



Agir
pour le
logement

RÉACTION PRESSE

Le 24 janvier 2025

La fragile reprise du marché immobilier déjà menacée par la hausse des droits de mutation !



Par Loïc CANTIN, président de la FNAIM

Ça y est ! L'annonce faite par Michel Barnier au congrès des départements de France à l'automne dernier est sur le point de se réaliser...

F. Bayrou avait indiqué dans une lettre adressée mi-janvier aux présidents des groupes socialistes du Parlement que l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) figurerait dans le projet de budget 2025. Cette orientation a trouvé une première traduction concrète avec l'adoption, hier au Sénat, de l'article 31 nonies de la loi de finances, qui laisse aux départements la possibilité de relever de 0,5 point, pendant trois ans, le plafond des DMTO, improprement appelés « frais de notaire ».

Les parlementaires à l'origine de l'amendement le justifient par la situation financière exécrationnelle des collectivités. C'est vrai, mais est-ce une raison suffisante pour tuer dans l'œuf la timide amorce de reprise du marché immobilier ? N'oublions pas que ce dernier, lorsqu'il est dynamique, est une source de profits non négligeables pour l'État et les territoires. Mais les conséquences de cette mesure sont balayées d'un revers de manche par les sénateurs. L'impact, je cite, « *serait modeste pour les acquéreurs, d'autant que la baisse des taux d'intérêt en cours permet de réduire le coût des achats immobiliers* ». L'instabilité politique à son paroxysme : souvenons-nous que Gabriel Attal, alors Premier ministre, annonçait lors des élections législatives de juin dernier vouloir exonérer totalement les primoaccédants des frais de mutation, ceux-ci vont finalement augmenter ! Comment passer de la séduction à la compromission budgétaire.

En réalité, cette hausse est tout sauf anodine : elle représente 1 500 € supplémentaires pour un achat de 300 000 €. 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.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

D'autant que ce n'est pas la première, elle vient s'ajouter au 0,7 % de hausse déjà proposée par le gouvernement en 2014 et adoptée par l'ensemble des départements à l'exception de l'Indre, de Mayotte et du Morbihan.

Certes, on nous promet que cette mesure ne devrait s'appliquer que pour une durée de trois ans, du 1^{er} mars 2025 au 29 février 2028.

Mais nous le savons tous : en matière de fiscalité l'éphémère a la fâcheuse tendance à devenir pérenne. Quant à la baisse des taux d'intérêt, ne nous leurrions pas, elle n'a pas permis aux candidats acquéreurs de retrouver la totalité de leur pouvoir d'achat immobilier !

Seul point de satisfaction, s'il faut en trouver un, les primo-accédants pourraient, si l'article est voté en l'état, passer -un peu- entre les mailles du filet. En effet, un sous-amendement déposé par le Gouvernement prévoit deux aménagements spécifiques dont ils pourraient bénéficier, sans condition de ressources. D'une part, ils ne subiraient pas, pour la fraction de la valeur du bien acquis inférieure ou égale à 250 000 euros, la hausse temporaire de 0,5 % et, d'autre part, les départements pourraient, de façon pérenne, instituer un taux réduit voire une exonération en leur faveur. Il est hélas à parier que cette opportunité ne sera pas - ou très peu - utilisée...

Nous déplorons que le logement, lorsqu'il n'est pas oublié voire méprisé par nos politiques, serve de variable d'ajustement aux finances publiques.

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

