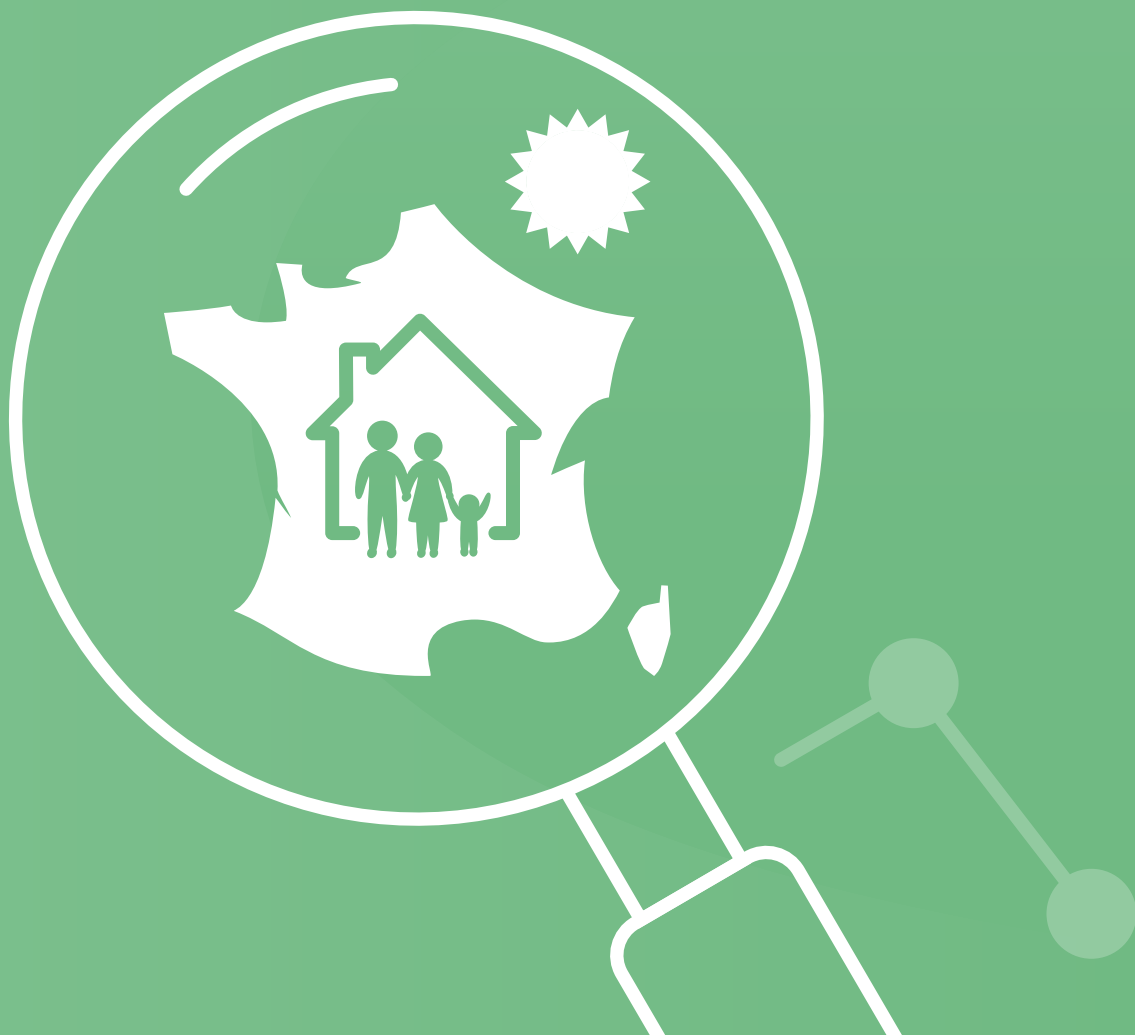




L'OBSERVATOIRE DES CRÉDITS

SUPPLÉMENT ANNUEL DE LA MÉTÉO DES TAUX

SEMESTRE 1 - 2025

2025, LE RETOUR DES TAUX STABLES

Après des années 2022 et 2023 marquées par une hausse sans précédent des taux de crédit immobilier et une année 2024 de décrue, 2025 semble être celle de la stabilisation. En effet, depuis le début de l'année, les taux se situent autour des 3,20% sur 20 ans, un niveau normal dans un marché de reprise.

Avec des prix de l'immobilier en baisse, des conditions de prêt plus avantageuses qu'un an auparavant et une concurrence accrue entre les établissements bancaires, les candidats à l'accession disposent pour le moment de conditions d'achat favorables. Jusqu'à quand ? Les différents conflits internationaux, le contexte politique français et la bataille qui s'annonce sur le budget 2026 pourraient rebattre les cartes en fin d'année.

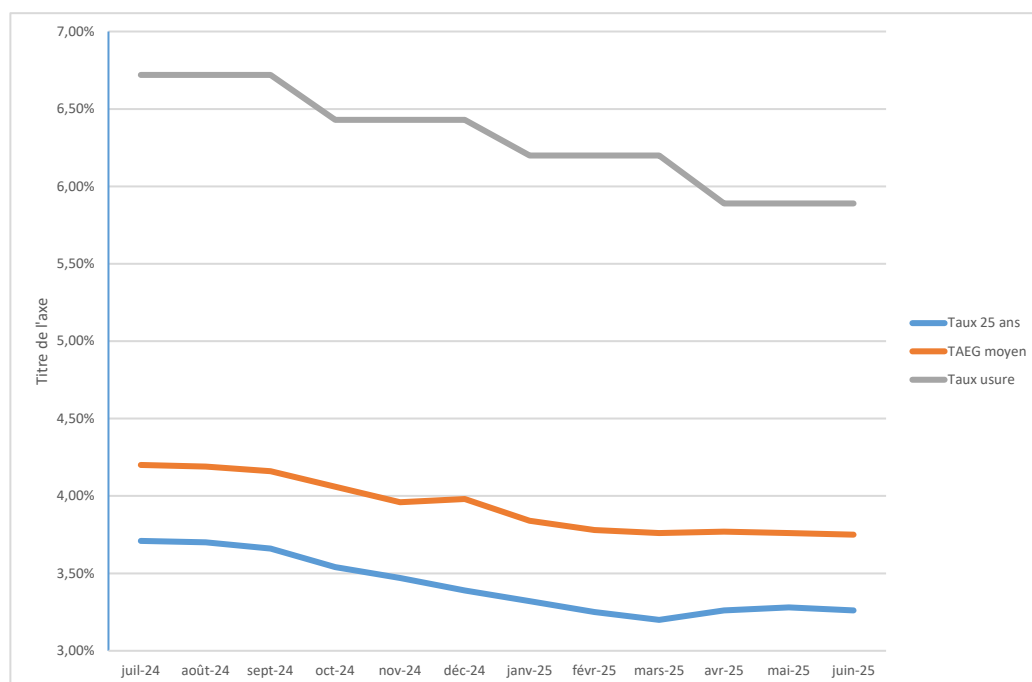
STABILISATION DES TAUX

L'année 2025 ouvre une nouvelle ère pour les taux de crédit immobilier. Après 2 années de hausse et une de baisse, elle ouvre la voie à la stabilité. En effet, si la situation économique conduit l'OAT 10 ans à des mouvements erratiques, la Banque Centrale Européenne (BCE) a, depuis 2024, abaissé ses taux directeurs 8 fois consécutives. La dernière, en juin dernier, a donné du souffle aux banques pour maintenir une concurrence forte entre elles. Ces effets conjugués conduisent les taux à se maintenir à un niveau stable autour de 3,20%.

« La BCE a largement participé à faire baisser les taux de crédit immobilier. Le recul de l'inflation, qui s'établit à 0,9% sur un an en juin, ferme pour le moment tout risque qu'elle rehausse ses taux à court terme », souligne Caroline Arnould, Directrice générale de CAFPI.

De ce fait, sur l'ensemble du semestre, les emprunteurs avec les meilleurs profils ont pu significativement profiter de conditions plus qu'avantageuses et bénéficier de taux sous les 3%, des niveaux devenus rares depuis 2022.

ÉVOLUTION DU TAUX PAR MOIS POUR LES CRÉDITS D'UNE DURÉE DE 25 ANS



Contact Presse

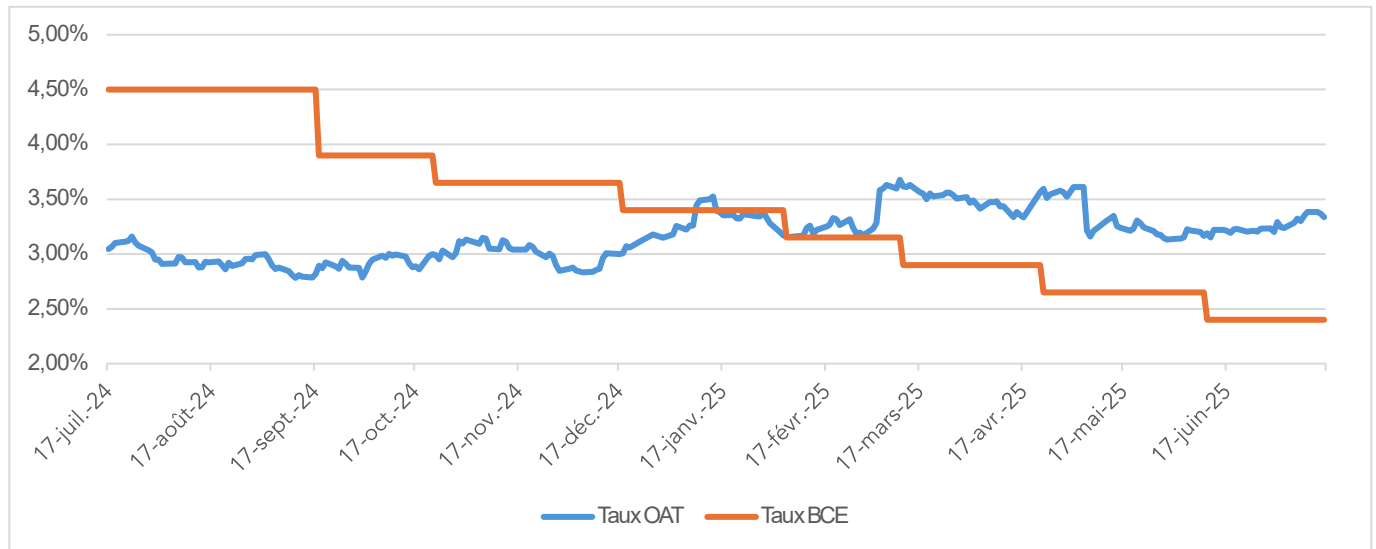
Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
014105 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould
c.arnould@cafpi.fr
111Avenue de France

UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Cette stabilisation des taux se fait à des niveaux « raisonnables » pour les acquéreurs, leur redonnant confiance, et conduisant à une hausse de la demande. Selon, les chiffres de la Banque de France, la production de crédits à l'habitat a atteint son plus haut niveau depuis la reprise du printemps 2024. La production mensuelle de crédits à l'habitat (hors renégociations) n'a cessé de progresser pour s'établir à 12,9 Mds € en juin, soit une hausse de 46% sur les 6 premiers mois de l'année par rapport à la même période l'année précédente. Et pour cause, le pouvoir d'achat des acquéreurs est nettement supérieur au 1er semestre 2025 par rapport au 1er semestre 2024 et profitent également de la réforme du PTZ, mise en place depuis le mois d'avril.

Preuve de cette dynamique, CAFPI affiche une progression de 40% du nombre de dossiers traités sur le 1er semestre de l'année, par rapport à la même période en 2024.



Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
014105 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould
c.arnould@cafpi.fr
111 Avenue de France - 75013 Paris

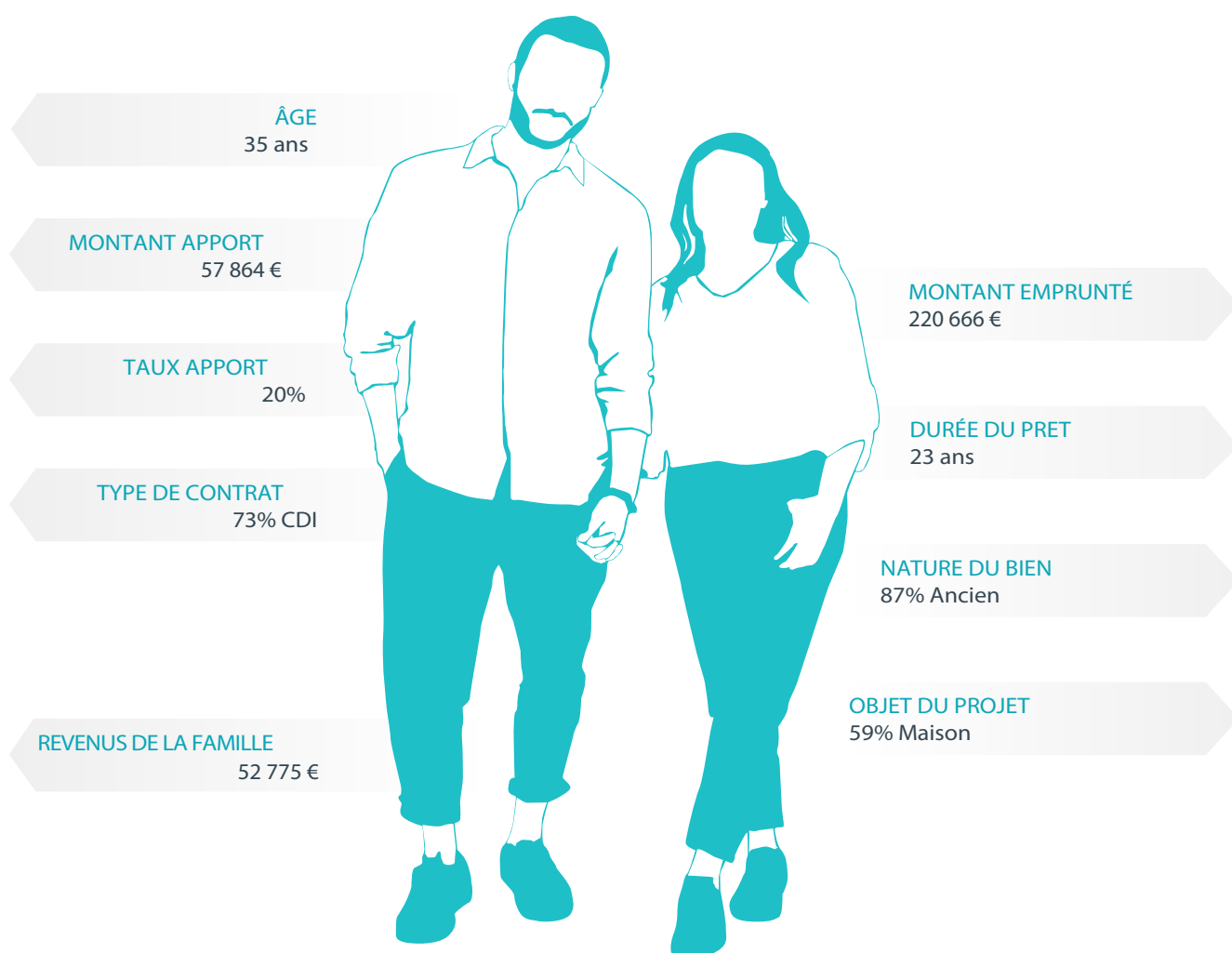
PRIMO-ACCÉDANTS : MONTANTS EMPRUNTÉS EN HAUSSE ET APPORT EN BAISSÉ

Les primo-accédants ont pu pleinement profiter de la baisse des prix et de celle des taux. Ainsi leur niveau d'apport moyen s'est réduit à 20% au 1er semestre 2025 (57 864 €), contre 23% 1 an plus tôt (62 679€), tandis que les montants empruntés et les durées d'emprunt sont passés de 204 381 € sur 277 mois à 220 666 € sur 282 mois, soit +7,97%.

Outre des prix et des taux plus bas, cette situation s'explique également par une hausse des revenus moyens annuels des emprunteurs qui ont progressé de 2,15% passant de 51 664 € au 1er semestre 2024 à 52 775 € aujourd'hui.

On peut alors dresser un portrait-robot de l'emprunteur primo-accédant au 1er semestre 2025 : 35 ans, en CDI (73% des clients), achète dans l'ancien (87 %) et emprunte 220 666 € sur 282 mois.

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS



Contact Presse

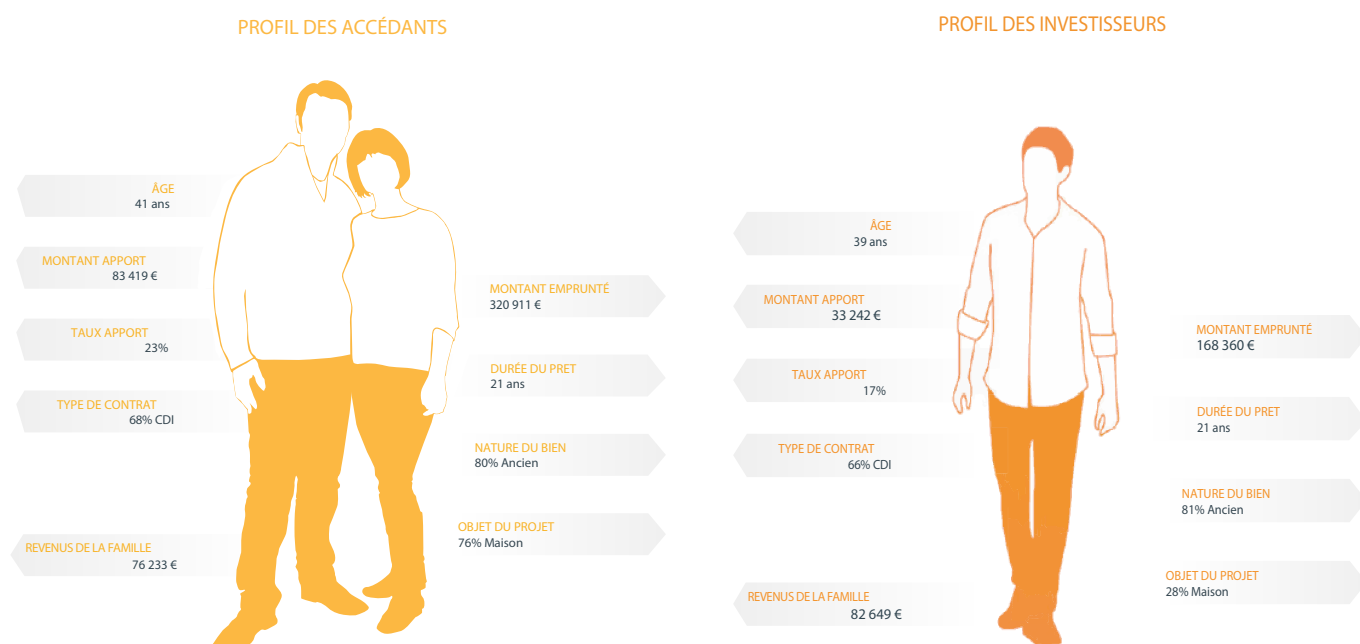
Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
014105 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould
c.arnould@cafpi.fr
111 Avenue de France - 75013 Paris

SECUNDO-ACCÉDANTS ET INVESTISSEURS LOCATIFS : UN PEU DE SOUFFLE GRÂCE À LA BAISSÉ DES TAUX

La conjoncture du marché en 2025 impacte également les secundo-accédants. Ils ont eux aussi pu augmenter le montant moyen de leur emprunt (320 911 € au 1er semestre 2025 contre 314 723 € au 1er semestre 2024), mais il est en recul par rapport au 2e semestre 2024 où il s'établissait à 323 393 €. En conséquence, le taux d'apport est également passé de 97 576 € (25%) en moyenne il y a un an, à 83 419 € (23%) aujourd'hui.

Les mêmes causes produisant les mêmes effets, le profil des investisseurs connaît des évolutions similaires. Le montant moyen emprunté est ainsi passé de 165 064 € à 168 360 € entre les 1ers semestres 2024 et 2025 avec un apport moyen en baisse de 7,17 %, pour atteindre 33 242 € au 1er semestre 2025.



LE SUD-OUEST, RÉGION LA PLUS « ACCESSIBLE »

Sans surprise, les montants moyens empruntés les plus élevés sont en région parisienne. Ainsi dans les 2 régions CAFPI découpant l'Île-de-France, ils s'affichent à 256 981 € et 242 958 €, bien loin des 103 691 € moyens de la région Est-Nord. A l'inverse, c'est dans cette région que le taux d'apport est le plus élevé : 34%, alors que dans le reste du pays il varie entre 19 et 22%.

Et c'est dans le Sud-Ouest, que l'accession semble la plus aisée, avec un montant moyen emprunté à 145 140 € pour « seulement » 19% d'apport.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
014105 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

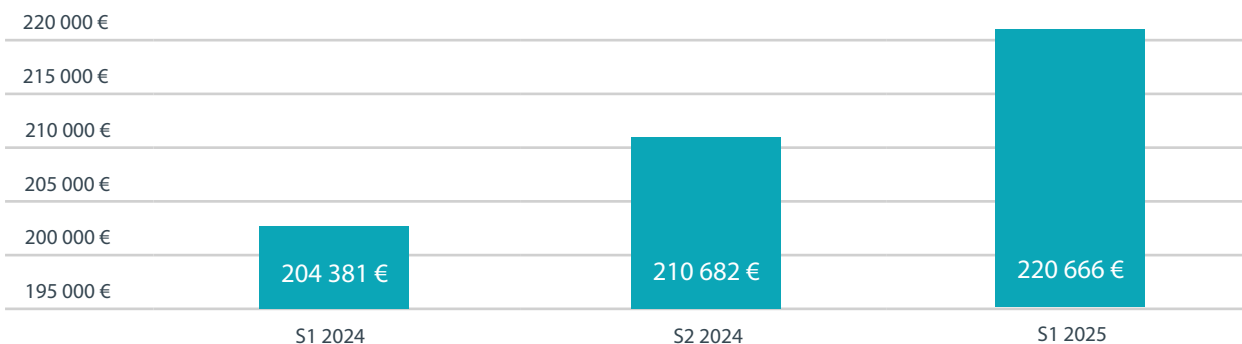
CAFPI
Caroline Arnould
c.arnould@cafpi.fr
111 Avenue de France - 75013 Paris

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

(DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



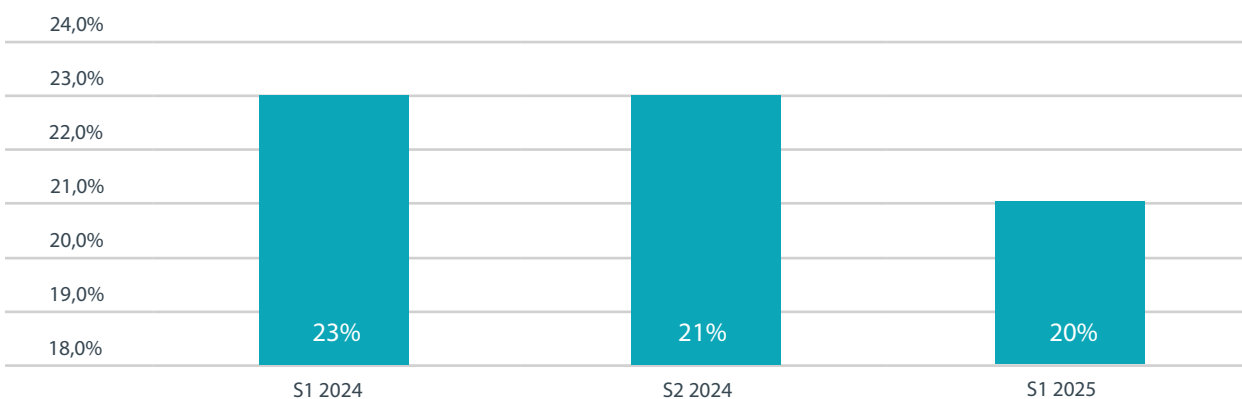
Évolution depuis 1 an

+7,97%

Évolution depuis 1 semestre

+4,74%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

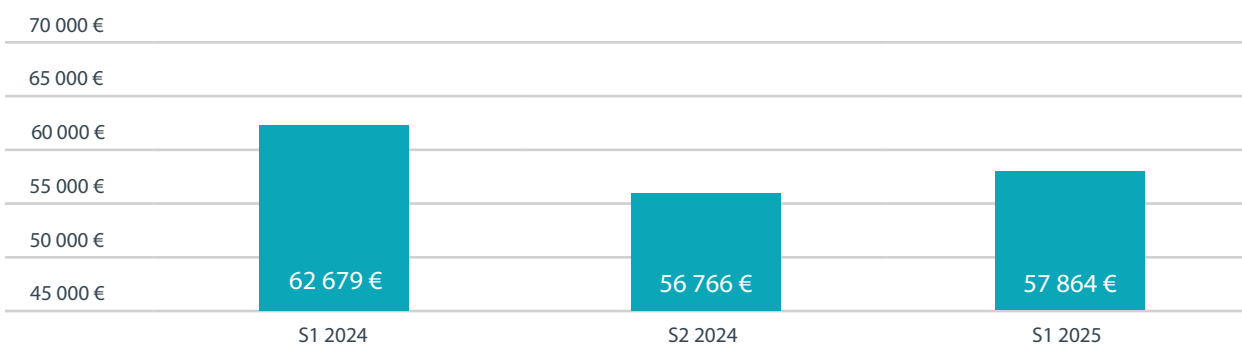
-3 pts

Évolution depuis 1 semestre

-3 pts

Taux d'apport : $\text{montant d'apport} / \text{montant global (apport + montant emprunté)}$

MONTANT APPORT MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

-7,68%

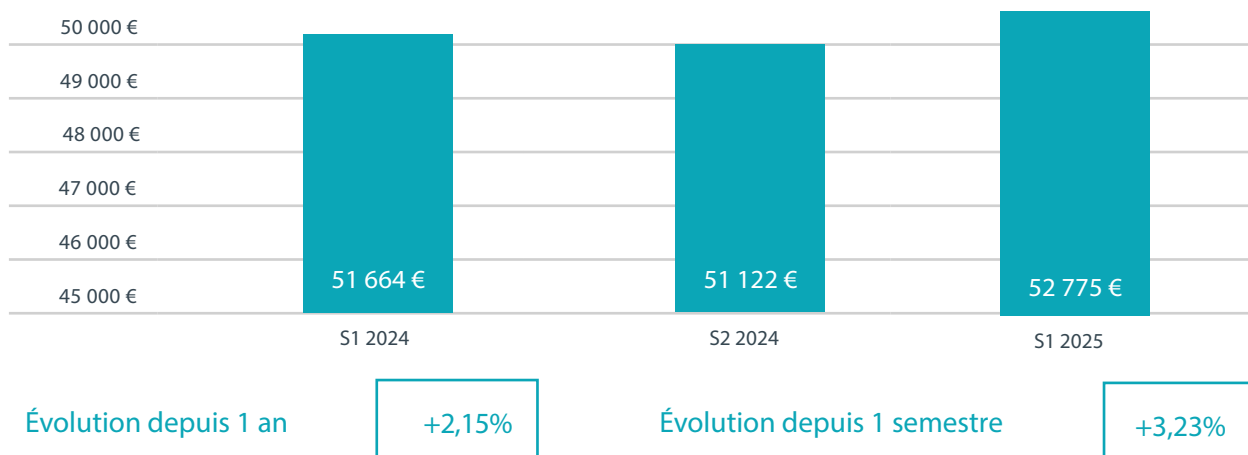
Évolution depuis 1 semestre

-1,93%

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

(DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

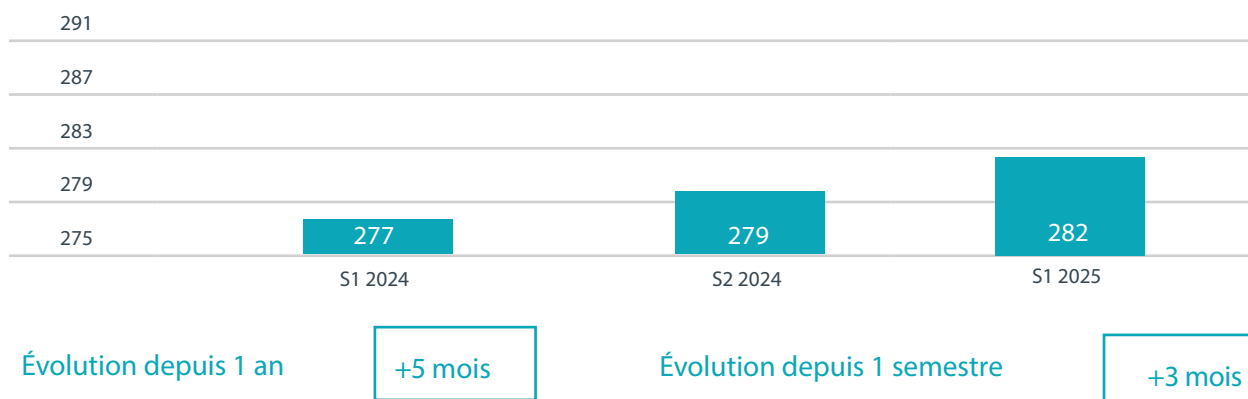
REVENUS ANNUELS MOYEN PAR FAMILLE



Endettement en Années de revenus :

Montant de l'emprunt / Revenu annuel de la famille

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

	S1-2024	S2-2024	S1-2025
ÂGE MOYEN	35 ans	35 ans	35 ans
% CDI	73%	74%	73%
% MARIÉS	24%	23%	23%
% AVEC ENFANTS	31%	35%	33%
% ACHAT COMMUN	56%	55%	55%
% ACHAT MAISON	60%	60%	59%
% ACHAT ANCIEN	87%	85%	87%

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

(1^{ER} SEMESTRE 2025)

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS



ÂGE
35 ans

MONTANT APPORT
57 864 €

TAUX APPORT
20%

TYPE DE CONTRAT
73% CDI

REVENUS DE LA FAMILLE
52 775 €

MONTANT EMPRUNTÉ
220 666 €

DURÉE DU PRET
23 ans

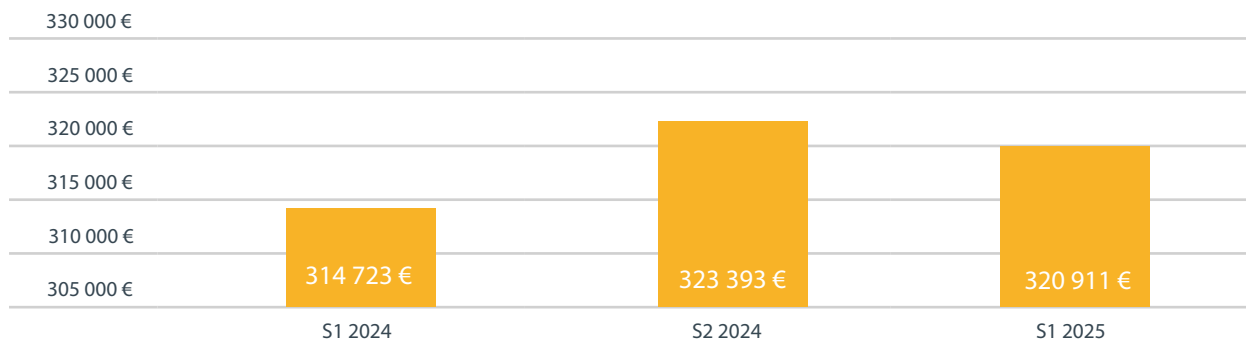
NATURE DU BIEN
87% Ancien

OBJET DU PROJET
59% Maison

PROFIL DES ACCÉDANTS

PROFIL DES ACCÉDANTS (DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



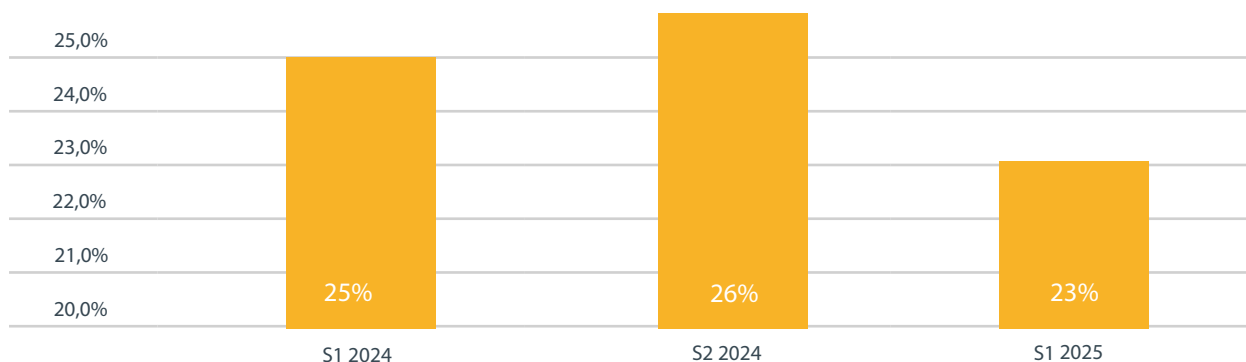
Évolution depuis 1 an

+1,97%

Évolution depuis 1 semestre

-0,77%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

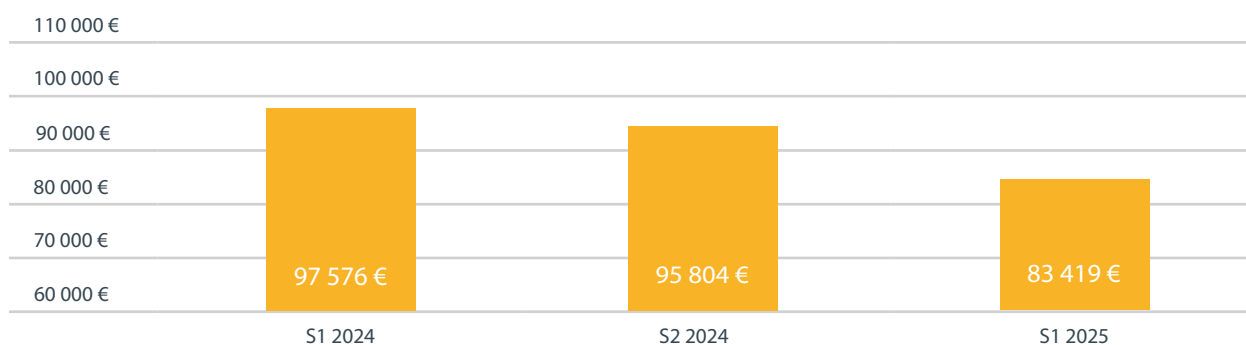
-2 pts

Évolution depuis 1 semestre

-3 pts

Taux d'apport : $\text{montant d'apport} / \text{montant global (apport + montant emprunté)}$

MONTANT APPORT MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

-14,51%

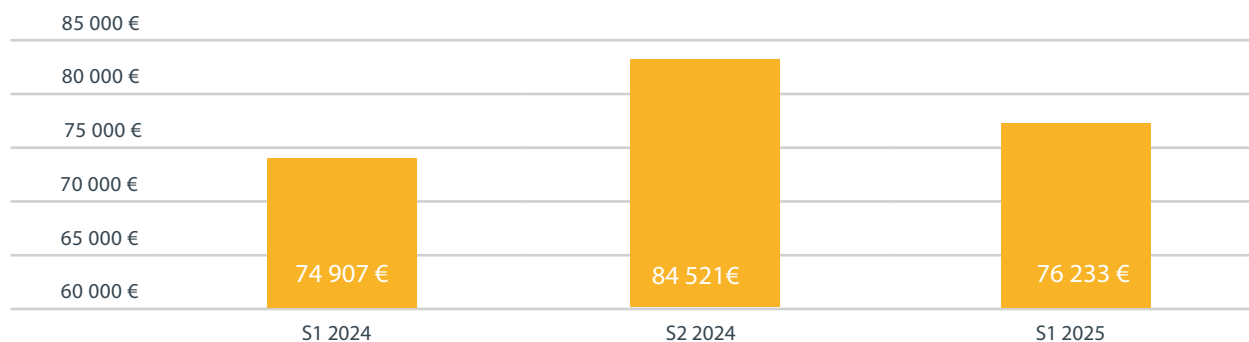
Évolution depuis 1 semestre

-12,93%

PROFIL DES ACCÉDANTS

(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

REVENUS ANNUELS MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

+1,77 %

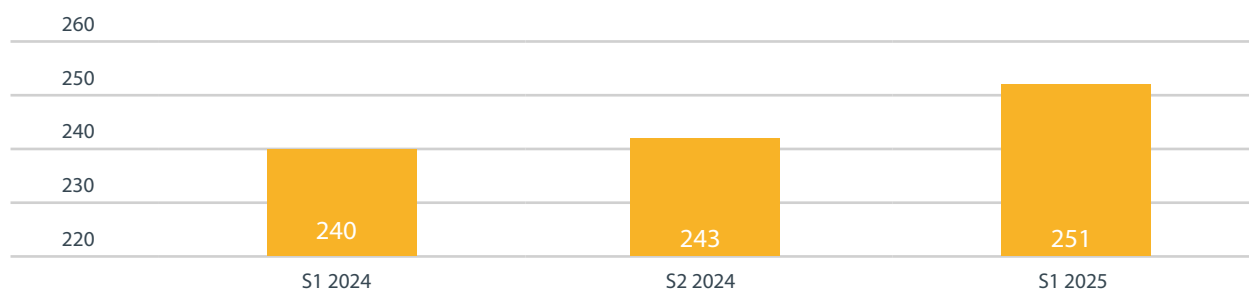
Évolution depuis 1 semestre

-9,81 %

Endettement en Années de revenus :

Montant de l'emprunt / Revenu annuel de la famille

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



Évolution depuis 1 an

+11 mois

Évolution depuis 1 semestre

+8 mois

PROFIL DES ACCÉDANTS

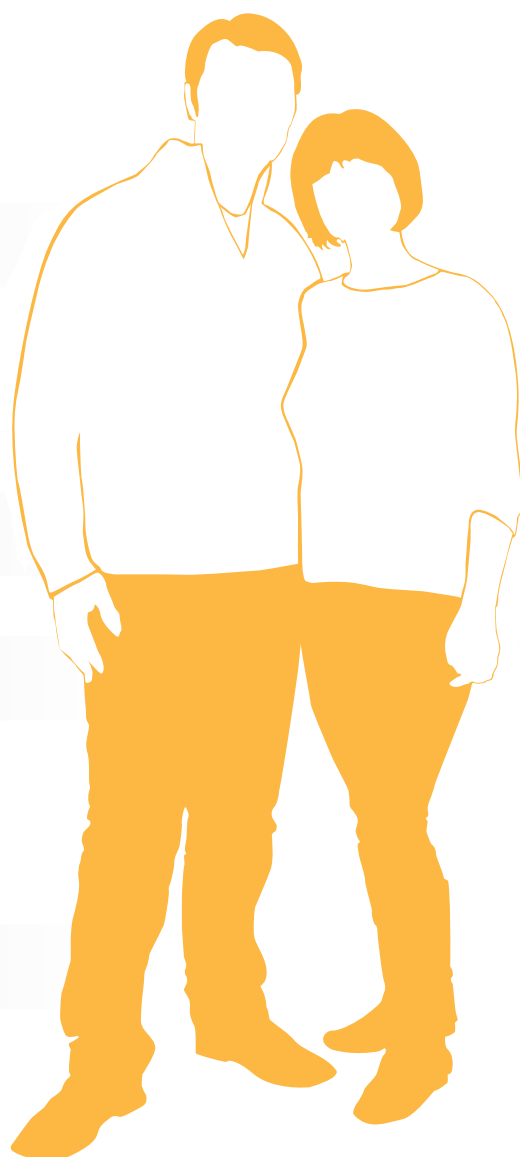
(DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

	S1-2024	S2-2024	S1-2025
ÂGE MOYEN	42 ans	42 ans	41 ans
% CDI	68%	67%	68%
% MARIÉS	45%	44%	43%
% AVEC ENFANTS	13%	22%	55%
% ACHAT COMMUN	69%	72%	68%
% ACHAT MAISON	77%	76%	76%
% ACHAT ANCIEN	88%	86%	80%

PROFIL DES ACCÉDANTS

(1^{ER} SEMESTRE 2025)

PROFIL DES ACCÉDANTS



ÂGE
41 ans

MONTANT APPORT
83 419 €

TAUX APPORT
23%

TYPE DE CONTRAT
68% CDI

REVENUS DE LA FAMILLE
76 233 €

MONTANT EMPRUNTÉ
320 911 €

DURÉE DU PRET
21 ans

NATURE DU BIEN
80% Ancien

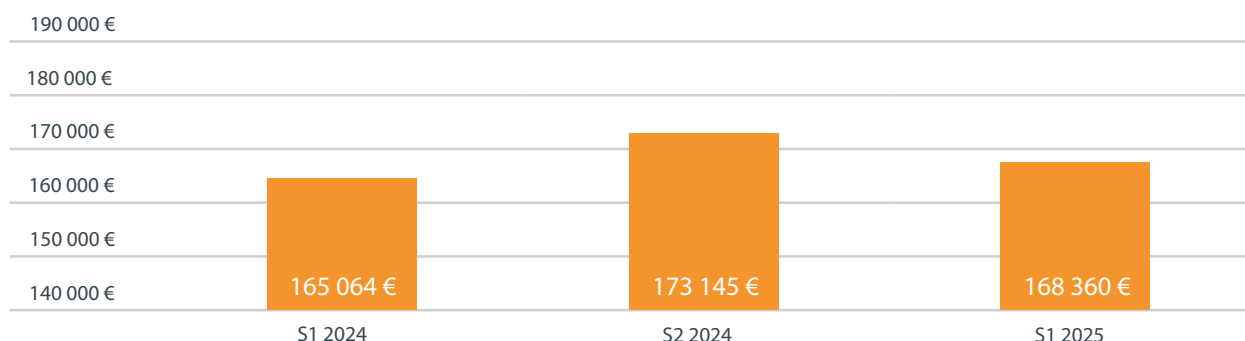
OBJET DU PROJET
76% Maison

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

(DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



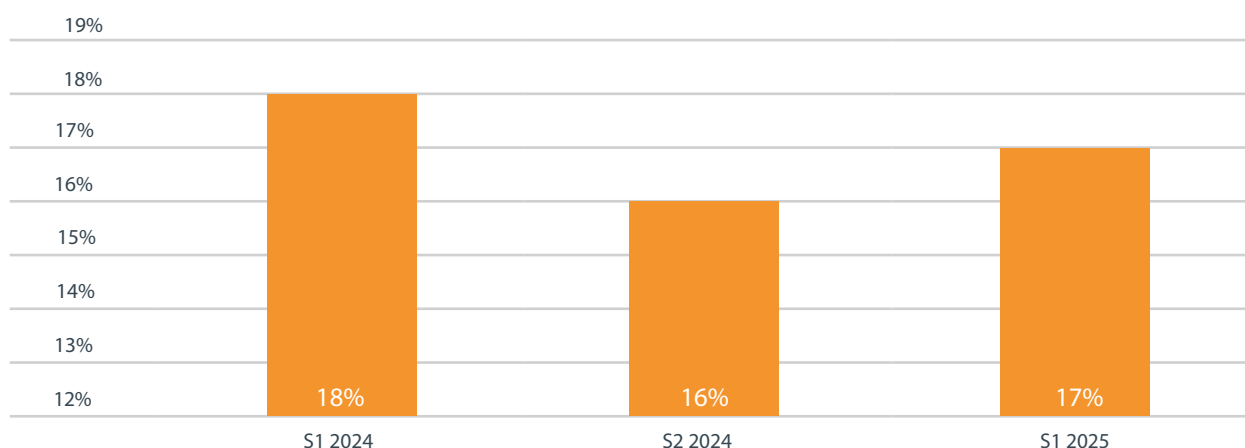
Évolution depuis 1 an

-2%

Évolution depuis 1 trimestre

+2,76%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

-1 pts

Évolution depuis 1 semestre

+1 pts

Taux d'apport : $\text{montant d'apport} / \text{montant global (apport + montant emprunté)}$

MONTANT APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

-7,17%

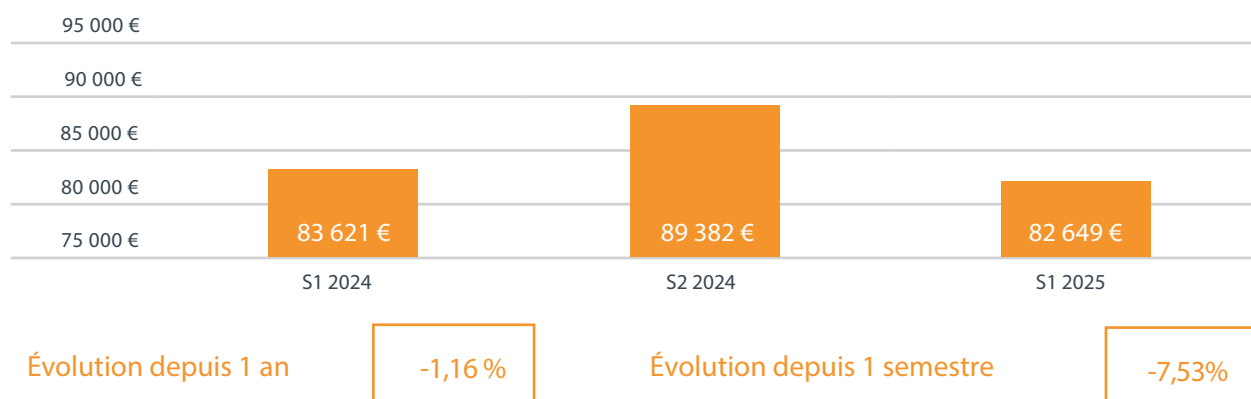
Évolution depuis 1 semestre

+2,09%

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

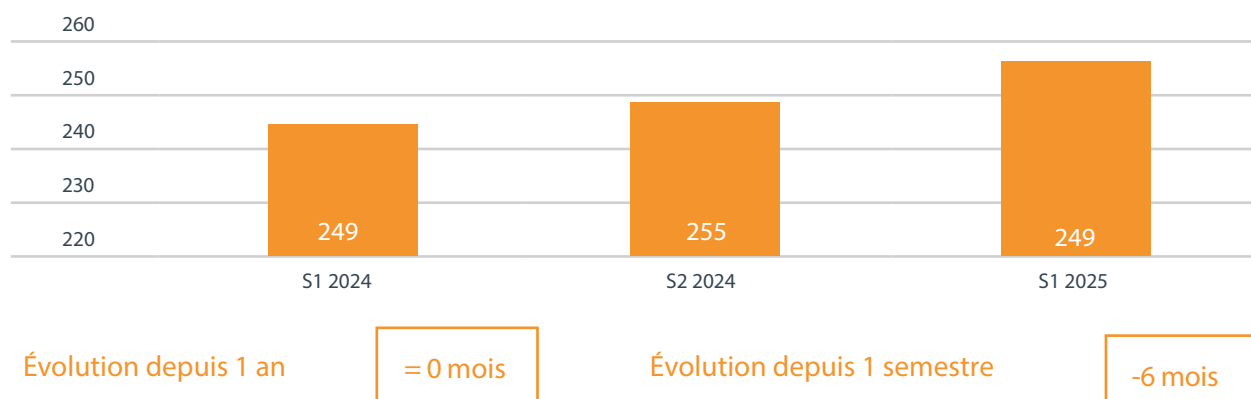
(DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

REVENUS ANNUELS MOYEN



Endettement en Années de revenus : Montant de l'emprunt / Revenu annuel de la famille

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

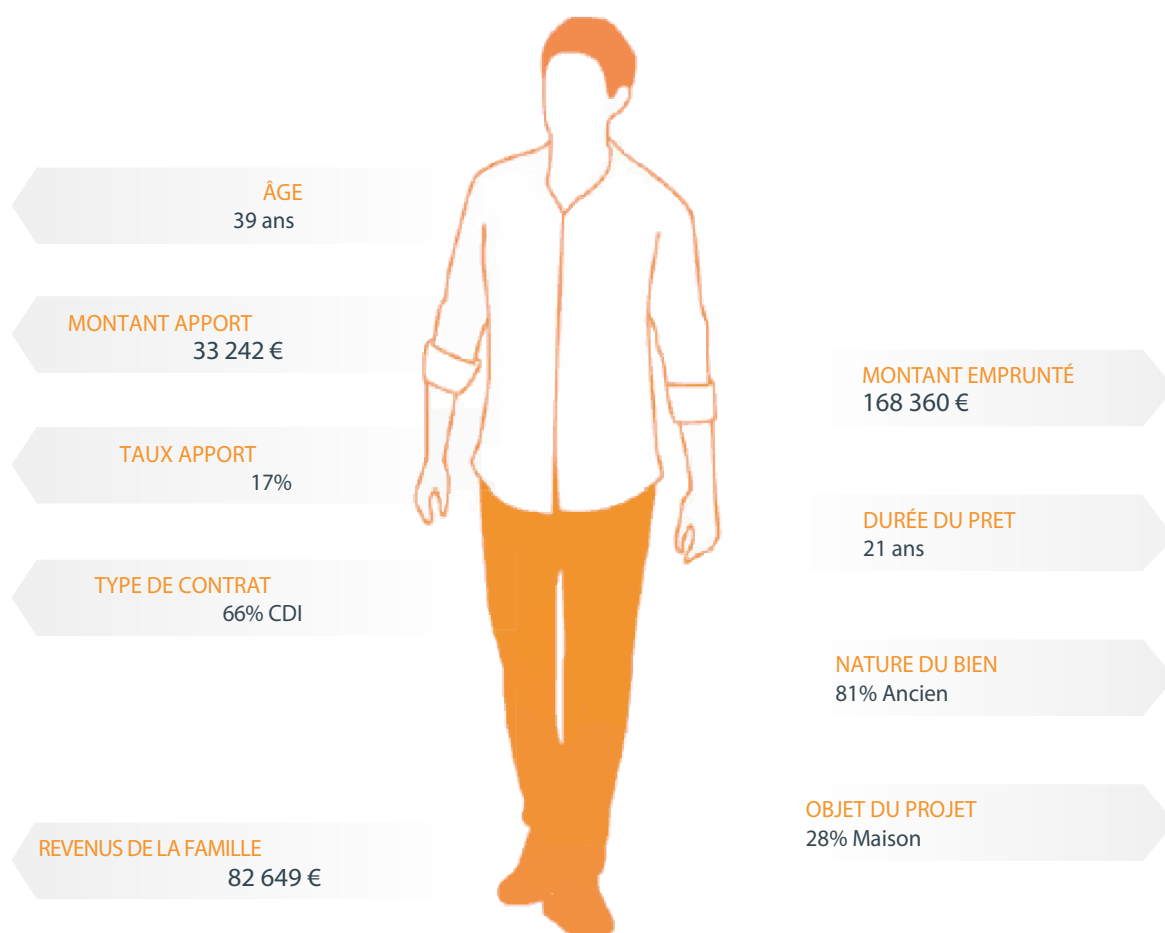
(DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

	S1-2024	S2-2024	S1-2025
ÂGE MOYEN	40 ans	41 ans	39 ans
% CDI	64%	65%	66%
% MARIÉS	47%	52%	45%
% AVEC ENFANTS	43%	51%	43%
% ACHAT COMMUN	64%	63%	60%
% ACHAT MAISON	23%	26%	28%
% ACHAT ANCIEN	75%	65%	81%

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

(1^{ER} SEMESTRE 2025)

PROFIL DES INVESTISSEURS

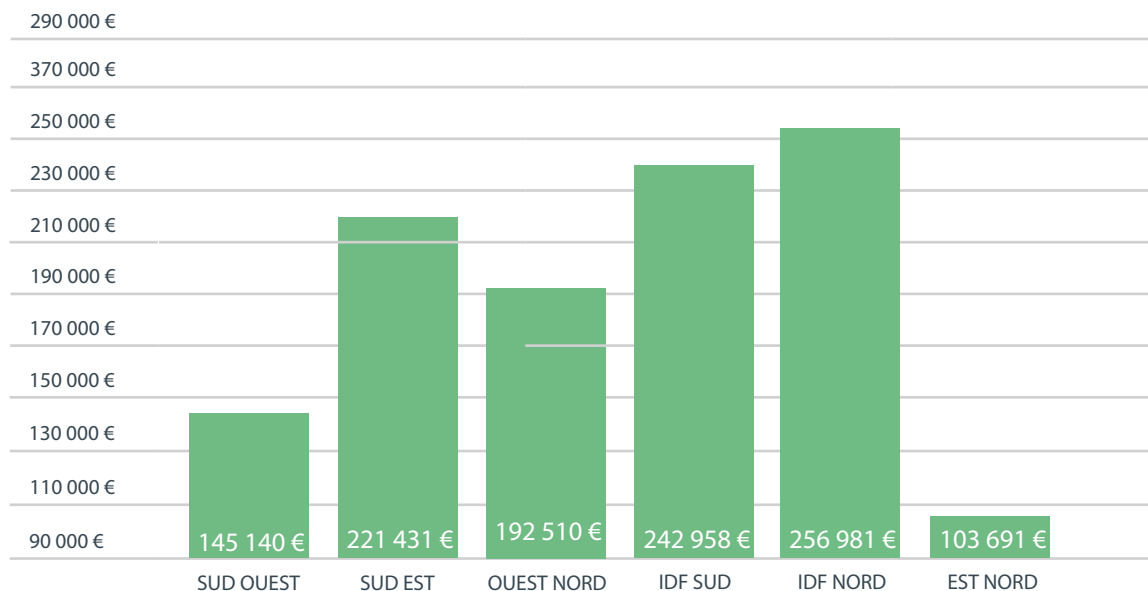


PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

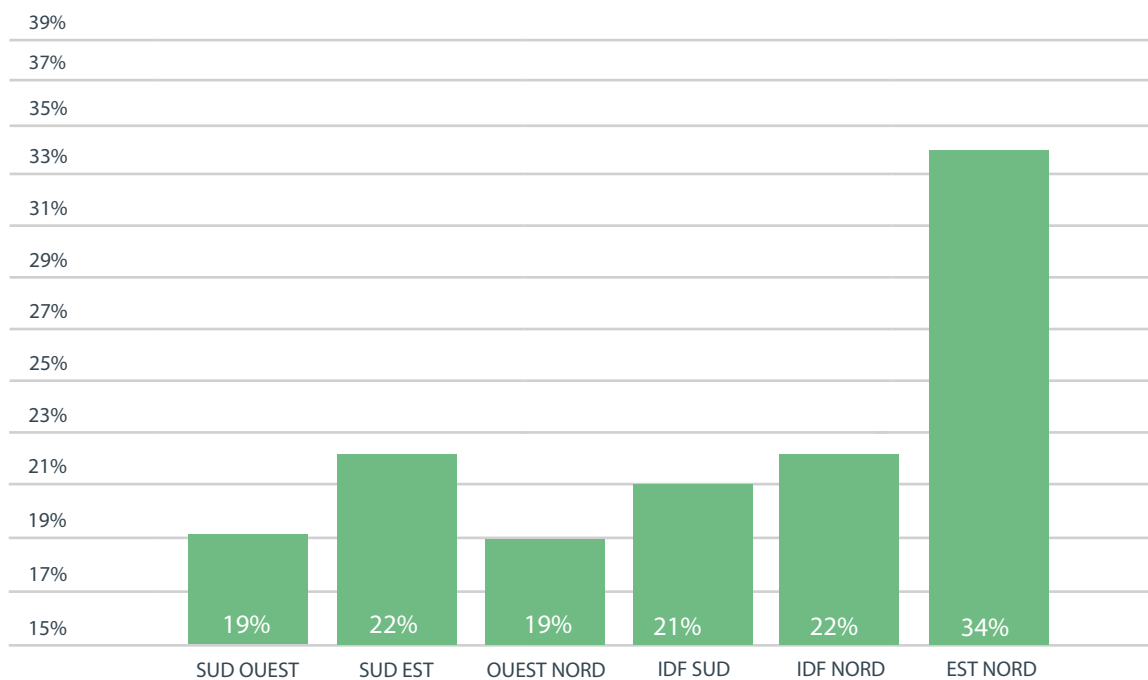
PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

(DOSSIERS MONTÉS 2ND SEMESTRE 2024 / 1^{ER} SEMESTRE 2025)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



TAUX D'APPORT MOYEN



2025 : UNE ANNÉE POUR ACHETER

Le marché de l'immobilier se normalise cette année : +2% sur un an pour les prix immobiliers selon la FNAIM, et des taux qui se stabilisent. Après des années 2023 et 2024 en demi-teinte, les banques, repartent à la conquête de clients avec des offres de plus en plus concurrentielles.

« Les conditions d'acquisition sont aujourd'hui très favorables et devraient le rester. La plupart des économistes envisagent d'ailleurs une nouvelle baisse des taux directeurs de la BCE au cours de ce second semestre 2025, ce qui permettrait de préserver les niveaux actuels », annonce Caroline Arnould.

L'été a également été propice à la production de crédit, laissant présager une rentrée positive.

Seule ombre au tableau, les incertitudes politique au niveau national qu'implique le vote de confiance demandé par François Bayrou et le risque d'une démission du Premier ministre et de son gouvernement. Cette conjoncture risque de repousser l'examen autour du projet de loi de finances pour 2026, alors que les taux longs, régulés par le marché, demeurent à des niveaux élevés. Ces éléments sont de nature à accroître les tensions sur les taux avant la fin de l'année, autant de raisons de profiter dès maintenant des conditions actuelles.

CAFPI EN BREF :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 240 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2021, CAFPI a finalisé 40 000 dossiers auprès de 150 banques et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but de promouvoir le métier de courtier, d'accompagner ses acteurs dans les évolutions réglementaires et législatives et défendre les intérêts de la profession auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr).

GALIVEL & ASSOCIÉS - 01 41 05 02 02

Carol Galivel / Julien Michon

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

Port : 06 09 05 48 63 - galivel@galivel.com

CAFPI

Caroline Arnould

111 Avenue de France – 75013 Paris



UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent ». « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt, s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées » CAFPI S.A.S au capital de 11 395 600 euros - siège social : 111 avenue de France – Immeuble Memphis – 75013 PARIS - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr S.A.S. Société par actions simplifiée au capital de 11 395 600 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS PARIS - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RC.I.O.B N° 57 437 750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr - Document réservé aux professionnels.