



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

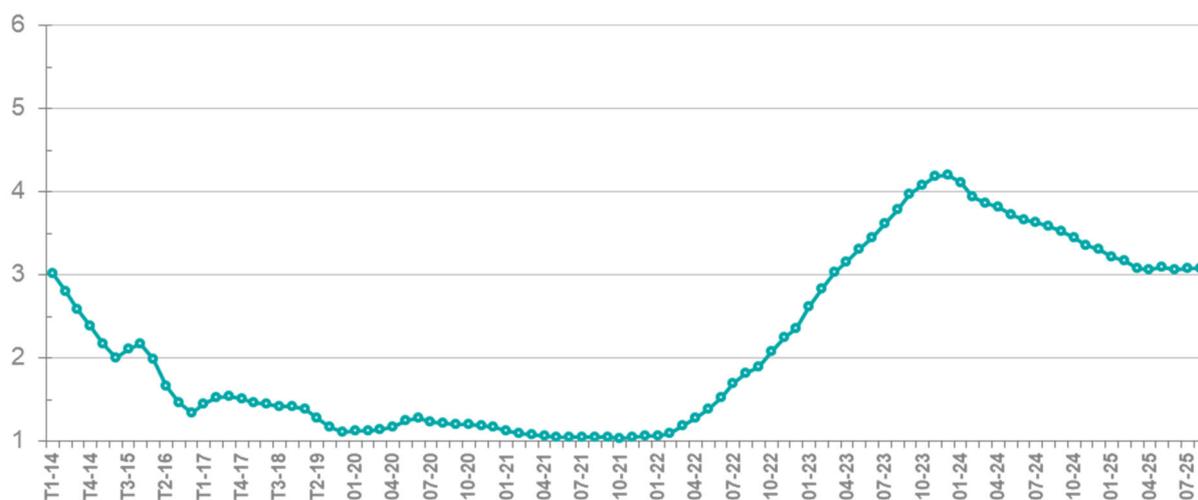
Août
2025

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 août 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.08 % (3.10 % pour l'accession dans le neuf et 3.05 % pour l'accession dans l'ancien).

Pendant les trois premiers mois de l'année 2025, le taux moyen des crédits immobiliers a diminué de 22 points de base (pdb), pour s'établir à 3.09 % en mars.

En avril, le taux moyen a encore reculé, mais doucement et de 2 pdb. En revanche 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. Depuis et en dépit de la décision de la BCE de baisser ses taux à deux reprises (un taux de refinancement porté à 2.40 % à compter du 23 avril, puis à 2.15 % à compter du 11 juin), le taux moyen des crédits immobiliers s'est stabilisé à 3.08 % (mise à part une brève tension constatée en mai). Mais dans le même temps, les taux des 3 produits « phares » se sont lentement accrus depuis mars : de l'ordre de 7 pdb pour les prêts à 20 et 25 ans, alors que les taux des prêts à 15 ans n'ont pratiquement pas évolué.

Aussi, les intentions d'achats de logements qui avaient commencé à reculer dès décembre 2024, comme d'ailleurs la demande de crédits à l'habitat, n'ont pas bénéficié du regain saisonnier habituel de la fin du printemps. D'autant que les incertitudes qui avaient prévalu jusqu'alors se sont renforcées : un environnement politico-économique dégradé, une demande préoccupée par des perspectives macroéconomiques et budgétaires détériorées et des incertitudes géopolitiques persistantes, des taux obligataires de nouveau orientés à la hausse. Dès lors les établissements bancaires ont renforcé leurs stratégies prudentielles : les évolutions des taux des crédits immobiliers sont ainsi devenues hésitantes.

C'est donc la stabilité des taux des crédits immobiliers qui s'est installée depuis mars 2025, et cela quel que soit le niveau de revenus des emprunteurs. Mais sans que cela ne remette en question la solidité de la reprise : il ne s'agit que de l'expression des hésitations de la plupart des agents économiques confrontés à la montée générale des incertitudes.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2024	3,31	3,24	3,26	3,34
Mars	2025	3,09	3,00	3,01	3,10
Avril	2025	3,07	3,02	3,04	3,13
Août	2025	3,08	3,01	3,08	3,16

Depuis décembre 2024, la baisse des taux a néanmoins été générale. Elle se constate quelle que soit la durée des prêts accordés et sur tous les marchés : de 26 pdb sur le marché de l'ancien (3.05 % en août), de 21 pdb sur celui du neuf (3.11 % en août) et de 16 pdb sur celui des travaux

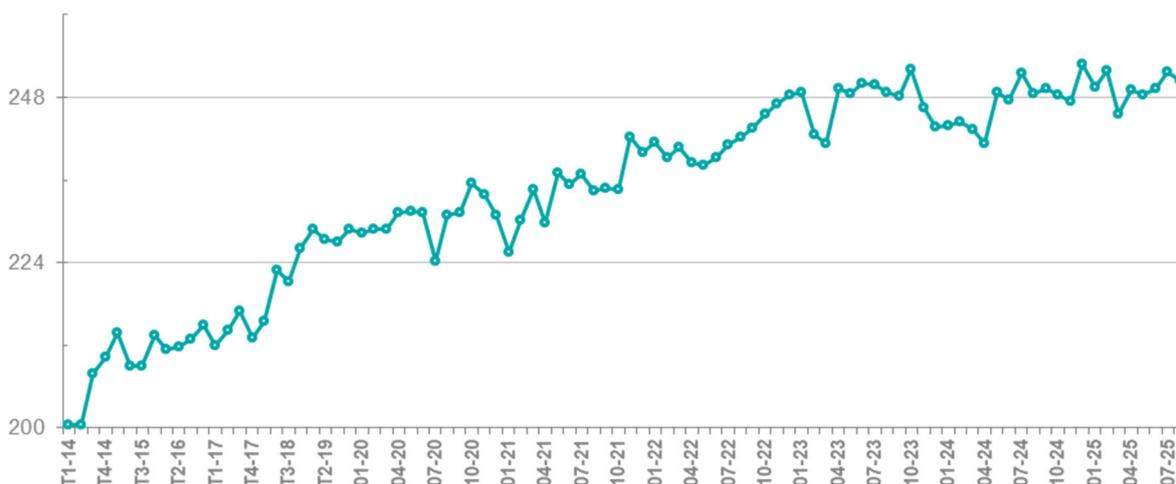
(3.14 % en août).

Mais compte tenu des évolutions constatées depuis mars dernier, en août 2025, seuls 1/3 de l'ensemble des emprunteurs bénéficiait encore de taux inférieurs à 3 % alors qu'en mars, la proportion était de 2/3.

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 août 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 250 mois (263 mois pour l'accession dans le neuf et 262 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés reste élevée depuis un an : et elle s'établit en août 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, 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 à peu près stable depuis le début du printemps : elle a

néanmoins diminué de 1.5 % depuis décembre 2024 (principalement entre décembre 2024 et avril 2025). Elle est maintenant inférieure de 11.5 % par rapport à celle de décembre 2023. Cependant, elle reste plus élevée de 18.0 % par rapport à décembre 2021.

Dans ces conditions, 68.2 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, 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 avec 13.1 % en août. 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

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	5,0	9,8	19,9	62,8	2,5
T1-2025	4,5	8,4	19,5	66,4	1,2
T2-2025	4,2	8,4	18,3	68,5	0,6
M8-2025	4,3	8,8	18,7	67,6	0,6

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 8 premiers mois de 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, développement de la secundo accession, mais renforcement des difficultés des primo accédants). La lente progression du coût des opérations constatée en 2024 a donc cédé la

place à une remontée rapide (+ 4.3 % sur les 8 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.2 % en 2024) : car la hausse des prix des logements s'observe partout sur le territoire métropolitain et surtout maintenant dans les grandes villes. Ainsi, le coût relatif qui avait diminué rapidement en 2023, puis s'était stabilisé en 2024, s'est ressaisi dès le début de l'année : il s'établit à 4.1 années de revenus en août 2025, comme il y a un an à la même époque.

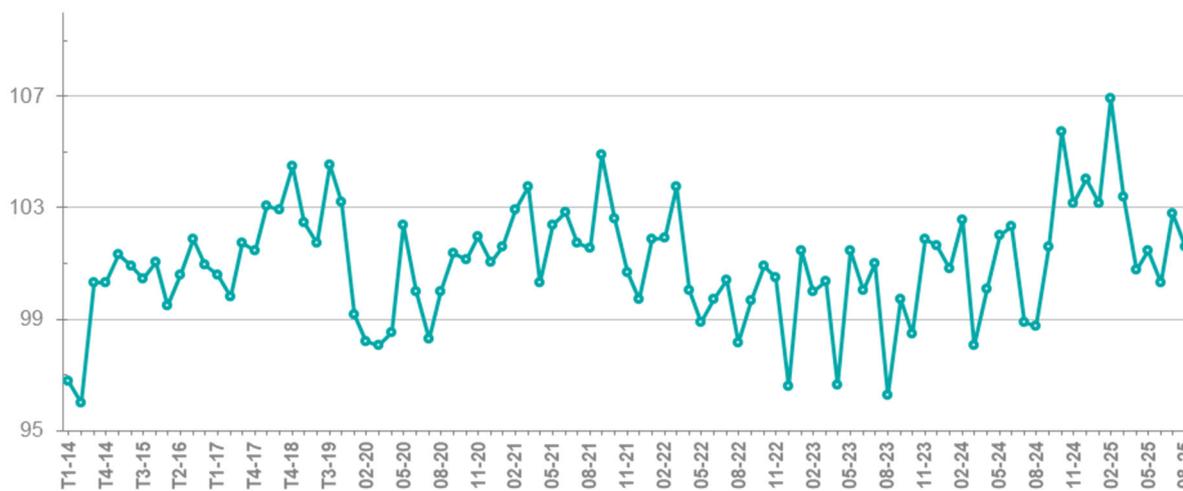
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps le niveau de l'apport personnel diminue encore, après le rebond observé en 2024 (- 5.1 % sur les 8 premiers mois de 2025, en GA, après + 3.3 % en 2024). Mais comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019 (de 35.5 %, au total), en réponse à

l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le niveau de l'apport personnel moyen était en août 2025 de 41.2 % 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



Néanmoins, en dépit de la stabilisation des taux des crédits et de la hausse rapide des prix des logements, l'indicateur de solvabilité de la demande se stabilise en août en réponse à l'augmentation 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.

3. L'activité du marché des crédits

Habituellement, les mois de juin et de juillet enregistrent l'activité la plus soutenue de l'année, qu'il s'agisse du niveau de la production de crédits ou du nombre de prêts accordés. Puis au mois d'août, au plus fort des congés estivaux, l'activité décroche. Suivant le profil saisonnier du marché des crédits observé depuis le début des années 2000, le nombre de prêts se contracte de 34.8 % en moyenne entre juin et août : mais pour un recul moindre sur le marché de l'ancien, avec - 27.5 %. C'est précisément ce qui s'était encore constaté en 2024.

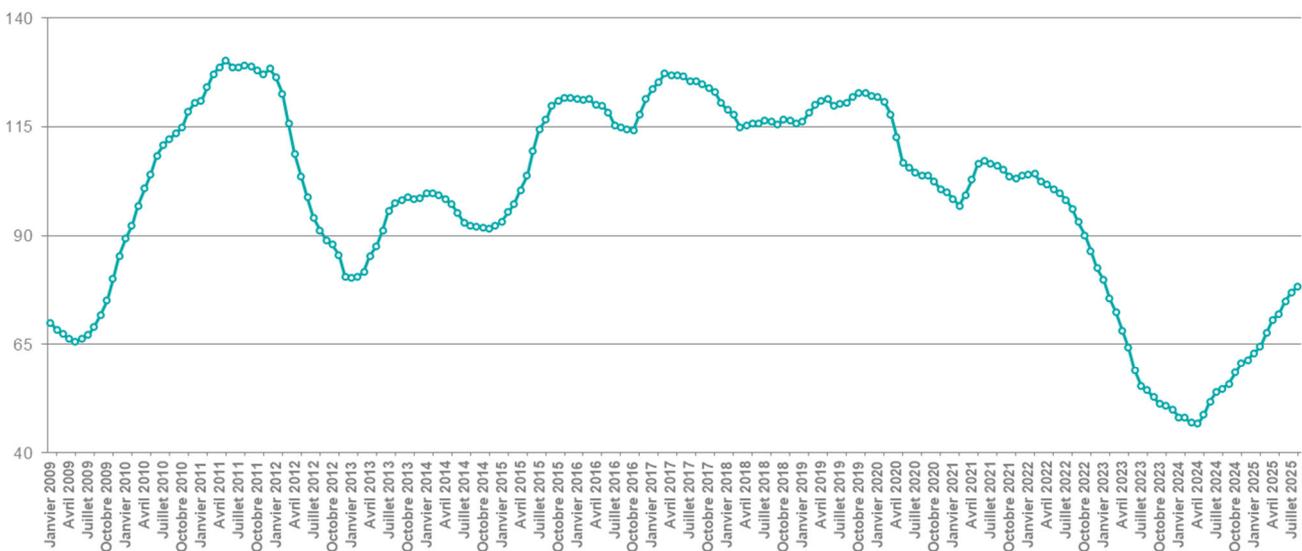
Mais cette année, la conjoncture du marché doit toujours composer avec un environnement peu favorable : dégradation du marché de l'emploi, détérioration du cadre politico-économique des marchés immobiliers, resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France et affaiblissement des intentions d'achats immobiliers des ménages. Le profil saisonnier habituel en est affecté et le repli de l'activité a été plus fort que par le passé : avec sur l'ensemble du marché, - 39.3 % pour le nombre de prêts accordés ; et surtout, - 44.5 % sur le marché de l'ancien.

Bien sûr, depuis le début de 2025, l'activité du marché a renoué avec un certain dynamisme. Néanmoins, la reprise du marché perd progressivement de la vigueur. Et l'activité constatée depuis janvier reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : - 30 % pour le nombre de prêts accordés et - 40 % 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. Et la demande perturbée dans un climat anxieux hésite de plus en plus souvent : par exemple, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant progressait de 2.6 % en glissement trimestriel à fin août (+ 12.5 % il y a un an à la même époque), alors que la progression était de 61.5 % à fin mai ! L'atterrissage est tout aussi remarquable sur le marché de l'ancien : avec + 1.3 % fin août (+ 8.7 % il y a un an), contre + 50.0 % fin mai.

Néanmoins et compte tenu d'un mauvais début d'année 2024, le rythme de progression de l'activité est encore soutenu et le rebond du marché constaté à partir de mai 2024 n'a pas encore été remis en cause : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 27.4 % en août 2025 en GA et + 37.0 % pour le nombre de prêts accordés. Pour autant, les rythmes de progression constatés en août sont deux fois moins rapides qu'en mars dernier.

Cependant, le dynamisme du marché des crédits perdurant, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 33.9 % en GA en août 2025 (contre - 16.7 % en août 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 43.5 % en GA en août 2025 (contre + 0.7 % en août 2024).

INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)
 Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA

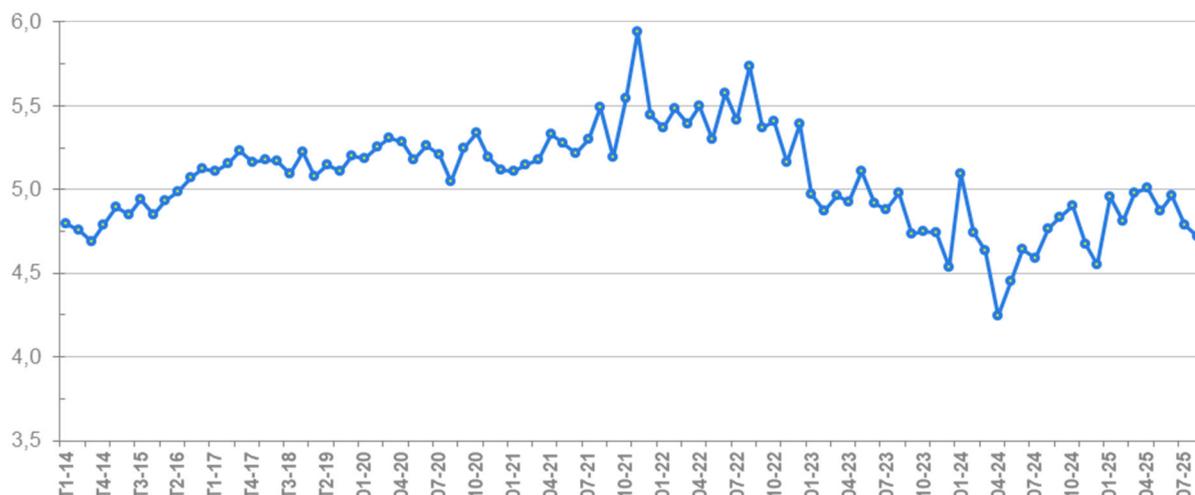


LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA



En 2024, les taux d'apport personnel se sont détendus. Mais depuis le début de 2025, ils remontent rapidement. Le retour de ménages 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 si l'effet PTZ depuis avril dernier s'est constaté au niveau de l'activité, il n'a pas fondamentalement modifié 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 (+ 4.9 % sur les 8 premiers mois de 2025, en GA, après - 1.9 % en 2024). En revanche, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations ne progressent que lentement sous l'effet du renforcement du poids de la maison individuelle largement sollicitée par les revenus moyens, alors que les achats d'appartements plus fréquemment réalisés par des ménages plutôt aisés restent à la peine (+ 0.9 % sur les 8 premiers mois de 2025, en GA, après + 1.6 % en 2024). Néanmoins, sur un marché en transformation, le coût relatif se maintient pour s'établir à 4.7 années de revenus en août 2025 contre 4.8 années de revenus il y a un an à la

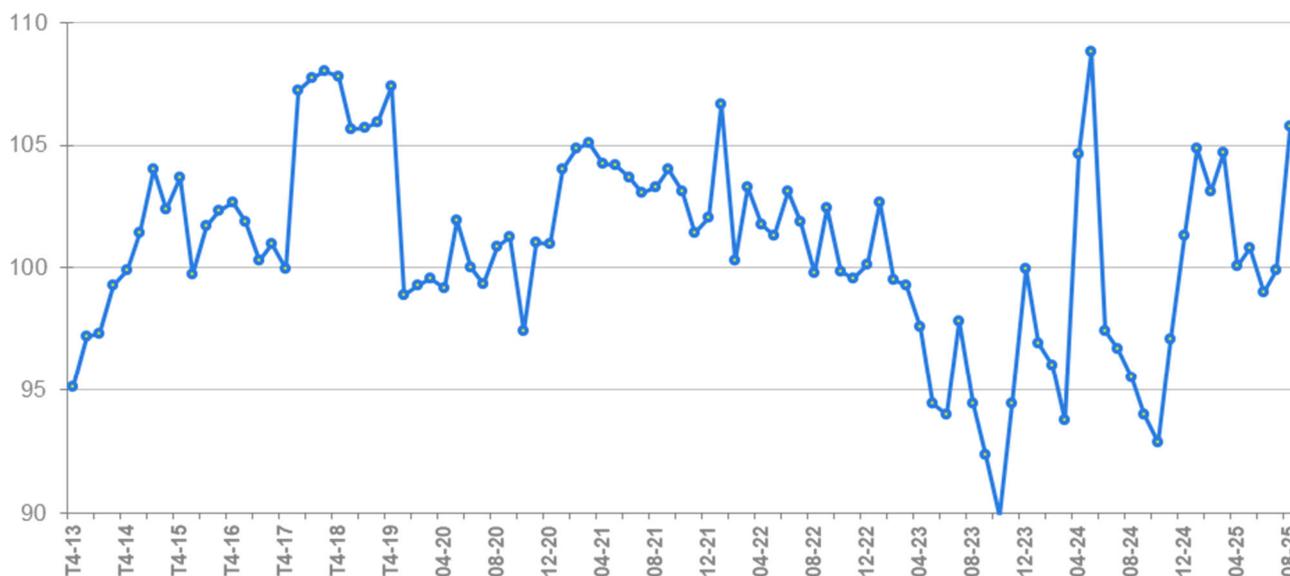
même époque. Il s'établit sur un niveau plus bas que celui constaté de 2016 à 2023.

Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se redresse rapidement (+ 11.5 % sur les 8 premiers mois de 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 en août 2025, un apport moyen supérieur de 32.0 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 41.0 % plus élevé.

Aussi alors que les conditions de crédit ne s'améliorent plus, l'indicateur de solvabilité de la demande se ressaisit. La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, a largement contribué à cela, en dépit du renchérissement du coût des opérations réalisées.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



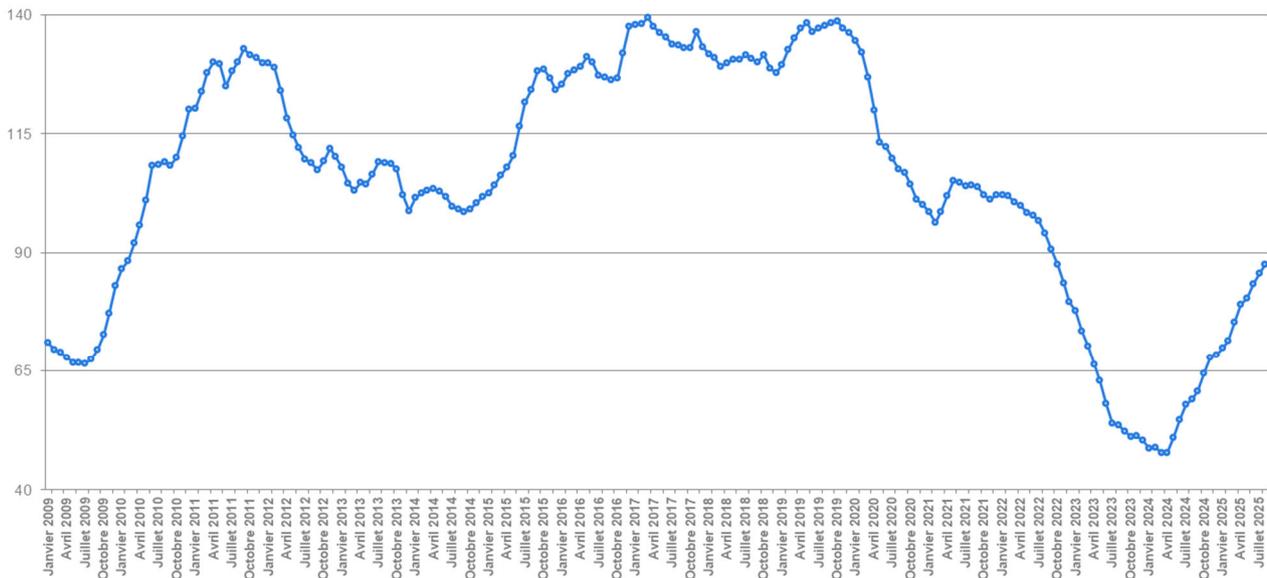
A l'instar de l'ensemble du marché des crédits, celui du neuf a repris des couleurs. Aussi, en dépit d'un début d'année 2025 marqué par de nombreuses hésitations, le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2025 se poursuit, du fait notamment des mauvais résultats du premier trimestre de l'année 2024 : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 30.0 % en août 2025, en GA, et + 37.8 % pour le nombre de prêts accordés. Mais les rythmes de progression constatés en août sont deux fois moins rapides qu'en avril dernier : par exemple, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant progressait de 2.9 % en glissement trimestriel à fin août (+ 15.4 % il y a un an à la même

époque), alors que la progression était de 81.2 % à fin mai.

Aussi, le nombre de prêts accordés durant les 8 premiers mois de l'année reste inférieur de 30 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019 : pour la production de crédits, l'écart est de 43 %.

Néanmoins, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 35.7 % en GA en août 2025. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant, de 48.4 % en GA.

**L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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 % sur les 8 premiers mois de 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 (+ 1.7 % sur les 8 premiers mois de 2025,

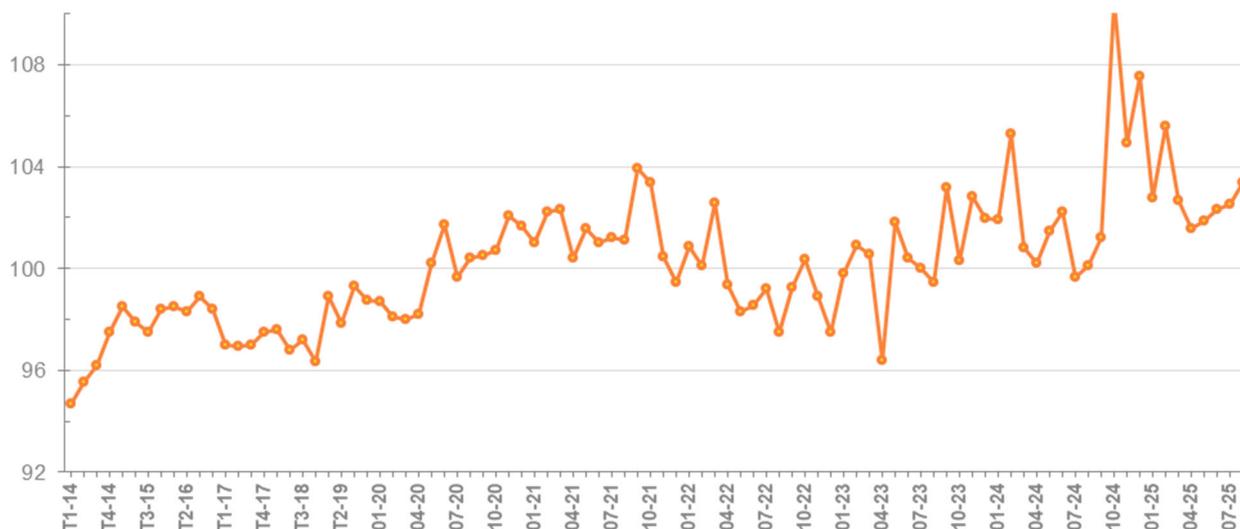
en GA, après + 0.7 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées s'élève à 4.6 années de revenus en août 2025, contre 4.4 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit néanmoins à un niveau proche de celui constaté 10 années auparavant, bien en deçà des niveaux observés entre 2019 et 2023.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule encore (- 9.3 % sur les 8 premiers mois de 2025, en GA, après + 0.5 % en 2024) : 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 30.3 % et le taux d'apport personnel

moyen de 21.3 %. 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 redresse lentement, après le recul prononcé de 2024. Et il s'établit ainsi à un de ses niveaux les plus élevés observés depuis un quart de siècle : en réponse à la transformation du marché et aux difficultés rencontrées par les primo accédants 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 du marché des crédits immobiliers, celui 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 des 8 premiers mois de 2025 a progressé de 37.4 % à fin août, en GA ; et le nombre de prêts accordés, de 53.1 %.

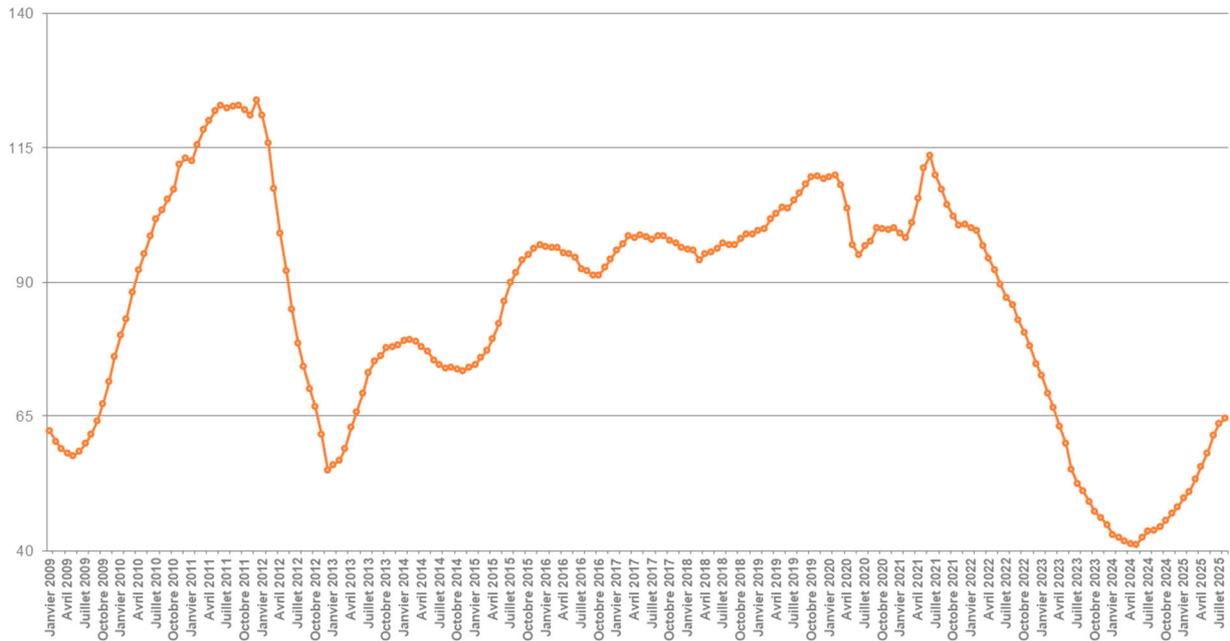
Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est donc poursuivi : avec pour la production de crédits + 25.9 % en août 2025 en GA et + 49.5 % pour le nombre de prêts accordés. Mais comme pour l'ensemble du marché des crédits, les rythmes de progression de l'activité s'affaiblissent, de mois 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 est donc amorcé. Et à fin août, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant n'était plus que de 1.3 % en glissement trimestriel (+ 8.7 % il y a un an à la même époque), alors que la progression était de 50.0 % à fin mai. Ainsi le nombre de prêts accordés durant les 8 premiers mois de l'année reste inférieur de 29 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019 : pour la production de crédits, l'écart est de 33 %.

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 37.3 % en GA en août 2025. Et le nombre de prêts accordés de 47.8 % en GA.

**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