



L'Observatoire  
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

**TABLEAU DE BORD**  
**TRIMESTRIEL**



# 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



**Au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.16 % (3.15 % pour l'accession dans le neuf et dans l'ancien).**

Depuis l'inflexion de la courbe des taux constatée dès décembre 2023, le taux moyen des crédits immobiliers recule, de mois en mois. Et en 2024, le taux moyen des crédits immobiliers a reculé de 7 points de base (pdb) en moyenne chaque mois. Dans le contexte d'une amélioration soutenue des intentions d'achats de logements qui ont résisté aux incertitudes politico-économiques nées de la dissolution du Parlement puis du renversement du gouvernement Barnier, cette baisse avait permis d'amplifier la reprise dont le marché a fait preuve.

Depuis le début de l'année 2025, le taux moyen des crédits immobiliers a encore reculé de 22 pdb : donc à un rythme mensuel comparable à celui observé en 2024. Après avoir reculé de 9 pdb en janvier, la baisse a sensiblement ralenti en février (4 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'ailleurs en mars, les taux qui se sont établis à 3.09 % ont baissé de 9 pdb, comme en janvier.

Pourtant cette année, les intentions d'achats de logements qui avaient encore résisté aux incertitudes de l'automne 2024 se sont affaiblies dès 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 de l'expression des hésitations que la montée générale des incertitudes a suscitées : incertitudes géopolitiques en réponse aux nouvelles orientations de l'administration américaine et inquiétudes économiques dans le contexte de la fragmentation de la vie politique nationale. Le risque (à haute probabilité) est alors un renforcement des tendances baissières de la croissance et le renforcement de l'attentisme des agents économiques. Mais la volonté de soutenir les marchés immobiliers de la plupart des banques est encore intacte et 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.

Ainsi, pour une baisse du taux moyen de 22 pdb depuis décembre 2024 sur l'ensemble du marché, une diminution de 25 pdb se constate sur le marché du neuf (3.07 % en mars 2025), de 23 pdb sur celui de l'ancien (3.09 % en mars 2025) et de 17 pdb sur celui des

travaux (3.13 % en mars 2025). Et 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.

### 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

D'ailleurs, même sur les prêts immobiliers à 25 ans, accordés à des emprunteurs pas forcément bien dotés en apport personnel dont notamment les emprunteurs du 4ème groupe (des primo accédants modestes faiblement dotés en apport personnel, des jeunes emprunteurs ou des familles nombreuses, par exemple), la baisse a été rapide : 19 pdb depuis décembre dernier. Pour autant, ce sont les prêts

accordés aux ménages des 2ème et 3ème 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 au 3ème 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 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>

#### DÉCEMBRE 2024

Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>2,93</b>	<b>2,95</b>	<b>3,01</b>
<b>3,18</b>	<b>3,23</b>	<b>3,31</b>
<b>3,30</b>	<b>3,33</b>	<b>3,42</b>
<b>3,53</b>	<b>3,52</b>	<b>3,62</b>
<b>3,24</b>	<b>3,26</b>	<b>3,34</b>

De plus, toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées par la baisse des taux constatée récemment, quel que soit le niveau de leurs revenus : avec par exemple - 26 pdb pour les moins de 3 SMIC

(3.15 % en mars 2025) et - 19 pdb pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus (2.98 % en mars 2025, mais sur des durées plus courtes de 8 mois par rapport à celles des moins de 3 SMIC).

## La durée des prêts bancaires accordés

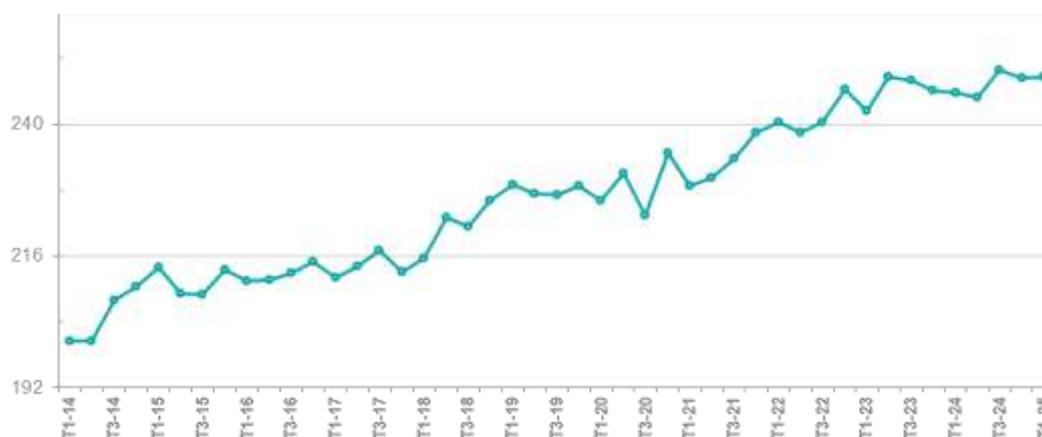
**Au 1er trimestre 2025, la durée moyenne des prêts accordés était de 249 mois (267 mois pour l'accession dans le neuf et 263 mois pour l'accession dans l'ancien).**

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. Mais la remontée du coût des opérations financées se poursuit et pèse de plus en plus nettement sur la solvabilité des emprunteurs.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Néanmoins, l'annuité de remboursement moyenne pour un emprunt de 100 K€ était en mars 2025 inférieure de 10.0 % par rapport 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. 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 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 telle que déployée par les banques pouvait inverser la dynamique récessive à l'œuvre jusqu'alors.

### 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

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).

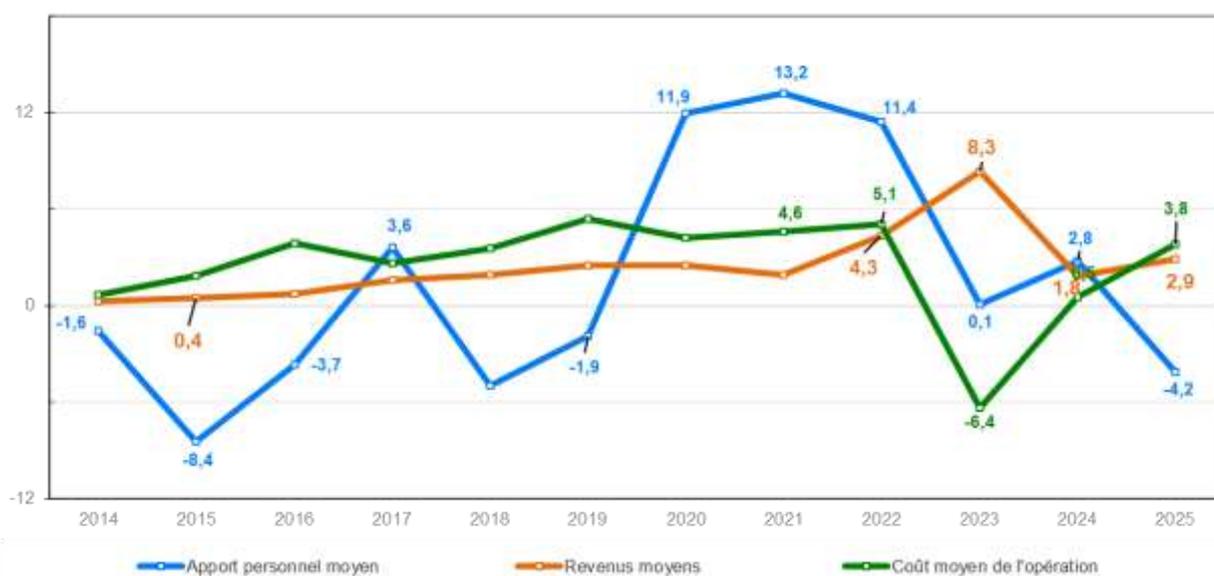
## 2. Les conditions d'expression de la demande

### Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

**Avec le ralentissement de l'inflation et la moindre progression du pouvoir d'achat, l'augmentation des revenus des emprunteurs est moins rapide que par le passé (+ 2.9 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, en GA, après + 1.8 % en 2024), en dépit de la transformation des clientèles constatée dès le début du printemps.**

En outre, en dépit de la baisse des taux des crédits immobiliers, l'accès au marché reste compliqué en raison du resserrement de l'accès au crédit : pour les emprunteurs modestes faiblement dotés en apport personnel comme pour les ménages plus aisés ne disposant pas d'un apport suffisant au regard des prix pratiqués dans les villes où ils cherchent à réaliser leurs projets. La lente progression du coût des opérations constatée en 2024 a cependant cédé la place à une remontée de plus en plus rapide

(+ 3.8 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, en GA, après + 0.6 % en 2024) : les tensions sur les prix des logements qui se généralisent partout sur le territoire métropolitain y contribuent largement. Ainsi, le coût relatif qui avait baissé rapidement en 2023 s'est stabilisé en 2024 et se maintient en ce début d'année : il s'établit à 4.1 années de revenus au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, 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 (4.8 années de revenus au 1<sup>er</sup> trimestre 2022).



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel diminue toujours rapidement, après le rebond observé en 2024 (- 4.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, en GA, après + 2.8 % en 2024). Mais comme les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019 (de 40.7 %, 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<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. Cela illustre les difficultés de réalisation des projets immobiliers par de très nombreux ménages, par ceux dont l'apport personnel est jugé insuffisant, ainsi que par des ménages qui auparavant auraient acheté dans des villes chères et convoitées.

## LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



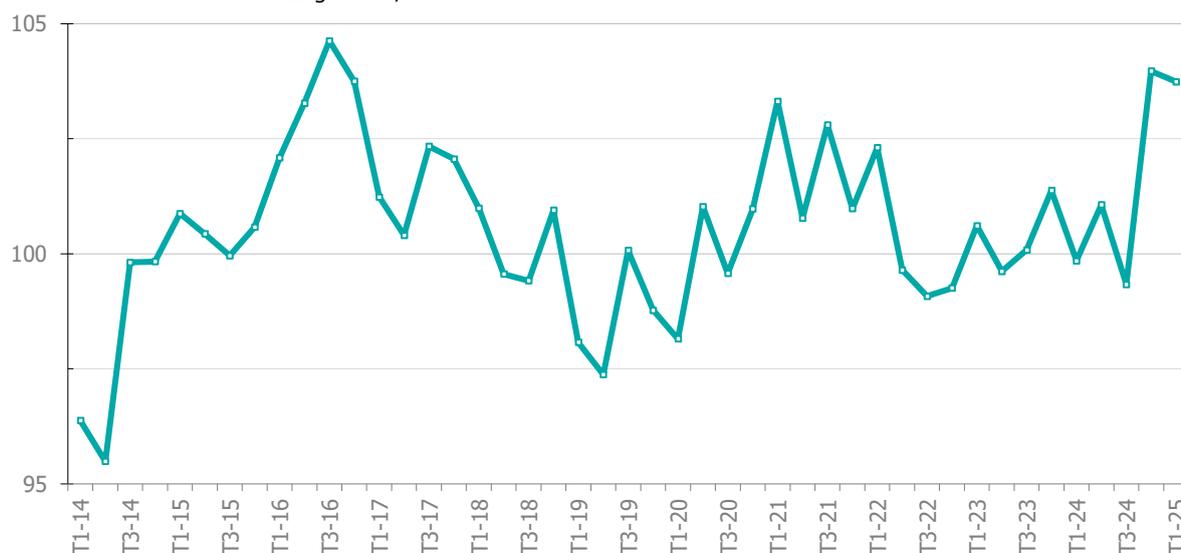
## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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, en raison du niveau élevé des apports personnels mobilisés. Mais aussi en

réponse au 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



### 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 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.

Ainsi, en dépit de l'amélioration des conditions de crédit et du renforcement de la stratégie de relance des

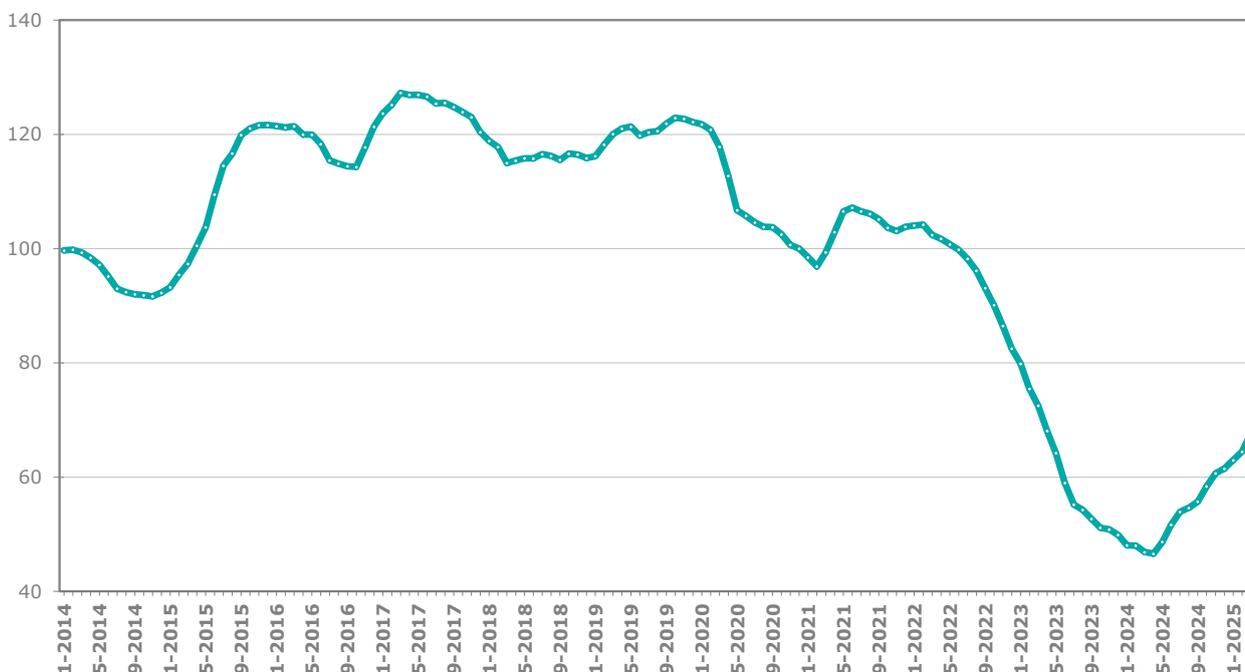
marchés immobiliers suivie par les banques, la production de crédits n'a progressé que de 1.8 % au 1<sup>er</sup> trimestre, en glissement trimestriel ; et le nombre de prêts accordés, de 3.0 %. Pourtant, compte tenu du mauvais début d'année 2024, le rythme de progression de l'activité est toujours très rapide et le rebond des indicateurs trimestriels constaté en 2024 n'a pas encore été affecté : avec pour la production de crédits + 48.4 % en mars 2025 en GA (contre + 43.0 % en décembre 2024) et + 52.8 % 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 27.2 % en GA en mars 2025 (contre + 2.7 % en 2024). Le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a alors 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.

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2020)**

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



# LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

## Le marché du neuf

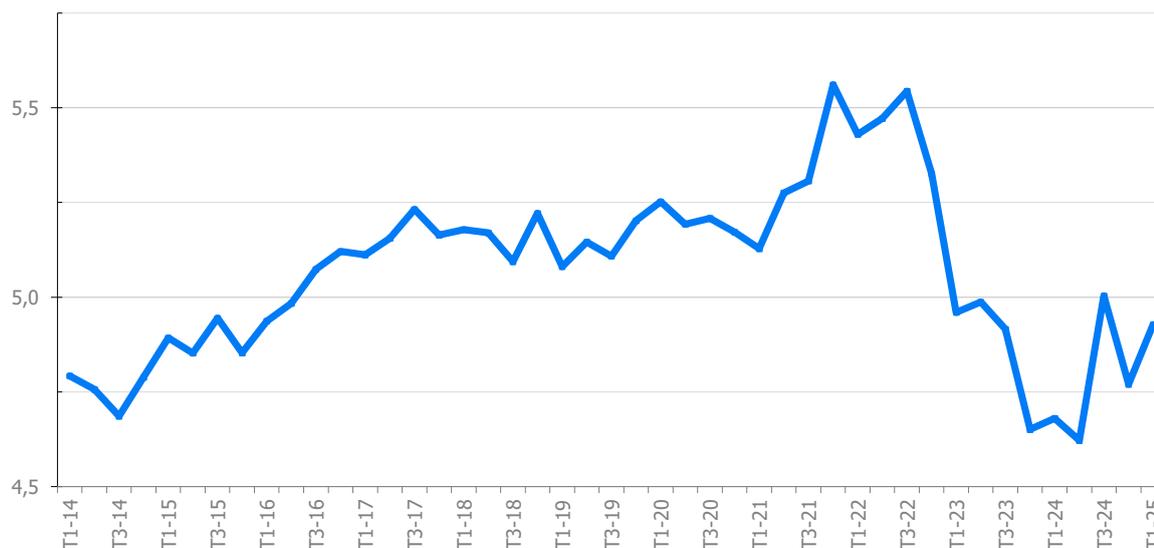
Alors qu'en 2024 les taux d'apport personnel qui étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés se sont détendus, ils remontent rapidement depuis le début de 2025. Le retour de ménages bien mieux dotés en apport personnel et plus sensibles aux pratiques promotionnelles des promoteurs et le rebond de la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ayant redéployé leurs offres transforment le marché. 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, en GA, après - 2.0 % en 2024). Pourtant, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations augmentent un peu moins rapidement qu'en 2024 (+ 1.5 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, en GA, après + 2.1 % 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 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.

Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se ressaisit (+ 18.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, en GA, après - 8.6 % 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 au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, un apport moyen encore supérieur de 54.7 % à son niveau de la fin 2019, pour un taux d'apport de 53.7 % plus élevé.

### Le coût relatif des opérations (en années de revenus) marché du neuf

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

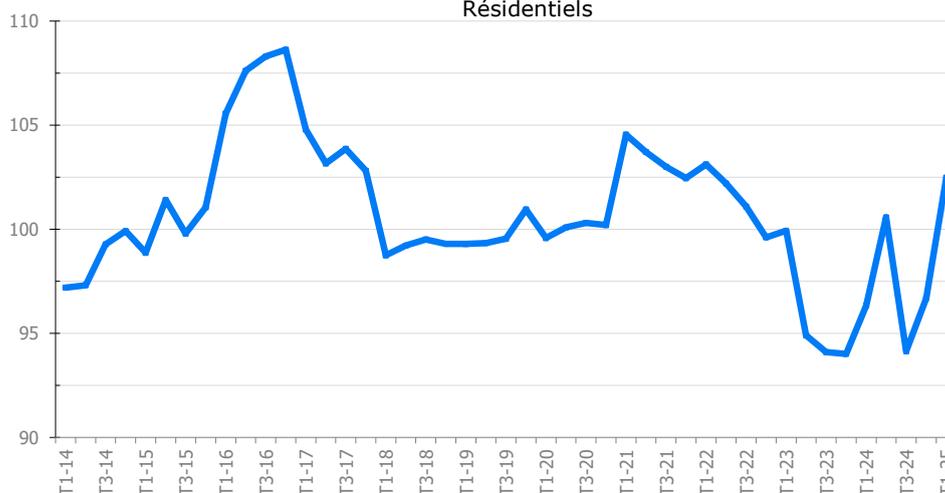


Aussi, dans le contexte d'une amélioration des conditions de crédit, cette évolution de l'apport personnel a permis à l'indicateur de solvabilité de la demande de nettement rebondir. La transformation du

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.

**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2020) :  
marché du neuf**

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

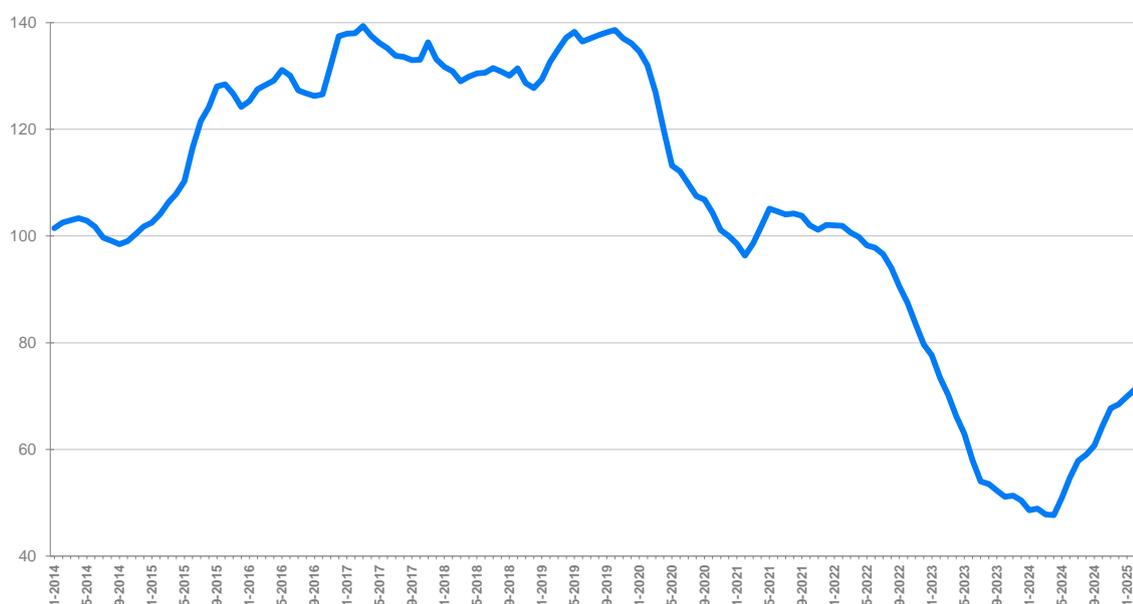


Ainsi, à l’instar de l’ensemble de la production de crédits, le marché du neuf a repris des couleurs en 2024. Et ce qui ne ressemblait encore qu’à une embellie durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 s’est transformé depuis en une reprise. Néanmoins, le début de l’année 2025 a été marqué par de nombreuses hésitations : la production de crédits 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 : avec pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, + 47.8 % en mars 2025, en GA et + 56.3 % pour le nombre de prêts accordés.

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2020)**

Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



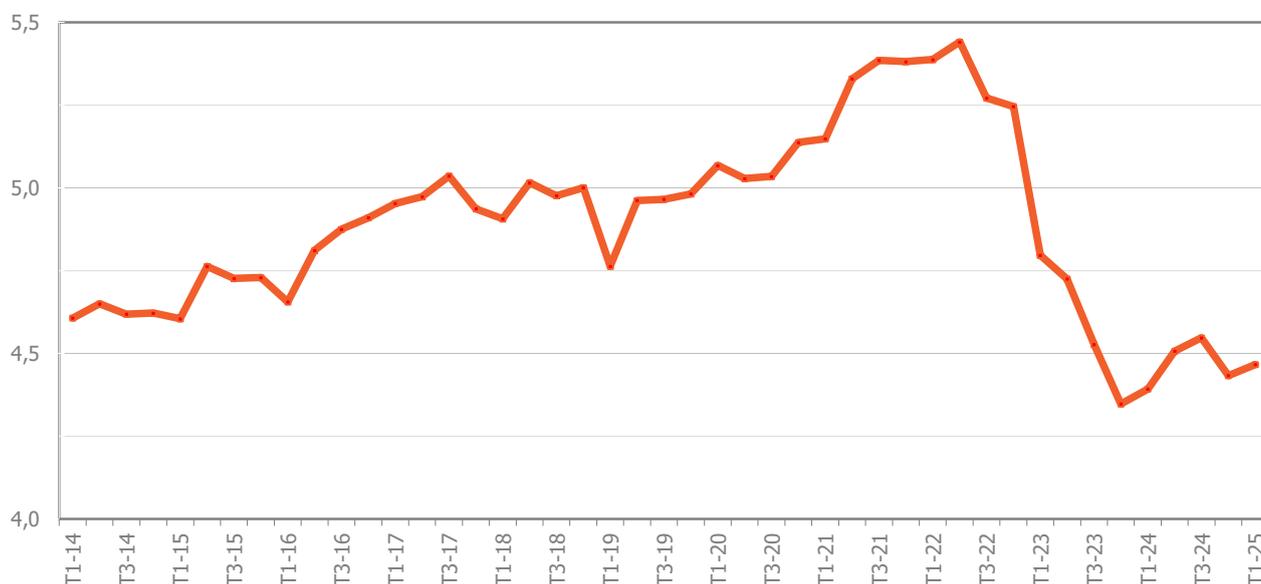
Ainsi le regain de dynamisme du marché des crédits s’est largement confirmé. Et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 29.8 % en GA en mars 2025 (contre + 4.2 % en 2024). Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel

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.

# Le marché de l'ancien

## Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

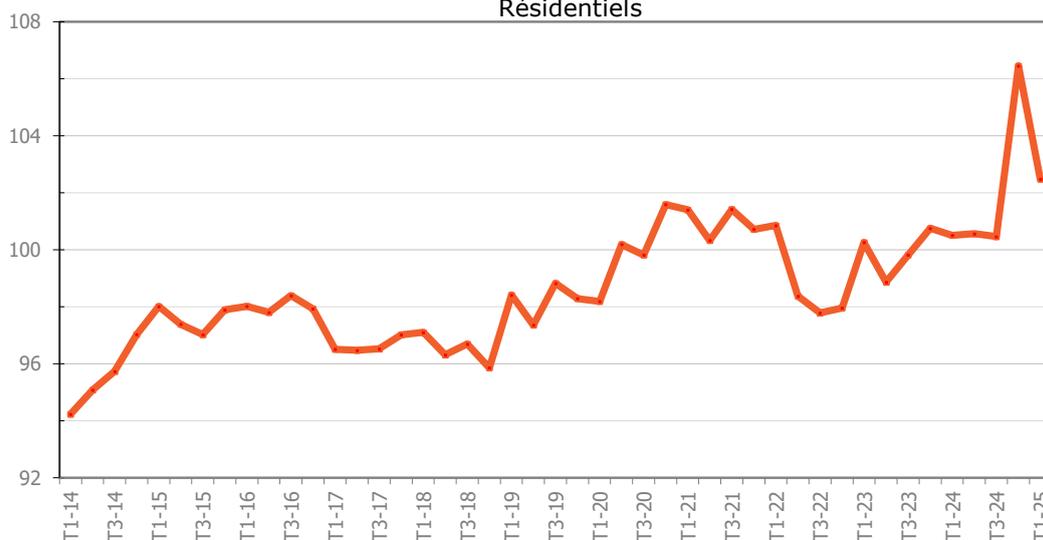


Sur le marché de l'ancien qui a renoué avec le dynamisme depuis le début de 2024, la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat compte tenu du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. La pression sur le coût des opérations accompagne néanmoins la remontée des prix qui se généralise sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît donc maintenant (+ 3.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, en GA, 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, en GA, 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.

## L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2020) marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA -Observatoire du Financement des Marchés  
Résidentiels



Dans le même temps 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, en GA, 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.

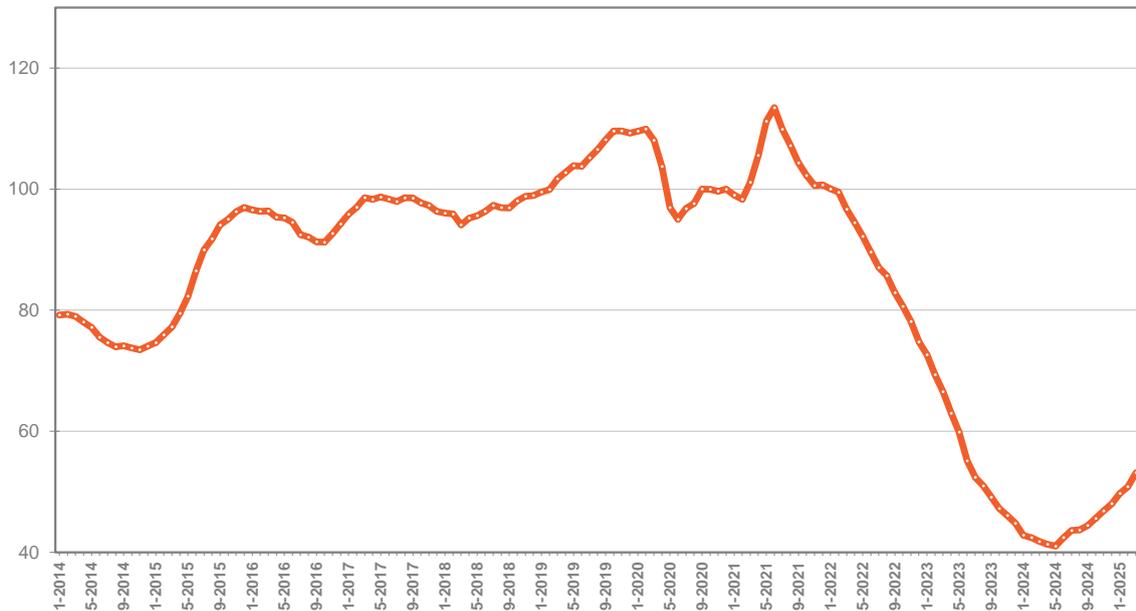
Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande qui s'était nettement redressé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 recule, mais en se maintenant à un de ses niveaux les plus élevés observés depuis un quart de siècle. L'amélioration des conditions de crédit y contribue largement, ainsi que la transformation du marché et les difficultés rencontrées par les primoaccédants pour entrer sur ce marché.

Et comme l'ensemble de la production de crédits, 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 augmentation 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 : avec pour la production de crédits + 52.9 % en mars 2025 en GA (contre + 43.7 % en décembre 2024) et + 52.1 % pour le nombre de prêts accordés (contre + 37.7 % en décembre 2024).

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 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.

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien**  
**Niveau annuel glissant (base 100 en 2020)**

Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



[www.observatoirecreditlogement.fr](http://www.observatoirecreditlogement.fr)