



# LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

DÉCEMBRE 2025

# L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



## LES TAUX RÉSISTENT ET ACCOMPAGNENT LA REPRISE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Alors que les débats parlementaires sur la loi de finances 2026 se poursuivent, les taux de crédit immobilier demeurent stables. Portés par une OAT 10 ans peu volatile (3,41 % au 27/11) et des taux directeurs de la BCE inchangés, ils permettent aux banques de continuer à proposer **des conditions attractives** pour financer l'achat de logements.

Cette stabilité arrive **au moment où le marché immobilier ancien reprend enfin des couleurs**, une conjonction d'éléments particulièrement favorable pour les emprunteurs et pour la fluidité du marché.

Stabilité des taux, reprise des ventes, retour des primo-accédants, ajustement des prix : **tous les signaux convergent vers une fin d'année 2025 plus dynamique**, avec une perspective très favorable pour l'activité de crédit.

Les conditions sont réunies pour permettre à davantage de ménages de se lancer dans leur projet immobilier — un mouvement que CAFPI accompagne pleinement, dans un marché qui retrouve enfin de la respiration.

À noter qu'en cas de non-adoption du budget avant la fin de l'année, les banques pourraient toutefois revoir leur positionnement.

## Des taux de crédit attractifs et stables

Les conditions de crédit évoluent peu d'un mois sur l'autre en cette fin d'année. Ainsi en novembre, CAFPI a obtenu en moyenne des taux de :

- **3,07 % sur 15 ans** (-5 centièmes par rapport à octobre 2025)
- **3,24 % sur 20 ans** (identique)
- **3,34 % sur 25 ans** (+ 1 centième).

Les meilleurs profils bénéficient eux aussi de cette accalmie, avec des décotes importantes négociées par CAFPI :

- **2,90 % sur 15 ans** (+5 centièmes)
- **3,05 % sur 20 ans** (+5 centièmes)
- **3,10 % sur 25 ans** (stable).

Cette stabilité renforce le pouvoir de projection des ménages et soutient directement **le retour des acheteurs**, observé ces derniers mois dans l'ancien.

## Un marché de l'immobilier ancien qui repart : un signal fort pour le crédit

Après deux ans de crise, la reprise du marché immobilier ancien se confirme. Les ventes repartent franchement et les acheteurs reviennent :

- 921 000 transactions sur douze mois, un plus haut depuis 2022
- Prix en légère hausse : +0,7 % sur un an
- Demande en hausse de 9 % en octobre selon SeLoger – Meilleurs Agents

**Caroline ARNOULD**  
Directrice Générale CAFPI



# L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



Les agences immobilières constatent un regain de mandats, des acheteurs plus présents et **des vendeurs qui ajustent leurs prix**, rendant les biens plus accessibles.

Cette dynamique est particulièrement positive pour le crédit : les ménages reprennent confiance, les projets se débloquent et les primo-accédants reviennent en force.

## Primo-accédants moteurs, investisseurs en retrait : un marché qui se rééquilibre

La baisse des prix enregistrée en 2024, combinée à des taux stabilisés en 2025, a permis un **retour massif des primo-accédants**. Ils constituent aujourd'hui le moteur principal de la reprise.

En revanche, les investisseurs restent en retrait — un phénomène qui, s'il pèse sur l'offre locative, laisse davantage de place aux acheteurs occupants. Encadrement des loyers, contraintes liées aux rénovations énergétiques, règles du HCSF... leurs freins persistent.

## Un besoin de visibilité, mais un marché qui avance malgré tout

Malgré les effets d'annonces, le marché immobilier souffre d'un manque de visibilité sur la politique du logement pour les prochaines années. Les discussions sur le budget 2026 mettent d'ailleurs d'autant plus en évidence l'absence de vision des élus en matière de logement.

Les propositions du gouvernement, comme celle des oppositions, et les débats au sein de l'hémicycle n'ont fait émerger aucune ligne directrice claire, semant le doute notamment chez les investisseurs.

Même si le PTZ a été prorogé et étendu pour les primo-accédants, les mesures susceptibles d'encourager l'investissement locatif, tel que le statut du bailleur privé, disparaissant avec le rejet du budget 2026 par l'Assemblée nationale, le candidat investisseur subit toujours les règles du HCSF, limitant ses possibilités de financement.

**Caroline ARNOULD**  
Directrice Générale CAFPI

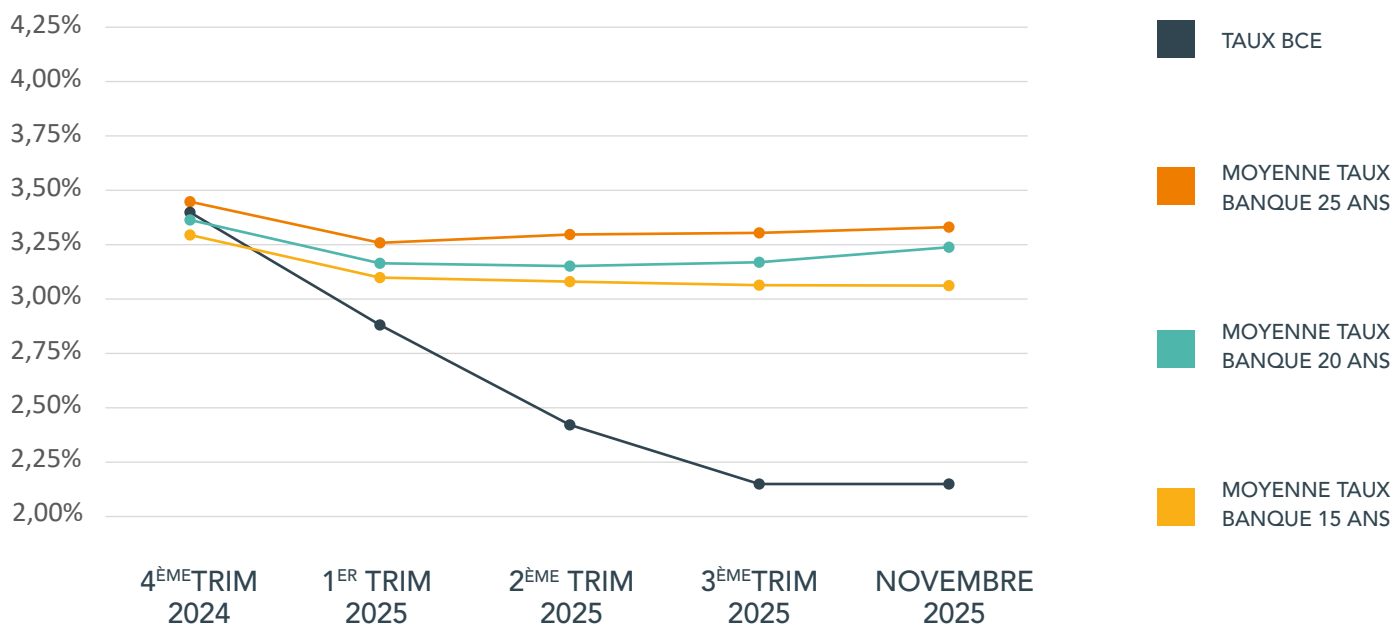


# QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN NOVEMBRE ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 <sup>ÈME</sup> TRIM 2024	1 <sup>ER</sup> TRIM 2025	2 <sup>ÈME</sup> TRIM 2025	3 <sup>ÈME</sup> TRIM 2025	NOVEMBRE 2025
TAUX FIXE 10 ANS	3,06 %	2,99 %	2,98 %	2,97 %	3,02 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,29 %	3,09 %	3,08 %	3,08 %	3,07 %
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 %	3,34 %
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\***

**18 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	NOVEMBRE 2024		NOVEMBRE 2025		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M <sup>2</sup>	
	PRIX AU M <sup>2</sup>	SURFACE*	PRIX AU M <sup>2</sup>	SURFACE*	NOMBRE M <sup>2</sup>	%
BORDEAUX	4 410 €	45,47 M <sup>2</sup>	4 511 €	45,05 M <sup>2</sup>	-0,42 M <sup>2</sup>	-0,93 %
LILLE	3 524 €	56,90 M <sup>2</sup>	3 408 €	59,63 M <sup>2</sup>	2,73 M <sup>2</sup>	4,79 %
LYON	4 614 €	43,46 M <sup>2</sup>	4 764 €	42,66 M <sup>2</sup>	-0,80 M <sup>2</sup>	-1,85 %
MARSEILLE	3 633 €	55,19 M <sup>2</sup>	3 539 €	57,42 M <sup>2</sup>	2,23 M <sup>2</sup>	4,03 %
MONTPELLIER	3 406 €	58,87 M <sup>2</sup>	3 500 €	58,06 M <sup>2</sup>	-0,81 M <sup>2</sup>	-1,38 %
NANTES	3 360 €	59,68 M <sup>2</sup>	3 444 €	59,00 M <sup>2</sup>	-0,67 M <sup>2</sup>	-1,13%
NICE	5 175 €	38,75 M <sup>2</sup>	5 200 €	39,08 M <sup>2</sup>	0,33 M <sup>2</sup>	0,85 %
PARIS	9 282 €	21,60 M <sup>2</sup>	9 645 €	21,07 M <sup>2</sup>	-0,53 M <sup>2</sup>	-2,47 %
REIMS	2 600 €	77,12 M <sup>2</sup>	2 602 €	78,10 M <sup>2</sup>	0,97 M <sup>2</sup>	1,26 %
RENNES	3 938 €	50,92 M <sup>2</sup>	3 752 €	54,16M <sup>2</sup>	3,24 M <sup>2</sup>	6,37 %
STRASBOURG	3 700 €	54,19 M <sup>2</sup>	3 778 €	53,79 M <sup>2</sup>	-0,41 M <sup>2</sup>	-0,75 %
TOULOUSE	3 423 €	58,58 M <sup>2</sup>	3 527 €	57,62 M <sup>2</sup>	-0,96 M <sup>2</sup>	-1,65%

## UN POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER STABLE

Avec des taux de crédit immobilier et des prix qui évoluent peu, le pouvoir d'achat immobilier reste également à un niveau identique à celui d'il y a un mois. Ainsi entre octobre et novembre, pour une mensualité de 1 000 € sur 25 ans, la surface achetable évolue entre -0,78 m<sup>2</sup> pour Toulouse et +0,68 m<sup>2</sup> à Rennes. À noter : c'est à Strasbourg que la stabilité actuelle est la plus flagrante avec une évolution de -0,01 m<sup>2</sup> en 1 mois. Sur 1 an, entre novembre 2024 et novembre 2025, les évolutions sont à peine plus notables avec +3,24 m<sup>2</sup> à Rennes, +2,73 m<sup>2</sup> à Lille, -0,80 m<sup>2</sup> à Lyon et -0,96 m<sup>2</sup> à Toulouse.

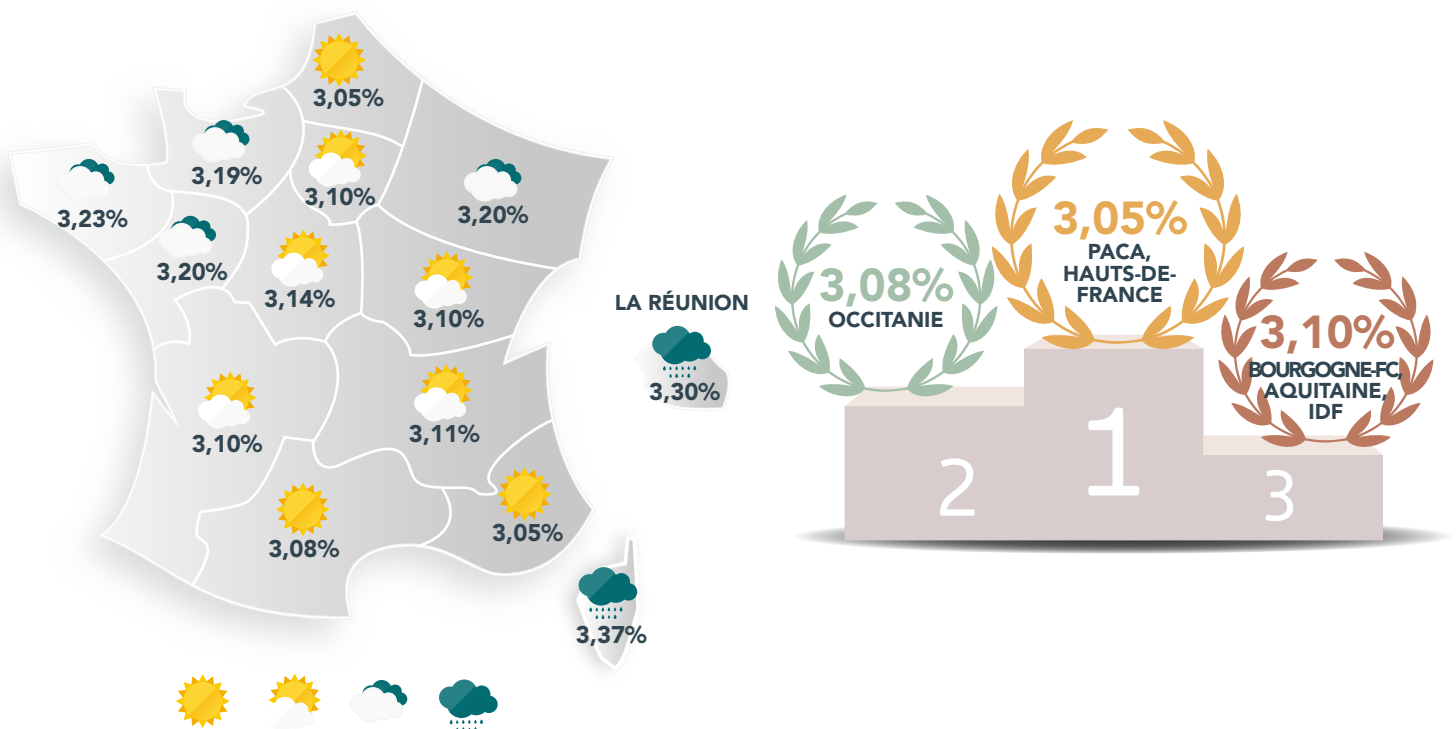
\*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.  
Source du prix/m<sup>2</sup> : meilleuragents.com

# 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
2,77%	2,90%	3,05%	3,10%

## LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en novembre 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	3,02%	3,07%	3,24%	3,37%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,02%	3,07%	3,25%	3,34%
BRETAGNE	3,02%	3,07%	3,27%	3,39%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,02%	3,07%	3,25%	3,38%
CORSE	3,02%	3,07%	3,24%	3,42%
DROM-COM	3,02%	3,07%	3,24%	3,53%
GRAND-EST	3,02%	3,04%	3,23%	3,33%
HAUTS-DE-FRANCE	3,02%	3,07%	3,21%	3,40%
ILE-DE-FRANCE	3,02%	3,10%	3,26%	3,34%
NORMANDIE	3,02%	3,07%	3,24%	3,37%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,02%	3,07%	3,20%	3,34%
OCCITANIE	3,02%	3,07%	3,28%	3,27%
PAYS DE LA LOIRE	3,02%	3,07%	3,29%	3,38%
PROVENCE - ALPES-CÔTE D'AZUR	3,02%	3,07%	3,24%	3,26%

## NORD-EST, SUD-EST, SUD-OUEST... LES MEILLEURS TAUX AUX 4 COINS DE LA FRANCE

Alors que sur 10 ans, les taux de crédit immobilier se réuniformisent à 3,02% sur l'ensemble du territoire, c'est dans le Grand-Est que l'on trouve les taux les plus attractifs sur 15 ans avec 3,04% (contre 3,10% au plus haut, en Île-de-France). Avec 3,20% sur 15 ans, la Nouvelle-Aquitaine prend la place de la région la mieux-disante sur cette durée. À contrario, les Pays de la Loire affichent 3,29% sur cette même durée. Enfin sur 25 ans, la Provence-Alpes-Côte d'Azur propose jusqu'à 3,26%, tandis que les taux montent à 3,53% dans les DROM-COM.

Taux moyens négociés en novembre 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](http://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](http://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](mailto:galivel@galivel.com)

**CAFPI**

Caroline Arnould

111 Avenue de France – 75013 Paris