

L'OBSERVATOIRE DES CRÉDITS

SUPPLÉMENT ANNUEL DE LA MÉTÉO DES TAUX

ANNÉE 2025

2025, L'ANNÉE DE LA NORMALISATION DES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER

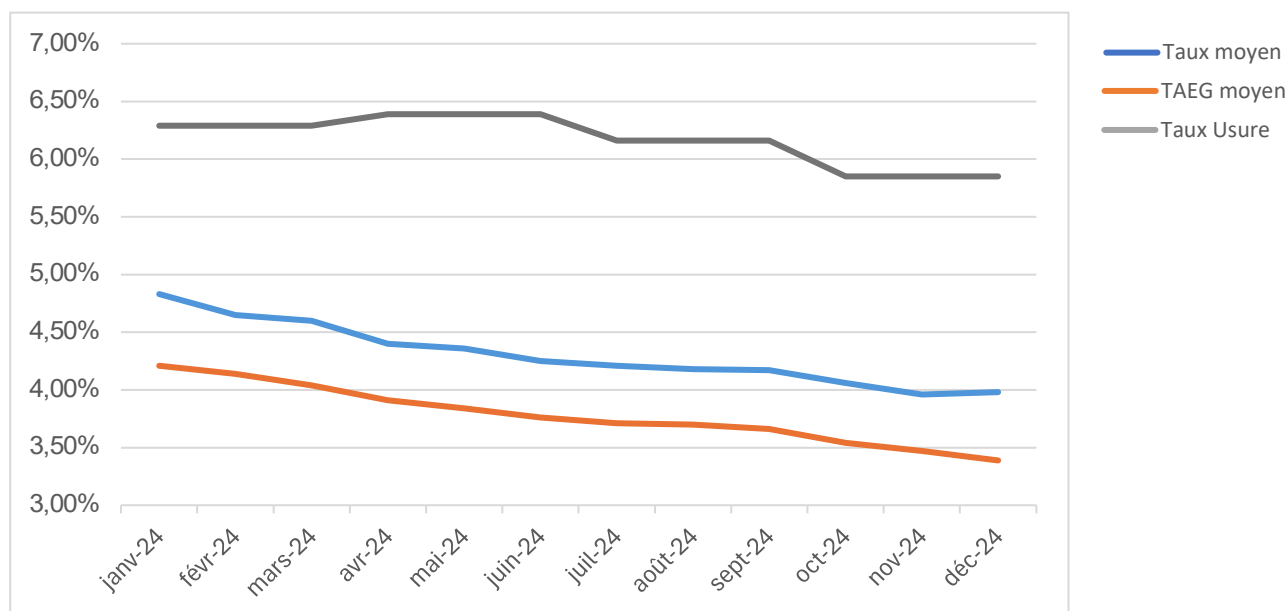
Après 1 an et demi de hausse continue des taux de crédit immobilier, l'année 2024 a marqué un retournement sur ce marché. L'année, débutée avec un taux moyen de 4,10% sur 20 ans, s'est terminée avec un taux moyen à 3,31% sur la même durée. Cette baisse a permis aux emprunteurs de retrouver du pouvoir d'achat immobilier. Les incertitudes politiques de la fin de l'année, qui se maintiennent en ce début 2025, ont ralenti cette érosion des taux, qui devraient selon toute vraisemblance se stabiliser au cours de l'année.

2024, ENFIN LA BAISSÉ DES TAUX

-80 centièmes en 12 mois, c'est la baisse qu'a connu le taux moyen sur 20 ans en 2024. On n'avait pas connu un tel mouvement baissier depuis 2016. Or, 1% d'écart sur un prêt de 200 000 € sur 25 ans représente une économie de 25 000 €. En conséquence, les emprunteurs ont vu leur pouvoir d'achat immobilier croître tout au long de l'année. Entre janvier 2024 et janvier 2025, les gains vont de 2,55 m² à Paris à près de 19 m² à Reims. A Lille, Montpellier ou Nantes, c'est une chambre supplémentaire (+ de 9 m²) qu'il est possible d'acquérir aujourd'hui.

« Cette baisse de près de 1% en un an a permis de resolvabiliser nombre d'emprunteurs, qui ont également pu profiter de la baisse des prix créant ainsi une période propice à la réalisation des projets immobiliers », souligne Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI.

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
 111 Avenue de France

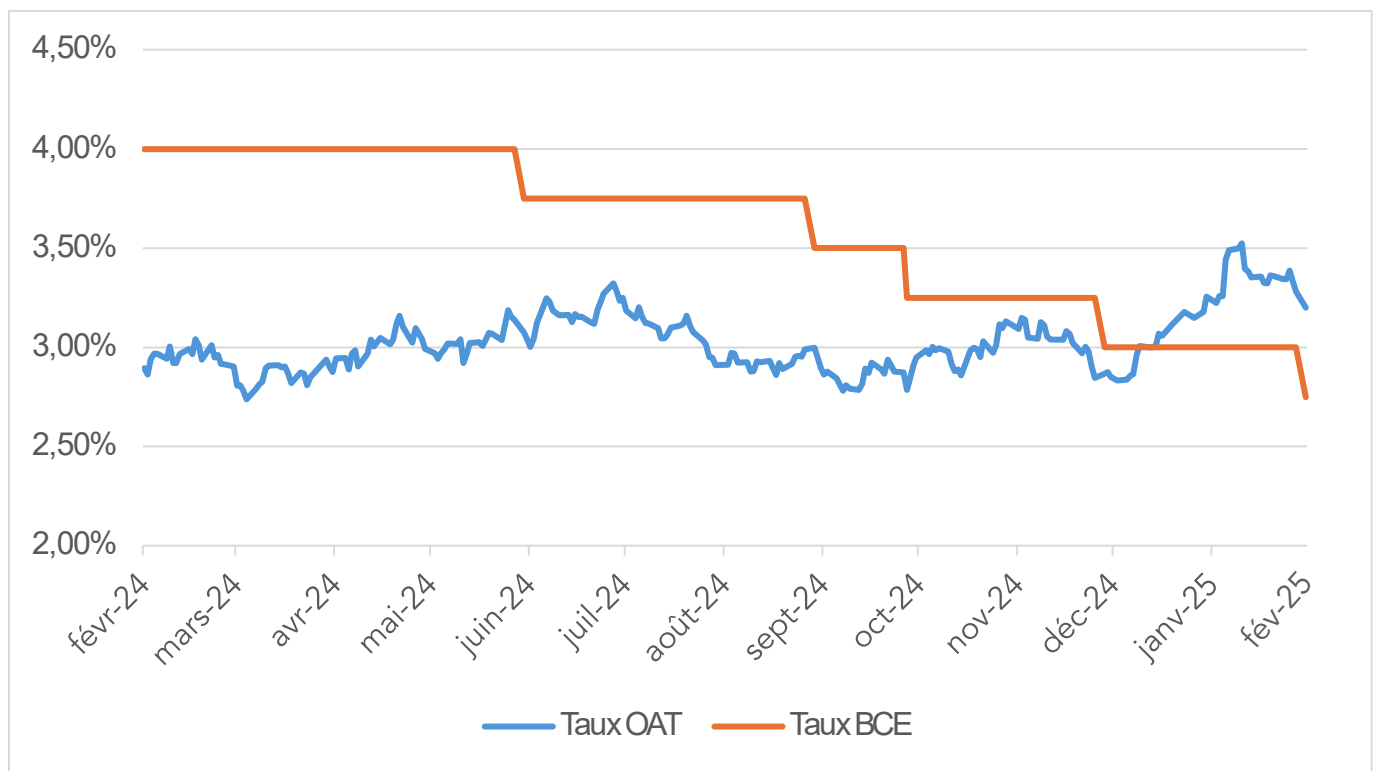
CHANGEMENT DE POLITIQUE AU NIVEAU DE LA BCE

Après 10 hausses successives, qui ont amené son principal taux directeur à 4%, le plus haut niveau jamais atteint depuis la création de la monnaie unique, la Banque Centrale Européenne (BCE) a acté en 2024 une baisse de ces taux directeurs pour atteindre en ce début 2025, 3%.

Ce choix d'enclencher un cycle baissier pour ses taux relève principalement du niveau d'inflation qui se réduit grandement. Dans la zone euro, elle s'établissait à 8,9% en 2022 avant d'atteindre 5,3% en 2023 et 2,4% en décembre 2024 (source : Statista). Côté français, l'inflation moyenne annuelle est passé de 5,2% en 2022 à 2% pour 2024, selon l'INSEE

« Le retour à une inflation raisonnée a conduit la BCE à modifier sa politique monétaire, faute de quoi elle faisait peser un risque sur l'ensemble de l'économie. Les banques ont profité de ces conditions pour relancer leur concurrence auprès des emprunteurs », poursuit Caroline Arnould.

Cependant, les incertitudes politiques depuis la censure du Gouvernement Barnier ont influé sur le taux auquel emprunte l'Etat, l'OAT 10 ans. De 1,7% le 6 décembre 2024, il est remonté jusqu'à 3,52% le 14 janvier 2025, mais est redescendu autour de 3,2% ce 5 février.



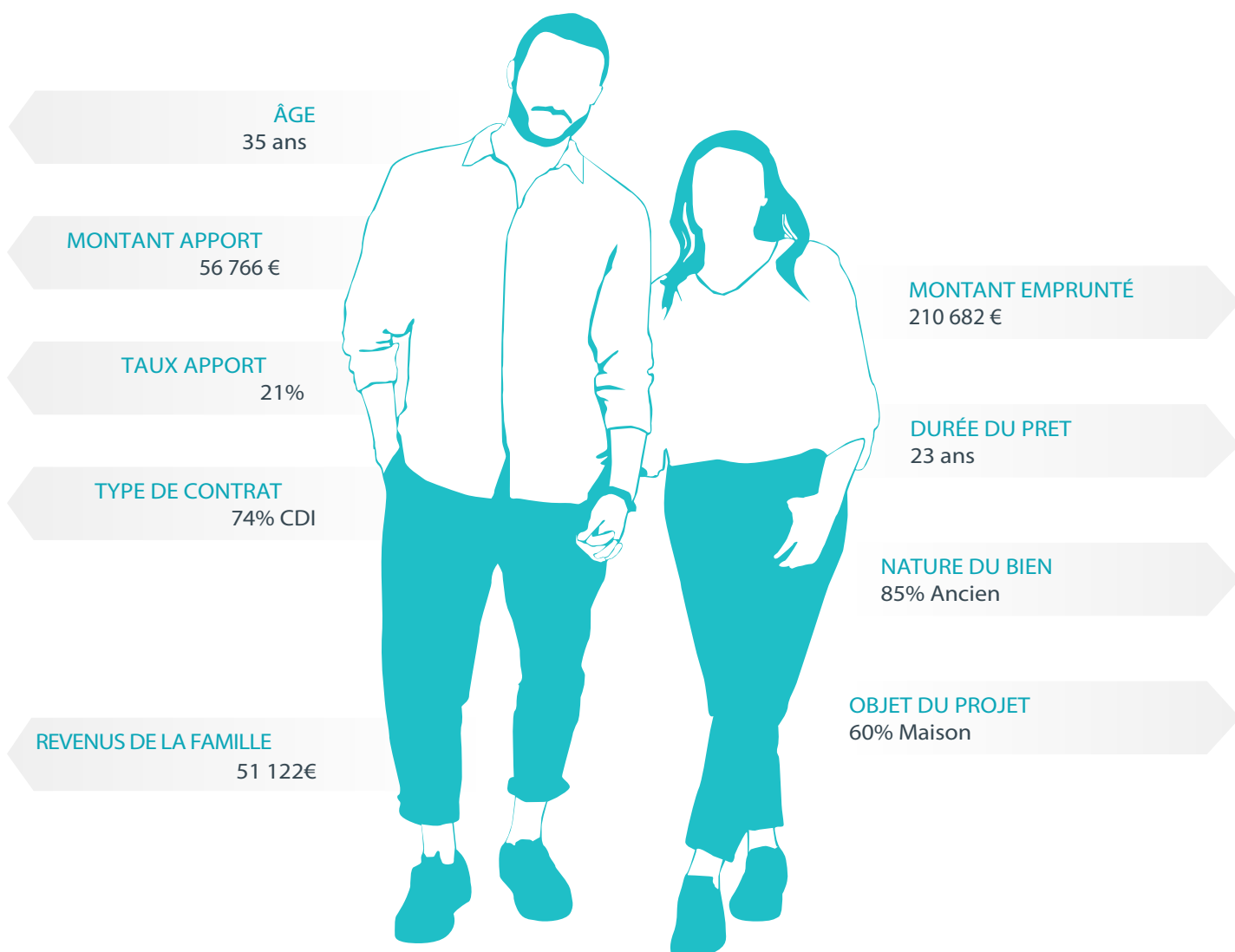
PRIMO-ACCÉDANTS : DÉBUT D'UNE EMBELLIE

Premiers impactés par la hausse des taux de 2022 et 2023, les primo-accédants ont pu profiter du desserrement des conditions de crédits immobiliers pour retrouver des possibilités de devenir propriétaires. Ainsi leur apport personnel moyen, en hausse ses dernières années pour atteindre 65 723 € fin 2023, est redescendu à 56 766 € fin 2024, leur taux d'apport s'établissant à 21% (contre 23% fin 2023 et début 2024). Ils ont également pu bénéficier de la baisse des prix et ainsi accroître le montant emprunté passant ainsi de 205 533 € en moyenne fin 2023 à 210 682 €.

Cependant tous les primo-accédants ne sont pas encore revenus sur le marché. Ainsi en 2024 le revenu moyen des familles primo-accédantes a continué de croître pour atteindre 51 122 € contre 50 879 € l'an dernier.

On peut alors dresser un portrait-robot de l'emprunteur primo-accédant fin 2024 : 35 ans, en CDI (74% des clients), achète une maison (60%) dans l'ancien (85 %) et emprunte environ 210 682 € sur 279 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
111Avenue de France

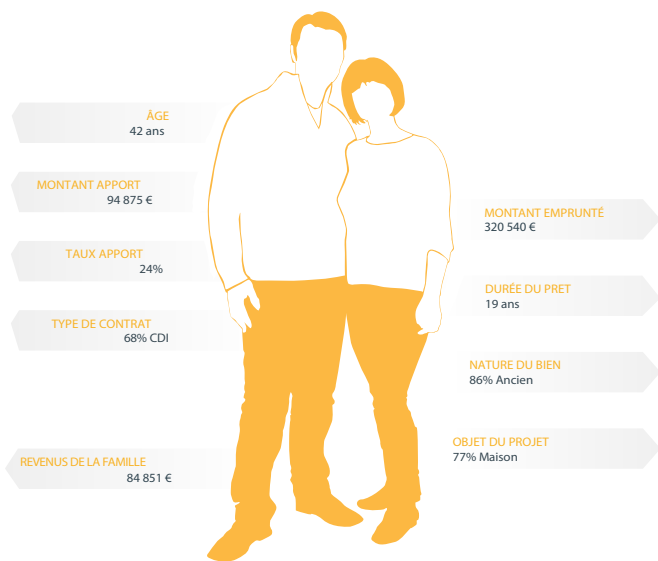
SECUNDO-ACCÉDANTS ET INVESTISSEURS LOCATIFS : PROFITER DES OPPORTUNITÉS

La baisse des prix a également été favorable aux secundo-accédants et aux investisseurs. Les premiers ont également pu augmenter le montant moyen emprunté, passant de 314 645 € au 2nd semestre 2023 à 320 540 € fin 2024. De même, le poids de leur apport tombe ainsi à 94 875 € au 2nd semestre 2024 contre 103 232 € un an plus tôt, ramenant leur taux d'apport à 24,3% (contre 25,7%).

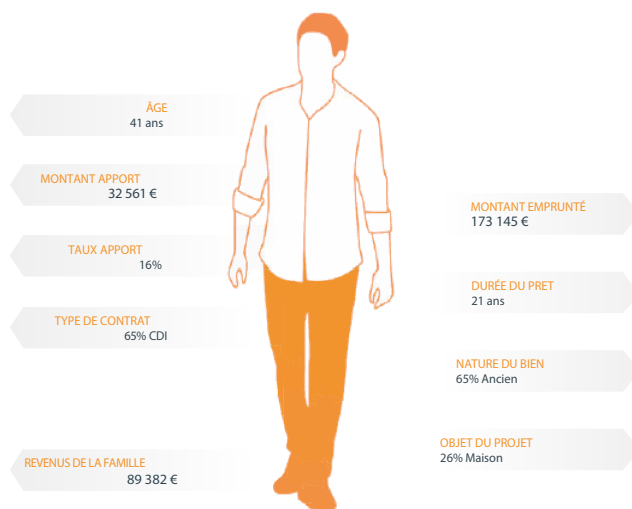
De leur côté, les investisseurs ont également su saisir des opportunités, avec un montant moyen emprunté en baisse (173 145 € au 2nd semestre 2024 contre 177 992 € au 2nd semestre 2023), avec un taux d'apport de 16% (19% un an plus tôt). Celui-ci, de 42 084 € en fin 2023, tombe à 32 561 € au 2nd semestre 2024.

« Ces deux catégories, souvent déjà bien installées dans la vie, ont pu pleinement profiter des nouvelles conditions de crédits proposée en 2024 », précise Caroline Arnould.

PROFIL DES ACCÉDANTS



PROFIL DES INVESTISSEURS



LE NORD-EST, TIRE SON ÉPINGLE DU JEU

Avec des montants moyens empruntés relativement accessibles et un taux d'apport à seulement 18% en moyenne (taux le plus faible toutes régions confondues), c'est dans le Nord-Est que l'accession à la propriété a été le plus facile au 2nd semestre 2024.

C'est dans le Sud-Est que le montant moyen emprunté est le plus élevé avec 226 056 €, alors qu'il n'atteint que 132 428 € en Centre-Est (région où le taux d'apport est le plus élevé à 25%). A titre de comparaison, en Ile-de-France, le taux moyen d'apport des primo-accédants oscille entre 22% et 24% (en fonction de la zone géographique). Après le Nord-Est, le taux d'apport le plus faible se situe dans le Sud-Ouest avec 20% d'apport pour un emprunt moyen de 188 310 €.

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

« Si le taux d'apport baisse globalement, cette évolution n'est pas homogène sur le territoire. Cependant dans les conditions actuelles, alors que les banques se font concurrence dans leur recherche de nouvelles clientèles, il n'est plus rare de voir les demandes en apport passer sous la barre des 20% », ajoute Caroline Arnould.

2025 : ANNÉE D'ATTERRISSAGE

Depuis la fin 2024, le marché immobilier semble rebondir. Preuve de cette reprise, les prix de l'immobilier sont en train de se stabiliser. Selon la FNAIM, après une baisse de -4% en 2023, ils n'ont décliné que de -0,8% en 2024.

De leur côté, les taux rentrent dans une phase de stabilisation, qui pourrait conduire à une descente douce vers 2,7% à 2,5% d'ici la fin de l'année. D'ailleurs, la Banque Centrale Européenne, après une première baisse de 0,25% le 30 janvier, devrait maintenir sa politique de détente sur ses taux directeurs, qui pourraient connaître plusieurs autres baisses au cours de l'année.

Récemment, Christine Lagarde, Présidente de la BCE a, elle-même reconnue, que les taux avaient atteint leur pic. L'inflation devrait, passer sous les 2% dès 2025, ouvrant la voie à d'éventuelles baisses des taux directeurs. Ainsi, les taux de crédit immobilier, après avoir atteint un palier, pourraient légèrement reculer avant de se stabiliser autour de 3,50 %.

La reprise pourrait également bénéficier de l'élargissement du PTZ. En effet, vendredi dernier, les députés et sénateurs réunis en commission mixte paritaire se sont accordés sur l'élargissement du PTZ à tout le territoire (zones tendues et détendues), ainsi qu'aux maisons neuves, l'ancien restant lui soumis à la réalisation de travaux de performance énergétique.

Le projet final du PLF 2025 doit encore être soumis au vote à partir de ce mardi 4 février pour entériner ces aspects.

« Si ces conditions se confirment, l'attrait pour l'achat immobilier ne devrait pas ralentir. Les candidats à l'accession bénéficient d'une fenêtre de tir pour réaliser leur projet immobilier avant que les prix ne repartent à la hausse. 2025 sera l'année pour passer à l'action », conclut Caroline Arnould.

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.

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



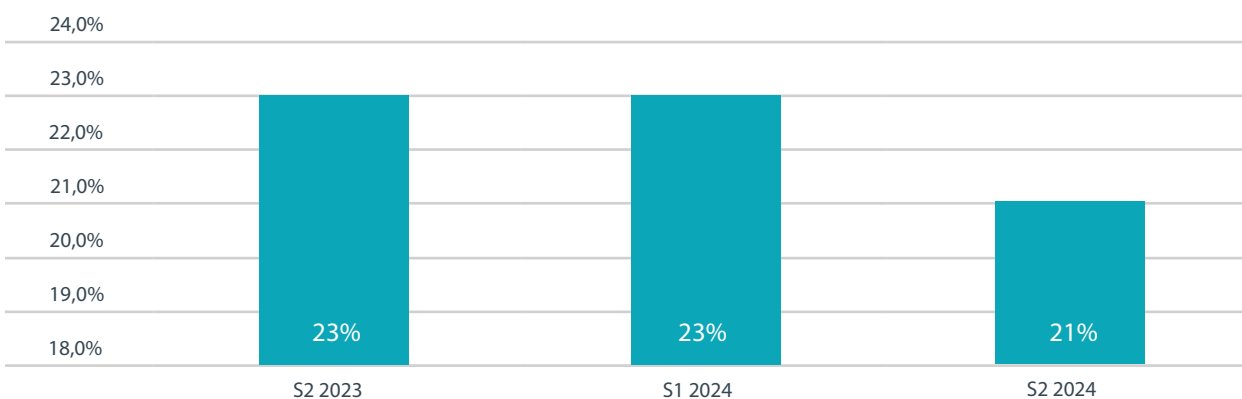
Évolution depuis 1 an

+2,51%

Évolution depuis 1 semestre

+3,08%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

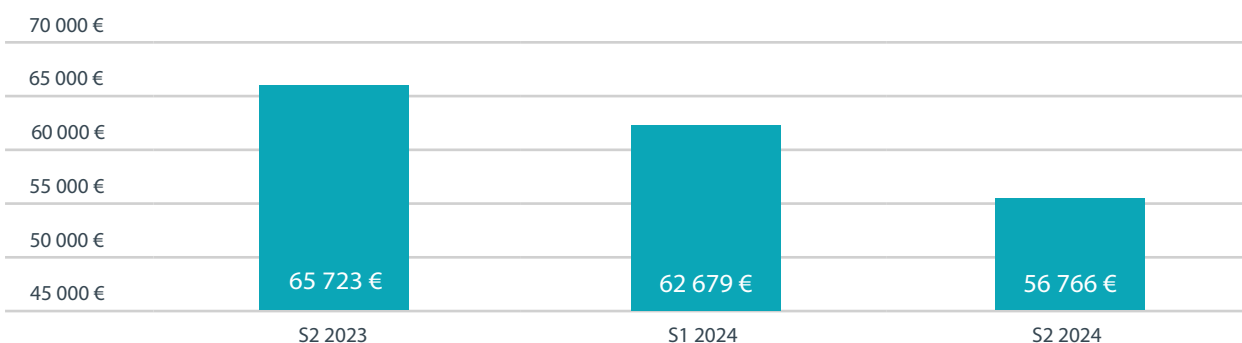
-2 pts

Évolution depuis 1 semestre

-2 pts

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

MONTANT APPORT MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

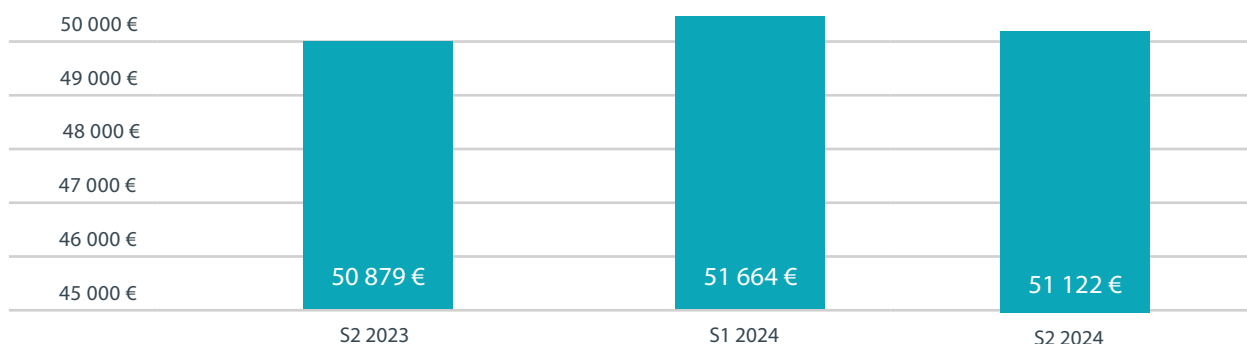
-13,63%

Évolution depuis 1 semestre

-9,43%

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

REVENUS ANNUELS MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

+1,54%

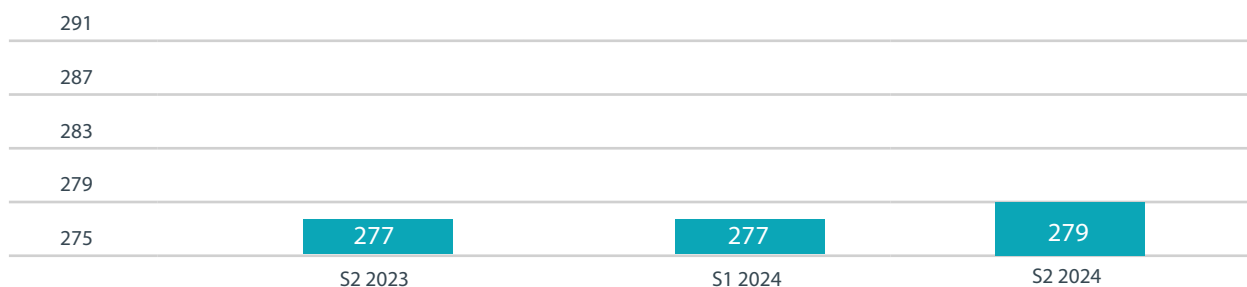
Évolution depuis 1 semestre

+0,48 %

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

+2 mois

Évolution depuis 1 semestre

+2 mois

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS (DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

	S2-2023	S1-2024	S2-2024
ÂGE MOYEN	35 ans	35 ans	35 ans
% CDI	73%	73%	74%
% MARIÉS	22%	24%	23%
% AVEC ENFANTS	35%	31%	35%
% ACHAT COMMUN	57%	56%	55%
% ACHAT MAISON	61%	60%	60%
% ACHAT ANCIEN	85%	87%	85%

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

(2ND SEMESTRE 2024)

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS



ÂGE
35 ans

MONTANT APPORT
56 766 €

TAUX APPORT
21%

TYPE DE CONTRAT
74% CDI

REVENUS DE LA FAMILLE
51 122€

MONTANT EMPRUNTÉ
210 682 €

DURÉE DU PRET
23 ans

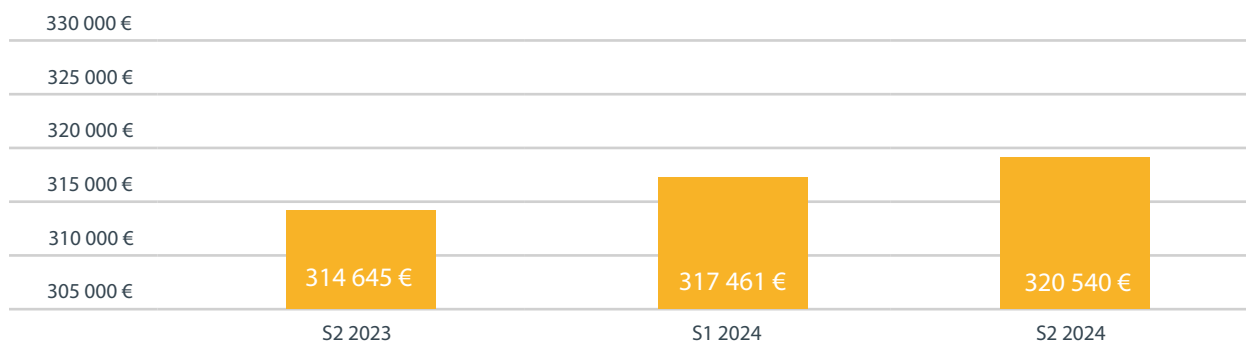
NATURE DU BIEN
85% Ancien

OBJET DU PROJET
60% Maison

PROFIL DES ACCÉDANTS

PROFIL DES ACCÉDANTS (DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



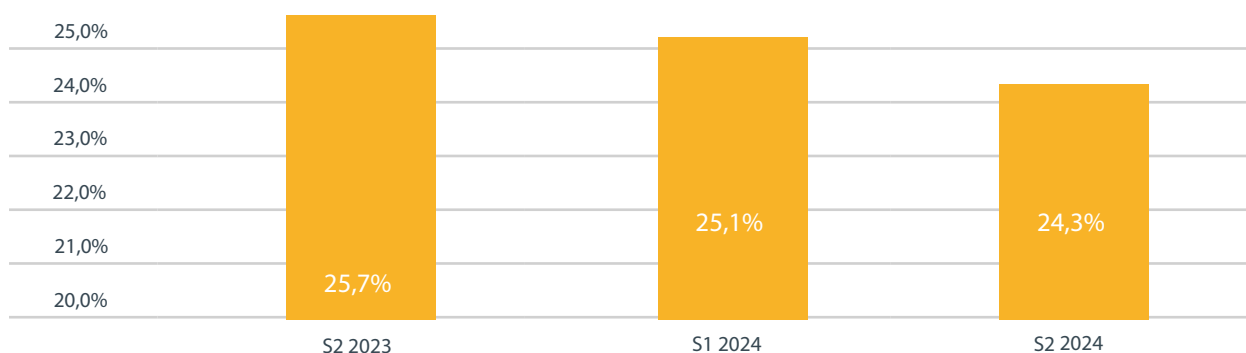
Évolution depuis 1 an

+1,87%

Évolution depuis 1 semestre

+0,97%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

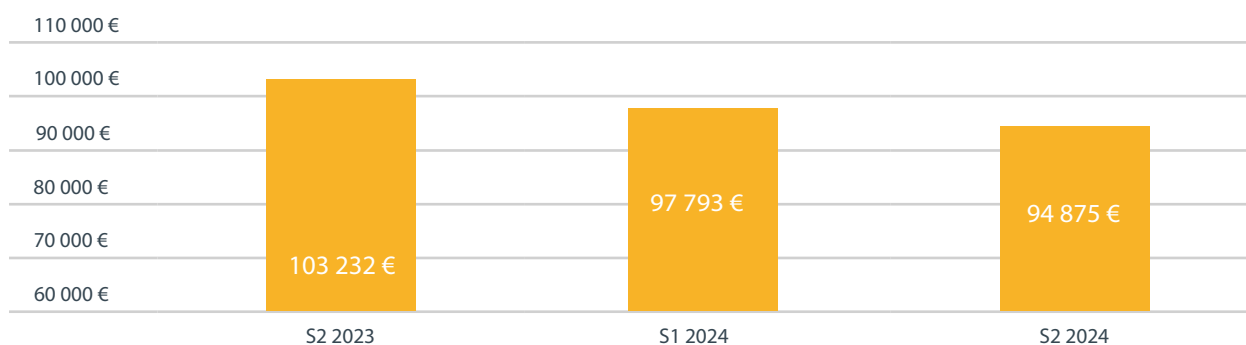
+1,4 pts

Évolution depuis 1 semestre

-0,8 pts

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

MONTANT APPORT MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

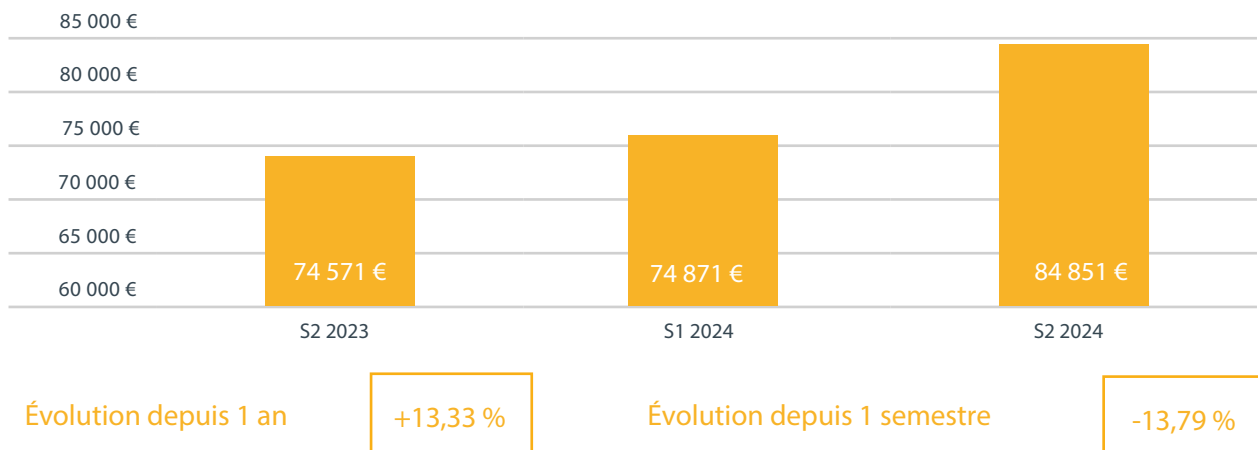
-8,1%

Évolution depuis 1 semestre

-2,98%

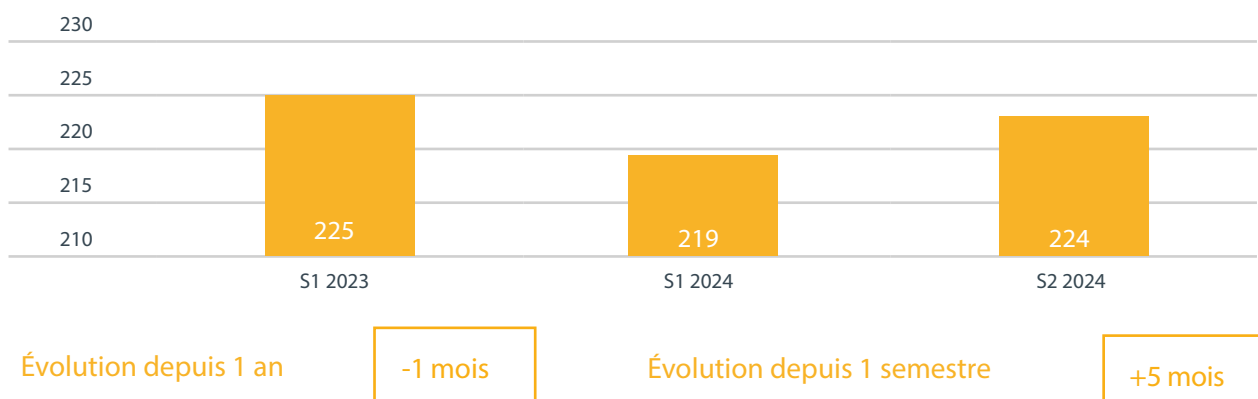
PROFIL DES ACCÉDANTS (DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

REVENUS ANNUELS MOYEN PAR FAMILLE



Endettement en Années de revenus : $\text{Montant de l'emprunt} / \text{Revenu annuel de la famille}$

DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



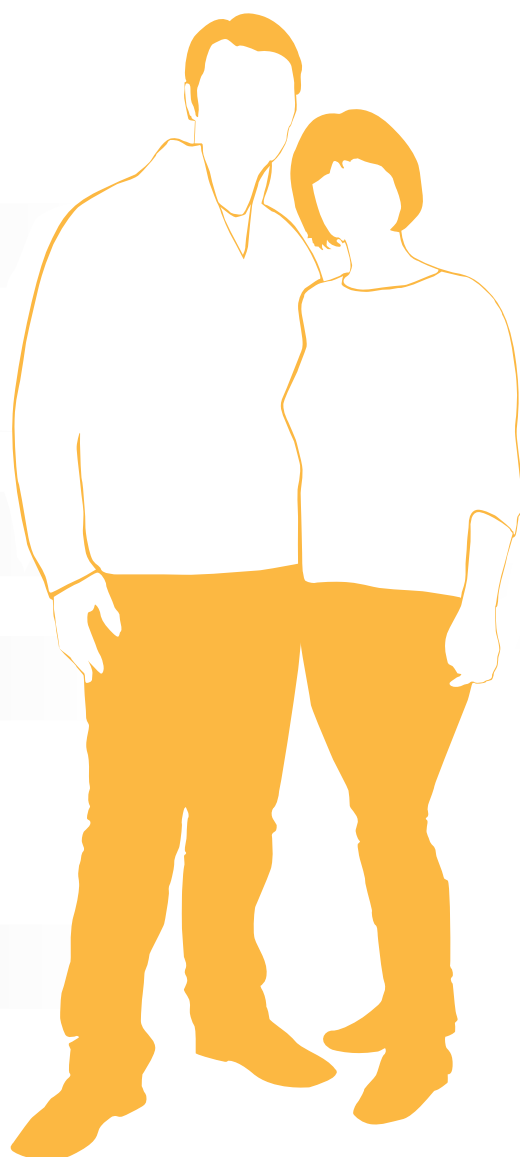
PROFIL DES ACCÉDANTS (DOSSIERS MONTÉS PAR SEMESTRE)

	S2-2023	S1-2024	S2-2024
ÂGE MOYEN	42 ans	42 ans	42 ans
% CDI	68%	67%	68%
% MARIÉS	44%	45%	44%
% AVEC ENFANTS	59%	52%	56%
% ACHAT COMMUN	69%	72%	68%
% ACHAT MAISON	76%	77%	77%
% ACHAT ANCIEN	86%	88%	86%

PROFIL DES ACCÉDANTS

(2ND SEMESTRE 2024)

PROFIL DES ACCÉDANTS



ÂGE
42 ans

MONTANT APPORT
94 875 €

TAUX APPORT
24%

TYPE DE CONTRAT
68% CDI

REVENUS DE LA FAMILLE
84 851 €

MONTANT EMPRUNTÉ
320 540 €

DURÉE DU PRET
19 ans

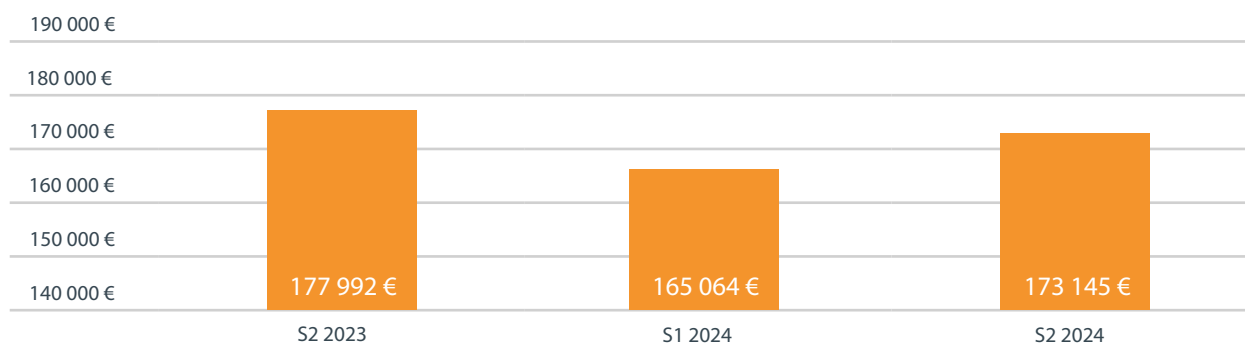
NATURE DU BIEN
86% Ancien

OBJET DU PROJET
77% Maison

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



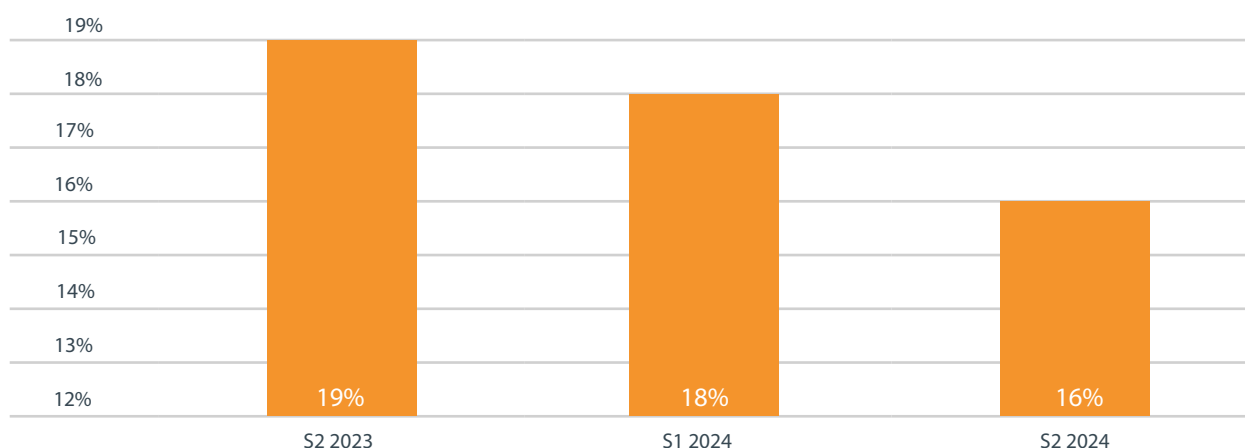
Évolution depuis 1 an

-2,72%

Évolution depuis 1 trimestre

+4,90%

TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

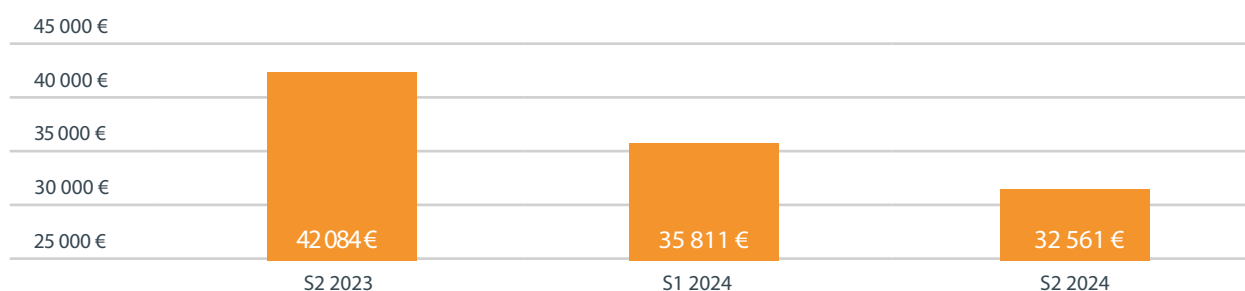
-3 pts

Évolution depuis 1 semestre

-2 pts

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

MONTANT APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

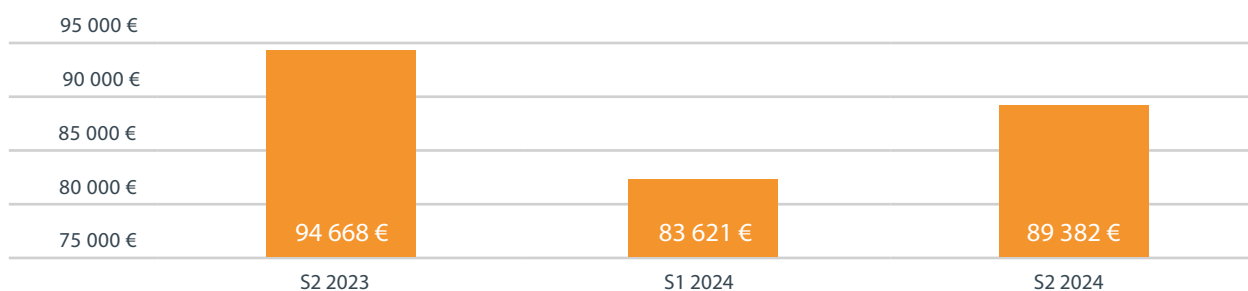
-22,63%

Évolution depuis 1 semestre

-9,0%

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

REVENUS ANNUELS MOYEN



Évolution depuis 1 an

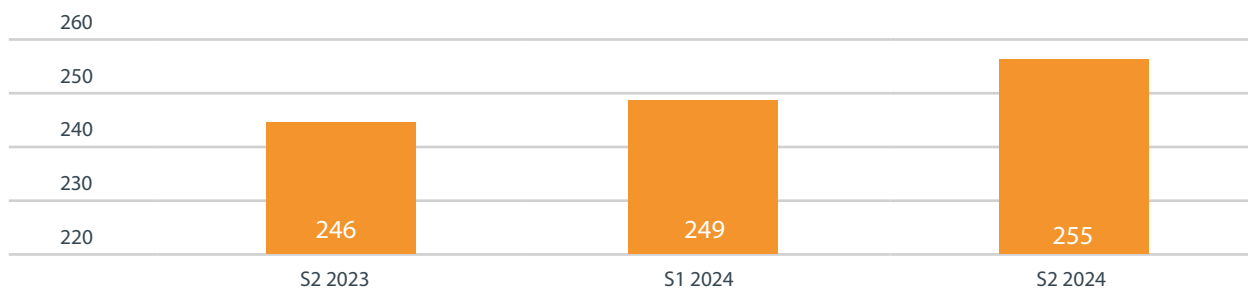
-5,58 %

Évolution depuis 1 semestre

-6,89%

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

+9 mois

Évolution depuis 1 semestre

+6 mois

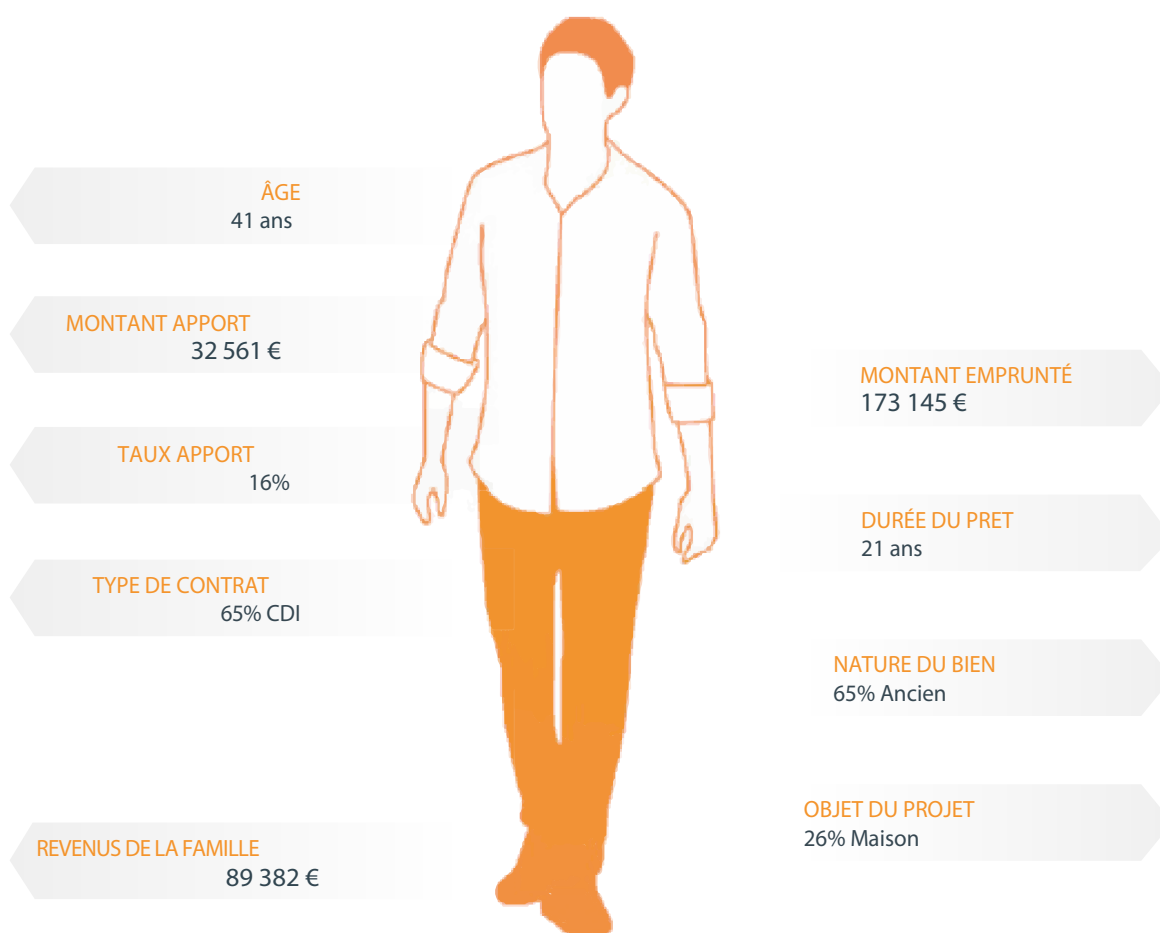
PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS (DOSSIERS MONTÉS PAR ANNÉE)

	S2-2023	S1-2024	S2-2024
ÂGE MOYEN	42 ans	40 ans	41 ans
% CDI	67%	64%	65%
% MARIÉS	56%	47%	52%
% AVEC ENFANTS	54%	43%	51%
% ACHAT COMMUN	69%	64%	63%
% ACHAT MAISON	24%	23%	26%
% ACHAT ANCIEN	68%	75%	65%

PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

(2ND SEMESTRE 2024)

PROFIL DES INVESTISSEURS

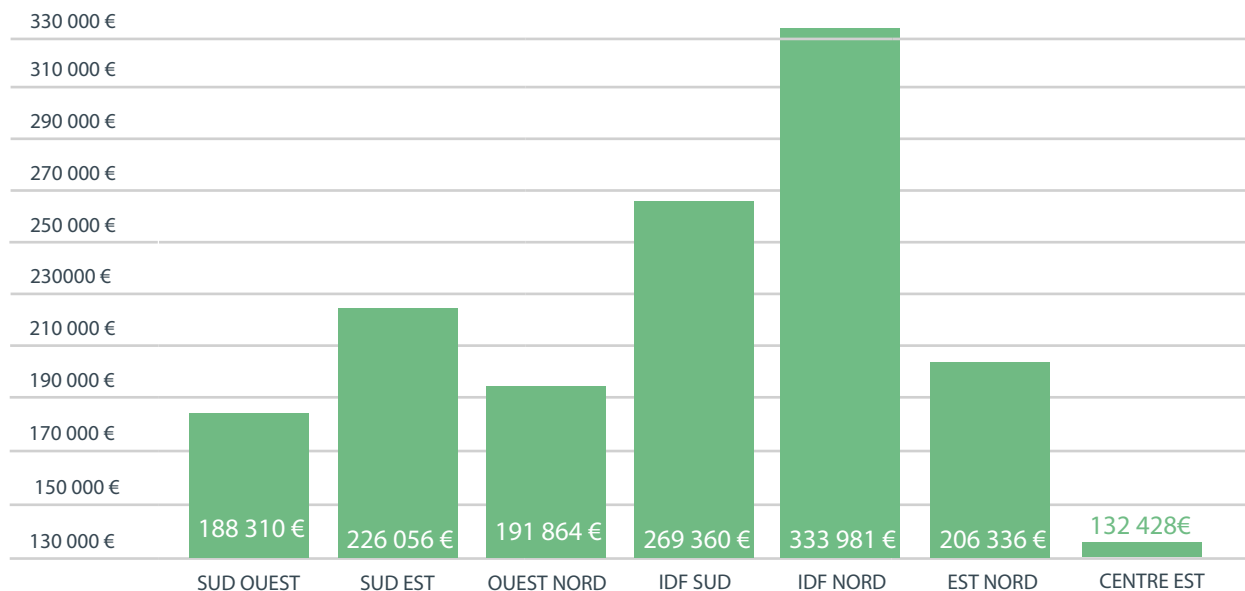


PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS PAR RÉGION

(DOSSIERS MONTÉS 2ND SEMESTRE 2024)

MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



TAUX D'APPORT MOYEN

