L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT/CSA

Octobre 2026



TAUX MOYEN

3.49% en octobre 2026 contre 3.40% en septembre

(Taux hors assurance et coût des sûretés)

DURÉE MOYENNE DES PRÊTS

253 mois en octobre 2026 contre 252 en septembre

LA REMONTÉE DES TAUX SE POURSUIT

En octobre 2026, le taux moyen des crédits s'élève à **3,49 %**, après 3,40 % en septembre (3.39 % pour l'accession dans le neuf et 3.49 % pour l'accession dans l'ancien).

Après avoir contenu leurs barèmes en début d'année afin de soutenir une demande déjà fragilisée par la dégradation de l'environnement économique, les établissements de crédit ont progressivement modifié leur stratégie. Malgré les tensions observées sur les marchés financiers, ils avaient d'abord accepté de préserver leurs volumes de production au prix d'une compression de leurs marges.

Face au déclenchement de la guerre au Moyen-Orient accentuant ces difficultés, la hausse des taux amorcée à l'été s'est accentuée dans un contexte marqué par le retour des tensions inflationnistes et la remontée des taux directeurs de la BCE.

Après des augmentations limitées à 3 points de base par mois cet été, les taux ont progressé de 9 points de base en septembre et encore de 9 points en octobre. Depuis juin, le taux moyen s'est ainsi accru de 24 points de base et de 33 points depuis décembre 2025.

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
Octobre	2026	**3,49**	3,32	3,54	3,57

La transformation de la structure de la production contribue également à cette remontée, avec une part croissante des prêts de longue durée dans les financements accordés.

LES DURÉES LONGUES RESTENT LA PRINCIPALE VARIABLE D'AJUSTEMENT

La durée moyenne des prêts s'est établie à **253 mois** en octobre (262 mois pour l'accession dans le neuf et 263 mois pour l'accession dans l'ancien). Les banques continuent de mobiliser les durées longues.

Cette stratégie permet de préserver partiellement les capacités d'emprunt des ménages, mais elle ne suffit plus à compenser pleinement le renchérissement du coût des projets immobiliers. Malgré des durées proches de leurs niveaux historiques les plus élevés, la demande de crédits chancelle.

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	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
M10-2026	0,8	5,5	11,2	33,2	49,3	0,0

Le résultat se lit dans la structure de production avec la part des prêts de 25 ans et plus, qui représente désormais **49,3 % de la production**, contre 46,5 % en 2025. L'allongement des durées demeure ainsi le principal levier utilisé pour limiter l'impact des hausses de taux et de prix immobiliers.

UNE SOLVABILITÉ SOUTENUE PAR LA TRANSFORMATION DE LA DEMANDE

Dans un contexte de reprise de l'inflation, les conditions d'accès au crédit demeurent exigeantes. **Les revenus des emprunteurs progressent** encore de 1,7 % sur les dix premiers mois de 2026, mais **à un rythme deux fois inférieur à celui du coût des opérations financées**, en hausse de 3,0 %.

Le coût relatif des opérations se maintient ainsi à **4,2 années de revenus** en octobre 2026, soit un niveau identique à celui observé un an auparavant. Le renforcement de la présence d'emprunteurs secundo-accédants (disposant d'un apport personnel plus conséquent), contribue à cette situation, alors que les ménages les plus modestes rencontrent des difficultés croissantes pour concrétiser leurs projets immobiliers.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse rapidement (+ 2.2 % sur les 10 premiers mois de 2026, en GA, après - 3.5 % en 2025), mais cette évolution traduit moins un renforcement généralisé des capacités d'épargne que la transformation des profils qui empruntent actuellement.

Cet effet est puissant car il compense encore l'augmentation du coût des opérations, ce qui permet à l'indicateur de solvabilité de se redresser malgré des conditions de crédit détériorées.

LE MARCHÉ DU CRÉDIT SUR UNE PENTE RÉCESSIVE

Le ralentissement de l'activité observé depuis le début de l'année se confirme. La dégradation du climat économique et la remontée des taux pèsent désormais clairement sur la demande de crédit.

L'atterrissage de la conjoncture a finalement été rapide. Après une reprise en septembre insuffisante pour infléchir la tendance baissière du marché, le mois d'octobre n'a pas apporté le rebond habituellement enregistré à cette période de l'année. La demande demeure affectée par le recul du pouvoir d'achat, le durcissement des conditions de crédit et un climat général d'incertitude économique.

Les évolutions observées depuis l'été confirment désormais l'entrée du marché dans une phase récessive. En niveau trimestriel glissant, la production de crédits recule de **0,8 %** en octobre, contre une hausse de 27,1 % un an auparavant. Dans le même temps, la progression du nombre de prêts accordés n'est qu'à hauteur de **+4,7 %**, contre +28,3 % en octobre 2025.

Le diagnostic apparaît encore plus net en niveau annuel glissant. La production de crédits recule de - **4,2 %**, alors qu'elle progressait encore de 31,1 % à la fin de 2025. Quant au nombre de prêts accordés, il commence lui aussi à s'inscrire en baisse, avec **-0,1 %** à fin octobre. Au final, sur les dix premiers mois de l'année, l'activité demeure nettement inférieure à la moyenne des années 2016 à 2019 : de **31,0 %** pour le nombre de prêts accordés tandis que la production de crédits affiche un écart de **43,3 %.**

La vigueur de la reprise constatée il y a encore un an a cédé la place à un fléchissement du marché des crédits, dans le neuf comme dans l'ancien cet automne.