



LA MÉTÉO DES TAUX ET DES DÉLAIS BANCAIRES

FÉVRIER 2025

L'ÉDITO DE CAROLINE ARNOULD, DIRECTRICE GÉNÉRALE CAFPI



MOUVEMENT DE STABILISATION SUR LES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER

Après un an de baisse continue, les taux de crédit immobilier semblent vouloir marquer le pas en ce début d'année 2025. La conjoncture politique, le pays n'ayant pas encore de budget pour l'année en cours, influe sur le marché. Cependant, les signaux restent positifs pour la reprise du marché de l'immobilier avec une demande qui ne faiblit pas depuis plusieurs mois.

Un mois de janvier très attractif

Si la conjoncture reste incertaine, les taux réellement pratiqués obtenus par CAFPI en janvier restent en baisse par rapport au mois précédent. Ils s'affichent à **3,17% sur 15 ans** (-8 centièmes), **3,24% sur 20 ans** (-7 centièmes) et **3,32% sur 25 ans** (-8 centièmes). Pour les meilleurs profils, CAFPI a même pu proposer des taux allant jusqu'à **3,00% sur 25 ans**.

Si la baisse semble ralentir et les taux se stabiliser, il faut se souvenir qu'il y a un an, en janvier 2024, les taux réellement pratiqués s'affichaient à 3,95% sur 15 ans, 4,10% sur 20 ans et 4,27% sur 25 ans. Preuve des gains obtenus ces derniers mois pour les emprunteurs.

Une phase de stabilisation

L'incertitude politique pèse aujourd'hui sur l'économie. Alors que le gouvernement Bayrou s'attelle à proposer un budget 2025 acceptable par le parlement, les marchés restent attentistes. La dernière dégradation de la note de la France en décembre commence, dans ces conditions, à peser sur les emprunts d'État. Ainsi l'OAT 10 ans (le taux auquel l'État emprunte) est monté jusqu'à 3,52% le 14 janvier, alors qu'il n'était qu'à 3,00% un mois plus tôt, mais est reparti à la baisse depuis.

Dans ces circonstances, malgré la concurrence entre les banques, quelques établissements, qui avaient été les plus prompts à baisser leurs taux, ont fait le choix d'appliquer une légère hausse, afin d'harmoniser avec leurs concurrents. D'un autre côté, d'autres banques proposent des taux plus bas en février qu'en janvier, notamment sur les meilleurs profils, se montrant plus confiantes sur les perspectives à venir.

Quoiqu'il en soit, la baisse des taux de la BCE de 0,25% ce 30 janvier 2025 et l'inflation, à 1,3% sur un an en décembre 2024, ne laissent pas présager un retournement du marché. Pour preuve, les taux négociés par CAFPI pour février, pour les meilleurs profils, restent en baisse (en moyenne de 5 centièmes) avec **2,75% sur 10 ans, 2,85% sur 15 ans, 3,00% sur 20 ans et 3,05% sur 25 ans**.

Selon CAFPI, si le gouvernement et le parlement arrivent à un compromis sur le budget, les taux pourraient à nouveau baisser dans quelques semaines.

Caroline ARNOULD
Directrice Générale CAFPI

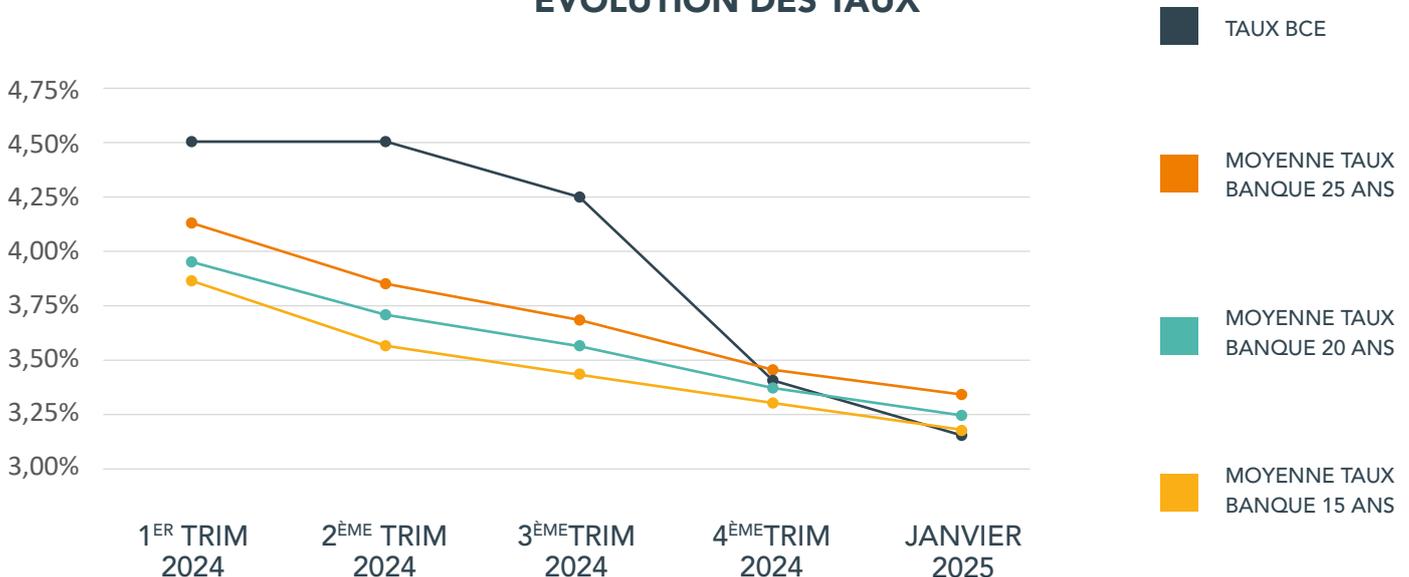


QUEL TAUX A-T-IL FAIT EN JANVIER ?

TAUX DE RÉFÉRENCE	1 ^{ER} TRIM 2024	2 ^{ÈME} TRIM 2024	3 ^{ÈME} TRIM 2024	4 ^{ÈME} TRIM 2024	JANVIER 2025
TAUX FIXE 10 ANS	3,53 %	3,38 %	3,27 %	3,08 %	3,00 %
TAUX FIXE 15 ANS	3,86 %	3,57 %	3,46 %	3,29 %	3,17 %
TAUX FIXE 20 ANS	3,93 %	3,71 %	3,57 %	3,36 %	3,24 %
TAUX FIXE 25 ANS	4,12 %	3,83 %	3,69 %	3,47 %	3,32 %
TAUX BCE	4,50 %	4,50 %	4,25 %	3,40 %	3,15 %

Taux moyen obtenu sur les dossiers acceptés pour nos clients, sur l'ensemble de la production.

ÉVOLUTION DES TAUX



DÉLAIS BANCAIRES*

20 JOURS

+5 VS MOIS PRÉCÉDENT

*Nombre de jours entre l'envoi d'un dossier complet et la confirmation d'une proposition commerciale.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

GRANDES AGGLOMÉRATIONS	JANVIER 2024		JANVIER 2025		ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M ²	
	PRIX AU M ²	SURFACE*	PRIX AU M ²	SURFACE*	NOMBRE M ²	%
BORDEAUX	4 541 €	40,83 M ²	4 436 €	45,93 M ²	5,10 M ²	12,48 %
LILLE	3 658 €	50,69 M ²	3 305 €	61,65 M ²	10,96 M ²	21,62 %
LYON	4 798 €	38,65 M ²	4 362 €	46,71 M ²	8,06 M ²	20,86 %
MARSEILLE	3 571 €	51,93 M ²	3 621 €	56,27 M ²	4,34 M ²	8,36 %
MONTPELLIER	3 582 €	51,77 M ²	3 352 €	60,78 M ²	9,02 M ²	17,42 %
NANTES	3 562 €	52,06 M ²	3 302 €	61,70 M ²	9,65 M ²	18,53 %
NICE	5 046 €	36,75 M ²	5 130 €	39,72 M ²	2,97 M ²	8,08 %
PARIS	9 644 €	19,23 M ²	9 355 €	21,78 M ²	2,55 M ²	13,28 %
REIMS	2 713 €	68,35 M ²	2 340 €	87,07 M ²	18,73 M ²	27,40 %
RENNES	3 958 €	46,85 M ²	3 774 €	53,99 M ²	7,14 M ²	15,24 %
STRASBOURG	3 879 €	47,80 M ²	3 727 €	54,67 M ²	6,87 M ²	14,36 %
TOULOUSE	3 555 €	52,16 M ²	3 462 €	58,85 M ²	6,69 M ²	12,83 %

ACHETER PLUS GRAND



Conséquence de cet écart de taux entre janvier 2024 et janvier 2025, un pouvoir d'achat immobilier en forte hausse. Portés par la baisse cumulée des taux et des prix, les Rémois ont gagné 18,73 m² en un an (pour un montant emprunté équivalant à 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI). Ce gain atteint 10,96 m² à Lille ou encore 9,65 m² à Nantes. Même à Nice et Paris, les gains dépassent les 2 m².

*Montant emprunté pour 1 000 € par mois de remboursement sur 25 ans selon les taux moyens obtenus par CAFPI.
Source du prix/m² : meilleuragents.com

TAUX MOYENS CAFPI PAR RÉGION

RÉGIONS ADMINISTRATIVES	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES	3,00%	3,21%	3,39%	3,42%
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ	3,00%	3,17%	3,24%	3,44%
BRETAGNE	3,00%	3,09%	3,19%	3,29%
CENTRE - VAL DE LOIRE	3,00%	3,17%	3,24%	3,24%
CÔTE D'AZUR - CORSE	3,00%	3,17%	3,24%	3,18%
DROM-COM	3,00%	3,17%	3,35%	3,42%
GRAND-EST	3,00%	3,24%	3,30%	3,31%
HAUTS-DE-FRANCE	3,00%	3,17%	3,23%	3,46%
ILE-DE-FRANCE	3,00%	3,01%	3,23%	3,32%
NORMANDIE	3,00%	3,12%	3,23%	3,45%
NOUVELLE-AQUITAINE	3,00%	3,17%	3,27%	3,31%
OCCITANIE	3,00%	3,17%	3,15%	3,27%
PAYS DE LA LOIRE	3,00%	3,17%	3,33%	3,34%
PROVENCE - ALPES	3,00%	3,47%	3,14%	3,22%

LES TAUX SE RÉCHAUFFENT EN PACA

Si les taux restent similaires dans toutes les régions sur 10 ans (3,00%), il n'en est pas de même sur les autres durées. C'est en Île-de-France que l'on trouve le taux le plus attractif sur 15 ans avec 3,01%, loin des 3,47% proposés en Provence-Alpes-Côte d'Azur. C'est pourtant cette dernière qui est la mieux-disante sur 20 ans avec 3,14%, alors que la Côte d'Azur et la Corse affichent 3,18% sur 25 ans.

Avec respectivement 3,39% sur 20 ans et 3,46% sur 25 ans, l'Auvergne-Rhône-Alpes et les Hauts-de-France sont les régions proposant les taux les moins attractifs sur ces durées.



Taux moyens négociés en janvier 2025 par CAFPI parmi l'ensemble des offres de financement obtenues à taux fixe émises par nos banques partenaires à des clients CAFPI ayant fait une demande de prêt immobilier, sur une durée donnée et un montant de prêt minimum de 80 000 euros, afin de calculer le taux moyen obtenu (hors assurance).

POUR PLUS D'ACTUALITÉS CHEZ CAFPI

SUIVEZ-NOUS
SUR NOS RÉSEAUX SOCIAUX



CAFPI EN BREF :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 200 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2023, CAFPI a finalisé plus de 20 000 dossiers auprès de 100 banques et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but de promouvoir le métier de courtier, d'accompagner ses acteurs dans les évolutions réglementaires et législatives et défendre les intérêts de la profession auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr). »

GALIVEL & ASSOCIÉS - 01 41 05 02 02

Carol Galivel / Julien Michon

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

Port : 06 09 05 48 63 - galivel@galivel.com

CAFPI

Caroline Arnould

111 Avenue de France – 75013 Paris