



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

3,08%

TAUX MOYEN
DES PRÊTS
IMMOBILIERS

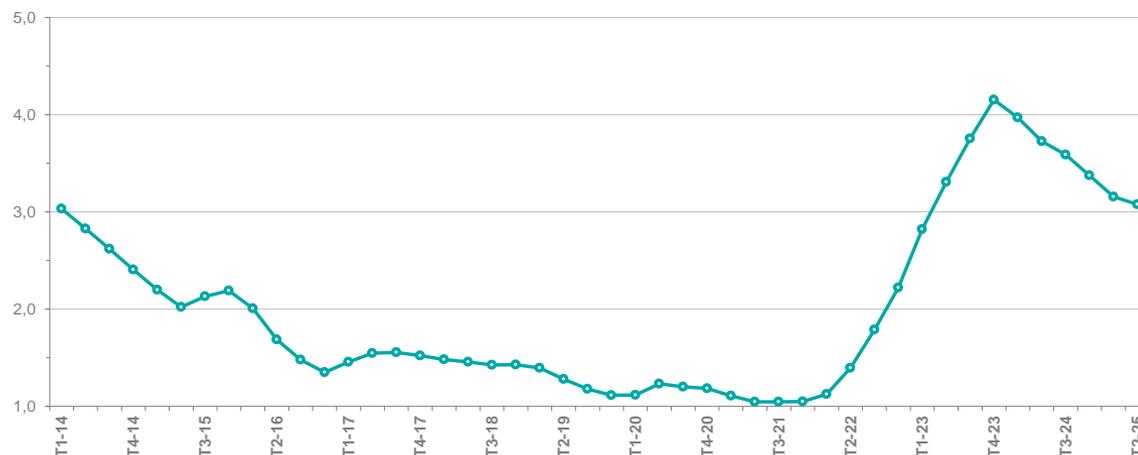
Au 2^{ème} trimestre 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.08 %.

Après une baisse de 22 points de base – pdb – au 1^{er} trimestre, le taux moyen n'a que très faiblement reculé depuis : 2 pdb au 2^{ème} trimestre. En mars, les taux s'étaient établis à 3.09 % (3.31 % en décembre 2024).

C'est donc la stabilité qui prévaut maintenant : pourtant la BCE a réduit son taux de refinancement à deux reprises (23 avril et 11 juin), le portant à 2.15 % (une diminution de 50 pdb au total). Mais 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.

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”

Les taux des 3 produits « phares » sont à peu près stabilisés depuis trois mois. De plus, on observe une diminution de 2 pdb 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).

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, 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 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
Mai	2025	3,10	3,05	3,09	3,17
Juin	2025	3,07	3,01	3,07	3,12

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - JUIN 2025

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

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
2^{ème} TRIMESTRE 2025249
MOIS

Au 2^{ème} trimestre 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 249 mois.

La durée moyenne des crédits octroyés reste donc particulièrement élevée depuis près d'un an, sur les niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques peuvent encore atténuer les conséquences de la remontée du coût des opérations financées sur la solvabilité de la demande.

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.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

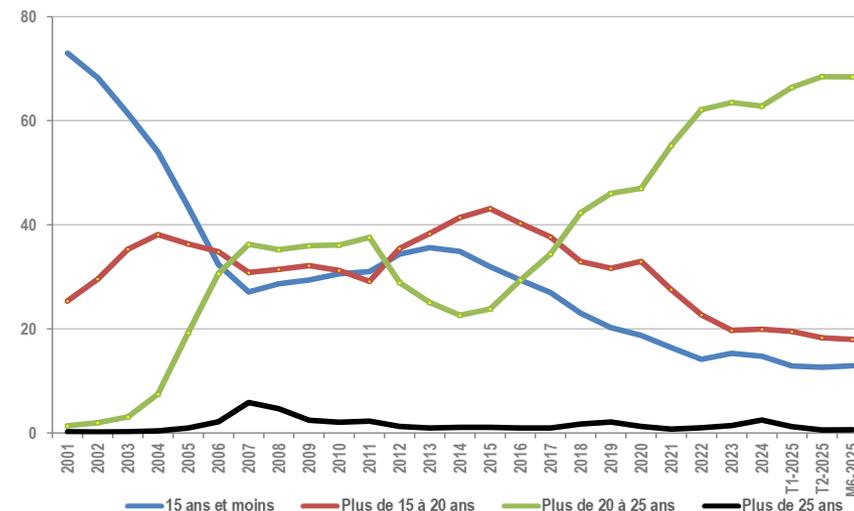
PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Dans ces conditions, 69.0 % 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 %.

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
M6-2025	4,3	8,6	18,0	68,4	0,6

La structure de la production répartie selon la durée des crédits octroyés



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Ce sont les jeunes emprunteurs (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 80.2 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 2^{ème} trimestre 2025 (61.3 % en 2019).

Avec la baisse des taux, l'allongement des durées s'est généralisé à toutes les catégories d'emprunteurs. Elle a permis d'absorber partiellement les conséquences de la hausse des prix des logements. Et sous la contrainte de la limitation des taux d'effort instaurée par la Banque de France, la stratégie de relance mise en œuvre par les banques s'est traduite par un déplacement de la production de crédits immobiliers vers les formules de prêts à plus de 20 ans.

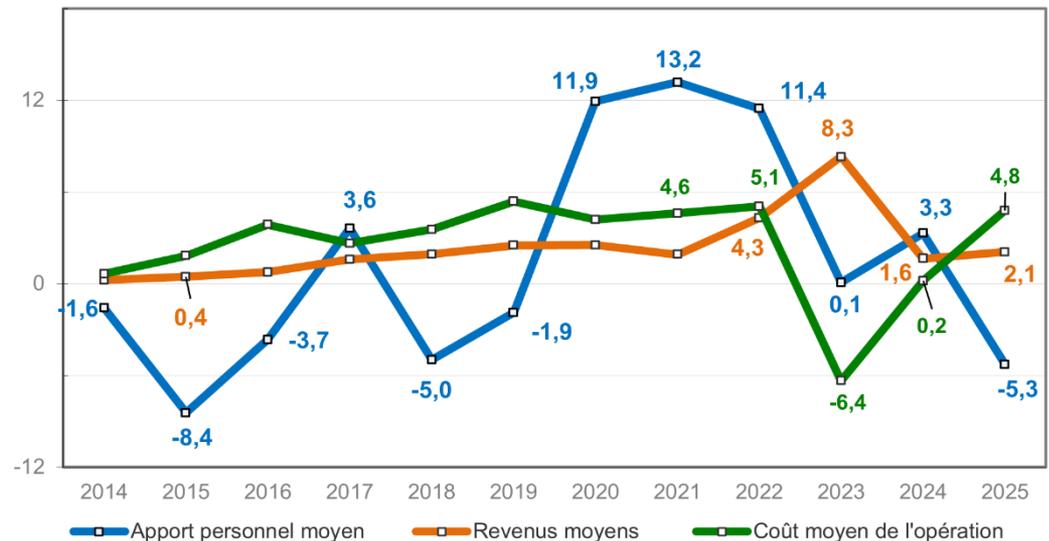
STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %) DURÉE DES PRÊTS

T2 2025	- de 35 ans	1,8	4,3	13,7	79,4	0,8
	de 35 à 45 ans	2,5	5,8	16,9	74,4	0,5
	de 45 à 55 ans	7,3	16,6	32,4	43,4	0,2
	de 55 à 65 ans	23,2	34,4	31,8	10,6	0,1
	65 ans et +	37,8	42,9	13,7	5,4	0,3

LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (EN %)

Avec le ralentissement de l'inflation, l'augmentation des revenus des emprunteurs est moins rapide que par le passé : pourtant les marchés (et surtout celui de l'ancien) bénéficient du retour d'acheteurs plus aisés, moins souvent en primo accession et notamment des cadres et des professions libérales. D'ailleurs la faible progression des coûts des opérations (et celle des prix de l'ancien) encore constatée en 2024 a cédé la place à leur remontée, à un rythme qui s'accélère de mois en mois.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel diminue rapidement, après le rebond observé en 2024 (- 5.3 %, après + 3.3 % en 2024). Mais comme les taux d'apport des ménages qui 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 1^{er} 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.



L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

Base 100 en 2020

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

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^{ème} trimestre 2025 au-dessus de sa moyenne de longue période.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

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. Néanmoins, il commence à s'atténuer :

- + 31,7 % pour la production
- + 42,2 % pour le nombre de prêts

Ensemble du marché Niveau annuel

Production de crédits
au T2-2025 :
+ 32,8 %

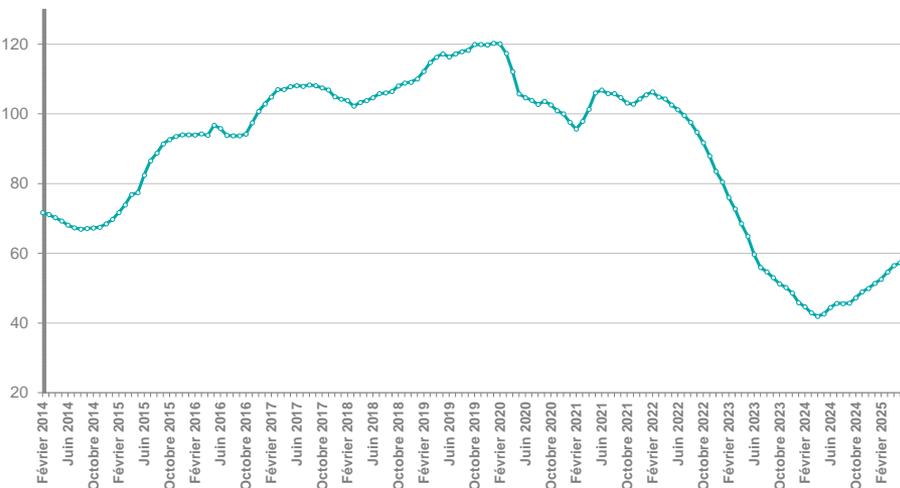
Rappel : - 25,5 % au T2-2024

Nombre de prêts accordés
au T2-2025 :
+ 45,0 %

Rappel : - 12,4 % au T2-2024

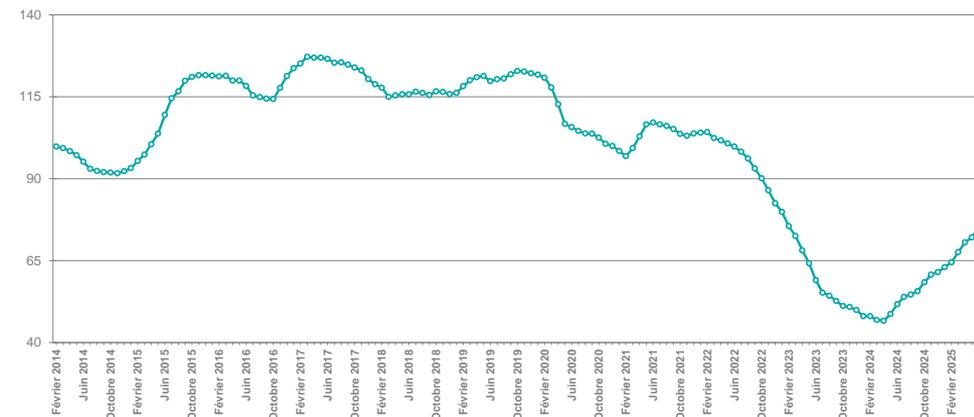
PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

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^{er} 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^{er} 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.

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2024	T2-2025 glissement trimestriel	T2-2025 glissement annuel	S1-2025 glissement semestriel	T2-2025 annuel glissant
Production de crédits	+ 2,7 %	+ 27,9%	+ 31,7%	+ 24,2%	+ 32,8%
Nombre de prêts accordés	+ 23,2%	+ 38,7%	+ 42,2%	+ 30,4%	+ 45%

Lecture : Au T2-2025, la production a cru de 27.9 % en glissement trimestriel (T2-2025 / T1-2025) .

La reprise s'est poursuivie à un rythme moins soutenu qu'au T1 : + 31.7 % en glissement annuel, par rapport à un T2-2024 encore hésitant.

Et en niveau annuel glissant, l'activité reste soutenue (effet de base) : + 32.8 % en glissement annuel.

Alors que l'activité se redressait rapidement au S2-2024, les rythmes de progression commencent à ralentir : + 24.2 % en glissement semestriel

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse rapidement depuis le début de l'année (+ 5.6 % au 2^{ème} trimestre 2025, après -1.9 % en 2024). En revanche, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations reculent depuis le début de l'année (- 0.6 % au 2^{ème} trimestre 2025, après + 1.6 % en 2024).

Aussi sur un marché en transformation le coût relatif remonte pour s'établir à 4.9 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2025 contre 4.6 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit néanmoins sur un niveau toujours plus bas que celui constaté de 2016 à 2023.

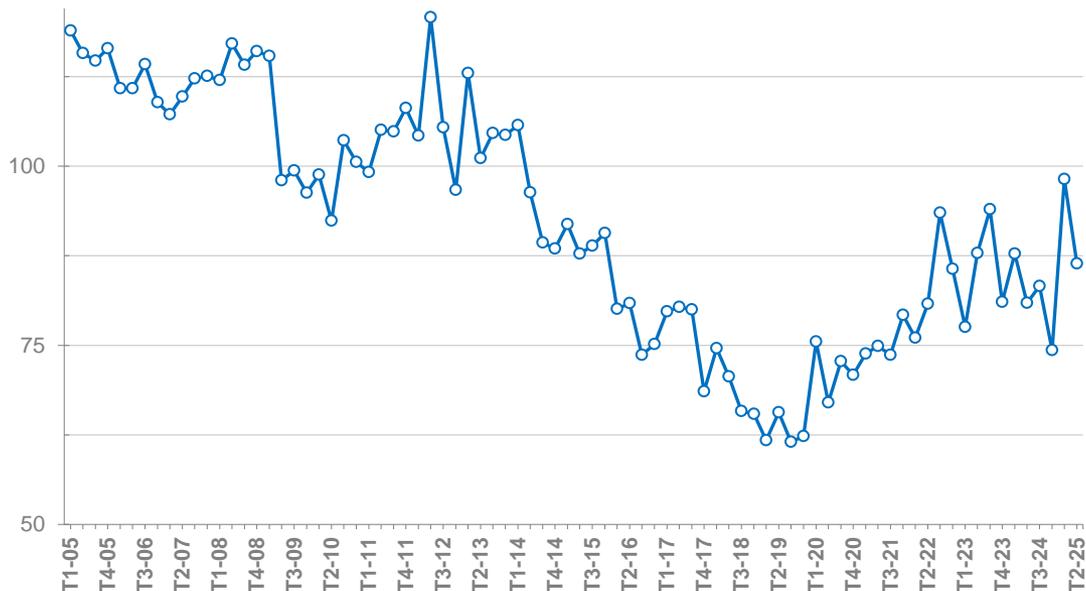
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
2 ^{ème} trim. 2025	Ensemble du marché du neuf	19,3	4,9	255	3,06
	<i>dont accession</i>	18,9	5,6	263	3,04
2 ^{ème} trim. 2024	Ensemble du marché du neuf	18,1	4,6	258	3,68
	<i>dont accession</i>	17,1	5,1	268	3,68

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le niveau de l'apport personnel mobilisé se redresse rapidement (+ 13.4 % au 2^{ème} trimestre 2025, après - 5.2 % en 2024). Ainsi, en raison des contraintes d'accès au crédit, l'augmentation du niveau moyen des apports personnels mobilisés a transformé les pratiques de financement de projets immobiliers : avec au 2^{ème} 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.

Le taux d'apport personnel apparent : marché du neuf

Base 100 pour les années 2001-2025 (Source : Crédit Logement/CSA)

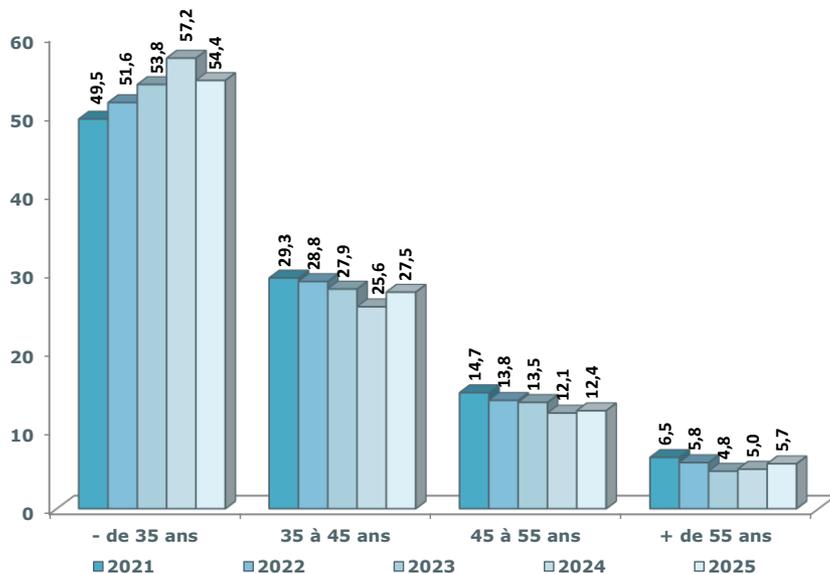


LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

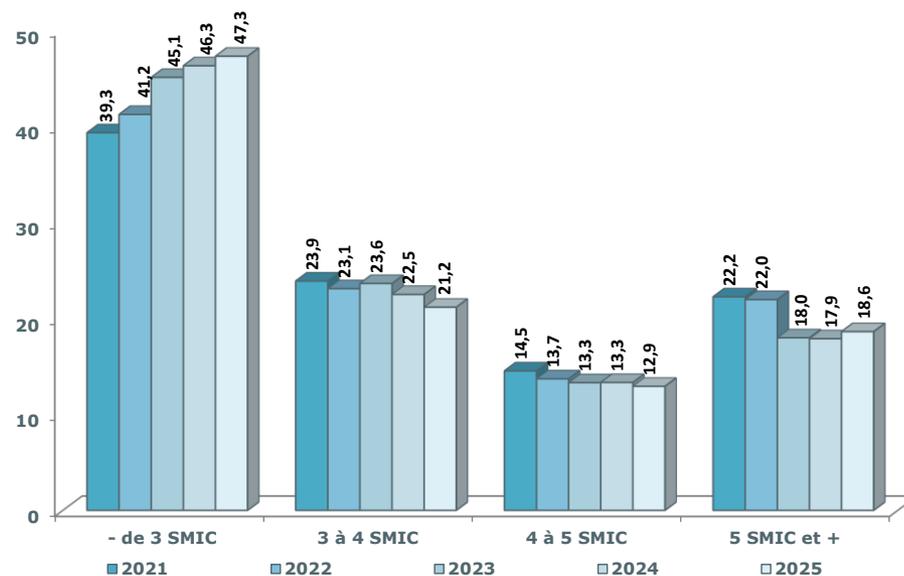
Le relèvement des offres bancaires et l'amélioration des conditions de crédit permettent encore de préserver la place des moins de 35 ans dans le marché : mais l'augmentation rapide des coûts des opérations réalisées fragilise cette situation. D'autant que le rebond de l'activité des marchés du neuf bénéficie plus largement aux ménages disposant d'un apport personnel élevé.

L'assouplissement des exigences du HSCF en faveur de la primo-accession a néanmoins permis de préserver la place des ménages moins aisés et primo accédants. De plus, cette évolution s'alimente maintenant du redressement rapide des constructions de maisons individuelles accompagnées par la transformation du PTZ. 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



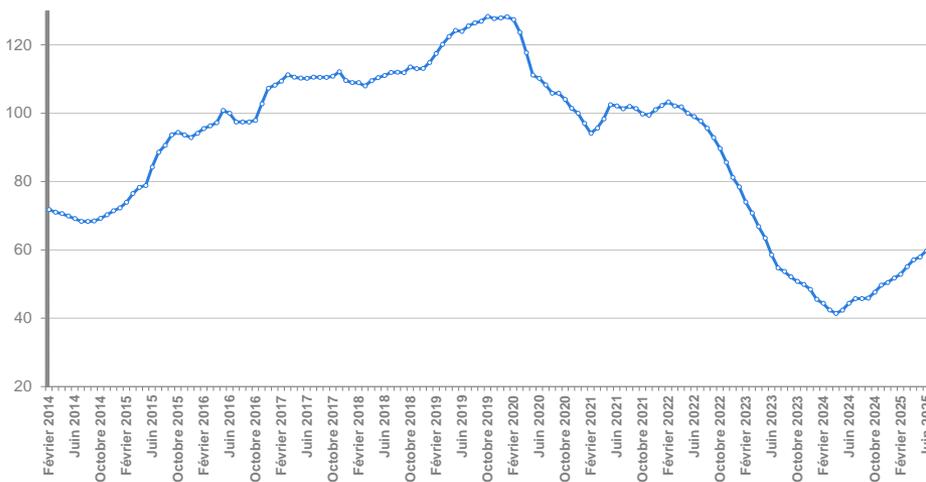
L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2025 se poursuit, du fait notamment des mauvais résultats du premier trimestre de l'année 2024 :

- + 32,8 % pour la production
- + 41,1 % pour le nombre de prêts

PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



Marché du neuf

Niveau
annuel

Production de crédits au
T2-2025 :
+ 34,5 %

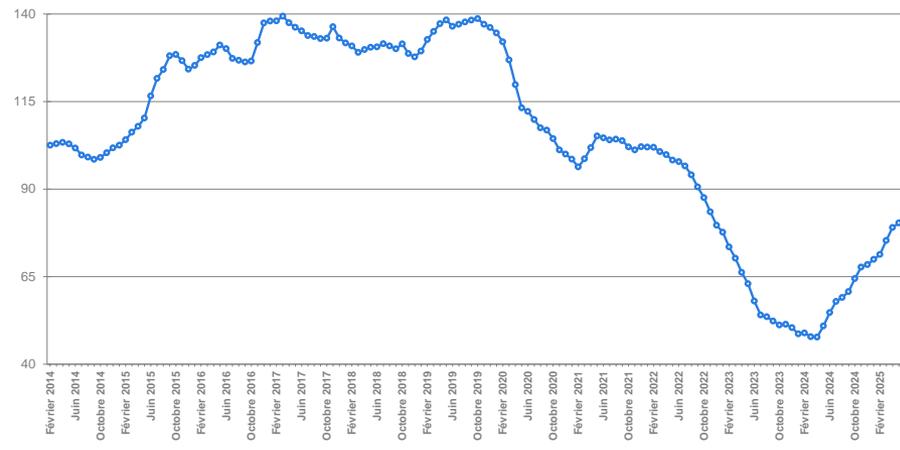
Rappel : - 24,2 % au T2-2024

Nombre de prêts
accordés au T2-2025 :
+ 52,4 %

Rappel : - 5,6 % au T2-2024

NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

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 %.

MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2024	T2-2025 glissement trimestriel	T2-2025 glissement annuel	S1-2025 glissement semestriel	T2-2025 annuel glissant
Production de crédits	+ 4,2%	+ 32,7%	+ 32,8%	+ 23,8%	+ 34,5%
Nombre de prêts accordés	+ 35,8%	+ 44,1%	+ 41,1%	+ 27,7%	+ 52,4%

Lecture : Au T2-2025, la production a cru de 32.7 % en glissement trimestriel (T2-2025 / T1-2025) .

La reprise s'est poursuivie à un rythme un peu moins soutenu qu'au T1 : + 32.8 % en glissement annuel, par rapport à un T2-2024 encore hésitant.

Et en niveau annuel glissant, l'activité reste rapide (effet de base) : + 34.5 % en glissement annuel.

Car alors que l'activité se redressait rapidement au S2-2024, les rythmes de progression commencent à ralentir : + 23.8 % en glissement semestriel.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Sur le marché de l'ancien qui a renoué avec le dynamisme depuis le début de 2024, la pression sur le coût des opérations se renforce, accompagnant la remontée des prix qui se généralise sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît rapidement (+ 3.2 % au 2^{ème} trimestre 2025, après - 2.4 % en 2024). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent plus lentement que les coûts

des opérations (+ 1.5 % au 2^{ème} trimestre 2025, après + 0.7 % en 2024). Aussi le coût relatif des opérations réalisées s'élève lentement : à 4.5 années de revenus au 2^{ème} 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.

		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
2^{ème} trim. 2025	Ensemble du marché de l'ancien	19,2	4,6	259	3,08
	<i>dont accession</i>	<i>19,1</i>	<i>4,9</i>	<i>262</i>	<i>3,08</i>
2^{ème} trim. 2024	Ensemble du marché de l'ancien	23,1	4,5	254	3,72
	<i>dont accession</i>	<i>23,2</i>	<i>4,8</i>	<i>257</i>	<i>3,73</i>

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 diminue rapidement (- 10.5 % au 2^{ème} trimestre 2025, 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 %. Ces évolutions 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.

Le taux d'apport personnel des emprunteurs : marché de l'ancien

Base 100 pour les années 2001-2025 (Source : Crédit Logement/CSA)

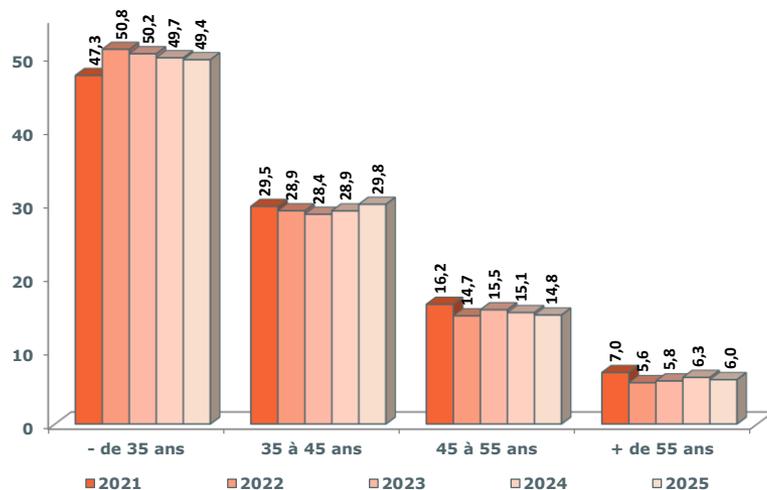


LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

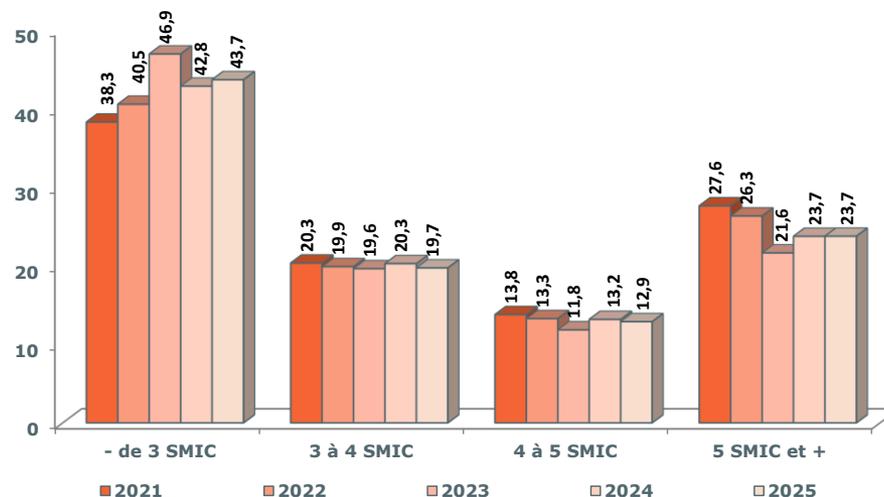
Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie dès 2021, avec l'allongement de la durée des prêts. Les offres des banques ont facilité leur accès au marché de l'ancien, dès lors qu'ils mobilisent un apport personnel suffisant.

Il en a été de même de la part des moins de 3 SMIC, alors que les autres ménages sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des prix des logements. Mais depuis 2024, la situation s'est un peu modifiée : la part des moins de 35 ans s'est stabilisée, comme celle des moins de 3 SMIC : avec le retour des ménages plus aisés sur le marché (des cadres supérieurs et des professions libérales) et la réapparition des tensions sur les prix des logements dans les grandes villes.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (en%)



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



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

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, le rebond des indicateurs trimestriels s'est poursuivi :

+ 39.4 % pour la production
+ 64.0 % pour le nombre de prêts

**Marché
de
l'ancien**

**Niveau
annuel**

Production de crédits
au T2-2025 :
+ 36,0 %

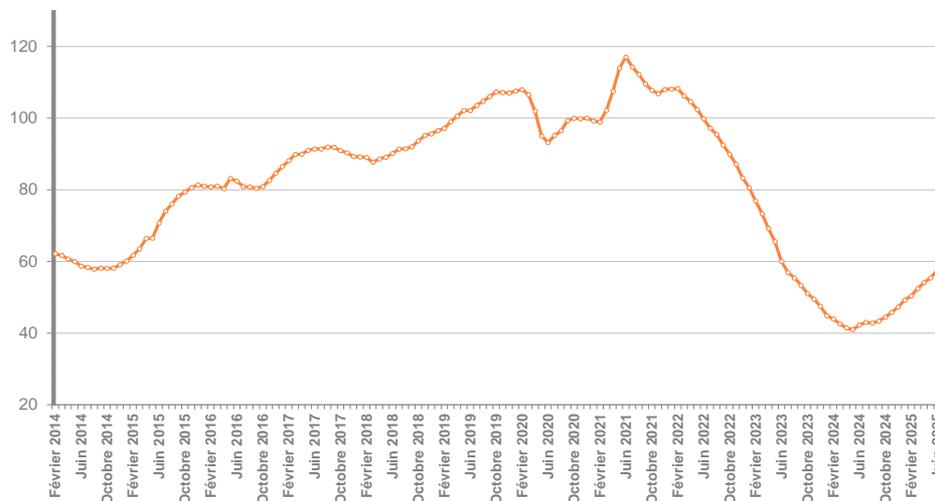
Rappel : - 29,6 % au T2-2024

Nombre de prêts accordés
au T2-2025 :
+ 44,7 %

Rappel : - 23,0 % au T2-2024

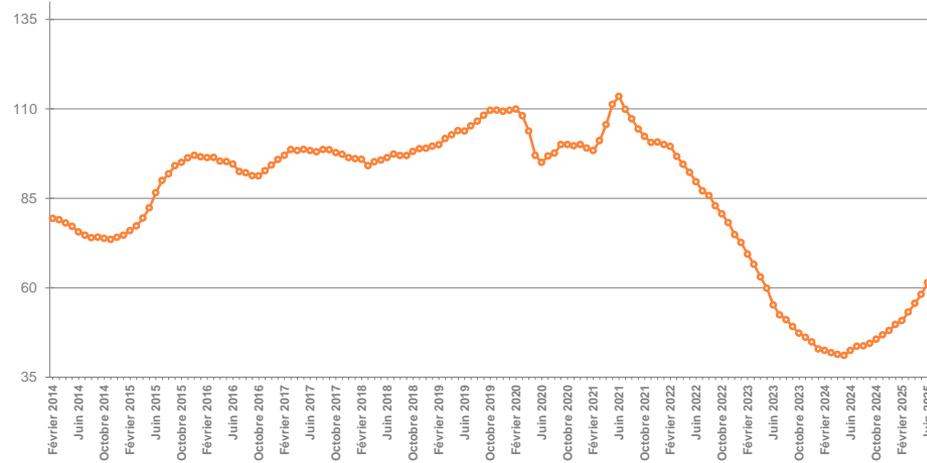
PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS :

Comme pour 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 et le regain de dynamisme du marché des crédits s'est 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.

MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

	2024	T2-2025 glissement trimestriel	T2-2025 glissement annuel	S1-2025 glissement semestriel	T2-2025 annuel glissant
Production de crédits	- 0,4%	+ 21,9%	+ 39,4%	+ 31,3%	36%
Nombre de prêts accordés	+7,2%	+ 41,4%	+ 64%	+ 42,4%	44,7%

Lecture : Au T2-2025, la production a cru de 21.9 % en glissement trimestriel (T2-2025 / T1-2025) .

La reprise s'est poursuivie à un rythme moins soutenu qu'au T1 : + 39.4 % en glissement annuel, par rapport à un T2-2024 encore hésitant.

Et en niveau annuel glissant, l'activité reste soutenue (effet de base) : + 36.0 % en glissement annuel.

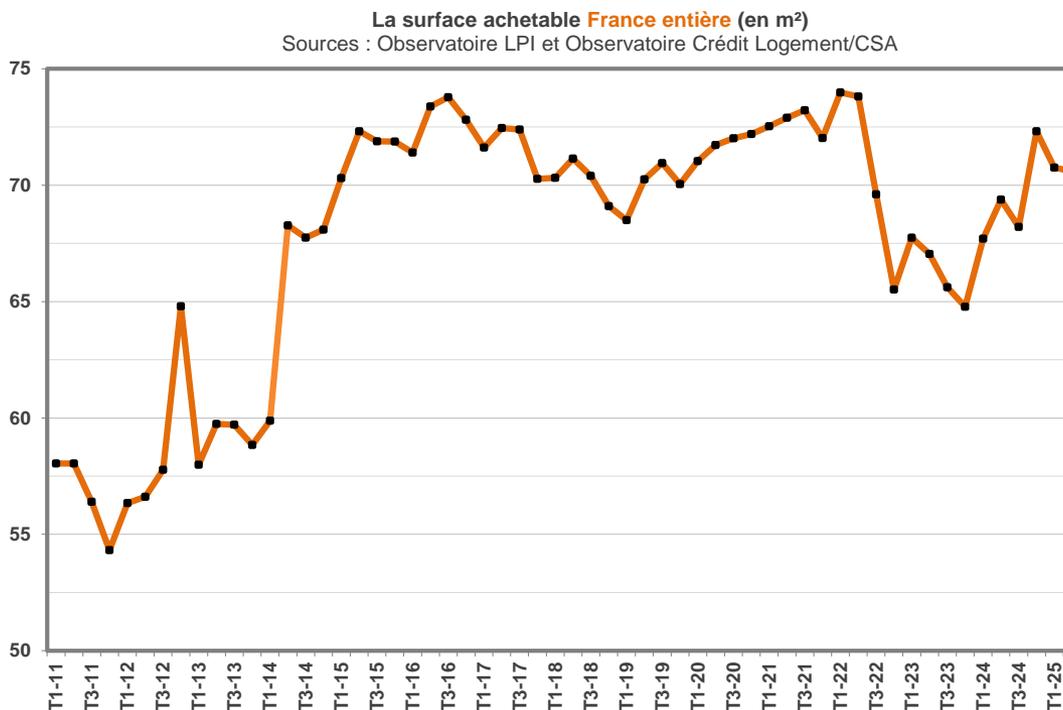
Mais si l'activité se redressait rapidement au S2-2024, les rythmes de progression commencent à ralentir : + 31.3 % en glissement semestriel.

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

En dépit de la hausse des prix des logements anciens et des désordres économiques et financiers qui ont émaillé la période, la capacité des ménages à acheter s'est améliorée depuis 2011 : la surface achetable s'est accrue de 12.5 m² pour la France entière, passant de 58.1 m² au T1-2011 à 70.6 m² au T2-2025.

Durant ces années, la capacité des ménages à acheter a bénéficié de deux évolutions majeures :

- l'allongement de la durée des prêts accordés : 249 mois au T1-2025 contre 213 mois au T1-2011 ;
- la diminution des taux d'apport personnel : 18.9 % au T1-2025 contre 23.2 % au T1-2011.

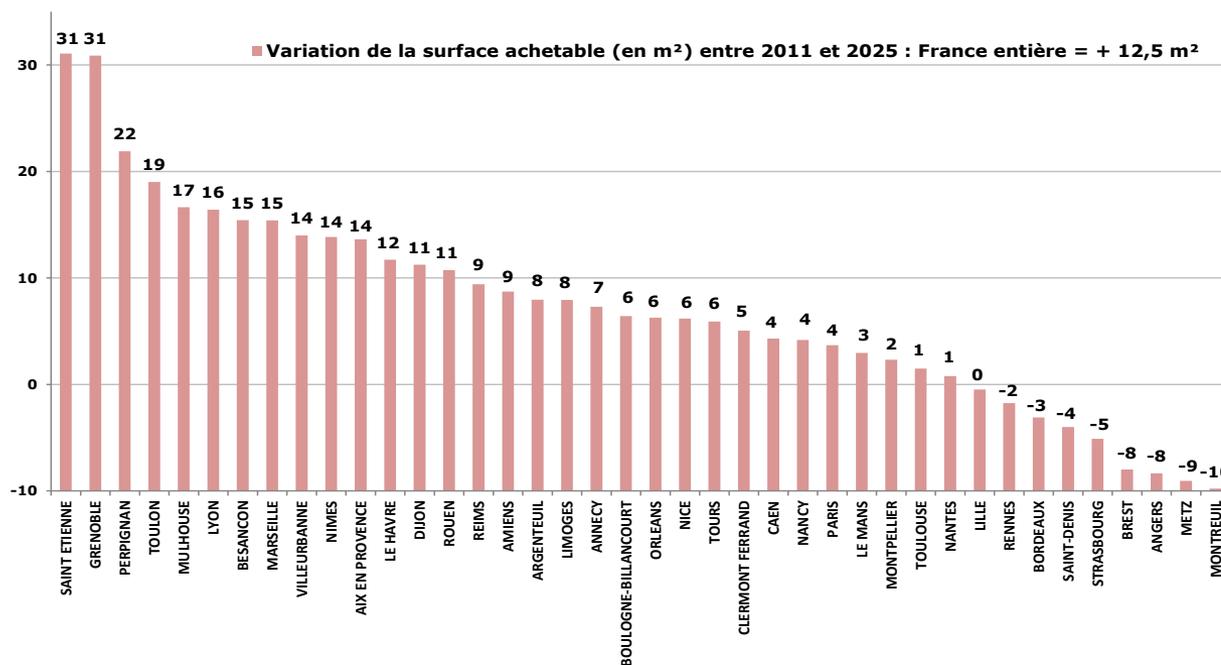


LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN LONGUE PÉRIODE

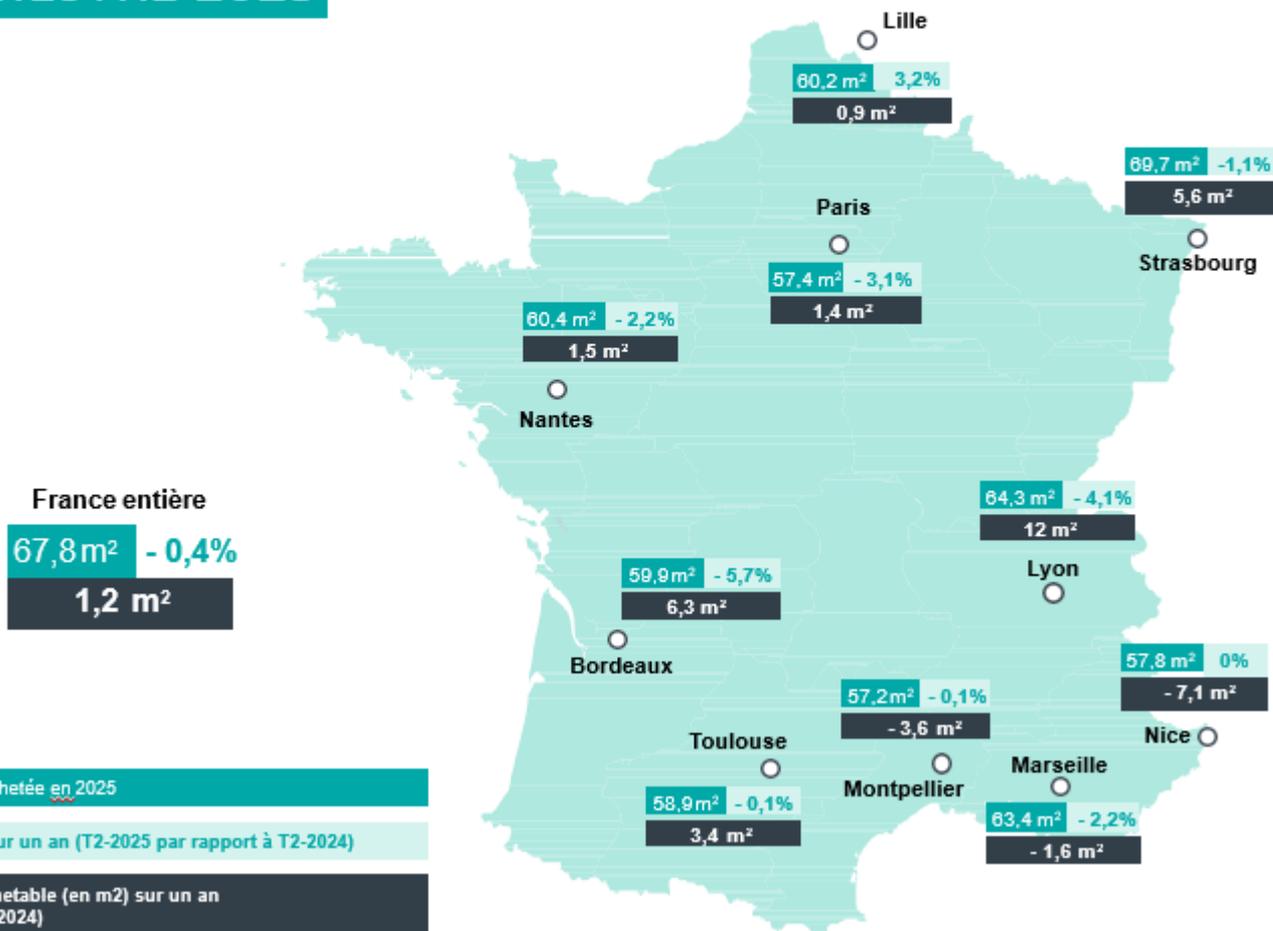
Les évolutions de la capacité à acheter diffèrent entre les villes, en raison de la dynamique des prix des logements et des revenus des ménages propre à chacune d'entre elles. Surtout lorsque les déplacements de la demande modifient les équilibres habituels des marchés locaux de l'habitat.

Dans un tiers 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 25 % des villes, souvent en réponse à des hausses de prix modérées face à une demande budgétairement limitée (Caen ou Clermont-Ferrand, par exemple).

En revanche, la surface a baissé dans 22 % des grandes villes : en raison de la hausse des prix et/ou de la pression d'une demande à pouvoir d'achat élevé (Bordeaux, Brest, Montreuil ou Rennes, par exemple).



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

2^{ème} TRIMESTRE 2025

Surface habitable (en m²) achetée en 2025

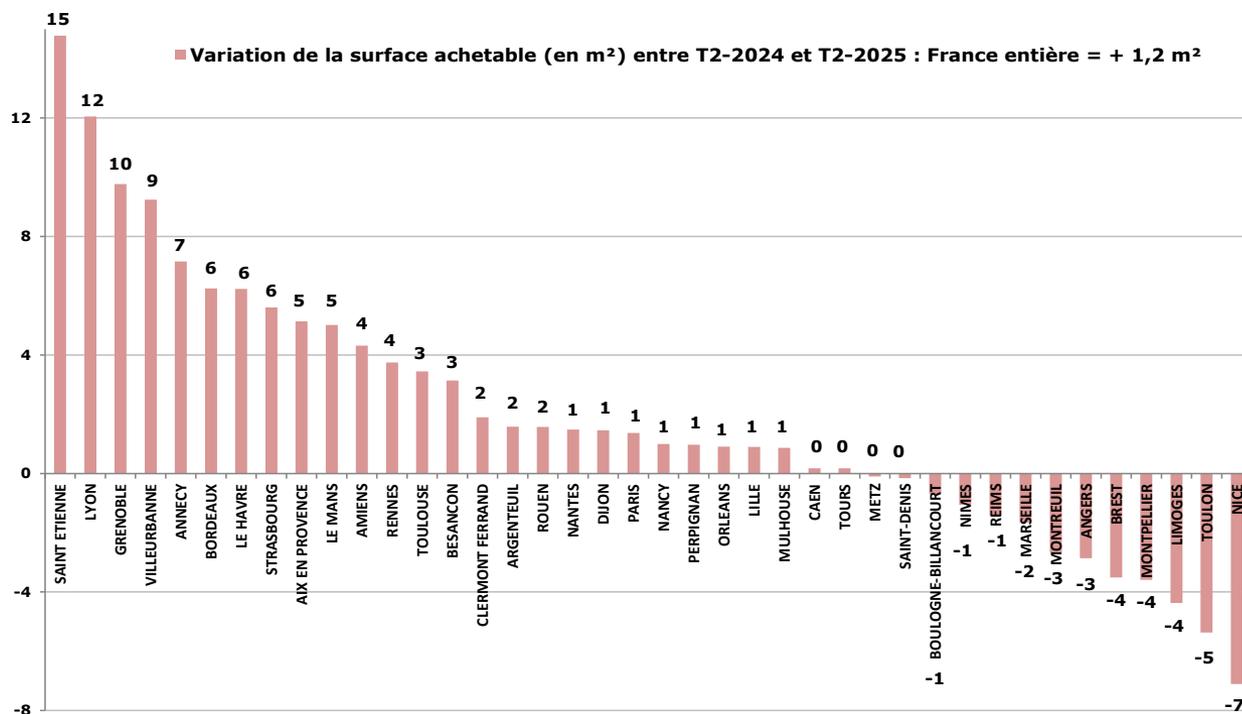
Variation des prix (en %) sur un an (T2-2025 par rapport à T2-2024)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an
(T2-2025 par rapport à T2-2024)

LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER AU 2^{ème} TRIMESTRE 2025

La surface achetable a progressé dans un tiers des grandes villes : très souvent en réponse à la baisse des prix, parfois avec l'arrivée d'acheteurs plus aisés qu'auparavant. Alors que les conditions de crédit ne s'améliorent plus, la surface achetable a reculé si la hausse des prix a été soutenue (Angers, Brest, Montreuil, ou Reims), comme dans un tiers des villes. Et la surface achetable n'a que très faiblement augmenté dans un autre tiers des villes, autant en raison d'une hausse rapide des prix (Caen ou Mulhouse), que d'une atonie de la demande (Dijon ou Perpignan).

Ainsi, depuis un an la surface achetable n'a cru que de 1.2 m² France entière.



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES INTENTIONS D'ACHATS

Jusqu'en décembre 2024, les intentions d'achats immobiliers des ménages s'étaient redressées, gommant partiellement les conséquences de la chute constatée de janvier 2022 à octobre 2023 : l'indicateur associé s'était même élevé au-dessus de sa moyenne de longue période entre août 2024 et décembre 2024. Il avait alors retrouvé son niveau du début de l'été 2022, avant la remontée des taux de la BCE : et il semblait ne pas avoir été affecté par les incertitudes politico-économiques. Mais durant l'automne dernier, il a de nouveau commencé à se dégrader, dans un environnement politico-économique anxiogène : sa détérioration coïncide d'ailleurs avec celle de l'indicateur synthétique de sentiment des ménages (crainte sur la situation financière, inquiétude sur le chômage et le niveau de vie). En de pareilles circonstances, les ménages redeviennent pessimistes et ils abandonnent leurs projets d'investissement : et notamment ceux portant sur les achats immobiliers, mais aussi leurs intentions de réaliser des travaux dans le logement.

Intentions d'achats de logements dans un délai de 1 an

Moyenne mobile sur 3 mois centrée sur sa moyenne de longue période
(Source INSEE : Enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages)



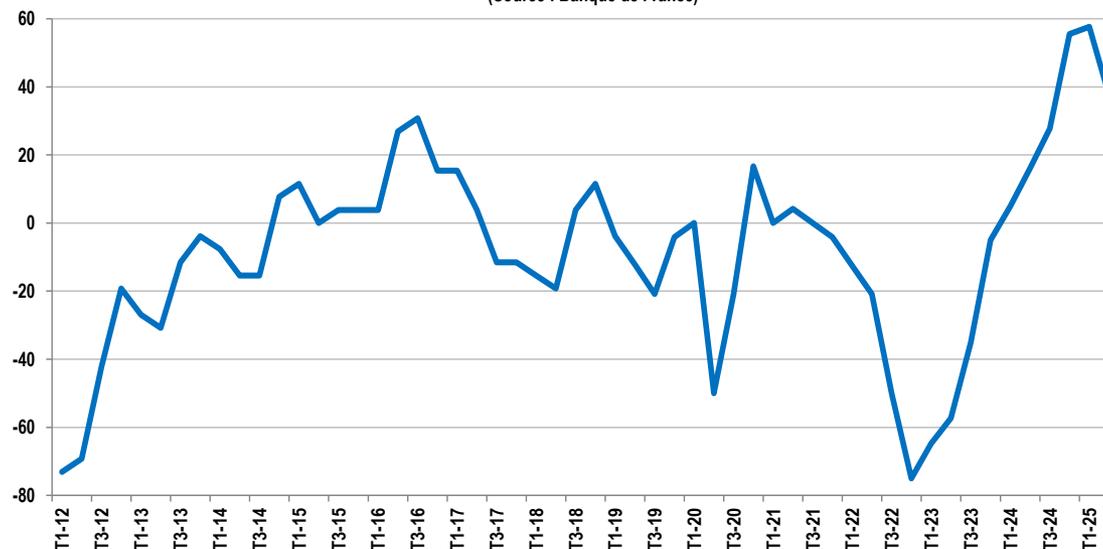
LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA DEMANDE DE CRÉDITS IMMOBILIERS

En 2024, le marché des crédits immobiliers a bénéficié de l'amélioration des conditions de crédit et du regain de dynamisme des banques ayant accompagné le redressement des intentions d'achats immobiliers des ménages. La demande de crédits à l'habitat a ainsi terminé l'année à son niveau le plus élevé depuis 2003 (date du début de l'enquête) : un niveau plus élevé que lors de l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux (T1-2010) ou de la sortie du 1^{er} confinement et du rattrapage de la demande. La demande de crédit des ménages s'est cependant essouffée durant le 4^{ème} trimestre 2024, en réponse au renforcement du climat d'incertitudes : comme cela s'est d'ailleurs observé sur les intentions d'achat immobilier. Depuis, la demande recule.

Demande de crédits à l'habitat (perspectives à 3 mois)

Moyenne mobile sur 2 trimestres centrée sur sa moyenne de longue période
(Source : Banque de France)



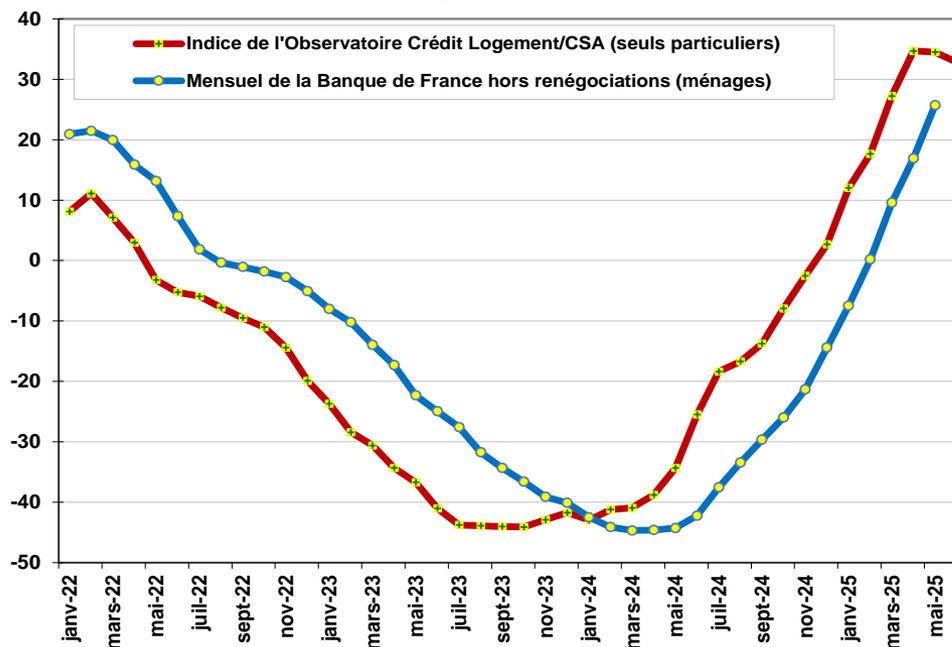
LA TENDANCE DES MARCHÉS

LE RECOURS AUX CRÉDITS IMMOBILIERS

La production de crédits s'est ressaisie au début du printemps 2024. Et durant le printemps, elle a clairement rebondi. Tous les indicateurs le confirment : intentions d'achats, demande et production de crédits sont bien en phase, leur remontée s'est faite de manière conjointe.

Toutefois, les récentes hésitations de la demande (intentions d'achats, demande de crédits) se retrouvent maintenant sur les indicateurs de production de crédits. Les rythmes de progression ralentissent annonçant probablement un atterrissage de la conjoncture : atterrissage, mais pas retournement !

Crédits immobiliers aux "particuliers"
Variation (en %) en glissement annuel du niveau annuel

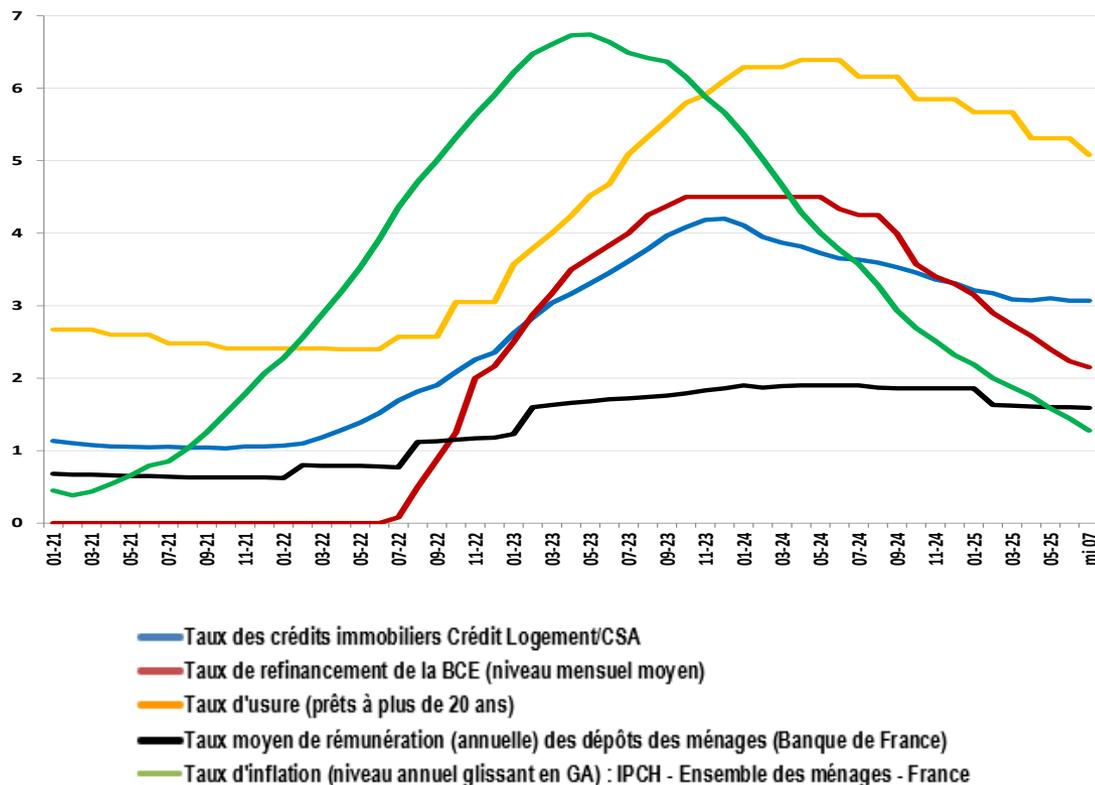


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme de l'inflation ralentit encore, sur une tendance à 1.28 % en juillet. Le principal taux de refinancement de la BCE est descendu à 2.15 % depuis le 11 juin. Et le taux d'usure a été abaissé à 5.08 % à compter du 1^{er} juillet sur les prêts à plus de 20 ans (contre 5.21 % auparavant). Mais les tensions se renforcent sur le marché obligataire (3.43 % le 11 juillet contre 3.24 % sur juin).

Dans ce paysage, les taux des crédits immobiliers restent stables : 3.07 % à mi-juillet, comme en juin (et en avril). C'est la prudence qui prévaut, avant un mois d'août tranquille (un recul saisonnier de 10 à 15 % prenant habituellement fin à la mi-septembre). Et la durée des crédits octroyés se maintient à haut niveau (253 mois).



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans un paysage dominé par l'instabilité de l'environnement international, la fragmentation géoéconomique induite et la persistance de l'instabilité politico-économique nationale, les incertitudes se renforcent. Avec en conséquence, une phase de croissance lente caractérisée par une demande intérieure 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 0.6 % en 2025 et de 0.7 % en 2026.

Dans ce contexte de faible croissance, le taux de chômage remontera assez rapidement, pour se maintenir au-dessus de 8 % dès 2026 et ne plus redescendre par la suite. Aussi le pouvoir d'achat des ménages va pratiquement stagner (+ 0.3 % par an en moyenne, de 2025 à 2027 : contre + 1.4 % en moyenne de 2020 à 2024, durant des années où la conjoncture économique avait été malmenée).

Les conditions de financement de l'économie se dégradent dans cet environnement macroéconomique et financier : avec des taux réels déconnectés des fondamentaux de l'économie. Et il est à craindre que la BCE ne se contente que d'une baisse de 25 pnb vers la fin de l'été, probablement compte tenu de la tendance baissière de l'activité. Et la BCE risque d'arrêter le cycle de baisse de ses taux en 2026.

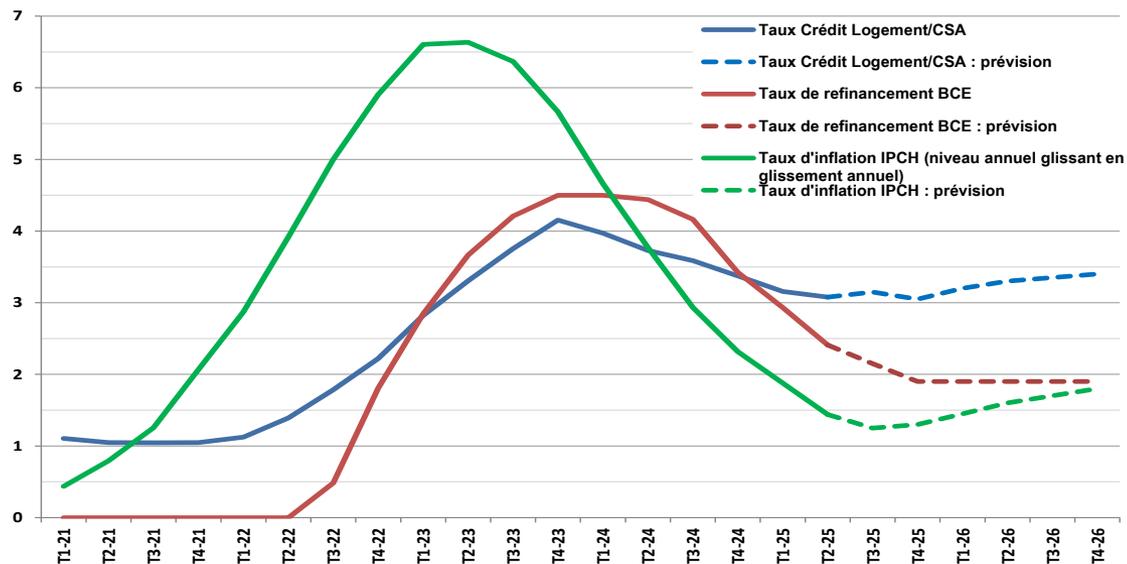
Ces évolutions ne permettront donc pas de desserrer les contraintes pesant encore sur le financement bancaire : la dégradation des conditions de financement et de refinancement de l'économie, la montée des primes de risques et la fragilisation des emprunteurs vont altérer la rentabilité des nouveaux engagements. Un redémarrage prononcé et durable de l'offre de crédits bancaires est de ce fait peu probable.

LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Compte tenu de l'environnement des marchés, la remontée des taux des crédits immobiliers est attendue pour 2026. D'ici là, après les tensions sur les taux du printemps et un été incertain, la fin de l'année 2025 sera entachée d'incertitude : avec certainement un effort « promotionnel » sur les taux à la fin de l'été, afin de consolider la production de crédits de l'année ; mais un effort « sélectif », afin d'éviter l'engrangement de risques de défaut supplémentaires au passif des banques.

Après 3.37 % au T4-2024 (3.67 % sur l'année), le taux moyen reculera donc en 2025 : avec 3.05 % au T4-2025 (3.11 % sur l'année). Mais pour finir 2026 à 3.40 % au T4-2026 (3.31 % sur l'année).

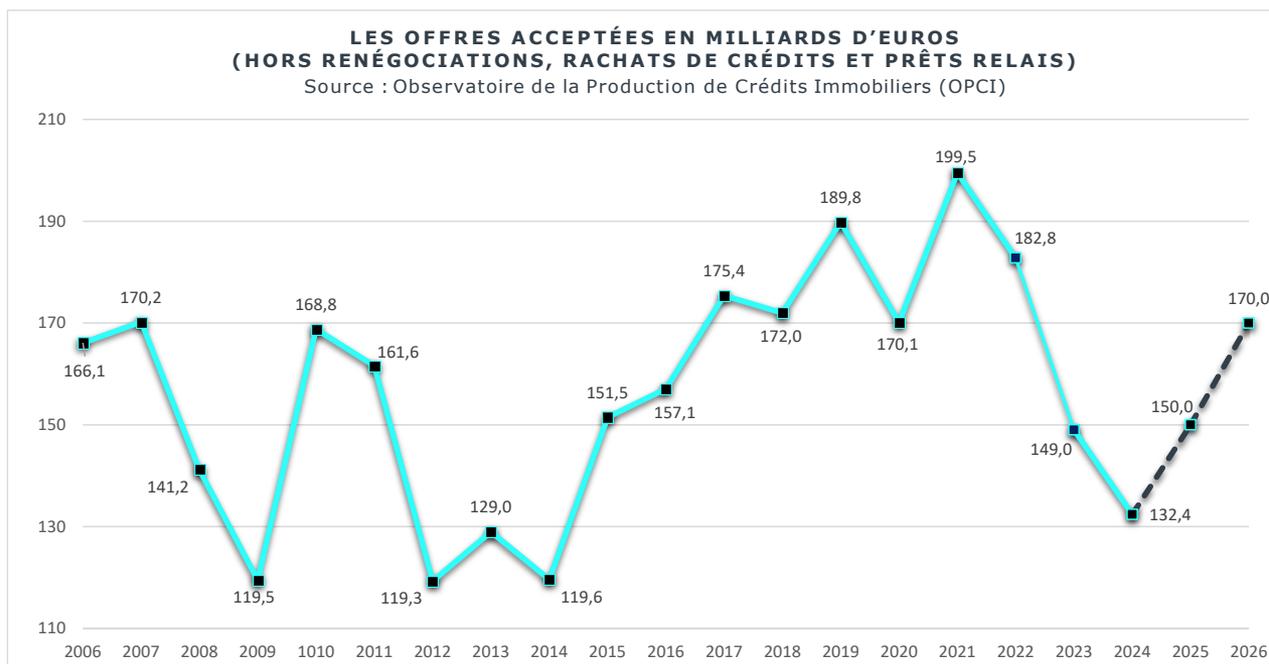


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

La dégradation du paysage politico-économique et de l'environnement financier pèse sur la poursuite du redressement du marché des crédits, en dépit de la mise en œuvre des mesures de relance en faveur de la construction de logements. La reprise est bridée : par les contraintes affectant la demande de crédits des particuliers depuis la fin des années 2010 et par la remontée des prix de l'immobilier dégradant les capacités d'achat des ménages, alors que les conditions de crédits ne s'améliorent plus pour permettre à la demande de réaliser ses projets d'achat et ses travaux d'amélioration-entretien.

La progression de la production permettra simplement de retrouver en 2025 le niveau de 2023 et en 2026, celui de 2020. En 2026, la production aura perdu 23 % (en volume au prix de l'IPCH) par rapport aux années 2017-2022.



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.