



made in immo

#53

AVRIL 2025

La newsletter des
projets immobiliers



MON COURTIER LOCAL
ASSURANCES & CREDITS

Le printemps redonne des couleurs à l'immobilier

Les derniers chiffres du baromètre SeLoger annoncent la couleur : +0,3% sur les prix au premier trimestre. Un rebond modeste, mais significatif, porté par une reprise réelle de la demande.

Dans les agences, les acheteurs reviennent. Moins frileux, plus confiants. Les vendeurs, eux, se montrent de nouveau fermes sur leurs prix : les marges de négociation sont beaucoup plus étroites qu'il y a quelques mois encore - même si 77% des ventes font toujours l'objet de discussions sur le prix, d'après le site meilleursagents.com

L'autre bonne nouvelle de ce printemps, c'est le retour du Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour les maisons individuelles, longtemps exclues du dispositif. Mieux : le PTZ s'ouvre à l'ensemble du territoire, offrant de nouvelles perspectives aux ménages en quête d'accession. Rappelons que le PTZ peut financer jusqu'à 50% du coût total de l'opération pour un logement collectif, et 30% pour un logement individuel.

Avec un objectif de 67.000 opérations en 2025 (contre un peu moins de 45.000 en 2024), la filière du neuf attendait avec impatience le lancement officiel de la version 2025 de ce dispositif.

Résultat : le marché se réveille, les projets renaissent, et l'envie d'acheter reprend le dessus. Le printemps de l'immobilier est bel et bien là !

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).

Le contexte économique mondial rend les marchés nerveux.

Malgré les signaux positifs envoyés par la Banque Centrale Européenne (BCE), qui a amorcé une politique de détente monétaire avec la baisse de ses taux directeurs, les taux longs, et notamment l'OAT 10 ans (obligation assimilable du Trésor sur 10 ans), restent sur des niveaux sensiblement élevés depuis plusieurs semaines.

Or, ce sont ces taux longs qui servent de référence aux banques pour fixer les taux des crédits immobiliers à moyen et long terme. Leur remontée pourrait donc freiner la baisse des taux de prêt, voire la stopper temporairement. Cette tendance s'observe déjà sur le terrain : fin mars, plusieurs établissements bancaires ont relevé – très légèrement – leurs barèmes de taux, une première depuis plus d'un an.

Ce signal, même modeste, témoigne d'un changement de climat. À cela s'ajoutent des incertitudes géopolitiques persistantes, notamment liées au contexte international tendu et à l'augmentation prévue des dépenses militaires en Europe.

De plus, la politique commerciale de Donald Trump et l'envolée des tarifs douaniers entraînent des conséquences dont tous les effets négatifs ne peuvent être encore mesurés. Les bourses ont d'ailleurs dévissées sévèrement partout dans le monde.

Ces facteurs macroéconomiques influencent directement les anticipations de marché et rendent l'évolution future des taux plus incertaine.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,00%	3,10 %	695 euros / mois
20 ans	3,05%	3,20 %	565 euros / mois
25 ans	3,15%	3,40 %	495 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.

Les bonnes pratiques pour réussir son achat immobilier : nos astuces pour trouver le bien idéal

L'achat immobilier est un projet majeur, qu'il s'agisse d'une première acquisition ou d'un investissement. Pour éviter les mauvaises surprises et faire le bon choix, il est essentiel de bien se préparer. Voici quelques bonnes pratiques pour réussir votre achat.

Définir vos critères de recherche

Avant de commencer à visiter des biens, définissez clairement vos critères : localisation (quartier, transports, écoles), type de bien (appartement, maison), taille (nombre de chambres, superficie) et budget. Pour un investissement, prenez aussi en compte la rentabilité locative et l'évolution du marché local.

Se fixer un budget réaliste

Fixez un budget réaliste en consultant un courtier pour déterminer votre capacité d'emprunt. N'oubliez pas d'inclure les frais annexes : notaire, éventuels travaux, taxe foncière, charges de copropriété. Prévoyez une marge pour les imprévus afin de ne pas être pris au dépourvu.

Visiter plusieurs biens et comparer

Ne vous arrêtez pas à une seule visite, même si le bien semble parfait au premier abord. Comparez plusieurs biens pour avoir une vision claire de ce qui est disponible sur le marché. Lors des visites, soyez attentif à l'état général du bien, la luminosité, l'agencement des pièces, l'isolation et les équipements. Si nécessaire, demandez des devis pour les réparations.



Vérifier la conformité des documents et des diagnostics

Avant de faire une offre, assurez-vous que tous les documents sont en règle : diagnostics immobiliers (DPE, amiante, plomb), règlement de copropriété (si appartement), et historique des travaux réalisés. Pour les maisons anciennes, vérifiez l'état de la toiture, de la plomberie et de l'électricité.

Ne pas céder à la précipitation

L'achat immobilier est un investissement à long terme, et il est important de ne pas se précipiter. Prenez le temps de bien réfléchir et n'hésitez pas à consulter un professionnel (architecte, notaire, etc.) si vous avez des doutes. Cela vous aidera à éviter des erreurs coûteuses.

Vérifier le potentiel de revente

Pensez à la revente avant même d'acheter. Même si vous achetez pour y vivre, il est essentiel d'évaluer la valeur future du bien en fonction de son emplacement, de son état et des tendances du marché local. Ce réflexe peut vous permettre de faire un choix judicieux, à la fois pour votre bien-être immédiat et pour protéger votre investissement à long terme.

Réussir son achat immobilier nécessite une préparation minutieuse. En définissant vos critères, en fixant un budget réaliste, en visitant plusieurs biens et en vérifiant la conformité des documents, vous maximisez vos chances de trouver le bien idéal. N'oubliez pas, faites-vous accompagner par un professionnel pour sécuriser votre projet et éviter les mauvaises surprises. Et bien sûr par votre courtier !



**made in
immo**



MON COURTIER LOCAL
ASSURANCES & CREDITS