



CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

FLASH MENSUEL | MARCHÉ IMMOBILIER | JANVIER 2024

Immobilier : Les changements au 1^{er} janvier 2024

Accès à la propriété

- Depuis le 1^{er} janvier 2024, la durée d'endettement maximum passe de 25 à 27 ans, si l'emprunt est lié à un achat dans l'ancien avec des travaux dont le montant représente au minimum 10% de l'opération.
- Le taux d'usure sera de nouveau revu chaque trimestre.
- Le PTZ est finalement prolongé jusqu'en 2027 : il est désormais conditionné à l'achat d'un appartement neuf en zone tendue ou aux travaux de rénovation pour l'achat d'un logement ancien en zone dite détendue.

La location meublée touristique

La Loi de finances pour 2024 prévoit un alourdissement de la fiscalité des locations meublées de tourisme. Désormais, les meublés de tourisme non classés bénéficient d'un abattement de 30% dans la limite de 15 000 € de loyers (contre 50% d'abattement dans la limite de 77 700 € de loyers en 2023). Pour les meublés de tourisme classés en zone tendue, l'abattement est désormais de 30% pour un plafond de 15 000 € de loyers (contre un abattement de 71% et 188 700 € de plafond auparavant). Pour les meublés de tourisme classés en zone non tendue, l'abattement est dorénavant de 51% (contre 71% en 2023).

Pour la location meublée longue durée, aucun changement pour le moment.

Les dispositifs d'investissements

- La loi Denormandie est prorogée jusqu'au 31 décembre 2026.
- Pour la loi Pinel, la dégressivité de la réduction d'impôt se poursuit : 9% pour une durée de location de 6 ans, 12% pour 9 ans de location et 14% pour 12 ans.

Taxe d'habitation & taxe foncière

- La taxe d'habitation a été définitivement supprimée pour les résidences principales depuis le 1^{er} janvier 2023. Cependant, cette exonération ne concerne pas les résidences secondaires. Dans ce cadre, une majoration de 5% à 60% du taux est prévue pour 2024. Les communes gardent la main sur le taux applicable.
- Pour la taxe foncière, même constatation, la facture risque de s'alourdir cette année avec une hausse prévue de l'ordre de 3,9%.

Rénovation énergétique

Ma PrimeRénov est conservée en 2024 mais sera désormais attribuée en premier lieu aux rénovations des passoires thermiques. La demande de cette prime est facilitée avec un parcours unique permettant d'accélérer les rénovations d'ampleur et d'assurer un meilleur accompagnement / financement.

Énergie

Maintien du bouclier tarifaire pour l'électricité. Tout au long de l'année, le Gouvernement peut fixer un niveau de tarifs réglementés de l'électricité (TRVe) inférieur à celui en vigueur notamment pour limiter la hausse des tarifs prévue au 1^{er} février 2024.

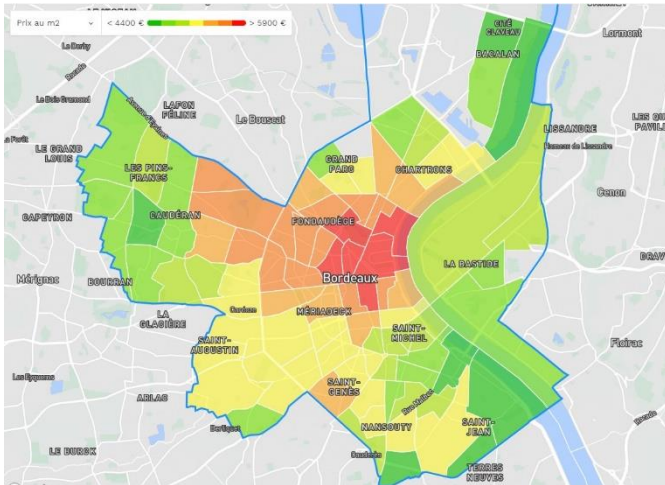
TAUX MOYEN CRÉDITS IMMOBILIERS – JANVIER 2024

DURÉE	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
TAUX DU MARCHÉ	3,80%	4,00%	4,20%	4,25%
TENDANCE	↓	↓	↓	↓

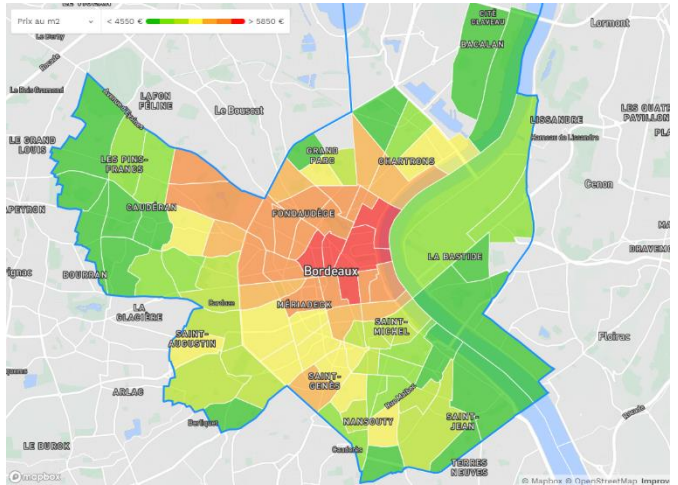
* hors assurance

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'IMMOBILIER PAR QUARTIER À BORDEAUX

Septembre 2023



Janvier 2024



SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENT

VALEUR PIERRE



MAISON EN PIERRE – 195 m²
4 chambres, 1 bureau, un avant-jardin,
un jardin, un garage
PRIMROSE
1 095 000 € FAI



IMMEUBLE
6 appartements (19 à 34 m²)
Rendement : 5%
JARDIN PUBLIC / TOURNY
821 600 € FAI

Point achevé de rédiger le 22 janvier par les équipes de Prométhée Conseil et pour l'usage unique de ses clients.

PROMÉTHÉE CONSEIL
8, rue Hustin – 33000 Bordeaux
Tél : 05 56 52 91 54 - www.promethee-conseil.com