



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

3,32%TAUX MOYEN
DES PRÊTS
IMMOBILIERS

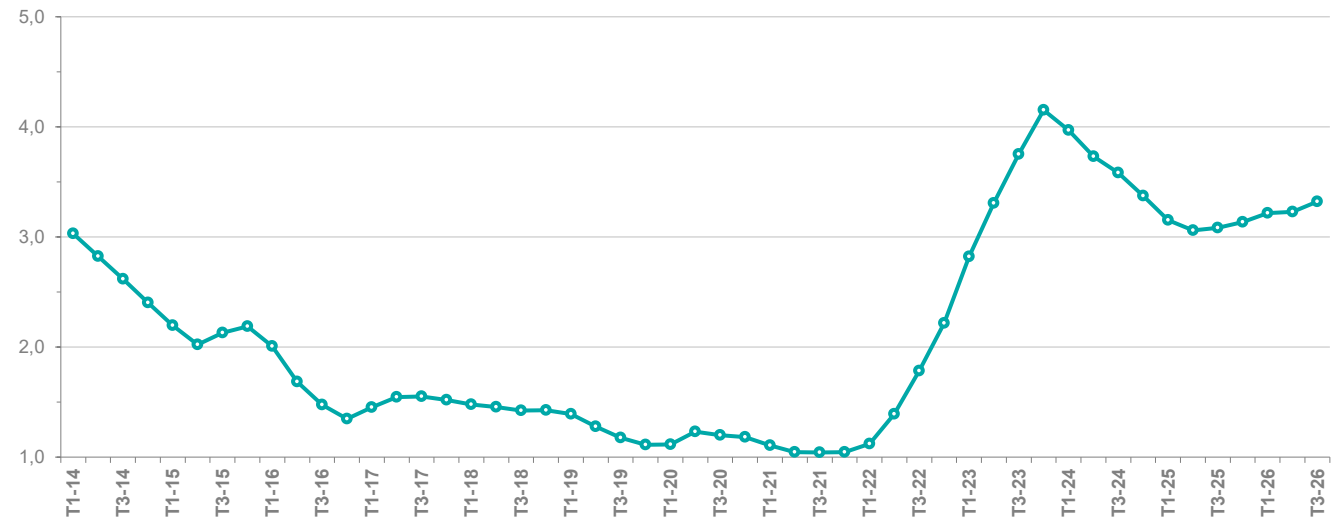
En septembre 2026, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.40 %. Pour l'ensemble du 3^{ème} trimestre 2026, le taux moyen a été de 3.32 %.

Face à l'accentuation de la crise économique et financière provoquée par le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient et dans un climat intérieur anxiogène, les établissements de crédit ont commencé à relever leurs taux dès le mois de juin. En juillet et en août, le taux moyen des crédits s'est élevé de 3 points de base (pdb) chaque mois, pour se hisser à 3.31 %. Mais cette hausse n'avait pas été de nature à dégrader (un peu plus) une demande des ménages déjà déstabilisée par la montée l'incertitude. En revanche, avec l'aggravation des tensions au Moyen-Orient et leur extension, l'accélération des tensions inflationnistes et le nouveau relèvement de ses taux par la BCE ont conduit les banques dont les marges étaient sérieusement malmenées à augmenter les taux des crédits accordés de 9 pdb : le taux moyen s'est ainsi établi à 3.40 % en septembre.

L'augmentation du taux moyen est maintenant rapide, à un rythme risquant de déstabiliser la demande : surtout pour les prochains mois durant lesquels des taux d'usure déterminés à partir de valeurs passées des taux des crédits vont se trouver déconnectés de la réalité du marché comme cela s'était déjà constaté de février à décembre 2023.

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS

PRODUITS “PHARES”

Après plusieurs mois d'hésitations, l'arbitrage en faveur du renforcement des fonds propres a doucement pris le pas sur la consolidation d'une demande de plus en plus fragile. Mais si dans un premier temps les banques ont choisi de relever leurs taux doucement, depuis juin dernier et surtout en septembre les augmentations ont été sensibles.

Telle a été l'évolution des taux de leurs produits « phares » : entre juin et septembre les hausses ont été rapides, de 9 pdb pour les prêts sur 15 ans, mais 17 pdb pour ceux sur 20 ans et 15 pdb pour ceux sur 25 ans.

Et 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 entre juin et septembre 2026.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2025	3,16	3,09	3,17	3,25
Mars	2026	3,22	3,04	3,21	3,27
Juin	2026	3,25	3,12	3,22	3,30
Septembre	2026	3,40	3,21	3,39	3,45

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
3^{ème} TRIMESTRE 2026

252
MOIS

Pour le 3^{ème} trimestre 2026, la durée moyenne des prêts accordés était de 252 mois.

La durée moyenne des crédits octroyés qui s'est accrue de 3 mois depuis un an, se maintient sur ses niveaux les plus élevés jamais observés. En maintenant 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. Pour autant, les banques ne parviennent que difficilement 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.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS

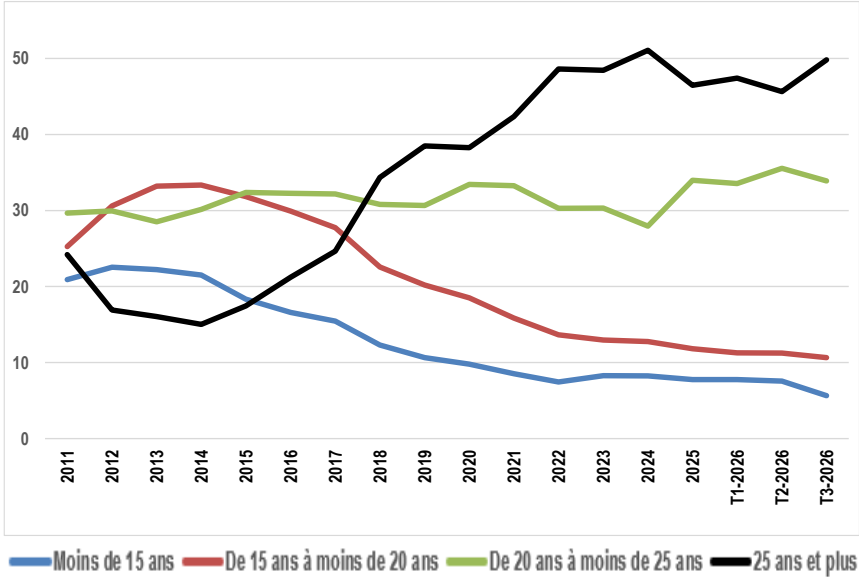
PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

D'ailleurs, la déformation de la structure de la production s'est poursuivie et elle est rapide. La proportion des prêts bancaires sur 25 ans et plus s'établit à 49.8 % au 3^{ème} trimestre 2026, contre 46.5 % en 2025 (51.1 % en 2024). Et la part des prêts à moins de 20 ans s'élève à 16.2 au 3^{ème} trimestre, contre 19.5 % en 2025. La structure du marché s'est donc transformée (moins de prêts courts) : dans un paysage dominé par les incertitudes, les banques s'efforcent de contenir la durée de leurs engagements mais sans négliger les formules à durée élevée.

Cette déformation de la structure de la production participe à la hausse du taux moyen : les prêts les plus longs (les plus chers) voient leur poids s'accroître dans le marché au détriment de prêts moins longs (aux taux plus bas).

STRUCTURE DE LA PRODUCTION DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)						
	- 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 +
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	34,0	46,5	0,0
T1-2026	1,0	6,7	11,3	33,5	47,4	0,0
T2-2026	0,9	6,6	11,2	35,5	45,6	0,0
T3-2026	0,6	5,0	10,6	33,9	49,8	0,0

La structure de la production (en %) répartie selon la durée des crédits accordés



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Ce sont toujours les jeunes emprunteurs (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 89.3 % ont bénéficié d'un prêt à 20 ans et plus au 3^{ème} trimestre 2026 (54.0 % en 2013 et 80.8 % en 2019).

Durant la période de la baisse des taux, l'allongement des durées s'était généralisé. La stratégie mise en œuvre par les banques pour développer puis soutenir le marché s'était traduite par un déplacement de la production de crédits immobiliers vers les formules de prêts à plus de 20 ans. Mais face à la montée de l'incertitude, cette stratégie devient plus difficile à mettre en œuvre. Les jeunes en sont encore (en partie) préservés : 55.4 % de prêts à 25 ans et plus au T3-2026, contre 55.8 % au T1-2026.

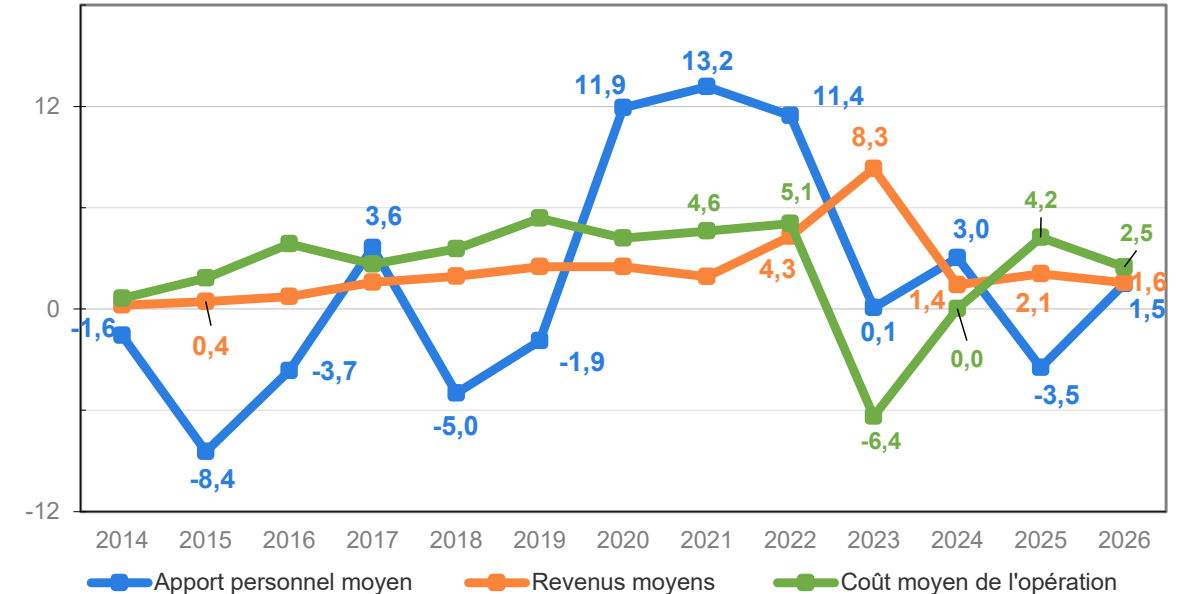
STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %) DURÉE DES PRÊTS

		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +
T3 2026	- de 35 ans	0,4	3,0	7,4	33,9	55,4	0,0
	de 35 à 45 ans	0,5	2,8	8,1	31,4	57,1	0,0
	de 45 à 55 ans	0,8	7,7	18,0	39,1	34,4	0,0
	de 55 à 65 ans	2,5	23,1	32,5	34,9	6,9	0,1
	65 ans et +	6,8	42,8	24,0	21,2	5,1	0,0

LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (EN %)

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, mais en deçà de la hausse des coûts des logements. Aussi dans un contexte de dégradation de l'environnement économique et financier des candidats à un achat immobilier, l'accès au marché reste compliqué en raison du resserrement de l'accès au crédit. Même si après une année 2025 de remontée rapide, la progression du coût des opérations réalisées ralentit.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève lentement. Depuis 2023, le niveau 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 s'accroître, comme d'ailleurs le renforcement de la place des ménages (plus) aisés dans le marché.



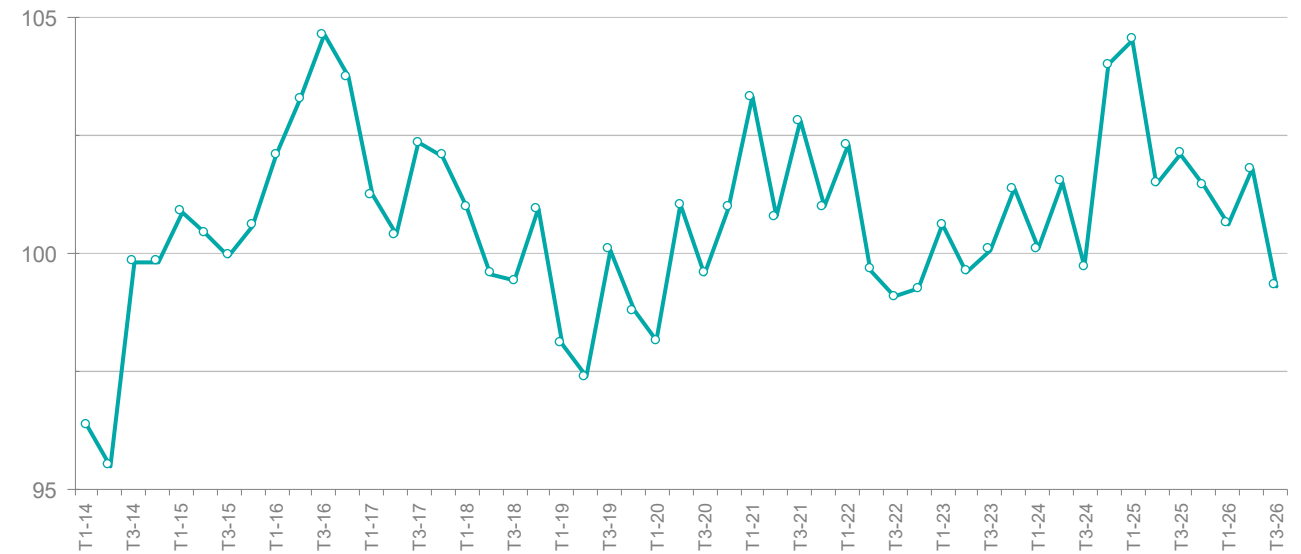
L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

Base 100 en 2020

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 : mais ils sont fréquemment déstabilisés par l'augmentation des coûts des logements.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

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 la reprise saisonnière du mois de septembre n'a pas permis d'infléchir la tendance baissière du marché. Avec en GA :

- 9.2 % pour la production de crédits (+ 36.6 % en septembre 2025)
- 8.1 % pour le nombre de prêts accordés (+ 42.4 % en septembre 2025)

Ensemble du marché Niveau annuel glissant

Production de crédits
au T3-2026 :
- 3.4 %

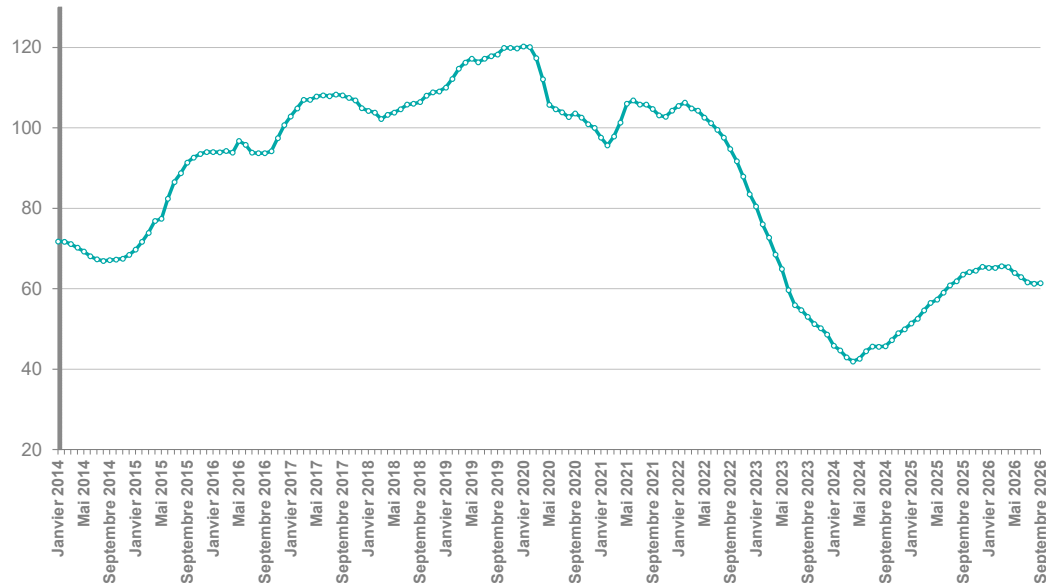
Rappel : + 39.0 % au T3-2025

Nombre de prêts accordés
au T3-2026 :
+ 0.2 %

Rappel : + 46.1 % au T3-2025

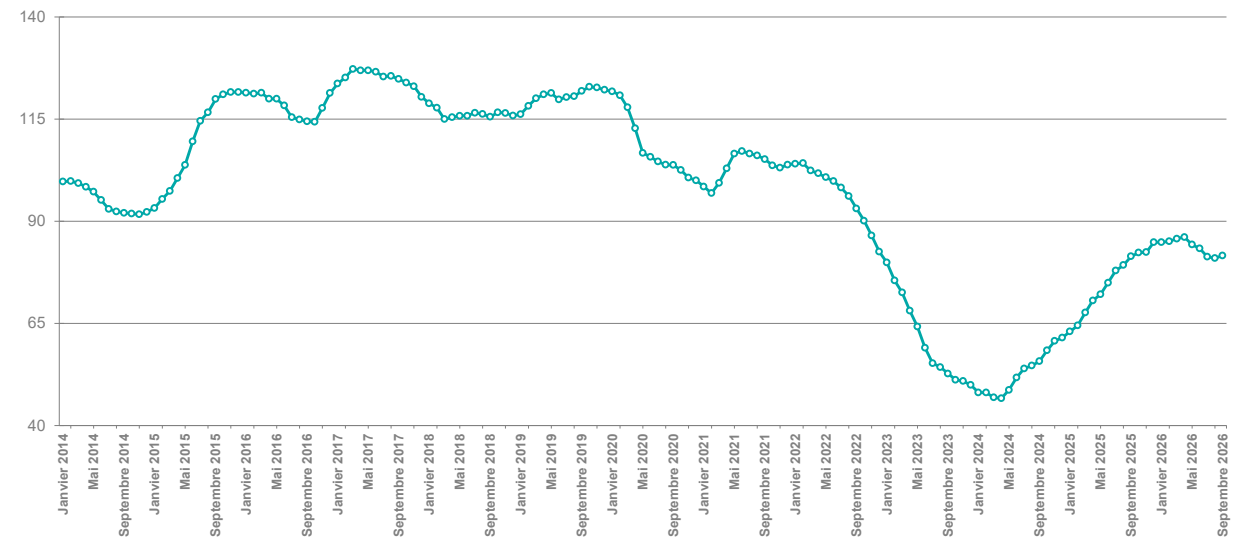
PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Durant l'été, les évolutions ont confirmé que le marché des crédits qui jusqu'au début du printemps pouvait encore sembler atterrir en douceur s'était engagé sur le chemin de la récession. Et la reprise saisonnière du mois de septembre n'a pas permis d'infléchir la tendance baissière du marché.

Ainsi le nombre de prêts accordés durant les 9 premiers mois de 2026 reste inférieur de 32.4 % à son niveau moyen des années 2016 à 2019 ; l'écart étant plus marqué pour la production de crédits, avec - 44.4 %.

	2025	S1 - 2026 glissement semestriel	T3 - 2026 glissement trimestriel	T3 - 2026 glissement annuel	T3 - 2026 annuel glissant
Production de crédits	+ 31,1%	- 8,2%	- 2,9%	- 9,2%	- 3,4%
Nombre de prêts accordés	+ 38,0%	- 3,8%	- 10,3%	- 8,1%	+ 0,2%

Lecture : Après une année 2025 dynamique, S1-2026 a enregistré un recul rapide de la production (- 8.2 % en glissement semestriel). Dans un environnement très dégradé, la production a cependant diminué plus doucement au T3-2026 (- 2.9 % en glissement trimestriel). Le T3-2026 reste néanmoins un trimestre de dégradation rapide de la production (- 9.2 % en glissement annuel). En dépit d'un automne 2025 encore dynamique, la production mesurée en année glissante diminue au T3-2026 (- 3.4 % en glissement annuel).

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le marché du neuf est déstabilisé par la dégradation de la situation économique, le recul de pouvoir d'achat des ménages et les évolutions des conditions de crédit. Aussi les revenus des ménages qui réalisent des opérations immobilières dans le neuf progressent plus lentement que par le passé (+ 1.4 % sur les 9 premiers mois de 2026, après + 2.1 % en 2025). Et même si le coût des opérations réalisées s'élève moins rapidement qu'en 2025 (+ 1.8 % sur les 9 premiers mois de 2026, après + 4.1 % en 2025), sa progression est plus rapide que celle des revenus des emprunteurs. Aussi le coût relatif des opérations réalisées rebondit.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé n'augmente que lentement (+ 1.7 % sur les 9 premiers mois de 2026, après + 7.3 % en 2025) : difficultés économiques et financières des emprunteurs, renforcement du poids des PTZ, dépression du secteur de la promotion immobilière. Les emprunteurs doivent accroître les montants des crédits contractés (+ 1.9 % sur les 9 premiers mois de 2026, après + 3.2 % en 2025).

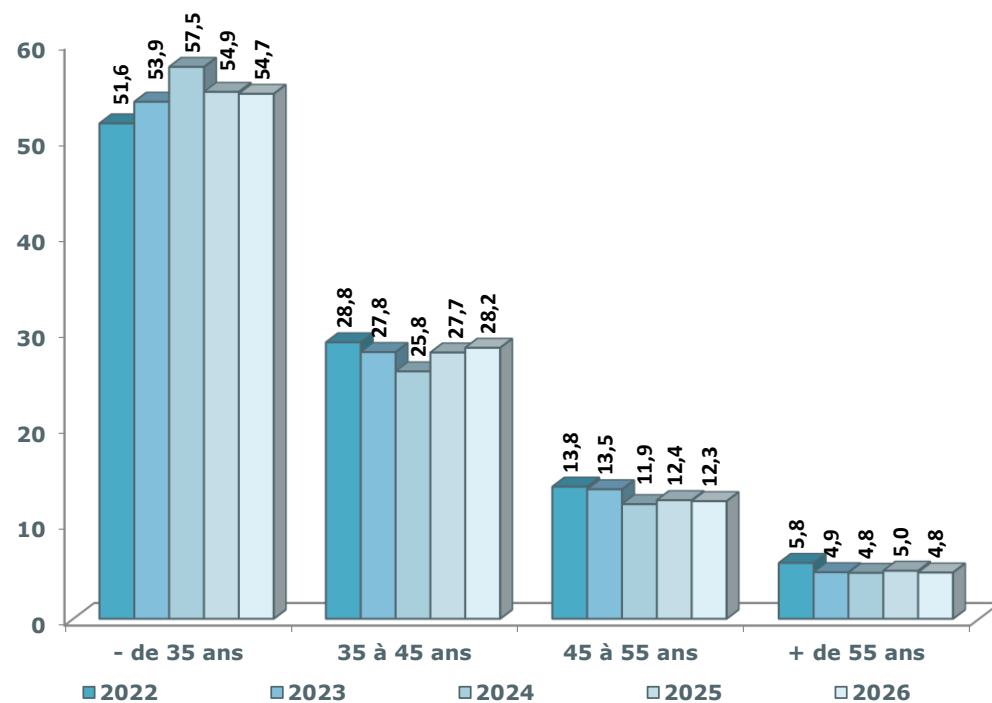
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
3 ^{ème} trim. 2026	Ensemble du marché du neuf	18,7	4,9	257	3,27
	dont accession	18,7	5,5	264	3,25
3 ^{ème} trim. 2025	Ensemble du marché du neuf	16,1	4,7	259	3,08
	dont accession	15,4	5,4	268	3,08

LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

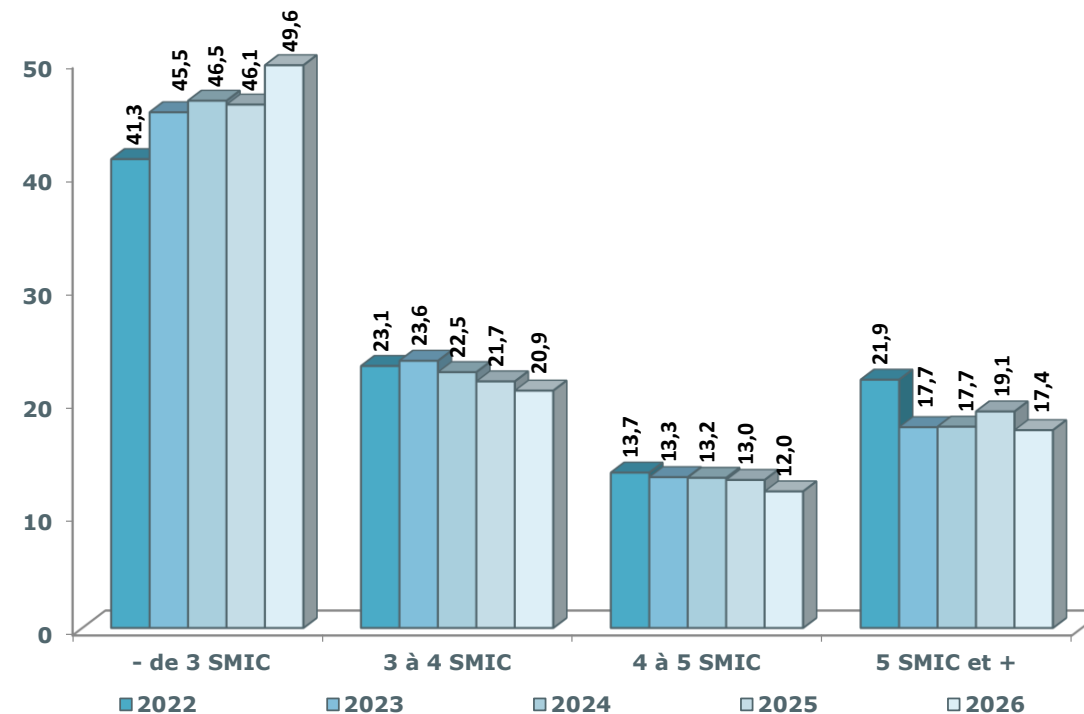
Depuis le début de 2026, le marché du neuf enregistre les conséquences des désordres économiques et financiers. Jusqu'à l'été, les banques avaient ajusté les conditions de crédit proposées (taux et durées) et allégé les contraintes imposées sur le niveau des apports personnels. Les moins de 35 ans ont bénéficié de cette stratégie : leur place dans le marché s'est stabilisée. Mais avec la remontée des taux, cette stratégie est plus difficile à mettre en œuvre.

Cette évolution s'alimente du renforcement du poids des maisons individuelles dans le marché du neuf. La volonté des banques de redynamiser un secteur sinistré est venu appuyer cette évolution : la part des moins de 3 SMIC dans le marché s'est accrue en conséquence. Alors que la clientèle traditionnelle des promoteurs immobiliers connaît une érosion rapide de sa place dans le marché du neuf.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON LE REVENU DU MÉNAGE (EN %)

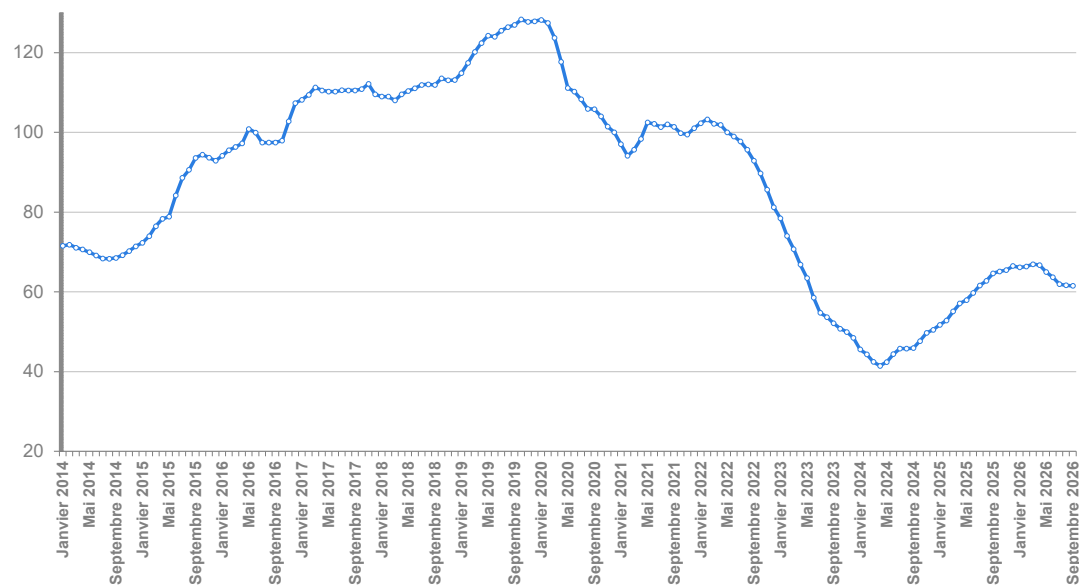


L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Depuis la fin de l'été 2025, la reprise du marché des crédits devient moins rapide dans le neuf. 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 GA :

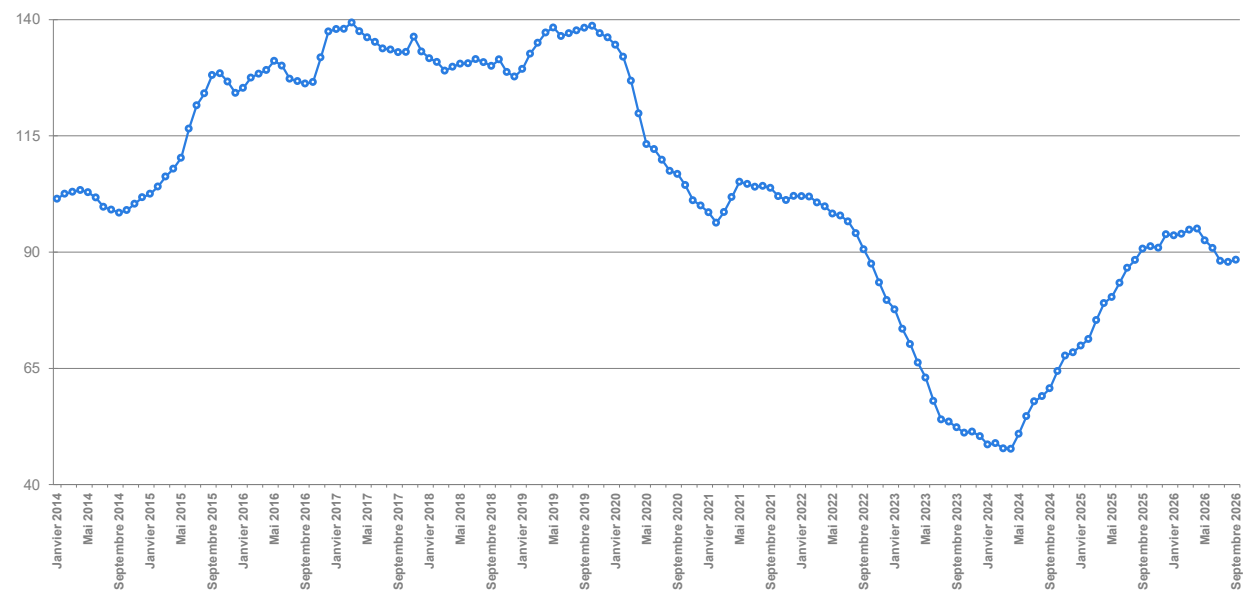
- 12.3 % pour la production de crédits (+ 40.3 % en septembre 2025)
- 10.3 % pour le nombre de prêts accordés (+ 42.7 % en septembre 2025)

PRODUCTION DE CRÉDITS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



Marché du neuf Niveau annuel glissant	Production de crédits au T3-2026 : - 4.9 %	Nombre de prêts accordés au T3-2026 : - 2.6 %
	Rappel : + 40.8 % au T3-2025	Rappel : + 49.5 % au T3-2025

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



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Sur le marché du neuf, la demande a décroché et pourtant au cours des derniers mois, les établissements bancaires avaient facilité la distribution des crédits au neuf, notamment celle des 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 qui avait commencé à reculer en août, diminue rapidement. Le retournement de conjoncture a pris la place de l'atterrissage qui se constatait encore au début de l'année. Et le nombre de prêts accordés durant les 9 premiers mois de 2026 reste inférieur de 34.3 % à son niveau moyen des années 2016 à 2019 ; l'écart étant plus marqué pour la production de crédits, avec - 47.3 %.

MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2025	S1 - 2026 glissement semestriel	T3 - 2026 glissement trimestriel	T3 - 2026 glissement annuel	T3 - 2026 annuel glissant
Production de crédits	+ 31,7%	- 9,9%	- 2,6%	- 12,3%	- 4,9%
Nombre de prêts accordés	+ 37,1%	- 6,9%	- 6,9%	- 10,3%	- 2,6%

Lecture : Après une année 2025 dynamique, S1-2026 a enregistré un recul rapide de la production (- 9.9 % en glissement semestriel). Dans un environnement très dégradé, la production a cependant diminué plus doucement au T3-2026 (- 2.6 % en glissement trimestriel). Le T3-2026 reste néanmoins un trimestre de dégradation rapide de la production (- 12.3 % en glissement annuel). En dépit d'un automne 2025 encore dynamique, la production mesurée en année glissante diminue au T3-2026 (- 4.9 % en glissement annuel).

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

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 rapidement (+ 3.5 % sur les 9 premiers mois de 2026, après + 3.0 % en 2025). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent moins rapidement que le coût des opérations (+ 2.1 % sur les 9 premiers mois de 2026, après + 1.2 % en 2025). Aussi le coût relatif des opérations se maintient à 4.6 années de revenus, contre 4.5 années de revenus il y a un an.

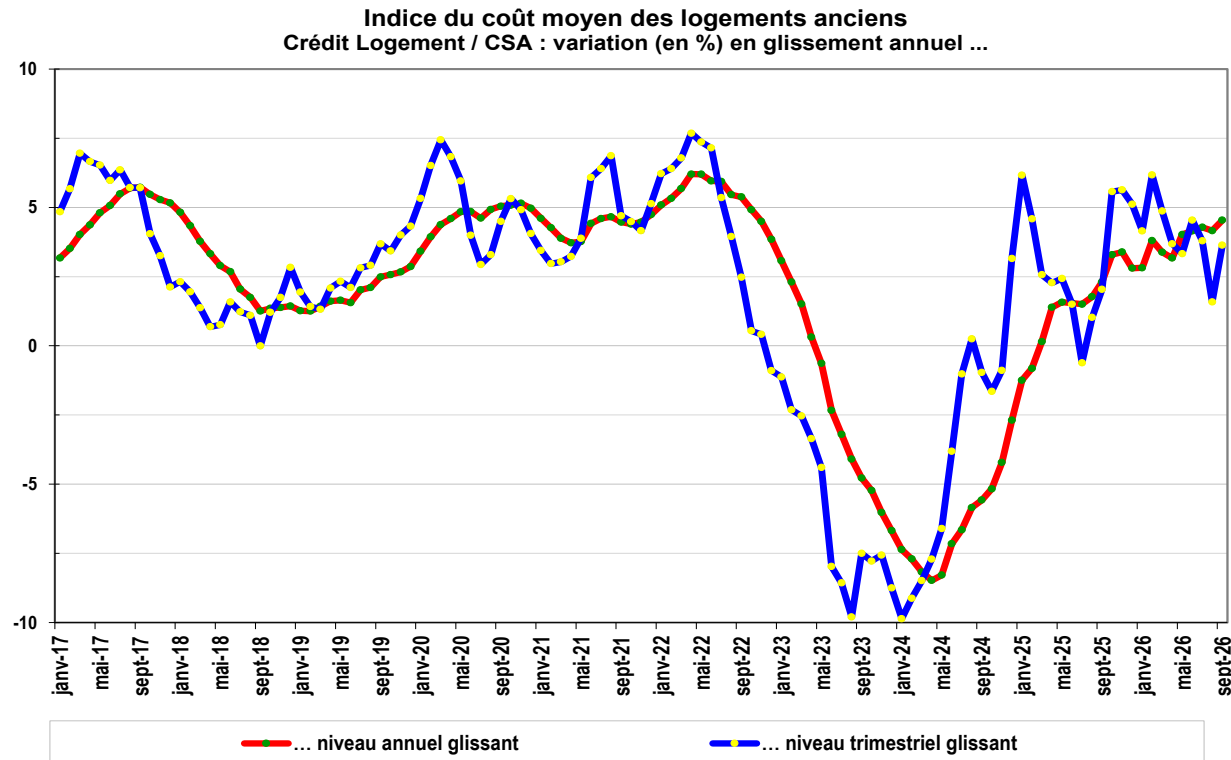
Dans le même temps le niveau de l'apport personnel se redresse rapidement (+ 2.5 % sur les 9 premiers mois de 2026, après - 6.3 % en 2025) : cette évolution est la conséquence de la hausse des coûts des logements et du renforcement de la présence des accédants aux revenus moyens. Aussi les emprunteurs augmentent les montants moyens des crédits contractés (+ 3.8 % sur les 9 premiers mois de 2026, après + 7.1 % en 2025), afin de faire face à l'augmentation des coûts des opérations réalisées.

		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
3 ^{ème} trim. 2026	Ensemble du marché de l'ancien	17,7	4,6	262	3,32
	dont accession	17,7	4,8	265	3,32
3 ^{ème} trim. 2025	Ensemble du marché de l'ancien	18,4	4,5	258	3,06
	dont accession	18,4	4,8	262	3,06

LE COÛT MOYEN DES LOGEMENTS ACQUIS

Sur le marché de l'ancien, le coût des opérations réalisées s'accroît toujours rapidement (+ 3.5 % au 3^{ème} trimestre 2026, après + 3.0 % en 2025). Les difficultés de réalisation des projets de primo accession (resserrement de l'accès au crédit) renforcent la place des acheteurs à revenus moyens (voire plus aisés) et contribuent à l'entretien des tensions, sur des territoires déstabilisés par la pénurie de l'offre.

Alors que le resserrement de l'accès au crédit perdure, la crise actuelle qui fait suite à près de deux années d'incertitude politico-économique nationale va peser sur le niveau des transactions réalisées, plutôt que sur le rythme d'évolution des coûts des logements.

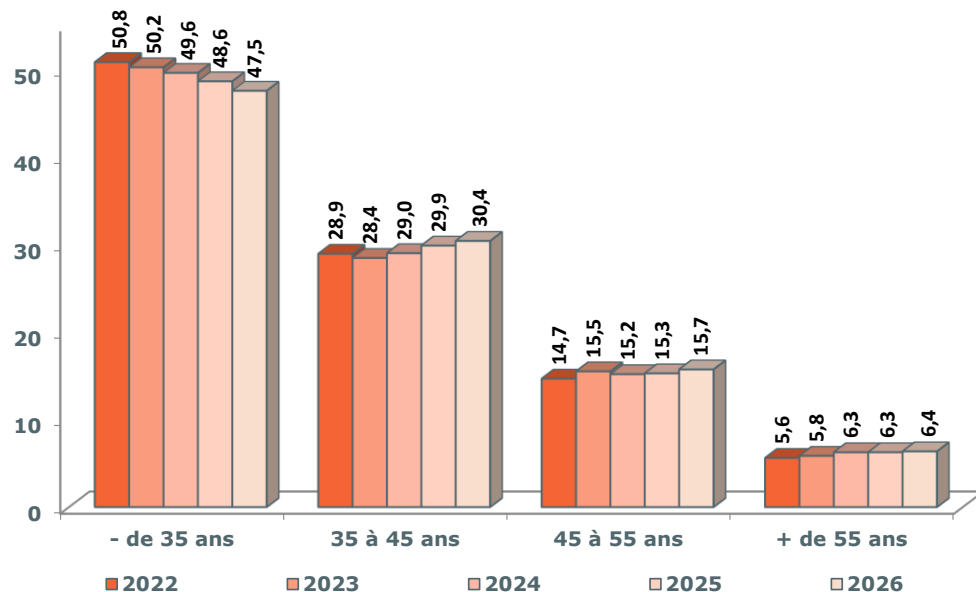


LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

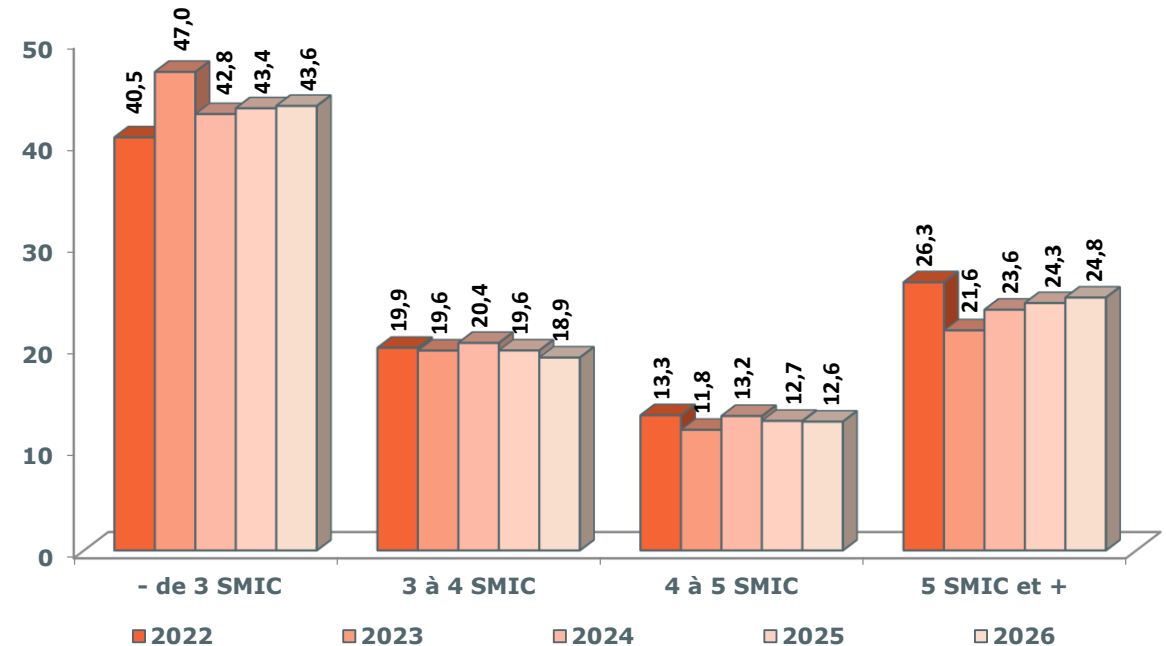
À la différence du neuf, la part des moins de 35 ans s'érode : des conditions de crédit qui se détériorent et des coûts d'opérations en progression pèsent sur la solvabilité des plus jeunes. Pourtant les offres des banques favorisent toujours cette clientèle, dès lors qu'elle est en mesure de mobiliser un apport personnel suffisant : mais du fait des évolutions macroéconomiques, la constitution de l'apport personnel devient moins facile (notamment en raison de la dégradation du marché de la revente des logements).

Et après avoir décroché en 2024, la part des moins de 3 SMIC se stabilise, alors que les autres ménages (et surtout les revenus moyens) sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des coûts des logements. Avec le retour de ménages plus aisés sur le marché (des cadres supérieurs et des professions libérales, au détriment des ouvriers et des employés), le renforcement des secundo acheteurs et la persistance des tensions sur les coûts des logements le marché poursuit sa transformation.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON LE REVENU DU MÉNAGE(EN %)



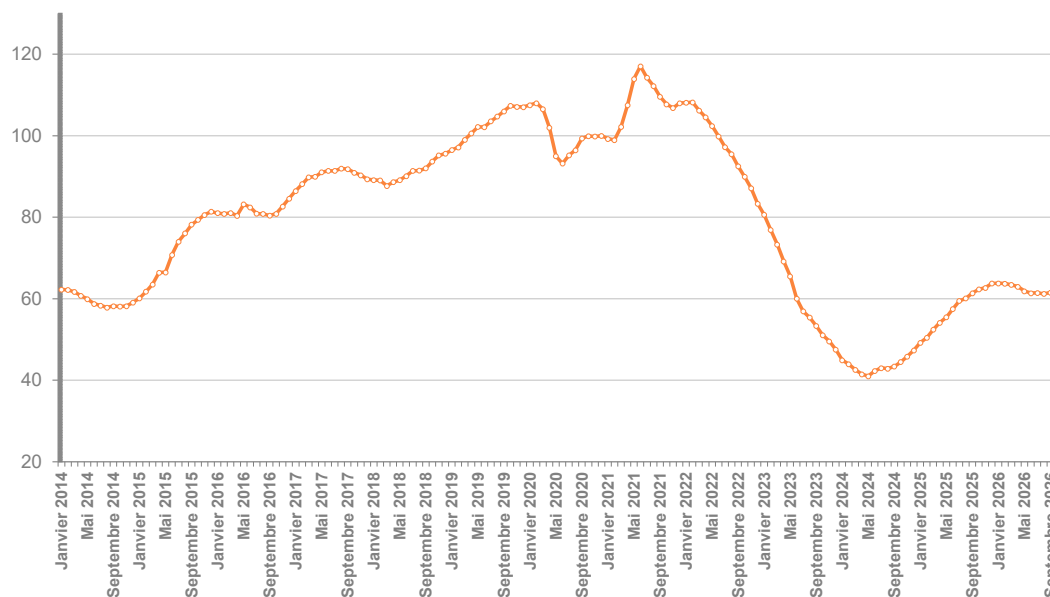
L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Comme pour l'ensemble du marché, les rythmes de progression de l'activité se sont affaiblis de mois en mois et l'atterrissage de la conjoncture a été rapide. Et maintenant, l'activité constatée recule pour le 5^{ème} mois consécutif. Avec en GA :

+ 0.9 % pour la production (+ 32.8 % en septembre 2025)
- 2.6 % pour le nombre de prêts (+ 54.7 % en septembre 2025)

PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



Marché de l'ancien Niveau annuel glissant

Production de crédits
au T3-2026 :
+ 0.2 %

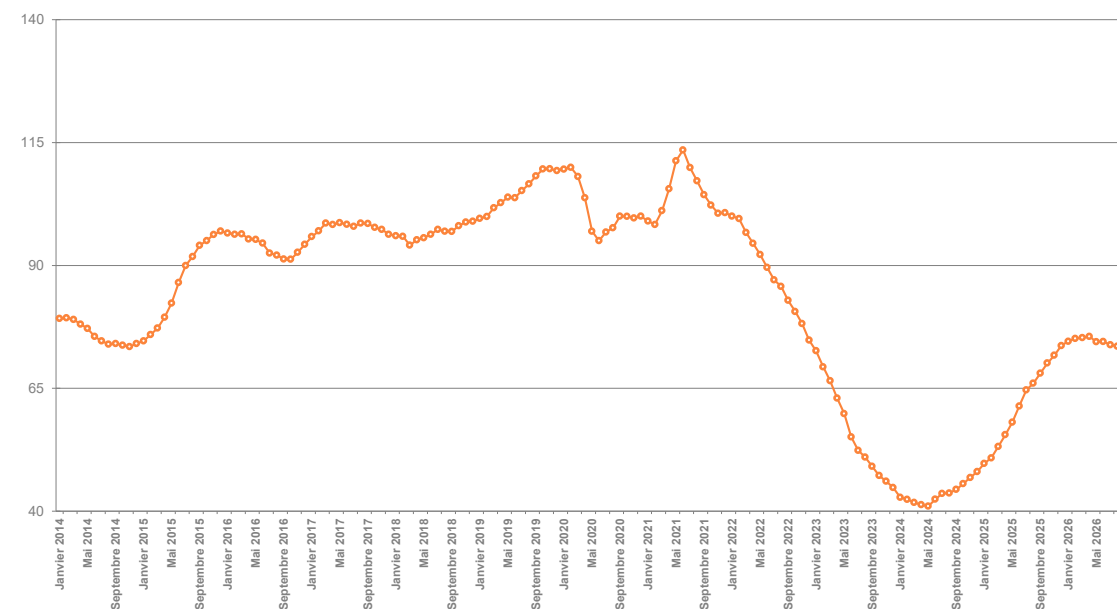
Rappel : + 41.5 % au T3-2025

Nombre de prêts accordés
au T3-2026 :
+ 8.8 %

Rappel : + 53.2 % au T3-2025

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



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La vigueur de la reprise constatée il y a encore un an a cédé la place à la récession. Le marché des crédits à l'ancien flanche.

La dégradation de la conjoncture est nette. Et le nombre de prêts accordés durant les 9 premiers mois de 2026 reste inférieur de 27.2 % à son niveau moyen des années 2016 à 2019 ; l'écart étant plus marqué pour la production de crédits, avec – 34.7 %.

MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

	2025	S1 - 2026 glissement semestriel	T3 - 2026 glissement trimestriel	T3 - 2026 glissement annuel	T3 - 2026 annuel glissant
Production de crédits	+ 34,6%	- 2,7%	- 0,5%	+ 0,9%	+ 0,2%
Nombre de prêts accordés	+ 53,4%	- 1,9%	- 9,9%	- 2,6%	+ 8,8%

Lecture : Après une année 2025 dynamique, S1-2026 a enregistré un recul de la production (- 2.7 % en glissement semestriel).

Dans un environnement très dégradé, la production a cependant diminué plus doucement au T3-2026 (- 0.5 % en glissement trimestriel).

Le T3-2026 est alors un trimestre d'hésitations de la production (+ 0.9 % en glissement annuel) en raison d'un effet prix.

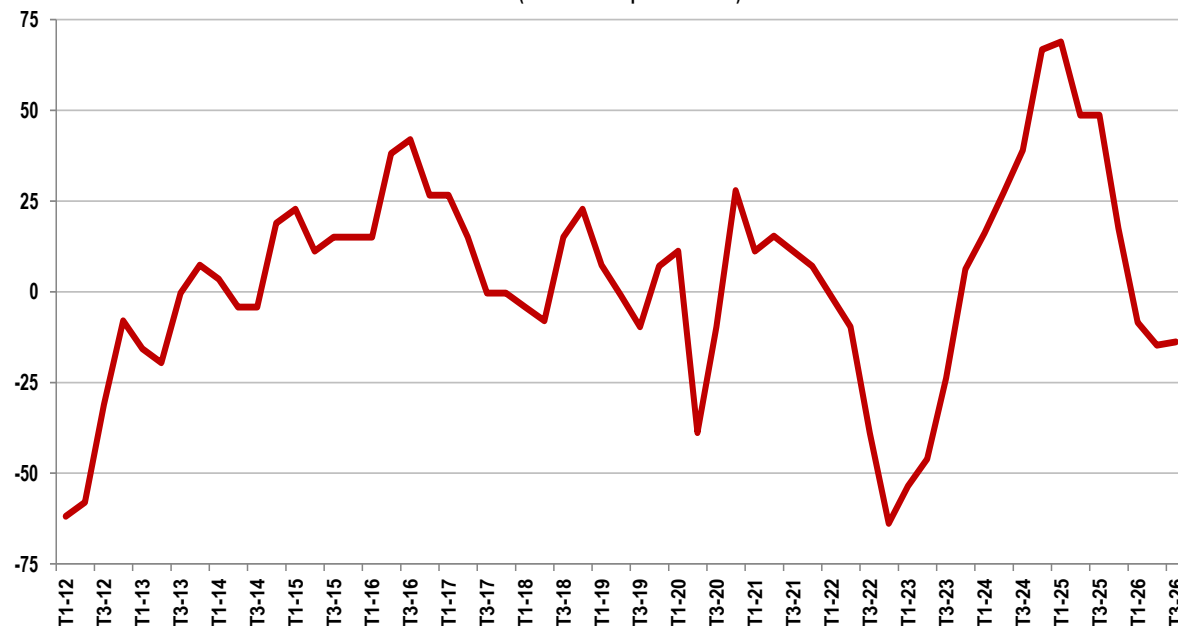
En dépit d'un automne 2025 encore dynamique, la production mesurée en année glissante stagne au T3-2026 (+ 0.2 % en glissement annuel).

LA TENDANCE DES MARCHÉS

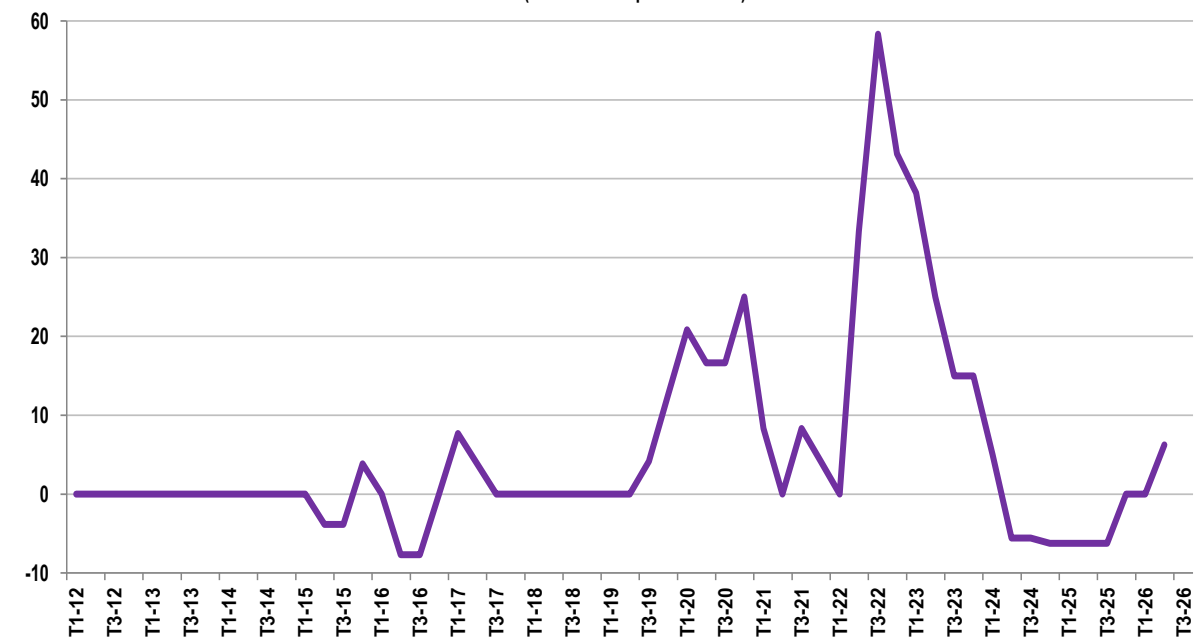
LA DEMANDE DE CRÉDITS À L'HABITAT DES MÉNAGES

La demande de crédits à l'habitat avait terminé 2024 à son niveau le plus élevé depuis le début de l'enquête de la Banque de France. Elle avait bénéficié de l'amélioration des conditions de crédit et du dynamisme de l'offre bancaire. Dès le printemps 2025 la demande s'est essoufflée, inquiétée par les tensions sur les taux des crédits immobiliers, la hausse des prix des logements, la stagnation du pouvoir d'achat et la dégradation du marché de l'emploi. Elle a confirmé son affaissement depuis le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient, confrontée au rationnement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France et à la remontée des taux d'intérêt : les perspectives à 3 mois de la demande se situent au 3^{ème} trimestre à 20 % sous la moyenne des 15 dernières années (de 15 % sous la moyenne de longue période). Et la part des demandes rejetées se relève, partant d'un très bas niveau il est vrai.

Demande de crédits à l'habitat (perspectives à 3 mois)
Centrée sur sa moyenne de longue période (2003-2026)
(Source : Banque de France)



Demande de crédits à l'habitat : part des demandes rejetées (3 derniers mois)
Moyenne mobile sur 2 trimestres centrée sur sa moyenne de longue période
(Source : Banque de France)



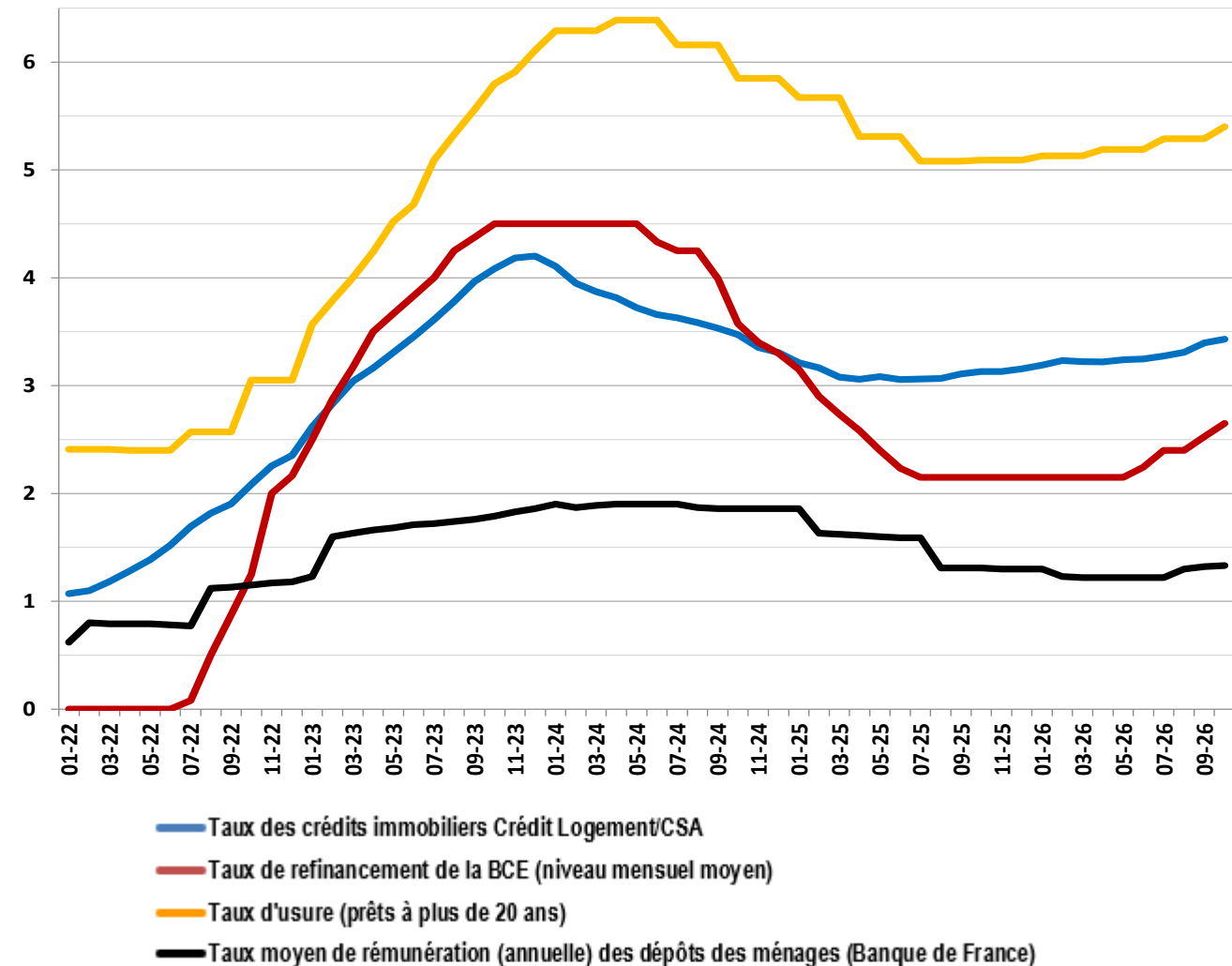
LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Après avoir comprimé leurs marges durant plusieurs mois afin de contenir la hausse des taux, les banques ont finalement arbitré en faveur de la consolidation de leurs fonds propres. Le relèvement du principal taux de refinancement de la BCE intervenu en juin a été l'élément déclencheur, dans un paysage marqué par la reprise de l'inflation. Puis durant l'été l'augmentation des taux obligataires et une nouvelle hausse des taux de la BCE a conforté les banques dans leur stratégie.

Après avoir augmenté de 4 pdb en août, le taux moyen des crédits immobiliers a alors bondi de 9 pdb en septembre. Pourtant, la rentrée rime plutôt avec une reprise saisonnière de l'activité, après la pause estivale de la demande : les banques proposant alors des promotions tarifaires sur septembre et octobre, afin de consolider le rebond d'une activité qui rentrera progressivement en sommeil à partir de la Toussaint.

Mais cette année, la partition est différente. Et dans ces conditions, le taux moyen des crédits s'est accru de 3 pdb sur la 1^{ère} quinzaine d'octobre pour s'établir à 3.43 % à la mi-octobre (3.40 % en septembre). Et la durée des crédits octroyés recule à 250 mois, contre 252 mois en septembre.



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Si la perspective d'un repli du cours du baril de pétrole en 2027 est probable, elle devrait n'être que modérée dans un premier temps. Dans le scénario retenu et cohérent avec l'analyse de la BCE, le cours du baril resterait élevé en 2026, pour retourner lentement vers les 90 \$ à partir du printemps 2027.

Une telle situation pèsera évidemment sur le rythme de la croissance française qui se dégrade nettement en 2026 (+ 0.4 %). En 2027, l'activité économique ne se relèverait que lentement, mais avec un rythme d'inflation élevé (+ 2.7 % en 2026, puis + 2.1 % en 2027). Ainsi le taux de croissance du PIB restera contenu (+ 0.7 % en 2027) en l'absence des soutiens budgétaires que l'état des finances publiques rend (très) peu probable.

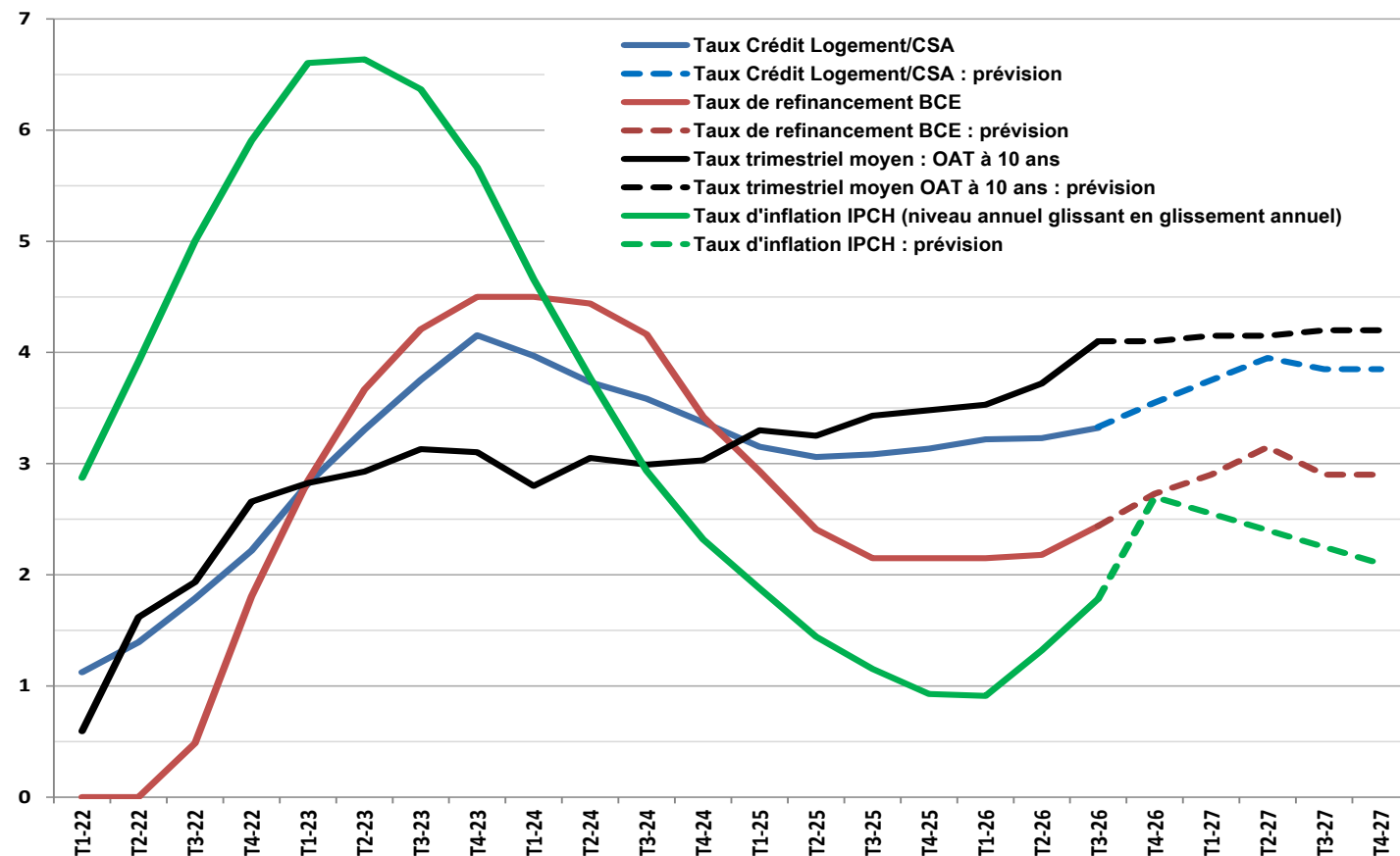
Dans ce scénario, les ménages supporteront la plus grande partie de la facture énergétique et leur pouvoir d'achat devrait reculer de 0.7 % en 2026, après une baisse de 0.4 % en 2025 : puis + 0.4 % en 2027. Un des moteurs de la croissance française, la consommation des ménages, va donc tarder à se relancer : la confiance des ménages restant affaiblie par les pertes de pouvoir d'achat et la remontée du chômage, dans le contexte des échéances budgétaires et électorales comme cela se constate déjà.

Durant plusieurs mois encore, la BCE restera alors confrontée à un choix difficile : agir pour atténuer les répercussions de la guerre au Moyen-Orient sur la croissance ou chercher à corriger son effet haussier sur les prix. Dans le climat d'incertitude actuel, le scénario suppose que la BCE devrait procéder à deux nouvelles hausses de 25 pdb d'ici l'été 2027 : avec sans doute une hausse le 29 octobre (ou au plus tard le 17 décembre) ; pour ensuite stabiliser ses taux sur le reste de l'année 2027.

LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Mais après plusieurs mois d'accalmie, les taux ont commencé à remonter durant l'été 2026. Dans un contexte marqué par les tensions sur le taux de l'OAT à 10 ans, les incertitudes budgétaires et les tensions inflationnistes cette remontée va se poursuivre. L'amélioration des conditions de crédit de 2025 cédant la place à une augmentation (3.11 % en 2025 et 3.33 % en 2026) : un taux à 3.55 % fin 2026. En 2027, l'augmentation des taux devraient s'amplifier avec la remontée des taux de la BCE et l'augmentation des taux obligataires : + 50 pnb en niveau annuel moyen et un taux à 3.85 % fin 2027.



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

La dégradation de l'environnement économique et financier et le repli de la demande des ménages pèsent nettement sur le marché des crédits immobiliers. En outre, la demande reste bridée par les contraintes imposées par la Banque de France.

La production va ainsi être amputée de l'ordre de 25 Mds d'€ en 2026, par rapport à sa tendance de la fin de l'année 2025 (perte d'activité sur les marchés de l'ancien et des travaux, enlèvement du marché de la maison individuelle). La dégradation affecte maintenant l'année 2027, avec une perte de production attendue de 20 Mds d'€. Ainsi en 2027, le marché des crédits retrouvera péniblement son activité de 2015 : la production aura alors perdu 33 % (en volume au prix de l'IPCH), l'activité des marchés immobiliers s'en trouvant d'autant dégradée.

