



L'Observatoire  
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

# TABLEAU DE BORD MENSUEL

Novembre  
2025

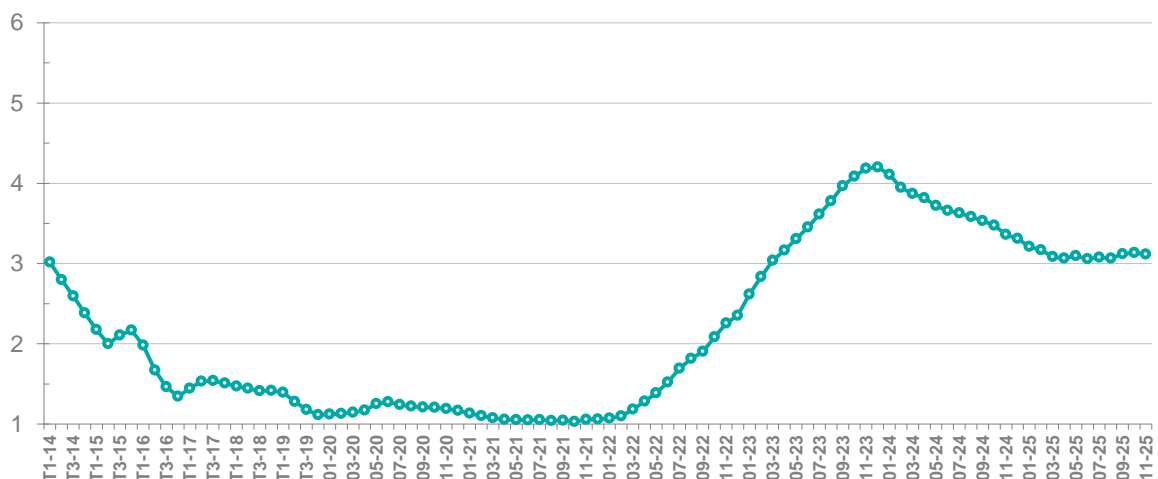
# L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

## 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



## 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

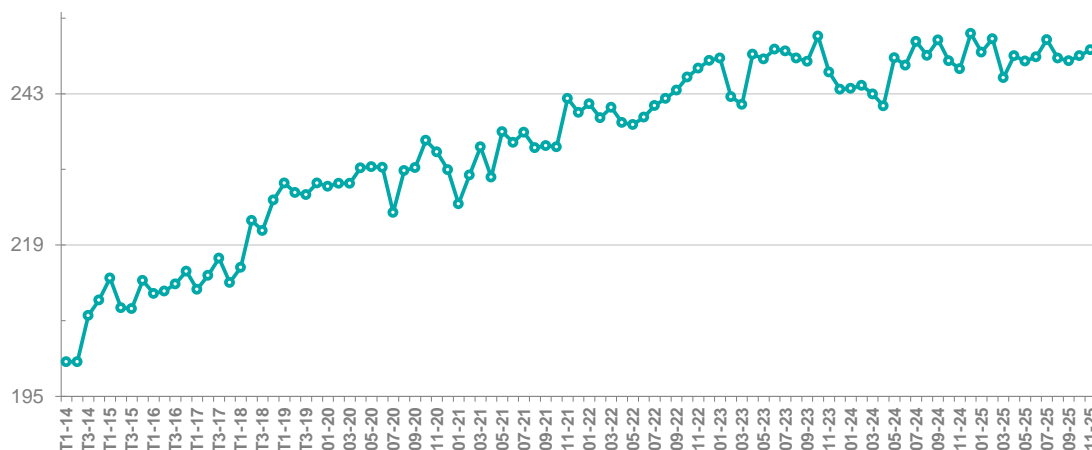
En outre, compte tenu des évolutions constatées depuis mars dernier, en novembre 2025 près de 60 % de l'ensemble

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 novembre 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 250 mois (260 mois pour l'accession dans le neuf et 265 mois pour l'accession dans l'ancien).**

La durée moyenne des crédits octroyés s'établit donc en novembre sur ses niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques s'efforcent encore 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, 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 poursuit. Même si la durée moyenne reste élevée, la proportion des prêts bancaires d'une durée de 25 ans et plus a reculé : 46.1 % en novembre contre 51.9 % au 1er trimestre 2025. En revanche, la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans s'est élevée : 35.1 % en octobre contre 29.6 % au 1<sup>er</sup> trimestre. 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. 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 donc les plus chers voient leur poids se réduire dans le marché au bénéfice de prêts moins longs et à taux plus bas.

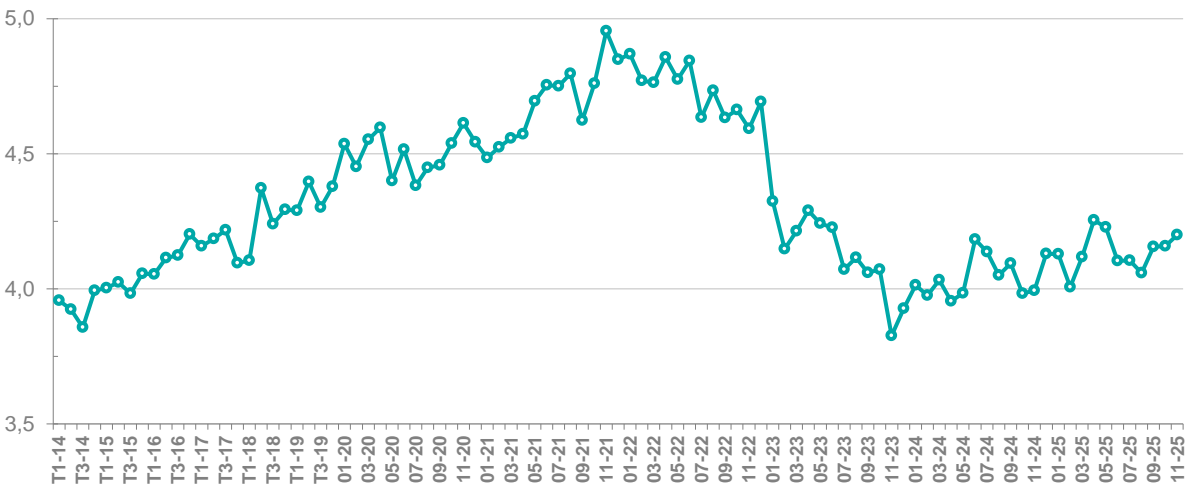
STRUCTURE DE LA PRODUCTION  
DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)

	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +
2019	2,0	8,6	20,2	30,7	37,8	0,7
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
M11-2025	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

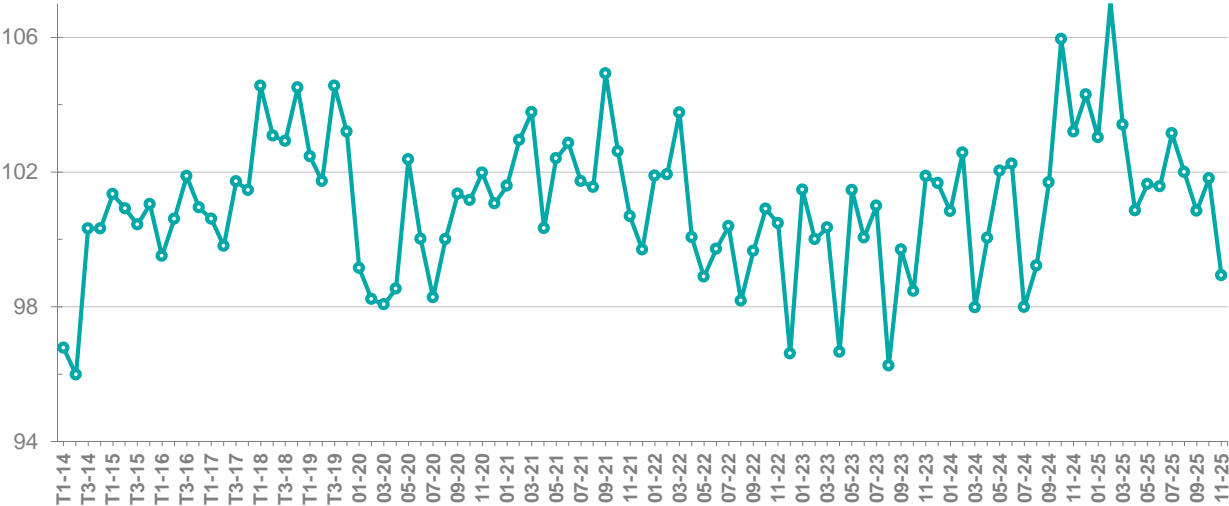


## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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.

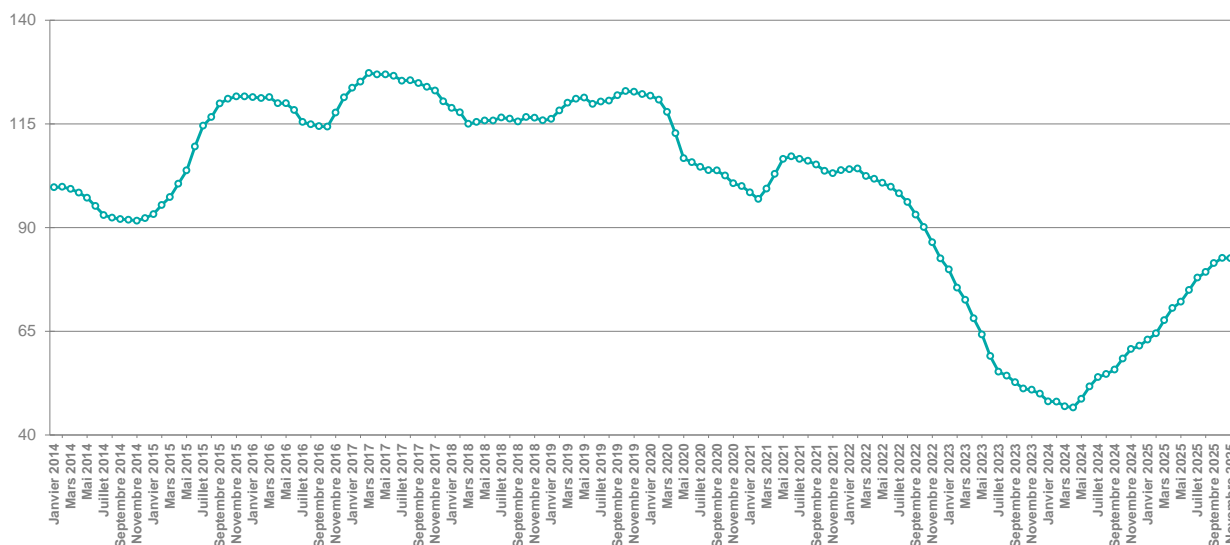
Bien sûr la reprise saisonnière du marché

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

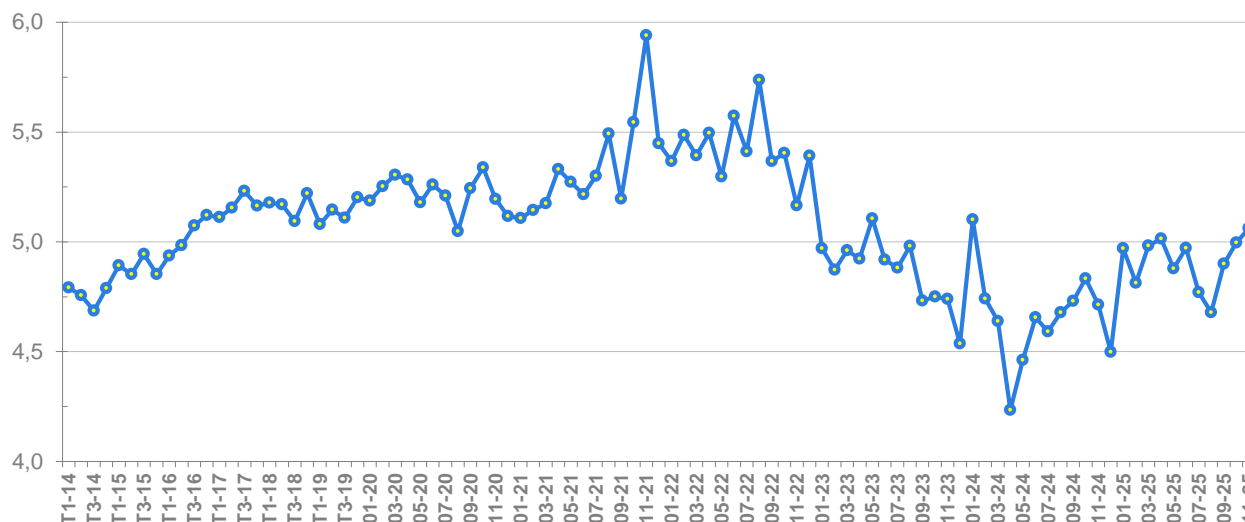


# LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

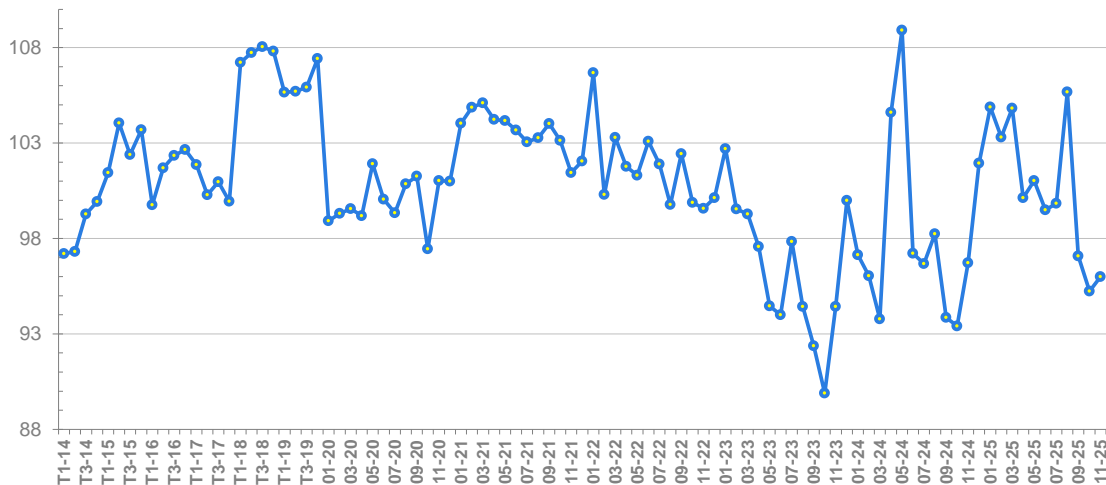
## Le marché du neuf

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



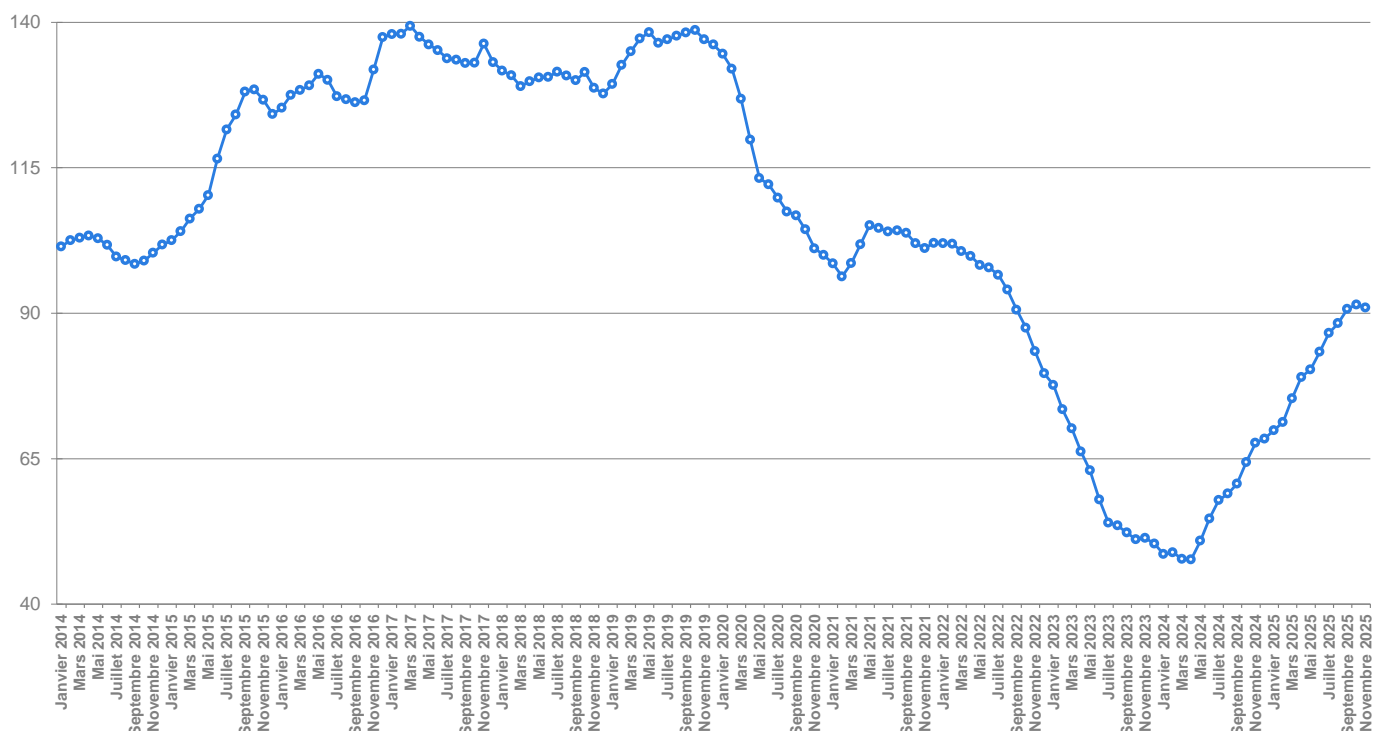
### L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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





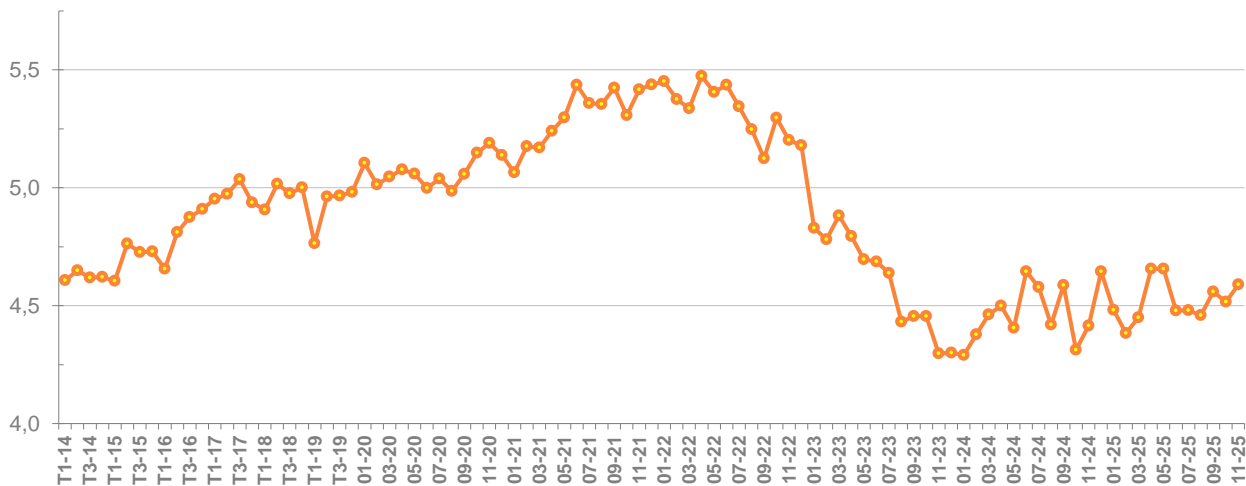
A l'instar de l'ensemble du marché des crédits, celui du neuf a repris des couleurs. Aussi, en dépit d'un début d'année 2025 marqué par de nombreuses hésitations, le rebond des indicateurs trimestriels se poursuit, du fait notamment des mauvais résultats du début de l'année 2024 : avec pour la production 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.

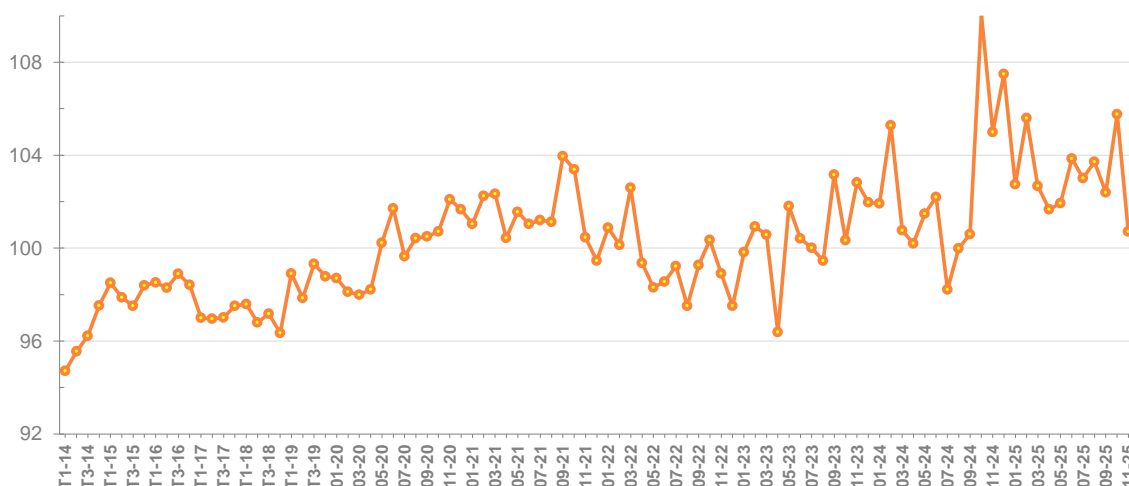
## Le marché de l'ancien

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



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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



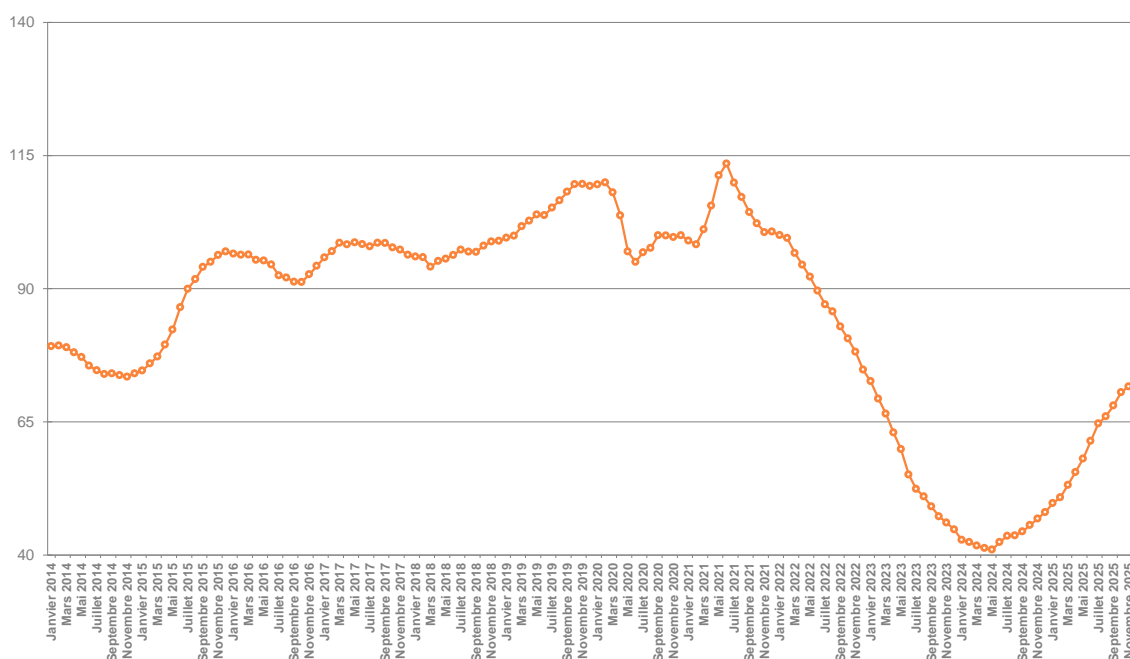
Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule rapidement (- 7.5 % sur les 11 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.3 % en 2024) : conséquence de la hausse des prix de logements et du renforcement de la présence des accédants aux revenus moyens. Ainsi 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

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. 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'atterrissage 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.observatoirecreditlogement.fr](http://www.observatoirecreditlogement.fr)