

made in immo



La newsletter des
projets immobiliers

#67

JUILLET 2026

Immobilier : moins d'attentisme, plus de préparation

Le marché immobilier aborde l'été dans une situation paradoxale. Il va mieux, incontestablement, mais il ne s'est pas encore totalement réinstallé dans une dynamique fluide. Après deux années de correction sévère, puis une année 2025 marquée par un début de reprise, 2026 confirme que les projets reviennent. Toutefois, cette reprise reste prudente, sélective et très dépendante de la qualité des dossiers.

Le crédit immobilier illustre bien ce nouvel équilibre. Les banques continuent de financer les projets et la production de crédits à l'habitat reste supérieure aux niveaux observés au plus fort de la crise. En avril 2026, elle s'est établie à 12,0 milliards d'euros hors renégociations, selon la Banque de France. Ce n'est pas un emballement, mais ce n'est plus l'assèchement brutal que le marché a connu lorsque les taux ont fortement remonté.

Pour autant, le changement de climat monétaire rappelle que rien n'est acquis. La récente hausse des taux directeurs de la Banque centrale européenne ne signifie pas automatiquement une hausse immédiate des taux de crédit immobilier. Elle confirme toutefois que l'environnement financier reste exigeant. Les ménages qui disposent d'un projet avancé ne peuvent donc pas uniquement miser sur une amélioration rapide des conditions de financement. Dans beaucoup de situations, attendre peut aussi faire perdre du temps, de la visibilité, voire une opportunité.

Sur le terrain, les signaux restent contrastés. Dans l'ancien, les volumes se redressent progressivement et les prix cessent de reculer dans plusieurs territoires. Certains marchés retrouvent même de la tension, surtout là où l'offre reste limitée. Dans le neuf, en revanche, la situation demeure plus fragile. Les autorisations et les mises en chantier évoluent encore par à-coups, sans véritable retour à une production suffisante pour répondre aux besoins de logements.

C'est aussi pour cette raison que l'actualité législative est scrutée avec attention. Les discussions autour de la relance du logement, du statut du bailleur privé, de l'investissement locatif ou encore de la rénovation énergétique traduisent une prise de conscience : le marché ne pourra pas repartir durablement sans cadre stable, lisible et incitatif. Les particuliers comme les professionnels ont besoin de visibilité.

Dans ce contexte, acheter, vendre, investir ou financer un bien ne se décide plus sur une simple intuition de marché. Il faut analyser la faisabilité, anticiper les délais, mesurer l'impact du crédit, intégrer les contraintes énergétiques et comparer les solutions disponibles.

Le marché immobilier n'est donc plus à l'arrêt. Il progresse prudemment, avec des secteurs et des régions qui redémarrent; tandis que d'autres toussent encore. Pour les porteurs de projet, la période n'est pas à l'immobilisme. Elle est à la préparation.

Mentions légales

EASYTAUX SARL au capital social de 5 000 € 814 664 470 RCS ROANNE - 22 route du Col du Bouchet 42155 VILLEMONTAIS - Tél. : 06 13 41 65 72 - Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 15006750 dans la catégorie courtier en opérations de banque et services de paiement (www.orias.fr) - Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006 - <https://www.easytaux.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).

Crédit immobilier : une nouvelle phase plus prudente

La Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs le 11 juin dernier, pour la première fois depuis près de trois ans. Cette décision, applicable depuis le 17 juin, marque un changement de climat monétaire. Après plusieurs mois de stabilité, le marché du crédit immobilier entre dans une phase plus prudente, plus sélective, mais pas fermée.

C'est un point important à rappeler : une hausse des taux directeurs ne signifie pas automatiquement une hausse immédiate et brutale des taux de crédit immobilier.

Les barèmes bancaires dépendent aussi des taux longs, des conditions de refinancement, de la concurrence entre établissements et des objectifs commerciaux propres à chaque banque.

En revanche, cette décision confirme que l'environnement de financement reste exigeant. Pour les ménages qui ont un projet immobilier déjà avancé, l'attente n'est donc pas forcément la meilleure stratégie.

Aujourd'hui, les banques continuent de prêter. Toutefois, elles regardent les dossiers avec davantage d'attention. L'apport, la stabilité des revenus, la gestion des comptes, le reste à vivre, la cohérence du projet et la qualité du montage financier deviennent encore plus déterminants. Le crédit reste accessible, à condition d'être bien préparé, et les taux restent stables en moyenne pour ce mois de juillet.

Dans ce contexte, le courtier joue un rôle central. Il aide à construire le dossier en amont, à identifier les établissements les plus pertinents, à comparer les solutions disponibles et à sécuriser le financement dans les meilleures conditions possibles.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,20%	3,45 %	712 euros / mois
20 ans	3,35%	3,60 %	585 euros / mois
25 ans	3,45%	3,70 %	511 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 pendant l'été : comment garder son projet immobilier sur les rails ?

L'été est souvent une période active pour les projets immobiliers. Les familles souhaitent parfois déménager avant la rentrée, les acquéreurs profitent des congés pour organiser des visites, et certains vendeurs veulent avancer rapidement avant septembre. Acheter pendant l'été est donc tout à fait possible. Mais cette période demande un peu plus d'anticipation.

Le premier point à garder en tête concerne les délais. En juillet et en août, de nombreux interlocuteurs fonctionnent avec des équipes réduites : banques, études notariales, compagnies d'assurance, diagnostiqueurs, syndics, artisans... Cela ne bloque pas nécessairement un projet, mais certaines étapes peuvent prendre quelques jours de plus. Mieux vaut donc éviter de construire son calendrier au millimètre, surtout lorsqu'une signature ou un déménagement dépend de plusieurs intervenants.

Le financement doit être préparé le plus tôt possible. Avant même de faire une offre, il est utile de disposer d'une vision claire de son enveloppe globale : prix d'achat, frais de notaire, travaux éventuels, assurance emprunteur, déménagement, ameublement, charges à venir. Un dossier complet et bien présenté permet de gagner un temps précieux au moment de solliciter les banques, notamment lorsque les délais de traitement sont plus tendus.

La signature du compromis impose également un calendrier précis. Condition suspensive d'obtention de prêt, dépôt du dossier, édition de l'offre, délai légal de réflexion avant acceptation : chaque étape compte. En été, une pièce manquante ou un rendez-vous repoussé peut rapidement décaler l'ensemble du projet. L'anticipation n'est donc pas un luxe, mais une sécurité.

Il faut aussi penser à l'assurance emprunteur. Les questionnaires, formalités médicales ou demandes complémentaires peuvent allonger les délais, en particulier pour certains profils ou certains montants empruntés. Là encore, préparer ce sujet dès le départ permet d'éviter une mauvaise surprise en fin de parcours.

Enfin, la coordination entre les professionnels reste essentielle. Agent immobilier, courtier, notaire, banque, assureur : plus les échanges sont fluides, plus le projet avance sereinement. Chacun joue un rôle différent, mais tous contribuent à sécuriser l'opération.

Acheter pendant l'été n'est donc pas plus risqué qu'à une autre période. Simplement, ce n'est pas le meilleur moment pour improviser. Avec un projet bien préparé, un dossier complet et des délais réalistes, l'été peut même devenir une très bonne période pour concrétiser son achat immobilier.

Ventilation : pourquoi elle est essentielle et comment l'améliorer

La ventilation est souvent la grande oubliée des travaux de rénovation. Moins visible que l'isolation ou le chauffage, elle joue pourtant un rôle essentiel pour la santé des occupants... et pour la performance énergétique du logement. Une maison mal ventilée consomme plus, vieillit mal et peut rapidement devenir inconfortable.

L'air intérieur est en moyenne cinq fois plus pollué que l'air extérieur. Entre la cuisson, les douches, l'humidité, les produits ménagers et la simple présence humaine, l'air se charge rapidement en vapeur d'eau, en particules et en polluants. Si la maison n'est pas correctement ventilée, cette humidité s'accumule, les odeurs stagnent et les surfaces s'abîment.



La première étape consiste à vérifier que la ventilation naturelle fonctionne : grilles d'aération non obstruées, ouvertures présentes dans les pièces humides, circulation de l'air entre les pièces. Une grille bouchée, un joint trop serré ou une porte mal dimensionnée peuvent suffire à perturber tout le système.

Ensuite, la ventilation mécanique contrôlée (VMC) est aujourd'hui indispensable dans la majorité des logements. La VMC simple flux extrait l'air vicié des pièces humides (cuisine, salle de bain, WC) et fait entrer l'air neuf par les autres pièces. La double flux, plus performante, récupère la chaleur de l'air extrait pour préchauffer l'air entrant, ce qui réduit les pertes énergétiques.



Si la maison n'est pas équipée d'une véritable VMC, il existe des solutions intermédiaires : extracteurs temporisés dans la salle de bain, aérateurs hygro-réglables, bouches automatiques qui s'adaptent à l'humidité.

Un bon entretien est aussi essentiel. Une VMC encrassée peut perdre jusqu'à 30 % de son efficacité. Un nettoyage annuel des bouches et un contrôle tous les 3 à 5 ans du moteur suffisent à garantir son bon fonctionnement.

Ventiler, ce n'est pas seulement "aérer" : c'est garantir un air sain, une maison durable et une meilleure maîtrise de son budget énergie. Une bonne ventilation, c'est donc autant un investissement qu'un confort quotidien.

made in immo



SCAN ME



EASYTAUX 42
ROANNE
AMÉLIE VILELA
06 13 41 65 72
CONTACT@EASYTAUX.FR

EASYTAUX 43
LE PUY EN VELAY
CÉLINE CHARBONNEL
06 48 73 40 75
CELINE.CHARBONNEL@EASYTAUX.FR

EASYTAUX 63
CLERMONT-FERRAND
MARIE GIDEL
07 67 98 87 64
MARIE.GIDEL@EASYTAUX.FR