

NEWSLETTER

Immo

DOSSIER DU MOIS

- Evolution du marché
- Baromètre des taux
- L'assurance-emprunteur
- Actualité réglementaire
- Zoom local
- Investissement locatif

NOS CONSEILS PRATIQUES

L'IMMOBILIER

Taux, immobilier, assurance emprunteur et actualités réglementaires : l'essentiel pour les particuliers et investisseurs de l'Aveyron et du Cantal.

**COMPRENDRE LE
MARCHÉ POUR
MIEUX FINANCER
VOS PROJETS**

1 ÉDITO

Le financement immobilier retrouve progressivement des couleurs

Depuis plusieurs semaines, nous rencontrons des profils très différents : jeunes actifs qui souhaitent acheter leur première résidence principale, familles à la recherche d'une maison plus adaptée à leurs besoins, investisseurs prudents ou encore emprunteurs souhaitant réduire le coût de leur assurance de prêt.

Un constat revient régulièrement : beaucoup pensent encore que le crédit immobilier est devenu inaccessible. Pourtant, la réalité du terrain est plus nuancée. Certes, les taux restent supérieurs aux niveaux historiquement bas observés entre 2018 et 2021. Mais les banques ont retrouvé une réelle volonté de financer les projets.

Dans nos territoires ruraux, entre Aveyron et Cantal, les opportunités demeurent nombreuses. Les biens avec terrain continuent d'attirer les familles, tandis que certaines communes bénéficient toujours d'une demande soutenue portée par la qualité de vie et le développement du télétravail.

Le rôle du courtier n'est plus seulement de trouver un taux. Il consiste à construire un financement cohérent, à optimiser l'assurance emprunteur et à sécuriser chaque étape du projet.

Bonne lecture.

Cécile AMREIN-AUNIAC,
MON COURTIER LOCAL

“

Un accompagnement sur mesure,
humain et local.

2

DOSSIER DU MOIS

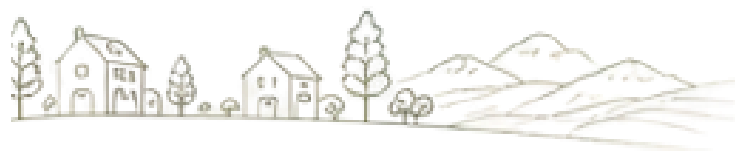
Crédit immobilier : sommes-nous à l'aube d'un nouveau cycle ?

Après trois années particulièrement mouvementées, le marché du crédit immobilier semble entrer dans une nouvelle phase. La remontée brutale des taux observée entre 2022 et 2024 a profondément modifié les habitudes des emprunteurs. Beaucoup de ménages ont reporté leur projet, tandis que les banques ont renforcé leurs critères d'octroi.

Aujourd'hui, plusieurs indicateurs montrent une stabilisation du marché. Les taux moyens observés en juin 2026 restent proches de 3,20 % sur 15 ans, 3,37 % sur 20 ans et 3,48 % sur 25 ans. Cette situation peut sembler élevée lorsqu'on la compare aux années exceptionnelles où l'on empruntait parfois sous la barre de 1 %. Pourtant, replacés dans une perspective historique, ces niveaux restent relativement modérés.

L'autre élément important concerne le comportement des banques. Depuis plusieurs mois, les établissements cherchent à atteindre leurs objectifs commerciaux. Les profils disposant d'un apport personnel, d'une situation professionnelle stable ou d'un reste à vivre confortable bénéficient souvent de conditions plus favorables.

Pour les acquéreurs, cela signifie qu'une préparation sérieuse du dossier peut faire une différence importante. Le marché immobilier lui-même semble retrouver progressivement de la fluidité. Les Notaires de France évoquent une phase de reprise encore prudente mais plus dynamique qu'au cours des périodes précédentes. Le second semestre 2026 pourrait donc offrir des opportunités intéressantes pour les ménages qui ont pris le temps de préparer leur projet.



BAROMÈTRE DES TAUX

Durée	Taux moyens observés
15 ans	3,20 %
20 ans	3,37 %
25 ans	3,48 %

Source : baromètre national juin 2026.

(*) taux hors frais et assurance, selon votre profil, donné à titre indicatif.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé à un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

A RETENIR

- Les taux semblent se stabiliser.
- Les banques restent concurrentielles.
- Les meilleurs dossiers obtiennent toujours des conditions préférentielles.
- L'assurance emprunteur devient un levier majeur d'économies.



3

ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE



Le « reste à vivre » : un critère toujours plus observé

Depuis plusieurs années, la règle des 35 % d'endettement constitue le principal repère pour l'analyse des dossiers de crédit. Mais cette approche présente certaines limites. Deux ménages affichant le même taux d'endettement peuvent avoir des situations financières très différentes. Un foyer disposant de revenus confortables conserve souvent un pouvoir d'achat important après paiement de sa mensualité.

C'est pourquoi plusieurs acteurs du secteur souhaitent renforcer la prise en compte du reste à vivre, c'est-à-dire la somme réellement disponible après règlement des charges fixes.

Pour les habitants de l'Aveyron et du Cantal, cette approche pourrait être particulièrement pertinente. Les coûts de logement y restent généralement inférieurs à ceux des grandes métropoles, ce qui modifie l'équilibre budgétaire des ménages.

Aucune réforme majeure n'est encore entrée en vigueur, mais le débat illustre une volonté de mieux adapter l'analyse du risque aux réalités de terrain.



À RETENIR

- ✓ Un reste à vivre suffisant rassure la banque et facilite l'obtention de votre prêt.
- ✓ Adaptez votre budget en intégrant une marge de sécurité.
- ✓ Chaque situation est unique, un accompagnement personnalisé fait la différence.

4

ASSURANCE EMPRUNTEUR

Pourquoi certains emprunteurs paient encore trop cher ?



LA LOI LEMOINE EN BREF

Depuis 2022, la loi Lemoine permet de changer d'assurance emprunteur **à tout moment** pendant la durée du prêt, **sans attendre la date anniversaire du contrat**.



À garanties équivalentes, cette possibilité offre aux emprunteurs davantage de liberté pour adapter leur assurance à leur situation et, dans certains cas, réduire le coût global de leur crédit.



L'ESSENTIEL

La résiliation est simple, sans frais ni pénalité, et la nouvelle assurance doit être équivalente à l'ancienne.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Près d'un emprunteur sur deux ignore qu'il peut faire jouer la concurrence sur l'assurance de son prêt immobilier.



Pourtant, cette assurance représente souvent le deuxième poste de dépense après les intérêts. Comparer les contrats permet parfois de réaliser des économies significatives, sans modifier les garanties exigées par la banque.



BON À SAVOIR

Une étude personnalisée ne prend que quelques minutes et peut vous permettre d'y voir plus clair.

L'assurance emprunteur représente souvent le deuxième poste de coût d'un crédit immobilier après les intérêts. Depuis la loi Lemoine, chaque emprunteur peut changer d'assurance à tout moment, sans attendre une date anniversaire particulière.

Pour certains profils, les économies peuvent atteindre plusieurs milliers d'euros sur la durée du prêt. Sur les forums spécialisés, de nombreux emprunteurs témoignent encore de leur surprise lorsqu'ils découvrent les écarts de tarif entre l'assurance proposée par leur banque et certaines solutions alternatives.

Les profils les plus concernés

- Emprunteurs de moins de 45 ans
- Cadres et professions libérales
- Non-fumeurs
- Couples assurés à 100 % chacun
- Prêts supérieurs à 150 000 €

Une étude personnalisée permet souvent d'identifier rapidement le potentiel d'économies.

5 ZOOM LOCAL



Aveyron & Cantal : un marché qui conserve ses atouts

Contrairement à certaines grandes métropoles, les territoires de l'Aveyron et du Cantal continuent d'offrir des niveaux de prix relativement accessibles. Les maisons individuelles restent les biens les plus recherchés.

Le développement du télétravail a renforcé l'attractivité de nombreuses communes rurales, notamment lorsque celles-ci disposent d'un accès rapide aux services, commerces et infrastructures scolaires.

Les acquéreurs recherchent désormais davantage qu'un logement : ils cherchent un cadre de vie. Cette tendance profite particulièrement aux secteurs offrant un environnement naturel de qualité et une bonne connectivité numérique.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Le marché immobilier local reste soutenu, porté par une demande réelle et un attachement fort au territoire.

6 INVESTISSEMENT LOCATIF

Investir malgré les contraintes énergétiques : mission impossible ?





10 QUESTIONS À SE POSER AVANT D'ACHETER

— Investissement locatif —

1  L'emplacement est-il recherché ? Un bon emplacement garantit une meilleure rentabilité et une vacance locative réduite.	6  Le rendement locatif est-il attractif ? Calculez le rendement brut et net pour vérifier la viabilité de votre projet.
2  Le bien est-il en bon état général ? Évaluez les travaux éventuels qui peuvent impacter votre budget et votre rentabilité.	7  Le budget travaux est-il réaliste ? Un budget travaux bien estimé est essentiel pour maintenir une bonne rentabilité.
3  Quel est son DPE actuel ? Le DPE influence la valeur du bien, la demande locative et les futures obligations réglementaires.	8  Quelles sont les fiscalités applicables ? Informez-vous sur les dispositifs fiscaux (LMNP, déficit foncier...) pour optimiser votre fiscalité.
4  Des travaux sont-ils à prévoir ? Anticipez les coûts pour éviter les mauvaises surprises et améliorer l'attractivité du logement.	9  La gestion locative est-elle envisageable ? Décidez si vous gérez le bien vous-même ou si vous passez par un professionnel.
5  Quel est le potentiel de valorisation ? Analysez le marché local et les perspectives d'évolution du quartier pour sécuriser votre investissement.	10  Ai-je une stratégie de sortie ? Anticipez la revente, la transmission ou la transformation du bien selon vos objectifs à long terme.



NOS CONSEILS

-  Anticipez les travaux énergétiques.
-  Privilégiez les biens bien situés.
-  Analysez le marché local.
-  Faites-vous accompagner pour sécuriser votre projet.

La question revient très souvent lors des rendez-vous. Les obligations liées à la performance énergétique ont modifié les critères de sélection des investisseurs.

Pour autant, investir dans l'ancien reste pertinent lorsque l'acquisition est réalisée au bon prix et que le budget travaux est correctement anticipé. Un logement nécessitant une rénovation énergétique peut parfois offrir une rentabilité plus intéressante qu'un bien déjà rénové acheté au prix fort. L'essentiel consiste à intégrer l'ensemble des coûts dès le départ : achat ; travaux ; financement ; fiscalité ; vacance locative.

Les investisseurs qui adoptent une vision à long terme continuent de trouver des opportunités intéressantes sur les marchés locaux.

VOS QUESTIONS, NOS REPONSES

Les réponses aux interrogations les plus fréquentes de nos clients



Peut-on encore emprunter sans apport ?

C'est devenu plus difficile, mais pas impossible. Certaines banques acceptent encore de financer sans apport les profils stables (CDI confirmé, bonne gestion bancaire). Un apport de 10 % reste toutefois recommandé pour obtenir les meilleures conditions.

Combien de temps prend un montage de dossier ?

En moyenne, comptez 2 à 4 semaines entre le premier rendez-vous et l'obtention d'une offre de prêt. Une bonne préparation en amont (documents complets, simulation réalisée) permet de gagner un temps précieux.

La délégation d'assurance est-elle vraiment avantageuse ?

Dans la majorité des cas, oui. Les écarts de tarif entre l'assurance groupe de la banque et une assurance individuelle peuvent représenter plusieurs milliers d'euros sur la durée du prêt, notamment pour les profils jeunes et non-fumeurs.

Faut-il attendre une baisse des taux pour acheter ?

Attendre une hypothétique baisse comporte un risque : les prix immobiliers peuvent remonter entre-temps. Un bon projet se construit avec les conditions actuelles. Si les taux baissent ensuite, il sera toujours possible de renégocier.

Quel est le rôle exact d'un courtier ?

Le courtier compare les offres de plusieurs banques, négocie les conditions (taux, frais, assurance) et accompagne l'emprunteur à chaque étape. Son objectif : obtenir le financement le plus adapté au projet, dans les meilleurs délais.

Une question ? Contactez-nous
06 83 76 10 08 | contact@mon-courtier-local.fr
www.mon-courtier-local.fr

MERCI DE VOTRE LECTURE



Mentions légales

MON COURTIER LOCAL

SASU – RCS Rodez 939137014 – Siège social : 8 lotissement La Landette 12140 Golinhac / Tél. : 06 83 76 10

08 – inscrit à l'ORIAS sous le n° 25000879 en qualité de courtier en opérations de banque et services de paiement (COBSP) et de courtier d'assurance ou de réassurance (COA). (www.orias.fr) – 3 – <https://mon-courtier-local.fr/>

Ce document est édité par Mon Courtier Local – Courtier en assurances et crédits. Il a une vocation exclusivement informative et ne constitue en aucun cas un conseil personnalisé ni une offre de crédit ou d'assurance. Les taux mentionnés sont indicatifs et susceptibles d'évoluer. Toute décision doit être précédée d'une étude personnalisée. ORIAS n° 25000849. Responsabilité civile professionnelle conforme aux obligations légales.