

Baromètre CAFPI 2026

Crédit immobilier : malgré la remontée des taux, les Français maintiennent leurs projets et s'adaptent

Alors que l'inflation repart à la hausse, que les tensions géopolitiques pèsent sur les perspectives économiques et que les taux de crédit immobilier amorcent une nouvelle remontée, les Français démontrent leur capacité d'adaptation. C'est l'un des principaux enseignements du Baromètre CAFPI 2026, réalisé auprès de plus de 1 100 emprunteurs financés depuis 2023¹.

Un marché du crédit qui ralentit sans s'arrêter

Après plusieurs mois d'amélioration, le marché du crédit immobilier entre dans une nouvelle phase de ralentissement. Les taux d'emprunt repartent légèrement à la hausse dans un contexte de reprise de l'inflation, alimentée par les tensions géopolitiques.

Ainsi, en 1 an, les taux de crédit immobilier ont en moyenne augmenté de 0,2 %. Pour un couple souhaitant emprunter 200 000 € sur 25 ans, cette hausse implique :

- +22 €/mois sur ses mensualités
- -2,5m² de superficie achetable dans des villes comme Dijon ou Reims
- Un taux d'endettement passant de 30 % à 31 %.

« Si l'impact n'est pas négligeable, notamment pour les ménages les plus modestes, l'augmentation des taux reste absorbable par une large part des emprunteurs, expliquant que le marché reste dynamique malgré la conjoncture », indique Julien Langlade, Président de CAFPI.

Dans ce contexte, la production de crédits devrait reculer de près de 6,8 % en volume en 2026 après avoir augmenté de 33 % entre 2024 et 2025. « Avril a été le premier mois de l'année où la production de nouveaux crédits a été moindre en 2026 qu'en 2025, avec une diminution de 4,7 %. Il s'agit de la première baisse sur 12 mois glissants depuis 2024 », précise Laura Martino, Directrice des Partenariats bancaires chez CAFPI.

Pourtant, le marché conserve des fondamentaux solides. Les prix immobiliers progressent modérément au niveau national (+1,90 % sur un an) et les capacités de négociation des acquéreurs se renforcent dans plusieurs grandes métropoles.

Les Français s'adaptent sans renoncer

L'espoir d'un retour durable des taux sous les 3 % semble désormais écarté. Selon l'enquête CAFPI, 95 % des Français ne croient plus à une baisse des taux d'ici la fin de l'année et plus d'un sur deux anticipe même une nouvelle hausse.

Pour autant, cette lucidité ne se traduit pas par un renoncement. Seuls 7 % des répondants déclarent reporter leur projet immobilier. Les deux tiers affirment s'adapter à la situation ou considérer les conditions actuelles comme acceptables.

¹ Sondage réalisé entre le 28 mai et le 5 juin 2026 auprès de 1 111 répondants, clients financés par CAFPI depuis mai 2023

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

« Les Français ont intégré que l'environnement de taux bas appartient au passé. Plutôt que d'attendre un hypothétique retournement du marché, ils adaptent leurs projets et leurs critères d'achat », souligne Julien Langlade.

Face à des capacités d'emprunt contraintes, les ménages sont prêts à adapter leurs projets immobiliers : huit Français sur dix se déclarent prêts à emprunter sur 25 ans ou plus, faisant de cette durée la nouvelle norme du financement immobilier et 40 % se disent disposés à acheter un logement ancien à rénover.

Cette évolution témoigne d'un changement durable des comportements d'achat et d'une volonté forte d'accéder à la propriété malgré un contexte moins favorable.

Des dispositions politiques qui pourraient accompagner la relance du marché

Face aux difficultés auxquelles sont aujourd'hui confrontés les emprunteurs (hausse des taux, stabilité des prix de l'immobilier, etc.), les pouvoirs publics disposent de plusieurs leviers pour accompagner la relance du marché immobilier au bénéfice de tous :

- Selon CAFPI, l'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ) aux couples dès le premier enfant permettrait, dans les conditions actuellement débattues, de rendre 10 % des ménages français éligibles contre seulement 0,16 % avec le dispositif actuel.
- Toujours selon CAFPI, l'extension du dispositif Jeanbrun aux logements anciens et aux maisons individuelles pourrait entraîner une hausse de 20 % des projets d'investissement locatif.
- Chez CAFPI, 6 % des dossiers non finalisés depuis 2024 concernent des ménages dont le taux d'endettement dépasse le seuil de 35 %. Une prise en compte du reste à vivre dans le calcul de l'endettement permettrait de concrétiser une partie de ces projets sans remettre en cause la stabilité du système financier.

Assurance emprunteur : une concurrence au bénéfice des emprunteurs

Le marché de l'assurance-emprunteur, quant à lui, poursuit sa transformation sous l'effet des réformes successives favorisant la concurrence. Selon les données CAFPI, les contrats alternatifs aux assurances bancaires continuent de gagner du terrain grâce aux changements d'assurance en cours de prêt rendus possibles par la résiliation facilitée.

Cette dynamique se traduit par des économies significatives pour les emprunteurs : les contrats externes affichent une baisse moyenne de leurs tarifs comprise entre 10 % et 20 % sur les cinq dernières années.

Pour certains profils (couple de 30 ans, non-fumeur, en bonne santé, en CDI), le gain peut dépasser 1 000 € par an et représenter plus de 20 000 € sur la durée totale du crédit. *« Dans un contexte où chaque levier de pouvoir d'achat compte, l'assurance-emprunteur reste un poste d'optimisation du financement immobilier », conclut Stéphane Bolelli, Directeur général adjoint en charge de l'ADE et du développement digital.*

L'IA au service du courtier augmenté

Le métier de courtier s'est complexifié : analyse des dossiers, montage, contrôles réglementaires occupent une part croissante du temps. Pourtant, sa valeur reste humaine. Selon le Baromètre CAFPI S1 2026, près de 6 Français sur 10 estiment qu'un courtier peut faire la différence pour débloquer un dossier.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

Dans un marché de taux en hausse, la vitesse de traitement devient un levier de pouvoir d'achat : un dossier qui tarde, c'est un taux qui évolue et une opportunité qui s'éloigne. CAFPI fait donc le choix de mettre l'intelligence artificielle au service des courtiers pour leur faire gagner du temps, qu'ils peuvent alors consacrer à l'accompagnement, au conseil et à la relation client.

CAFPI déploie quatre outils d'IA sur les quatre temps du parcours :

- InterPrêt analyse les documents en amont du rendez-vous ;
- PitchRoom perfectionne la conduite des rendez-vous clients ;
- Optibanque oriente chaque profil vers les banques les plus pertinentes ;

Le contrôle automatisé accélère la validation des dossiers.

Cette ambition stratégique qui tend vers le « courtier augmenté » se reflète dans le développement du réseau : 1 200 courtiers (un niveau record), 171 agences, 10 ouvertures prévues cette année et une accélération des investissements technologiques.

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 171 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 crédit immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur 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