



MARS 2025

Du côté de l'immobilier



Officina

Actualités du marché

Du côté des prix

Si l'on se penche dans un premier temps sur le volume de ventes immobilières, le marché était en baisse depuis environ 2 ans, mais semble enfin se stabiliser. La reprise devrait se faire progressivement, eu égard notamment à de nombreux facteurs positifs (baisse des taux, amélioration des conditions d'obtention des prêts, élargissement du prêt à taux zéro, etc).

Néanmoins, si ces paramètres « classiques » nous laissent voir un environnement plutôt favorable pour cette année 2025, il convient de rester mesuré, au regard du contexte de turbulences géopolitiques, de contraintes budgétaires renforcées et d'instabilité politique actuelle, pouvant éventuellement avoir des conséquences sur le marché.

Concernant les logements anciens, d'une manière générale, les prix continuent de baisser progressivement en France métropolitaine, mais cette baisse ralentit progressivement, ce qui laisse à penser que le marché tend vers une forme de stabilisation. A titre d'illustration, en province, la baisse annuelle des prix était, selon les chiffres du notariat, de -1,5 % sur l'année 2024 (après -3,4 % au 3^e trimestre 2024) et -0,4 % sur un an à fin février 2025.

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*						
	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-0,1 %	-3,9 %	-0,1 %	-3,9 %	-0,1 %	-3,9 %
Île-de-France	-0,1 %	-5,3 %	-0,3 %	-5,2 %	0,4 %	-5,3 %
Province	-0,1 %	-3,4 %	0 %	-3 %	-0,2 %	-3,6 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^{or} trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2024
 Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024

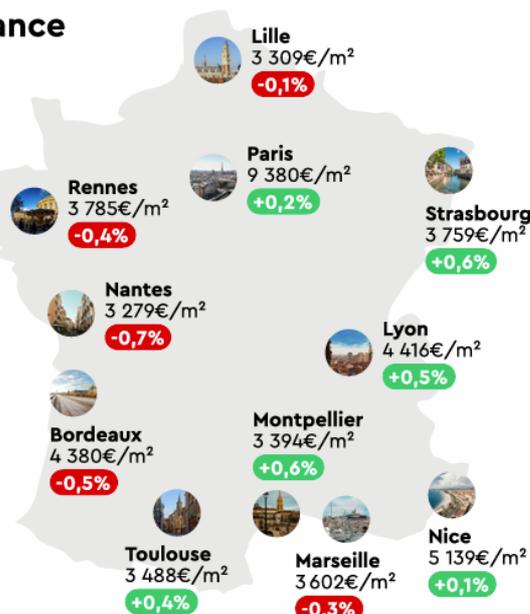
Sources : Notaire/Insee

Concernant les grandes villes, une partie des grandes métropoles voient les prix de l'immobilier augmenter, avec un prix des appartements au m² en hausse. Il convient tout de même de nuancer ces propos, les prix ayant baissé dans certaines d'entre-elles (Marseille, Bordeaux, etc).

Évolution des prix immobiliers en France

La majorité des grandes métropoles dans le vert

Prix des appartements au m² au 1^{er} mars 2025. Variation des IPI sur le mois de février 2025.



Sources : Se Loger/Meilleurs agents

Du côté des taux

Comme nous l'avons mentionné dans nos précédentes notes, le marché du crédit immobilier évolue de manière plutôt positive depuis le mois de mai 2024, et poursuit sa baisse. Cette situation favorable permet aux éventuels emprunteurs de bénéficier d'un accroissement de leur pouvoir d'achat.

Le taux moyen en France était en février 2025 de 3,19% contre 3,46% en octobre dernier. Toutefois, cette baisse des taux semble ralentir progressivement, et les professionnels du domaine prévoient une stagnation des taux sur l'année 2025, entre 3% et 3,4% en moyenne.

Néanmoins, ces chiffres ne sont qu'une moyenne globale, et les meilleurs profils pourront éventuellement négocier des taux plus intéressants, pouvant atteindre moins de 3%.

De plus, la baisse des taux a été plus ou moins importante selon les régions : la Nouvelle Aquitaine Sud bénéficie aujourd'hui d'un taux moyen sur 20 ans d'environ 3,05%, tandis que la région Rhône-Alpes est soumise à un taux moyen sur 20 ans d'environ 3,30%.

Il est également important de noter que, selon la Banque de France, si la baisse des taux se poursuivait encore en janvier 2025, la hausse de l'OAT 10 ans pourrait restreindre voire empêcher la poursuite de cette baisse, ou à tout le moins permettre la stabilité de ces taux.



Sources : Observatoire crédit Logement

Au-delà de la baisse des taux, les emprunteurs ont en général gagné en capacité d'emprunt : ce gain s'explique évidemment par la baisse des taux, mais également par l'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ), ainsi que par des conditions d'octroi de crédit plus favorables (tel qu'un apport personnel moins important, d'environ 31 000€ en moyenne pour un emprunt de 150 000€, contre environ 45 000€ il y a encore quelques années).

Là encore, le gain en pouvoir d'achat des emprunteurs dépend des régions : certaines accordent une demande d'apport personnel plus faible (Nouvelle Aquitaine Nord, Hauts-de-France), tandis que d'autres ont vu les prix de l'immobilier ne baisser que faiblement voire remonter (comme en région PACA), entraînant un gain de pouvoir d'achat moins significatif.

La ministre du Logement, Madame Valérie Létard, a précisé récemment que le décret concernant le PTZ est en cours de finalisation. En effet, à partir du 1^{er} avril, les PTZ devraient être étendus à l'immobilier neuf (individuel et collectif), ainsi qu'à l'ancien avec travaux (dont le montant est supérieur à 33% de la valeur du bien FAI), augmentant ainsi largement le nombre de prêts accordés. Ces dispositions devraient notamment permettre aux ménages plus modestes d'accéder plus facilement à un prêt. La ministre a également indiqué souhaiter que l'augmentation prochaine des DMTO (frais de notaires notamment), n'impacte pas les primo-accédants.

En sus, ont également été évoqués les points suivants :

- Un statut bailleur privé repensé pour rendre l'investissement locatif plus attractif et rentable
- Une extension du PTZ aux solutions innovantes de démembrement du foncier et du bâti
- Une enveloppe de 100 millions d'euros pour soutenir les maires bâtisseurs
- Une simplification des règles d'urbanisme et de construction
- Un plan pour la transformation immobilière en concertation avec les acteurs du logement
- Une intégration de l'intelligence artificielle pour mieux servir le logement



Le point Juridique d'Officina

DPE et plus-value sur résidence principale

Application de certaines restrictions posées par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience »

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 avait mis en place un certain nombre de mesures visant à lutter contre le réchauffement climatique et permettant d'encadrer la location de certains biens considérés comme des « passoires thermiques ».

Cette loi a notamment pour objectif d'interdire progressivement la location de certains biens classés trop faiblement par les DPE (diagnostics de performances énergétiques), afin de protéger les locataires, et inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique afin d'améliorer notamment la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre de ces biens.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, et en application de cette loi, les propriétaires bailleurs ne peuvent désormais plus mettre en location les biens immobiliers classés G. Pour pouvoir louer à nouveau les biens concernés, ceux-ci doivent réaliser des travaux de rénovation énergétique permettant de sortir du statut de logement indécents.

Cette interdiction vise les logements non loués à compter du 1^{er} janvier 2025 : les logements classés G faisant l'objet d'un bail en cours au 1^{er} janvier 2025 pourront attendre le renouvellement ou la reconduction tacite du bail pour que la loi leur soit applicable.

Les prochaines mesures applicables de cette loi prendront effet en 2028 (interdiction de la location de biens classés F) et en 2034 (interdiction de la location de biens classés E).

A notre sens, les critères de notation nous paraissent aujourd'hui parfois stricts et restrictifs pour les propriétaires, conduisant parfois à l'interdiction de mise en location de logements ne semblant pourtant pas indécents. Par conséquent, l'hypothèse d'une remise en question de certains critères ou d'un changement de position du législateur dans les mois/années à venir n'est peut-être pas à exclure (en tout cas, espérons-le).

Décision du Conseil d'Etat CE, 8^e chambre, 14 mars 2025, n°474943, sur les critères d'appréciation de la résidence principale pour l'application de l'exonération de plus-value immobilière

Le conseil d'Etat a rendu le 14 mars dernier une décision rappelant que seuls des faits objectifs d'occupation doivent être pris en compte pour l'appréciation de la résidence principale, dans le cadre de l'exonération de la plus-value immobilière, excluant alors toute considération sur l'intention du contribuable.

Pour rappel du contexte, un promoteur immobilier avait fait construire une maison sur un terrain adjacent à sa résidence principale, et avait revendu ce bien moins d'un an après l'achèvement des travaux, réalisant alors une plus-value de 321 000€, placée sous le régime d'exonération. L'administration fiscale avait remis en cause cette exonération, considérant que le bien ne pouvait être considéré comme une résidence principale.

Plusieurs éléments permettaient, lors de la vente, de considérer le bien comme étant une résidence principale (assurance habitation, taxe d'habitation mentionnant cette adresse comme résidence principale, consommations d'eau et d'électricité cohérentes avec celles d'un foyer, etc). Néanmoins, d'autres éléments

étaient relevés par l'administration fiscale afin de contester la qualification de résidence principale (bien mis en vente avant l'achèvement des travaux, le vendeur est un professionnel de l'immobilier, habitué à ce type de montage, etc).

Le Conseil d'Etat a rejeté l'argument de l'intention du vendeur, et rappelle que seule l'occupation effective du bien est prise en compte pour l'exonération, que l'administration fiscale ne peut se baser sur des éléments subjectifs pour écarter l'exonération, et que le juge doit analyser uniquement les preuves matérielles d'habitation, et non l'objectif supposé du contribuable.

Cette décision précise ainsi les critères d'appréciation de la résidence principale dans le cadre de l'exonération des plus-values. Elle rappelle que tout contribuable devra justifier par des preuves solides d'occupation effective que le bien vendu constitue sa résidence principale, et que l'administration fiscale devra se baser, pour l'évaluation de la résidence fiscale, sur des éléments concrets et non des présomptions d'intention. Cette décision pourrait donc influencer les pratiques de contrôle et renforcer la nécessité d'une documentation rigoureuse en cas de revente rapide.

Nous restons toutefois attentifs sur le sujet, cette jurisprudence pouvant être vouée à évoluer dans le temps et/ou à être remise en cause par une décision future.



Le coin des investisseurs

Limoges

Appartement Denis Dussoubs
au 3^{ème} et dernier étage | 174m² |
Balcon | 4 chambres |



Bordeaux

T2 au 1^{er} étage | proche du Jardin Public |
locataire stable en place | 5 200€/m² |



Besse-et-Anastaise

Chalet | 205 m² | 730 000 €
| revenus locatifs 55K€/an |



Limoges

Local commercial vide de 500m² en Zone Nord
| Grand Parking | 750000€



Document achevé de rédiger le 18 mars 2025 par le Cabinet OFFICINA et à destination unique des particuliers.

Officina
L'ATELIER DU PATRIMOINE

35, rue Boudet - 33000 Bordeaux
www.officina-patrimoine.fr

06 58 50 10 07