

Rapport d'analyse du marché crédit — France

Tableau de bord mensuel — SEPTEMBRE 2026

Données de SEPTEMBRE 2026 — extraites le 15/09/2026

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

3,31 %

Taux moyen du marché

Crédit Logement/CSA — août 2026

5,29 %

Usure immobilier ≥ 20 ans

Banque de France — Q3 2026 (jusqu'au 30/09)

2,50 %

Taux de dépôt BCE (+0,25 pt)

Décision du 10/09/2026

17,5 %

Dérogations HCSF utilisées

Plafond 20 % — T1 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

Septembre 2026 · Taux nominaux hors assurance · Sources : Empruntis (15/09) · Pretto (12/09) · Meilleurtaux (02/09) · CAFPI · Vousfinancer · Crédit Logement/CSA (août 2026)

Durée	Profil Excellent	Profil Moyen	Profil Élevé	Usure Q3	Δ moyen
7 ans	2,70 %	3,20 %	3,45 %*	4,07 %	= 0,00 pt
10 ans	2,75 %	3,30 %	3,45 %*	4,57 %	= 0,00 pt
15 ans	2,85 %	3,40 %	3,65 %	4,57 %	+0,06 pt
20 ans	3,00 %	3,50 %	3,65 %	5,29 %	+0,05 pt
25 ans	3,15 %	3,60 %	3,86 %	5,29 %	+0,06 pt

Contexte septembre 2026 : la remontée annoncée se matérialise : la majorité des banques ont relevé leurs barèmes de 10 à 20 pdb à la rentrée (Pretto +0,10 à +0,20 pt le 12/09). Les médianes courtiers progressent de +0,05/+0,06 pt sur 15-25 ans, l'écart entre courtiers s'élargit (20 ans : 3,40 % Meilleurtaux → 3,54 % Pretto). OAT 10 ans à 4,24 % le 02/09 puis > 4,38 % après la hausse BCE du 10/09 (dépôt 2,50 %).

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

STATS MARCHÉ — AOÛT 2026

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 (10/09/2026)

> 4,38 %

Source : Observatoire Crédit Logement/CSA — août 2026

⚠ À NOTER : Hausse engagée en septembre 2026 (20 ans à 3,50 %, +0,05 pt ; 25 ans à 3,60 %, +0,06 pt). Les médianes évoluent modérément mais les barèmes hauts bougent plus vite (25 ans Élevé 3,70 → 3,86 %, +0,16 pt). Dispersion 14 pdb entre courtiers sur 20 ans. Colonne « Profil Élevé » = barème Pretto avant négociation.

Perspectives T4 2026 : Meilleurtaux anticipe +30 à +50 pdb d'ici fin d'année, soit 3,70 – 4,00 % sur 20 ans ; l'Observatoire CSA vise ~4 % fin 2027. **À retenir :** l'écart entre meilleurs dossiers et barèmes affichés s'élargit (0,50 → 0,70 pt sur 25 ans) : la négociation et la mise en concurrence pèsent davantage qu'au printemps.

Taux Crédit Consommation & Travaux Éco/Verts

Septembre 2026 · TAUX NOMINAUX (hors assurance & frais) · Sources : Empruntis (05/09) · Meilleurtaux (14/09) · Younited · Cofidis · Cetelem · Sofinco · ANIL / Service-Public.fr

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 Q3 2026 : ≤3k€ → 23,53 % · 3–6k€ → 15,67 % · >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 = bomé 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 14/09/2026 · moyen 4,23 %
10 000 € / 36 – 60 mois	8,17 % (déb. 7,88 %)	Empruntis 05/09/2026 — taux moyen
15 000 € / 60 mois (promo)	5,50 % → 30/09	Cofidis · Sofinco 4,90 % (37-48 mois)

Les TAEG > 6 000 € restent plafonnés par l'usure Q3 2026 à 8,56 % (TEM T2 : 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 Septembre 2026

Sources : Hestia (03/09) · Journal de l'Agence (09/2026) · Empruntis · Solutis · Banque de France (TEM T2 2026 · usure Q3 2026)

Paramètre	Valeur observée	Source
Taux nominal annuel moyen	~3,90 %	Hestia 03/09 · Journal de l'Agence (sept. 2026)
Fourchette constatée	3,40 % – 4,20 %	3,50 – 4,10 % constatés début septembre
Surcoût vs amortissable 20 ans	+0,40 pt	Calcul Validya (3,90 % vs 3,50 %)
TAEГ moyen (toutes charges)	4,79 %	BdF TEM T2 2026 (+0,14 pt vs T1)
Taux d'usure plafond	6,39 %	BdF Q3 2026 (officiel, JORF 29/06)
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

3,90 %

Taux nominal moyen

stable vs août · tendance ↑

80 %

Quotité max

Mandat exclusif

24 mois

Durée max

12 mois + 12 prorogeables

⚠ ALERTE : TAEГ relais toutes charges = 4,79 % (taux effectif moyen T2 2026, Banque de France, base de l'usure Q3) — +0,14 pt vs T1 (4,65 %). Le T3 2026 sera publié fin septembre avec l'usure Q4. Le nominal moyen retenu (3,90 %) est stable mais les barèmes de rentrée sont orientés à la hausse.

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 3,90 % sur 12 mois (franchise totale) ≈ 6 550 €, portés à ≈ 13 100 € 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 – Q3 2026

En vigueur en septembre 2026 · Applicables du 1er juillet au 30 septembre 2026 · Avis Banque de France du 29/06/2026 · TEM = taux effectif moyen T2 2026 (source BdF)

Catégorie de crédit	Usure Q2 2026	Usure Q3 2026	TEM T2 2026 (base Q3)	Variation
Immobilier fixe < 10 ans	4,00 %	4,07 %	3,05 %	+0,07 pt
Immobilier fixe 10–20 ans	4,48 %	4,57 %	3,43 %	+0,09 pt
Immobilier fixe ≥ 20 ans	5,19 %	5,29 %	3,97 %	+0,10 pt
Immobilier à taux variable	5,00 %	5,28 %	3,96 %	+0,28 pt
Prêt relais	6,20 %	6,39 %	4,79 %	+0,19 pt
Conso ≤ 3 000 €	23,56 %	23,53 %	17,65 %	-0,03 pt
Conso 3 001 – 6 000 €	15,87 %	15,67 %	11,75 %	-0,20 pt
Conso > 6 000 €	8,67 %	8,56 %	6,42 %	-0,11 pt

⚠ À NOTER : Seuils Q3 2026 applicables jusqu'au 30 septembre inclus. Les seuils Q4 (TEM T3 × 4/3) seront publiés par la Banque de France fin septembre pour application au 1er octobre 2026.

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 5,29 % laisse ~1,69 pt de marge au-dessus du taux moyen constaté (3,60 % sur 25 ans) : l'usure n'est pas bloquante sur l'immobilier long malgré la hausse de rentrée. Les TEM T2 (3,97 % ≥ 20 ans, 4,79 % relais) laissent attendre des seuils Q4 proches des Q3. Vigilance conso > 6 000 € (8,56 %), où les TAEG réels atteignent 8,17 – 8,60 %.

Normes HCSF & Reste à Vivre

SEPTEMBRE 2026 · Décision D-HCSF-2021-7 · Révision juin 2023 · Règles maintenues (réunion HCSF mars 2026) · Marge de flexibilité utilisée à 17,5 % au T1 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	17,5 %	T1 2026 (HCSF, 11/06/2026) · 15,7 % au T1 2025
Marge encore disponible	2,5 pt	gisement non exploité · T2 2026 non publié

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

SEPTEMBRE 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

SEPTEMBRE 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

SEPTEMBRE 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 — SEPTEMBRE 2026

Faits nouveaux du mois qui modifient la capacité d'emprunt

BCE — DEUXIÈME HAUSSE DE L'ANNÉE, L'OAT 10 ANS AU-DELÀ DE 4,38 %

Le 10 septembre 2026, la BCE a relevé ses trois taux directeurs de 25 pdb : facilité de dépôt à 2,50 %, refinancement à 2,65 %, prêt marginal à 2,90 % (effet au 16/09). C'est la deuxième hausse de 2026 après celle de juin, motivée par la remontée des prix de l'énergie pendant l'été et une inflation totale revenue à 2,9 %. L'OAT 10 ans, déjà à 4,24 % le 2 septembre contre moins de 3,6 % fin juin, a dépassé 4,38 % après la décision — son plus haut niveau depuis 2009. Les barèmes bancaires suivent l'OAT davantage que les taux directeurs : l'impact immédiat reste contenu (≈ +13 € par mois sur 250 000 € sur 20 ans), mais la direction est désormais claire.

PRODUCTION — L'OBSERVATOIRE CSA PARLE DE RÉCESSION DU CRÉDIT

En août 2026, le taux moyen des prêts accordés atteint 3,31 % (3,14 % sur 15 ans, 3,27 % sur 20 ans, 3,35 % sur 25 ans), en hausse de 3 pdb par mois depuis juin après un plateau à 3,23 %. La durée moyenne recule légèrement à 252 mois et 49,3 % des prêts dépassent 25 ans. Surtout, la production de crédit chute de 16,8 % sur un an (3 mois glissants) et le nombre de prêts de 14,5 % : l'Observatoire estime que « le marché est entré dans la voie de la récession ». Le coût des opérations financées progresse de 3,1 % contre 1,5 % pour les revenus, au détriment des primo-accédants.

USURE — Q3 INCHANGÉE, Q4 ATTENDUE FIN SEPTEMBRE

Les seuils du 29 juin restent applicables jusqu'au 30 septembre : 4,07 % (< 10 ans), 4,57 % (10-20 ans), 5,29 % (≥ 20 ans), 5,28 % (variable), 6,39 % (relais), 23,53 / 15,67 / 8,56 % en consommation. La Banque de France publie cette fois les taux effectifs moyens du T2 2026 : 3,97 % sur ≥ 20 ans et 4,79 % sur le relais (+0,14 pt vs T1). Les seuils Q4, calculés sur le TEM du T3 majoré d'un tiers, seront publiés en toute fin de mois pour le 1er octobre.

CE QU'IL FAUT RETENIR : les taux immobiliers repartent à la hausse (+0,05/+0,06 pt sur les médianes, +0,16 pt sur les barèmes hauts à 25 ans) dans le sillage de l'OAT 10 ans et de la BCE ; le TAEG moyen du prêt relais atteint 4,79 % ; les banques utilisent 17,5 % de leur marge de dérogation HCSF ; MaPrimeRénov' est réformée au 1er septembre (parcours par geste recentré, aucune aide d'ampleur si le gaz est conservé). Usure, PTZ, PAS et HCSF (35 % / 25 ans) inchangés. Prochaine échéance : seuils d'usure Q4 au 1er octobre.

BARÈMES DE RENTRÉE — +10 À +20 PDB, VERS 3,70 – 4,00 % FIN 2026

La majorité des banques ont relevé leurs grilles de 10 à 20 points de base début septembre. Les médianes courtiers ressortent à 3,40 % sur 15 ans, 3,50 % sur 20 ans et 3,60 % sur 25 ans (+0,05 / +0,06 pt vs août), avec une dispersion croissante : 3,40 % chez Meilleurtaux contre 3,54 % chez Pretto sur 20 ans. Les meilleurs profils obtiennent encore 3,00 % sur 20 ans. Meilleurtaux anticipe une hausse « maîtrisée et progressive » de 30 à 50 pdb d'ici décembre, soit 3,70 – 4,00 % sur 20 ans, et l'Observatoire CSA projette ~4 % fin 2027.

MAPRIMERÉNOV' — RÉFORME DU 1er SEPTEMBRE 2026

Depuis le 1er septembre, le parcours par geste est recentré sur le chauffage décarboné : isolation, fenêtres, ventilation, chauffage au bois, chauffe-eau thermodynamique et solaire thermique n'y sont plus finançables et basculent exclusivement en rénovation d'ampleur. Celle-ci conserve ses taux (80 / 60 / 45 / 10 %) et ses plafonds (30 000 € HT pour 2 classes, 40 000 € HT à partir de 3), mais est refusée si un chauffage au gaz est conservé après travaux. Un Coup de pouce exceptionnel (coefficients×4 à ×7) s'applique au solaire thermique et au CET jusqu'au 1er janvier 2027. Plafonds de ressources 2026 : +1,105 %.

HCSF — DÉROGATIONS À 17,5 %, RÈGLES MAINTENUES

Le HCSF confirme le cadre 35 % / 25 ans (27 ans en VEFA ou travaux ≥ 10 %) sans assouplissement en 2026. La marge de flexibilité de 20 % est utilisée à 17,5 % au T1 2026, contre 15,7 % un an plus tôt, avec une forte hétérogénéité entre établissements ; le relevé du T2 n'est pas encore publié. 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-Q3 · Taux effectifs moyens T2 2026 · Avis JORF du 29/06/2026 · Seuils Q4 à paraître fin septembre
- BCE – Décision du 10/09/2026 (+25 pdb : dépôt 2,50 %, refi 2,65 %, prêt marginal 2,90 %) · Légifrance – Décret n° 2025-299 (PTZ) · LF 2025 (DMTO jusqu'au 30/04/2028)
- HCSF – Décision D-HCSF-2021-7 + révision juin 2023 · Réunion mars 2026 : règles maintenues · Dérogations T1 2026 = 17,5 % (publication 11/06/2026)
- 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 – Août 2026 : 3,31 % de taux moyen, 252 mois, 49,3 % des prêts ≥ 25 ans, production –16,8 % a/a
- Contexte obligataire – OAT 10 ans 4,24 % (02/09) puis > 4,38 % après la BCE (10/09) · Journal de l'Agence – hausse des barèmes de rentrée (+10 à +20 pdb)

COURTIERS / BARÈMES

- Empruntis – Baromètre immobilier du 15/09/2026 (7 à 25 ans) · Baromètre prêt personnel du 05/09/2026
- Pretto – Baromètre du 12/09/2026 (meilleur taux / taux moyen / taux de barème) · Meilleurtaux – Taux moyens du 02/09/2026 · prêt personnel du 14/09/2026
- MoneyVox (02/09) · CAFPI · Vousfinancer · Immobilier Danger – comparatif courtiers septembre 2026
- Younited · Cofidis · Cetelem · Sofinco · Compareurbanque – TAEG conso · Le Blog Finance – prêts verts bonifiés (CA, BP, CM)
- Hestia (03/09/2026) · Empruntis · Solutis – Prêt relais · mesfraisnotaire.fr – DMTO par département · Meilleurtaux (01/03/2026) – 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.