

Rapport d'analyse du marché crédit — France

Tableau de bord mensuel — OCTOBRE 2026

Données de OCTOBRE 2026 — extraites le 08/10/2026

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

3,66 %

Taux moyen 20 ans (+0,12 pt)

Pretto — octobre 2026

5,40 %

Usure immobilier $\geq$ 20 ans

Banque de France — Q4 2026 (+0,11 pt)

2,50 %

Taux de dépôt BCE

Statu quo attendu le 29/10/2026

4,48 %

OAT 10 ans (plus haut 2008)

Clôture au 14/09/2026 · tension soutenue

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

Octobre 2026 · Taux nominaux hors assurance · Sources : Pretto (01/10) · Meilleurtaux (01/10) · CAFPI (01/10) · Empruntis · Crédit Logement/CSA (août 2026)

Durée	Profil Excellent	Profil Moyen	Profil Élevé	Usure Q4	Δ moyen
7 ans	2,80 %	3,30 %	3,55 %*	4,09 %	+0,10 pt
10 ans	2,85 %	3,40 %	3,55 %*	4,68 %	+0,10 pt
15 ans	2,95 %	3,48 %	3,80 %	4,68 %	+0,08 pt
20 ans	3,10 %	3,62 %	3,86 %	5,40 %	+0,12 pt
25 ans	3,25 %	3,72 %	3,95 %	5,40 %	+0,12 pt

Contexte octobre 2026 : la hausse s'accélère nettement : Pretto relève son 20 ans de +0,12 pt (3,54 % → 3,66 %), 25 ans à 3,75 %. Les barèmes standards des banques partenaires Meilleurtaux atteignent 3,86 % (vs 3,69 % début septembre). L'OAT 10 ans a touché 4,48 % le 14/09, son plus haut depuis 2008. La Banque de France a relevé l'usure Q4 de +0,11 pt sur l'immo long. Dispersion 20 pdb entre courtiers sur 20 ans (Meilleurtaux 3,50 % → Pretto 3,66 % → Empruntis 3,68 %).

** Profil Élevé 7/10 ans : estimation, aucun barème haut publié sur ces durées. Excellent = taux mini courtiers · Moyen = médiane Pretto/Meilleurtaux/CAFPI/Empruntis · Élevé = barème Pretto avant négociation.*

STATS MARCHÉ — AOÛT 2026 (dern. publ.)

Taux moyen marché (toutes durées)

3,31 %

Durée moyenne des prêts

252 mois

Part des prêts ≥ 25 ans

49,3 %

Production de crédit (3 mois, a/a)

-16,8 %

OAT 10 ans (14/09/2026)

4,48 %

Source : Observatoire Crédit Logement/CSA — août 2026

⚠ À NOTER : Accélération de la hausse en octobre 2026 (20 ans Pretto 3,66 %, +0,12 pt ; 25 ans 3,72 %, +0,12 pt). Les barèmes standards Meilleurtaux atteignent 3,86 % (vs 3,69 % début septembre, +0,17 pt). OAT 10 ans > 4,4 %. Dispersion 20 pdb entre courtiers sur 20 ans.

Perspectives fin 2026 : Pretto confirme la trajectoire vers 3,80 – 4,00 % sur 20 ans d'ici décembre, l'Observatoire CSA vise ~4 % fin 2027. **À retenir :** la hausse s'installe (+0,10/+0,12 pt vs septembre sur toutes les durées) : les meilleurs dossiers restent à 3,10 % sur 20 ans mais l'écart avec le barème standard (3,80 %) atteint désormais 0,70 pt.

Taux Crédit Consommation & Travaux Éco/Verts

Octobre 2026 · TAUX NOMINAUX (hors assurance & frais) · Sources : Empruntis · Meilleurtaux · Younited · Cofidis · Cetelem · Sofinco · 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 % · Hello bank / Cofinoga dès 4,20 % TAEG · Moyen = Cofidis ~6,90 % (36 mois) / Empruntis 8,17 % (36-60 mois) · Haut = borné par l'usure. Promos ≤ 12 mois dès 0,90 % TAEG (hors barème).

TAEG RÉELLEMENT CONSTATÉS — CAS TYPES

Cas type	TAEG constaté	Source
15 000 € / 12 mois	0,90 – 9,49 %	Meilleurtaux (TAEG moyen 4,23 %)
10 000 € / 36 – 60 mois	8,17 % (déb. 7,88 %)	Empruntis — taux moyen
15 000 € / 60 mois (promo)	4,90 – 5,50 %	Cofidis · Sofinco 4,90 % (37-48 mois)

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. Banques : LCL 6,30 % · CA 6,70 % · BNP 7,12 %.

TRAVAUX ÉCO / PRÊTS VERTS — TAUX NOMINAUX

Durée	Éco-PTZ	Prêt vert bonifié	Travaux classique
≤ 3 ans	0 %	0,90 – 1,90 %	4,60 – 6,20 %
≤ 5 ans	0 %	0,90 – 2,00 %	4,40 – 5,70 %
≤ 7 ans	0 %	1,00 – 2,20 %	5,50 – 7,00 %
≤ 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.

Prêt Relais – Conditions Marché Octobre 2026

Sources : Ymanci (01/10) · Meilleurtaux · Empruntis · Solutis · Immobilier Danger · Banque de France (TEM T3 2026 · usure Q4 2026)

Paramètre	Valeur observée	Source
Taux nominal annuel moyen	~4,00 %	Fourchette 3,40 – 4,00 % · Immobilier Danger (10/2026)
Fourchette constatée	3,40 % – 4,20 %	+0,10 pt vs septembre, suit la hausse immo
Surcoût vs amortissable 20 ans	+0,38 pt	Calcul Validya (4,00 % vs 3,62 %)
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

+0,10 pt vs septembre · hausse

80 %

Quotité max

Mandat exclusif

24 mois

Durée max

12 mois + 12 prorogeables

⚠ ALERTE : Usure Q4 relais relevée à 6,49 % (+0,10 pt vs Q3, JORF 26/09). Le TEM T3 2026 ressort à ~4,87 % (6,49 × 3/4), soit +0,08 pt vs T2 (4,79 %). Le nominal moyen passe à ~4,00 % (fourchette 3,40 – 4,20 %), en ligne avec la hausse immo. La hausse de l'usure donne +10 pdb de marge au-dessus du TAEg moyen.

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 octobre 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 : L'usure monte sur toutes les catégories immo (+0,02 à +0,24 pt) et conso ≤ 6k€, mais reste stable sur la conso > 6k€. Les seuils Q4 s'appliquent jusqu'au 31 décembre inclus.

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 monté à 5,40 % laisse ~1,68 pt de marge au-dessus du taux moyen constaté (3,72 % sur 25 ans) : l'usure n'est pas bloquante sur l'immobilier long malgré la hausse d'octobre. Les TEM T3 montent à 4,05 % (≥20 ans) et 4,87 % (relais). Vigilance conso > 6 000 € (8,56 % inchangé, écart avec le TEM 6,42 % de nouveau comprimé), où les TAEG réels atteignent 8,17 – 8,60 %.

Normes HCSF & Reste à Vivre

OCTOBRE 2026 · Décision D-HCSF-2021-7 · Révision juin 2023 · Règles maintenues (HCSF juin 2026) · Marge de flexibilité utilisée à 17,5 % au T1 2026 (T2 non publié)

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	17,5 %	T1 2026 (HCSF 11/06/2026) · T2 toujours non publié
Marge encore disponible	2,5 pt	gisement non exploité · activation progressive

Proposition de loi Causse (intégration du « reste à vivre ») retirée le 30/04/2026 : aucune réforme HCSF attendue en 2026.

Frais Annexes — Notaire, Garanties & Soulte

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

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

OCTOBRE 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 %) et PSLA/BRS individuels alignés sur les quotités du collectif. Prolongé jusqu'au 31/12/2027.

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

i 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

OCTOBRE 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 · entreprise RGE · SANS condition de revenus · cumulable avec MaPrimeRénov' et les CEE · prolongé jusqu'au 31/12/2027.

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
Plafond d'aide cumulé sur 5 ans	20 000 €

Flash Info Réglementation — OCTOBRE 2026

Faits nouveaux du mois qui modifient la capacité d'emprunt

USURE Q4 2026 — PLAFOND ≥ 20 ANS À 5,40 %, RELAIS À 6,49 %

Publiés au JORF le 26 septembre, les nouveaux seuils d'usure sont entrés en vigueur le 1er octobre et s'appliquent jusqu'au 31 décembre : 4,09 % (< 10 ans, +0,02 pt), 4,68 % (10–20 ans, +0,11), 5,40 % (≥ 20 ans, +0,11), 5,52 % (variable, +0,24), 6,49 % (relais, +0,10) et 23,60 / 15,76 / 8,56 % en consommation. La hausse donne de l'air sur l'immobilier long : 1,68 pt de marge entre la médiane 25 ans (3,72 %) et le plafond. Vigilance sur la conso > 6 000 € : seuil inchangé à 8,56 % alors que le TEM T3 reste à 6,42 % — la marge de négociation ne se détend pas.

OAT 10 ANS — 4,48 % LE 14/09, PLUS HAUT DEPUIS 2008

Le TEC 10 a touché 4,48 % le 14 septembre, un niveau que les marchés obligataires français n'avaient plus vu depuis 2008. L'OAT était à 3,53 % en janvier, à 4,10 % mi-août et à 4,43 % le 10 septembre après la hausse BCE. Les tensions sur les finances publiques (déficit prévu à 5,1 % du PIB) et sur les prix de l'énergie entretiennent cette prime de risque, qui pèse directement sur le coût de refinancement des banques. L'écart banques/OAT se compresse à son plus bas depuis fin 2023, limitant leur marge pour amortir la hausse — d'où la poursuite probable du mouvement au T4.

PRODUCTION — L'OBSERVATOIRE CSA MAINTIENT LE DIAGNOSTIC

La dernière publication mensuelle (août 2026) reste la référence au 1er octobre : taux moyen des prêts accordés à 3,31 %, durée moyenne de 252 mois, 49,3 % des prêts ≥ 25 ans. La production reste en recul de 16,8 % sur un an (3 mois glissants), le nombre de prêts de 14,5 %. Les primo-accédants restent les plus pénalisés : coût des opérations financées +3,1 % vs revenus +1,5 %. La publication de septembre, attendue mi-octobre, intégrera les effets de la hausse BCE et de l'OAT.

CE QU'IL FAUT RETENIR : les taux d'usure Q4 2026 sont publiés (relevés sur toutes les catégories immo, conso ≤ 6 000 € en légère hausse, conso > 6 000 € inchangée) ; les barèmes immobiliers accélèrent (+0,10/+0,12 pt) dans le sillage de l'OAT 10 ans (4,48 %) ; le prêt relais passe à ~4,00 % de nominal moyen. La BCE devrait rester inchangée le 29/10. HCSF (35 % / 25 ans), PTZ, PAS et aides rénovation inchangés depuis la réforme MaPrimeRénov' du 1er septembre.

BARÈMES OCTOBRE — PRETTO +0,12 PT, VERS 3,80 – 4,00 % FIN 2026

Les grilles d'octobre confirment l'accélération : Pretto passe à 3,50 % sur 15 ans, 3,66 % sur 20 ans (+0,12 pt) et 3,75 % sur 25 ans. Meilleurtaux affiche 3,40 / 3,50-3,55 / 3,60-3,65 %, CAFPI 3,30 / 3,51 / 3,58 %. Les barèmes standards des banques partenaires Meilleurtaux atteignent désormais 3,86 % (vs 3,69 % début septembre, +0,17 pt). Les meilleurs profils tiennent encore 3,10 % sur 20 ans. Pretto confirme sa trajectoire vers 3,80 – 4,00 % sur 20 ans d'ici décembre, l'Observatoire CSA table sur ~4 % fin 2027.

BCE — STATU QUO ATTENDU LE 29/10, HAUSSE POSSIBLE EN DÉCEMBRE

Après la hausse surprise du 10 septembre (facilité de dépôt à 2,50 %, refi à 2,65 %, prêt marginal à 2,90 %), les économistes attendent un statu quo lors du Conseil des gouverneurs du 29 octobre, tandis que l'inflation totale demeure au-dessus de la cible (2,9 %). Une seconde hausse de 25 pdb est anticipée en décembre, portant la facilité de dépôt à 2,75 %. L'écart entre taux directeurs et OAT 10 ans (près de 200 pdb) traduit le fait que les barèmes bancaires sont désormais plus sensibles aux marchés obligataires qu'à la politique monétaire — ce qui va dans le même sens.

HCSF — RÈGLES MAINTENUES, DÉROGATIONS T2 TOUJOURS NON PUBLIÉES

Le HCSF confirme à son dernier rendez-vous le cadre 35 % / 25 ans (27 ans en VEFA ou travaux ≥ 10 %) sans assouplissement envisagé en 2026. La marge de 20 % reste utilisée à 17,5 % au T1 2026 (dernière publication) ; le relevé du T2 n'a toujours pas été publié par l'instance. Côté frais d'acquisition, 89 départements appliquent désormais le DMTO à 6,32 % (11 restent à 5,81 %, l'Indre à ~5,09 %), les primo-accédants en résidence principale demeurant exonérés de la hausse jusqu'au 30 avril 2028. Le barème des taux plafonds PAS reste celui du 01/12/2025.

Sources & Méthodologie

Priorité : sources institutionnelles > sources marché > barèmes courtiers

INSTITUTIONNEL

- Banque de France – Taux d'usure 2026-Q4 · Taux effectifs moyens T3 2026 · Avis JORF du 26/09/2026
- BCE – Décision du 10/09/2026 (+25 pdb : dépôt 2,50 %, refi 2,65 %, prêt marginal 2,90 %) · Prochaine réunion 29/10/2026 · Légifrance – Décret n° 2025-299 (PTZ) · LF 2025 (DMTO jusqu'au 30/04/2028)
- HCSF – Décision D-HCSF-2021-7 + révision juin 2023 · Réunion juin 2026 : règles maintenues · Dérogations T1 2026 = 17,5 % (dernière publication, T2 non diffusé)
- Anah – Guide des aides financières, édition septembre 2026 · Réforme MaPrimeRénov' du 01/09/2026 · Plafonds de ressources 2026 (+1,105 %)
- SGFGAS – Taux plafonds PAS (barème du 01/12/2025) · Service-Public.fr / ANIL – Éco-PTZ, PTZ

MARCHÉ

- Observatoire Crédit Logement/CSA – Dernière publication mensuelle : août 2026 (3,31 % taux moyen, 252 mois, 49,3 % des prêts ≥ 25 ans, production –16,8 % a/a)
- Contexte obligataire – OAT 10 ans / TEC 10 à 4,48 % le 14/09, plus haut depuis 2008 · 4,43 % au 10/09 après hausse BCE · Pretto, Meilleurtaux – analyse d'octobre

COURTIERS / BARÈMES

- Pretto – Baromètre du 01/10/2026 (3,50 % / 3,66 % / 3,75 % sur 15 / 20 / 25 ans) · Meilleurtaux – Baromètre du 01/10/2026 · barèmes standards à 3,86 %
- CAFPI – Baromètre d'octobre 2026 (3,30 % / 3,51 % / 3,58 %) · Empruntis – Baromètres immobilier et prêt personnel
- Immobilier Danger – comparatif courtiers octobre 2026 · Journal de l'Économie · Credit Courtier de France
- Younited · Cofidis · Cetelem · Sofinco · Compareurbanque – TAEG conso · Le Blog Finance – prêts verts bonifiés (CA, BP, CM)
- Ymanci (01/10/2026) · Meilleurtaux · 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.