



L'Observatoire  
**CRÉDIT LOGEMENT / CSA**

# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



## LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

### PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

# 3,16%

TAUX MOYEN  
DES PRÊTS  
IMMOBILIERS

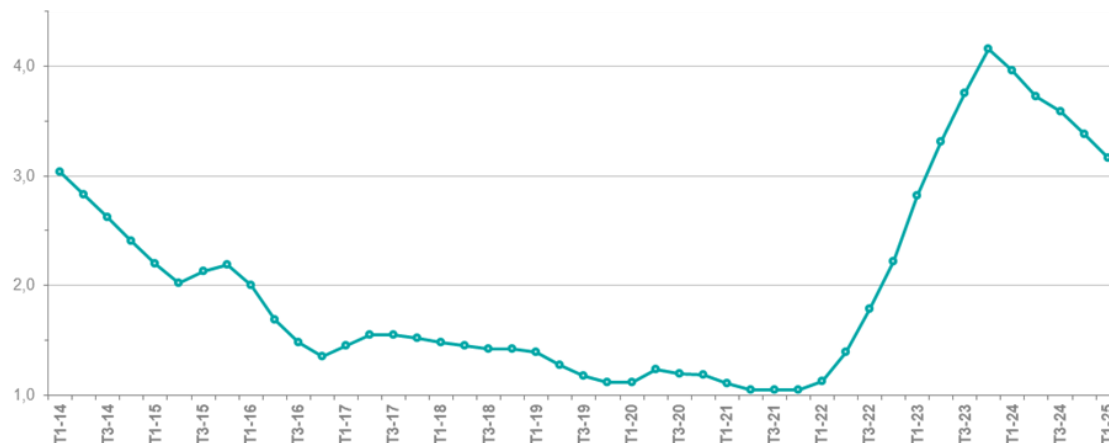
**Au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.16 %.**

Depuis le début de l'année, le taux moyen a reculé de 22 pdb, à un rythme mensuel comparable à celui observé en 2024 (7 points de base – pdb – par mois). Et en mars, les taux se sont établis à 3.09 % (3.31 % en décembre 2024).

La volonté des banques de soutenir les marchés immobiliers est forte : elles s'appuient toujours sur la diminution des taux de la BCE (un taux de refinancement porté 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 des marchés boursiers.

**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"

Face à une baisse du taux moyen de 22 pdb observée depuis décembre 2024 sur l'ensemble du marché, tous les prêts, même ceux aux durées les plus longues, ont bénéficié d'une diminution des taux comparable : 24 pdb pour les prêts sur 25 ans, au même titre que les prêts à 15 ans.

Même sur les prêts immobiliers à 25 ans accordés à des emprunteurs pas forcément bien dotés en apport personnel, la baisse a été rapide : 19 pdb depuis décembre dernier (4<sup>ème</sup> groupe). Pour autant, ce sont les prêts accordés aux ménages des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> groupes dont les taux d'apport personnel restent conséquents qui ont bénéficié des baisses les plus rapides : par exemple 31 pdb pour des prêts à 25 ans du 3<sup>ème</sup> groupe (et même 33 pdb pour des prêts à 20 ans). Et en mars 2025, les 2/3 de l'ensemble des emprunteurs ont obtenu des taux inférieurs à 3.00 %.

### PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2021	<b>1,06</b>	0,86	0,99	1,13
Décembre 2022	<b>2,35</b>	2,14	2,30	2,42
Mars 2023	<b>3,04</b>	2,86	3,05	3,20
Décembre 2023	<b>4,20</b>	4,11	4,26	4,35
Mars 2024	<b>3,87</b>	3,74	3,82	3,91
Décembre 2024	<b>3,31</b>	3,24	3,26	3,34
Mars 2025	<b>3,09</b>	3,00	3,01	3,10

### PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - MARS 2025

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>1er groupe</b>	<b>2,73</b>	<b>2,76</b>	<b>2,79</b>	
<b>2ème groupe</b>	<b>2,92</b>	<b>2,94</b>	<b>3,01</b>	
<b>3ème groupe</b>	<b>3,01</b>	<b>3,00</b>	<b>3,11</b>	
<b>4ème groupe</b>	<b>3,32</b>	<b>3,29</b>	<b>3,43</b>	
<b>Ensemble</b>	<b>3,00</b>	<b>3,01</b>	<b>3,10</b>	

# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES (en mois)

**Au 1<sup>er</sup> 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. Elle s'établit d'ailleurs sur un de ses niveaux les plus élevés jamais observés. Les banques accompagnent ainsi la baisse des taux des crédits et facilitent l'amélioration de la solvabilité de la demande.

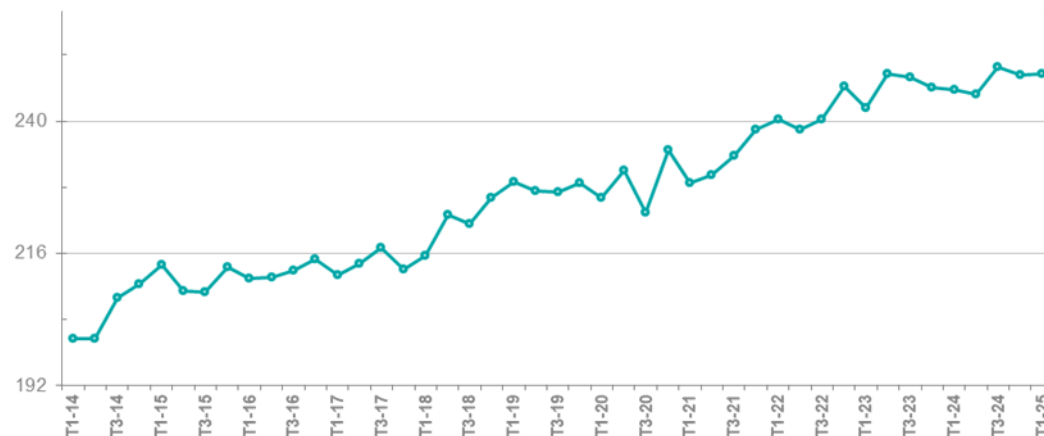
L'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ était en mars 2025 inférieure de 10.0 % à celle de décembre 2023. Cependant, elle reste plus élevée de 8.4 % par rapport à décembre 2022 et surtout de 19.9 % par rapport à décembre 2021. Elle n'aurait donc pas permis une reprise forte et rapide du marché telle que celle qui s'est constatée, en l'absence de l'allègement des taux d'apport personnel des emprunteurs. Seule cette stratégie de redynamisation des marchés immobiliers et des crédits déployée par les banques pouvait inverser la dynamique récessive à l'œuvre jusqu'alors.

DURÉE MOYENNE  
DES PRÊTS  
ACCORDÉS AU  
1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025

**249**  
MOIS

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



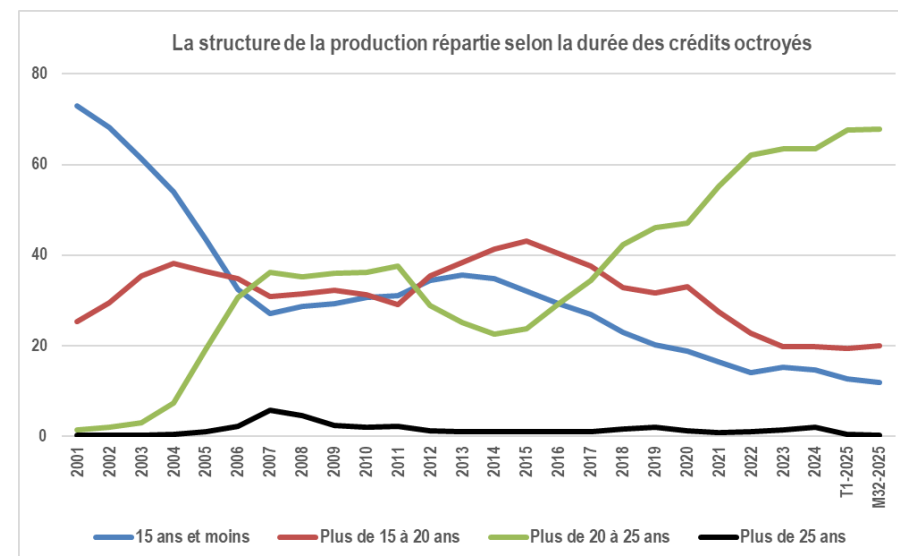
# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Ainsi en mars 2025, 68.0 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65.5 % 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) s'érode : avec 11.9 % en mars 2025, contre 14.7 % en 2024 (20.2 % en 2019).

**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	4,9	9,8	19,8	63,4	2,1
T1-2025	4,4	8,2	19,4	67,5	0,5
M3-2025	4,1	7,8	20,1	67,7	0,3



# 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, 78.4 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 1<sup>er</sup> 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.

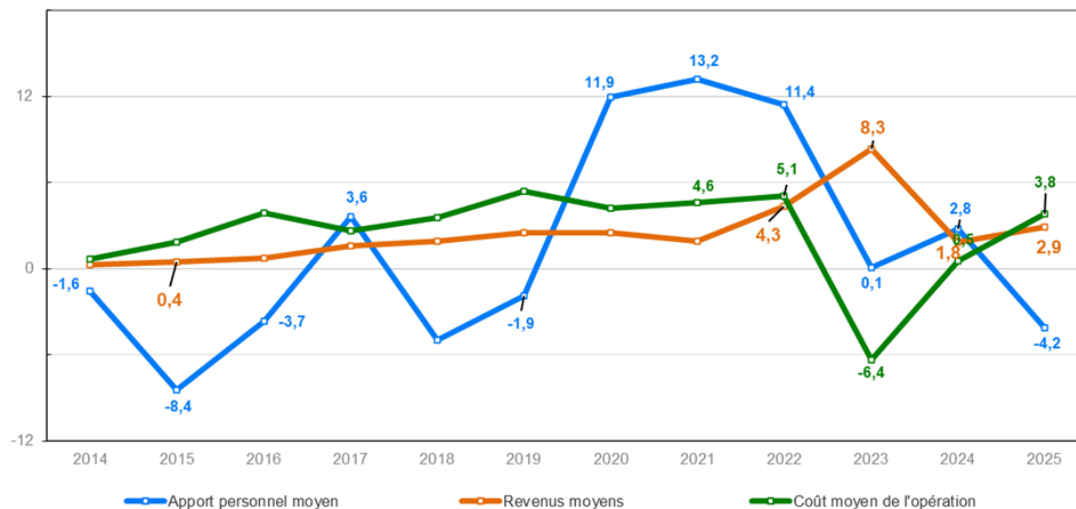
STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %)  
DURÉE DES PRÊTS

T1 2025	- de 35 ans	2,0	4,1	15,5	77,7	0,7
	de 35 à 45 ans	2,6	5,9	17,8	73,4	0,4
	de 45 à 55 ans	7,7	16,1	33,5	42,5	0,2
	de 55 à 65 ans	23,9	35,8	30,5	9,7	0,0
	65 ans et +	41,0	38,3	13,7	7,0	0,0

## 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 du neuf et 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 jusqu'à l'été 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 (- 4.2 %, après + 2.8 % en 2024). Mais comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019 (au total, de 40.7 %), en réponse à l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le niveau de l'apport personnel moyen était au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 de 47.6 % supérieur à son niveau de fin 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas.





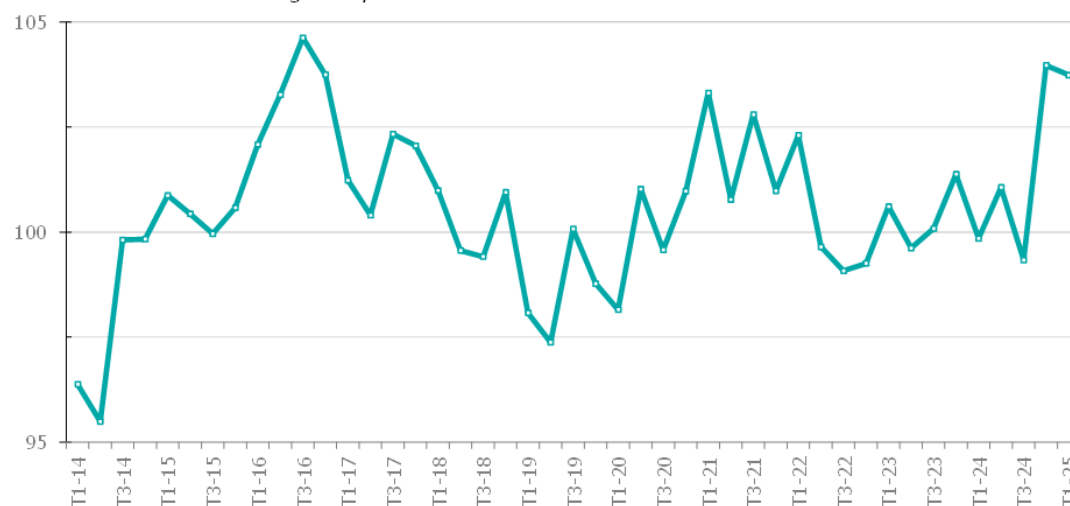
# L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

## Base 100 en 2020

Aussi, grâce à des conditions de crédit qui se sont sensiblement améliorées depuis le début de l'année, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est nettement redressé depuis l'été 2024, en dépit de l'augmentation des prix des logements : les nouveaux emprunteurs recourent proportionnellement moins que par le passé au crédit. Surtout avec le retour sur le marché de l'ancien 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 1<sup>er</sup> trimestre 2025 à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

En dépit de l'amélioration des conditions de crédit et de la stratégie de relance des marchés immobiliers suivie par les banques, la production de crédits n'a progressé que de 1.8 % au 1<sup>er</sup> trimestre, en glissement trimestriel et le nombre de prêts accordés, de 3.0 %. Pourtant, compte tenu du mauvais début d'année 2024, le rythme de progression de l'activité est toujours rapide et le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 n'a pas encore été affecté :

- + 48,4 % pour la production
- + 52,8 % pour le nombre de prêts

## Ensemble du marché Niveau annuel

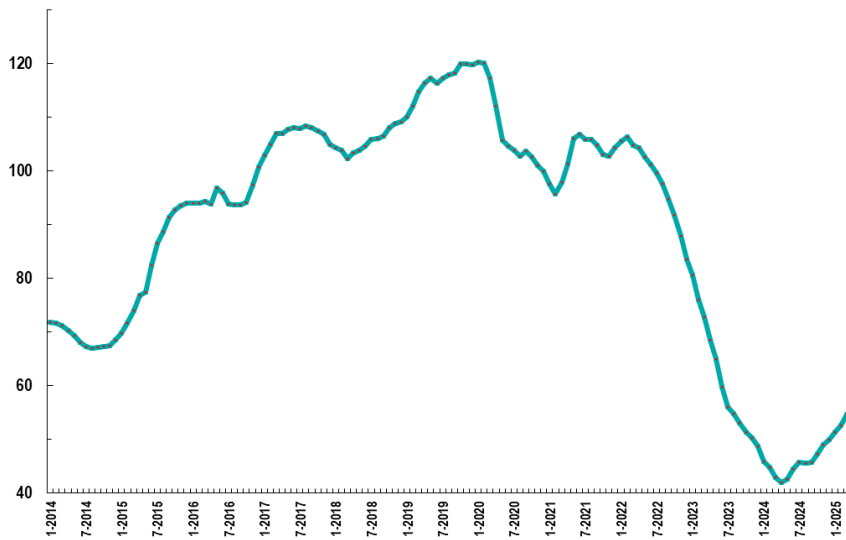
Production de crédits  
au T1-2025 :  
**+ 27,2%**

Rappel : - 40,9 % au T1-2024

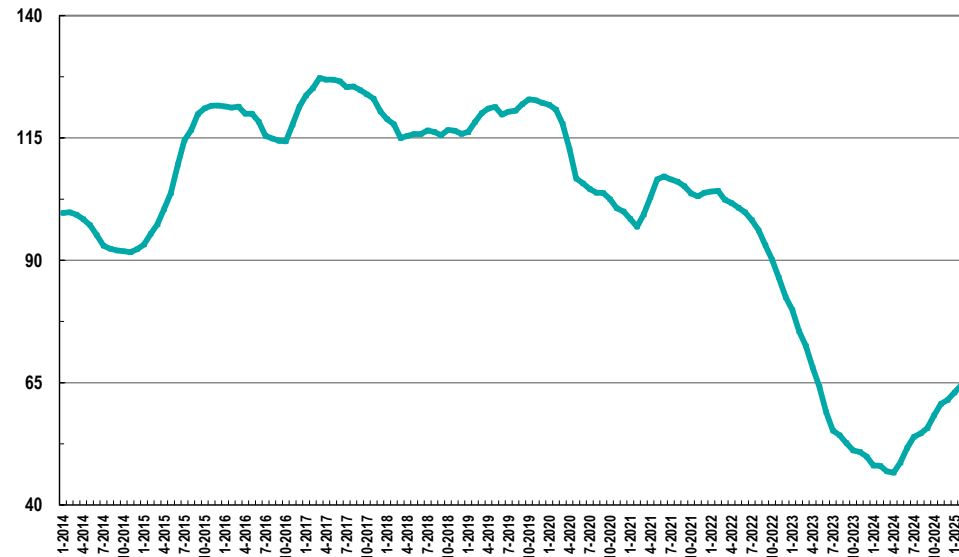
Nombre de prêts accordés  
au T1-2025 :  
**+ 44.2%**

Rappel : - 35,4 % au T1-2024

**PRODUCTION DE CRÉDITS**  
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2000)



**NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS**  
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (base 100 en 2020)



## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Depuis le début de 2025, alors que les conditions de crédit se sont encore améliorées, la reprise du marché semble s'essouffler. Ou tout au moins perdre de la vigueur : la dégradation du marché de l'emploi s'est confirmée, le cadre politico-économique des marchés immobiliers s'est un peu plus dégradé et les incertitudes se sont renforcées, notamment alimentées par la mise en œuvre de la politique de la nouvelle administration américaine. L'accumulation des désordres climatiques (tempêtes et inondations, notamment) s'est d'ailleurs ajoutée à tout cela, avant l'arrivée du printemps.

Mais comme le regain de dynamisme du marché des crédits n'a pas été remis en cause, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 27.2 % en GA en mars 2025 (contre + 2.7 % en 2024). Le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 44.2 % en GA en mars 2025 (contre + 23.2 % en 2024). Pourtant la reprise n'a pas encore gommé les conséquences de la crise qui a bouleversé les marchés depuis 2020 et en mars 2025, le nombre de prêts accordés est encore en retrait de l'ordre de 25 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019.

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2024	T1-2025 glissement trimestriel	T1-2025 glissement annuel	T1-2025 annuel glissant
<b>Production de crédits</b>	<b>+ 2,7 %</b>	<b>+ 1,8%</b>	<b>+ 48,4%</b>	<b>+ 27,2%</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+ 23,2%</b>	<b>+ 3,0%</b>	<b>+ 52,8%</b>	<b>+ 44,2%</b>

Lecture : Au T1-2025, la production a cru de 1.8 % en glissement trimestriel (T1-2025 / T4-2024) du fait d'une très bonne fin 2024. La reprise s'est néanmoins poursuivie à un rythme soutenu au T1-2025 : + 48.4 % en glissement annuel, par rapport à un T1-2024 médiocre. Et en niveau annuel glissant, l'activité s'est nettement accrue : + 27.2 % en glissement annuel.

# MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

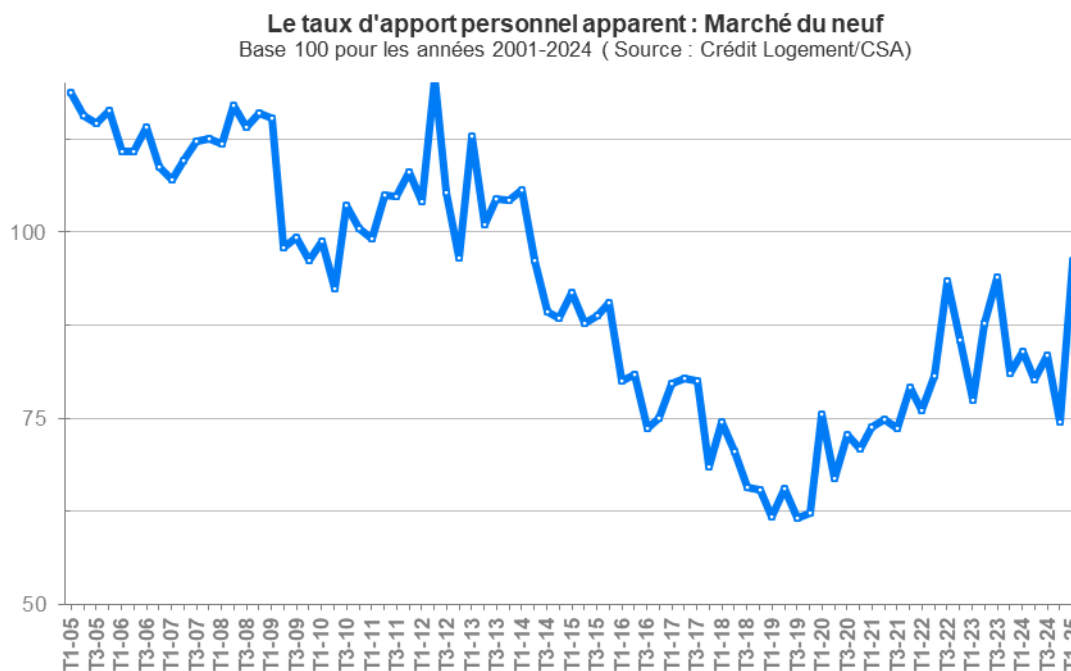
Sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse nettement depuis le début de l'année (+ 5.7 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, après - 2.0 % en 2024). Pourtant, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations augmentent moins rapidement qu'en 2024 (+ 1.5 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, après + 2.1 % en 2024).

Aussi sur un marché en transformation le coût relatif remonte pour s'établir à 4.9 années de revenus au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 contre 4.7 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 (5.2 années de revenus, en moyenne). Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se ressaisit (+ 18.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, après - 8.6 % en 2024).

		<b>Taux d'apport personnel apparent</b> (en %)	<b>Coût relatif moyen</b> (en années de revenus)	<b>Durée moyenne</b> (en mois)	<b>Taux d'intérêt moyen</b> (en %)
<b>1<sup>er</sup> trim. 2025</b>	Ensemble du marché du neuf	<b>21,5</b>	<b>4,9</b>	<b>259</b>	<b>3,15</b>
	<i>dont accession</i>	<i>21,7</i>	<i>5,6</i>	<i>267</i>	<i>3,15</i>
<b>1<sup>er</sup> trim. 2024</b>	Ensemble du marché du neuf	<b>18,8</b>	<b>4,7</b>	<b>261</b>	<b>3,92</b>
	<i>dont accession</i>	<i>18,2</i>	<i>5,3</i>	<i>270</i>	<i>3,92</i>

# MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

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 1<sup>er</sup> trimestre 2025, un apport moyen supérieur de 54.7 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 53.7 % plus élevé.

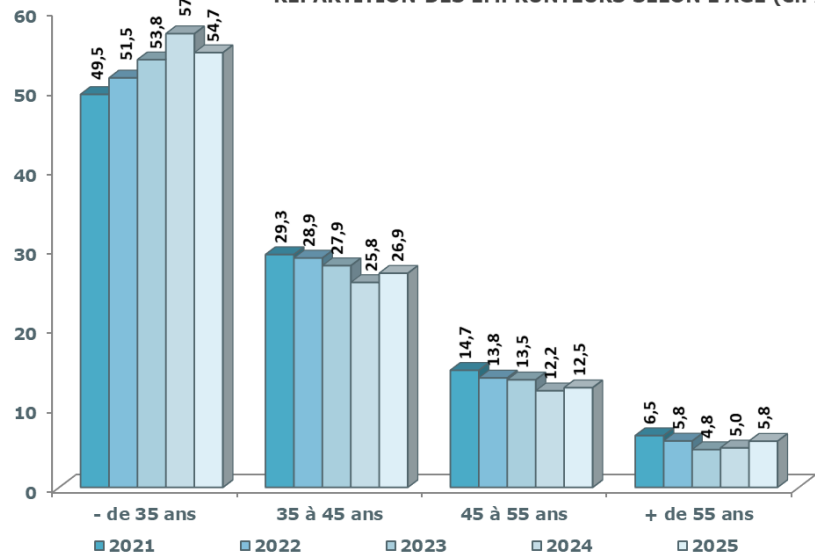


## LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

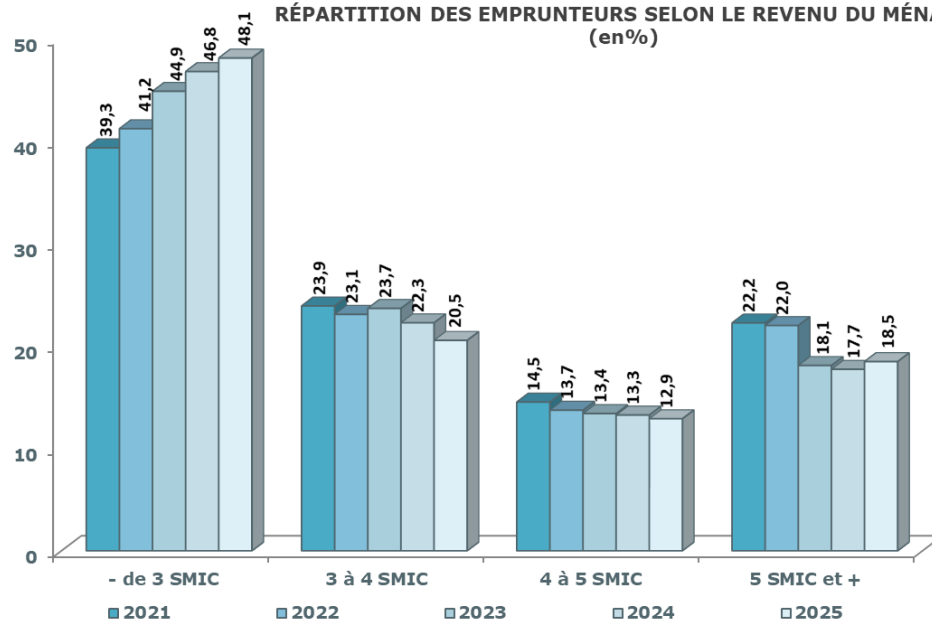
Le relèvement des offres bancaires et l'amélioration des conditions de crédit permettent encore de préserver la place des moins de 35 ans dans le marché : mais l'augmentation rapide des coûts des opérations réalisées fragilise cette situation. D'autant que le rebond de l'activité des marchés du neuf 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. La volonté des banques de redynamiser un secteur sinistré est venu appuyer cette évolution : la part des moins de 3 SMIC dans le marché s'est accrue en conséquence.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (en%)



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



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le début de l'année 2025 a été marqué par de nombreuses hésitations : la production de crédits au neuf a reculé de 1.5 % au 1<sup>er</sup> trimestre, en glissement trimestriel et le nombre de prêts accordés de 1.3 %. Mais le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2025 n'a pas été remis en cause, au-delà des hésitations saisonnières du marché :

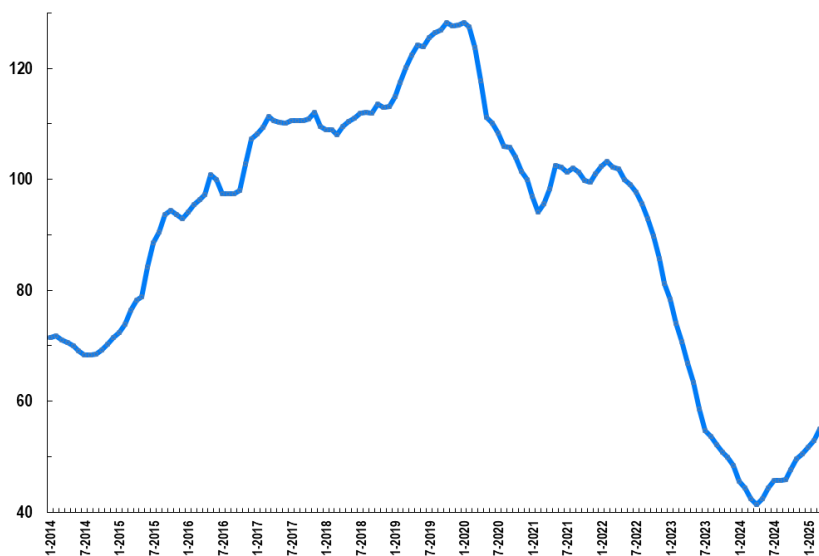
**+ 48,8 % pour la production**  
**+ 56,3 % pour le nombre de prêts**

**Marché  
du neuf**  
Niveau  
annuel

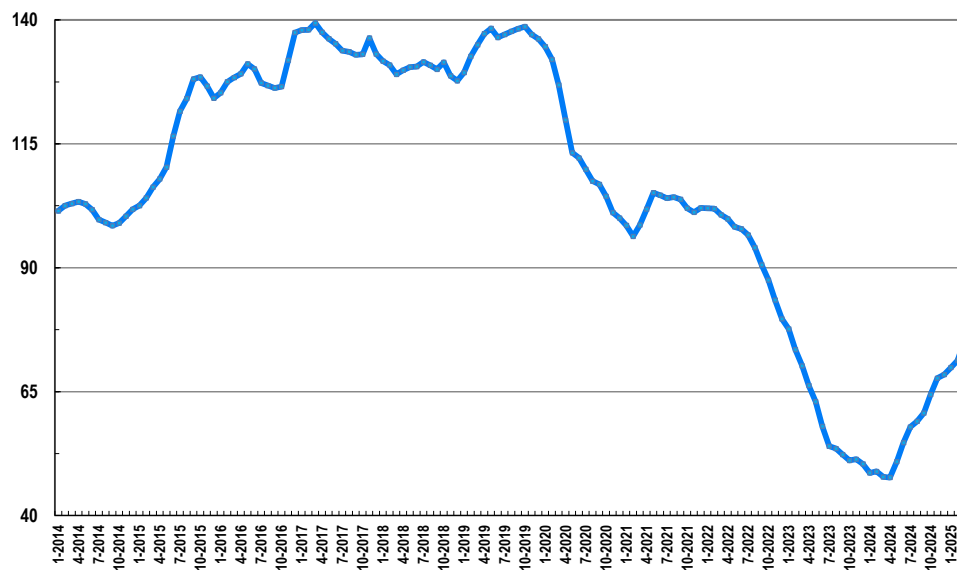
Production de crédits  
au T1-2025 :  
**+ 29,8 %**  
Rappel : - 40 % au T1-2024

Nombre de prêts accordés  
au T1-2025 :  
**+ 57,6 %**  
Rappel : - 31,9 % au T1-2024

**PRODUCTION DE CRÉDITS**  
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2000)



**NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS**  
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (base 100 en 2020)



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le regain de dynamisme du marché des crédits au neuf s'est largement confirmé. Et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 29.8 % en GA en mars 2025 (contre + 4.2 % en 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 57.6 % en GA en mars 2025 (contre + 35.8 % en 2024). Pour autant, le nombre de prêts accordés reste encore en retrait de l'ordre de 25 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019.

## MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2024	T1-2025 glissement trimestriel	T1-2025 glissement annuel	T1-2025 annuel glissant
<b>Production de crédits</b>	<b>+ 4,2%</b>	<b>- 1,5%</b>	<b>+ 47,8%</b>	<b>+ 29,8%</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+ 35,8%</b>	<b>- 1,3%</b>	<b>+ 56,3%</b>	<b>+ 57,6%</b>

Lecture : Au T1-2025, la production a reculé de 1.5 % en glissement trimestriel (T1-2025 / T4-2024) du fait d'une très bonne fin 2024. La reprise s'est néanmoins poursuivie à un rythme soutenu au T1-2025 : + 47.8 % en glissement annuel, par rapport à un T1-2024 médiocre. Et en niveau annuel glissant, l'activité s'est nettement accrue : + 29.8 % en glissement annuel.



# 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 donc maintenant (+ 3.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, après - 1.9 % en 2024).

Et comme en 2024, les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent lentement (+ 1.7 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, après + 1.1 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau proche de celui constaté 15 années auparavant : à 4.5 années de revenus au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, contre 4.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

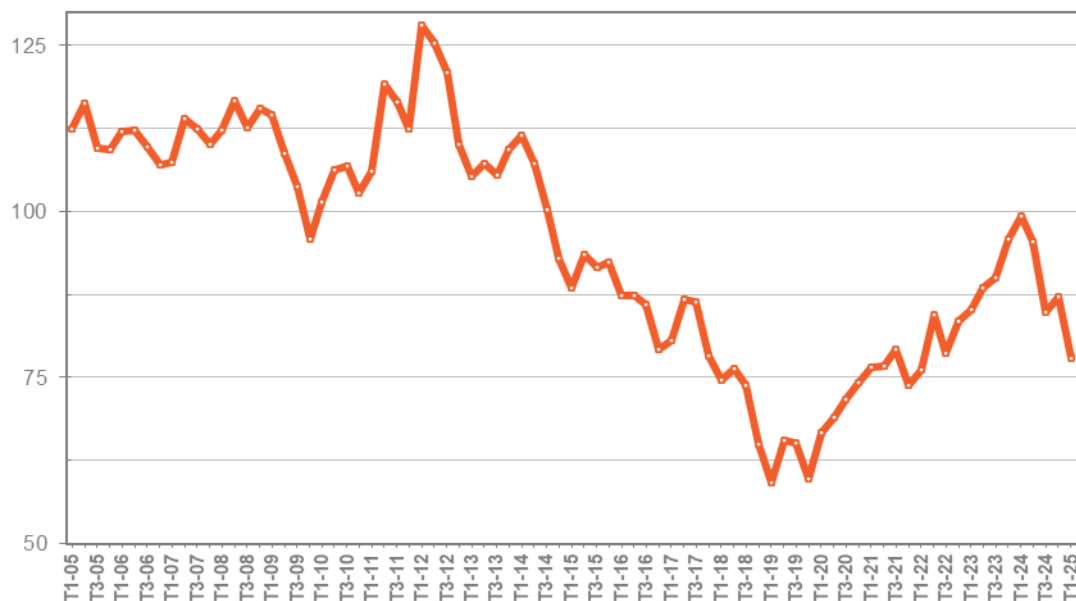
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1 <sup>er</sup> trim. 2025	Ensemble du marché de l'ancien	18,5	4,5	260	3,15
	<i>dont accession</i>	<i>18,4</i>	<i>4,7</i>	<i>263</i>	<i>3,15</i>
1 <sup>er</sup> trim. 2024	Ensemble du marché de l'ancien	23,6	4,4	251	3,96
	<i>dont accession</i>	<i>23,8</i>	<i>4,6</i>	<i>254</i>	<i>3,97</i>

# MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule rapidement (- 12.1 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, après + 0.2 % en 2024). Ainsi le taux d'apport personnel moyen recule encore. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 32.1 % et le taux d'apport personnel moyen de 30.3 %. 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), 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 2001-2024 (Source : Crédit Logement/CSA)

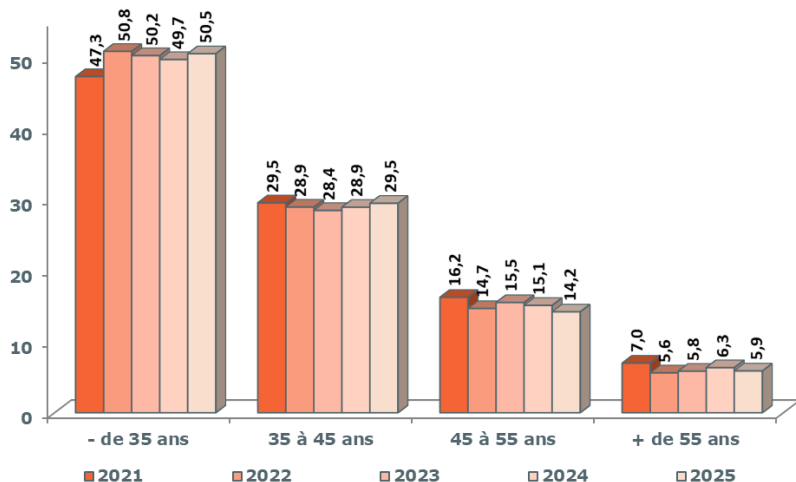


## LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

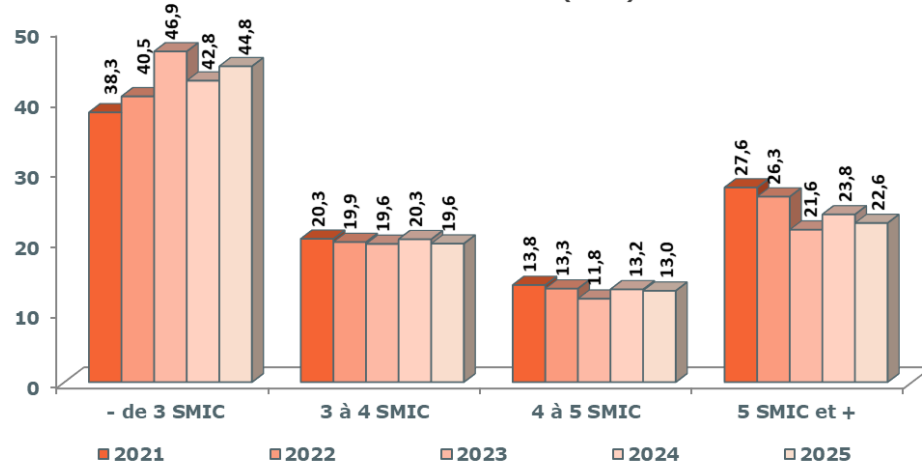
Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie dès 2021, avec l'allongement de la durée des prêts. Les offres des banques ont facilité leur accès au marché de l'ancien, dès lors qu'ils mobilisent un apport personnel suffisant.

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

Le marché de l'ancien a retrouvé le chemin de l'expansion en 2024. Mais à la différence du marché du neuf, et en dépit d'un début d'année parfois hésitant, le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 a été en progression par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 : avec une production de crédits en hausse de 12.7 % au 1<sup>er</sup> trimestre, en glissement trimestriel ; et + 13.3 % pour le nombre de prêts accordés. Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est donc confirmé :

**+ 52.9 % pour la production**  
**+ 52.1 % pour le nombre de prêts**

**Marché  
de  
l'ancien**

**Niveau  
annuel**

Production de crédits  
au T1-2025 :  
**+ 23,1%**

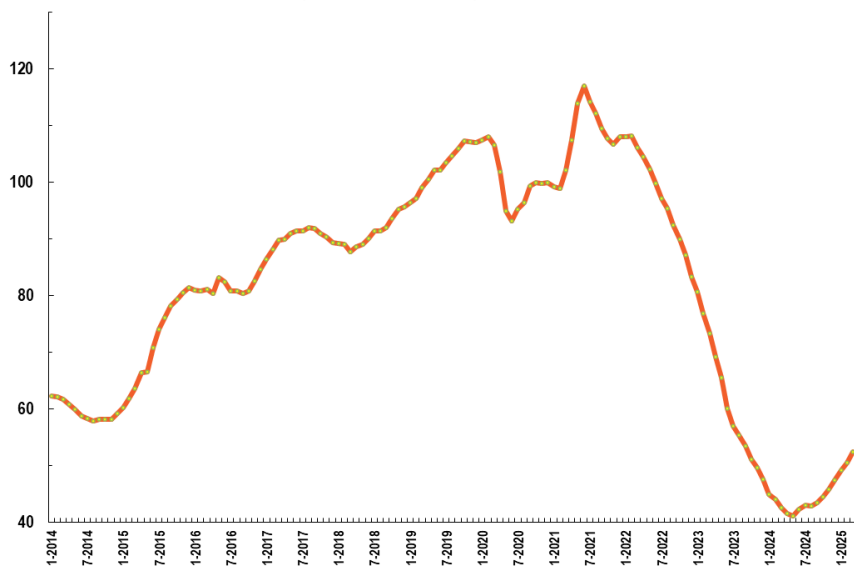
Rappel : - 41,9 % au T1-2024

Nombre de prêts accordés  
au T1-2025 :  
**+ 27,2 %**

Rappel : - 37,2 au T1-2024

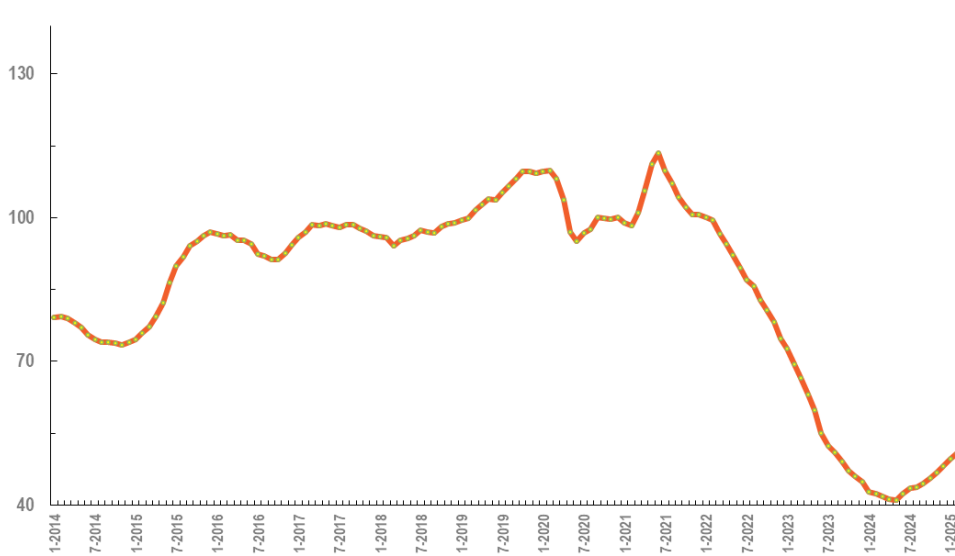
## PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2000)



## NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (base 100 en 2020)



## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS :

Le regain de dynamisme du marché des crédits s'est confirmé dans l'ancien. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 23.1 % en GA en mars 2025 (contre - 0.4 % en 2024). Et le nombre de prêts accordés de 27.2 % en GA (contre + 7.2 % en 2024). Mais là encore, le nombre de prêts accordés reste en retrait de l'ordre de 26 % par rapport au niveau moyen des années 2016 à 2019.

### MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

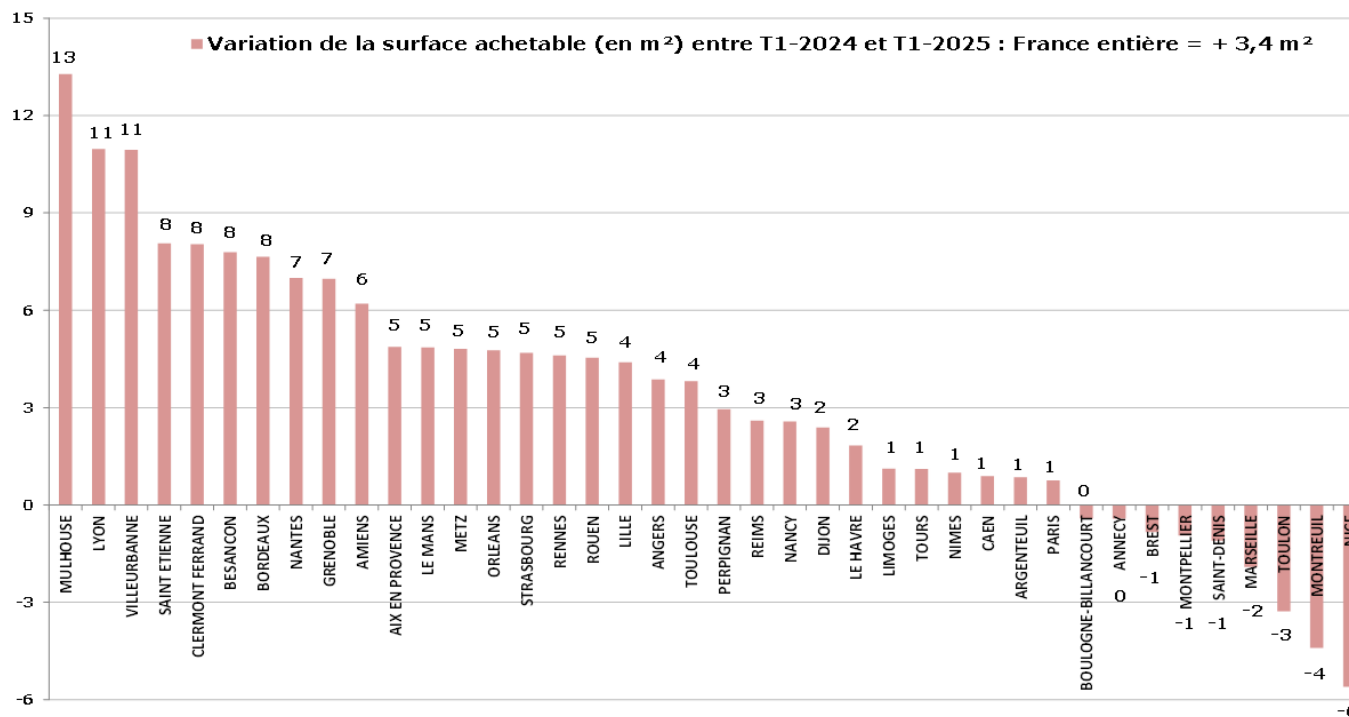
	2024	T1-2025 glissement trimestriel	T1-2025 glissement annuel	T1-2025 annuel glissant
<b>Production de crédits</b>	<b>- 0,4%</b>	<b>+ 12,7%</b>	<b>+ 52,9%</b>	<b>+ 23,1%</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+7,2%</b>	<b>+ 13,3%</b>	<b>+ 52,1%</b>	<b>+ 27,2%</b>

Lecture : Au T1-2025, la production a cru de 12.7% en glissement trimestriel (T1-2025 / T4-2024), confirmant la tendance de la fin 2024. La reprise s'est donc poursuivie à un rythme soutenu au T1-2025 : + 52.9 % en glissement annuel, par rapport à un T1-2024 médiocre. Et en niveau annuel glissant, l'activité s'est nettement accrue : + 23.1 % en glissement annuel.

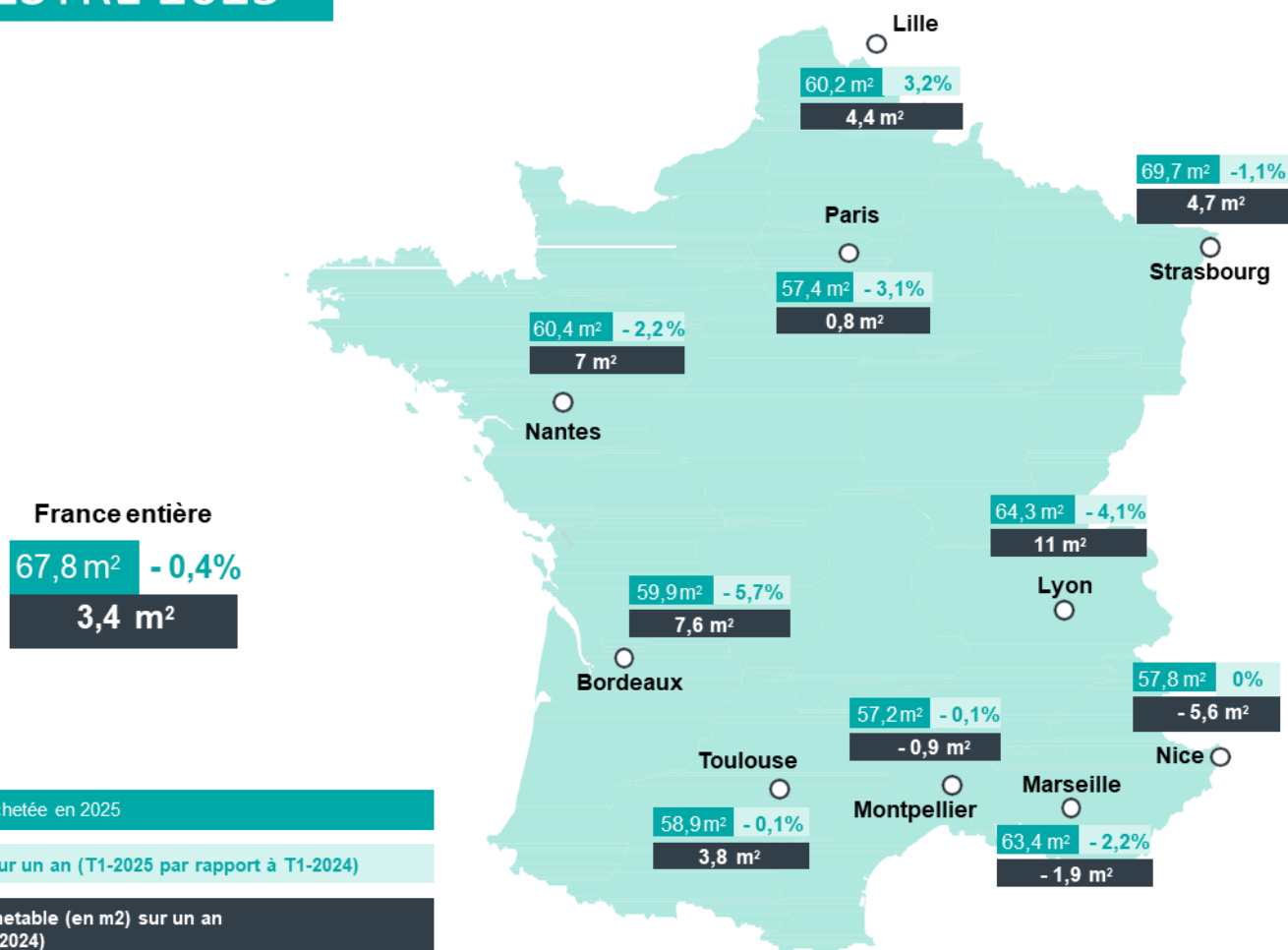
# LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN 2025

En dépit de la remontée des prix des logements anciens constatée depuis plus d'un an dans la plupart des grandes villes, la surface achetable a progressé dans près de 80 % d'entre elles, principalement grâce à l'amélioration des conditions de crédit. Depuis un an, la surface achetable a ainsi progressé de 3.4 m<sup>2</sup> France entière.

Les évolutions constatées sont néanmoins très différentes entre les villes. La surface a cru sensiblement (+ 5 m<sup>2</sup> au moins) dans 43 % des grandes villes. Elle n'a augmenté que de 2 à 5 m<sup>2</sup> dans 20 % des villes. Mais la surface achetable a reculé dans 20 % des villes. Le renforcement de la hausse des prix modifie rapidement le paysage qui prévalait jusqu'alors.



## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025

Surface habitable (en m2) achetée en 2025

Variation des prix (en %) sur un an (T1-2025 par rapport à T1-2024)

Variation de la surface achetable (en m2) sur un an  
(T1-2025 par rapport à T1-2024)

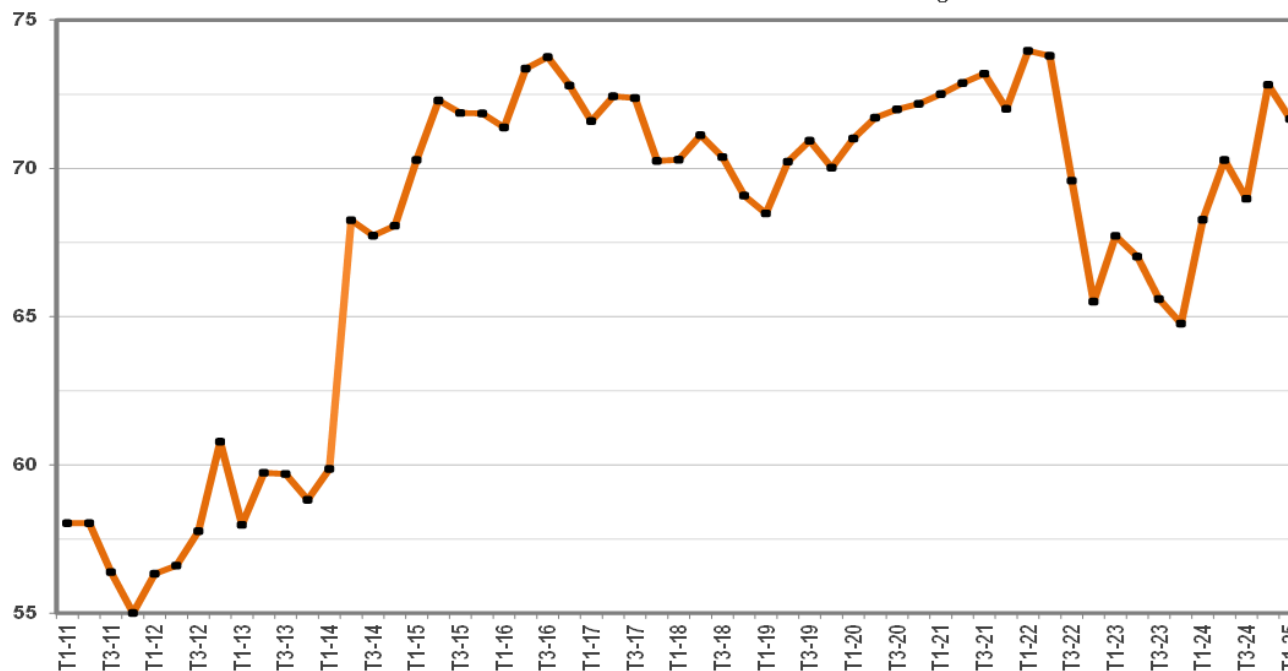
# LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN LONGUE PÉRIODE

Malgré la hausse des prix des logements anciens et les désordres économiques et financiers qui ont marqué la période, la capacité des ménages à acheter s'est nettement améliorée depuis 2011 : la surface achetable s'est accrue de 13.6 m<sup>2</sup> pour la France entière, passant de 58.1 m<sup>2</sup> au T1-2011 à 71.7 m<sup>2</sup> au T1-2025.

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 : 19.0 % au T1-2025 contre 23.2 % au T1-2011.

La surface achetable France entière (en m<sup>2</sup>)  
Sources : Observatoire LPI et Observatoire Crédit Logement/CSA



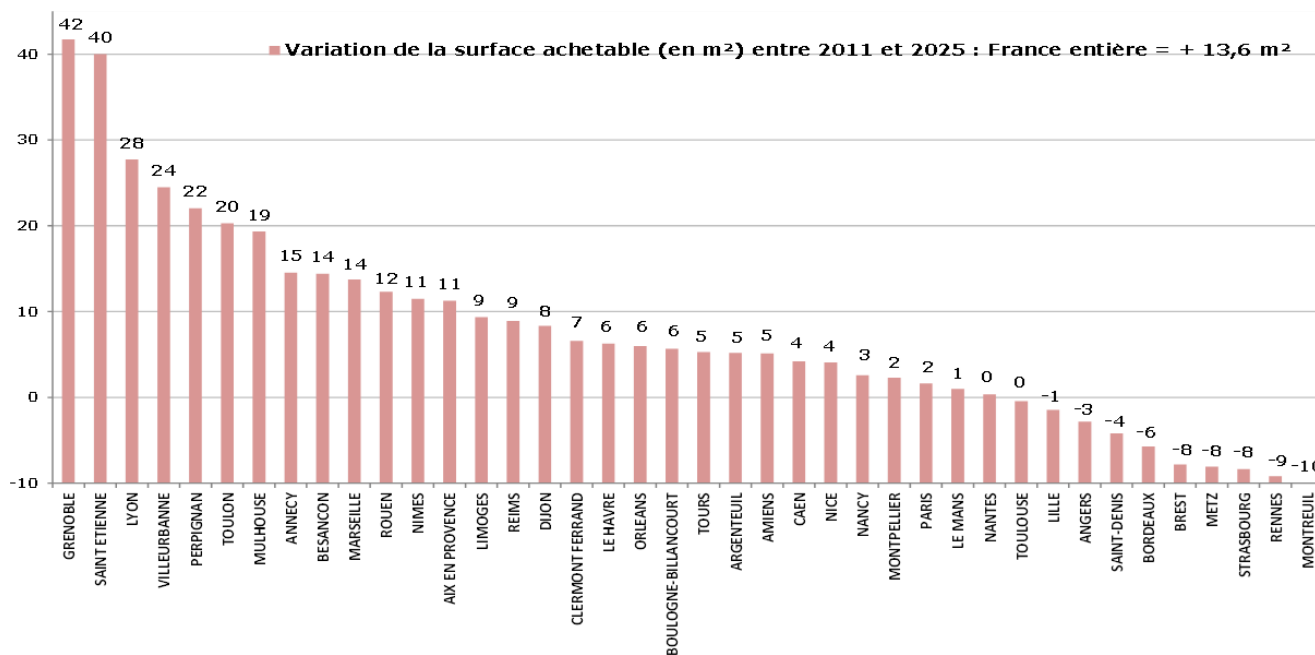


# LES ÉVOLUTIONS DE LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER EN LONGUE PÉRIODE

Les évolutions de la capacité à acheter diffèrent largement 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 sont venus modifier les équilibres habituels des marchés locaux de l'habitat.

Dans un tiers des villes, la capacité à acheter s'est accrue 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et moins) dans 25 % des villes, souvent en réponse à des hausses de prix modérées face à une demande budgétairement limitée (Amiens, Argenteuil ou Caen, 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).

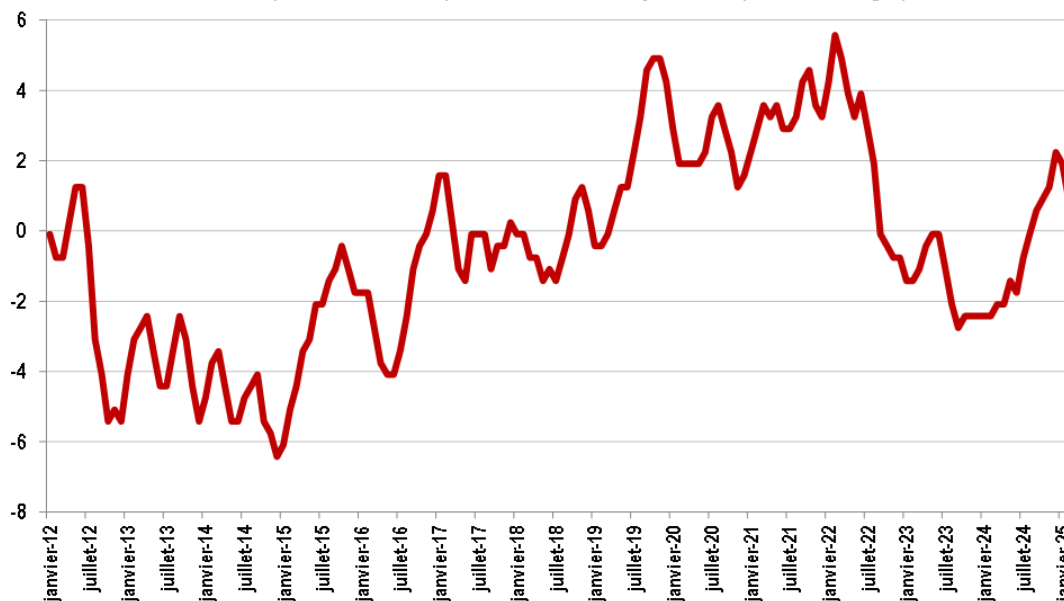


# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LES INTENTIONS D'ACHATS

### 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)



Après être descendues à bas niveau au début de l'été 2023, les intentions d'achats immobiliers des ménages s'étaient nettement ressaisies : l'indicateur associé s'est 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 2024, l'amélioration de l'indicateur a progressivement cédé la place à la dégradation : la détérioration de leur indicateur de sentiment coïncide avec cette dégradation. En de pareilles circonstances, les ménages redeviennent pessimistes et ils abandonnent souvent leurs projets d'investissement (à moyen et à long terme).

## LA TENDANCE DES MARCHÉS

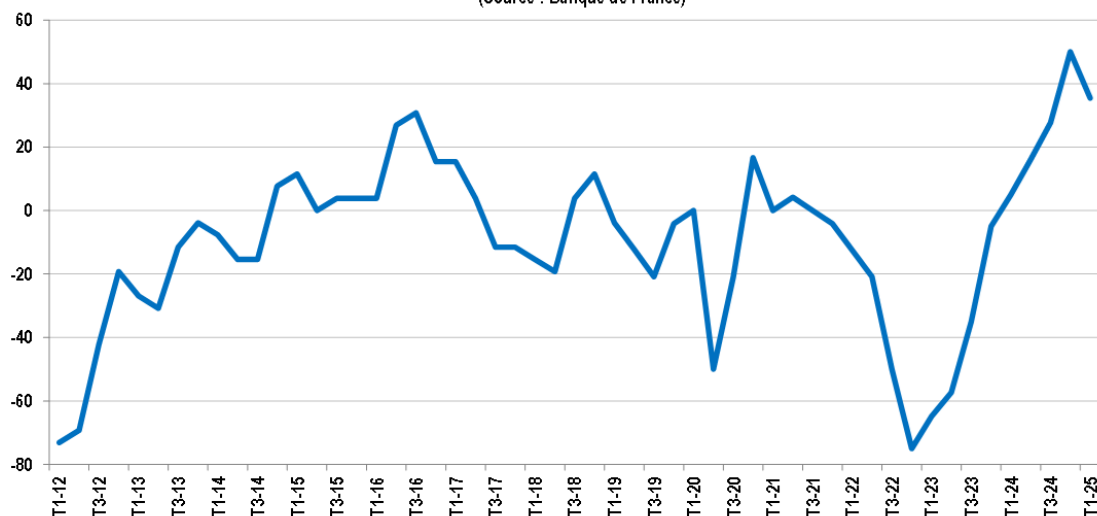
### LA DEMANDE DE CRÉDITS IMMOBILIERS

En 2024, le marché des crédits immobiliers a bénéficié de l'amélioration des conditions de crédit et du regain de dynamisme d'une partie des banques ayant accompagné le redressement des intentions d'achats immobiliers des ménages. La demande de crédits à l'habitat a en outre terminé l'année à un niveau exceptionnel (depuis 2003, date du début de l'enquête) : un niveau plus élevé que celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 (ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux) ou que celui de l'été 2020 (rattrapage lors de la sortie du 1<sup>er</sup> confinement).

La demande de crédit des ménages a cependant commencé à fléchir dès le début de 2025, en réponse au renforcement du climat d'incertitudes : comme cela s'est d'ailleurs observé sur les intentions d'achat immobilier.

#### 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)



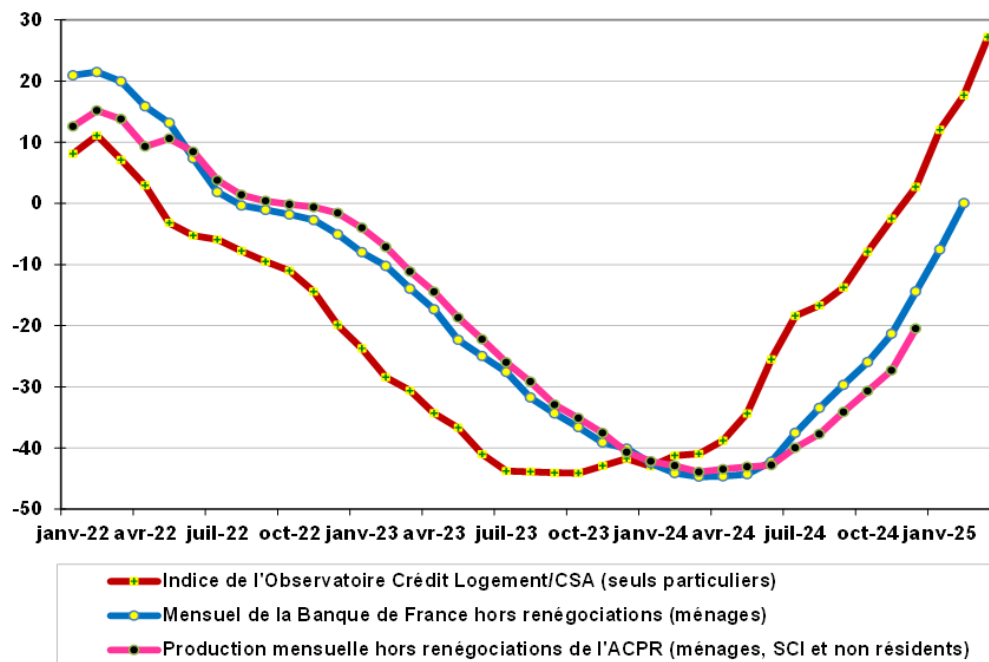
# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## 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.

Mais certains indicateurs ont confirmé leur décalage (de 3 à 4 mois, selon la période) par rapport aux marchés immobiliers et à celui des crédits, donc par rapport à la conjoncture : un tel décalage peut brouiller l'appréciation de la conjoncture et rendre plus délicate une prise de décision de la part d'investisseurs, par exemple.

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

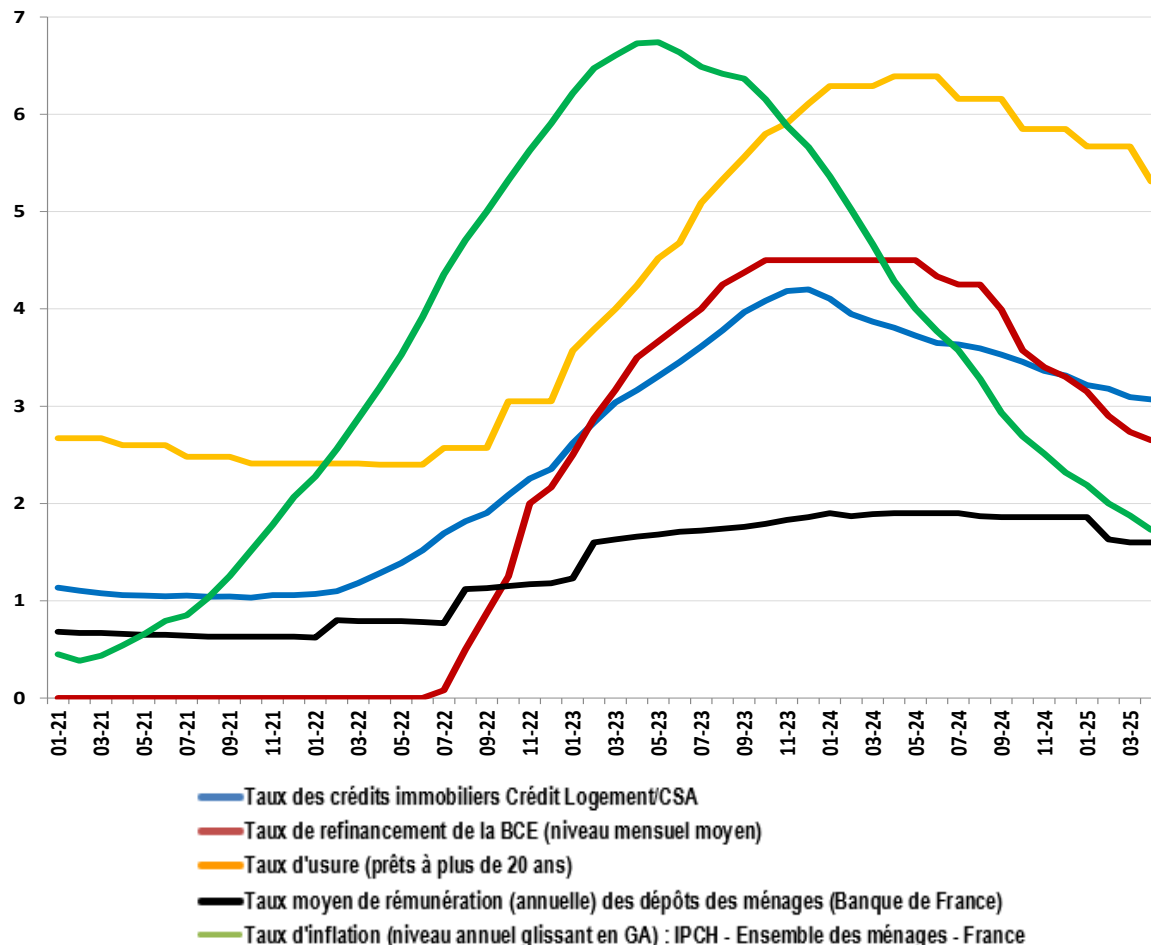


# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

En dépit des tensions sur les taux obligataires qui se renforcent depuis décembre 2024, les taux des crédits immobiliers reculent encore en avril 2025, à 3.07 % : ils ont perdu 2 pdb (contre 9 pdb en mars).

Ce recul a été rendu possible par la diminution du coût des ressources (taux de la BCE à 2.65 % en avril, érosion de la rémunération de l'épargne des ménages), dans un contexte de maîtrise de la sinistralité de la dette immobilière des particuliers.



# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La croissance économique devrait rester médiocre, notamment en raison d'une incertitude politique intérieure persistante, renforcée par l'incertitude internationale associée au programme protectionniste de l'administration américaine. Le PIB ne devrait guère s'élever de plus de 0.6 % en 2025 et de 0.7 % en 2026, si d'ici là rien ne vient ajouter de la dégradation à un environnement international déjà détérioré.

Dans ce contexte de faible croissance, le taux de chômage remontera assez rapidement, pour s'établir au-dessus de 8 % dès 2026. Aussi le pouvoir d'achat des ménages va pratiquement stagner (+ 0.2 % par an, en 2025 et 2026 : contre + 1.4 % en moyenne de 2020 à 2024, durant des années où pourtant la conjoncture économique avait été malmenée).

Les conditions de financement de l'économie se dégradent alors dans un tel environnement macroéconomique et financier : avec des taux réels déconnectés des fondamentaux de l'économie et surtout incompatibles avec la réalisation des projets d'investissement industriels ou résidentiels à moyen et long terme. Et il est à craindre que la BCE ne se contente que d'une baisse de 25 pdb dans les prochaines semaines (avant l'été, probablement) : les craintes d'une tension inflationniste (bien que courte et faible) se renforçant ; sans exclure un coup de pouce supplémentaire en fin d'année, tel celui de 2024 ou un soutien aux marchés financiers si les désordres actuels se renforçaient.

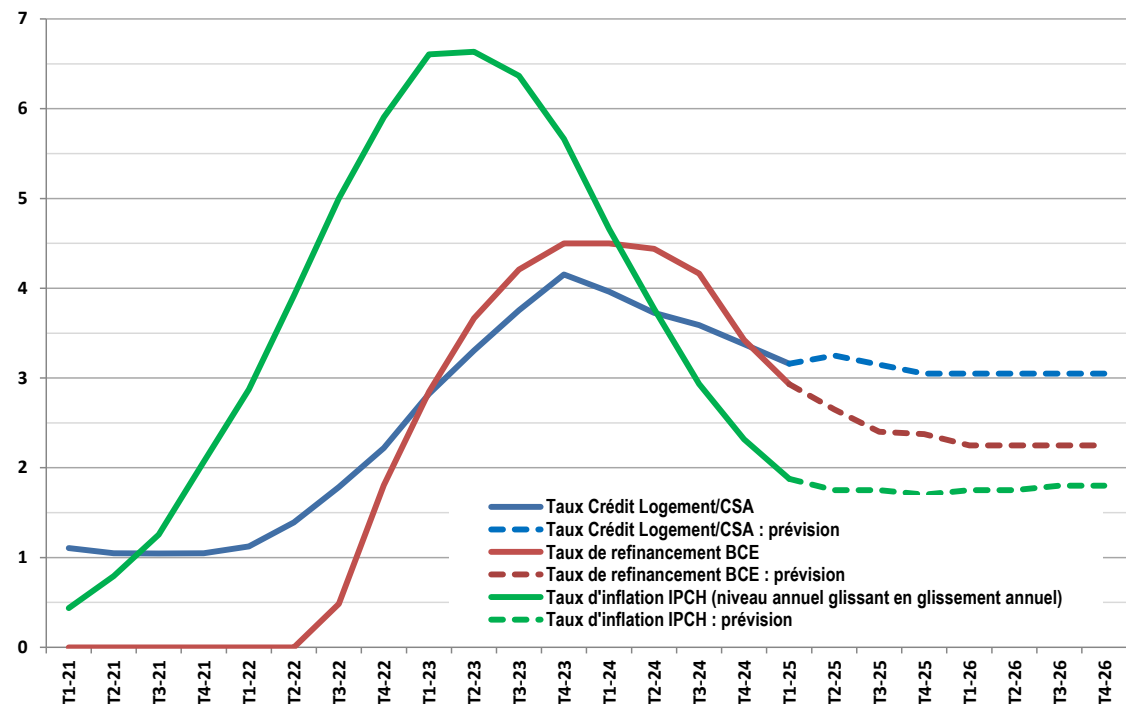
Ces baisses ne seront toujours pas suffisantes pour desserrer les contraintes pesant encore sur le financement bancaire. Car la politique monétaire de la BCE ne sera plus accommodante comme elle le fut jusqu'en 2022. Cela obérant un redémarrage prononcé et durable de l'offre de crédits bancaires, alors que la dégradation des conditions de financement et de refinancement de l'économie, la montée des primes de risques et la fragilisation des emprunteurs risquent de peser sur la rentabilité des nouveaux engagements.

# LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans ces conditions, après 3.16 % au T1-2025 (3.07 % en avril), le taux moyen des crédits immobiliers devrait se tendre (3.25 % T2-2025), pour néanmoins finir l'année à 3.05 %. La baisse du niveau annuel moyen serait alors de 51 pdb en 2025, pour un taux moyen à 3.15 %.

Puis en 2026, après la baisse du taux de la BCE fin 2025, le taux des crédits immobiliers se maintiendrait à 3.05 %.

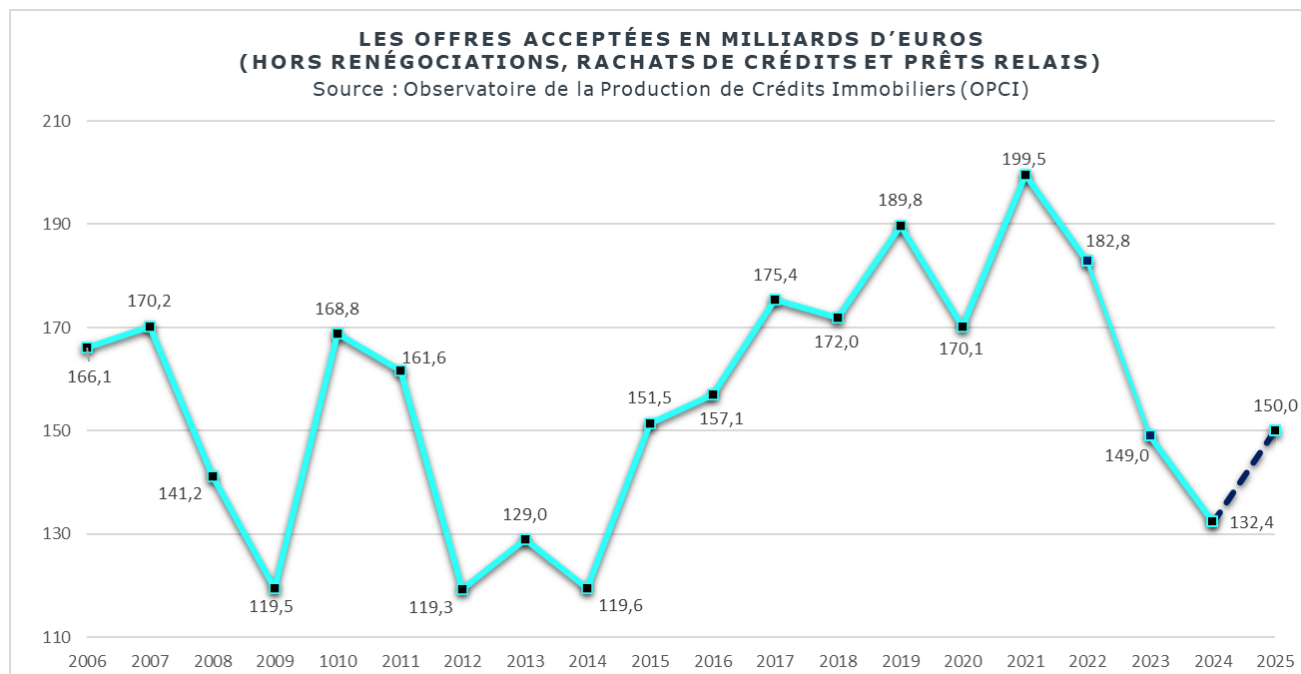


## LA TENDANCE DES MARCHÉS

### LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

La dégradation du paysage politico-économique (et géopolitique) et de l'environnement financier devrait peser sur la poursuite du redressement du marché des crédits amorcé dès l'été 2024, en dépit de la mise en œuvre des mesures de relance en faveur de la construction de logements. La reprise serait alors bridée : par les contraintes que la Banque de France fait peser depuis la fin des années 2010 sur la demande de crédits des particuliers et par la remontée des prix de l'immobilier détériorant les capacités d'achat des ménages, alors que les conditions de crédits ne vont plus s'améliorer suffisamment pour permettre à la demande de réaliser ses projets d'achat.

La progression de la production de crédits de 2025 permettra simplement de retrouver le niveau de 2023. La production aura alors perdu 17 % par rapport à celle des années 2017-2023 (25 % en volume au prix de l'IPCH).





## 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 m<sup>2</sup> 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.