

Sommaire



PHOTO : © STOCK.ADOBE.COM

PAGE 8 CONJONCTURE 2025

PAGE 10 Etat du marché Après deux années de recul, les prix retrouvent peu à peu le chemin de la hausse

PAGE 12 Réglementation Quelques mesures positives, mais aussi de nouvelles contraintes pour l'investisseur

PAGE 14 Loyers Le législateur restreint de plus en plus les possibilités d'en établir librement le montant

PAGE 16 Passoires thermiques Vers un assouplissement des règles qui imposent de lourds travaux aux bailleurs

PAGE 18 LES AVANTAGES DU PLACEMENT «PIERRE»

PAGE 20 Rentabilité Deux ou trois fois plus que le Livret A en intégrant la plus-value réalisée à la revente

PAGE 21 Défiscalisation Dans le neuf comme dans l'ancien à rénover, les dispositifs ne manquent pas

PAGE 22 Budget requis Nul besoin d'être fortuné pour réaliser de bonnes affaires dans le secteur immobilier

PAGE 24 LES INCONVÉNIENTS À NE PAS NÉGLIGER

PAGE 26 Charges de propriété Les frais d'entretien et ceux liés à la gestion du logement pèsent sur le taux de rentabilité

PAGE 27 Travaux Dénicher un artisan à la fois compétent et pas trop cher est devenu très difficile

PAGE 28 Accidents de la vie Les coups durs obligent souvent à revendre le logement dans l'urgence, parfois à perte

PAGE 30 LE MONTAGE FINANCIER

PAGE 32 Crédit bancaire Dans le sillage du recul de l'inflation, les taux affichés redevennent raisonnables

PAGE 34 Assurance décès-invalidité Les tarifs des spécialistes du secteur sont nettement plus doux que ceux des banques

PAGE 36 Garanties de remboursement Le système de caution mutuelle est, dans la plupart des cas, la solution à privilégier

PAGE 38 LES PIÈGES À ÉVITER

PAGE 40 Logement ancien Les quatre étapes du projet d'achat à aborder avec la plus grande prudence

PAGE 41 Appartement neuf

De la réservation du bien à sa livraison, le parcours de l'acheteur est semé d'embûches

PAGE 42 Maison neuve Les contrats des constructeurs manquent souvent de clarté

PAGE 44 ACHETER UN LOGEMENT CLÉS EN MAIN

PAGE 46 Ancien en bon état Ce n'est pas la formule d'investissement la plus rentable, mais elle est simple d'accès

PAGE 48 Loc'Avantages Malgré le bonus fiscal accordé, le dispositif de location solidaire manque d'attractivité

PAGE 50 INVESTIR DANS UNE HABITATION À RÉNOVER

PAGE 52 Déficit foncier Charges courantes et travaux peuvent être déduits du revenu taxable de l'investisseur

PAGE 53 Denormandie Une importante réduction d'impôts contre la rénovation d'une habitation très vétuste

PAGE 54 Biens historiques La facture des travaux de restauration réalisés est en bonne partie payée par le fisc

PAGE 56 OPTER POUR UN APPARTEMENT MEUBLÉ

PAGE 58 Meublé neuf Un produit toujours très intéressant, mais il faut sélectionner un gestionnaire compétent

PAGE 59 Meublé ancien Il est possible d'échapper au durcissement de la fiscalité applicable à la revente du bien

PAGE 60 Meublé touristique De plus en plus encadrée, l'activité est aussi devenue moins attrayante sur le plan fiscal

PAGE 62 MISER SUR DES BIENS SPÉCIAUX

PAGE 64 Parkings Des rendements annuels de 5 à 6%, voire davantage, en visant les meilleurs quartiers

PAGE 65 Boutiques Un taux de rentabilité nettement plus élevé que dans l'immobilier d'habitation

PAGE 66 SCPI Les meilleurs gérants parviennent à servir plus de 6% par an aux souscripteurs

PAGE 67 Viager Un moyen d'acquérir un logement à petit prix sans pour autant léser le vendeur

PAGE 68 GÉRER SA LOCATION

PAGE 70 Contrat de bail Il est préférable de confier sa rédaction à un professionnel, agent immobilier ou notaire

PAGE 71 Les obligations du propriétaire Entretenir le logement, mais aussi garantir la sécurité et la tranquillité de son locataire

PAGE 73 Les devoirs du locataire Régler le loyer, les charges, prendre soin de son habitation et respecter le voisinage

PAGE 75 Fin du bail L'état des lieux effectué à la sortie est souvent la source d'importants désaccords

PAGE 78 IMPÔTS ET TAXES À PAYER

PAGE 80 Prélèvement à la source Les loyers perçus sont soumis à un système d'acomptes directement prélevés par le fisc

PAGE 81 Choix du régime fiscal Il faut opter pour le régime réel si de gros travaux ont été réalisés dans l'habitation

PAGE 82 Impôts sur la propriété De grosses augmentations de taxe foncière sont encore prévues dans les années à venir

PAGE 84 LA REVENTE DU LOGEMENT

PAGE 86 Estimation du bien Pour trouver rapidement un acquéreur, mieux vaut ne pas être trop gourmand

PAGE 87 Intermédiaires La solution la plus économique est de publier une petite annonce en ligne

PAGE 88 Plus-value Il faut conserver son logement trente ans pour ne rien devoir à l'administration fiscale

PAGE 90 LES ACTUS

PAGE 92 Vie de bureau Que faire si... mon patron ne me félicite jamais ? Que faire si... mon chef est bien plus jeune que moi ?

PAGE 94 Grand angle Mousline : le roi de la purée veut mouliner toujours plus

PAGE 98 Capital.fr Des services pour gérer votre projet immobilier