

É M É R I T E F I N A N C E M E N T S & A S S U R A N C E S

OAT 10 ans

Obligations Assimilables du Trésor

Définitions, évolution historique et incidences sur le marché immobilier en France

Mis à jour en mars 2026

Vous avez entendu parler de l'OAT dans les médias. Votre banquier l'a peut-être mentionné pour justifier une hausse de taux. Votre courtier y fait référence pour analyser le bon moment pour déposer votre dossier. Mais qu'est-ce que l'OAT exactement ? Pourquoi influence-t-elle directement le coût de votre crédit immobilier ?

Chez Émélite Financements, nous croyons que comprendre les mécanismes du financement immobilier est la première étape vers de meilleures décisions. Cet article vous donne toutes les clés pour décrypter l'OAT 10 ans, son histoire et ses implications concrètes sur votre projet d'achat.

1. Qu'est-ce que l'OAT 10 ans ?

OAT signifie Obligation Assimilable du Trésor. Il s'agit d'un titre de dette émis par l'État français par l'intermédiaire de l'Agence France Trésor (AFT), l'organisme chargé de gérer la dette publique et la trésorerie de l'État.

En termes simples : **lorsque l'État français a besoin de financer ses dépenses** — infrastructures, services publics, remboursement de dettes antérieures — il emprunte de l'argent sur les marchés financiers en émettant ces obligations. Les investisseurs institutionnels (banques, fonds d'investissement, compagnies d'assurance, fonds souverains) lui prêtent des fonds en échange d'un intérêt annuel. Ce taux d'intérêt, c'est l'OAT.

Les OAT peuvent être émises sur des maturités allant de 2 à 50 ans. Mais c'est l'OAT à 10 ans qui est devenue la référence universelle du marché obligataire français, et plus largement européen.

Pourquoi 10 ans ?

La durée de 10 ans représente l'horizon de référence pour mesurer le "prix de l'argent" à long terme dans une économie. Elle est suffisamment longue pour intégrer les anticipations des marchés sur l'inflation, la croissance et la politique monétaire, tout en restant lisible et comparable à l'échelle internationale.

L'OAT 10 ans est calculée et publiée chaque jour ouvré par l'Agence France Trésor. **C'est un indicateur vivant**, qui évolue en réponse aux signaux économiques, politiques et géopolitiques du monde entier.

À retenir : L'OAT 10 ans est le baromètre du coût de l'argent en France. Quand elle monte, emprunter coûte plus cher. Quand elle baisse, les conditions de financement s'assouplissent.

2. Les facteurs qui font évoluer l'OAT

L'OAT n'est pas un taux fixé par décision administrative. Elle résulte de l'offre et de la demande sur les marchés obligataires mondiaux, et fluctue en fonction de six grands leviers.

La politique monétaire de la BCE

C'est le facteur le plus direct et le plus puissant. Lorsque la BCE relève ses taux directeurs — comme elle l'a fait de façon agressive entre 2022 et 2023 —, le coût de refinancement des banques augmente, et l'OAT suit mécaniquement. À l'inverse, lorsque la BCE abaisse ses taux, l'OAT a tendance à refluer.

Exemple concret : Entre janvier 2022 et octobre 2023, la BCE a relevé ses taux directeurs dix fois consécutives. L'OAT est passée de 0,19 % à un pic de 3,54 % — soit une hausse de plus de 3 points en moins de deux ans, du jamais vu depuis les années 1990.

L'inflation

L'inflation érode le pouvoir d'achat de l'argent dans le temps. Les investisseurs exigent un rendement plus élevé sur leurs placements obligataires pour être compensés de cette perte de valeur réelle. L'OAT monte donc avec l'inflation.

Exemple concret : La flambée inflationniste post-Covid, amplifiée par la guerre en Ukraine et la crise énergétique de 2022, a poussé l'inflation en zone euro à 8,6 % en juin 2022 — son plus haut niveau depuis la création de l'euro. L'OAT a immédiatement réagi à la hausse.

La situation budgétaire et la notation de la France

Plus la dette publique française est perçue comme mal maîtrisée, plus les investisseurs demandent une prime de risque. Cette prime se traduit par une hausse de l'OAT. Les décisions des agences de notation sont un signal particulièrement scruté.

Exemple concret : En octobre 2025, S&P a abaissé la note souveraine de la France de AA- à A+, invoquant une trajectoire budgétaire insuffisamment ambitieuse. L'OAT a immédiatement réagi en remontant au-dessus de 3,70 %.

La croissance économique

Une économie dynamique génère davantage de besoins de financement et alimente les anticipations d'inflation — les taux montent. À l'inverse, une récession pousse les investisseurs vers les obligations refuges, dont la demande accrue fait baisser les rendements.

Les crises géopolitiques et la "fuite vers la qualité"

En période de forte incertitude mondiale, les investisseurs privilégient la sécurité des obligations d'État. Cette demande accrue fait monter les prix des obligations et, en contrepartie, baisser leurs rendements.

Exemple concret : En mars 2020, au plus fort de la crise Covid-19, l'OAT française est brièvement tombée sous 0 %, les investisseurs cherchant à tout prix des placements sûrs.

Les anticipations des marchés financiers

Les marchés obligataires sont fondamentalement tournés vers l'avenir. L'OAT intègre les anticipations dans 6, 12 ou 18 mois. Si les marchés prévoient une baisse de la BCE dans un an, l'OAT peut commencer à baisser aujourd'hui, bien avant la décision officielle.

3. Dix ans d'histoire : l'OAT de 2015 à 2026

L'évolution de l'OAT sur cette décennie raconte trois grandes périodes très distinctes, reflète des soubresauts économiques et politiques qui ont marqué l'Europe et le monde.

Année	OAT moy. 10 ans	Contexte principal
2015	0,65 %	BCE accommodante – Programme QE de Draghi
2016	0,47 %	Taux bas persistants – choc Brexit
2017	0,78 %	Légère remontée – reprise économique zone euro
2018	0,71 %	Tensions commerciales USA/Chine
2019	0,13 %	Pic négatif à -0,41 % en septembre – plancher historique

Année	OAT moy. 10 ans	Contexte principal
2020	-0,23 %	Crise Covid-19 – fuite vers les actifs refuges
2021	0,20 %	Rebond post-Covid – début d'anticipations inflationnistes
2022	2,57 %	Choc inflationniste – début du cycle de hausse BCE
2023	2,56 %	Pic à 3,54 % en oct. – puis détente sur espoir pivot Fed
2024	3,20 %	Instabilité politique France – dissolution AN – spread élargi
2025	3,50 %	Dégradation S&P (AA- → A+) – pression budgétaire
2026*	~3,60 %	Estimation mars 2026 – volatilité persistante

* Estimation mars 2026 — Sources : Agence France Trésor, Banque de France, Good Value for Money

2015 – 2021 : l'ère des taux bas, jusqu'au territoire négatif

La politique monétaire ultra-accommodante de la BCE a progressivement tiré les taux obligataires vers le bas. L'OAT 10 ans, qui s'établissait encore autour de 0,84 % début 2015, a amorcé une descente quasi continue. L'épisode le plus marquant survient à l'été 2019 : pour la première fois de son histoire, l'OAT française passe en territoire négatif, atteignant un plancher historique de -0,41 % en septembre 2019. Les investisseurs payaient pour prêter à l'État français. Cette situation a perduré jusqu'à l'automne 2021.

2022 – 2023 : le choc brutal du retour de l'inflation

Le réveil fut violent. En l'espace de neuf mois seulement, l'OAT est passée de 0,19 % en janvier 2022 à 2,53 % en septembre — une hausse aussi rapide que l'ensemble de la période 2013-2021. La remontée s'est poursuivie en 2023, l'OAT atteignant son pic à 3,54 % en octobre 2023, avant de refluer à 2,56 % en fin d'année sur fond d'espoir d'un pivot de la Fed américaine.

2024 – 2026 : volatilité politique et nouvelle tension

L'année 2024 a été marquée par une forte volatilité liée à l'instabilité politique française. La dissolution de l'Assemblée nationale et l'incertitude budgétaire ont maintenu l'OAT dans une fourchette élevée de 2,60 % à 3,20 %, pour clôturer l'année à 3,20 %. Depuis début 2025, la dégradation de la note souveraine française par S&P a encore amplifié les tensions : l'OAT évolue désormais autour de 3,50 % à 3,70 %.

4. L'OAT et son incidence directe sur vos taux de crédit immobilier

La formule fondamentale

Les banques ne fixent pas leurs taux immobiliers de manière arbitraire. Leur grille tarifaire repose sur une équation simple :

$$\text{Taux de crédit immobilier} = \text{OAT 10 ans} + \text{marge bancaire}$$

La marge bancaire couvre : le coût de gestion du dossier, la prime de risque liée au profil emprunteur, les frais de refinancement propres à l'établissement et l'objectif de rentabilité commerciale. Cette marge varie généralement entre 0,40 % et 1,20 % selon les établissements, les profils et les durées.

Comment se répercute une variation de l'OAT ?

Lorsque l'OAT monte de 0,5 point, les grilles de taux bancaires suivent généralement dans un délai de 2 à 6 semaines. Lorsque l'OAT baisse, la transmission est plus lente et moins complète : les établissements profitent souvent d'une fenêtre de quelques semaines pour reconstituer des marges comprimées.

Asymétrie clé : Les banques répercutent les hausses rapidement et les baisses lentement. C'est précisément cette asymétrie que surveille votre courtier pour identifier les fenêtres d'opportunité.

Exemple 1 – OAT à 3,60 %

Profil standard : CDI, apport 10 %, primo-accédant.

Durée	Taux proposé	Marge estimée sur OAT
15 ans	4,10 %	+ 0,50 %
20 ans	4,25 %	+ 0,65 %
25 ans	4,40 %	+ 0,80 %

Impact concret : Pour un emprunt de 200 000 € sur 20 ans à 4,25 % : mensualité d'environ 1 243 €, coût total des intérêts d'environ 98 300 €.

Exemple 2 – OAT à 3,00 %

Même profil standard : CDI, apport 10 %, primo-accédant.

Durée	Taux proposé	Marge estimée sur OAT
15 ans	3,45 %	+ 0,45 %
20 ans	3,60 %	+ 0,60 %
25 ans	3,75 %	+ 0,75 %

Impact concret : Pour le même emprunt de 200 000 € sur 20 ans à 3,60 % : mensualité d'environ 1 168 €, soit 75 € de moins par mois et près de 18 000 € d'économie sur la durée totale du prêt.

5. Pourquoi faire appel à un courtier dans ce contexte ?

Surveiller l'OAT au quotidien est notre métier. Voici ce que cette veille permanente change concrètement pour vous.

- **Identifier le bon moment.** Notre rôle de courtier, c'est justement ça : surveiller ces signaux de marché pour vous, identifier le bon moment, et négocier avec les banques qui ont encore des marges à concéder.
- **Négocier les marges bancaires.** Les banques ne pratiquent pas toutes les mêmes marges au même moment. Un courtier actif compare les grilles en temps réel et soumet votre dossier à l'établissement le plus compétitif au moment précis où vous en avez besoin.
- **Comparer en toute indépendance.** Émélite Financements travaille avec un large réseau de banques partenaires. Notre indépendance garantit une comparaison objective, sans conflit d'intérêt.
- **Anticiper les révisions de grilles.** Quand l'OAT monte, les banques ajustent leurs barèmes sous 2 à 6 semaines. Connaître ce délai permet, dans certains cas, d'accélérer le dépôt de dossier avant une révision défavorable.

Conclusion

L'OAT 10 ans n'est pas qu'un indicateur réservé aux économistes et aux traders. C'est le pouls du marché du crédit immobilier français. Comprendre son fonctionnement, c'est comprendre pourquoi votre taux a augmenté ces dernières années, et comment anticiper les prochains mouvements.

Dans un contexte d'OAT autour de 3,50 % à 3,70 % début 2026, les taux immobiliers se maintiennent à des niveaux élevés. Mais le marché reste actif, les banques cherchent à financer des projets solides, et les marges de négociation existent pour les bons dossiers.

Notre engagement : Votre projet immobilier mérite un accompagnement qui intègre ces réalités de marché. Chez Émélite Financements, nous surveillons l'OAT chaque jour pour vous — afin que vous puissiez vous concentrer sur l'essentiel : trouver le bien qui correspond à votre vie.

01 82 83 31 60 | www.emerite-groupe.com | contact@emerite-groupe.com

Mentions légales et informatives

Les informations relatives à l'OAT (Obligation Assimilable du Trésor) présentées dans ce document sont fournies à titre strictement informatif et pédagogique. Elles ne constituent pas un conseil en investissement, une offre de crédit, ni un engagement contractuel. Les taux et grilles présentés sont des exemples illustratifs basés sur des données de marché et ne reflètent pas nécessairement les conditions tarifaires en vigueur au moment de la lecture. L'OAT est un indicateur de marché soumis à des fluctuations quotidiennes ; toute évolution des taux d'intérêt dépend de facteurs économiques, monétaires et géopolitiques indépendants de la volonté d'Émélite Financements. Retrouvez les OAT officielles sur le site de la Banque de France : www.banque-france.fr — Émélite Financement est une SAS au capital de 10 000 € — Siège social : 19 rue de Turin, 75008 Paris — Siège administratif : 14 rue de Moscou, 75008 Paris — RCS Paris 934 245 465 — ORIAS 24008701 (COBSP-COS) — Société soumise au contrôle de l'ACPR, 4 Place de Budapest – CS 92459 – 75436 Paris Cedex 09 (acpr.banque-france.fr). Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. L'établissement bancaire demeurera le seul décisionnaire de l'octroi du financement. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix (10) jours à compter de la réception de l'offre de financement. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.