



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD

MENSUEL

Juillet
2026

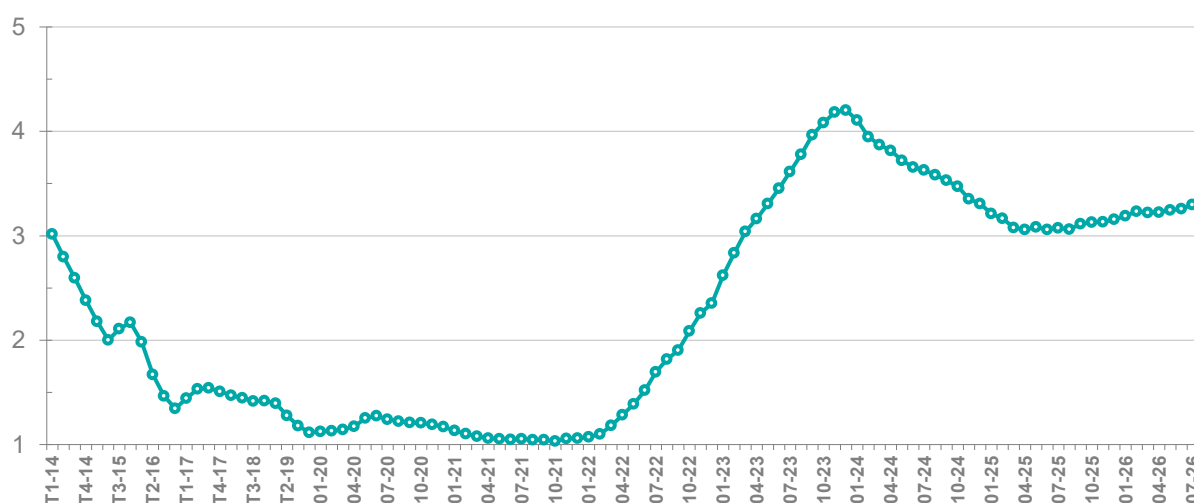
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 juillet 2026, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.30 % (3.24 % pour l'accession dans le neuf et 3.28 % 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 car dès le début de l'année, les banques ont dû faire face à un affaiblissement de la demande de crédits : les pertes de pouvoir d'achat et la hausse des prix des logements avaient déjà fortement pesé sur cette demande à partir de l'été 2025 ; dès le mois de mars 2026, les conséquences économiques du déclenchement de la guerre au Moyen-Orient ont accentué cette tendance récessive.

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, quitte à dégrader leurs marges.

Mais face à l'accentuation de la crise économique et financière provoquée par le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient et dans un contexte politico-économique national renforçant les tensions sur le marché obligataire, les établissements de crédit ont progressivement relevé leurs taux d'intérêt. Le taux moyen des crédits s'est élevé de 3 pnb en mai, d'un pnb en juin et encore de 4 pnb en juillet pour se fixer à 3.30 %. A cet égard, il ne s'agit pas véritablement d'une remontée des taux de nature à dégrader la demande des ménages déjà déstabilisée par ailleurs. En revanche, ces évolutions illustrent les conséquences d'un environnement dominé par l'incertitude et le renforcement des tensions.

D'ailleurs, après plusieurs mois d'hésitations, si l'arbitrage en faveur du renforcement des fonds propres a doucement pris le pas sur la consolidation d'une demande toujours inquiète, les banques ont choisi de relever leurs taux sans

excès. Telle a été, l'évolution des taux de leurs produits « phares » : au-delà des ajustements imposés par la dégradation du marché obligataire et la décision prise par la BCE de relever ses taux

en juin, les taux des prêts à 15 ans ont augmenté de 2 pdb depuis décembre 2025, et ceux des prêts à 20 ans et à 25 ans n'ont pratiquement pas bougé.

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
Juillet	2025	3,07	2,99	3,05	3,11
Décembre	2025	3,16	3,09	3,17	3,25
Juillet	2026	3,30	3,11	3,16	3,26

Mais comme la structure de la production s'est modifiée pour mieux répondre à la demande (remontée de la part des prêts les plus longs – bien que les plus chers – pour faciliter le

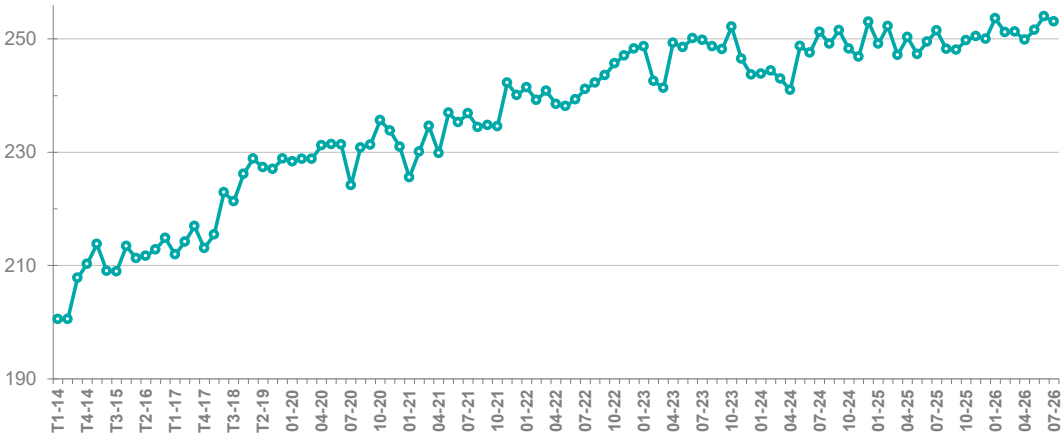
bouclage des plans de financement), le taux moyen observé en juillet s'est accru pour s'établir à 3.30 % : depuis avril la remontée du taux moyen est donc rapide et non négligeable (+ 8 pdb).

La durée des prêts bancaires accordés

En juillet 2026, la durée moyenne des prêts accordés était de 253 mois (265 mois pour

l'accession dans le neuf et dans l'ancien).

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



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 parviennent difficilement à atténuer les conséquences de la hausse du coût des opérations financées qui pèse de plus en plus lourdement sur les capacités d'emprunt des candidats à un achat immobilier. Néanmoins, grâce à des durées élevées pour beaucoup d'emprunteurs, elles soutiennent 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.

D'ailleurs, la déformation de la structure de la production a repris en juillet. La proportion des prêts bancaires d'une durée de 25 ans et plus s'est accrue, à 51.0 % en juillet, contre 46.8 % en 2025 : cependant, cette catégorie de prêts représentait 51.1 % en 2024. Alors que la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans s'est repliée à 33.7 % (comme en 2025), contre 35.1 % en juin. La structure du marché s'est donc transformée (beaucoup moins de prêts courts) : dans un paysage dominé par les incertitudes, les banques s'efforcent de proposer des prêts à durée élevée afin de soutenir la demande.

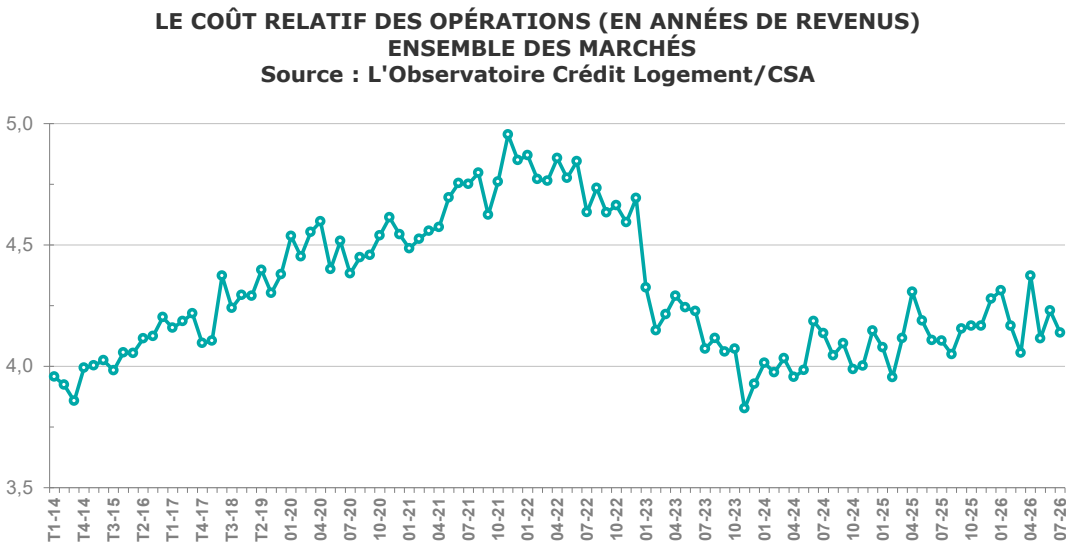
Mais cette déformation de la structure de la production provoque une hausse du taux moyen des crédits, puisque les prêts les plus longs et

donc les plus chers voient leur poids s'accroître dans le marché au détriment 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	11,8	33,7	46,8	0,0
T1-2026	1,0	6,6	11,2	33,2	47,9	0,0
T2-2026	0,9	6,4	11,1	35,2	46,4	0,0
M07-2026	0,6	4,5	10,2	33,7	51,0	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 pour la 2^{ème} année consécutive. En effet, les revenus des emprunteurs augmentent toujours (+ 1.1 % sur les 7 premiers mois de 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 s'élève toujours à un rythme soutenu (+ 2.5 % sur les 7 premiers mois de 2026, en GA, après + 4.6 % en 2025). Dans ces conditions, en dépit du renforcement de la place des emprunteurs à revenus moyens et élevés dans le marché, le coût relatif progresse toujours lentement, pour s'établir à 4.1 années de revenus en juillet 2026 : il reste néanmoins très inférieur à son niveau des années 2021-2022 (4.8 années de revenus au début de l'année 2022).

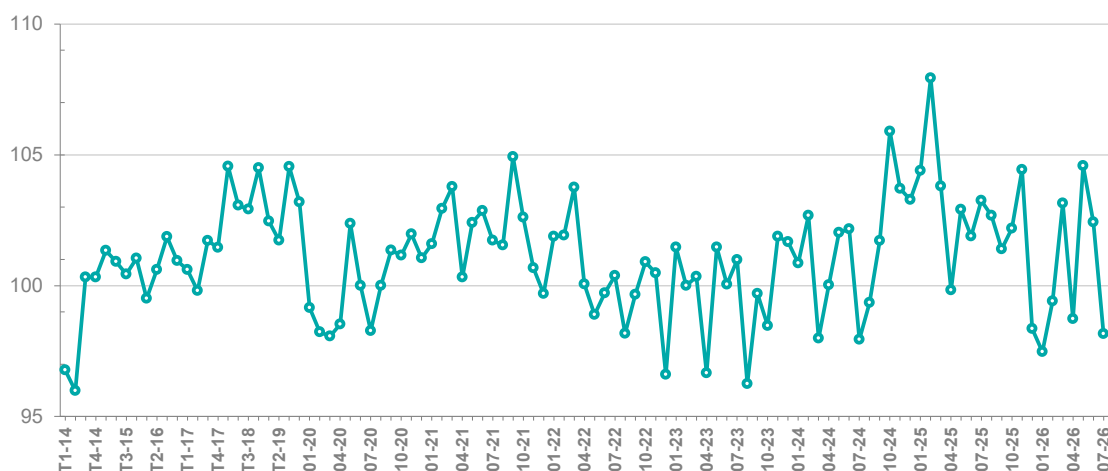
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule encore doucement (- 0.3 % sur les 7 premiers mois de 2026, en GA, après - 3.4 % en 2025). Depuis 2023, le niveau moyen de l'apport personnel s'est en fait stabilisé : les capacités de mobilisation de ressources propres

par les nouveaux acheteurs semblent avoir atteint leurs limites ; seule la progression de la part des opérations avec revente préalable permet à l'apport moyen de ne pas baisser plus rapidement, comme d'ailleurs le renforcement de la place des ménages (plus) aisés dans le marché.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Aussi, sous l'effet de l'augmentation du coût des logements financés et du taux moyen des crédits, l'indicateur de solvabilité de la demande décroche en juillet. Cette évolution intervient en dépit du retour sur le marché de ménages plus aisés et de secundo acheteurs avec revente qui

devraient plus facilement satisfaire aux contraintes instaurées avec le plafonnement du taux d'effort des emprunteurs : mais ils sont fréquemment déstabilisés par l'augmentation des coûts des logements.

3. L'activité du marché des crédits

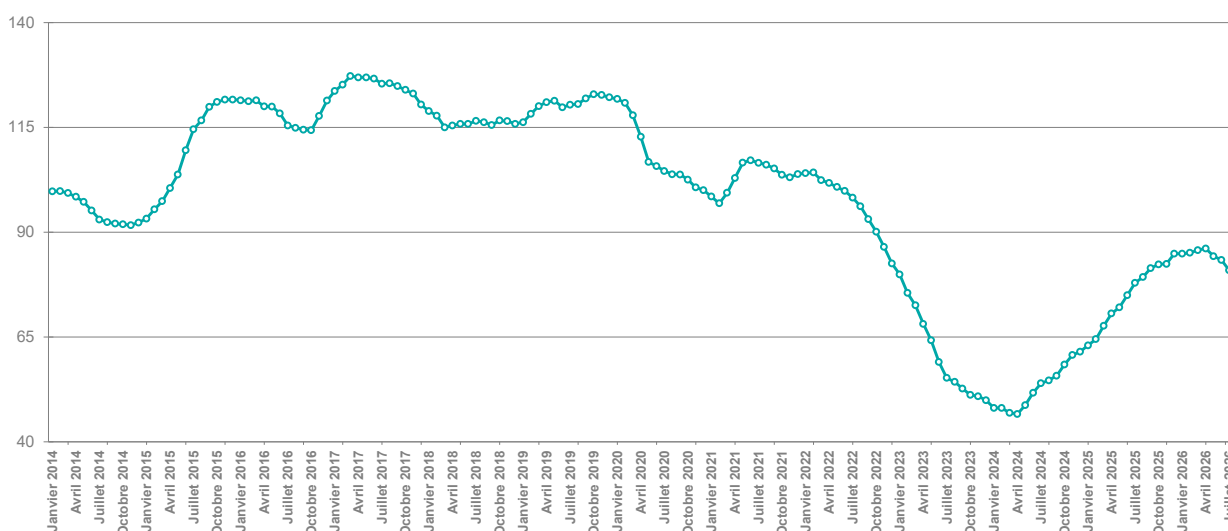
Déjà le 2nd semestre 2025 avait été marqué par un affaiblissement de la production de crédits et du nombre de prêts accordés.

Le début de l'année 2026 a confirmé ces évolutions, comme d'ailleurs les enquêtes sur la demande de crédits et les intentions d'achats immobiliers l'avaient anticipé. Certes après des mois de janvier et février marqués par des tendances récessives, le mois de mars a bénéficié du regain saisonnier traditionnel de la demande et 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 sur la croissance et le pouvoir d'achat des ménages, est venu détériorer un peu plus l'environnement des candidats à un emprunt immobilier. Et 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 dégradée en mai : la succession des jours fériés et des ponts n'ayant pas été propice à l'expansion de l'activité, alors que les tensions nées de la guerre au Moyen-Orient ont commencé à peser lourdement sur l'ensemble de l'économie française.

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Cependant, cet affaiblissement du marché n'est pas la conséquence d'une mauvaise orientation de l'économie française, ni d'une remontée des taux des crédits immobiliers restée modérée. L'atterrissage de la conjoncture a été rapide en raison des hésitations et de l'inquiétude d'une demande, par ailleurs déstabilisée par le resserrement de l'accès au crédit et les exigences d'apport personnel imposées par la Banque de France. Et le regain du marché des crédits constaté en juin, après un mois de mai placé sous le sceau de la dépression, n'a pas été suffisant pour atténuer le risque de recul de la production : et en juillet, les évolutions ont confirmé que le marché des crédits qui jusqu'alors semblait atterrir en douceur s'engageait sur le chemin de

la récession : à fin juillet, en GA, - 21.5 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant et - 19.7 % pour le nombre de prêts accordés.

Aussi, la production de crédits qui semblait encore résister à la récession en juin, n'augmente plus que de 0.5 % en GA, contre + 31.1 % à fin décembre 2025. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant ralentit brutalement, avec + 3.8 % à fin juillet, contre + 38.0 % à fin décembre 2025. Ces évolutions devraient devenir négatives d'ici l'automne.

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



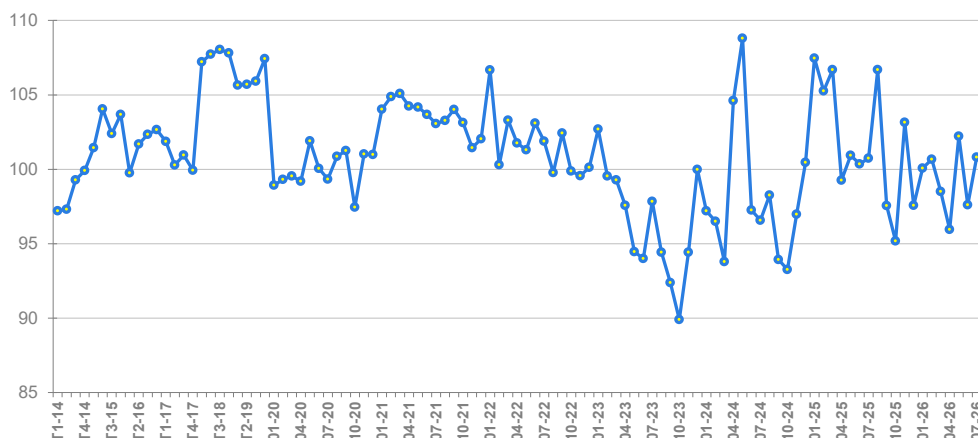
En 2025, le rebond de la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ayant redéployé leurs offres avait contribué à l'évolution du marché. D'autant que l'effet PTZ attendu s'était bien constaté au niveau de l'activité. Mais depuis le début de l'année 2026, le marché du neuf est affecté par le ralentissement économique et le recul de pouvoir d'achat des ménages. Et même s'il a continué à bénéficier de l'effet PTZ, l'impact de ce dernier sur l'activité du marché s'est érodé. En outre, les revenus des ménages qui réalisent des opérations immobilières dans le neuf n'ont que faiblement progressé (+ 0,8 % sur les 7 premiers mois de 2026, en GA, après + 2,3 % en 2025). Cependant, le coût des opérations réalisées ralentit nettement et il augmente maintenant moins vite que les revenus des emprunteurs (+ 0,5 % sur les 7 premiers mois de 2026, en GA, après + 4,8 % en 2025). Aussi le coût relatif des opérations réalisées recule : à 4,8 années de revenus en juillet 2026, contre 4,7 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 replie rapidement (- 8,4 % sur les 7 premiers mois de 2026, en GA, après + 9,5 % 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 (+ 3,2 % sur les 7 premiers mois de 2026, en GA, après + 3,5 % en 2025).

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, compensé par le renchérissement du coût des opérations réalisées et la hausse du taux moyen des crédits immobiliers.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



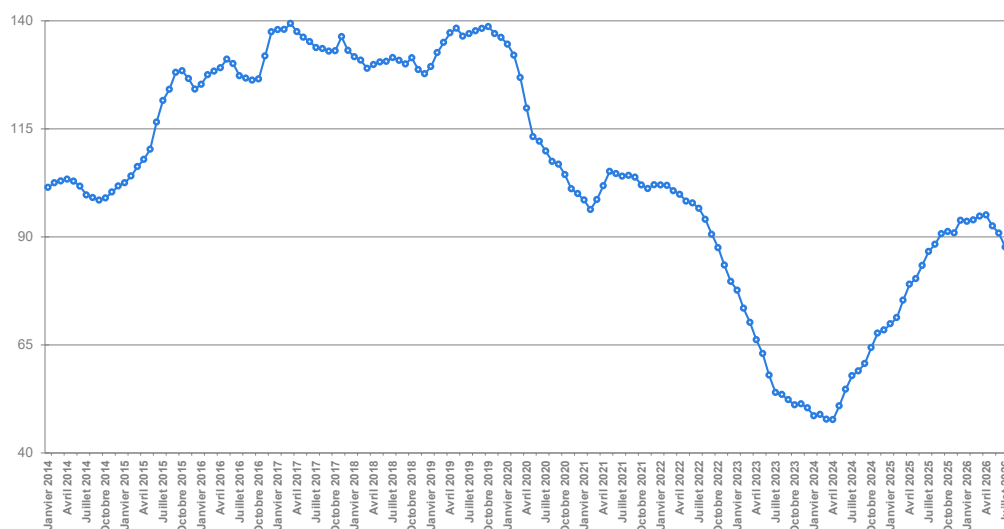
Depuis la fin de l'été 2025, la reprise du marché des crédits devient moins rapide dans le neuf, de mois en mois. D'ailleurs, la progression de l'activité qui jusqu'en avril dernier ne faisait que ralentir a cédé la place à un recul dont le rythme se renforce progressivement : avec en juillet, - 25.3 % en GA pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 29.0 % en juillet 2025 ; et pour le nombre de prêts accordés, - 25.1 % contre + 34.4 % en juillet 2025. Sur le marché du neuf, 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 en est maintenant affecté. La production de crédits mesurée en niveau annuel glissant est pratiquement stabilisée en juillet, avec + 0.1 % en GA. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant a augmenté de 1.2 % en juillet 2026 (contre + 49.6 % il y a un an à la même époque). Le retournement de conjoncture a pris la place de l'atterrissage qui se constatait depuis le début de l'année.

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

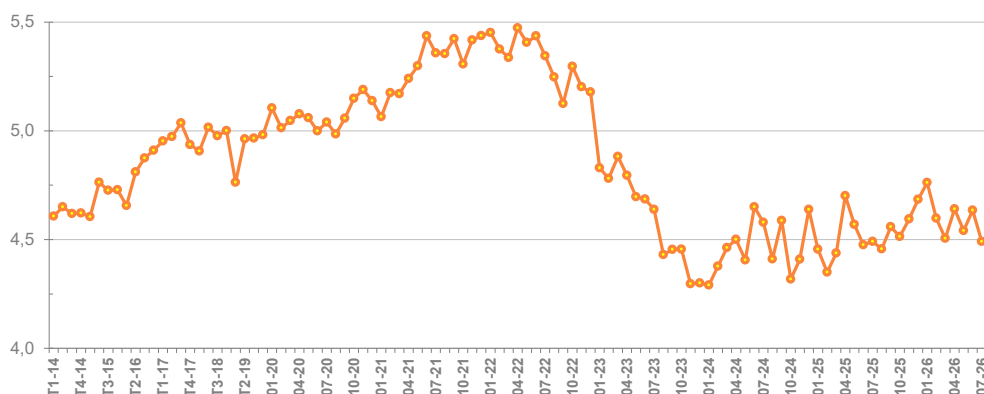
Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Le marché de l'ancien

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

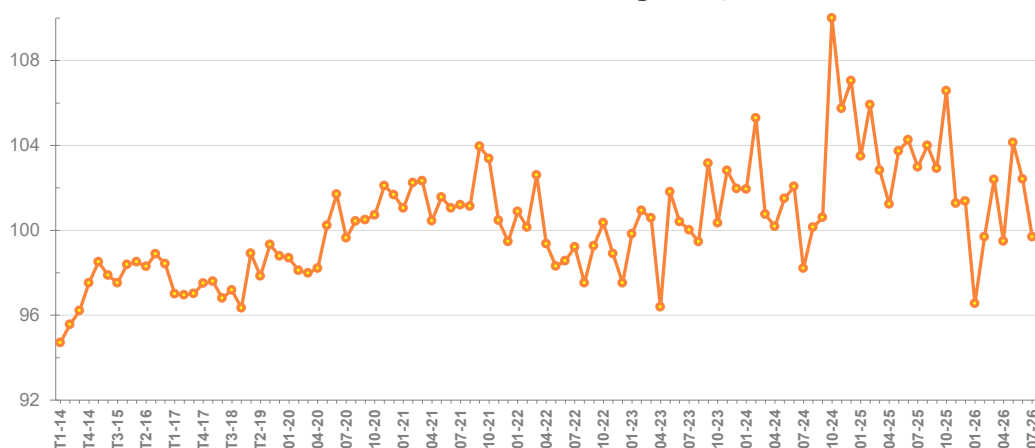


Sur le marché de l'ancien qui avait renoué avec l'expansion au début de 2024, la demande peine à finaliser ses projets d'achat en raison du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Néanmoins la pression sur le coût des opérations ne se relâche pas, compte tenu de la pénurie de logements constatée sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît toujours rapidement (+ 3.7 % sur les 7 premiers mois de 2026, en GA, après + 3.3 % en 2025). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent bien plus lentement que le coût des opérations (+ 1.7 % sur les 7 premiers mois de 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 juillet 2026, comme il y a un an à la même époque : donc à un niveau proche de

celui constaté 15 années auparavant, mais bien en deçà des niveaux observés entre 2019 et 2023.

Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui avait reculé en 2025 se redresse rapidement (+ 3.7 % sur les 7 premiers mois de 2026, en GA, après - 6.4 % en 2025) : cette évolution est la conséquence de la hausse des coûts des logements et du renforcement de la présence des accédants aux revenus moyens. Et comme sur le marché du neuf, les emprunteurs augmentent encore les montants moyens des crédits contractés (+ 3.6 % sur les 7 premiers mois de 2026, en GA, après + 7.5 % en 2025), afin de faire face à l'augmentation des coûts des opérations réalisées.

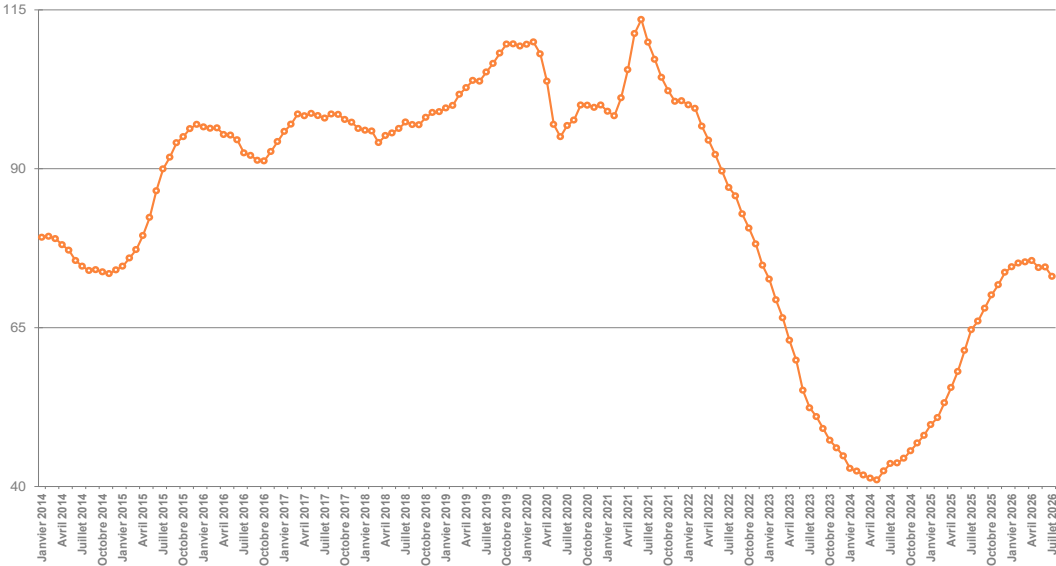
L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DE L'ANCIEN Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité de la demande qui avait décroché au début de l'année s'est ressaisi et s'est établi à un niveau relativement élevé, en dépit de la dégradation des conditions économiques et financières et de

la hausse des coûts des opérations réalisées, grâce à la transformation du marché et au renforcement de la place des secundo accédants.

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 sur le marché des crédits immobiliers au neuf, sur celui de l'ancien les rythmes de progression de l'activité se sont affaiblis, de mois en mois depuis l'automne 2025 : l'atterrissage de la conjoncture a été rapide. Et maintenant, l'activité constatée recule pour le 3^{ème} mois consécutif : avec en juillet 2026, en GA, - 10.9 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, contre + 65.6 % il y a un an à la même époque ; et - 12.2 % pour le niveau de la production, contre + 38.6 % en juillet 2025.

La vigueur de la reprise constatée il y a encore un an s'est nettement dégradée, dans un premier temps. Et le marché des crédits à l'ancien a commencé à flancher : avec en juillet 2026, une production de crédits mesurée en niveau annuel glissant qui n'augmente plus que de 1.9 % en GA, contre + 38.3 % il y a un an à la même époque. Et un nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant en hausse de 12.9 %, contre + 48.3 % en juillet 2025.

www.observatoire.creditlogement.fr