

NOS **EXPERTS** VOUS **ACCOMPAGNENT** POUR FAIRE LES **BONS CHOIX**

L'année 2024 a été marquée par un net ralentissement des transactions immobilières et une baisse des prix sur l'ensemble du marché immobilier. Malgré un contexte géopolitique particulièrement instable, l'année 2025 s'annonce sous de meilleurs auspices. Les experts du marché vous livrent leurs analyses.

Selon les notaires de France, les premiers mois de l'année montrent un ralentissement de la baisse des transactions et une tendance à la stabilisation des prix. Si l'heure n'est pas au retour de la « folie immobilière » post-Covid, de nombreux signaux sont encourageants, comme nous l'explique Priscille Caignault, notaire en charge du logement et des statistiques immobilières au Conseil supérieur du notariat (voir page 30). Les nouvelles mesures issues de la loi de finances, notamment l'extension du prêt à taux zéro à l'ensemble du territoire, devraient favoriser le retour des primo-accédants. De même, la mise en place d'une nouvelle exonération pour les dons familiaux dans le cadre de l'achat ou de la rénovation de sa résidence principale devrait faciliter le financement des projets des jeunes générations.

La baisse des taux se poursuit

À ces dispositions juridiques s'ajoute une baisse constante des taux d'intérêt depuis plusieurs mois, qui devrait se poursuivre, au moins au premier semestre 2025, comme nous l'explique Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux (voir page 36).

Mais au-delà du financement, l'achat ou la vente d'un bien immobilier s'inscrit dans une démarche plus large de gestion de ses projets familiaux et patrimoniaux. Un aspect souvent balayé par la seule dimension économique. Or, s'interroger préalablement sur les conséquences de son régime matrimonial selon que l'on achète seul ou à deux, en indivision ou en SCI, est indispensable pour éviter les mauvaises surprises, comme nous l'explique Nathalie Couzigou-Suhas, notaire (voir page 32).

Promoteurs et représentants des copropriétés tirent la sonnette d'alarme

Alors que la France a un besoin croissant de logements, l'immobilier neuf fait face à d'importantes difficultés. Multiplication des normes techniques et environnementales alourdissant les coûts de construction, suppression du dispositif Pinel sont autant de freins à la compétitivité du secteur. Dans ce contexte, les particuliers disposent de belles opportunités en début de programme ou lors du démarrage de travaux, comme nous l'explique Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (voir page 34).

Émile Hagege, directeur général de l'Association des responsables de copropriétés, se montre également inquiet. Face aux travaux de rénovation indispensables, de nombreux copropriétaires peinent à faire face financièrement, le fonds de travaux étant souvent insuffisant. Prévoir un budget alloué à de futurs travaux, au-delà des charges mensuelles, est indispensable lorsqu'on achète dans une copropriété (voir page 38).

Enfin, les propriétaires de biens immobiliers doivent s'acquiescer d'impôts spécifiques (taxe foncière, impôt sur la plus-value, IFI, taxe d'habitation pour les résidences secondaires...). Or, les changements récurrents, tant dans les modalités de déclaration que dans les règles applicables, multiplient les risques d'erreurs, comme nous l'explique Sandra Demarcq, secrétaire générale du syndicat Solidaires finances publiques (SFP) (voir page 40). Une bonne information et la sollicitation des agents des impôts, en cas de doute, demeurent les résolutions les plus sûres pour éviter des déconvenues en cas de contrôle fiscal.

BARBARA BÉNICHOU



MINI-SOMMAIRE

NOTAIRE



► P. 30
« L'année 2025 pourrait marquer la reprise du marché immobilier »
 Entretien avec Priscille Caignault, notaire en charge du logement au CSN et des statistiques immobilières.

NOTAIRE



► P. 32
« Tout ce qu'il faut savoir avant d'acheter son logement »
 Entretien avec Nathalie Couzigou-Suhas, notaire.

PROMOTEUR



► P. 34
« Il est urgent d'aider le secteur du logement neuf »
 Entretien avec Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de France.

COURTIER



► P. 36
« Une reprise favorisée par la baisse des taux »
 Entretien avec Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.

COPROPRIÉTÉ



► P. 38
« L'état d'entretien des copropriétés est catastrophique »
 Entretien avec Émile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriétés.

IMPÔTS



► P. 40
« Il est essentiel d'estimer au plus juste la valeur de ses biens »
 Entretien avec Sandra Demarcq, secrétaire générale de Solidaires finances publiques (SFP).