



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

OCTOBRE 2025

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



MALGRÉ L'INSTABILITÉ POLITIQUE, LES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER SE MAINTIENNENT

Le mois de septembre qui vient de s'écouler a connu plusieurs événements de nature à déstabiliser les taux de crédit immobilier. Après la démission du gouvernement Bayrou créant des incertitudes politiques, la dégradation de la note de dette de la France par l'agence Fitch a envoyé un signal négatif au niveau économique, légèrement amoindri par la décision de la BCE de maintenir à leur niveau ses principaux taux directeurs. Dans ces conditions, si les taux de crédits immobiliers connaissent une hausse, celle-ci reste malgré tout légère et ne laisse, pour le moment, pas présager de retournement du marché.

Une hausse très mesurée

Les incertitudes politiques et économiques n'ont pas réellement pesé en septembre sur les conditions d'accès au crédit immobilier. Si quelques banques ont ajusté leurs offres, l'accès au crédit reste globalement préservé.

En moyenne, CAFPI a obtenu en septembre des taux en moyenne de :

- 3,10 % sur 15 ans (+1 centième par rapport à août 2025)
- 3,22 % sur 20 ans (+5 centièmes)
- 3,30 % sur 25 ans (+ 3 centièmes).

Les meilleurs profils peuvent encore profiter des taux sous les 3 %. Ces décotes significatives leur ont permis en septembre de bénéficier de taux atteignant :

- 2,90 % sur 15 ans (+4 centièmes)
- 2,99 % sur 20 ans (+ 6 centièmes)
- 3,10 % sur 25 ans (- 5 centièmes).

Un marché qui résiste, mais jusqu'à quand ?

Alors que les taux de crédit immobilier semblent résister pour le moment aux aléas extérieurs, les semaines et mois à venir seront déterminants pour assurer le maintien des conditions de marché. Les emprunteurs ont donc tout intérêt à bloquer rapidement leur taux de crédit auprès de leur banque pour se prémunir contre une éventuelle remontée dans les prochaines semaines.

En effet, l'OAT 10 ans reste à des niveaux relativement élevés autour de 3,5 %, faisant craindre un réajustement des offres bancaires pour compenser la perte de rentabilité liée à la hausse des coûts de refinancement. Dans les prochains mois, les agences de notation Moody's (le 24 octobre) et Standard & Poor's (le 28 novembre) pourraient à leur tour dégrader la note de la France.

Cependant, en août, l'inflation a atteint les 2% dans la zone euro (et 0,9% en France). Ainsi, la BCE devrait poursuivre sa politique de maintien de ses taux directeurs dans les prochaines semaines. Même si cette stabilisation n'est pas de nature à empêcher toute hausse des taux, elle reste un facteur positif de nature à rassurer un peu les marchés.

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

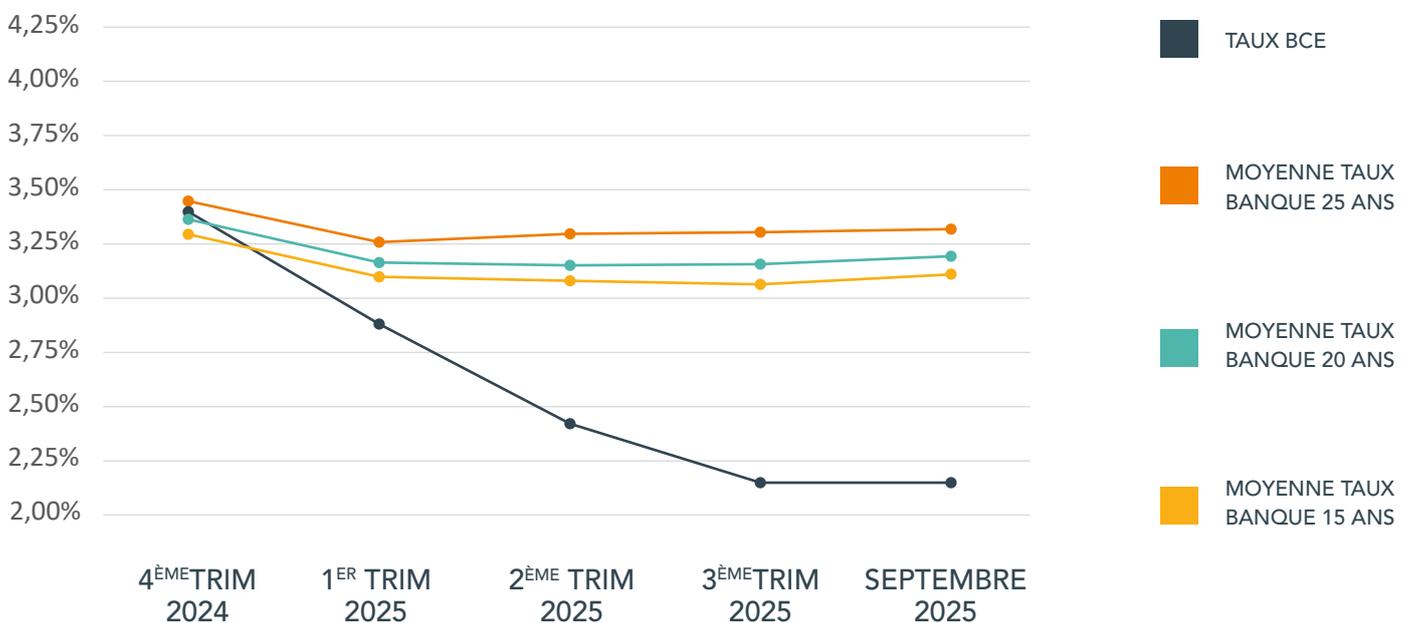


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN SEPTEMBRE ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 ^{ÈME} TRIM 2024	1 ^{ER} TRIM 2025	2 ^{ÈME} TRIM 2025	3 ^{ÈME} TRIM 2025	SEPTEMBRE 2025
TAUX FIXE 10 ANS	3,06 %	2,99 %	2,94 %	3,00 %	3,10 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,29 %	3,09 %	3,08 %	3,06 %	3,10 %
TAUX FIXE 20 ANS	3,36 %	3,15 %	3,17 %	3,19 %	3,22 %
TAUX FIXE 25 ANS	3,47 %	3,26 %	3,27 %	3,29 %	3,30 %
TAUX BCE	3,40 %	2,90 %	2,40 %	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*

20 JOURS

+2 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	SEPTEMBRE 2024		SEPTEMBRE 2025		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 415 €	44,53 M ²	4 501 €	45,37 M ²	0,84 M ²	1,90 %
LILLE	3 531 €	55,67 M ²	3 395 €	60,15 M ²	4,48 M ²	8,04 %
LYON	4 727 €	41,59 M ²	4 739 €	43,09 M ²	1,50 M ²	3,62 %
MARSEILLE	3 578 €	55,94 M ²	3 514 €	58,11 M ²	3,17 M ²	5,77 %
MONTPELLIER	3 419 €	57,50 M ²	3 467 €	58,90 M ²	1,40 M ²	2,44 %
NANTES	3 384 €	58,09 M ²	3 453 €	59,14 M ²	1,05 M ²	1,80 %
NICE	5 137 €	38,27 M ²	5 115 €	39,92 M ²	1,66 M ²	4,33 %
PARIS	9 293 €	21,15 M ²	9 751 €	20,94 M ²	-0,21 M ²	-1,00 %
REIMS	2 611 €	75,29 M ²	2 628 €	77,70 M ²	2,42 M ²	3,21 %
RENNES	4 016 €	48,95 M ²	3 751 €	54,44 M ²	5,49 M ²	11,22 %
STRASBOURG	3 768 €	52,17 M ²	3 782 €	53,99 M ²	1,82 M ²	3,50 %
TOULOUSE	3 410 €	57,65 M ²	3 484 €	58,61 M ²	0,96 M ²	1,67 %

UN POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER PRÉSERVÉ

Cette relative stabilité des taux, conjuguée à une très légère hausse des prix de l'immobilier (+0,8 % sur 1 an en septembre 2025 selon MeilleursAgents) permet aux acquéreurs de préserver leur pouvoir d'achat immobilier. La hausse des prix immobiliers en France est très hétérogène : certaines grandes métropoles retrouvent une dynamique haussière, tandis que d'autres territoires, notamment des villes moyennes ou certaines zones rurales, connaissent encore des stagnations voire des baisses. Ainsi par rapport à août 2025, les surfaces achetables, pour une mensualité de 1 000 € sur 25 ans, ne s'érodent que de quelques cm². C'est à Rennes où la perte de surface est la plus importante avec -0,87 m², alors qu'elle n'est que de -0,10 m² à Strasbourg.

*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

TAUX MOYENS CAFPI PAR RÉGION

RÉGIONS ADMINISTRATIVES	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES	3,10%	3,17%	3,24%	3,31%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,10%	3,10%	3,22%	3,37%
BRETAGNE	3,10%	3,10%	3,24%	3,29%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,10%	3,10%	3,22%	3,26%
CÔTE D'AZUR - CORSE	3,10%	3,10%	3,22%	3,38%
DROM-COM	3,10%	3,10%	3,29%	3,49%
GRAND-EST	3,10%	3,10%	3,20%	3,26%
HAUTS-DE-FRANCE	3,10%	3,10%	3,31%	3,34%
ILE-DE-FRANCE	3,10%	3,08%	3,20%	3,20%
NORMANDIE	3,10%	3,10%	3,19%	3,36%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,36%	3,03%	3,26%	3,33%
OCCITANIE	3,10%	3,10%	3,21%	3,30%
PAYS DE LA LOIRE	3,10%	3,10%	3,12%	3,38%
PROVENCE - ALPES	3,10%	3,00%	3,18%	3,26%

SUD, OUEST, ILE-DE-FRANCE : LE TRIO DES GAGNANTS DES TAUX LES PLUS BAS

Les taux les bas (et les plus hauts) se répartissent en ce mois de septembre sur l'ensemble du territoire. Ainsi, alors que toutes les régions affichent 3,10 % sur 10 ans, la Nouvelle-Aquitaine se démarque avec 3,36 %, le taux le plus haut sur cette durée. Sur 15 ans c'est en Provence-Alpes que l'on trouve le taux le plus bas (3,00 %) contre 3,17 % en Auvergne-Rhône-Alpes. L'ouest, avec la région Pays de la Loire, affiche de son côté 3,12 % sur 20 ans, quand sur cette durée les taux montent jusqu'à 3,31 % dans les Hauts-de-France. Enfin, l'Ile-de-France propose les taux les plus bas sur 25 ans avec 3,20 % quand ils sont de 3,49 % dans les DROM-COM.



Taux moyens négociés en septembre 2025 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 des courtiers en crédits, 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 2023, CAFPI a finalisé plus de 20 000 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 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