

## **Immobilier. Un marché en convalescence**

Titre(s) : Immobilier. Un marché en convalescence [[periodique]] / Marie Pellefigue

Ensemble : Express (L') 3907S

Auteur(s) : Pellefigue, Marie

Editeur, producteur : 21/05/26

Description matérielle : pp.1-18

ISSN : 0014-5270

Note sur la description matérielle : 19

Résumé ou extrait : Le secteur immobilier français traverse une période de turbulences marquée par l'instabilité géopolitique, notamment la guerre au Moyen-Orient qui a entraîné une flambée des prix du pétrole et une augmentation des taux d'intérêt, impactant directement sur le marché immobilier. En 2025, le nombre de ventes a atteint près de 945 000 contre 845 000 en 2024 selon Century 21, aidé par une stabilisation des taux de crédit et une baisse des prix qui a redonné du pouvoir d'achat aux acquéreurs. Cependant, du fait de l'incertitude actuelle, les taux des prêts immobiliers sur vingt ans oscillent entre 3,5 et 4 %, avec une hausse du taux des obligations à 10 ans de 3,3 % à 3,8 % en quelques mois. Cette hausse freine le retour des acquéreurs et impacte particulièrement les primo-accédants. Les investisseurs ont fortement déserté le marché, passant de 30,6 % des transactions en 2022 à 24,9 % en 2025, voire entre 15 et 20 % dans certaines régions. Plusieurs dispositifs fiscaux sont mis en avant pour encourager l'investissement locatif et réduire la fiscalité : Denormandie pour les logements anciens à rénover dans des zones ciblées (réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 % selon la durée de location, plafond de 5 500 €/m<sup>2</sup> et 300 000 €/an), le nouveau dispositif Jeanbrun pour l'achat dans le neuf ou rénové (déductions fiscales de 3-5 % par an selon le niveau social, plafond de 8 000 à 12 000 €/an), Loc'Avantages pour la location à loyers décotés (réductions d'impôts de 15 à 65 % selon le niveau et le mode de gestion), et le déficit foncier (imputation jusqu'à 10 700 €, voire 21 400 € pour rénovation énergétique, sur le revenu global, reportable dix ans). Le crowdfunding immobilier se développe avec 845 millions d'euros collectés en 2025 pour un rendement moyen de 11,5 %, 5,5 fois plus élevé qu'un Livret A. Investir à crédit reste possible même sans apport, avec des taux autour de 3,2 à 3,8 % selon le type de prêt, et des solutions collectives facilitent le financement des travaux en copropriété. La location meublée a vu sa rentabilité baisser, avec une fiscalité moins avantageuse : le taux des prélèvements sociaux est passé à 18,6 % pour le meublé contre 17,2 % pour le nu, et les amortissements sont désormais réintégrés dans l'assiette des plus-values à la revente sauf pour certains types de résidences. Le marché du luxe est polarisé : les biens d'exception dans les quartiers centraux parisiens ou Côte d'Azur atteignent plus de 30 000 €/m<sup>2</sup>, alors que les appartements familiaux des métropoles se vendent entre 4 000 et 6 000 €/m<sup>2</sup>. Les réseaux haut de gamme étendent la location premium, proposant des services sur-mesure et une gestion complète, attirant une clientèle internationale et fortunée. Globalement, malgré l'incertitude, l'immobilier reste un placement sûr, à condition de penser long terme et d'optimiser sa stratégie patrimoniale et fiscale....

Sujet - Nom commun : Immobilier -- Prix -- France

Crédit immobilier -- France

Pouvoir d'achat -- France

Guerre -- Effets physiologiques -- France