



C'était l'une des bonnes nouvelles de la fin de l'année 2024 qui semble se confirmer sur les premiers mois 2025. Le marché de l'immobilier présente des signes d'amélioration notoires. Dans un domaine, plus encore que tout autre, où prévenir l'avenir relève de la gageure, il convient de s'appuyer sur l'existant, sans tirer de plan sur la comète. Comme nous vous l'expliquons dans votre nouvelle lettre, il existe plusieurs bonnes raisons d'acheter maintenant.

Bonne lecture

Cyril Atger

IFF Gestion, IFF Gérance
D. Moison
Immeuble Le Sully
131-135, boulevard Carnot
78 110 LE VÉSINET

Médiation ou recours à la justice Arguments comparés

La vie d'une copropriété, comme celle de toute entité qui fait intervenir l'humain, peut être source d'incompréhensions, de discordes voire de conflits plus ou moins graves. Pour les résoudre, deux voies s'offrent aux parties concernées. La première invite à la discussion pour résoudre le problème posé. La seconde conduit à la saisie du tribunal judiciaire.

Le facteur humain

Si l'art de la concertation et de la négociation n'est pas véritablement français, le Code de procédure pénale impose cependant que toute action en justice soit précédée « au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ». L'intérêt de cette procédure est d'obliger les parties prenantes à aller au-delà du droit pour prendre en compte les facteurs

psychologiques et humains. La position et le rôle du médiateur facilitent une prise de recul, l'échange d'informations et un dialogue indispensable pour trouver un accord. La recherche d'un compromis qui ne fait ni gagnant, ni perdant.

La conciliation est organisée gratuitement en mairie, qu'un juge ait été saisi ou non. La médiation, payante, se déroule pendant trois mois au plus, délai renouvelable une fois. Les frais sont divisés entre les différentes parties. Ces solutions ont la vertu de désengorger des tribunaux très sollicités.

Justice au long cours

La procédure judiciaire sera plus coûteuse, plus longue, avec un résultat qui laissera forcément insatisfaite l'une des parties. De plus, celles-ci devront voisiner pendant la durée de la procédure, le bien-vivre de la copropriété pouvant être alors sérieusement remis en cause. Elle s'avère cependant incontournable en cas de dossier « lourd » ou de malversation avérée.

Les conséquences de la loi Le Meur

Promulguée le 19 novembre 2024, la loi Le Meur apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

Aux copropriétés de décider

Les copropriétés ont ainsi l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, seulement pour des immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité

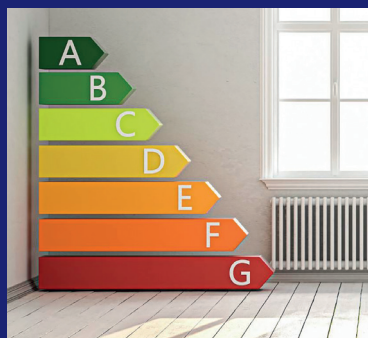
commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial, pour les biens en résidence secondaire.

Les communes ont la main

Les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer son syndic. Chaque commune peut aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Les communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées

SUITE AU VERSO >



Logements classés G Interdiction de louer

Depuis 2023, les logements classés G+ selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ne peuvent plus être mis en location, soit ceux dont la consommation d'énergie finale est inférieure à 450 kWh/m². C'est au tour des logements classés G d'être concernés par cette interdiction, depuis le 1^{er} janvier dernier.

Cette mesure ne concerne pas les baux en cours. Elle s'appliquera lors de la remise en location du bien concerné ou de la reconduction du bail au même locataire et si le contrat est modifié.

Cependant, devant la difficulté à réaliser les travaux de rénovation, notamment en copropriété, le texte de loi pourrait être assoupli. Une première proposition de modification avait été déposée en novembre 2024 par deux députés et avait reçu un accueil favorable de Valérie Létard, Ministre du logement. Elle stipulait que l'interdiction pouvait être suspendue si le propriétaire démontrait qu'il avait tout fait pour engager les travaux de rénovation, mais s'était heurté à des obstacles qui avaient freiné sa démarche. De même, l'interdiction de louer ne s'appliquerait pas si des travaux étaient en cours. À l'heure où nous écrivons, aucune modification de la loi n'a encore été votée. Affaire à suivre...

BON À SAVOIR

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 ne sont plus valables.

uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. En cas de situation d'insalubrité, la mairie peut suspendre la location du logement meublé.

Classement de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie,

sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €.

Une fiscalité renforcée

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Pour les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 €.

De bonnes raisons pour acheter maintenant

Plusieurs études l'affirment, de nombreux experts le confirment : le marché s'est stabilisé, voire est en train de remonter. S'il existe des disparités entre régions et selon les biens, il n'en demeure pas moins établi que les prix ont globalement atteint leurs points bas. Une bonne raison de ne pas spéculer sur leur baisse.

Un marché acheteur

Et comme il existe toujours un certain temps pour que la prise de conscience d'une nouvelle réalité économique soit effective, c'est plus que jamais le bon moment pour négocier le prix d'un bien. Raisonnablement, sans excès, mais en jouant sur tous les arguments possibles, la réalisation de travaux indispensables pour améliorer sa performance énergétique étant l'un des plus efficaces. Le marché est dit « acheteur », ce sont donc les acheteurs qui ont encore momentanément le pouvoir.

Une autre bonne raison d'acheter sans attendre réside dans la baisse des taux qui se poursuit depuis plusieurs mois. Si l'on n'atteint pas les performances de l'âge d'or du crédit pas cher, ces taux redevennent peu à peu attractifs ou à défaut

plus facilement supportables. Et alors que l'inflation donne des signes de reprise aux Etats-Unis et qu'une nouvelle guerre commerciale mondiale n'arrangerait rien, les taux proposés actuellement présentent de nombreux arguments.

Des banques mieux orientées

D'autant plus que les banques se trouvent plus ouvertes, plus conciliantes pour accorder des prêts. Certains dossiers qui auraient été précédemment refusés sont aujourd'hui acceptés. Les raisons de ce revirement sont multiples. La baisse des taux bien sûr, mais aussi et surtout la volonté des banques d'utiliser le « stock » de 20 % de dossiers pouvant dépasser les contraintes imposées par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Par ailleurs, elles se montrent moins intransigeantes sur le montant de l'apport ou la situation professionnelle de l'emprunteur.

Enfin, la possibilité permise par la loi de souscrire sa propre assurance individuelle et de refuser celle de la banque a eu pour conséquence de diminuer son montant. Une mise en concurrence qui se mesure souvent en plusieurs milliers d'euros.

C'EST À VENDRE APPARTEMENT DE TYPE 4 PIÈCES



Place de Mareil - Situé au 2^e étage, sans ascenseur, d'une résidence prisée, à seulement 9 min à pied de la gare RER A de Saint Germain en Laye, appartement de type 4 pièces de 85,66 m² comprenant : entrée avec placards, magnifique séjour double d'environ 35 m² parqueté avec accès balcon bien exposé avec une vue dégagée sur les jardins, cuisine séparée aménagée et semi-équipée récente, cellier/buanderie, dégagement avec placard, 2 chambres dont une avec rangements, WC, salle d'eau. Une cave et un parking extérieur viennent compléter ce bien. Possibilité de créer une troisième chambre. Unique mandataire !
Conso 184 D et GES 40 D.

Prix : **693 000 €** (frais d'agence inclus)

**N'hésitez pas à nous contacter
à transaction@iff-gerance.fr
pour tout renseignement complémentaire
ou en appelant votre conseiller immobilier**

**Jérémie CASTANHEIRA
au 07 48 73 24 37**