



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD MENSUEL

Mai
2026

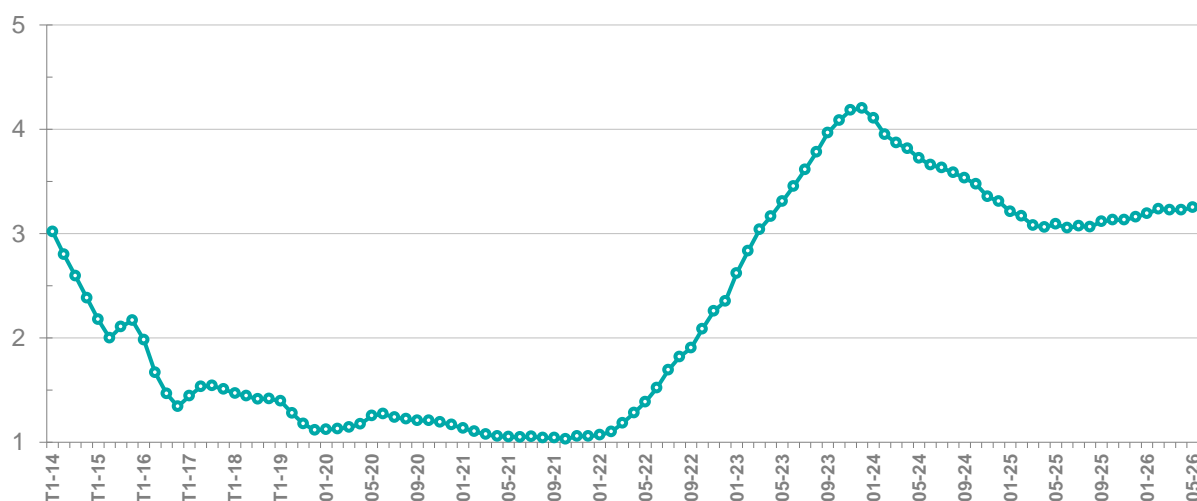
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 mai 2026, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.25 % (3.16 % pour l'accession dans le neuf et 3.25 % pour l'accession dans l'ancien).

Après la hausse du début de l'année 2026, le taux moyen des crédits immobiliers s'était stabilisé pour s'établir à 3.23 % durant un trimestre, entre février et avril. La tendance haussière qui avait prévalu durant le second semestre 2025 a alors cédé la place à la stabilisation du taux moyen : habituellement, l'effort « commercial » de certaines banques s'observe avec le retour du printemps et le renouveau saisonnier de la demande ; mais il est en général « sélectif », permettant d'éviter l'accumulation des risques de défaut des emprunteurs qui se renforcent lorsque la situation économique se détériore.

En outre, cette année les banques ont dû faire face à un affaiblissement de la demande de crédits : dans un environnement anxieux qui freinait depuis l'été 2025 la réalisation de nombreux projets immobiliers, les ménages ont été confrontés dès le mois de mars 2026 aux conséquences économiques du déclenchement de la guerre au Moyen-Orient. Les banques ont donc été contraintes de réajuster à la baisse leurs

barèmes (bien au-delà d'un simple geste commercial) pour répondre à cette dégradation de la demande : afin de préserver leur volume d'activité, elles ont dans un premier temps choisi de différer les ajustements des taux aux contraintes des marchés financiers et de ne pas répercuter la brutale détérioration des marchés obligataire et boursier français.

Pourtant, confrontées au renforcement de l'incertitude, les banques avaient largement intégré les risques de dégradation de la solvabilité des emprunteurs dans leurs stratégies commerciales : elles ont renforcé leurs stratégies prudentielles et margé pour renforcer leurs fonds propres, mais en évitant de trop peser sur la solvabilité de leurs clientèles face à une demande de crédits de plus en plus hésitante. Et dès avril avec l'accentuation de la crise économique et financière provoquée par le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient, dans un contexte politico-économique national contribuant à l'accentuation des tensions sur les marchés obligataire et boursier, les établissements de crédit ont progressivement relevé leurs taux d'intérêt.

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’avaient pas été réajustés depuis juin 2025, les banques ont donc relevé les taux de leurs produits « phares » : l’arbitrage en faveur du renforcement des fonds propres a doucement pris le pas sur la

consolidation d’une demande toujours plus inquiète. Et depuis mars, les taux des prêts à 15 ans ont augmenté de 8 points de base (pdb), ceux à 25 ans de 10 pdb (12 pdb depuis décembre 2025) et ceux à 20 ans de 13 pdb (17 pdb depuis décembre 2025).

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
Mai	2025	3,09	3,05	3,09	3,17
Décembre	2025	3,16	3,09	3,17	3,25
Mars	2026	3,22	3,04	3,21	3,27
Avril	2026	3,23	3,06	3,27	3,31
Mai	2026	3,25	3,12	3,34	3,37

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 mai n’a que très modérément augmenté (+ 2 pdb) pour s’établir à 3.25 % : depuis février, au-delà des faibles variations constatées d’un mois sur l’autre, c’est donc l’image d’une relative stabilité du taux moyen qui a prévalu. Alors qu’en fait, la remontée des taux est rapide et non négligeable.

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 9 pdb : dans le même temps, le taux a cru de 6 pdb sur un marché des travaux à la recherche désespérée d’un second souffle (3.30 % en mai), de 8 pdb sur celui du neuf malmené par la conjoncture (3.19 % en mai 2026) et de 10 pdb sur un marché de l’ancien hésitant et mal orienté (3.25 % en mai).

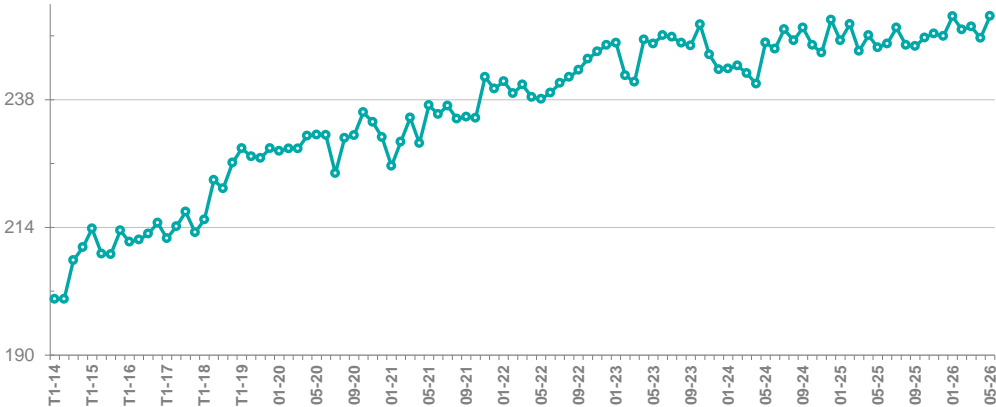
La durée des prêts bancaires accordés

En mai 2026, la durée moyenne des prêts accordés était de 254 mois (260 mois pour l’accession dans le neuf et 266 mois pour l’accession dans l’ancien).

financées qui pèse de plus en plus lourdement sur les capacités d’emprunt des candidats à un achat immobilier. Néanmoins, en maintenant encore des durées élevées pour beaucoup d’emprunteurs, elles cherchent à rassurer 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.

La durée moyenne des crédits octroyés se maintient sur des niveaux élevés, rarement observés par le passé. Mais avec la remontée des taux des crédits accordés, les banques ne parviennent plus à atténuer les conséquences de la remontée du coût des opérations

LA DURÉE DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN MOIS)
ENSEMBLE DES MARCHÉS
Source : L’Observatoire Crédit Logement/CSA



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 rapidement à 44.0 % en mai 2026, en diminution de 4.7 points depuis le début de l’année : 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 encore en mai pour s’établir à 36.3 %, confirmant la progression de son poids dans le marché observée depuis 2024. La structure du marché s’est donc transformée (moins de prêts longs) et cela affecte la capacité de la demande à absorber

les bouleversements de son environnement. Car dans un paysage déstabilisé par la montée de 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
M05-2026	1,3	7,0	11,4	36,3	44,0	0,0

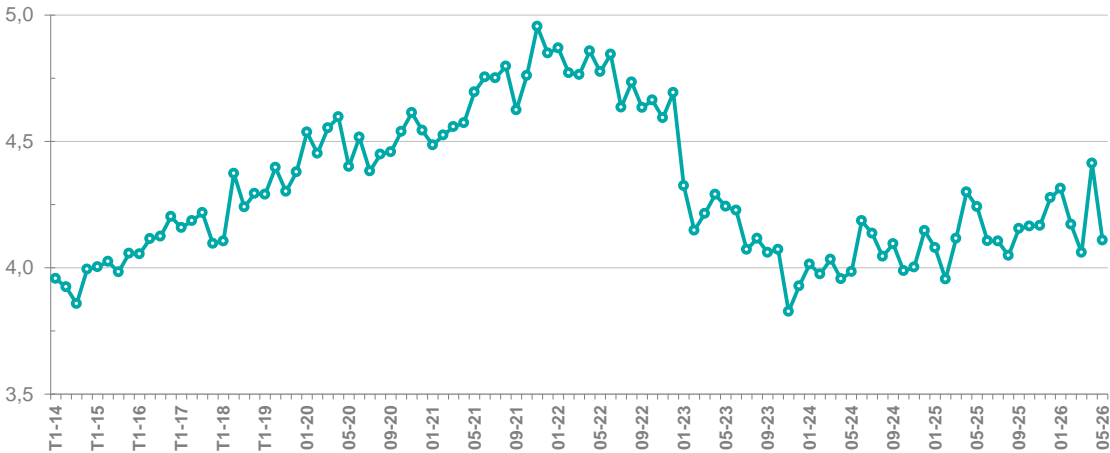
2. Les conditions d’expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

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 augmentent toujours (+ 2.0 % sur le 1^{er} quinquamestre 2026, en GA, après + 2.4 % en 2025), mais bien en deçà de la hausse des coûts des logements. Et alors que le resserrement de l’accès au crédit rend compliqué la réalisation des projets immobiliers des emprunteurs modestes faiblement dotés en apport personnel

et des primo accédants, le coût des opérations confirme son augmentation rapide (+ 3.8 % sur le 1^{er} quinquamestre 2026, en GA, après + 4.6 % en 2025). Pour autant, compte tenu du renforcement de la place des emprunteurs à revenus moyens et élevés dans le marché, le coût relatif se replie et retrouve son niveau moyen observé depuis le printemps 2025 : 4.1 années de revenus en mai 2026, contre 4.2 années de revenus, il y a un an à la même époque.

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

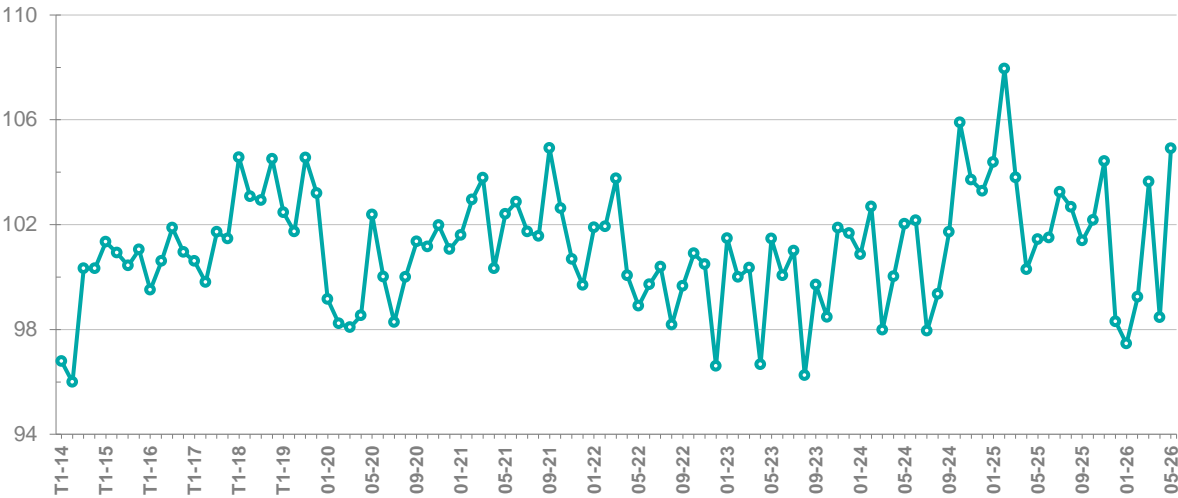


L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel augmente à nouveau, après la baisse observée en 2025 et au début de 2026 (+ 1.3 % sur le 1^{er} quinquamestre 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 (+ 4.7 % sur le 1^{er} quinquamestre, 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



Néanmoins, malgré l'augmentation du coût des logements financés, l'indicateur de solvabilité de la demande rebondit. Cette évolution intervient grâce au 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, même s'ils sont de plus en plus souvent déstabilisés par l'augmentation des coûts des logements.

3. L'activité du marché des crédits

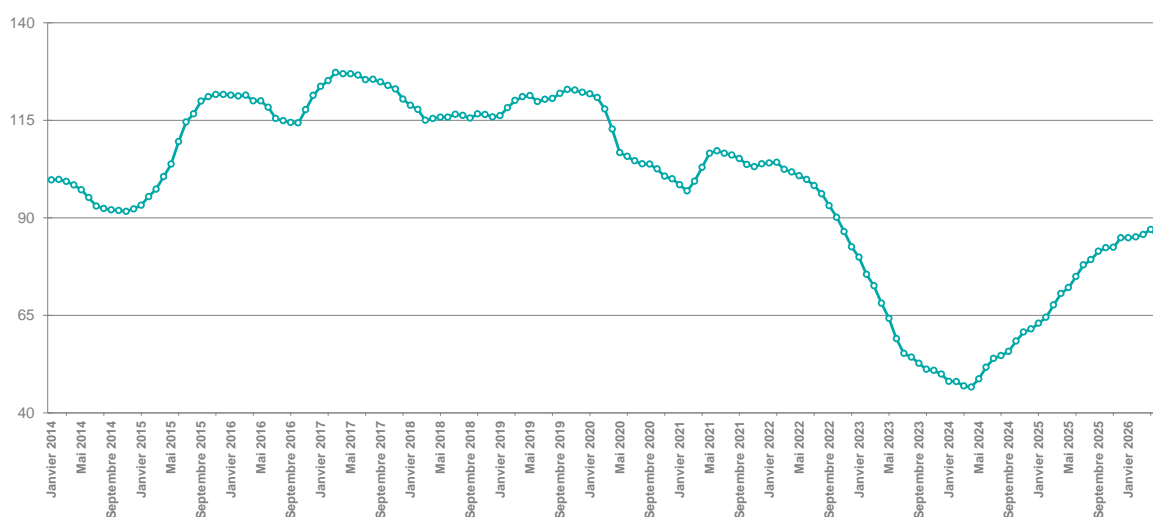
Après un début d'année qui avait bénéficié d'un regain de dynamisme, la reprise du marché a progressivement perdu de la vigueur, dans un environnement peu favorable à partir de l'été 2025 : dégradation du marché de l'emploi, détérioration du cadre politico-économique des marchés immobiliers, maintien du resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France, remontée des taux des crédits immobiliers et augmentation rapide des coûts des opérations réalisées. Le 2nd semestre 2025 a ainsi connu un affaiblissement de la production de crédits et du nombre de prêts accordés.

Le début de l'année 2026 a confirmé ces évolutions : toutes les enquêtes confirmant que la demande de crédits et les intentions d'achats immobiliers se dégradaient rapidement, sans espoir d'un rétablissement rapide venant inverser la tendance récessive des marchés. Certes le mois de mars a bénéficié du regain saisonnier traditionnel de la demande qui, par ailleurs, a pu profiter de la stratégie déployée par les banques en matière de taux d'intérêt. Mais le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient, avec ses conséquences économiques et

financières sur la croissance et le pouvoir d'achat des ménages, est venu détériorer un peu plus l'environnement des candidats à un emprunt immobilier : aussi la dégradation de la conjoncture s'est confirmée, avec en GA + 0.8 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 48.4 % il y a un an à la même époque ; et + 4.7 % pour le nombre de prêts accordés, contre + 52.8 % il y a un an.

Après une courte embellie au mois d'avril portée par des établissements bancaires soucieux de limiter le repli de la production de crédits immobiliers, la conjoncture du marché s'est fortement détériorée en mai : la succession des jours fériés et des ponts n'ayant pas été propice à l'expansion de l'activité, alors que la remontée rapide des taux d'intérêt des produits phares s'est renforcée et que la guerre au Moyen-Orient a commencé à peser lourdement sur l'ensemble de l'économie française. Le rythme de progression de l'activité constaté à fin mai témoigne de l'affaiblissement de la demande et du marché des crédits : avec en GA, - 6.5 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 37.8 % il y a un an à la même époque ; et - 1.1 % pour le nombre de prêts accordés, contre + 50.2 % il y a un an.

INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)
Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'atterrissage de la conjoncture a été très rapide et le risque de recul de la production qui s'était éloigné en avril a ressurgi en mai : avec la crainte d'un durcissement supplémentaire, si la crise ouverte avec la guerre au Moyen-Orient perdurait. D'ailleurs l'atterrissage du marché des crédits qui jusqu'alors semblait opérer en douceur prend une allure moins sympathique : à fin mai,

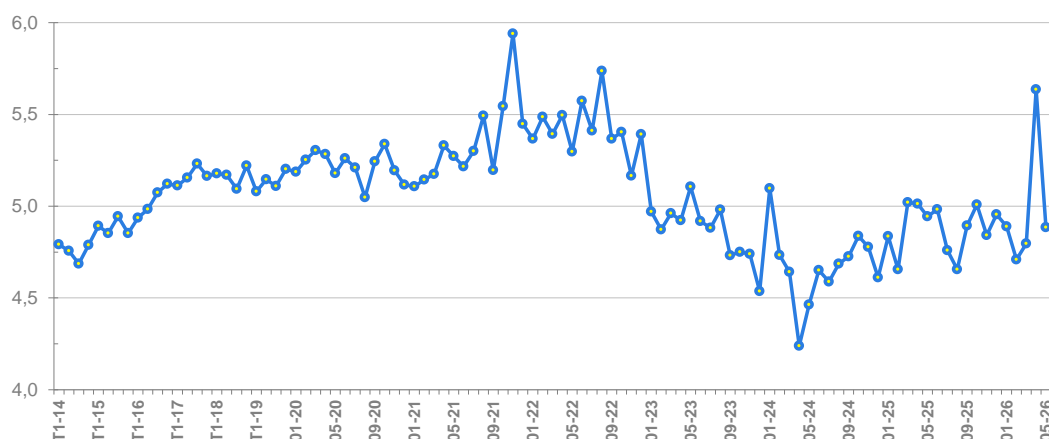
la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant n'augmente plus que de 11.8 % en GA, contre + 31.1 % à fin décembre 2025. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant ralentit aussi très rapidement, avec + 17.7 % à fin mai, contre + 38.0 % à fin décembre 2025.

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

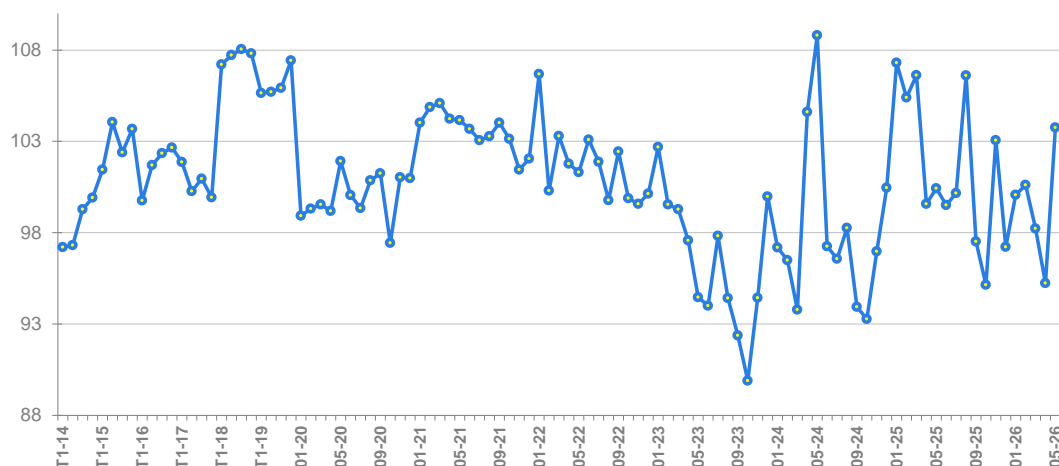


En 2025, le retour de ménages mieux dotés en apport personnel avait transformé le marché. Cependant depuis le début de l'année 2026, le marché du neuf a été affecté par le ralentissement économique et le recul de pouvoir d'achat des ménages. Néanmoins, même s'il a continué à bénéficier de l'effet PTZ, son impact sur l'activité du marché s'est érodé au-delà du repli saisonnier habituel de la demande. En outre, les revenus des ménages qui réalisent des opérations immobilières dans le neuf n'ont que faiblement progressé

(+ 0.7 % sur le 1^{er} trimestre 2026, en GA, après + 2.1 % en 2025). Alors que le coût des opérations réalisées continue à progresser plus rapidement que les revenus des emprunteurs (+ 1.7 % sur le 1^{er} trimestre 2026, en GA, après + 4.6 % en 2025). Aussi le coût relatif des opérations réalisées se maintient, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre : 4.9 années de revenus en mai 2026, comme il y a un an à la même époque.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

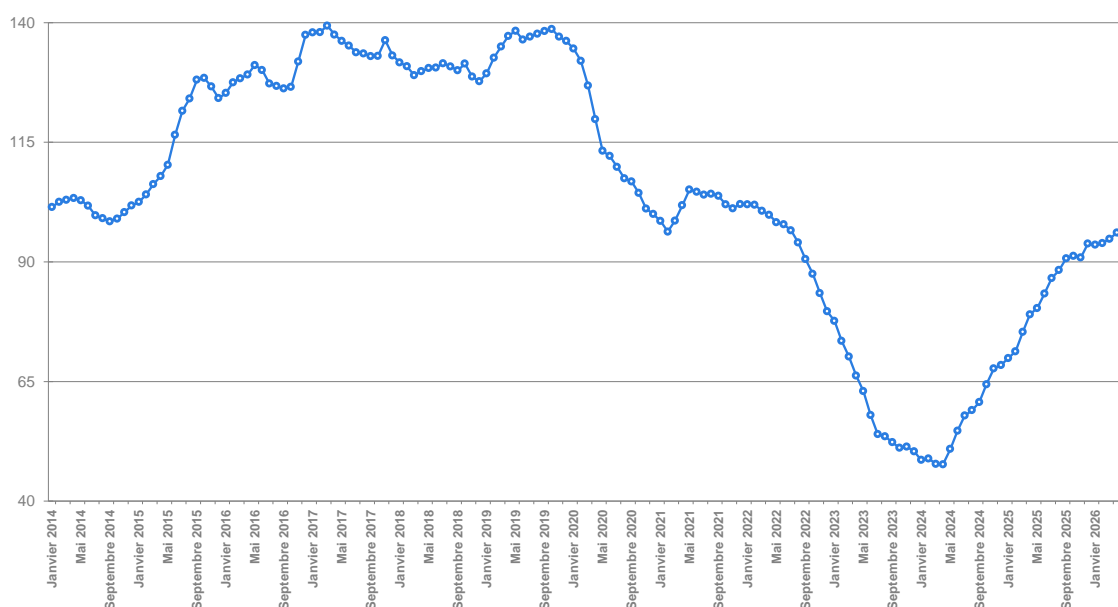


Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé se replie rapidement (- 4.7 % sur le 1^{er} quinquamestre 2026, en GA, après + 9.4 % en 2025) : autant en raison des difficultés économiques et financières rencontrées par les emprunteurs, qu'en réponse à la transformation du marché (renforcement du poids des PTZ, dépression du secteur de la promotion immobilière). Aussi les emprunteurs sont amenés à accroître les montants moyens des crédits contractés (+ 3.9 % sur le 1^{er} quinquamestre 2026, en GA, après + 3.2 % en 2025).

Et grâce à des conditions de crédit plus favorables dans le neuf que sur le reste du marché, l'indicateur de solvabilité de la demande rebondit. 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 joue de moins en moins souvent en raison du 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. Et les rythmes de progression constatés dès l'été 2025 sont aussi devenus moins rapides. L'atterrissage de la reprise se confirme donc dans le neuf depuis le début de l'année 2026. Ainsi à fin mai 2026, la progression de l'activité observée jusqu'en avril dernier a cédé la place au recul : avec en GA, - 6.0 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 40.5 % en mai 2025 ; et - 2.5 % pour le nombre de prêts accordés, contre + 54.6 % en mai 2025. Sur le marché du neuf aussi, la demande a trébuché 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 avait, jusqu'alors, évité à ce marché de reculer.

Aussi le regain de dynamisme du marché des crédits commence à en être affecté. Mais le marché des crédits au neuf est encore actif en mai 2026, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant progressant de 12.6 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a augmenté de 16.1 % en mai 2026 (contre + 57.8 % 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

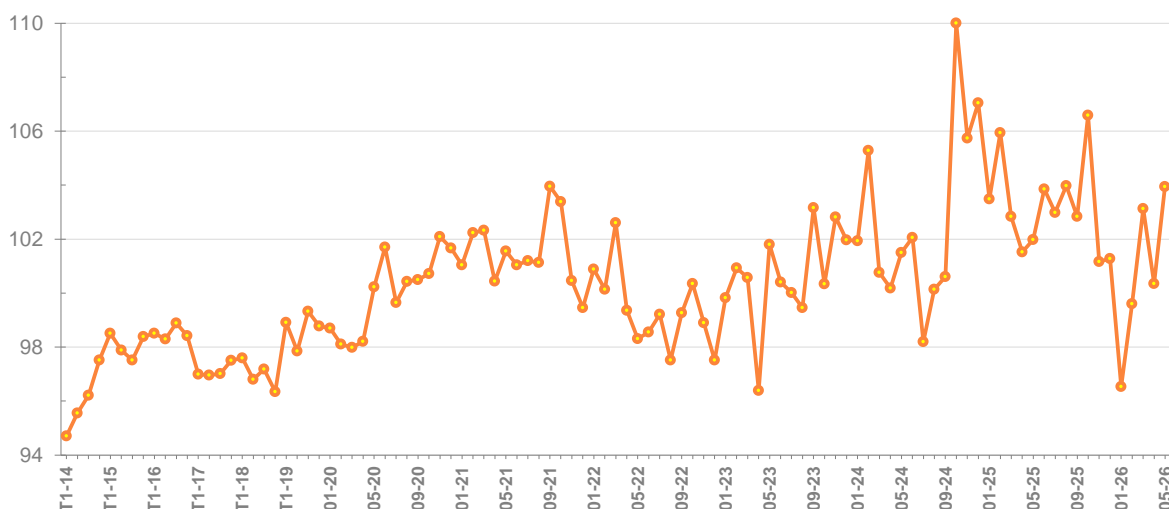


Sur le marché de l'ancien qui avait renoué avec l'expansion au début de 2024, la demande peine de plus en plus à finaliser ses projets d'achat en raison du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Néanmoins la pression sur le coût des opérations ne se relâche pas, compte tenu de la pénurie de logements constatée sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît toujours rapidement (+ 4.9 % sur le 1^{er} quinquamestre 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 (+ 2.9 % sur le 1^{er} quinquamestre 2026, en GA, après + 1.4 % en 2025). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations se maintient à 4.5 années de revenus en mai 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

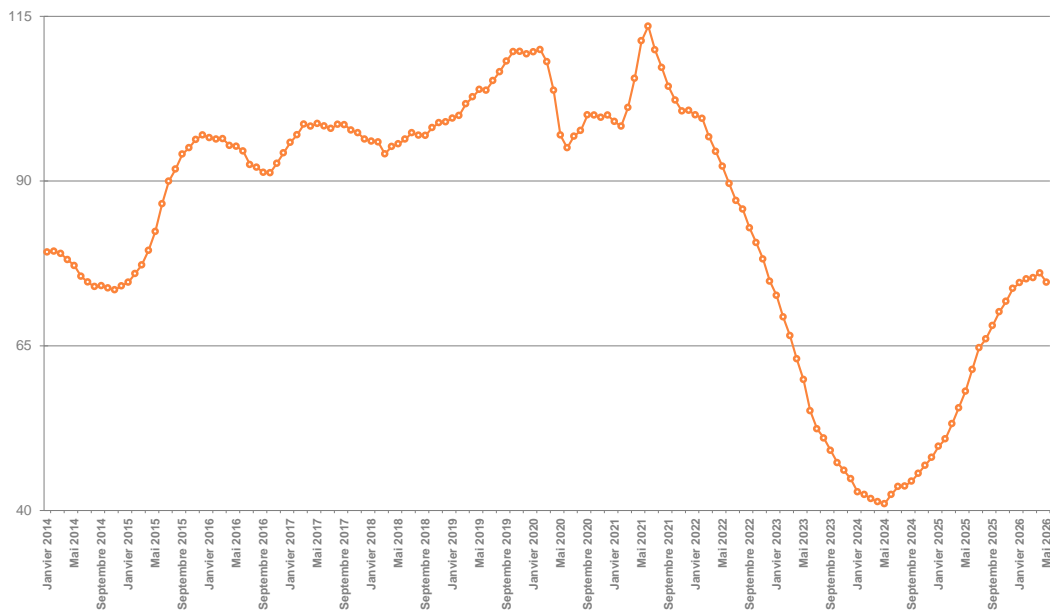


Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui avait reculé en 2025 se redresse rapidement (+ 5.8 % sur le 1^{er} quadrimestre 2026, en GA, après - 6.5 % en 2025) : cette évolution est la conséquence de la hausse des coûts des logements et du renforcement de la présence des secundo accédants 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, de plus en plus rapidement. Le rythme de progression de l'activité constaté jusqu'au printemps dernier a depuis été remplacé par un recul de l'activité qui se fait de plus en plus rapide, de mois en mois : mesuré en niveau trimestriel glissant, le nombre de prêts accordés diminue de 2.7 % en GA, contre + 60.2 % il y a un an à la même époque ; alors que le niveau

de la production qui diminue depuis mars baisse maintenant rapidement, avec - 11.1 % contre + 42.3 % en mai 2025.

La vigueur de la reprise appréciée sur les niveaux annuels glissants s'atténue donc, de mois en mois. Néanmoins le marché des crédits à l'ancien reste très actif en mai 2026 : la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a augmenté de 11.4 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a progressé de 28.4 % en mai 2026.