validya

Rapport d'analyse du marché crédit — France

Tableau de bord mensuel — NOVEMBRE 2026

Données de NOVEMBRE 2026 — extraites le 13/11/2026

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

3,76 %	**5,40 %**	**2,50 %**	**≈ 4,7 %**
Taux moyen 20 ans (+0,10 pt)	Usure immobilier ≥ 20 ans	Taux de dépôt BCE	OAT 10 ans (> 5 % le 21/10)
Pretto — novembre 2026 (09/11)	*Banque de France — Q4 2026 (inchangé)*	*Statu quo le 29/10 · hausse attendue 17/12*	*TEC 10 AFT ~4,7 % au 10-12/11/2026*

Synthèse mensuelle établie à partir des sources institutionnelles (Banque de France, HCSF, SGFGAS, Anah, Service-Public.fr), des données de marché (Observatoire Crédit Logement/CSA) et des baromètres courtiers. Document d'information — ne constitue pas une offre de crédit.

Barème Crédit Immobilier – Taux par Durée & Profil

Novembre 2026 · Taux nominaux hors assurance · Sources : Pretto (09/11) · Meilleurtaux (06/11) · CAFPI (début nov.) · Crédit Logement/CSA (octobre 2026)

Durée	Profil Excellent	Profil Moyen	Profil Élevé	Usure Q4	Δ moyen
7 ans	3,20 %*	3,35 %*	3,50 %*	4,09 %	+0,05 pt
10 ans	3,25 %*	3,44 %	3,58 %	4,68 %	+0,04 pt
15 ans	3,35 %	3,53 %	3,73 %	4,68 %	+0,05 pt
20 ans	3,52 %	3,70 %	3,83 %	5,40 %	+0,08 pt
25 ans	3,55 %	3,82 %	4,05 %	5,40 %	+0,10 pt

Contexte novembre 2026 : la hausse se poursuit : Pretto 3,56 / 3,76 / 3,85 % sur 15 / 20 / 25 ans (+0,06 à +0,11 pt), Meilleurtaux 3,50-3,58 / 3,70 / 3,80 %, CAFPI 3,40 / 3,61 %. Les barèmes des banques partenaires Meilleurtaux ont pris ~20 pdb et dépassent généralement 4 % ; certaines banques prêtent à plus de 4 % sur 20 ans. L'OAT 10 ans a franchi 5 % le 21/10 (1re fois depuis 2002).

** 7 ans et Excellent 10 ans : estimation, aucun barème publié sur ces durées. Excellent = Meilleurtaux « excellents dossiers » / Pretto « meilleur taux » (top 10 %) · Moyen = médiane Pretto/Meilleurtaux/CAFPI · Élevé = barème Pretto avant négociation.*

STATS MARCHÉ — OCTOBRE 2026 (dern. publ.)

Taux moyen marché (toutes durées) · sept. 3,40 %

3,49 %

Durée moyenne des prêts

253 mois

Part des prêts ≥ 25 ans

49,3 %

Production en montant (3 mois glissants, a/a)

–0,8 %

OAT 10 ans (TEC 10, ~10-12/11/2026)

≈ 4,7 %

Source : Observatoire Crédit Logement/CSA — octobre 2026 (publ. nov.)

⚠️ À NOTER : les meilleurs dossiers obtiennent désormais 3,35 % sur 15 ans et 3,52 – 3,55 % sur 20/25 ans ; la médiane progresse de +0,04 à +0,10 pt sur un mois. Les barèmes de nombreuses banques dépassent 4 % avant négociation. Dispersion de 15 pdb entre courtiers sur 20 ans (CAFPI 3,61 % → Pretto 3,76 %).

Perspectives fin 2026 : Pretto annonce un « marché haussier » et une nouvelle hausse des barèmes ; Meilleurtaux juge que la hausse ne devrait pas s'interrompre à court terme (banques prêtant sous leur coût de refinancement). **À retenir :** les taux moyens atteignent 3,70 % sur 20 ans et 3,82 % sur 25 ans ; l'écart entre meilleurs dossiers et barème standard se resserre (≈ 0,30 – 0,50 pt).

Taux Crédit Consommation & Travaux Éco/Verts

Novembre 2026 · TAUX NOMINAUX (hors assurance & frais) · Sources : Empruntis (05/11) · Comparateurbanque (nov.) · Younited · Cofidis · ANIL / Service-Public.fr · Usure Q4 BdF (JORF 26/09)

CRÉDIT CONSO STANDARD — TAUX NOMINAUX

Durée	Bas	Moyen	Haut
≤ 3 ans	3,90 %	6,20 %	8,20 %
4 – 5 ans	4,20 %	6,90 %	8,30 %
6 – 7 ans	5,20 %	7,20 %	8,30 %
8 – 10 ans	5,90 %	7,60 %	8,30 %

Taux NOMINAUX (débiteur) estimés = TAEG constaté – ~0,30 pt de frais.
Rappel usure TAEG Q4 2026 (JORF 26/09) : ≤3k€ → 23,60 % · 3–6k€ → 15,76 % · >6k€ → 8,56 %.
Bas = Younited dès 3,99 % · meilleur classement dès 4,20 % TAEG (Comparateurbanque, nov.) · Moyen = ancrage inchangé (Cofidis ~6,90 % / Empruntis) · Haut = borné par l'usure. Promos ≤ 12 mois dès 0,90 % TAEG (hors barème).

TAEG RÉELLEMENT CONSTATÉS — CAS TYPES

Cas type	TAEG constaté	Source
10 – 15 k€ / 12 mois	0,90 % (marché 3,08 %)	*Empruntis 05/11 — sans frais de dossier*
10 – 15 k€ / 36 mois	4,90 – 7,58 %	*Empruntis 05/11 — mini · taux du marché*
10 – 15 k€ / 60 – 72 mois	5,40 – 7,75 %	*Empruntis 05/11 — mini · taux du marché*

Les TAEG > 6 000 € restent plafonnés par l'usure Q4 2026 à 8,56 % (TEM T3 : 6,42 %) : la marge de négociation y est structurellement faible. Débiteur Empruntis : 4,79 % (36 m.) · 5,27 % (60 m.) · 5,47 % (72 m.).

TRAVAUX ÉCO / PRÊTS VERTS — TAUX NOMINAUX

Durée	Éco-PTZ	Prêt vert bonifié	Travaux classique
≤ 3 ans	0 %	0,90 – 1,90 %	4,79 – 7,28 %
≤ 5 ans	0 %	0,90 – 2,00 %	5,27 – 7,40 %
≤ 7 ans	0 %	1,00 – 2,20 %	5,47 – 7,63 %
≤ 10 ans	0 %	0,90 – 2,50 %	5,90 – 7,40 %
11 – 15 ans	0 %	1,20 – 2,50 %	6,20 – 7,80 %

ÉCO-PTZ — PLAFONDS PAR BOUQUET DE TRAVAUX

Nature des travaux	Montant max	Durée max
1 poste de travaux	15 000 €	*15 ans*
2 postes de travaux	25 000 €	*15 ans*
3 postes et plus	30 000 €	*15 ans*
Rénovation globale	50 000 €	*20 ans*

Éco-PTZ : logement achevé depuis + de 2 ans · résidence principale · RGE obligatoire · SANS condition de revenus · durée minimale 3 ans · isolation des vitres plafonnée à 7 000 € · assainissement non collectif 10 000 € · prolongé jusqu'au 31/12/2027.

Sources : Empruntis (relevé 05/11/2026) · Comparateurbanque (nov. 2026) · Younited · Cofidis · Le Blog Finance · ANIL / Service-Public.fr · BdF (usure Q4) · Extraction 13/11/2026

Prêt Relais – Conditions Marché Novembre 2026

Sources : Cyberprêt (03/11) · Hestia · Empruntis · Solutis · Banque de France (TEM T3 2026 · usure Q4 2026)

Paramètre	Valeur observée	Source
Taux nominal annuel moyen	**~4,00 %**	*Stable vs octobre · haut de fourchette Cyberprêt / Hestia*
Fourchette constatée	**3,10 % – 4,20 %**	*Cyberprêt 03/11 : 3,10 / 3,55 / 3,95 % · Hestia 3,40 – 4,20 %*
Surcoût vs amortissable 20 ans	**+0,30 pt**	*Calcul Validya (4,00 % vs 3,70 %)*
TAEG moyen (toutes charges)	**4,87 %**	*BdF TEM T3 2026 (déduit : 6,49 % × 3/4)*
Taux d'usure plafond	**6,49 %**	*BdF Q4 2026 (JORF 26/09, +0,10 pt)*
Quotité d'avance standard	**70 %**	*Fourchette pratiquée 50 – 80 %*
Quotité avec mandat exclusif	**Jusqu'à 80 %**	*Biens en marché tendu / estimation prudente*
Durée standard	**12 mois**	*Prorogeable 1 fois*
Durée maximale	**24 mois**	*Plafond de place*

4,00 %

Taux nominal moyen

Stable vs octobre · 3,10 – 4,20 %

80 %

Quotité max

Mandat exclusif

24 mois

Durée max

12 mois + 12 prorogeables

⚠️ À NOTER : le nominal moyen du prêt relais reste autour de 4,00 % (de 3,10 % pour les meilleurs dossiers à ~4,20 %). Taux d'usure 6,49 % et TEM T3 4,87 % inchangés jusqu'au 31/12. L'écart avec un prêt amortissable 20 ans se réduit à +0,30 pt.

Exemple chiffré — bien estimé 300 000 €, capital restant dû 60 000 € : valeur nette 240 000 € × quotité 70 % = **168 000 € d'avance relais**. Coût des intérêts à 4,00 % sur 12 mois (franchise totale) ≈ **6 720 €**, portés à ≈ 13 440 € si la vente n'aboutit qu'au terme des 24 mois. Avec mandat exclusif (quotité 80 %) l'avance monte à 192 000 € — mais le coût d'intérêt suit proportionnellement.

Taux d'Usure Officiels – Q4 2026

En vigueur en novembre 2026 · Applicables du 1er octobre au 31 décembre 2026 · Avis Banque de France publié au JORF le 26/09/2026 · TEM = taux effectif moyen T3 2026 (source BdF)

Catégorie de crédit	Usure Q3 2026	Usure Q4 2026	TEM T3 2026 (base Q4)	Variation
Immobilier fixe < 10 ans	4,07 %	**4,09 %**	**3,07 %**	+0,02 pt
Immobilier fixe 10–20 ans	4,57 %	**4,68 %**	**3,51 %**	+0,11 pt
Immobilier fixe ≥ 20 ans	5,29 %	**5,40 %**	**4,05 %**	+0,11 pt
Immobilier à taux variable	5,28 %	**5,52 %**	**4,14 %**	+0,24 pt
Prêt relais	6,39 %	**6,49 %**	**4,87 %**	+0,10 pt
Conso ≤ 3 000 €	23,53 %	**23,60 %**	**17,70 %**	+0,07 pt
Conso 3 001 – 6 000 €	15,67 %	**15,76 %**	**11,82 %**	+0,09 pt
Conso > 6 000 €	8,56 %	**8,56 %**	**6,42 %**	= 0,00 pt

⚠️ À NOTER : seuils Q4 2026 inchangés en novembre, applicables jusqu'au 31 décembre inclus (variations Q3 → Q4 rappelées ci-dessus). Les seuils du 1er trimestre 2027 seront publiés par la Banque de France fin décembre.

MODE DE CALCUL

Seuil de l'usure = taux effectif moyen pratiqué par les banques au trimestre précédent, majoré d'un tiers. Publication trimestrielle au JORF, application du 1er jour du trimestre. Le TAEG d'une offre (intérêts + assurance + frais de dossier + garantie + courtage) ne peut jamais le dépasser, sous peine de nullité du contrat.

CE QUE CELA CHANGE POUR L'EMPRUNTEUR

Le plafond ≥ 20 ans à 5,40 % laisse ~1,58 pt de marge au-dessus du taux moyen 25 ans (3,82 %) ; mais une fois assurance, garantie et frais intégrés au TAEG, Meilleurtaux note que l'usure commence à bloquer les projets les plus modestes (taux > 4 % pour les revenus < 40 k€). Vigilance conso > 6 000 € (8,56 %) où les taux du marché atteignent 7,58 – 7,75 % TAEG.

Normes HCSF & Reste à Vivre

NOVEMBRE 2026 · Décision D-HCSF-2021-7 · Révision juin 2023 · Règles maintenues (HCSF 15/09/2026) · Marge de flexibilité utilisée à 18,1 % au T2 2026

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.

25 ans

Durée max standard

RAPPEL DE CALCUL

Le plafond de 35 % s'entend **assurance emprunteur incluse** : sur un dossier à 3,50 % sur 20 ans, une assurance à 0,34 % consomme à elle seule près de 3 points de capacité. Les revenus locatifs sont retenus à 70 % de leur montant.

RESTE À VIVRE — BENCHMARKS MARCHÉ 2026

Configuration	Fourchette 2026	Retenu Validya	Tend.
Personne seule	*700 – 1 000 €/mois*	**900 €**	→
Couple sans enfant	*1 200 – 1 800 €/mois*	**1 400 €**	→
Couple + 1 enfant	*1 500 – 2 100 €/mois*	**1 750 €**	→
Par enfant supplém.	*+200 – 500 €/mois*	**+350 €**	→

Aucun seuil légal : chaque banque fixe le sien. BNP Paribas et Société Générale exigent 1 500 – 2 000 € pour un couple ; montants relevés en Île-de-France et grandes métropoles. Un dossier à 34 % d'endettement peut être refusé sur ce seul critère.

MARGE DE DÉROGATION — UTILISATION RÉELLE

Indicateur	Valeur	Lecture
Quota autorisé HCSF	**20,0 %**	*de la production trimestrielle*
Réellement utilisé	**18,1 %**	*T2 2026 (HCSF 15/09/2026) · T1 : 17,5 % · T2 2025 : 16,0 %*
Marge encore disponible	**1,9 pt**	*utilisation en hausse · marge qui se resserre*

Taux d'effort moyen constaté 30,9 % et durée moyenne 22,7 ans (juin 2026). Aucune réforme HCSF attendue d'ici fin 2026.

Sources : HCSF D-HCSF-2021-7 · Révision juin 2023 · economie.gouv.fr/hcsf · HCSF 15/09/2026 (dérogations T2, via CAFPI) · Reassurez-moi, Moniflow, UFC-Que Choisir · Extraction 13/11/2026

Frais Annexes — Notaire, Garanties & Soulte

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

FRAIS DE NOTAIRE & DMTO

Type d'acquisition	Frais totaux	DMTO	Commentaire
Ancien — dép. à 5,00 %	7,5 – 8,5 %	6,32 %	*89 départements (mesfraisnotaire.fr)*
Ancien — dép. resté à 4,50 %	7,0 – 8,0 %	5,81 %	*11 départements · Indre ≈ 5,09 %*
Ancien — primo-accédant RP	7,0 – 8,0 %	5,81 %	*Exonéré de la hausse 2025*
Neuf / VEFA	2,0 – 3,0 %	~0,7 %	*Quasi-exonération de DMTO*

⚠️ Hausse départementale des DMTO (4,50 % → 5,00 %) toujours en vigueur, autorisée jusqu'au 30 avril 2028. Les primo-accédants acquérant leur résidence principale en sont expressément exclus par la loi de finances 2025 — écart de 0,51 pt sur le prix d'acquisition.

FRAIS BANCAIRES — MOYENNE DU MARCHÉ

Type de frais	% du capital	Plafond / médiane €
Frais de dossier (banque traditionnelle)	0,5 – 1,4 %	*Moy. 1 900 € sur 200 k€ · jusqu'à 2 500 €*
Frais de dossier (banque en ligne)	0 %	*Souvent offerts (Boursorama, Fortuneo…)*
Frais de courtier	0,5 – 2,0 %	*≈ 1 % · médiane 1 000 – 2 500 € · plafond ~5 000 €*

Frais de courtage dus au déblocage des fonds uniquement, jamais avant. Négociables à la baisse sur les dossiers > 300 000 €.

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*	*0,3 – 0,7 % capital restant*

Détail Crédit Logement (ex. 200 000 €) : ~1,4 % ≈ 2 800 €, dont commission acquise + FMG (fonds mutuel de garantie) · ~73 % du FMG restitué en fin de prêt en l'absence d'incident.

RACHAT DE SOULTE — FRAIS NOTARIAUX

Cas de figure	Droits de partage	Émoluments notariaux
Divorce / dissolution de PACS	1,1 %	*~1,5 % de la valeur du bien*
Succession / autre séparation	2,5 %	*~1,5 % de la valeur du bien*

Piège de calcul : l'assiette des droits de partage et des émoluments est la **valeur brute du bien**, pas le montant de la soulte. Sur un bien à 300 000 € racheté en divorce, les droits de partage s'élèvent à 3 300 € même si la soulte n'est que de 60 000 €.

Aides à l'Accession — PTZ & PAS

NOVEMBRE 2026 · Décret n° 2025-299 du 29/03/2025 · Sources : SGFGAS · Service-Public.fr · ANIL

PTZ — QUOTITÉS PAR TRANCHE DE REVENUS (et non par zone)

Tr.	Plafond de revenu par zone (A · B1 · B2 · C)	Coll./Ind.	Différé	Durée
T1	*25 000 · 21 500 · 18 000 · 15 000 €*	**50 / 30 %**	*10 ans*	*25 ans*
T2	*31 000 · 26 000 · 22 500 · 19 500 €*	**40 / 20 %**	*8 ans*	*20 ans*
T3	*37 000 · 30 000 · 27 000 · 24 000 €*	**40 / 20 %**	*2 ans*	*15 ans*
T4	*au-delà des seuils de la tranche 3*	**20 / 10 %**	*aucun*	*10 ans*

PTZ — PLAFONDS DE RESSOURCES (RFR N-2)

Composition	A / A bis	B1	B2	C
1 personne	**49 000 €**	**34 500 €**	**31 500 €**	**28 500 €**
4 personnes	**102 900 €**	**72 450 €**	**66 150 €**	**59 850 €**
8 personnes et +	**161 700 €**	*proportionnel*	*proportionnel*	*proportionnel*

Conditions : primo-accédant · résidence principale · neuf ou VEFA sur les 5 zones, ou ancien avec ≥ 25 % de travaux en B2/C. Depuis le 01/04/2025 la maison individuelle neuve est de nouveau éligible sur tout le territoire. Nouveautés 2026 : quotité vente HLM doublée (10 → 20 %), PSLA/BRS individuels alignés sur le collectif. Prolongé jusqu'au 31/12/2027. PLF 2027 (en discussion) : PTZ « parentalité » proposé, non adopté à ce jour.

PAS — TAUX PLAFONDS RÉGLEMENTÉS

Durée du prêt	Taux plafond	Nature
≤ 12 ans	**5,80 %**	*Taux fixe*
> 12 et ≤ 15 ans	**6,00 %**	*Taux fixe*
> 15 et ≤ 20 ans	**6,15 %**	*Taux fixe*
> 20 ans	**6,25 %**	*Taux fixe*
Toutes durées	**5,80 %**	*Variable / révisable*

ℹ️ Taux plafonds PAS : dernier barème SGFGAS publié au 01/12/2025. Le barème est révisé semestriellement en fonction du taux de référence SGFGAS — vérifier auprès de votre établissement le barème en vigueur à la date de votre offre.

PAS — CARACTÉRISTIQUES & PLAFONDS DE RESSOURCES

Caractéristique	Valeur 2026
Plafond ressources — 1 pers., zone B2/C	**33 771 €**
Plafond ressources — 6 pers., zone A bis	**121 650 €**
Durée du prêt	**5 à 30 ans (35 ans max)**

Cumulable avec le PTZ, le prêt Action Logement et un crédit classique. La garantie FGAS dispense de frais de garantie privée. RFR de l'année N-2 (revenus 2024 pour un PAS 2026).

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

NOVEMBRE 2026 · Sources : Anah · ADEME · ANIL · Service-Public.fr

MAPRIMERÉNOV' — RÉNOVATION D'AMPLEUR (ANAH)

Profil de revenus	Taux d'aide	Gain 2 classes	Gain 3 classes +
Très modeste	80 %	24 000 €	32 000 €
Modeste	60 %	18 000 €	24 000 €
Intermédiaire	45 %	13 500 €	18 000 €
Supérieur	10 %	3 000 €	4 000 €

Plafonds de dépenses éligibles : 30 000 € HT pour un gain de 2 classes DPE · 40 000 € HT à partir de 3 classes. Audit + Mon Accompagnateur Rénov' obligatoires. NOUVEAU 01/09/2026 : aucune aide d'ampleur si un chauffage au gaz est conservé après travaux.

PLAFONDS DE RESSOURCES 2026 — HORS ÎLE-DE-FRANCE (RFR)

Composition	Très modeste	Modeste	Intermédiaire
1 pers. — hors IDF	≤ 17 363 €	≤ 22 259 €	≤ 31 185 €
2 pers. — hors IDF	≤ 25 393 €	≤ 32 553 €	≤ 45 842 €
1 pers. — Île-de-France	≤ 24 031 €	≤ 29 253 €	≤ 40 851 €
2 pers. — Île-de-France	≤ 35 270 €	≤ 42 933 €	≤ 60 051 €

Plafonds 2026 relevés de +1,105 % (RFR N-1 ou N-2). Au-delà du profil intermédiaire, le ménage bascule en catégorie « supérieur » et l'aide chute à 10 %.

ÉCO-PTZ — PRÊT TRAVAUX À 0 %

0 %
Taux d'intérêt
L'État prend en charge les intérêts

50 000 €
Montant maximum
Rénovation à performance globale

20 ans
Durée maximale
15 ans pour les autres bouquets

Logement achevé depuis plus de 2 ans · résidence principale · RGE · SANS condition de revenus · cumulable MaPrimeRénov' et CEE · jusqu'au 31/12/2027. PLF 2027 (en discussion) : remboursement modulé selon les économies d'énergie (amdt I-3817, voté 30/10).

PARCOURS PAR GESTE — RÉFORME DU 1er SEPTEMBRE 2026

Règle	Situation au 01/09/2026
Isolation (murs, combles), fenêtres, ventilation	Sortis du parcours par geste
Chauffage bois, CET, solaire thermique	Sortis du parcours par geste
Parcours par geste recentré sur	Chauffage décarboné (PAC…)
Coup de pouce solaire thermique / CET	×4 à ×7 → 01/01/2027
PLF 2027 : dotation Anah (proposée)	1,45 → 1,233 Md€

Sources : Anah — Guide des aides financières, édition septembre 2026 · ADEME · ANIL · Service-Public.fr · PLF 2027 (Meilleurtaux 10/2026, Économie Matin 02/11/2026) · Extraction 13/11/2026

Flash Info Réglementation — NOVEMBRE 2026

Faits nouveaux du mois qui modifient la capacité d'emprunt

BARÈMES NOVEMBRE — 20 ANS À 3,70 – 3,76 %, CERTAINES BANQUES > 4 %

La hausse se poursuit pour le 3e mois : Pretto relève 3,56 % sur 15 ans, 3,76 % sur 20 ans et 3,85 % sur 25 ans (+0,06 à +0,11 pt), Meilleurtaux 3,50-3,58 / 3,70 / 3,80 %, CAFPI 3,40 / 3,61 %. Les barèmes des banques partenaires Meilleurtaux ont pris environ 20 pdb en quelques semaines et dépassent généralement 4 % ; Crédit Mutuel du Sud-Ouest (+0,25 pt le 19/10) et Crédit Agricole Île-de-France (+0,20 pt) ont relevé leurs grilles en cours de mois. Les excellents dossiers obtiennent 3,35 % sur 15 ans et 3,52 – 3,55 % sur 20/25 ans ; les ménages < 40 k€ de revenus dépassent 4 % sur 25 ans.

OAT 10 ANS — AU-DESSUS DE 5 % LE 21/10, PLUS HAUT DEPUIS 2002

Le 21 octobre, l'OAT 10 ans française a dépassé 5 % pour la première fois depuis 2002, avant de refluer autour de 4,7 % début novembre (TEC 10 AFT ~4,7 % au 10-12/11, spread OAT-Bund ~142 pdb). Elle se situe désormais environ un point au-dessus du taux moyen des crédits sur 20 ans : selon Meilleurtaux, les banques prêtent sous leur coût de refinancement, ce qui alimente la hausse des barèmes. Moody's a maintenu la note Aa3 le 23/10 avec perspective négative ; la décision de S&P est attendue le 27 novembre.

BCE — STATU QUO LE 29/10, HAUSSE DE 25 PDB ATTENDUE LE 17/12

Le Conseil des gouverneurs a maintenu à l'unanimité ses taux le 29 octobre (dépôt 2,50 %, refi 2,65 %, prêt marginal 2,90 %), après deux hausses en juin et septembre (+50 pdb depuis juin). L'inflation de la zone euro est remontée à 3,8 % sous l'effet de l'énergie. Un sondage Reuters (13/11) anticipe une hausse du taux de dépôt à 2,75 % lors de la réunion du 17 décembre. Christine Lagarde a annoncé le même jour son départ anticipé de la présidence de la BCE, effectif le 7 février 2027.

OBSERVATOIRE CSA — 3,49 % EN OCTOBRE, +9 PDB, MARCHÉ « RÉCESSIF »

Le taux moyen des prêts accordés atteint 3,49 % en octobre (3,40 % en septembre) : 3,32 % sur 15 ans, 3,54 % sur 20 ans, 3,57 % sur 25 ans ; +24 pdb depuis juin, +33 pdb depuis décembre 2025. Durée moyenne 253 mois, 49,3 % des prêts ≥ 25 ans. Sur 3 mois glissants, la production recule de 0,8 % en montant (+4,7 % en nombre) ; sur 12 mois −4,2 %. Le coût des opérations progresse plus vite que les revenus (+3,0 % vs +1,7 % sur 10 mois) : l'Observatoire juge que le marché entre dans une phase récessive.

HCSF — DÉROGATIONS T2 À 18,1 %, CADRE 35 % / 25 ANS INCHANGÉ

Lors de sa séance du 15 septembre, le HCSF a maintenu le plafond d'effort de 35 % (assurance incluse), la durée de 25 ans (27 ans en VEFA ou travaux ≥ 10 %) et la marge de flexibilité de 20 %. L'utilisation de cette marge progresse à 18,1 % au T2 2026 (17,5 % au T1, 16,0 % un an plus tôt) : il ne reste que ~1,9 pt de dérogations disponibles. Le taux d'effort moyen constaté atteint 30,9 % et la durée moyenne 22,7 ans (juin 2026). Le barème des taux plafonds PAS reste celui du 01/12/2025.

PLF 2027 — PTZ « PARENTALITÉ », ÉCO-PTZ MODULÉ, ANAH EN BAISSE

Le projet de loi de finances 2027, en cours d'examen au Parlement, prévoit un PTZ « parentalité » (ménages attendant un enfant ou avec un enfant de moins de 3 ans, sous conditions de ressources) et la suppression du plafond annuel de dépense du PTZ. Les députés ont voté un éco-PTZ à remboursement modulé selon les économies d'énergie (amdt I-3817, 240 mois max, offres à compter du 01/01/2027) et son ouverture aux protections solaires. La dotation de l'Anah passerait de 1,45 à 1,233 Md€. Aucune de ces mesures n'est définitive avant le vote final.

CE QU'IL FAUT RETENIR : les barèmes immobiliers progressent encore (+0,04 à +0,10 pt ; 3,70 % sur 20 ans, 3,82 % sur 25 ans) et de nombreuses banques dépassent 4 % avant négociation ; l'OAT 10 ans a franchi 5 % le 21/10. BCE inchangée le 29/10, hausse attendue le 17/12. Usure Q4, HCSF (35 % / 25 ans), PTZ et éco-PTZ inchangés ; le PLF 2027 pourrait modifier PTZ, éco-PTZ et MaPrimeRénov' en 2027.

Sources & Méthodologie

Priorité : sources institutionnelles > sources marché > barèmes courtiers

INSTITUTIONNEL

- Banque de France – Taux d'usure 2026-Q4 · TEM T3 2026 · Avis JORF du 26/09/2026 (applicable 01/10 → 31/12) · AFT – TEC 10 (novembre 2026)
- BCE – Décision du 29/10/2026 (taux inchangés : dépôt 2,50 %, refi 2,65 %, prêt marginal 2,90 %) · Prochaine réunion 17/12/2026 · Légifrance – Décret n° 2025-299 (PTZ) · LF 2025 (DMTO)
- HCSF – Décision D-HCSF-2021-7 + révision juin 2023 · Séance du 15/09/2026 : règles maintenues · Dérogations T2 2026 = 18,1 %
- Anah – Guide des aides financières, édition septembre 2026 · Réforme MaPrimeRénov' du 01/09/2026 · PLF 2027 (Assemblée nationale, examen oct.-nov. 2026)
- SGFGAS – Taux plafonds PAS (barème du 01/12/2025) · Service-Public.fr / ANIL – Éco-PTZ, PTZ

MARCHÉ

- Observatoire Crédit Logement/CSA – Publication d'octobre 2026 (3,49 % taux moyen, 253 mois, 49,3 % des prêts ≥ 25 ans, production −0,8 % sur 3 mois glissants)
- Contexte obligataire – OAT 10 ans > 5 % le 21/10 (plus haut depuis 2002), ~4,7 % mi-novembre · Moody's Aa3 perspective négative (23/10) · S&P attendu le 27/11

COURTIERS / BARÈMES

- Pretto – Baromètre du 09/11/2026 (3,56 % / 3,76 % / 3,85 % sur 15 / 20 / 25 ans ; meilleur taux 20 ans 3,52 %) · Meilleurtaux – Baromètre du 06/11/2026
- CAFPI – Baromètre de novembre 2026 via MoneyVox (3,40 % / 3,61 % sur 15 / 20 ans) · Empruntis – Baromètre prêt personnel et crédit travaux (05/11/2026)
- Meilleurtaux – barèmes des banques partenaires > 4 % (06/11/2026) · Crédit Mutuel du Sud-Ouest / Crédit Agricole IDF – relèvements des 19 et 21/10
- Younited · Cofidis · Comparateurbanque (classement nov. 2026) – TAEG conso · Le Blog Finance – prêts verts bonifiés (CA, BP, CM)
- Cyberprêt (03/11/2026) · Hestia · Empruntis · Solutis – Prêt relais · mesfraisnotaire.fr – DMTO par département · Meilleurtaux – frais de dossier · Crédit Logement

Protocole de fiabilité : En cas de contradiction, sources institutionnelles priment sur sources marché, qui priment sur barèmes courtiers. **Estimation** signalée lorsque la donnée n'est pas confirmée par une source officielle datée de moins de 3 mois. Taux indicatifs, hors assurance, sans valeur contractuelle.