Le 3 novembre 2026

Crédit immobilier
La hausse des taux réduit la capacité d'emprunt

Jusqu'à 18 800 € de capacité d'emprunt en moins sur 25 ans en un an

Sans grande surprise avec une OAT 10 ans qui a dépassé les 5% à son niveau le plus haut, la tendance haussière se confirme avec en moyenne ce mois-ci + 0,20 point par rapport à octobre. Depuis septembre, la hausse des taux moyens atteint 0,30 à 0,40 point selon les durées. Elle réduit le montant finançable et rapproche certains dossiers du plafond d'usure.

Des barèmes en partie inapplicables sans décote

Les maxima des barèmes dépassent déjà l'usure avant assurance et frais : 5,25 % sur 15 ans pour un plafond de 4,68 % ; 5,38 % nominal sur 20 ans, soit environ 5,51 % effectif annuel avec des échéances mensuelles, pour un plafond de 5,40 % ; et 5,43 % nominal sur 25 ans pour ce même plafond.

Sans mensualisation le risque de blocage s'amplifie

Le plafond d'usure reste fixé à 5,40 % de TAEG sur 20 et 25 ans jusqu'à la fin du quatrième trimestre 2026. Pendant ce temps, les taux bancaires vont continuer à augmenter. Sans mensualisation, chaque hausse réduit la marge disponible pour intégrer l'assurance et les frais obligatoires. Avec encore +0,20 point en décembre, les taux moyens atteindraient 4,10 % sur 20 ans et 4,25 % sur 25 ans.

À mesure que les taux augmentent, le blocage peut ainsi gagner des profils jusque-là finançables, comme lors de l'effet de ciseau de 2022.

Une hausse sur toutes les durées depuis septembre

Durée	Septembre Moyen	Septembre Meilleur	Octobre Moyen	Octobre Meilleur	Novembre Moyen
15 ans	3,40 %	2,90 %	3,50 %	2,95 %	3,70 %
20 ans	3,50 %	3,12 %	3,70 %	3,20 %	3,90 %
25 ans	3,70 %	3,00 %	3,85 %	3,25 %	4,05 %

Taux nominaux hors assurance et frais. Données Finance Conseil ; grille de novembre établie avec une hausse de 0,20 point par rapport à octobre. « Meilleur » correspond au 5 % des dossiers ayant obtenu les conditions les plus avantageuses.

Des conditions moins favorables qu'en novembre 2025

Durée	Moyen Nov. 2025	Moyen Nov. 2026	Écart en points	Meilleur Nov. 2025
15 ans	3,10 %	3,70 %	+0,60	2,50 %
20 ans	3,25 %	3,90 %	+0,65	2,60 %
25 ans	3,30 %	4,05 %	+0,75	2,70 %

Comparaison sur la base des grilles communiquées pour chaque période. Taux nominaux hors assurance et frais.

Avec 1 200 € par mois, le montant empruntable diminue

Durée	Taux Nov. 2025	Capital Nov. 2025	Taux Nov. 2026	Capital Nov. 2026	Perte de capacité	Baisse
20 ans	3,25 %	211 567 €	3,90 %	199 759 €	−11 808 €	−5,6 %
25 ans	3,30 %	244 917 €	4,05 %	226 158 €	−18 759 €	−7,7 %

Prêt amortissable à taux fixe, échéances mensuelles constantes de 1 200 € hors assurance ; frais exclus.

Sur 20 ans, un ménage perd près de 11 800 € de capacité d'emprunt en un an. Sur 25 ans, la perte atteint près de 18 800 €, soit 7,7 %. L'impact se retrouve dans le montant d'apport à mobiliser et une évolution des revenus à la hausse.

Les extrêmes des barèmes face au plafond d'usure

Le 3 novembre 2026

Durée	Nominal le plus bas	Nominal le plus élevé	Écart en points	Plafond d'usure TAEG
15 ans	3,55 %	5,25 %	1,70	4,68 %
20 ans	3,65 %	5,38 %	1,73	5,40 %
25 ans	3,70 %	5,43 %	1,73	5,40 %

Taux fixes affichés dans les barèmes bancaires reçus pour novembre, tous profils confondus ; ne sont pas des taux effectivement accordés. Analyse : Finance Conseil.

Préserver l'accès au financement des projets soutenables



« En ce début de mois, certains barèmes bancaires atteignent des niveaux incompatibles avec le taux d'usure. Notre rôle de courtier est essentiel : nous négocions les conditions qui permettent aux ménages de concrétiser leurs projets immobiliers. Mais notre marge de manœuvre se réduit à mesure que les taux augmentent, face à un plafond d'usure qui s'ajuste trop tardivement. Sans mensualisation de son calcul, de nouvelles hausses pourraient exclure du crédit des ménages encore finançables aujourd'hui. L'expérience de 2022 doit nous conduire à agir avant que cet effet ciseau ne bloque à nouveau les projets. »

Sophie HO THONG
Directrice Générale de Finance Conseil

Photo : © Christine Ledroit-Perrin. Reproduction soumise à autorisation.

Source des grilles, analyses et simulations de novembre 2026 : Finance Conseil.

CONTACT PRESSE FT&Consulting – Franck THIEBAUX
franckthiebaux@ft-consulting.net | 06 73 76 74 98

CONTACT FINANCE CONSEIL Sophie HO THONG
s.hothong@financeconseil.fr | 06 76 37 09 02

À propos de Finance Conseil

Fondé en 2006 à Angers, Le Groupe Finance Conseil est un acteur de référence du courtage en financement leader sur le crédit professionnel et 4ème acteur sur le crédit immobilier. Avec plus de **420 collaborateurs**, **100 agences intégrées** et **14 000 dossiers accompagnés chaque année**, le Groupe conjugue proximité territoriale et maîtrise des montages financiers complexes.

Finance Conseil s'appuie sur un **modèle coopératif et indépendant**, associant au capital ses managers et collaborateurs, quatre cabinets d'expertise comptable — Baker Tilly, Cogep, Acom et Sadec Akelys — ainsi qu'Harmonie Mutuelle. Cet actionnariat engagé dans la durée favorise l'initiative locale et inscrit l'accompagnement des clients dans une vision de long terme.

Le Groupe propose une offre intégrée couvrant le **crédit professionnel, le crédit immobilier, le regroupement de crédits, les assurances, le conseil patrimonial, et l'affacturage**. De l'acquisition d'un logement à la création, la reprise ou la transmission d'une entreprise, ses équipes structurent des solutions adaptées et négocient les conditions de financement pour sécuriser la réalisation des projets.

Photo : © Christine Ledroit-Perrin. Reproduction soumise à autorisation. Source des grilles, analyses et simulations de novembre 2026 : Finance Conseil.

FINANCE CONSEIL – SAS SYF au capital de 74 889,86 € | Siège social : 102 boulevard Voltaire, 75011 Paris | Siège administratif : 2 rue Olivier de Serres, 49070 Beaucouzé | RCS Paris 490 122 538 | TVA FR13490122538 | ORIAS n° 12068825 (www.orias.fr) : courtier en opérations de banque, mandataire non exclusif en regroupement de crédits, crédit à la consommation et prêt viager hypothécaire, et mandataire d'intermédiaire en assurances. Sous le contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest, 75436 Paris.