



# LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

MAI 2026

# L'ÉDITO DE CAFPI

## TOUR D'HORIZON DU MARCHÉ

### LES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER REPARTENT À LA HAUSSE

Sous l'effet des tensions géopolitiques persistantes et de la hausse des prix de l'énergie observée au premier trimestre 2026 liés à la crise au Moyen-Orient, les taux de crédit immobilier ont connu une légère hausse en avril. Malgré cette tendance, ils restent à des niveaux très accessibles, équivalents à ceux pratiqués en janvier 2025, en pleine période de baisse. Si cette hausse est causée aujourd'hui par des aléas externes, leur impact sur l'inflation pourrait à terme conduire la Banque Centrale Européenne à accroître ses taux directeurs et ainsi renforcer la pression sur le crédit immobilier.

#### Une hausse attendue

Avec une OAT 10 ans comprise entre 3,70 et 3,80 % tout au long du mois, les taux de crédit immobilier ont mécaniquement subi une hausse sur toutes les durées, mais plus particulièrement sur 15 ans.

CAFPI a cependant obtenu en moyenne pour ses clients :

- **3,20 % sur 15 ans** (+13 points de base)
- **3,33 % sur 20 ans** (+7 points de base)
- **3,43 % sur 25 ans** (+5 points de base)

Comme pressenti le mois dernier, cette hausse touche également les meilleurs profils, confirmant un resserrement progressif des décotes qui leur étaient accordées. Pour ces ménages, CAFPI a pu négocier en avril jusqu'à :

- **3,00 % sur 15 ans** (+15 points de base)
- **3,05 % sur 20 ans** (+5 points de base)
- **3,20 % sur 25 ans** (+5 points de base)

On anticipe désormais des taux moyens compris entre 3,30 % et 3,50 % sur l'ensemble de l'année 2026, une trajectoire qui pourrait s'accélérer si la gestion de la dette souveraine française ne s'améliore pas dans les prochains mois.

#### Une reprise fragilisée par le taux d'usure ?

La hausse des taux de crédit immobilier pourrait mettre en difficulté certains acquéreurs face au taux d'usure. Révisé chaque trimestre, ce plafond légal s'ajuste avec retard sur les taux du marché. Ainsi, quand les taux montent rapidement, comme c'est le cas actuellement, le coût total des nouveaux crédits se rapproche du plafond plus vite que celui-ci ne s'adapte. Cet effet ciseau pourrait bloquer jusqu'à 20 % des dossiers d'ici mai-juin.

En effet, une hausse progressive des taux accroît fortement les risques de refus et plus particulièrement pour certains profils : les emprunteurs les plus solvables (souvent pénalisés sur les durées courtes), les primo-accédants et ménages modestes (notamment pour les petits montants ou prêts aidés), ainsi que les plus de 45 ans en raison du coût de l'assurance.

#### Le risque inflationniste refait parler de lui

D'autre part, la crise au Moyen-Orient Et ses répercussions sur les marchés de l'énergie commencent à peser sur l'économie mondiale. En France, l'inflation a atteint en avril 2,2 % contre 0,9 % en février. De son côté, la BCE anticipe une inflation de +4% pour les 12 prochains mois, un niveau qui maintient la pression sur les taux directeurs européens et complique l'a ssouplissement monétaire espéré par les emprunteurs.

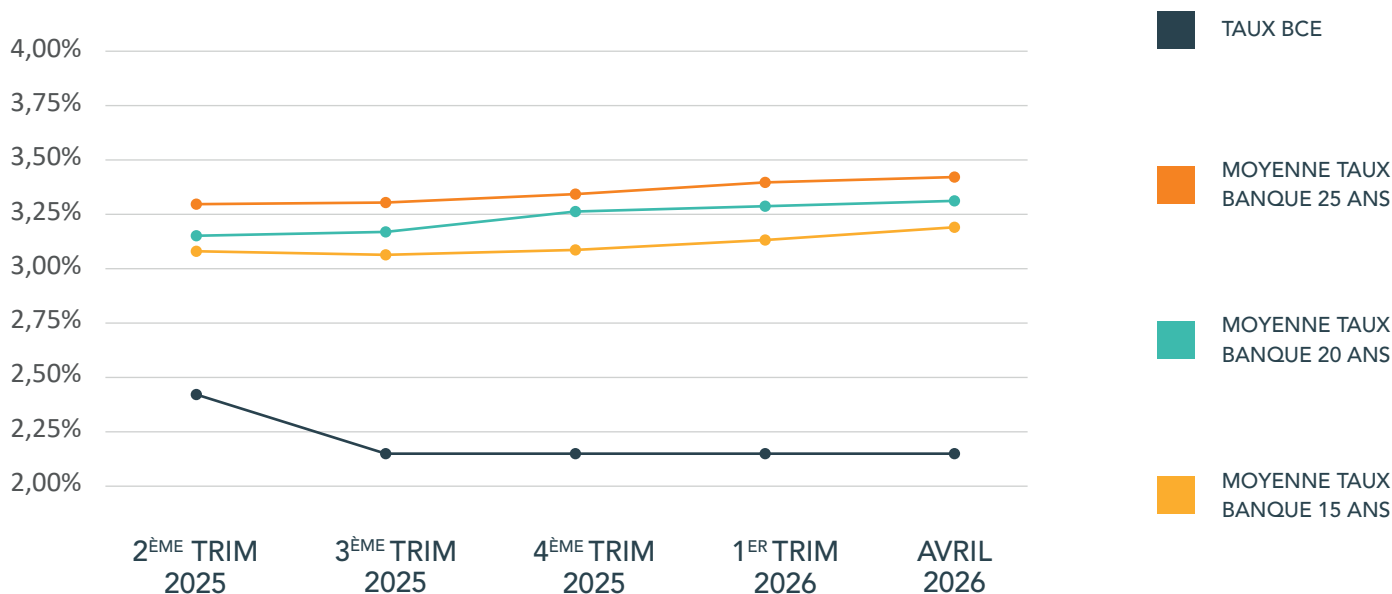
Dans ces conditions, le choix de l'institution de maintenir ses taux directeurs inchangés le 30 avril est une bonne nouvelle pour les emprunteurs. Cependant, si la situation perdure, la BCE sera contrainte d'accroître à nouveau ses taux, faisant peser une tension particulière sur le crédit immobilier.

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

TAUX DE RÉFÉRENCE	2 <sup>ÈME</sup> TRIM 2025	3 <sup>ÈME</sup> TRIM 2025	4 <sup>ÈME</sup> TRIM 2025	1 <sup>ER</sup> TRIM 2026	AVRIL 2026
TAUX FIXE 10 ANS	2,98 %	2,97 %	2,93 %	3,04 %	2,99 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,08 %	3,07 %	3,10 %	3,14 %	3,20 %
TAUX FIXE 20 ANS	3,17 %	3,19 %	3,26 %	3,28 %	3,33 %
TAUX FIXE 25 ANS	3,27 %	3,30 %	3,35 %	3,40 %	3,43 %
TAUX BCE	2,40 %	2,15 %	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\***

**16 JOURS**

**= AU 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	AVRIL 2025		AVRIL 2026		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>	%
<b>BORDEAUX</b>	4 344 €	47,18 M <sup>2</sup>	4 455 €	45,21 M <sup>2</sup>	-1,97 M <sup>2</sup>	-4,18 %
<b>LILLE</b>	3 267 €	62,74 M <sup>2</sup>	3 370 €	59,77 M <sup>2</sup>	-2,97 M <sup>2</sup>	-4,74 %
<b>LYON</b>	4 443 €	46,13 M <sup>2</sup>	4 505 €	44,71 M <sup>2</sup>	-1,42 M <sup>2</sup>	-3,08 %
<b>MARSEILLE</b>	3 592 €	57,06 M <sup>2</sup>	3 518 €	57,25 M <sup>2</sup>	0,19 M <sup>2</sup>	0,33 %
<b>MONTPELLIER</b>	3 387 €	60,51 M <sup>2</sup>	3 296 €	61,11 M <sup>2</sup>	0,59 M <sup>2</sup>	0,98 %
<b>NANTES</b>	3 257 €	62,93 M <sup>2</sup>	3 387 €	59,47 M <sup>2</sup>	-3,46 M <sup>2</sup>	-5,50 %
<b>NICE</b>	5 130 €	39,95 M <sup>2</sup>	5 219 €	38,59 M <sup>2</sup>	-1,36 M <sup>2</sup>	-3,41 %
<b>PARIS</b>	9 418 €	21,76 M <sup>2</sup>	9 669 €	20,83 M <sup>2</sup>	-0,93 M <sup>2</sup>	-4,28 %
<b>REIMS</b>	2 431 €	84,31 M <sup>2</sup>	2 609 €	77,20 M <sup>2</sup>	-7,11 M <sup>2</sup>	-8,44 %
<b>RENNES</b>	3 772 €	54,34 M <sup>2</sup>	3 871 €	52,03 M <sup>2</sup>	-2,31 M <sup>2</sup>	-4,25 %
<b>STRASBOURG</b>	3 763 €	54,47 M <sup>2</sup>	3 720 €	54,14 M <sup>2</sup>	-0,32 M <sup>2</sup>	-0,60 %
<b>TOULOUSE</b>	3 514 €	58,33 M <sup>2</sup>	3 507 €	57,43 M <sup>2</sup>	-0,90 M <sup>2</sup>	-1,54 %

## UNE ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER TRÈS DISPARATE SELON LES RÉGIONS

Si la hausse des taux se fait jour, elle s'accompagne d'une stagnation, voire d'un recul des prix de l'immobilier (-0,2 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre selon MeilleursAgents). Dans ces conditions, si le pouvoir d'achat immobilier évolue peu d'un mois sur l'autre, il permet, dans certaines grandes villes d'acheter un peu plus grand que le mois dernier pour une mensualité de 1 000 € sur 25 ans. Ainsi, à Rennes, la surface achetable croît de +1,04 m<sup>2</sup>. D'autres villes enregistrent également des progressions, à l'instar de Lille (+0,24 m<sup>2</sup>), Nice (+0,11 m<sup>2</sup>), Montpellier (+0,16 m<sup>2</sup>) ou Rennes (+0,13 m<sup>2</sup>). Même Paris peut s'enorgueillir d'un +0,05 m<sup>2</sup>. Cette progression ne touche cependant pas toutes les grandes villes, certaines enregistrant des baisses allant de -0,04 m<sup>2</sup> à Toulouse à 0,086 m<sup>2</sup> à Nantes.

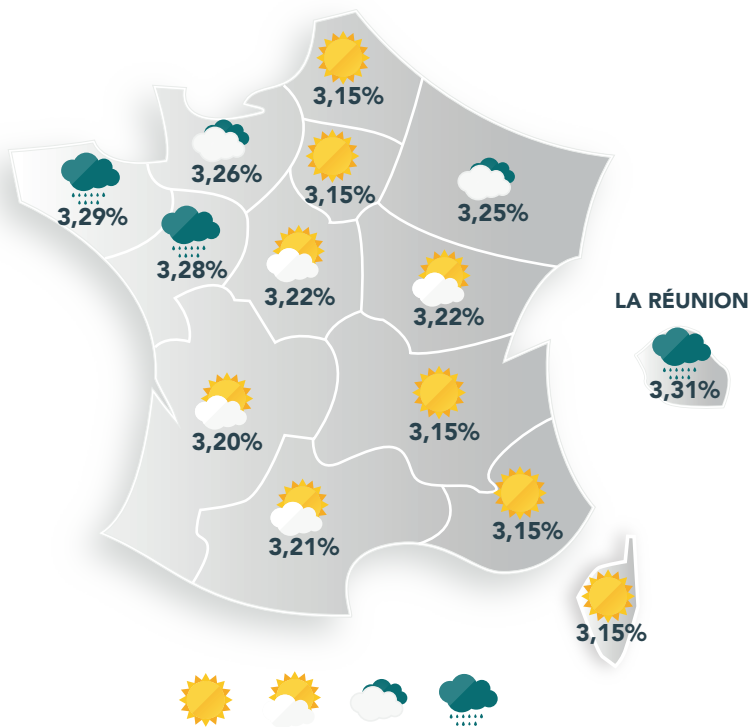
\*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.  
Source du prix/m<sup>2</sup> : meilleuragents.com

# 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
2,81%	3,00%	3,05%	3,20%

## LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en avril 2026 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%	3,20%	3,29%	3,39%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	2,99%	3,20%	3,33%	3,43%
BRETAGNE	2,99%	3,16%	3,34%	3,52%
CENTRE - VAL DE LOIRE	2,99%	3,20%	3,15%	3,33%
CORSE	2,99%	3,20%	3,33%	3,35%
DROM-COM	2,99%	3,20%	3,40%	3,41%
GRAND-EST	2,99%	3,20%	3,35%	3,43%
HAUTS-DE-FRANCE	2,99%	3,20%	3,39%	3,56%
ILE-DE-FRANCE	2,99%	3,14%	3,27%	3,38%
NORMANDIE	2,99%	3,20%	3,35%	3,49%
NOUVELLE-AQUITAINE	2,99%	3,33%	3,34%	3,45%
OCCITANIE	2,99%	3,25%	3,37%	3,43%
PAYS DE LA LOIRE	2,99%	3,20%	3,34%	3,44%
PROVENCE - ALPES-CÔTE D'AZUR	2,99%	3,20%	3,30%	3,34%

## LE CENTRE-VAL DE LOIRE EN POLE POSITION

Sur 10 ans, les taux de crédit immobilier se situent juste en dessous des 3,00% (à 2,99%) dans toutes les régions. Sur 15 ans, les taux varient de 3,14 % en Île-de-France à 3,33 % en Nouvelle-Aquitaine.

La région Centre-Val de Loire propose les meilleures conditions de crédit sur les autres durées avec 3,15% sur 20 ans et 3,33 % sur 25 ans, loin des 3,40 % sur 20 ans dans les DROM-COM et des 3,56% sur 25 ans dans les Hauts-de-France.



Taux moyens négociés en avril 2026 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 du courtage en crédit, 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 plus de 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 près de 40 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobiliers, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne ([www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr)). 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)