

made in immo

#52

MARS 2025



La newsletter des
projets immobiliers



MON COURTIER LOCAL
ASSURANCES & CREDITS

Immobilier : un équilibre qui se confirme ?

Après un mois de janvier marqué par une dynamique exceptionnelle, le marché immobilier semble s'apaiser en février. Selon le baromètre SeLoger-Meilleurs Agents, les prix restent globalement stables dans l'ensemble du territoire, sans variation notable dans les 10 plus grandes villes (hors Paris) et en zones rurales. Seules Paris et les villes du Top 50 enregistrent une légère hausse, de +0,2 % et +0,1 % respectivement. Une situation bien plus favorable que l'année dernière, où la tendance était résolument baissière. Sur les deux premiers mois de 2025, l'évolution reste modérée mais positive : +0,4 % à Paris, +0,1 % dans les grandes villes, et 0 % en zones rurales.

Des marges de négociation en recul

Si les négociations restent monnaie courante, leur ampleur tend à diminuer. En février 2025, 77 % des ventes sont conclues après négociation, un chiffre encore élevé mais en retrait à Paris. Le pourcentage de baisse accordé par les vendeurs diminue également : -4,4 % en moyenne, contre -5,2 % en janvier. À Paris, où les prix ont fortement corrigé depuis 2020, la marge de négociation est désormais la plus faible (-3,1 % contre -3,6 % en 2024). Une tendance qui s'explique par l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages, portée par la baisse des taux d'intérêt.

Loin de l'instabilité qui a marqué l'année précédente, le marché immobilier semble retrouver un certain équilibre. Les indicateurs restent nettement plus favorables qu'en 2024, avec des baisses de prix limitées et un regain de confiance des acheteurs. Reste à voir si cette stabilité se prolongera au printemps, période traditionnellement décisive pour le secteur.

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).

Banques : les opérations commerciales se multiplient

Ce jeudi 6 mars, le conseil des gouverneurs de la Banque centrale européenne a annoncé une baisse de ses trois taux directeurs de 25 points de base. «En conséquence, les taux d'intérêt de la facilité de dépôt, des opérations principales de refinancement et de la facilité de prêt marginal seront ramenés à respectivement 2,50%, 2,65% et 2,90% à compter du 12 mars 2025»

Dans ce contexte de baisse continue du côté de la BCE, les banques redoublent d'efforts pour attirer les emprunteurs. Après une production en chute libre en 2023, les établissements bancaires misent sur des offres commerciales attractives pour séduire de nouveaux clients.

Cette stratégie se traduit par des conditions avantageuses sur les taux d'approche et des crédits complémentaires facilités. Dans le même temps, l'Obligation assimilable du Trésor (OAT) à 10 ans atteint un pic à 3,58% (au 5 mars), dans un contexte de volatilité du marché. En cause : les inquiétudes sur la situation en Ukraine et le contexte géopolitique mondial.

Si la baisse des taux directeurs constitue une bonne nouvelle pour le marché du crédit, l'avenir reste incertain. Cet environnement économique et géopolitique demeure volatil, impactant directement la confiance des ménages. **Pour autant, les conditions d'emprunt restent favorables. Grâce à de nombreuses opérations commerciales du côté des banques, des opportunités intéressantes se multiplient pour ceux qui souhaitent acheter actuellement.**



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	2,95 %	3,10 %	695 euros / mois
20 ans	3 %	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.

Louer son bien : Choisir la solution la plus adaptée

Louer un bien immobilier est une excellente manière de générer des revenus. Cependant, il existe plusieurs options en fonction de vos objectifs, de la durée de location souhaitée, et de votre situation. Que vous soyez propriétaire d'un appartement en ville ou d'une maison à la campagne, voici un tour d'horizon des différentes manières de louer son bien.

1. La Location Vide : la solution classique et long terme

La location vide est la forme la plus courante de location. Elle consiste à louer un bien pour une durée de 3 ans minimum. Ce type de location convient aux locataires qui cherchent une stabilité. En tant que propriétaire, vous percevrez un loyer mensuel fixe, sans la gestion fréquente des arrivées et départs. De plus, les loyers sont réglementés dans certaines zones, ce qui assure une certaine rentabilité.

2. La Location Meublée : plus souple et rentable

La location meublée, qui peut être à destination d'un locataire classique ou d'un étudiant, permet de proposer un bien équipé, offrant plus de flexibilité qu'une location vide. Le bail meublé est plus court (d'une durée de 1 an, ou 9 mois pour un étudiant) et vous permet de proposer un loyer plus élevé que la location vide.

3. La Location Saisonnière : une solution idéale pour les propriétaires d'appartements de vacances

La location saisonnière, très populaire pour les biens situés dans des zones touristiques, consiste à louer votre bien à court terme, généralement pour des périodes de vacances.



Ce type de location peut être très rentable, car les loyers sont souvent plus élevés que ceux d'une location classique. Des plateformes comme Airbnb ou Booking.com facilitent la gestion des réservations. Cependant, cette option nécessite plus de gestion (nettoyage, gestion des arrivées et départs), et les loyers peuvent fluctuer en fonction de la demande touristique.

4. La Colocation : optimiser les revenus de votre bien

La colocation est une option qui séduit de plus en plus de propriétaires, notamment pour les grands appartements ou maisons. Elle consiste à louer un bien à plusieurs locataires, chacun ayant sa chambre mais partageant les parties communes. Cela permet d'optimiser les loyers perçus tout en répondant à la demande croissante des jeunes actifs ou des étudiants à la recherche d'un logement abordable. Ce type de location peut nécessiter un contrat spécifique et des règles claires pour éviter les conflits entre colocataires.

Les possibilités pour louer un bien immobilier sont variées et peuvent s'adapter à vos objectifs et à votre situation. Que vous choisissiez la location classique, saisonnière ou la colocation, il est essentiel de bien comprendre les avantages et les obligations liés à chaque type de location pour maximiser vos revenus tout en respectant les lois en vigueur. Pensez à vous faire conseiller par un professionnel pour choisir la solution la plus adaptée à vos besoins.

**made in
immo**



MON COURTIER LOCAL
ASSURANCES & CREDITS