



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

NOVEMBRE 2025

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



TURBULENCES POLITIQUES, DÉGRADATIONS FINANCIÈRES... LES TAUX TIENNENT LA LIGNE

Contre toute attente, alors que les mois de septembre et d'octobre ont été marqués par deux démissions de gouvernement, deux dégradations de la note de la France (Fitch et Standard & Poor's) et que l'agence Moody's a placé le pays sous perspective négative, les taux de crédit immobilier se maintiennent. Une stabilité bienvenue que l'on doit notamment aux banques qui ont anticipé pendant cette même période tous ces aléas en effectuant des corrections de leurs barèmes. Ceux-ci sont même annoncés à la baisse dans certaines banques, qui profitent de l'espoir des marchés d'une stabilité politique et du vote d'un budget et du niveau de l'OAT 10 ans, qui diminue, pour concurrencer les autres établissements.

Les taux de crédit immobilier restent à leur niveau

En dépit des incertitudes économiques et politiques, les taux ont peu évolué entre septembre et octobre. Preuve que l'accès au crédit reste prioritaire pour les banques.

Ainsi en octobre, CAFPI a obtenu en moyenne des taux de :

- 3,12 % sur 15 ans (+2 centièmes par rapport à septembre 2025)
- 3,24 % sur 20 ans (+2 centièmes)
- 3,33 % sur 25 ans (+ 3 centièmes).

Pour les meilleurs profils, cette stabilisation est encore plus frappante, certains profils obtenant même des taux plus faibles que le mois dernier. En octobre, les décotes obtenues par CAFPI leur ont permis de bénéficier de taux allant jusqu'à :

- 2,85 % sur 15 ans (-5 centièmes)
- 3,00 % sur 20 ans (+1 centième)
- 3,10 % sur 25 ans (stable).

Un retour de la confiance dans un marché stable

La stabilisation des taux provient d'un attentisme généralisé. Ainsi l'inflation connaît en France une légère hausse en septembre 1,2 % sur an (contre 0,9 % en août) et 2,20 % sur l'ensemble de la zone euro. En conséquence, la Banque Centrale Européenne a annoncé ce jeudi 30 octobre le maintien de ses taux directeurs, laissant les marchés dans l'attente d'une plus forte reprise de l'activité.

Du côté de la dette française, l'OAT 10 ans se maintient entre 3,30 et 3,50 % malgré les dégradations successives de Fitch et Standard & Poor's et la mise sous perspective négative par Moody's. Si les différentes turbulences politiques nationales ont à chaque fois conduit à des pics sur l'OAT, celle-ci est toujours revenue à son niveau antérieur dans les jours suivants, participant ainsi à la stabilité des taux de crédit immobilier.

Les discussions actuelles sur le budget 2026 laissent espérer de bonnes nouvelles pour les mois à venir. Alors que les députés ont voté l'élargissement du PTZ, avec augmentation des planchers et des plafonds, certains établissements misent sur la baisse de l'OAT 10 ans et sur les perspectives d'avoir un budget pour diminuer leur taux. Un mouvement qui, s'il se confirme, pourrait dynamiser la reprise sentie ces derniers mois.

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

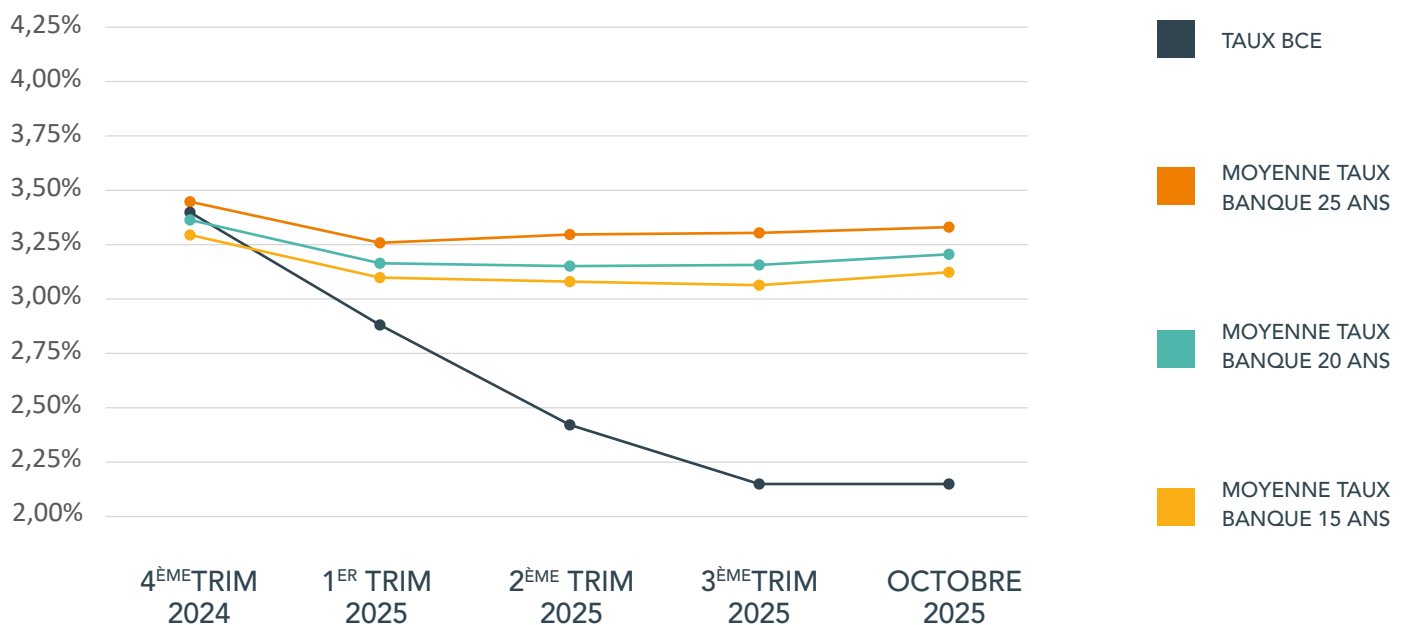


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN OCTOBRE ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 ^{ÈME} TRIM 2024	1 ^{ER} TRIM 2025	2 ^{ÈME} TRIM 2025	3 ^{ÈME} TRIM 2025	OCTOBRE 2025
TAUX FIXE 10 ANS	3,06 %	2,99 %	2,97 %	2,97 %	2,91 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,29 %	3,09 %	3,08 %	3,07 %	3,12 %
TAUX FIXE 20 ANS	3,37 %	3,15 %	3,17 %	3,19 %	3,24 %
TAUX FIXE 25 ANS	3,47 %	3,26 %	3,27 %	3,30 %	3,33 %
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*

15 JOURS

-3 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	OCTBRE 2024		OCTOBRE 2025		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 384 €	45,36 M ²	4 501 €	45,20 M ²	-0,15 M ²	-0,34 %
LILLE	3 528 €	56,36 M ²	3 395 €	59,93 M ²	3,57 M ²	6,33 %
LYON	4 672 €	42,56 M ²	4 739 €	42,93 M ²	0,37 M ²	0,87 %
MARSEILLE	3 613 €	55,04 M ²	3 514 €	57,90 M ²	2,86 M ²	5,20 %
MONTPELLIER	3 418 €	58,18 M ²	3 467 €	58,68 M ²	0,51 M ²	0,87 %
NANTES	3 371 €	58,99 M ²	3 453 €	58,92 M ²	-0,07 M ²	-0,11%
NICE	5 141 €	38,68 M ²	5 115 €	39,78 M ²	1,10 M ²	2,84 %
PARIS	9 279 €	21,43 M ²	9 751 €	20,87 M ²	-0,56 M ²	-2,63 %
REIMS	2 629 €	75,64 M ²	2 628 €	77,42 M ²	1,78 M ²	2,36 %
RENNES	3 968 €	50,11 M ²	3 751 €	54,24M ²	4,13 M ²	8,24 %
STRASBOURG	3 744 €	53,11 M ²	3 782 €	53,80 M ²	0,69 M ²	1,29 %
TOULOUSE	3 420 €	58,14 M ²	3 484 €	58,40 M ²	0,26 M ²	0,44%

UNE STABILITÉ QUI S'ÉTEND AU POUVOIR D'ACHAT

Le pouvoir d'achat se maintient également entre septembre et octobre pour une mensualité de 1 000 € sur 25 ans. Même sur 1 an, il évolue peu avec des hausses de superficie allant de +0,84 m² à Bordeaux à +5,49 m² à Rennes entre octobre 2024 et octobre 2025. Sur cette période, seuls les Parisiens se retrouvent avec une très légère baisse de leur pouvoir d'achat immobilier avec -0,21 m².

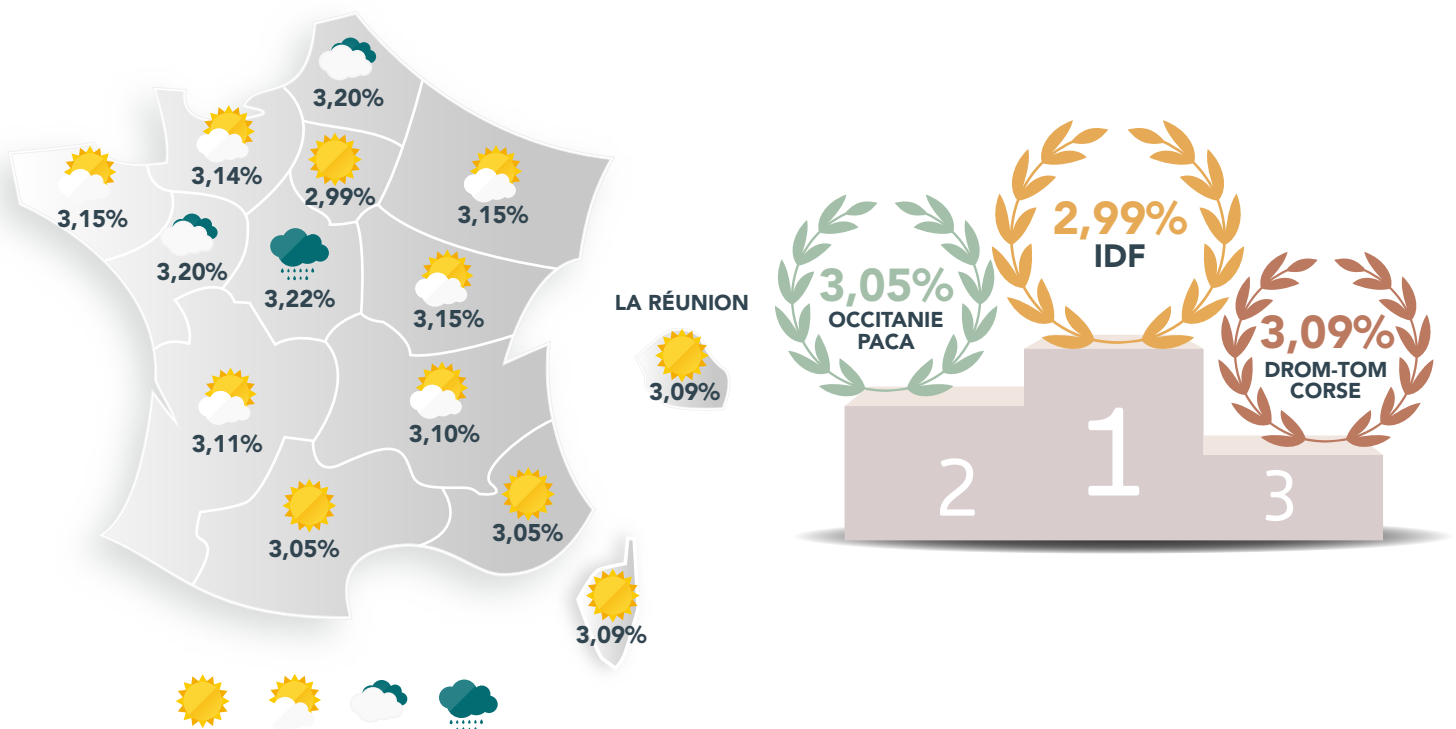
*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.
Source du prix/m² : meilleuragents.com

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
2,70%	2,85%	3,00%	3,10%

LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en octobre 2025 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	2,91%	2,96%	3,14%	3,32%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	2,91%	3,12%	3,23%	3,38%
BRETAGNE	2,91%	3,11%	3,19%	3,36%
CENTRE - VAL DE LOIRE	2,91%	3,11%	3,23%	3,31%
CORSE	2,91%	3,12%	3,23%	3,32%
DROM-COM	2,91%	3,12%	3,23%	3,32%
GRAND-EST	2,91%	3,03%	3,22%	3,31%
HAUTS-DE-FRANCE	2,91%	3,12%	3,18%	3,41%
ILE-DE-FRANCE	2,96%	3,12%	3,23%	3,31%
NORMANDIE	2,91%	3,17%	3,22%	3,39%
NOUVELLE-AQUITAINE	2,91%	3,13%	3,30%	3,34%
OCCITANIE	2,91%	3,03%	3,13%	3,26%
PAYS DE LA LOIRE	2,91%	3,12%	3,17%	3,43%
PROVENCE - ALPES-CÔTE D'AZUR	2,91%	3,31%	3,25%	3,26%

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, LA RÉGION IDÉALE POUR EMPRUNTER

Comme souvent, les taux sur 10 ans sont uniformes sur l'ensemble du territoire, avec 2,91%, à l'exception de l'Île-de-France où la moyenne des taux obtenus par CAFPI atteint 2,96%. Sur 15 et 20 ans, c'est en Auvergne-Rhône-Alpes que l'on trouve les taux les plus attractifs avec respectivement 2,96% (contre 3,31% en Provence-Alpes-Côte d'Azur) et 3,14% (contre 3,30% en Nouvelle-Aquitaine). Deux régions proposent les taux les plus bas sur 25 ans à 3,26%, l'Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Sur cette durée les taux les plus hauts se retrouvent dans les Hauts-de-France, où ils atteignent 3,41%.



Taux moyens négociés en octobre 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