

MARCHÉ IMMOBILIER

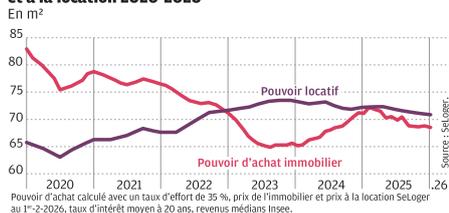
Les ménages perdent 11 m² malgré la hausse des revenus

En six ans, bien des choses ont changé pour l'immobilier français. L'acquisition d'un bien est devenue plus difficile. Aujourd'hui, le pays fait face à une crise du logement sans précédent, et si le gouvernement veut relancer le marché immobilier, la perte du pouvoir d'achat des ménages questionne.

UN MARCHÉ EN DEUX TEMPS

Entre 2020 et 2026, les prix ont augmenté en moyenne de +14,4%. Pour rappel, de 2020 à 2023, le mètre carré a explosé avec une hausse de 16,7%. Entre 2023 et 2024, sous l'effet de la remontée des taux, la dynamique s'est inversée, et les prix ont légèrement reculé (-1,9%). Mais cette baisse ne compense pas la remontée des taux et il en résulte un net recul du pouvoir d'achat immobilier. « Les ménages ont perdu en moyenne 11 m² depuis 2020 (ce qui représente plus d'une pièce), malgré une hausse des revenus en moyenne de 22%, principalement en raison de la baisse de leur

Evolution de la surface accessible à l'achat et à la location 2020-2026



capacité d'emprunt liée à la hausse des taux », écrit ainsi le site SeLoger.com dans un communiqué de presse.

Les villes de Quimper et du Mans enregistrent la perte de pouvoir d'achat immobilier la plus importante avec chacune un recul de 41 m² en six ans. Une perte directement corrélée à l'envolée des prix de l'immobilier constatée dans ces communes sur la période 2020-2026 : +46,1% pour Quimper et +41,6% pour Le Mans, qui montrent la forte attractivité de l'ouest

de la France, renforcée par la crise sanitaire.

UN BASCULEMENT VERS LA LOCATION

Côté location, les loyers ont modérément augmenté entre 2020 et 2023 avec une hausse de 5,8%, inférieure à l'inflation sur cette période (+9,7%). Cependant, en raison des difficultés des ménages pour accéder à la propriété, une partie de la demande des Français s'est ensuite reportée vers la location. Résultat : les prix ont aug-

menté de 8,1%, dépassant, cette fois, l'inflation qui s'établit à 5,2% entre 2023 et 2025. Malgré une forte pression pour l'accès au logement entre 2020 et 2026, la surface accessible en location a progressé de 5 m² alors même que les prix de loyers étaient en hausse. Ce gain de pouvoir d'achat s'explique par des revenus moyens plus importants (+22%) qui, contrairement à l'acquisition, compensent cette inflation.

L'EXCEPTION PARISIENNE

Si la majorité des grandes villes ont enregistré une baisse du pouvoir d'achat immobilier, Paris et Lyon sont des exceptions, avec des gains respectifs de 2 m² et de 3 m² de surface habitable. Dans ces villes, la baisse des prix observée ces dernières années, et notamment dès le début de la crise sanitaire pour Paris, partiellement compensé la hausse des taux. Paris et Lyon enregistrent, en effet, les baisses de prix les plus fortes ces six dernières années (-8,7% et -6,7%).

— MARIE-CAROLINE CARRÈRE

L'EXPERT PATRIMOINE



ALEXIS REIGNERON,
INGÉNIEUR PATRIMONIAL
À LA FINANCIÈRE TIEPOLO

Apport avant cession : la nouvelle donne

L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Lorsqu'une société est détenue en direct par ses associés et que ces derniers décident de la vendre, ils sont chacun redevables, à titre personnel, de l'impôt sur la plus-value. Pour ceux qui sont à l'origine de la création de la société, cette plus-value peut être très importante de même que l'impôt correspondant, ce qui grève significativement leur capacité à mener ensuite de nouveaux projets.

C'est pourquoi les personnes dans cette situation sont généralement amenées à étudier avec leurs conseils la possibilité de réaliser un apport avant cession.

L'opération consiste, pour un associé, non pas à céder directement ses titres mais à en faire apport (tout ou partie) à un holding qu'il contrôle, lequel cédera ensuite ces mêmes titres et percevra le produit de la cession.

L'objectif est de placer la plus-value constatée sur les titres de la société opérationnelle sous le régime du report d'imposition (article 150-0 B ter du Code général des impôts) à l'occasion de leur apport.

La plus-value est ainsi calculée comme si les titres avaient été cédés mais son imposition est mise en suspens jusqu'à la survenance de l'un des événements mettant fin au report.

Parmi ces événements figure, en premier, lieu la cession des titres du holding. Mais dans un schéma d'apport avant cession, une telle démarche est rare. La cession des titres de la société opérationnelle par le holding met en principe également fin au report, sauf si elle intervient au moins trois ans après l'apport. Si la cession intervient avant trois ans, le report peut toutefois être maintenu, à condition que le produit de cession soit réemployé dans une nouvelle activité économique éligible.

LES RÉCENTS AMÉNAGEMENTS

Le réemploi du produit de cession constitue donc l'enjeu principal du régime de report d'imposition, et la loi de finances 2026 est venue en durcir les modalités. Désormais, le réemploi doit concerner au moins 70% du produit de cession encaissé par le holding (contre 60% précédemment). L'entrepreneur dispose toutefois d'un délai de trois ans alors qu'il n'était que de deux ans auparavant. Mais une fois le réemploi effectué, le holding devra conserver son investissement au moins cinq ans alors qu'une seule année de détention suffisait jusqu'à présent. Par ailleurs, le champ des activités éligibles au réemploi a été réduit. En effet sont désormais exclues notamment les activités immobilières au sens large ainsi que financières, ce qui empêche les opérations se situant à la frontière entre le patrimonial et l'opérationnel, qui étaient parfois menées à l'encontre de l'esprit du texte.

Enfin, la donation des titres du holding permet un transfert du report d'imposition aux donataires puis une purge totale de ce report en cas de respect par le donataire d'un délai de conservation des titres du holding. Ce délai est rallongé d'une année par la loi de finances, qui le porte désormais à six ans.

Par le durcissement de ces conditions, le législateur entend confirmer que le régime de report d'imposition est avant tout destiné aux cédants souhaitant mener un nouveau projet entrepreneurial à la suite de leur cession. Cette réforme rend le dispositif beaucoup moins adapté à la situation du cédant souhaitant cesser ses activités professionnelles et utiliser son produit de cession à des fins patrimoniales.

EN PRATIQUE

Il est plus que jamais primordial de bien évaluer la possibilité d'une opération d'apport avant cession, au regard de la situation et des objectifs du chef d'entreprise, et surtout d'éviter, comme pour toute opération patrimoniale, les décisions guidées par les seules contraintes fiscales.

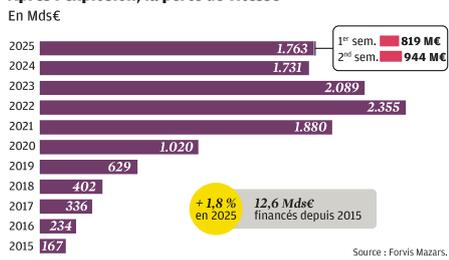
CROWDFUNDING

Un levier risqué pour investir dans l'économie réelle

En 2025, le crowdfunding en France a enregistré une collecte totale de 1,763 milliard d'euros, en hausse de 1,8% sur un an. Cette croissance, bien que modérée, intervient après deux années consécutives de repli. Pour rappel, entre 2022 et 2025, les flux de capitaux ont baissé de 25%. Le marché a été fortement touché par « l'incertitude économique ambiante [qui] a pesé, ces dernières années, sur la capacité des porteurs de projets à lever des fonds et sur l'appétence des particuliers pour l'investissement », indique Forvis Mazars. Pourtant, le crowdfunding continue de s'affirmer comme un outil de solidarité et d'impact.

Bien qu'échaudés, les Français répondent encore à l'appel pour certains projets bien spécifiques. « Chaque année, la grande majorité des initiatives financées par le crowdfunding visent à générer un effet positif, qu'il soit social, environnemental ou local. Cette dimension illustre l'engagement des financeurs en faveur de projets porteurs de sens », indique le baromètre du crowdfunding en France dans une étude réalisée par Forvis Mazars et publiée jeudi 12 mars. L'exemple de Duralex illustre bien ce propos. Le producteur de verres repris par les salariés en 2024 avait récolté, en novembre 2025,

Après l'explosion, la perte de vitesse



19 millions d'euros de promesses d'investissement en quarante-huit heures, grâce à 22.751 Français mobilisés, alors que son objectif initial était de 5 millions. Une levée de fonds aussi spectaculaire qu'exceptionnelle.

INVESTIR DANS LE CROWDFUNDING

L'investissement financier représente plus de 50% des flux de capitaux du crowdfunding. Les occasions continuent d'attirer les particuliers en quête de rendement, et ce, malgré les risques. Investir directement dans l'économie réelle comporte des enjeux non négligeables et celui de la perte totale de l'investissement est loin d'être une exception.

En crowdfunding immobilier, environ un projet sur deux présente des difficultés significatives, c'est-à-dire des retards de paiement de plus de six mois ou une procédure collective. Par ailleurs, si les pertes définitives sont encore difficiles à quantifier, les professionnels anticipent qu'elles deviendront concrètes à mesure que les procédures aboutiront. Forts de ces expériences, les investisseurs boudent le financement de l'innovation et des start-up notamment et se montrent plus sélectifs. D'ailleurs, les durées moyennes de collecte s'allongent nettement sur certains segments : 20 jours pour les projets immobiliers (contre six jours en 2025) et 89 jours pour le start-up (contre 61 jours en 2024).

Avec 47,9% de la collecte globale le crowdfunding immobilier demeure le premier segment en volume. Si, sur un an, la collecte semble se stabiliser (-1,9% en 2025), elle a quasiment été divisée par deux depuis 2022 (845 millions d'euros en 2025 contre 1,607 milliard d'euros en 2022) sous l'effet de la crise immobilière.

LE CAS DE L'IMMOBILIER

Face aux difficultés de la promotion immobilière, de nombreux acteurs ont mis la clé sous la porte, laissant les investisseurs particuliers absorber des pertes importantes. Deux acteurs historiques ont cessé leurs activités en 2025 : Koregraf et WeShare Bonds. « D'autres plateformes de taille beaucoup plus modeste ont également mis en sommeil leur site Web sans que l'on sache s'il s'agit d'un arrêt définitif ou temporaire », détaille Bertrand Desportes associé chez Forvis Mazars. Alors que l'immobilier semblait commencer à sortir de la crise de nouveaux acteurs tentent de relancer le financement participatif dans ce secteur. Cependant le baromètre insiste sur le fait que celui-ci est très risqué. Retards, procédures collective et dossiers en souffrance s'accroissent depuis plus de deux ans. Pas sûr que le jeu en vaille la chandelle. — M.-C. C.

ÉPARGNE RÉGLEMENTÉE

Le livret A financera en partie le programme nucléaire EPR 2

L'annonce est détonnante. Le président de la République a réuni, jeudi 12 mars, un cinquième Conseil de politique nucléaire sur le site actuellement en chantier de la centrale de Penly (Seine-Maritime). A l'issue de celui-ci, Emmanuel Macron a indiqué que le livret A financera une partie du programme nucléaire EPR 2. « Le prêt bonifié de l'Etat accordé au programme EPR 2 pour 60% du mon-

tant total du programme sera financé par le fonds d'épargne de la Caisse des dépôts », précise un communiqué de presse de l'Elysée.

QU'EST-CE QUE LE FONDS D'ÉPARGNE DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ?

Le fonds d'épargne de la Caisse des dépôts centralise et gère 59,5% de l'épargne réglementée des Français déposée sur les livrets A, les livrets de

développement durable et solidaire (LDDS) et les livrets d'épargne populaire (LEP), qu'il transforme en prêts à très long terme, jusqu'à quatre-vingts ans, parfois, pour financer en priorité le logement social, la politique de la ville et des projets d'intérêt général des collectivités locales. « La part de cette épargne populaire qui n'est pas consacrée aux prêts est investie dans des actifs financiers afin de contribuer à la rémunération

des épargnants et d'assurer la liquidité de leurs dépôts, tout en finançant l'économie », précise la Caisse des dépôts.

Ainsi, ce n'est pas que le livret A qui financera une partie de la construction de six nouveaux réacteurs nucléaires de forte puissance sur les sites de Penly, de Gravelines (Nord) et de Bugey (Ain), mais bien toute l'épargne réglementée (livret A, LDDS et LEP). — M.-C. C.