



L'Observatoire  
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

**TABLEAU DE BORD**  
**TRIMESTRIEL**



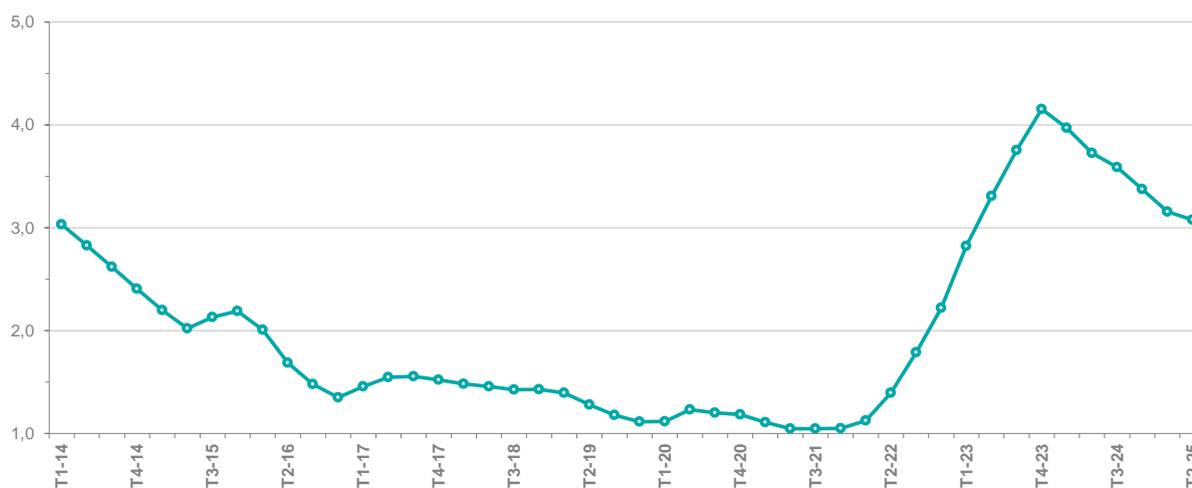
# L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

## 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



**Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.08 % (3.04 % pour l'accèsion dans le neuf et 3.08 % pour l'accèsion dans l'ancien).**

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2025, le taux moyen des crédits immobiliers a diminué de 22 points de base (pdb), soit à un rythme mensuel moyen (7 pdb) comparable à celui de l'année 2024. Dès le début de l'année, les banques ont ainsi accompagné le renouveau du marché habituel avec le retour du printemps, en améliorant leurs offres commerciales : les baisses des taux ont pu s'appuyer sur la diminution des taux de la BCE (taux de refinancement à 2.65 % à compter du 12 mars) et sur celle du coût des ressources d'épargne des particuliers, en dépit de la réapparition des tensions sur les marchés obligataires et de l'évolution du marché boursier. Le taux moyen s'est alors établi à 3.09 % en mars.

En avril, le taux moyen a encore reculé, mais doucement, de 2 pdb. Dans le même temps, les taux des 3 produits « phares » (les prêts à 15, 20 et 25 ans) ont esquissé une remontée après 18 mois d'une baisse ininterrompue. Pourtant la BCE a confirmé le 17 avril son intention d'alléger ses taux (taux de refinancement

porté à 2.40 % à compter du 23 avril), alors que les tensions apparues sur les marchés financiers ont commencé à lentement se détendre. Néanmoins les intentions d'achats de logements qui avaient commencé à reculer dès décembre 2024, comme d'ailleurs la demande de crédits à l'habitat, se sont encore affaiblies. Et les incertitudes qui avaient prévalu jusque-là se sont encore renforcées : un environnement politico-économique guère serein, une demande préoccupée par des perspectives macroéconomiques et budgétaires pas vraiment excellentes et des incertitudes géopolitiques persistantes. Dès lors les établissements bancaires ont renforcé leurs stratégies prudentielles : les évolutions des taux des crédits immobiliers sont ainsi devenues hésitantes. Et en mai, pour la première fois depuis décembre 2023, le taux moyen des crédits a augmenté de 3 pdb, pour s'établir à 3.10 %.

Une nouvelle baisse des taux de la BCE (2.15 % à compter du 11 juin) s'est néanmoins accompagnée du repli de 3 pdb des taux des crédits immobiliers qui sont

ainsi revenus en juin à leur niveau moyen d'avril dernier (3.07 %). Mais au total, les taux des 3 produits « phares » sont à peu près stabilisés depuis trois mois : car dans le même temps, ni le coût des ressources d'épargne des particuliers, ni les taux des marchés obligataires n'ont diminué, alors que le marché boursier restait morose.

C'est donc la stabilité des taux des crédits immobiliers qui prévaut, et cela quel que soit le niveau de revenus des emprunteurs. Mais cela ne remet pas en question la

solidité de la reprise : il ne s'agit que de l'expression des hésitations que la montée générale des incertitudes a suscitées et entretient encore.

Ainsi, pour une baisse du taux moyen de 2 pdb entre mars et juin 2025 sur l'ensemble du marché, une diminution de 2 pdb se constate sur le marché des travaux (3.03 % en juin 2025) et de 1 pdb sur celui de l'ancien (3.08 % en juin 2025), alors que dans le même temps le marché du neuf enregistre une hausse de 2 pdb (3.05 % en juin 2025).

### PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2022	<b>2,35</b>	2,14	2,30	2,42
Décembre	2023	<b>4,20</b>	4,11	4,26	4,35
Décembre	2024	<b>3,31</b>	3,24	3,26	3,34
Mars	2025	<b>3,09</b>	3,00	3,01	3,10
Avril	2025	<b>3,07</b>	3,02	3,04	3,13
Mai	2025	<b>3,10</b>	3,05	3,09	3,17
Juin	2025	<b>3,07</b>	3,01	3,07	3,12

En outre, sur les prêts immobiliers à 20 ans et à 25 ans, la baisse des taux intervenue depuis décembre 2024 a été dans la moyenne du marché (24 pdb) pour les emprunteurs des 3 premiers groupes. En revanche pour les emprunteurs moins bien dotés en apport personnel (ceux du 4<sup>ème</sup> groupe) où se retrouvent souvent les

primo accédants modestes et des familles nombreuses, la baisse a été deux fois moindre (de l'ordre de 12 pdb en moyenne). Et en juin 2025, un peu moins de la moitié de l'ensemble des emprunteurs ont bénéficié de taux inférieurs à 3 % : en mars, la proportion était des 2/3.

#### PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - JUIN 2025

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>1er groupe</b>	<b>2,68</b>	<b>2,72</b>	<b>2,75</b>	
<b>2ème groupe</b>	<b>2,95</b>	<b>3,01</b>	<b>3,06</b>	
<b>3ème groupe</b>	<b>3,09</b>	<b>3,15</b>	<b>3,20</b>	
<b>4ème groupe</b>	<b>3,35</b>	<b>3,41</b>	<b>3,49</b>	
<b>Ensemble</b>	<b>3,01</b>	<b>3,07</b>	<b>3,12</b>	

#### DÉCEMBRE 2024

	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>2,93</b>	<b>2,95</b>	<b>3,01</b>
	<b>3,18</b>	<b>3,23</b>	<b>3,31</b>
	<b>3,30</b>	<b>3,33</b>	<b>3,42</b>
	<b>3,53</b>	<b>3,52</b>	<b>3,62</b>
	<b>3,24</b>	<b>3,26</b>	<b>3,34</b>

## La durée des prêts bancaires accordés

**Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 249 mois (263 mois pour l'accession dans le neuf et dans l'ancien).**

La durée moyenne des crédits octroyés reste particulièrement élevée depuis un an. Elle se maintient sur ses niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques peuvent ainsi 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.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Néanmoins, l'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ ne baisse plus : elle se maintient à niveau depuis février dernier. Elle est pourtant inférieure de 11.3 % par rapport à celle de décembre 2023. Cependant, elle reste plus élevée de 18.1 % par rapport à décembre 2021. En outre, l'allègement des taux d'apport personnel des

emprunteurs constaté jusqu'en décembre 2024 cède progressivement la place à leur lente stabilisation : 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.

### 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
<b>2019</b>	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
<b>2020</b>	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
<b>2021</b>	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
<b>2022</b>	3,9	10,2	22,7	62,1	1,0
<b>2023</b>	5,2	10,1	19,7	63,5	1,5
<b>2024</b>	5,0	9,8	19,9	62,8	2,5
<b>T1-2025</b>	4,5	8,4	19,5	66,4	1,2
<b>T2-2025</b>	4,2	8,4	18,3	68,5	0,6
<b>M6-2025</b>	4,3	8,6	18,0	68,4	0,6

Dans ces conditions, 69 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans en juin 2025, contre 65.3 % 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 doucement : avec 12.9 % en juin.

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 : la stabilisation de la structure de la production constatée depuis plusieurs mois risque de bouleverser les évolutions du marché.

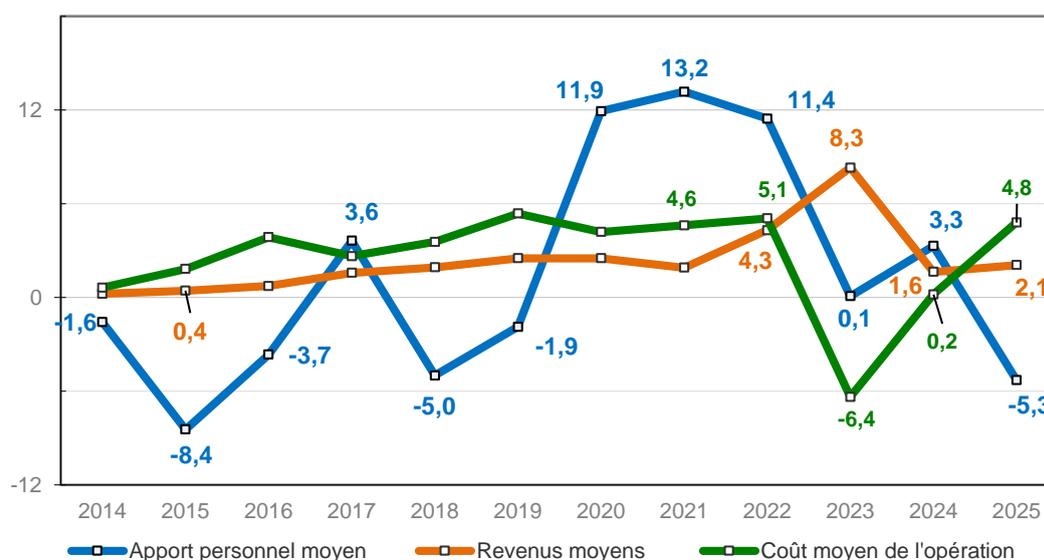
## 2. Les conditions d'expression de la demande

### Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

**En dépit du ralentissement de l'inflation et de la moindre progression du pouvoir d'achat, l'augmentation des revenus des emprunteurs reste soutenue (+ 2.1 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, en GA, après + 1.6 % en 2024)**

Grâce à la transformation des clientèles constatée depuis plus d'un an (retour de ménages plus aisés, notamment). En outre, en dépit du niveau actuel des taux des crédits immobiliers, l'accès au marché reste compliqué en raison du resserrement de l'accès au crédit : pour les emprunteurs modestes faiblement dotés en apport personnel comme pour les ménages plus aisés ne disposant pas d'un apport suffisant au regard des prix pratiqués dans les villes où ils cherchent à réaliser leurs projets. La lente progression du coût des opérations constatée en 2024

a cependant cédé la place à une remontée de plus en plus rapide (+ 4.8 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, en GA, après + 0.2 % en 2024) : les tensions sur les prix des logements qui se généralisent partout sur le territoire métropolitain y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est stabilisé en 2024 et remonte depuis le début de l'année : il s'établit à 4.2 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, contre 4.0 années de revenus il y a un an à la même époque. Néanmoins le coût relatif a nettement diminué depuis 3 ans (4.8 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022).



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel diminue encore, après le rebond observé en 2024 (- 5.3 % sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, en GA, après + 3.3 % en 2024). Mais comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019 (de 40.2 %, au total), en réponse à l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le niveau de l'apport personnel moyen était au

2<sup>ème</sup> trimestre 2025 de 47.5 % supérieur à son niveau de fin 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas. Cela illustrant les difficultés de réalisation des projets immobiliers par de très nombreux ménages, par ceux dont l'apport personnel est jugé insuffisant, ainsi que par des ménages qui auparavant auraient acheté dans des villes chères et convoitées.

## 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

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. L'indicateur s'établit d'ailleurs au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 au-dessus de sa moyenne de longue période.

## L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2020) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

La conjoncture du marché des crédits s'est améliorée rapidement en 2024. En dépit du plafonnement des taux d'effort imposé par la Banque de France et des incertitudes politico-économiques, le marché a retrouvé des couleurs. Il a pleinement bénéficié du redressement des intentions d'achat immobilier des ménages et du renforcement de leur demande de crédits à l'habitat, alors que les taux des crédits ont baissé et que l'offre bancaire est devenue plus dynamique.

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 : et dans les faits, la reprise du marché perd de la vigueur. En effet, l'activité constatée durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 29 % pour le nombre de prêts accordés et - 39 % 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 1<sup>er</sup> trimestre, la conjoncture du marché doit toujours composer avec un environnement peu favorable : dégradation du marché de l'emploi, détérioration du

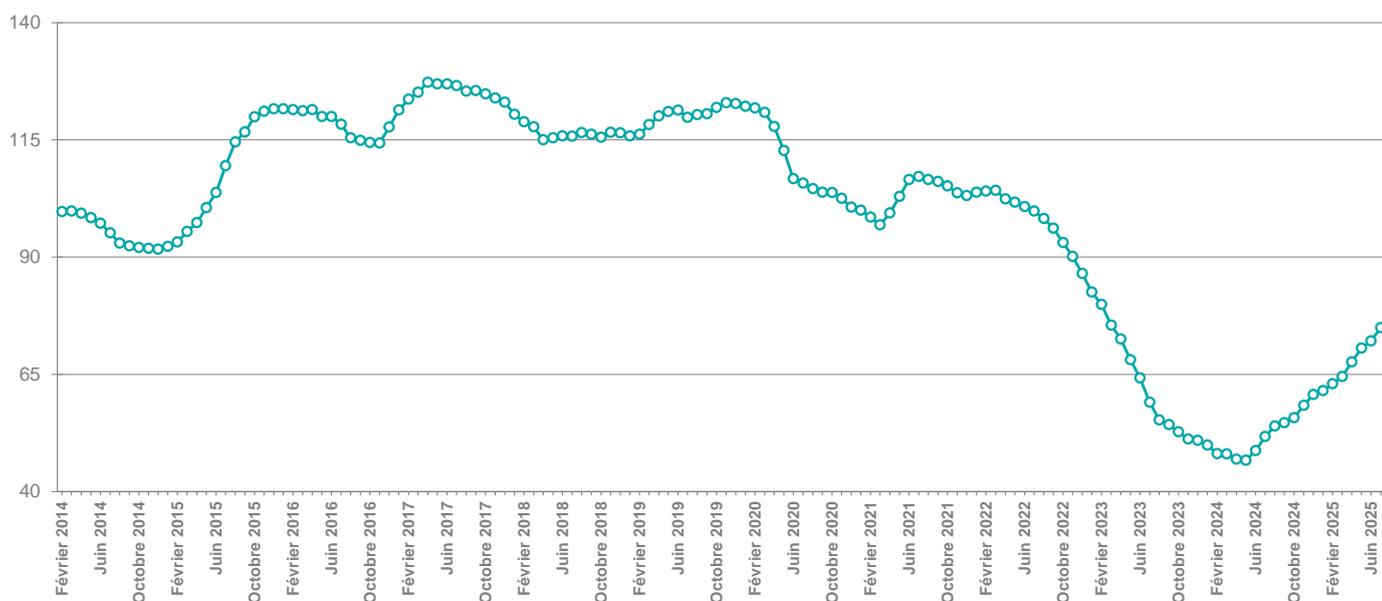
cadre politico-économique des marchés immobiliers, resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France et affaiblissement des intentions d'achats immobiliers des ménages, notamment. Néanmoins la production de crédits mesurée en niveau semestriel glissant progresse encore de 24.2 %, en glissement semestriel et le nombre de prêts accordés de 30.4 % : mais à des rythmes maintenant moindres que ceux mesurés en niveau annuel glissant.

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, + 31.7 % en juin 2025 en GA et + 42.2 % 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 32.8 % en GA en juin 2025 (contre - 25.5 % en juin 2024). Le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a alors progressé de 45 % en GA en juin 2025 (contre - 12.4 % en juin 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

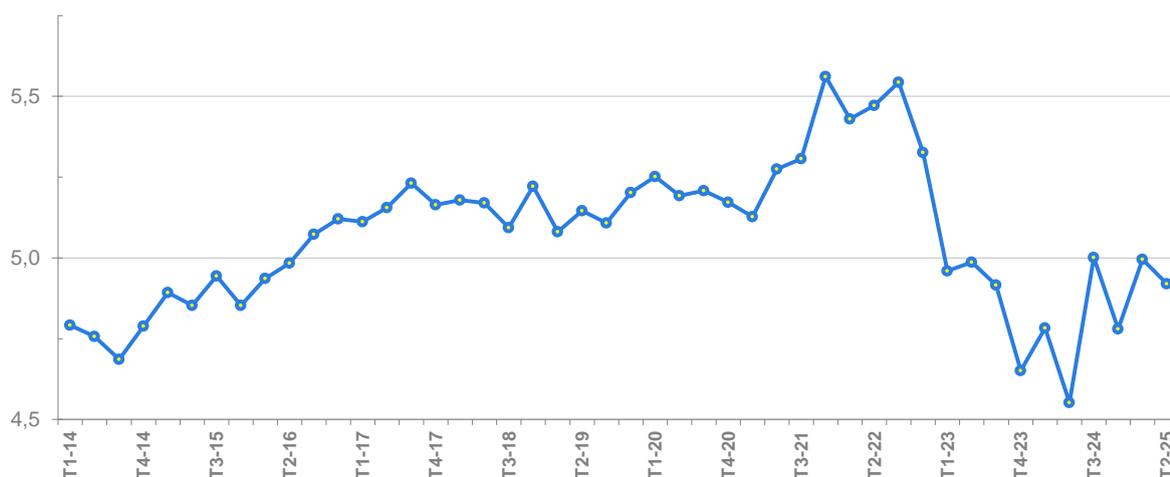
## Le marché du neuf

En 2024 les taux d'apport personnel qui étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés se sont détendus. Depuis le début de 2025, ils remontent assez rapidement. 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. Et 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. Aussi, sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse depuis le

début de l'année (+ 5.6 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, en GA, après - 1.9 % en 2024). En revanche, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations reculent depuis le début de l'année, sous l'effet du renforcement du poids de la maison individuelle, alors que les achats d'appartements restent à la peine (- 0.6 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, en GA, après + 1.6 % en 2024). Aussi et au-delà de ses fluctuations observées depuis une année, sur un marché en transformation le coût relatif remonte pour s'établir à 4.9 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 contre 4.6 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit néanmoins sur un niveau plus bas que celui constaté de 2016 à 2023.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

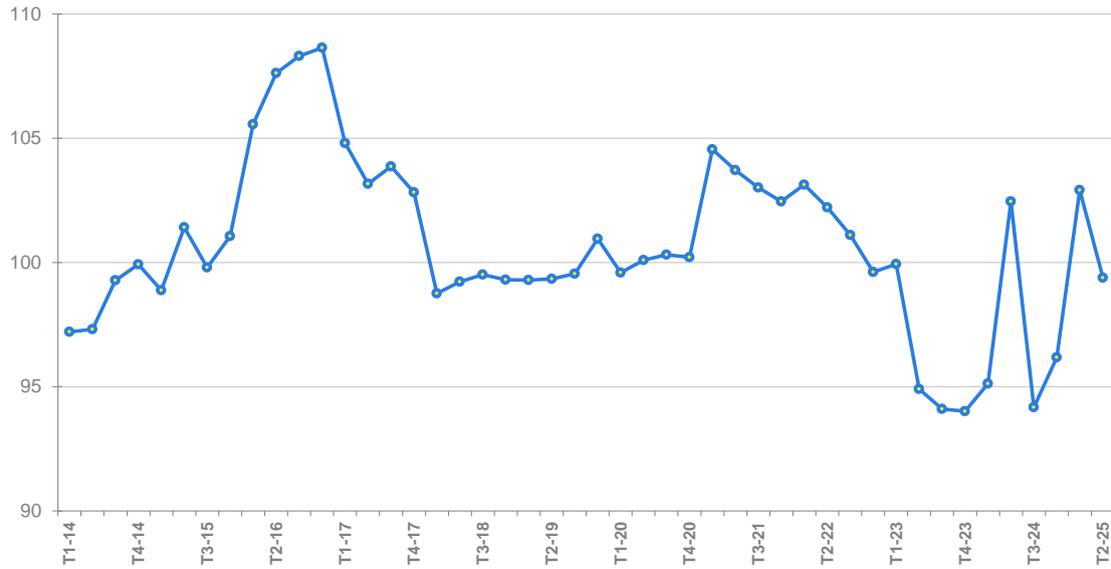


Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se redresse rapidement (+ 13.4 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, en GA, après - 5.2 % en 2024). Ainsi, en raison des contraintes d'accès au crédit imposées par la Banque de France, l'augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés a transformé les pratiques de financement de projets immobiliers : avec au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, un apport moyen supérieur de 42.3 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 38.8 % plus élevé.

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 DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF

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. Aussi, en dépit d'un début d'année 2025 marqué par de nombreuses hésitations, la production de crédits mesurée en niveau semestriel glissant a progressé de 23.8 % à fin juin, en

glissement semestriel ; et le nombre de prêts accordés, de 27.7 %. Mais le nombre de prêts accordés durant le premier semestre 2025 reste inférieur de 30 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019 : quant à la production de crédits, l'écart est de 41 %.

## L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



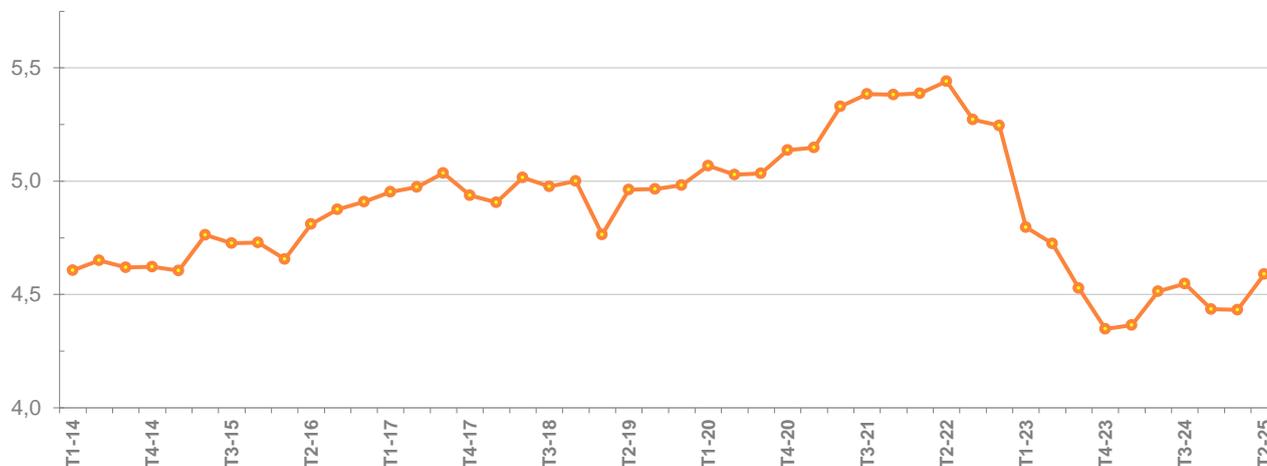
Pour autant, le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2025 se poursuit, du fait notamment des mauvais résultats du premier trimestre de l'année 2024 : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 32.8 % en juin 2025, en GA et + 41.1 % pour le nombre de prêts 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 34.5 % en GA en juin 2025 (contre - 24.2 % en juin 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 52.4 % en GA en juin 2025 (contre - 5.6 % en juin 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

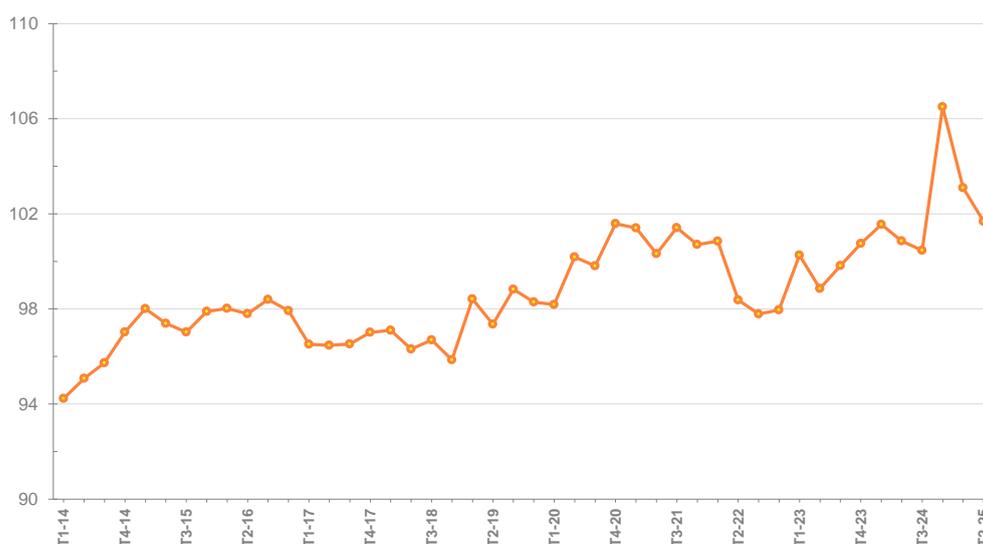


Sur le marché de l'ancien qui a renoué avec le dynamisme depuis le début de 2024, la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat compte tenu du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Et la pression sur le coût des opérations accompagne la remontée des prix qui se généralise sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît donc (+ 3.2 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, en GA, après - 2.4 % en 2024). Et comme en 2024, les revenus des ménages qui entrent sur le

marché s'élèvent plus lentement que le coût des opérations (+ 1.5 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, en GA, après + 0.7 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées s'élève : à 4.5 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, contre 4.4 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit néanmoins 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 (- 10.5 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, en GA, après + 0.5 % en 2024). Ainsi le taux d'apport personnel moyen recule encore. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 38.5 % et le taux d'apport personnel moyen de 35.2 %. 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), 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 qui s'était nettement redressé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 recule, mais en s'établissant encore à un de ses niveaux les plus élevés observés depuis un quart de siècle. Les conditions de crédit actuelles y contribuent, ainsi que la transformation du marché et les difficultés rencontrées par les primoaccédants pour entrer sur ce marché.

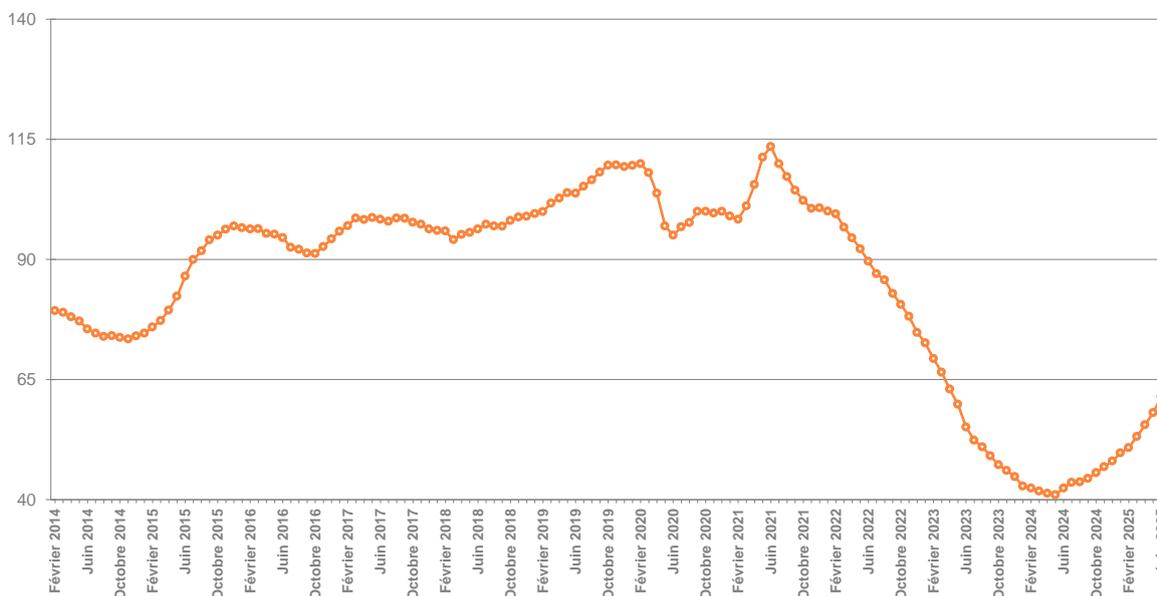
Comme l'ensemble de la production de crédits, le marché de l'ancien a retrouvé le chemin de l'expansion en 2024. Et en dépit d'un début d'année parfois hésitant, la production de crédits mesurée en niveau semestriel glissant a progressé de 31.3 % à fin juin, en glissement semestriel ; et le nombre de prêts accordés, de 42.4 %.

Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est donc poursuivi : avec pour la production de crédits + 39.4 % en juin 2025 en GA (contre - 2.6 % en juin 2024) et + 64.0 % pour le nombre de prêts accordés (contre + 5.2 % en juin 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 36.0 % en GA en juin 2025 (contre - 29.6 % en juin 2024). Et le nombre de prêts accordés de 44.7 % en GA (contre - 23.0 % en juin 2024). Mais là encore, l'activité constatée durant le premier semestre 2025 reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 28 % pour le nombre de prêts accordés et - 31 % 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](http://www.observatoirecreditlogement.fr)