

Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

Panorama mis à jour le 24 février 2026

Après 2 années de repli, la production de crédits à l'habitat aux particuliers est nettement repartie à la hausse en 2025 (+33 % hors renégociations) soutenue par la poursuite de l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts par les banques et en lien avec le rebond du nombre de transactions immobilières. Les primo-accédants ont bien bénéficié de cette reprise.

Tableau de bord

	Var° annuelle	Var° trimestrielle
Crédits à l'habitat		
Production de crédits à l'habitat hors renégociations		
France	+33,5%	+3,4%
Zone euro	+29,2%	+7,1%
Taux des crédits à l'habitat hors renégociations		
France	-23 bps	-1 bps
Zone euro	-3 bps	-1 bps
Marché immobilier (France)		
Prix des logements anciens	+0,7%	=
Transactions logements neufs et anciens	+10,6%	

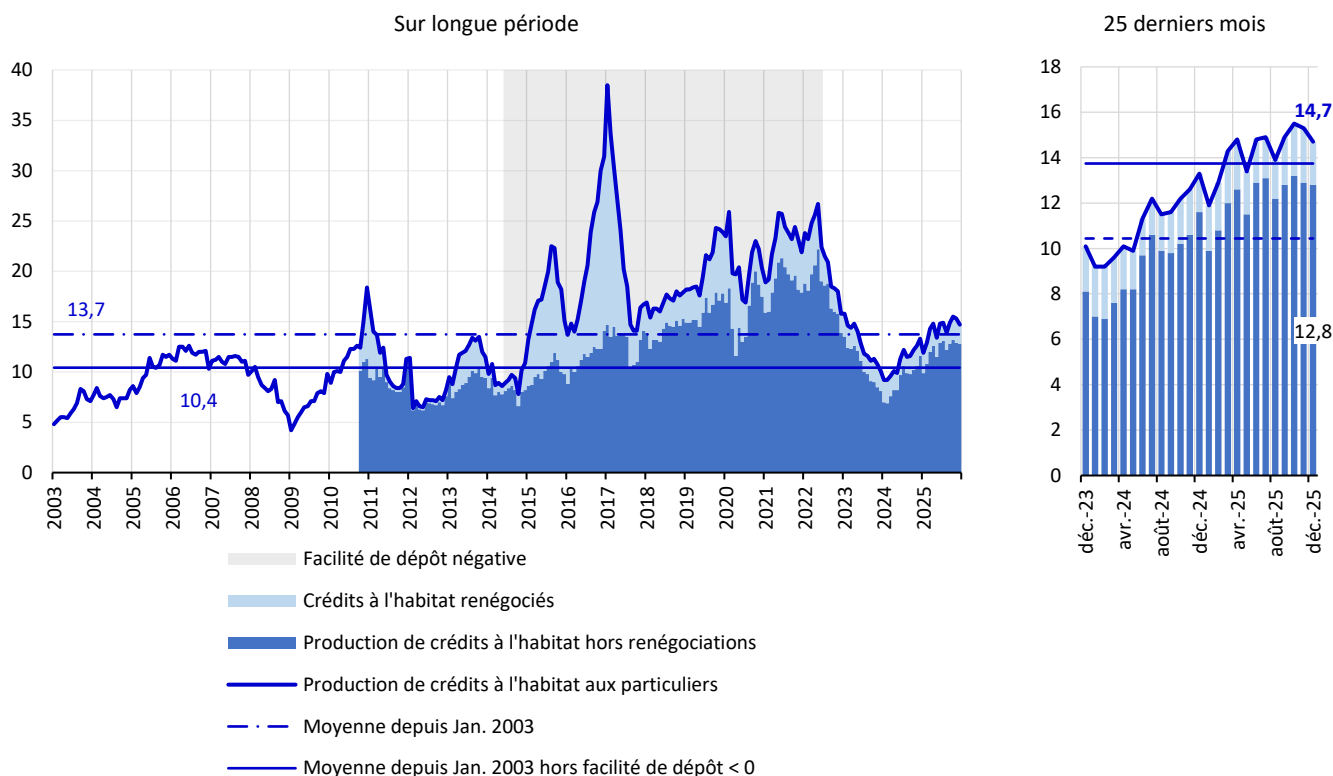
Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

En France, la production de crédits à l'habitat aux particuliers a rebondi de 33 % en 2025 dans un contexte de poursuite de la baisse des taux.

Après 2 années de repli (-14 % en 2024 et -41 % en 2023), la production de crédits à l'habitat aux particuliers (hors renégociations) s'est établie à 146,7 Mds€ en 2025, en hausse de 33 % par rapport à l'année précédente (dont la production avait été, il est vrai, particulièrement basse), soit 36,4 Mds€ de nouveaux crédits supplémentaires. Ce rebond s'est inscrit dans un contexte de hausse du nombre de transactions immobilières (+10,6 %, 1 002 000 ventes de logements en 2025) et donc de la demande de crédit, favorisé par la poursuite de l'assouplissement des conditions de financement en 2025.

Le taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers (hors renégociations) a diminué de 22 points de base (pdb) sur l'ensemble de l'année 2025 (après -75 pdb en 2024) même si celui-ci s'est stabilisé à partir de l'été. En décembre 2025, il est tombé à 3,08 %, un niveau proche de celui de 2014.

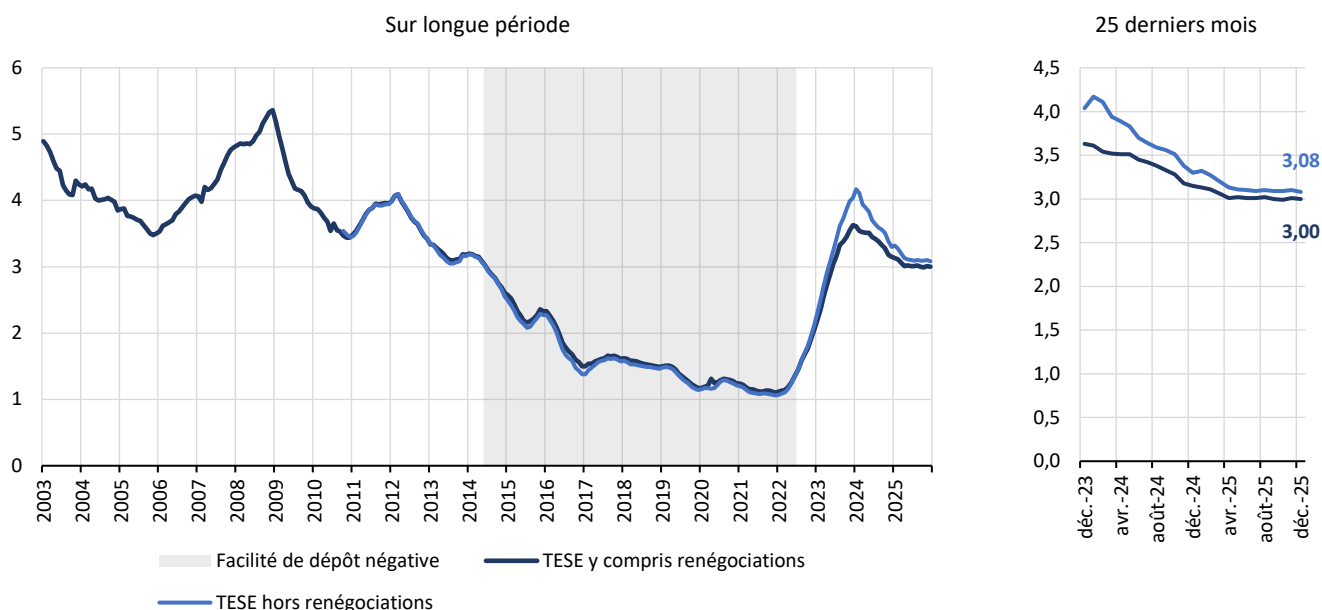
G1.1 – Production de crédits nouveaux à l'habitat à destination des particuliers, cvs, en Mds€



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

Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

G1.2 – Taux d'intérêt des nouveaux prêts à l'habitat aux particuliers, en %



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

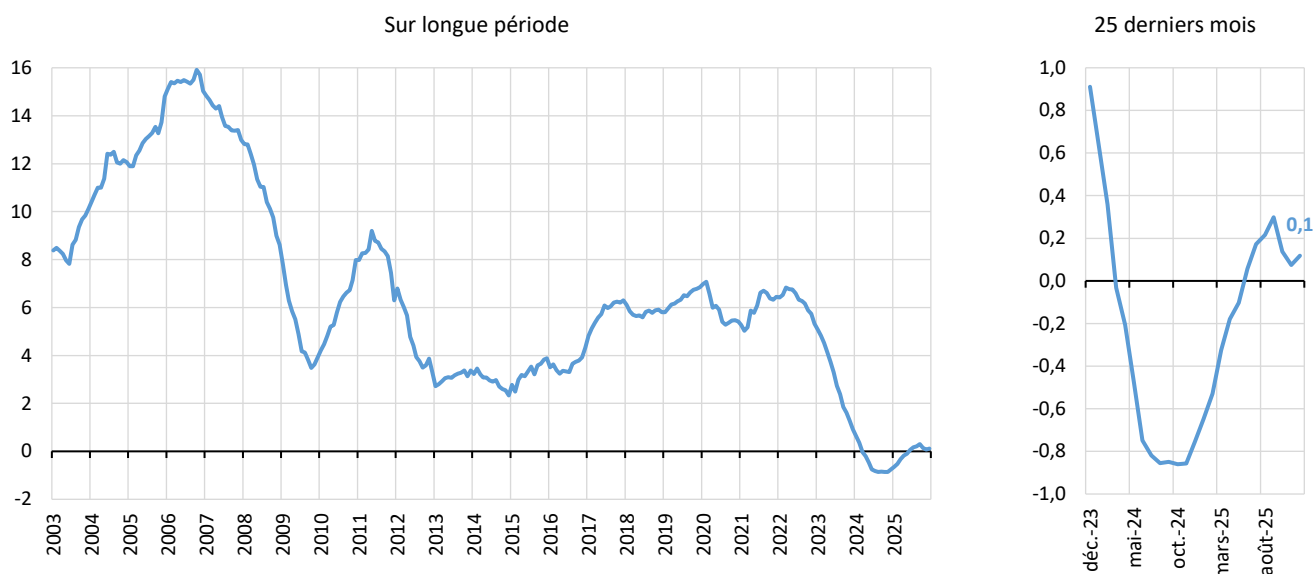
T1 – Taux des crédits nouveaux (taux effectif au sens étroit, moyenne mensuelle)

(en pourcentage)	déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	dec-25
Crédits à l'habitat	3,15	3,13	3,11	3,06	3,01	3,02	3,01	3,01	3,02	3,00	2,99	3,01	3,02
dont crédits à l'habitat à long terme à taux fixe	3,12	3,10	3,08	3,03	2,99	2,99	2,99	2,98	3,00	2,97	2,98	2,98	2,98
dont crédits à l'habitat à court terme ou à taux variable	3,86	3,88	3,80	3,80	3,79	3,75	3,69	3,69	3,73	3,67	3,54	3,67	3,66
dont crédits à l'habitat hors renégociations	3,30	3,32	3,27	3,20	3,13	3,11	3,10	3,09	3,10	3,09	3,09	3,10	3,08

Source : Banque de France

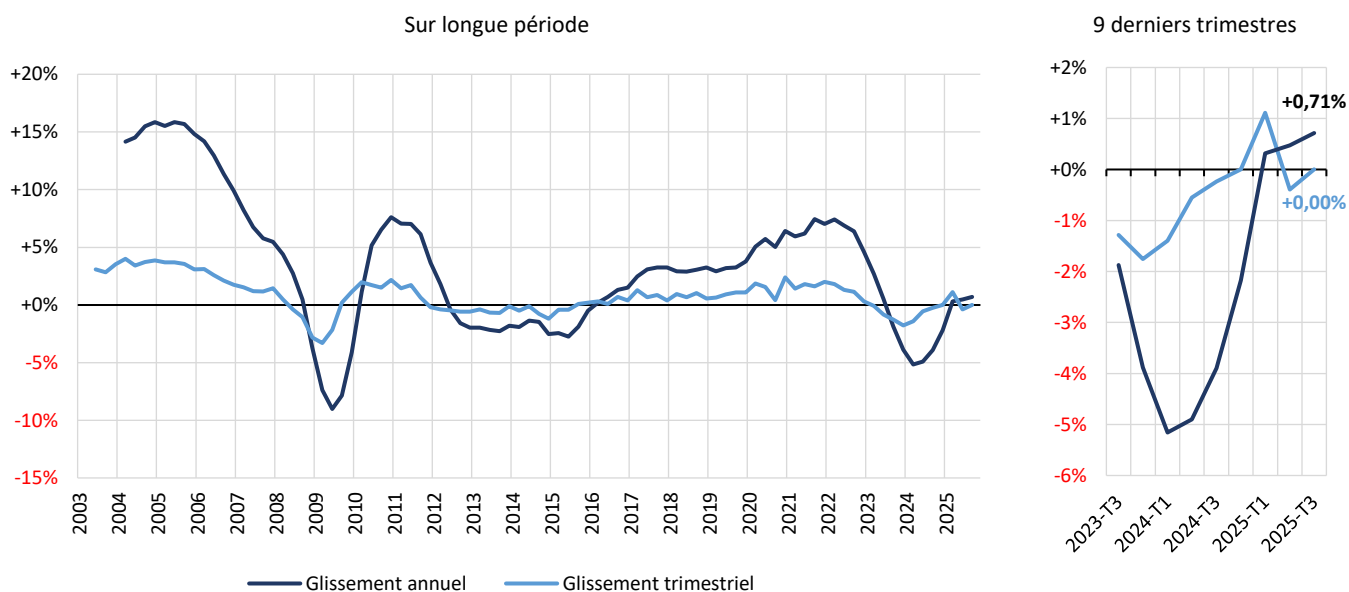
Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

G2.1 – Taux de croissance annuel des encours de crédit à l'habitat aux particuliers, en %



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

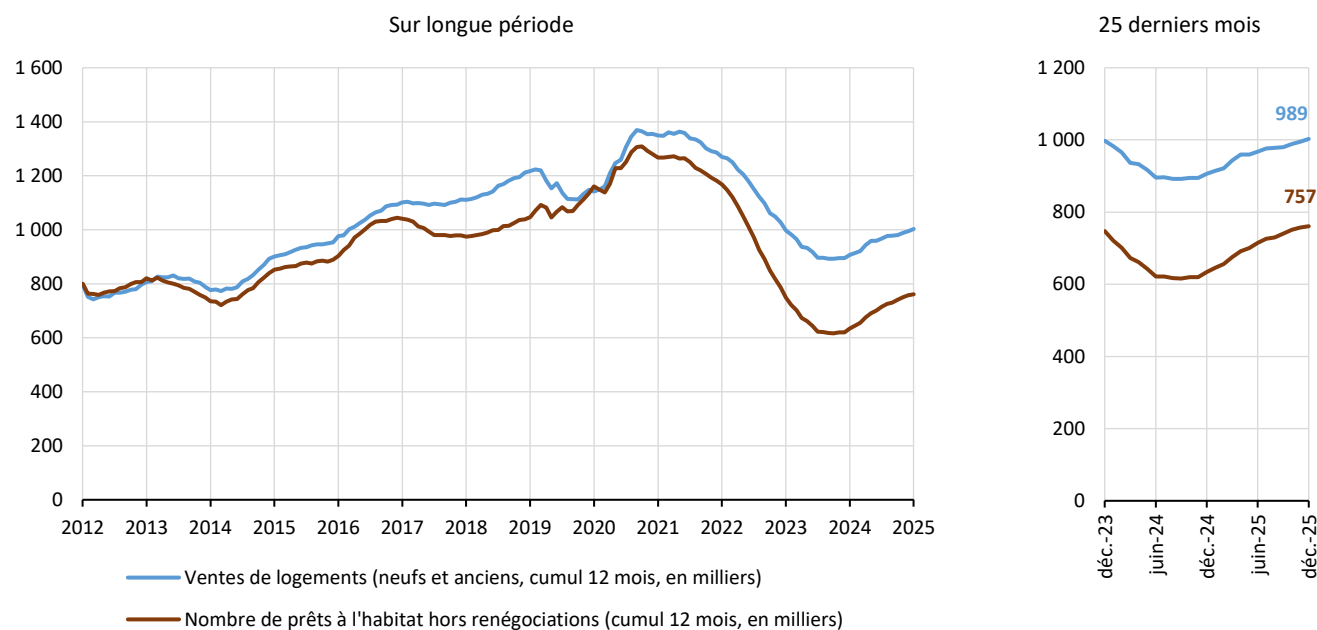
G2.2 – Prix des logements anciens en France métropolitaine, en %



Sources : INSEE, Notaires ; dernier point affiché : 3^{ème} trimestre 2025

Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

G2.3 - Nombre de ventes de logements anciens et de nouveaux prêts à l'habitat, cumul 12 mois en milliers



Sources : INSEE, Notaires, Banque de France ; dernier point affiché : décembre 2025

Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

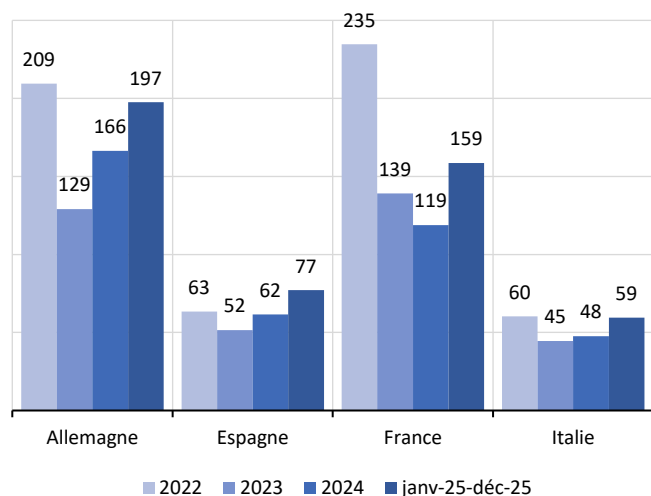
La production de crédits à l'habitat a davantage progressé en France que chez nos voisins européens en 2025.

En 2025, la production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) s'est inscrite en hausse dans les 4 grandes économies de la zone euro mais c'est dans l'Hexagone qu'elle a progressé le plus (+19 % en Allemagne, +25 % en Espagne et en Italie, +34 % en France ; cf. G4.1) et qu'elle a été la plus élevée au regard du PIB (cf. G4.2). 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, le ratio reste toutefois sensiblement supérieur à celui de nos principaux voisins européens (cf. G4.5).

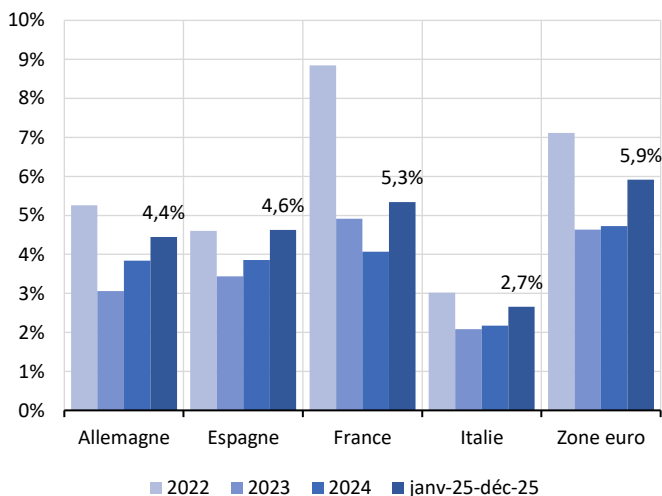
Les taux d'intérêt des nouveaux crédits aux ménages hors renégociations ont nettement diminué en 2024 partout en zone euro (cf. G5.1). En 2025, les évolutions ont varié selon les pays : poursuite de la baisse en Espagne et, dans une moindre mesure, en France, mais hausse en Allemagne et en Italie.

La production de crédits à l'habitat à taux fixe (de PFIT¹ supérieure à 1 an) 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 décembre 2025 ; cf. G5.4).

G4.1 – Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations), cumul 12 mois en Mds€*



G4.2 – Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations), cumul 12 mois rapportée au PIB



Sources : Banque centrale européenne, Eurostat

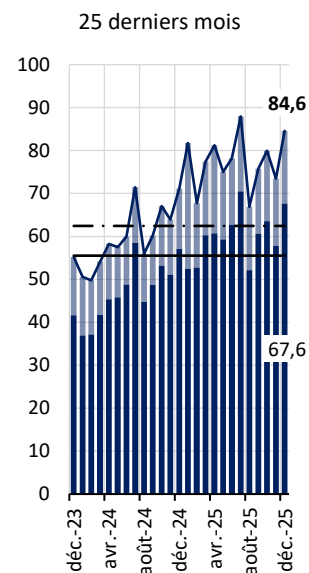
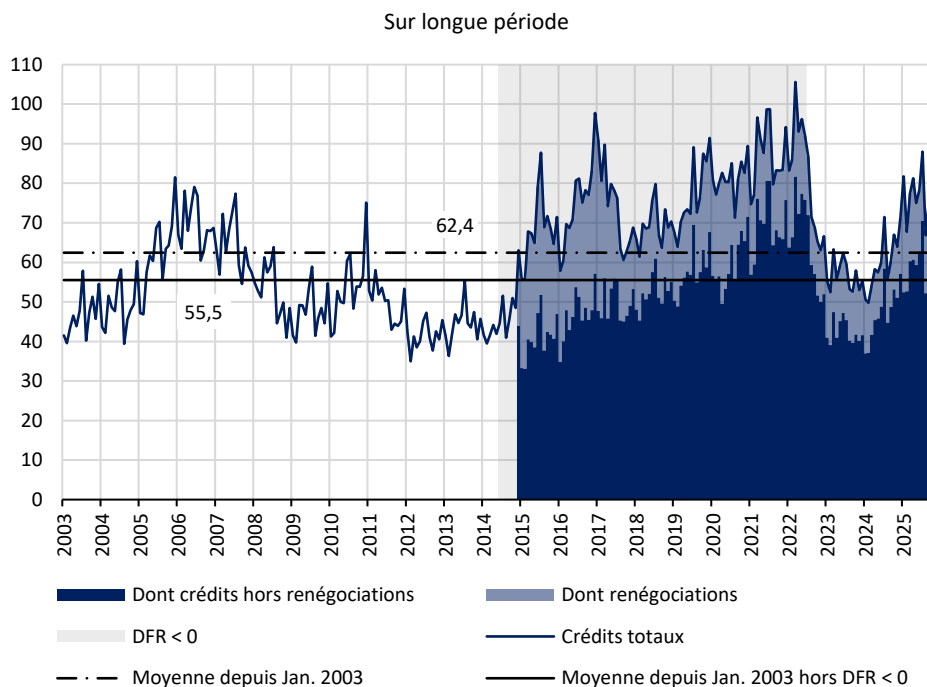
*Dans ce graphique, la production de la France en 2025 (159 Mds€) est plus élevée que celle des particuliers-France (147 Mds€) pour deux raisons : d'une part il s'agit ici du périmètre « ménages » (en plus des particuliers sont ajoutés les entrepreneurs individuels et les ISBLSM) et, d'autre part, il s'agit des crédits octroyés aux ménages résidents de la zone euro et non pas aux seuls ménages résidents dans chacun des pays.

¹ Période de Fixation Initiale du Taux, autrement dit la période au cours de la laquelle le taux est fixe.

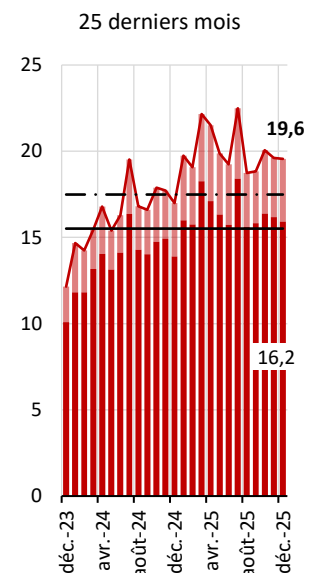
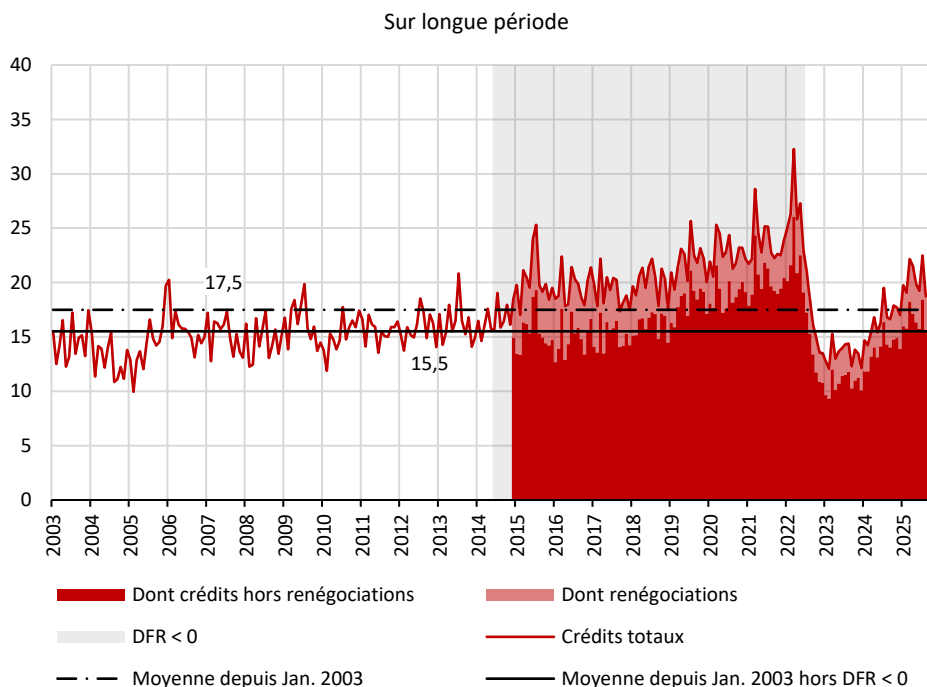
Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

G4.3 – Production mensuelle de crédits à l'habitat aux ménages, non-cvs, en Mds€

Zone euro



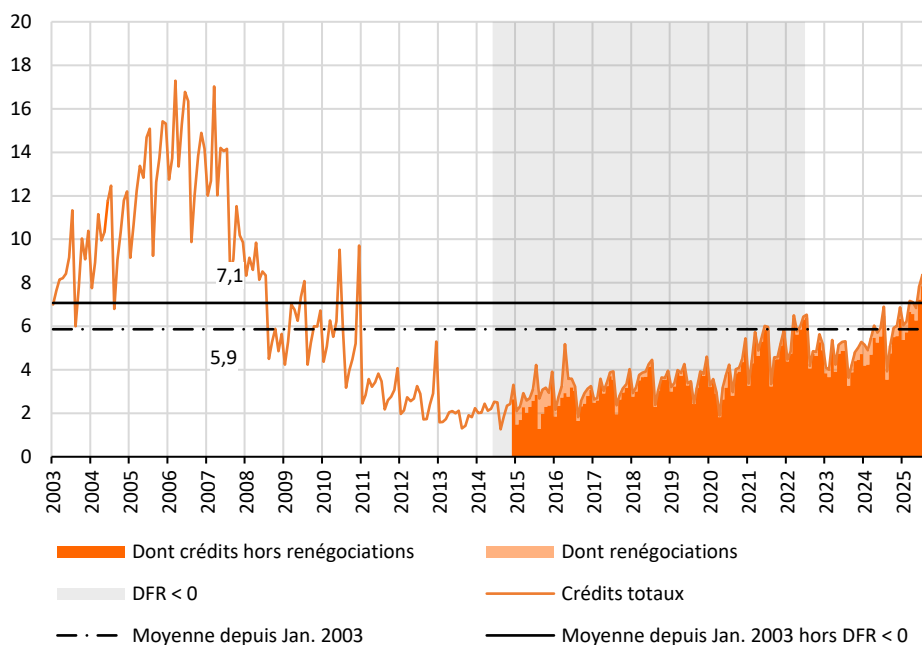
Allemagne



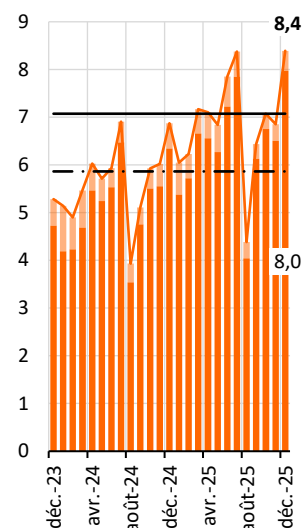
Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

Espagne

Sur longue période

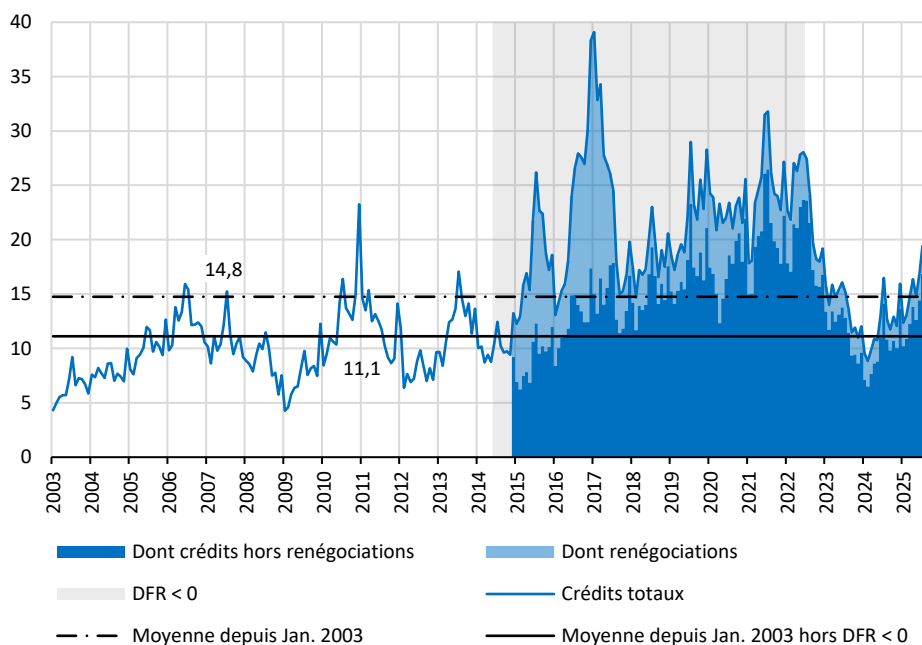


25 derniers mois

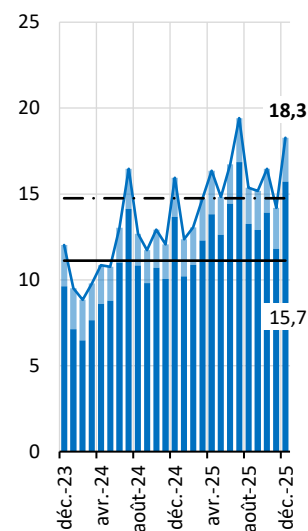


France

Sur longue période

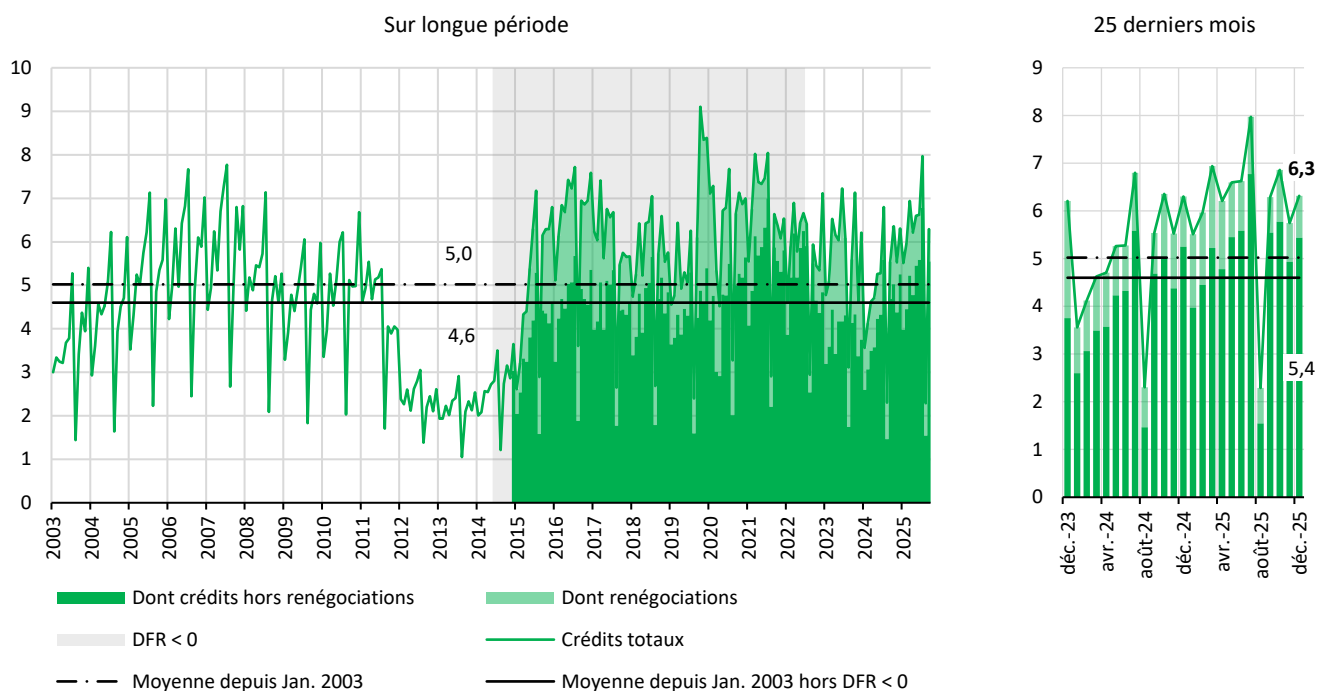


25 derniers mois



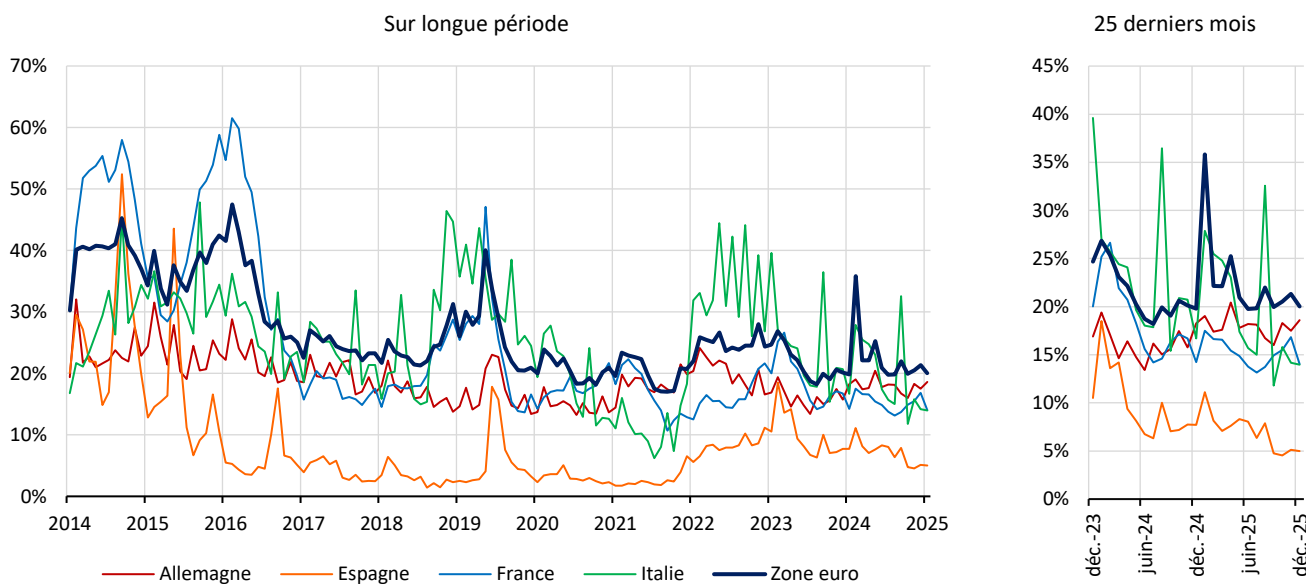
Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

Italie



Source : Banque centrale européenne ; premier point disponible : janvier 2003 ; dernier point affiché : décembre 2025

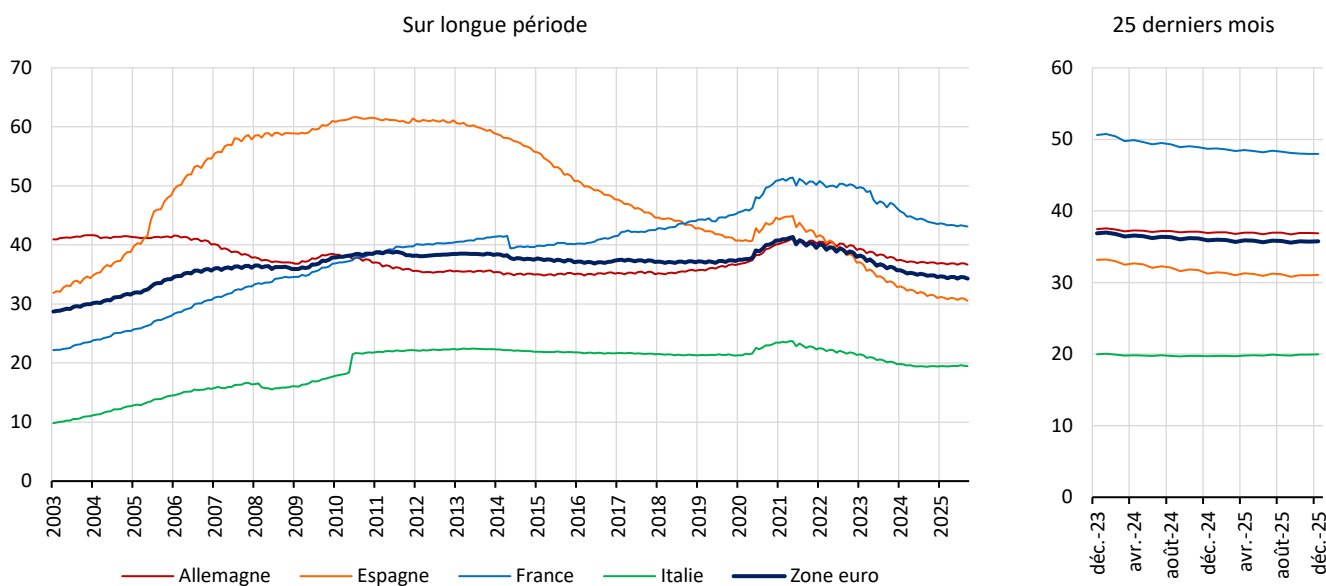
G4.4 – Part des renégociations dans la production mensuelle de crédits à l'habitat aux ménages, en %



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

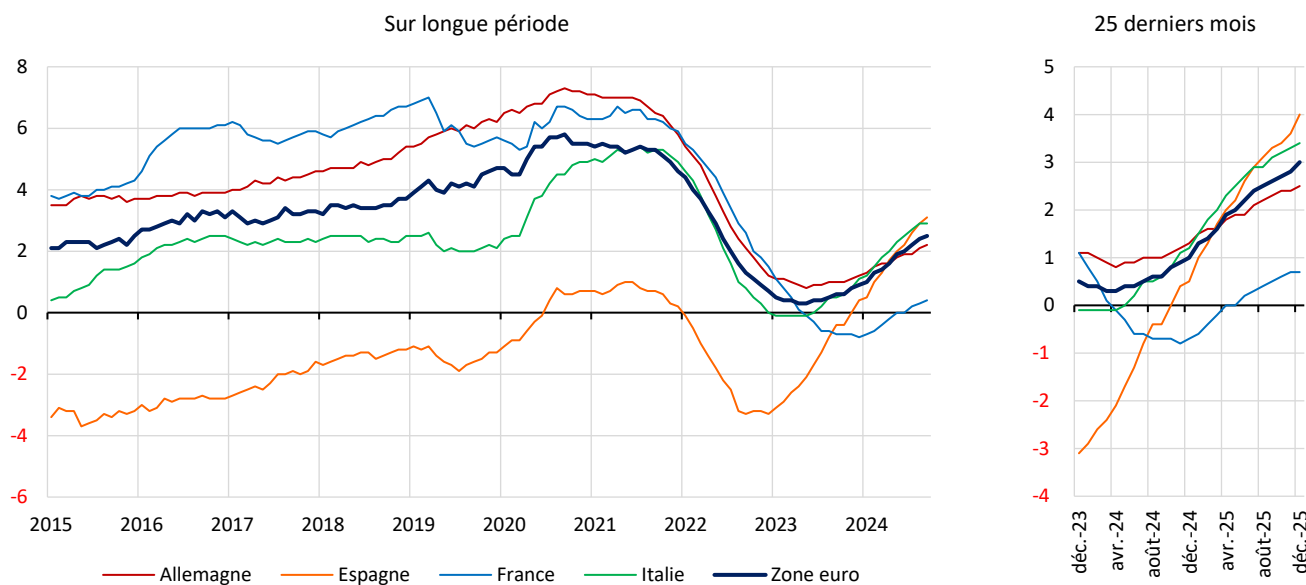
Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

G4.5 – Encours de crédits à l'habitat aux ménages, en % du PIB



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

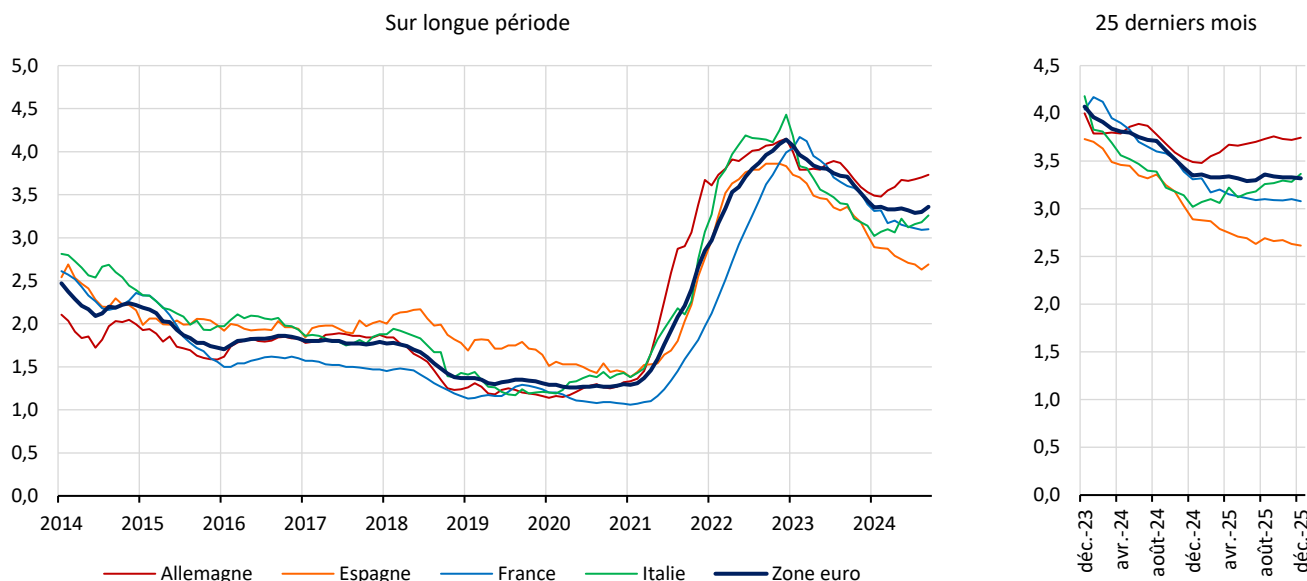
G4.6 – Taux de croissance annuel des encours de crédits à l'habitat aux ménages, en %



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

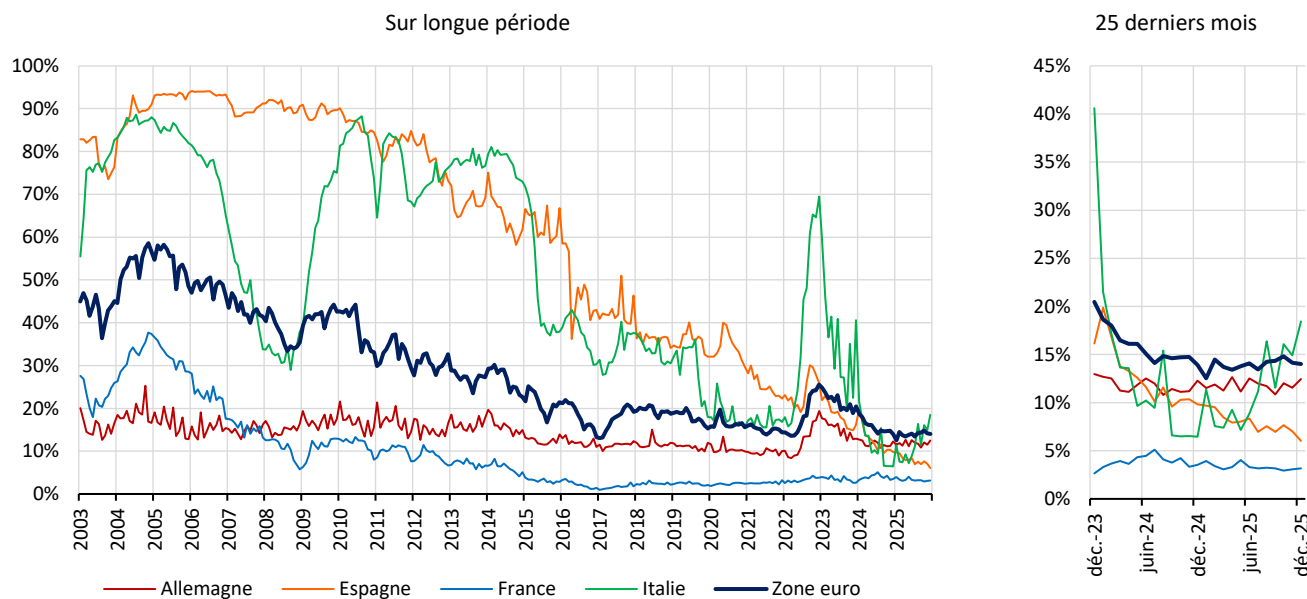
Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

G5.1 – Taux d'intérêt (hors frais et assurance – TESE) des crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) des ménages de la zone euro, en %



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

G5.2 – Part des crédits à taux variable dans la production de crédits à l'habitat, en %



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

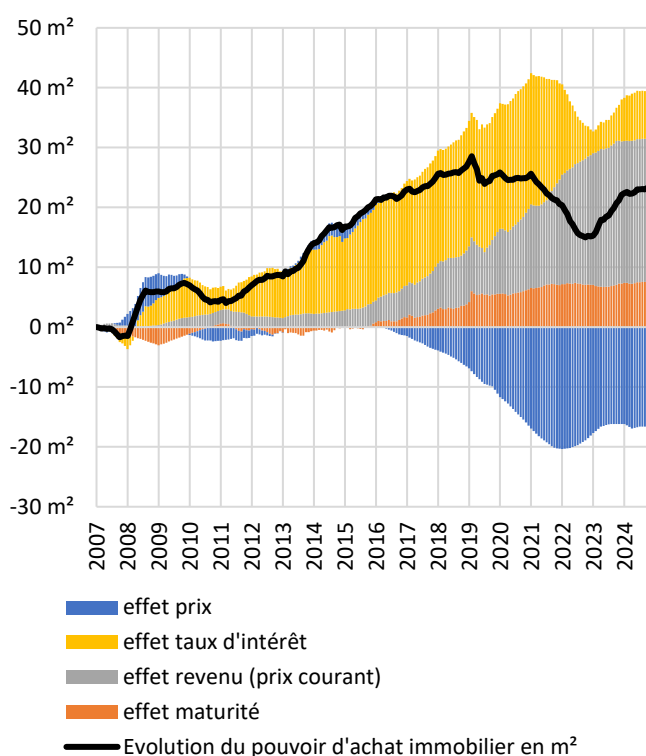
Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages s'est stabilisé au 3^{ème} trimestre 2025

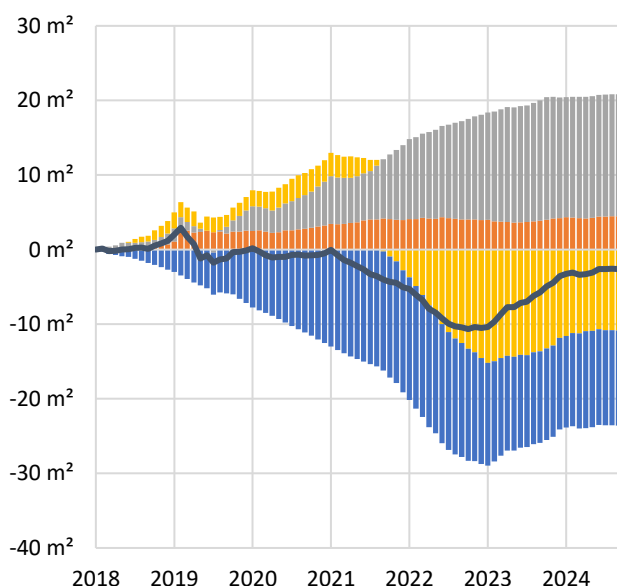
Le pouvoir d'achat immobilier des ménages est mesuré ci-dessous comme le nombre de m² pouvant être acquis par un ménage disposant d'un revenu moyen* et recourant à un crédit bancaire pour financer son bien.

Au 3^{ème} trimestre 2025, le pouvoir d'achat immobilier des ménages s'est stabilisé, les revenus, les prix immobiliers et les taux d'intérêt ayant très peu varié. Cette évolution masque évidemment des disparités selon les régions et les villes.

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 : 3^{ème} trimestre 2025

* Est repris 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 3^{ème} trimestre 2025 le RDB des ménages par UC s'élevait à 3 242 €.

Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

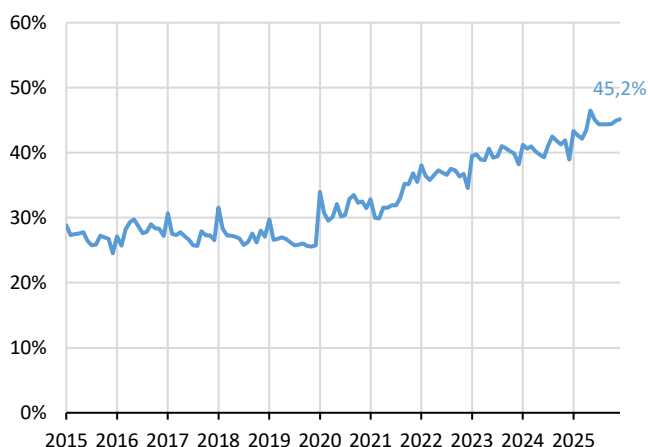
Les primo-accédants et les ménages les plus modestes ont profité du rebond de la production

La part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat hors renégociations a continué de progresser atteignant en moyenne 44 % en 2025 après 41 % l'année précédente (cf. G7).

La part des prêts relais dans la production de crédit (hors renégociations), après avoir progressé entre 2018 et 2022, s'inscrit globalement en baisse depuis 2023 (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).

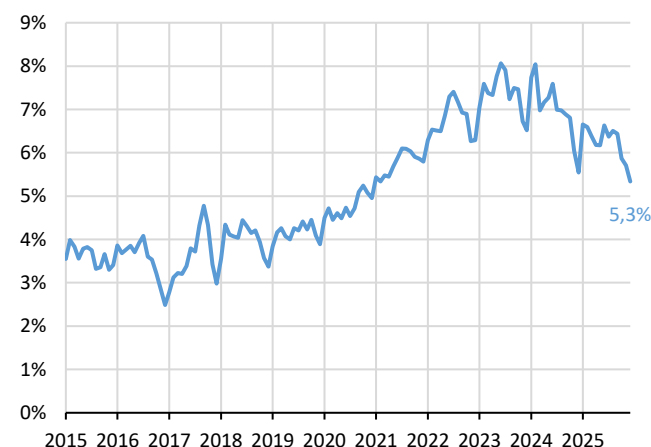
Les ménages ayant un revenu inférieur à 2 SMIC représentent 31% du nombre des emprunteurs ayant obtenu un crédit en octobre 2025, en progression par rapport à juillet 2024 où leur part était de 29% ; si l'on ajoute les ménages gagnants entre 2 et 3 fois le SMIC, on atteint plus de la moitié des emprunteurs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

G7 – Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat hors renégociations, en %



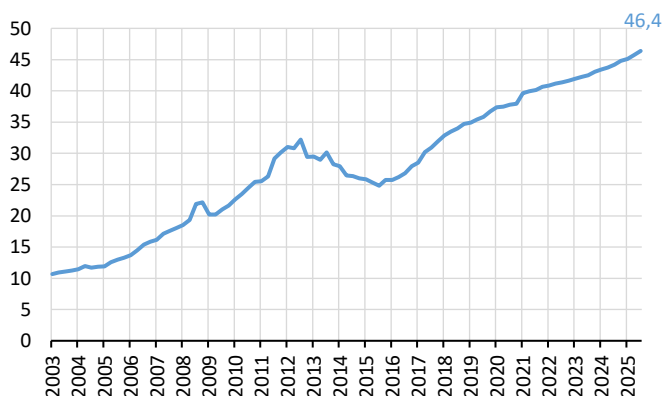
Source : Banque de France ; dernier point affiché : décembre 2025

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



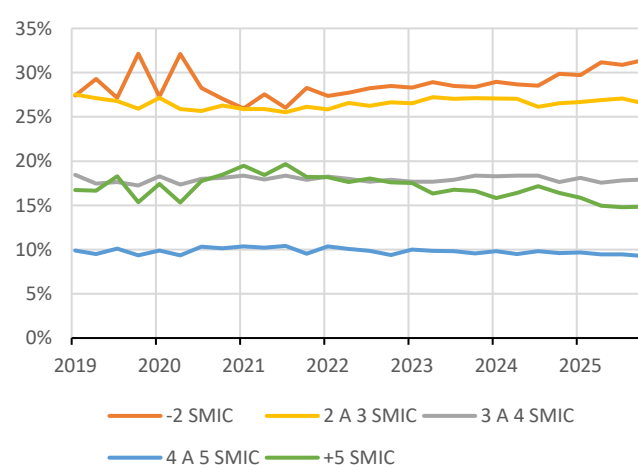
Source : Banque de France ; dernier point affiché : décembre 2025

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



Source : Banque de France ; dernier point affiché : 3^{ème} trimestre 2025

G10 – Répartition des emprunteurs pour l'acquisition d'une résidence principale par tranche de revenus, en % du nombre d'emprunteurs



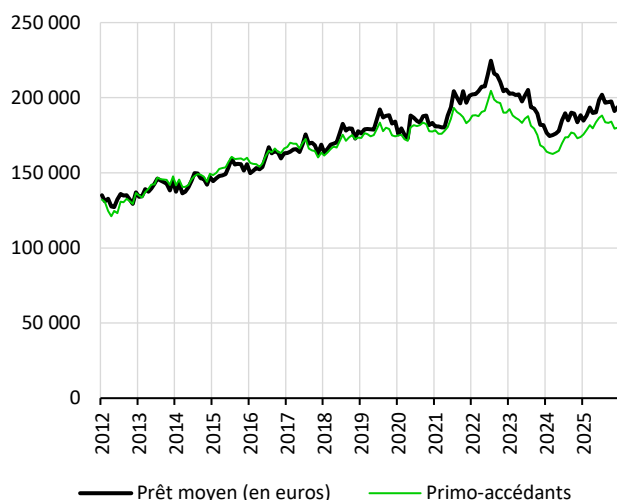
Source : Banque de France ; dernier point affiché : octobre 2025

Panorama des prêts à l'habitat des ménages en 2025

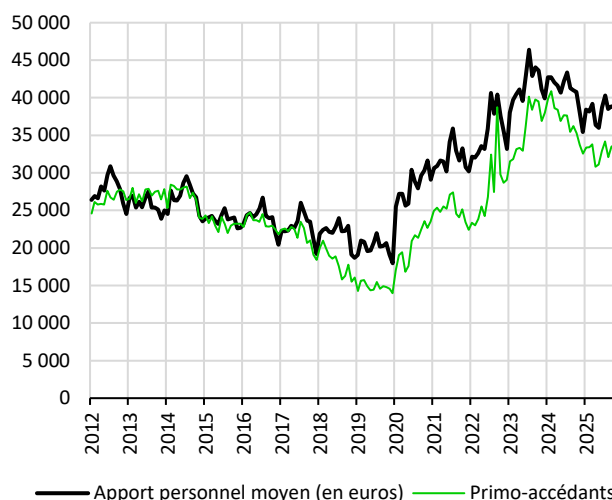
Les conditions d'octroi des crédits immobiliers (hors renégociations) ont continué à s'assouplir en 2025

Le montant moyen des nouveaux crédits à l'habitat hors renégociations a progressé d'environ 10 k€ en 2025 pour atteindre un peu moins de 200 k€ fin 2025 (cf. G11) tandis que l'apport personnel est resté globalement stable, inférieur à 40 k€ en moyenne (cf. G12). En moyenne la durée initiale des nouveaux prêts à l'habitat hors renégociations s'est établie à un peu plus de 22 ans et 6 mois en 2025, en très légère progression depuis mi-2023 (cf. G13).

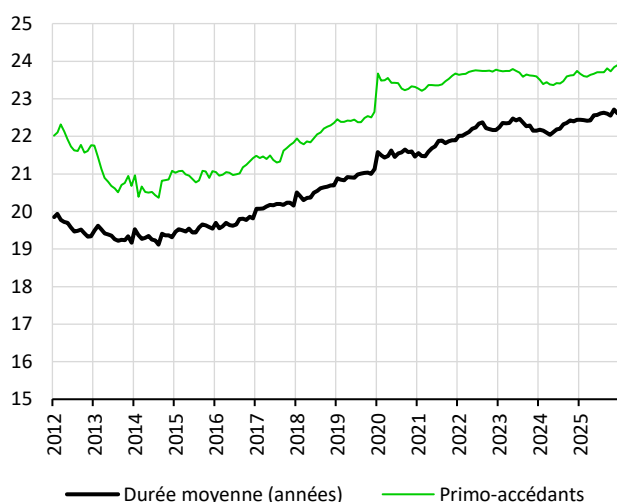
G11 – Montant moyen du prêt à l'habitat, en €



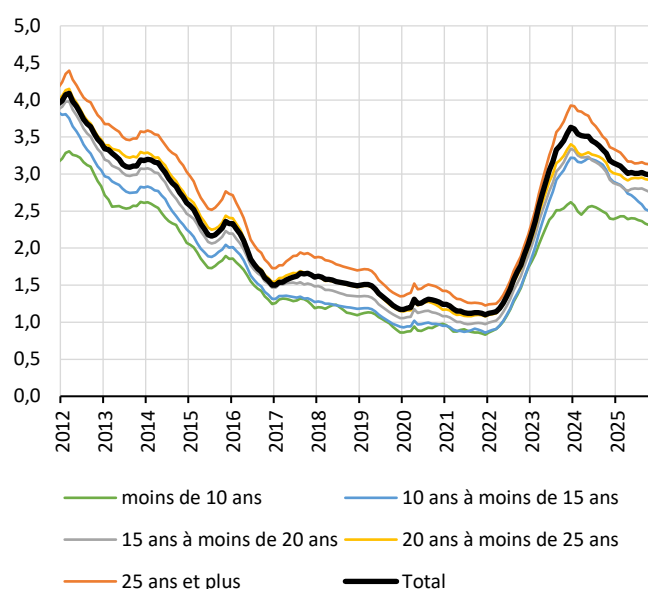
G12 – Apport personnel moyen, en €



G13 – Durée initiale moyenne des nouveaux prêts immobiliers, en année



G14 – Taux d'intérêt des nouveaux crédits à l'habitat selon la durée initiale, en %



Source : Banque de France

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.