

# made in immo



**MON COURTIER LOCAL**  
ASSURANCES & CREDITS



**La newsletter des  
projets immobiliers**

**#64**  
AVRIL 2026

## **Un rebond qui se confirme, une prudence qui s'installe**

**Le marché immobilier français poursuit sa reconstruction. Après le rebond amorcé en 2025, ce début d'année 2026 confirme une dynamique plus favorable, avec des acquéreurs de retour, des vendeurs plus réalistes et des conditions de financement qui demeurent, à ce stade, plutôt favorables.**

Pour autant le marché n'évolue jamais en vase clos. Même lorsque les fondamentaux immobiliers s'améliorent, les ménages restent sensibles au climat général. Or celui-ci est loin d'être apaisé. Les tensions géopolitiques, les soubresauts économiques, la hausse des dépenses contraintes ou encore les événements climatiques marquants pèsent sur les esprits. Ils n'empêchent pas les projets, mais ils en modifient le tempo. Acheter, vendre, investir : tout se décide aujourd'hui avec plus de réflexion, plus d'arbitrages, plus de prudence aussi. Et le déclenchement du conflit au Moyen-Orient pourrait rebattre les cartes si la guerre devait durer dans le temps, ou s'étendre sur le plan géographique.

C'est sans doute là l'un des principaux enseignements de ce premier trimestre écoulé. La demande existe toujours, mais elle n'a plus tout à fait la même spontanéité. Les acquéreurs prennent leur temps, négocient davantage, cherchent à préserver leur équilibre budgétaire global.

Le logement reste un objectif fort, cependant il s'inscrit désormais dans une équation plus large, où le coût de l'énergie, de la vie courante ou du crédit compte autant que le coup de cœur pour un bien. Cette évolution se lit déjà dans les délais de vente, qui s'allongent, comme dans le retour presque systématique de la négociation.

Ce nouveau rythme ne signifie pas pour autant un retournement brutal. Il traduit plutôt l'entrée dans une phase de marché plus adulte, plus lucide, peut-être aussi plus saine.

La période d'ajustement semble derrière nous, mais la reprise ne s'imposera pas à elle seule. Elle devra composer avec le moral des ménages, avec leur perception du risque, avec leur capacité à se projeter dans un environnement encore instable.

Le printemps immobilier reste toujours un temps fort, presque un révélateur. C'est souvent à cette période que se confirment les tendances de fond, notamment pour les familles qui souhaitent concrétiser un projet avant la rentrée. Mais il serait réducteur de voir le marché comme un simple indicateur saisonnier.

N'oublions pas que ce marché de l'immobilier demeure aussi traversé par des décisions de vie qui sont parfois totalement décorrélées de la conjoncture : une mutation, une séparation, une succession, un besoin de réorganiser son quotidien. C'est aussi ce qui lui donne sa capacité de résistance.

---

#### Mentions légales

##### MON COURTIER LOCAL

SASU - RCS Rodez 939137014 - Siège social : 8 lotissement La Landette 12140 Golinac / Tél. : 06 83 76 10 08 - Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 25000879 dans la catégorie mandataire d'intermédiaires en opérations de banque et services de paiement ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 25003 - <https://mon-courtier-local.fr/>

Made in Immo est un service proposé par HIELLO SAS, au capital de 10.000 euros, RCS Lisieux 837 486 695, inscrite à l'ORIAS sous le numéro 18 005 593 dans la catégorie mandataire en opérations de banque et services de paiement et courtier d'assurance ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)).

## En avril, les banques restent dans la course malgré les tensions

Dans un contexte international instable, marqué par les tensions géopolitiques et la nervosité des marchés financiers, le crédit immobilier fait preuve d'une certaine résistance. En ce début de printemps, les banques cherchent à préserver la dynamique commerciale liée à la haute saison des transactions et évitent, pour l'instant, de répercuter trop fortement la remontée de l'OAT 10 ans sur leurs barèmes.

Les marges de négociation demeurent importantes, avec des écarts parfois très significatifs entre les taux affichés et les taux réellement accordés. Cela nous amène à laisser inchangé notre baromètre des taux en ce début de mois d'avril.

Les meilleurs profils restent particulièrement recherchés, notamment les clients patrimoniaux, tandis que certains primo-accédants peuvent encore profiter de solutions complémentaires à taux bonifiés, sous réserve d'un apport suffisant.

En toile de fond, la remontée de l'OAT 10 ans rappelle toutefois que l'équilibre reste fragile. Après être passée d'environ 3,30 % à près de 3,90 %, avant de revenir autour de 3,70 %, cela envoie un signal clair aux banques : le coût de refinancement pourrait progressivement augmenter.

Cette volatilité, nourrie par les tensions internationales et les interrogations sur la croissance, pousse naturellement les établissements à surveiller de très près l'évolution des marchés.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,10%	3,25 %	703 euros / mois
20 ans	3,20%	3,45 %	577 euros / mois
25 ans	3,35%	3,55 %	503 euros / mois

(\*) 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 d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.**

# Acheter maintenant ou attendre ?

## Les 4 questions à se poser avant de décider

**Faut-il acheter maintenant ou attendre encore quelques mois ? La question revient souvent chez les candidats à l'acquisition. Entre l'évolution du marché, les projets de vie et les incertitudes économiques, la décision peut sembler difficile. Pourtant, plutôt que de chercher le moment parfait, il est souvent plus utile de se poser les bonnes questions.**

### **Votre projet est-il vraiment prêt ?**

Avant de regarder le marché, il est essentiel d'évaluer sa situation personnelle. Stabilité professionnelle, évolution familiale, mobilité géographique ou encore horizon de détention : ces éléments comptent souvent davantage que le timing du marché. Un projet immobilier s'inscrit généralement dans la durée. Lorsque la situation est claire et les besoins bien identifiés, attendre n'apporte pas toujours d'avantage supplémentaire.

### **Le bon moment dépend-il vraiment du marché ?**

Beaucoup d'acheteurs espèrent anticiper une baisse des prix ou attendre une amélioration des conditions. En réalité, prévoir l'évolution du marché reste complexe. Certaines périodes offrent plus de choix, d'autres davantage de marge de négociation. Dans tous les cas, il existe toujours des opportunités. Chercher à acheter au moment idéal peut conduire à repousser son projet indéfiniment, sans garantie de conditions plus favorables.

### **Quel est le coût de l'attente ?**

Attendre peut sembler rassurant, mais cela a aussi un coût. Pendant ce temps, un locataire continue de verser un loyer sans constituer de patrimoine. Un projet familial peut être retardé. Certaines opportunités peuvent également disparaître. Sans précipitation, il est donc utile de comparer le coût de l'attente avec les bénéfices potentiels d'un achat immédiat.

### **La cohérence globale du projet**

La vraie question n'est pas toujours de savoir s'il faut acheter maintenant ou plus tard, mais si le projet est cohérent dans son ensemble. Budget maîtrisé, bien adapté aux besoins, capacité à se projeter dans la durée : lorsque ces critères sont réunis, le contexte devient souvent secondaire. L'immobilier reste avant tout un projet de vie.

**En pratique, il n'existe pas de réponse universelle. Chaque situation mérite une analyse personnalisée. Prendre le temps d'évaluer son budget, ses objectifs et son horizon permet surtout d'aborder la décision avec plus de sérénité et de construire un projet adapté à sa réalité.**

## Extérieur et jardin : comment préparer son logement au printemps ?

**Le printemps est la saison idéale pour redonner un coup de fraîcheur aux extérieurs. Après l'hiver, la maison et le jardin ont souvent besoin d'un entretien ciblé pour être prêts à profiter des beaux jours.**

La première étape consiste à inspecter les façades et les ouvertures. Les variations de température et l'humidité hivernale peuvent créer de petites fissures, dégrader un enduit ou fragiliser les joints autour des fenêtres. Un nettoyage à la brosse ou au jet, suivi d'une vérification de l'étanchéité, suffit souvent à prévenir les infiltrations pendant les pluies de printemps.



Côté toiture, un contrôle visuel est indispensable : tuiles déplacées, mousses, feuilles accumulées dans les gouttières. L'hiver laisse souvent des traces qu'il vaut mieux régler avant les premières grandes averses.



Dans le jardin, le printemps est le moment idéal pour tailler les arbres et arbustes, nettoyer les massifs et préparer les plantations. Les haies doivent être taillées avant la période de nidification des oiseaux, et les sols peuvent être amendés pour accueillir de nouvelles plantes.

Les terrasses et balcons nécessitent eux aussi une remise en état : un nettoyage au nettoyeur basse pression, la vérification des fixations et, si nécessaire, l'application d'un saturateur ou d'une lasure pour les bois.

L'extérieur, c'est aussi l'occasion de vérifier les équipements : salon de jardin, barbecue, stores, volets roulants, éclairages extérieurs. Les ranger, les nettoyer ou les réviser prolonge leur durée de vie et évite les mauvaises surprises au moment de les utiliser.

Enfin, si la maison dispose d'une clôture, d'un portail ou d'une allée, le printemps est la saison parfaite pour un nettoyage ou une petite réparation. Quelques heures suffisent souvent à transformer l'apparence de l'extérieur.

**Préparer son logement au printemps, c'est à la fois entretenir, embellir et anticiper la saison suivante. Un entretien régulier évite des travaux plus lourds et permet de profiter pleinement des beaux jours.**



**made in immo**



**MON COURTIER LOCAL**  
ASSURANCES & CREDITS