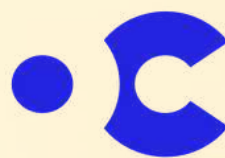


3ème trim. 2025



opalecourtage

Note de conjoncture

CRÉDIT & IMMOBILIER

#6

En partenariat avec **mic.**

Un budget 2026 sous haute tension

Dans notre précédente Note de conjoncture, nous avons établi une liste la plus exhaustive possible des leviers à disposition du Gouvernement afin de réduire le déficit abyssal de notre pays.

Le plan Bayrou présenté mardi 15 juillet propose un électrochoc : près de 44 milliards d'euros d'économies (et de nouvelles recettes), pour ramener le déficit public à 4,6 % du PIB (contre 5,8 % en 2024).

Parmi les mesures annoncées :

- Gel des budgets ministériels en 2026, sauf pour la Défense (+3,5 Md€)
- Année blanche avec les prestations sociales désindexées de l'inflation (RSA, retraites...) et le barème de l'impôt sur le revenu gelé
- 3.000 suppressions de postes dans la fonction publique
- Économies sur la santé : baisse des remboursements, lutte contre les arrêts maladie abusifs, franchises doublées.
- 5,3 Md€ d'économies demandées aux collectivités.
- Proposition de supprimer deux jours fériés (lundi de Pâques et 8 mai).
- Réformes à venir sur l'assurance chômage, le droit du travail et une allocation sociale unifiée.

Quelles conséquences pour l'immobilier et les taux ? Éléments de réponse dans ce nouveau numéro de notre Note de conjoncture trimestrielle.

Bonne lecture et très bel été,



Eric DEBESE

CEO de Made in Courtage

mic.

Sommaire

Contexte économique

4

- **Un tournant budgétaire majeur**
 - "Le moment de vérité"
 - Le détail des annonces du Premier ministre
- **Opinion : pourquoi il est plus que temps d'agir**
- **Comprendre : Baisse de la rémunération du Livret A, une mauvaise nouvelle pour les épargnants, une bonne nouvelle pour le Logement social**

Crédit

10

- Le redressement du marché tend déjà à ralentir
- Les durées d'emprunt restent à des niveaux élevés
- Des taux d'emprunt qui se sont stabilisés
- Du côté monétaire, l'espoir d'un assouplissement durable s'amenuise

Immobilier neuf

15

- Une activité toujours en berne
- Production par type de logement et par destination
- Le logement individuel en quête de relance

Immobilier ancien

19

- Retour à la normale ?
- L'analyse côté professionnels de l'immobilier
- L'âge des vendeurs et des acheteurs transforme le marché immobilier

Perspectives pour l'année 2025

23

Contexte économique

François Bayrou annonce un tournant budgétaire majeur

Ce mardi 15 juillet, le Premier ministre François Bayrou a présenté les grandes orientations du budget 2026. Une conférence placée sous le signe de la rigueur, avec un objectif affirmé : réduire le déficit public à 4,6 % du PIB, contre 5,8 % cette année, grâce à +40 milliards d'euros d'économies.



Source : Service d'information du Gouvernement

“Le moment de vérité”

Le ton est donné dès l'intitulé de la conférence de presse : "le moment de vérité". Entouré de cinq ministres, François Bayrou a multiplié les graphiques pour expliquer un plan rigoureux, entre austérité assumée et hausses ciblées, notamment pour le budget de la Défense.

En introduction, le chef du gouvernement a dressé un constat implacable : cela fait 50 ans que les dépenses publiques dépassent les recettes. Résultat, la dette s'alourdit au rythme de 5.000 euros par seconde pour dépasser aujourd'hui les 3.300 milliards d'euros. « Quand on emprunte pour vivre au quotidien, on s'asphyxie », a-t-il résumé, parlant d'une spirale de surendettement « sans issue ».

Priorité à la Défense nationale

« La guerre est revenue, nous ne pouvons pas rester désarmés », a justifié Bayrou. Le budget des armées augmentera de 3,5 milliards d'euros en 2026 et de 3 milliards en 2027, confirmant les annonces d'Emmanuel Macron.

Un plan quinquennal pour "stopper la dette"

Le Premier ministre a présenté un plan de retour progressif à l'équilibre sur cinq ans : 5,4 % de déficit en 2025, 4,6 % en 2026, puis 2,8 % en 2029 — seuil au-delà duquel la dette cesse de croître. « Tout le monde devra participer à l'effort », a-t-il prévenu.

Gel budgétaire et coupes dans la fonction publique

2026 sera une "année blanche" : les enveloppes budgétaires des ministères resteront figées, hors défense et charges de la dette. Le gouvernement prévoit également la suppression de 3.000 postes dans la fonction publique (non-remplacement d'un départ sur trois), ainsi que la fermeture d'agences jugées inutiles.

Santé : 5 milliards d'euros d'économies attendus

La Sécurité sociale devra réduire la hausse de ses dépenses : au lieu de 10 milliards supplémentaires, ce sera 5. Le gouvernement vise notamment les prescriptions abusives, les arrêts maladie jugés injustifiés et le remboursement de médicaments sans lien avec la pathologie pour les patients atteints d'affection de longue durée. Les franchises médicales seront doublées.

Collectivités locales et hauts revenus mis à contribution

Les collectivités devront réaliser 5,3 milliards d'euros d'économies. La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sera reconduite, avec un nouveau dispositif de solidarité. Un projet de loi est aussi prévu contre la fraude fiscale et sociale.

Suppression de deux jours fériés : une proposition choc

Dans un second temps, le Premier ministre a proposé de supprimer deux jours fériés — le lundi de Pâques et le 8 mai — pour faire travailler davantage les Français. Cela pourrait rapporter plusieurs milliards à l'État, tout en ramenant la France au plus bas niveau européen en nombre de jours fériés (9 par an).

Par ailleurs, des négociations seront lancées sur l'assurance chômage et le droit du travail, avec l'idée de responsabiliser davantage et de faciliter l'embauche. Bayrou plaide aussi pour une allocation sociale unifiée, lisible et orientée vers le retour à l'emploi.

“En avant la production”

Le constat d’une balance commerciale déficitaire en France

“Nous importons bien plus que nous exportons. Et c’est autant que nous pourrions produire”. Lors de son discours, le Premier ministre est revenu sur le déficit commercial de la France et propose à ce titre plusieurs mesures visant à renforcer le tissu productif et le soutien aux entreprises.

Simplifier pour libérer les énergies

Dès l’automne, le gouvernement prévoit d’agir par ordonnances pour alléger les contraintes administratives pesant sur les entreprises, secteur par secteur, en tenant compte des besoins spécifiques identifiés. Objectif : lever les freins à l’activité et faciliter le quotidien des entrepreneurs.

Renforcer l’accès au financement

Pour soutenir l’investissement, 900 millions d’euros de fonds propres supplémentaires seront mobilisés. Une mesure destinée à améliorer la compétitivité des entreprises françaises, en leur offrant davantage de leviers pour innover et se développer.

Tolérance zéro pour les retards de paiement

Le gouvernement entend également durcir les sanctions en cas de retard de paiement. Les débiteurs pourraient se voir infliger des amendes allant jusqu’à 1 % de leur chiffre d’affaires, une manière de protéger les entreprises victimes de délais abusifs.

Une taxe sur les petits colis pour soutenir le commerce local

Afin d’encourager une consommation plus responsable et de revaloriser les circuits courts, une taxe sur les petits colis va être proposée. L’objectif est clair : rééquilibrer la concurrence au profit des commerces de proximité et des producteurs locaux.

Miser sur les technologies d’avenir

Enfin, les financements de France 2030 seront réorientés vers des secteurs stratégiques comme l’intelligence artificielle et la cybersécurité. À l’horizon 2035, la France devra former près de 100 000 ingénieurs et techniciens chaque année pour répondre aux besoins croissants de ces filières d’avenir.

Pourquoi il est plus que temps d'agir

Depuis des années, la France vit sous perfusion budgétaire. Les déficits se succèdent, la dette s'accumule, et avec la remontée des taux, les marges de manœuvre s'étiolent. Longtemps repoussée, la question de l'ajustement budgétaire ne peut plus attendre. Le plan présenté par François Bayrou en est le reflet : la trajectoire des finances publiques françaises est à un tournant.

Un modèle déséquilibré devenu structurel

La France n'a pas connu de budget réellement à l'équilibre depuis le début des années 1970. Chaque année, l'État dépense plus qu'il ne collecte. Or, le déficit n'est plus conjoncturel — il est structurel. Il n'est pas dû à une crise ponctuelle, mais au fonctionnement même de notre modèle budgétaire.

Ce déséquilibre chronique repose en grande partie sur une dynamique de dépense rigide (prestations sociales, masse salariale publique) et une croissance économique insuffisante pour absorber les besoins de financement.

Une dette qui pèse lourd... et de plus en plus cher

Avec une dette publique dépassant les 3.300 milliards d'euros, soit environ 114 % du PIB, la France a franchi un seuil qui n'est plus seulement symbolique. La charge de la dette (le coût des intérêts) explose : près de 60 milliards d'euros en 2024, un montant équivalent au budget de l'Éducation nationale.

Cette charge est désormais le premier poste de dépense de l'État, devant l'enseignement et la défense.

Le risque d'un choc de financement

Tant que les marchés gardent confiance dans la capacité de la France à se redresser, les déficits restent finançables. Mais cette confiance n'est pas inépuisable. Un dérapage supplémentaire, une instabilité politique, une révision de note... et la mécanique peut s'enrayer.

On l'a vu ailleurs : quand la confiance se perd, les taux s'envolent. Et dans un pays qui emprunte massivement, cela devient insoutenable très vite.

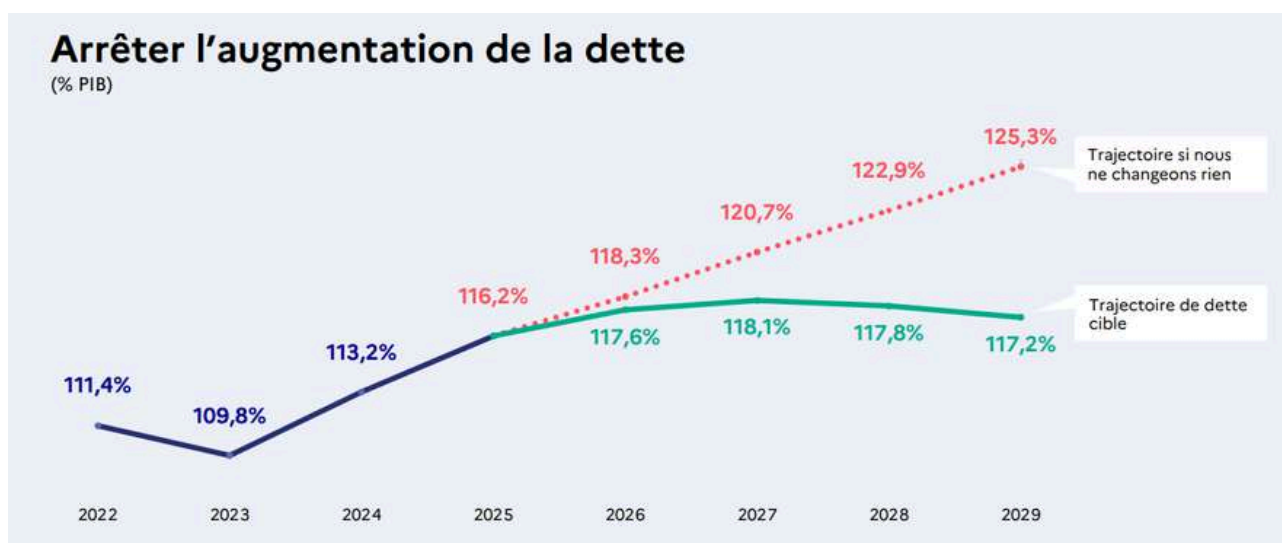
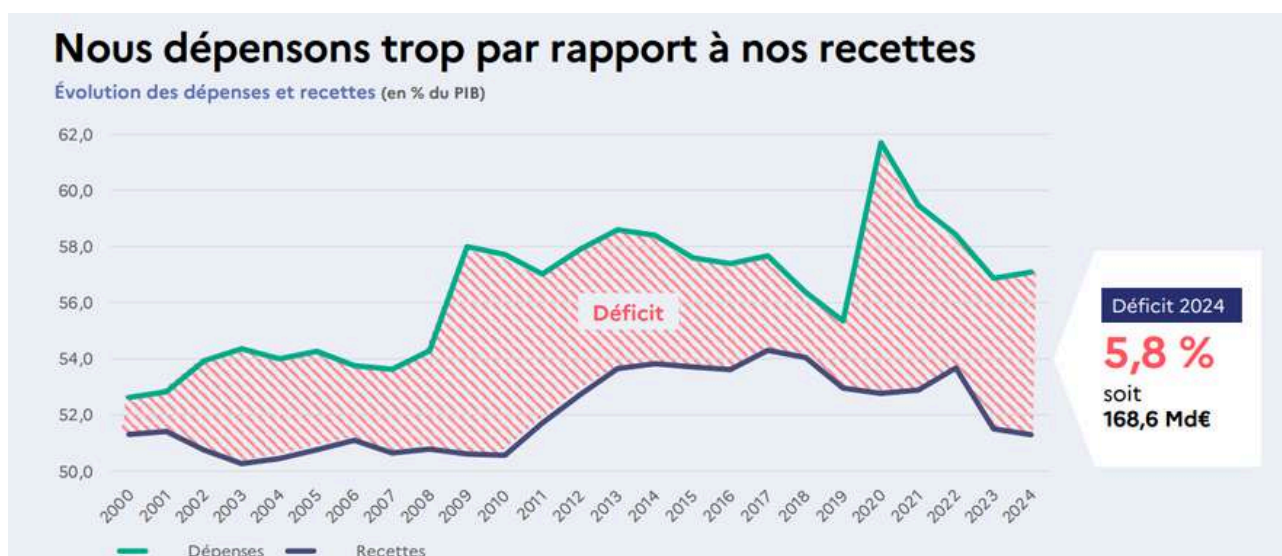
Préserver la souveraineté budgétaire

Réduire le déficit, ce n'est pas céder à une pression extérieure. C'est au contraire préserver notre liberté de manœuvre.

Une dette trop lourde, c'est un État contraint, qui n'a plus les moyens d'investir dans ses priorités (transition écologique, innovation, souveraineté industrielle...). C'est aussi risquer un démantèlement progressif du modèle social français, car la rigueur subie est toujours plus brutale que celle choisie.

Conclusion : le temps de l'évitement est terminé

Le budget 2026 marque un tournant parce qu'il reconnaît enfin l'urgence. Oui, l'ajustement sera difficile. Oui, il soulèvera des débats. Mais ne rien faire coûterait bien plus cher : en souveraineté, en cohésion sociale, en avenir.



Sources : Eurostat

Baisse de la rémunération du Livret A : une mauvaise nouvelle pour les épargnants, une bonne nouvelle pour le Logement social

À compter du 1er août, le taux du Livret A passera de 2,40 % à 1,70 %. Une mauvaise nouvelle pour les épargnants ? Oui, en apparence. Mais derrière ce repli se cache une réalité plus large, positive pour le logement social et l'économie française. Décryptage.

Une rémunération moins attractive...

Le Livret A est l'un des placements préférés des Français. Sécurisé, liquide, défiscalisé, il séduit en particulier en période d'incertitude. La baisse de son taux, dans un contexte encore inflationniste, peut donc être perçue comme une perte de pouvoir d'achat pour les épargnants.

Mais cette baisse répond à une logique économique : la formule de calcul du Livret A prend en compte l'inflation et les taux interbancaires, et permet aujourd'hui une rémunération supérieure à celle de nombreux placements sécurisés en Europe.

... mais un levier pour le logement social

Ce qu'on oublie souvent, c'est que l'argent déposé sur les Livrets A n'est pas stocké à la banque, mais utilisé en partie pour financer des projets d'intérêt général. En particulier, plus de 60 % de ces fonds sont centralisés par la Caisse des Dépôts, qui les redistribue sous forme de prêts à long terme.

À quoi servent ces prêts ?

- À financer la construction et la rénovation de logements sociaux ;
- À soutenir les politiques de transition énergétique dans l'habitat ;
- À aider les collectivités locales à réaliser leurs projets (équipements, infrastructures, hôpitaux...).

Moins de rémunération, plus de projets

En abaissant le taux de rémunération du Livret A, l'État permet aux organismes de logement social d'emprunter à des conditions plus favorables. Cela signifie plus de logements construits, plus de rénovations énergétiques, plus d'impact territorial.

C'est une bouffée d'oxygène pour un secteur en tension, confronté à la hausse des coûts de construction, à la raréfaction du foncier et à un accès au financement complexe.

Crédit

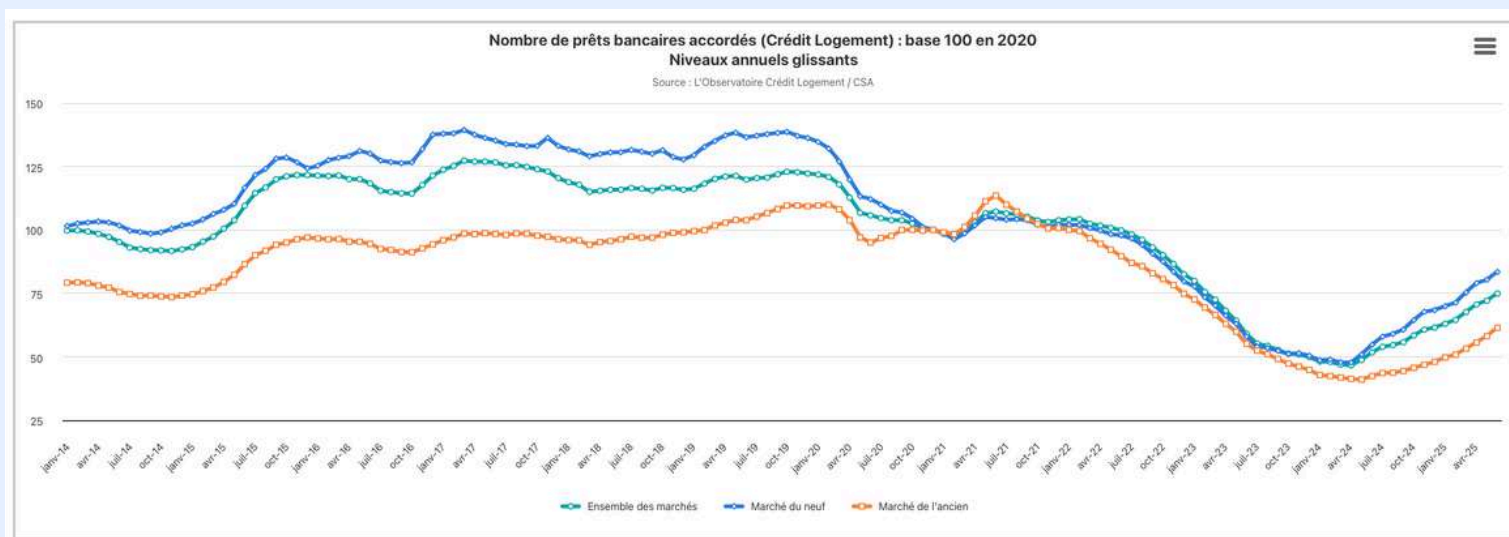
Le redressement du marché tend déjà à ralentir

Depuis le début de l'année 2025, le marché a retrouvé un certain dynamisme. Toutefois, cette reprise s'explique en grande partie par l'effet de base lié à un début d'année 2024 particulièrement dégradé. En réalité, le redressement du marché tend déjà à ralentir.

Ainsi, l'activité du premier semestre 2025 reste nettement en retrait par rapport aux niveaux moyens observés entre 2016 et 2019, avec un recul de 29 % du nombre de prêts accordés et de 39 % de la production de crédits.

Autrement dit, la reprise actuelle n'a pas suffi à effacer les séquelles de la crise qui secoue les marchés depuis 2020. Le marché reste contraint par un environnement économique toujours fragile : emploi dégradé, incertitudes politiques, contexte immobilier tendu, et conditions d'accès au crédit encore restrictives (critères HCSF).

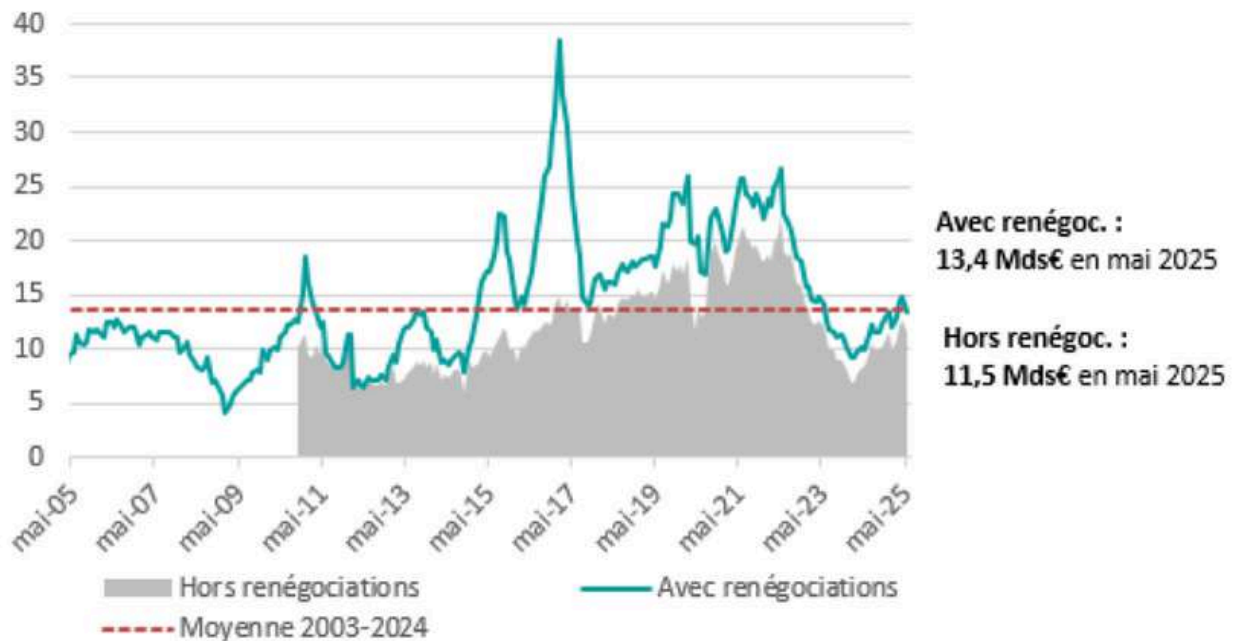
Certes, sur la base d'un glissement semestriel, la production de crédits progresse encore de 24,2 % et le nombre de prêts accordés de 30,4 %. Mais ces hausses s'inscrivent dans un ralentissement progressif, les rythmes observés étant désormais inférieurs à ceux enregistrés en glissement annuel.



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA

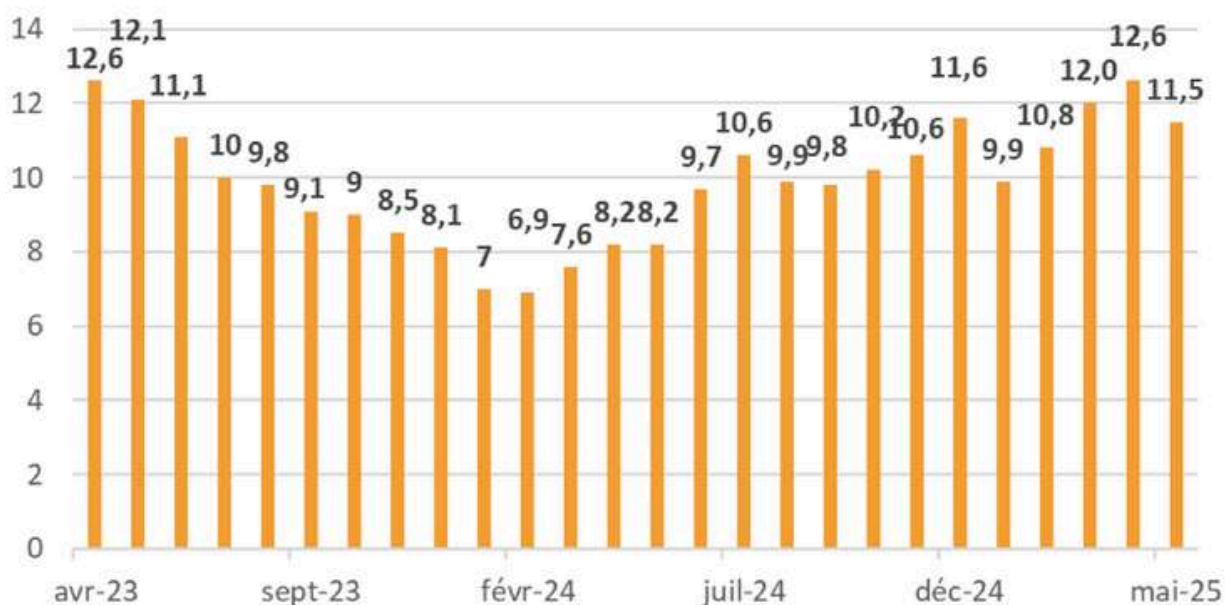
Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (flux CVS avec et hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France

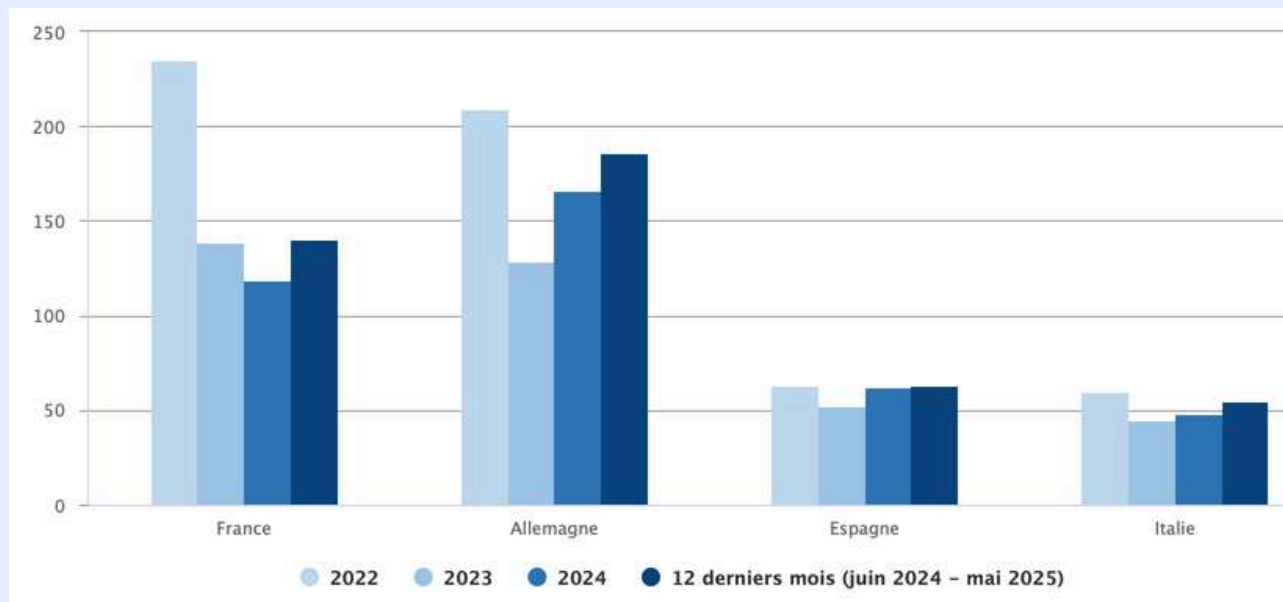


Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France



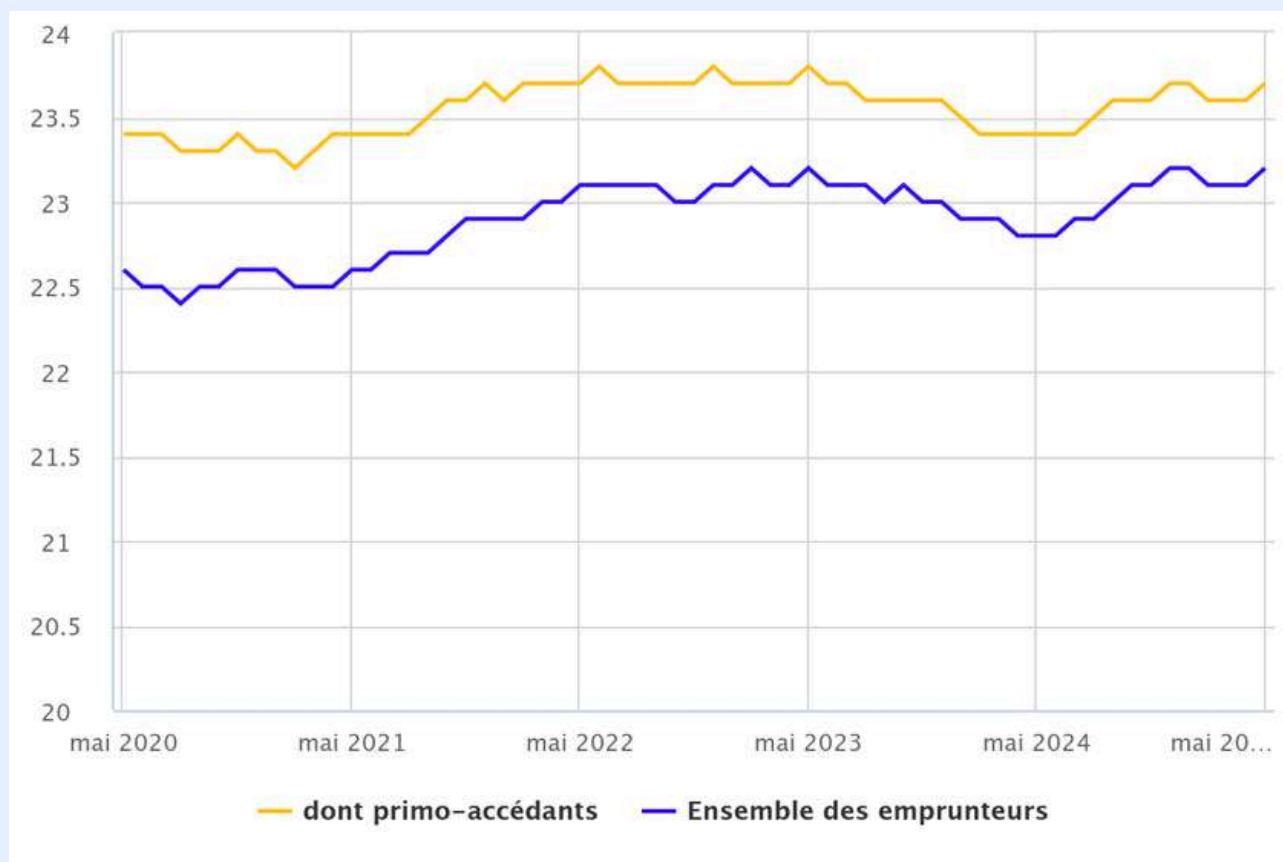
Le graphique ci-dessous montre que la France rattrape le rythme de 2023 avec une production sur un an glissant de 140 Md € (pour 139 Md € en 2023). Toutefois, nos voisins européens sont eux en passe de retrouver les niveaux de 2022, montrant le retard que nous avons.



Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France

Les durées d'emprunt restent à des niveaux élevés



Durée moyenne des prêts à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale

Source : Banque de France

Des taux d'emprunt qui se sont stabilisés

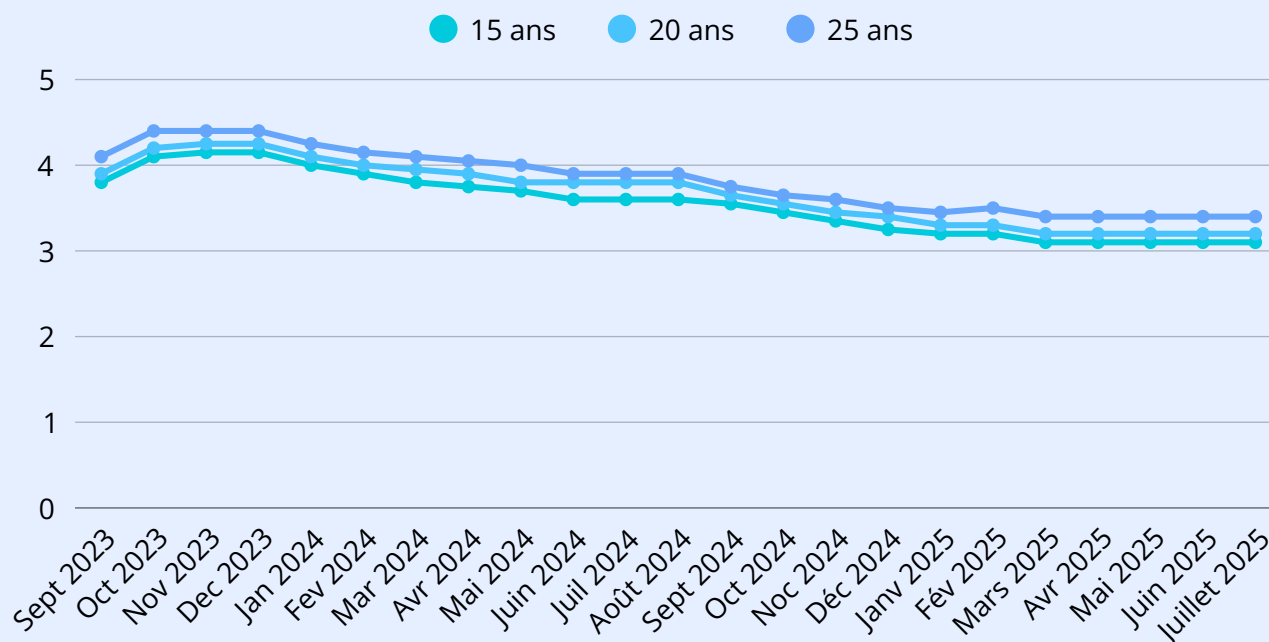
Certes, la baisse du taux de refinancement de la BCE à 2,15 % (réduction totale de 50 ppb les 23 avril et 11 juin) a contribué à une légère détente des taux immobiliers.

Cependant, dans le même temps :

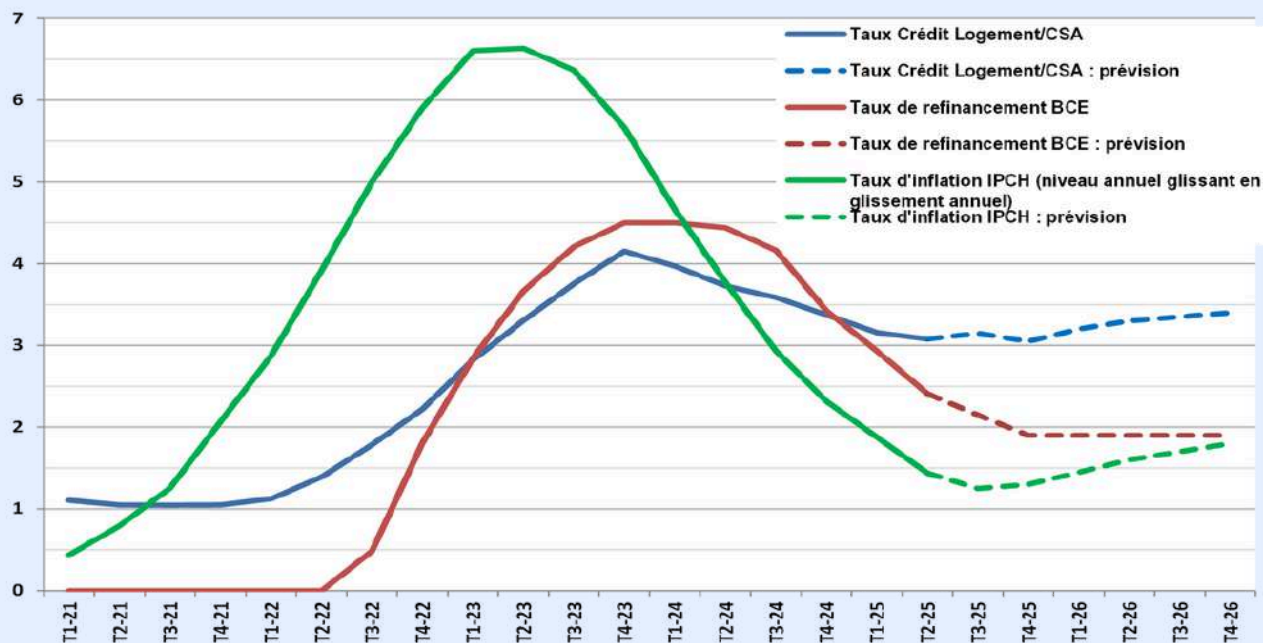
- Le coût des ressources d'épargne des particuliers reste élevé ;
- Les taux obligataires n'ont pas reculé ;
- Et les marchés boursiers demeurent atones.

Résultat : la stabilité des taux domine, quel que soit le profil de l'emprunteur ou le niveau de revenus.

Cette pause ne remet cependant pas en cause les signes de reprise observés sur le marché du crédit. Elle traduit avant tout les incertitudes croissantes auxquelles l'économie doit faire face — et qui freinent, pour l'heure, toute accélération durable de la baisse des taux.



Source : Made in Courtage - taux moyens observés, hors frais et hors assurance



Source : Observatoire Crédit Logement / CSA

Dans un contexte économique instable, les incertitudes restent vives. La croissance devrait à peine atteindre +0,6 % en 2025 puis +0,7 % en 2026, tandis que le pouvoir d'achat des ménages progresserait faiblement, à raison de +0,3 % par an entre 2025 et 2027. Des signaux trop modestes pour générer un véritable effet d'entraînement.

Du côté monétaire, l'espoir d'un assouplissement durable s'amenuise.

La BCE pourrait se limiter à une baisse de 25 points de base d'ici la fin de l'été, avant de mettre un terme à son cycle de baisse des taux dès 2026. Ce scénario freinerait tout assouplissement significatif des conditions de financement.

En clair, les contraintes pesant sur le crédit immobilier ne devraient pas se desserrer à court terme.

Dans ce contexte, un rebond marqué semble peu probable. **À l'inverse, les anticipations s'orientent désormais vers une remontée progressive des taux immobiliers en 2026, en réponse à la normalisation monétaire et aux tensions sur les coûts de refinancement.**

En attendant, les établissements bancaires pourraient maintenir jusqu'en fin d'année, des offres promotionnelles ciblées pour dynamiser la production de crédits. Ces opérations resteront cependant très sélectives, l'objectif étant de soutenir l'activité sans alourdir le niveau de risque porté au bilan.

Immobilier neuf

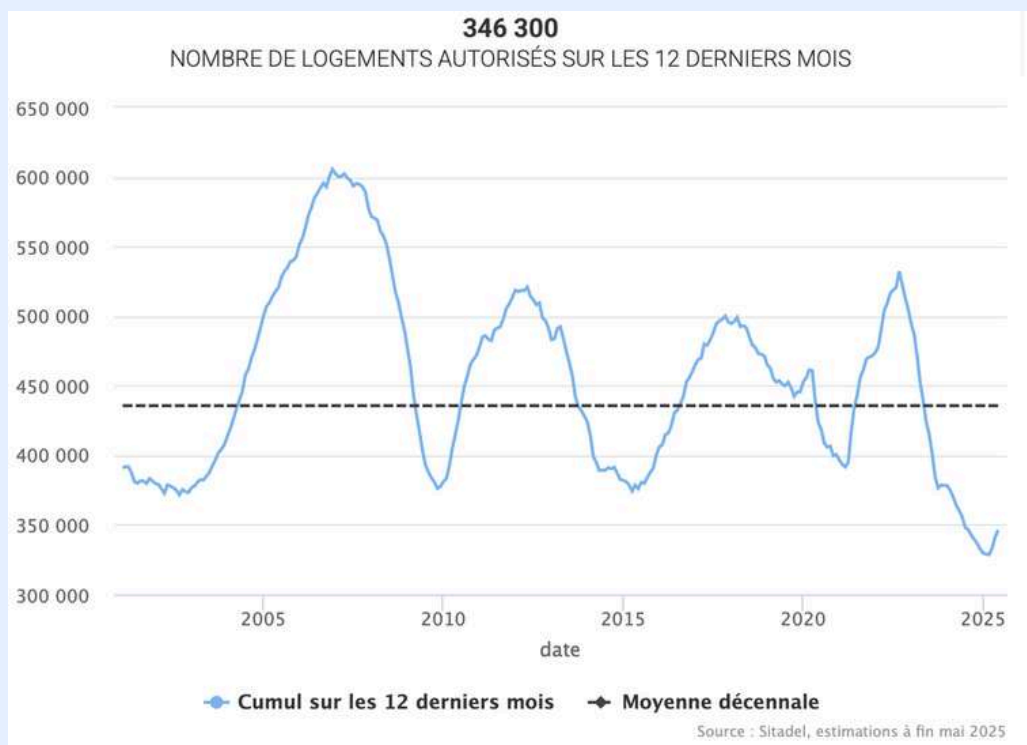


Une activité toujours en berne

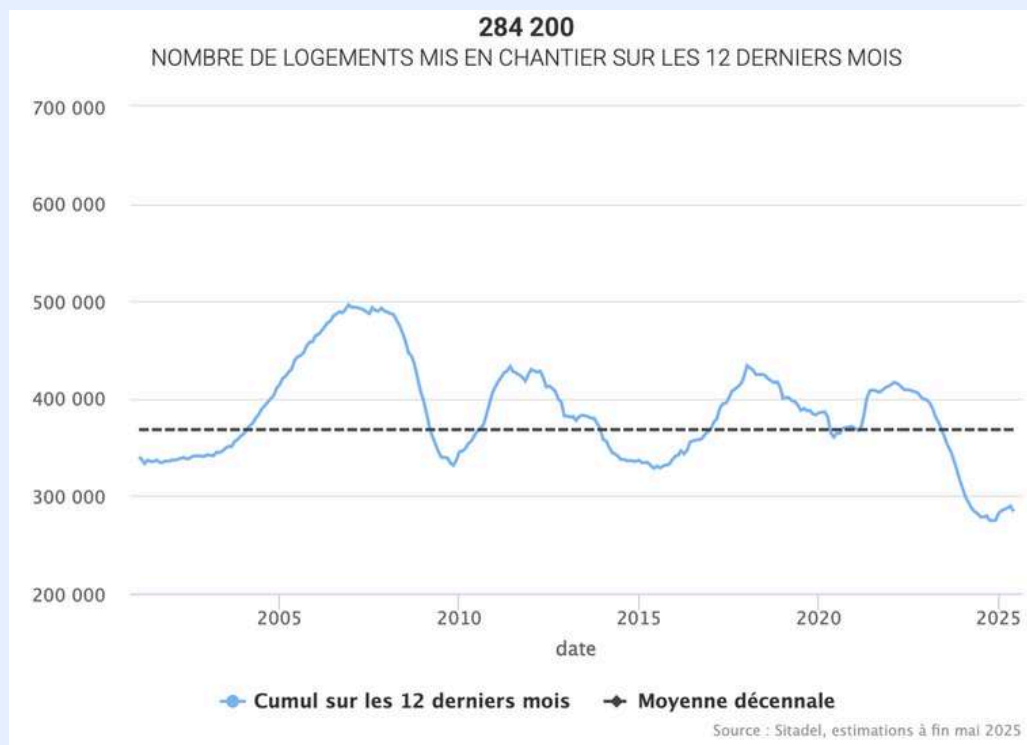
En mai 2025, les autorisations de logements se sont établies à 31.200. Ce niveau reste inférieur de 19 % à la moyenne observée au cours des 12 mois précédant le premier confinement, selon les données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

Sur un an, entre juin 2024 et mai 2025, 346.300 logements ont été autorisés, soit 25 % de moins qu'entre mars 2019 et février 2020, juste avant la crise sanitaire.

Sur 12 mois glissants, 284.200 logements auraient été mis en chantier : la moyenne décennale est de 368.190 mises en chantier... ce qui représente un déficit de l'ordre de 22 %.

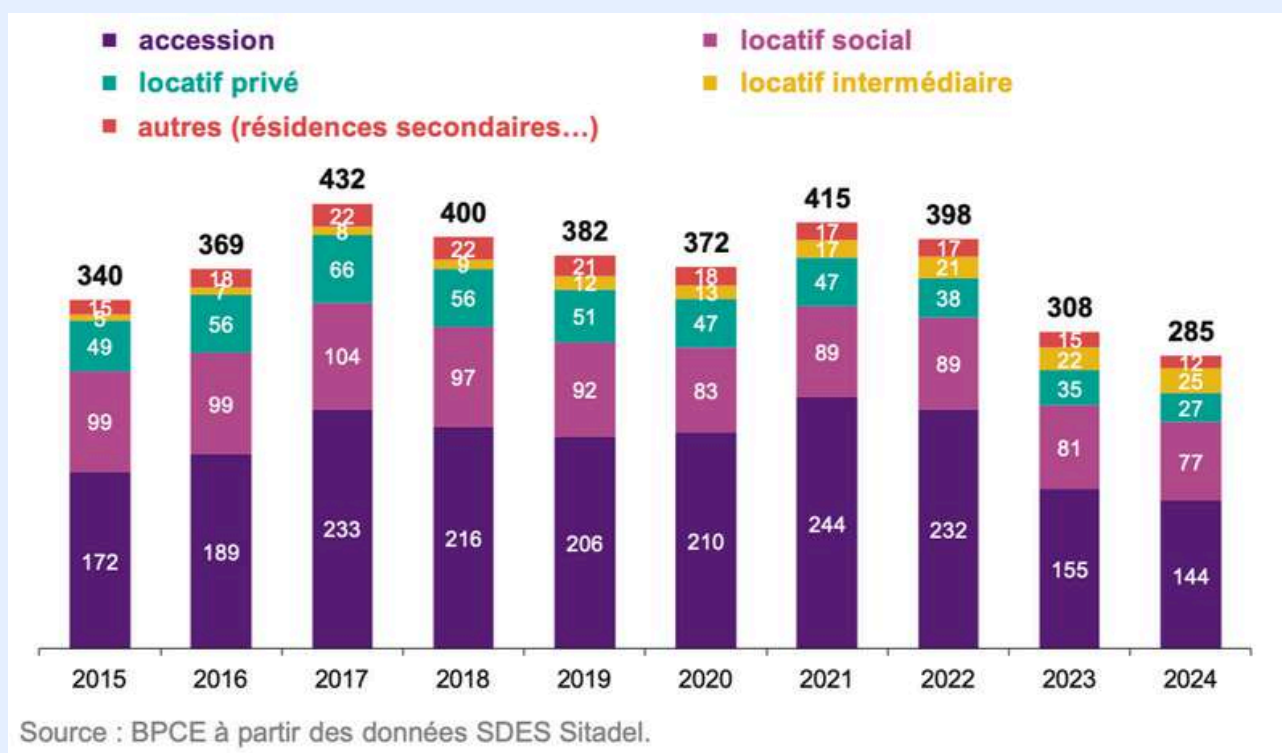


Source : Sitadel

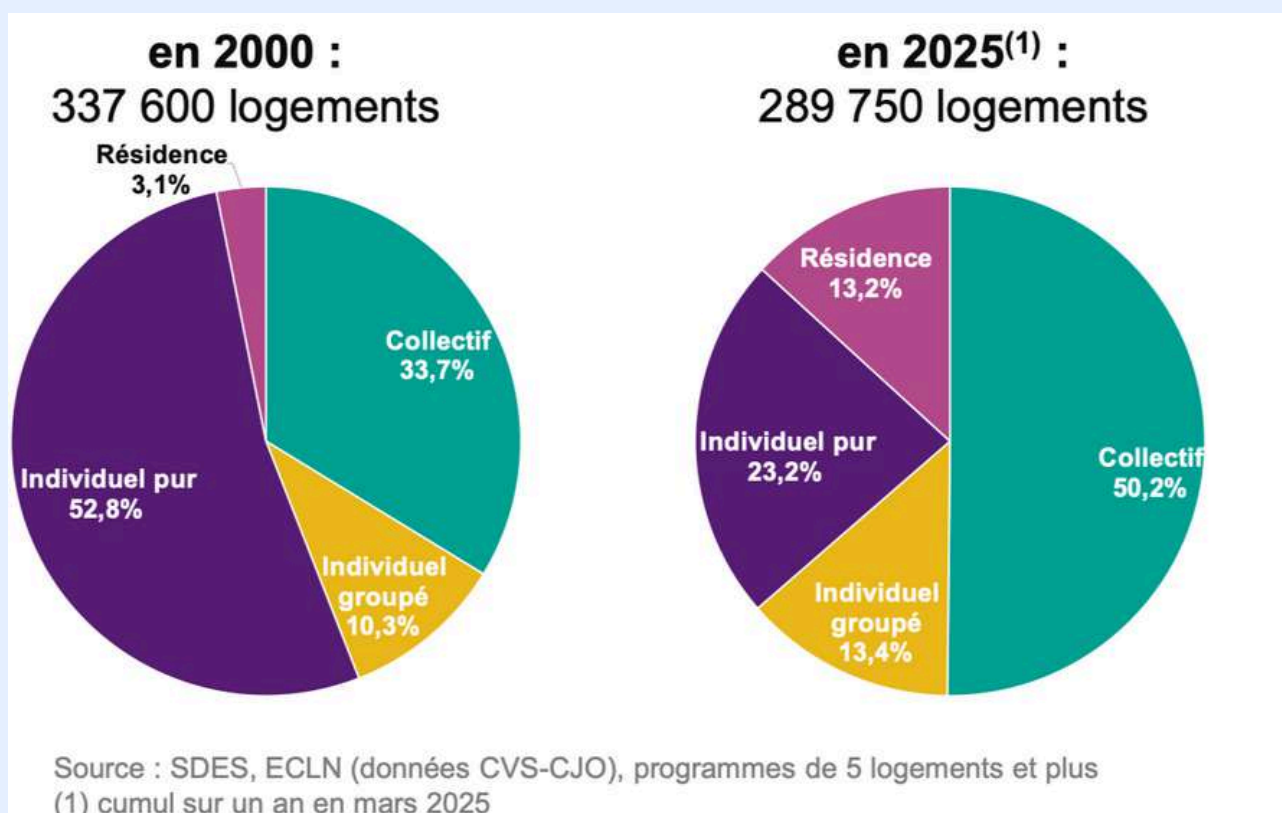


Source : Sitadel

Production par type de destination



Production par type de logements



Le logement individuel en quête de relance

Longtemps pilier du marché résidentiel, la maison individuelle a permis à de nombreux ménages modestes d'accéder à la propriété, grâce à des coûts de construction contenus et une offre adaptée à leurs attentes.

Mais ce modèle est aujourd'hui fragilisé.

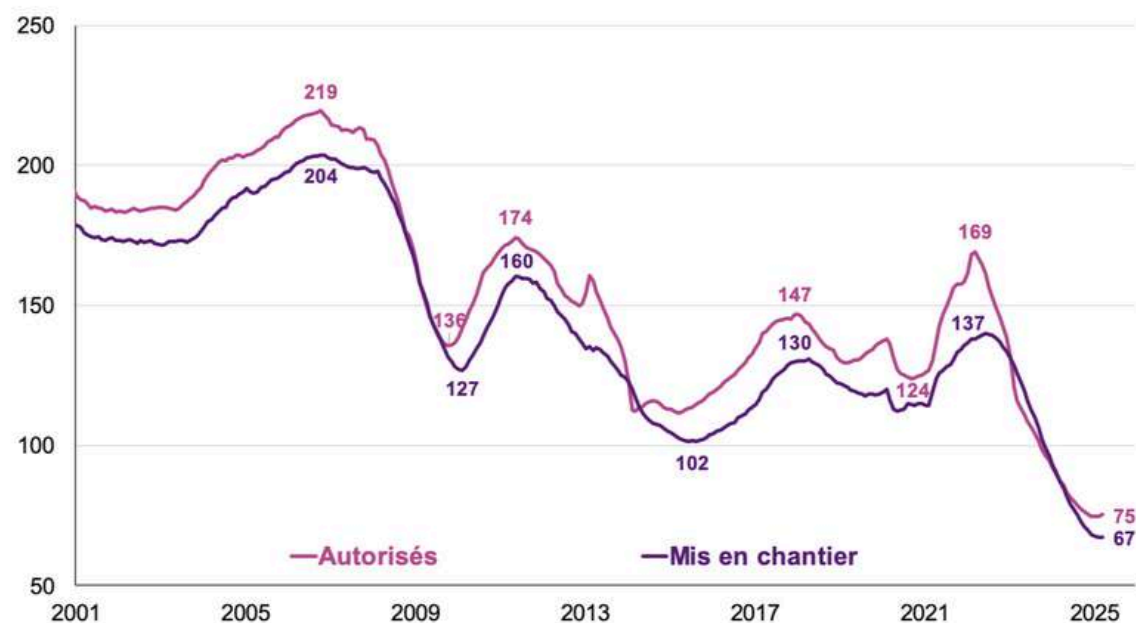
Un segment durement touché

La dégradation du contexte macroéconomique et financier, couplée à une forte contraction de l'activité de construction, a lourdement pénalisé le secteur du logement individuel "pur". Le ralentissement de la demande, la hausse des coûts et les difficultés d'accès au crédit ont accentué la tendance.

Une mesure pour relancer la dynamique

L'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ), depuis avril 2025, représente une opportunité pour redonner de l'élan au secteur. En étant désormais accessible sur l'ensemble du territoire et pour tous types de logements, le PTZ pourrait stimuler à nouveau la demande, et donc notamment en faveur de l'accession à la propriété en maison individuelle.

Construction de logements individuels purs (cumul sur un an en milliers)



Source : SDES – Sitadel, estimations (données CVS-CJO)

Immobilier ancien



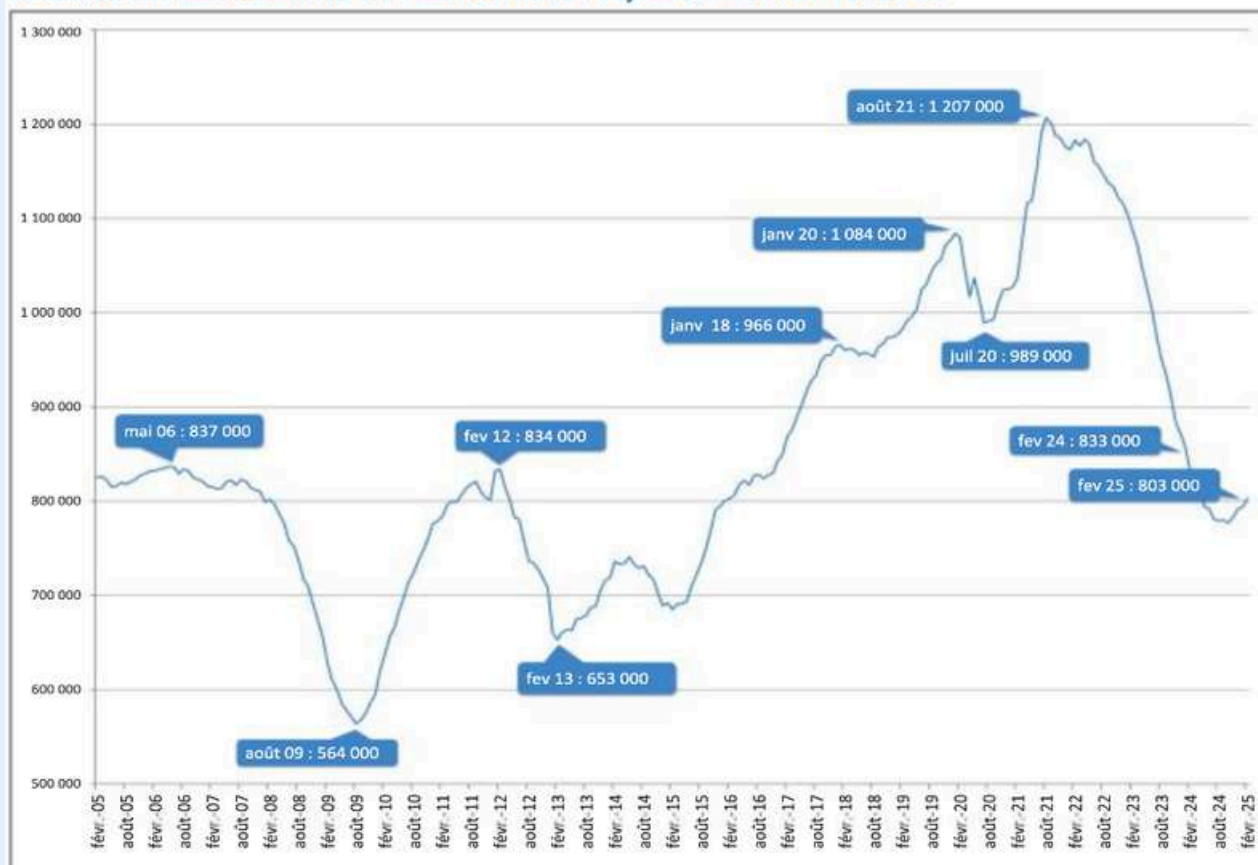
Retour à la normale ?

Selon le site [notaires.fr](https://www.notaires.fr), le volume de transactions dans l'ancien s'établit à 803 000 ventes sur les douze derniers mois à fin février 2025. Une baisse des volumes sur un an glissant de "seulement" 3,6% alors qu'elle était de 23,4% à fin février 2024.

Le rythme du repli ralentit mois après mois, signe d'un marché qui amorce une forme de stabilisation.

Le niveau actuel des ventes se rapproche de celui observé début 2016, période où le marché enregistrait environ 800 000 transactions par an, avant les périodes record des années suivantes.

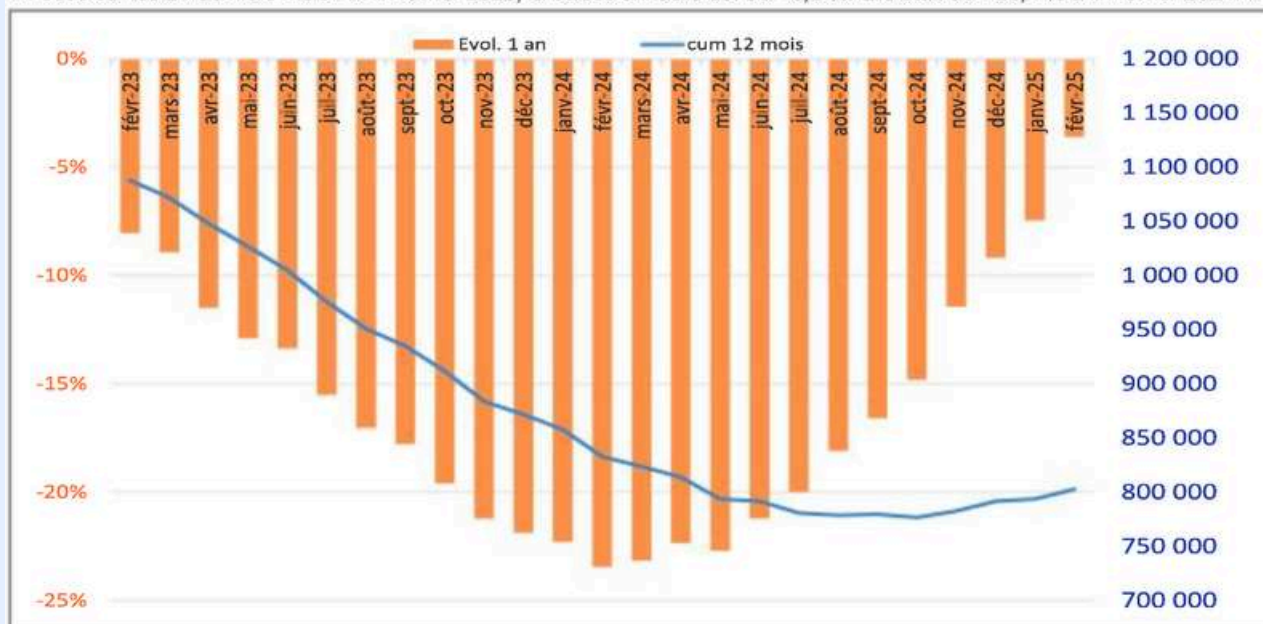
Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin février 2025



Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP (MEDOC) et base immobilière notariale

Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin février 2025 et évolution annuelle

« Focus sur les 24 derniers mois - À fin février 2025, la baisse annuelle est de - 3,6 %. Elle était de - 23,4 % à fin février 2024. »



Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP (MEDOC) et base immobilière notariale - Calculs CSN

L'analyse côté professionnels de l'immobilier

Vers un nouveau cycle immobilier ? Deux signaux à surveiller

Derrière une reprise encore incomplète, les données recueillies auprès de 8 500 agences indépendantes révèlent des transformations en profondeur du marché immobilier. Le dernier baromètre Interkab met en lumière deux signaux du marché, qui pourraient bien annoncer l'entrée dans un nouveau cycle.

La revanche des primo-accédants : vers un tournant générationnel ?

Selon Interkab, les primo-accédants représentent désormais 27 % des acheteurs, soit une progression de +7 points en un an. En parallèle, les investisseurs se retirent (9 %, contre 15 % deux ans plus tôt), et la part des seniors diminue également (23 %, -7 points).

Cette recomposition du profil des acquéreurs est-elle conjoncturelle ou marque-t-elle un véritable changement générationnel ?

L'obstacle principal reste le niveau des prix : 32 % des agents signalent que leurs clients jugent les biens encore trop chers, et 28 % font état d'une attente stratégique des acheteurs, à la recherche de la "bonne affaire". Ce nouvel attentisme traduit un rééquilibrage du rapport de force, désormais plus favorable aux acheteurs, qui anticipent une correction des prix.

Un climat d'incertitude générale (22 %) et des conditions de financement encore tendues (18 %) maintiennent le marché dans une forme de pause psychologique, davantage qu'un redémarrage spontané.

Un retour progressif à la normale

Pas de rebond spectaculaire, mais une lente stabilisation. Le marché semble amorcer un réalignement sur des bases plus saines et rationnelles.

Les chiffres du 2e trimestre 2025 confirment cette évolution :

- +5 % de compromis signés (vs T1), avec de fortes hausses en PACA (+19 %) et en Île-de-France (+7 %)
- Prix au m² stables au niveau national (0 % d'évolution)
- Marge de négociation en léger recul : -5,4 % (contre -5,7 % un an plus tôt)

Le marché cherche son nouvel équilibre, sans excès, ni emballement.

L'âge des vendeurs transforme le marché immobilier

Le vieillissement n'épargne pas les nations, et la France en fait pleinement l'expérience. Cette transformation démographique a un impact direct sur le marché immobilier, et notamment sur le profil des vendeurs.

Le poids croissant des seniors parmi les vendeurs

En 2024, plus de 50 % des ventes immobilières ont été réalisées par des personnes âgées de 60 ans ou plus. Plus frappant encore : les plus de 70 ans représentent à eux seuls une vente sur trois. Un chiffre particulièrement marquant lorsqu'on s'intéresse aux biens énergivores (les fameuses "passoires thermiques") :

- 69 % des vendeurs ont plus de 60 ans
- 45 % plus de 70 ans

Cette tendance s'explique notamment par la sous-occupation croissante des logements. Le dernier rapport de l'INSEE révèle que 25 % des ménages vivent aujourd'hui dans un logement très largement sous-occupé, souvent des maisons individuelles habitées par des retraités, seuls ou en couple, sans enfant à charge.

- En 2022, 41 % des maisons individuelles étaient concernées par cette situation.
- Ce phénomène s'est renforcé avec l'augmentation de la part des 60-84 ans dans la population (de 20 % en 2006 à 24 % en 2022).

Un nouveau cycle pour les vendeurs... et les plus-values

Les vendeurs de demain ne seront pas les mêmes que ceux d'hier. Les ménages ayant acquis un bien en 2022-2023 et qui revendront vers 2030 n'auront pas connu la même dynamique de prix que ceux qui avaient acheté en 2013-2014.

En clair : les plus-values seront moindres, voire inexistantes.

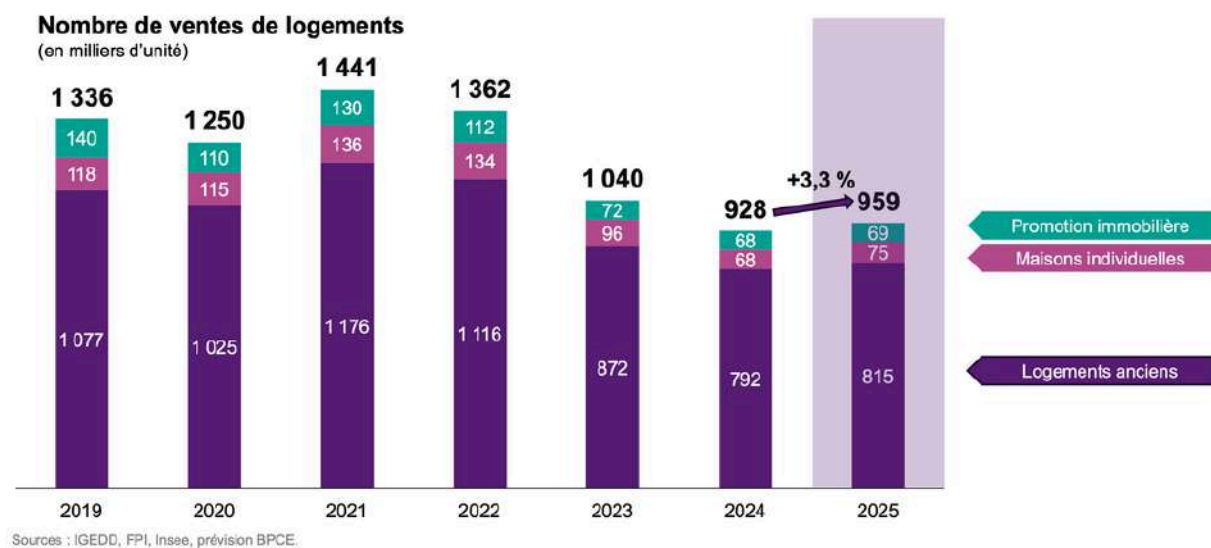
Là où les prix augmentaient de 1,5 à 4 % par an entre 2014 et 2021, les hausses attendues sur la décennie actuelle se situeraient entre 0 et 2 % par an selon les territoires. Une évolution qui influencera le comportement et les attentes des vendeurs, souvent moins enclins à faire des concessions dans un marché moins porteur.

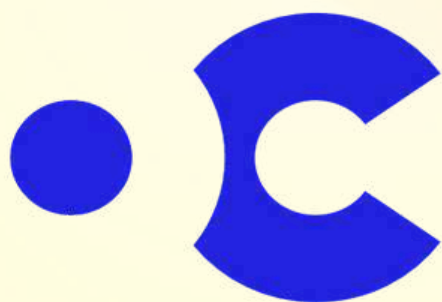
Une hausse des transactions immobilières en 2025 - mais sans éclat

Le groupe BPCE a publié fin mai une étude "Bilan et perspectives de l'immobilier résidentiel en France".

Ses prévisions confirment un léger rebond du nombre de transactions dans l'ancien, pour s'établir à 815.000 sur l'ensemble de l'année (une hausse d'environ 2,9% par rapport à 2024).

La promotion immobilière devrait être en très légère progression, passant de 68.000 à 69.000 ventes. C'est au final le marché de la maison individuelle qui connaîtrait la plus forte augmentation, de l'ordre de 10% en nombre d'opérations, pour s'élever à 75.000 ventes. Très loin toutefois de 178.000 réalisées en 2020.





opalecourtage

OPALE COURTAGE, service proposé par COUDEVYLLE Sophie - Entrepreneur individuel - RCS DUNKERQUE n° 810 231 944 - Siège social : 33 rue de Dunkerque Charles Valentin 59820 GRAVELINES - Tél. : 06 82 84 22 48 - Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 19005780 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 23006.