

# L'OBSERVATOIRE DES CRÉDITS

SUPPLÉMENT ANNUEL DE LA MÉTÉO DES TAUX

SEMESTRE 2 - 2025

## CRÉDIT IMMOBILIER : 2026, L'ANNÉE DE L'ÉQUILIBRE RETROUVÉ ?

À l'issue d'un cycle marqué successivement par une envolée des taux (2022-2023) suivie d'une décrue rapide (2024), le marché du crédit immobilier est entré en 2025 dans une phase de stabilisation qui se confirme en ce début 2026. Les conditions de financement se normalisent désormais. Sur l'année, les taux de crédit immobilier se sont maintenus en moyenne autour de 3,20 %, un niveau sain dans un marché en reprise. En parallèle, les prix de l'immobilier ont également amorcé une phase de stabilisation et stoppé leur baisse, quelques territoires connaissant même une hausse contenue. Ce double mouvement a permis au marché de retrouver un fonctionnement plus fluide, favorable à la concrétisation des projets immobiliers.

Si les incertitudes économiques et politiques demeurent, notamment autour des finances publiques et du contexte international, les fondamentaux du crédit immobilier restent solides en ce début d'année 2026. D'ailleurs 38,9% des Français expliquent que la situation politique et économique actuelle n'influence pas leur projet immobilier et 51,8 pensent que le pouvoir d'achat immobilier va s'améliorer en 2026.<sup>1</sup>



### 2025, L'ANNÉE DE LA STABILISATION DES TAUX

Après une baisse marquée en 2024, l'année 2025 a confirmé l'entrée dans une phase de stabilité. Les taux de crédit immobilier se sont inscrits durablement autour de 3,20 %, portés par la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne et par une concurrence bancaire toujours soutenue.

Cette stabilité tranche avec les mouvements erratiques observés sur l'OAT 10 ans, qui a continué de réagir aux tensions géopolitiques, ainsi qu'à l'instabilité institutionnelle et aux débats budgétaires nationaux. Malgré ces à-coups, les banques ont su préserver des conditions attractives pour les emprunteurs.

« Après plusieurs années de fortes variations, les taux ont retrouvé un niveau d'équilibre. Cette stabilité a redonné de la visibilité aux ménages et permis aux banques de relancer durablement leur production de crédits », souligne Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI.

<sup>1</sup> Sondage mené par CAFPI entre le 17 et 26 décembre 2025 auprès de clients financés depuis janvier 2023 – 925 répondants

#### Contact Presse

Galivel & Associés  
Carol Galivel / Julien Michon  
014105 02 02 / 06 09 05 48 63  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

CAFPI  
Caroline Arnould  
[c.arnould@cafpi.fr](mailto:c.arnould@cafpi.fr)  
111 Avenue de France

## UN MARCHÉ DU CRÉDIT À NOUVEAU DYNAMIQUE

La stabilisation des taux, combinée à des prix immobiliers encore contenus, a permis au marché de repartir. En 2025, CAFPI a enregistré une hausse de 40% du nombre de dossiers traités, par rapport à 2024, illustrant le retour massif des porteurs de projets.

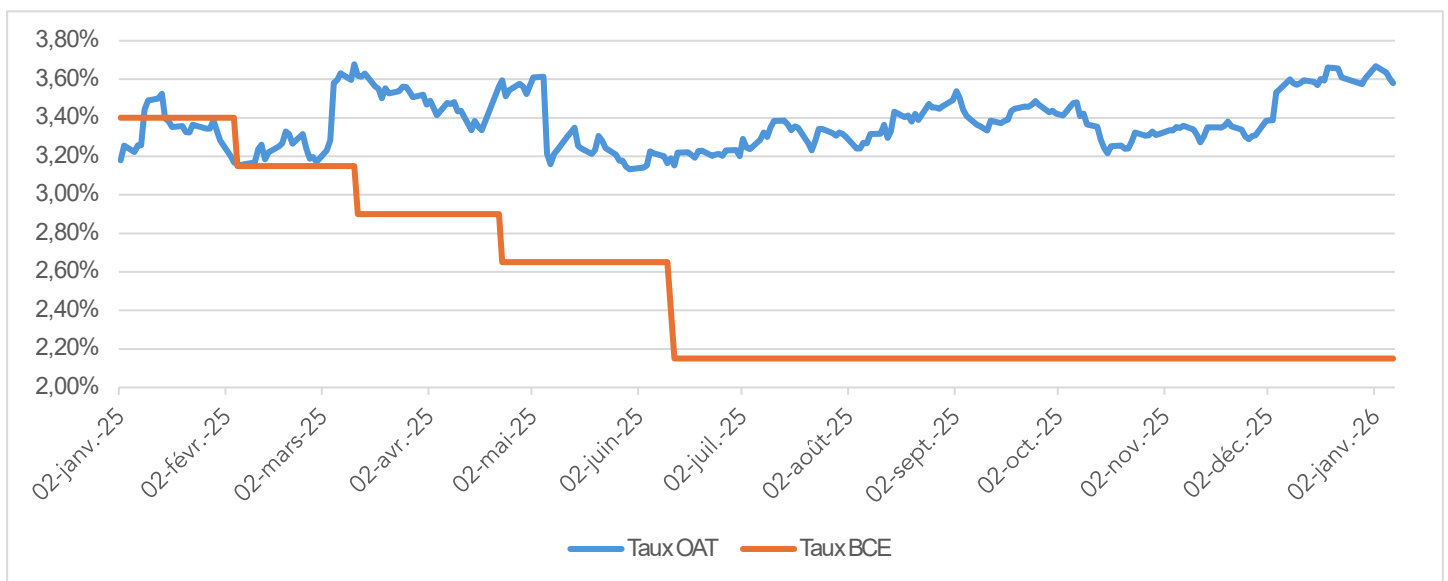
Le pouvoir d'achat immobilier s'est maintenu à un niveau élevé. Entre janvier 2025 et janvier 2026, les surfaces accessibles pour une mensualité donnée sont restées globalement stables, avec des variations limitées selon les villes, signe d'un marché entré dans une phase de consolidation plutôt que de correction.

## POLITIQUE MONÉTAIRE : LA BCE EN SOUTIEN DU CRÉDIT

Après avoir amorcé son cycle de détente en 2024, la Banque Centrale Européenne a poursuivi ses baisses de taux directeurs en 2025, totalisant huit diminutions successives depuis le pic atteint en 2023. En toile de fond, l'inflation s'est nettement repliée pour s'établir autour de 0,9% sur l'année 2025 en France.

« Le reflux durable de l'inflation écarte, à court terme, tout risque de remontée brutale des taux directeurs. La BCE a ainsi offert aux banques un cadre favorable pour maintenir des conditions de financement attractives », poursuit Caroline Arnould.

Pour 2026, les projections convergent vers une stabilité, voire une légère remontée des taux, qui pourraient évoluer progressivement vers 3,30% à 3,40% sur 20 ans, sans remettre en cause l'équilibre actuel du marché.



### Contact Presse

Galivel & Associés  
Carol Galivel / Julien Michon  
014105 02 02 / 06 09 05 48 63  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

CAFPI  
Caroline Arnould  
[c.arnould@cafpi.fr](mailto:c.arnould@cafpi.fr)  
111 Avenue de France

## PRIMO-ACCÉDANTS : UN RETOUR PROGRESSIF, MAIS ENCORE SÉLECTIF

Longtemps pénalisés par la hausse des taux, les primo-accédants ont été parmi les grands bénéficiaires de l'amélioration des conditions de crédit en 2025.

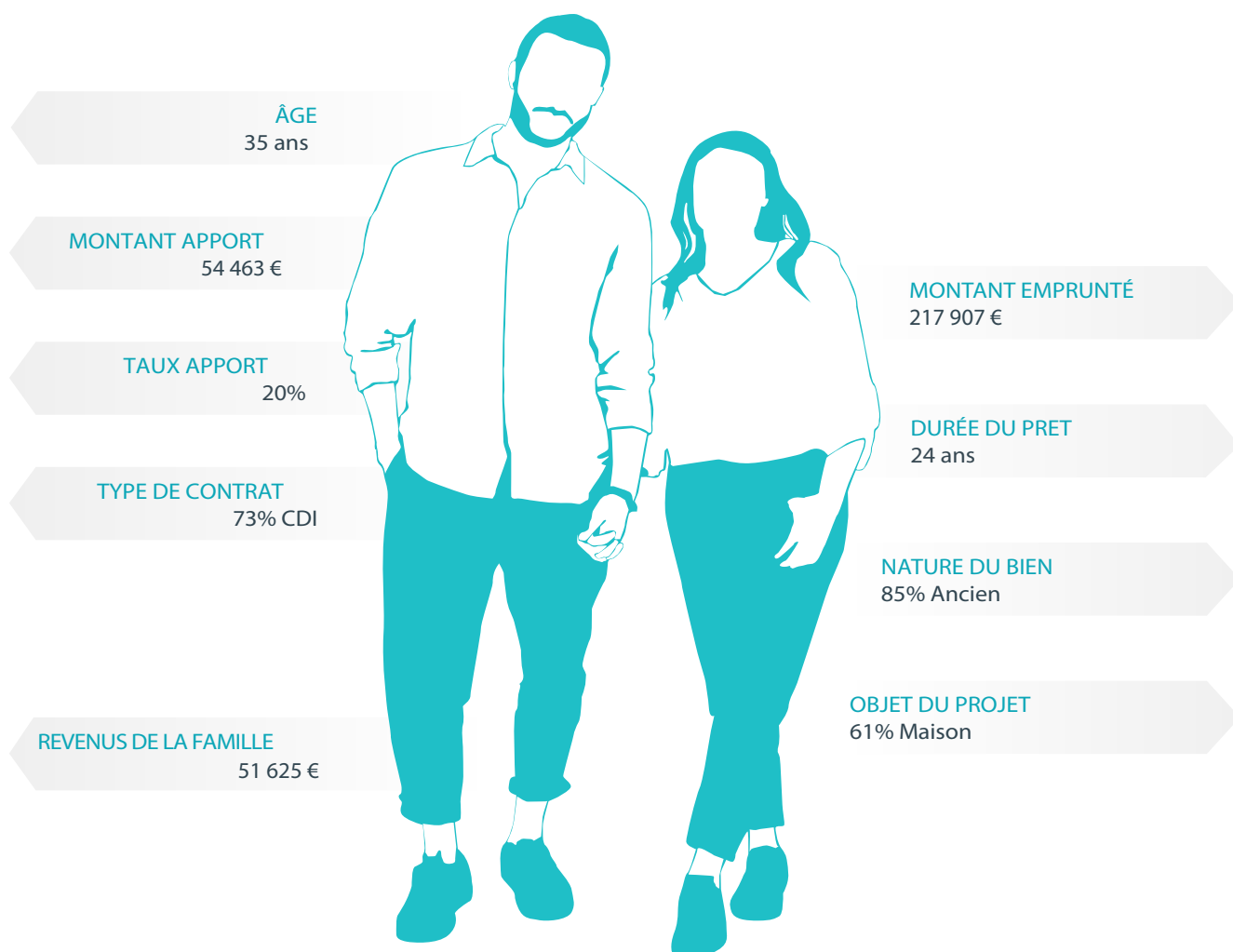
Au second semestre 2025 :

- leur taux d'apport moyen est tombé à 20%, contre 21% un an plus tôt ;
- le montant moyen emprunté atteint 217 907 € ;
- la durée moyenne d'emprunt s'établit à 24 ans ;
- les revenus annuels moyens se stabilisent autour de 51 600 €.

Le profil type du primo-accédant fin 2025 reste stable : 35 ans, majoritairement en CDI (73 %), achetant une maison (61%), le plus souvent dans l'ancien (85%).

Si les conditions se sont nettement améliorées, l'accès à la propriété demeure néanmoins sélectif, les ménages les plus modestes restant freinés par le niveau des prix dans certaines zones.

## PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS



### Contact Presse

Galivel & Associés  
Carol Galivel / Julien Michon  
014105 02 02 / 06 09 05 48 63  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

CAFPI  
Caroline Arnould  
[c.arnould@cafpi.fr](mailto:c.arnould@cafpi.fr)  
111 Avenue de France

## SECUNDO-ACCÉDANTS ET INVESTISSEURS : UN MARCHÉ PLUS RATIONNEL

Au second semestre 2025, les secundo-accédants ont eux aussi profité du contexte plus favorable :

- le montant moyen emprunté s'établit à 325 740 € ;
- leur taux d'apport recule à 23%, contre 24% un an plus tôt.

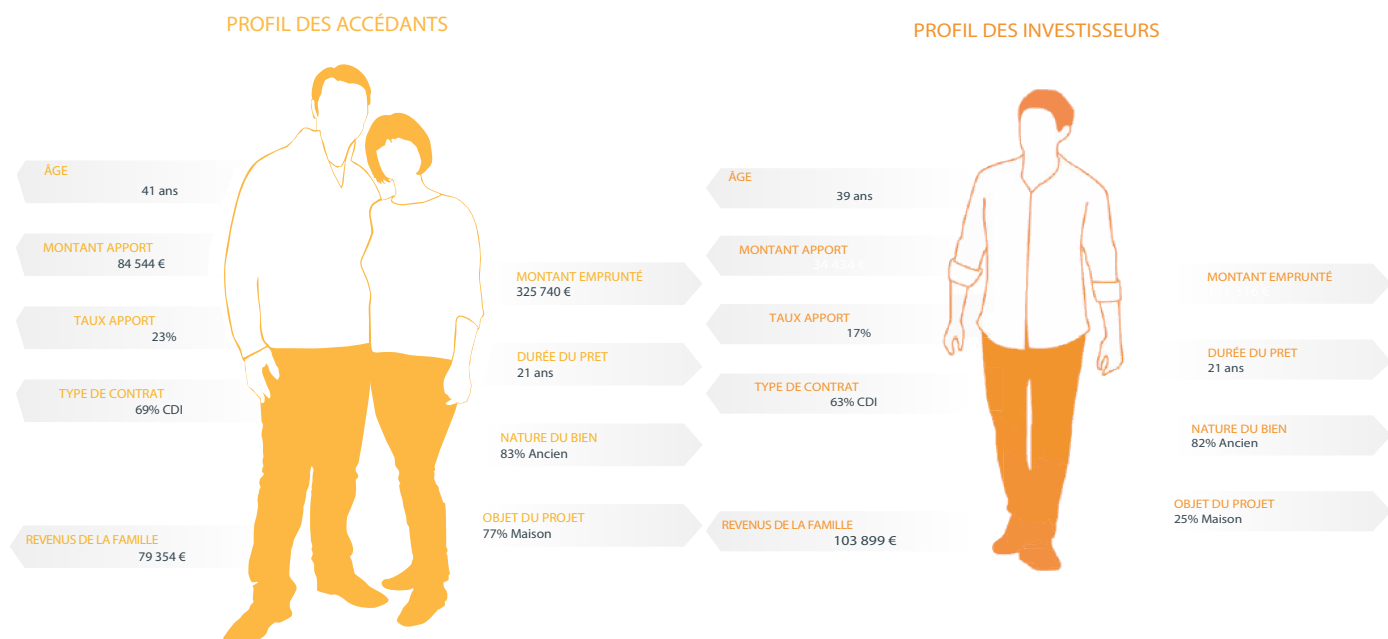
Cependant, la baisse des taux n'a pas complètement compensé la dévalorisation patrimoniale subie jusqu'en 2024, ce qui a limité leur capacité de réachat. Ils ont donc été prudents, adaptant leurs projets au contexte réel du marché plutôt qu'en se lançant dans des achats plus ambitieux.

Les investisseurs locatifs, quant à eux, ont retrouvé une certaine capacité d'action, malgré un environnement réglementaire toujours exigeant :

- 171 316 € empruntés en moyenne ;
- un taux d'apport à 17% ;
- des revenus moyens en hausse, traduisant un marché plus professionnalisé.

Les investisseurs s'orientent vers des décisions plus réfléchies, favorisant des segments sécurisés ou des zones offrant une demande locative stable.

« 2025 marque un retour à des comportements plus rationnels, tant pour les secundo-accédants que pour les investisseurs », analyse Caroline Arnould.



### Contact Presse

**Galivel & Associés**  
Carol Galivel / Julien Michon  
014105 02 02 / 06 09 05 48 63  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**CAFPI**  
Caroline Arnould  
[c.arnould@cafpi.fr](mailto:c.arnould@cafpi.fr)  
111 Avenue de France

## DES DISPARITÉS RÉGIONALES TOUJOURS MARQUÉES

Comme les années précédentes, l'accessibilité au crédit reste très contrastée selon les territoires, selon les stratégies commerciales des banques au niveau local.

Au second semestre 2025, l'Ouest Nord apparaît comme la région la plus accessible, avec un montant moyen emprunté autour de 190 506 € et un taux d'apport de 18 %.

À l'inverse, l'Île-de-France concentre les montants empruntés les plus élevés, dépassant 250 000 € au nord de la région, avec des taux d'apport oscillant entre 20 % et 21 %.

Le Sud-Est affiche des montants assez hauts avec des apports élevés, traduisant des marchés plus prudents.

## 2026 : VERS UN NOUVEL ÉQUILIBRE DURABLE

En ce début 2026, le marché immobilier semble avoir trouvé son point d'atterrissage. L'offre et la demande se recalibrent. Les volumes de transactions repartent à la hausse avec des acheteurs devenus plus sélectifs, les prix évoluent désormais à un rythme proche de l'inflation, et les taux de crédit s'inscrivent dans une trajectoire maîtrisée.

Les baisses spectaculaires de taux appartiennent désormais au passé (pour 43% des Français, les taux vont rester stables en 2026), mais les conditions actuelles restent favorables à la concrétisation des projets, dans un environnement devenu plus lisible.

*« Les ménages ont intégré que les taux ne reviendront pas aux niveaux historiquement bas d'avant 2022.*

*En revanche, la stabilité actuelle, malgré de légers ajustements dans les barèmes, offre une fenêtre d'opportunité pour acheter dans de bonnes conditions. Le rythme des transactions a ainsi repris, sans excès. 2026 s'annonce comme l'année de la consolidation et de la confiance retrouvée », conclut Caroline Arnould.*

### CAFPI EN BREF :

Leader du marché du courtage en crédit, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 200 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2025, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de 100 banques et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque près de 40% des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobiliers, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne ([www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr)). 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](http://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](mailto: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.

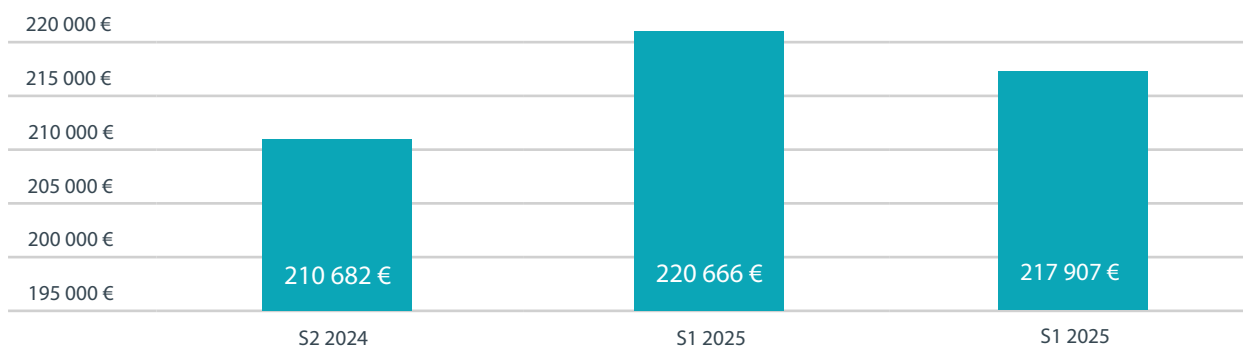
« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent ». « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt, s'il n'est pas obtenu, le vendeur 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](mailto:cafpi@cafpi.fr) S.A.S. Société par actions simplifiée au capital de 1 411 600 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](http://www.cafpi.fr) - Document réservé aux professionnels.

# PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

# PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

## (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

### MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



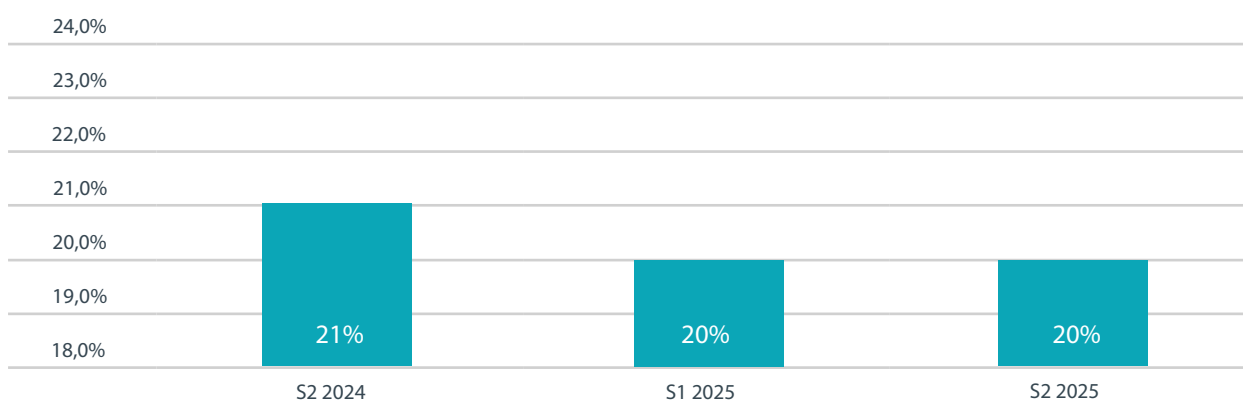
Évolution depuis 1 an

+3,43%

Évolution depuis 1 semestre

-1,25%

### TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

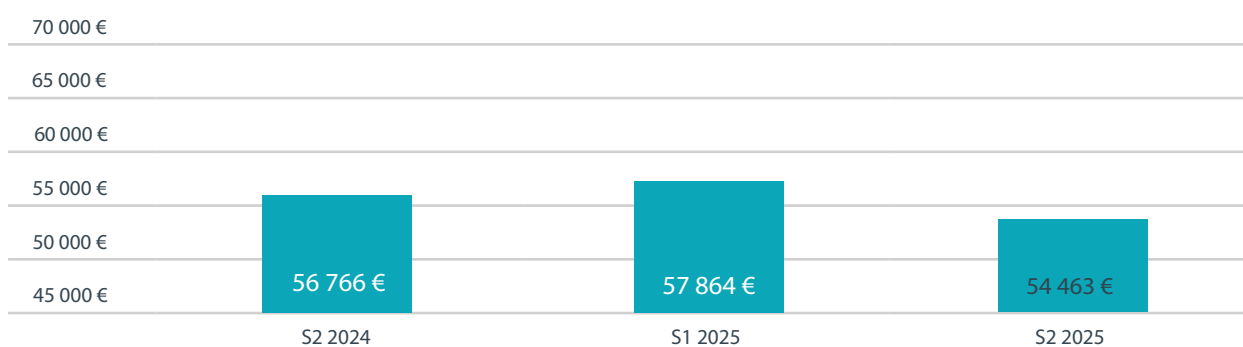
-1 pts

Évolution depuis 1 semestre

0 pts

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

### MONTANT APPORT MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

-4,06%

Évolution depuis 1 semestre

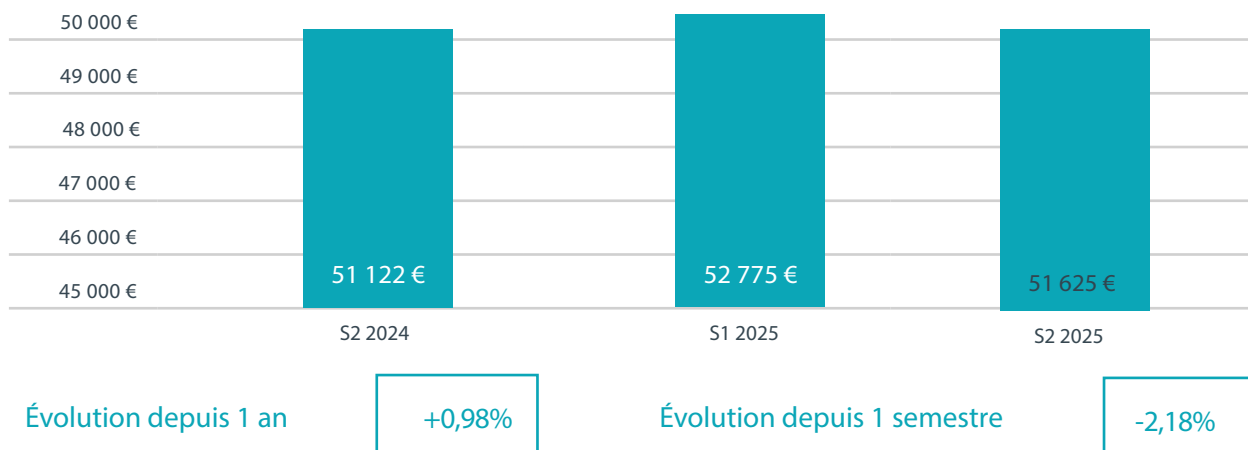
-5,88%



# PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

## (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

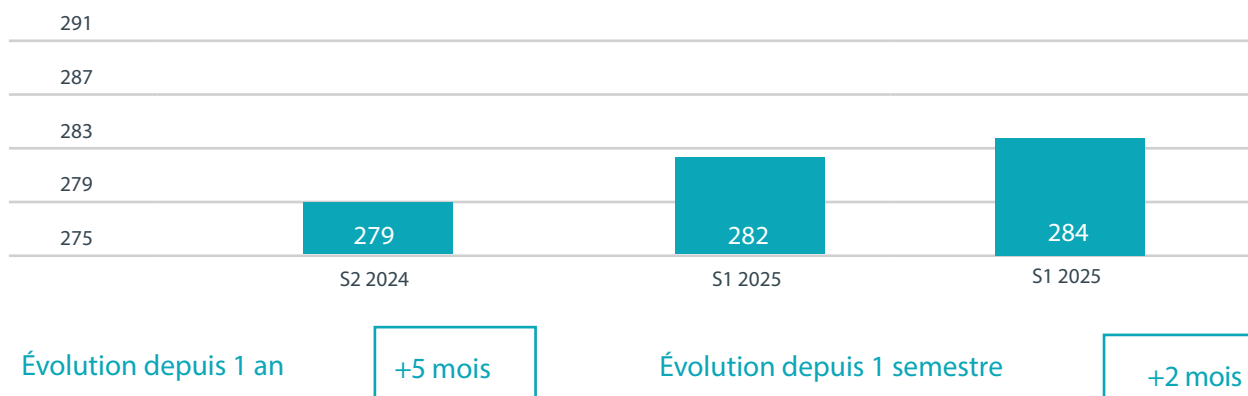
### REVENUS ANNUELS MOYEN PAR FAMILLE



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

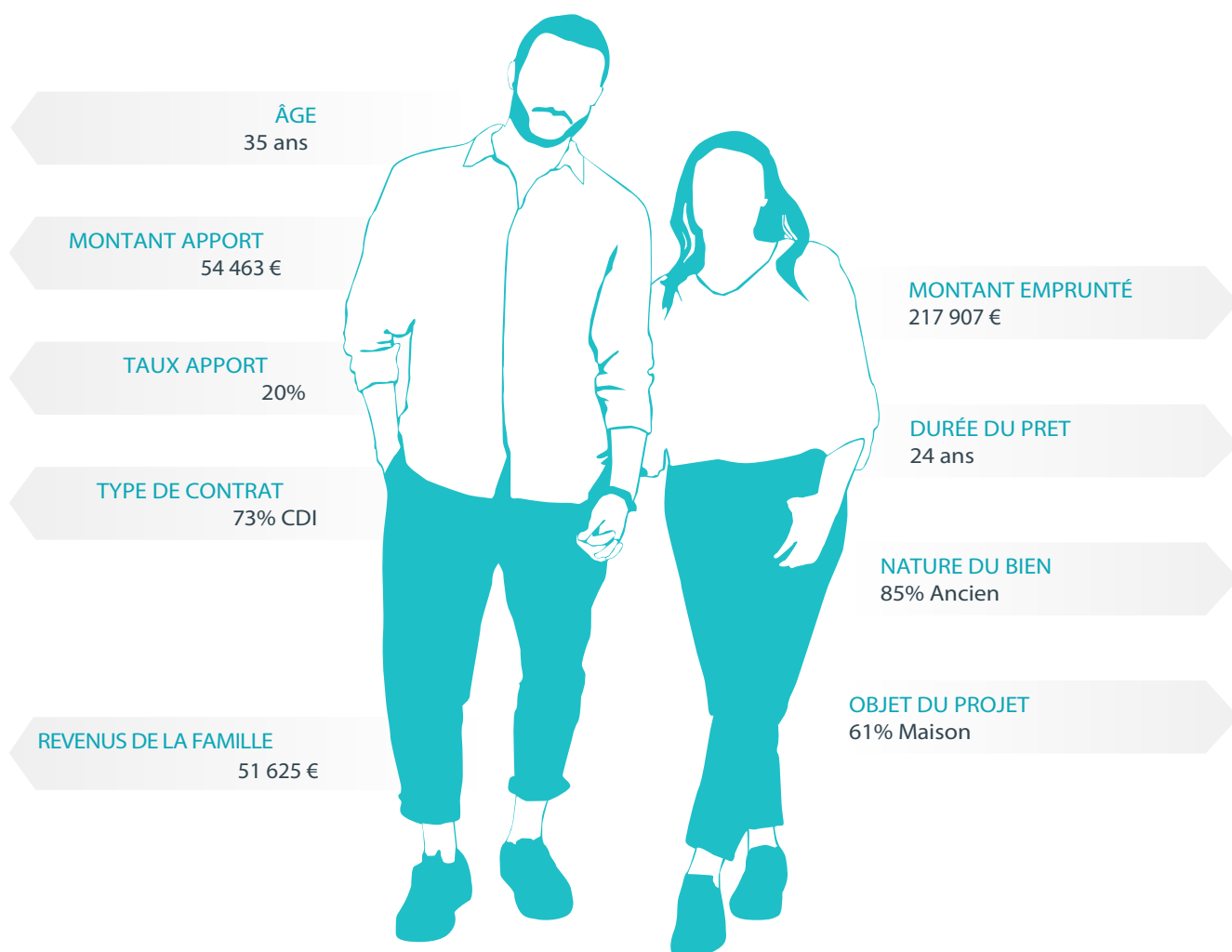
## (DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

	S2-2024	S1-2025	S2-2025
ÂGE MOYEN	35 ans	35 ans	35 ans
% CDI	74%	73%	73%
% MARIÉS	23%	23%	21%
% AVEC ENFANTS	35%	33%	29%
% ACHAT COMMUN	55%	55%	59%
% ACHAT MAISON	60%	59%	61%
% ACHAT ANCIEN	85%	87%	85%

# PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

## (2<sup>ND</sup> SEMESTRE 2025)

### PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

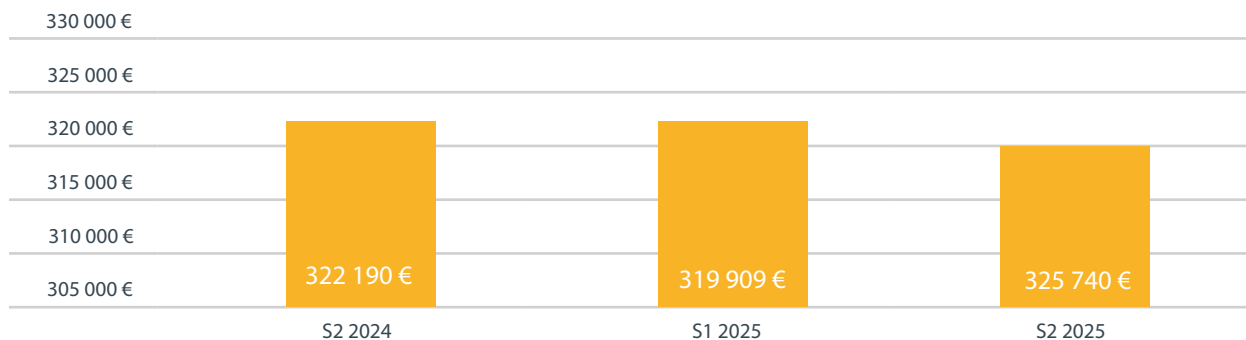


# PROFIL DES ACCÉDANTS

# PROFIL DES ACCÉDANTS

## (DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

### MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



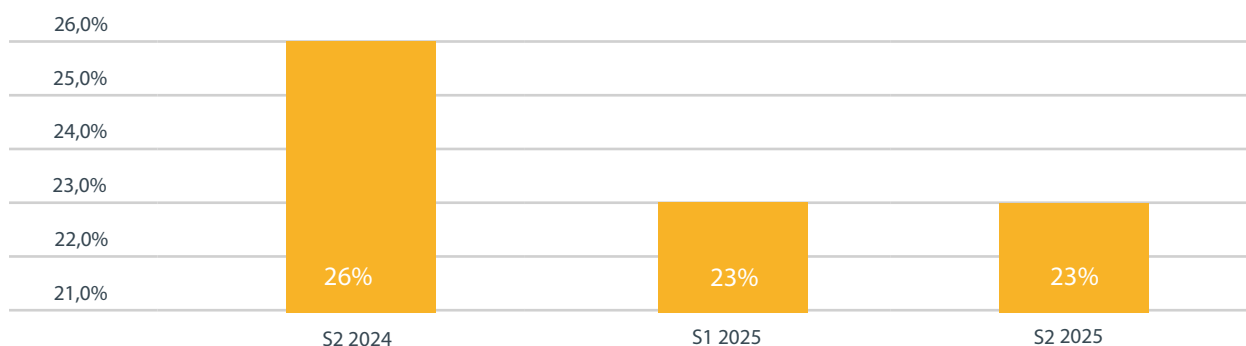
Évolution depuis 1 an

+1,73%

Évolution depuis 1 semestre

+1,82%

### TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

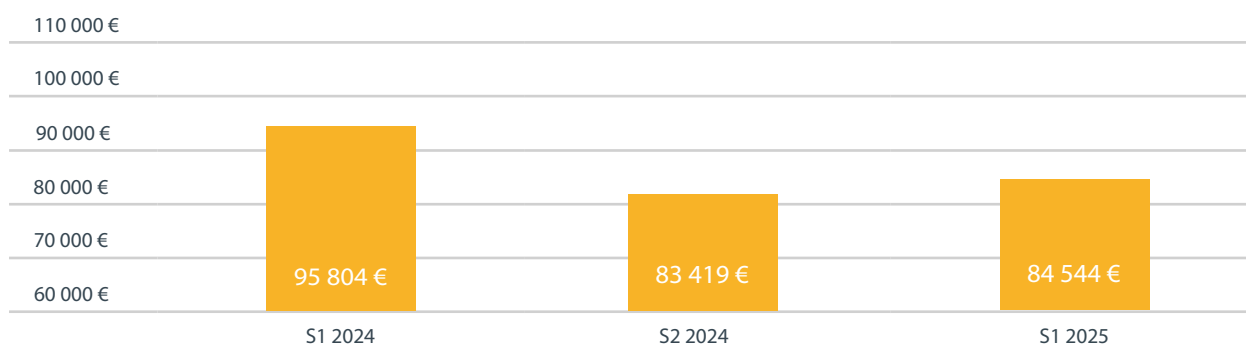
-3 pts

Évolution depuis 1 semestre

0pts

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

### MONTANT APPORT MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

-11,75%

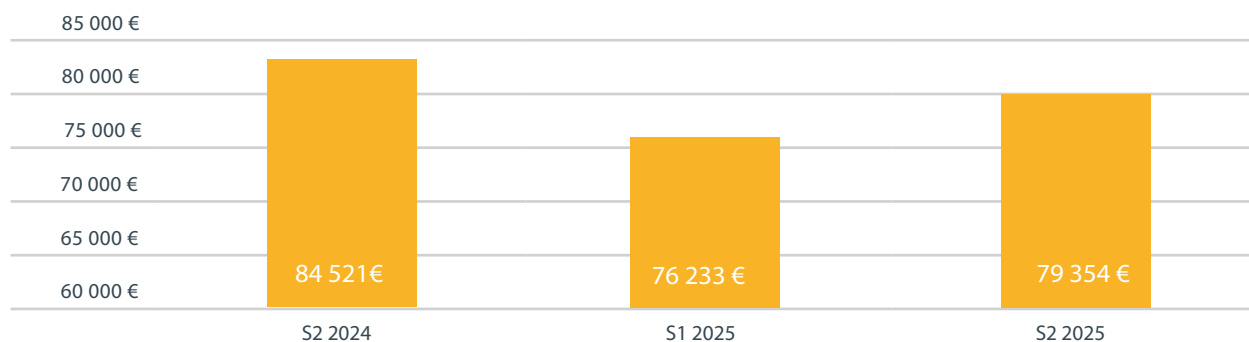
Évolution depuis 1 semestre

+1,35%

# PROFIL DES ACCÉDANTS

## (DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

### REVENUS ANNUELS MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

-6,11%

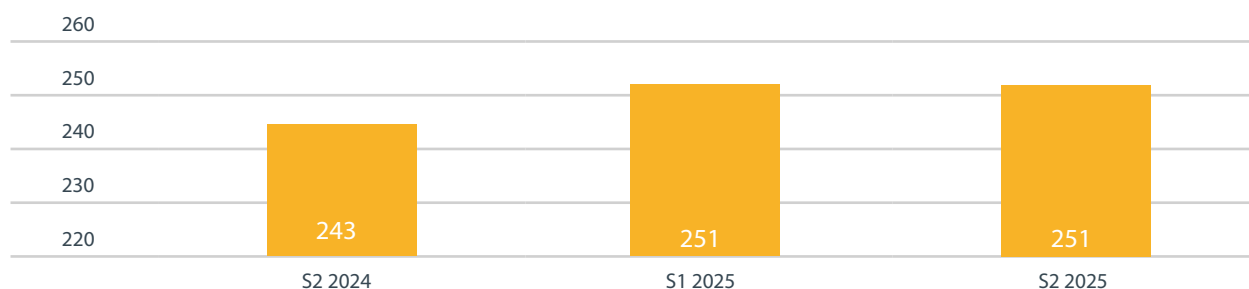
Évolution depuis 1 semestre

+4,09%

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

8 mois

Évolution depuis 1 semestre

0 mois

# PROFIL DES ACCÉDANTS

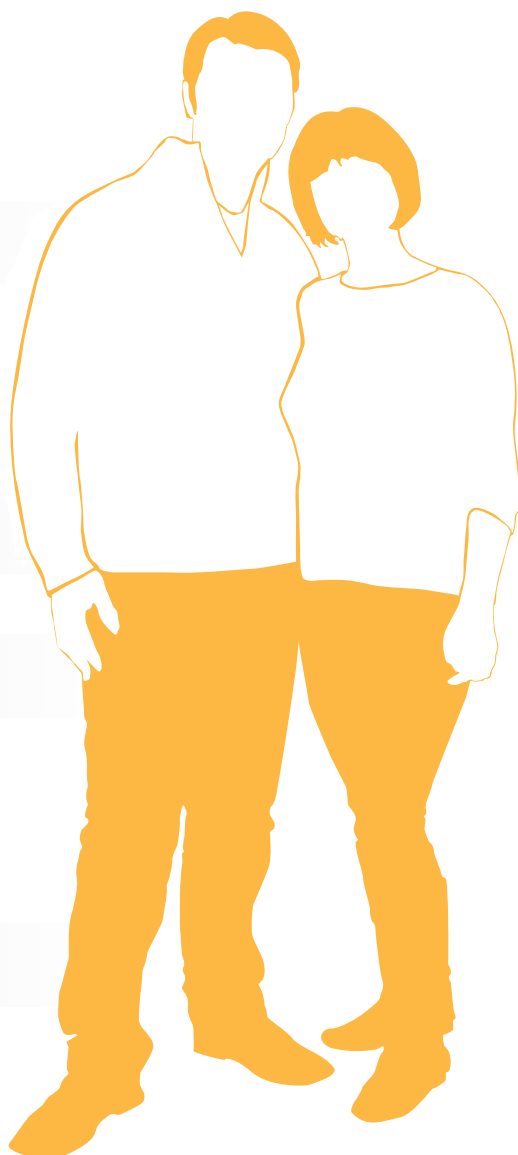
## (DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

	S2-2024	S1-2025	S2-2025
ÂGE MOYEN	42 ans	41 ans	41 ans
% CDI	67%	68%	69%
% MARIÉS	44%	43%	43%
% AVEC ENFANTS	22%	55%	59%
% ACHAT COMMUN	72%	68%	70%
% ACHAT MAISON	76%	76%	77%
% ACHAT ANCIEN	86%	80%	83%

# PROFIL DES ACCÉDANTS

(2<sup>ND</sup> SEMESTRE 2025)

## PROFIL DES ACCÉDANTS



ÂGE  
41 ans

MONTANT APPORT  
84 544 €

TAUX APPORT  
23%

TYPE DE CONTRAT  
69% CDI

REVENUS DE LA FAMILLE  
79 354 €

MONTANT EMPRUNTÉ  
325 740 €

DURÉE DU PRET  
21 ans

NATURE DU BIEN  
83% Ancien

OBJET DU PROJET  
77% Maison

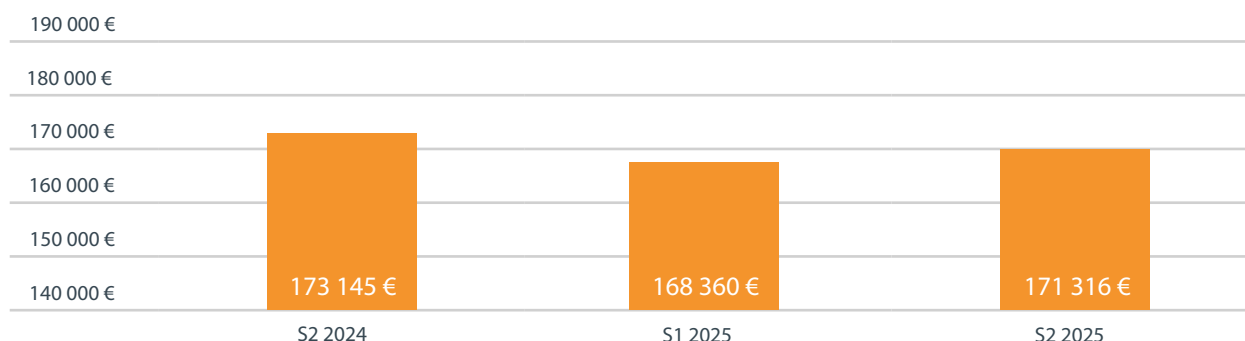


# PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

# PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

## (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

### MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



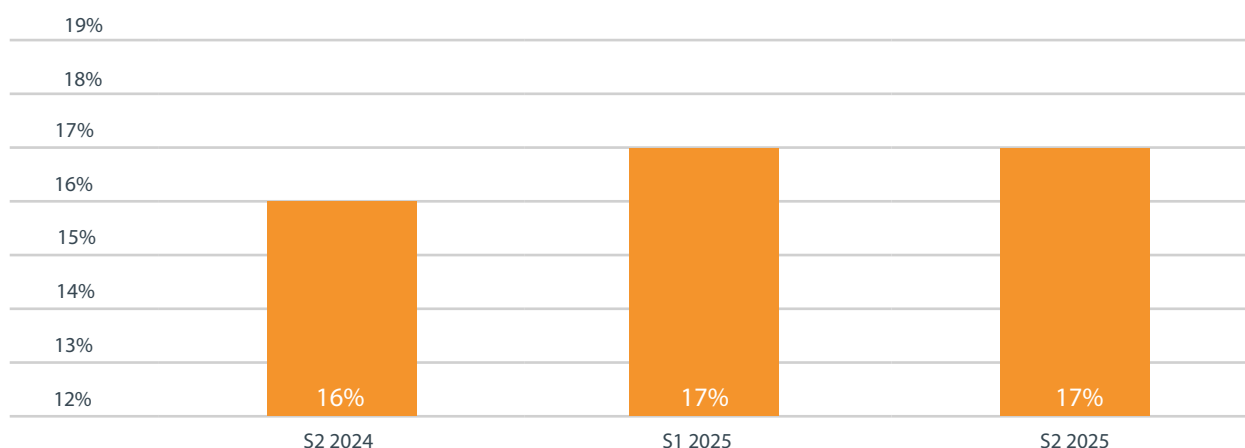
Évolution depuis 1 an

-1,06%

Évolution depuis 1 trimestre

+1,76%

### TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

+1 pts

Évolution depuis 1 semestre

0 pts

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

### MONTANT APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

+5,75%

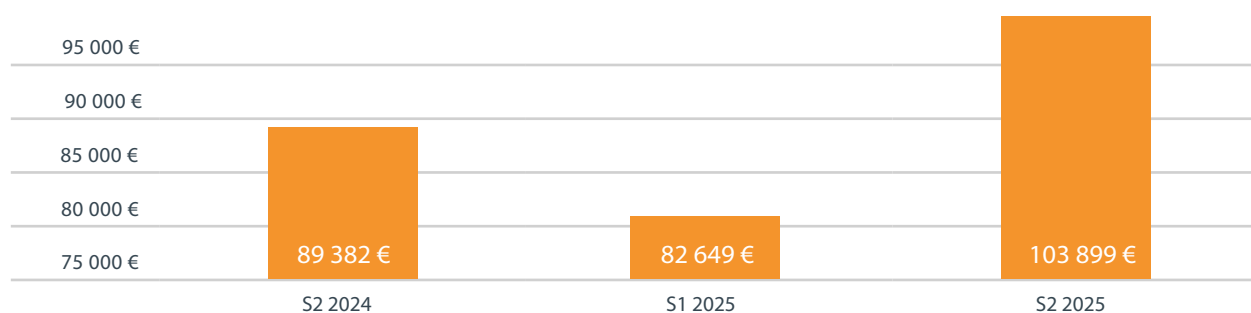
Évolution depuis 1 semestre

+3,59%

# PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

## (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

### REVENUS ANNUELS MOYEN



Évolution depuis 1 an

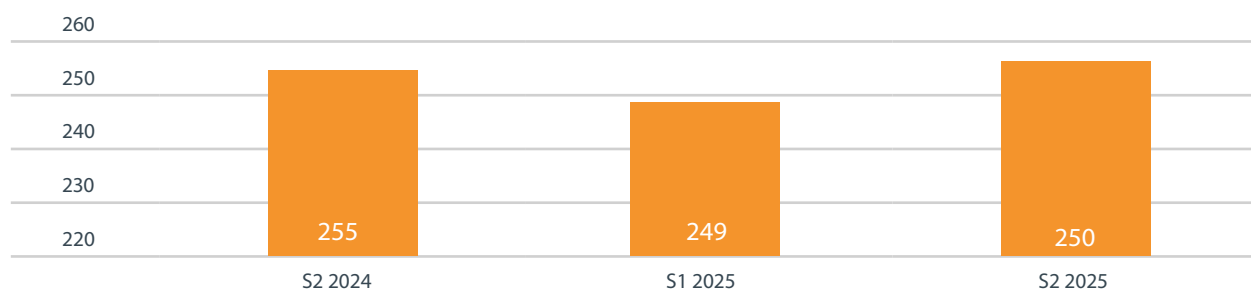
+16,24 %

Évolution depuis 1 semestre

+25,71%

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

= 0 mois

Évolution depuis 1 semestre

-6 mois

# PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

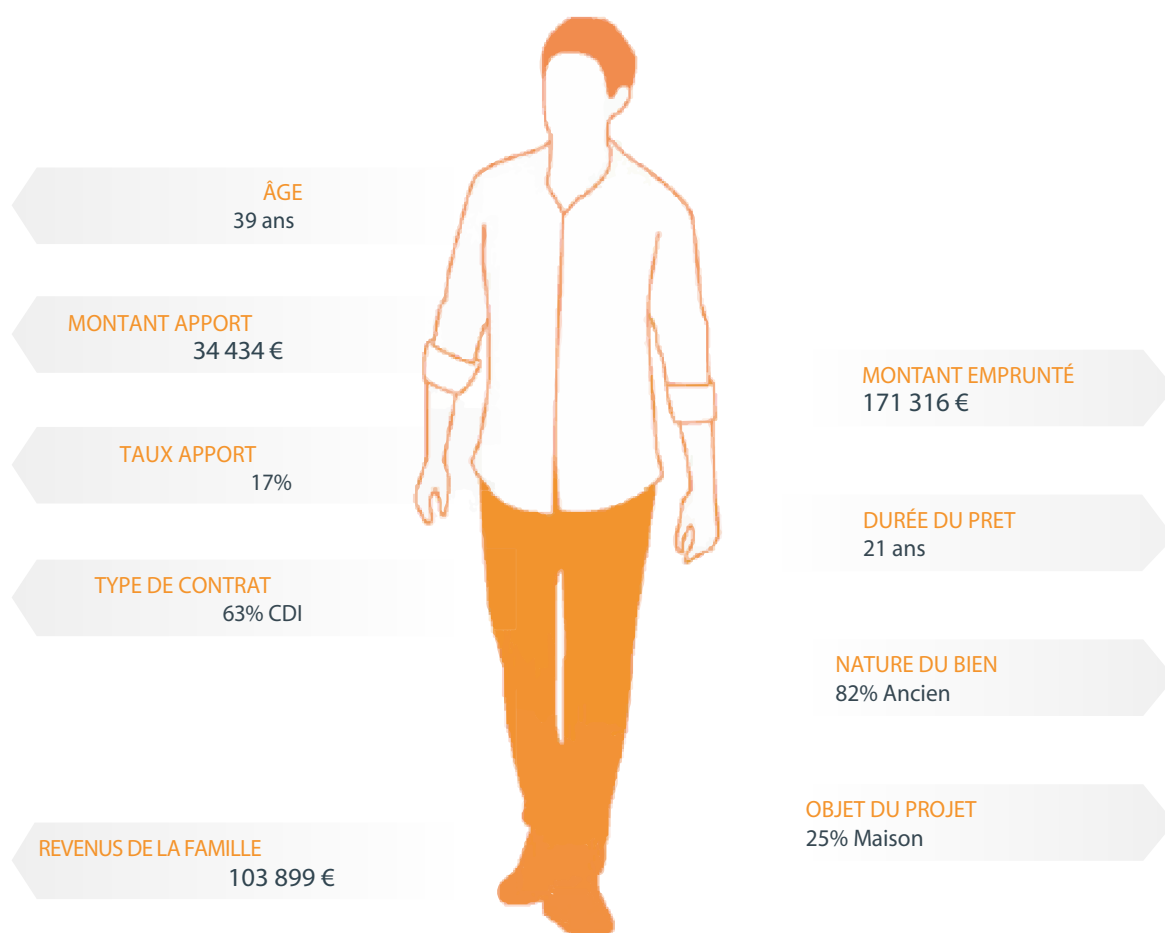
## (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

	S2-2024	S1-2025	S2-2025
ÂGE MOYEN	41 ans	39 ans	39 ans
% CDI	65%	66%	63%
% MARIÉS	52%	45%	49%
% AVEC ENFANTS	51%	43%	50%
% ACHAT COMMUN	63%	60%	62%
% ACHAT MAISON	26%	28%	25%
% ACHAT ANCIEN	65%	81%	82%

# PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

## (2<sup>ND</sup> SEMESTRE 2025)

### PROFIL DES INVESTISSEURS

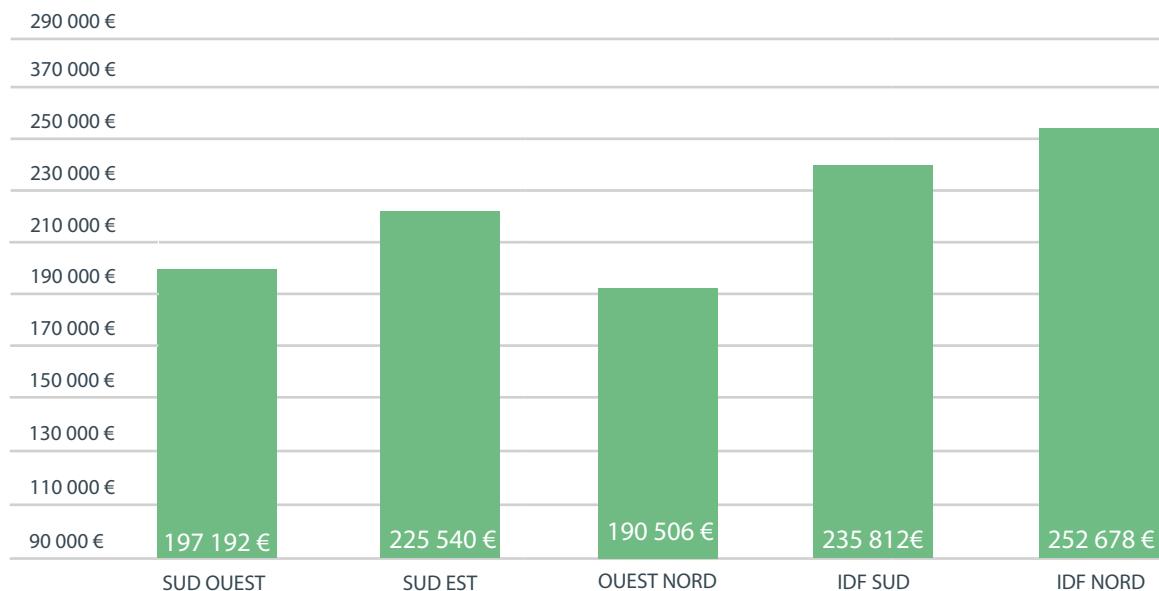


# PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

# PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

## (DOSSIERS MONTÉS 2<sup>ND</sup> SEMESTRE 2025)

### MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



### TAUX D'APPORT MOYEN

