



NOVEMBRE 2024

Du côté de l'immobilier



Officina

Actualités du marché

Du côté des prix

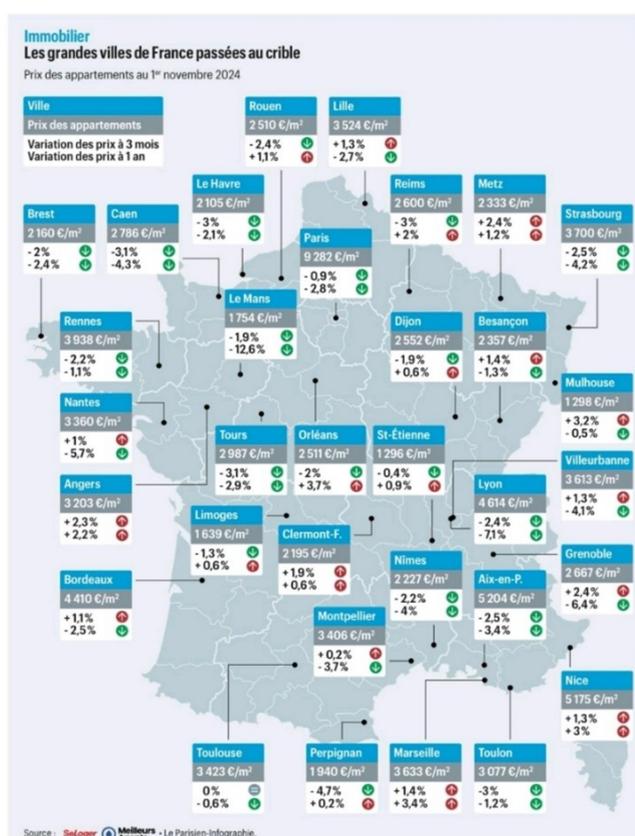
Si l'année 2023 a été marquée par une baisse quasi-généralisée sur le marché immobilier, les centres urbains ont surtout commencé à sortir la tête de l'eau cette année, portés notamment par la baisse des taux d'emprunt liée au recul de l'inflation.

Selon le baromètre national des prix de l'immobilier, publié le 1^{er} novembre dernier par l'estimateur **Meilleurs agents** et le site d'annonces **SeLoger**, les prix des appartements ont en moyenne diminué depuis un an.

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	-0,5 %	-5 %	-0,4 %	-5 %	-0,6 %	-4,9 %
Île-de-France	-0,9 %	-7,2 %	-0,7 %	-6,7 %	-1,4 %	-8 %
Province	-0,4 %	-4,3 %	-0,2 %	-3,8 %	-0,5 %	-4,4 %

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

Toutefois, dans 22 des 50 plus grandes villes françaises, les tarifs de l'immobilier sont en hausse. C'est notamment le cas de certaines villes très prisées sur la côte d'azur (Antibes +4,21% sur un an par exemple). C'est également le cas de villes comme Orléans (+3,75%) ou Bourges (+3,65%), qui attirent des familles souhaitant s'éloigner des grandes agglomérations, en profitant d'un cadre de vie abordable.





Ainsi, selon le rapport publié sur le site **Notaires.com**, le marché immobilier semble entamer la fin de son cycle baissier, après deux ans de chute brutale : il profite en effet progressivement de certains réajustements. Parmi ces réajustements, il est notamment possible de citer la baisse des taux prononcée par la BCE depuis bientôt un an.

Du côté des taux

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2021	1,06	0,86	0,99	1,13
Octobre 2022	2,09	1,92	2,06	2,17
Décembre 2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Octobre 2023	4,11	3,98	4,19	4,30
Décembre 2023	4,20	4,11	4,26	4,35
Octobre 2024	3,46	3,34	3,39	3,45

Sources : Observatoire crédit Logement

En octobre 2024, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à environ 3,46% (3,41% pour le neuf, et 3,49% pour l'ancien).

En un an, le taux moyen des crédits est passé de 4,11% à 3,46%, soit une baisse de près d'1%. Cette baisse a été progressive, notamment grâce aux annonces de la BCE en juin et septembre 2024.

Cette baisse permet au marché de consolider sa reprise.

Le point Juridique d'Officina

Travaux et Airbnb

Analyse de l'arrêt Cass. civ. 1, 23 octobre 2024, 22-20.879, sur les travaux effectués par un usufruitier sur un immeuble dont il a donné la propriété

La Cour de cassation s'est récemment prononcée sur le fait de savoir s'il est possible de parler de donation indirecte rapportable, dans l'hypothèse où un usufruitier finance d'importants travaux sur un immeuble dont il a donné la propriété.

Dans les faits, un couple avait consenti à ses trois enfants une donation-partage de la nue-propiété de plusieurs biens immobiliers en 1992, avec réserve d'usufruit jusqu'au décès du dernier survivant.

Les difficultés sont apparues lors du décès du survivant. La Cour d'appel de Dijon (CA Dijon, 30 juin 2022, n°21/00527) a notamment considéré que l'une des enfants devait un rapport à la succession de plus de 900 000€ au titre des travaux financés par sa mère sur un immeuble qui lui avait été attribué aux termes de la donation-partage. Celle-ci a donc formé un pourvoi en cassation, argumentant que les travaux correspondaient en réalité à des travaux d'aménagement, dont la charge incombe légalement à l'usufruitier.

La Cour de cassation a en réalité considéré, dans son arrêt du 23 octobre 2024, que les travaux, dont le but était de rénover la propriété afin de la rendre habitable, constituaient des gros travaux, incombant légalement au nu-propiétaire, et que l'usufruitière n'avait tiré aucune contrepartie à son bénéficiaire. Par conséquent, l'usufruitière s'est appauvrie dans une intention libérale au profit de la nue-propiétaire, ce dont il suit qu'il s'agissait bien d'une donation indirecte, rapportable à la succession.

Analyse de l'adoption de la proposition de loi dite « anti-Airbnb », le 7 novembre 2024 à l'Assemblée Nationale

L'Assemblée Nationale a adopté le 7 novembre dernier la proposition de loi « anti-Airbnb », qui vise à inciter les propriétaires à louer leurs logements sur de longues durées, plutôt qu'en meublés touristiques. Cette proposition de loi cherche à réduire les avantages de la location meublée touristique, dont celle-ci bénéficie par rapport à la location nue. L'objectif est de faciliter le logement des locaux et des travailleurs, notamment dans les zones tendues où la demande est supérieure à l'offre de logements.

Cette proposition de loi abaisse ainsi de 50% à 30% l'abattement fiscal sur les revenus locatifs dont les meublés touristiques bénéficient. Il s'agit du même abattement que pour les locations nues. Le plafond de revenus locatifs au-delà duquel l'abattement n'est plus accessible a aussi été réduit, passant de 77 700€ à 15 000€.

Concernant les meublés de tourisme classés, ceux-ci voient leur abattement fiscal réduit de 71% à 50% des revenus locatifs, avec un plafond passant de 188 700€ à 77 000€.

Ces nouveaux taux et plafonds s'appliqueront aux revenus locatifs perçus à compter de 2025.

En parallèle, la même proposition de loi interdit désormais les propriétaires de meublés touristiques de louer des « passoires thermiques » : comme pour la location nue, le diagnostic de performance énergétique devra être noté au moins E. L'interdiction concernera donc les biens notés G dès le 1er janvier 2025, puis les F en 2028. Toutefois, si vous louez déjà un logement Airbnb noté F ou G, vous disposez d'un délai de 10 ans pour obtenir un diagnostic à D au moins.



Le coin des investisseurs

Arbonne

Maison 7 pièces | 2 690 000 €
7 Pièces / 5 chambres | 254,39 m² -
Avec piscine

Bordeaux

T2 proche place tourny, 45m², 265 000€



Document achevé de rédiger le 19 novembre 2024 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