



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

SEPTEMBRE 2026

L'ÉDITO DE CAFPI

TOUR D'HORIZON DU MARCHÉ



TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIER : LA PARENTHÈSE ESTIVALE SE REFERME

Après un été au beau fixe, le ciel se couvre sur le marché du crédit immobilier. La stabilité de juin-juillet laisse place, depuis mi-août, à un mouvement haussier sur l'ensemble des durées : ce n'est pas un retournement brutal, mais un changement de régime, les banques répercutant dans leurs barèmes la dégradation de leurs conditions de financement.

Les taux repartent à la hausse

Pour ce mois d'août, CAFPI a négocié pour ses clients des taux moyens de :

- **3,23 % sur 15 ans** (+ 7 points de base par rapport à juillet),
- **3,43 % sur 20 ans** (+ 13 points de base),
- **3,53 % sur 25 ans** (+ 10 points de base).

Au-delà du mouvement général, son ampleur selon les durées mérite d'être observée : la hausse est nettement marquée sur 20 et 25 ans, qui concentrent une large part des financements des ménages, notamment des primo-accédants.

Cette tension trouve sa source dans un environnement économique et monétaire plus contraignant : le 23 juillet, l'OAT française à 10 ans a franchi le seuil des 4 % pour la première fois depuis 2009, renchérissant le refinancement des banques. Elle est renforcée par une inflation à 2,9 % sur un an en zone euro en juillet, supérieure à la cible de la BCE, qui limite sa marge de manœuvre. Prises en tenaille, les banques répercutent ce coût dans leurs barèmes.

Les meilleurs profils, bien que davantage protégés, subissent aussi cette hausse et peuvent encore obtenir des taux de :

- **3,00 % sur 15 ans** (+ 2 points de base),
- **3,10 % sur 20 ans** (stable),
- **3,25 % sur 25 ans** (+ 5 points de base).

Ces taux confirment la concurrence des banques pour les dossiers les plus intéressants, avec une sélectivité accrue dans le financement.

Trois rendez-vous qui donneront la direction de l'automne

Cette remontée intervient à quelques semaines de trois échéances qui pourraient modifier l'équilibre du marché :

- La Banque centrale européenne pourrait relever ses taux directeurs de 0,25 point le 10 septembre, renforçant la pression sur les barèmes.
- Le 1er octobre marquera la révision du taux d'usure, qui pourrait mécaniquement progresser si la hausse engagée cet été se confirme.
- La rentrée parlementaire verra l'examen à l'Assemblée nationale du projet de loi Relance et Décentralisation du Logement, adopté par le Sénat le 8 juillet, avec des mesures pouvant agir sur l'offre, l'investissement ou l'accession.

Une hausse à relativiser, mais à ne pas ignorer

Ce changement de tendance n'est cependant pas un retour à la situation de 2023-2024 : les mécanismes à l'œuvre diffèrent, et le scénario le plus probable reste une remontée graduelle de quelques dixièmes de point.

Dans ces conditions, l'équation qui prévalait depuis deux ans : patienter pour espérer de meilleures conditions, perd de sa pertinence. Les banques restent en conquête de clientèle, avec une concurrence réelle sur les meilleurs dossiers. Mais si la tension se prolonge, les barèmes d'automne pourraient être moins favorables qu'aujourd'hui.

Julien LANGLADE
Président de CAFPI

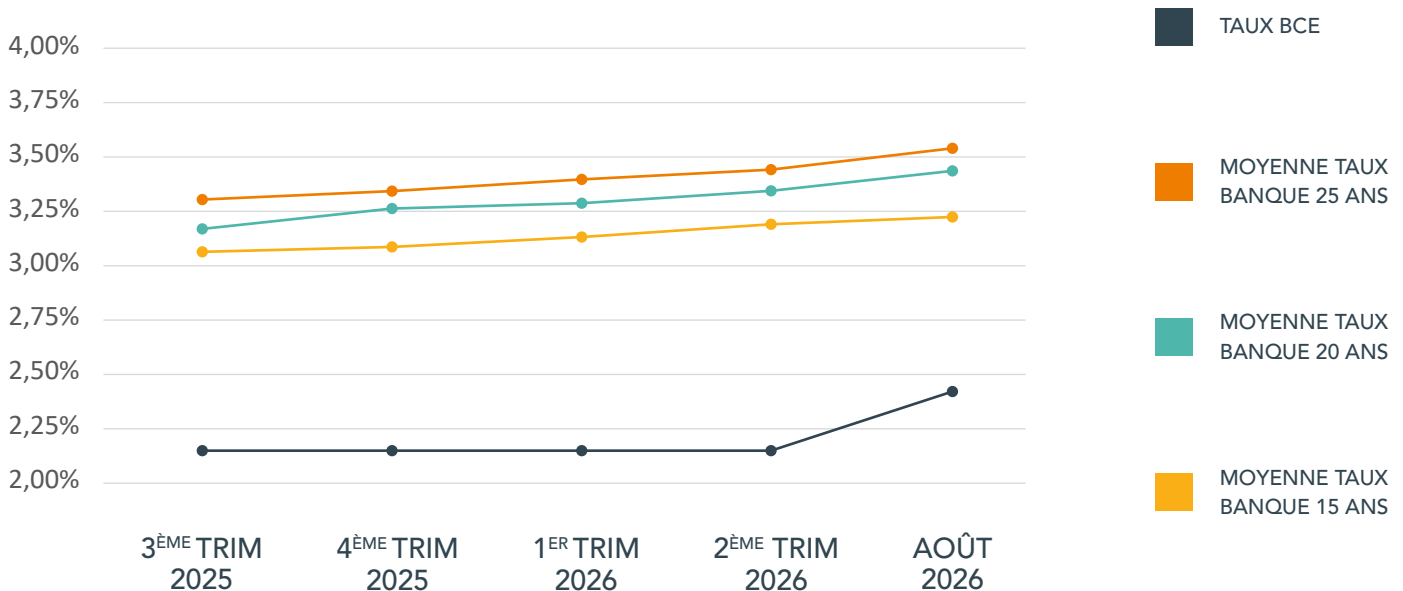


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN AOÛT ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	3 ^{ÈME} TRIM 2025	4 ^{ÈME} TRIM 2025	1 ^{ER} TRIM 2026	2 ^{ÈME} TRIM 2026	AOÛT 2026
TAUX FIXE 10 ANS	2,97 %	2,93 %	3,04 %	3,03 %	3,30 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,07 %	3,10 %	3,13 %	3,20 %	3,23 %
TAUX FIXE 20 ANS	3,19 %	3,26 %	3,28 %	3,35 %	3,43 %
TAUX FIXE 25 ANS	3,30 %	3,35 %	3,40 %	3,45 %	3,53 %
TAUX BCE	2,15 %	2,15 %	2,15 %	2,15 %	2,40 %

Taux moyen obtenu sur les dossiers acceptés pour nos clients, sur l'ensemble de la production.

ÉVOLUTION DES TAUX



DÉLAIS BANCAIRES*

16 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	AOÛT 2025		AOÛT 2026		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 458 €	45,76 M ²	4 375 €	45,53 M ²	-0,23 M ²	-0,50 %
LILLE	3 353 €	60,84 M ²	3 374 €	59,04 M ²	-1,80 M ²	-2,96 %
LYON	4 699 €	43,41 M ²	4 687 €	42,50 M ²	-0,91 M ²	-2,10 %
MARSEILLE	3 486 €	58,52 M ²	3 620 €	55,03 M ²	-3,49 M ²	-5,97 %
MONTPELLIER	3 445 €	59,22 M ²	3 428 €	58,11 M ²	-1,11 M ²	-1,87 %
NANTES	3 412 €	59,79 M ²	3 409 €	58,43 M ²	-1,35 M ²	-2,26 %
NICE	5 039 €	40,48 M ²	5 206 €	38,26 M ²	-2,22 M ²	-5,48 %
PARIS	9 569 €	21,32 M ²	9 657 €	20,63 M ²	-0,69 M ²	-3,24 %
REIMS	2 659 €	76,72 M ²	2 671 €	74,58 M ²	-2,14 M ²	-2,79 %
RENNES	3 783 €	53,93 M ²	4 069 €	48,96 M ²	-4,97 M ²	-9,21 %
STRASBOURG	3 777 €	54,01 M ²	3 726 €	53,46 M ²	-0,55 M ²	-1,01 %
TOULOUSE	3 462 €	58,93 M ²	3 561 €	55,94 M ²	-2,98 M ²	-5,07 %

UNE BAISSÉ DU POUVOIR D'ACHAT GÉNÉRALISÉE



La hausse des taux n'est pas compensée par une baisse des prix de l'immobilier, qui progressent même dans les grandes villes. En conséquence, le pouvoir d'achat immobilier marque le pas et recule légèrement sur 1 an. Ainsi pour une mensualité de 1 000 €, sur 25 ans aux taux moyens obtenus par CAFPI, les acquéreurs voient leur surface achetable perdre, entre août 2025 et août 2026, de 0,23 m² à Bordeaux à 4,97 m² à Rennes, ville où la diminution est la plus marquée (-9,21 % sur 1 an) devant Marseille (-3,49 m²) et Toulouse (-2,98 m²).

*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

2,84%

15
ANS

3,00%

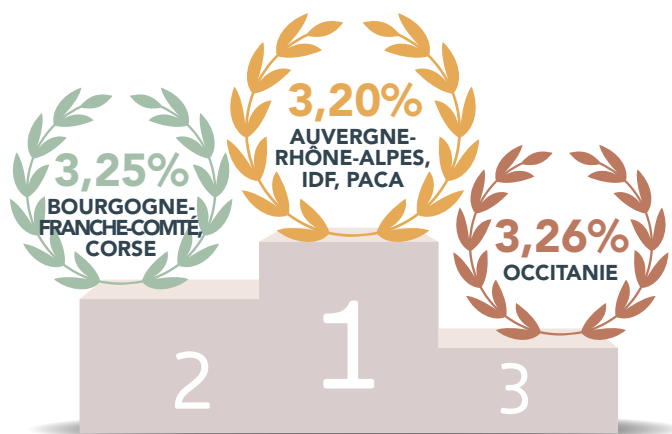
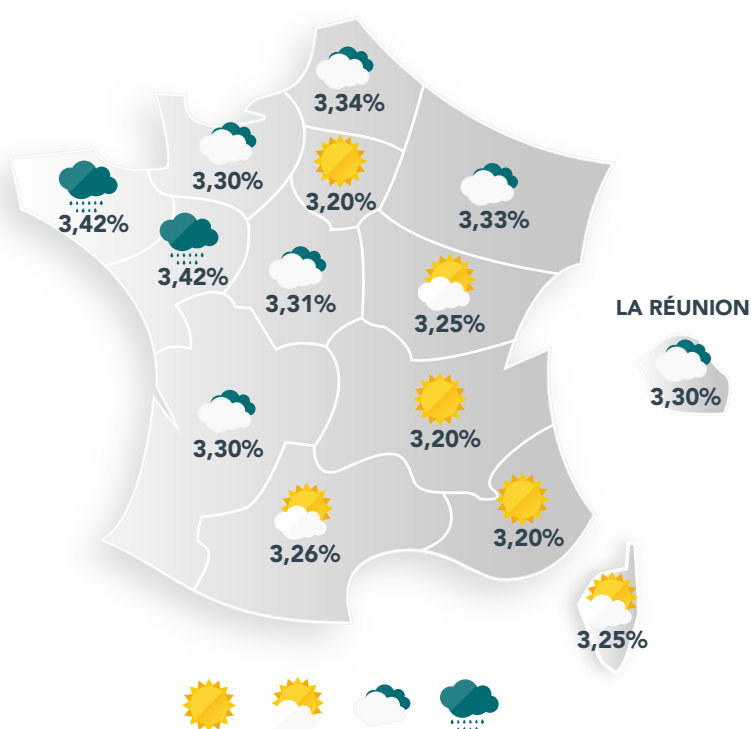
20
ANS

3,10%

25
ANS

3,25%

LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en août 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	3,30%	3,23%	3,39%	3,49%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,30%	3,23%	3,43%	3,53%
BRETAGNE	3,30%	3,23%	3,48%	3,63%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,30%	3,23%	3,43%	3,45%
CORSE	3,30%	3,23%	3,43%	3,53%
DROM-COM	3,30%	3,23%	3,64%	3,62%
GRAND-EST	3,30%	3,23%	3,37%	3,51%
HAUTS-DE-FRANCE	3,30%	3,23%	3,14%	3,58%
ILE-DE-FRANCE	3,30%	3,23%	3,47%	3,52%
NORMANDIE	3,30%	3,23%	3,41%	3,54%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,30%	3,23%	3,51%	3,51%
OCCITANIE	3,30%	3,23%	3,38%	3,47%
PAYS DE LA LOIRE	3,30%	3,23%	3,46%	3,64%
PROVENCE - ALPES-CÔTE D'AZUR	3,30%	3,23%	3,34%	3,49%

DES TAUX QUI S'UNIFORMISENT SUR LE TERRITOIRE

Si les taux moyens proposés sur 10 ans sont, une nouvelle fois, identiques (3,30 %) sur l'ensemble du territoire, il en est de même de façon beaucoup plus exceptionnelle sur 15 ans avec 3,23 %.

Sur les longues durées, les taux sont plus disparates, ainsi les Hauts-de-France affichent 3,14 % sur 20 ans, un taux si attractif qu'il fait même mieux que les taux proposés sur 10 et 15 ans. À l'inverse les DROM-COM proposent 3,64 % sur 20 ans.

Sur 25 ans, l'écart se fait entre la région Centre-Val de Loire avec 3,45 % et les Pays de la Loire à 3,64 %.



Taux moyens négociés en août 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). 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