

# made in immo



MON COURTIER LOCAL  
ASSURANCES & CREDITS



La newsletter des  
projets immobiliers

#65

MAI 2026

## Logement : vers un peu plus de souplesse ?

Depuis plusieurs mois, le logement ressemble à une mécanique trop serrée. Des ménages veulent acheter, cependant que leur capacité d'emprunt reste fragile. Des propriétaires voudraient louer, mais se heurtent aux contraintes de rénovation. Des investisseurs hésitent, faute de visibilité. Résultat : le marché avance, avec le frein à main encore légèrement levé.

Les dernières annonces et propositions de loi autour du logement traduisent pourtant un changement de ton. L'idée n'est plus seulement d'encadrer, d'interdire ou de contraindre. Elle consiste aussi à redonner un peu de souplesse pour remettre des logements sur le marché, relancer l'investissement locatif et faciliter certains parcours d'achat.

**Premier sujet sensible : les passoires énergétiques.** Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G ne peuvent plus être proposés à la location en France métropolitaine. Les logements classés F doivent suivre en 2028, puis les logements classés E en 2034. Mais le gouvernement souhaite désormais permettre, sous conditions, la relocation de certains biens énergivores, à condition que le propriétaire s'engage à réaliser des travaux dans un délai encadré. 3 ans pour les logements individuels et 5 ans pour les logements en collectifs. Le message est clair : poursuivre la rénovation, sans retirer brutalement trop de logements du marché locatif.

**Autre piste : rendre le statut du bailleur privé plus accessible.** Une proposition de loi portée par Valérie Létard, ancienne ministre en charge du Logement, vise notamment à assouplir certains critères dans l'ancien, avec un seuil de travaux qui pourrait être abaissé de 30 % à 20 % du prix d'acquisition et la réintégration des maisons individuelles. Pour les particuliers investisseurs, ce type d'évolution pourrait redonner de la visibilité à des projets locatifs parfois mis en attente.

**Enfin, l'accès au crédit immobilier revient au cœur du débat.** Une proposition de loi souhaite enrichir les critères du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) en donnant davantage de place au "reste à vivre", c'est-à-dire la somme réellement disponible une fois les mensualités et charges payées. Ce critère permettrait de mieux apprécier certaines situations, notamment lorsque le taux d'endettement dépasse légèrement le seuil habituel, sans pour autant traduire une fragilité réelle.

Pour les particuliers, ces évolutions ne changent pas encore les règles du jeu. Elles donnent surtout une indication : les pouvoirs publics semblent chercher un nouvel équilibre entre protection, rénovation, accès au crédit et besoin de logements. Acheter, vendre, louer ou investir reste donc une affaire de chiffres, de calendrier et d'accompagnement. Dans un marché qui bouge, le bon réflexe consiste plus que jamais à faire étudier son projet par un courtier avant de décider !

---

#### 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)).

## Tension sur les taux ?

Sous l'effet d'une OAT 10 ans restée élevée en avril, entre 3,70 % et 3,80 %, les barèmes bancaires ont progressé sur toutes les durées, y compris pour les meilleurs profils. Cette évolution confirme un resserrement des conditions de financement, avec une trajectoire annuelle désormais attendue entre 3,30 % et 3,50 % en 2026.

Cette remontée intervient dans un contexte plus fragile. Le taux d'usure pourrait redevenir un point de blocage pour une partie des dossiers, notamment lorsque la hausse des taux de marché progresse plus vite que l'ajustement trimestriel du plafond légal.

Les primo-accédants, les ménages modestes, les emprunteurs plus âgés ou certains profils pourtant solvables pourraient être particulièrement concernés.

Enfin, le risque inflationniste revient au premier plan, porté par les tensions géopolitiques et la hausse des prix de l'énergie.

Si la BCE a maintenu ses taux directeurs inchangés fin avril, une inflation durablement plus élevée pourrait compliquer l'assouplissement monétaire attendu et maintenir une pression sur le crédit immobilier. Le marché entre désormais dans une phase de vigilance accrue.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,15%	3,35 %	708 euros / mois
20 ans	3,30%	3,50 %	580 euros / mois
25 ans	3,40%	3,60 %	506 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.**

## Visiter un bien au printemps : les bons réflexes pour ne rien laisser passer

**Le printemps marque chaque année un temps fort du marché immobilier. Les biens se multiplient, les jardins retrouvent leurs couleurs, la lumière met en valeur les espaces et les visites s'enchaînent plus facilement. Pour de nombreux acheteurs, cette période est idéale pour se projeter. Elle permet de découvrir les logements dans des conditions agréables et de relancer concrètement un projet parfois mis en pause pendant l'hiver.**

Mais cette saison peut aussi être trompeuse. Un extérieur bien entretenu, quelques rayons de soleil, une belle luminosité ou une terrasse fleurie peuvent donner une impression très positive dès les premières minutes. Pourtant, certains défauts passent plus facilement inaperçus à cette période : une isolation moyenne, une humidité moins visible, une luminosité limitée en hiver ou encore des nuisances sonores plus présentes à d'autres moments de la journée.

Lors d'une visite, il est donc essentiel de regarder au-delà de la première impression. L'exposition du bien, par exemple, mérite d'être analysée avec attention. Un logement lumineux en milieu de journée ne l'est pas nécessairement le matin ou en fin d'après-midi. L'environnement doit également être observé avec précision : circulation, voisinage, vis-à-vis, stationnement, commerces, transports... Ces éléments influencent directement le confort au quotidien.

Le printemps est aussi un bon moment pour examiner l'état extérieur du bien. Façade, toiture, volets, clôtures, terrasse, jardin : ces éléments sont plus visibles et plus faciles à évaluer. C'est également l'occasion de se projeter sur l'entretien à prévoir. Un jardin agréable peut devenir un vrai atout, mais il peut aussi représenter du temps, du matériel ou un budget supplémentaire.

Autre point de vigilance : se projeter dans les autres saisons. Le bien reste-t-il confortable en hiver ? Comment est-il chauffé ? L'isolation est-elle suffisante ? À l'inverse, sera-t-il agréable en période de fortes chaleurs ? Ces questions permettent d'éviter les mauvaises surprises après l'achat.

Enfin, même si le coup de cœur joue un rôle important, il doit s'inscrire dans une réflexion plus globale. Budget, éventuels travaux, charges, diagnostics, cohérence avec le projet de vie : l'émotion doit rester accompagnée d'une analyse concrète.

Le printemps offre de belles opportunités pour avancer dans son projet immobilier. En prenant le temps d'observer, de questionner et de comparer, cette période devient surtout un excellent moment pour faire un choix éclairé.

## Humidité dans la maison : reconnaître les signes et agir efficacement

L'humidité est l'un des problèmes les plus courants dans les logements, et souvent l'un des plus sous-estimés. Pourtant, ses effets peuvent être rapides et parfois coûteux : peinture qui s'écaille, odeurs persistantes, condensation, moisissures... Pour agir efficacement, il faut d'abord comprendre d'où elle vient.

Les signes les plus visibles sont les taches noires dans les angles, la condensation sur les fenêtres au réveil, une sensation d'air "lourd" ou une odeur de renfermé. Ces symptômes indiquent que l'humidité est piégée à l'intérieur du logement.

Trois causes principales existent.

**La première, la plus fréquente : une ventilation insuffisante.** Une salle de bain sans extraction, une cuisine peu ventilée, des fenêtres toujours fermées en hiver... L'humidité produite au quotidien ne peut pas s'évacuer.



**La deuxième cause est liée aux infiltrations.** Une fuite dans la toiture, une gouttière bouchée, un enduit extérieur abîmé ou une fenêtre mal posée peuvent laisser entrer l'eau.

**La troisième cause est structurelle :** les remontées capillaires, typiques des maisons anciennes, où l'humidité du sol remonte par les murs.



Les solutions varient selon l'origine. Pour l'humidité liée au mode de vie, améliorer la ventilation suffit souvent : VMC, aérateurs, ouverture des fenêtres après la douche, couvercles sur les casseroles. Pour les infiltrations, il faut agir sur l'enveloppe : réparer une fuite, refaire une étanchéité, nettoyer une gouttière. Pour les remontées capillaires, il existe des solutions plus techniques : drainage extérieur, résines d'étanchéité, réseaux de coupure capillaire.

Les absorbeurs d'humidité peuvent aider ponctuellement, mais ils ne remplacent jamais un traitement durable.

**Une maison saine est une maison où l'humidité circule et s'évacue correctement. Repérer les signes tôt, agir rapidement et améliorer la ventilation permettent d'éviter les dégâts... et de préserver le confort comme la valeur du logement.**



made in immo



MON COURTIER LOCAL  
ASSURANCES & CREDITS