



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

OCTOBRE 2026

L'ÉDITO DE CAFPI

TOUR D'HORIZON DU MARCHÉ



CRÉDIT IMMOBILIER : LES TAUX SOUS PRESSION, SANS ÉCLAIRCIE IMMÉDIATE

La remontée des taux se confirme en septembre. Entre tensions sur les marchés obligataires, nouvelle hausse de la Banque centrale européenne (BCE) et inflation persistante, les banques poursuivent l'ajustement de leurs barèmes. Cette hausse reste toutefois progressive, ce qui permet à CAFPI d'anticiper des taux moyens compris entre 3,70 % et 4 % d'ici la fin de l'année.

Les taux poursuivent leur hausse

Chez CAFPI, les taux moyens négociés en septembre s'établissent à :

- **3,30 % sur 15 ans** (+ 7 points de base par rapport à août),
- **3,51 % sur 20 ans** (+ 8 points de base),
- **3,58 % sur 25 ans** (+ 5 points de base).

Les meilleurs profils continuent de bénéficier de conditions plus favorables :

- **3,03 % sur 15 ans** (+ 3 points de base),
- **3,20 % sur 20 ans** (+ 10 points de base),
- **3,30 % sur 25 ans** (+ 5 points de base).

Cette hausse s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs :

- L'OAT à 10 ans, référence pour les banques, a franchi les 4 % cet été et atteint désormais 4,68 % (24 septembre).
- La BCE a de son côté relevé ses taux directeurs de 0,25 point le 10 septembre.
- L'inflation reste un point de vigilance, à 3,2 % en août en zone euro (contre 2,9 % en juillet), la Banque de France anticipant une moyenne de 2,3 % sur 2026.

Dans ses projections de septembre, l'institution souligne aussi que l'investissement privé reste freiné par ce resserrement des conditions de financement, dans un climat marqué par ailleurs par l'attente liée à la présidentielle à venir.

Nouveau taux d'usure : quelles conséquences ?

Autre évolution à surveiller : au 1^{er} octobre, le taux d'usure pour les prêts immobiliers sur 20 ans et plus passe à 5,40 % (contre 5,29 % au trimestre précédent), conséquence mécanique de la remontée des taux observée au 3^e trimestre. Ce relèvement du plafond apporte un peu de souplesse aux dossiers jusqu'ici exclus du financement malgré une capacité de remboursement suffisante, réduisant au moins temporairement l'effet de ciseaux.

Qu'attendre pour la fin d'année ?

Pour les prochains mois, CAFPI anticipe la poursuite d'une hausse graduelle plutôt qu'une envolée brutale, avec des taux moyens entre 3,70 % et 4 % d'ici fin 2026 : un mouvement sans commune mesure avec la flambée observée en 2023, mais qui traduit un environnement nettement moins favorable aux emprunteurs.

Cette prudence sur le crédit s'inscrit dans un ralentissement économique plus large, la Banque de France ne prévoyant que 0,4 % de croissance en 2026. Les banques vont donc continuer d'ajuster leurs barèmes dans les prochains mois. La décision qui sera prise lors de la prochaine réunion de la BCE, le 29 octobre, influera sur la tendance des taux de crédit immobilier jusqu'à la fin de l'année.

Julien LANGLADE
Président de CAFPI

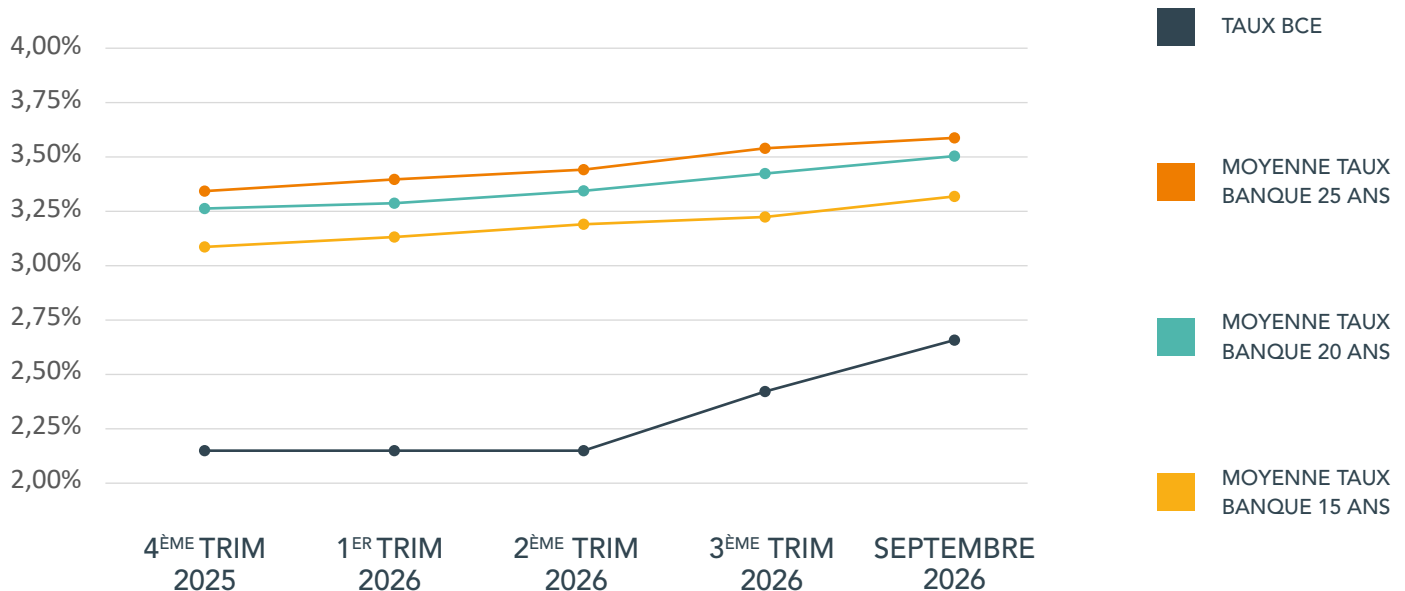


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN SEPTEMBRE ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 ^{ÈME} TRIM 2025	1 ^{ER} TRIM 2026	2 ^{ÈME} TRIM 2026	3 ^{ÈME} TRIM 2026	SEPTEMBRE 2026
TAUX FIXE 10 ANS	2,93 %	3,04 %	3,03 %	3,12 %	3,14 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,10 %	3,13 %	3,20 %	3,22 %	3,30 %
TAUX FIXE 20 ANS	3,26 %	3,28 %	3,35 %	3,42 %	3,51 %
TAUX FIXE 25 ANS	3,35 %	3,40 %	3,45 %	3,52 %	3,58 %
TAUX BCE	2,15 %	2,15 %	2,15 %	2,40 %	2,65 %

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

ÉVOLUTION DES TAUX



DÉLAIS BANCAIRES*

18 JOURS

+2 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	SEPTEMBRE 2025		SEPTEMBRE 2026		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 501 €	45,31 M ²	4 429 €	44,71 M ²	-0,60 M ²	-1,33 %
LILLE	3 395 €	60,08 M ²	3 373 €	58,71 M ²	-1,37 M ²	-2,28 %
LYON	4 739 €	43,04 M ²	4 680 €	42,31 M ²	-0,73 M ²	-1,69 %
MARSEILLE	3 514 €	58,04 M ²	3 606 €	54,91 M ²	-3,13 M ²	-5,39 %
MONTPELLIER	3 467 €	58,83 M ²	3 415 €	57,99 M ²	-0,84 M ²	-1,43 %
NANTES	3 453 €	59,07 M ²	3 396 €	58,31 M ²	-0,76 M ²	-1,28 %
NICE	5 115 €	39,87 M ²	5 219 €	37,94 M ²	-1,93 M ²	-4,85 %
PARIS	9 751 €	20,92 M ²	9 670 €	20,48 M ²	-0,44 M ²	-2,10 %
REIMS	2 628 €	77,61 M ²	2 669 €	74,19 M ²	-3,42 M ²	-4,40 %
RENNES	3 751 €	54,37 M ²	4 047 €	48,93 M ²	-5,44 M ²	-10,01 %
STRASBOURG	3 782 €	53,93 M ²	3 739 €	52,96 M ²	-0,97 M ²	-1,79 %
TOULOUSE	3 484 €	58,54 M ²	3 569 €	55,48 M ²	-3,06 M ²	-5,22 %

LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER CONTINUE DE S'ÉRODER

La remontée progressive des taux n'est pas compensée par une baisse des prix. Ainsi entre août et septembre, pour une mensualité de 1 000 € sur 25 ans, aux taux moyens obtenus par CAFPI, la plus forte baisse de superficie achetable se trouve à Bordeaux où elle atteint 0,82 m² en moins sur 1 mois. Dans la même lignée, dans ces conditions, les acquéreurs peuvent à présent acheter 52,96 m² (-0,50 m² par rapport à août) à Strasbourg, 55,48 m² (-0,46 m²) à Toulouse ou 74,19 m² (-0,39 m²) à Reims. La baisse la plus faible s'observe à Rennes avec seulement 0,03 m² perdus.

*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**

2,83%

15
ANS

3,03%

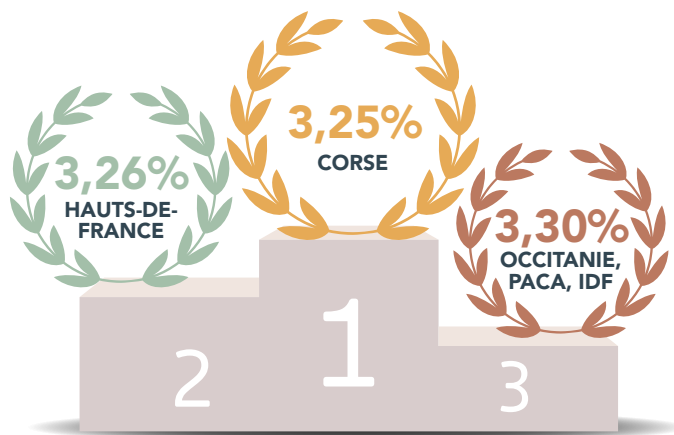
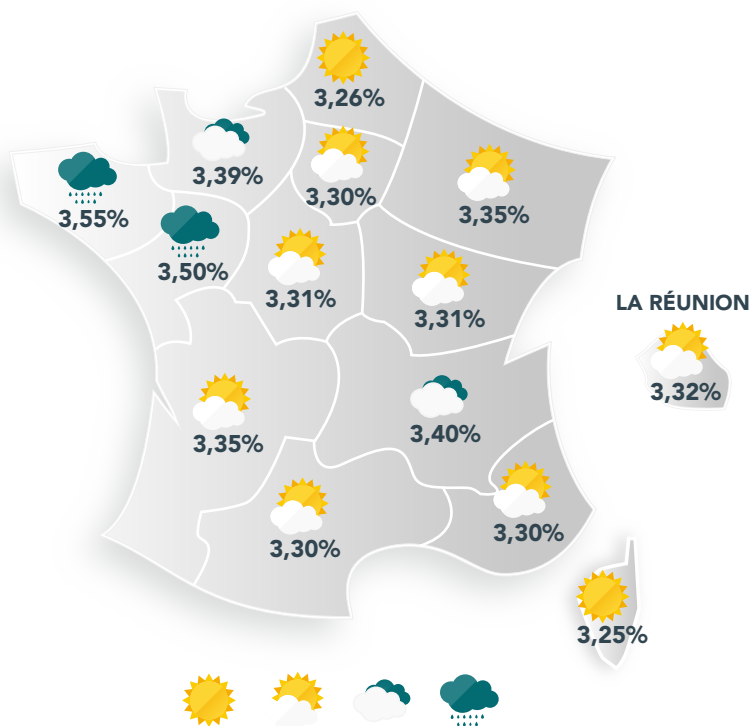
**20
ANS**

3,20%

25
ANS

3,30%

LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en septembre 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	3,14%	3,30%	3,56%	3,60%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,14%	3,30%	3,51%	3,58%
BRETAGNE	3,14%	3,30%	3,63%	3,73%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,14%	3,30%	3,51%	3,57%
CORSE	3,14%	3,30%	3,51%	3,52%
DROM-COM	3,14%	3,30%	3,59%	3,63%
GRAND-EST	3,14%	3,30%	3,49%	3,55%
HAUTS-DE-FRANCE	3,14%	3,30%	3,34%	3,59%
ILE-DE-FRANCE	3,19%	3,24%	3,52%	3,57%
NORMANDIE	3,14%	3,30%	3,51%	3,62%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,14%	3,49%	3,55%	3,57%
OCCITANIE	3,14%	3,07%	3,37%	3,47%
PAYS DE LA LOIRE	3,14%	3,33%	3,69%	3,70%
PROVENCE - ALPES-CÔTE D'AZUR	3,14%	3,30%	3,38%	3,55%

LES TAUX DE CRÉDIT SE RENCHÉRISSENT PRINCIPALEMENT DANS L'OUEST

Une fois n'est pas coutume, les taux sont uniformes sur 10 ans (3,14 %) sur presque l'ensemble du territoire, seule l'Île-de-France faisant bande à part avec 3,19 %.

L'Occitanie propose les taux les plus attractifs sur 15 et 25 ans avec respectivement 3,07 % et 3,47 %. Ils sont également à 3,34 % sur 20 ans dans les Hauts-de-France.

Pour ce qui est des taux les plus hauts, ils se situent principalement dans l'Ouest du pays avec 3,49 % sur 15 ans en Nouvelle-Aquitaine, 3,69 % sur 20 ans dans les Pays de la Loire et 3,73 % sur 25 ans en Bretagne.



Taux moyens négociés en septembre 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