

## Taux d'usure : jusqu'à 1 dossier de crédit immobilier sur 5 bientôt bloqué

**Alors que les taux de crédit immobilier repartent à la hausse depuis le début de l'année, CAFPI démontre par les chiffres que le taux d'usure<sup>1</sup>, inadapté au rythme actuel du marché, pourrait bloquer jusqu'à 20 % des dossiers de financement d'ici mai-juin 2026. Une situation qui rappelle à certains égards la crise de 2022-2023.**

### Un décalage qui se creuse rapidement

Sur la base de plus de 6 000 dossiers de crédits immobiliers signés au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, CAFPI a modélisé l'impact d'une remontée des taux sur le TAEG selon deux scénarios :

- **Scénario actuel** (+20 points de base par rapport au T1 2026) : **14 % des dossiers** sont d'ores et déjà bloqués par le taux d'usure ;
- **Scénario à horizon** mai-juin (+40 points de base) : **jusqu'à 20 %** des dossiers pourraient être refusés.

Ce second scénario, encore théorique début avril, semble se rapprocher : les remontées de barèmes bancaires observées en cours de mois de +10 à +20 points de base supplémentaires.

« Le taux d'usure, 4,48 % pour les prêts de 10 à 20 ans et 5,19 % au-delà de 20 ans depuis le 1<sup>er</sup> avril est aujourd'hui en décalage avec la réalité des taux pratiqués. Sans réactivité dans son ajustement, il devient un facteur de blocage massif », explique Laura Martino, Directrice des Partenariats bancaires chez CAFPI.

### Trois profils particulièrement exposés

#### Les ménages les plus solvables

Paradoxalement, ce sont souvent les emprunteurs qui remboursent sur moins de 20 ans qui pâtissent le plus de cette mécanique : 59 % de leurs dossiers sont bloqués dans le scénario actuel, et jusqu'à 70 % à horizon mai-juin. Pour passer sous le seuil d'usure, certains pourraient être contraints d'allonger artificiellement la durée de leur prêt, au prix d'un surcoût considérable : un prêt de 250 000 € à 3,5 % génère environ 70 000 € d'intérêts sur 20 ans, contre 120 000 € sur 25 ans.

#### Les primo-accédants, ménages modestes et emprunteurs en zones rurales

Sur les petits montants (inférieurs à 100 000 €), 36 % des dossiers sont déjà bloqués, un chiffre qui pourrait atteindre 47 % à court terme. Les emprunteurs bénéficiant de prêts aidés (PTZ, prêts bonifiés) sont particulièrement vulnérables : le taux d'usure étant calculé ligne de crédit par ligne de crédit, et non sur l'ensemble du projet, le poids des frais fixes est mécaniquement amplifié, conduisant à des refus injustifiés au regard de la solvabilité réelle des ménages.

---

<sup>1</sup> Le taux d'usure est le taux d'intérêt maximum légal « tout compris » au-delà duquel une banque ne peut pas accorder un crédit. Le TAEG (taux annuel effectif global), qui intègre les intérêts, les frais de dossier, les frais de courtage et l'assurance, ne doit pas dépasser ce plafond.

#### **Contact Presse**

### Les emprunteurs de plus de 45 ans

27 % de leurs dossiers sont actuellement bloqués, et ce taux pourrait monter à 46 % dans les prochaines semaines. En cause : le coût de l'assurance emprunteur, qui augmente avec l'âge et vient alourdir le TAEG au point de franchir le seuil d'usure. Résultat : un risque accru de sous-assurance, préjudiciable à la fois pour les emprunteurs et pour les établissements prêteurs.

### **Un mécanisme à adapter**

CAFPI rappelle que face à la crise de 2022-2023, les pouvoirs publics avaient su réagir en instaurant une révision mensuelle du taux d'usure, permettant de fluidifier le marché. Cette mesure avait fait ses preuves.

*« Face à l'accélération actuelle des taux, un retour à une actualisation mensuelle du taux d'usure, comme en 2023, permettrait de rétablir rapidement un fonctionnement fluide du marché. C'est une mesure simple, connue, qui a déjà démontré son efficacité »,* conclut Laura Martino CAFPI.

#### **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 2025, CAFPI a finalisé 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 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.

---

#### **Contact Presse**

**Galivel & Associés**

**Carol Galivel / Julien Michon**

**01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)