

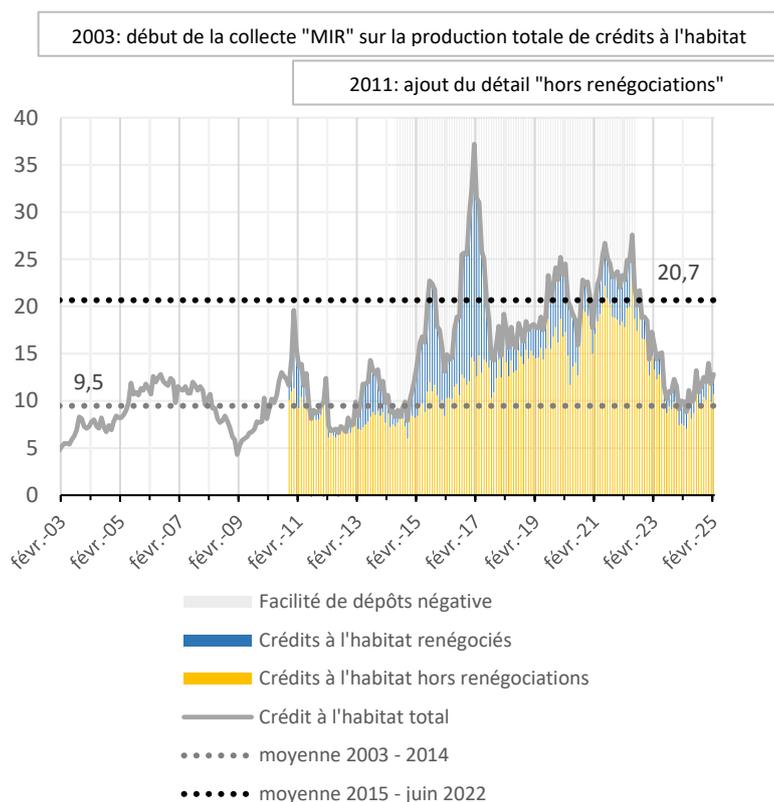
Panorama mis à jour le 7 juillet 2025

Une production de crédits à l'habitat en nette hausse par rapport à l'an passé

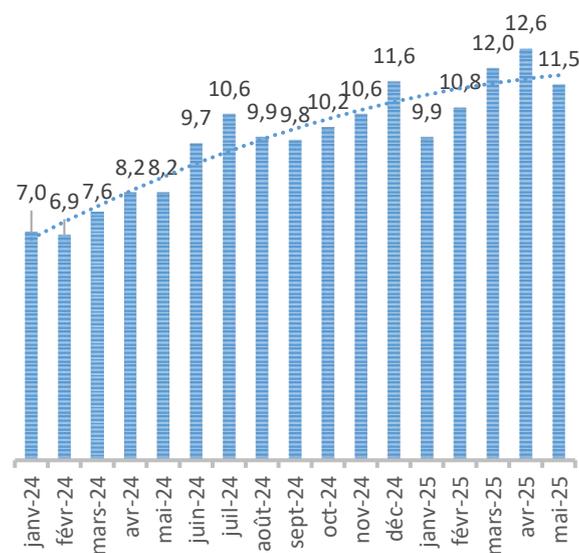
Sur les 5 premiers mois de l'année 2025 la production de crédits à l'habitat est en hausse de 50 % par rapport à la même période il y a un an (cf. G1, G1bis). Ce rebond traduit un contexte beaucoup plus favorable pour les emprunteurs, avec la baisse d'un point de pourcentage du coût des crédits immobiliers depuis le plus haut atteint en janvier 2024 (voir p. 4), la reprise des transactions immobilières (G2ter) et des prix immobiliers nominaux qui restent plus bas (cf. G2bis). L'enquête auprès des banques sur la distribution du crédit confirme une hausse de la demande de prêts à l'habitat de la part des ménages (cf. G1ter) parallèlement à un assouplissement par les établissements de crédit des critères d'octroi des crédits immobiliers (cf. G1quater).

Conséquence de cette reprise de la production, le taux de croissance annuel des encours de crédits à l'habitat se redresse progressivement (cf. G2).

G1 – Crédits nouveaux à l'habitat à destination des particuliers, cvs, en Mds€



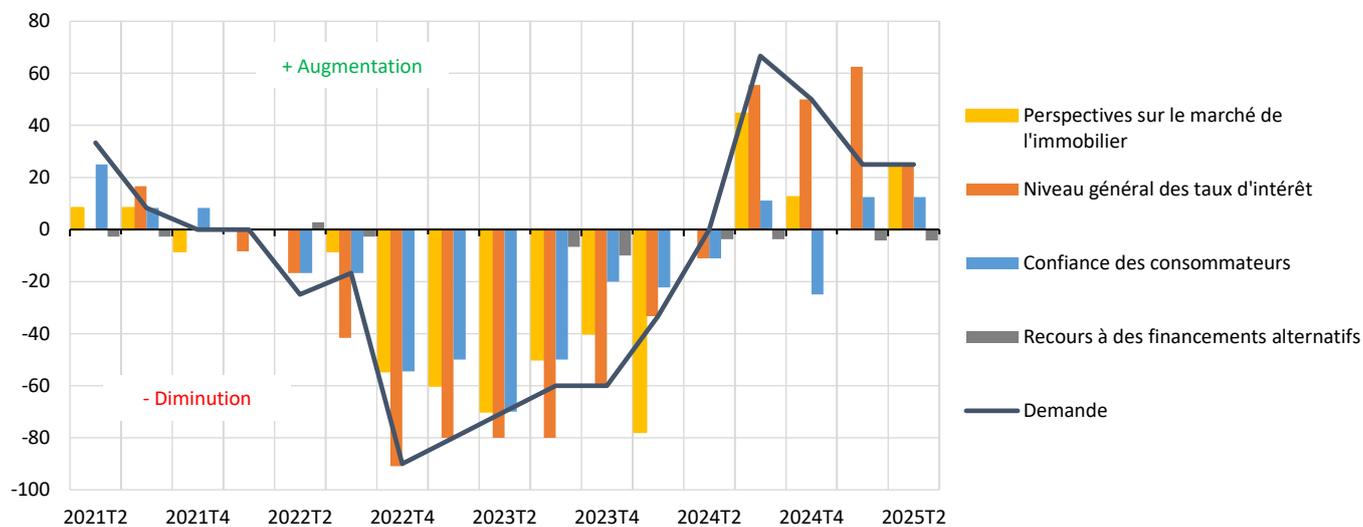
G1bis – Production mensuelle CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers, en Mds€



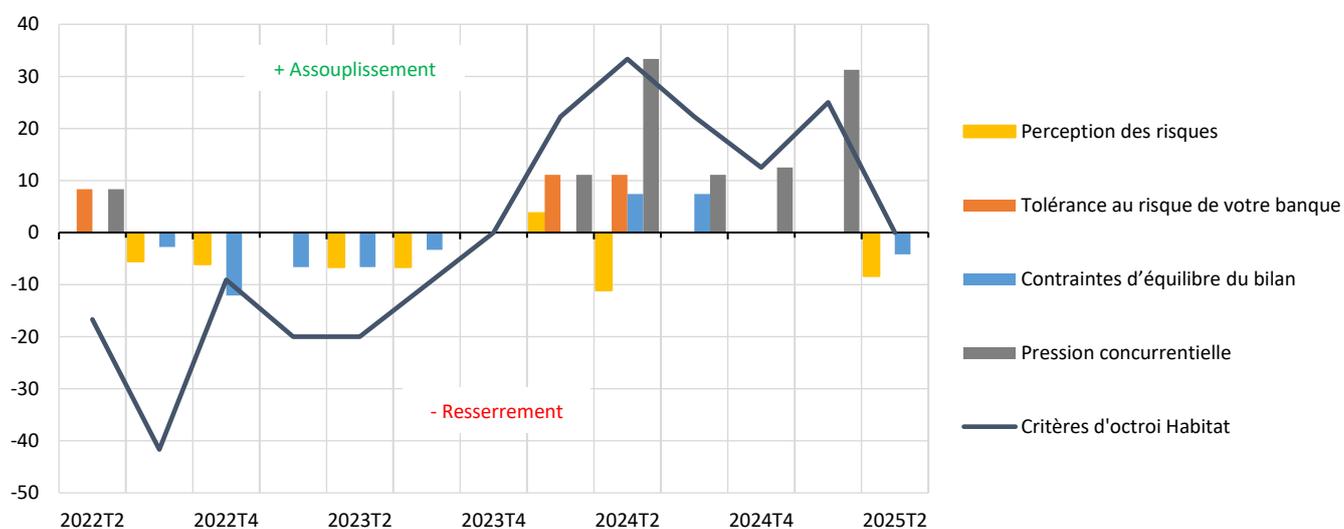
Source : Banque de France ; premier point disponible : janvier 2003 (octobre 2010 pour la production hors renégociations) ; dernier point affiché : mai 2025

Panorama des prêts à l'habitat des ménages

G1ter – Facteurs explicatifs de l'évolution de la demande de crédits à l'habitat, solde d'opinions des banques interrogées en %



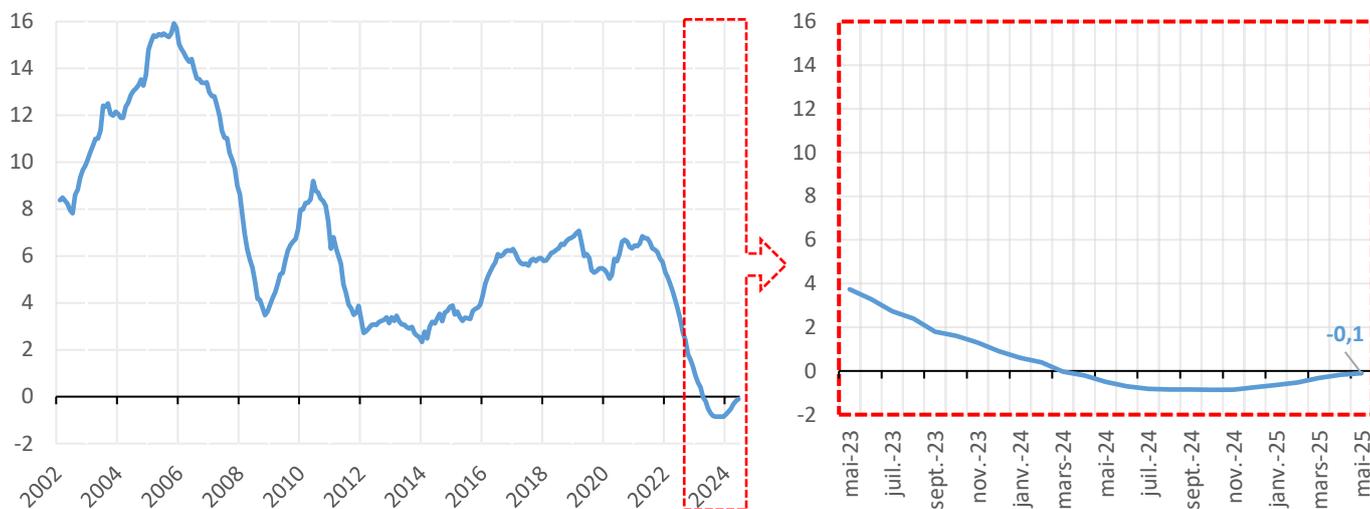
G1quater – Facteurs explicatifs de l'évolution des critères d'octroi des crédits à l'habitat, solde d'opinions des banques interrogées en %



Source : Banque de France (enquête sur la distribution du crédit auprès des banques (2^{ème} trimestre 2025))

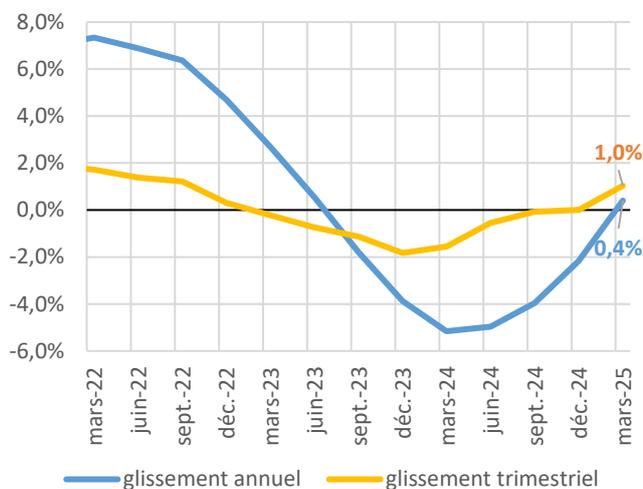
Panorama des prêts à l'habitat des ménages

G2 – Taux de croissance annuel des encours de crédit à l'habitat aux particuliers, en %



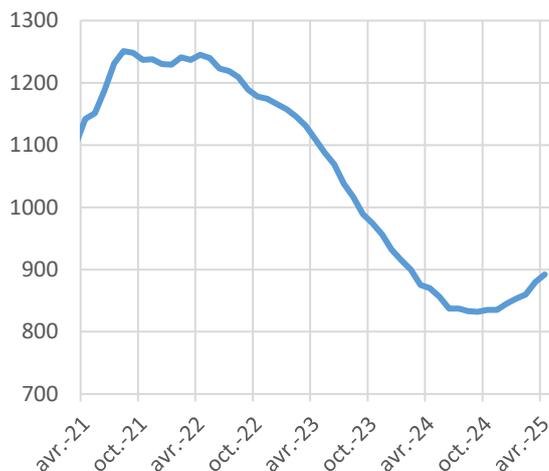
Source : Banque de France ; dernier point affiché : février 2025

G2bis – Prix des logements anciens en France métropolitaine



Sources : INSEE, Notaires ; dernier point affiché : 1^{er} trimestre 2025

G2ter - Nombre de ventes de logements anciens (cumul 12 mois en milliers)

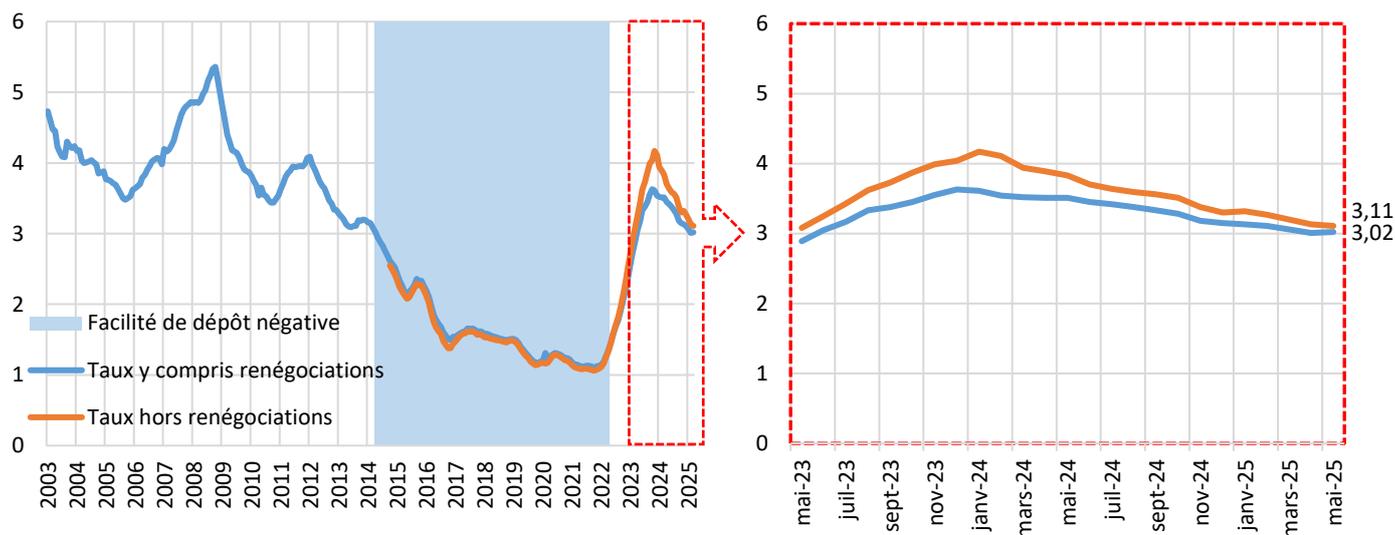


Sources : INSEE, Notaires ; dernier point affiché : avril 2025

Le taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat baisse encore

Depuis le début de l'année, les baisses du taux moyen, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l'habitat continuent à ralentir (3,11 % en mai, après 3,13 % en avril pour les taux hors renégociations ; cf. G3). **Depuis le plus haut atteint en janvier 2024, la baisse cumulée des taux des nouveaux crédits à l'habitat hors renégociation atteint 100 points de base.**

G3 – Taux d'intérêt des nouveaux prêts à l'habitat aux particuliers, en %



Source : Banque de France ; dernier point affiché : mai 2025

T1 – Taux des crédits nouveaux (taux effectif au sens étroit, moyenne mensuelle)

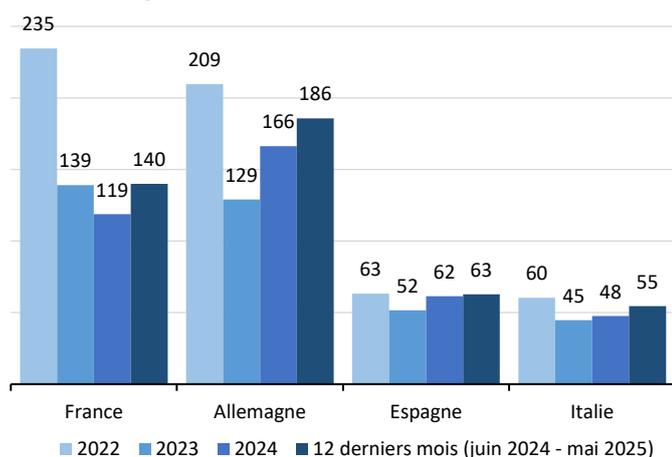
(en pourcentage)	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25
- crédits à l'habitat	3,51	3,45	3,42	3,38	3,33	3,28	3,18	3,15	3,13	3,11	3,06	3,01	3,02
dont crédits à l'habitat à long terme à taux fixe	3,48	3,43	3,39	3,36	3,31	3,25	3,16	3,12	3,10	3,08	3,03	2,99	2,99
dont crédits à l'habitat à court terme ou à taux variable	4,03	3,91	4,11	3,90	3,94	4,06	3,80	3,86	3,88	3,80	3,80	3,79	3,75
dont crédits à l'habitat hors renégociations	3,83	3,70	3,64	3,59	3,56	3,51	3,38	3,30	3,32	3,27	3,20	3,13	3,11

Source : Banque de France

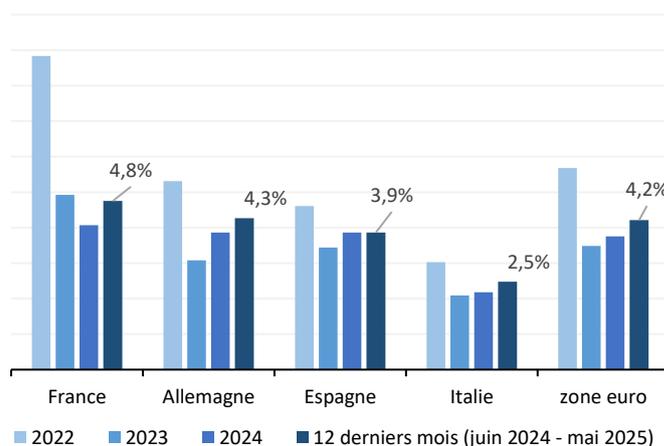
Au regard du PIB, la production de crédits à l'habitat reste plus élevée en France que chez nos voisins européens

La production de crédits à l'habitat affiche des évolutions assez parallèles au sein de la zone euro, avec une reprise observée partout à partir de 2024. Exprimée en % du PIB, la production est plus élevée en France que chez nos voisins européens (4,8% du PIB, contre 4,2% pour la moyenne zone euro ; cf. G4bis).

G4 – Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations), cumul 12 mois en Mds€*



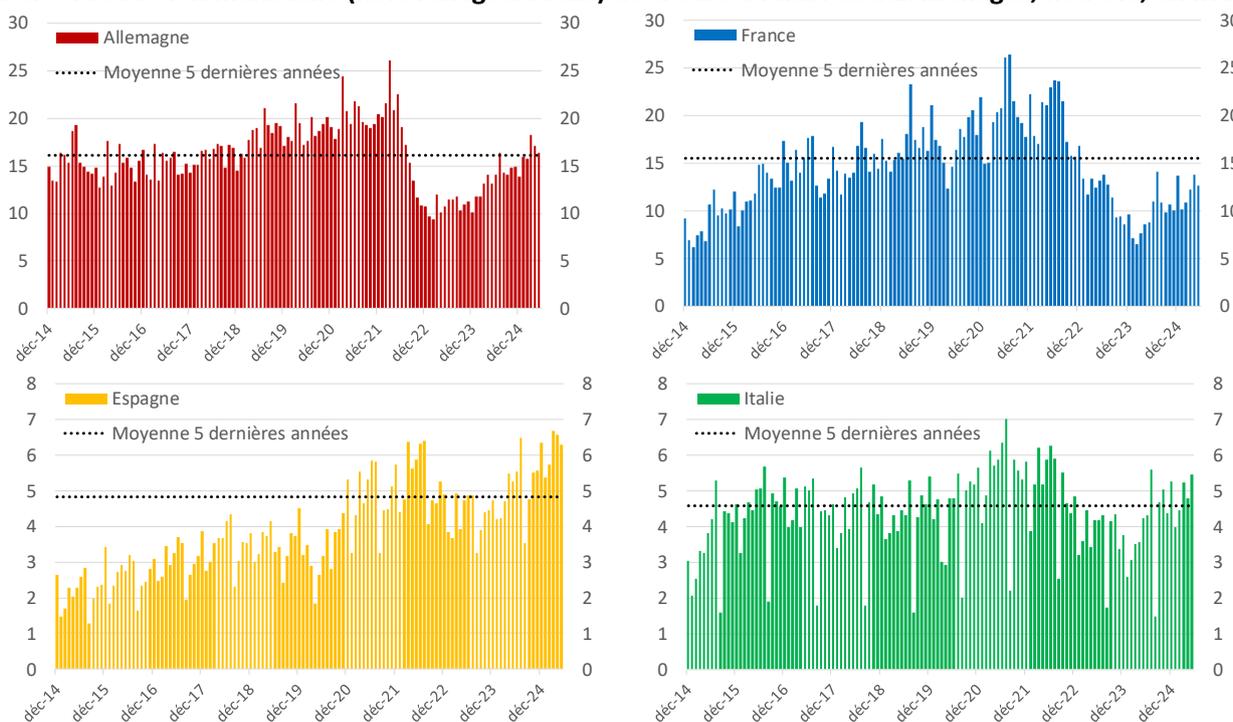
G4bis – Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations), cumul 12 mois rapportée au PIB



Sources : Banque centrale européenne, Eurostat

*Dans ce graphique, la production de la France en 2024 (119Mds€) est plus élevée que celle des particuliers-France (110 Mds€) pour deux raisons : d'une part il s'agit ici du périmètre « ménages » (en plus des particuliers sont ajoutés les entrepreneurs individuels et les ISBLSM) et, d'autre part, il s'agit des crédits octroyés aux ménages résidents de la zone euro et non pas aux seuls ménages résidents dans chacun des pays.

G4ter – Production mensuelle (hors renégociations) de crédits à l'habitat aux ménages, non-cvs, en Mds€

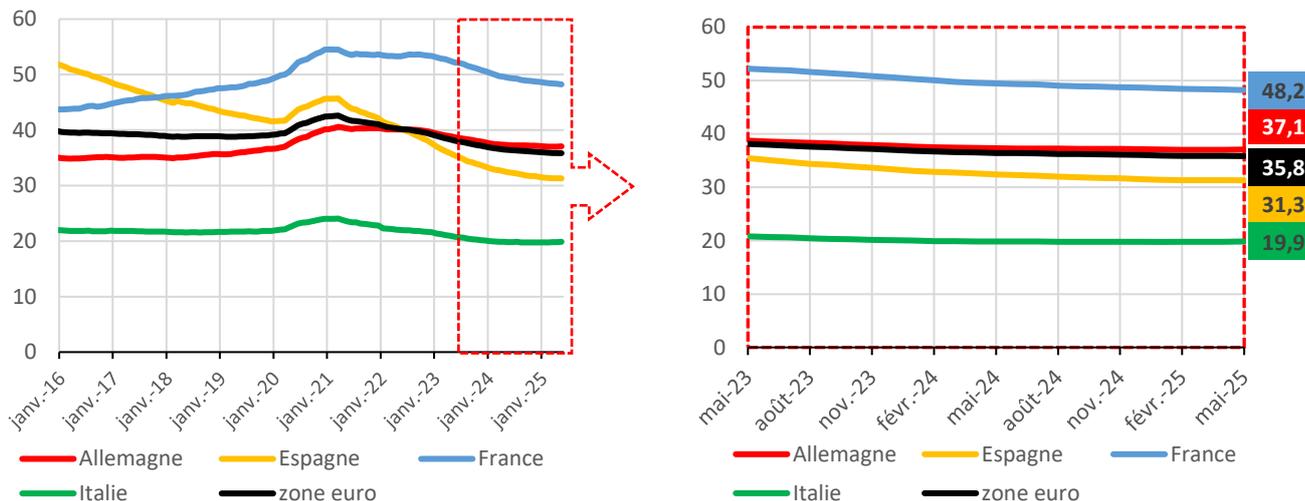


Source : Banque centrale européenne ; premier point disponible : décembre 2014 ; dernier point affiché : mai 2025

Panorama des prêts à l'habitat des ménages

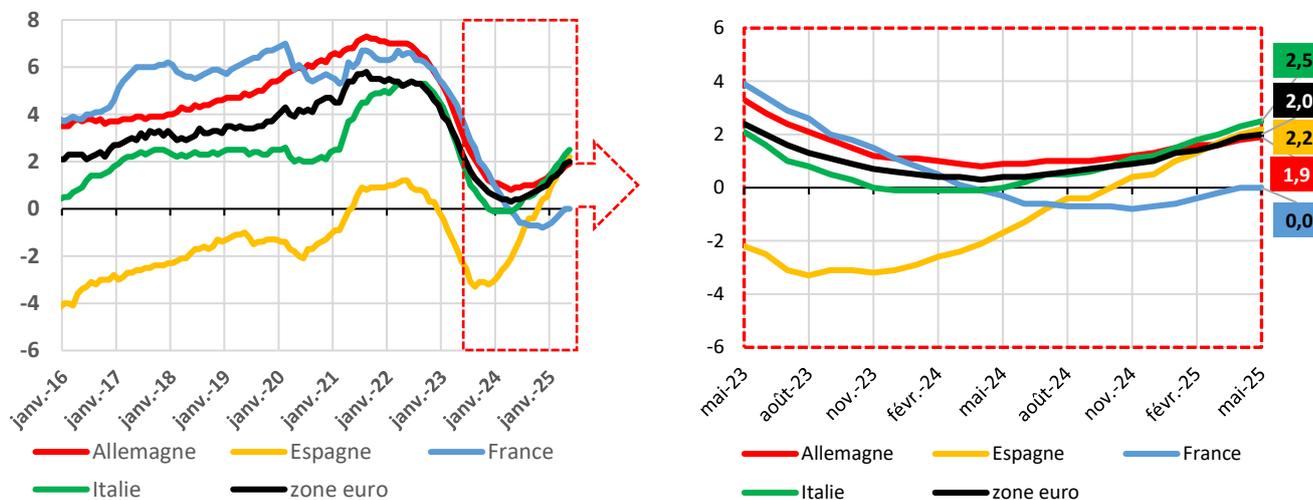
Le ratio d'encours de crédits à l'habitat des ménages rapporté au PIB diminue depuis mi-2022 en France. Si cette baisse est un peu plus marquée dans l'Hexagone que pour la moyenne zone euro (respectivement -5,2 points de pourcentage contre -4,3 en zone euro), le ratio reste sensiblement supérieur à celui de nos principaux voisins européens (cf. G5quarter).

G4quarter – Encours de crédits à l'habitat aux ménages, en % du PIB



Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : mai 2025

G4quinquies – Taux de croissance annuel des encours de crédits à l'habitat aux ménages, en %

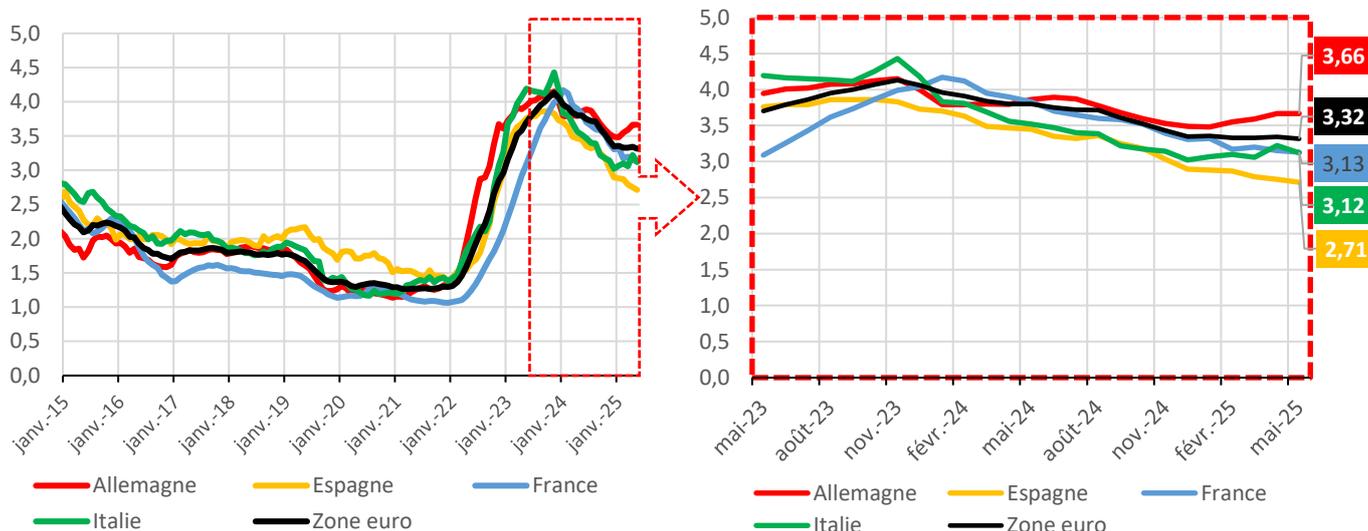


Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : mai 2025

Panorama des prêts à l'habitat des ménages

Les taux d'intérêt des crédits nouveaux aux ménages hors renégociations ont nettement diminué en 2024 partout en zone euro (cf. G5). Depuis le début de l'année 2025, les évolutions sont variables selon les pays : poursuite de la baisse en France et en Espagne, hausse en Allemagne et en Italie.

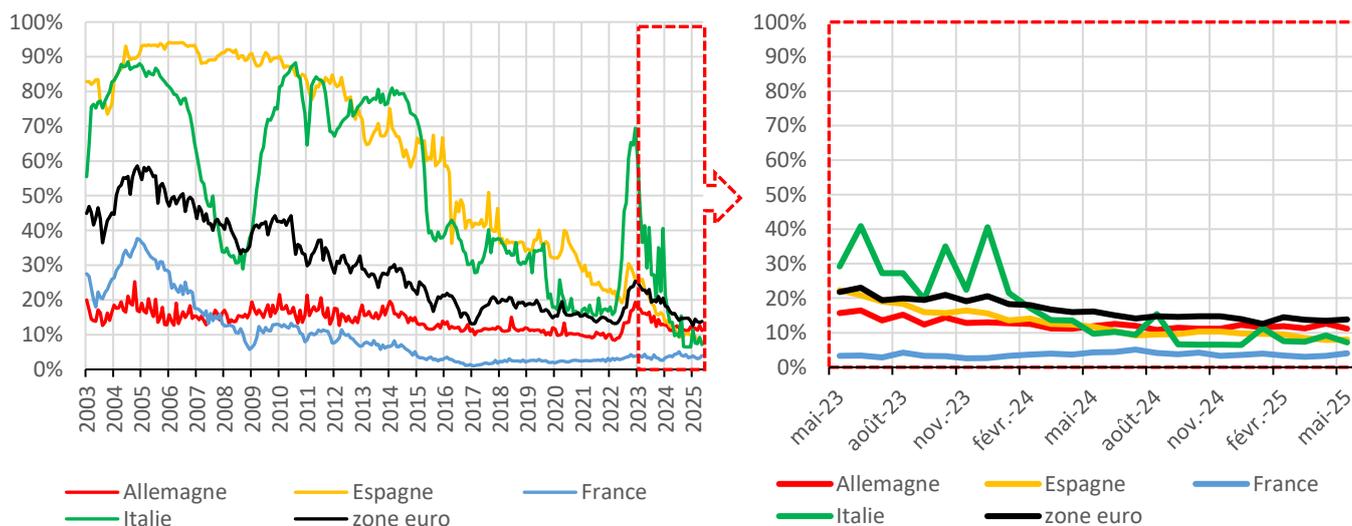
G5 – Taux d'intérêt (hors frais et assurance) des crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) des ménages de la zone euro, en %



Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : mai 2025

La production de nouveaux crédits à l'habitat à taux fixe continue à représenter la très grande majorité des prêts accordés aux ménages, particulièrement en France où la part des crédits à taux variable reste sensiblement inférieure à la moyenne de la zone euro (4 % contre 14 % en mai 2025 ; cf. G5bis).

G5bis – Part des crédits à taux variable¹ dans la production de crédits à l'habitat, en %



Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : mai 2025

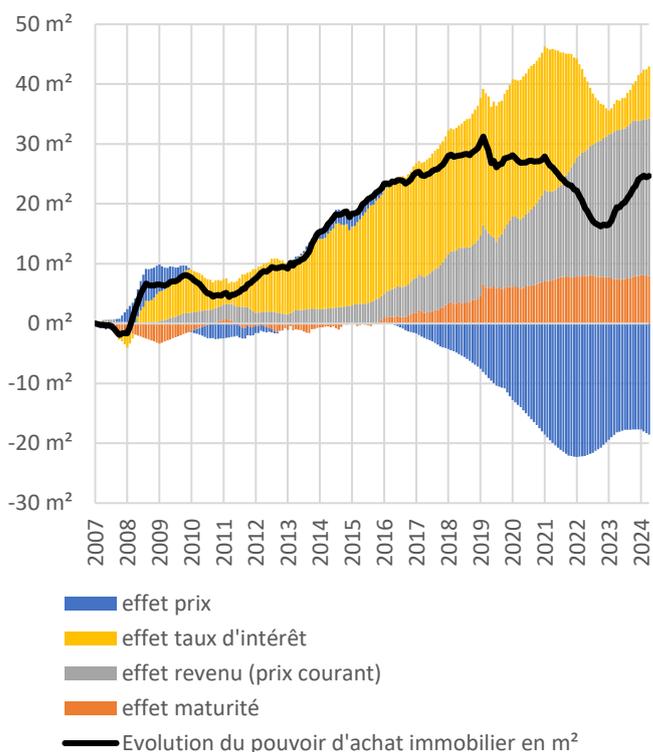
¹ Cette part est estimée sur la base des crédits de PFIT inférieure à 1 an.

Au 1^{er} trimestre 2025, le pouvoir d'achat immobilier des ménages se stabilise

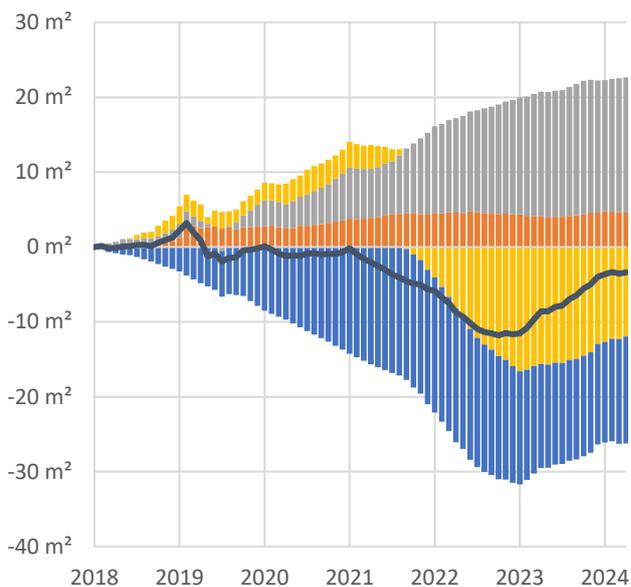
Le pouvoir d'achat immobilier des ménages est mesuré ci-dessous comme le nombre de m² pouvant être acquis par un ménage disposant d'un revenu moyen* et recourant à un crédit bancaire pour financer son bien ².

Au 1^{er} trimestre 2025, le pouvoir d'achat immobilier des ménages s'est stabilisé. Les prix immobiliers et les revenus varient peu et la baisse des taux d'intérêt a été plus limitée.

G6a – Pouvoir d'achat immobilier et variation des facteurs par rapport à fin décembre 2007



G6b – Pouvoir d'achat immobilier et variation des facteurs par rapport à fin décembre 2018



Sources : Banque de France, INSEE; dernier point affiché : 1^{er} trimestre 2025

* Le revenu utilisé dans le calcul du pouvoir d'achat immobilier a évolué depuis la publication Panorama du 24 avril 2025. Est repris dorénavant le RDB par unité de consommation (UC), qui bénéficie d'une actualisation régulière par l'INSEE, auquel on retranche les Services d'Intermédiation Financière Indirectement Mesurés (SIFIM) fournis par les banques aux ménages qui sont inclus dans leur RDB sans être pour autant consommables. Au 1^{er} trimestre 2025 le RDB des ménages par UC s'élevait à 3 245 €.

² Le calcul du pouvoir d'achat immobilier est réalisé sur la base d'une mensualité de remboursement égale à 33 % du revenu de l'emprunteur, sans apport personnel, pour un crédit d'une maturité égale à la moyenne de la période sous revue (en décembre 2024, la durée moyenne est de 278 mois).

Les primo-accédants et les ménages les plus modestes sont les premiers bénéficiaires des nouveaux crédits

La part des primo-accédants dans la production (en montant) de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale dépasse nettement 50% en mai 2025 (cf. G7).

La part des prêts relais dans la production de crédit (hors renégociations), après avoir progressé régulièrement entre 2018 et 2022 puis s'être stabilisée en 2023, tend à reculer depuis (cf. G8).

La part des ménages les plus modestes (ceux avec un revenu inférieur à 2 SMIC) au sein des emprunteurs tend à augmenter : elle représente 31% des prêts accordés en avril 2025 (26% en 2021) ; les ménages gagnant moins de 3 SMIC représentent quant à eux plus de la moitié (58%). (cf. G10). L'encours des prêts à taux 0%, dont le bénéfice est notamment soumis à des conditions de ressources, a continué de progresser (l'encours de ces prêts représente 3,5 % de celui des crédits à l'habitat fin mars 2025 ; cf. G9).

G7 – Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale, en %

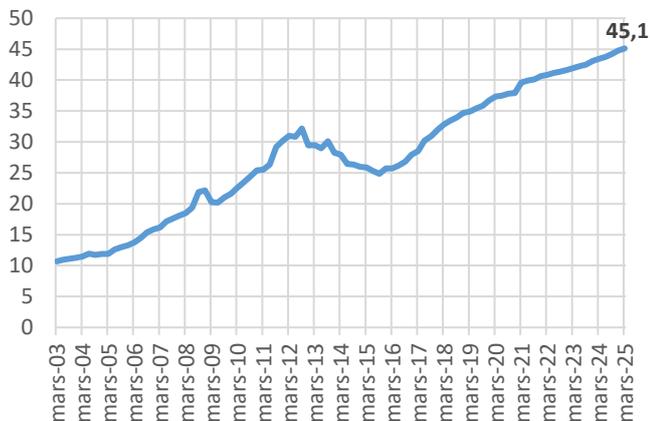


G8 – Part des prêts relais dans la production de crédits à l'habitat (hors renégociation), en %



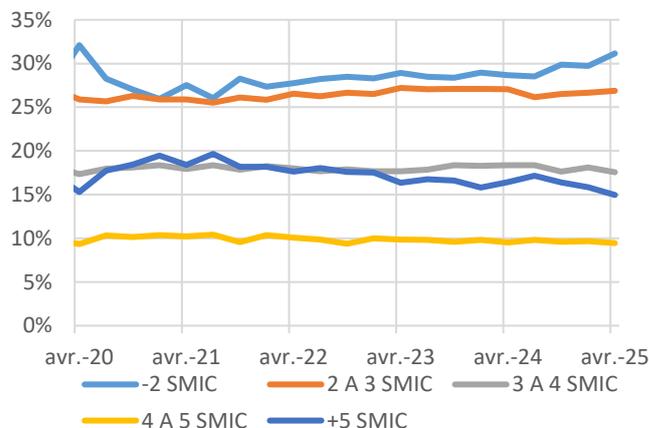
Source : Banque de France ; dernier point affiché : mai 2025

G9 – Encours de prêts immobiliers à taux 0%, en Mds€



Source : Banque de France ; dernier point affiché : 1^{er} trimestre 2025

G10 – Répartition des emprunteurs par tranche de revenus, en % du nombre d'emprunteurs



Source : Banque de France ; dernier point affiché : avril 2025

Sauf mention contraire, toutes les statistiques présentées ci-après se basent sur une collecte mensuelle auprès de la totalité du système bancaire, couvrant les prêts ayant fait l'objet d'une signature irrévocable par le prêteur et l'emprunteur en cours de mois.