

made in immo

#57

SEPT. 2025



**La newsletter des
projets immobiliers**



MON COURTIER LOCAL
ASSURANCES & CREDITS

Marché de l'ancien : des marges de négociation en hausse, une reprise fragile

Le marché immobilier ancien connaît un été dynamique, toutefois les signaux sont contrastés.

Au début de l'été, selon le baromètre LPI-iad, les marges de négociation ont grimpé à 9 % en moyenne, un record depuis plusieurs années. Les maisons concentrent l'essentiel de cette hausse (10,2 %), surtout les grandes propriétés familiales, souvent hors de portée sans revente préalable. À l'inverse, les petits appartements restent prisés dans les centres urbains, avec des marges limitées à 7,3 %.

Ce jeu d'écart illustre la réalité d'un marché sous tension : la pénurie d'offres, la hausse continue des prix et l'accès au crédit resserré brouillent les équilibres.

Pourtant, l'activité s'est nettement redressée. Le mois de juin a renoué avec les niveaux observés entre 2016 et 2019, au sommet du marché. Sur l'ensemble du premier semestre, les ventes de logements anciens progressent de 17,2 % sur un an. Cependant, cette embellie reste en trompe-l'œil : les volumes demeurent 19 % inférieurs à la moyenne d'avant-crise, et une partie du rebond s'explique par l'effet de base d'une année 2024 atone.

Nous vous souhaitons une belle rentrée à Toutes et Tous.

Mentions légales

MON COURTIER LOCAL

SASU - RCS Rodez 939137014 - Siège social : 8 lotissement La Landette 12140 Golin hac / 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).

Rentrée des taux : la baisse est (plutôt) derrière nous

Le premier trimestre 2025 a été marqué par une détente sensible des taux immobiliers, avec un recul moyen de 22 points de base, ramenant le taux moyen à 3,09 % en mars.

Ce mouvement a cependant rapidement perdu de son intensité. Dès avril, le rythme de la baisse s'est essoufflé et une tendance plus contrastée est apparue : les prêts de référence à 15, 20 et 25 ans ont commencé à montrer des signes de remontée, comme le rappelle l'Observatoire Crédit Logement - CSA dans son dernier bulletin.

Cette inflexion s'est confirmée malgré l'orientation plus accommodante de la politique monétaire.

En effet, la Banque centrale européenne a abaissé à deux reprises son taux de refinancement – à 2,40 % fin avril puis à 2,15 % mi-juin – sans que cela ne se traduise par une nouvelle détente du marché.

Les incertitudes politiques en France ont fait repasser l'OAT 10 ans au-dessus de la barre des 3,50% pour la première fois depuis 4 mois.

Conséquence de cette situation, nous n'avons reçu aucune grille de taux en baisse pour la rentrée de septembre, plusieurs établissements ayant même annoncé des hausses de l'ordre de 0,10%. Heureusement, les offres promotionnelles proposées par plusieurs établissements (notamment pour les primo-accédants ou les logements les plus vertueux) sont maintenues. Sans doute jusqu'à la fin de l'année, en fonction des objectifs de conquête de nouveaux clients.



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,00%	3,15 %	698 euros / mois
20 ans	3,05%	3,25 %	567 euros / mois
25 ans	3,15%	3,45 %	498 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 bons réflexes pour protéger votre patrimoine : de l'assurance-vie à la transmission de biens

Protéger son patrimoine peut sembler complexe, mais il s'agit avant tout d'adopter quelques bons réflexes. Que ce soit pour mettre de côté, investir, ou préparer la transmission à vos proches, des solutions existent à chaque étape de la vie. Voici un guide pour y voir plus clair.

Sécuriser ses économies avec l'assurance-vie

L'assurance-vie n'est pas seulement un produit d'épargne, c'est un véritable couteau suisse financier.

- Elle permet de faire fructifier son argent, en choisissant entre sécurité (fonds en euros) et dynamisme (unités de compte).
- Elle offre une fiscalité intéressante après 8 ans de détention.
- Elle est aussi un outil de transmission efficace : vous choisissez librement vos bénéficiaires et, dans la plupart des cas, vos proches paieront peu (ou pas) de droits de succession.

Conseil pratique : relisez régulièrement la clause bénéficiaire de votre contrat pour être sûr qu'elle correspond toujours à vos volontés.

Diversifier ses placements

"Mettre tous ses œufs dans le même panier" est rarement une bonne idée. Pour protéger votre patrimoine, mieux vaut diversifier vos investissements.

- Des placements disponibles rapidement (livrets, comptes à terme) pour les imprévus.
- Des investissements à moyen ou long terme (PEA, épargne retraite, immobilier) pour faire croître votre capital.
- Un équilibre entre sécurité et rendement.



Astuce : demandez à votre conseiller de réaliser un bilan patrimonial. Il vous aidera à répartir vos avoirs selon vos objectifs et votre profil.

Penser à la transmission

Anticiper la transmission de ses biens, ce n'est pas seulement une question d'argent, c'est aussi une façon de protéger ses proches.

- Les donations permettent de transmettre de son vivant tout en bénéficiant d'abattements fiscaux renouvelables tous les 15 ans.
- Rédiger un testament aide à clarifier vos volontés et à éviter les conflits familiaux.
- Un mandat de protection future peut également garantir que vos choix seront respectés en cas d'imprévu.

Ne pas oublier ses assurances du quotidien

Le patrimoine ne se limite pas à l'épargne et aux placements : votre maison, votre voiture, vos biens personnels en font partie. Vérifiez régulièrement vos contrats d'assurance habitation, auto ou responsabilité civile pour vous assurer qu'ils correspondent bien à votre situation actuelle.

Protéger son patrimoine, c'est avancer pas à pas : sécuriser ses économies, investir avec méthode, anticiper la transmission et vérifier ses assurances.

En adoptant ces réflexes simples, vous vous assurez une meilleure sérénité et vous préparez l'avenir en toute confiance.

made in
immo



MON COURTIER LOCAL
ASSURANCES & CREDITS