

Crédits immobiliers : les taux se sont légèrement détendus en 2024



© 2025 Les Echos Publishing

Selon la dernière publication de l'Observatoire Crédit Logement, en 2024, le taux des crédits immobiliers a constamment reculé, de 7 points de base en moyenne chaque mois, soit 88 points de base en un an. Il est ainsi passé de 4,20 % fin 2023 à 3,32 % en décembre 2024. Ce qui se traduit, sur l'année, par un taux moyen de 3,67 %. D'après l'auteur de l'étude, cette baisse des taux a traduit la volonté des banques de redynamiser un marché immobilier en récession. Durant le 1er semestre 2024, la baisse très rapide des taux, de l'ordre de 9 points de base par mois, a permis d'améliorer la solvabilité des emprunteurs. Puis, dans un contexte d'amélioration des intentions d'achat de logements, la baisse des taux a amplifié la reprise amorcée au 1er semestre 2024.

Et en 2025 ?

Crédit Logement a constaté la poursuite de la baisse des taux des crédits au début de l'année 2025. À la mi-janvier, le taux moyen s'est établi à 3,24 %, en recul de 8 points de base par rapport au mois précédent. Mais cette tendance devrait ralentir au cours de l'année. En effet, dans un contexte économique dominé par les dérapages budgétaires et par une instabilité politique accrue qui pèse sur la confiance des

entreprises et des ménages, l'économie française s'engage sur un sentier de croissance lente, sans risque de récession, mais sans possibilité d'une expansion plus rapide.

En outre, même si la BCE devrait poursuivre la baisse de ses taux directeurs débutée en 2024, ces baisses ne seront pas suffisantes pour desserrer les contraintes pesant encore sur le financement bancaire. Autre ombre au tableau, compte tenu du climat d'incertitude, le taux de l'OAT (Obligations assimilables au Trésor) à 10 ans devrait se maintenir au-dessus des 3 %, au moins jusqu'à l'automne 2026. Rappelons que ces OAT servent en partie de référence aux établissements financiers pour fixer les taux de crédit.

Dans ces conditions, Crédit Logement anticipe une baisse du niveau annuel moyen de l'ordre de 72 points de base en 2025, pour un taux moyen qui pourrait s'établir à 2,85 % au 4e trimestre 2025 (2,95 % en niveau annuel moyen).

[Observatoire Crédit Logement – note d'analyse des crédits immobiliers pour les particuliers, janvier 2025](#)

© 2025 Les Echos Publishing