



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

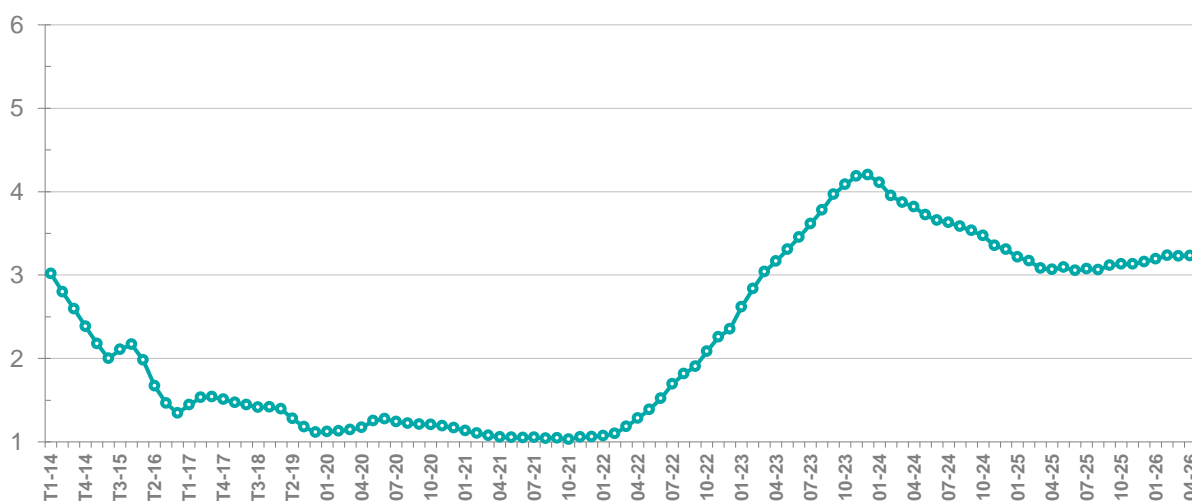


L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 avril 2026, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.23 % (3.18 % pour l'accession dans le neuf et 3.22 % pour l'accession dans l'ancien).

Après avoir reculé durant plus d'une année, le taux des crédits immobiliers s'était redressé durant l'été 2025 : il a alors repris 11 points de base (pdb) entre juin et décembre 2025, pour finir l'année à 3.16 %. Puis la hausse du taux moyen s'est renforcée en janvier 2026 (+ 3 pdb), puis en février (+ 4 pdb) pour finalement s'établir à 3.23 %. Mais en mars, cette tendance haussière des taux a cédé la place à la stabilisation : habituellement, l'effort « commercial » de certaines banques peut s'observer avec le retour du printemps et le renouveau saisonnier de la demande ; il reste en général « sélectif », afin d'éviter l'engrangement de risques de défaut, la prudence occupant une place de plus en plus large dans la stratégie des établissements distributeurs.

Cependant cette année les banques ont dû faire face à un affaiblissement de la demande de crédits, au-delà de ses habitudes saisonnières : dans un environnement anxieux qui déjà freinait la réalisation de nombreux projets immobiliers, les ménages ont été confrontés dès

le début du mois de mars aux conséquences économiques du déclenchement de la guerre au Moyen-Orient. Les banques ont dû réajuster à la baisse leurs barèmes (bien au-delà d'un simple geste commercial) pour répondre à cette dégradation de la demande, choisissant de différer les ajustements des taux aux contraintes des marchés financiers et notamment à la brutale détérioration des marchés obligataires et boursiers. Pourtant, confrontés à la montée de l'incertitude et au risque de défauts des emprunteurs, les établissements bancaires ont dû renforcer leurs stratégies prudentielles et marger pour renforcer leurs fonds propres, sans pour autant trop peser sur la solvabilité de leurs clientèles : en mars, ils ont donc encore modéré les hausses des taux des crédits accordés, face à une demande de crédits qui hésite.

Néanmoins, bénéficiant du regain saisonnier habituel, la demande a retrouvé plus de vigueur en avril. Après un 1^{er} trimestre d'hésitations, alors que les taux de refinancement de la BCE n'ont pas été réajustés depuis juin 2025, les banques ont donc relevé les taux de leurs produits « phares » dans un paysage dominé par la montée de l'incertitude : l'arbitrage en faveur du renforcement des fonds propres a doucement pris le pas sur la consolidation de la demande.

Depuis décembre 2025, les taux des prêts à 25 ans ont ainsi augmenté de 6 pdb et ceux à 20 ans de 10 pdb : en revanche les taux des prêts à 15 ans ont reculé de 3 pdb, en réponse à l'évolution des seuils d'usure de ces derniers mois.

Mais comme la structure de la production se transforme (recul de la part des prêts les plus longs et les plus chers, au bénéfice de prêts moins longs et à taux plus bas), le taux moyen observé en avril est resté stable, à 3.23 %.

Ces évolutions illustrent les ajustements des stratégies dans un environnement dominé par l'incertitude et le renforcement des tensions. Et si depuis décembre 2025, le taux moyen s'est accru de 7 pdb : dans le même temps, le taux a cru de 8 pdb sur un marché du neuf malmené par la conjoncture (3.19 % en avril 2026), de 8 pdb sur un marché de l'ancien hésitant (3.23 % en avril) et de 7 pdb sur celui des travaux à la recherche d'un second souffle (3.31 % en avril).

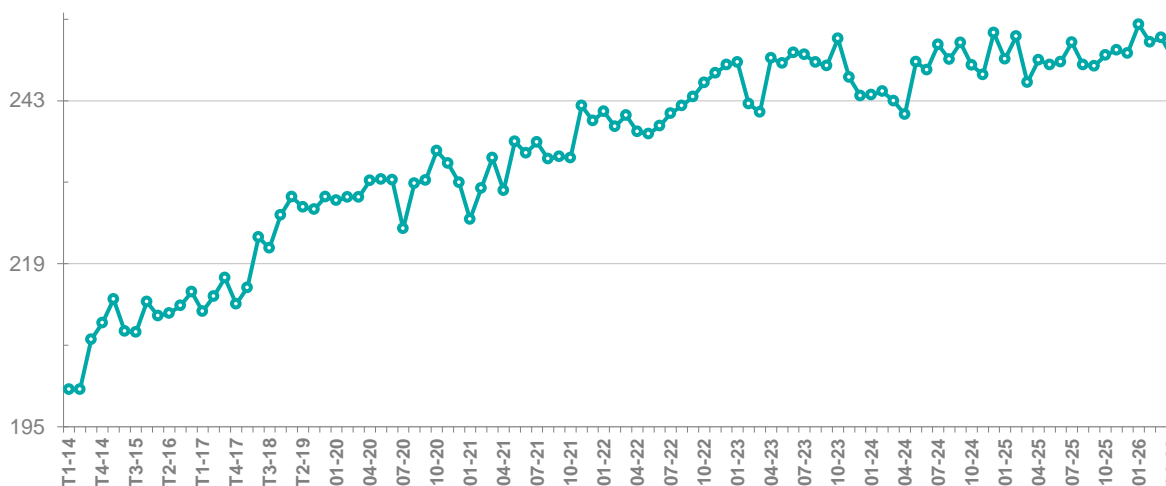
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2024	3,31	3,24	3,26	3,34
Avril	2025	3,07	3,02	3,04	3,13
Juin	2025	3,05	3,01	3,07	3,12
Décembre	2025	3,16	3,09	3,17	3,25
Avril	2026	3,23	3,06	3,27	3,31

La durée des prêts bancaires accordés

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En avril 2026, la durée moyenne des prêts accordés était de 249 mois (264 mois pour l'accession dans le neuf et 260 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés se maintient sur ses niveaux les plus élevés jamais observés. Ainsi, les banques réussissent encore à atténuer les

conséquences de la remontée du coût des opérations financées qui pèse de plus en plus lourdement sur les capacités d'emprunt des candidats à un achat immobilier. Elles soutiennent ainsi à de bout bras une demande qui chancelle, alors que les évolutions des taux des crédits ne permettent plus d'alléger le poids des charges de remboursement des emprunts et que les seuils d'usure en vigueur

ne leur facilitent pas la tâche. Néanmoins la déformation de la structure de la production se poursuit. La proportion des prêts bancaires d'une durée de 25 ans et plus se replie, à 47.1 % en avril 2026 et revient à son niveau de 2025 : en 2024, cette catégorie de prêts représentait 51.1 % de la production. En revanche, la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans augmente en avril pour s'établir à 34.1 %, confirmant la progression de son

Mais si la durée moyenne reste élevée, la proportion des prêts bancaires d'une durée de 25 ans et plus a reculé : 48.8 % en février 2026 contre 54.1 % en février 2025. En revanche, la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans

s'élève encore : 32.6 % en février contre 28.2 % en février 2025. La structure du marché se transforme et cela affecte la capacité de la demande à absorber les bouleversements de son environnement. Car dans un paysage dominé par l'incertitude, les banques s'efforcent de contenir la durée de leurs engagements et évitent les durées les plus longues, sans pour autant négliger les formules à durée élevée.

En outre, cette déformation de la structure de la production permet de contenir le taux moyen des crédits, puisque les prêts les plus longs et donc les plus chers voient leur poids se réduire dans le marché au bénéfice de prêts moins longs et à taux plus bas.

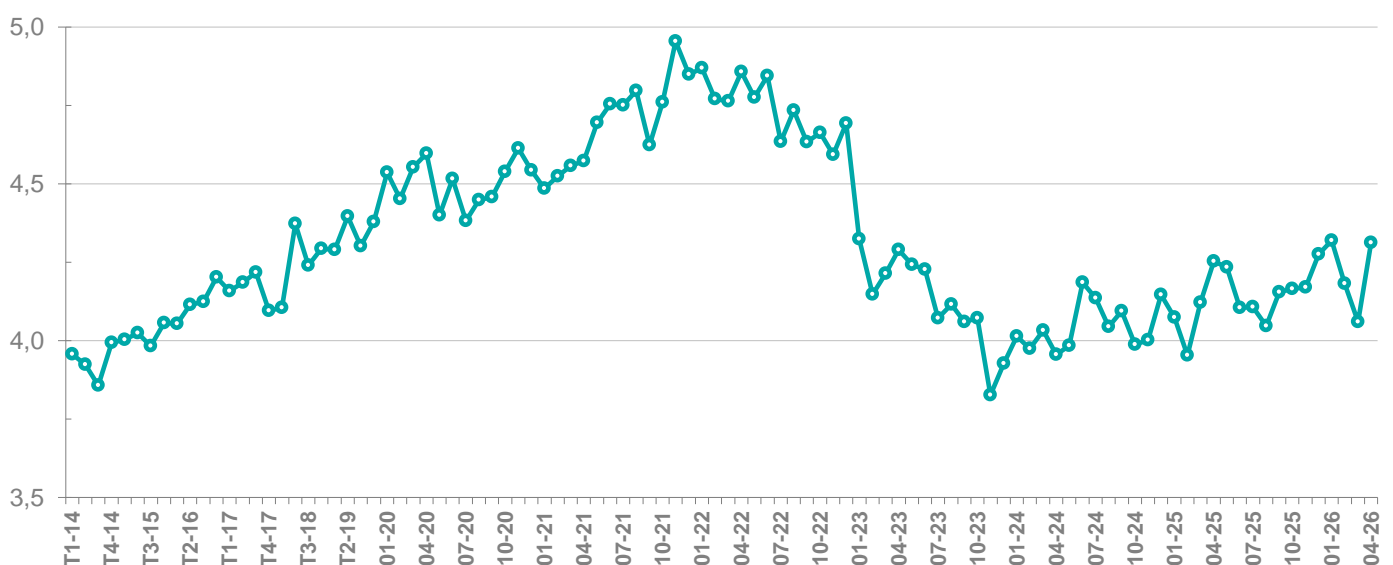
STRUCTURE DE LA PRODUCTION DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)

	moins de 10	de 10 à moins de 15	de 15 à moins de 20	de 20 à moins de 25	de 25 à moins de 30	30 et plus
2019	2,0	8,6	20,2	30,7	37,8	0,7
2024	1,3	6,9	12,8	27,9	51,1	0,0
2025	1,3	6,4	11,7	33,4	47,1	0,0
T1-2026	1,0	6,5	11,0	32,8	48,7	0,0
M04-2026	1,1	6,6	11,1	34,1	47,1	0,0

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS) ENSEMBLE DES MARCHÉS Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Avec la reprise de l'inflation et des augmentations salariales contenues, le pouvoir d'achat des ménages se dégrade. Les revenus des emprunteurs qui avaient progressé rapidement en 2025 n'augmentent plus que très lentement (+ 0.2 % sur le 1^{er} trimestre 2026, en GA, après + 2.4 % en 2025), bien en deçà de l'inflation ou de la hausse des coûts des logements. Et en dépit du resserrement de l'accès au crédit rendant compliqué la réalisation des projets immobiliers des emprunteurs

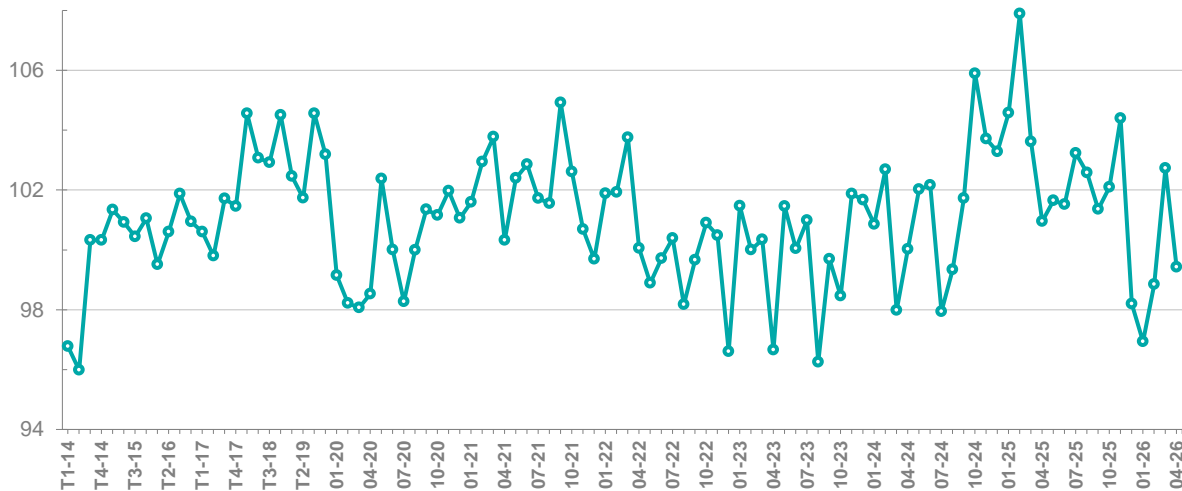
modestes faiblement dotés en apport personnel, le coût des opérations confirme son augmentation rapide (+ 3.9 % sur le 1^{er} trimestre 2026, en GA, après + 4.6 % en 2025). Aussi le coût relatif poursuit la progression amorcée dès le printemps 2025 : 4.3 années de revenus en avril 2026, contre 4.2 années de revenus il y a un an à la même époque.

L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel augmente à nouveau, après la baisse observée en 2025 et au début de 2026 (+ 1.2 % sur le 1^{er} trimestre 2026, en GA, après - 3.4 % en 2025). Mais comme les coûts des

opérations réalisées s'élèvent rapidement, les emprunteurs sont amenés à accroître de nouveau les montants moyens des crédits contractés (+ 5.0 % sur le 1^{er} trimestre, en GA, après + 7.6 % en 2025).

**L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020)
ENSEMBLE DES MARCHÉS**
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Aussi, compte tenu de l'augmentation du coût des logements financés, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade, en dépit du niveau élevé des durées des prêts accordés. Cette évolution répond à la faible progression des revenus des emprunteurs : elle intervient en dépit du retour sur le marché de ménages plus

aisés, des secundo acheteurs avec revente notamment, qui peuvent plus facilement satisfaire aux contraintes instaurées avec le plafonnement du taux d'effort des emprunteurs, mais sont de plus en plus souvent déstabilisés par l'augmentation des coûts des logements.

3. L'activité du marché des crédits

En 2025, l'activité du marché avait bénéficié d'un regain de dynamisme. Mais la reprise du marché a progressivement perdu de la vigueur, dans un environnement peu favorable à partir de l'été 2025 : dégradation du marché de l'emploi, détérioration du cadre politico-économique des marchés immobiliers, maintien du resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France, remondée des taux des crédits immobiliers et augmentation rapide des coûts des opérations réalisées.

Aussi, le 2nd semestre 2025 a connu un affaiblissement de la production de crédits et du nombre de prêts accordés. Le début de l'année 2026 a confirmé ces évolutions, au-delà du profil saisonnier habituel de la demande (un premier bimestre généralement inférieur de 13.3 % à l'activité des mois d'octobre-novembre) : avec en GA à fin février, + 12.1 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 43.3 % en février 2025 ; et + 25.4 % pour le nombre de prêts accordés, contre + 37.0 % il y a un an à la même époque. L'atterrissage de la reprise a été notable durant le 1^{er} bimestre de 2026

Mais le mois de mars a bénéficié du regain saisonnier traditionnel de la demande (pour le nombre de prêts, + 14.5 % en moyenne, par

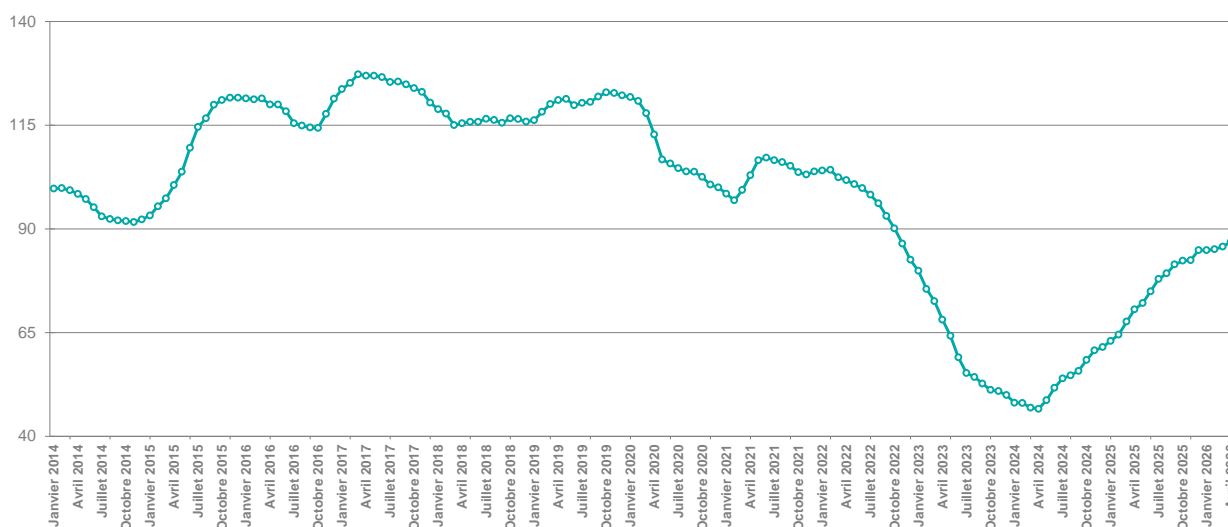
rapport au 1^{er} bimestre). Il a été soutenu par la stratégie déployée par les banques en matière de taux d'intérêt. Et il s'est confirmé en avril, en dépit de la remontée progressive des taux des produits phares. Mais le rythme de progression de l'activité constaté sur trois mois à fin avril reste très nettement inférieur à celui d'avril 2025 : avec en GA, + 3.7 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 45.6 % il y a un an à la même époque ; et + 9.5 % pour le nombre de prêts accordés, contre + 57.5 % il y a un an.

Pourtant, même si l'atterrissage de la reprise est rapide et se renforce au fil des mois, le risque de recul de la production s'est éloigné : provisoirement sans doute, si la crise ouverte avec la guerre au Moyen-Orient perdurait. D'ailleurs, le marché des crédits progresse encore en avril 2026 et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant augmente de 16.5 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant s'est accru de 23.0 % en avril 2026.

Et l'activité constatée en avril 2026 reste très inférieure à son niveau moyen des années 2016 à 2019 : de 24 % pour le nombre de prêts accordés et de 37 % pour la production de crédits. La reprise n'a donc pas gommé les conséquences de la crise qui a bouleversé les marchés depuis 2020.

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA

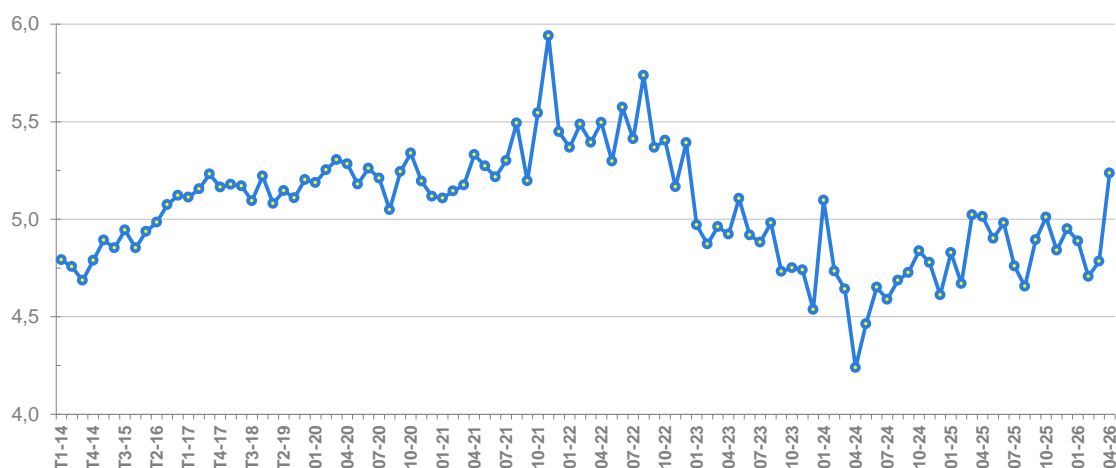


LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

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

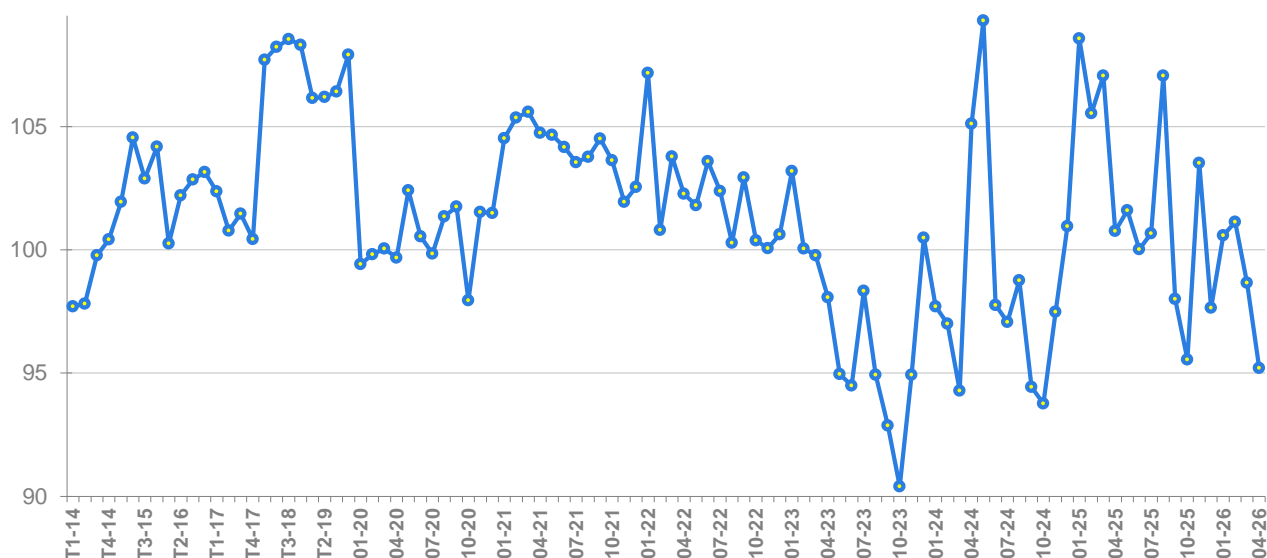
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En 2025, le retour de ménages mieux dotés en apport personnel avait transformé le marché. Cependant depuis le début de l'année 2026, le marché du neuf a été affecté par le ralentissement économique et le recul de pouvoir d'achat des ménages. Néanmoins, il a continué à pleinement bénéficier de l'effet PTZ. Dans ces conditions, les revenus des ménages qui réalisent des opérations immobilières dans

le neuf ont diminué (- 0.3 % sur le 1^{er} quadrimestre 2026, en GA, après + 2.1 % en 2025). Alors que le coût des opérations réalisées continue à s'élever rapidement (+ 2.5 % sur le 1^{er} quadrimestre 2026, en GA, après + 4.6 % en 2025). Aussi le coût relatif des opérations réalisées se redresse nettement : 5.2 années de revenus en avril 2026, contre 5.0 années de revenus en avril 2025.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

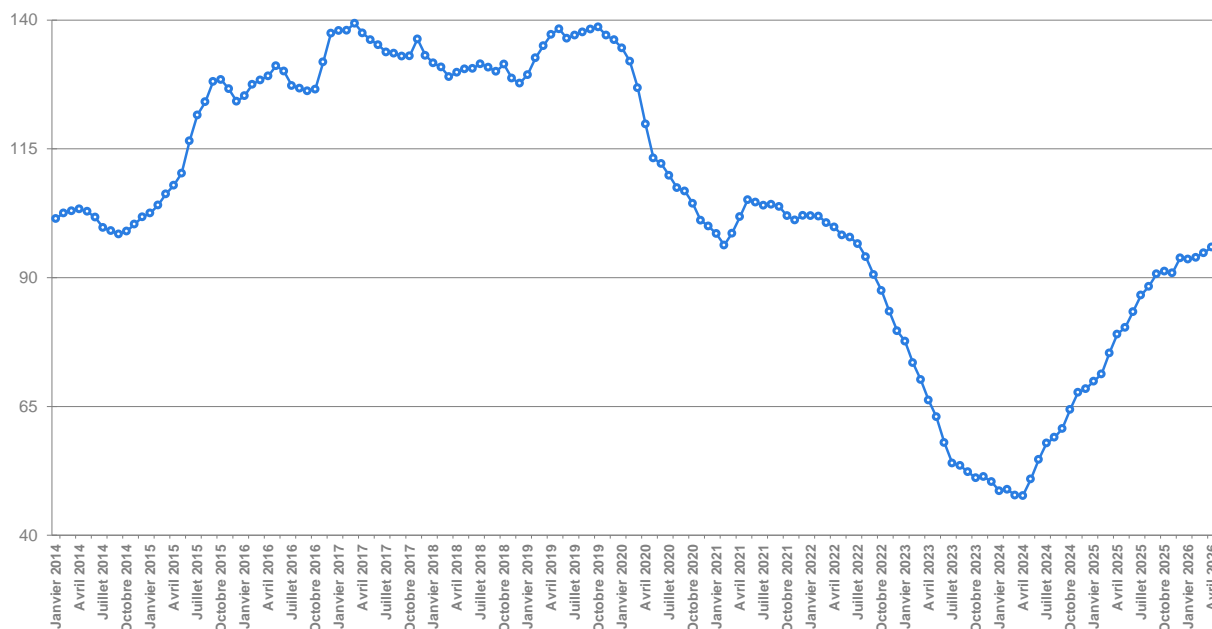


Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se replie rapidement (- 5.6 % sur le 1er trimestre 2026, en GA, après + 9.4 % en 2025) : autant en raison des difficultés économiques et financières rencontrées par les emprunteurs, qu'en réponse à la transformation du marché (renforcement du poids des PTZ, dépression du secteur de la promotion immobilière). Aussi les emprunteurs sont amenés à encore accroître les montants moyens des crédits contractés (+ 5.2 % sur le 1^{er} trimestre 2026, en GA, après + 3.2 % en 2025).

Et alors que les conditions de crédit ne s'améliorent plus, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser. Durant les années précédentes, la transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, avait facilité le redressement de la solvabilité de la demande. Cet effet ne joue plus, largement compensé par le renchérissement du coût des opérations réalisées.

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



A l'instar de l'ensemble du marché des crédits, celui du neuf a repris des couleurs en 2025. Mais les rythmes de progression constatés dès l'été 2025 sont devenus moins rapides. Et l'atterrissage de la reprise se confirme aussi dans le neuf depuis le début de l'année 2026. Ainsi à fin avril 2026, le rythme de progression de l'activité est très inférieur à celui d'avril 2025 : avec en GA, + 6.6 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 47.5 % en avril 2025 ; et + 10.1 % pour le nombre de prêts accordés, contre + 65.6 % en avril 2025. Sur le marché du neuf aussi, la demande s'essouffle et pourtant au cours des derniers mois, les établissements bancaires ont

facilité la distribution des crédits au neuf, notamment les crédits en faveur de la primo accession : mais seul le dynamisme du marché de la maison individuelle soutient encore ce marché.

Aussi le regain de dynamisme du marché des crédits commence à en être affecté. Mais le marché des crédits au neuf est encore très actif en avril 2026 et la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 17.8 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 21.4 % en avril 2026 (contre + 65.8 % il y a un an à la même époque).

Le marché de l'ancien

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

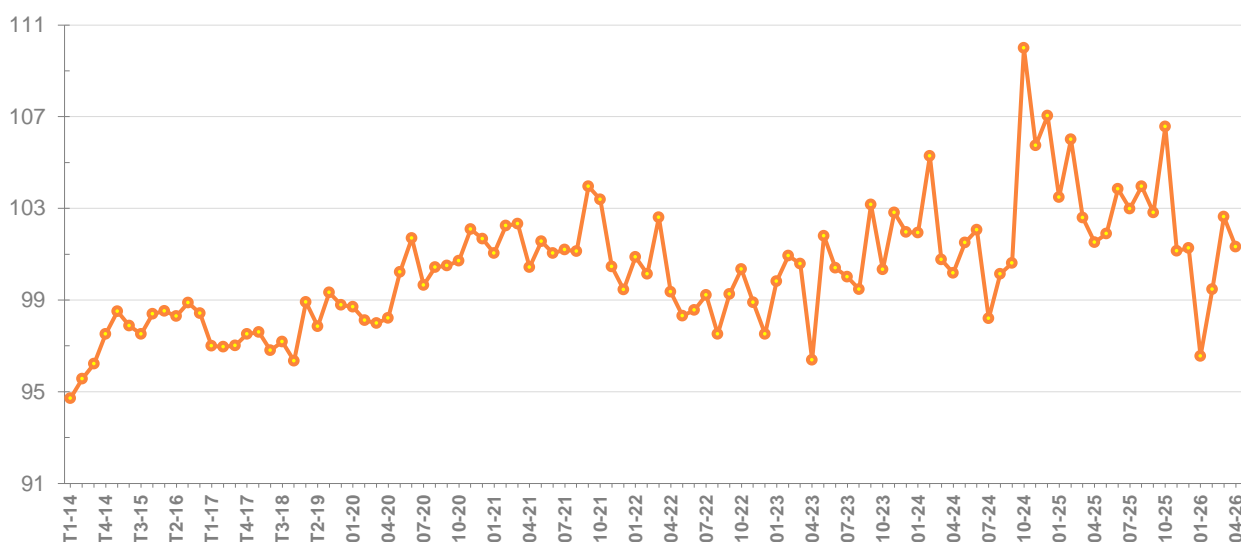


Sur le marché de l'ancien qui avait renoué avec le dynamisme au début de 2024, la demande peine toujours à finaliser ses projets d'achat compte tenu du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Néanmoins la pression sur le coût des opérations ne se relâche pas, compte tenu de la pénurie de logements constatée sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît toujours rapidement (+ 4.7 % sur le 1^{er} trimestre 2026, en GA, après + 3.4 % en 2025). Mais les

revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent bien plus lentement que le coût des opérations (+ 1.5 % sur le 1^{er} trimestre 2026, en GA, après + 1.4 % en 2025). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations se maintient à 4.6 années de revenus en avril 2026, contre 4.7 années de revenus il y a un an à la même époque : donc à un niveau proche de celui constaté 15 années auparavant, bien en deçà des niveaux observés entre 2019 et 2023.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

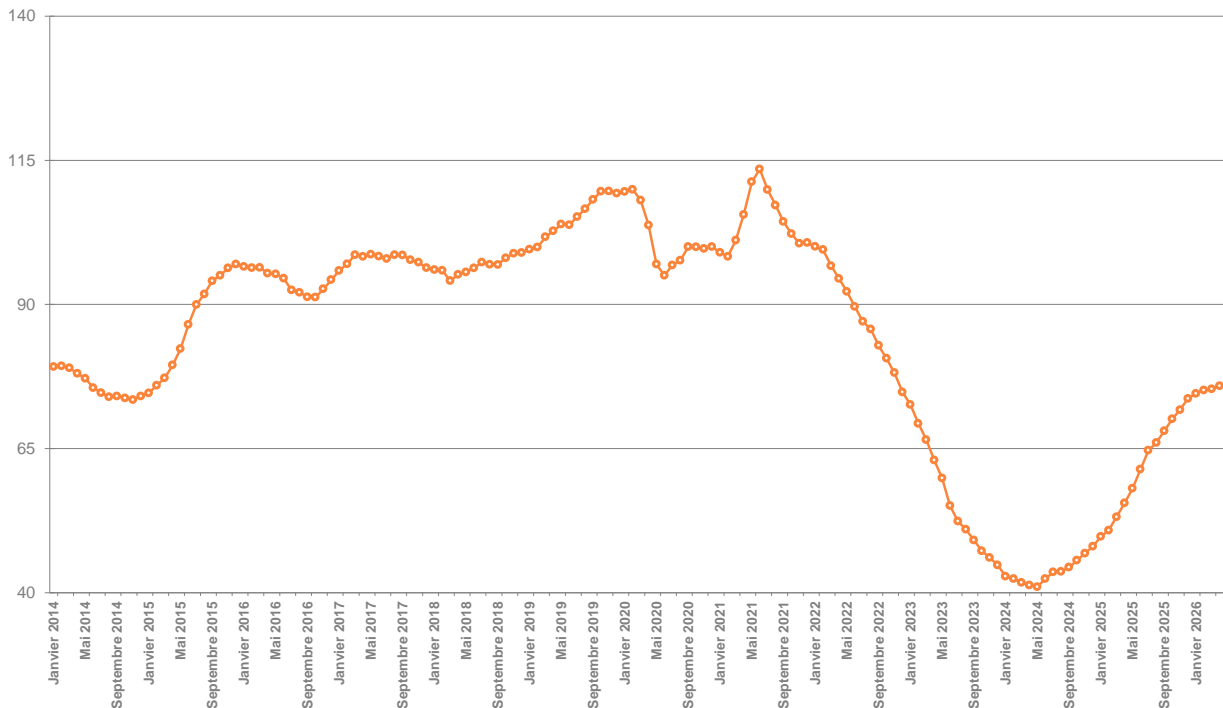


Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui avait reculé en 2025 se redresse rapidement (+ 5.8 % sur le 1^{er} quadrimestre 2026, en GA, après - 6.5 % en 2025) : cette évolution est la conséquence de la hausse des coûts des logements et du renforcement de la présence des secundo accédants et des accédants aux revenus moyens. Et comme sur le marché du neuf, les emprunteurs augmentent les montants moyens des crédits contractés (+ 4.4 % sur le 1^{er} quadrimestre 2026, en GA, après + 7.6 % en 2025), afin de faire face à

l'augmentation des coûts des opérations réalisées.

Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande qui s'était nettement redressé au 4^{ème} trimestre 2024 se replie, tout en s'établissant encore à un niveau élevé. La dégradation des conditions économiques et financières et la hausse des coûts des opérations réalisées y contribuent, sans que la transformation du marché ou le renforcement de la place des secundo accédants ne viennent atténuer cela.

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DE L'ANCIEN
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)
 Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Comme l'ensemble du marché des crédits immobiliers, celui de l'ancien a retrouvé le chemin de l'expansion en 2025. Mais comme pour l'ensemble du marché, les rythmes de progression de l'activité s'affaiblissent, de mois en mois : l'atterrissage de la conjoncture se poursuit. Le rythme de progression de l'activité constaté en avril est très inférieur à celui d'avril 2025 : avec en GA, + 7.8 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, contre + 52.0 % il y a un an à la même époque ; alors que le niveau de la production

recule maintenant, - 4.0 % contre + 44.4 % en avril 2025.

La vigueur de la reprise s'atténue donc, de mois en mois. Cependant le marché des crédits à l'ancien reste très actif en avril 2026 : la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 16.7 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 36.6 % en avril 2026.

www.observatoirecreditlogement.fr