



Rapport d'analyse du marché crédit — France

Tableau de bord mensuel — JUILLET 2026

Données de JUILLET 2026 — extraites le 17/07/2026

Immobilier · Consommation · PTZ & PAS · Aides rénovation · HCSF · Taux d'usure · Frais annexes & Soutle

Barème Crédit Immobilier – Taux par Durée & Profil

Juillet 2026 · Sources : Observatoire Crédit Logement/CSA (juin 2026) + CAFPI + Meilleurtaux + Pretto + April

Durée	Profil Excellent	Profil Moyen	Profil Élevé	Taux d'Usure
7 ans	2,75 %	2,95 %	3,25 %	4,07 %
10 ans	2,80 %	3,05 %	3,45 %	4,07 %
15 ans	2,80 %	3,10 %	3,75 %	4,57 %
20 ans	2,95 %	3,30 %	3,90 %	4,57 %
25 ans	3,15 %	3,55 %	3,95 %	5,73 %

STATS MARCHÉ JUIN 2026

Taux moyen marché

3,26 %

Durée moyenne prêts

254 mois

Taux moyen 20 ans

3,30 %

Taux moyen 25 ans

3,55 %

⚠ ALERTE : Stabilisation confirmée en juillet 2026 (taux 20 ans à 3,30 %, +0,03 pt vs juin). Écart entre banques : 0,30-0,40 pt sur une même durée. Profils 7/10 ans = estimation courtiers.

Taux Crédit Consommation & Travaux Éco/Verts

Juillet 2026 · TAUX NOMINAUX (hors assurance & frais) · Sources : Meilleurtaux · Empruntis · Sofinco · Service-Public.fr

CRÉDIT CONSO STANDARD — TAUX NOMINAUX

Durée	Bas	Moyen	Haut
≤ 3 ans	3,50 %	4,90 %	7,50 %
4 – 5 ans	3,90 %	5,30 %	8,00 %
6 – 7 ans	4,40 %	6,00 %	8,90 %
8 – 10 ans	4,90 %	6,60 %	9,40 %

Taux NOMINAUX (débiteur) — TAEG supérieur (assurance, frais).
Rappel usure TAEG Q3 2026 : ≤3k€ → 23,53 % · 3-6k€ → 15,72 % · >6k€ → 8,56 %.
Profil Bas = meilleurs dossiers · Moyen = médiane marché · Haut = dossiers risqués / établissements moins compétitifs.

TRAVAUX ÉCO / PRÊTS VERTS — TAUX NOMINAUX

Durée	Éco-PTZ	Prêt vert bonifié
≤ 3 ans	0 %	3,30 – 3,80 %
≤ 5 ans	0 %	3,50 – 4,00 %
≤ 7 ans	0 %	3,80 – 4,40 %
≤ 10 ans	0 %	4,00 – 4,80 %
11 – 15 ans	0 %	4,30 – 5,20 %

Éco-PTZ : 0 % toutes durées (l'État finance les intérêts) · plafond 50 000 € · jusqu'à 20 ans (rénovation globale) · sans condition de revenus · RGE obligatoire · dispositif prolongé jusqu'au 31/12/2027. Prêts verts bonifiés = taux nominal selon profil/banque.

Prêt Relais – Conditions Marché Juillet 2026

Sources : Immobilier Danger · Hestia · Solutis · Empruntis · Banque de France T1 2026

Paramètre	Valeur observée	Source
Taux annuel moyen	~3,85 %	Solutis / Immo Danger
Fourchette constatée	3,40 % – 4,30 %	Courtiers juillet 2026
TAEg moyen (toutes charges)	~4,55 %	BdF T1 2026 (estim.)
Taux d'usure plafond	6,15 %	BdF Q3 2026 (officiel)
Quotité standard	60 % – 70 %	Prudence renforcée 2026
Quotité avec mandat exclusif	Jusqu'à 80 %	Souvent exigé en 2026
Durée standard	12 mois	Renouvelable 1 fois
Durée maximale	24 mois	Plafond réglementaire

3,85 %

Taux moyen

Annuel brut

80 %

Quotité max

Mandat exclusif

24 mois

Durée max

= 2 ans

⚠ ALERTE : Taux annuel moyen relais ~3,85 % en juillet 2026 (-0,15 pt vs ~4,00 % mai) — retour dans les seuils normaux. Taux d'usure Q3 2026 = 6,15 % (-0,05 pt vs Q2). Banques exigent mandat exclusif pour quotité 80 %.

Taux d'Usure Officiels – Q3 2026

Applicables du 1er juillet au 30 septembre 2026 · Avis Banque de France publié au JORF du 28/06/2026

Catégorie de crédit	Taux Q2 2026	Taux Q3 2026	Tendance	Variation
Immobilier fixe < 10 ans	4,00 %	4,07 %	↑	+0,07 pt
Immobilier fixe 10–20 ans	4,48 %	4,57 %	↑	+0,09 pt
Immobilier fixe ≥ 20 ans	5,19 %	5,73 %	↑	+0,54 pt ⚠
Prêt relais	6,20 %	6,15 %	↓	-0,05 pt
Conso ≤ 3 000 €	23,56 %	23,53 %	↓	-0,03 pt
Conso 3 001 – 6 000 €	15,87 %	15,72 %	↓	-0,15 pt
Conso > 6 000 €	8,67 %	8,56 %	↓	-0,11 pt

⚠ ALERTE : Seuils Q3 2026 applicables du 1er juillet au 30 septembre 2026. Immo ≥20 ans en forte hausse (+0,54 pt à 5,73 %) — ANOMALIE à vérifier. Conso et relais en légère baisse. Prochaine révision Q4 au 1er octobre 2026.

Normes HCSF & Reste à Vivre

JUILLET 2026 · Décision D-HCSF-2021-7 · Révision juin 2023

CRITÈRES HCSF

Critère	Valeur	Évolution
Plafond taux d'endettement	35 % (assurance incluse)	→ Stable
Durée maximale standard	25 ans	→ Stable
Durée max différé (VEFA / travaux ≥10%)	27 ans	→ Stable
Quota dérogations	20 % de la production/trim.	→ Stable
dont résidence principale	min. 70 % des dérogations	→ Stable
dont primo-accédants	min. 30 % des dérogations	→ Stable
Pondération revenus locatifs	70 %	→ Stable

35 %

Taux d'endettement max.

20 %

Quota de dérogations max.

RESTE À VIVRE — BENCHMARKS MARCHÉ 2026

Configuration	Benchmark marché 2026	Source	Tend.
Célibataire	800 €/mois	Banques + UFC-Que Choisir	→
Couple	1 300 €/mois	Banques + UFC-Que Choisir	→
Par enfant à charge	+350 €/mois	Banques + UFC-Que Choisir	→

Note : Marge de dérogation utilisée à ~17 % au T1 2026 (sous-exploitée). Proposition Causse (loi « reste à vivre ») retirée le 30/04/2026. Réunion HCSF mars 2026 : règles maintenues.

Frais Annexes — Notaire, Garanties & Soutle

JUILLET 2026 · Sources : Service-Public.fr · Notaires.fr · Crédit Logement

FRAIS DE NOTAIRE

Type acquisition	% du prix	Dont DMTO	Note
Ancien	7,0 % – 8,5 %	5,0 %	Hausse DMTO +0,5 pt depuis 1er avr. 2025
Neuf	2,0 % – 3,0 %	~0,7 %	Fiscalité réduite – quasi-exonération DMTO

⚠ Hausse DMTO (4,5% → 5%) toujours en vigueur — valable jusqu'au 30 avril 2028. Frais notaire ancien restent au niveau haut ~7,0-8,5% en juillet 2026.

FRAIS BANCAIRES — MOYENNE DU MARCHÉ

Type de frais	% du capital	Plafond / médiane €
Frais de dossier (banque traditionnelle)	0,5 – 1,0 %	Plafond ~1 500 € · médiane 1 000 €
Frais de dossier (banque en ligne)	0 %	Souvent offerts (Boursorama, Fortuneo...)
Frais de courtier	≈ 1,0 %	Plafond 1 500 – 3 000 € · payés au déblocage

RACHAT DE SOULTE — FRAIS NOTARIAUX

Cas de figure	Droits de partage	Émoluments notariaux	Assiette de calcul
Divorce / PACS	1,1 %	~1,5 % de la valeur du bien	Valeur brute du bien (non la soulte)
Succession / autre séparation	2,5 %	~1,5 % de la valeur du bien	Valeur brute du bien (non la soulte)

GARANTIES DE PRÊT IMMOBILIER

Type garantie	Coût initial (% emprunté)	Part restituable	Mainlevée
Crédit Logement (caution)	1,3 – 1,5 %	~73 % du FMG en fin de prêt	Aucun
Caution bancaire interne (CAMCA, CMH...)	0,5 – 1,2 %	Non remboursable	Aucun
Hypothèque conventionnelle / PPD	1,5 – 2,0 %	Néant	0,7 – 1,0 % capital restant

Détail Crédit Logement (ex. 200k€) : ~1,4 % = ~2 800 € · dont commission acquise + FMG (cotisation au fonds mutuel) · ~73 % du FMG restitué en fin de prêt sans incident.

Aides à l'Accession — PTZ & PAS

JUILLET 2026 · Sources : SGFGAS · Service-Public.fr · Banque de France

PTZ — PRÊT À TAUX ZÉRO

Zone	Plafond ressources	Quotité col./ind.	Différé max
A / A bis	Barème Décret 2025-299	50 / 30 %	15 ans
B1	≈ 84 000 € (couple)	40 / 20 %	12 ans
B2	Barème 2026 (+8–13 %)	40 / 20 %	10 ans
C	Barème 2026 (Décret)	20 / 10 %	10 ans

Primo-accédant · Neuf/VEFA (5 zones) ou ancien+≥25% travaux (B2/C) · RP · Barème Décret 2025-299 inchangé par LF 2026.
Zone A célibataire : plafond 49 000 € · Zone C : 28 500 €. Nouveauté : PTZ BRS.

PAS — PRÊT D'ACCESSION SOCIALE

Zone	Plafond ressources (RFR n-2)	Taux plafond PAS
A / A bis	jusqu'à ≈ 121 650 € (6 pers.)	5,10 – 5,55 %
B1	Barème RFR 2026	5,10 – 5,55 %
B2 / C	dès 28 500 € (1 pers.)	5,10 – 5,55 %

Cumulabilité : PTZ + PAS + crédit classique possible · Résidence principale uniquement · Taux plafond fixé par chaque banque dans le cadre réglementé
Source : SGFGAS — sgfgas.fr · Banque de France

⚠ PTZ Juillet 2026 : barème Décret 2025-299 inchangé (LF 2026 n'a pas modifié plafonds/quotités). Nouveauté 2026 : ouverture aux acquéreurs successifs en BRS. Prolongation jusqu'au 31/12/2027.

Aides à la Rénovation — Anah, MaPrimeRénov'+, éco-PTZ

JUILLET 2026 · Sources : Anah · ANIL · Service-Public.fr

ANAH — SUBVENTIONS RÉNOVATION

Profil ressources	Taux aide	Plafond ressources (hors IDF)
Très modeste	80 %	≤ 17 363 € (1 p.) · 25 393 € (2 p.)
Modeste	60 %	≤ 22 259 € (1 p.) · 32 553 € (2 p.)
Intermédiaire	45 %	Barème 2026 (anah.gouv.fr)

MAPRIMERENOV'+ — RÉNOVATION GLOBALE

Profil	Aide max	Condition
Très modeste	jusqu'à 32 000 €	Gain ≥ 2 classes DPE
Modeste	jusqu'à 24 000 €	Rénovation globale
Intermédiaire	jusqu'à 18 000 €	Audit énergétique requis

ÉCO-PTZ — PRÊT TRAVAUX À 0 %

0 %

Taux

État finance les intérêts

50 000 €

Montant max

Bouquet complet (depuis 2024)

20 ans

Durée max

Rénovation globale

Conditions éco-PTZ : logement achevé depuis plus de 2 ans · RP · RGE obligatoire · sans condition de revenus · prolongé jusqu'au 31/12/2027 · cumulable Anah + MaPrimeRénov'

⚠ MaPrimeRénov' 2026 : guichet rouvert 23/02/2026. Plafonds dépenses rénovation d'ampleur = 30 000 € HT (gain 2 classes) / 40 000 € HT (gain 3+ classes). ITE/ITI et biomasse retirées du parcours par geste.

Flash Info Réglementation — JUILLET 2026

Faits nouveaux impactant les algorithmes de capacité d'emprunt

TAUX D'USURE Q3 2026 — NOUVEAUX PLAFONDS

Les nouveaux seuils d'usure ont été publiés au JORF du 28/06/2026 et s'appliquent depuis le 1er juillet 2026 : 5,73 % sur l'immobilier ≥ 20 ans (+0,54 pt vs Q2 — ANOMALIE à vérifier), 4,57 % sur 10-20 ans (+0,09 pt), 4,07 % sur < 10 ans (+0,07 pt), prêt relais légèrement abaissé à 6,15 % (-0,05 pt). Les crédits à la consommation évoluent peu (baisses de 0,03 à 0,15 pt). Prochaine révision Q4 au 1er octobre 2026.

HCSF — PROPOSITION CAUSSE RETIRÉE

Rebondissement majeur : la proposition de loi de L. Causse visant à intégrer le « reste à vivre » dans l'analyse HCSF et à assouplir la règle des 35 % a été RETIRÉE dans la nuit du 29 au 30 avril 2026, après dénaturation par les amendements adoptés. Conséquence : aucune réforme HCSF en 2026, les règles actuelles (35 %, 25 ans, 20 % dérogations, révision juin 2023) continuent de s'appliquer pleinement. La marge de dérogation reste sous-exploitée (~17 % au T1 2026).

PTZ 2026 — BARÈME INCHANGÉ + BRS

La loi de finances 2026 (loi n° 2026-103 du 19/02/2026) confirme : les plafonds PTZ restent identiques à 2025 (Décret n° 2025-299). Les 5 zones sont éligibles dans le neuf (célibataire : 49 000 € en A, 28 500 € en C ; famille 4 pers. : 102 900 € en A, 59 850 € en C). Nouveauté : ouverture du PTZ aux acquéreurs successifs en Bail Réel Solidaire (BRS). Dispositif prolongé jusqu'au 31/12/2027.

MAPRIMERÉNOV' & ÉCO-PTZ — JUILLET 2026

MaPrimeRénov' : guichet rouvert le 23/02/2026 après adoption LF 2026. Plafonds dépenses rénovation d'ampleur = 30 000 € HT (gain 2 classes DPE) / 40 000 € HT (gain ≥3 classes). ITE/ITI et chaudières biomasse retirées du parcours par geste (éligibles uniquement en rénovation d'ampleur). Éco-PTZ : maintenu 50 000 € max sur 20 ans, sans condition de revenus, logement achevé depuis + de 2 ans, prolongé jusqu'au 31/12/2027.

Sources & Méthodologie

Priorité : sources institutionnelles > sources marché > barèmes courtiers

INSTITUTIONNEL

- Banque de France – Taux d'usure 2026-Q3 (banque-france.fr) · Avis publié au JORF du 28/06/2026
- Légifrance – Loi de finances 2026 n° 2026-103 du 19/02/2026 · Décret n° 2025-299 du 29/03/2025 (PTZ)
- HCSF – Décision D-HCSF-2021-7 + révision juin 2023 · Réunion mars 2026 : règles maintenues
- Service-Public.fr – Éco-PTZ / DMT0 / Notaire · ecologie.gouv.fr
- SGFGAS — Fonds de Garantie Accession Sociale (sgfgas.fr)
- Anah — MaPrimeRénov' (anah.gouv.fr) · ANIL (anil.org) · ADEME

MARCHÉ

- Observatoire Crédit Logement/CSA – Données juin 2026 (lobservatoirecreditlogement.fr) : 3,26 % moyen, 254 mois
- CAFPI · Pretto · April – Baromètres taux juillet 2026

COURTIERS / BARÈMES

- Meilleurtaux – Baromètre des taux juillet 2026 (meilleurtaux.com)
- Empruntis – Baromètre mensuel juillet 2026 (empruntis.com)
- Sofinco – Barème crédit conso 2026
- Solutis · Immobilier Danger · Hestia – Prêt relais juillet 2026
- Crédit Logement – Barème garantie · Notaires.fr

Protocole de fiabilité : En cas de contradiction, sources institutionnelles priment sur sources marché, qui priment sur barèmes courtiers. ⚠ **ALERTE** affichée si donnée introuvable, obsolète (>3 mois) ou contradictoire entre sources. Variation >±0,20 pt signalée ANOMALIE.