



## 2025 : ANNÉE DE LA NORMALISATION DU MARCHÉ

**SOPHIE HO THONG**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE

14/01/2025

### Un début 2025 marqué par une dernière baisse des taux

Nous débutons l'année avec une nouvelle baisse des taux de 0,15% dans la plupart des établissements bancaires. Pour les meilleurs dossiers, il est possible aujourd'hui d'obtenir des taux en dessous de 3%.

Les taux directeurs de la BCE poursuivent leur baisse de 25 points de base tous les deux mois portant le taux à 3%. Cette série de réductions reflète l'engagement de la BCE à soutenir l'économie de la zone euro face à des perspectives de croissance modérées et les prévisions s'orientent vers un taux de 2% d'ici fin 2025. Pour autant, l'OAT 10 ans est en hausse de 40 points de base en l'espace de trois semaines seulement le portant à 3,41% ce qui devrait mettre fin à la tendance baissière.

“En un an, avec la baisse des taux couplée à une baisse des prix de l'immobilier et une augmentation de la durée moyenne d'un crédit, les ménages ont gagné en pouvoir d'achat. Nous entrons cette année dans une période de normalisation du marché à la fois sur les prix de l'immobilier et les taux qui peuvent connaître de légères fluctuations y compris à la hausse de 0,20% mais qui globalement vont se stabiliser entre 3 et 3,40% en moyenne sur 2025 ” déclare Sophie HO THONG, Directrice générale adjointe.

Les volumes de crédits vont progresser en 2025 entre 15 et 20% portant une production de nouveaux crédits à 130 milliards d'Euros hors renégociations et rachats contre 115 milliards en 2024. Le nombre de transactions attendu dans l'ancien devrait atteindre 850.000.

“L'année 2025 sera l'année de l'équilibre, avec des prix de l'immobilier qui vont continuer de s'ajuster et des taux qui vont se stabiliser donnant ainsi de la visibilité au marché.” estime Sophie HO THONG.

“Pour accompagner la reprise, nous attendons une politique du logement soutenante permettant d'augmenter le pouvoir d'achat des primo-accédants et de relancer la construction avec notamment un élargissement du prêt à taux zéro dans le neuf et sur tout le territoire. Un assouplissement des règles imposées par le Haut Conseil de la stabilité financière pour favoriser l'investissement et inciter la rénovation énergétique représenterait des mesures concrètes démontrant la volonté d'agir pour favoriser l'accès au logement. L'analyse de l'endettement dans le calcul de solvabilité des investisseurs doit être assouplie au regard du reste à vivre, tout comme l'amélioration du DPE et le changement de taux applicable par les établissements bancaires dans le cadre de la réalisation de travaux de rénovation énergétique. ” conclut Sophie HO THONG

### CONTACT PRESSE

FT&Consulting – Franck THIEBAUX : [franckthieboux@ft-consulting.net](mailto:franckthieboux@ft-consulting.net) - 06.73.76.74.98

Sophie HO THONG : 06.76.37.09.02

# EVOLUTION DU PROFIL EMPRUNTEUR

## TOUS PROFILS

**3ème Trimestre  
2024**

TAUX MOYEN 3,50 %

**36 ANS**

**REVENUS 4 854€/MOIS**

**56 522 € D'APPORT**

**4ème Trimestre  
2024**

TAUX MOYEN 3,30 %

**36 ANS**

**REVENUS 4 608 €/MOIS**

**56 968 € D'APPORT**



**Janvier 2025**

TAUX MOYEN 3,20 %

**35 ANS**

**REVENUS 4 510 €/MOIS**

**52 930 € D'APPORT**

Tous profils confondus, nous constatons une tendance à la baisse du niveau d'apport de 7% et de revenus de près de 2%.

## PROFIL DU PRIMO ACCÉDANT

**T 3 2024**

**32 ANS**

**REVENUS 4 022 €/MOIS**

**MONTANT DU CRÉDIT 154 227 €**

**32 782 € D'APPORT**

**SOIT 22% DU MONTANT DU CRÉDIT**

**T 4 2024**

**32 ANS**

**REVENUS 3 596 €/MOIS**

**MONTANT DU CRÉDIT 154 532 €**

**33 871 € D'APPORT**

**SOIT 21,9% DU MONTANT DU CRÉDIT**



**Janvier 2025**

**31 ANS**

**REVENUS 3 718 €/MOIS**

**MONTANT DU CRÉDIT 157 629 €**

**38 655 € D'APPORT**

**SOIT 24,5 % DU MONTANT DU CRÉDIT**

Les primo-accédants mobilisent davantage d'apport personnel avec une augmentation de 14% du montant moyen d'apport et un poids de l'apport dans le montant de crédit qui représente 24,5%.

Les primo-accédants affichent des revenus plus élevés également de 3% et la durée de l'emprunt a augmenté de 23,5 à 24 mois.

Afin d'accompagner les primo-accédant, certains partenaires bancaires proposent un doublement de prêt à taux zéro plafonné à 25.000 €

\*Evolution du profil emprunteur détaillée T 4 2024 et Janvier 2025 en annexe.

# TAUX PAR RÉGION JANVIER 2025

REGIONS	TAUX MOYENS Janvier 2024 sur 20 ans	TAUX MOYENS Janvier 2025 sur 20 ans
SARTHE ANJOU MAINE CENTRE	3,90	3,20
HAUTS DE FRANCE	3,90	3,20
LOIRE ATLANTIQUE VENDEE	3,84	3,00
BRETAGNE	3,95	3,25
PACA	3,95	3,15
RHONE ALPES	4,00	3,30
GRAND EST BOURGOGNE FRANCHE COMTE	3,95	3,20
NOUVELLE AQUITAINE NORD	4,15	3,10
NOUVELLE AQUITAINE SUD	3,84	3,00
OCCITANIE	4,00	3,30
ILE DE FRANCE	4,00	3,25
FRANCE	4,02	3,20

# EVOLUTION DU BUDGET EN UN AN

## Un budget emprunteur en hausse grâce à la baisse des taux

Depuis un an, les ménages ont gagné entre 14 500 € et 21 500 € de capacité d'emprunt en fonction des montants de crédit et de la durée de l'emprunt.

Sur 25 ans, en moyenne les taux ont baissé de -0,85% en seulement 1 an.

Les budgets ont donc augmenté de manière conséquente pour une même mensualité.

En prenant l'exemple de 1 200€/mois sur 25 ans, l'augmentation représente près de 21 500€.

20 ans			
MONTANT DE L'EMPRUNT			
	janv-24	janv-25	Variation
<b>Taux</b>	<b>3,90%</b>	<b>3,10%</b>	<b>-0,80%</b>
<b>800 €</b>	133 000 €	143 500 €	<b>10 500 €</b>
<b>900 €</b>	150 000 €	161 000 €	<b>11 000 €</b>
<b>1 000 €</b>	166 500 €	179 000 €	<b>12 500 €</b>
<b>1 100 €</b>	183 000 €	197 000 €	<b>14 000 €</b>
<b>1 200 €</b>	200 000 €	214 500 €	<b>14 500 €</b>

25 ans			
MONTANT DE L'EMPRUNT			
	janv-24	janv-25	Variation
<b>Taux</b>	<b>4,10%</b>	<b>3,25%</b>	<b>-0,85%</b>
<b>800 €</b>	150 000 €	164 000 €	<b>14 000 €</b>
<b>900 €</b>	169 000 €	184 500 €	<b>15 500 €</b>
<b>1 000 €</b>	187 500 €	205 000 €	<b>17 500 €</b>
<b>1 100 €</b>	206 000 €	226 000 €	<b>20 000 €</b>
<b>1 200 €</b>	225 000 €	246 500 €	<b>21 500 €</b>

Si nous poussons la comparaison, la mensualité pour un emprunt de 300 000€ sur 25 ans hors assurances était de 1 600€/mois contre 1 461€/mois en janvier 2025

Cette baisse représente donc 139€/mois soit 41 700€ d'intérêts en moins à supporter par l'emprunteur.

20 ans						
		JANVIER 2024		JANVIER 2025		
		3,90%		3,10%		
		Mensualités hors assurances	Revenus mensuels nécessaires	Mensualités hors assurances	Baisse de mensualité	Revenus mensuels nécessaires
<b>Montant emprunté</b>	<b>100 000 €</b>	600 €	1 714 €	559 €	<b>-41 €</b>	1 597 €
	<b>150 000 €</b>	901 €	2 574 €	839 €	<b>-62 €</b>	2 397 €
	<b>200 000 €</b>	1 201 €	3 431 €	1 119 €	<b>-82 €</b>	3 197 €
	<b>250 000 €</b>	1 501 €	4 289 €	1 399 €	<b>-102 €</b>	3 997 €
	<b>300 000 €</b>	1 802 €	5 149 €	1 678 €	<b>-124 €</b>	4 794 €
	<b>400 000 €</b>	2 402 €	6 863 €	2 238 €	<b>-164 €</b>	6 394 €

25 ans						
		JANVIER 2024		JANVIER 2025		
		4,10%		3,25%		
		Mensualités hors assurances	Revenus mensuels nécessaires	Mensualités hors assurances	Baisse de mensualité	Revenus mensuels nécessaires
<b>Montant emprunté</b>	<b>100 000 €</b>	533 €	1 523 €	487 €	<b>-46 €</b>	1 391 €
	<b>150 000 €</b>	800 €	2 286 €	730 €	<b>-70 €</b>	2 086 €
	<b>200 000 €</b>	1 066 €	3 046 €	974 €	<b>-92 €</b>	2 783 €
	<b>250 000 €</b>	1 333 €	3 809 €	1 218 €	<b>-115 €</b>	3 480 €
	<b>300 000 €</b>	1 600 €	4 571 €	1 461 €	<b>-139 €</b>	4 174 €
	<b>400 000 €</b>	2 133 €	6 094 €	1 949 €	<b>-184 €</b>	5 569 €

# EVOLUTION DU BUDGET

## T 4 2024 À JANVIER 2025

### Focus sur les 4 derniers mois

La baisse des taux observée entre octobre 2024 et janvier 2025 entraîne une amélioration significative des montants empruntables, notamment sur 25 ans, offrant ainsi davantage d'opportunités pour les acheteurs potentiels.

Sur 25 ans, pour une mensualité équivalente, le montant empruntable passe de 240 000 € à 246 500 € (+6 500 €) pour une mensualité de 1 200€/mois

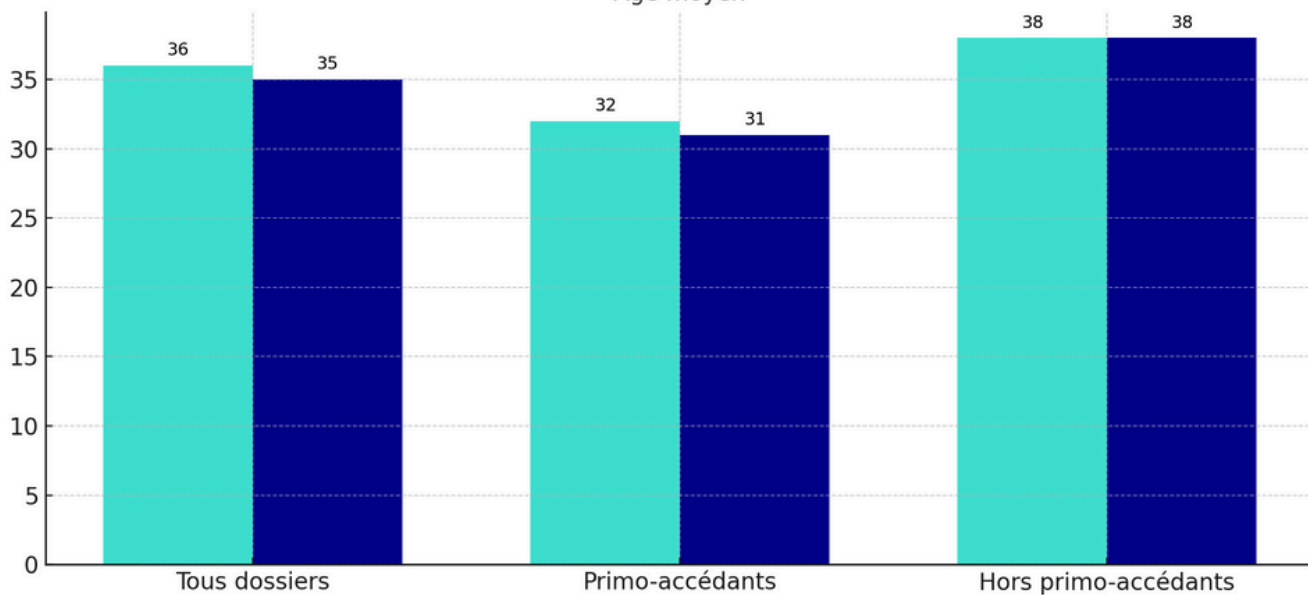
		20 ans								
		MONTANT DE L'EMPRUNT								
		oct-24	Variation	nov-24	Variation	déc-24	Variation	janv-25	Variation	Variation depuis octobre 2024
Mensualités hors assurances	Taux	3,35%		3,30%	-0,05%	3,20%	-0,10%	3,10%	-0,10%	-0,25%
	800 €	140 000 €		140 500 €	500 €	142 000 €	1 500 €	143 500 €	1 500 €	3 500 €
	900 €	157 500 €		158 000 €	500 €	159 500 €	1 500 €	161 000 €	1 500 €	3 500 €
	1 000 €	175 000 €		175 500 €	500 €	177 000 €	1 500 €	179 000 €	2 000 €	4 000 €
	1 100 €	192 500 €		193 000 €	500 €	195 000 €	2 000 €	197 000 €	2 000 €	4 500 €
	1 200 €	210 000 €		210 500 €	500 €	212 500 €	2 000 €	214 500 €	2 000 €	4 500 €

		25 ans								
		MONTANT DE L'EMPRUNT								
		oct-24	Variation	nov-24	Variation	déc-24	Variation	janv-25	Variation	Variation depuis octobre 2024
Mensualités hors assurances	Taux	3,50%		3,45%	-0,05%	3,35%	-0,10%	3,25%	-0,10%	-0,25%
	800 €	160 000 €		161 000 €	1 000 €	162 500 €	1 500 €	164 000 €	1 500 €	4 000 €
	900 €	180 000 €		181 000 €	1 000 €	182 500 €	1 500 €	184 500 €	2 000 €	4 500 €
	1 000 €	200 000 €		201 000 €	1 000 €	203 000 €	2 000 €	205 000 €	2 000 €	5 000 €
	1 100 €	220 000 €		221 000 €	1 000 €	223 000 €	2 000 €	226 000 €	3 000 €	6 000 €
	1 200 €	240 000 €		241 000 €	1 000 €	243 500 €	2 500 €	246 500 €	3 000 €	6 500 €

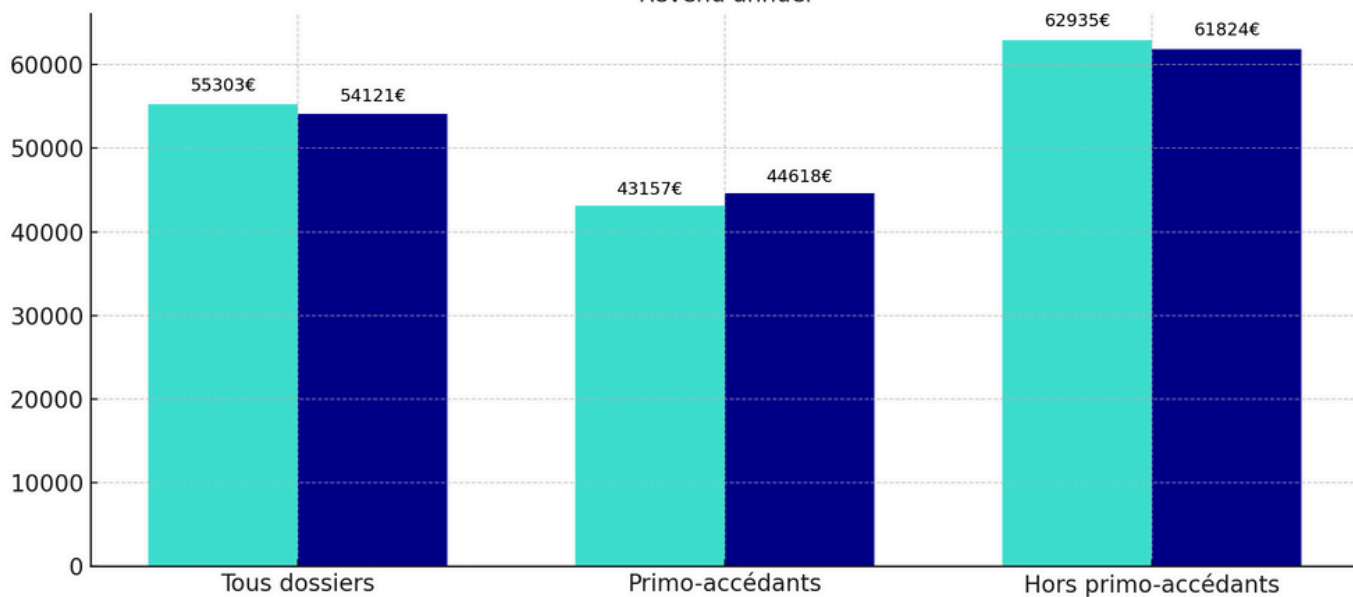
## Évolution du profil emprunteur du T4 2024 à Janv 2025

T4 2024 Janv 2025

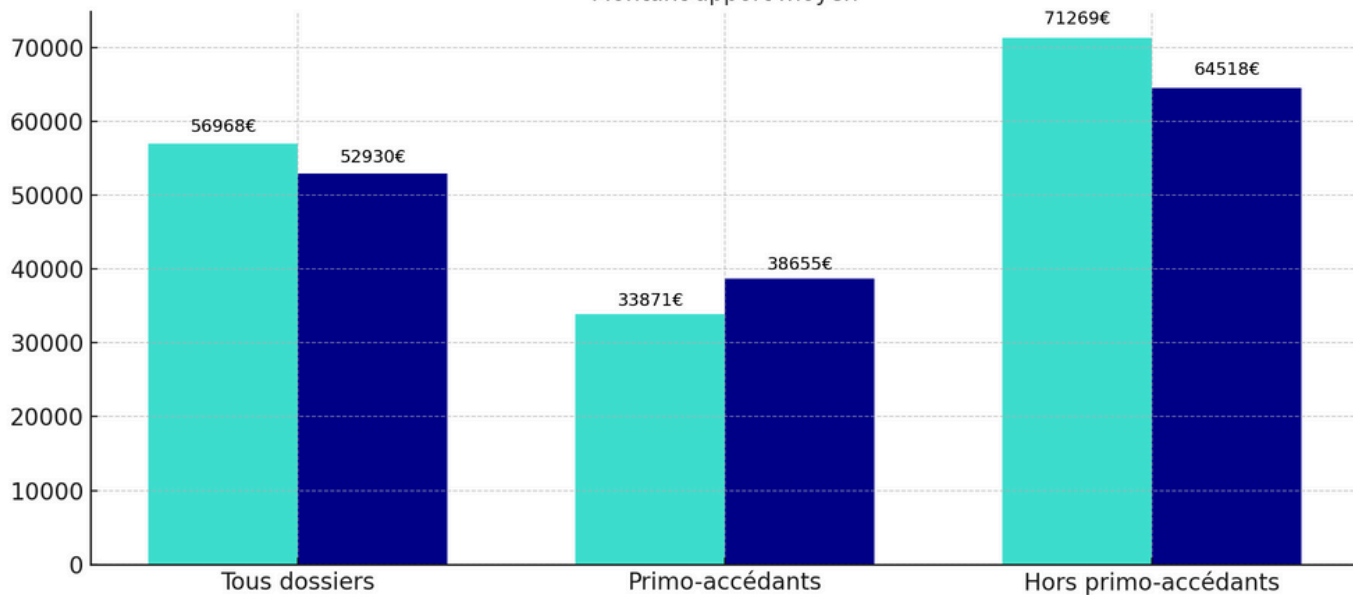
### Âge moyen



### Revenu annuel

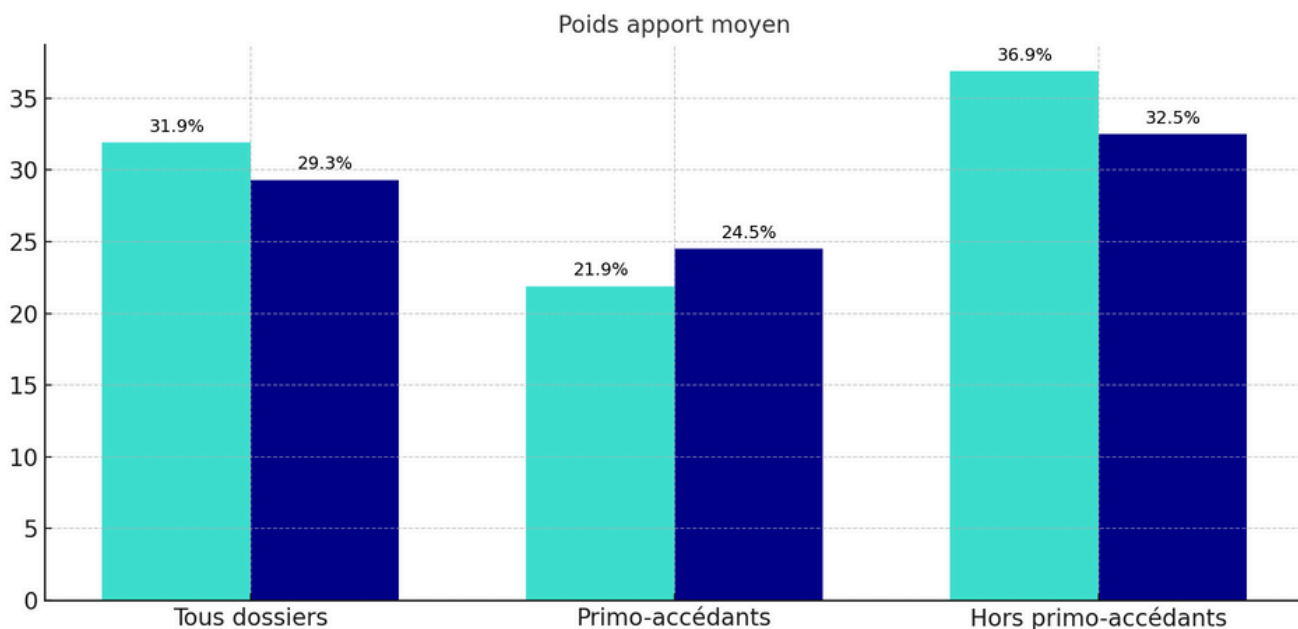
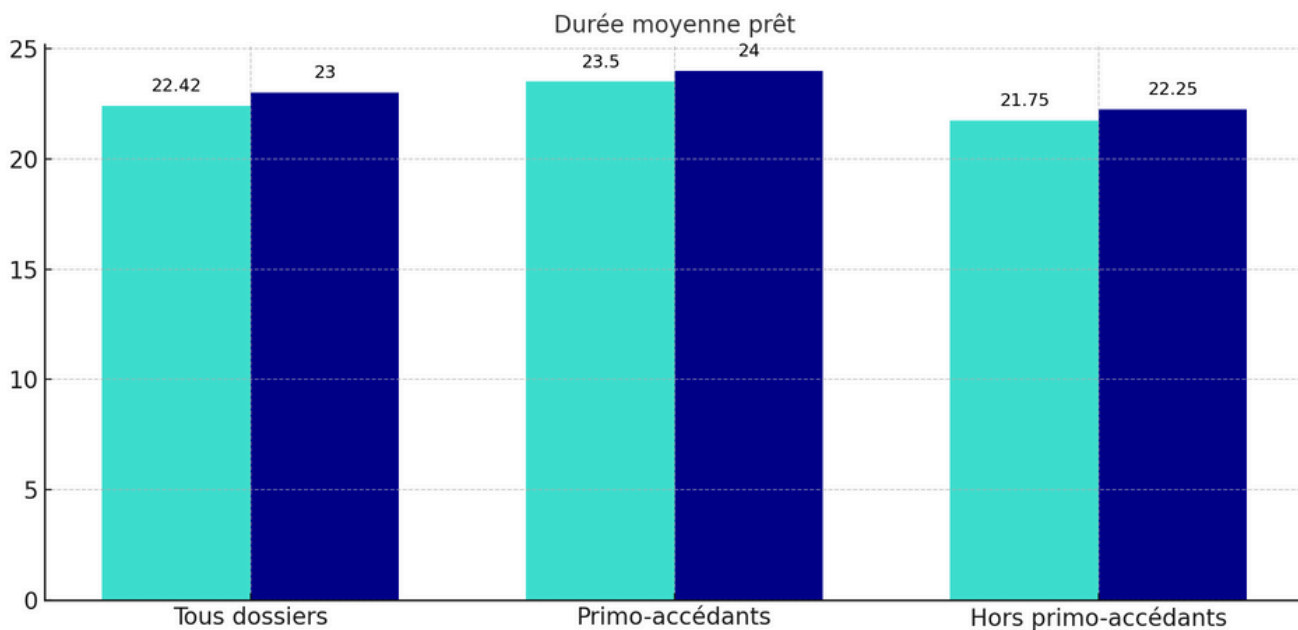
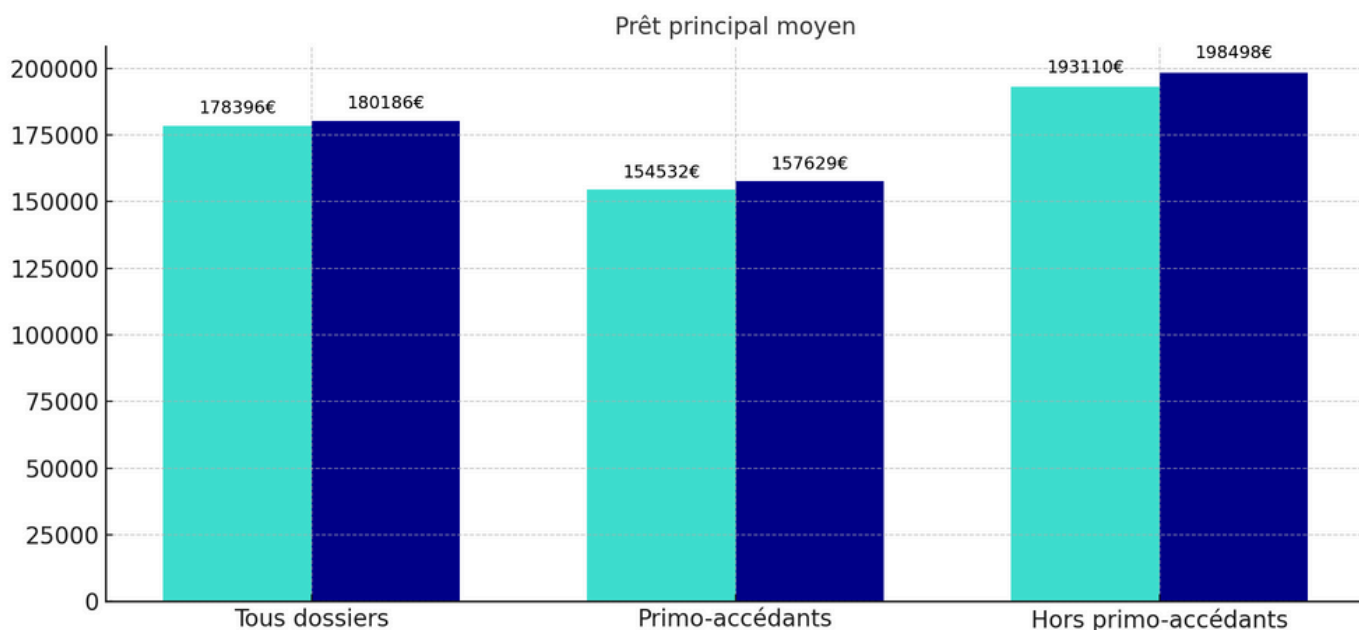


### Montant apport moyen



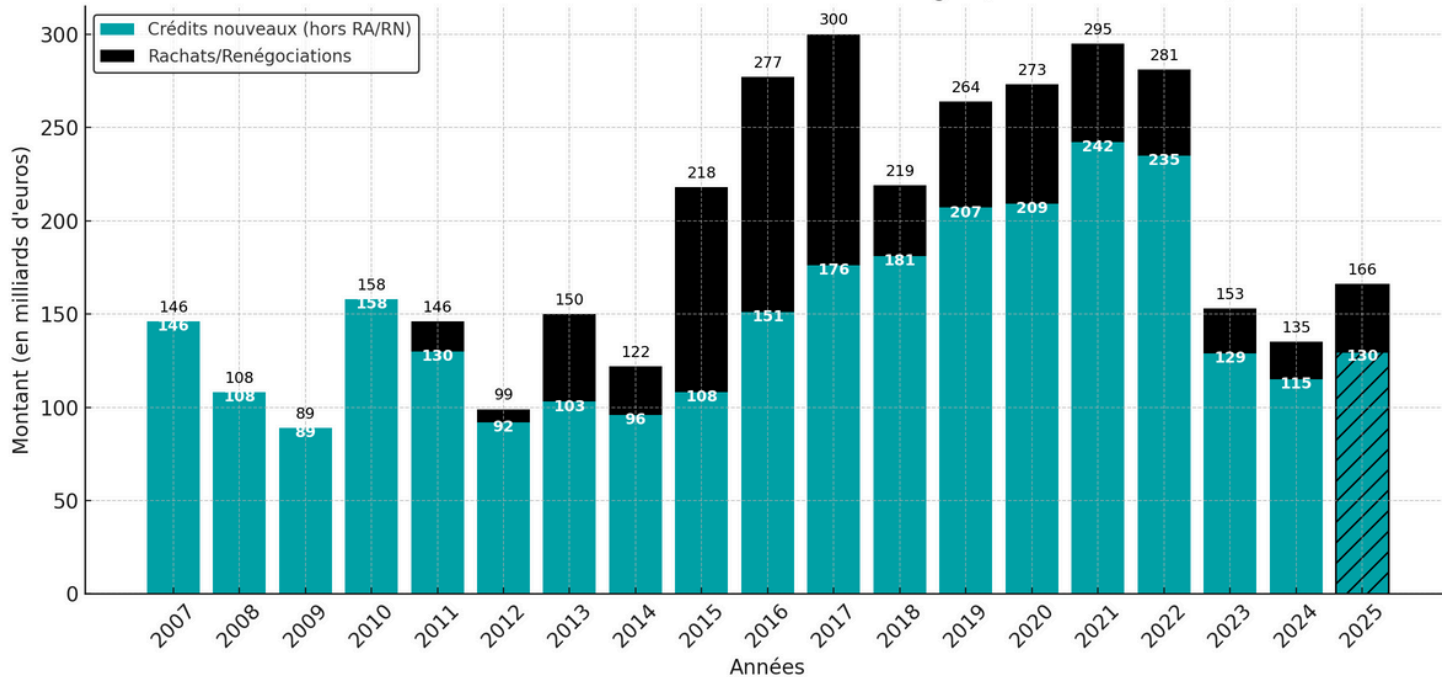
## Évolution du profil emprunteur du T4 2024 à Janvier 2025

T4 2024 Janv 2025



\*Poids apport moyen du montant du crédit

Production de nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (en milliards d'euros)



Évolution du nombre de transactions immobilières dans l'ancien (2007-2025)

