

IMMOBILIER

Financer, investir, transmettre : les 3 opportunités de 2026

VOUS SOUHAITEZ ACHETER VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE,
INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF OU PRÉPARER
LA TRANSMISSION DE VOS BIENS ? POUR CHACUN DE VOS PROJETS,
UNE STRATÉGIE JURIDIQUE ET FISCALE ADAPTÉE S'IMPOSE.
DÉCOUVREZ NOTRE DÉCRYPTAGE COMPLET DES SOLUTIONS
POUR FAIRE DE VOS OBJECTIFS PATRIMONIAUX UNE RÉALITÉ.

N'attendez plus !
Les indicateurs
sont au vert
pour acheter.
Cela pourrait
ne pas durer.



Ces cinq dernières années, le marché immobilier a connu des montagnes russes. À l'euphorie immobilière post-Covid ont succédé trois années de chute des prix et des volumes de ventes. L'année 2025 a marqué un retour à la « normale », avec un marché désormais occupé principalement par des « utilisateurs », comme nous l'explique Frédéric Violeau, notaire, en charge des statistiques immobilières au Conseil supérieur du notariat (voir page 24).

Les bonnes stratégies pour emprunter

Dans tous les cas, le financement de l'acquisition immobilière demeure le « nerf de la guerre ». Sans emprunt, sans fonds disponibles dans des conditions fiscales satisfaisantes, pas d'investissement. Des solutions existent pour améliorer la capacité d'emprunt ou réduire le coût global du crédit : nature du prêt, choix de la garantie, négociation de l'assurance emprunteur... (voir page 26).

Et même pour les emprunteurs présentant un problème de santé, des dispositifs existent pour faciliter l'accès à l'emprunt, éviter les surprimes excessives ou les refus d'assurance (voir page 27).

Reste à étudier en détail les taux pratiqués par les banques. Caroline Arnould, directrice générale de Cafpi, nous livre son analyse du marché du crédit immobilier, stable à ce jour mais qui pourrait connaître des soubresauts en fonction de l'évolution de la situation internationale (voir page 28). Autrement dit, si vous avez un projet d'achat ou de vente, ne tardez pas !

Les problématiques de financement immobilier concernent également les couples en cours de séparation, lorsque l'un des conjoints souhaite racheter la part de l'autre. Entre le calcul de la soulte, la poursuite ou non du crédit et la liquidation du régime matrimonial, l'opération implique une bonne connaissance des mécanismes juridiques et l'accompagnement de son notaire à chaque étape (voir page 30).

Un nouveau dispositif de défiscalisation

Échaudés ces dernières années par une fiscalité en constante évolution et l'augmentation de normes contraignantes, de



Acheter sa résidence principale ou investir dans l'immobilier locatif, une bonne manière de concilier rentabilité et harmonie familiale.

nombreux investisseurs ont fini par se détourner du marché immobilier. Pour autant, l'investissement locatif, notamment en location meublée longue durée, reste toujours une stratégie privilégiée pour se constituer un patrimoine (voir page 32), comme en attestent nos témoins (voir page 35).

Magré l'imposition, l'investissement locatif constitue une stratégie patrimoniale privilégiée.

Et pour ceux qui seraient tentés de se lancer, *Conseils des notaires* vous propose de découvrir le nouveau dispositif de défiscalisation immobilière, lancé en 2026 dans le cadre du Plan Relance Logement et ciblé sur l'immobilier neuf ou l'ancien avec travaux (voir page 36). Un petit point chiffré sur les différents impôts attachés à l'immobilier vous permettra également d'ajuster vos calculs de rentabilité (voir page 38).

Préparer la transmission de son patrimoine

Comme tout investissement, le patrimoine immobilier est constitué en vue d'améliorer le quotidien et de préparer son avenir et celui de ses enfants. Dans cet esprit, la SCI a suscité, ces dernières années, un fort engouement. Considéré comme la solution idéale par de nombreux

MINI-SOMMAIRE

FINANCER

« Le marché immobilier français reste solide et rassurant »

Entretien avec Frédéric Violeau, notaire P. 24

Optimisez votre financement en fonction de votre situation

P. 26

Emprunter malgré un problème de santé

P. 27

« Des taux stables mais sous surveillance, dans un contexte tendu »

Entretien avec Caroline Arnould, directrice générale de Cafpi P. 28

Les 5 étapes pour racheter la part de son « ex »

P. 30

INVESTIR

Location meublée longue durée, mode d'emploi

P. 32

Le mobilier et les équipements obligatoires dans une location meublée

P. 33

Témoignages

P. 35

Le nouveau dispositif Jeanbrun de défiscalisation

P. 36

Les chiffres clés en France

P. 38

TRANSMETTRE

Dans quels cas faut-il constituer une SCI ?

P. 40

Une donation exceptionnelle pour aider ses proches à acheter ou rénover

P. 42

ménages, ce statut mérite toutefois un décryptage clair. Il s'agit d'une société et à ce titre, sa gestion est assortie d'obligations juridiques et comptables qui ne sont pas adaptées à tous les projets (voir page 40).

Dans cette logique de transmission et de solidarité intergénérationnelle, il existe un dispositif, lancé en 2025 et toujours méconnu, qui permet d'aider un proche à acquérir sa résidence principale dans des conditions fiscales attractives. Cet abattement spécifique de 100 000 €, qui s'ajoute à ceux déjà en vigueur, mérite d'être étudié en famille (voir page 42).

Au final, qu'il s'agisse de financer un achat, d'investir dans la pierre ou de préparer la transmission de son patrimoine, votre projet immobilier doit s'inscrire dans une stratégie globale, afin de concilier rentabilité et harmonie familiale.

BARBARA BÉNICHOU