

made in immo



La newsletter des
projets immobiliers

#63
MARS 2026

Le marché immobilier à la croisée des chemins

Les données nationales montrent que les prix sont globalement stabilisés, notamment dans l'ancien, et tendent à retrouver un équilibre après les corrections des dernières années. Cette pause dans l'évolution des prix offre une fenêtre d'analyse plus sereine pour les acheteurs comme pour les vendeurs.

Si l'on observe les prix par grandes villes, les niveaux restent contrastés : à Paris, ils culminent toujours autour de 9 700 € le m², tandis que dans de nombreuses métropoles régionales les prix se positionnent à des niveaux plus modérés (Lyon 4 500 €, Toulouse 3 500 €...) tout en restant supérieurs à la moyenne nationale.

Cette stabilisation des prix s'accompagne d'un retour progressif des vendeurs et d'un flux d'annonces qui se renouvelle, signe que le marché n'est plus uniquement porté par des arbitrages contraints mais par de réelles intentions de transaction.

Sur les volumes, les signaux sont encourageants mais prudents : après des années de repli, les transactions montrent une reprise plus lisible, portée par les projets de résidence principale, avec un marché plus transparent et moins hétérogène qu'auparavant.

Les notaires confirment que, bien que le nombre de ventes augmente, cette progression reste dépendante de la capacité d'accès au crédit et de la confiance des acheteurs dans l'évolution économique globale.

MaPrimeRénov' et rénovation énergétique : retour – mais avec nouveaux garde-fous

Sur le front de la rénovation énergétique, après un gel provisoire début 2026, MaPrimeRénov' est à nouveau opérationnelle, avec des objectifs ambitieux en termes de nombre de dossiers financés. L'État a toutefois introduit une nouvelle étape forte pour assurer la qualité des rénovations : un rendez-vous obligatoire avec un conseiller France Rénov' pour les rénovations globales, visant à mieux structurer les projets et à limiter les dérives.

Ce cadre renouvelé devrait fluidifier les parcours des ménages et permettre une relance plus qualitative des travaux de rénovation, avec une meilleure information et un accompagnement technique systématique.

Ce changement n'est pas neutre pour le marché. La rénovation énergétique influence désormais :

- la valeur d'un bien,
- la capacité de négociation,
- la structuration du financement,
- le calendrier d'un achat.

Pour un acquéreur qui envisage des travaux, l'intégration des aides publiques devient une étape stratégique du montage financier. Le financement doit être anticipé, les délais doivent être intégrés et le projet doit être techniquement solide dès l'amont.

Dans un marché où les logements énergivores restent nombreux, MaPrimeRénov' redevient ainsi un levier déterminant pour déclencher certaines transactions.

Le marché ne redémarre pas dans l'excès. Il se reconstruit. Les prix se stabilisent, les banques réajustent leurs curseurs (voir page suivante), les primo-accédants reviennent et la rénovation énergétique s'inscrit désormais comme un paramètre structurant du financement.

Ce printemps ne récompense pas la précipitation.

Il distingue les projets pensés, structurés et sécurisés.

Mentions légales

MON COURTIER LOCAL

SASU - RCS Rodez 939137014 - Siège social : 8 lotissement La Landette 12140 Golinhaç / 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) - 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).

En mars, les taux reprennent leur souffle

L'adoption du budget de l'État a contribué à sécuriser les marchés financiers. Dans le même temps, l'OAT 10 ans, baromètre clé du coût de refinancement des banques, est repassée sous le seuil des 3,30 % depuis le 20 février. Un signal positif qui permet aux établissements prêteurs de maintenir des conditions relativement stables.

Et malgré un contexte exigeant ces dernières années, l'accession à la propriété reste une priorité forte pour de nombreux ménages.

Les banques l'ont bien compris. Elles multiplient les dispositifs dédiés : prêts complémentaires à taux zéro ou fortement bonifiés, enveloppes "coup de pouce", ou encore offres spécifiques pour les jeunes...



L'objectif est clair : soutenir la dynamique d'accession tout en sécurisant la production de crédit. Les établissements bancaires pilotent aujourd'hui leur stratégie au plus près du terrain. Certains ont légèrement reculé leurs taux pour rester compétitifs dans un environnement concurrentiel dense. D'autres les ont maintenus, voire ajustés à la hausse, afin de reconstituer leurs marges après une année 2025 particulièrement offensive.

Cette approche différenciée traduit un pilotage fin des volumes et de la rentabilité. Les banques souhaitent continuer à distribuer du crédit, notamment à l'approche du traditionnel "printemps de l'immobilier", période historiquement dynamique pour les transactions immobilières. Et certains établissements se montrent prêts à consentir des efforts sur le taux pour conquérir de nouveaux clients.

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.

Revendre trop tôt : les 5 pièges à connaître avant de se lancer

Faut-il vraiment attendre cinq ans avant de revendre son logement ? Aucun texte n'impose une durée minimale. Pourtant, dans la pratique, une revente rapide peut fragiliser l'équilibre financier d'un projet immobilier. Voici les cinq points essentiels à analyser avant de prendre une décision.

Les frais d'acquisition à amortir

Lors de l'achat, le prix affiché n'est que la partie visible de l'iceberg. Frais de notaire, honoraires d'agence, garantie du prêt, frais de courtage éventuels... Dans l'ancien, l'ensemble peut représenter près de 8 à 10 % du prix du bien. Pour un logement acheté 250 000 €, cela peut dépasser 20 000 €. Pour revendre sans perte, il faut donc que le bien ait suffisamment pris de valeur pour absorber ces coûts !

Les indemnités de remboursement anticipé

La revente entraîne généralement le remboursement du crédit en cours. La loi encadre les pénalités, plafonnées à 3 % du capital restant dû ou à six mois d'intérêts.

Même si ces montants sont limités, ils pèsent davantage dans les premières années du prêt, lorsque la part d'intérêts est encore élevée.

La fiscalité sur la plus-value

La résidence principale est exonérée d'impôt sur la plus-value. En revanche, pour une résidence secondaire ou un investissement locatif, la taxation combine impôt et prélèvements sociaux, avec des abattements progressifs selon la durée de détention.

Une revente rapide réduit l'impact de ces abattements et peut alourdir la facture fiscale.

Les avantages fiscaux conditionnés à la durée

Certains dispositifs impliquent un engagement de conservation. TVA réduite dans certaines zones, aides à la rénovation énergétique, mécanismes d'incitation à l'investissement locatif...

Une cession anticipée peut entraîner le remboursement partiel des avantages obtenus, sauf cas particuliers liés à des événements de vie.

L'évolution réelle du marché local

Dernier point souvent sous-estimé : le marché immobilier ne progresse pas de façon linéaire. Certaines zones connaissent des phases de stabilisation, voire de correction. Revendre trop tôt expose donc au risque d'un prix inférieur aux attentes, surtout si le bien nécessite encore des travaux ou présente une performance énergétique moyenne.

Revendre avant cinq ans n'est pas impossible ni systématiquement défavorable. Tout dépend du contexte personnel, du marché local et du montage initial du projet.

Avant toute décision, une analyse globale permet d'évaluer précisément l'impact financier et patrimonial d'une revente anticipée.

Rénover sa salle de bain sans exploser son budget

La salle de bain est l'une des pièces les plus rénovées dans un logement. Fonctionnelle, intime, souvent petite, elle demande un équilibre subtil entre esthétique et budget. Bonne nouvelle : il est tout à fait possible de la transformer sans s'engager dans des travaux lourds ou coûteux. Tout est une question de priorités.

Première astuce : définir les indispensables. Souhaite-t-on remplacer la baignoire par une douche, moderniser les meubles, améliorer l'éclairage ? Plutôt que de tout refaire, mieux vaut cibler ce qui apportera le plus de confort au quotidien. Parfois, un simple remplacement de vasque, une paroi de douche plus moderne ou un nouveau sol suffisent à métamorphoser la pièce.



Deuxième point : penser malin sur les matériaux. De nombreux revêtements imitent désormais le carrelage, le béton ciré ou le bois, tout en étant beaucoup plus accessibles et faciles à poser. Le PVC clipsable ou les panneaux muraux étanches permettent d'éviter de lourds travaux de dépose.



Troisième clé : optimiser l'éclairage. Une salle de bain paraît souvent datée à cause d'un éclairage trop faible ou trop jaune. Installer un miroir lumineux LED, multiplier les points de lumière ou opter pour des appareils à température réglable change immédiatement l'ambiance — pour un budget limité.

Quatrième levier : la plomberie. Tant que l'on ne déplace pas les arrivées d'eau, les travaux restent raisonnables. C'est souvent ce qui fait exploser un budget. En gardant les points d'eau à la même place, on peut renouveler l'ensemble sans coûts structurels.

Enfin, ne pas oublier le rangement. Une salle de bain devient vite encombrée. Ajouter des étagères, une colonne de rangement ou un meuble sous vasque permet d'optimiser l'espace et d'améliorer le confort.

Rénover une salle de bain sans se ruiner, c'est donc une question de choix intelligents. Inutile de tout transformer : quelques interventions ciblées suffisent à créer une pièce moderne, pratique et agréable au quotidien.

Consultez votre courtier pour découvrir les solutions de financement pour votre projet de rénovation !



made in immo

