L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL

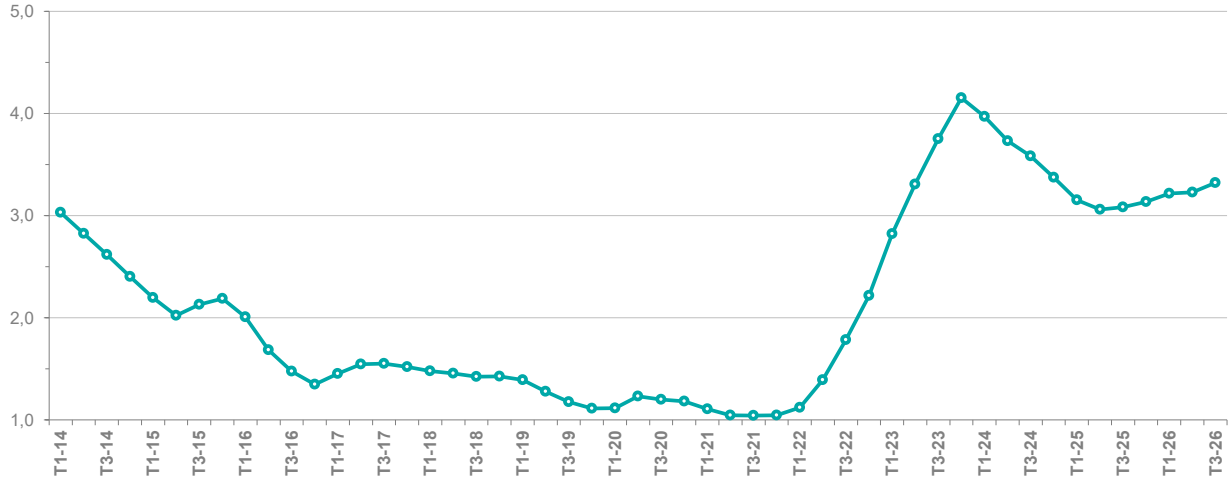
3ème TRIMESTRE 2026

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 septembre 2026, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.40 % (3.31 % pour l'accession dans le neuf et 3.40 % pour l'accession dans l'ancien). Ainsi au 3ème trimestre 2026, le taux moyen des crédits était de 3.32 %.

Après une remontée hésitante au 2nd semestre de 2025, mais déjà bien amorcée (une hausse de 10 points de base - pdb -, au total), le taux moyen des crédits immobiliers s'était stabilisé pour s'établir autour de 3.23 % de février à mai 2026. Pourtant dès le début de l'année, les banques ont fait face à un affaiblissement de la demande de crédits : les inquiétudes sur la croissance économique et la remontée du chômage, les pertes de pouvoir d'achat et la hausse des prix des logements avaient commencé à déstabiliser la demande dès l'été 2025 ; et à partir de mars 2026, les conséquences économiques du déclenchement de la guerre au Moyen-Orient ont transformé en tendance récessive ce qui jusqu'alors ne ressemblait qu'à de fortes hésitations, dans un contexte politico-économique national peu propice à la lutte contre les déficits publics mais favorables aux pressions sur les taux obligataires.

Les banques ont alors dû réviser à la baisse leurs barèmes, bien au-delà du simple geste commercial qui prévaut habituellement avec l'arrivée du printemps, pour tenter de faire face à cette dégradation de la demande : afin de préserver leur volume d'activité, elles ont 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 comme cela a pu se constater.

Mais 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 alimenté par la fragmentation de la vie politique et déstabilisateur pour le marché obligataire, les établissements de crédit ont commencé à relever leurs taux dès le mois de juin. Ainsi en juillet et en août, le taux moyen des crédits s'est élevé de 3 pdb chaque mois, pour se hisser à 3.31 %. Cette hausse des taux n'avait cependant pas été de nature à dégrader une demande des ménages déjà déstabilisée par un environnement dominé par l'incertitude et le renforcement des tensions. En revanche, avec l'aggravation des tensions au Moyen-Orient et leur

 Toute reproduction interdite sans accord de Crédit Logement.

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 ainsi 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.

D'ailleurs, 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 » : au-delà des ajustements imposés par la dégradation du marché obligataire et la décision prise par la BCE de relever ses taux en juin, durant le 1er semestre 2026 les taux des prêts sur 15 ans n'avaient augmenté que de 3 pdb et ceux des prêts sur 20 ans et sur 25 ans de 5 pdb. En revanche, entre juin et septembre les hausses ont été rapides : 9 pdb pour les prêts sur 15 ans, mais 17 pdb pour ceux sur 20 ans et 15 pdb pour ceux sur 25 ans.

Ainsi 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

En outre, depuis juin dernier les augmentations de taux ont été assez générales, quel que soit le niveau de dotation des emprunteurs en apport personnel : par exemple pour des prêts sur 25 ans, les hausses sont à peu près comparables entre les emprunteurs des deux premiers groupes[1] (mieux dotés en apport) et ceux des 3ème et 4ème groupes regroupant des emprunteurs moins bien dotés en apport personnel où se retrouvent souvent les primo accédants modestes et des familles nombreuses.

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - SEPTEMBRE 2026 / JUIN 2026

Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe	**2,86**	**3,03**	**3,07**	**2,84**	**2,84**	**2,93**
2ème groupe	**3,16**	**3,30**	**3,36**	**3,09**	**3,10**	**3,20**
3ème groupe	**3,31**	**3,48**	**3,53**	**3,16**	**3,24**	**3,33**
4ème groupe	**3,53**	**3,75**	**3,82**	**3,40**	**3,60**	**3,70**
Ensemble	**3,21**	**3,39**	**3,45**	**3,12**	**3,22**	**3,30**

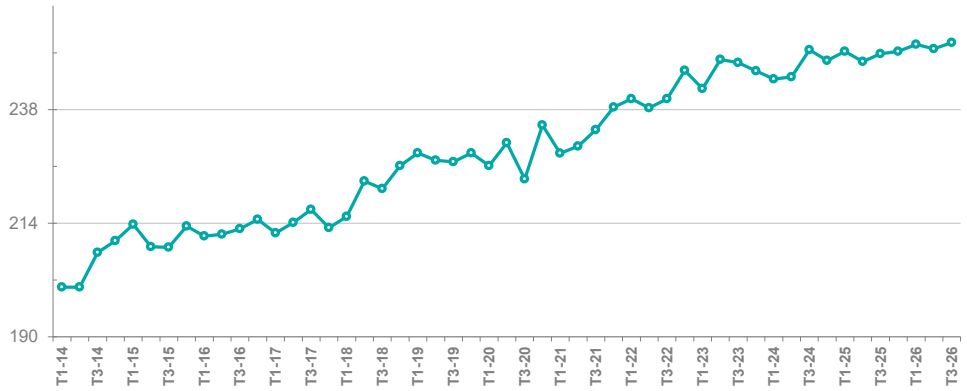
[1] Le 1er groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1er quartile, Q1). Et le 4ème groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3ème quartile, Q3). Le 2ème groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3ème groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

La durée des prêts bancaires accordés

Pour le 3ème trimestre 2026, la durée moyenne des prêts accordés était de 252 mois (264 mois pour l'accession dans le neuf et 265 mois pour l'accession dans l'ancien).

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 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. 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.

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



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'est accrue, à 49.8 % au 3ème trimestre 2026, contre 46.5 % en 2025 : cependant, cette catégorie de prêts représentait 51.1 % en 2024. Et la part des prêts de 20 ans à moins de 25 ans s'est élevée à 33.9 au 3ème trimestre, contre 34.0 % 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.

Mais cette déformation de la structure de la production contribue à la 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)

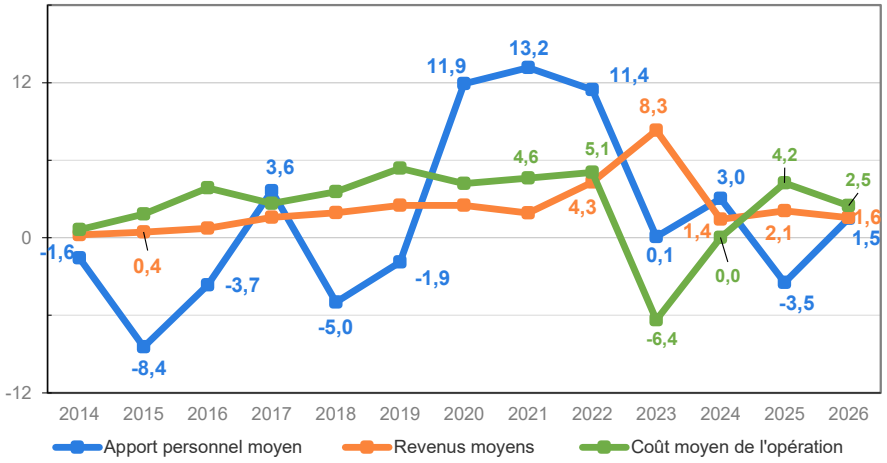
	- de 10	de 10 à moins de 15	de 15 à moins de 20	de 20 à moins de 25	de 25 à moins de 30	30 et +
2019	2,0	8,6	20,2	30,7	37,8	0,7
2024	1,3	6,9	12,8	27,9	51,1	0,0
2025	1,3	6,4	11,8	34,0	46,5	0,0
T1-2026	1,0	6,7	11,3	33,5	47,4	0,0
T2-2026	0,9	6,6	11,2	35,5	45,6	0,0
T3-2026	0,6	5,0	10,6	33,9	49,8	0,0

 Toute reproduction interdite sans accord de Crédit Logement.

2. Les conditions d'expression de la demande

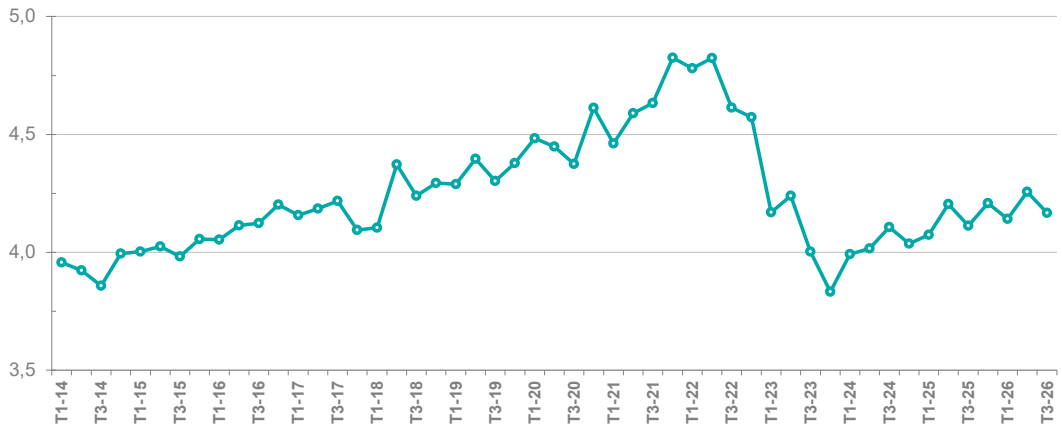
Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Avec la reprise de l'inflation et des augmentations salariales contenues, le pouvoir d'achat des ménages se dégrade pour la 2ème année consécutive. D'ailleurs, si les revenus des emprunteurs augmentent toujours (+ 1.6 % sur les 9 premiers mois de 2026, en GA, après + 2.1 % en 2025), la hausse est moins rapide 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 (+ 2.5 % sur les 9 premiers mois de 2026, en GA, après + 4.2 % 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 se maintient sur un niveau élevé : 4.2 années au 3ème trimestre 2026, contre 4.1 années de revenus il y a un an à la même époque. Il présente même, d'un trimestre sur l'autre, une lente tendance haussière. Néanmoins le coût relatif a nettement reculé depuis 3 ans : il se situait à 4.8 années de revenus au début de l'année 2022 ; mais la transformation du marché (rebond de la production, retour de ménages plus aisés et difficultés accrues pour les primo accédants, notamment) a accompagné cette stabilisation du coût relatif.

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



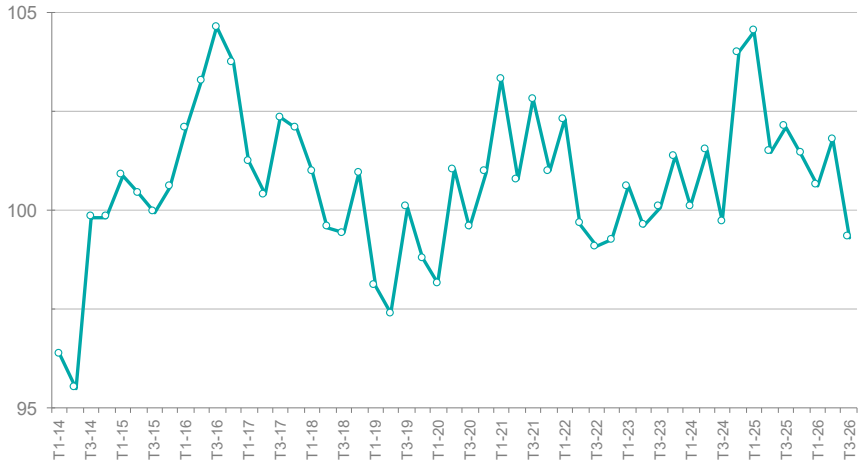
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève lentement (+ 1.5 % sur les 9 premiers mois de 2026, en GA, après - 3.5 % en 2025). Depuis 2023, le niveau moyen de l'apport personnel s'est en fait stabilisé : les capacités de mobilisation de ressources propres par les nouveaux acheteurs semblent avoir atteint leurs limites ; seule la progression, plus 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.

Mais le niveau de l'apport moyen a fortement cru entre le 4ème trimestre 2019 et le 3ème trimestre 2026 (de 44.8 % au total), en réponse à l'instauration d'un plafonnement du taux d'effort des emprunteurs. Cela illustrant les difficultés de réalisation des projets immobiliers par de très nombreux ménages, par ceux dont l'apport personnel est jugé insuffisant, ainsi que par des ménages qui auparavant auraient acheté dans des villes chères et convoitées.

L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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.

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



3. L'activité du marché des crédits

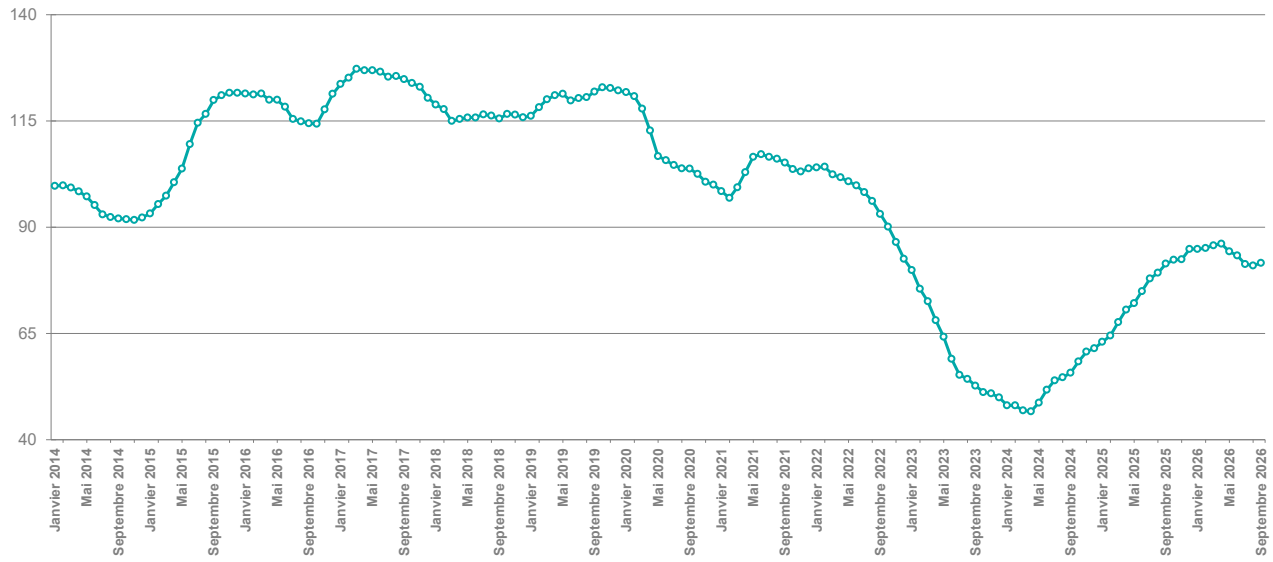
Dès le début de l'année 2026, l'affaiblissement de la production de crédits et du nombre de prêts accordés observé durant l'automne 2025 s'est renforcé. Les enquêtes sur la demande de crédits et les intentions d'achats immobiliers l'avaient d'ailleurs anticipé. Certes après un début d'année très médiocre, 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 détériorée 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), 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. Et la reprise saisonnière du mois de septembre n'a pas permis d'infléchir la tendance baissière du marché.

Ainsi 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 : avec à fin septembre, en GA, - 9.2 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant (contre + 36.6 % il y a un an à la même époque) et – 8.1 % pour le nombre de prêts accordés (+ 42.4 % en septembre 2025).

Et au final la production de crédits a bien revêtu les habits de la récession : mesurée en niveau annuel glissant elle recule de 3.4 % en GA, contre + 31.1 % à fin décembre 2025. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant s'est stabilisé, avec + 0.2 % à fin septembre, contre + 38.0 % à fin décembre 2025 : il devrait reculer durant l'automne. 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 %.

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



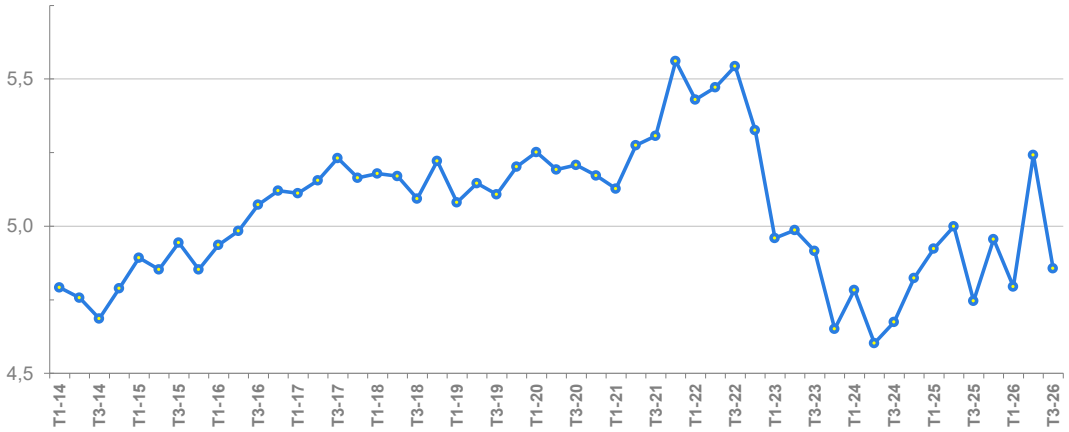
LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

Le 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, alors que depuis près de deux années ce secteur restait un des deux seuls (à côté de la construction locative sociale) à soutenir l'expansion des mises en chantier. 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. Aussi, le marché du neuf est maintenant déstabilisé par la dégradation de la situation économique et le recul de pouvoir d'achat des ménages qui l'accompagne, ainsi que par les évolutions des conditions de crédit et la réorientation de la stratégie bancaire. Dans ce contexte, 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, en GA, après + 2.1 % en 2025). Et même si le coût des opérations réalisées s'élève bien moins rapidement qu'en 2025 (+ 1.8 % sur les 9 premiers mois de 2026, en GA, après + 4.1 % en 2025), sa progression est toujours plus rapide que celle des revenus des emprunteurs. Aussi le coût relatif des opérations réalisées rebondit : à 4.9 années de revenus au 3ème trimestre 2026, contre 4.8 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

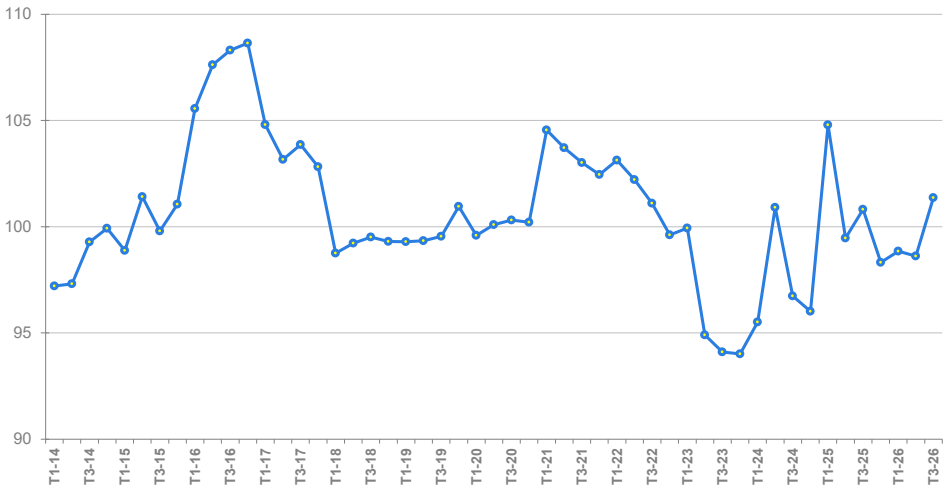


Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé n'augmente que lentement (+ 1.7 % sur les 9 premiers mois de 2026, en GA, après + 7.3 % en 2025) : autant en raison des difficultés économiques et financières rencontrées par les emprunteurs, qu'en réponse à la transformation du marché (renforcement 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 (+ 1.9 % sur les 9 premiers mois de 2026, en GA, après + 3.2 % en 2025).

Finalement, comme durant les années précédentes, la transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, facilite le redressement de la solvabilité de la demande. Cet effet a été puissant au 3ème trimestre, compensant largement le renchérissement du coût des opérations réalisées.

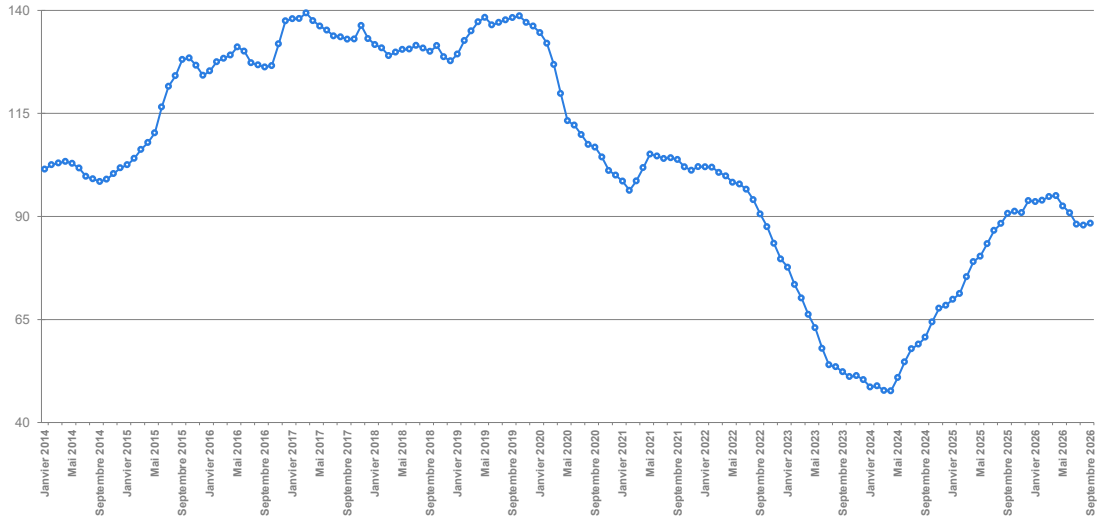
 Toute reproduction interdite sans accord de Crédit Logement.

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 au fil des mois : avec en septembre, - 12.3 % en GA pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 40.3 % il y a un an à la même époque ; et pour le nombre de prêts accordés, - 10.3 % contre + 42.7 % en septembre 2025. 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 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.

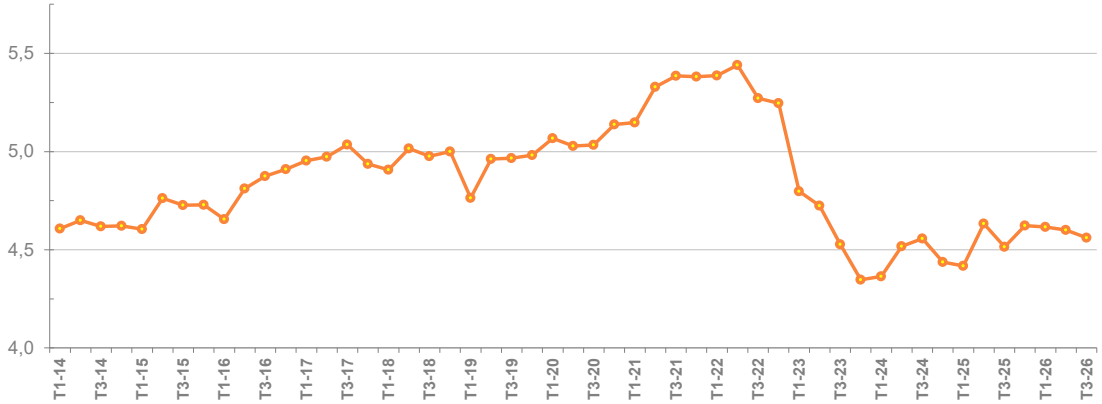
L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)
Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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 : avec à fin septembre, - 4.9 % en GA. Comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant : avec – 2.6 % en septembre 2026 (contre + 49.5 % il y a un an à la même époque). 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 %.

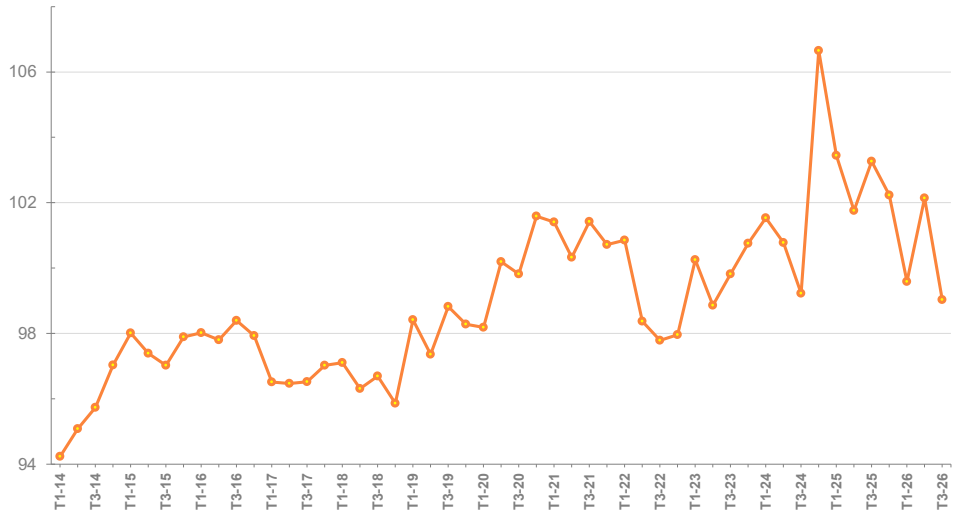
Le marché de l'ancien

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'accroit toujours rapidement (+ 3.5 % sur les 9 premiers mois de 2026, en GA, 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, en GA, après + 1.2 % en 2025). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations se maintient à 4.6 années de revenus au 3ème trimestre 2026, contre 4.5 années de revenus 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

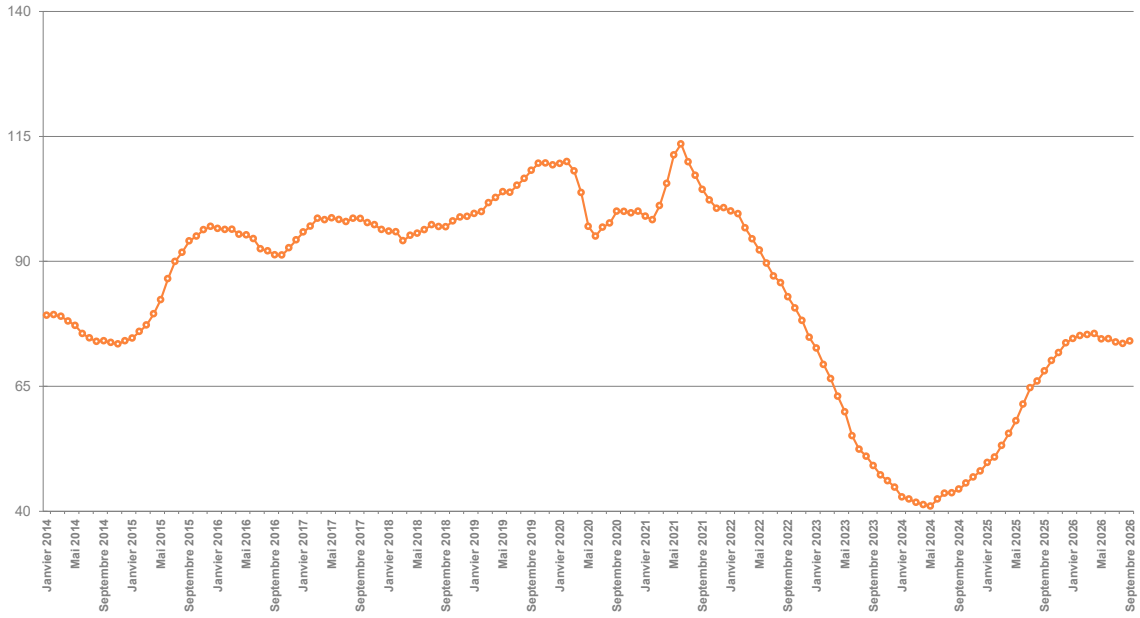


 Toute reproduction interdite sans accord de Crédit Logement.

Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui avait reculé en 2025 se redresse rapidement (+ 2.5 % sur les 9 premiers mois de 2026, en GA, 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. Et comme sur le marché du neuf, les emprunteurs augmentent encore les montants moyens des crédits contractés (+ 3.8 % sur les 9 premiers mois de 2026, en GA, après + 7.1 % 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 hésite en s'établissant à un niveau relativement élevé, en dépit de la dégradation des conditions économiques et financières et de la hausse des coûts des opérations réalisées, dans le contexte 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



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 se sont affaiblis de mois en mois et l'atterrissage de la conjoncture a été rapide. Et maintenant, l'activité constatée recule pour le 5ème mois consécutif : avec en septembre 2026, - 2.6 % en GA pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, contre + 54.7 % il y a un an à la même époque. Alors que le niveau de la production hésite d'un mois sur l'autre, entre baisse et stabilité, en réponse à un mouvement des prix dont le rythme d'augmentation s'est redressé avec la rentrée de septembre : en niveau trimestriel glissant, + 0.6 % pour la production, contre + 32.8 % en septembre 2025.

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 : avec en septembre 2026, une production de crédits mesurée en niveau annuel glissant qui n'augmente plus que de 0.2 % en GA, contre + 41.5 % il y a un an à la même époque. Mais un nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant encore en progression de 8.8 %, contre + 53.2 % en septembre 2025.

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 %.

www.lobservatoire.creditlogement.fr