



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

FÉVRIER 2026

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



2026 DÉMARRE PAR UNE TRÈS LÉGÈRE REMONTÉE DES TAUX

Comme annoncé, il y a un mois, les taux de crédit immobilier ont connu une faible remontée courant janvier. Cette hausse est le fruit de la pression sur les coûts de refinancement portés par les attermolements autour du budget de l'État et l'OAT 10 ans, dont le taux a dépassé les 3,5% durant tout le mois.

Les perspectives d'un accord sur le budget et l'arrivée du printemps, traditionnellement propice au maintien des taux de crédit, devraient permettre de maintenir les taux à un niveau proche de celui de janvier sur les mois à venir.

Quelques points de plus pour les taux de crédit immobilier

En janvier, les taux de crédit immobilier ont donc subi de légères hausses, quelle que soit la durée, restant en moyenne dans une fourchette comprise entre 3,10 et 3,40%. Sur le mois, CAFPI a ainsi obtenu en moyenne pour ses clients des taux de :

- 3,18 % sur 15 ans (+7 centièmes par rapport à décembre 2025)
- 3,27 % sur 20 ans (+2 centièmes)
- 3,39 % sur 25 ans (+ 4 centièmes).

Dans ces conditions, les meilleurs profils connaissent également une légère remontée des taux pratiqués, avec une hausse généralisée de + 5 centièmes. Sur janvier, ces acquéreurs ont ainsi pu bénéficier de taux, pouvant atteindre :

- 2,95 % sur 15 ans
- 3,05 % sur 20 ans
- 3,15 % sur 25 ans.

Un marché stabilisé malgré de nombreuses inconnues

En ce début d'année 2026, le marché immobilier semble avoir trouvé un nouvel équilibre après une période d'ajustement. L'offre et la demande se réalignent progressivement, tandis que les volumes de transactions repartent à la hausse, portés par des acquéreurs plus sélectifs. Les prix évoluent désormais à un rythme proche de l'inflation.

Si les fortes baisses de taux appartiennent désormais au passé (43 % des Français estiment d'ailleurs qu'ils resteront stables en 2026¹), le contexte actuel demeure propice à la réalisation des projets immobiliers, dans un environnement plus prévisible et lisible.

Malgré une légère hausse, les taux de crédit restent à des niveaux encore attractifs au regard des pics atteints en 2023–2024. Pour les emprunteurs dont le projet est mûr et le dossier solide, la période actuelle apparaît donc comme une fenêtre d'opportunité, avant un éventuel retour des taux vers le haut de la fourchette prévue.

Banques : un engagement maintenu, en particulier aux côtés des primo accédants

Les banques restent engagées aux côtés des primo accédants, avec le maintien en 2026 d'offres spécifiques : prêts complémentaires à taux zéro ou fortement bonifiés, pouvant aller jusqu'à 20 000–25 000 € en supplément du PTZ, parfois avec frais de dossier réduits ou offerts, ainsi que des enveloppes "coup de pouce" autour de 10% du montant emprunté. Ces mécanismes, cumulables avec les prêts aidés (PTZ, PAS, Action Logement), contribuent à sécuriser les plans de financement des ménages modestes et des jeunes accédants malgré des taux de marché installés sur un plateau haut.

¹Le sondage mené par CAFPI entre le 17 et 26 décembre 2025 auprès de clients financés depuis janvier 2023 – 925 répondants.

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

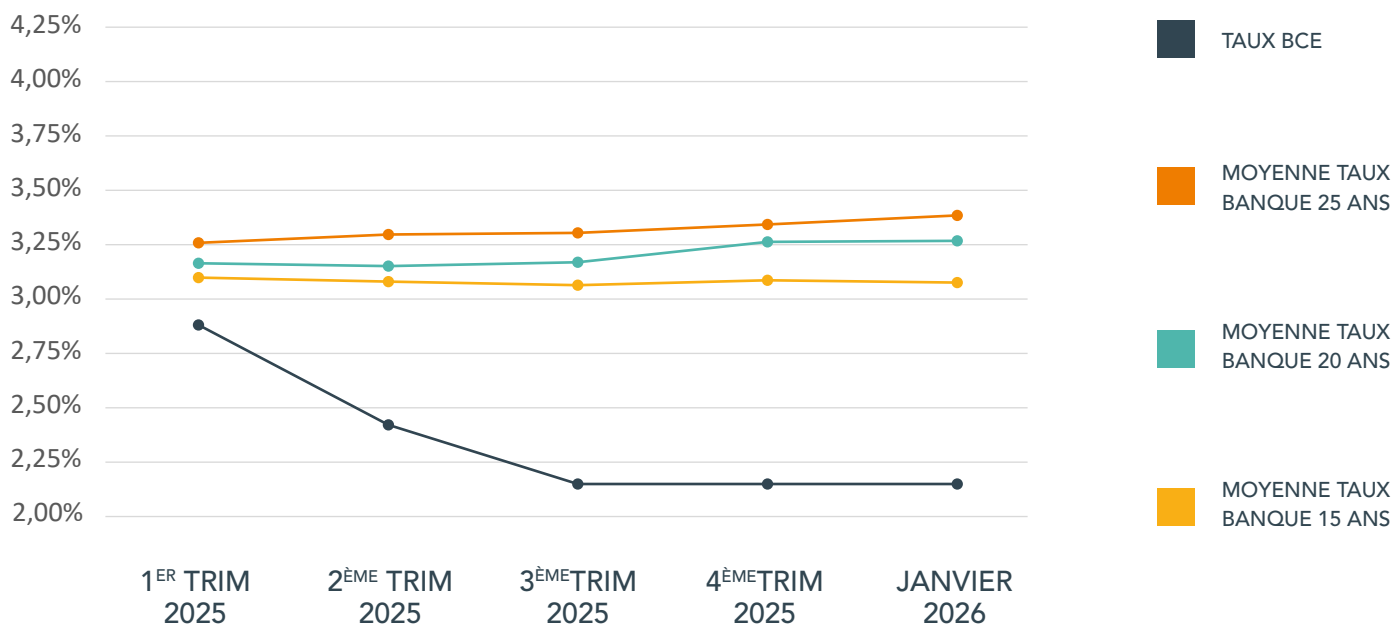


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN JANVIER ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	1 ^{ER} TRIM 2025	2 ^{ÈME} TRIM 2025	3 ^{ÈME} TRIM 2025	4 ^{ÈME} TRIM 2025	JANVIER 2026
TAUX FIXE 10 ANS	2,99 %	2,98 %	2,97 %	2,95 %	2,93 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,09 %	3,08 %	3,07 %	3,10 %	3,18 %
TAUX FIXE 20 ANS	3,16 %	3,17 %	3,19 %	3,26 %	3,27 %
TAUX FIXE 25 ANS	3,26 %	3,27 %	3,30 %	3,35 %	3,39 %
TAUX BCE	2,90 %	2,40 %	2,15 %	2,15 %	2,15 %

Taux moyen obtenu sur les dossiers acceptés pour nos clients, sur l'ensemble de la production.

ÉVOLUTION DES TAUX



DÉLAIS BANCAIRES*

23 JOURS

+7 VS MOIS PRÉCÉDENT

*Nombre de jours entre l'envoi d'un dossier complet et la confirmation d'une proposition commerciale.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	JANVIER 2025		JANVIER 2026		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 436 €	45,93 M ²	4 434 €	45,59 M ²	-0,34 M ²	-0,74 %
LILLE	3 305 €	61,65 M ²	3 369 €	60,00 M ²	-1,65 M ²	-2,67 %
LYON	4 362 €	46,71 M ²	4 596 €	43,98 M ²	-2,73 M ²	-5,84 %
MARSEILLE	3 621 €	56,27 M ²	3 549 €	56,96 M ²	0,69 M ²	1,22 %
MONTPELLIER	3 352 €	60,78 M ²	3 410 €	59,28 M ²	-1,50 M ²	-2,48 %
NANTES	3 302 €	61,70 M ²	3 366 €	60,05 M ²	-1,65 M ²	-2,67%
NICE	5 130 €	39,72 M ²	5 274 €	38,33 M ²	-1,39 M ²	-3,50 %
PARIS	9 355 €	21,78 M ²	9 827 €	20,57 M ²	-1,21 M ²	-5,55 %
REIMS	2 340 €	87,07 M ²	2 624 €	77,04 M ²	-10,04 M ²	-11,53 %
RENNES	3 774 €	53,99 M ²	3 876 €	52,15 M ²	-1,84 M ²	-3,40 %
STRASBOURG	3 727 €	54,67 M ²	3 752 €	53,88 M ²	-0,79 M ²	-1,45 %
TOULOUSE	3 462 €	58,85 M ²	3 520 €	57,43 M ²	-1,43 M ²	-2,42%

LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER S'EFFRITE

Conséquence de la légère hausse des taux et de la fin de la baisse des prix, le pouvoir d'achat immobilier recule légèrement. Sur un an, pour un emprunt avec une mensualité de 1 000 euros sur 25 ans, toutes les grandes villes connaissent une légère baisse de celui-ci en majorité comprise entre -0,34 m² à Bordeaux et -1,84 m² à Rennes. En dehors de cette fourchette, Lyon affiche un recul de -2,73 m² et surtout les Rémois perdent une pièce avec 10,04 m².

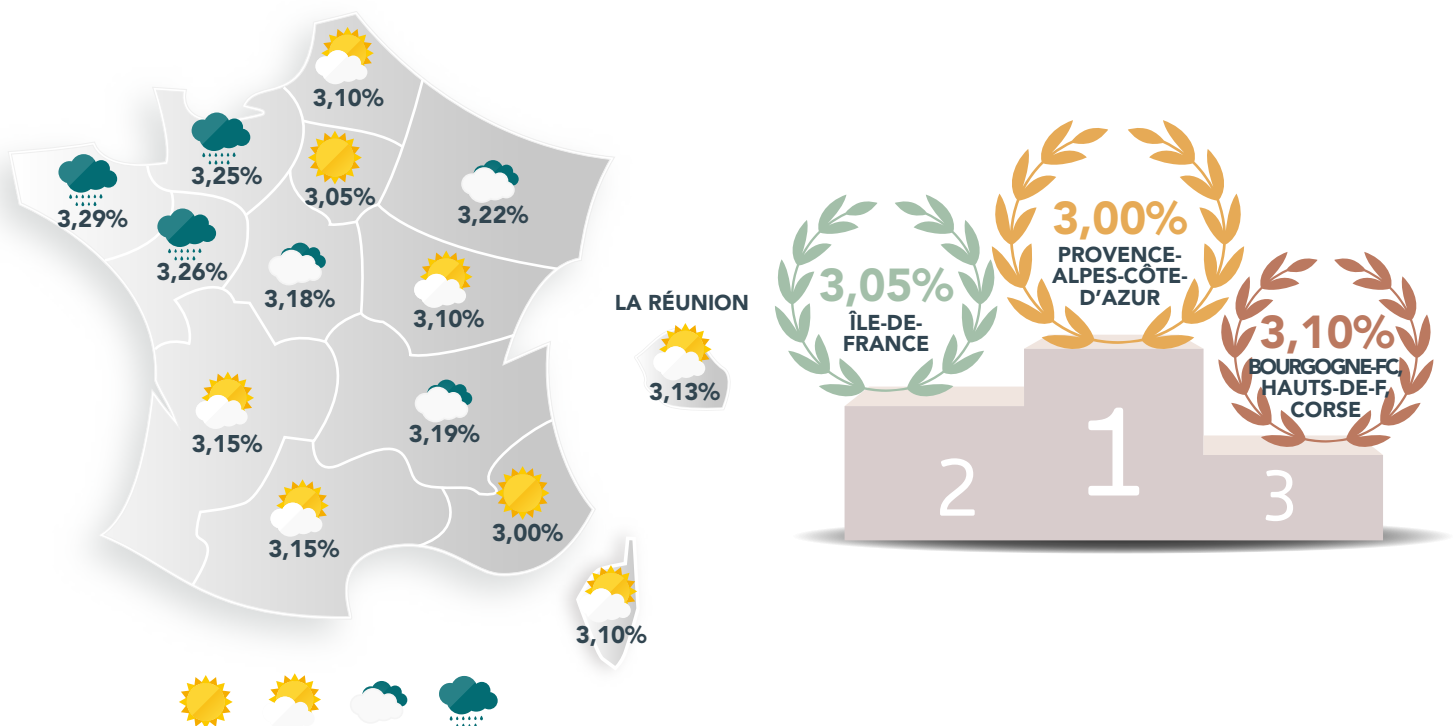
*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.
Source du prix/m² : meilleuragents.com

MEILLEURS TAUX CAFPI PAR RÉGION

QUELS SONT LES MEILLEURS TAUX ACTUELS NÉGOCIÉS PAR CAFPI
AUPRÈS DE SES PARTENAIRES BANCAIRES ?

10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
2,79%	2,95%	3,05%	3,15%

LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en janvier 2026 par CAFPI parmi l'ensemble des offres à taux fixe émises par nos banques partenaires à des clients CAFPI ayant fait une demande de prêt immobilier, sur une durée donnée, le taux le plus bas. Le taux affiché correspond au premier décile c'est-à-dire que 10% de nos clients ont obtenu un taux inférieur ou égal à celui affiché (1er décile, D1), sur la base d'un volume minimum de 50 dossiers de financement obtenus (hors assurance).

TAUX MOYENS CAFPI PAR RÉGION

RÉGIONS ADMINISTRATIVES	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES	2,93%	3,18%	3,38%	3,42%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	2,93%	3,18%	3,28%	3,39%
BRETAGNE	2,93%	3,18%	3,33%	3,45%
CENTRE - VAL DE LOIRE	2,93%	3,18%	3,16%	3,34%
CORSE	2,93%	3,18%	3,28%	3,35%
DROM-COM	2,93%	3,18%	3,41%	3,45%
GRAND-EST	2,93%	3,13%	3,28%	3,37%
HAUTS-DE-FRANCE	2,93%	3,24%	3,13%	3,46%
ILE-DE-FRANCE	2,93%	3,12%	3,23%	3,34%
NORMANDIE	2,93%	3,06%	3,35%	3,45%
NOUVELLE-AQUITAINE	2,93%	3,35%	3,32%	3,39%
OCCITANIE	2,93%	3,18%	3,29%	3,42%
PAYS DE LA LOIRE	2,93%	3,18%	3,24%	3,45%
PROVENCE - ALPES-CÔTE D'AZUR	2,93%	3,18%	3,16%	3,33%

EXTRÉMITÉS TERRITORIALES : EXTRÉMITÉS DES TAUX

Si les taux sur 10 ans se réalignent sur l'ensemble du territoire avec 2,93%, des disparités apparaissent sur les autres durées, bénéficiant aux régions du Nord et du Sud du pays.

C'est ainsi en Normandie que les taux sont les moins élevés sur 15 ans avec 3,06%, alors qu'ils montent à 3,35% en, Nouvelle-Aquitaine. Les Hauts-de-France, de leur côté, font le grand écart : mieux-disant sur 20 ans avec 3,13%, c'est aussi la région avec les taux les plus hauts sur 25 ans (3,46%). Sur 20 ans, ce sont les DROM-COM qui ferment le peloton avec 3,41% et le Sud se démarque sur 25 ans avec 3,33% en région PACA.



Taux moyens négociés en janvier 2026 par CAFPI parmi l'ensemble des offres de financement obtenues à taux fixe émises par nos banques partenaires à des clients CAFPI ayant fait une demande de prêt immobilier, sur une durée donnée et un montant de prêt minimum de 80 000 euros, afin de calculer le taux moyen obtenu (hors assurance).

POUR PLUS D'ACTUALITÉS CHEZ CAFPI

SUIVEZ-NOUS SUR NOS RÉSEAUX SOCIAUX



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). 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