

made in immo

by mic.



La newsletter des
projets immobiliers

#62

FÉV. 2026

Immobilier : bilan de l'année 2025

L'année 2025 restera comme une année paradoxale pour le marché immobilier ancien. Paradoxe, car elle a commencé sur un rythme presque euphorique avant de s'installer, progressivement, dans une forme d'hésitation durable.

Après une année 2024 quasi atone, le marché a signé en 2025 un rebond spectaculaire, avec une progression des ventes de près de 15 % sur l'ensemble de l'année. Le premier semestre a même donné le sentiment d'un rattrapage puissant, rarement observé hors périodes de sortie de crise. Au cœur de l'été, la dynamique atteignait des niveaux exceptionnels, portée par l'amélioration des conditions de crédit et un retour massif des acquéreurs.

Cependant dès l'été, la demande a commencé à marquer le pas. Non par manque d'envie, mais par manque de visibilité. Les conditions d'accès au crédit demeure une réalité pour de nombreux candidats, tandis que le mouvement de baisse des taux s'est clairement ralenti. Les investisseurs, eux, sont restés prudents, freinés par un environnement réglementaire incertain et par les débats récurrents autour du statut du bailleur privé (voir page suivante). Résultat : en fin d'année, le rythme des ventes ralentit nettement, et le marché avance désormais avec plus de retenue.

Ce retour à la prudence se lit aussi dans les prix. La pression se relâche, les marges de négociation restent élevées, mais moins par stratégie que par contrainte. Les équilibres budgétaires des ménages sont fragiles, et beaucoup préfèrent différer leur projet plutôt que de s'engager dans des conditions jugées trop tendues.

Au fond, le marché immobilier n'a pas retrouvé son niveau d'avant-crise. Les volumes de transactions restent encore très inférieurs à ceux de 2019, avant le durcissement de l'accès au crédit impulsé par la Banque de France. La reprise est réelle, mais incomplète.

Autre enseignement majeur de 2025 : la France immobilière avance désormais à plusieurs vitesses. Certaines régions affichent une vitalité remarquable, avec des hausses de transactions supérieures à 20 %, quand d'autres peinent à retrouver une dynamique durable. Ces écarts traduisent des réalités locales très différentes : niveaux de prix, revenus des ménages, dynamisme bancaire, tension de l'offre.

Le Plan Relance Logement

Annoncé par le ministre du Logement, Vincent JEANBRUN, le plan « Relance Logement », annoncé par le Gouvernement, vise un objectif chiffré de 2 millions de logements supplémentaires d'ici 2030, soit 400.000 nouveaux logements par an (un volume qui n'avait plus été atteint depuis 10 ans). Cet objectif s'accompagne de la reconnaissance du statut du bailleur privé.

Avec ce dispositif, tous les ménages pourront bénéficier d'un avantage fiscal pour investir dans l'immobilier locatif, sans condition de zonage : l'amortissement du bien jusqu'à 12.000 euros par an, et une déductibilité jusqu'à 10.700 euros sur les autres revenus. En contrepartie, les loyers des logements concernés seront plafonnés, afin de proposer des logements abordables sur le marché locatif.

Ce dispositif s'appliquera aux logements neufs et anciens (sous réserve pour ces derniers de travaux représentant au moins 30 % de la valeur du bien, un seuil qui devrait être abaissé à 20 % dans un texte législatif à venir selon les services du ministère).

Mentions légales

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).

À ce titre, HIELLO est soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR 4 place de Budapest, 75436 Paris cedex 09 - tél 01 49 95 40 00 - www.acpr.banque-france.fr) et couverte par une assurance responsabilité civile et professionnelle auprès de LLOYD'S sous le numéro WCRCIOAP57792.

Retrouvez-nous sur <https://madeincourtage.fr>

En février, une stabilisation bienvenue malgré quelques hausses modérées.

Après les ajustements observés fin 2025 et en janvier, février marque une phase d'accalmie sur le marché du crédit immobilier. La tendance dominante est celle d'une stabilisation, malgré une légère remontée ponctuelle sur certaines durées. Rien de brutal, rien de désorganisé. Le marché se remet à respirer, mais reste soumis à de nombreux paramètres.

Le contexte budgétaire français pour 2026 est désormais largement identifié, même si le processus parlementaire n'est pas encore complètement achevé. Cette meilleure visibilité contribue à calmer les tensions observées ces derniers mois. Dans ce cadre, les propos de Christine Lagarde, présidente de la BCE, soulignent un moment charnière pour l'Europe, confrontée à des enjeux multiples.

Dette souveraine, souveraineté industrielle, contraintes réglementaires et besoins de financement. Des éléments qui pèsent davantage sur la confiance psychologique des ménages que sur la mécanique immédiate du crédit.

Le taux de l'OAT 10 ans reste le véritable baromètre. Après des tensions en janvier, il évolue en février dans une zone plus contenue, autour de 3,4 à 3,55 %, avec un risque de dérapage au-delà de 3,60 % toujours présent mais non matérialisé à ce stade.

Les banques, de leur côté, maîtrisent leur refinancement et affichent une volonté claire de rester actrices du marché. Un réseau national vient d'annoncer une baisse significative en moyenne de 0,25% sur toutes les durées !



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,15%	3,25 %	703 euros / mois
20 ans	3,30%	3,45 %	577 euros / mois
25 ans	3,40%	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.

Frais annexes d'un achat immobilier : ceux qu'on oublie souvent

Lorsqu'on achète un bien immobilier, le prix affiché est souvent au centre de l'attention. Pourtant, un achat immobilier ne se limite jamais au seul prix du bien. De nombreux frais annexes viennent s'ajouter et peuvent rapidement déséquilibrer un budget s'ils ne sont pas anticipés. Pour construire un projet réaliste et sans mauvaise surprise, mieux vaut les connaître dès le départ.

Les frais de notaire

Souvent appelés à tort "frais de notaire", ils regroupent en réalité les droits de mutation, les taxes et la rémunération du notaire. Ils représentent en moyenne environ 7 à 8 % du prix du bien dans l'ancien, et 2 à 3 % dans le neuf. Ces frais doivent être réglés au moment de la signature de l'acte définitif et ne sont pas toujours intégrés dans le calcul initial du budget par les acheteurs.

Les travaux et aménagements

Même lorsqu'un bien semble en bon état, des travaux sont souvent à prévoir. Rafraîchissement, mise aux normes électriques, amélioration énergétique, cuisine ou salle de bain à rénover... Ces dépenses peuvent rapidement s'accumuler. Il est également important de penser à l'ameublement, parfois totalement absent, notamment dans le cadre d'une première acquisition.

Les taxes et impôts

Une fois propriétaire, certaines charges deviennent incontournables. La taxe foncière est l'une des principales, et son montant peut varier fortement selon la localisation du bien. Selon la situation, d'autres taxes peuvent également s'appliquer. Ces éléments doivent être intégrés dans le budget annuel pour éviter toute surprise après l'achat.

Les charges de copropriété

Pour un appartement, les charges de copropriété représentent un poste de dépenses à ne pas négliger. Elles couvrent l'entretien des parties communes, les assurances de l'immeuble ou encore les frais de gestion. Il est essentiel de se renseigner sur leur montant, mais aussi sur les travaux votés ou à venir, qui peuvent générer des appels de fonds importants.

Anticiper pour acheter sereinement

Intégrer l'ensemble de ces frais dès la phase de réflexion permet d'avoir un budget réellement maîtrisé. Être bien informé, poser les bonnes questions et se faire accompagner par un professionnel sont les clés pour éviter les oubliés et sécuriser son projet immobilier.

Isolation : où se cachent les plus grandes pertes de chaleur ?

Lorsque l'on cherche à réduire sa consommation d'énergie, la première étape consiste à comprendre où un logement perd réellement de la chaleur. Certaines zones sont responsables de la majorité des déperditions, et les identifier permet de prioriser les travaux sans se tromper.

La zone la plus sensible est sans surprise **la toiture**. Dans une maison non isolée, près d'un tiers des pertes se font par le haut. La chaleur monte naturellement, et sans une isolation performante des combles, elle s'échappe rapidement. C'est pourquoi l'isolation des combles est souvent le premier chantier recommandé : peu invasif, relativement abordable, et très efficace.



Les murs représentent ensuite une part importante des déperditions, souvent entre 20 et 25 %. Selon la configuration, l'isolation peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur. L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est particulièrement performante, mais plus coûteuse. Par l'intérieur, elle réduit légèrement la surface habitable mais reste une solution très efficace.

Autre zone critique : **les fenêtres et portes**. Une menuiserie ancienne, mal posée ou simple vitrage crée des ponts thermiques et laisse filer la chaleur. Même un double vitrage ancien peut perdre en performance. Le remplacement par du double vitrage moderne, associé à une bonne étanchéité, améliore immédiatement le confort tout en stabilisant la température intérieure.

On pense moins souvent aux **planchers bas**, pourtant responsables de 7 à 10 % des pertes. Lorsque la maison dispose d'un sous-sol non chauffé ou d'un vide sanitaire, l'isolation du plancher apporte un vrai gain de confort, notamment dans les pièces de vie.

Enfin, il existe une catégorie invisible mais décisive : **les ponts thermiques**. Ils sont localisés aux jonctions entre les murs, les planchers, les menuiseries ou la toiture. Ils représentent parfois plus de 10 % des déperditions totales. Une caméra thermique permet de les repérer et de définir des solutions adaptées.

En compréhendant où la chaleur s'échappe, un propriétaire peut orienter ses travaux en priorité vers les zones les plus impactantes. Une isolation ciblée, bien pensée, transforme un logement du sol au plafond – et son budget énergie avec.

Consultez votre courtier pour découvrir les solutions de financement et les aides dont vous pouvez peut-être bénéficier !



made in **immo**

by **mic.**