



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

NOVEMBRE 2026

L'ÉDITO DE CAFPI

TOUR D'HORIZON DU MARCHÉ



CRÉDIT IMMOBILIER : LA BCE MARQUE UNE PAUSE, PAS LES TAUX

En octobre, les taux de crédit immobilier poursuivent leur remontée, portés par les tensions sur la dette française et le regain d'inflation en zone euro. Malgré le statu quo de la BCE, les conditions de financement restent sous pression. Le projet de budget 2027 pourrait néanmoins apporter quelques éclaircies aux jeunes familles et aux primo-accédants.

Les taux poursuivent leur ascension

En octobre, la hausse se confirme. Chez CAFPI, les taux moyens atteignent désormais :

- **3,40 % sur 15 ans** (+ 10 points de base en un mois),
- **3,61 % sur 20 ans** (+ 10 points de base),
- **3,75 % sur 25 ans** (+ 17 points de base).

Pour 250 000 € empruntés sur 25 ans, la mensualité augmente ainsi d'environ 23 € hors assurance.

Les meilleurs profils conservent une marge de négociation, avec des taux à :

- **3,10 % sur 15 ans** (+ 7 points de base),
- **3,25 % sur 20 ans** (+ 5 points de base),
- **3,45 % sur 25 ans** (+ 15 points de base).

Une hausse plus modérée : les banques restent en quête des meilleurs profils, malgré un marché morose.

La BCE marque une pause, mais les taux immobiliers restent sous pression

La remontée des taux s'explique d'abord par la dette française : l'OAT à 10 ans a dépassé les 5 % pour la première fois depuis 2002, jusqu'à 5,13 % le 22 octobre, sur fond d'impasse budgétaire et de tensions sociales, renchérissant le coût de refinancement des banques.

Le 29 octobre, la BCE a choisi de maintenir ses taux directeurs inchangés. Face à une inflation de 3,8 % en septembre en zone euro, principalement alimentée par l'énergie, elle doit composer avec le risque de fragiliser la croissance.

Ce statu quo ne devrait toutefois pas freiner la hausse des taux immobiliers, qui dépendent avant tout de l'OAT. Il s'apparente surtout à une pause : lors de sa réunion du 17 décembre, appuyée par de nouvelles projections, la BCE devrait selon toute vraisemblance relever de nouveau ses taux, une hypothèse que les marchés jugent déjà très probable.

PLF 2027 : des pistes encourageantes pour les acquéreurs

Le projet de loi de finances 2027 pourrait néanmoins apporter quelques motifs d'optimisme aux candidats à l'accession.

Parmi les mesures envisagées :

- la prolongation du prêt à taux zéro (PTZ). Un nouveau « PTZ parentalité » pourrait également voir le jour pour les foyers attendant un enfant ou ayant un enfant de moins de trois ans, avec une ouverture aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.
- une fiscalité de 6 % sur certains dons familiaux au premier semestre 2027, selon des modalités restant à préciser.

Un soutien bienvenu pour les jeunes familles et les primo-accédants, dans un marché où chaque levier de financement compte.

Julien LANGLADE
Président de CAFPI

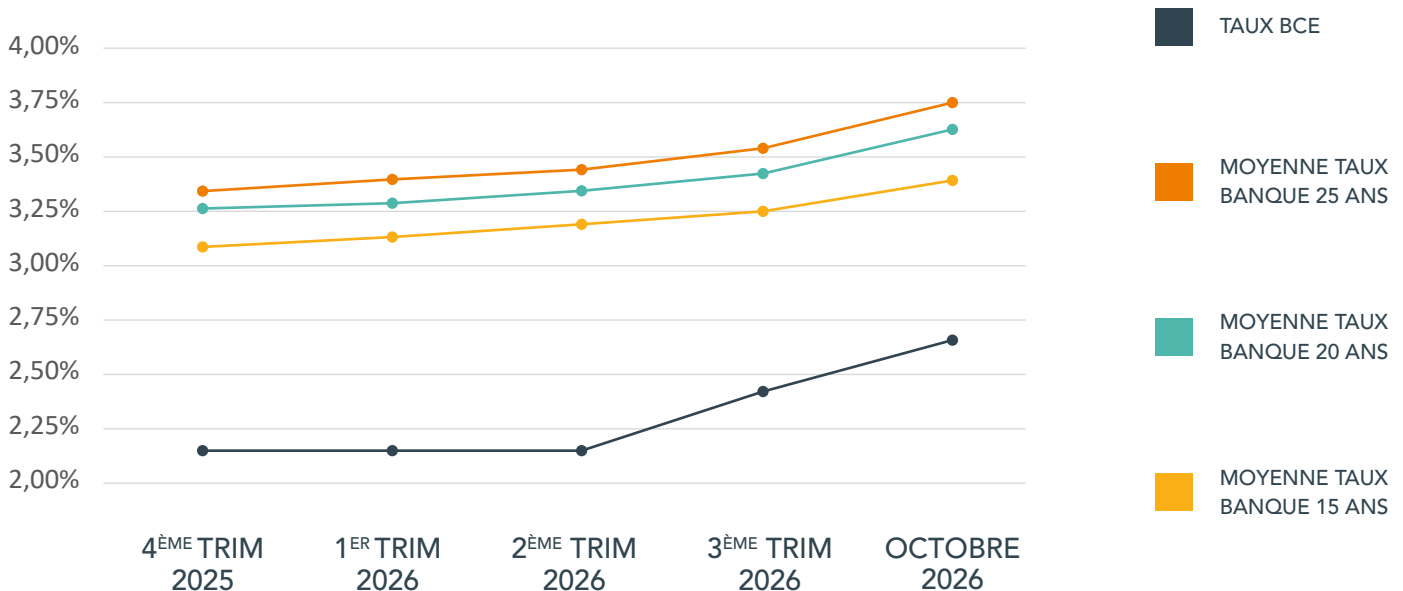


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN OCTOBRE ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	4 ^{ÈME} TRIM 2025	1 ^{ER} TRIM 2026	2 ^{ÈME} TRIM 2026	3 ^{ÈME} TRIM 2026	OCTOBRE 2026
TAUX FIXE 10 ANS	2,93 %	3,04 %	3,03 %	3,13 %	3,13 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,10 %	3,13 %	3,20 %	3,25 %	3,40 %
TAUX FIXE 20 ANS	3,26 %	3,28 %	3,35 %	3,43 %	3,61 %
TAUX FIXE 25 ANS	3,35 %	3,40 %	3,46 %	3,53 %	3,75 %
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*

15 JOURS

-3 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	OCTOBRE 2025		OCTOBRE 2026		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 501 €	45,18 M ²	4 448 €	43,74 M ²	-1,44 M ²	-3,18 %
LILLE	3 395 €	59,89 M ²	3 409 €	57,07 M ²	-2,82 M ²	-4,71 %
LYON	4 739 €	42,91 M ²	4 714 €	41,27 M ²	-1,64 M ²	-3,81 %
MARSEILLE	3 514 €	57,86 M ²	3 605 €	53,97 M ²	-3,90 M ²	-6,73 %
MONTPELLIER	3 467 €	58,65 M ²	3 412 €	57,02 M ²	-1,63 M ²	-2,78 %
NANTES	3 453 €	58,89 M ²	3 371 €	57,71 M ²	-1,17 M ²	-1,99 %
NICE	5 115 €	39,75 M ²	5 245 €	37,09 M ²	-2,66 M ²	-6,69 %
PARIS	9 751 €	20,85 M ²	9 630 €	20,20 M ²	-0,65 M ²	-3,12 %
REIMS	2 628 €	77,37 M ²	2 687 €	72,41 M ²	-4,97 M ²	-6,42 %
RENNES	3 751 €	54,21 M ²	4 015 €	48,46 M ²	-5,75 M ²	-10,61 %
STRASBOURG	3 782 €	53,76 M ²	3 740 €	52,02 M ²	-1,74 M ²	-3,24 %
TOULOUSE	3 484 €	58,36 M ²	3 565 €	54,57 M ²	-3,79 M ²	-6,49 %

LA LENTE ÉROSION SE POURSUIT

La hausse des taux, conjuguée localement à celle des prix, continue d'éroder le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Sur 1 an, cette perte atteint 5,75 m² à Rennes, où les prix ont progressé de 7 %, soit plus de 10 % de la superficie achetable pour une mensualité de 1 000 € sur 25 ans aux taux moyens obtenus par CAFPI.

Les plus fortes baisses apparaissent ensuite à Reims (-4,97 m²) et à Marseille (-3,90 m²). Si Paris affiche le plus faible recul de la surface achetable (-0,65 m²), c'est à Nantes qu'il est proportionnellement le moins marqué : -1,17 m², soit 1,99 % de superficie en moins.

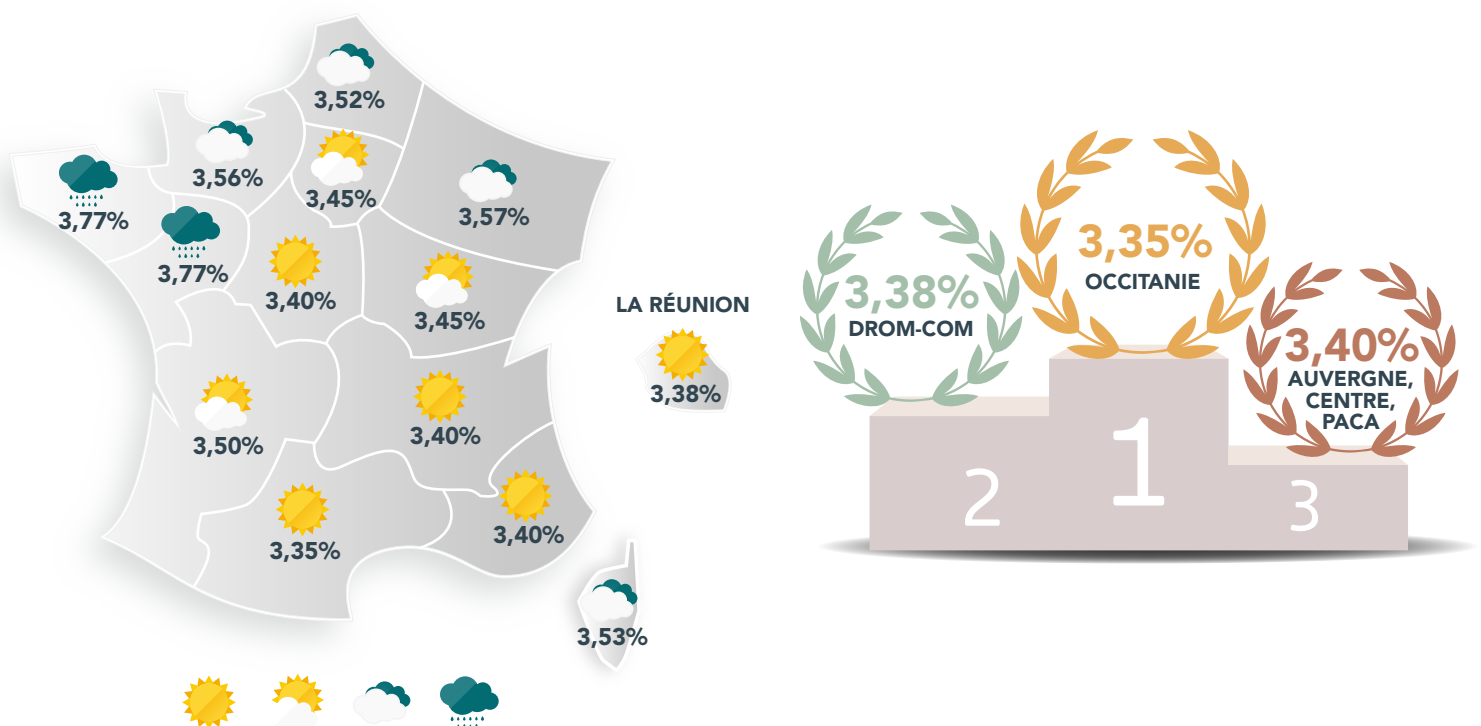
*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.
Source du prix/m² : meilleuragents.com

MEILLEURS TAUX CAFPI PAR RÉGION

QUELS SONT LES MEILLEURS TAUX ACTUELS NÉGOCIÉS PAR CAFPI
AUPRÈS DE SES PARTENAIRES BANCAIRES ?

10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
2,83%	3,10%	3,25%	3,45%

LES MEILLEURS TAUX CAFPI SUR 25 ANS PAR RÉGION



Meilleurs taux négociés en octobre 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	3,13%	3,40%	3,59%	3,68%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,13%	3,40%	3,61%	3,75%
BRETAGNE	3,13%	3,40%	3,87%	4,00%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,13%	3,40%	3,61%	3,65%
CORSE	3,13%	3,40%	3,61%	3,82%
DROM-COM	3,13%	3,40%	3,61%	3,80%
GRAND-EST	3,13%	3,40%	3,58%	3,76%
HAUTS-DE-FRANCE	3,13%	3,40%	3,58%	3,88%
ILE-DE-FRANCE	3,13%	3,40%	3,58%	3,72%
NORMANDIE	3,13%	3,40%	3,65%	3,80%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,13%	3,30%	3,67%	3,71%
OCCITANIE	3,13%	3,50%	3,45%	3,60%
PAYS DE LA LOIRE	3,13%	3,40%	3,80%	3,99%
PROVENCE - ALPES-CÔTE D'AZUR	3,13%	3,29%	3,50%	3,65%

4 % SUR 25 ANS EN BRETAGNE

Les taux sur 10 ans sont désormais uniformes sur l'ensemble du territoire, Île-de-France comprise, à 3,13 %. Sur 15 ans, c'est en Provence-Alpes-Côte d'Azur que les taux sont les plus attractifs (3,29 %), loin des 3,50 % pratiqués en moyenne en Occitanie. C'est pourtant l'Occitanie, la moins bien placée sur 15 ans, qui affiche les taux les plus bas sur 20 et 25 ans, avec respectivement 3,45 % et 3,60 %. Sur ces deux durées, c'est la Bretagne qui affiche les taux les plus hauts : 3,87 % sur 20 ans et 4,00 % sur 25 ans.



Taux moyens négociés en octobre 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