



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

3,14%TAUX MOYEN
DES PRÊTS
IMMOBILIERS

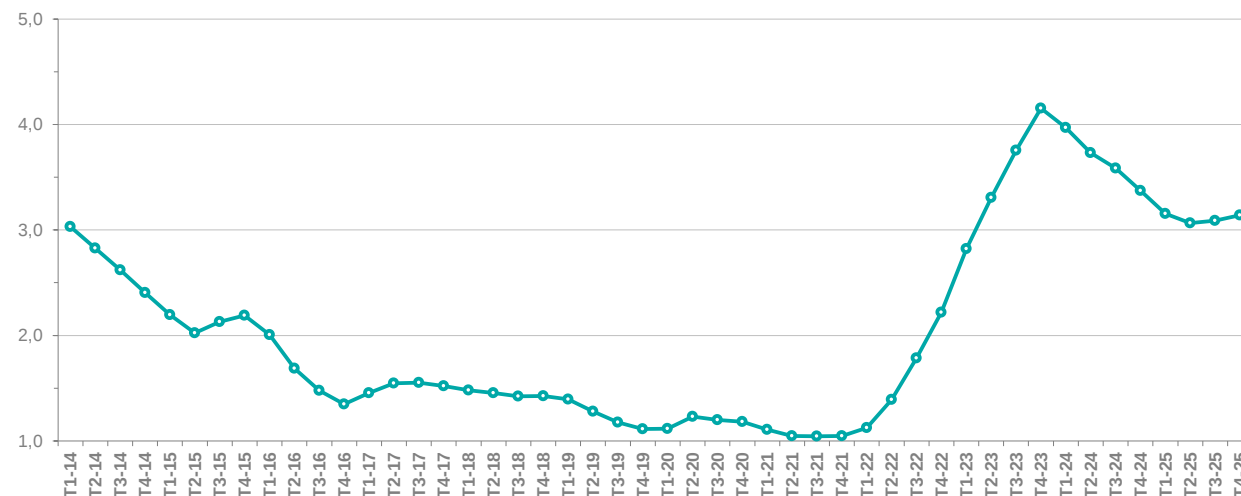
En décembre 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.17 %. Et pour l'ensemble du 4^{ème} trimestre, le taux moyen a été de 3.14 %.

Après une baisse de 23 points de base – pdb – au 1^{er} trimestre, le taux moyen est resté à peu près stable durant 5 mois : en août, il s'affichait à 3.07 %. Mais dès septembre, le taux moyen s'est redressé, alors que la BCE ne bougeait plus ses taux : entre août et décembre, il a repris 10 pdb ! En dépit de leur volonté de ne pas briser la reprise du marché des crédits immobiliers, les établissements de crédit ont dû réajuster leurs barèmes pour répondre à la dégradation de leur environnement.

Et les banques ont dû arbitrer 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, face à une demande qui hésite.

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %) ENSEMBLE DES MARCHÉS

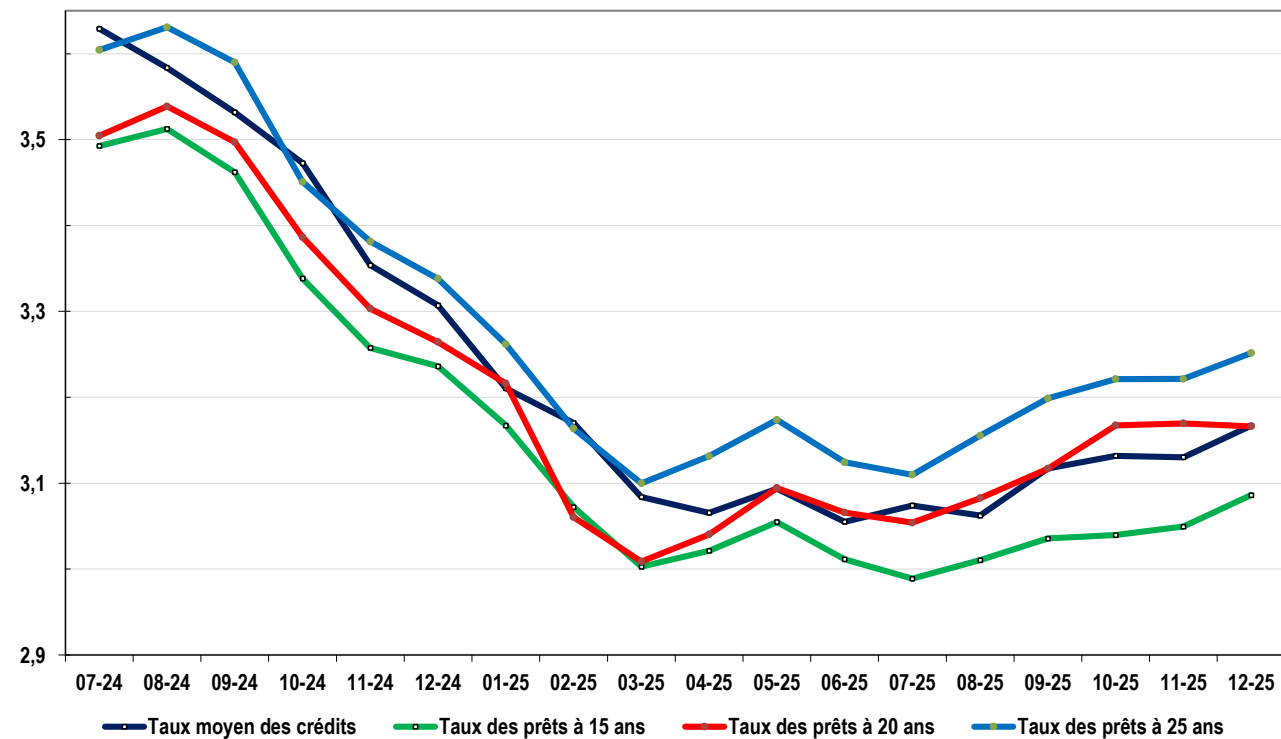
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRODUITS "PHARES"

Dès avril 2025, les taux des 3 produits « phares » avaient amorcé leur remontée, après 18 mois d'une baisse quasiment ininterrompue. Et après un ajustement prudent dans un premier temps, les taux des prêts à 25 ans ont finalement bondi de 13 pdb durant le 2nd semestre et ceux à 20 ans de 10 pdb, alors que les taux des prêts à 15 ans ont augmenté moins vite, de 8 pdb.



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRODUITS “PHARES”

Sur les prêts immobiliers à 15 ans et à 20 ans, la hausse des taux intervenue depuis juin a été modérée pour les emprunteurs du 1^{er} groupe. En revanche pour les emprunteurs moins bien dotés en apport personnel (3^{ème} et 4^{ème} groupes) où se retrouvent la plupart des primo accédants modestes et des familles nombreuses, l'augmentation a été trois fois plus rapide (15 pdb) sur les prêts à 25 ans. Et en décembre 2025, 70 % de l'ensemble des emprunteurs ont eu un taux supérieur à 3.10 % : en juin, la proportion était de 35 %.

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - DÉCEMBRE 2025

Taux moyens Sur 15 ans Sur 20 ans Sur 25 ans

1 ^{er} groupe	2,74	2,78	2,87
2 ^{ème} groupe	2,99	3,06	3,18
3 ^{ème} groupe	3,18	3,23	3,33
4 ^{ème} groupe	3,45	3,53	3,64
Ensemble	3,09	3,17	3,25

JUIN 2025

Sur 15 ans Sur 20 ans Sur 25 ans

2,68	2,72	2,75
2,95	3,01	3,06
3,09	3,15	3,20
3,35	3,41	3,49
3,01	3,07	3,12

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
4^{ème} TRIMESTRE 2025

250
MOIS

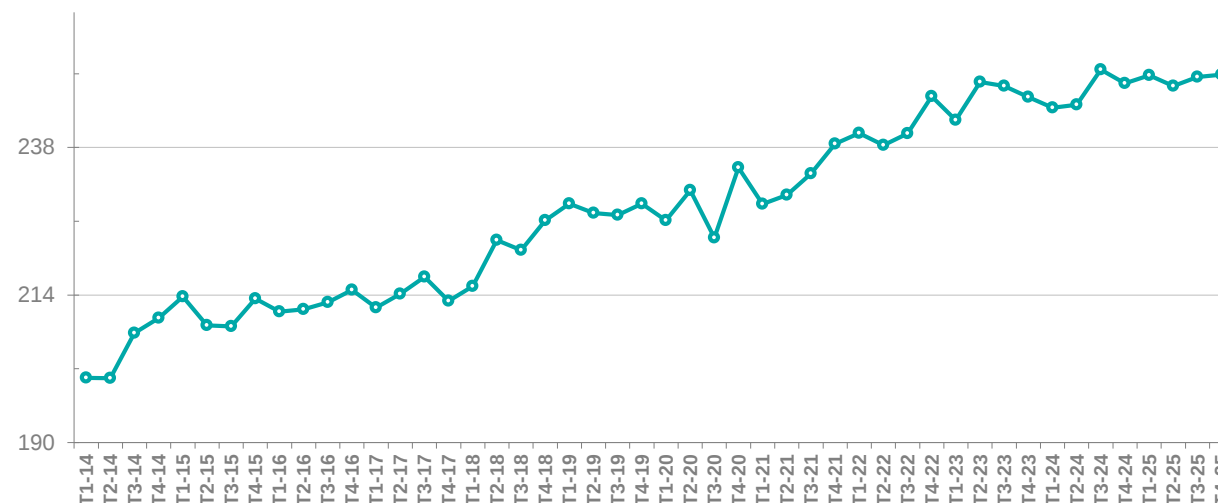
En décembre 2025, comme au 4^{ème} trimestre, la durée moyenne des prêts accordés était de 250 mois.

La durée moyenne des crédits octroyés reste donc particulièrement élevée depuis plus d'un an, sur les niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques s'efforcent ainsi d'atténuer les conséquences de la remontée du coût des opérations financées sur la solvabilité de la demande, 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 stable depuis le début de l'année. Elle est inférieure de 11.1 % à celle de décembre 2023, mais elle reste plus élevée de 18.5 % par rapport à décembre 2021.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



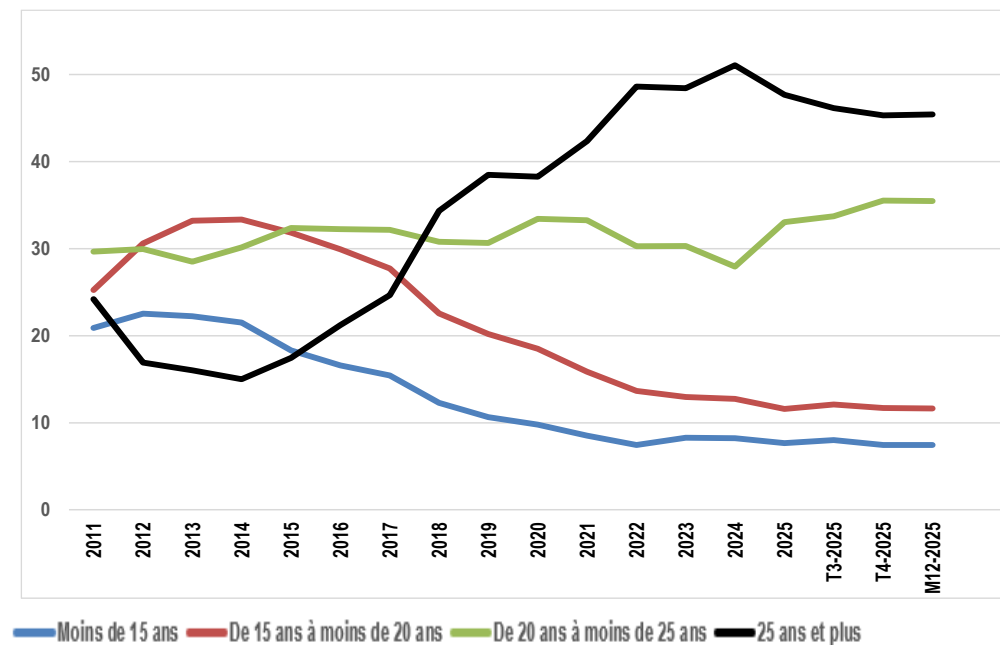
LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

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 : 45.4 % en décembre contre 51.9 % au 1^{er} trimestre 2025. En revanche, la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans s'est élevée : 35.5 % en décembre contre 29.6 % au 1^{er} 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.

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 +
2019	2,0	8,6	20,2	30,7	37,8	0,7
2024	1,3	6,9	12,8	27,9	51,1	0,0
2025	1,3	6,4	11,6	33,1	47,7	0,0
T3-2025	1,3	6,7	12,1	33,7	46,1	0,1
T4-2025	1,1	6,3	11,7	35,5	45,3	0,1
M12-2025	1,2	6,3	11,6	35,5	45,4	0,1

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, 87.7 % ont bénéficié d'un prêt à 20 ans et plus au 4^{ème} trimestre 2025 (54.0 % en 2013 et 80.7 % en 2019).

Avec 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 les premiers affectés.

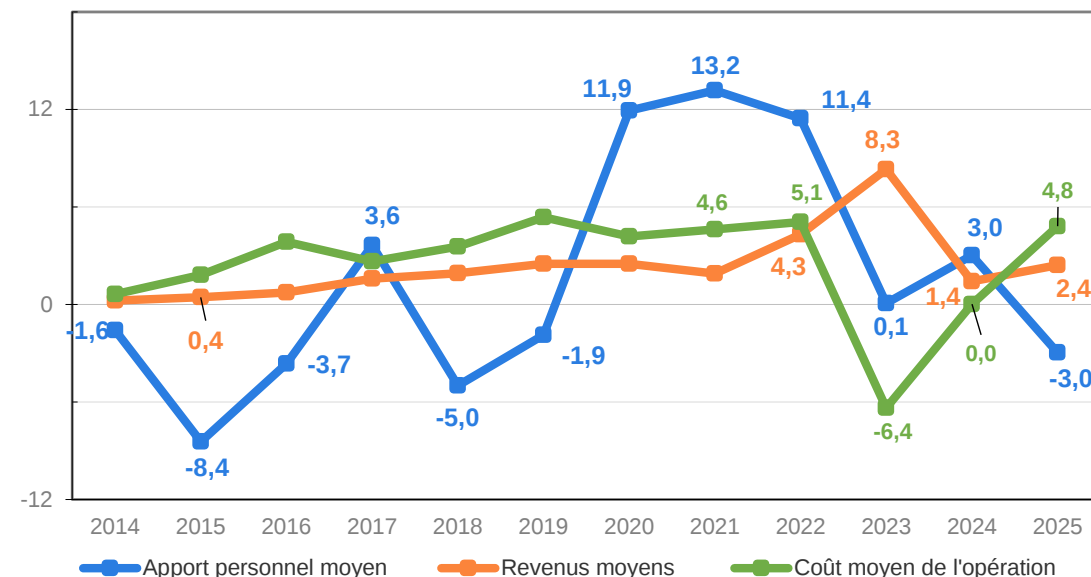
STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %) DURÉE DES PRÊTS

		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +
T4 2025	- de 35 ans	0,7	3,6	8,0	38,4	49,1	0,1
	de 35 à 45 ans	0,7	3,9	8,7	32,8	53,8	0,0
	de 45 à 55 ans	1,9	10,5	20,5	36,1	31,0	0,0
	de 55 à 65 ans	3,9	26,8	37,0	26,0	6,3	0,0
	65 ans et +	11,1	48,4	25,9	11,1	3,5	0,0

LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (EN %)

En dépit du ralentissement de l'inflation et de la moindre progression du pouvoir d'achat, l'augmentation des revenus des emprunteurs reste soutenue, grâce à la transformation des clientèles (retour de ménages plus aisés, notamment). Et après une année 2024 de quasi-stabilité, le coût des opérations a affiché une remontée rapide. Ainsi, le coût relatif qui s'était stabilisé en 2024 après avoir reculé rapidement en 2022 et en 2023 s'établit à 4.2 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2025, contre 4.0 années de revenus un an auparavant.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel a reculé, après le rebond de 2024. Depuis trois ans, le niveau moyen de l'apport personnel s'est en fait stabilisé. Mais le niveau de l'apport moyen a fortement cru depuis 2019 : de 41.3 %, au total, expliquant les difficultés de réalisation des projets immobiliers rencontrées par de très nombreux ménages, ceux dont l'apport personnel est jugé insuffisant.



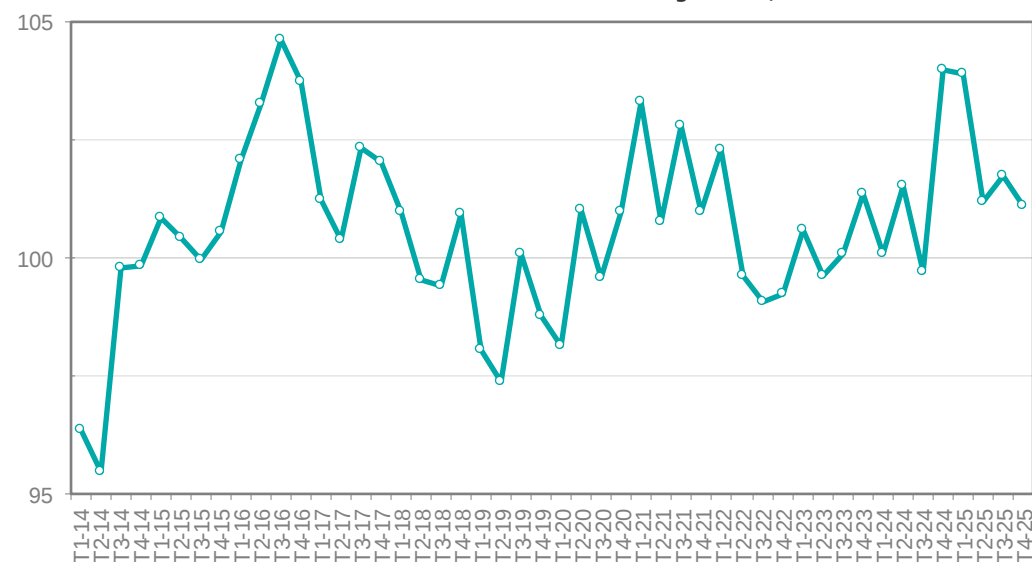
L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

Base 100 en 2020

Aussi, avec la détérioration des taux des crédits et la hausse rapide des prix des logements, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé en 2025, en dépit du niveau élevé des durées des prêts accordés. Il a néanmoins réussi à se stabiliser depuis l'été. Cette évolution intervient dans le contexte 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 rapide des prix 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

La conjoncture du marché doit composer avec un environnement peu favorable : dégradation du marché de l'emploi, détérioration du cadre politico-économique, resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France et affaiblissement des intentions d'achats immobiliers. Aussi, le rythme de progression de l'activité commence à fléchir. Néanmoins, l'activité est encore soutenue :

+ 13,9 % pour la production
+ 20,1 % pour le nombre de prêts

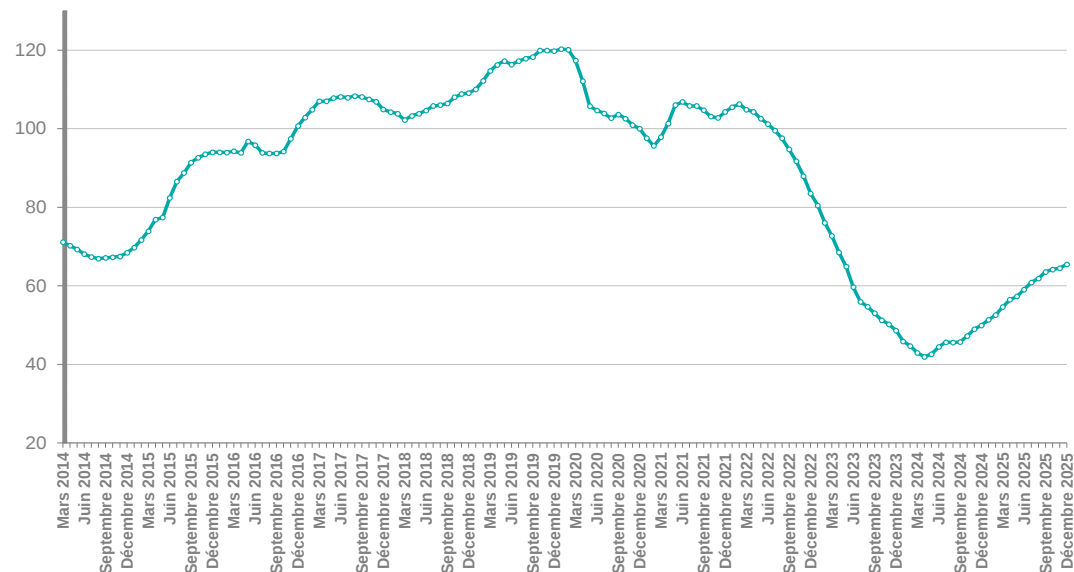
**Ensemble
du marché
Niveau
annuel
glissant**

Production de crédits
en 2025 :
+ 31,1 %
Rappel : + 2,7% en 2024

Nombre de prêts accordés
En 2025 :
+ 38,0 %
Rappel : + 23,2 % en 2024

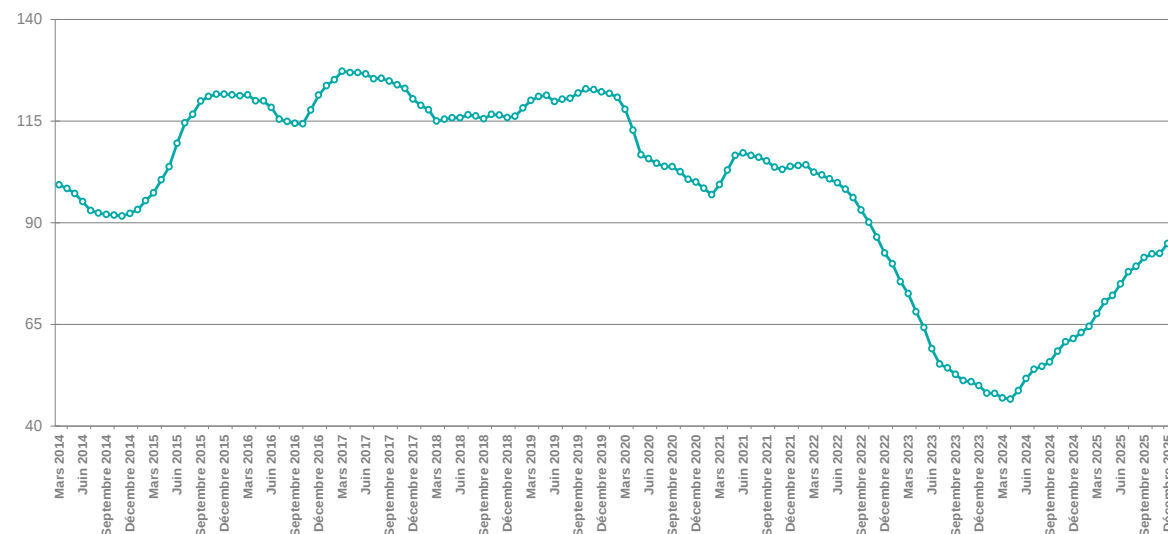
PRODUCTION DE CRÉDITS

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

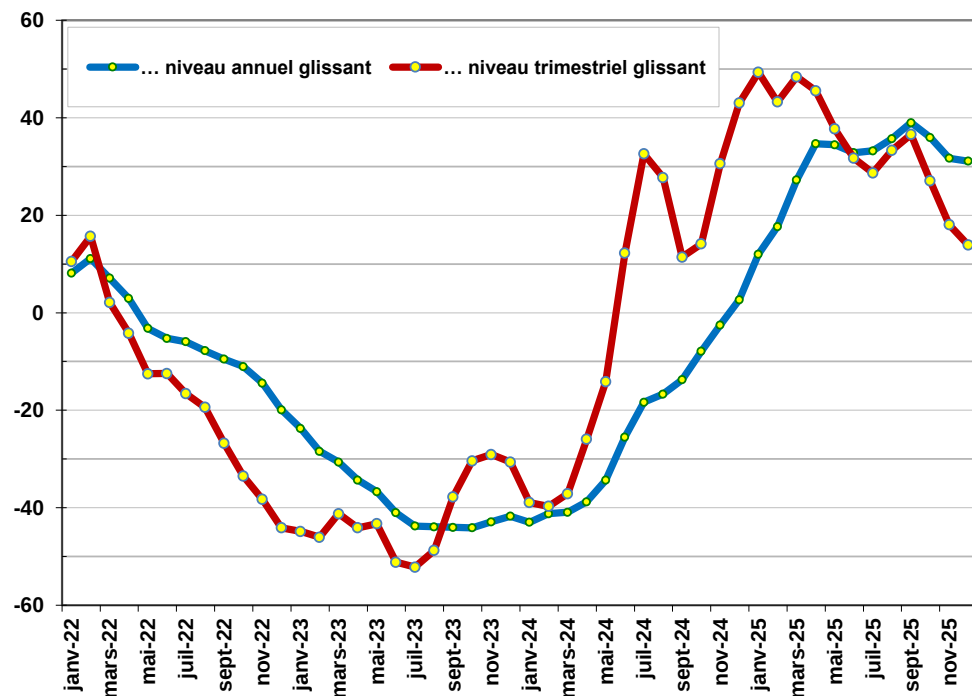


L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La production de crédits s'est toutefois ressaisie depuis le printemps 2024. Tous les indicateurs le confirment : mais les hésitations de la demande (intentions d'achats, demande de crédits) ont progressivement pesé sur les rythmes de progression régulière observés au 1^{er} semestre 2025. Les évolutions se font moins rapide, annonçant maintenant un atterrissage de la conjoncture. Il ne s'agit encore que d'un atterrissage, pas d'un retournement : la progression de l'activité se poursuit d'ailleurs rapidement. Pour autant, les indicateurs analysés mesurent bien souvent des variations des niveaux annuels glissants. Alors que dans le même temps les évolutions sur niveaux trimestriels glissants montrent un début de ralentissement.

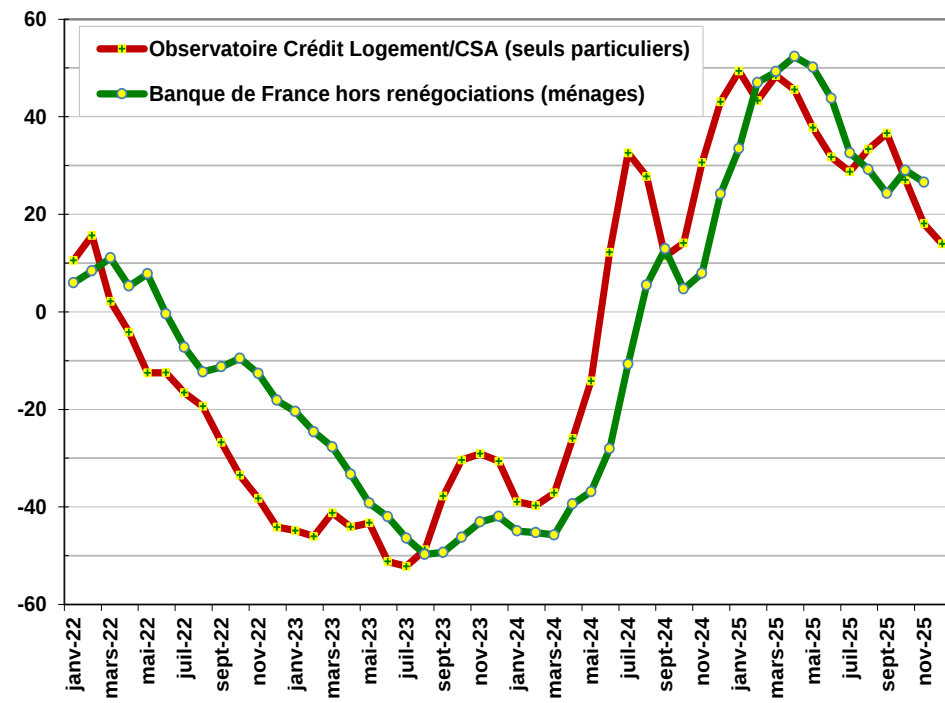
Crédits immobiliers (Observatoire Crédit Logement/CSA)

Variation (en %) en glissement annuel du niveau trimestriel glissant



Crédits immobiliers aux "ménages"

Variation (en %) en glissement annuel du niveau trimestriel glissant



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

En effet, après un début d'été qui enregistre l'activité la plus soutenue de l'année, la suite de l'année a dû composer avec un affaiblissement de la production de crédits et du nombre de prêts accordés. Suivant le profil saisonnier du marché des crédits observé depuis le début des années 2000, le nombre de prêts se contracte de 34.0 % en moyenne entre juillet et août (pour un recul de 31.3 % sur le marché de l'ancien).

Mais au-delà de ce profil saisonnier, le rythme de progression de l'activité est maintenant 3 fois moins rapide qu'en mars dernier :

avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 13.9 % en décembre 2025 en GA, contre + 48.4 % en mars ; et + 20.1 % pour le nombre de prêts accordés, contre + 52.8 % en mars. L'atterrissage de la reprise est notable.

Et l'activité constatée depuis janvier reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 29.3 % pour le nombre de prêts accordés et - 39.6 % 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

	2024	S1-2025 glissement annuel	S2-2025 glissement annuel	S2-2025 glissement semestriel	2025
Production de crédits	+ 2,7%	+ 38,6%	+ 24,5%	+ 0,2%	+ 31,1%
Nombre de prêts accordés	+ 23,2%	+ 46,4%	+ 30,6%	+ 0,2%	+ 38,0%

Lecture : En 2025, la production a progressé de 31.1 %, après une année 2024 décevante et handicapée par un mauvais premier semestre. L'ensemble de l'année 2025 a donc bénéficié d'un "effet de base" dont l'impact s'est progressivement atténué, notamment au second semestre. En effet, la reprise constatée au premier semestre a été vigoureuse : + 38.6 % en glissement annuel. Mais l'activité a commencé à ralentir dès le début de l'été : d'ailleurs, en glissement semestriel, l'augmentation n'était plus que 0.2 % au second semestre.

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf s’est redressé rapidement en 2025 (+ 5.1 % après -2.1 % en 2024). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations progressent maintenant un peu plus rapidement, en dépit du renforcement du poids de la maison individuelle et des hésitations des acheteurs d’appartements (+ 2.1 % en 2025, après + 1.8 % en 2024).

Aussi le coût relatif se redresse. Et dans le même temps, le niveau de l’apport personnel mobilisé progresse rapidement (+ 10.8 % en 2025, après – 7.3 % en 2024). Ainsi, l’augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés a transformé les pratiques de financement de projets immobiliers : avec en 2025, un apport moyen supérieur de 44.2 % à son niveau de la fin 2019.

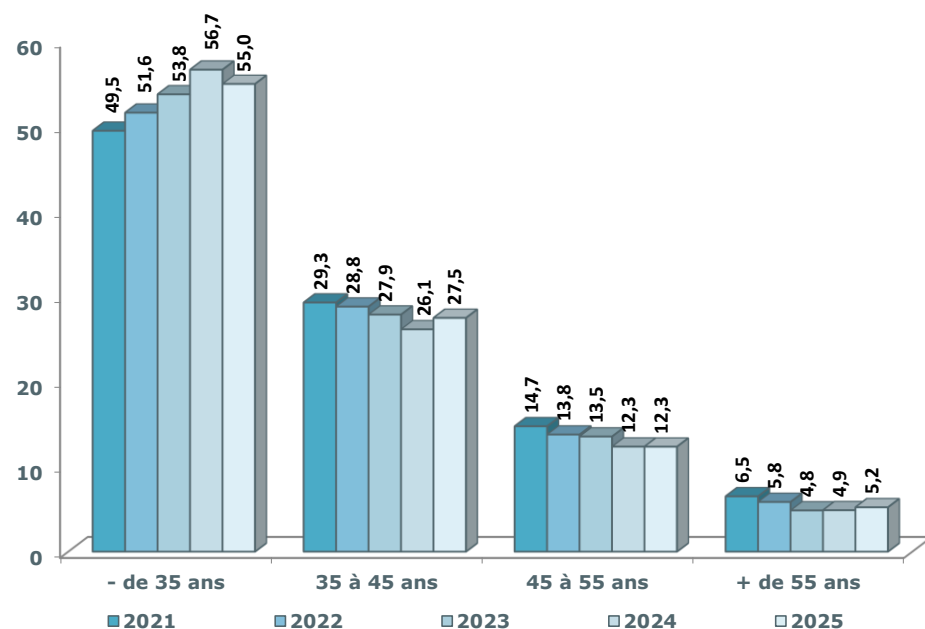
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4 ^{ème} trim. 2025	Ensemble du marché du neuf	17,1	5,0	255	3,07
	dont accession	16,7	5,7	262	3,05
4 ^{ème} trim. 2024	Ensemble du marché du neuf	17,0	4,8	257	3,36
	dont accession	16,6	5,5	264	3,37

LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

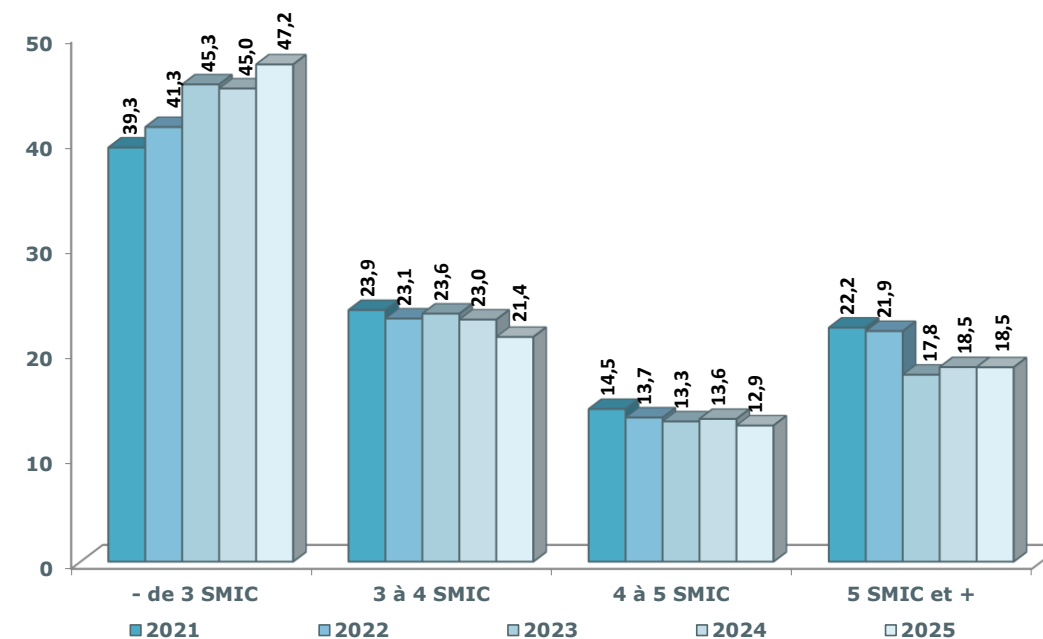
En dépit du maintien des taux des crédits immobiliers durant le 1^{er} semestre 2026, la diminution des durées des prêts octroyés et l'augmentation rapide des coûts des opérations réalisées fragilisent la place des moins de 35 ans dans le marché. Cette tendance est d'autant plus forte que le rebond de l'activité des marchés du neuf bénéficie plus largement aux ménages disposant d'un apport personnel élevé.

Cette évolution s'alimente néanmoins du redressement rapide 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.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



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



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est poursuivi durant toute l'année 2025. Leur progression rapide ayant notamment été facilitée par les mauvais résultats du premier trimestre de l'année 2024. Mais comme pour l'ensemble du marché, la reprise de ce marché affiche aussi des signes d'affaiblissement :

+ 12,7 % pour la production

+ 15,9 % pour le nombre de prêts

**Marché
du neuf**
Niveau
annuel
glissant

Production de crédits en
2025 :
+ 31,7 %

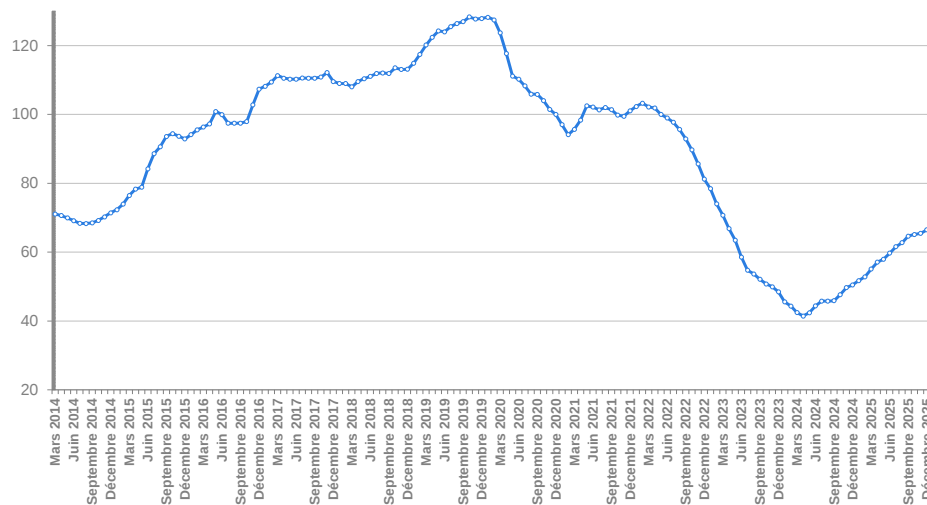
Rappel : + 4,2 % en 2024

Nombre de prêts
accordés en 2025 :
+ 37,1 %

Rappel : + 35,8 % en 2024

PRODUCTION DE CRÉDITS

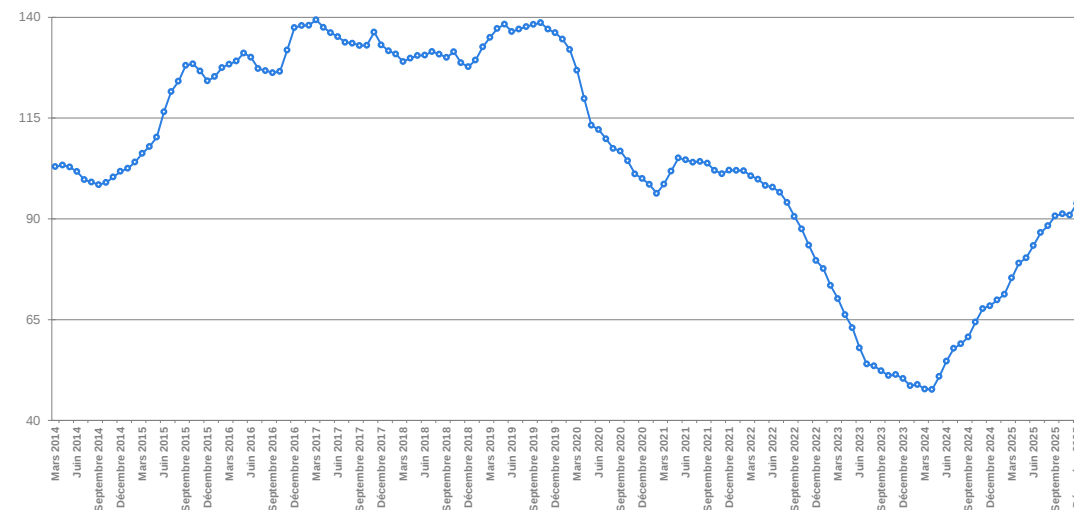
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



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

A l'instar de l'ensemble du marché des crédits, celui du neuf a repris des couleurs. Le rebond des indicateurs trimestriels s'est poursuivi, du fait notamment des mauvais résultats du début de l'année 2024 : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 12.7 % en décembre 2025 en GA, et + 15.9 % pour le nombre de prêts accordés. Mais les rythmes de progression constatés depuis l'été sont beaucoup moins rapides qu'en mars dernier : on constatait alors + 47.8 % pour la production en GA, et + 56.3 % pour le nombre de prêts accordés. Et pourtant, durant cette période, les établissements bancaires n'ont pas augmenté les taux des crédits accordés au neuf.

Aussi le nombre de prêts accordés en 2025 reste inférieur de 29.8 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019 : pour la production de crédits, l'écart est de 41.9 %.

MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2024	S1-2025 glissement annuel	S2-2025 glissement annuel	S2-2025 glissement semestriel	2025
Production de crédits	+ 4,2%	+ 38,8%	+ 25,4%	+ 1,3%	+ 31,7%
Nombre de prêts accordés	+ 35,8%	+ 46,9%	+ 28,5%	+ 0,7%	+ 37,1%

Lecture : En 2025, la production a progressé de 31.7 %, après une année 2024 décevante et handicapée par un mauvais premier semestre. L'ensemble de l'année 2025 a donc bénéficié d'un "effet de base" dont l'impact s'est progressivement atténué, notamment au second semestre. En effet, la reprise constatée au premier semestre a été vigoureuse : + 38.8 % en glissement annuel. Mais l'activité a commencé à ralentir dès le début de l'été : d'ailleurs, en glissement semestriel, l'augmentation n'était plus que 1.3 % au second semestre.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Sur le marché de l'ancien qui a renoué avec un certain dynamisme, le coût des opérations réalisées s'accroît rapidement (+ 3.5 % en 2025, après - 2.4 % en 2024). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent toujours plus lentement que le coût des opérations (+ 1.4 % en 2025, après + 0.4 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées se redresse. Il s'établit néanmoins à un niveau proche de celui constaté 10 années auparavant, bien en deçà des niveaux observés entre 2019

et 2023. Et le niveau de l'apport personnel qui n'avait que lentement cru en 2023 et en 2024 recule rapidement (- 6.3 % en 2025, après + 0.7 % en 2024) : cette évolution est la conséquence de la hausse des prix de logements et du renforcement de la présence des accédants aux revenus moyens. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 32.2 %.

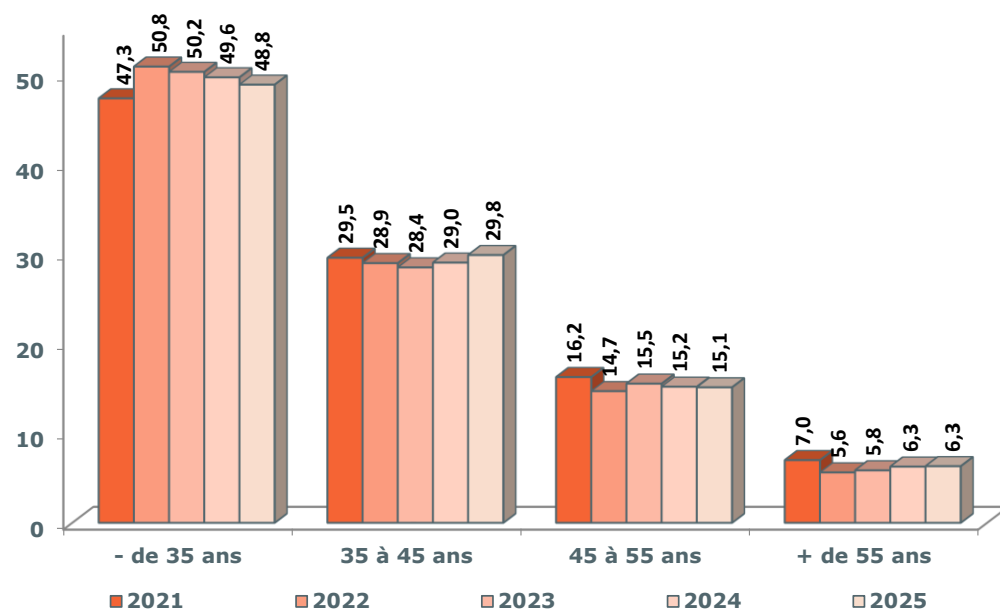
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4 ^{ème} trim. 2025	Ensemble du marché de l'ancien	18,9	4,6	259	3,14
	dont accession	18,9	4,9	263	3,14
4 ^{ème} trim. 2024	Ensemble du marché de l'ancien	20,7	4,4	258	3,38
	dont accession	21,0	4,7	261	3,38

LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

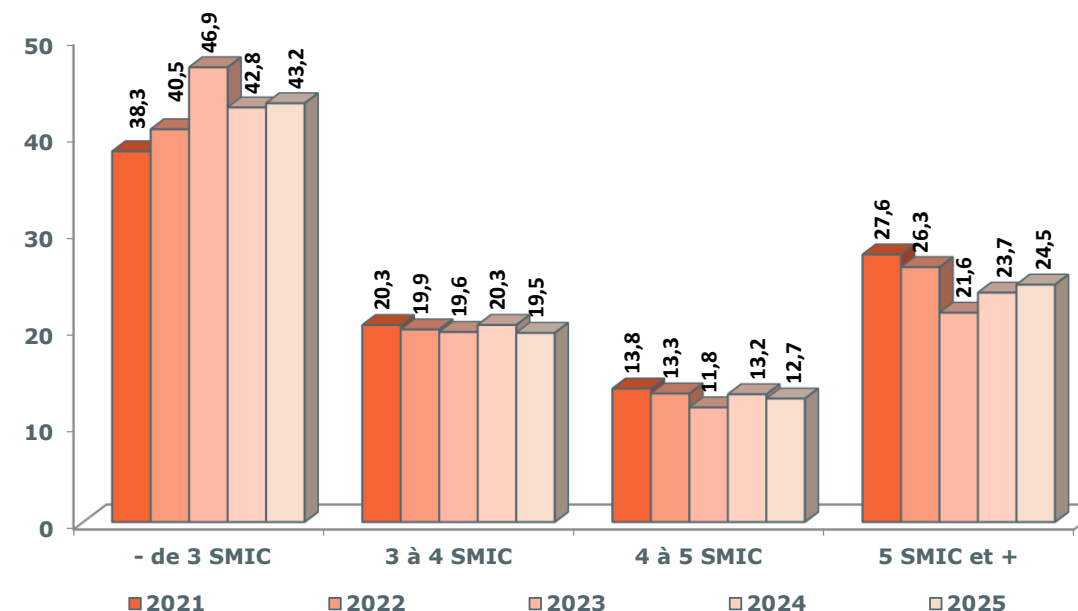
Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'érode : des conditions de crédit moins favorables et des coûts d'opérations en progression pèsent sur la solvabilité des plus jeunes. Pourtant les offres des banques favorisent toujours cette clientèle, dès lors qu'elle est en mesure de mobiliser un apport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

Et après avoir décroché en 2024, la part des moins de 3 SMIC s'est stabilisée, 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 prix 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 réapparition des tensions sur les prix 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

Le marché de l'ancien a retrouvé le chemin de l'expansion en 2024. Et le rebond des indicateurs trimestriels constaté s'est poursuivi en 2025. Mais comme pour l'ensemble du marché des crédits, les rythmes de progression de l'activité s'affaiblissent, de mois en mois :

+ 18,2 % pour la production
+ 42,8 % pour le nombre de prêts

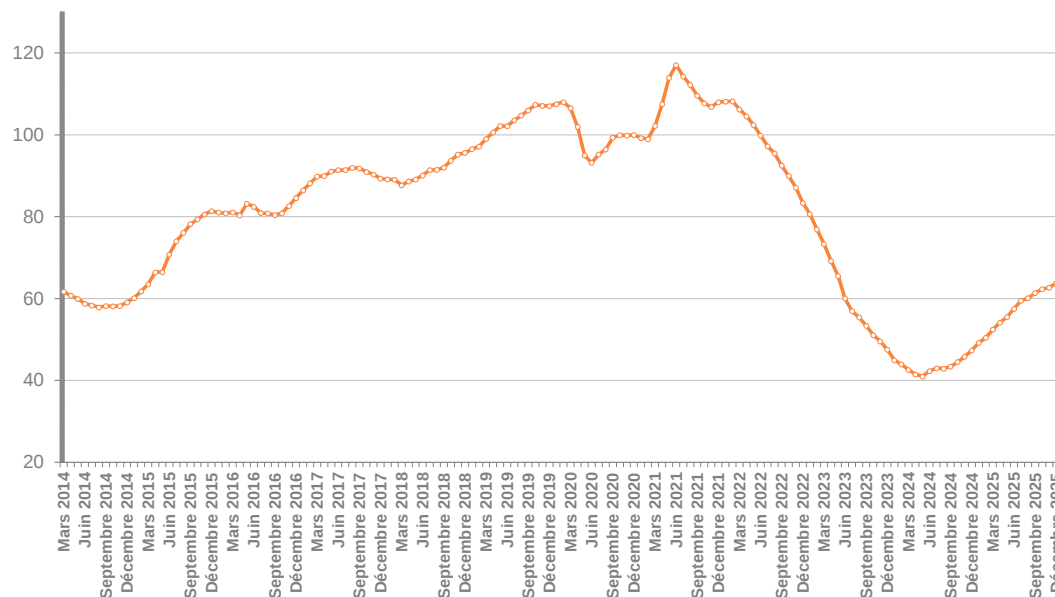
**Marché
de
l'ancien**
**Niveau
annuel
glissant**

Production de crédits
En 2025 :
+ 34,6 %
Rappel : - 0,4% en 2024

Nombre de prêts accordés
en 2025 :
+ 53,4 %
Rappel : + 7,2 % en 2024

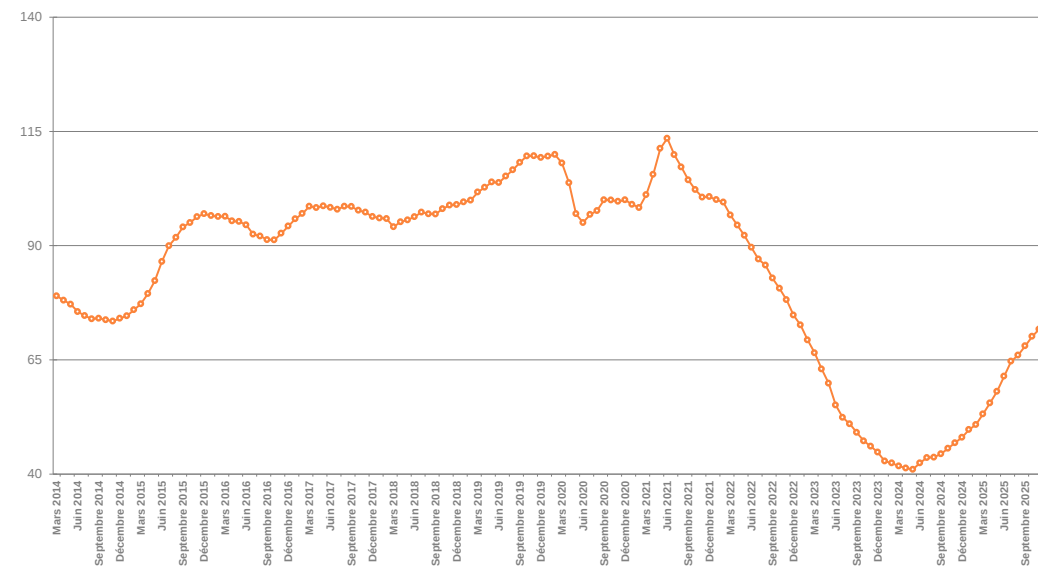
PRODUCTION DE CRÉDITS

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 :

Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est poursuivi : avec pour la production de crédits + 18.2 % en décembre 2025 en GA et + 42.8 % 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 décembre, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant ne s'élevait que de 0.2 % en glissement trimestriel, alors que la progression était de 41.4 % en juin dernier. Ainsi le nombre de prêts accordés en 2025 reste inférieur de 26.1 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019 : pour la production de crédits, l'écart est de 32.3 %.

MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

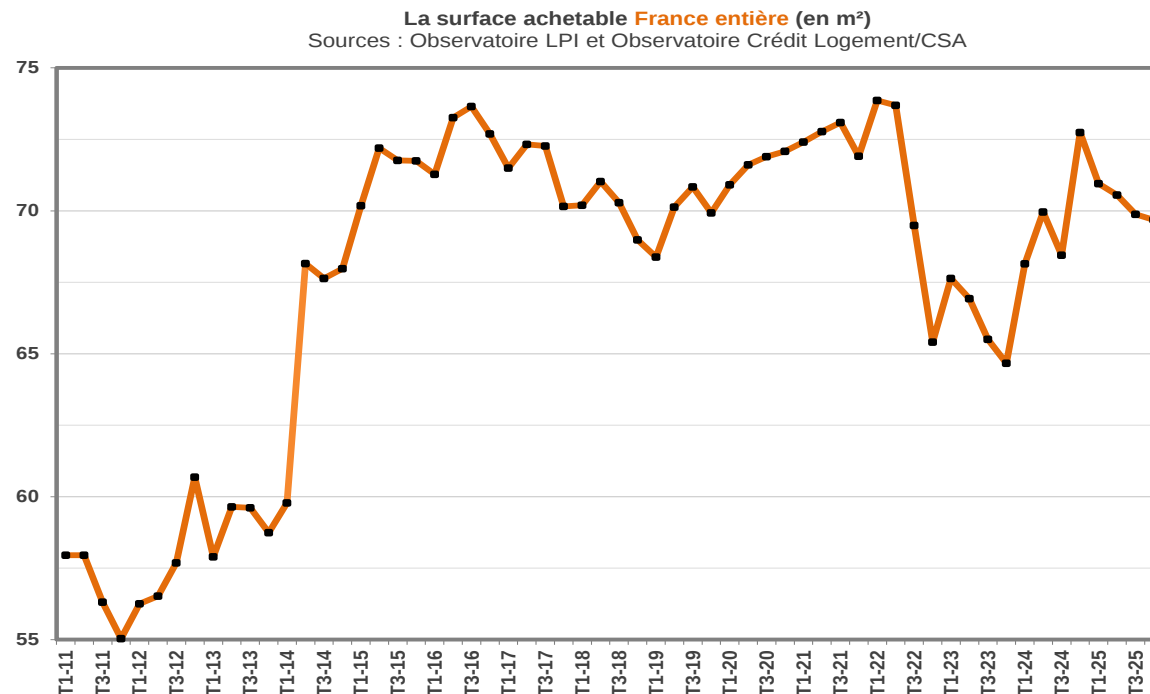
	2024	S1-2025 glissement annuel	S2-2025 glissement annuel	S2-2025 glissement semestriel	2025
Production de crédits	- 0,4%	+ 45,2%	+ 25,1%	- 4,7%	+ 34,6%
Nombre de prêts accordés	+ 7,2%	+ 58,8%	+ 48,5%	+ 4,3%	+ 53,4%

Lecture : En 2025, la production a progressé de 34.6 %, après une année 2024 décevante et handicapée par un mauvais premier semestre. L'ensemble de l'année 2025 a donc bénéficié d'un "effet de base" dont l'impact s'est progressivement atténué, notamment au second semestre. En effet, la reprise constatée au premier semestre a été vigoureuse : + 45.2 % en glissement annuel. Mais l'activité a commencé à ralentir dès le début de l'été : d'ailleurs, en glissement semestriel, la production a reculé de 4.7 % au second semestre.

LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN LONGUE PÉRIODE

Dans un paysage dominé par la hausse des prix des logements anciens, la dégradation des conditions de crédits et la montée de l'incertitude, la capacité des ménages à acheter décroche : la surface achetable qui s'établit à 69.7 m² fin 2025 (un peu en dessous du niveau moyen des années 2014-2025) a reculé de 3.0 m² sur un an, France entière (contre 56.8 m² en 2011).

Face à la remontée rapide des prix des logements, la capacité des ménages à acheter ne bénéficie plus de cet « effet revenu » induit par le déplacement de la demande vers les ménages aux revenus plus élevés et secundo acheteurs.

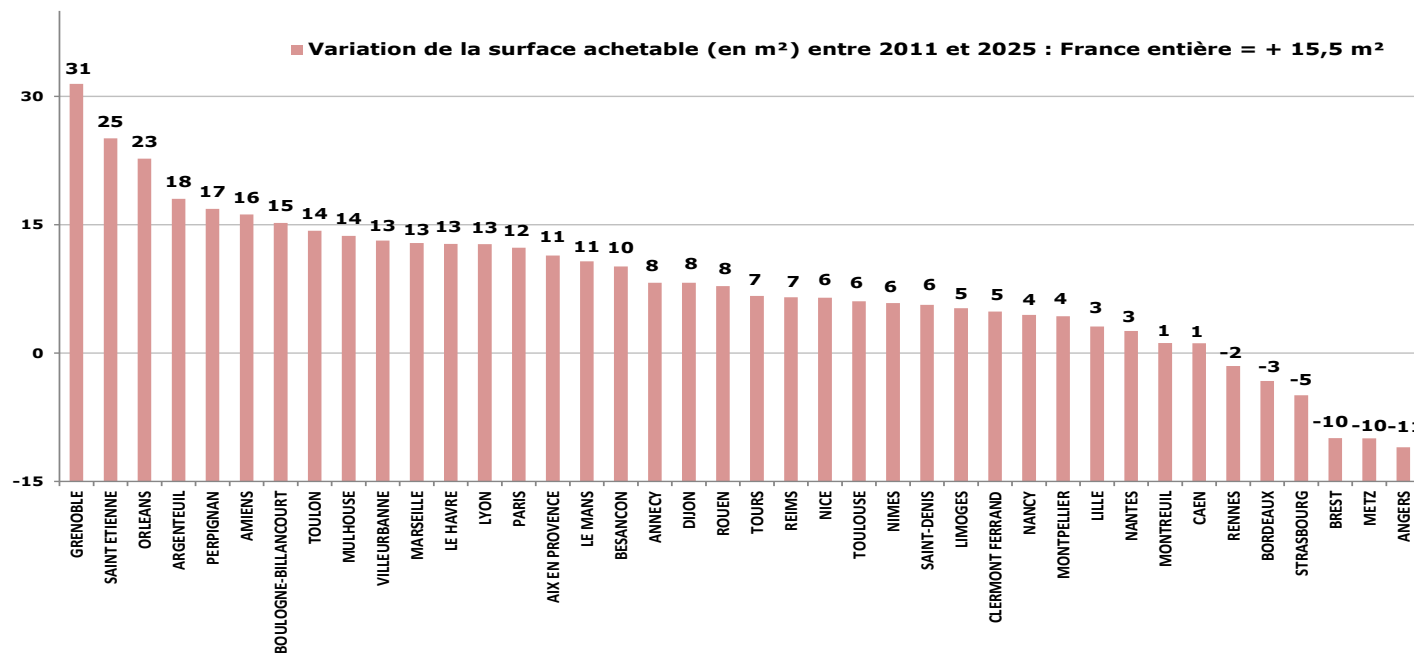


LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN LONGUE PÉRIODE

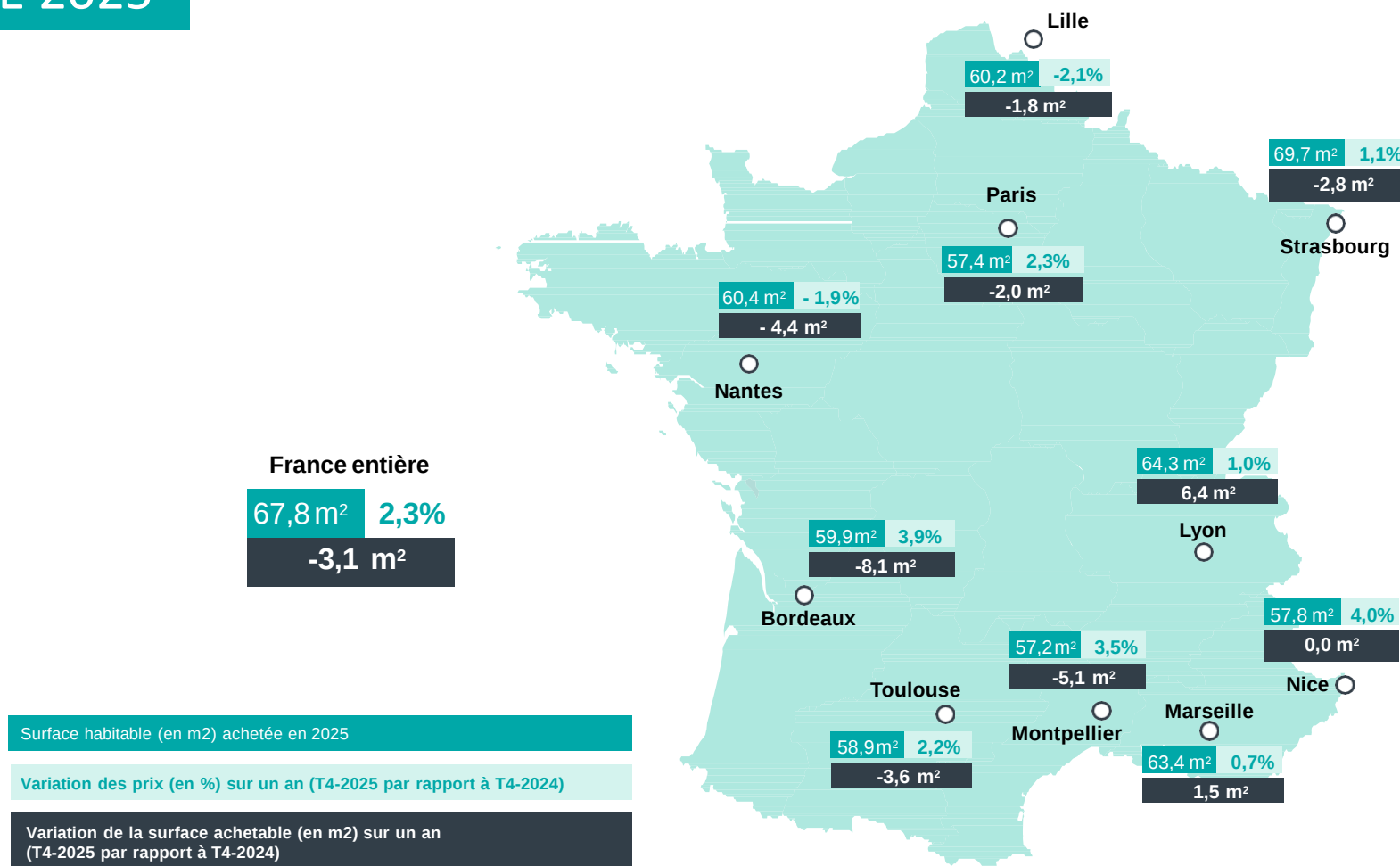
Les évolutions de la capacité à acheter de chaque ville dépendent principalement de la dynamique des prix des logements et des revenus des ménages propre à chacune. Surtout si les déplacements de la demande modifient les équilibres habituels des marchés locaux de l'habitat.

Dans 40 % des villes, la capacité à acheter s'est accrue 10 m² et plus : en raison d'une progression modérée des prix (Grenoble, Perpignan ou Toulon, par exemple), de l'arrivée d'une clientèle plus aisée (Annecy, Mulhouse ou Villeurbanne, par exemple), ... Elle a cru faiblement (de 5 m² et moins) dans 20 % des villes, souvent en réponse à des hausse de prix contenues, face à une demande budgétairement limitée (Caen ou Clermont-Ferrand, par exemple).

Mais la surface a baissé dans 15 % des grandes villes : en raison de la hausse des prix et/ou d'une moindre pression/ déplacement d'une demande à pouvoir d'achat élevé (Angers, Bordeaux, Brest, Metz ou Rennes, par exemple).



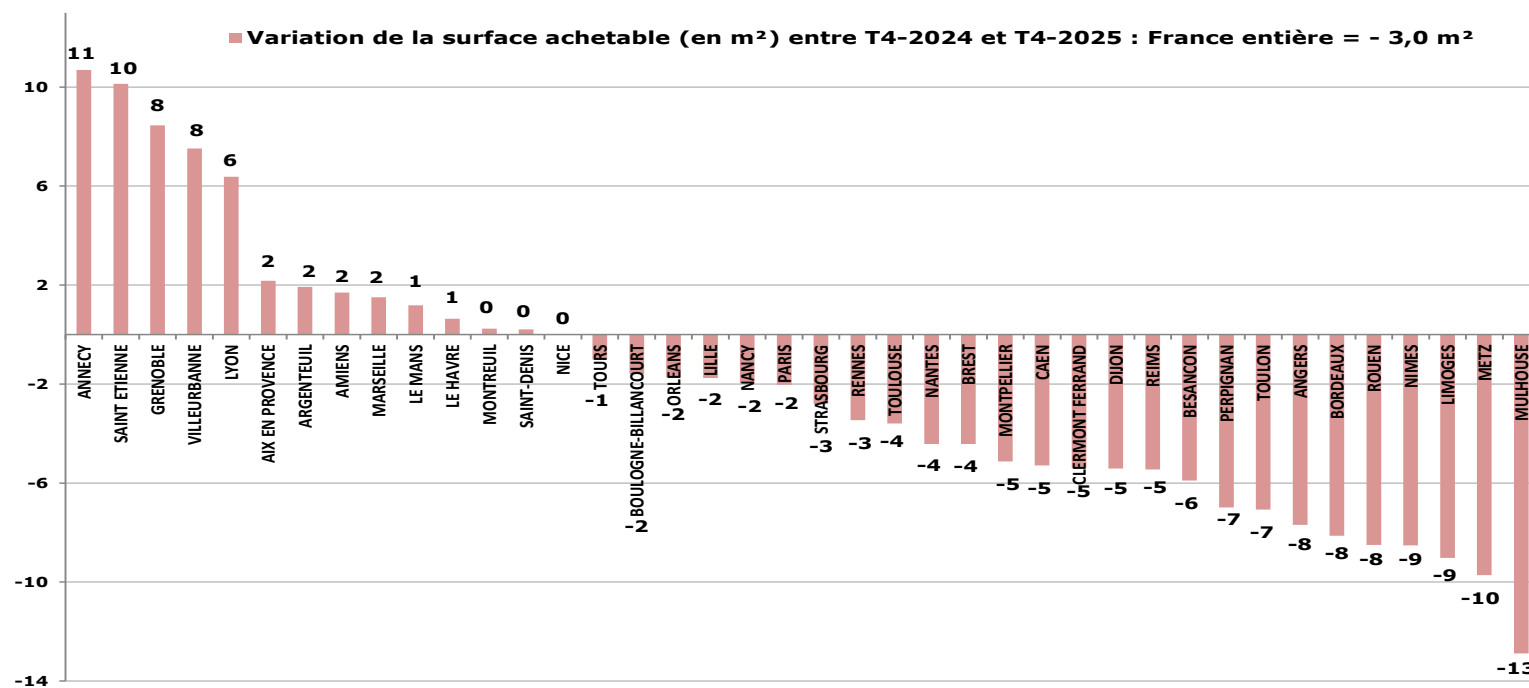
LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

4^{ème} TRIMESTRE 2025

LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER AU 4^{ème} TRIMESTRE 2025

Les derniers mois de 2025 ont enregistré la dégradation de l'environnement urbain du marché de l'ancien : dégradation des taux et des durées des crédits octroyés, affaïssement de la demande de crédit, hésitations de nombreux acteurs du marché, ... La surface achetable qui avait augmenté jusqu'à l'été a reculé : et par référence à un bon T4-2024, la baisse a concerné les deux tiers des grandes villes.

Dans la plupart des ces villes, les augmentations de prix ont été plus fortes que celles des revenus des ménage : Caen , Metz, Mulhouse ou Rouen, par exemple. En revanche, la surface achetable a augmenté dans les villes où les prix ont reculé (Amiens, Annecy, Grenoble ou Saint-Etienne, par exemple).



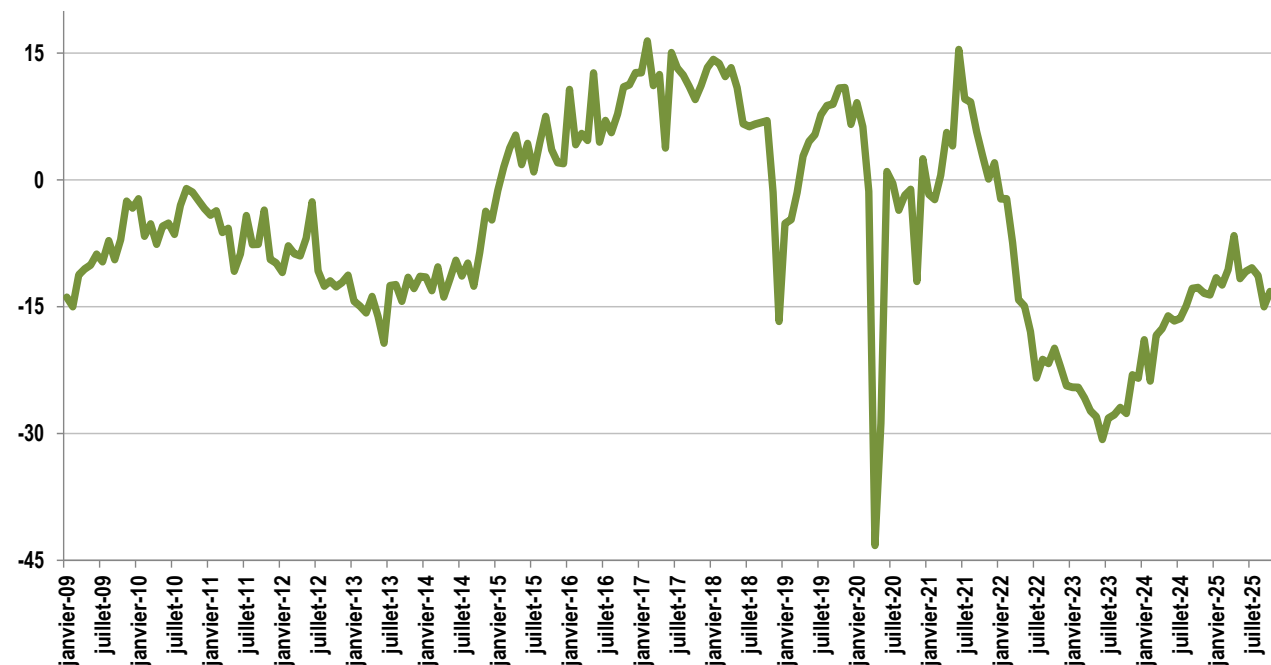
LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES INTENTIONS D'ACHATS

D'après l'enquête de conjoncture de l'Insee, la confiance des ménages peine à se rétablir depuis le printemps 2024. Parfois l'indicateur s'améliore (très) légèrement, comme souvent à l'approche des fêtes de Noël ou lors de grands événements sportifs. Mais en dépit de cela, il reste ancré sur un niveau inférieur de 10 % à sa moyenne de longue période. Il révèle en cela les inquiétudes des ménages, dans un environnement politico-économique anxiogène et face à la montée de l'incertitude.

Dans ces conditions, les ménages choisissent l'épargne de préférence à la réalisation d'achats importants les engageant sur plus ou moins long terme : qu'il s'agisse d'immobilier ou d'achats de consommation durable. D'ailleurs l'indicateur exprimant l'opportunité de faire des achats importants se maintient à 15 % sous sa moyenne de longue période. Le temps n'est donc pas à la réalisation d'achats immobiliers nombreux, la demande de crédits s'en trouvant affectée.

Opportunité de faire des achats importants (centrée sur sa moyenne de longue période)
(Source INSEE : Enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages)

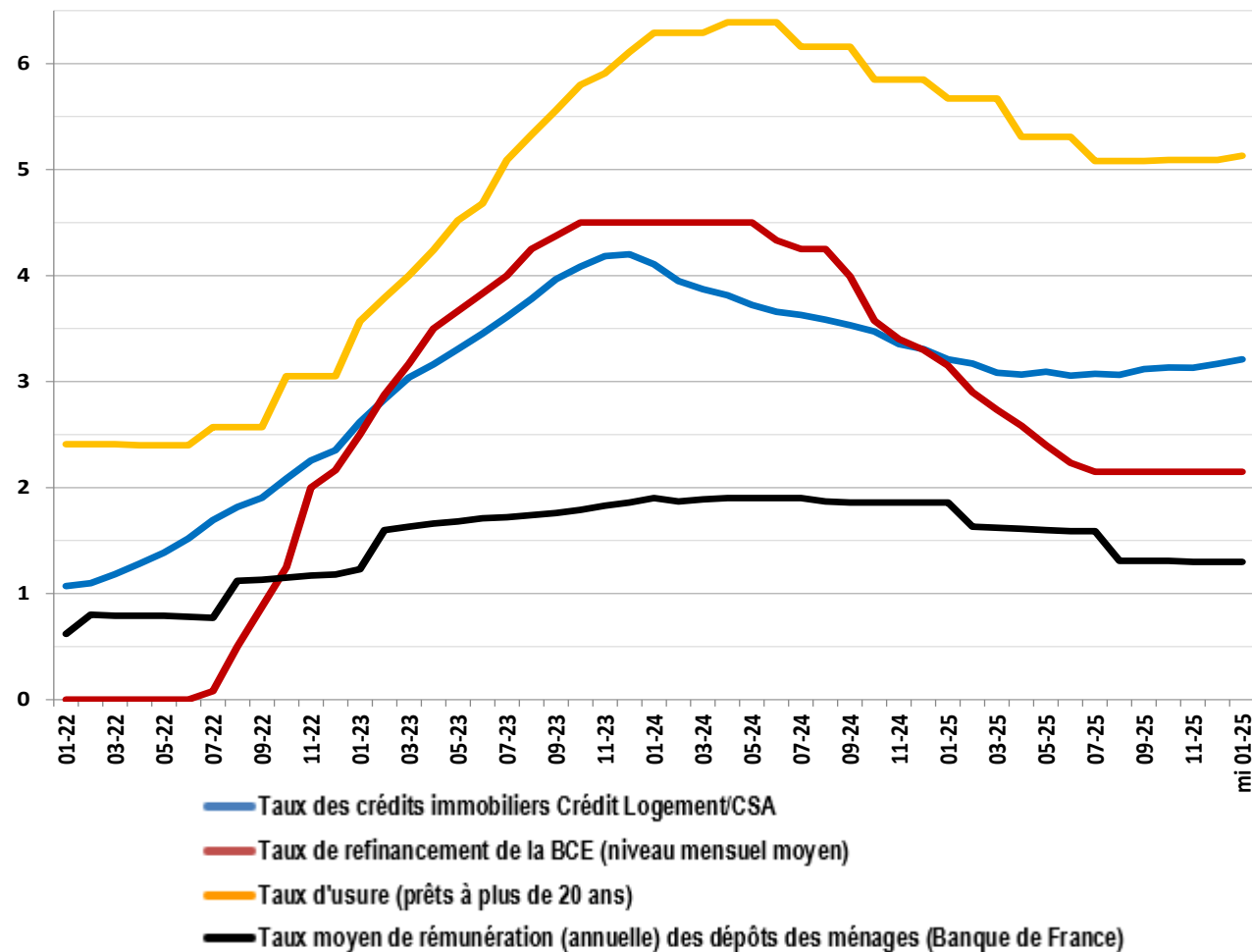


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme de l'inflation (IPCH) ralentit toujours, sur une tendance à 0.88 % en janvier. Le principal taux de refinancement de la BCE est maintenu à 2.15 % depuis juin 2025. Et le taux d'usure remonte doucement, à 5.13 % au 1^{er} janvier sur les prêts à plus de 20 ans (contre 5.09 % auparavant). Et les tensions perdurent sur le marché obligataire (3.56 % depuis le 1er janvier 2026, contre 3.24 % en juin).

Dans ce paysage, les taux des crédits immobiliers progressent encore : 3.21 % à mi-janvier, contre 3.17 % en décembre (3.06 en juin et en août). L'arbitrage de banques penchent clairement du côté de la prudence, dans le contexte du renforcement de l'incertitude. Et la durée des crédits octroyés se maintient à haut niveau (256 mois contre 250 mois en décembre dernier) : les banques s'efforçant ainsi de ne pas trop pénaliser la demande.



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La croissance économique va rester médiocre, dans un climat d'instabilité politico-économique. L'économie française se positionne sur un sentier de croissance modérée. Avec une demande fragile et hésitante, affectant les opportunités d'investissement des entreprises et les projets d'investissement résidentiel des ménages. Le PIB ne devrait guère s'élever de plus de 0.8 % en 2026, pour se relever très modérément en 2027 (+ 1.0 %).

Dans ce contexte, le taux de chômage remonte. Et même si l'inflation reste contenue sous les 2 %, le pouvoir d'achat sera médiocre (de l'ordre de 0.6 % par an) en raison de la faiblesse des salaires réels et de la compression des dépenses publiques (hors budget de la défense).

Les conditions de financement de l'économie se dégradent toujours, avec des taux réels déconnectés des fondamentaux de l'économie et surtout incompatibles avec la réalisation des projets d'investissement industriels ou résidentiels à moyen et long terme. Et face à la montée de l'incertitude et au risque de (légères) tensions inflationnistes dans la zone euro, la BCE devrait maintenir ses taux durant toute l'année 2026 : pour les relever progressivement en 2027 (+ 25 pdb sur le taux annuel : de 2.15 % en 2026 à 2.40 % en 2027), dans le contexte d'une remontée progressive de l'inflation et du raffermissement de la croissance économique dans la zone euro.

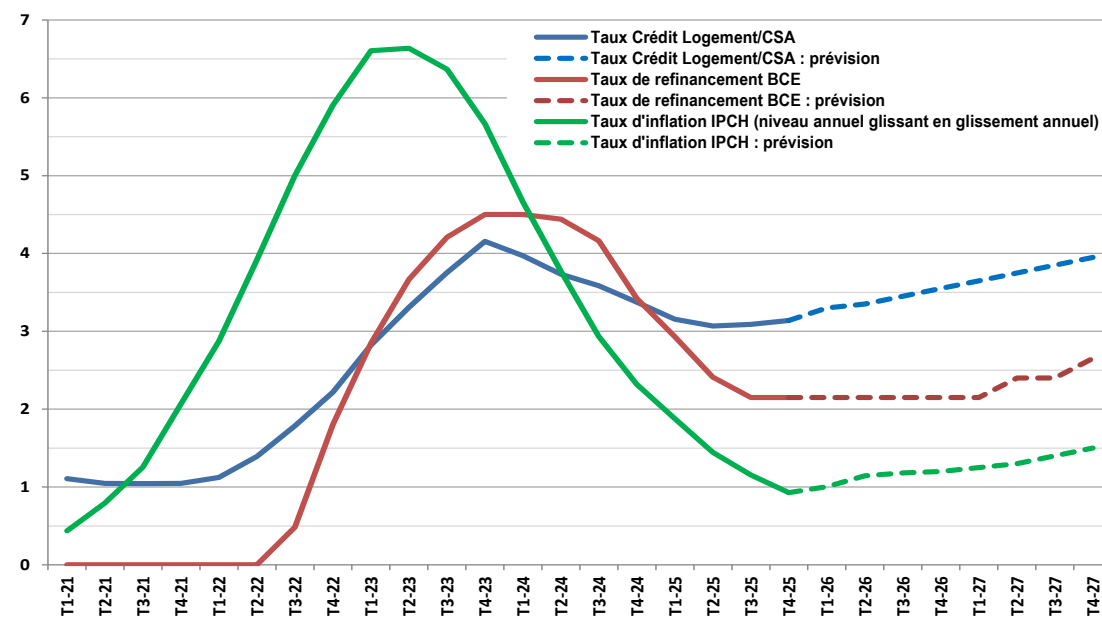
Ces évolutions ne permettront donc pas de desserrer les contraintes pesant sur le financement bancaire : dégradation des conditions de financement et de refinancement de l'économie, montée des primes de risques et fragilisation des emprunteurs altérant la profitabilité des nouveaux engagements.

LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Compte tenu de l'environnement économique et financier des marchés, la remontée des taux des crédits immobiliers va se poursuivre en 2026, puis en 2027. Un éventuel effort « commercial » des banques au printemps 2026, afin de consolider la production de crédits, ne sera pas suffisant ; d'autant qu'il devrait rester « sélectif », afin d'éviter l'engrangement de risques de défaut, la prudence occupant une place de plus en plus large dans la stratégie des établissements distributeurs.

Après 3.14 % au T4-2025 (3.11 % sur l'année), le taux moyen augmente en 2026 : 3.55 % au T4-2026 (3.41 % sur l'année). Pour finir 2027 à 3.95 % au T4-2027 (3.60 % sur l'année).

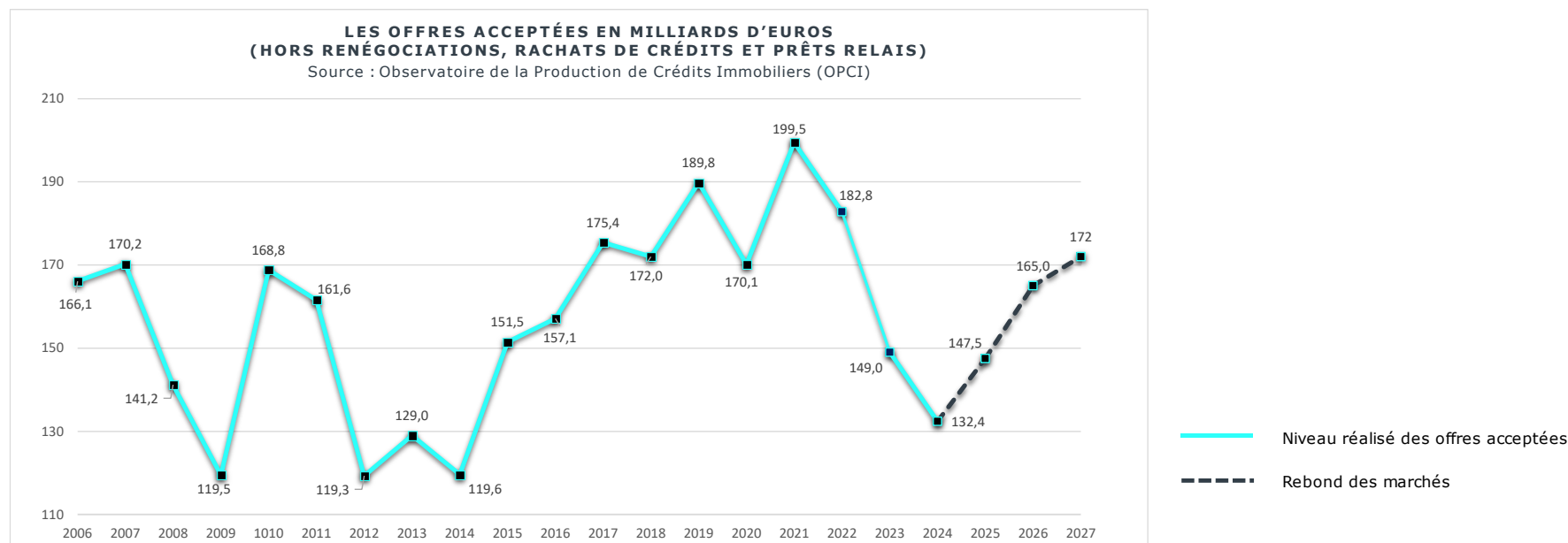


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans un environnement peu favorable à l'immobilier résidentiel, le redressement du marché des crédits immobiliers devrait néanmoins se poursuivre. La mise en œuvre des mesures de relance de la construction et la pression de la demande sur le marché de l'ancien (outre une nouvelle hausse des prix des logements, compte tenu de la situation de pénurie qui perdure sur la plupart des territoires) devraient entretenir une nouvelle progression du marché des crédits. Cette reprise est néanmoins bridée : par les contraintes que la Banque de France fait peser sur la demande de crédits des particuliers et par l'évolution des prix de l'immobilier.

La production ne devrait retrouver en 2027 que le niveau moyen des années 2017-2018 : la production aura alors perdu 25 % (en volume au prix de l'IPCH). Et ses marges de progression ultérieure seront très limitées.



LA DÉCOMPOSITION DES FACTEURS

FORMANT LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de la surface habitable achetable en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- **le niveau de revenus des emprunteurs,**
- **le taux d'apport personnel des emprunteurs,**
- **le prix au m² de surface habitable,**
- **la durée des crédits accordés,**
- **et le taux d'intérêt de ces crédits.**

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.

La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, **la surface achetable.**

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 40 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.