



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

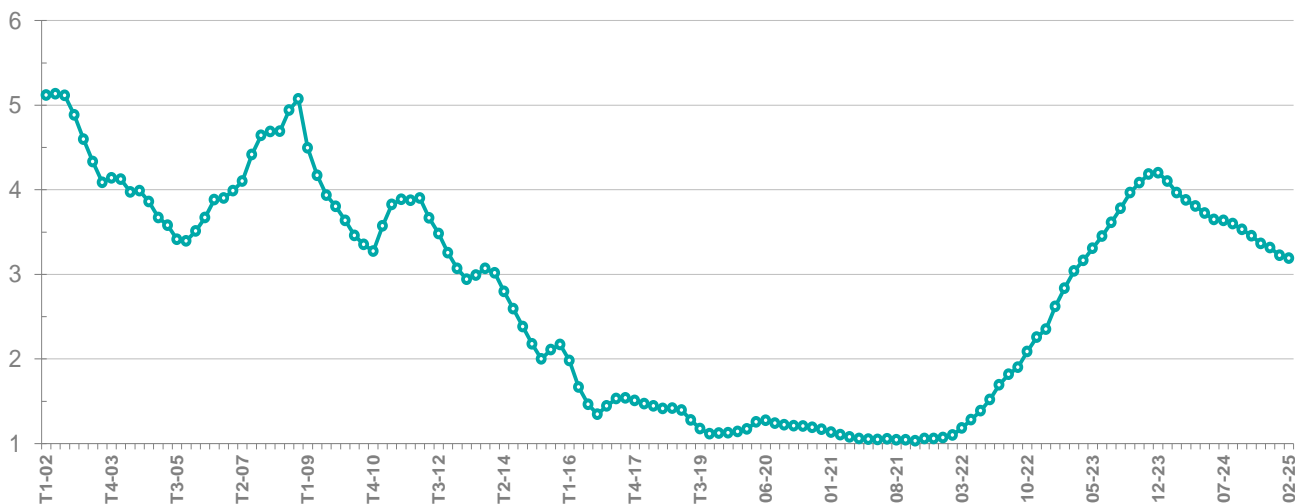
Février
2025

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 février 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.19 % (3.17 % pour l'accession dans le neuf et 3.18 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis le début de l'année, le taux moyen des crédits immobiliers a reculé de 13 points de base (pdb). La baisse avait été particulièrement rapide en janvier (10 pdb). Elle a sensiblement ralenti en février (3 pdb), comme cela est souvent le cas à cette période de l'année. Habituellement les banques attendent en effet le renouveau du marché avec le retour du printemps pour renforcer leurs offres commerciales. D'autant que cette année, les intentions d'achats de logements qui avaient résisté aux incertitudes politico-économiques de l'automne 2024 se sont affaiblies depuis décembre dernier, comme d'ailleurs la demande de crédits à l'habitat.

La solidité de la reprise n'est néanmoins pas remise en question. Il ne s'agit en fait que d'une parenthèse qui devrait rapidement se refermer. La volonté de soutenir les marchés

immobiliers de la plupart des banques reste intacte et elles s'appuient toujours sur la diminution des taux de la BCE (un taux de refinancement porté à 2.90 % à compter du 5 février dernier), en dépit de la réapparition des tensions sur les marchés obligataires.

Pour l'heure, la baisse du taux moyen est de 13 pdb depuis décembre dernier sur l'ensemble du marché : elle est de 16 pdb sur le marché du neuf (3.17 % en février) et de 14 pdb sur celui de l'ancien (3.18 % en février), mais seulement de 2 pdb sur celui des travaux (3.28 % en février). En outre, les prêts aux durées les plus longues bénéficient toujours d'une diminution rapide de leurs taux : 18 pdb pour les prêts sur 25 ans, 20 pdb pour ceux à 20 ans et 17 pdb pour ceux à 15 ans.

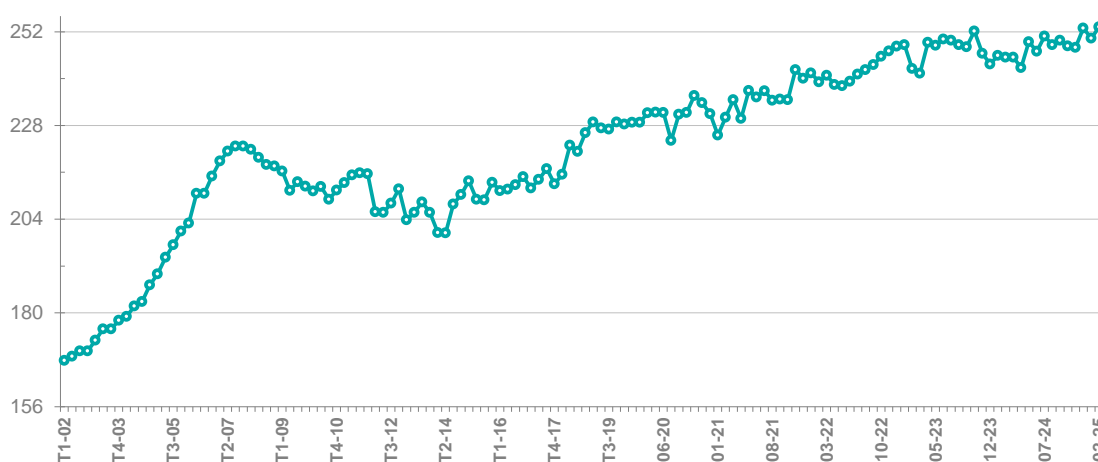
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Février	2023	2,83	2,62	2,83	2,96
Décembre	2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Février	2024	3,97	3,79	3,90	3,99
Décembre	2024	3,32	3,24	3,26	3,34
Février	2025	3,19	3,07	3,06	3,16

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 février 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 253 mois (262 mois pour l'accession dans le neuf et 268 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés reste donc particulièrement élevée depuis plusieurs mois. Elle s'établit d'ailleurs en février sur le niveau le plus élevé jamais observé. Les banques accompagnent ainsi la baisse des taux des crédits et facilitent l'amélioration de la solvabilité de la demande. Mais la remontée du coût des opérations financées se poursuit et pèse de plus en plus nettement sur la solvabilité des emprunteurs.

Néanmoins, l'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ est maintenant inférieure de 11.2 % par rapport à son niveau de décembre 2023. Cependant, elle reste plus élevée de 7.0 % par rapport à décembre 2022 et surtout de 18.3 % par rapport à décembre 2021. L'amélioration des conditions de crédit constitue certes une réalité qui soulage une demande fragilisée par

un environnement macroéconomique dégradé. Elle n'aurait néanmoins pas permis une reprise forte et rapide du marché telle 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 déployés par les banques pouvait inverser la dynamique récessive à l'œuvre jusqu'alors.

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 65.7 % 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) recule encore : avec 12.3 % en février, contre 14.6 % en 2024 (20.2 % en 2019). Et au total,

dans le contexte des décisions prises par la Banque de France depuis 2019, 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.

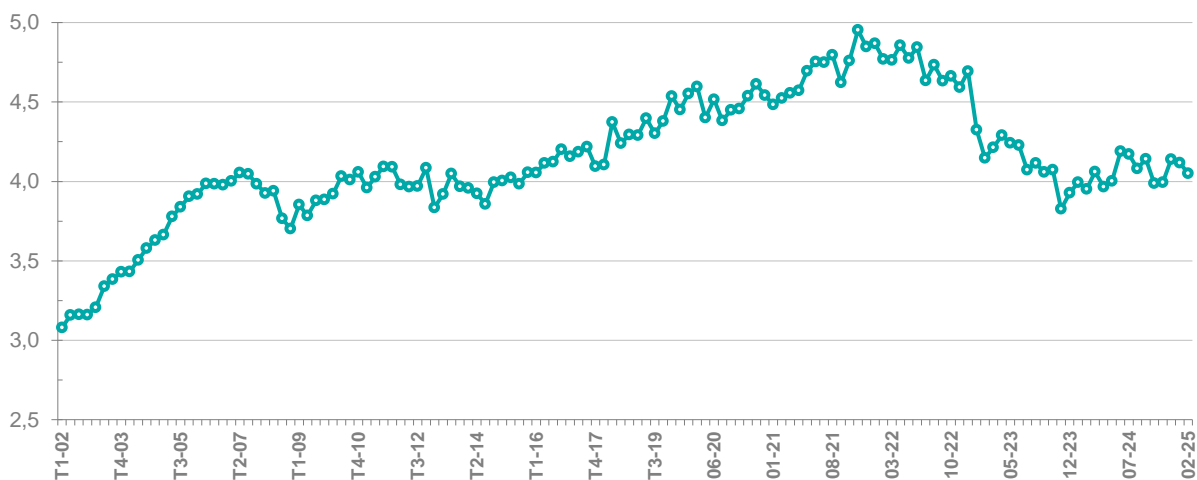
**STRUCTURE DE LA PRODUCTION
DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)**

	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	9,7	19,7	64,2	1,5
T4-2024	4,5	9,0	18,6	67,0	0,8
M2-2025	4,2	8,1	19,4	67,8	0,4

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 est rapide depuis le début de l'année (+ 4.3 % sur le 1er bimestre 2025, en glissement annuel (GA), après + 1.7 % en 2024). En outre, la baisse du coût des opérations laisse maintenant la place à une remontée remarquable (+ 4.8 % sur le 1er bimestre 2025, en GA, après + 0.6 % en 2024) : les tensions sur les prix des logements qui se

renforcent partout sur le territoire métropolitain y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est stabilisé à haut niveau en 2024 et s'y maintient en ce début d'année : il s'établit à 4.1 années de revenus en février, contre 4.0 années de revenus il y a un an à la même époque. Néanmoins le coût relatif a nettement diminué depuis 3 ans (4.9 années de revenus en janvier 2022).

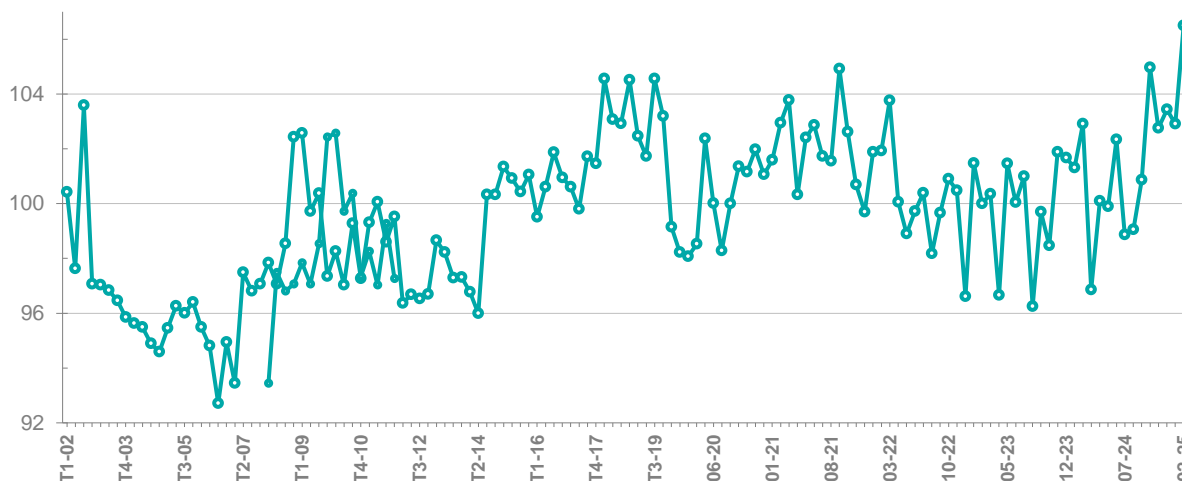
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel diminue toujours rapidement, après le rebond observé en 2024 (- 6.8 % sur le 1^{er} bimestre 2025, en GA, après + 3.0 % en 2024). Mais comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019, en

réponse à l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, le niveau de l'apport personnel moyen était en février 2025 de 40.8 % 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



Aussi, comme dans le même temps les conditions de crédit se sont améliorées, l'indicateur de solvabilité de la demande s'établit à un niveau particulièrement élevé, en dépit de l'augmentation des prix des logements : c'est d'ailleurs le niveau le plus élevé de ces 25 dernières années. Mais cette

situation s'explique aussi par 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.

3. L'activité du marché des crédits

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

Pourtant en janvier 2025, alors que les conditions de crédit se sont encore améliorées, la reprise du marché s'est essouffée : la dégradation du marché de l'emploi s'est confirmée et le cadre politico-économique des marchés immobiliers s'est un peu plus dégradé. L'accumulation des désordres climatiques (tempêtes et inondations, notamment) s'est d'ailleurs ajoutée à tout cela.

Mais cette parenthèse s'est rapidement refermée en février. L'amélioration des conditions de crédit et le renforcement de la

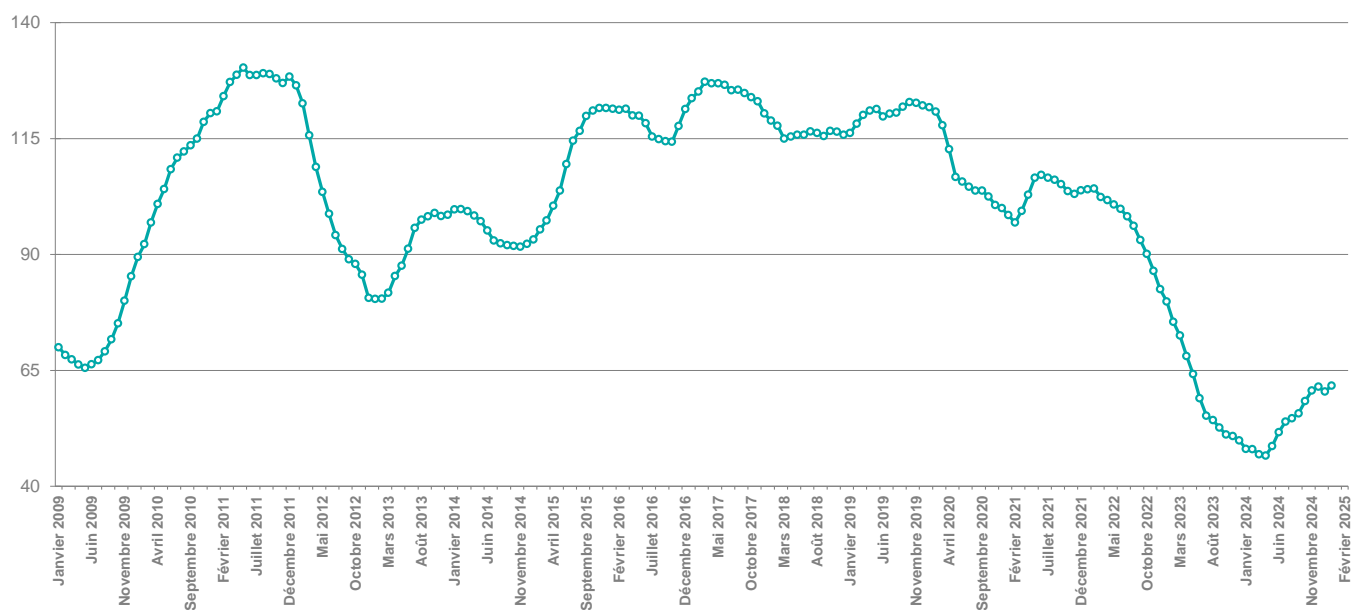
stratégie de relance des marchés immobiliers suivie par les banques ont permis à la production de crédits de se ressaisir. Bien sûr le rythme de progression de l'activité a ralenti, le trou d'air de janvier ayant produit ses effets. Cependant, le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 n'en a pas été affecté : avec pour la production de crédits + 15.6 % en février 2025 en GA (contre + 43.0 % en décembre 2024) et

+ 10.3 % pour le nombre de prêts accordés (contre + 50.0 % en décembre 2024).

Et 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 12.5 % en GA en février 2025 (contre + 2.4 % en 2024). Le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a alors progressé de 28.5 % en GA en février 2025 (contre + 23.2 % en 2024).

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA

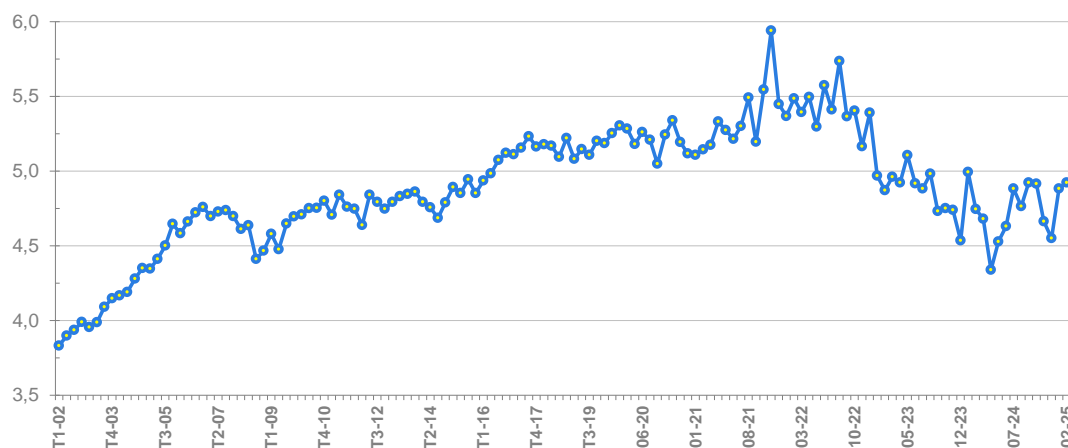


LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Alors qu'en 2024 les taux d'apport personnel qui étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés se sont détendus, ils remontent rapidement depuis janvier dernier. Le retour de ménages plus aisés 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. Sur un marché qui retrouve des couleurs, le coût des opérations réalisées dans le neuf se redresse nettement depuis le début de l'année (+ 7.4 % sur le 1er bimestre 2025, en GA, contre - 2.0 % en 2024). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations augmentent bien plus rapidement qu'en 2024 (+ 6.8 % sur le 1er bimestre 2025, en GA, contre + 1.5 % en 2024). Aussi et au-delà de ses fluctuations

observées depuis une année, sur un marché en transformation le coût relatif remonte pour s'établir à 4.9 années de revenus en février 2025 contre 4.8 années de revenus il y a un an à la même époque.

Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se ressaisit (+ 14.1 % sur le 1er bimestre 2025, en GA, après - 4.4 % en 2024). Pour autant, 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 février 2025, un apport moyen encore supérieur de 66.3 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 26.4 % plus élevé.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



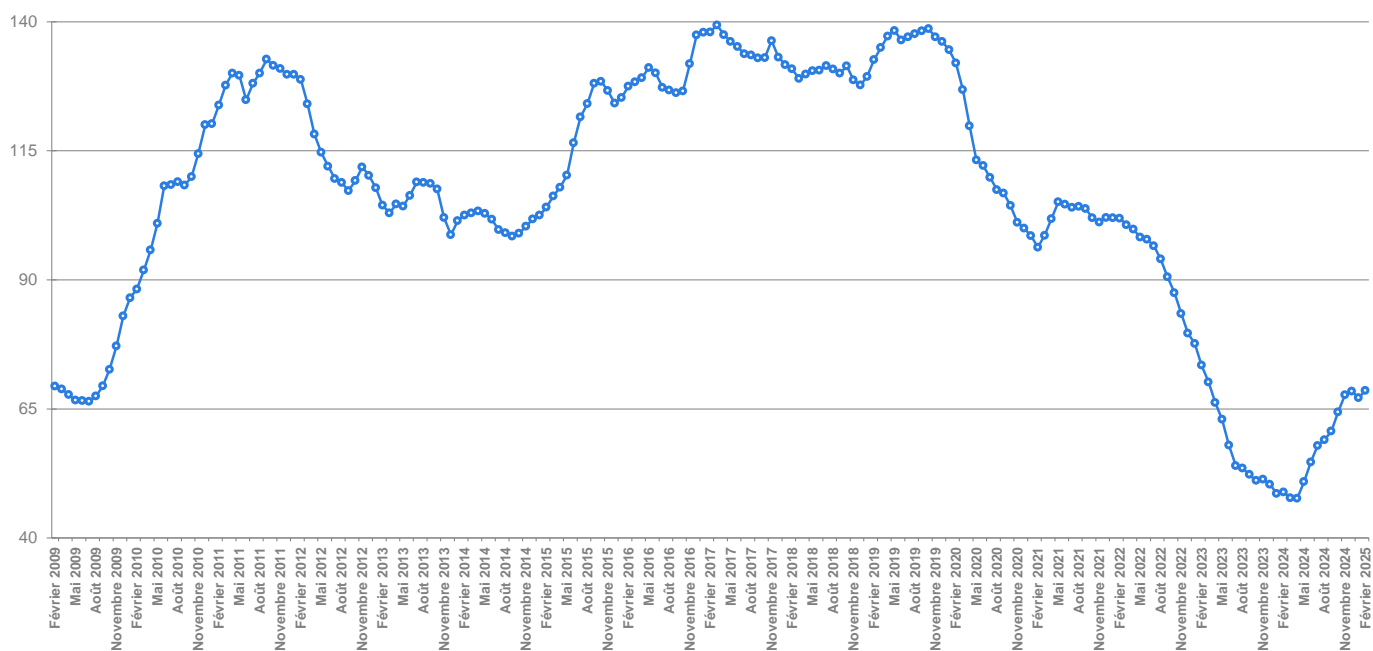
Aussi, dans le contexte d'une amélioration des conditions de crédit, cette évolution de l'apport personnel a permis à l'indicateur de solvabilité de la demande de nettement rebondir. La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, a facilité le redressement de la solvabilité de la demande.

Ainsi, à l'instar de l'ensemble de la production de crédits, le marché du neuf s'est ressaisi en février, après un début d'année morose. Après le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024, la reprise du marché se consolide

nettement : avec pour la production de crédits + 11.9 % en février 2025 en GA (contre + 46.4 % en décembre 2024) et + 8.0 % pour le nombre de prêts accordés (contre + 66.4 % en décembre 2024).

De même, le regain de dynamisme du marché des crédits s'est largement confirmé. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 14.3 % en GA en février 2025 (contre + 4.2 % en 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 40.2 % en GA en février 2025 (contre + 35.8 % en 2024).

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. La pression sur le coût des opérations reste donc modérée, accompagnant la remontée des prix qui se généralise sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît donc maintenant (+ 2.7 % sur le 1er bimestre 2025, en GA, après - 1.8 % en 2024). Et comme en 2024, les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent lentement (+ 1.2 % sur le 1er bimestre 2025, en GA, après + 1.0 % en 2024). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau proche de celui constaté 15 années auparavant : à 4.4 années de revenus en février 2025, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque.

Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui s'était à peu près stabilisé en 2024 recule rapidement (- 14.0 % sur le 1^{er} bimestre 2025, en GA, après + 0.1 % en 2024). Ainsi le taux d'apport personnel moyen recule encore. Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 19.6 % et le taux d'apport personnel moyen de 28.6 %. 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.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande qui s'était nettement redressé en 2024 se maintient à un niveau élevé. L'amélioration des conditions de crédit y a largement contribué, lui permettant de s'établir sur les niveaux les plus élevés constatés depuis 2001.

Et comme l'ensemble de la production de crédits, le marché de l'ancien a retrouvé le chemin de l'expansion en février, après un début d'année peu encourageant. Le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 s'est donc confirmé : avec pour la production

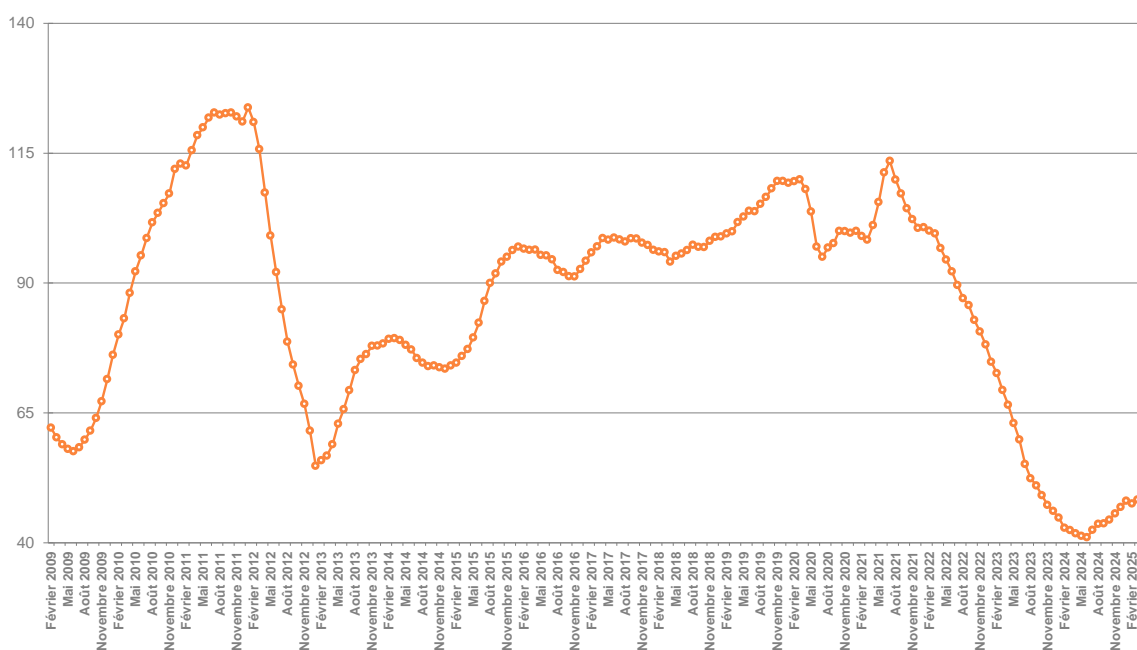
de crédits + 21.7 % en février 2025 en GA (contre + 43.7 % en décembre 2024) et + 16.4 % pour le nombre de prêts accordés (contre + 37.7 % en décembre 2024).

Et le regain de dynamisme du marché des crédits n'a pas été remis en cause par les hésitations du mois de janvier. Ainsi, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 8.4 % en GA en février 2025 (contre - 0.4 % en 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 13.9 % en GA en février 2025 (contre + 7.2 % en 2024).

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