



Les banques relèvent leurs barèmes, mais le robinet du crédit reste ouvert. Et des leviers existent pour obtenir une offre attractive

Par Agnès Lambert

Faut-il acheter maintenant ou patienter quelques mois, le temps d'y voir plus clair dans le contexte économique et politique ? Du point de vue du crédit immobilier, la réponse ne fait aucun doute. « Les acheteurs bénéficient aujourd'hui d'une bonne fenêtre de tir, car les conditions de financement restent favorables. Attendre la fin de l'année comporte un risque : voir les taux continuer à augmenter et perdre une partie de sa capacité d'emprunt », note Sandrine Allonier, la porte-parole de Vousfinancer. Le mouvement de hausse des taux des crédits se poursuit effectivement. Après quelques mois sans tendance forte, les banques ont relevé leurs barèmes de 0,10 à 0,20 point début septembre, pour atteindre un taux moyen sur 20 ans de 3,50 %, d'après Vousfinancer. « L'impact reste limité pour les emprunteurs, tempère Sandrine Allonier. Sur un crédit de 200 000 €, un taux passant de 3,40 % à 3,50 % entraîne une hausse de la mensualité de 10 € seulement. »

UN CONTEXTE INFLATIONNISTE

L'origine de ce rebond est clairement identifiée : le taux à 10 ans de l'obligation assimilable du Trésor (OAT), l'emprunt d'Etat servant de référence aux banques pour fixer les taux de leurs prêts, s'est envolé cet été. Il a franchi le seuil symbolique des 4 % fin juillet, une première depuis 2009. Début septembre, l'OAT 10 ans atteignait 4,20 %, contre 3,30 % un an plus tôt, dans un contexte de ►

Financement Emprunter sans trop souffrir

© ZAMRZNUTITONOVII/GETTY IMAGES

► retour des tensions inflationnistes liées à la guerre en Iran. Les inquiétudes sur la dette française et l’élection présidentielle de 2027 participent aussi à la hausse. *« Les banques ne répercutent pas mécaniquement et immédiatement les variations de l’OAT 10 ans dans leurs barèmes, explique Pierre Chapon, le cofondateur de Pretto. Mais, quand la hausse de l’OAT 10 ans est due à une augmentation de l’inflation, le coût de refinancement des banques finit par être impacté, et des hausses apparaissent dans les barèmes, c’est ce que nous vivons actuellement. »*

REMONTÉE PROGRESSIVE DES TAUX

Jusqu’à présent, les banques avaient fait le choix de freiner la remontée de leurs barèmes pour préserver leur production de crédit. Mais cette stratégie ne peut durer qu’un temps, compte tenu de l’ampleur de l’envolée de l’OAT 10 ans. *« La tendance haussière s’installe. Les banques ayant déjà réalisé une bonne partie de leurs objectifs de production de crédit de l’année font moins d’efforts sur leurs barèmes pour préserver leurs marges », constate Pierre-Etienne Beuvelet, président d’IN&FI Crédits. Les emprunteurs doivent donc se préparer à voir les taux moyens sur 20 ans se diriger progressivement vers le seuil des 4 %. « La remontée des taux sera contrôlée et progressive, avec une modification plus fréquente, tous les quinze jours plutôt que mensuellement, des barèmes de banques », précise Maxime Chipoy, directeur éditorial de Meilleurtaux.*

La situation n’est pourtant pas aussi défavorable qu’il n’y paraît. A ce stade, en effet,

les banques conservent la volonté de prêter. *« Il n’y a pas de choc de crédit, comme en 2022-2023, où les taux sont brutalement passés de 1 % à 4 %. Cette fois, les établissements restent en conquête et continuent de se battre pour les meilleurs dossiers », explique Pierre Chapon. D’après la Banque de France, la production de crédit hors renégociations a atteint 146,7 milliards d’euros en 2025, en hausse de 33 % par rapport à l’année précédente. Les courtiers s’attendent à un léger recul cette année, mais pas à un coup d’arrêt, car le robinet du crédit reste ouvert.*

Les acheteurs finançables, c’est-à-dire ceux dont le taux d’endettement restera inférieur à 35 % en dépit de la hausse des taux, peuvent actionner plusieurs leviers pour obtenir une offre à un prix attractif. Il faut bien entendu faire jouer la concurrence, car un même dossier peut obtenir un très bon taux dans un établissement et jusqu’à 0,80 point de plus dans un autre, moins intéressé par son profil. *« Les banques sont plus enclines à faire des efforts pour les clients souscrivant par ailleurs un produit d’épargne, une assurance habitation ou une carte bancaire », souligne Pierre-Etienne Beuvelet.*

Un constat partagé par Caroline Pasquereau, directrice du marketing stratégique et de la communication d’Empruntis : *« Si vous détenez un apport de 15 %, il peut être intéressant de le réduire à 10 % de l’opération et de consacrer le solde à l’ouverture d’un placement, pour que la banque vous finance. »* A condition, bien entendu, de pouvoir assumer une mensua-

lité un peu supérieure, puisque, dans ce cas, le montant emprunté augmentera.

Pour faire baisser le coût total du crédit, il faut aussi penser aux offres de prêt à taux bonifié mises en place par les banques, en particulier à destination des primo-accédants. De nombreux réseaux, notamment les mutualistes, proposent aux jeunes ou aux primo-accédants de petites lignes de crédit comprises entre 10 000 et 30 000 € à des taux compris entre 0 % et 2 %. Si on achète dans le neuf, on peut aussi, sous certaines conditions, bénéficier du prêt à taux zéro (PTZ). *« Acheter dans le neuf permet, lorsqu’on remplit les conditions, de cumuler un PTZ, une ligne de prêt à taux bonifié et un prêt classique en complément. Cela se traduit par un taux moyen très faible, autour de 2 % », estime Pierre Chapon.*

LA PRIME AU BON DPE

Certaines offres à taux bonifié sont aussi accessibles aux acheteurs ne bénéficiant pas d’un PTZ, comme au Crédit agricole. Jusqu’au 15 octobre, ce réseau propose aux primo-accédants un taux de 1,99 % sur 10 % du montant emprunté dans la limite de 30 000 €. Quelques réseaux proposent par ailleurs des offres à taux bonifié aux emprunteurs achetant un bien dont le diagnostic de performance énergétique est bon (A ou B). *« A l’inverse, il devient compliqué d’obtenir un crédit pour financer un bien noté E, sauf si l’acheteur prévoit des travaux de rénovation énergétique et que ceux-ci sont inclus dans le plan de financement », note Caroline Pasquereau. Bon à savoir. ●*

Dans quelles conditions peut-on emprunter aujourd’hui ?

Banques	Pour un crédit de 150 000 € sur 15 ans			Pour un crédit de 250 000 € sur 20 ans			Pour un crédit de 300 000 € sur 25 ans		
	Taux fixe	Mensualités	Coût total du crédit	Taux fixe	Mensualités	Coût total du crédit	Taux fixe	Mensualités	Coût total du crédit
Banque populaire Occitane	3,55 %	1 076 €	43 682 €	3,60 %	1 463 €	101 067 €	3,70 %	1 534 €	160 272 €
BNP Paribas	3,65 %	1 083 €	45 013 €	3,75 %	1 482 €	105 733 €	3,85 %	1 559 €	167 631 €
BRED Banque populaire	3,68 %	1 086 €	45 414 €	3,72 %	1 478 €	104 797 €	3,75 %	1 542 €	162 718 €
Caisse d’Epargne Ile-de-France	3,70 %	1 087 €	45 681 €	3,85 %	1 495 €	108 863 €	4,00 %	1 584 €	175 053 €
Caisse d’Epargne Rhône-Alpes	3,80 %	1 095 €	47 020 €	3,83 %	1 493 €	108 236 €	4,00 %	1 584 €	175 053 €
CCF	3,45 %	1 069 €	42 356 €	3,50 %	1 450 €	97 976 €	3,60 %	1 518 €	155 402 €
Crédit agricole Ile-de-France	3,66 %	1 084 €	45 147 €	3,78 %	1 486 €	106 670 €	3,90 %	1 567 €	170 098 €
La Banque postale	3,70 %	1 087 €	45 681 €	3,75 %	1 482 €	105 733 €	3,75 %	1 542 €	162 718 €
LCL	3,59 %	1 079 €	44 214 €	3,72 %	1 478 €	104 797 €	3,83 %	1 555 €	166 646 €
SG	3,55 %	1 076 €	43 682 €	3,65 %	1 469 €	102 618 €	3,80 %	1 551 €	165 171 €

Enquête réalisée début septembre 2026 pour un couple de moins de 35 ans disposant de 60 000 € de revenus par an et de 10 % d’apport. Taux, mensualités et coût du crédit hors assurance et hors négociation. SOURCE : LE NOUVEL OBS