

Made in Immo

Conseils & astuces pour vos projets immobiliers



ÉDITO

Pause dans la baisse
des prix

TAUX

Baisse des taux et
poursuite de la reprise

CONSEILS

Location meublée ou non
meublée ?

Pause dans la baisse des prix

Selon les chiffres du dernier baromètre SeLoger Meilleurs Agents, au niveau national les prix sont restés stables entre mars et avril. Sur un an, le recul s'établit à -2,8%, et seulement à -0,5% depuis le début de l'année.

Du côté des délais de vente, dans 7 des onzes plus grandes villes, les délais moyens se sont raccourcis. Traduction : la demande augmente depuis plusieurs semaines. dans une période où le marché est traditionnellement dynamique, les ménages préparant les déménagements pour l'été et la rentrée.

L'inquiétude persiste en revanche pour la construction : selon la Fédération française du bâtiment, le nombre de permis de construire a atteint son plus bas depuis 30 ans, creusant ainsi le déficit du manque de logements en France. Les maisons individuelles sont les plus touchées (-22,2% d'autorisations sur un an).

Baisse des taux et poursuite de la reprise

Hormis une banque nationale qui a annoncé une légère augmentation (+0,05%), la plupart des barèmes de taux communiqués en ce début de mois laissent apparaître de nouvelles baisses, certaines jusqu'à -0,20%.

Désormais, il est possible d'emprunter à moins de 4% sur toutes les durées. Et certains établissements sont prêts à consentir des dérogations significatives pour les dossiers correspondants à leur cible de clientèle.

Les candidats à l'emprunt ne s'y trompent pas !

Les demandes de prêt sont en forte augmentation depuis le début de l'année, signe que la période d'attentisme est derrière nous.

Le printemps est traditionnellement une période active pour le marché du crédit immobilier : 2024 ne déroge pas à la règle !



Durée du prêt	Taux premium	Taux moyen	Mensualité pour 100.000 € empruntés à taux moyen
15 ans	3,45 %	3,70%	725 euros / mois
20 ans	3,55%	3,80 %	595 euros / mois
25 ans	3,70%	4,00 %	528 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.

CONSEILS



Location meublée ou non meublée ?

Vous souhaitez mettre un bien en location : location meublée versus location non meublée, voici les principaux éléments à prendre en compte pour choisir.

Investissement Initial et Rentabilité

Pour une location meublée, le propriétaire doit initialement investir dans l'achat ou la fourniture de meubles. Ce qui peut augmenter le loyer mensuel et rendre l'investissement plus attrayant, avec une rentabilité plus élevée à long terme.

En effet, la location meublée offre généralement une meilleure rentabilité brute, avec des loyers 15-20% plus élevés qu'en location non meublée. Attention cependant, les coûts d'entretien et de renouvellement du mobilier sont par définition plus importants en meublé, pouvant grever cette rentabilité.

Entretien et Remplacement

Dans une location meublée, le propriétaire est responsable de l'entretien et du remplacement des meubles fournis en cas d'usure normale.

Dans une location non meublée la responsabilité du propriétaire est plus réduite en matière d'entretien, mais il doit toujours veiller à ce que le bien soit en bon état général.

Profil des locataires

La location meublée est plus adaptée pour une clientèle de passage (étudiants, professionnels en mobilité). Il existe un dispositif spécifique pour les très courtes durées (de 1 à 10 mois, non renouvelable) : le bail mobilité.

La location non meublée s'adresse à des locataires souhaitant s'installer sur le long terme.

Gestion et Administration

La gestion d'une location meublée peut être légèrement plus complexe en raison de la nécessité de gérer et d'entretenir les meubles fournis. Cela peut nécessiter une surveillance plus étroite de la part du propriétaire pour s'assurer que les meubles restent en bon état.

La gestion d'une location non meublée peut être plus simple car le propriétaire n'a pas à se soucier de l'entretien des meubles. Cependant, il doit toujours s'assurer que le bien est bien entretenu et répond aux besoins des locataires.

Durée des baux

Les baux sont plus courts en meublé (1 an minimum, ou 9 mois pour les étudiants) qu'en non meublé (3 ans minimum), offrant plus de flexibilité. Mais cela peut aussi entraîner des périodes de vacance locative plus fréquentes.

Fiscalité

La fiscalité est plus avantageuse en location meublée, avec la possibilité de déduire les charges et d'amortir le mobilier. Le régime micro-BIC permet quant à lui de n'être imposé que sur 50% des revenus.

En location non meublée, les revenus sont imposés au titre des revenus fonciers. Il est possible d'opter pour le régime du micro-foncier, qui prévoit un abattement de 30% sur les revenus tirés de la location.

Au final, le choix entre location meublée ou non meublée dépend des objectifs du propriétaire en termes de rentabilité, de fiscalité, de flexibilité et de cible de locataires. La location meublée semble plus avantageuse sur le plan financier, mais comporte aussi plus de contraintes et de risques.

**made in
courtage**

**EASYTAUX 43
30 BOULEVARD MARÉCHAL
FAYOLLE
43000 LE PUY EN VELAY
06 13 41 65 72
CONTACT@EASYTAUX.FR**

**EASYTAUX 63
CLERMONT-FERRAND
MARIE GIDEL
07 67 98 87 64
MARIE.GIDEL@EASYTAUX.FR**

**EASYTAUX 43
LE PUY EN VELAY
CÉLINE CHARBONNEL
06 48 73 40 75
CELINE.CHARBONNEL@EASYTAUX.FR**

Retrouvez chaque mois
MADE IN IMMO,
la lettre d'information proposée par
votre Courtier membre du Label
Made in Courtage

EASYTAUX

SAS au capital de 5 000 € - RCS LE PUY EN VELAY n° 814 664 470

Siège social : 30 BD MARECHAL FAYOLLE 43000 LE PUY-EN-VELAY

Tél. : 06 13 41 65 72

Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 15006750 dans la catégorie courtier en opérations de banque et services de paiement (www.orias.fr)

Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006

<https://www.easytaux.fr>

