



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD

MENSUEL

Août
2026

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
Août	2025	3,06	3,01	3,08	3,16
Décembre	2025	3,16	3,09	3,17	3,25
Août	2026	3,31	3,14	3,27	3,35

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

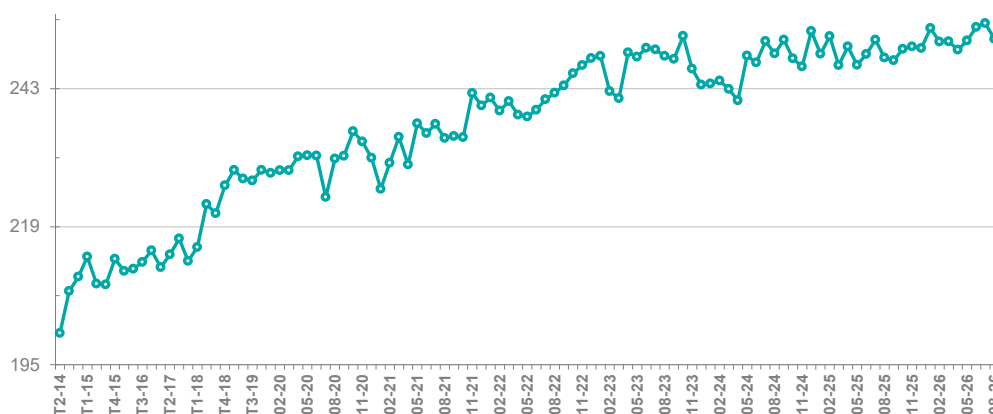
bouclage des plans de financement), le taux moyen s'est accru de 15 pdb depuis décembre 2025.

La durée des prêts bancaires accordés

En août 2026, la durée moyenne des prêts accordés était de 252 mois (261 mois pour

l'accession dans le neuf et 265 mois pour l'accession 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, les banques ne parviennent plus à compenser l'impact 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. En dépit des durées élevées proposées à la plupart des emprunteurs, la demande de crédits chancelle.

Pourtant la déformation de la structure de la production est rapide. La proportion des prêts bancaires d'une durée de 25 ans et plus est remontée à 49.3 % en août, contre 46.4 % au 2^{ème} trimestre 2026 (46.8 % en 2025). Alors que

la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans se maintient à 34.0 % (33.7 % en 2025), la part des prêts de moins de 20 ans recule toujours (16.6 % en août contre 19.5 % en 2025). 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)

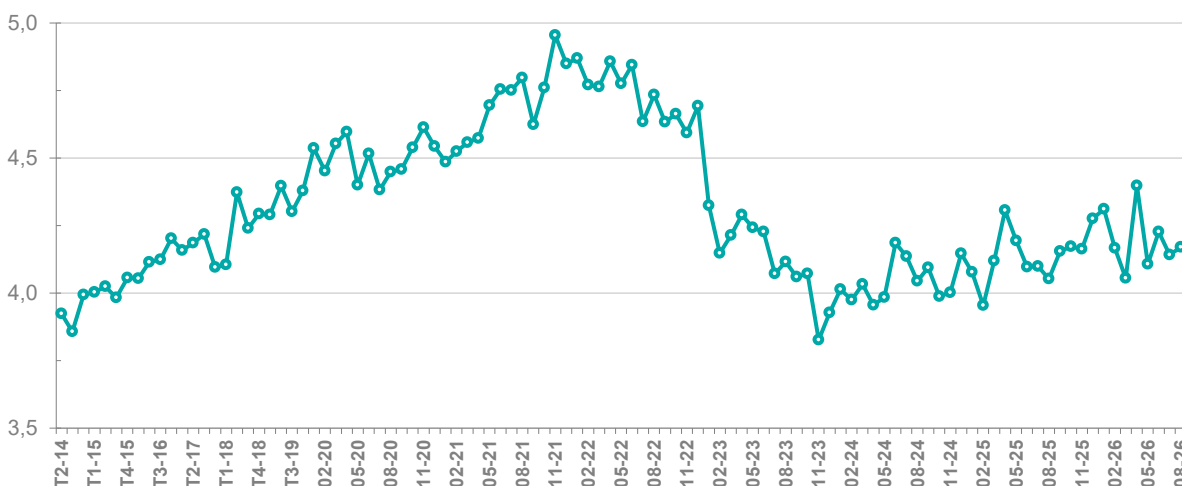
	moins de 10	de 10 à moins de 15	de 15 à moins de 20	de 20 à moins de 25	de 25 à moins de 30	30 et plus
2019	2,0	8,6	20,2	30,7	37,8	0,7
2024	1,3	6,9	12,8	27,9	51,1	0,0
2025	1,3	6,4	11,8	33,7	46,8	0,0
T1-2026	1,0	6,6	11,2	33,2	47,9	0,0
T2-2026	0,9	6,4	11,1	35,2	46,4	0,0
M08-2026	0,6	5,5	10,5	34,0	49,3	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 pour la 2^{ème} année consécutive. D'ailleurs, si les revenus des emprunteurs augmentent toujours (+ 1.5 % sur les 8 premiers mois de 2026, en GA, après + 2.4 % en 2025), la hausse est deux fois moindre que celle des coûts des logements. Car si 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

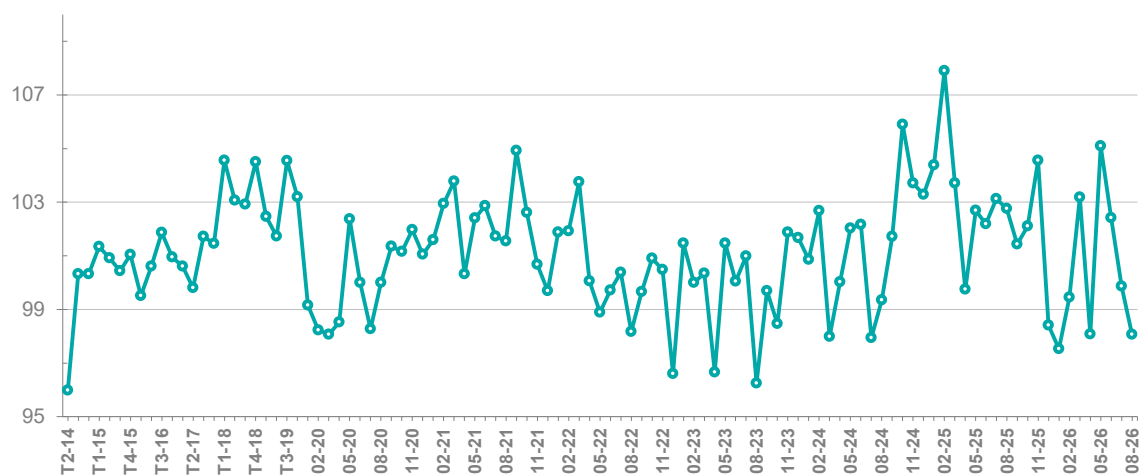
des opérations s'élève toujours à un rythme soutenu (+ 3.1 % sur les 8 premiers mois de 2026, en GA, après + 4.6 % en 2025). Dans ces conditions, en dépit du renforcement de la place des emprunteurs à revenus moyens et élevés dans le marché, le coût relatif progresse lentement, pour s'établir à 4.2 années de revenus en août 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 s'élève lentement (+ 1.1 % sur les 8 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 plus de la part des opérations avec revente préalable permet à l'apport moyen de s'accroître, 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



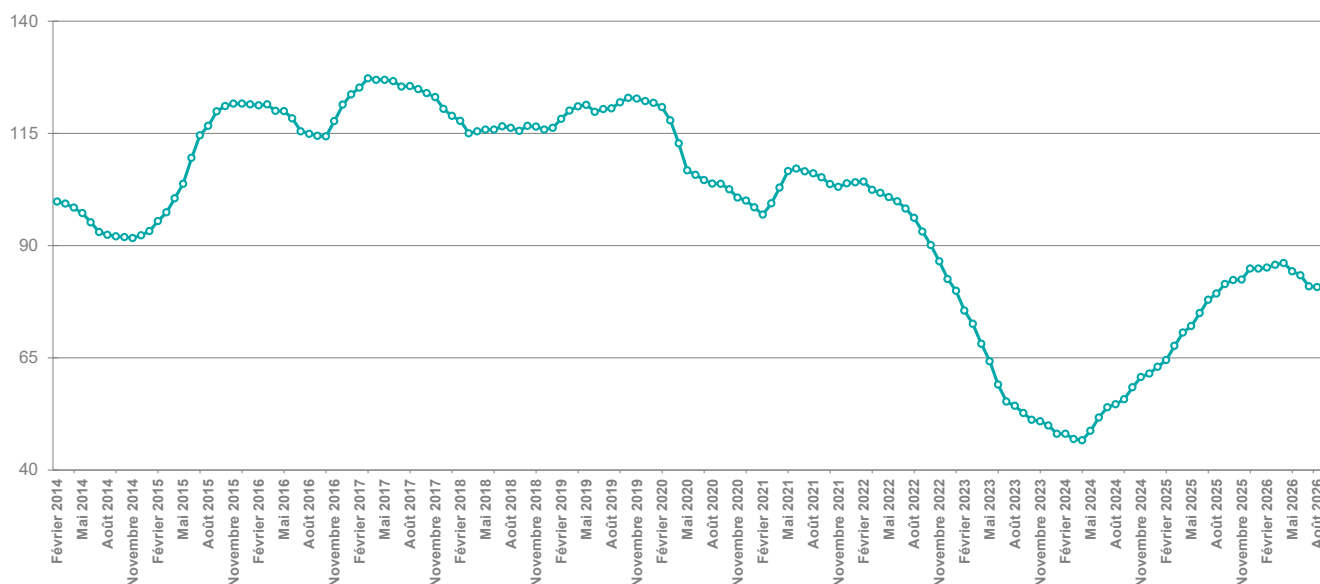
Néanmoins, sous l'effet de l'augmentation du coût des logements financés et du taux moyen des crédits, l'indicateur de solvabilité de la demande décroche. Cette évolution intervient en dépit du retour sur le marché de ménages plus aisés et de secundo acheteurs avec revente

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

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dès le début de l'année 2026, l'affaiblissement de la production de crédits et du nombre de prêts accordés observé durant l'automne 2025 s'est renforcé. Les enquêtes sur la demande de crédits et les intentions d'achats immobiliers l'avaient d'ailleurs anticipé. Certes après un début d'année très médiocre, 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 et ses conséquences sur la croissance et le pouvoir d'achat des ménages sont venus 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.

L'atterrissage de la conjoncture a été rapide en raison des hésitations et de l'inquiétude d'une demande confrontée à la dégradation de l'économie française et 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. Alors que comme à l'habitude, le mois d'août a souffert du repli estival du marché (sur longue période, une baisse de 32 % du nombre de crédits accordés entre juillet et août) et que cet été 2026 a été fortement perturbé par la succession des vagues de canicule et le déclenchement des incendies, notamment dans le sud et le sud-ouest de l'Hexagone.

D'ailleurs durant l'été, les évolutions ont confirmé que le marché des crédits qui jusqu'au début du printemps semblait atterrir en douceur s'était engagé sur le chemin de la récession : avec à fin août, en GA, - 16.8 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant (contre + 33.4 % il y a un an à la même époque) et - 14.5 % pour le nombre de prêts accordés (+ 42.2 % en août 2025).

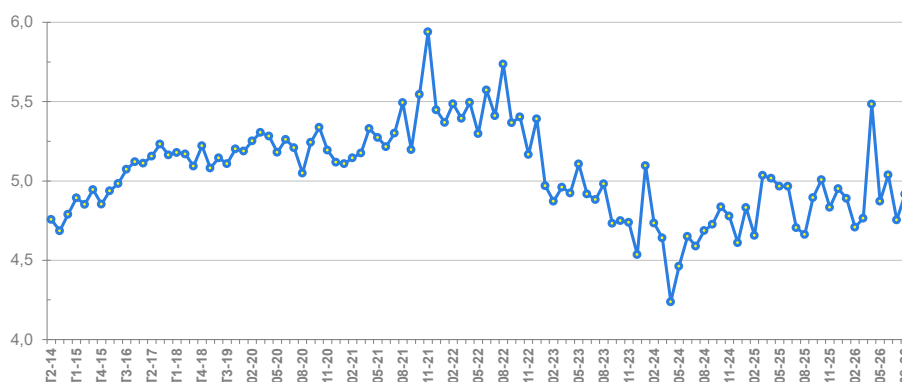
Aussi, la production de crédits qui semblait encore résister à la récession en juillet, recule maintenant de 1.7 % en GA, contre + 31.1 % à fin décembre 2025. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant ralentit brutalement, avec + 1.9 % à fin août, contre + 38.0 % à fin décembre 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

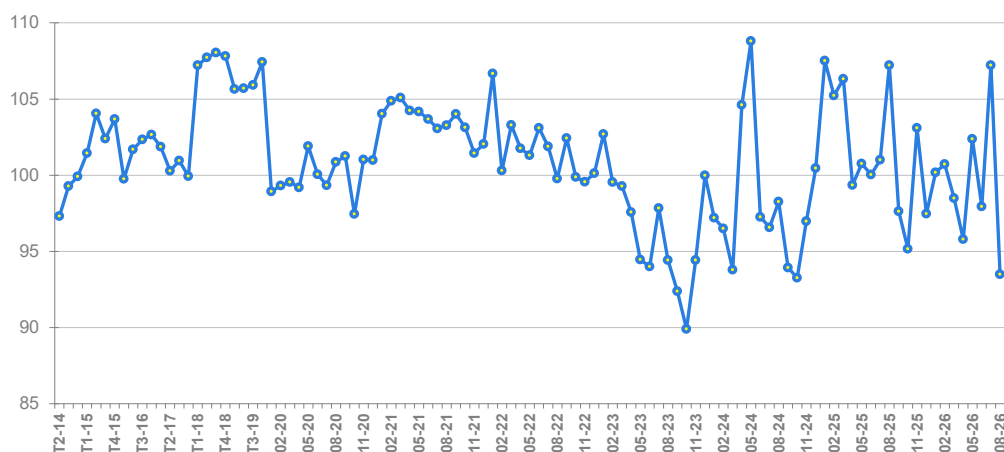


Le rebond de la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles constaté en 2025 s'essouffle progressivement depuis le début de 2026. Et même si les accédants dans le neuf bénéficient encore de l'effet PTZ, l'impact de ce dernier sur l'activité du marché s'est érodé. Le marché du neuf est maintenant déstabilisé par la dégradation de la situation économique et le recul du pouvoir d'achat des ménages qui l'accompagne. Ainsi les revenus des ménages qui réalisent des opérations immobilières dans le neuf n'ont que faiblement progressé (+ 0,5 % sur les 8 premiers mois de 2026, en GA, après + 2,3 % en 2025). Et même si le coût des opérations réalisées s'élève bien moins rapidement qu'en 2025 (+ 1,2 % sur les 8 premiers mois de 2026, en GA, après + 4,8 % en 2025), il progresse deux fois

plus vite que les revenus des emprunteurs. Aussi le coût relatif des opérations réalisées rebondit : à 4,9 années de revenus en août 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 (- 6,1 % sur les 8 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 augmenter les montants moyens des crédits contractés (+ 3,5 % sur les 8 premiers mois de 2026, en GA, après + 3,5 % en 2025).

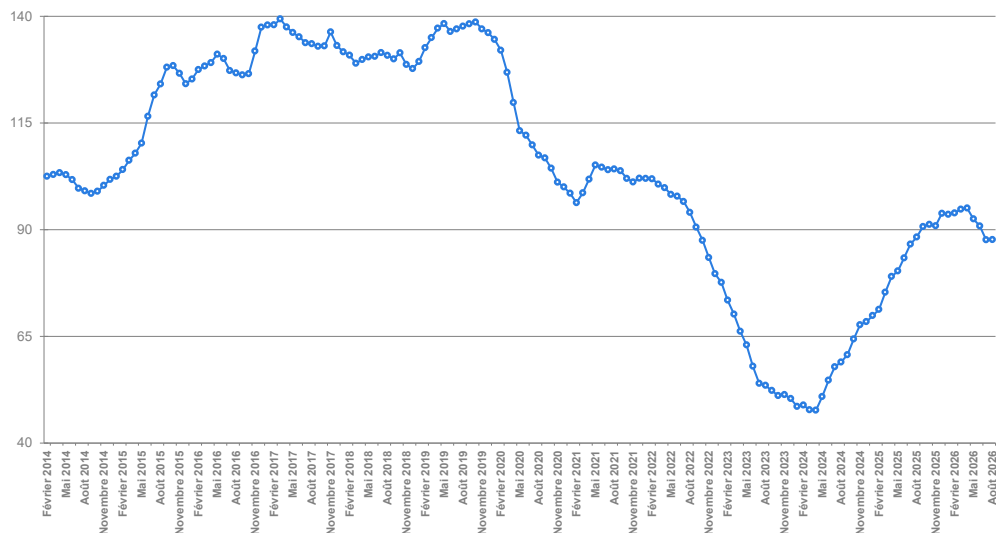
L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Alors que les conditions de crédit ne s’améliorent plus, l’indicateur de solvabilité de la demande ne décroche. 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 D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)
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 au fil des mois : avec en août, - 19.3 % en GA pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 34.9 % en août 2025 ; et pour le nombre de prêts accordés, - 17.9 % contre + 41.6 % en août 2025. Sur le marché du neuf, la demande a décroché 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 : jusqu’au printemps dernier, seul le

dynamisme du marché de la maison individuelle avait évité à ce marché de reculer ; mais il a maintenant cédé la place aux hésitations et aux abandons de projets.

Aussi le regain de dynamisme du marché des crédits en est maintenant affecté. La production de crédits mesurée en niveau annuel glissant a commencé à reculer en août, avec - 2.2 % en GA. Comme d’ailleurs le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant : avec - 0.7 % en août 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.

Le marché de l'ancien

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

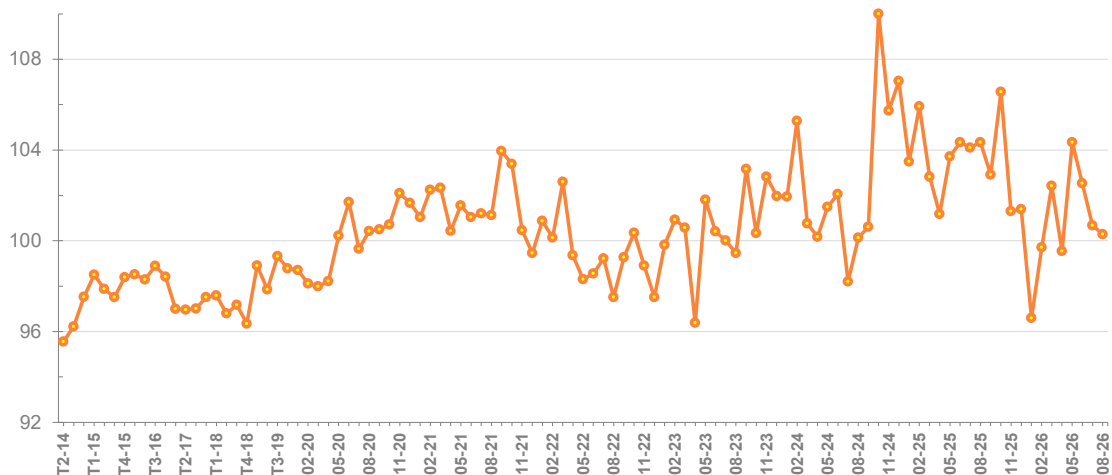


Sur le marché de l'ancien, la demande peine à finaliser ses projets d'achat en raison du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Néanmoins la pression sur le coût des opérations ne se relâche pas, compte tenu de la pénurie de logements constatée sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroît toujours rapidement (+ 4.1 % sur les 8 premiers mois de 2026, en GA, après + 3.3 % en 2025). Mais les revenus des ménages qui

entrent sur le marché s'élèvent deux fois moins vite que le coût des opérations (+ 2.1 % sur les 8 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 août 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.

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 (+ 4.0 % sur les 8 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 (+ 4.2 % sur les 8 premiers mois de 2026, en GA, après + 7.5 % 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 avait décroché au début de l'année poursuit son repli, dans un contexte de dégradation des conditions économiques et financières et de hausse des coûts des opérations réalisées, en dépit de la transformation du marché et du 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

