

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.

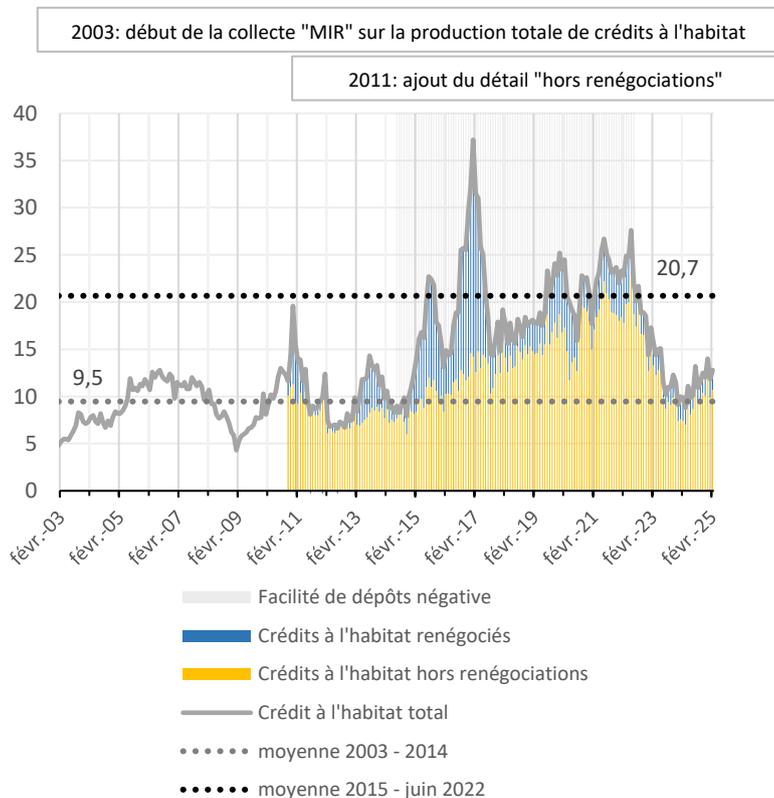
Panorama mis à jour le 15 avril 2025

La production de crédits à l'habitat (hors renégociations) évolue autour de 10 Mds€ par mois depuis le point bas atteint début 2024.

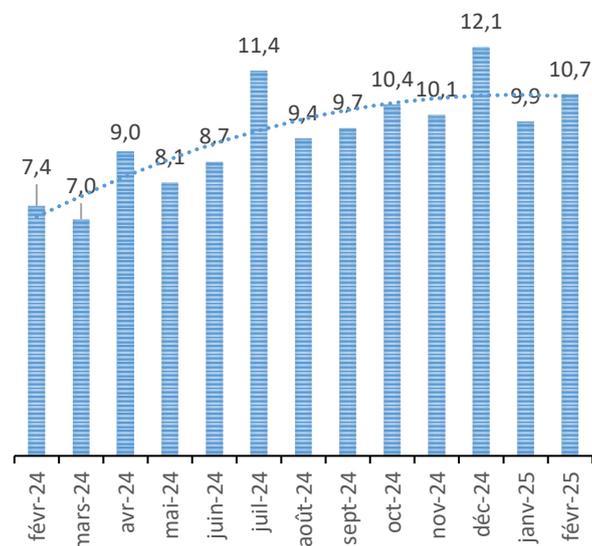
Depuis le point bas atteint début 2024, la production de crédits à l'habitat a rebondi et évolue autour de 10 milliards d'euros chaque mois (cf. G1, G1bis). Ce rebond traduit un contexte plus favorable pour les emprunteurs, avec la baisse du coût du crédit depuis février 2024 (voir p. 3) et la diminution des prix immobiliers nominaux depuis 2 ans même si ceux-ci tendent à se stabiliser début 2025 (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 depuis le 3^{ème} trimestre 2024 (cf. G1ter) parallèlement à un assouplissement par les établissements de crédit des critères d'octroi des crédits immobiliers (cf. G1quater).

En dépit de cette reprise de la production et même si le taux de croissance annuel se redresse progressivement, la variation des encours de crédits à l'habitat reste légèrement négative, les remboursements des prêts passés excédant toujours les montants des nouveaux crédits (cf. G2).

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



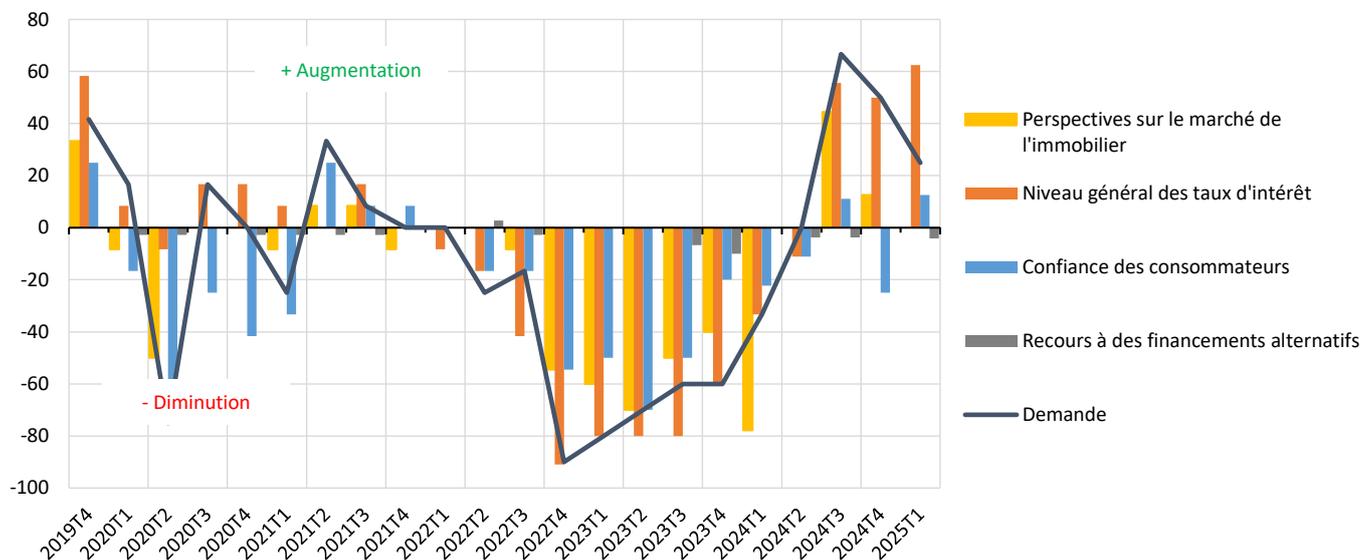
G1bis – Production mensuelle CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers, en Mds€



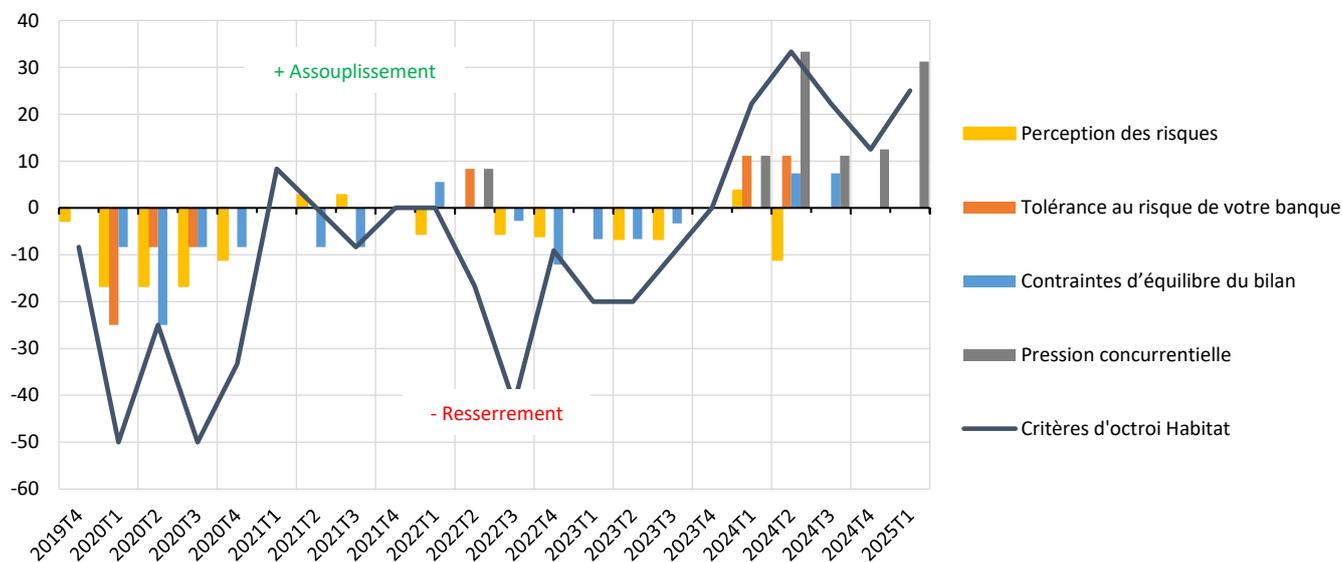
Source : Banque de France ; premier point disponible : janvier 2003 (octobre 2010 pour la production hors renégociations) ; dernier point affiché : février 2025

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 %



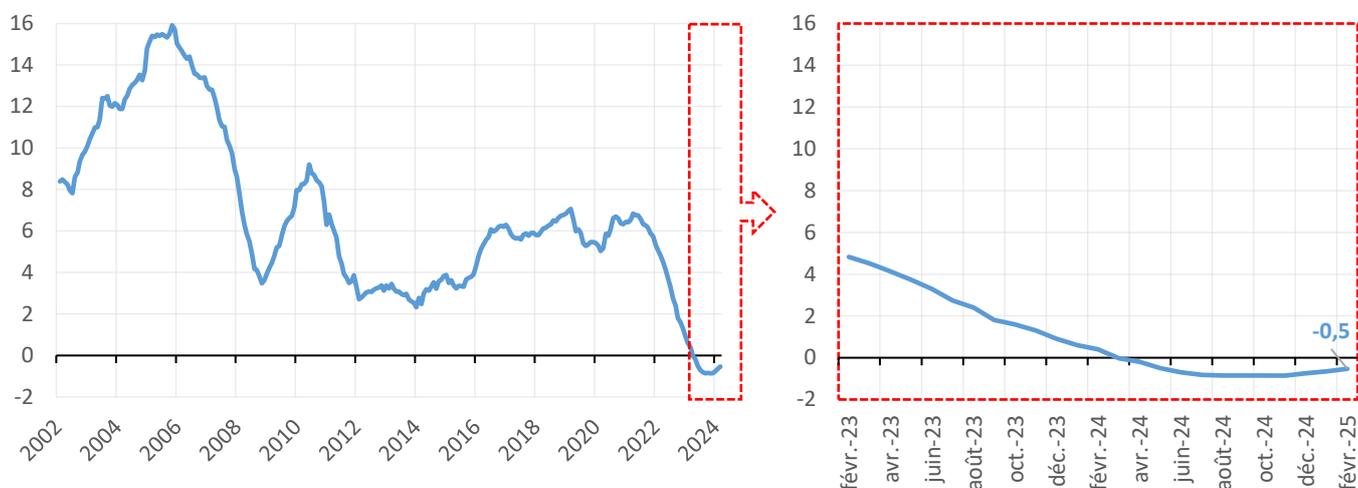
G1quater – Facteurs explicatifs de l'évolution des critères d'octroi des crédits à l'habitat, solde d'opinions des banques interrogées en %



Source : Banque de France (enquête sur la distribution du crédit auprès des banques 1^{er} trimestre 2025)

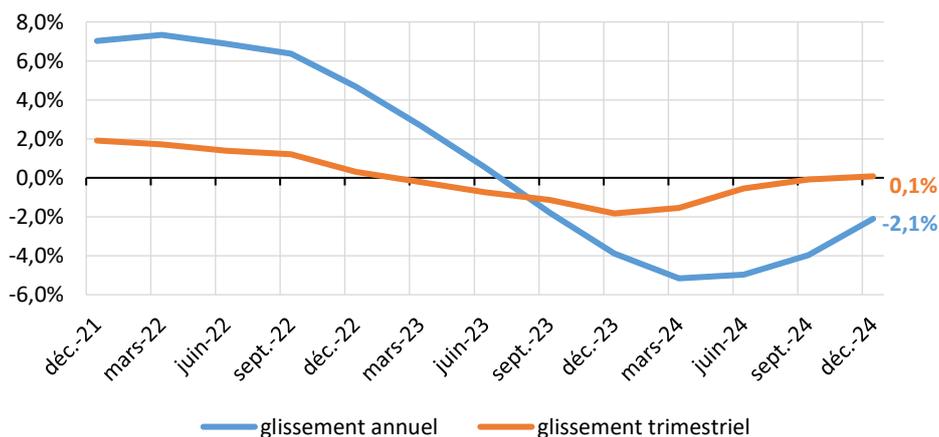
Panorama des prêts à l'habitat des ménages

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

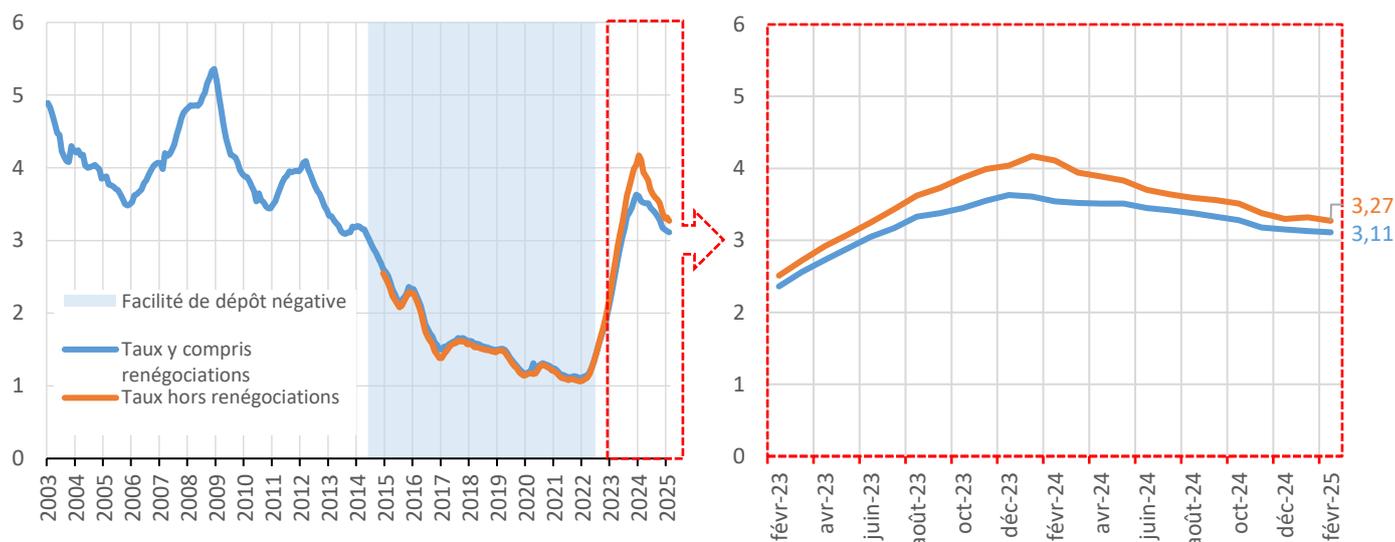


Source : INSEE ; dernier point affiché : 4^{ème} trimestre 2024

Le taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat se stabilise depuis janvier

Depuis le début de l'année, le rythme des baisses du taux moyen, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) tend à ralentir (3,27 % en février, après 3,32 % en janvier ; cf. G3). **Depuis le plus haut atteint en janvier 2024, la baisse cumulée des taux des nouveaux crédits à l'habitat atteint 90 points de base.**

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



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

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

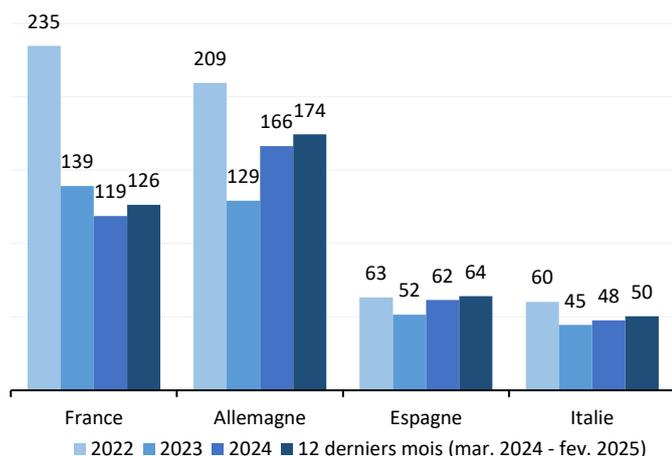
(en pourcentage)	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24	janv-25	févr-25
- crédits à l'habitat	3,54	3,52	3,51	3,51	3,45	3,42	3,38	3,33	3,28	3,18	3,15	3,13	3,11
dont crédits à l'habitat à long terme à taux fixe	3,53	3,50	3,49	3,48	3,43	3,39	3,36	3,31	3,25	3,16	3,12	3,10	3,08
dont crédits à l'habitat à court terme ou à taux variable	3,92	4,09	3,97	4,03	3,91	4,11	3,90	3,94	4,06	3,80	3,86	3,88	3,80
dont crédits à l'habitat hors renégociations	4,11	3,94	3,89	3,83	3,70	3,64	3,59	3,56	3,51	3,38	3,30	3,32	3,27

Source : Banque de France

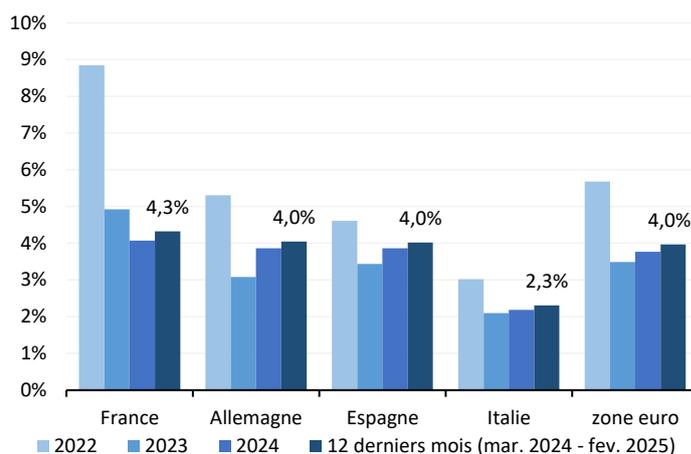
Au regard du PIB, la production de crédits à l'habitat est légèrement plus élevée en France que chez nos voisins européens

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. Exprimé en % du PIB, la production est très légèrement plus élevée en France que chez nos voisins européens (4,3% du PIB, contre 4,0% pour la moyenne zone euro ; cf. G4bis).

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



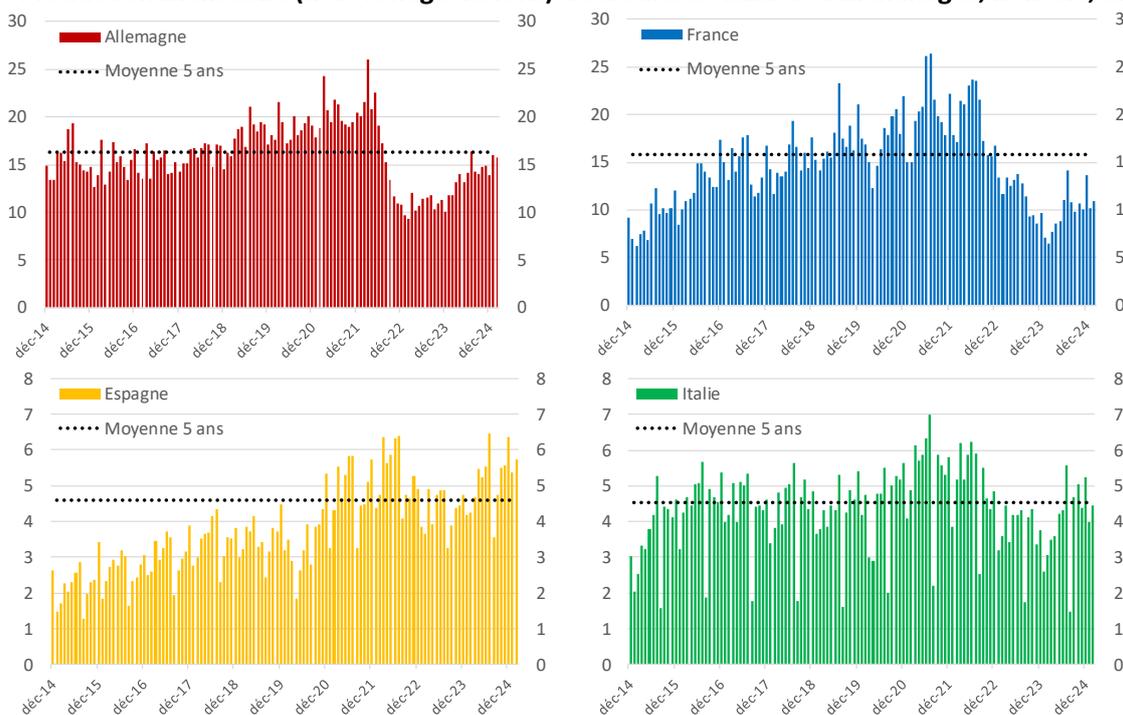
G4bis – Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations), cumul 12 mois rapportée au PIB



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€

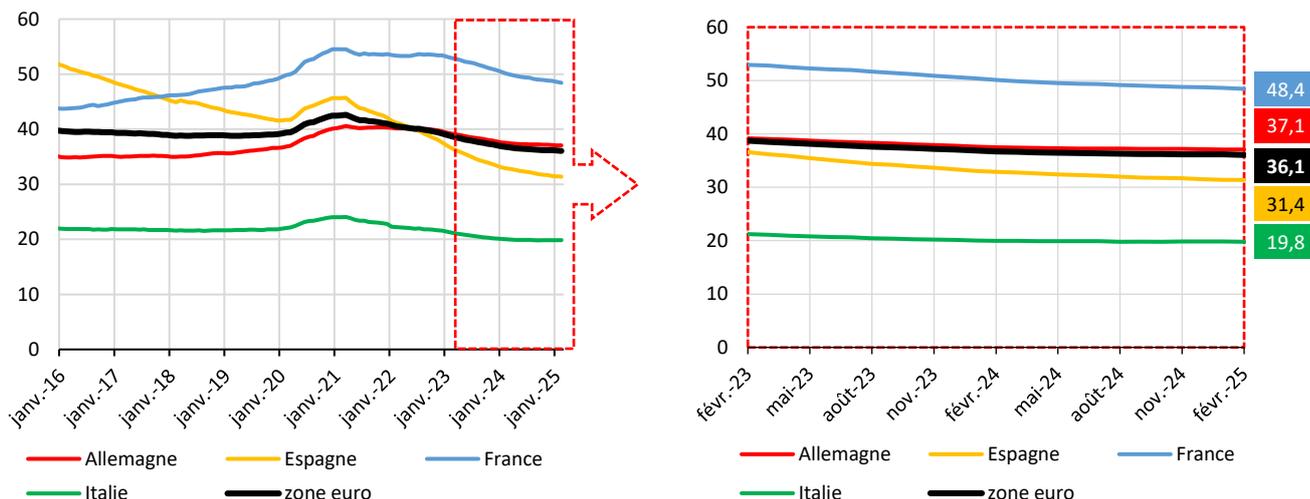


Source : Banque centrale européenne ; premier point disponible : décembre 2014 ; dernier point affiché : février 2025

Panorama des prêts à l'habitat des ménages

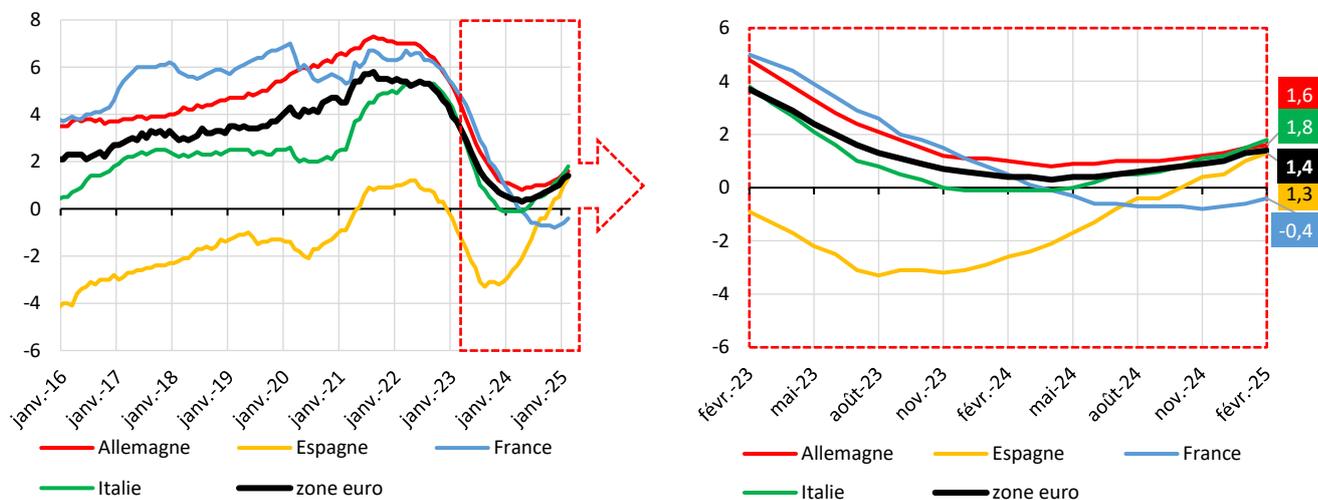
Le ratio d'encours de crédits à l'habitat des ménages rapporté au PIB diminue depuis mi-2022 en France. Cette baisse est un peu plus marquée dans l'Hexagone que pour la moyenne zone euro (respectivement -5,0 points de pourcentage contre -4,0 en zone euro) mais son niveau continue de dépasser sensiblement 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 : février 2025

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

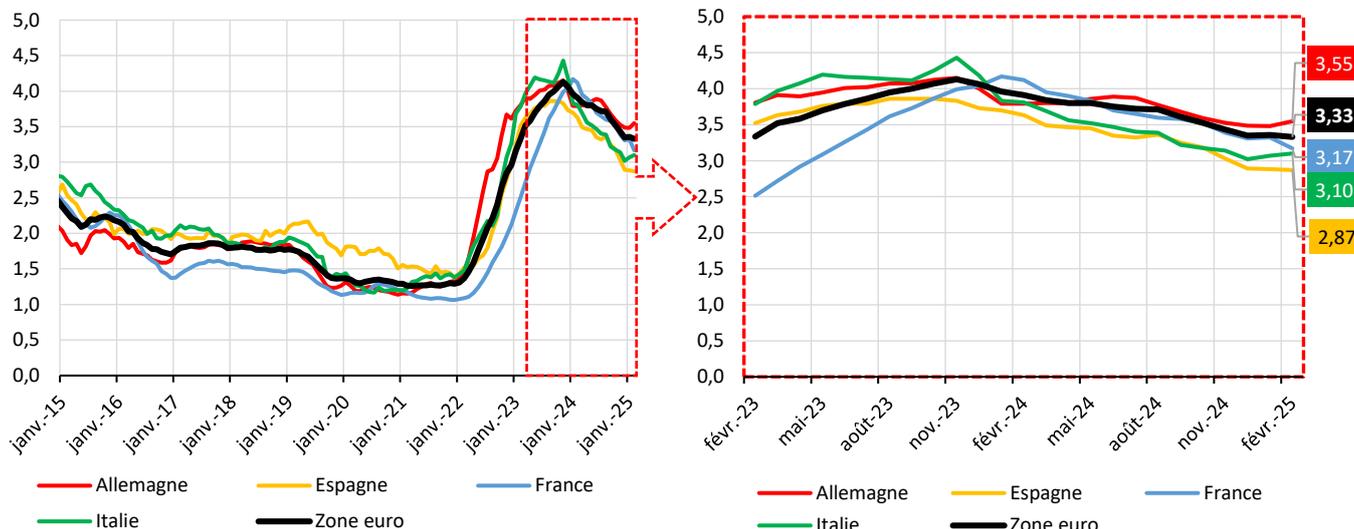


Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : février 2025

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, les évolutions sont variables selon les pays : poursuite de la baisse en France et en Espagne, hausse en Allemagne et en Italie.

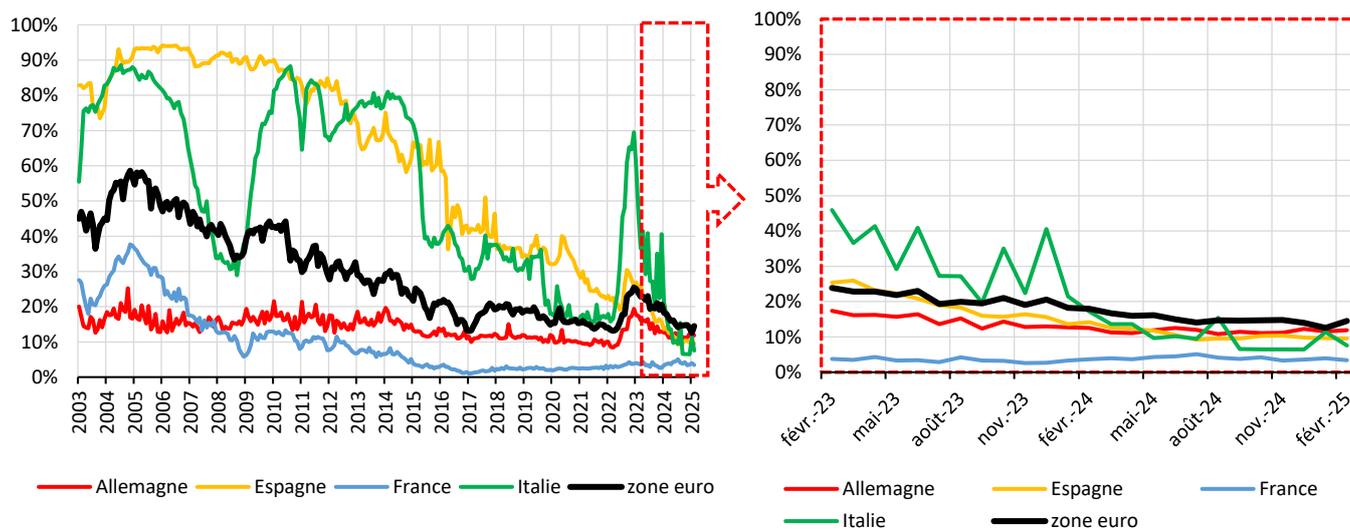
G5 – Taux d'intérêt (hors frais et assurance) des crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) des ménages de la zone euro, en %



Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : février 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 février 2025 ; cf. G5bis).

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



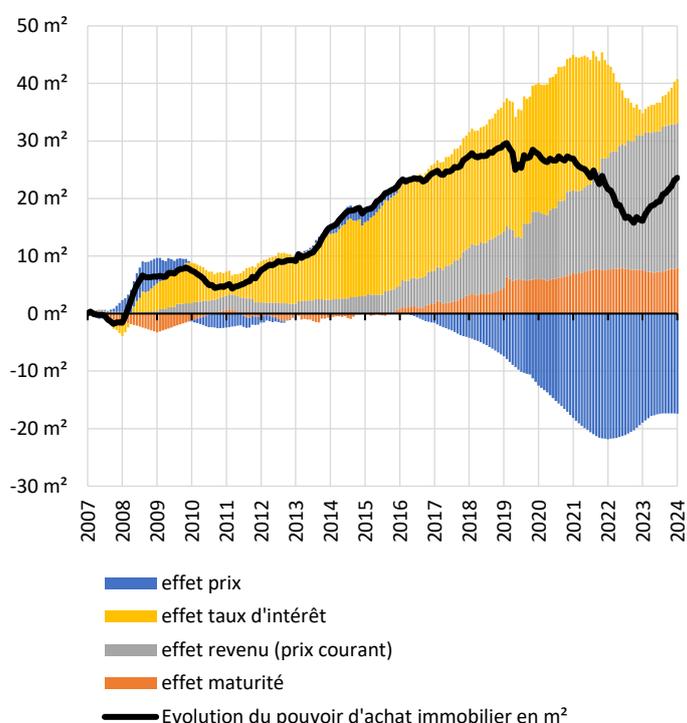
Source : Banque centrale européenne ; dernier point affiché : février 2025

Au 4^{ème} trimestre 2024, l'amélioration du pouvoir d'achat immobilier des ménages s'est poursuivie.

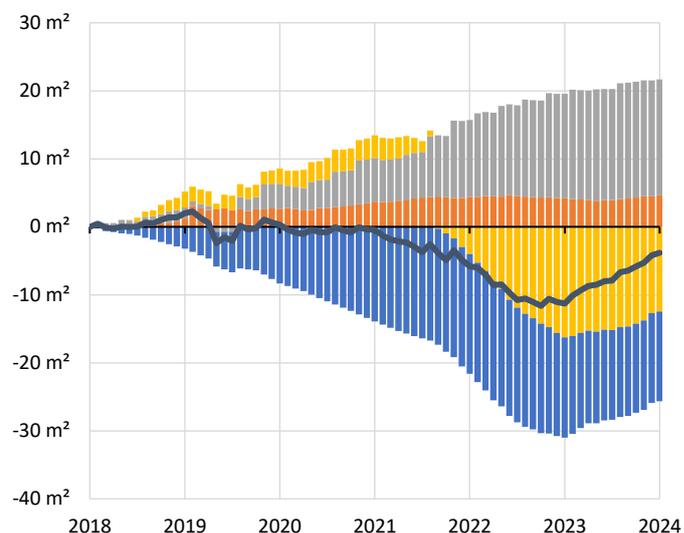
Le pouvoir d'achat immobilier des ménages est mesuré ci-dessous comme le nombre de m² pouvant être acquis par un ménage disposant d'un revenu moyen* et empruntant au maximum de sa capacité¹.

Au 4^{ème} trimestre 2024, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a de nouveau progressé. Le recul des prix immobiliers, l'augmentation des revenus et le repli des taux d'intérêt amorcé depuis février 2024 expliquent cette amélioration progressive du pouvoir d'achat immobilier aux ménages.

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 : 4^{ème} trimestre 2024

* A l'occasion de l'actualisation de ce Panorama des prêts à l'habitat, le revenu utilisé dans le calcul du pouvoir d'achat immobilier évolue. 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 4^{ème} trimestre 2024 le RDB par UC s'élevait à 3 220 €.

¹ 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).

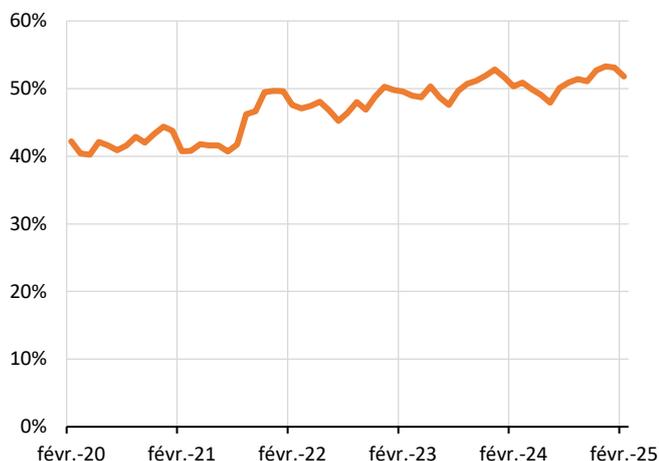
L'accès au crédit est toujours favorable aux primo-accédants

La part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale s'est maintenue au-dessus de 50% en février 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).

Plus d'un ménage sur deux ayant obtenu un crédit immobilier en janvier 2025 avait des revenus inférieurs ou égaux à trois fois le SMIC (cf. G10). L'encours des prêts à taux 0%, dont le bénéficiaire 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 2024 ; cf. G9).

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

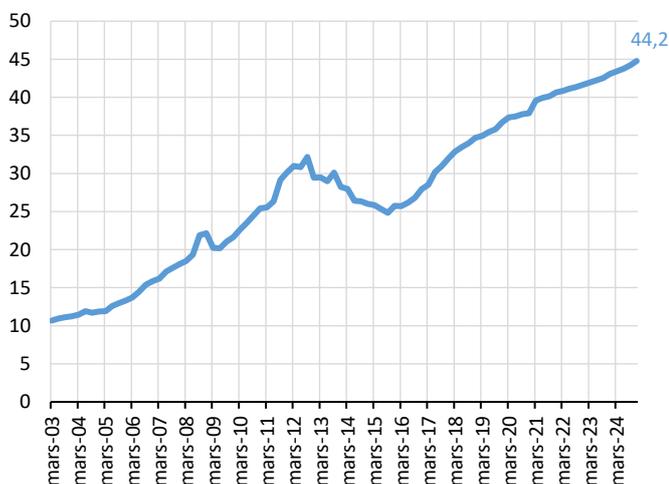


G8 – Part des prêts relais dans la production de crédits à l'habitat (hors renégociation), en %



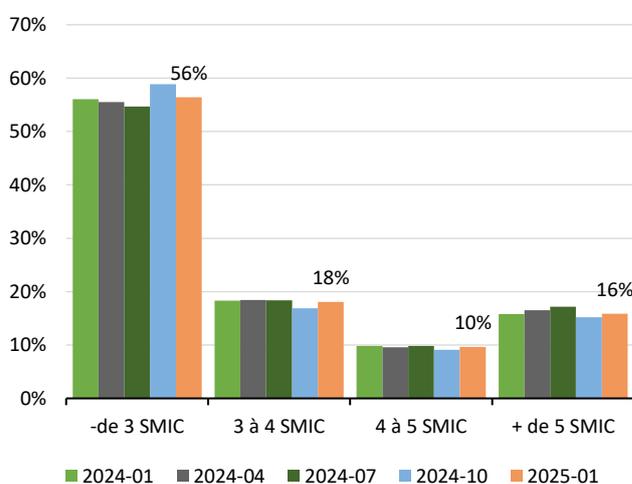
Source : Banque de France ; dernier point affiché : février 2025

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



Source : Banque de France ; dernier point affiché : décembre 2024

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



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