



ABC Marché

L'observatoire Crédit logement du 17/07/2025

Chiffres clés du 2^e trimestre

Au cours du second trimestre 2025, la baisse des taux amorcée en décembre 2023 qui a vu chuter les taux de plus de 4,20% à 3,16% a stagné. Le taux moyen des crédits a reculé au second trimestre de 2 pdb pour atteindre 3,08%. Les coups de pouce de la BCE qui a diminué à deux reprises son principal taux de refinancement (baisse totale de 50 pdb pour atteindre 2,15%) n'ont plus eu d'impact sur les taux.

Néanmoins, la fin de la baisse des taux n'a pas enrayé le rebond de l'activité connu depuis mai 2024. En juin 2025, presque la moitié des emprunteurs ont bénéficié de taux inférieurs à 3% vs 2/3 en mars.

Les durées continuent de s'allonger

Au second trimestre 2025, la durée moyenne des prêts accordés a été de 249 mois (263 mois pour l'accession dans le neuf et dans l'ancien). 69% des prêts bancaires d'accès à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans en juin 2025 (65,3% en 2024, 48,1% en 2019).

Un rythme d'activité en hausse, mais qui reste sous surveillance

Les chiffres d'activité de l'année en cours sont positifs. La production de crédits a cru de 27,9% au second trimestre 2025 par rapport au premier trimestre.

Toujours au second trimestre, l'activité en glissement annuel (par rapport au second trimestre 2024) progresse de 31,7%.

Ces « bons chiffres » d'activité sont liés à un effet relatif de comparaison avec une année 2024 particulièrement difficile.

En effet, l'activité du premier semestre 2025 est inférieure de 39% pour la production et de 29% pour le nombre de prêts accordés, au niveau moyen des années 2016 à 2019. Cela rappelle l'ampleur de la crise qui a mis à mal le marché immobilier depuis 2022.

Les apports restent élevés dans le neuf comme dans l'ancien

Le coût relatif des opérations dans le neuf s'établit à 4,9 années de revenus au second trimestre 2025 contre 4,6 années il y a un an.

Un niveau néanmoins plus bas que celui constaté entre 2016 et 2023. La forte hausse du taux d'apport ces six dernières années (38,8% par rapport à 2019) a constitué la solution au resserrement de l'accès au crédit.

Dans l'ancien, la pression sur le coût des opérations, en lien avec la remontée des prix, se renforce : 4,5 années de revenus au second trimestre 2025, contre 4,4 années de revenus il y a un an. Le taux d'apport personnel moyen, en léger recul (- 10,5 % au second trimestre 2025) est encore 35,2 % supérieur à ce qu'il était en 2019.

À quels taux s'attendre pour la fin d'année ?

Hormis un probable effort « promotionnel » sur les taux en fin d'été afin de consolider la production de crédits de l'année, les analystes n'anticipent pas de nouvelle baisse dans le contexte politique et économique actuel, tant national qu'international.

Une reprise bridée

Au global, malgré des mesures en faveur de la construction de logements, la reprise apparaît comme bridée. Le contexte politico-économique et les contraintes réglementaires de l'accès au crédit des particuliers pèsent encore sur le redressement du marché des crédits.

La progression de la production permettra seulement de retrouver en 2025 le niveau de 2023. Soit un niveau de production (en volume au prix de l'IPCH – Indice des prix à la consommation harmonisé) inférieur de 23 % aux années 2017-2022.

Découvrez les taux en vigueur :

	7 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Taux Excellent	2,71%	2,85%	2,90%	3,05%	3,15%
Très bon taux	3,00%	3,10%	3,15%	3,30%	3,35%
Bon taux	3,07%	3,20%	3,31%	3,4%	3,43%

abcourtage
PRÊT IMMOBILIER

Nora HERVE
Experte en financement immobilier
Tél. : 06 08 75 17 38
E-mail: nora.herve@abcourtage.com
44210 Pornic



Nos clients nous recommandent :
Découvrez tous [nos avis sur Immodvisor](#) !

Nantes Crédit AB Courtage inscrit au RCS de Nantes sous le n°789 725 025 sous le n° ORIAS 12 069 160 (www.orias.fr) Siège social 22, rue Paul BELLAMY 44000 Nantes – 02.40.76.86.31 - www.abcourtage.com. - Soumises au contrôle de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) – 4, place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09 – Tél : 01.49.95.40.00 – www.acpr.banque-france.fr. Responsabilité Civile Professionnelle conforme aux articles L.512-6 du Code des assurances et L.519-3-4 du Code monétaire et financier.

