



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

JANVIER 2026

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER : STABILITÉ CONFIRMÉE EN DÉCEMBRE, AJUSTEMENTS ATTENDUS EN JANVIER

Malgré les difficultés rencontrées par les parlementaires pour trouver un accord sur le budget de l'Etat français pour 2026, les taux de crédit immobilier sont restés similaires en décembre 2025 par rapport à novembre. Ce nouveau mois de stabilité continue de soutenir la reprise du marché immobilier. Mais, faute d'accord en commission mixte paritaire sur le budget, le prolongement des discussions en 2026 pourrait finir par impacter les taux proposés par les banques.

Un nouveau mois de stabilité

Décembre s'inscrit dans la continuité des derniers mois de 2025, avec des taux de crédit immobilier attractifs qui évoluent très peu d'un mois sur l'autre. En décembre, CAFPI a ainsi obtenu en moyenne pour ses clients des taux de :

- **3,11 % sur 15 ans** (+4 centièmes par rapport à novembre 2025)
- **3,25 % sur 20 ans** (+1 centième)
- **3,35 % sur 25 ans** (+ 1 centième).

Cette stabilité donne de la visibilité aux ménages et accompagne le retour progressif des acheteurs, observé ces derniers mois sur le marché de l'ancien. D'autant plus pour les meilleurs profils qui obtiennent des décotes significatives. Ainsi CAFPI a, pour ces profils, obtenu jusqu'à :

- **2,90 % sur 15 ans** (stable)
- **3,00 % sur 20 ans** (-5 centièmes)
- **3,10 % sur 25 ans** (stable).

Une stabilité toujours soumise aux aléas politiques, malgré la volonté de prêter des banques

La stabilité des taux de crédit immobilier en cette fin 2025 a été portée par une certaine forme d'attentisme des marchés cristallisée autour des discussions portant sur la politique budgétaire française et le maintien des taux de la Banque Centrale Européenne.

Les incertitudes liées à l'absence de budget ont poussé l'OAT 10 ans, le taux auquel emprunte l'Etat français, au-delà des 3,6% le 22 décembre. La tendance à la baisse constatée depuis ce pic reste soumise aux nouveaux débats budgétaires qui se tiendront en début d'année. D'ailleurs, sous la pression des coûts de refinancement, les taux devraient légèrement remonter en janvier, les barèmes reçus à date affichant de la stabilité ou des hausses comprises entre 0,10 et 0,15%. Malgré ces conditions, les banques continuent d'afficher une volonté d'entamer l'année de façon ambitieuse, avec notamment le maintien d'offres boostées destinées aux primo-accédants, alors que leurs objectifs de production de crédits pour l'année 2026 devraient les conduire à maintenir la concurrence.

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

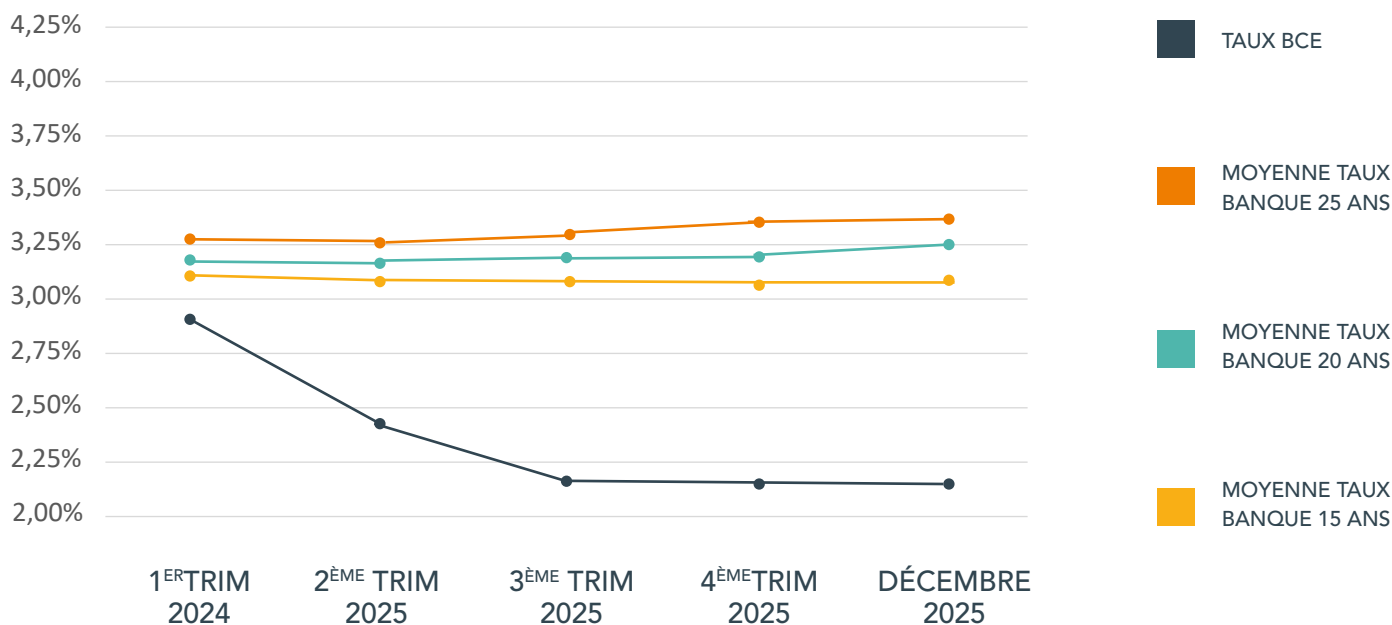


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN DÉCEMBRE ?

| TAUX DE RÉFÉRENCE | 1 ^{ER} TRIM 2024 | 2 ^{ER} TRIM 2025 | 3 ^{ÈME} TRIM 2025 | 4 ^{ÈME} TRIM 2025 | DÉCEMBRE 2025 |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| TAUX FIXE 10 ANS | 2,99 % | 2,98 % | 2,97 % | 3,01 % | 3,14 % |
| TAUX FIXE 15 ANS | 3,09 % | 3,08 % | 3,07 % | 3,10 % | 3,11 % |
| TAUX FIXE 20 ANS | 3,15 % | 3,17 % | 3,19 % | 3,24 % | 3,25 % |
| TAUX FIXE 25 ANS | 3,26 % | 3,27 % | 3,30 % | 3,35 % | 3,35 % |
| 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*

17 JOURS

-1 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 | DÉCEMBRE 2024 | | DÉCEMBRE 2025 | | ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ² | |
|---------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|--|---------|
| | PRIX AU M ² | SURFACE* | PRIX AU M ² | SURFACE* | NOMBRE M ² | % |
| BORDEAUX | 4 421 € | 45,71 M ² | 4 445 € | 45,68 M ² | -0,03 M ² | -0,08 % |
| LILLE | 3 529 € | 57,27 M ² | 3 353 € | 60,56 M ² | 3,29 M ² | 5,74 % |
| LYON | 4 577 € | 44,16 M ² | 4 577 € | 44,36 M ² | 0,21 M ² | 0,47 % |
| MARSEILLE | 3 645 € | 55,45 M ² | 3 569 € | 56,89 M ² | 1,45 M ² | 2,61 % |
| MONTPELLIER | 3 423 € | 59,04 M ² | 3 425 € | 59,28 M ² | 0,24 M ² | 0,41 % |
| NANTES | 3 349 € | 60,35 M ² | 3 384 € | 60,00 M ² | -0,35 M ² | -0,57% |
| NICE | 5 149 € | 39,25 M ² | 5 331 € | 38,09 M ² | -1,16 M ² | -2,96 % |
| PARIS | 9 299 € | 21,73 M ² | 9 718 € | 20,89 M ² | -0,84 M ² | -3,86 % |
| REIMS | 2 597 € | 77,82 M ² | 2 572 € | 78,94 M ² | 1,12 M ² | 1,44 % |
| RENNES | 3 903 € | 51,78 M ² | 3 875 € | 52,40 M ² | 0,62 M ² | 1,19 % |
| STRASBOURG | 3 666 € | 55,13 M ² | 3 756 € | 54,06 M ² | -1,07 M ² | -1,94 % |
| TOULOUSE | 3 417 € | 59,15 M ² | 3 533 € | 57,47 M ² | -1,67 M ² | -2,83 % |

UN POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER QUI ÉVOLUE PEU

En décembre, la stabilité des taux maintient le pouvoir d'achat immobilier. Au global, sur un an, il en est de même. En effet, entre janvier 2025 et janvier 2026, les surfaces achetables pour une mensualité de 1 000 €, au taux moyen pratiqué, évoluent entre -1,67 m² à Toulouse et +3,29 m² à Lille. Dans la majorité des grandes métropoles, ces évolutions sont inférieures à 1 m² comme à Bordeaux (-0,03 m²), Lyon (+0,21 m²) ou encore Montpellier (+0,24m²).



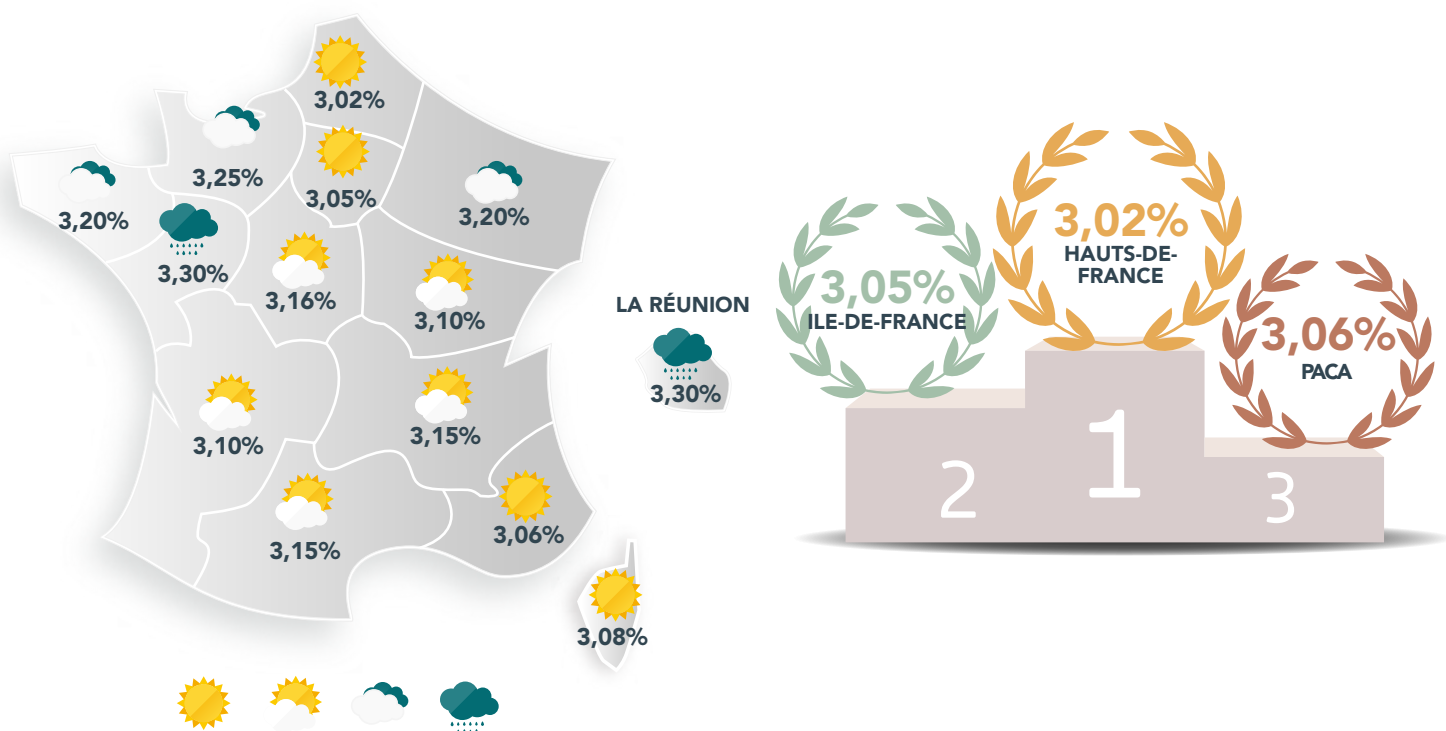
*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.
Source du prix/m² : meilleuragents.com

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 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2,63% | 2,90% | 3,00% | 3,10% |

LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en décembre 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 | 2,99% | 3,11% | 3,24% | 3,37% |
| BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ | 2,99% | 3,11% | 3,25% | 3,34% |
| BRETAGNE | 2,99% | 3,10% | 3,27% | 3,39% |
| CENTRE - VAL DE LOIRE | 2,99% | 3,11% | 3,25% | 3,38% |
| CORSE | 2,99% | 3,09% | 3,24% | 3,42% |
| DROM-COM | 3,14% | 3,11% | 3,24% | 3,53% |
| GRAND-EST | 2,99% | 3,11% | 3,23% | 3,33% |
| HAUTS-DE-FRANCE | 3,14% | 3,11% | 3,21% | 3,40% |
| ILE-DE-FRANCE | 3,14% | 3,14% | 3,26% | 3,34% |
| NORMANDIE | 2,99% | 3,11% | 3,24% | 3,37% |
| NOUVELLE-AQUITAINE | 3,14% | 3,14% | 3,20% | 3,34% |
| OCCITANIE | 2,99% | 3,08% | 3,28% | 3,27% |
| PAYS DE LA LOIRE | 3,14% | 3,11% | 3,29% | 3,38% |
| PROVENCE - ALPES-CÔTE D'AZUR | 3,14% | 3,06% | 3,24% | 3,26% |

LES MEILLEURS TAUX AUX FRONTIÈRES DU PAYS

L'Île-de-France affiche les taux équivalents sur 10 et 15 ans avec 3,14% (le plus haut à chaque fois). Sur la durée la plus courte, elle partage ce taux avec les DROM-COM, les Hauts-de-France, la Nouvelle-Aquitaine, les Pays de la Loire et la PACA.

Si, sur 10 ans, la majorité des régions proposent encore des taux inférieurs à 3,00% (2,99%), Sur les autres durées, les taux les plus attractifs se trouvent aux 4 coins de l'Hexagone. Sur 15 ans, c'est ainsi dans le Grand-Est qu'ils sont les plus intéressants avec 3,11%. Avec 3,20% sur 20 ans, c'est en Nouvelle Aquitaine que l'on trouve les taux les plus attractifs sur cette durée, loin des 3,29%, point le plus haut, proposés dans les Pays de la Loire. Sur 25 ans, c'est à nouveau dans les DROM-COM que les taux sont les plus hauts, à 3,53% comme le modernier. La Provence-Alpes-Côte d'Azur détient, elle, les taux les plus bas sur cette durée avec 3,26%.

Taux moyens négociés en décembre 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