



# L'Observatoire

CRÉDIT LOGEMENT / CSA

## TABLEAU DE BORD MENSUEL

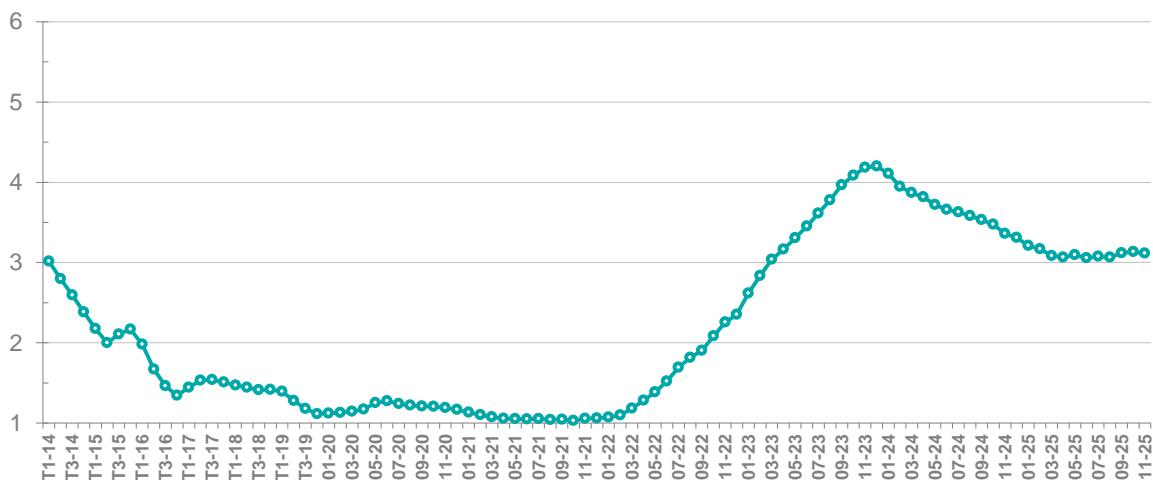
Novembre  
2025

# 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 novembre 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.12 % (3.01 % pour l'accession dans le neuf et 3.12 % pour l'accession dans l'ancien).**

Après avoir reculé durant plus d'un an, le taux moyen des crédits immobiliers s'était stabilisé : de mars à août 2025, il s'est établi à 3.07 % en moyenne. Mais dès septembre le taux moyen s'est redressé : il a repris 5 points de base (pdb) depuis août dernier, pour se maintenir à 3.12 % en moyenne. 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 novembre 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 5 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. Les établissements bancaires doivent donc renforcer leurs stratégies prudentielles : ils arbitrent en permanence 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. Et comme la demande de crédits hésite et tend à lentement se replier, au-delà de ses habitudes saisonnières, les banques cherchent à préserver leur activité de prêteur et arbitrent actuellement en différant les ajustements des taux des crédits aux contraintes des marchés financiers.

Il s'agit donc 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 6 pdb, les taux ont reculé de 3 pdb sur un marché du neuf particulièrement malmené par la conjoncture (3.04 % en novembre), mais ils ont cru de 8 pdb sur le marché de l'ancien (3.13 % en novembre) et de 4 pdb sur celui des travaux (3.18 % en novembre).

## PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2024	<b>3,31</b>	3,24	3,26	3,34
Mars	2025	<b>3,08</b>	3,00	3,01	3,10
Juin	2025	<b>3,06</b>	3,01	3,07	3,12
Septembre	2025	<b>3,12</b>	3,04	3,12	3,20
Octobre	2025	<b>3,13</b>	3,04	3,17	3,22
Novembre	2025	<b>3,12</b>	3,05	3,17	3,22

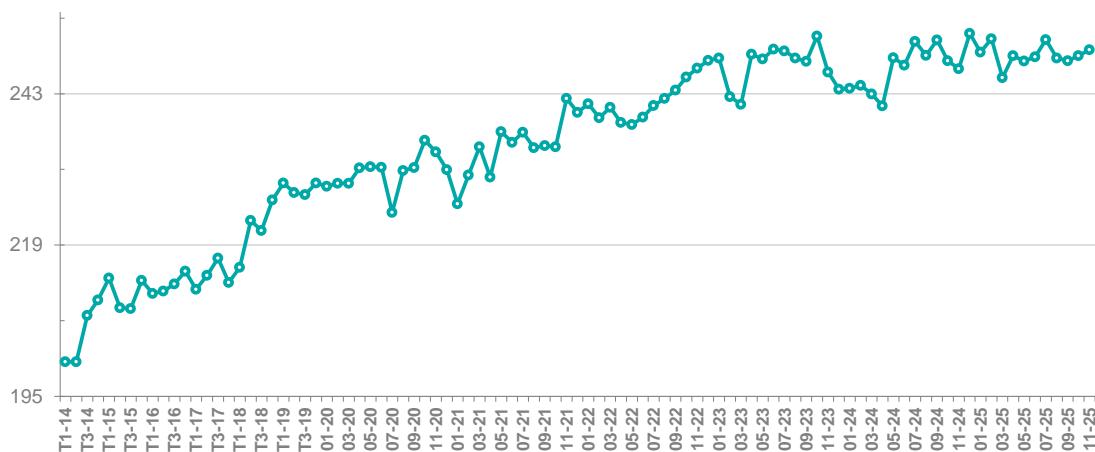
En outre, compte tenu des évolutions constatées depuis mars dernier, en novembre 2025 près de 60 % de l'ensemble

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 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 donc les plus chers voient leur poids se réduire dans le marché au bénéfice de prêts moins longs et 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 +
<b>2019</b>	2,0	8,6	20,2	30,7	37,8	0,7
<b>2024</b>	1,3	6,9	12,5	27,6	51,7	0,0
<b>T1-2025</b>	1,4	6,0	11,1	29,6	51,9	0,0
<b>T2-2025</b>	1,4	6,4	11,4	33,1	47,6	0,0
<b>T3-2025</b>	1,3	6,5	12,0	33,5	46,6	0,1
<b>M10-2025</b>	1,2	6,3	11,9	35,9	44,7	0,0
<b>M11-2025</b>	1,0	5,9	11,8	35,1	46,0	0,1

## 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 (+ 2.4 % sur les 11 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

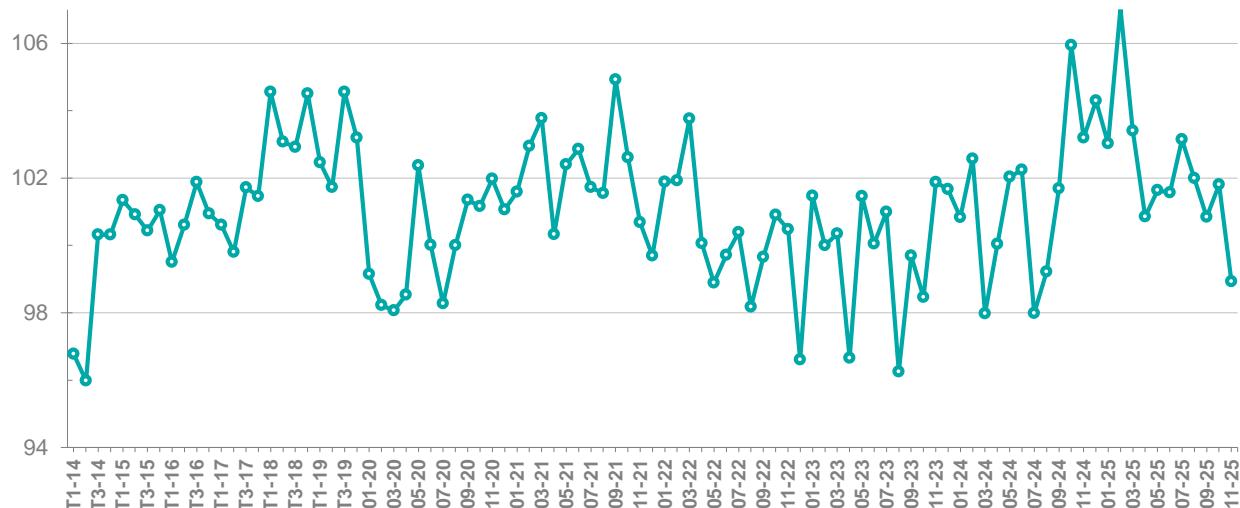
en apport personnel. La lente progression du coût des opérations constatée en 2024 a cédé la place à une remontée rapide (+ 4.8 % sur les 11 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.1 % en 2024) : les tensions sur les prix des logements y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui s'était stabilisé en 2024 après avoir reculé en 2023 s'établit à 4.2 années de revenus en novembre 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 (- 3.5 % sur les 11 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 novembre 2025 de 46.0 % 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



Aussi, compte tenu de la détérioration des taux des crédits et de la hausse rapide des prix des logements, l'indicateur de solvabilité de la demande recule rapidement en novembre 2025 en dépit du 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, mais sont de plus en plus souvent déstabilisés par l'augmentation rapide des prix des logements.

### 3. L'activité du marché des crédits

Depuis le début de 2025, l'activité du marché a bénéficié d'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.

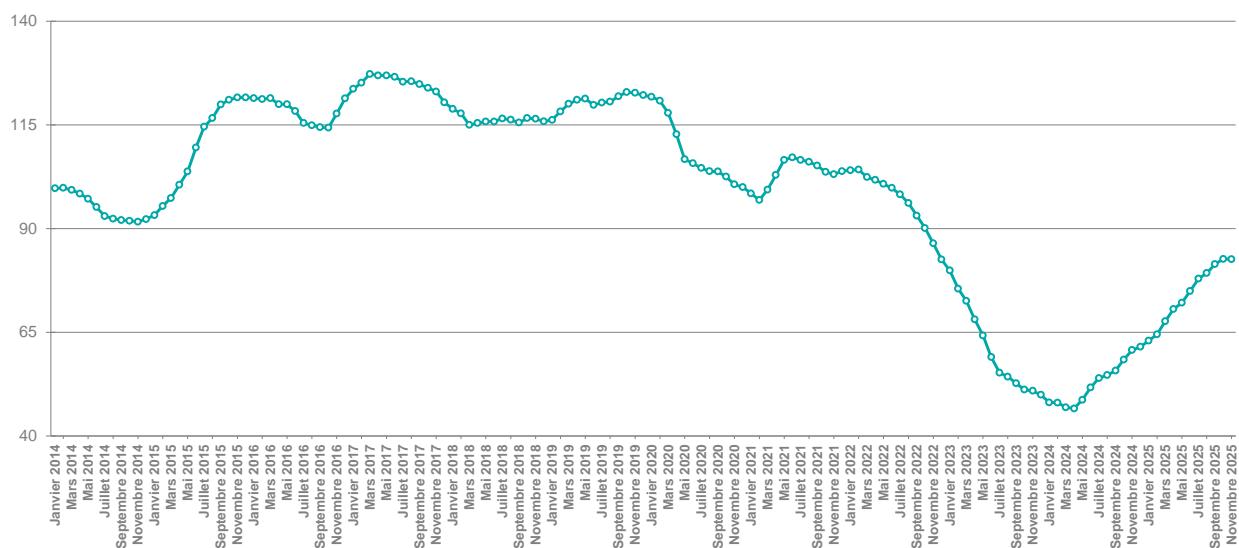
Bien sûr la reprise saisonnière du marché

observée à la rentrée de septembre a en partie gommé la dépression estivale du marché. Mais le rythme de progression de l'activité est maintenant près de 3 fois moins rapide qu'en mars dernier : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 17.7 % en novembre 2025 en GA, contre + 48.4 % en mars ; et + 18.4 % pour le nombre de prêts accordés, contre + 52.8 % en mars.

Cependant le marché des crédits reste dynamique. En niveau annuel glissant, la production de crédits a augmenté de 31.6 % en GA en novembre 2025 et le nombre de prêts accordés de 36.2 % en GA. Néanmoins, le rythme de progression ralentit maintenant rapidement.

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

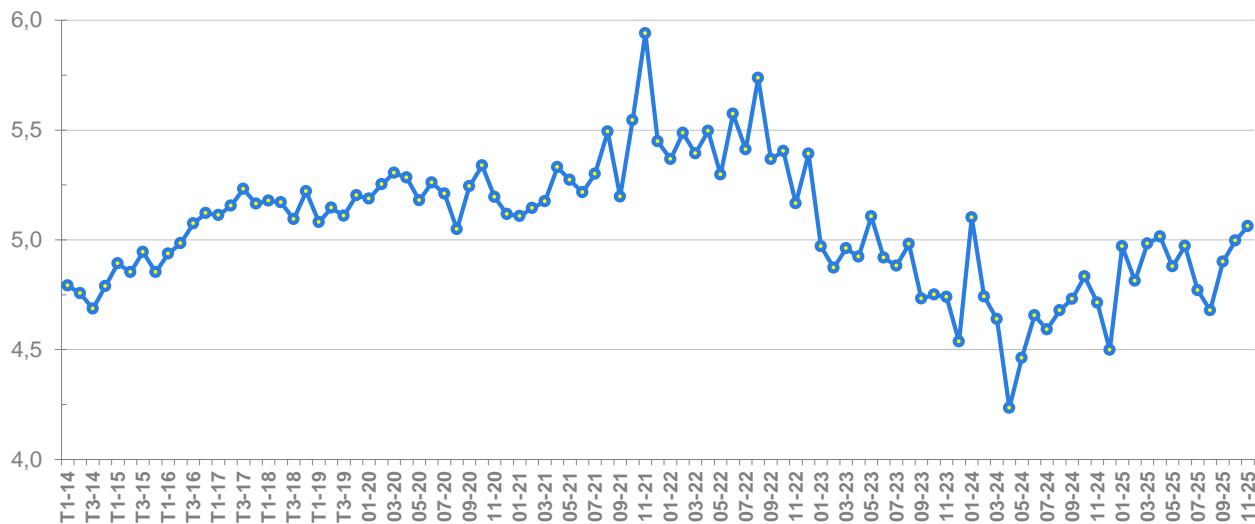
Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



# 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



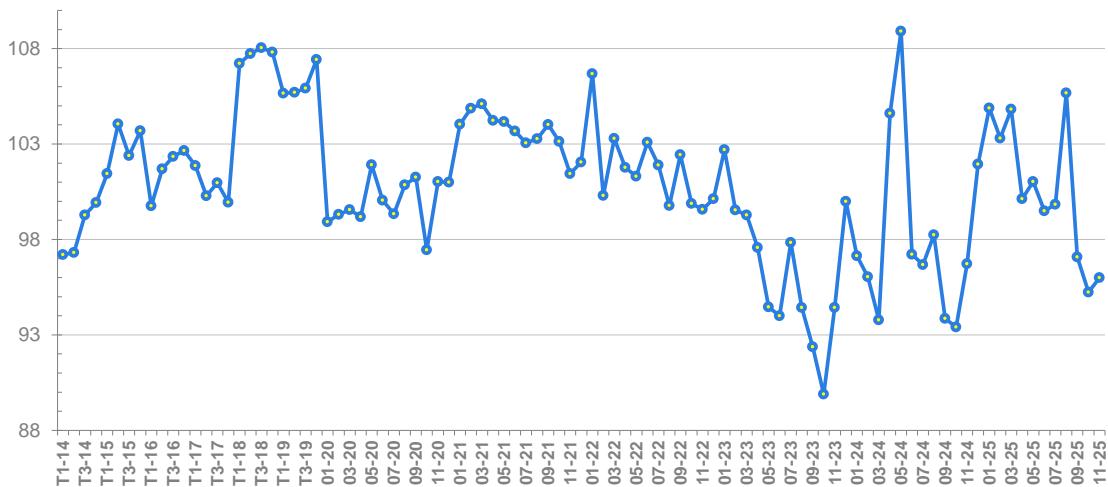
Depuis le début de 2025, les taux d'apport personnel remontent rapidement. Le retour de ménages bien dotés en apport personnel et le rebond de la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ayant redéployé leurs offres transforment le marché. Ainsi, sur un 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 11 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 11 premiers mois de 2025, en GA, après + 2.4 % en 2024). Aussi et en dépit des transformations du marché, le coût relatif remonte : il s'affiche à 5.1 années de revenus

en novembre 2025 contre 4.78 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit maintenant à son niveau moyen constaté depuis le début des années 2000.

Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se redresse rapidement (+ 13.2 % sur les 11 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 novembre 2025, un apport moyen supérieur de 37.5 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 28.9 % plus élevé.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

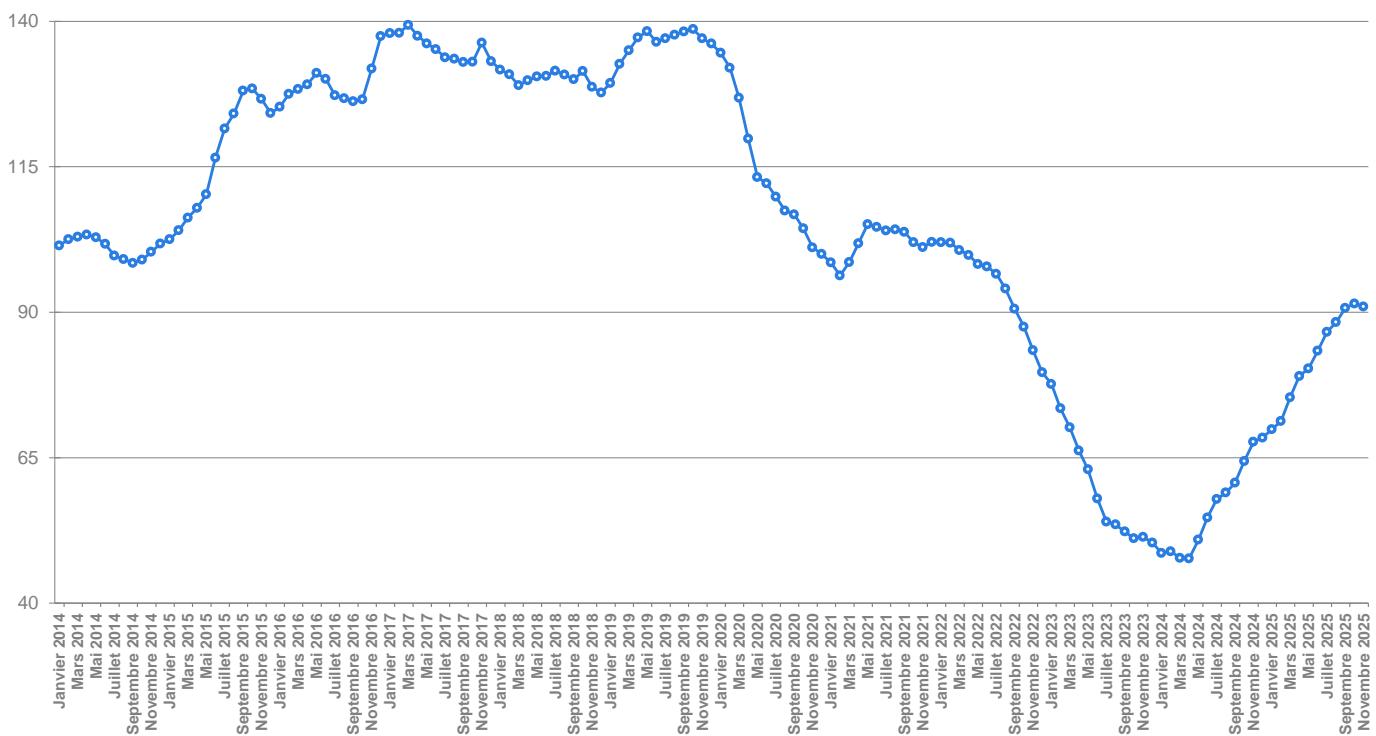


Aussi alors que les conditions de crédit ne s'améliorent plus, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade. La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport

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 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, + 17.2 % en novembre 2025 en GA, et + 12.5 % pour le nombre de prêts accordés. Mais les rythmes de progression constatés depuis l'été sont beaucoup moins rapides qu'en mars dernier. D'ailleurs, le nombre de prêts accordés en novembre recule de

6.0 % en glissement annuel, contre + 94.1 % en mars : et pourtant, les établissements bancaires ont réduit les taux des crédits accordés au neuf.

Aussi le regain de dynamisme du marché des crédits commence à être affecté. La production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 31.5 % en GA en novembre 2025. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 34.3 % en GA en novembre 2025 : en avril dernier, le rythme de progression était presque de 2 fois plus rapide (+ 65.8 %). La reprise s'essouffle donc.

## Le marché de l'ancien

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

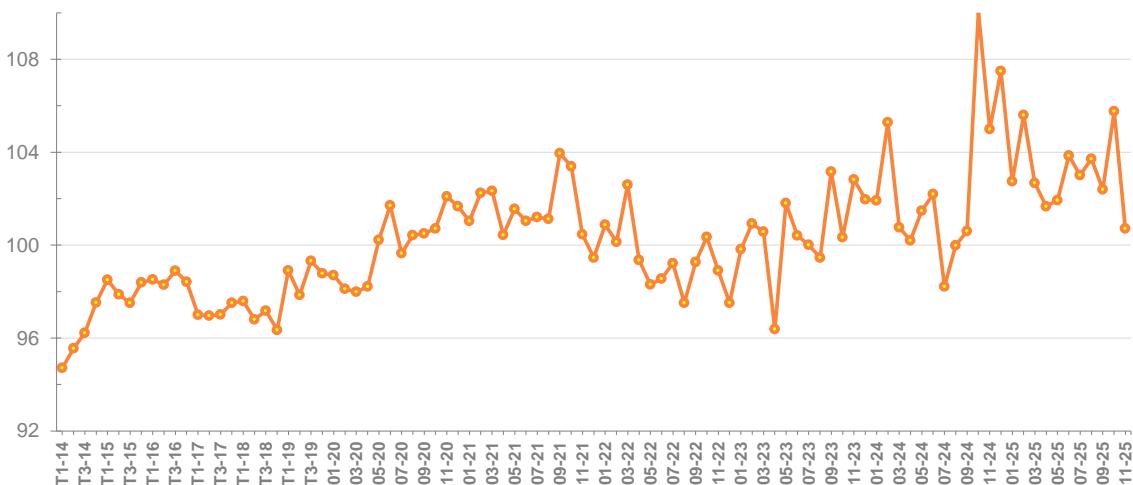


Sur le marché de l'ancien qui a renoué avec le dynamisme, la pression sur le coût des opérations accompagne la remontée des prix qui se généralise sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît donc (+ 3.6 % sur les 11 premiers mois de 2025, en GA, après - 2.3 % en 2024). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent plus lentement que le coût des opérations (+ 2.1 % sur les 11 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.5 % en 2024). Dans ces

conditions, le coût relatif des opérations réalisées remonte lentement depuis plus d'un an : à 4.6 années de revenus en novembre 2025, contre 4.4 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



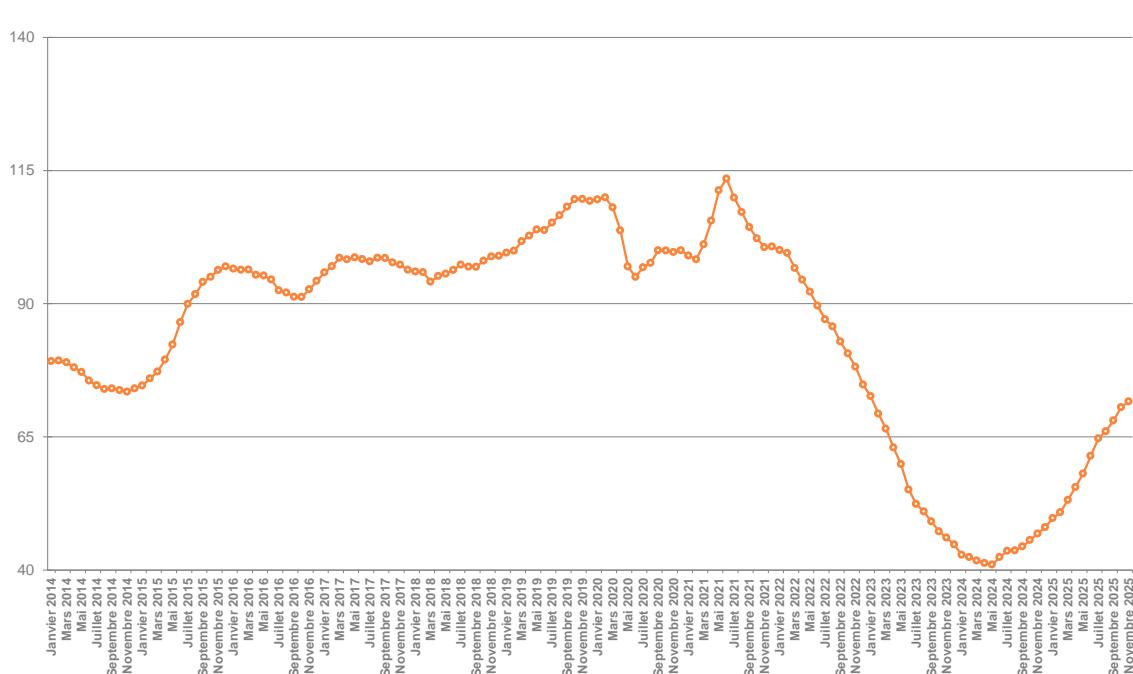
Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule rapidement (- 7.5 % sur les 11 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.3 % en 2024) : conséquence de la hausse des prix de logements et du renforcement de la présence des accédants aux revenus moyens. Ainsi le taux d'apport personnel moyen recule encore. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 39.4 % et le taux d'apport personnel moyen de 20.2 %. 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 se dégrade à nouveau. Les conditions de crédit actuelles et la hausse des coûts des opérations réalisées y contribuent, sans que la transformation du marché ou les difficultés rencontrées par les primoaccédants pour entrer sur ce marché ne viennent atténuer cela.

## L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DE L'ANCIEN

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. Et en dépit d'un début d'année 2025 parfois hésitant, le rebond des indicateurs trimestriels s'est poursuivi : avec pour la production de crédits + 19.3 % en novembre 2025 en GA et + 43.6 % 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'atterrissement de la conjoncture se confirme donc, de mois en mois. D'ailleurs à fin novembre, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant reculait de 12 % 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 36.4 % en GA en novembre 2025. Et le nombre de prêts accordés de 52.9 % en GA.

[www.lobservatoirecreditlogement.fr](http://www.lobservatoirecreditlogement.fr)