

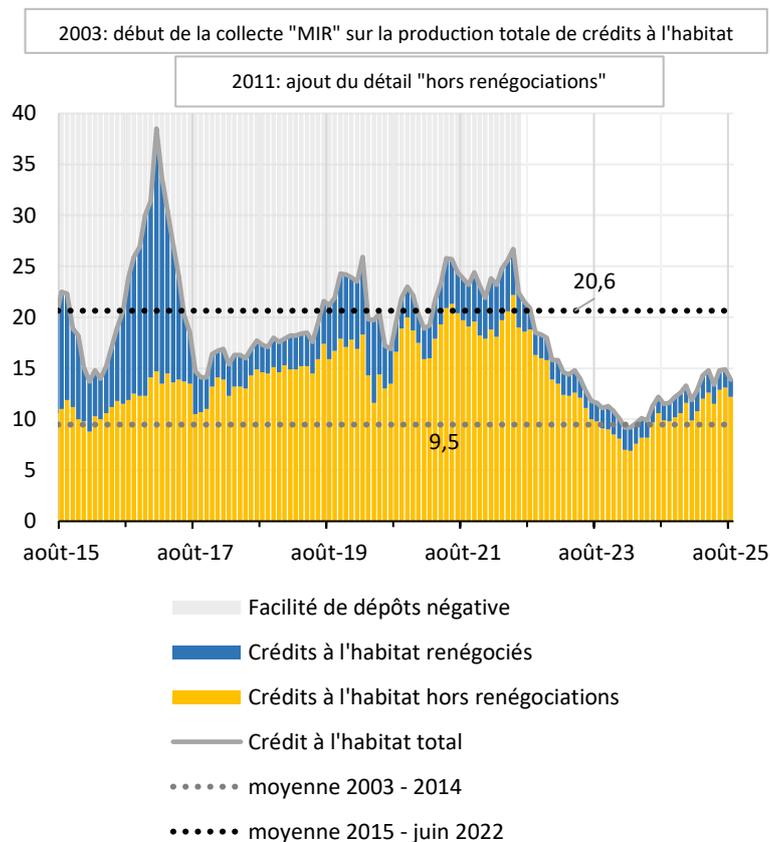
Panorama mis à jour le 7 octobre 2025

## La production de crédits à l'habitat confirme sa reprise

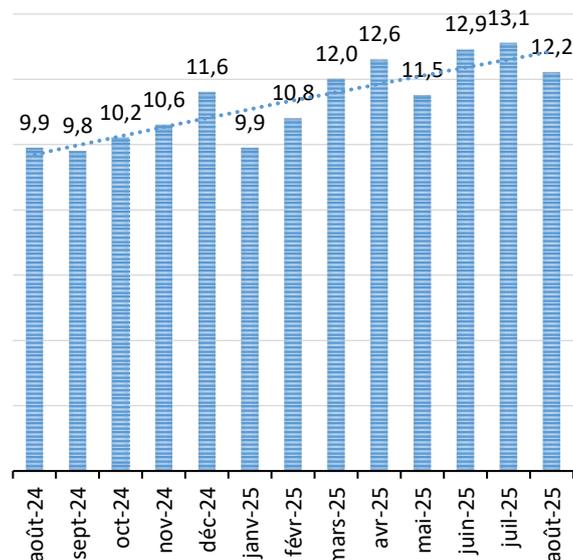
La production de crédits à l'habitat du printemps et de l'été, période traditionnellement propice aux achats immobiliers, poursuit sa reprise. Sur les 8 premiers mois de l'année 2025 la production de crédits à l'habitat est en hausse de 40 % par rapport à la même période il y a un an (cf. G1, G1bis). 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 G3), la reprise des transactions immobilières (G2ter) (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 et est redevenu positif depuis juin (cf. G2).

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



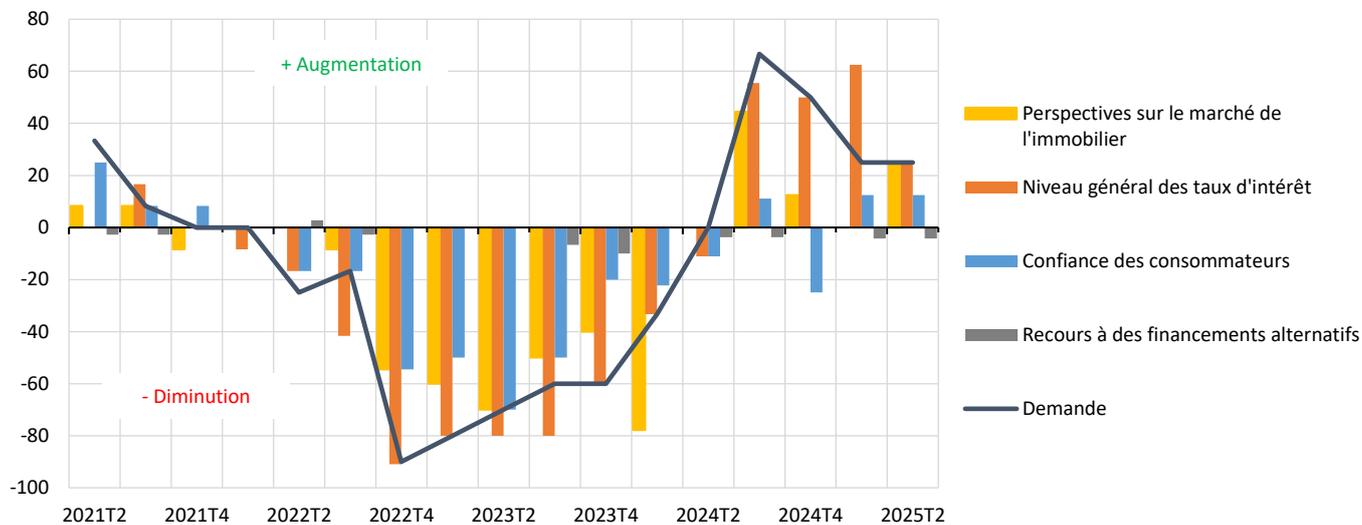
**G1bis – Production mensuelle CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers, en Mds€**



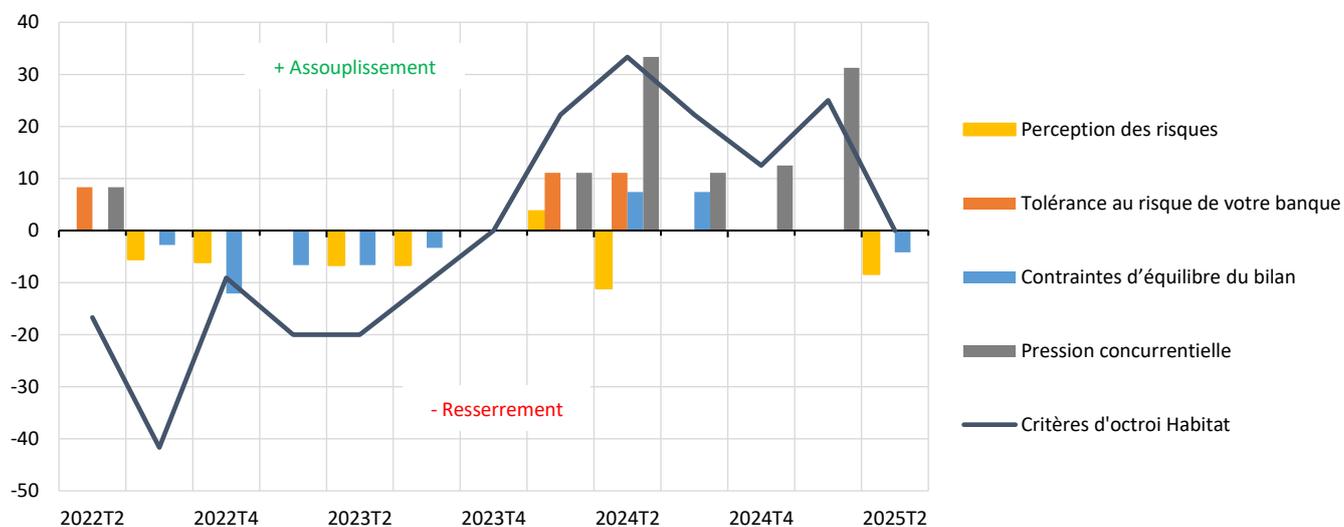
Source : Banque de France ; premier point disponible : janvier 2003 (octobre 2010 pour la production hors renégociations) ; dernier point affiché : août 2025

# Panorama des prêts à l'habitat des ménages

**G1ter –Évolution de la demande de crédits à l'habitat et facteurs explicatifs, soldes d'opinions des banques interrogées en %**



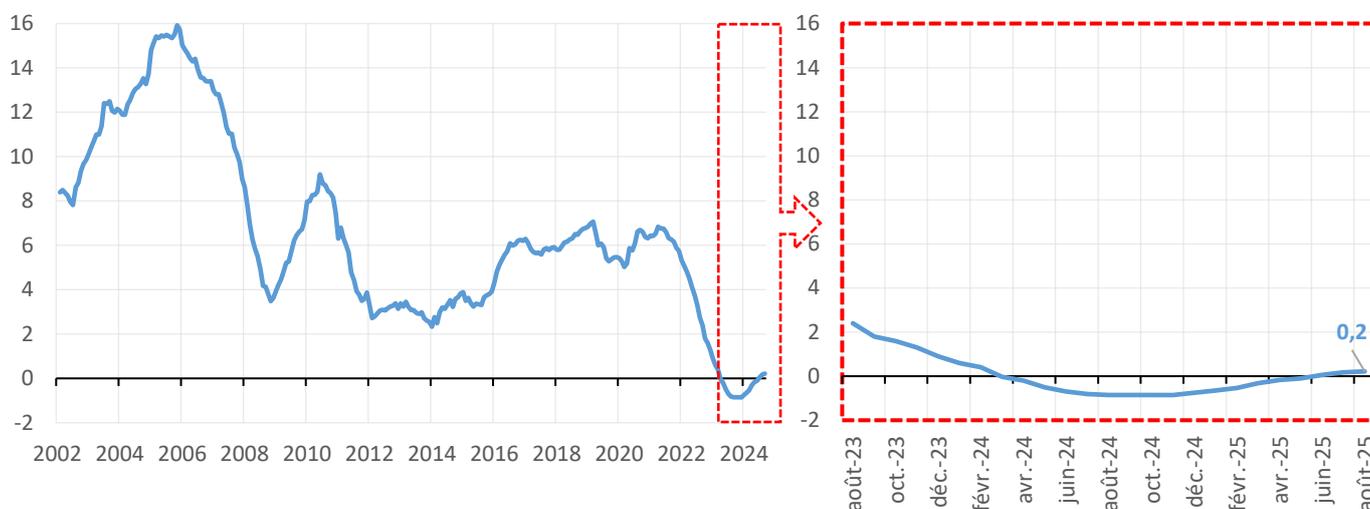
**G1quater –Évolution des critères d'octroi des crédits à l'habitat et facteurs explicatifs, soldes d'opinions des banques interrogées en %**



Source : Banque de France (enquête sur la distribution du crédit auprès des banques (2<sup>ème</sup> trimestre 2025))

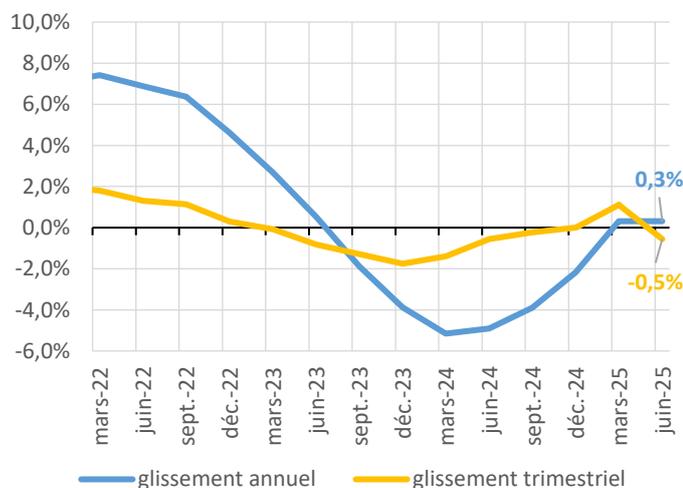
# Panorama des prêts à l'habitat des ménages

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



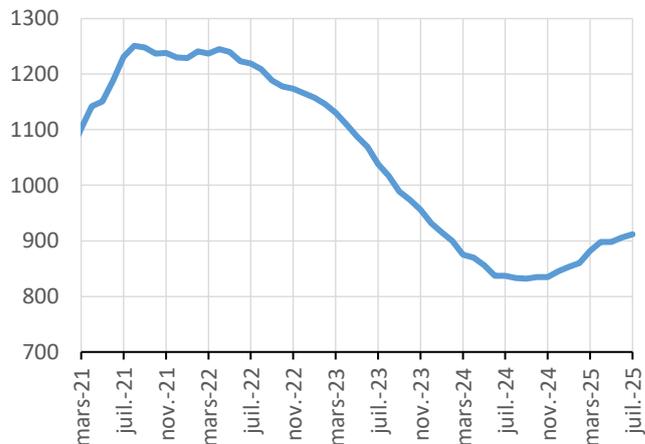
Source : Banque de France ; dernier point affiché : août 2025

**G2bis – Prix des logements anciens en France métropolitaine**



Sources : INSEE, Notaires ; dernier point affiché : 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

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



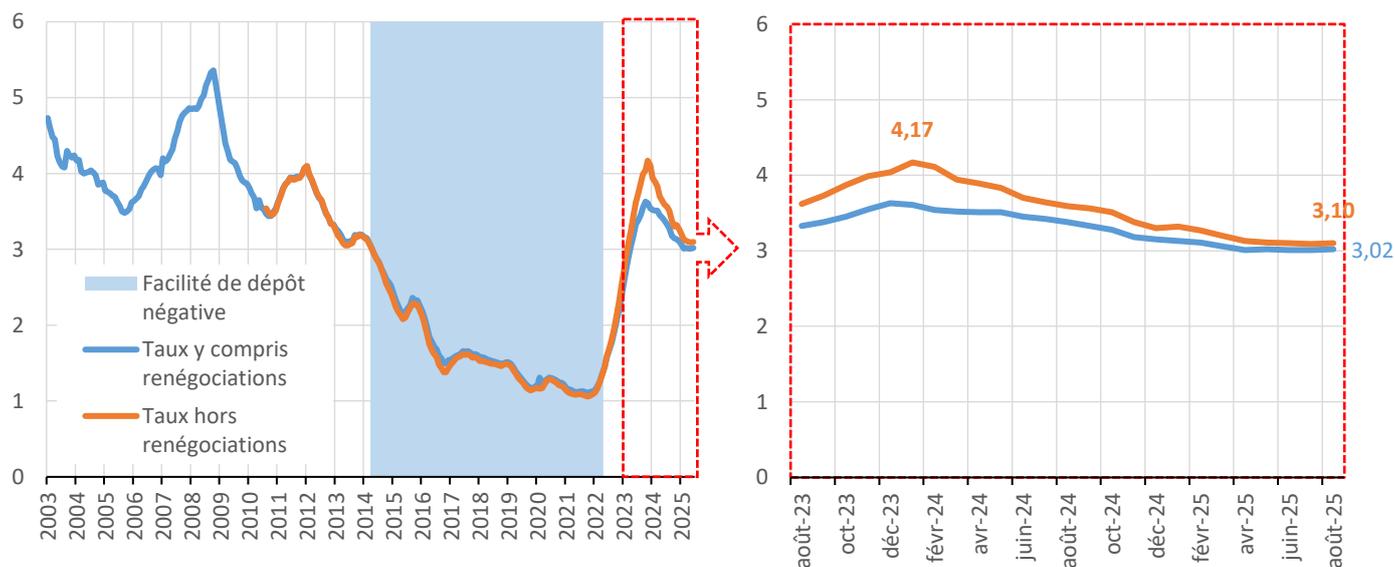
Sources : INSEE, Notaires ; dernier point affiché : juillet 2025

# Panorama des prêts à l'habitat des ménages

**Le taux moyen des nouveaux crédits se stabilise un peu au-dessus de 3 % mais est en baisse d'un point de pourcentage depuis le plus haut atteint en janvier 2024**

Depuis le printemps, les baisses du taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat, hors frais et assurances, ont ralenti (3,10 % en août, après 3,13 % en avril pour les taux hors renégociations ; cf. G3). Les taux se stabilisent ainsi un peu au-dessus de 3 %. **Depuis le plus haut atteint en janvier 2024, la baisse cumulée des taux des nouveaux crédits à l'habitat hors renégociation dépasse 100 points de base.**

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



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

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

(en pourcentage)	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25
- crédits à l'habitat	3,38	3,33	3,28	3,18	3,15	3,13	3,11	3,06	3,01	3,02	3,01	3,01	3,02
dont crédits à l'habitat à long terme à taux fixe	3,36	3,31	3,25	3,16	3,12	3,10	3,08	3,03	2,99	2,99	2,99	2,98	3,00
dont crédits à l'habitat à court terme ou à taux variable	3,90	3,94	4,06	3,80	3,86	3,88	3,80	3,80	3,79	3,75	3,69	3,69	3,73
dont crédits à l'habitat hors renégociations	3,59	3,56	3,51	3,38	3,30	3,32	3,27	3,20	3,13	3,11	3,10	3,09	3,10

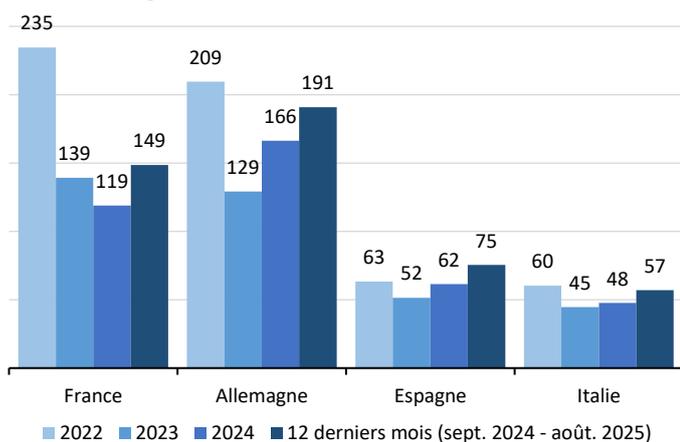
Source : Banque de France

# Panorama des prêts à l'habitat des ménages

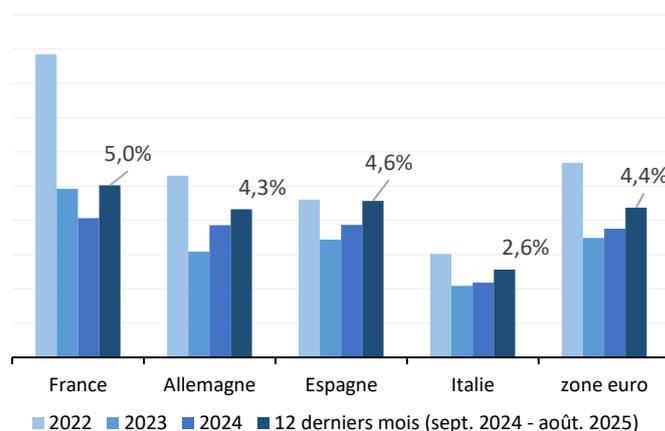
**Au regard du PIB, la production de crédits à l'habitat est plus élevée en France que chez nos voisins européens**

La reprise de la production de crédits à l'habitat a été plus tardive en France que dans les autres grandes économies de la zone euro où elle avait redémarré dès début 2024. Exprimée en % du PIB, la production est désormais plus élevée en France que chez nos voisins européens (5,0% du PIB, contre 4,4% pour la moyenne zone euro ; cf. G4bis).

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



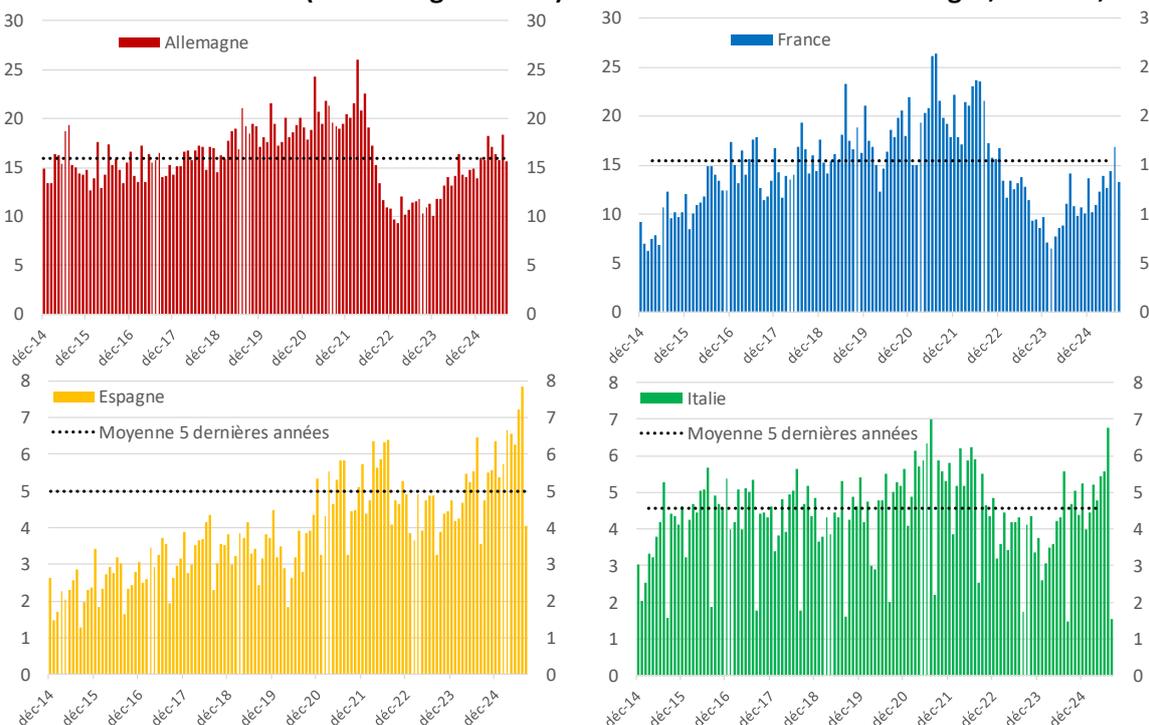
**G4bis – Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations), cumul 12 mois rapportée au PIB**



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€**

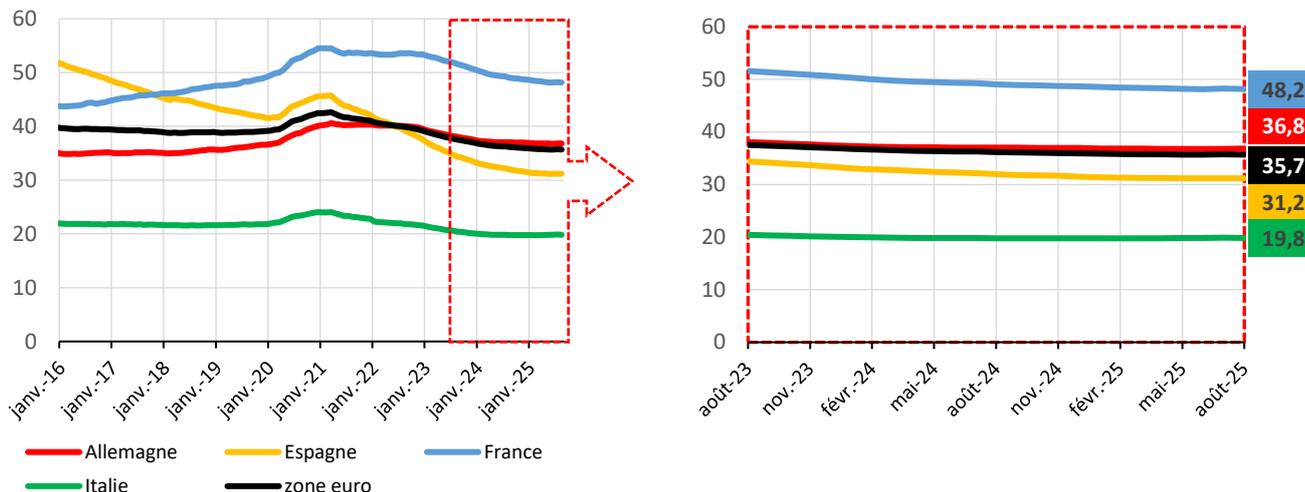


Source : Banque centrale européenne ; premier point disponible : décembre 2014 ; dernier point affiché : août 2025

# Panorama des prêts à l'habitat des ménages

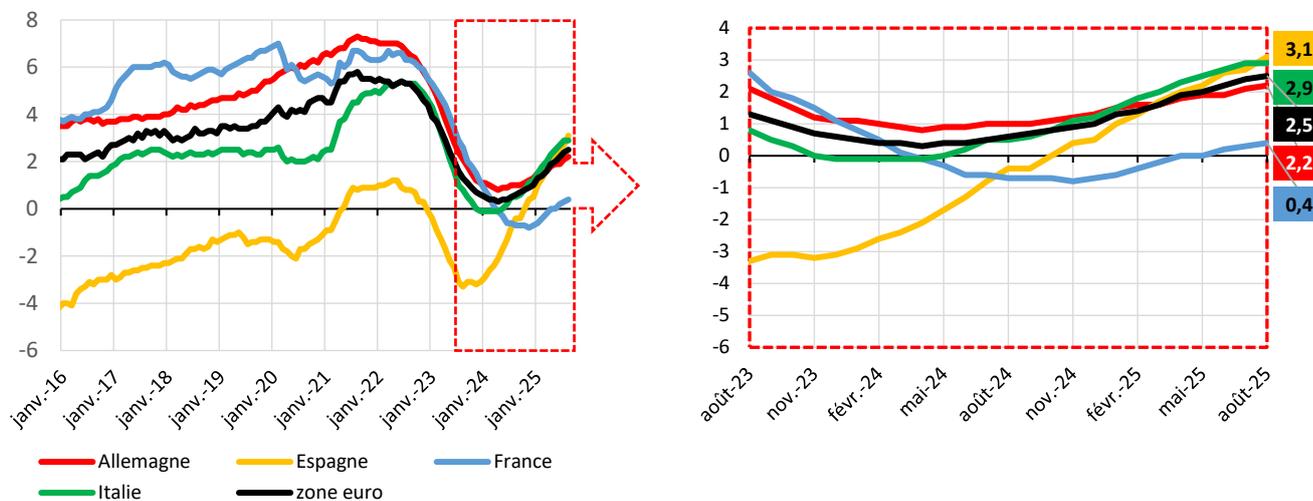
Rapporté au PIB, l'encours de crédits à l'habitat des ménages diminue depuis mi-2022 en France. Si cette baisse est un peu plus marquée dans l'Hexagone que pour la moyenne zone euro (respectivement -5,3 points de pourcentage contre -4,4 en zone euro), le ratio reste toutefois sensiblement supérieur à 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 : août 2025

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

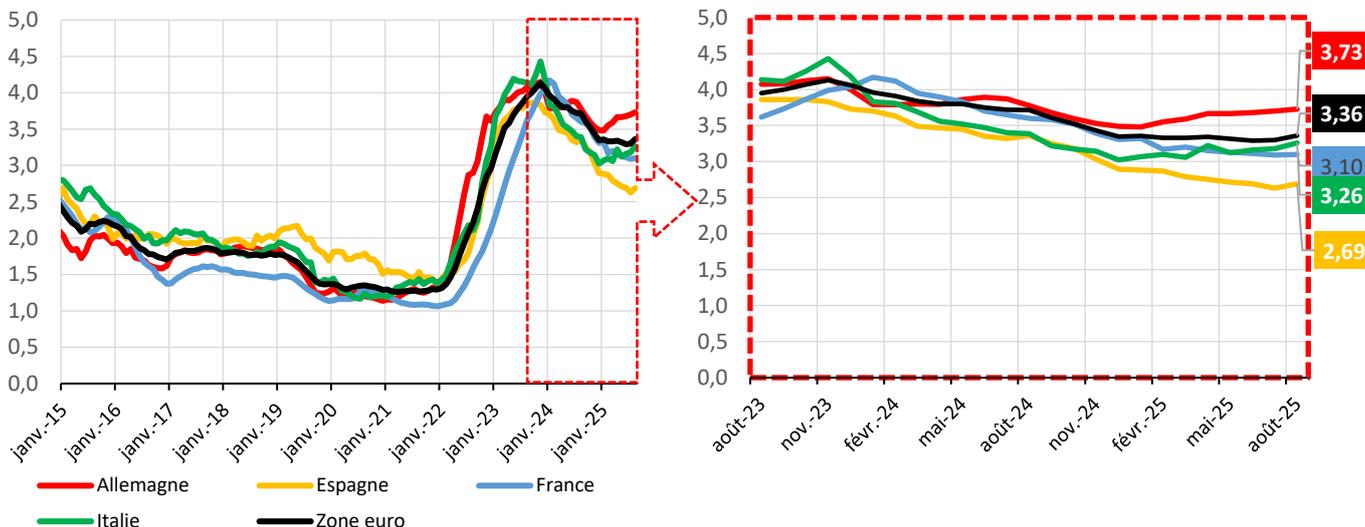


Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : août 2025

# 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 Espagne et, dans une moindre mesure, en France mais hausse en Allemagne et en Italie.

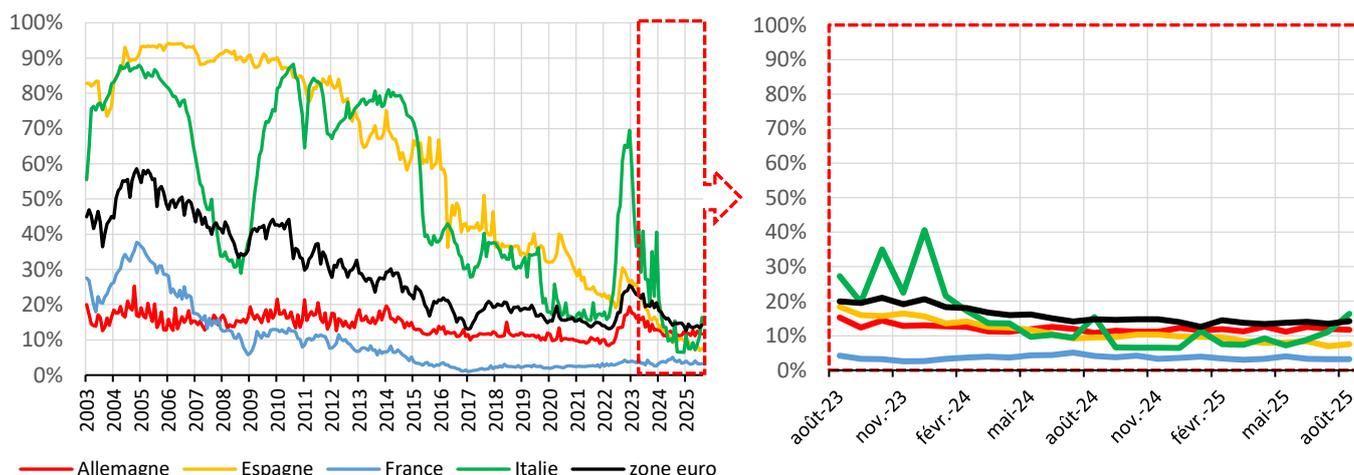
**G5 – Taux d'intérêt (hors frais et assurance) des crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) des ménages de la zone euro, en %**



Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : août 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 (3 % contre 14 % en août 2025 ; cf. G5bis).

**G5bis – Part des crédits à taux variable<sup>1</sup> dans la production de crédits à l'habitat, en %**



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

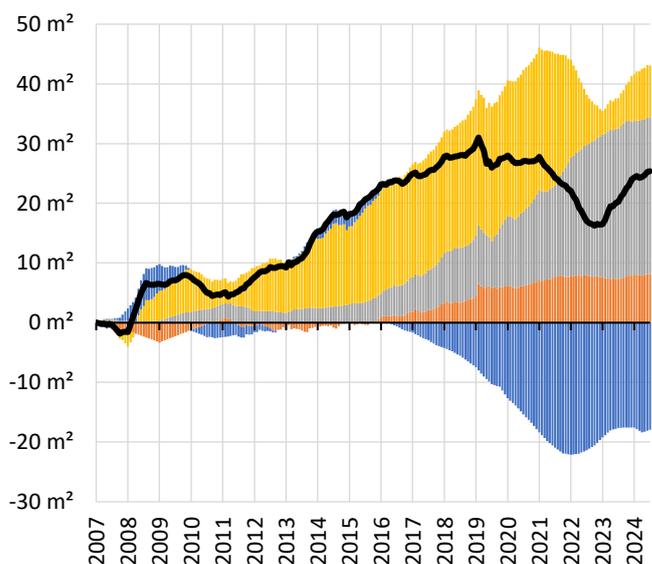
<sup>1</sup> Cette part est estimée sur la base des crédits de PFIT inférieure à 1 an.

## Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, le pouvoir d'achat immobilier des ménages progresse un peu

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

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a un peu progressé en raison essentiellement du recul des prix immobiliers (-0,5 % sur le trimestre en moyenne), les revenus et les taux d'intérêt variant très peu.

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

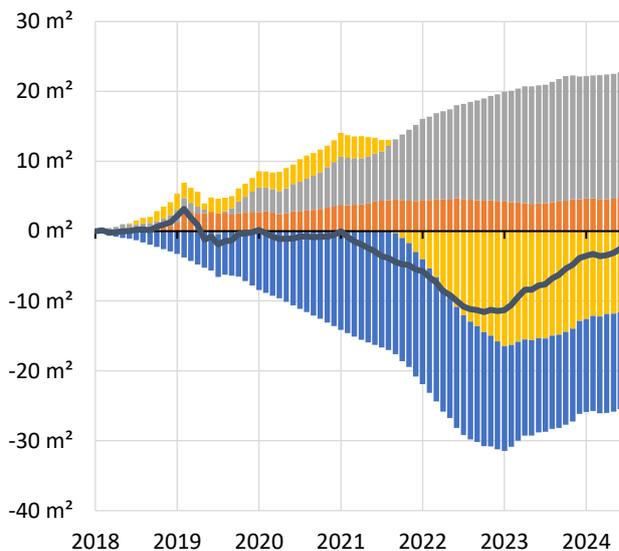


- effet prix
- effet taux d'intérêt
- effet revenu (prix courant)
- effet maturité
- Evolution du pouvoir d'achat immobilier en m<sup>2</sup>

Sources : Banque de France, INSEE; dernier point affiché : 2<sup>ème</sup> 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 le RDB des ménages par UC s'élevait à 3 250 €.

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



<sup>2</sup> 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).

# Panorama des prêts à l'habitat des ménages

## Les primo-accédants et les ménages les plus modestes sont toujours 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% depuis un an (cf. G7).

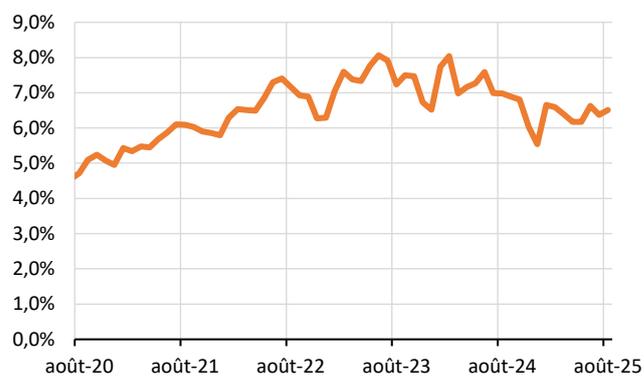
La part des prêts relais dans la production de crédit (hors renégociations), après avoir progressé régulièrement entre 2018 et 2022 puis diminué en 2023 et 2024, est stable depuis le début de l'année (cf. G8). L'encours des prêts à taux 0%, dont l'attribution est soumise à des conditions de ressources, a continué de progresser et représente 3,6 % de celui des crédits à l'habitat fin juin 2025 (cf. G9).

Les ménages ayant un revenu inférieur à 2 SMIC représentent 31% du nombre des emprunteurs ayant obtenu un crédit en juillet 2025, en progression par rapport à juillet 2024 où leur part était de 29% ; si l'on ajoute les ménages gagnant entre 2 et 3 fois le SMIC, on atteint plus de la moitié des emprunteurs (58% ; cf. G10).

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

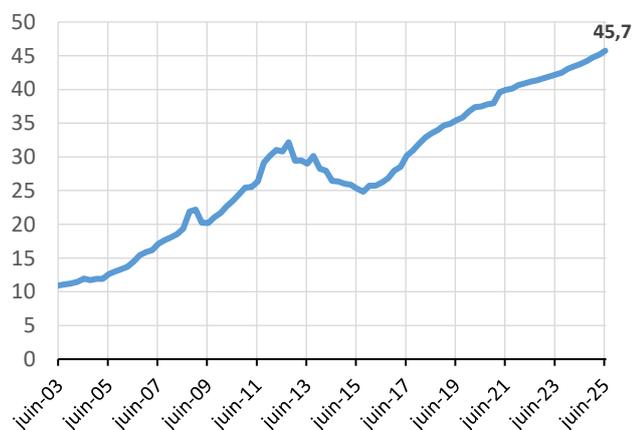


**G8 – Part des prêts relais dans la production de crédits à l'habitat (hors renégociation), en %**



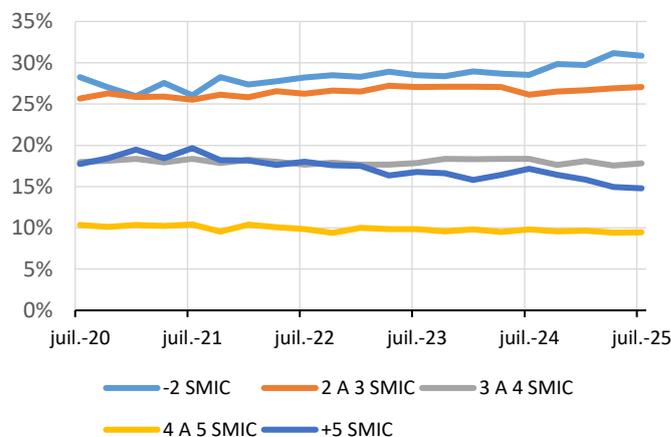
Source : Banque de France ; dernier point affiché : août 2025

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



Source : Banque de France ; dernier point affiché : 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

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



Source : Banque de France ; dernier point affiché : juillet 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.