L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD MENSUEL

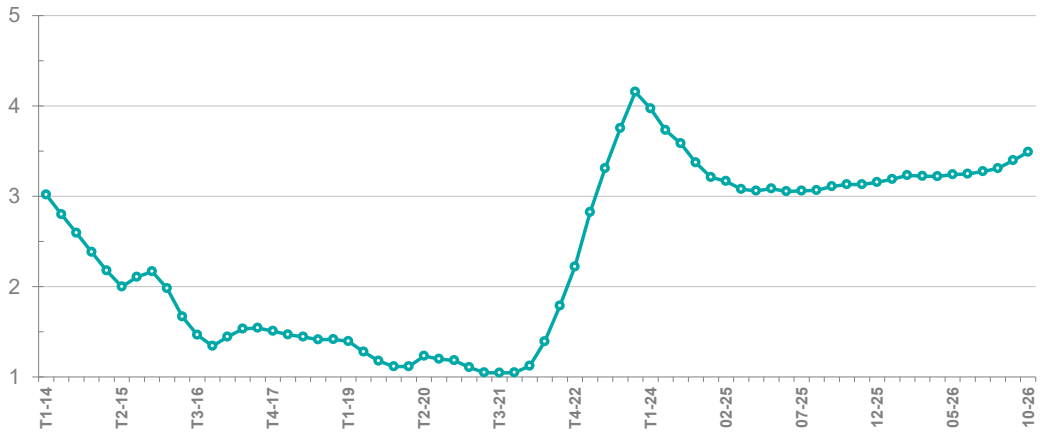
Octobre 2026

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 octobre 2026, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.49 % (3.39 % pour l'accession dans le neuf et 3.49 % pour l'accession dans l'ancien).

Dès le début de l'année, les banques avaient été confrontées à la détérioration de l'économie et à un affaiblissement de la demande de crédits. Elles ont alors dû réviser à la baisse leurs barèmes, bien au-delà du simple geste commercial habituel avec l'arrivée du printemps, pour tenter de faire face à cette dégradation de la demande. Et elles ont choisi 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 avec l'accentuation de la crise économique et financière provoquée par le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient, 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. Aussi, dès juillet et en août, le taux moyen des crédits s'est élevé de 3 pdb par mois, pour se hisser à 3.31 %. Cette hausse des taux n'a cependant pas fortement impacté une demande des ménages déjà déstabilisée par la montée de l'incertitude et le renforcement des tensions. 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 avaient été malmenées, à augmenter les taux des crédits de 9 pdb en septembre, pour un taux moyen à 3.40 %. Et comme la situation économique et financière de la France s'est un peu plus dégradée, la hausse s'est poursuivie en octobre au même rythme que le mois précédent : à 3.49 %, le taux moyen contribue maintenant à déstabiliser la demande des ménages sur les marchés immobiliers et des crédits, dans le contexte d'un affaiblissement préoccupant de leur moral d'après l'Insee ; alors que les taux d'usure déterminés à partir de valeurs passées des taux des crédits sont déconnectés de la réalité du marché et renvoient à la situation constatée de février à décembre 2023.

En effet l'arbitrage en faveur du renforcement des fonds propres a, depuis la fin du printemps, pris le pas sur la consolidation d'une demande très fragile. Mais si dans un premier temps les banques ont choisi de relever leurs taux doucement, depuis juin et surtout depuis 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 depuis juin, les hausses ont été rapides : 20 pdb pour les prêts sur 15 ans, mais 32 pdb pour ceux sur 20 ans et 27 pdb pour ceux sur 25 ans.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

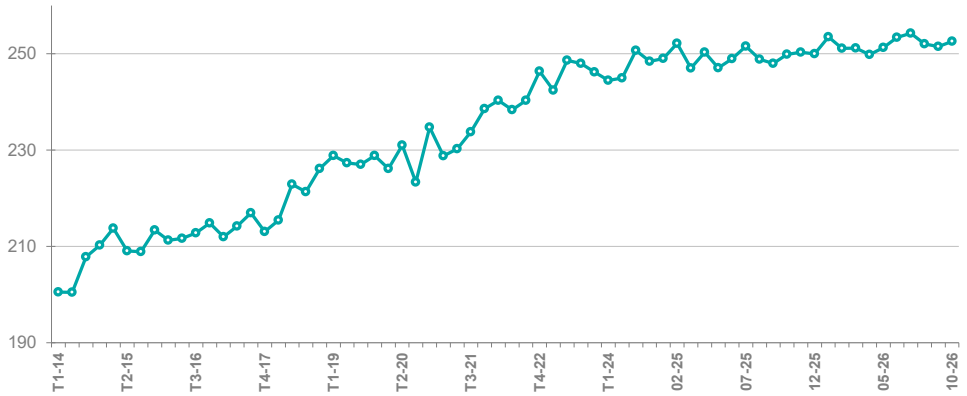
		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2025	**3,16**	3,09	3,17	3,25
Mars	2026	**3,22**	3,04	3,21	3,27
Juin	2026	**3,25**	3,12	3,22	3,30
Septembre	2026	**3,40**	3,21	3,39	3,45
Octobre	2026	**3,49**	3,32	3,54	3,57

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 24 pdb depuis juin (+ 33 pdb depuis décembre 2025).

La durée des prêts bancaires accordés

En octobre 2026, la durée moyenne des prêts accordés était de 253 mois (262 mois pour l'accession dans le neuf et 263 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 ses niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors. Mais avec la remontée des taux des crédits, les banques parviennent plus à compenser l'impact de la hausse du coût des opérations financées qui pèse 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.

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 établie à 49.3 % en octobre 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 se maintient à 33.2 % en octobre, 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 pourtant de contenir la durée de leurs engagements mais sans négliger les formules à durée élevée.

Et 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)

	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

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

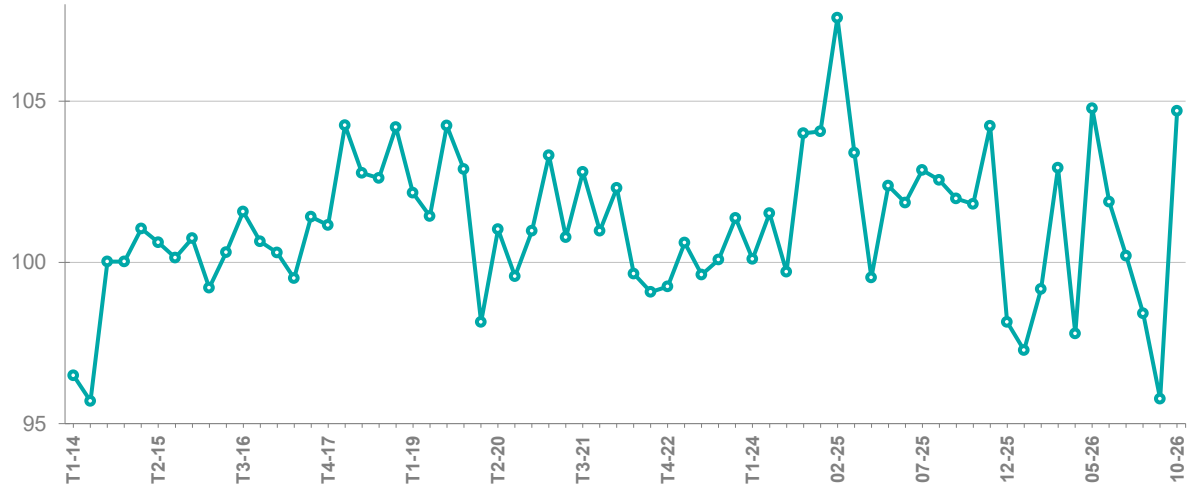


Avec la reprise de l'inflation et des augmentations salariales contenues, le pouvoir d'achat des ménages se dégrade pour la 2ème année consécutive. D'ailleurs, si les revenus des emprunteurs augmentent toujours (+ 1.7 % sur les 10 premiers mois de 2026, en GA, après + 2.1 % en 2025), la hausse est deux fois moindre que celle des coûts des logements. Car si le resserrement de l'accès au crédit rend très compliquée 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 (+ 3.0 % sur les 10 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 stabilise à 4.2 années de revenus en octobre 2026, comme il y a un an.

L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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). 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 s'accroître, comme d'ailleurs le renforcement de la place des ménages (plus) aisés dans le marché.

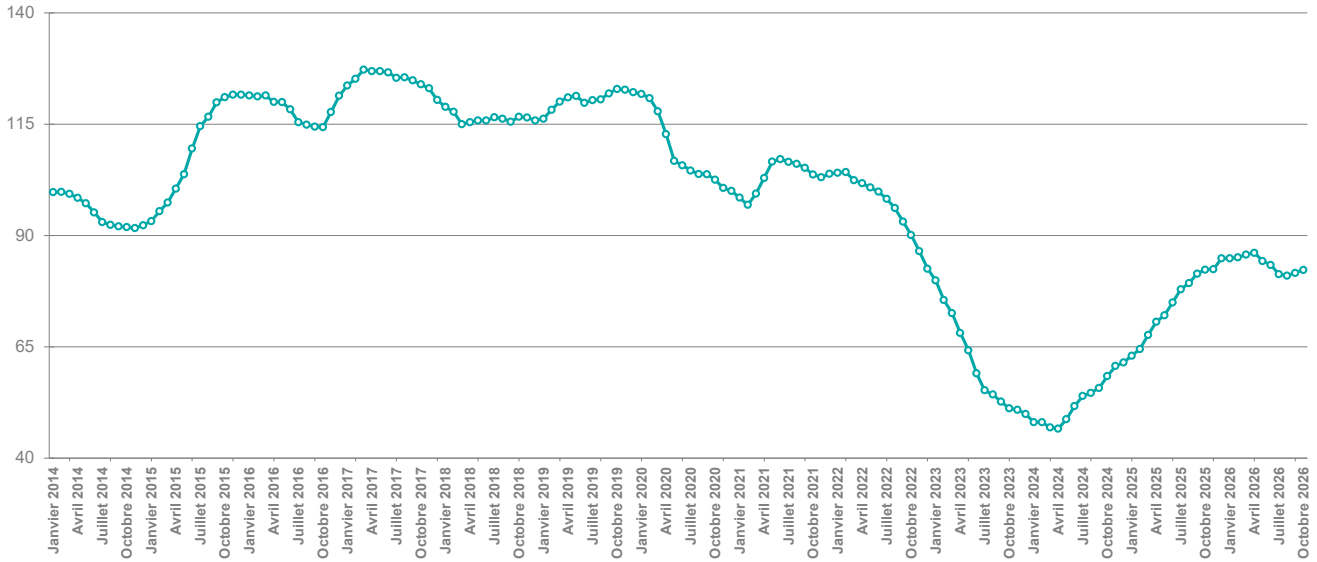
L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020)
ENSEMBLE DES MARCHÉS
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Néanmoins, en dépit de l'augmentation du coût des logements financés et du taux moyen des crédits, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse et s'affiche à un de ses plus hauts niveaux observés jusqu'alors. Cette évolution répond au retour sur le marché de ménages plus aisés et de secundo acheteurs avec revente pouvant plus facilement satisfaire aux contraintes instaurées avec le plafonnement du taux d'effort, en dépit de 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 a pu être constaté. Les enquêtes sur la demande de crédits et les intentions d'achats immobiliers l'avaient d'ailleurs anticipé. 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.

L'atterrissage de la conjoncture a donc 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 la reprise saisonnière du mois de septembre n'a pas permis d'infléchir la tendance baissière du marché. D'ailleurs, la demande n'a pas non plus réussi à se ressaisir suffisamment en octobre pour inverser la tendance baissière du marché : alors qu'habituellement, le premier mois de l'automne enregistre une production niveau moyen des années 2016 à 2019 ; l'écart étant plus marqué pour la production de crédits, avec – 43.3 %.

élevée et en progression soutenue, avant l'entrée en sommeil du marché jusqu'en février.

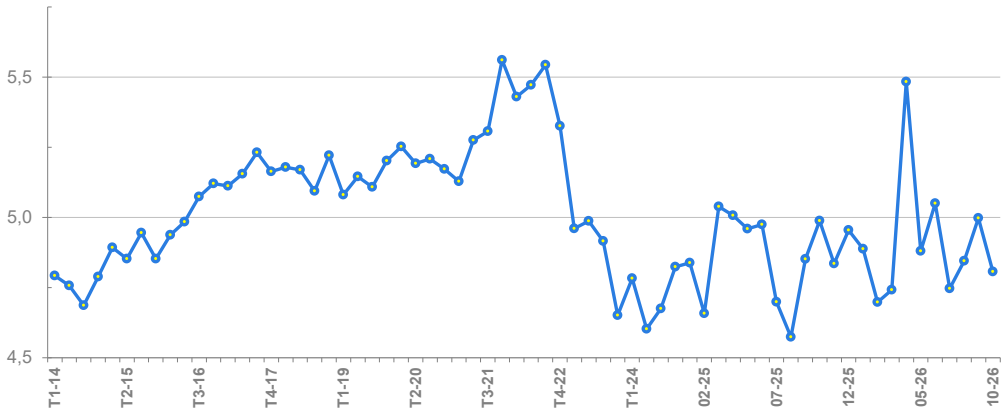
Ainsi les évolutions observées depuis le début de l'été ont confirmé que le marché des crédits qui jusqu'alors pouvait encore sembler atterrir en douceur s'était engagé sur le chemin de la récession : avec d'octobre à septembre, en GA, - 0.8 % pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant (contre + 27.1 % il y a un an à la même époque) et + 4.7 % pour le nombre de prêts accordés (+ 28.3 % 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 4.2 % en GA, contre + 31.1 % à fin décembre 2025. Et le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant commence à reculer, avec - 0.1 % à fin octobre, 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 31.0 % à son

LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

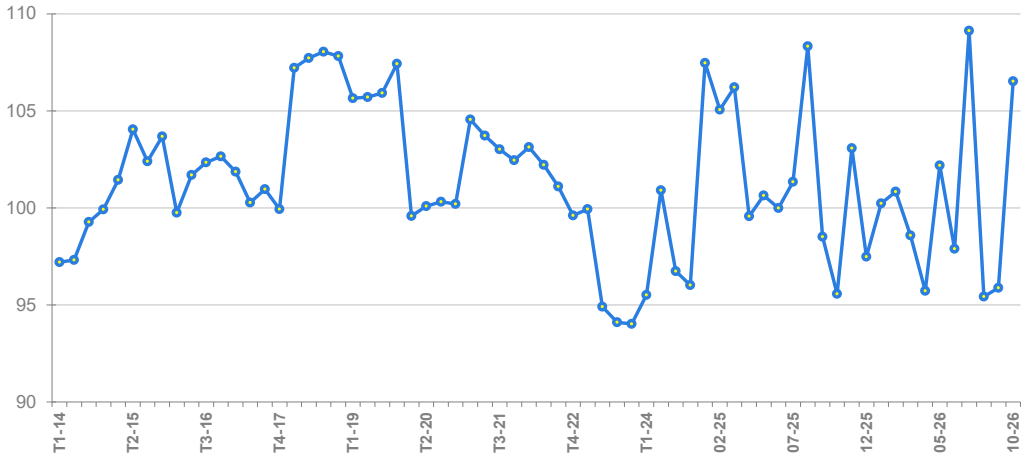
LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DU NEUF
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Depuis le début du printemps, la demande des accédants à la propriété s'essouffle. Et comme les investisseurs n'ont pas été séduits par le nouveau dispositif proposé, le marché du neuf est pleinement déstabilisé par la dégradation de la situation économique et le recul de pouvoir d'achat des ménages, 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 ces opérations immobilières progressent lentement (+ 1.4 % sur les 10 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 (+ 1.2 % sur les 10 premiers mois de 2026, en GA, après + 4.1 % en 2025), sa progression est un peu moindre que celle des revenus des emprunteurs. Aussi le coût relatif des opérations réalisées se replie doucement à 4.8 années de revenus en octobre 2026, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque.

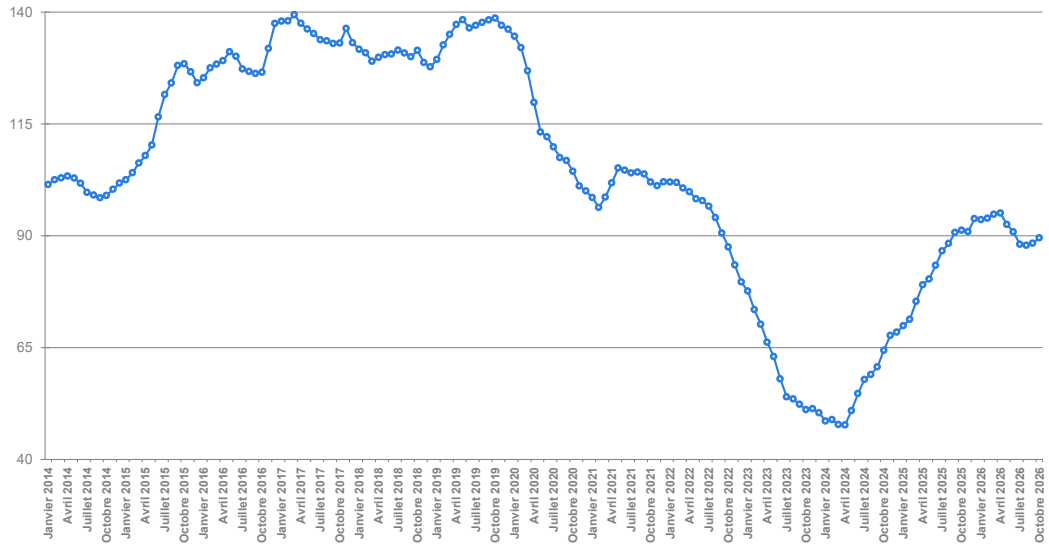
Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé diminue lentement (- 1.1 % sur les 10 premiers mois de 2026, en GA, après + 7.3 % en 2025) : autant en raison des difficultés économiques et financières rencontrées par les emprunteurs, qu'en réponse à la transformation du marché (renforcement du poids des PTZ et de la maison individuelle face à la dépression du secteur de la promotion immobilière). Aussi les emprunteurs sont amenés à encore accroître les montants moyens des crédits contractés (+ 1.9 % sur les 10 premiers mois de 2026, en GA, après + 3.2 % en 2025).

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



Finalement, 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 est puissant, compensant largement le renchérissement du coût des opérations réalisées. Et alors que les conditions de crédit se détériorent, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse en octobre.

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

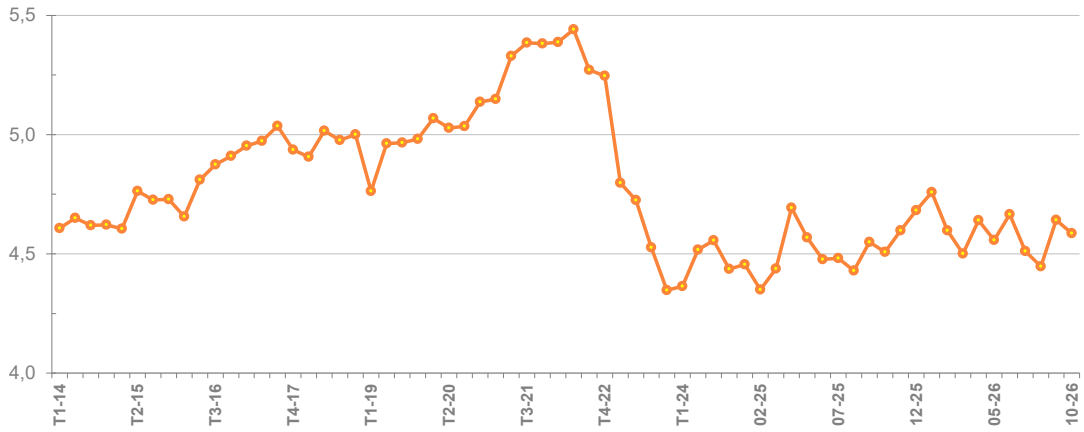


Dans un paysage tourmenté, la reprise du marché des crédits est devenue moins rapide dans le neuf. Et la progression de l'activité qui jusqu'en avril dernier ne faisait que ralentir a cédé la place à un recul que le rebond saisonnier du marché ne réussit pas totalement à gommer : avec en octobre, - 0.9 % en GA pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 28.1 % il y a un an à la même époque ; et pour le nombre de prêts accordés, + 6.4 % contre + 25.7 % en octobre 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.

Aussi le regain de dynamisme du marché des crédits en est affecté. La production de crédits mesurée en niveau annuel glissant qui avait commencé à reculer en août, diminue rapidement : avec à fin octobre, - 5.2 % en GA. Comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant : avec – 1.9 % en octobre 2026. 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 10 premiers mois de 2026 reste inférieur de 32.3 % à son niveau moyen des années 2016 à 2019 ; l'écart étant plus marqué pour la production de crédits, avec - 45.9 %.

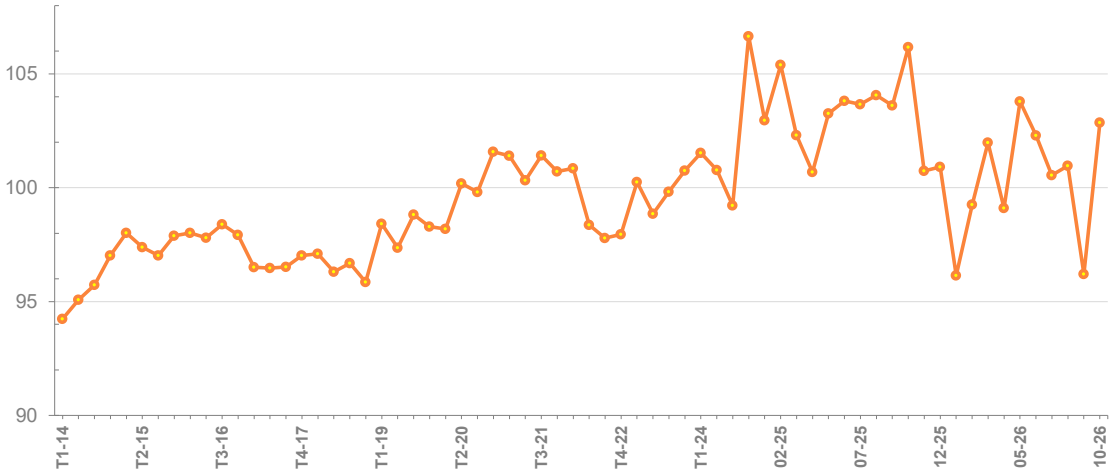
Le marché de l'ancien

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



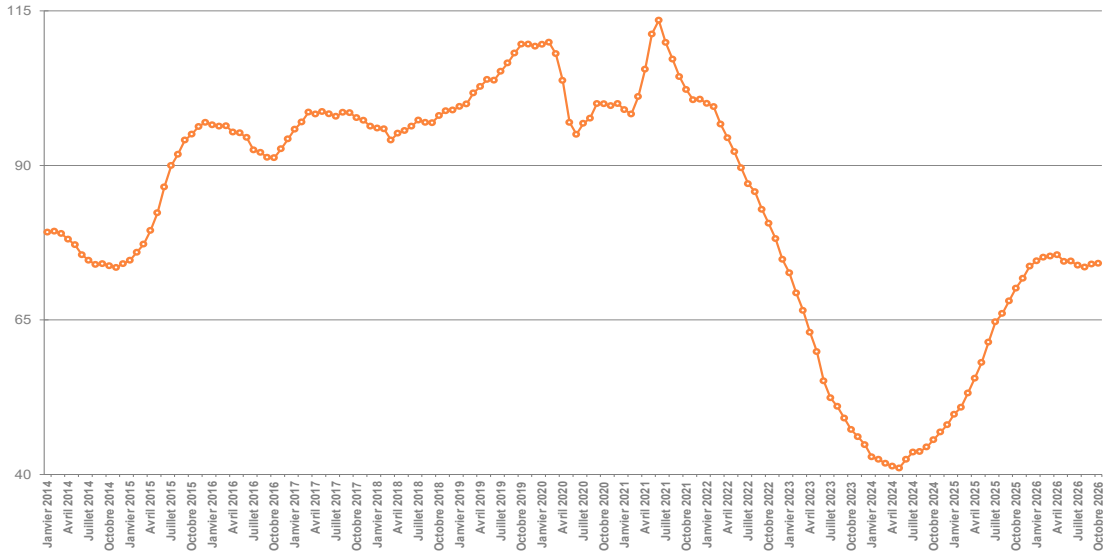
Sur le marché de l'ancien qui avait renoué avec l'expansion en 2024, la demande peine de plus en plus à finaliser ses projets d'achat en raison du rationnement du crédit imposé par la Banque de France. Néanmoins la pression sur le coût des opérations ne se relâche pas, compte tenu de la pénurie de logements constatée sur l'ensemble du territoire. Le coût des opérations réalisées s'accroit toujours rapidement (+ 3.9 % sur les 10 premiers mois de 2026, en GA, après + 3.0 % en 2025). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché s'élèvent deux fois moins rapidement que le coût des opérations (+ 1.7 % sur les 10 premiers mois de 2026, en GA, après + 1.2 % en 2025). Dans ces conditions, le coût relatif des opérations s'élève à 4.6 années de revenus en octobre 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



Dans le même temps le niveau de l'apport personnel qui avait reculé en 2025 se redresse rapidement (+ 3.8 % sur les 10 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 (+ 3.9 % sur les 10 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 se ressaisit 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 : cette évolution s'inscrit 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 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 du marché de l'ancien a été rapide. Et maintenant, l'activité constatée recule pour le 7ème mois consécutif : avec en octobre 2026, - 0.7 % en GA pour la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant, contre + 25.2 % il y a un an à la même époque. Alors que le nombre de prêts accordés hésite parfois : en niveau trimestriel glissant, + 1.8 % pour la production, contre + 46.9 % en octobre 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 octobre 2026, une production de crédits mesurée en niveau annuel glissant qui recule de 1.6 % en GA, contre + 40.0 % il y a un an à la même époque. Mais un nombre de prêts accordés mesuré en niveau annuel glissant encore en progression de 5.7 %, contre + 53.7 % en octobre 2025.

Et le nombre de prêts accordés durant les 10 premiers mois de 2026 reste inférieur de 25.6 % à son niveau moyen des années 2016 à 2019 ; l'écart étant plus marqué pour la production de crédits, avec – 34.8 %.

www.lobservatoirecreditlogement.fr