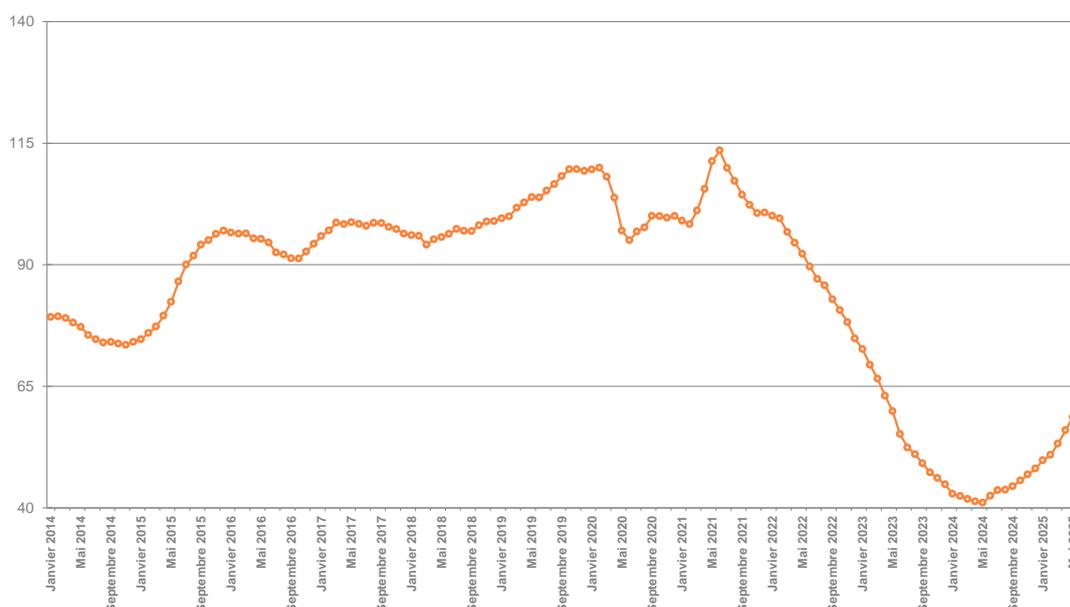
Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est donc poursuivi : avec pour la production de crédits + 45.3 % en mai 2025 en GA (contre - 19.6 % en mai 2024) et + 64.7 % pour le nombre de prêts accordés

(contre - 14.4 % en mai 2024).

Le regain de dynamisme du marché des crédits s'est donc confirmé. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 36.2 % en GA en mai 2025 (contre - 37.4 % en mai 2024). Et le nombre de prêts accordés de 42.9 % en GA (contre - 31.5 % en mai 2024). Mais là encore, l'activité constatée durant les 5 premiers mois de 2025 reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 33 % pour le nombre de prêts accordés et - 32 % 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