



L'objectif de cette mensuelle

Chaque mois, retrouvez un condensé de l'essentiel de l'actualité immobilière, des conseils pour vos projets et les informations à connaître en tant que propriétaire ou investisseur.

Un format court, utile et accessible pour rester informé et prendre les bonnes décisions.

SUJET DU MOIS

Vendre avant la fin de l'année : est-il encore temps ?

À l'approche du dernier trimestre, certains propriétaires hésitent à mettre leur bien sur le marché, préférant attendre le début de l'année prochaine. Pourtant, l'automne reste une période propice à la concrétisation de nombreux projets immobiliers. Les acquéreurs présents sur le marché à cette période sont souvent engagés dans une recherche active et disposent d'un projet déjà bien défini. Plus que la saison, ce sont avant tout le positionnement du prix, la qualité de la présentation du bien et la stratégie de commercialisation qui détermineront les chances de réussite d'une vente. Vous envisagez de vendre ? Une analyse précise de votre bien et du marché local permettra de déterminer la meilleure stratégie.

Prix affiché et prix de marché : quelle différence ?

Consulter les annonces immobilières permet de se faire une première idée des prix pratiqués dans un secteur. Mais attention : un prix affiché n'est pas nécessairement un prix de vente. Deux biens situés dans une même rue et présentant une surface similaire peuvent afficher des valeurs très différentes. L'état général, les travaux à prévoir, la performance énergétique, l'exposition, l'étage, les extérieurs, le stationnement ou encore la qualité des prestations peuvent avoir une influence importante sur la valeur finale. Une estimation professionnelle s'appuie donc sur plusieurs éléments : les ventes réellement réalisées, les biens actuellement en concurrence et les caractéristiques propres à votre logement. C'est cette analyse croisée qui permet de déterminer un prix de marché cohérent et de construire une stratégie de vente efficace.

CONTINUER À INVESTIR EN IMMOBILIER EN 2026 : LA HAUSSE DES TAUX

Après une période d'accalmie, l'évolution des taux de crédit immobilier revient au centre des préoccupations des acquéreurs. Et pour cause : une hausse des taux influence directement la capacité d'emprunt, le montant des mensualités et le coût total d'un projet immobilier.

Concrètement, à mensualité identique, une augmentation du taux réduit le montant qu'un ménage peut emprunter. Pour certains acquéreurs, cela peut nécessiter de revoir légèrement leur budget, d'augmenter leur apport, d'allonger la durée du financement ou tout simplement d'adapter leur recherche.

Mais hausse des taux ne signifie pas nécessairement qu'il faut renoncer ou attendre. Le marché immobilier fonctionne comme un équilibre : lorsque les conditions de financement deviennent moins favorables, la demande peut ralentir et les acquéreurs retrouver davantage de possibilités de négociation sur certains biens.

Il faut également garder à l'esprit qu'un crédit immobilier s'inscrit dans le temps. Selon les conditions proposées par les banques et la situation de l'emprunteur, un financement souscrit aujourd'hui peut éventuellement être renégocié ou refinancé ultérieurement si les taux deviennent sensiblement plus favorables.

Ne construisez pas votre projet uniquement autour de l'évolution des taux. Faites actualiser votre capacité d'emprunt, définissez une mensualité confortable et analysez le coût global de votre acquisition. Le bon projet immobilier est avant tout celui qui correspond à votre situation, à vos besoins et à votre horizon de détention.



ALEXANDRE CAUDRON

COURTIER EN FINANCEMENT - PRELYS

La hausse des taux d'emprunt immobilier en France s'explique principalement par l'augmentation de l'inflation, du cours de l'obligation française (OAT 10 ans) et des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE).

Elle entraîne un coût d'emprunt plus élevé pour les ménages, réduisant ainsi leur capacité d'emprunt et donc d'achat.

Malgré cette hausse, le marché immobilier français se maintient ; les ménages étant maintenant habitués à vivre depuis 2022 avec des taux d'intérêts à plus de 3 %.

Il est important de rappeler que les banques continuent de prêter, même si elles sont plus vigilantes sur certains critères (apport, durée du financement, saut de charge etc...).

IMPORTANT :

Le taux est un indicateur du coût du prêt mais il ne faut pas négliger les à-cotés ; assurance emprunteur, garantie, différé etc... autant d'éléments qui peuvent améliorer votre pouvoir d'achat et ainsi votre capacité d'emprunt !

FOCUS TAUX

LES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER

Taux moyens constatés sur le marché

TAUX EXCELLENT	TRÈS BON TAUX	BON TAUX
25 ANS 3,45 %	25 ANS 3,60 %	25 ANS 3,75 %
20 ANS 3,35 %	20 ANS 3,45 %	20 ANS 3,65 %
15 ANS 3,20 %	15 ANS 3,30 %	15 ANS 3,40 %

L'ATELIER IMMO

