

made in immo



La newsletter des
projets immobiliers

#68

SEPT. 2026

Immobilier ancien : après le rebond, place à la consolidation ?

Le marché immobilier ancien a retrouvé des couleurs. Mais en cette rentrée 2026, le sujet n'est plus vraiment celui du redémarrage : il est désormais celui de la consolidation.

Selon les dernières données des Notaires de France, 949 000 transactions de logements anciens ont été enregistrées sur douze mois à fin mai 2026, soit une progression de 5,7 % sur un an.

Le chemin parcouru depuis le point bas de 2024 est significatif. Le marché était alors retombé autour de 845 000 transactions annuelles. La reprise observée en 2025 a donc permis de retrouver plus de 100 000 ventes supplémentaires sur un an.

Mais depuis le début de l'année, la dynamique ralentit. Le volume de transactions semble désormais se stabiliser autour de 950 000 ventes annuelles. Une forme de nouveau rythme de croisière se dessine.

Autre élément important : les prix restent globalement sages. Au premier trimestre 2026, les prix des logements anciens en France métropolitaine n'ont progressé que de 0,2 % sur un an. Les appartements affichent +0,6 %, tandis que les maisons reculent légèrement de 0,2 %.

Des délais de transaction qui s'allongent

Les indicateurs des réseaux immobiliers confirment cette nouvelle donne : le marché fonctionne, mais les décisions prennent davantage de temps. Un peu plus de 100 jours observés chez les principaux acteurs en cette période de rentrée.

Les acquéreurs restent donc présents, mais ils sont devenus plus attentifs au prix, au coût du financement, aux éventuels travaux et à la performance énergétique du logement.

Un bien correctement positionné peut toujours trouver rapidement preneur. À l'inverse, un prix déconnecté du marché peut entraîner plusieurs semaines supplémentaires de commercialisation.

Quel scénario pour la fin de l'année ?

Pour la fin de l'année, le scénario qui se dessine reste celui d'un marché relativement stable. MeilleursAgents anticipe environ 955 000 transactions en 2026, un niveau proche de celui enregistré en 2025. Les prix devraient eux aussi rester globalement contenus, avec toutefois des trajectoires très différentes selon les territoires.

Le principal point de vigilance pourrait finalement venir des taux de crédit. Leur légère remontée à la rentrée pèse de nouveau sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages et pourrait entretenir une certaine prudence au cours des prochains mois.

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).

Taux immobiliers : une rentrée sous (légère) tension

En ce début septembre, les taux de crédit immobilier évoluent légèrement à la hausse, après plusieurs mois de relative stabilité.

Cette évolution s'explique notamment par la remontée du coût de financement à long terme des banques. Les tensions observées sur les marchés obligataires commencent progressivement à se répercuter sur les barèmes de crédit. Pour autant, aucun retournement brutal ne se dessine à ce stade. Les banques restent actives sur le financement immobilier et continuent de chercher à capter de nouveaux clients, notamment les profils disposant d'un dossier solide.

La qualité du dossier fait toujours la différence

Dans ce contexte, l'écart entre deux propositions bancaires peut rester important. Apport, épargne résiduelle, stabilité des revenus, reste à vivre et qualité globale du projet demeurent déterminants.

Les banques regardent aussi de près la gestion des comptes, le niveau d'endettement après opération et la capacité de l'emprunteur à conserver une marge de sécurité une fois le projet financé. Un dossier bien préparé peut ainsi bénéficier de conditions plus favorables, y compris dans un environnement de taux légèrement moins accommodant.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,25%	3,55 %	717 euros / mois
20 ans	3,40%	3,65 %	588 euros / mois
25 ans	3,50%	3,75 %	514 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.

Bien avec travaux : opportunité immobilière ou piège budgétaire ?

Acheter un bien avec travaux peut être une excellente opportunité. Prix d'achat plus accessible, marge de négociation, possibilité de personnaliser le logement, amélioration du confort : les arguments sont nombreux. Mais ce type de projet demande une préparation rigoureuse, car le vrai sujet n'est pas seulement le prix affiché. C'est le coût global.

Avant de se lancer, la première étape consiste à regarder le bien avec lucidité. Un logement à rénover peut cacher des travaux très différents : simple rafraîchissement, remise aux normes électriques, isolation, chauffage, toiture, menuiseries, ventilation... Les conséquences sur le budget ne sont évidemment pas les mêmes. Les diagnostics techniques, notamment le DPE, doivent donc être lus avec attention. Ils donnent de premiers indices sur la performance énergétique, les points de vigilance et les améliorations possibles.

La deuxième étape consiste à chiffrer les travaux avant de s'engager. Une estimation rapide ne suffit pas toujours. Faire intervenir un artisan, demander plusieurs devis ou distinguer les travaux urgents des travaux de confort permet d'éviter les mauvaises surprises. Il faut aussi intégrer une marge de sécurité, car un chantier réserve parfois des imprévus.

Les aides disponibles doivent également être étudiées en amont. MaPrimeRénov', l'éco-PTZ ou certaines aides locales peuvent contribuer au financement de travaux de rénovation énergétique. Mais ces dispositifs évoluent régulièrement et répondent à des critères précis. Depuis la rentrée 2026, par exemple, certaines rénovations d'ampleur en maison individuelle doivent intégrer une décarbonation du chauffage et de l'eau chaude sanitaire pour rester éligibles. Il est donc important de vérifier les règles applicables avant de construire son plan de financement.

C'est justement là que l'accompagnement prend tout son sens. Le courtier peut aider à bâtir une enveloppe globale cohérente, en intégrant le prix d'achat, les frais de notaire, les travaux, les aides envisageables et les éventuelles contraintes bancaires. L'agent immobilier, le diagnostiqueur, les artisans et le notaire apportent, chacun à leur niveau, des informations complémentaires pour sécuriser la décision.

Un bien avec travaux n'est donc ni une fausse bonne idée, ni une opportunité automatique. Tout dépend de la qualité de l'analyse réalisée avant l'achat. Avec un budget bien construit, des travaux chiffrés et un calendrier réaliste, ce type de projet peut devenir un vrai levier pour acheter mieux, valoriser son patrimoine et adapter son logement à ses besoins.

Rénovation énergétique : les aides changent, comment s'adapter ?

Depuis le 1er septembre 2026, MaPrimeRénov' a évolué. Pour les propriétaires qui envisagent des travaux, ces nouvelles règles renforcent l'intérêt de préparer le projet dans sa globalité : quelles aides restent mobilisables et comment financer le reste à charge ?

MaPrimeRénov' par geste : un dispositif fortement recentré

Plusieurs travaux ne sont désormais plus éligibles au parcours « par geste » en métropole : isolation, ventilation, équipements indépendants au bois ou à la biomasse, chauffe-eau thermodynamiques et équipements solaires thermiques. Restent notamment financés les pompes à chaleur air/eau, géothermiques ou solarothermiques, ainsi que le raccordement à certains réseaux de chaleur ou de froid. Les pompes à chaleur hybrides sont en revanche exclues.

Autre changement important : pour une rénovation d'ampleur en maison individuelle, les travaux doivent désormais permettre de sortir des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude utilisant des combustibles fossiles. Le maintien d'une chaudière au gaz peut donc rendre le projet inéligible à MaPrimeRénov'.



Des travaux exclus de MaPrimeRénov' peuvent toujours être financés

La disparition d'une aide ne signifie pas nécessairement la disparition de toute solution.

L'éco-prêt à taux zéro, par exemple, reste mobilisable pour de nombreux travaux de rénovation énergétique, y compris certaines opérations d'isolation sorties de MaPrimeRénov' par geste. Il peut atteindre 50 000 € pour certains projets et sa durée peut aller jusqu'à 20 ans dans le cadre d'une rénovation énergétique globale ou lorsqu'il est associé à MaPrimeRénov'. Il peut également contribuer au financement du reste à charge après déduction des aides.

**Travaux et crédit : mieux vaut raisonner dès le départ**

Lorsque les travaux sont prévus au moment de l'achat, leur montant peut être intégré au plan de financement immobilier, généralement sur présentation de devis.

Pour un propriétaire déjà installé, plusieurs solutions peuvent être étudiées selon le projet : éco-PTZ, prêt travaux, prêt personnel ou financement immobilier.

Le bon réflexe consiste à ne pas regarder uniquement le taux. Montant emprunté, mensualité, durée et coût total du crédit doivent être étudiés ensemble.

Un financement court réduit généralement le coût global, mais augmente la mensualité. Une durée plus longue peut préserver davantage le budget mensuel.

Avec les nouvelles règles de MaPrimeRénov', la rénovation énergétique devient plus que jamais un projet à préparer en amont : travaux, aides et financement doivent être pensés ensemble.

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