

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

# NOUVEAU COUP DE CHAUD SUR LES « FRAIS DE NOTAIRE » !

*décryptage fiscal*

**UN AVANTAGE TEMPORAIRE  
POUR LES DONS FAMILIAUX**

*zoom juridique*

**UN TESTAMENT NON DATÉ PEUT  
ÊTRE CONSIDÉRÉ COMME VALIDE**



# Sommaire

04



à la une

## TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

### NOUVEAU COUP DE CHAUD SUR LES DMTO

Les départements ont la possibilité de majorer temporairement le taux maximum des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sur les transactions immobilières, improprement appelés « frais de notaire ». Une hausse à laquelle certains acquéreurs échappent.

07

décryptage fiscal

## UN AVANTAGE TEMPORAIRE POUR LES DONS FAMILIAUX

08

zoom juridique

## UN TESTAMENT NON DATÉ PEUT ÊTRE CONSIDÉRÉ COMME VALIDE

09

éclairage

## PRÊT À TAUX ZÉRO

### ZOOM SUR LES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS

Depuis le 1<sup>er</sup> avril, l'accès au prêt à taux zéro est simplifié. Le dispositif d'accession à la propriété est élargi à l'ensemble de la France et à tous les logements neufs. Il s'ouvre aussi au financement d'autres opérations immobilières moins connues.



Mais aussi...

03

L'ACTUALITÉ PATRIMONIALE

11

VOTRE PATRIMOINE

En passant la porte du cabinet PEA,  
ce sont les meilleures offres  
de Paris qui viennent à vous.

**leMagpea** — tél. 05 59 80 19 38 - conseil@pe-a.fr - cabinetpea.fr —

# L'actualité patrimoniale



## Santé

### LA PART NON REMBOURSÉE EN RECUL

Selon une étude de France Assureurs dévoilée le 27 mars, le « reste à charge », c'est-à-dire la part des dépenses de soins restant à payer une fois appliqués les remboursements de la Sécurité sociale et de la « mutuelle », ne cesse de reculer. Il est passé de 31% des frais de santé en 2014 à 27% en 2020, pour tomber à 22% en 2024.

Ce repli s'explique, en grande partie, par l'entrée en vigueur progressive du « 100% santé » entre 2019 et 2021. Ce dispositif permet aux titulaires d'une complémentaire santé « responsable » (qui respecte les planchers et les plafonds de remboursement fixés par l'Assurance maladie) de ne pas avoir de reste à charge en optique, dentaire et audiologie, s'ils optent pour un équipement (monture, verre correcteur, lentilles de contact, prothèse dentaire, aide auditive...) éligible au « 100% santé ». Les contrats responsables des complémentaires santé représentent 95% du marché des mutuelles.

## Fonds d'investissement

### PERFORMANCES POSITIVES

Les principales catégories de fonds de placement affichent des performances annuelles positives en 2024, mais en retrait par rapport à l'année précédente, d'après l'Association française de la gestion financière (AFG). Les fonds actions enregistrent une performance à deux chiffres (10,3%, contre 14,4% en 2023), les fonds diversifiés de 6,5% (+8,2% en 2023) et les fonds obligataires de 4,3% (+5,3% en 2023). Les fonds monétaires, investis en titres de dettes à très court terme, affichent leur meilleure performance depuis la grande crise financière de 2008 (+3,9%, après +3,4% en 2023).

## Déclaration de revenus

### LES DATES À RETENIR

La campagne déclarative des revenus 2024 imposables en 2025 est lancée le jeudi 10 avril, date qui correspond à la date d'ouverture du service de déclaration en ligne des revenus dans l'espace particulier des contribuables, sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). Les personnes réalisant encore une déclaration papier ont jusqu'au 20 mai, à 23h59, pour remplir leur formulaire. En ligne, la date limite dépend du lieu de résidence : le 22 mai pour les départements 1 à 19 (ainsi que pour les non-résidents), le 28 mai pour les départements 2A à 54 et le 5 juin pour les départements 55 à 95 et ceux d'Outre-mer.

## Prestations sociales

### REVALORISATION DE 1,7%

Les prestations sociales et familiales versées par les Caisses d'allocations familiales (CAF) et la Mutualité sociale agricole (MSA) ont été revalorisées de 1,7% pour les droits ce 1<sup>er</sup> avril 2025, pour tenir compte de la hausse du coût de la vie. Le montant maximum de la prime d'activité est ainsi porté de 622,63 à 633,21 euros mensuels pour une personne seule sans enfant. Le montant net des allocations familiales à taux plein pour une famille avec deux enfants à charge atteint 151,05 euros par mois, contre 148,52 euros par mois précédemment. Le montant de base de l'allocation d'éducation pour l'enfant handicapé (AEEH), versée aux parents d'enfants présentant un handicap âgés de moins de 20 ans, est désormais fixé à 151,80 euros par mois, contre 149,26 euros par mois.

## Le chiffre

# 35.000 €

C'est l'encours (valeur du portefeuille) moyen d'un contrat d'assurance vie, selon les statistiques de France Assureurs. Cependant, 54% des contrats affichent un encours inférieur à 10.000 euros. Au total, France Assureurs dénombre 19 millions de détenteurs, 40 millions de bénéficiaires et 56 millions de contrats d'assurance vie.



*à la une*

# *Transactions immobilières* NOUVEAU COUP DE CHAUD SUR LES DMTO

Les départements ont la possibilité de majorer temporairement le taux maximum des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sur les transactions immobilières, improprement appelés « frais de notaire ». Une hausse à laquelle certains acquéreurs échappent.

Voilà qui ne tombe pas au meilleur moment pour les candidats à l'accession immobilière dans l'ancien ! Alors que le marché, qui reprenait des couleurs depuis quelques mois, frémit face à la perspective d'une remontée des taux de crédit à court terme et que les prix repartent déjà à la hausse par endroits, certains acheteurs doivent aujourd'hui déboursier un peu plus d'argent que prévu pour acquérir le bien de leur rêve. En cause : l'augmentation des DMTO.

## **HAUSSE POSSIBLE DE 0,5 POINT**

En effet, l'article 116 de la loi de finances (LF) pour 2025 autorise, par dérogation, les départements à rehausser d'un demi-point de pourcentage le taux maximum des droits de mutation à titre onéreux, en majorité perçus au profit des départements. Cette taxe, improprement appelée « frais de notaire », compose une partie des sommes acquittées par l'acquéreur auprès du notaire dans le cadre d'une transaction immobilière, qu'il s'agisse de l'achat d'un terrain, d'une maison ou d'un appartement, mais

aussi d'une situation d'usufruit ou de nue-propriété dans le cadre d'un démembrement de propriété. L'ensemble de ces frais, à régler en plus du montant du logement acheté, représentent généralement 7% à 8% du prix dans l'ancien.

Le relèvement du taux maximum des DMTO, qui passe de 4,50% à 5%, s'applique depuis ce 1<sup>er</sup> avril et pour une durée provisoire qui court uniquement jusqu'au 31 mars 2028. Cette majoration étant volontaire, chaque département est libre de la voter ou non d'ici là. Premier à enclencher le mouvement, le conseil de Paris : il a voté, le 11 février (avant même la promulgation du dernier Budget national...), une hausse de 0,5 point de la taxe pour la porter à son plus haut autorisé (5%, donc) au 1<sup>er</sup> avril dans la capitale, qui a une compétence départementale.

À l'heure où nous écrivons ces lignes, une cinquantaine de conseils départementaux ont, eux aussi, validé une majoration des DMTO avec une mise en place à cette date ou, pour certains, seulement dans

les semaines à venir (ce sera le 1<sup>er</sup> juillet prochain en Seine-et-Marne). Le Morbihan, lui, opère un rattrapage en portant son taux maximum à 4,50% à compter du 1<sup>er</sup> juin.

### POIGNÉE DE RÉFRACTAIRES

À l'inverse, une poignée de conseils départementaux se sont engagés à ne pas rehausser leurs DMTO cette année. C'est le cas des Alpes-Maritimes, de l'Indre, de la Lozère, de l'Oise et des Hautes-Pyrénées. L'Indre est même le seul territoire à avoir gardé le taux minimum de 3,80% en France métropolitaine.

Dans les faits, seules les délibérations prises en faveur d'une hausse des DMTO et notifiées à l'administration fiscale avant le 1<sup>er</sup> mars 2025 peuvent s'appliquer depuis le 1<sup>er</sup> avril. Pour celles transmises avant la fin mars, l'entrée en vigueur se fera en mai ; ce sera en juin pour les décisions prises par les départements avant le 15 avril (*voir le tableau plus loin*).

Petite consolation : les primo-accédants sont, sous conditions (notamment celle d'affecter le bien exclusivement à l'usage de leur résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans), épargnés par cette possible augmentation des DMTO. Une décision qui vise à préserver la capacité d'achat de ces ménages. Reste que, face au manque de précisions de la dernière loi de finances sur l'application de cette exonération, les notaires affichent leur embarras sur le moyen de vérifier que les profils concernés entrent bel et bien dans cette catégorie (*voir encadré*).

### DU TEMPORAIRE PARTI POUR DURER ?

La conséquence financière : un surcoût non négligeable pour le budget global des futurs propriétaires soumis à la revalorisation des « frais de notaire ». « Cette hausse est tout sauf anodine : elle représente 1.500 euros supplémentaires pour un achat de 300.000 euros », avait réagi fin janvier le président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Et de poursuivre : « On pourrait nous rétorquer que ce n'est pas très élevé, mais quand cela s'ajoute à l'augmentation régulière de la taxe foncière, le poids est d'autant plus lourd sur les ménages acquéreurs ». Un avis partagé par la plupart des professionnels du secteur.

Dans la réalité, cette disposition - annoncée en novembre dernier par le furtif premier ministre Michel Barnier, et conservée par son successeur François Bayrou - est perçue comme une bouffée d'oxygène pour les départements, dont plusieurs sont asphyxiés par le poids des dépenses sociales et l'absence de recettes fiscales dynamiques (*lire plus loin*). Mais d'ores et déjà, plusieurs observateurs s'interrogent sur le risque que la majoration des DMTO - dont la fin programmée est clairement fixée par la loi de finances, avec la garantie d'un retour aux taux « en vigueur le 31 janvier 2025 » pour les transactions conclues à compter du 1<sup>er</sup> avril 2028 - ne soit finalement inscrite dans le marbre et s'applique de façon pérenne. On se souvient du précédent de mars 2014 : un relèvement « temporaire » de 0,7 point du taux pour deux ans... ■

## *Primo-accédant, vraiment ?*

Comment s'assurer que l'acquéreur pouvant bénéficier de l'exonération de la potentielle hausse des DMTO est bien un primo-accédant, tels que défini à l'article L31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation ? C'est l'inquiétude qui taraude les notaires, confrontés également aux interrogations légitimes des futurs acquéreurs désireux de savoir s'ils peuvent prétendre à cette exemption fiscale. Faute d'accès à la déclaration de revenus (pour vérifier que l'adresse y figurant correspond bien à la résidence principale) ou à l'espace de déclaration de biens immobiliers sur le site des Impôts, les officiers publics doivent se contenter du simple déclaratif sur la base des justificatifs fournis par les demandeurs. Le flou est notamment de mise lors de l'acquisition d'un bien par un couple, dont seul l'un des deux membres est primo-accédant. « Tant qu'il n'y a pas de doctrine opposable à l'administration fiscale, nous nous en tenons au principe du Code général des impôts qui impose une ventilation pour déterminer les droits de mutation immobilière dus par chacun », explique Me Flore de Saint-Maurice, porte-parole des notaires du Grand Paris. « Si, par exemple, un primo-accédant participe à hauteur de 30% de l'achat en commun d'un bien avec une personne n'ayant pas ce profil, lui seul pourra prétendre de droit à la décote des droits de mutation à proportion du montant de sa participation financière à l'opération », poursuit-elle.

## ***Hausse des DMTO : un calendrier variable***

L'entrée en application de la hausse temporaire des droits de mutation à titre onéreux, qui a débuté le 1<sup>er</sup> avril dans certains départements, peut intervenir de manière plus tardive en fonction de la date de délibération des collectivités locales et de la notification de la décision aux services fiscaux.

<b>Date de la délibération</b>	<b>Entrée en vigueur du nouveau taux</b>	<b>Fin du nouveau taux</b>
Du 11 au 28 février 2025	1 <sup>er</sup> avril 2025	31 mars 2028
Du 1 <sup>er</sup> au 31 mars 2025	1 <sup>er</sup> mai 2025	31 mars 2028
Du 1 <sup>er</sup> au 15 avril 2025	1 <sup>er</sup> juin 2025	31 mars 2028
Du 16 avril au 30 novembre 2025	1 <sup>er</sup> janvier 2026	31 mars 2028
Du 1 <sup>er</sup> au 31 décembre 2025	1 <sup>er</sup> février 2026	31 mars 2028
Du 1 <sup>er</sup> au 31 janvier 2026	1 <sup>er</sup> mars 2026	31 mars 2028
Du 1 <sup>er</sup> au 28 février 2026	1 <sup>er</sup> avril 2026	31 mars 2028
Du 1 <sup>er</sup> au 31 mars 2026	1 <sup>er</sup> mai 2026	31 mars 2028
Du 1 <sup>er</sup> au 1 avril 2026	1 <sup>er</sup> juin 2026	31 mars 2028
Du 16 avril au 30 novembre 2026	1 <sup>er</sup> janvier 2027	31 mars 2028
Du 16 avril au 30 novembre 2027	1 <sup>er</sup> janvier 2028	31 mars 2028

Source : cabinet Deloitte

### ***Une manne bienvenue face à une baisse des recettes locales***

Compte tenu de la coupe de 2,2 milliards d'euros imposée par l'État aux collectivités locales dans leurs finances (elle figure dans le Budget 2025), la possibilité de hausse des DMTO s'avère pour les départements comme un levier bienvenu pour alléger cet effort (fixé initialement à 5 milliards d'euros !) et répondre en partie aux exigences du gouvernement.

Dans un rapport daté de novembre 2024, la Direction générale des collectivités territoriales (DGCL) observe que les recettes fiscales issues des « frais de notaires » ont chuté de 22,2% en 2023 pour s'établir à 13 milliards d'euros (contre plus de 16,5 milliards un an plus tôt). Avec, en toile de fond, la baisse des transactions immobilières (seulement 775.000 transactions enregistrées en 2024, soit - 36 % par rapport à 2021), qui s'est directement répercutée sur les finances des départements.

Une chose est sûre : ce moindre dynamisme du marché de l'immobilier met à nouveau en lumière la dépendance pernicieuse de ces territoires aux DMTO. Une situation d'autant plus complexe que les dépenses sociales dont les départements ont la charge (notamment le revenu de solidarité active [RSA] ou encore l'aide personnalisée d'autonomie [APA]) sont structurellement en hausse, du fait notamment du vieillissement de la population.



## Un avantage temporaire pour les dons familiaux

Afin de relancer la construction et la rénovation de logements, une exonération exceptionnelle de certains dons de somme d'argent à un descendant est prévue dans la dernière loi de finances. Les explications.

Vous avez du patrimoine à transmettre et l'un de vos descendants prépare un projet immobilier ? C'est le moment d'agir pour profiter d'un dispositif exceptionnel et temporaire prévu par la loi de finances pour 2025, le texte qui porte le budget de l'État français et prévoit la plupart des mesures fiscales.

L'article 71 de la loi de finances offre, en effet, une opportunité patrimoniale de transmission optimisée fiscalement, en introduisant un abattement fiscal exceptionnel sur certains dons familiaux de sommes d'argent. Jusqu'au 31 décembre 2026, il est possible de transmettre jusqu'à 100.000 euros par donateur au profit d'un même bénéficiaire (enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant ou, à défaut, neveu ou nièce) en franchise totale de droits de donation. Un donataire (celui qui reçoit le don, NDLR) peut, quant à lui, recevoir jusqu'à 300.000 euros de plusieurs donateurs à ce titre.

« Ce double plafonnement est assez original, observe Eric Birotheau, directeur de l'ingénierie patrimoniale de la Banque Richelieu France. Il est, en effet, assez rare en fiscalité française qu'un donataire bénéficie d'un plafond autonome ».

### CONDITIONS PRÉCISES À RESPECTER

Pour bénéficier de l'exonération, un ensemble de conditions est à respecter. La première tient au

lien de parenté existant entre le donateur et le donataire. « Nous nous situons dans la ligne directe descendante, puisque le donataire doit être votre enfant, votre petit-enfant ou votre arrière-petit-enfant, souligne Eric Birotheau. Si vous n'avez pas de descendants, la donation peut être effectuée au profit de vos neveux et nièces, mais pas de vos petits-neveux ni de vos petites-nièces ». Le don doit porter uniquement sur des dons de sommes d'argent, en pleine propriété. La dernière condition porte sur l'obligation d'affecter, les sommes perçues, dans les six mois suivant l'acte de donation,

ne peut pas être loué : il doit forcément s'agir de la résidence principale du donataire ». Ces conditions correspondent « clairement à la volonté affichée par le législateur de mobiliser l'épargne disponible en vue de favoriser la construction et l'accès à la propriété et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique », souligne Eric Birotheau.

### OPPORTUNITÉ

Le don peut être réalisé par virement, chèque ou en espèces, sans nécessité de passer devant notaire. Il doit être déclaré en deux exemplaires à l'administration fiscale via le formulaire n°2735-SD, dont une case à cocher est spécifiquement prévue pour déclarer les dons bénéficiant de cette exonération exceptionnelle. « Comme le dispositif est limité dans le temps et si toutes les conditions sont remplies, vous avez tout intérêt à privilégier l'exonération temporaire, si vous avez le choix entre ce dispositif et l'abattement de droit commun habituel », recommande Eric Birotheau.

La mesure temporaire peut en particulier intéresser les personnes âgées de plus de 80 ans qui, en temps normal, ne peuvent plus profiter de l'exonération des dons de sommes d'argent dans la limite de 31.865 euros, celle-ci étant soumise à deux bornes d'âges : 18 ans révolus pour le donataire et moins de 80 ans au jour de la transmission pour le donateur. ■



**« Privilégiez l'exonération temporaire, si vous avez le choix entre ce dispositif et l'abattement habituel »**

*Eric Birotheau, directeur de l'ingénierie patrimoniale de la Banque Richelieu France*

soit à l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement (Vefa, sur plan, dans le cadre d'un programme), soit à la réalisation de travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRénov' sur la résidence principale du bénéficiaire.

« En cas d'acquisition d'un bien neuf ou en Vefa, ce bien doit constituer la résidence principale du donataire, ou celle d'un locataire, si le donataire souhaite le louer, sous réserve que son locataire ne soit pas membre de son foyer fiscal, précise Eric Birotheau. Si le don est affecté à la réalisation de travaux de rénovation énergétique, le bien

## Un testament non daté peut être considéré comme valide

Malgré l'absence de date, un testament rédigé à la main reste valable s'il est possible d'en déterminer précisément le moment, grâce à des éléments externes ou internes au document, a récemment jugé la Cour de cassation.

Établir un testament ne nécessite pas forcément l'intervention d'un notaire. Une lettre manuscrite suffit à exprimer clairement ses dernières volontés. Ce document, dit « olographe » (du grec ancien « hólos », signifiant « entier » et « grapho », « écrire »), doit toutefois remplir trois conditions essentielles pour être valide. Premièrement, il doit impérativement être écrit entièrement de la main du testateur (l'auteur du testament), afin de permettre une expertise graphologique éventuelle en cas de contestation. Deuxièmement, il doit être signé, pour prouver que le testateur est effectivement le défunt.

Enfin, le testament doit comporter une date. Celle-ci permet notamment de s'assurer que le document est le plus récent et que le testateur disposait pleinement de ses facultés intellectuelles lors de sa rédaction. Pourtant, dans un [arrêt rendu le 22 novembre 2023](#), la première chambre civile de la Cour de cassation a précisé qu'un testament sans date explicite ne

devait pas nécessairement être déclaré nul, si d'autres éléments permettent de situer clairement son élaboration dans le temps.

### AU VERSO D'UN RELEVÉ BANCAIRE

Cette décision intervient dans une affaire opposant deux frères, héritiers de leur sœur décédée le 7 octobre 2015. L'un des deux présente un testament manuscrit de la défunte le désignant comme légataire universel. L'autre frère conteste immédiatement la validité de ce testament, rédigé au verso d'un relevé bancaire et non daté.

En mars 2021, la cour d'appel de Paris valide néanmoins le testament. Les juges du fond constatent que le relevé bancaire utilisé comme support mentionnait la valeur de l'épargne de la défunte à la date précise du 31 mars 2014. Or, cette dernière n'avait été hospitalisée qu'à partir du 27 mai suivant, jusqu'à son décès. La cour d'appel en déduit donc que le testament a été rédigé durant cette période, où la tes-

tatrice disposait encore de toutes ses facultés mentales.

### ÉLÉMENTS INTRINSÈQUES OU EXTRINSÈQUES

Le frère évincé saisit alors la Cour de cassation. La Haute juridiction rejette son pourvoi, confirmant la décision en appel. Elle souligne qu'un testament manuscrit non daté peut demeurer valable si des éléments intrinsèques - comme une date pré-imprimée sur le support - ou extrinsèques - comme des faits extérieurs - permettent de déterminer avec certitude la période de sa rédaction.

La Cour précise également qu'il faut, pour invalider un testament non daté, prouver, soit que le testateur n'avait plus toutes ses capacités au moment estimé de sa rédaction, soit qu'un autre testament ultérieur ou contradictoire existe. En conséquence, le plaignant est condamné à verser 3.000 euros de dommages et intérêts à sa belle-sœur, veuve de son frère décédé durant la procédure.■

## Un testament peut être rédigé dans une langue étrangère au testateur

Dans une [décision du 17 janvier 2025](#), l'assemblée plénière de la Cour de cassation a précisé qu'un testament peut être établi chez un notaire dans une langue non maîtrisée par le testateur. Seul impératif : ce dernier doit être assisté d'un traducteur assermenté, inscrit sur la liste des experts judiciaires. Cette disposition concerne, toutefois, uniquement les testaments rédigés à compter du 18 février 2015, qui correspond à la date d'entrée en application de la loi du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit. Pour les testaments rédigés avant le 18 février 2015, le testateur doit impérativement comprendre la langue utilisée.

# 0%



éclairage

*Prêt à taux zéro*

## ZOOM SUR LES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS

Depuis le 1<sup>er</sup> avril, l'accès au prêt à taux zéro est simplifié. Le dispositif d'accession à la propriété est élargi à l'ensemble de la France et à tous les logements neufs. Il s'ouvre aussi au financement d'autres opérations immobilières moins connues.

La dernière réforme profonde remontait au 1<sup>er</sup> avril 2024. Un an tout juste après, une nouvelle formule du prêt à taux zéro (PTZ) vient d'entrer en vigueur, avec quelques revirements par rapport à la précédente version de ce crédit gratuit. Double objectif : redonner du pouvoir d'achat immobilier aux ménages modestes et intermédiaires souhaitant acquérir leur première résidence principale et soutenir un secteur de la construction en crise. Tour d'horizon des nouvelles règles.

### CONTRAINTE DE ZONAGE DESSERRÉE

Premier rétropédalage : depuis le 1<sup>er</sup> avril 2025, le dispositif (qui, rappelons-le, a été renouvelé jusqu'à fin 2027) s'étend à l'ensemble du territoire français. Auparavant, il était restreint à l'acquisition d'un logement neuf situé dans des secteurs « tendus », où la demande de biens excède largement l'offre (zones A, Abis et B1). Ce qui excluait de nombreuses familles résidant en milieu rural ou périurbain

(zones B2 et C). Désormais, grâce aux mesures inscrites dans la loi de finances (LF) pour 2025, les nouveaux acquéreurs peuvent profiter d'un PTZ même dans les localités où l'immobilier est plus abordable.

Il faut noter, toutefois, que pour les logements anciens, le PTZ reste uniquement accessible dans les zones « détendues » (B2 et C). Pour ces biens, les modalités d'octroi demeurent inchangées : la distribution du prêt ne portant pas intérêts reste conditionné à la réalisation de travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération et permettant une amélioration de la performance énergétique.

### RETOUR DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Autre évolution, et non des moindres : les maisons individuelles neuves, bannies du dispositif, sont finalement réintégrées parmi les biens éligibles au PTZ. Il est donc à nouveau possible de financer l'achat d'une maison neuve, en plus des appartements situés dans



un bâtiment d'habitation collectif, quelle qu'en soit la situation géographique en France.

Vécue comme un soulagement par les professionnels de l'immobilier, qui voient le retour de l'habitat pavillonnaire dans le PTZ comme un levier essentiel pour relancer la production de logements neufs, cette mesure répond à la large préférence des Français en faveur de la maison individuelle. Moins, convenons-en, avec l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols, inscrit dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021...

### QUOTITÉS DÉFAVORABLES AUX MAISONS

Si les conditions principales en matière de plafonds de ressources annuels (le revenu fiscal à prendre en compte reste celui de l'année N-2) et de plafond des opérations sont inchangées, des ajustements s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> avril sur la quotité, autrement dit la part du projet finançable par un PTZ. Sur ce plan, les maisons s'en trouvent légèrement désavantagées.

Pour la tranche 1 (les revenus les plus modestes), le PTZ peut couvrir jusqu'à 30% d'un achat d'un habitat individuel. Cette proportion est ramenée à 20% pour les tranches de revenus 2 et 3, et à 10% pour la tranche 4. Les appartements, eux, conservent leurs quotités de 2024, respectivement de 50%, 40%, 40% et 20% pour les tranches de revenus 1, 2, 3 et 4.

### EXTENSION À DEUX SOLUTIONS D'ACHAT

Le nouveau PTZ offre aussi aux primo-accédants deux opportunités innovantes pour favoriser l'accès à la propriété. Primo : la co-acquisition, destinée en particulier aux ménages confrontés à l'obstacle de l'apport personnel. L'opération consiste à acheter un logement avec le soutien d'une banque qui finance à hauteur de 10% du prix d'achat, sur une durée maxi-



Le nouveau PTZ redonne du pouvoir d'achat aux primo-accédants

mum de dix ans. À l'issue du délai fixé, l'acquéreur peut racheter la part de l'établissement prêteur pour devenir pleinement propriétaire de son bien.

Deuxio : le démembrement du foncier et du bâti. Là, un fond immobilier achète un logement auprès d'un promoteur, puis en cède 50% au primo-accédant, via un « bail emphytéotique » signé chez le notaire pour une durée de 25 ans. Cela permet au particulier de souscrire un crédit sur seulement la moitié de la valeur du bien. Pendant ces 25 ans, il a ainsi le temps d'économiser et de racheter, grâce à son épargne accumulée, les 50% restants au fonds immobilier, accédant ainsi à la pleine propriété. ■

## ***Le cumul PTZ et MaPrimeRénov' simplifié***

Un décret, paru au [Journal Officiel](#) du 20 mars 2025, annule le délai de cinq ans qu'un propriétaire aux ressources modestes, ayant contracté un PTZ pour acheter un logement ancien au titre de sa résidence principale en zone « détendue », devait respecter pour demander une aide MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur (le parcours accompagné). Cette subvention versée par l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) peut, désormais, être sollicitée sans délai. D'autre part, le texte relève à 90% (au lieu de 80%) le taux de financement global de l'opération à partir duquel l'aide de l'Anah est écartée en cas de co-financement du projet immobilier par d'autres aides publiques directes.

• **Impôts**

Seuil effectif d'imposition <small>personne seule sans enfant (revenus 2024 imposables en 2025)</small>		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré <b>19.375 €</b>	revenu net imposable <b>17.437 €</b>	cas général <b>10.000 €</b>	investissement Outre-mer <b>18.000 €</b>

• **Emploi**

<b>Smic : 11,88 €</b> <small>(Taux horaire brut au 1<sup>er</sup> novembre 2024)</small>	<b>Inflation : + 0,8%</b> <small>Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (février 2025)</small>
<b>RSA : 646,52 €</b> <small>(Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)</small>	<b>Emploi : 7,3%</b> <small>Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) 4<sup>ème</sup> trimestre 2024</small>

• **Épargne**

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1 <sup>er</sup> février 2025)	
Taux de rémunération : <b>2,4%</b>	Plafond : <b>22.950 €</b>
PEL	PEA
Taux de rémunération : <b>1,75%</b> <small>(brut hors prime d'épargne) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025</small>	Plafond : <b>150.000 €</b> <small>depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014</small>
<b>Assurance vie : 2,6%</b> (France Assureurs) Rendement fonds euros (moyenne 2024)	

• **Retraite**

<b>Âge légal : de 62 ans</b> (pour les natis jusqu'au 31/08/1961) <b>à 64 ans</b> (pour les natis à partir du 01/01/1968)
Point retraite
<b>AGIRC - ARRCO : 1,4386 €</b> (au 01/11/2024) <b>IRCANTEC : 0,55553 €</b> (au 01/01/2025)

• **Immobilier**

<b>Loyer : 144,64 points (+ 1,81%)</b> <small>Indice de référence (IRL) 4<sup>ème</sup> trimestre 2024</small>	<b>Loyer au m<sup>2</sup> : 14 €</b> <small>France entière (SeLoger avril 2025)</small>
<b>Prix moyen des logements au m<sup>2</sup> dans l'ancien : 3.016 €</b> <small>(mars 2025 baromètre Meilleurs agents)</small>	
Prix moyen du mètre carré à Paris : <b>9.418 €</b> (avril 2025 - baromètre Meilleurs Agents)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : <b>3,35%</b> (1 <sup>er</sup> avril 2025 - Empruntis)	

• **Taux d'intérêt légal** (1<sup>er</sup> semestre 2025)

Taux légal des créances des particuliers : <b>7,21%</b>	Taux légal des créances des professionnels : <b>3,71%</b>
---	---

• **Seuils de l'usure Prêts immobiliers** (2<sup>ème</sup> trimestre 2025)

Prêts à taux fixe : <b>4,51% (moins de 10 ans)</b> <b>5,45% (10 à 20 ans)</b> <b>5,31% (plus de 20 ans)</b>	Prêts à taux variable : <b>5,87%</b>
Prêts-relais : <b>6,64%</b>	

• **Seuils de l'usure Prêts à la consommation** (2<sup>ème</sup> trimestre 2025)

Montant inférieur à 3.000 € : <b>23,24%</b>
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : <b>15,67%</b>
Montant supérieur à 6.000 € : <b>8,63%</b>

*Une famille se crée, se développe et transmet ses valeurs...  
Il en va de même pour votre patrimoine.*



**[www.cabinetpea.fr](http://www.cabinetpea.fr)**

1, allée Catherine de Bourbon - 64000 Pau

Tél.: 05 59 80 19 38

e-mail : [conseil@pe-a.fr](mailto:conseil@pe-a.fr)