FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE

# Le crédit immobilier en Europe : activité, évolution et fonctionnement

**– Novembre 2026 –**

## 1. En Europe, les crédits à l'habitat sont essentiels pour financer l'achat de biens immobiliers

**En France, 80% des personnes – ayant acheté une résidence principale au cours des 3 dernières années – ont eu recours à un crédit[1].** Ce pourcentage est bien moins élevé en Italie mais il reste néanmoins important : le recours au crédit bancaire pour l'acquisition d'un bien immobilier représente ainsi 48% des transactions en 2022[2].

**Par ailleurs, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale est élevée dans les principales économies de la zone euro** (autour de 70% en 2025). Elle est cependant plus faible en France (61%) et surtout en Allemagne (47%).

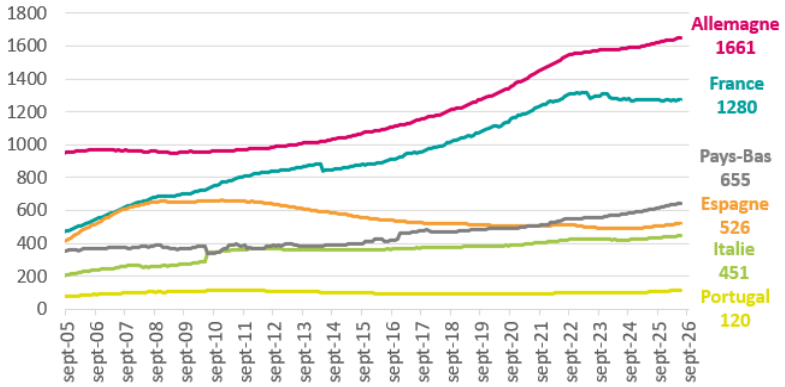
En outre, **la part des ménages propriétaires ayant un crédit ou une hypothèque varie considérablement d'un pays à l'autre :** aux Pays-Bas, 58% des propriétaires détiennent un crédit ou une hypothèque tandis que cette part est de seulement 17% en Italie.

**Tableau 1 : Statut d'occupation des résidences principales dans les grands pays de la zone euro (en 2025) –** *source : Eurostat*

| Pays | Part des ménages propriétaires (=A+B) | Part des ménages propriétaires avec un crédit ou une hypothèque (A) | Part des ménages propriétaires sans crédit (B) |
|---|---|---|---|
| Portugal | 71% | 31% | 40% |
| Espagne | 74% | 28% | 46% |
| Italie | 77% | 17% | 60% |
| Pays-Bas | 69% | 58% | 11% |
| France | 61% | 31% | 30% |
| Allemagne | 47% | 24% | 23% |

**Au total, l'encours des crédits immobiliers accordés aux ménages de la zone euro s'élève à 5.495 milliards d'euros à fin septembre 2026. L'Allemagne et la France représentent une part significative de ce total, à hauteur de 30% et 23%.**

**Graphique 1 : Evolution des encours de crédits immobiliers dans les principaux pays européens (en milliards d'euros, à fin septembre 2026) –** *source : BCE*




[1]Baromètre Ifop pour Optimhome, Comportements d'achat et de vente de biens immobiliers, Mai 2023
[2]Observatoire du marché immobilier de l'Agenzia delle Entrate

**La dette immobilière des ménages constitue la très grande majorité de leur endettement bien qu'il y ait certaines disparités entre les principaux pays de la zone euro.** Aux Pays-Bas, la dette des ménages est composée quasi exclusivement de crédits immobiliers (à hauteur de 96%) tandis que cette part reste importante mais moindre en Espagne (74%) ou en Italie (65%).

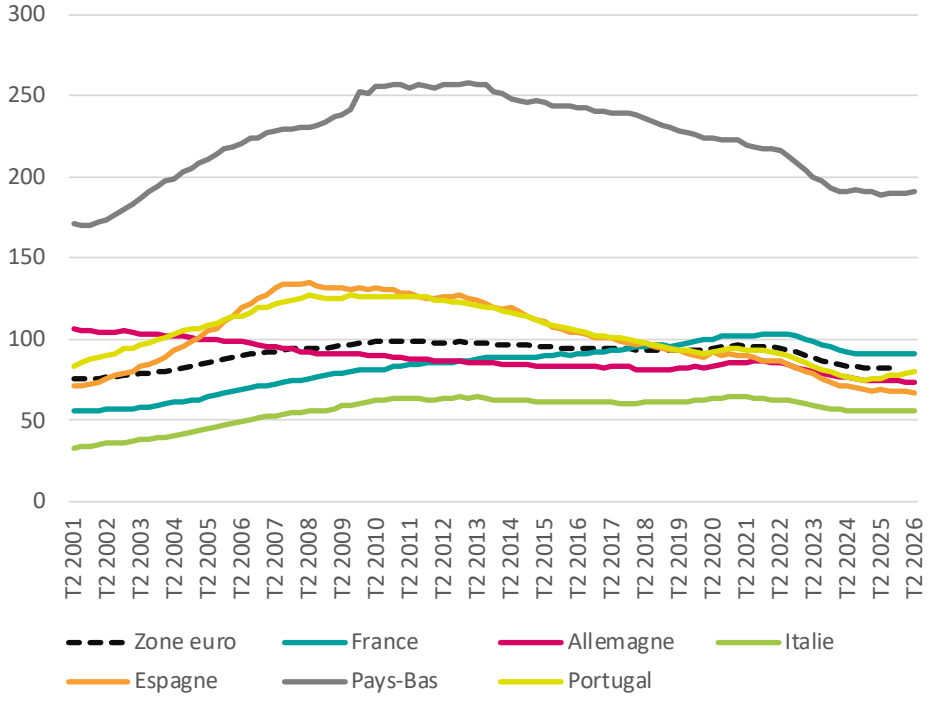
Les différences entre pays peuvent être en partie dues à des facteurs historiques/culturels et à l'importance des travailleurs indépendants qui sont inclus parmi les ménages mais qui contractent des prêts pour des raisons professionnelles.

**Tableau 1 : Part de l'endettement immobilier dans l'endettement total des ménages (à fin juin 2026) –** *source : BCE*

| Pays | Part en pourcentage |
|---|---|
| Pays-Bas | 96% |
| France | 82% |
| Allemagne | 79% |
| Portugal | 77% |
| Espagne | 74% |
| Italie | 65% |

**Au global, le niveau d'endettement des ménages – mesuré par le ratio dette/revenu disponible brut – est relativement homogène entre les principales économies de la zone euro (autour de 100%).** Les Pays-Bas présentent toutefois un niveau beaucoup plus élevé bien qu'en retrait sur ces dernières années (à 191% au T2 2026) tandis que les ménages italiens sont moins endettés (à 56%). **A l'échelle internationale, l'endettement des ménages de la zone euro se situe nettement en-dessous de celui des Etats-Unis et du Royaume-Uni (autour de, respectivement, 122% et 114% au T4 2025).**

**Graphique 2 : Endettement des ménages dans les principales économies de la zone euro : dette/revenu disponible brut (en %, à la fin du 2e trimestre 2026) –** *source : BCE*

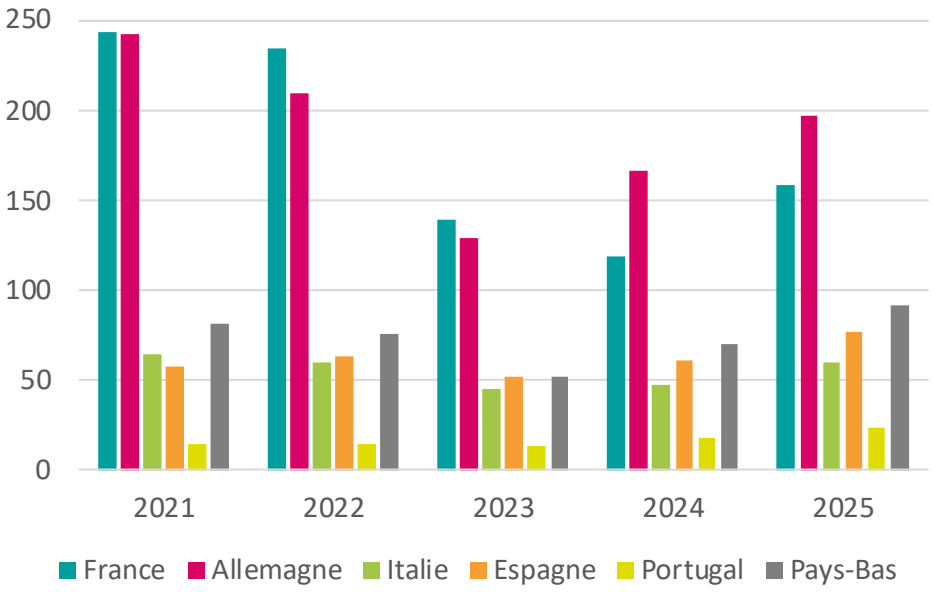


## 2. La normalisation de la politique monétaire a soutenu la reprise du crédit à l'habitat, mais les conditions de financement restent moins favorables qu'avant la crise

**En 2025, la production des nouveaux crédits immobiliers (hors renégociations) s'élève à 720 milliards d'euros, contre 569 milliards d'euros en 2024, et 509 milliards en 2023. Malgré ce rebond, elle reste nettement inférieure à son niveau d'avant la crise inflationniste.**

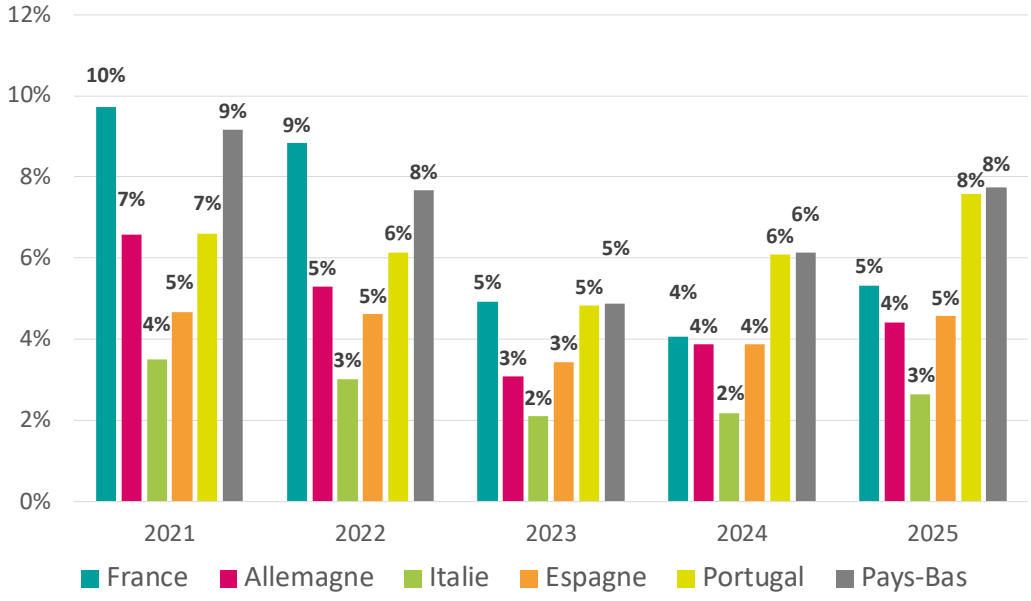
**Par pays, elle est de 159 milliards en France (soit 22% du total de la zone euro),** 197 milliards en Allemagne (27%), 91 milliards aux Pays-Bas (13%) et 77 milliards en Espagne (11%).

**Graphique 3 : Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) dans les principaux pays européens (en milliards d'euros) –** *source : BCE*




**Rapportée au PIB, la production des crédits à l'habitat en France reste parmi les plus élevées de la zone euro.**

**Graphique 4 : Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) rapportée au PIB –** *sources : BCE et Eurostat*



### 3. Les crédits immobiliers en Europe courent sur très longue durée

**La durée moyenne des prêts immobiliers oscille entre 20 et 30 ans dans les principaux pays européens. En France, elle est de 22 ans, une durée parmi les moins élevées de l'échantillon étudié.**

**Tableau 2 : Durée moyenne des nouveaux prêts immobiliers en 2025 –** *source : European Mortgage Federation*

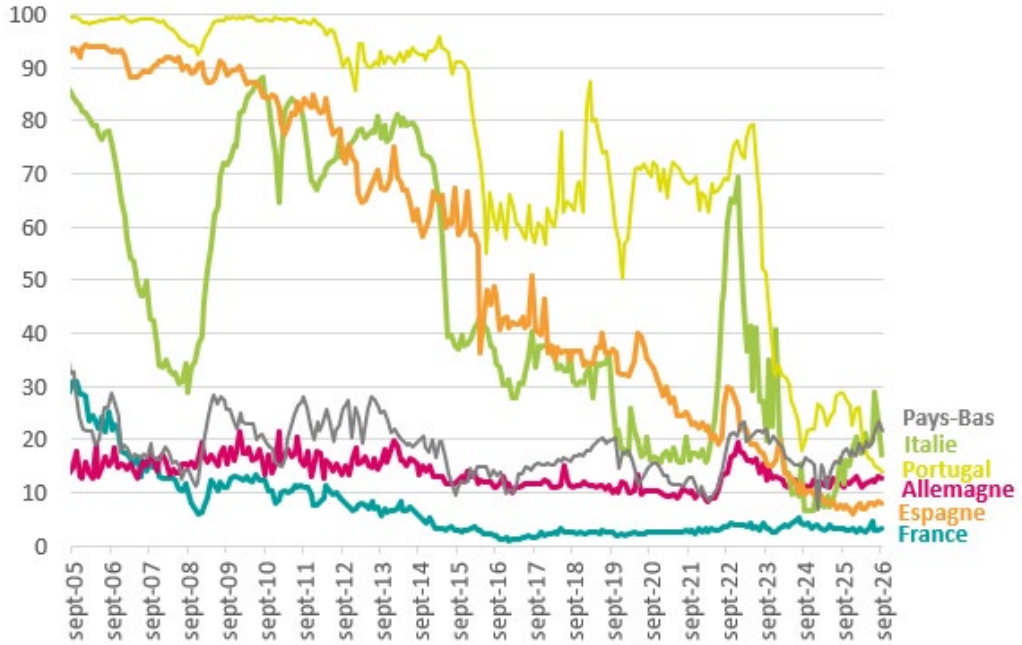
| Pays | Durée moyenne |
|---|---|
| Portugal | 32 ans |
| Pays-Bas | 30 ans |
| Allemagne | 25-30 ans |
| Espagne | 25,5 ans |
| France | 22 ans |
| Italie | 26 ans |

### 4. La proportion des crédits immobiliers contractés à taux variables varie fortement d'un pays à l'autre, et a même évolué au cours des dernières années

**En France, la part des crédits immobiliers à taux variables est de façon structurelle extrêmement faible** (3% de la production en septembre 2026). **De même, en Allemagne et aux Pays-Bas, la part des prêts à taux variables apparaît modérée au cours du temps** (malgré une hausse au cours de l'année 2022).

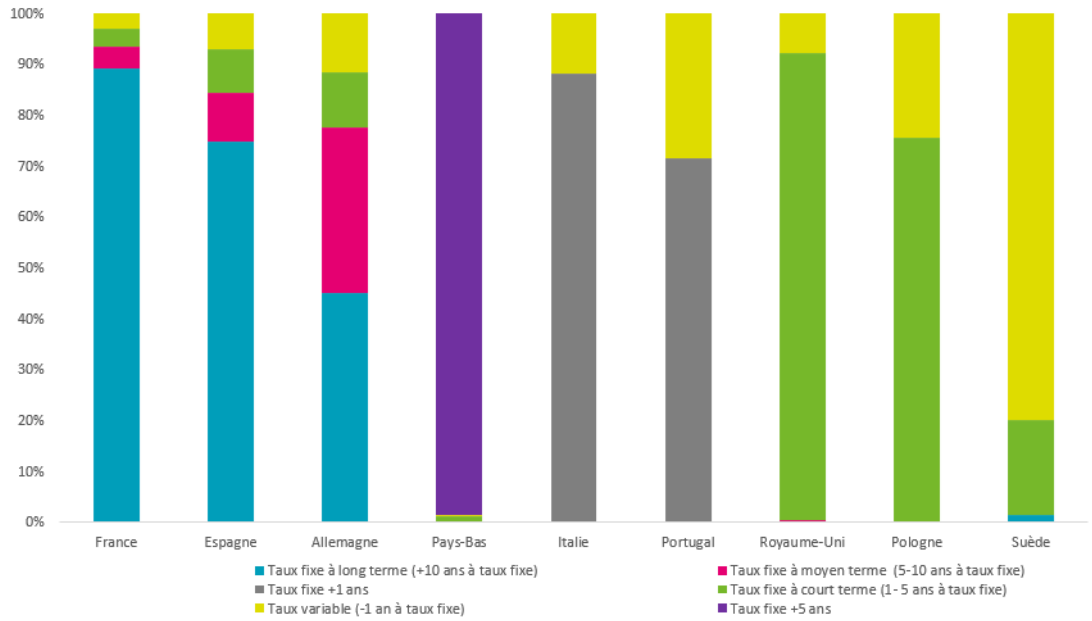
**En Espagne, en Italie et au Portugal, la proportion de ces prêts s'est nettement réduite entre 2010 et 2021.** Avec la remontée des taux d'intérêt, les banques italiennes et, dans une moindre mesure, espagnoles et portugaises ont augmenté le recours aux prêts aux taux variables en 2022 avant de le réduire drastiquement en 2023 et 2024.

**Graphique 5 : Part des crédits nouveaux à l'habitat à taux variable (ou dont la période de fixation initiale est inférieure à 1 an, en %, à fin septembre 2026) –** *source : BCE*



**Cette faible part des taux variables en France s'accompagne d'une forte prédominance des taux fixes de long terme.** Près de 90% des nouveaux crédits sont accordés à taux fixe pour plus de dix ans. Toutefois, l'indicateur de la BCE masque d'importantes disparités entre les pays. En effet, selon l'European Mortgage Federation, les périodes de fixation sont en réalité souvent plus courtes dans les autres pays, inférieures à 5 ou 10 ans selon les pays (comme en Allemagne).

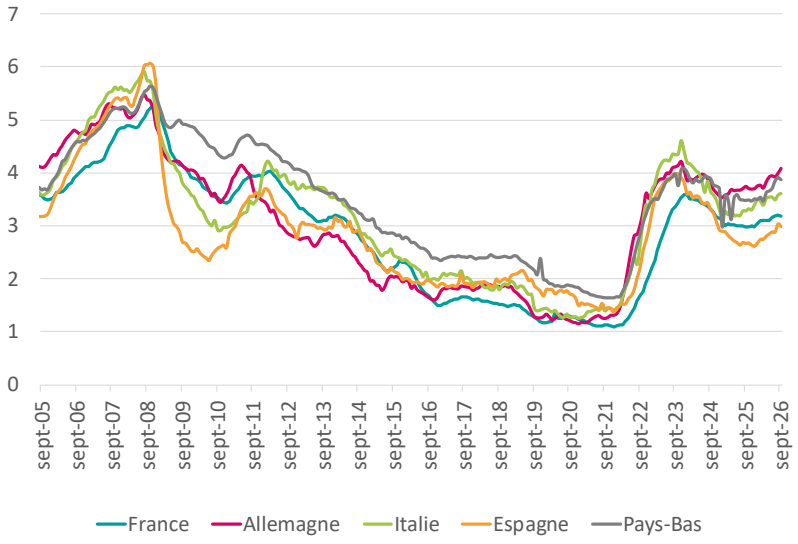
**Graphique 6 : Part du type de taux d'intérêt parmi les nouveaux crédits immobiliers (en %, à la fin du 2e trimestre 2026) –** *source : European Mortgage Federation*




## 5. Les taux d'intérêt des crédits immobiliers évoluent globalement dans les mêmes tendances entre les principaux pays de la zone euro

**Au sein de la zone euro, l'écart de taux apparait relativement stable entre les pays.** Entre juillet 2022 et septembre 2023, la BCE a relevé ses taux directeurs à un rythme inédit pour faire face à l'inflation ce qui a eu pour conséquence d'augmenter les taux auxquels les banques prêtent aux agents économiques, **en particulier les taux d'intérêt des nouveaux crédits aux ménages pour l'achat immobilier.**

**Graphique 7 : Taux d'intérêt moyen sur les nouveaux crédits immobiliers (en %, entre septembre 2005 et septembre 2026) –** *source : BCE*



Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat en zone euro augmente légèrement depuis le début de l'année. **Ils restent, en France, parmi les moins élevés de la zone euro** – ce qui s'explique par la forte concurrence entre les établissements et par un taux d'usure très mordant.

**Graphique 8 : Taux d'intérêt moyen sur les nouveaux crédits immobiliers (en %, entre décembre 2021 et septembre 2026) –** *source : BCE*

