



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD MENSUEL

Janvier
2026

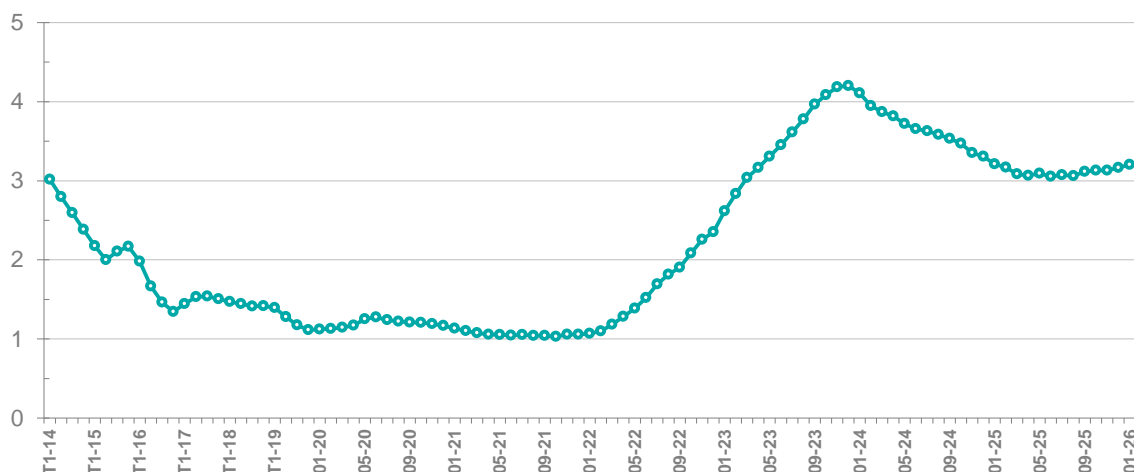
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 janvier 2026, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.20 % (3.19 % pour l'accession dans le neuf et dans l'ancien).

Après avoir reculé durant plus d'une année, le taux moyen des crédits immobiliers s'était stabilisé de mars à août 2025, pour s'établir alors à 3.06 %. Mais dès septembre le taux moyen s'est redressé : il a repris 11 points de base (pdb) entre août et décembre 2025, pour finir l'année à 3.17 %. Depuis, la hausse du taux moyen s'est poursuivie, de 3 pdb sur le mois de janvier 2026.

En dépit de leur volonté de ne pas altérer l'expansion du marché des crédits immobiliers, les banques ont dû réajuster leurs barèmes pour répondre à la dégradation de leur environnement. Mais comme la demande de crédits hésite toujours et tend à lentement se replier, les banques cherchent à préserver leur activité de prêteur : elles sont amenées à atténuer les ajustements des taux des crédits aux contraintes des marchés financiers afin de préserver la solvabilité de leurs clientèles.

Néanmoins après un semestre d'hésitations et alors que les taux de refinancement de la BCE n'ont pas été réajustés depuis juin 2025, les banques ont relevé les taux des produits « phares » dans un paysage dominé par la montée de l'incertitude. Entre juillet 2025 et janvier 2026, les taux des prêts à 25 ans ont finalement bondi de 20 pdb et ceux à 20 ans de 19 pdb, alors que les taux des prêts à 15 ans ont augmenté moins vite, de 13 pdb.

Ces évolutions illustrent les conséquences des hésitations de la plupart des acteurs économiques privés dans un environnement dominé par l'incertitude et les tensions politico-économiques et financières. Et si depuis juillet 2025, le taux moyen s'est accru de 13 pdb, le taux moyen a progressé de 15 pdb sur un marché du neuf pourtant malmené par la conjoncture (3.20 % en janvier), mais de 13 pdb sur le marché de l'ancien (3.19 % en janvier) et de 10 pdb sur celui des travaux toujours en panne (3.26 % en janvier).

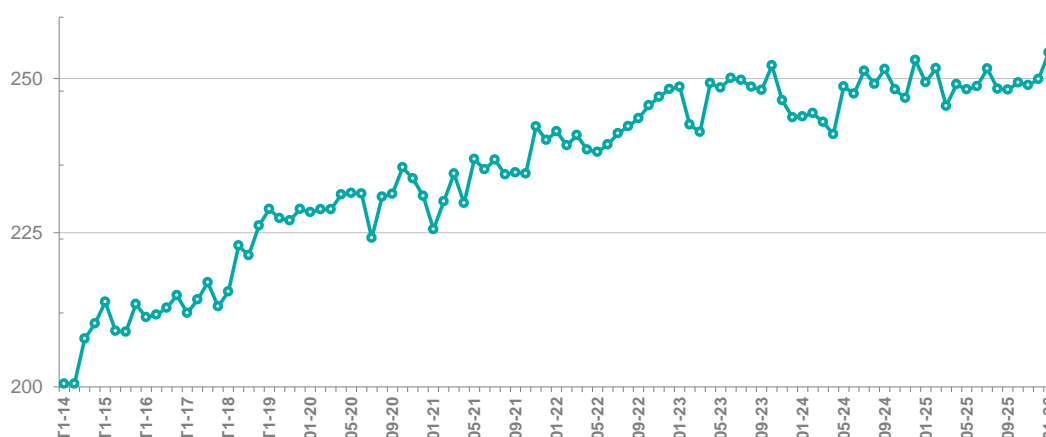
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2024	3,31	3,24	3,26	3,34
Juillet	2025	3,07	2,99	3,05	3,11
Décembre	2025	3,17	3,09	3,17	3,25
Janvier	2026	3,20	3,11	3,24	3,31

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 janvier 2026, la durée moyenne des prêts accordés était de 254 mois (264 mois pour l'accession dans le neuf et 268 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés s'établit sur ses niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques s'efforcent encore d'atténuer les conséquences de la remontée rapide 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 décembre 2024. Et si elle est inférieure de 11.1 % à celle de décembre 2023, elle reste plus élevée de 18.5 % par rapport à décembre 2021.

Mais si la durée moyenne reste élevée, la proportion des prêts bancaires d'une durée de 25 ans et plus a reculé : 48.3 % en janvier 2026 contre 55.4 % en janvier 2025. En revanche, la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans s'est élevée : 33.5 % en janvier contre 26.0 % en janvier 2025. La structure du marché se

transforme (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 l'incertitude, 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.

En outre, cette déformation de la structure de la production permet de comprendre les évolutions des taux constatées 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.

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	12,8	27,9	51,1	0,0
2025	1,3	6,4	11,6	33,1	47,7	0,0
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
M01-2026	1,1	6,1	11,1	33,5	48,3	0,0

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



Dans le contexte d'un nouveau ralentissement de l'inflation et d'une faible progression du pouvoir d'achat, l'augmentation des revenus des emprunteurs est faible (+ 0.5 % en janvier 2026, en GA, après + 2.4 % en 2025). De plus, outre la remontée des taux des crédits immobiliers, l'accès au marché reste compliqué en raison du resserrement de l'accès au crédit, notamment pour les emprunteurs modestes faiblement dotés

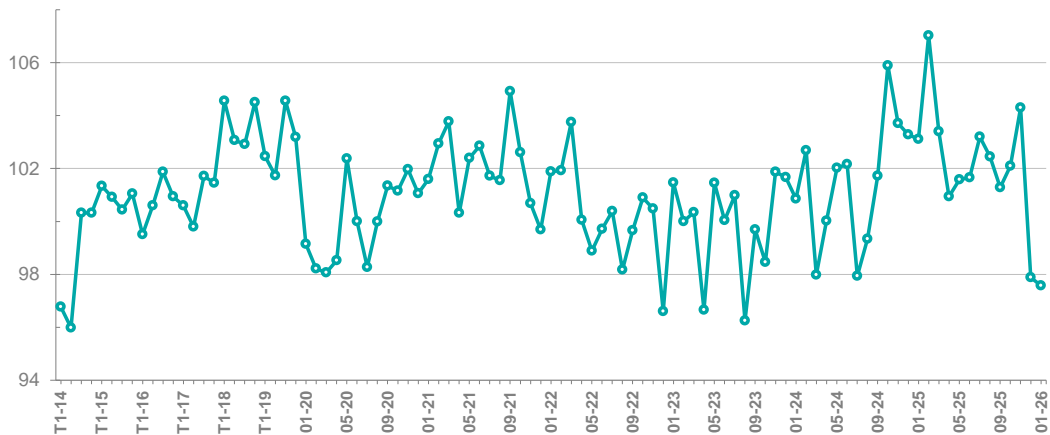
en apport personnel. Aussi le coût des opérations confirme son augmentation rapide (+ 8.1 % en janvier, en GA, après + 4.8 % en 2025) : les tensions sur les prix des logements qui se renforcent contribuent à cela. Ainsi le coût relatif qui avait commencé à remonter dès le printemps 2025 progresse maintenant rapidement : 4.3 années de revenus en janvier 2026, contre 4.1 années de revenus 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 remonte rapidement, après la baisse observée en 2025 (+ 6.8 % en janvier, en GA, après - 3.0 % en 2025). Mais comme les coûts des opérations réalisées progressent rapidement,

les emprunteurs sont amenés à accroître de nouveau les montants moyens des crédits contractés (+ 8.7 % en janvier, en GA, après + 7.7 % en 2025).

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 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 la reprise du marché a progressivement perdu de la vigueur. Car la conjoncture du marché doit 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, remontée des taux des crédits immobiliers et augmentation rapide des coûts des opérations réalisées.

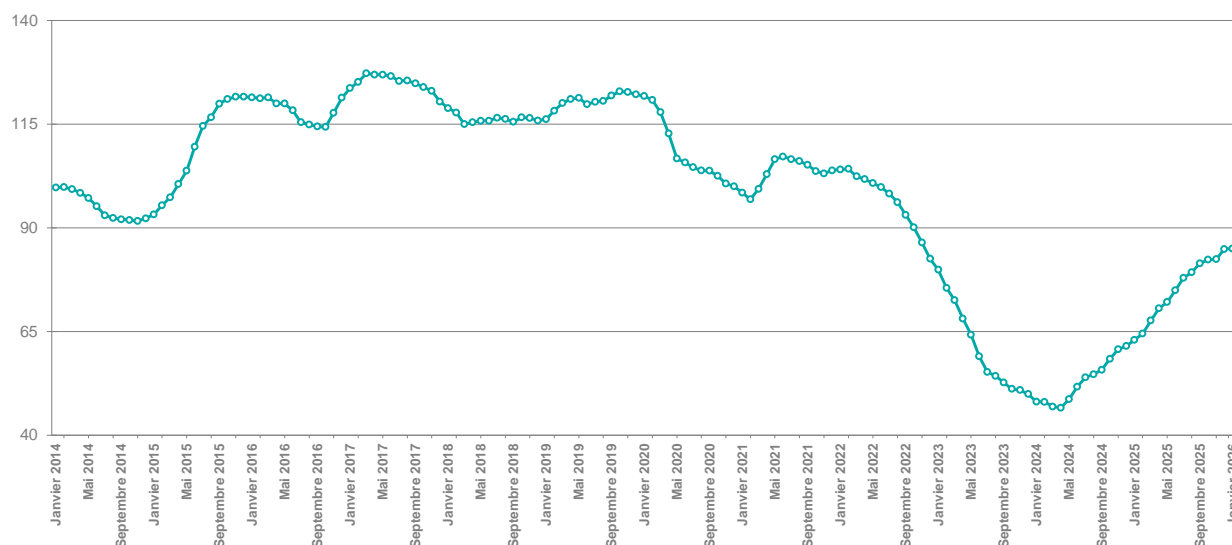
Aussi, le 2nd semestre 2025 a dû composer avec un affaiblissement de la production de crédits et du nombre de prêts accordés. Le début de l'année 2026 confirme ces

évolutions. D'ailleurs, le rythme de progression de l'activité constaté en janvier est très inférieur à celui de janvier 2025 : avec en GA, + 9.3 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 49.4 % en janvier 2025 ; et + 17.9 % pour le nombre de prêts accordés, contre + 43.9 % il y a un an à la même époque. L'atterrissage de la reprise est rapide.

Cependant, le marché des crédits est encore très actif en janvier 2026 et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 27.2 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 34.9 % en janvier 2026 (contre + 51.4 % en avril dernier, au point haut de la reprise).

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA

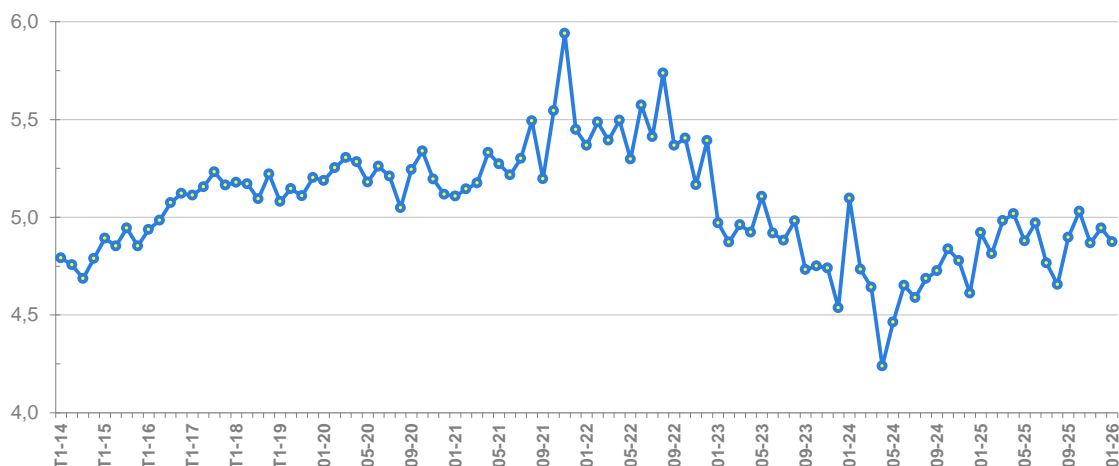


LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



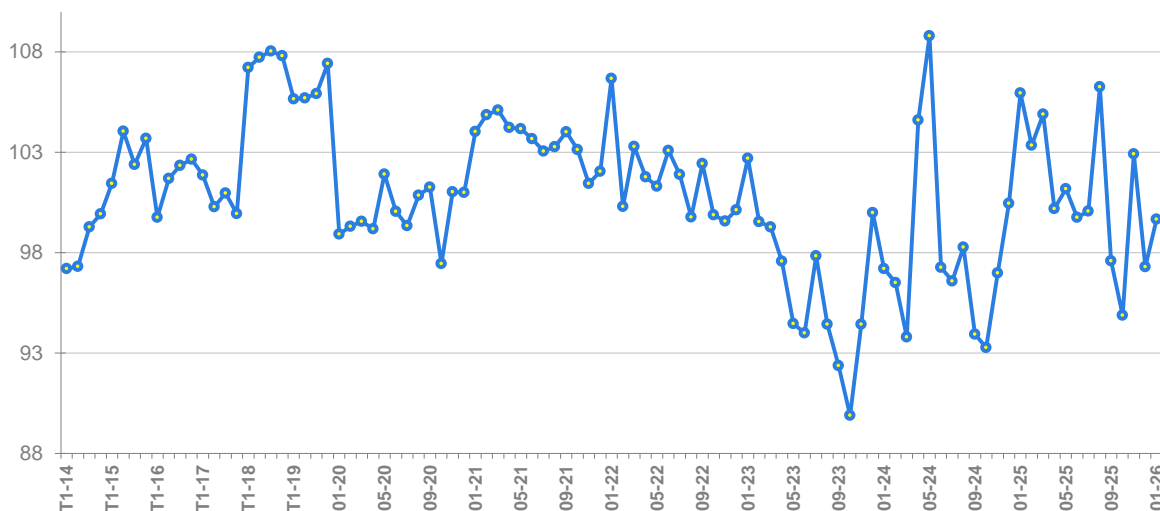
En 2025, les taux d'apport personnel ont rapidement remonté. Le retour de ménages bien dotés en apport personnel avait transformé le marché. Cependant le début de l'année 2026 enregistre une pause dans les évolutions observées jusqu'alors sur le marché du neuf, comme cela est fréquent en janvier. Ainsi le coût des opérations réalisées recule (- 0,4 % en janvier, en GA, après + 5,1 % en 2025). Et les revenus des ménages qui réalisent ces opérations reculent suivant leur profil saisonnier (- 0,4 % en janvier, en GA, après + 2,1 % en 2025). Et dans ces conditions, le coût relatif des

opérations réalisées se stabilise : il s'établit à 4,9 années de revenus en janvier, comme il y a un an à la même époque. Il reste ainsi sur un niveau plus bas que celui constaté en moyenne de 2016 à 2023.

Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se replie (- 6,1 % en janvier, en GA, après + 10,8 % en 2025). Aussi les emprunteurs sont amenés à encore accroître les montants moyens des crédits contractés (+ 1,3 % en janvier, en GA, après + 3,4 % en 2025).

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

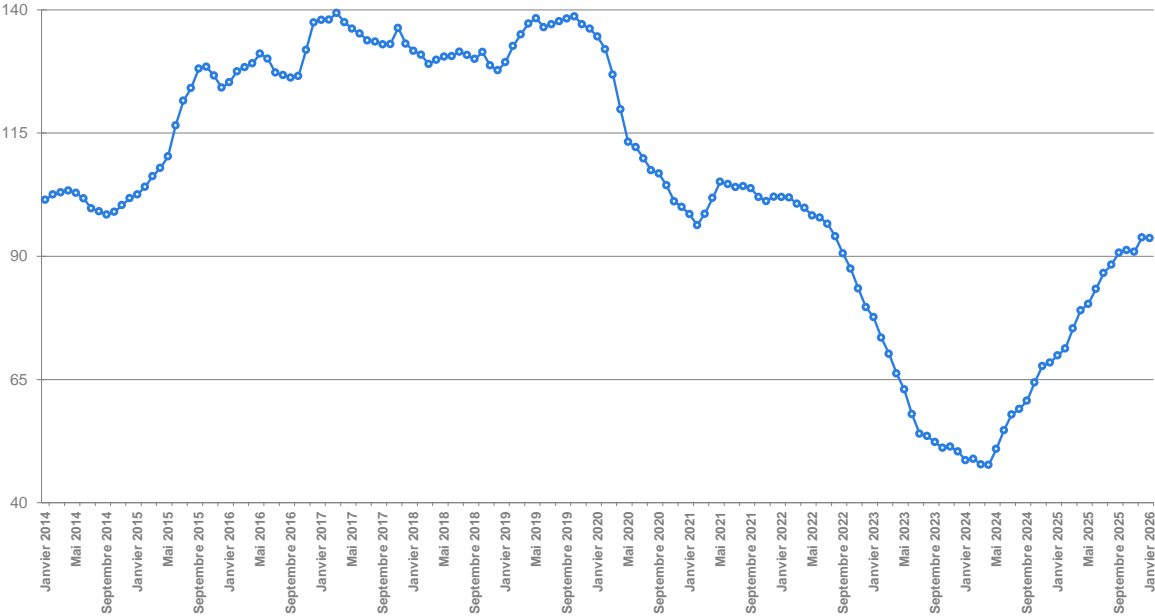
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Ainsi alors que les conditions de crédit ne s'améliorent plus, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser. Durant les années précédentes, 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 en 2025. Mais les rythmes de progression constatés à partir de l'été sont beaucoup moins rapides en ce début de l'année 2026 confirme le constat. Et pourtant, jusqu'en décembre 2025, les établissements bancaires n'avaient pas augmenté les taux des crédits accordés au neuf. Aussi en janvier 2026, le rythme de progression de l'activité constaté en janvier est très inférieur à celui de janvier 2025 : avec en GA, + 9.2 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 49.8 % en janvier 2025 ; et + 15.4 % pour le

nombre de prêts accordés, contre + 52.1 % il y a un an à la même époque. Sur le marché du neuf aussi, l'atterrissage de la reprise est rapide.

Cependant, le marché des crédits au neuf est encore très actif en janvier 2026 et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 28.1 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 34.1 % en janvier 2026 (contre + 65.8 % en avril dernier, au point haut de la reprise).

Le marché de l'ancien

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

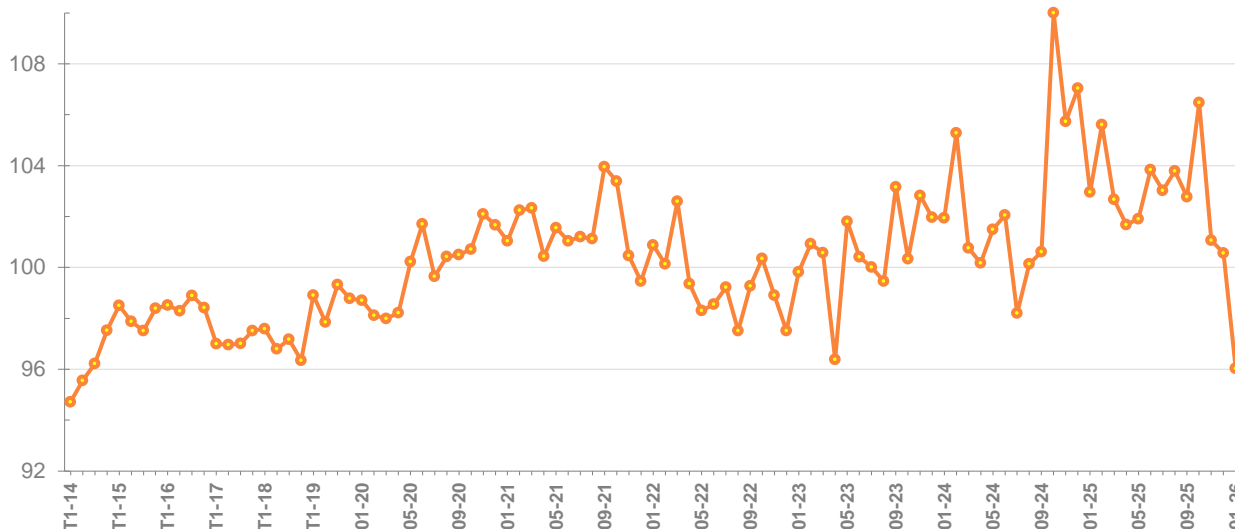


Sur le marché de l'ancien qui a renoué avec le dynamisme depuis le début de 2024, la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat compte tenu du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Néanmoins la pression sur le coût des opérations ne se relâche pas, compte tenu de la pénurie de logements constatée sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît donc très rapidement (+ 11.4 % en janvier, en GA, après + 3.5 % en 2025). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent

toujours beaucoup plus lentement que le coût des opérations (+ 2.2 % en janvier, en GA, après + 1.4 % en 2025). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées se redresse pour s'établir à 4.8 années de revenus en janvier, contre 4.5 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

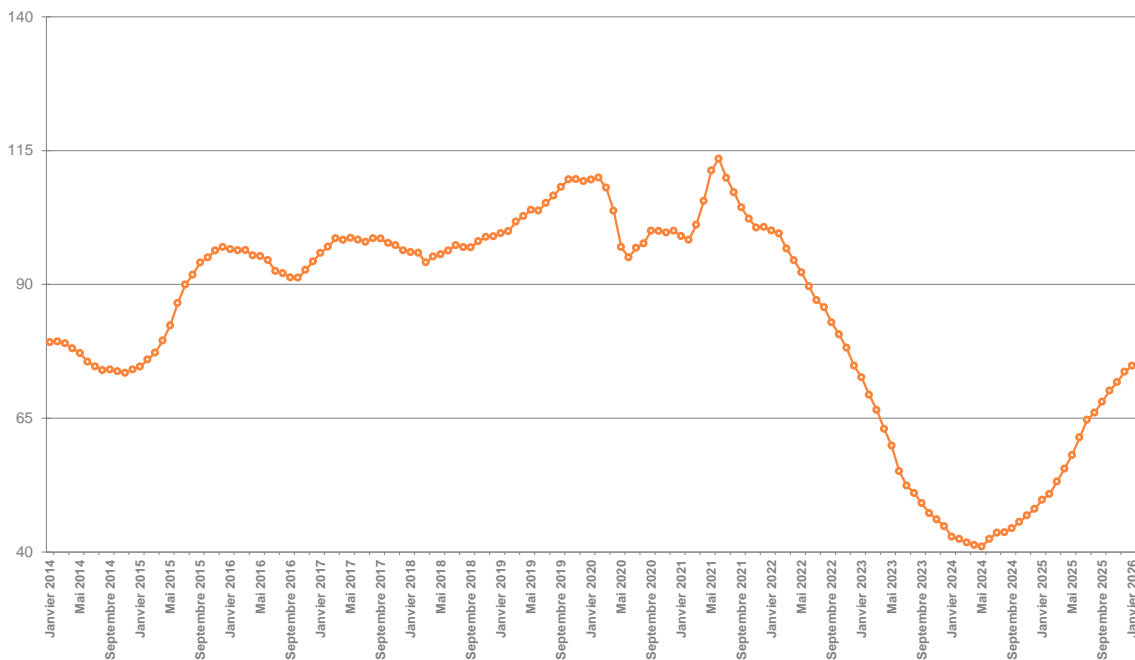
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui avait reculé en 2025 se redresse rapidement (+ 12.5 % en janvier, en GA, après - 6.3 % en 2025). Et comme sur le marché du neuf, les emprunteurs sont amenés à encore accroître les montants moyens des crédits contractés (+ 11.2 % en janvier, en GA, après + 7.8 % en 2025), afin de faire face à l'augmentation des coûts des opérations réalisées.

Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade fortement. 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 en 2025. Mais comme pour l'ensemble du marché, les rythmes de progression de l'activité s'affaiblissent, de mois en mois : l'atterrissage de la conjoncture se confirme. Le rythme de progression de l'activité constaté en janvier est très inférieur à celui de janvier 2025 : avec en GA, + 12.9 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 56.1 % en janvier 2025 ; et + 35.8 % pour le nombre de prêts

accordés, 2026, contre + 65.6 % en juillet dernier, au point haut de la reprise.

L'atterrissage de la conjoncture se renforce donc, de mois en mois. Cependant le marché des crédits à l'ancien reste très actif en janvier 2026 et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 30.0 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 50.4 % en janvier 2026.

www.observatoirecreditlogement.fr