



LE NOUVEAU GUIDE 2024



par DAVID MESMACQUE

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Introduction

L'année 2023 a été marquée par des succès et des défis dans le secteur immobilier. Nous avons su naviguer sur ces eaux tumultueuses grâce à notre expérience et notre capacité d'adaptation. Avec l'agrandissement de notre équipe, nous abordons 2024 avec optimisme et des solutions innovantes.

Analyse du Marché Immobilier

Les tendances du marché immobilier en 2024 montrent des signes de reprise dans certaines régions, malgré une cristallisation générale des prix. Les taux d'intérêt, qui ont atteint des niveaux élevés, commencent à se stabiliser avec l'espoir d'une légère baisse à venir.

Subventions et Aides Financières

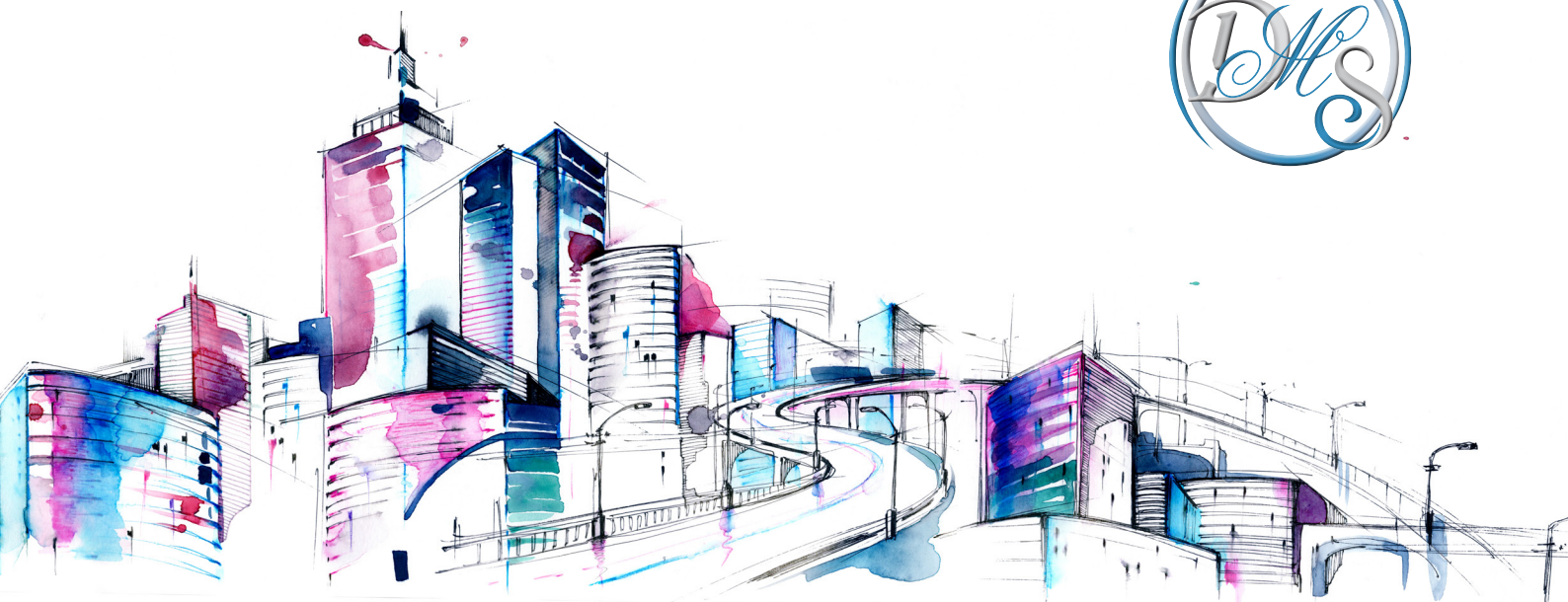
Plusieurs dispositifs financiers sont disponibles pour soutenir les projets immobiliers, notamment MaPrimeRénov', l'Éco-PTZ, et diverses aides de l'ANAH. Nous nous occupons de toutes les démarches pour maximiser les aides disponibles et éviter les erreurs pour nos clients.

Réglementations et Normes

La RE2020 et d'autres normes écologiques font évoluer le secteur immobilier. Ces réglementations visent à améliorer la performance énergétique des bâtiments, réduire l'empreinte carbone, et augmenter la valeur des biens.

Stratégies d'Investissement

La diversification d'un portefeuille immobilier est cruciale pour minimiser les risques. Nous proposons des stratégies personnalisées, incluant l'investissement locatif, la diversification géographique et le type de propriété, ainsi que l'utilisation de différentes durées de location.





RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Impact des Projets d'Urbanisme

Les projets d'urbanisme influencent significativement la valeur des propriétés. Nous surveillons activement ces projets pour optimiser vos investissements et vous fournir des conseils éclairés.

Innovations Technologiques

Les avancées technologiques, telles que les visites virtuelles, les signatures électroniques et l'utilisation de l'intelligence artificielle, révolutionnent le secteur immobilier. Nous intégrons ces technologies pour améliorer l'expérience client et l'efficacité des transactions, tout en restant en proximité avec nos clients.

Qualité de Vie et Services de Proximité

Les services de proximité, comme les écoles, les transports et les commerces, jouent un rôle essentiel dans la valeur des propriétés. Nous nous efforçons de répertorier ces services pour assurer la satisfaction de nos clients.



Conclusion

Notre expertise et notre accompagnement personnalisé vous aident à naviguer sur le marché immobilier complexe de 2024. Contactez-nous dès aujourd'hui afin d'échanger sur vos projets et transformer vos idées en réussites concrètes.

Introduction

L'année 2023 a été parfois surprenante, en effet, force est de constater que nous avons pu mener de front de belles affaires en effaçant les faiblesses de notre industrie immobilière mais aussi que certains dossiers ont été semés d'embûches et qu'ils ont nécessité une capacité d'adaptation à toute épreuve.

Le marché immobilier reste cyclique, demandant patience de la part des vendeurs et des acquéreurs. Nous avons introduit de nouveaux moyens pour mieux servir nos clients.

Cette année 2023 se termine avec l'agrandissement de notre équipe : **Thomas rejoint nos rangs pour gérer les dossiers en étroite collaboration avec moi**, tandis qu'**Aurélie m'assiste pour la partie digitale marketing**. Leur expérience et leur professionnalisme irréprochables enrichissent parfaitement les prestations que je vous propose depuis 2012.

Soyons optimistes avec ce nouveau livre blanc 2024



- 890 000 transactions en 2023, soit un nombre similaire à 2019.
- Dans certaines régions, les signaux de reprise sont déjà présents pour notre plus grande joie, d'autres secteurs doivent encore patienter un peu avant de pouvoir se prononcer positivement par rapport au vécu récent
- La hausse des taux d'intérêt a marqué une pause, avec l'espoir d'une légère baisse cette année. Nous avons su profiter de cette situation pour maintenir notre activité et trouver de nouvelles solutions comme il est coutume de le faire dans notre équipe.

Nous avons su profiter de cette situation pour maintenir notre activité et trouver de nouvelles solutions comme il est coutume de le faire dans notre équipe.

Notre grande expérience, à Thomas et moi-même a contribué, dans un marché qui se replie, à maintenir nos actions de développement.

Nous renforçons notre présence sur Meulan en Yvelines et ses alentours, incluant Mantes la Jolie et le Vexin précisément, tout en continuant à traiter nos clients fidèles à l'échelle nationale et internationale sur des produits phares de capitalisation et/ou d'exception.



LE NOUVEAU GUIDE 2024

L'investissement immobilier demeure une stratégie pertinente pour ceux qui aspirent à bâtir un patrimoine solide à long terme. Avant de vous engager dans cette démarche en 2024, il est essentiel de bien saisir l'ensemble des risques et des opportunités qui se présentent.

Tout d'abord, pour un investissement immobilier il convient de réaliser une planification financière rigoureuse. Il est impératif d'évaluer au préalable avec précision le budget nécessaire pour couvrir les divers coûts, incluant la rénovation, les taxes, ainsi que les intérêts de l'emprunt.

Par ailleurs, le marché immobilier français présente une diversité importante selon les localités. De ce fait, les tendances et les perspectives à long terme peuvent varier considérablement. Investir dans une région éloignée de son lieu de résidence exige donc une compréhension approfondie du marché local.

En tant que spécialiste immobilier, mon rôle consiste à vous accompagner tout au long du processus décisionnel. Avant votre acquisition, je m'efforce de vous offrir une vision exhaustive des différentes options qui s'offrent à vous. Je présente de manière méthodique les avantages et les inconvénients spécifiques à pour chaque possibilité, vous permettant ainsi de prendre des décisions éclairées en ayant une maîtrise totale des divers facteurs à considérer.

À travers ce guide actualisé, je vous propose une meilleure compréhension des tendances et des enjeux du marché immobilier pour orienter vos investissements à venir.

Bonne lecture.

Votre dévoué,

David Mesmacque



David Mesmacque

Vous cherchez à

VENDRE ACHETER
INVESTIR ?

Thomas Chauliac



Des biens d'exception

De nouveaux mandats exclusifs sur des biens exceptionnels

En 2024, nos services et notre accompagnement en gestion locative restent constants.

Nous avons mis en place de nouvelles stratégies pour continuer à satisfaire nos clients acquéreurs et vendeurs, en évitant la morosité souvent relayée par les médias.

Souvenez-vous de mes prévisions !

En début 2023, j'annonçais une hausse des taux d'intérêt à près de 4%, loin des 1% post-Covid.

J'avais également prédit les difficultés pour les promoteurs et constructeurs en 2023-2024 lors de nos mini-conférences, ainsi que la complexité croissante des dispositifs Pinel.

Mon analyse modeste résultait donc de simples partages avec **des promoteurs, banquiers, constructeurs et autres acteurs de l'économie de la construction.**

Je suis toujours à l'écoute des professionnels afin de résumer avec plus de précisions les nouvelles obligations et les nouveautés pour vous mes lecteurs et clients.

- Par ailleurs nous voyons que les recrutements de nouveaux mandataires immobiliers augmentent dans presque toutes les annonces des groupes existants ! Alors que n'est jamais souligné le nombre de départ, parfois plus nombreux, des agents qui n'auront pas percé dans ce métier



- Dans mon équipe, nous restons fidèles à nos principes professionnels et humains, telle que la connaissance au service de nos clients. **L'arrivée de Thomas n'est pas un hasard**, nous nous sommes tout simplement trouvés à exercer ce noble métier de la même manière et il me fallait vous proposer un renforcement d'actions par le biais de la création de **ce binôme de choc**.

- Notre nombre d'acquéreurs augmente constamment. Nous maintenons un taux de réussite élevé grâce à la confiance que nous accordent nos vendeurs et à notre travail en osmose, ce qui nous permet de les satisfaire pleinement.

- Les moindres détails sont abordés ensemble à chaque démarrage : l'analyse du bien, le juste prix de vente défini, **et l'approche de la transition énergétique (produit phare et complémentaire de notre accompagnement désormais depuis 2024)** afin de continuer de maintenir un service à toute épreuve.

Il est à noter également que la baisse des prix de l'immobilier ancien s'est confirmée. Mais notre approche a parfois permis à nos vendeurs de maintenir leurs prix du fait de ces compléments d'analyses que nous proposons et qui nous différencient de la concurrence.

Cf l'article sur mon blog « [INTERVIEW IMMOBILIER FORMATION](#) » Pour une vente gérée en 2023 et signée en janvier 2024 au prix initial par exemple...



DAVID MESMACQUE & Thomas Chauillac
06 27 50 95 51 06 36 11 54 43

DMS *DMS* *DMS*

Et si on vous offrait* la mise en place de votre transition énergétique ?

*** nous nous occupons de tout le montage de votre dossier administratif**

Appelez-nous

DMS *DMS* *DMS*

insartir

Entrons désormais dans le vif des sujets de notre guide 2024

Depuis 2019, nous suivons de près les décisions de la Banque de France. La crise du Covid, la guerre en Ukraine, les stratégies de la BCE et la baisse du pouvoir d'achat ont créé une grande incertitude.

Ces facteurs ont souvent démenti les prévisions de la BCE. Depuis juillet 2022, nous vous proposons des mises à jour stratégiques continues via ce livre blanc et des études de cas sur notre blog.

Nous avons tous subi les mêmes contraintes, qu'il s'agisse de particuliers, d'entreprises ou de professionnels. La limitation des taux d'effort et l'augmentation des taux d'apport personnel ont été des défis majeurs. Mon équipe dynamique et moi-même avons su trouver des solutions innovantes pour contourner ces obstacles. Notre devise : «Demander pour obtenir une réponse».

Et même si nous avons pu observer une petite amélioration en fin d'année 2023, elle ne s'est malheureusement pas confirmée en début d'année. Nous restons sur nos gardes car nous ne nous attendons pas à un miracle pour 2024.

Certains évoquent une reprise lente. Il est difficile d'imaginer une amélioration rapide après un tel recul. Les signes d'amélioration restent faibles à ce jour.

Chaque dossier doit être abordé avec minutie. N'hésitez pas à nous contacter pour un accompagnement sans engagement. Ces premiers échanges nous permettront de mieux vous servir et d'optimiser vos projets. Cf l'article sur mon blog « [ACQUISITION DE BUREAUX POUR PROFESSIONNELS](#) ».

Taux des crédits immobiliers : peut-on espérer une douce baisse ?

Analyse rétroactive de 2023

En décembre 2023, le taux moyen des crédits était de l'ordre de 4% environ, ce qui correspond au niveau observé au printemps 2009.

Tendances observées au début de 2024 :

- Les premières tendances de 2024 montrent généralement une légère baisse des taux autour des 3.9%, 3.7% pour les meilleurs dossiers (attention, variable en fonction de la durée de l'emprunt).
- Une mise à jour vous sera transmise sur simple demande sur notre site.
- On peut d'ores et déjà supposer qu'il faudra attendre au moins **2026** pour espérer accéder aux taux inférieurs à 2% !

Pour les prêts immobiliers sur 25 ans, en fin d'année 2023 la majorité des taux dépassaient 4.30 %, on estime que ce fut le cas pour 75% des emprunteurs. Certains même atteignaient 4.68 % pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel et 1/8ème de ces emprunteurs sur 25 ans se sont vu accorder un prêt à 5%. **Il faut revenir près de 15 années en arrière pour observer une configuration de taux comparable.**



Voici à titre indicatif un tableau simple qui résume les prêts à taux fixe du secteur concurrentiel de 2019 à 2023 :

Prêts à taux fixe	Taux moyens en %	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2019	1,08	0,88	1,05	1,31
Décembre 2020	1,14	0,97	1,1	1,35
Décembre 2021	0,99	0,86	0,99	1,13
Décembre 2022	2,29	2,14	2,3	2,42
Décembre 2023	4,24	4,11	4,26	4,35

Laissez-moi vous faire un petit historique :

Années 1950-1960 : les Fondations du Marché Immobilier

Les années d'après-guerre ont été marquées par la reconstruction. Les taux de crédit étaient relativement bas, facilitant l'accès à la propriété pour de nombreux ménages. Cependant, l'offre restait limitée.

Années 1970-1980 : Fluctuations Économiques et Crédits En Hausse

Les crises pétrolières des années 1970 ont entraîné une instabilité économique mondiale. Les taux de crédit ont augmenté, rendant l'achat immobilier plus coûteux. Cependant, des incitations gouvernementales ont été introduites pour stimuler le marché.



Années 1990-2000 : Boom Économique et Accès Facilité au Crédit

La fin du XXe siècle a vu une période de croissance économique. Les taux de crédit ont diminué, stimulant la demande immobilière. L'éclatement de la bulle internet à la fin des années 1990 a entraîné des répercussions limitées sur le marché immobilier.

Années 2000-2010 : La Crise Financière Mondiale

La crise de 2008 a eu un impact significatif sur le marché immobilier mondial. Les taux de crédit ont fluctué, et de nombreux marchés ont connu une baisse des prix. Les gouvernements ont introduit des mesures de relance pour stabiliser le secteur.

Années 2010-2020 : Reprise et Nouvelles Tendances

La décennie a été marquée par la reprise post-crise. Les taux de crédit étaient historiquement bas, favorisant l'accession à la propriété. Cependant, certains marchés ont connu une surchauffe, entraînant une régulation accrue.

Années 2020-2024 : Adaptation aux Nouvelles Réalités

La pandémie de COVID-19 a introduit des dynamiques inédites. Les taux de crédit sont restés bas pour stimuler l'économie, mais les préoccupations liées à la sécurité ont modifié les préférences en matière d'habitat. Certains marchés ont vu une demande accrue pour les propriétés périurbaines.



Perspectives à venir :

Les fluctuations immobilières et les variations des taux de crédit resteront intrinsèquement liées aux évolutions économiques mondiales. Les gouvernements continueront probablement à jouer un rôle clé en ajustant les politiques monétaires et fiscales pour soutenir le marché immobilier face aux défis émergents.

En résumé :

L'histoire du marché immobilier est un récit complexe de réponses aux événements économiques et mondiaux. Chaque décennie a apporté son lot de défis et d'opportunités, contribuant à façonner le paysage immobilier que nous connaissons aujourd'hui.

Les clients ont tous espéré une amélioration durant une grande partie de l'année 2023 **mais la reprise a été lente et hésitante**, la Banque de France y est pour quelque chose en limitant grandement l'accès au crédit.

Nous avons même pensé à un rebond plus important de l'activité en novembre mais des événements extérieurs au marché ont contribué à perturber ce sentiment d'amélioration : je pense notamment aux dérèglements climatiques et de ce fait, décembre en a été également affecté.

Peut-on alors espérer une offre de crédits immobiliers moins chers ?

Je vous épargne une étude trop complexe de l'économie autour de notre pays, il faut simplement espérer qu'en l'absence de nouvelles sources de déséquilibres, **la BCE (Banque centrale européenne) amorce bien un nouveau cycle de baisse de ses taux directeurs pour la fin de l'année 2024**, mais il vaut mieux rester conscient qu'une potentielle baisse jusqu'au taux convenable dirons-nous de 2% ne s'imaginer pas avant peut-être quelques années.

Si nous envisagions de nous projeter année après année, une baisse en 2024 aux alentours des 3% serait déjà un doux rêve. Nous allons essayer d'y croire.

A nous de continuer à vous apporter notre soutien et notre aide au financement et à continuer de vous proposer nos astuces permanentes pour améliorer la vision complexe du projet que vous pourriez avoir.



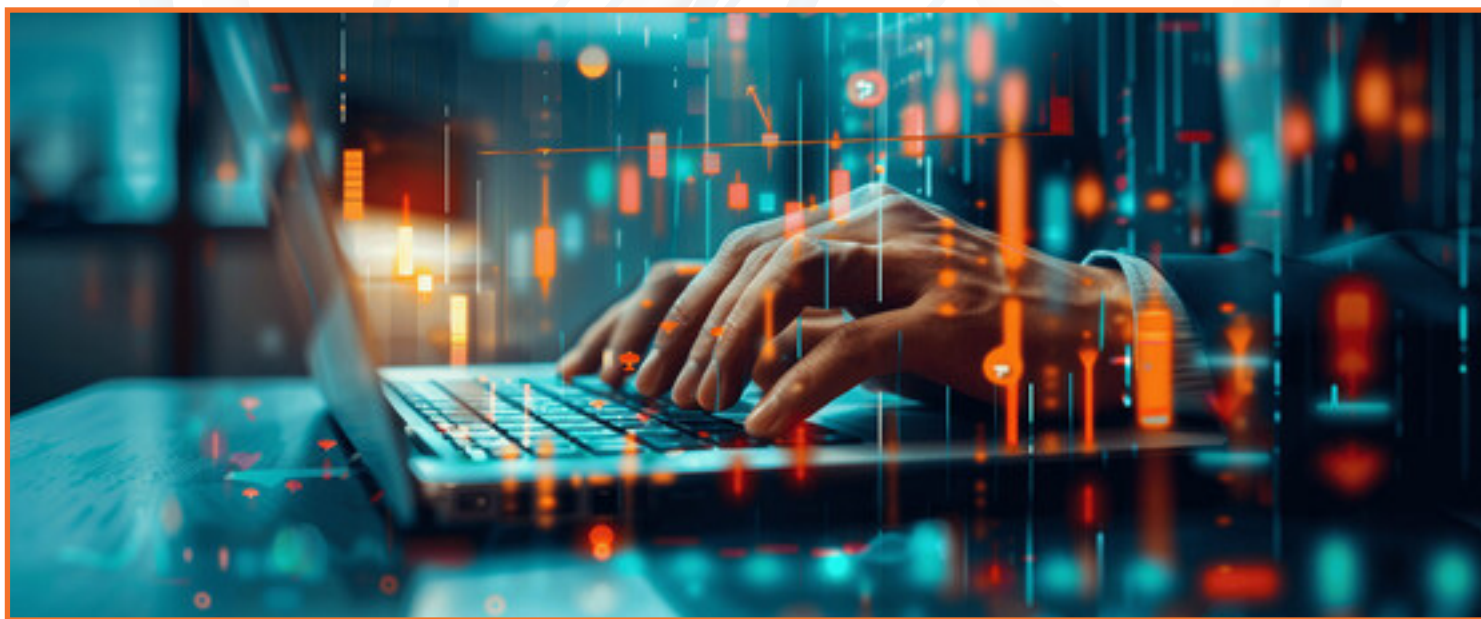
En résumé, la possibilité d'une augmentation de l'offre de crédits immobiliers sera lente en raison de la diminution récente de la production de crédits. La Banque de France semble hésitante à assouplir les restrictions sur la demande de crédit des particuliers, en place depuis la fin des années 2010. La demande continuera également à être confrontée à des prix immobiliers élevés, et les taux de crédit ne devraient pas baisser rapidement.

Pour l'année 2024, nous ne pouvons que nous résigner à l'analyse et à l'adaptation de l'existant en souhaitant qu'il y ait le moins possible de fermeture de nos confrères en agences et le moins possible d'abandons de nos collègues mandataires, que j'accompagne par ailleurs en leur proposant des formations pointues sur ma structure de formation www.acd-inc.fr (pour ceux que cela intéresse).

<< Si l'un de vous souhaite davantage d'informations concernant ma vision du marché de demain, il ne faut pas hésiter à m'en faire la demande, je me ferai un plaisir d'évoquer ce vaste sujet et complexe avec vous.

Si vous êtes un professionnel actif ou un futur confrère, vous pouvez me faire vos demandes également sur mon site ou tout simplement m'appeler >>.

David Mesmacque





Informations techniques



DAVID MESMACQUE



J'aimerais faire un point avec vous sur la fameuse RE2020. Un peu complexe d'approche parfois, je vais essayer de vous la résumer, c'est bien sûr pour les clients qui désirent faire construire

La RE2020 est une nouvelle norme environnementale qui remplace la RT2012. La première échéance concernait les logements individuels et collectifs avec une date d'application fixée au 1er janvier 2022 d'où son nom. Nous en avons fait la présentation lors de notre présence au salon du Mantais en 2020

Présentation de la RE2020 au salon Immobilier du Mantais 2020 sur notre magnifique stand



L'année 2023 a marqué l'obligation pour toutes les nouvelles constructions de respecter cette nouvelle norme.

Qu'est-ce que cela change pour vous ? Et bien cela implique que, si vous décidez de faire construire un bien, vous devez prendre en compte cette nouvelle norme dans la façon dont vous allez agencer ce bien et dans les matériaux que vous allez choisir pour le construire.

On pourrait résumer l'objectif de cette nouvelle norme au fait de réduire l'empreinte carbone en divisant par 2 la consommation globale des biens par rapport à la RT2012 qui correspond à un plafond de 50 kWh/m²/an, soit la valeur moyenne d'un bâtiment basse consommation. La RT 2020 exige que la production d'énergie soit supérieure à la consommation. La dépense doit donc être inférieure à 0 kWh/m²/an.

Il faudra donc qu'un bureau d'étude réalise une étude thermique qui indiquera les matériaux à utiliser pour la réalisation de votre construction afin qu'elle réponde à la nouvelle norme.

Et dans tous les cas, cette étude est obligatoire pour déposer la demande de permis de construire. **Pour ne pas risquer d'être mal encadré, nous vous proposerons de le faire lors de notre accompagnement conseil afin d'obtenir les meilleurs coûts pour cette étude.**

Bien évidemment, si vous passez par un constructeur de maisons individuelles, il prendra en charge toute la démarche dans sa proposition.





Les « on dit » : Appliquer la RE2020, coûterait globalement plus cher que lorsque nous étions soumis à la RE2012 ?

Cette augmentation d'investissement n'est pas aussi négative que ce que l'on voudrait nous faire croire. Notre activité complémentaire liée à la transition énergétique dont vous trouverez tous les détails sur le site ou sur simple demande de contact, vous le détaillera. Ce n'est pas l'objet de cette approche ici. Ce qu'il faut retenir, c'est que cette nouvelle norme sera un plus par rapport à l'ancienne.

Aspects Législatifs et Réglementaires

Normes supplémentaires Écologiques et de Construction :

HQE (Haute Qualité Environnementale)

Le label HQE vise à certifier des bâtiments respectueux de l'environnement, économiques en énergie et confortables. Il repose sur 14 cibles, parmi lesquelles :

- **Gestion de l'énergie** : Optimisation de la consommation énergétique.
- **Gestion des déchets** : Réduction et valorisation des déchets de construction.
- **Confort et santé des occupants** : Amélioration de la qualité de l'air intérieur, de l'acoustique et de l'éclairage naturel

BBC (Bâtiment Basse Consommation)

Les bâtiments certifiés BBC doivent avoir une consommation énergétique inférieure à 50 kWh/m²/an. Cette norme est souvent utilisée comme référence pour les rénovations énergétiques et pour les constructions neuves, même si elle a été partiellement intégrée dans les normes RT et RE

Effinergie+

Le label Effinergie+ va au-delà du standard BBC en imposant des critères supplémentaires pour l'étanchéité à l'air et la performance énergétique globale. Il inclut aussi des exigences sur l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et la gestion optimisée de l'eau

Divers labels et certifications complètent le cadre normatif :

- **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) : Évaluation des performances environnementales des bâtiments, couvrant l'énergie, la santé et le bien-être, la pollution, les transports, les matériaux, la gestion des déchets et l'utilisation des sols.
- **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design) : Certification américaine reconnue internationalement, axée sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments.
- **WELL Building Standard** : Concentration sur la santé et le bien-être des occupants en promouvant des environnements de travail sains.





Impact sur le Secteur Immobilier

Ces normes et labels transforment le secteur immobilier en :

- **Accélérant la transition énergétique** : Les promoteurs et constructeurs doivent adopter des technologies et des matériaux innovants pour se conformer aux exigences réglementaires.
- **Augmentant la valeur des biens** : Les bâtiments conformes aux normes écologiques attirent davantage d'acheteurs et de locataires soucieux de l'environnement, ce qui peut augmenter leur valeur sur le marché.
- **Promouvant la durabilité** : Les certifications encouragent l'utilisation de matériaux durables et des pratiques de construction respectueuses de l'environnement, contribuant ainsi à la réduction de l'empreinte carbone globale du secteur immobilier.

En conclusion, les dernières normes écologiques et de construction, telles que la RT2020, RE2020, et divers labels de qualité environnementale, jouent un rôle crucial dans la transformation du secteur immobilier vers un avenir plus durable et énergétiquement efficient. Ces réglementations poussent à l'innovation et à l'adoption de pratiques plus respectueuses de l'environnement, tout en augmentant la valeur des biens immobiliers et en répondant aux attentes croissantes des consommateurs pour des habitats durables.

Durabilité et Éco-Responsabilité

Construction Durable : Matériaux et Techniques Écologiques

La construction durable est un aspect essentiel de l'architecture moderne, visant à réduire l'impact environnemental des bâtiments tout en améliorant leur performance énergétique et leur confort. Voici une présentation détaillée des matériaux et techniques écologiques couramment utilisés dans la construction durable.

Matériaux de Construction Écologiques

1. Bois Certifié Le bois est un matériau renouvelable qui stocke du carbone, réduisant ainsi l'empreinte carbone des bâtiments. Utiliser du bois certifié FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification) garantit une gestion durable des forêts

2. Béton Recyclé Le béton est l'un des matériaux les plus utilisés dans la construction, mais sa production est énergivore. Le béton recyclé, fabriqué à partir de granulats issus de déchets de démolition, réduit l'empreinte écologique et préserve les ressources naturelles

3. Briques en Terre Crue Les briques en terre crue, également appelées adobes, sont fabriquées à partir de terre et d'eau, séchées au soleil. Elles sont totalement recyclables et offrent d'excellentes performances thermiques et acoustiques, contribuant à un environnement intérieur sain et confortable

4. Isolants Écologiques Les isolants écologiques incluent la laine de mouton, le liège, la ouate de cellulose (issue de papier recyclé), et la fibre de bois. Ces matériaux ont une faible empreinte écologique, sont recyclables et offrent d'excellentes performances d'isolation thermique et acoustique

5. Bambou Le bambou est une alternative durable au bois traditionnel. Il pousse rapidement, jusqu'à un mètre par jour, et peut être récolté sans replanter. Il est utilisé pour les structures, les revêtements de sol, et les finitions intérieures grâce à sa résistance et sa flexibilité





Techniques de Construction Écologiques

1. Bâtiments à Énergie Positive (BEPOS)

Les bâtiments à énergie positive produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, généralement par le biais de panneaux solaires, de pompes à chaleur géothermiques, et de systèmes de récupération d'énergie. Ces techniques réduisent les besoins énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

2. Toits Végétalisés Les toits végétalisés, ou toits verts, sont recouverts de végétation, offrant une isolation thermique et phonique naturelle, tout en améliorant la biodiversité urbaine et en réduisant les îlots de chaleur. Ils absorbent également les eaux pluviales, réduisant le ruissellement

3. Récupération des Eaux de Pluie

Les systèmes de récupération des eaux de pluie collectent et stockent l'eau pour des usages non potables, comme l'irrigation des jardins ou les chasses d'eau. Cela permet de réduire la consommation d'eau potable et de préserver cette ressource précieuse

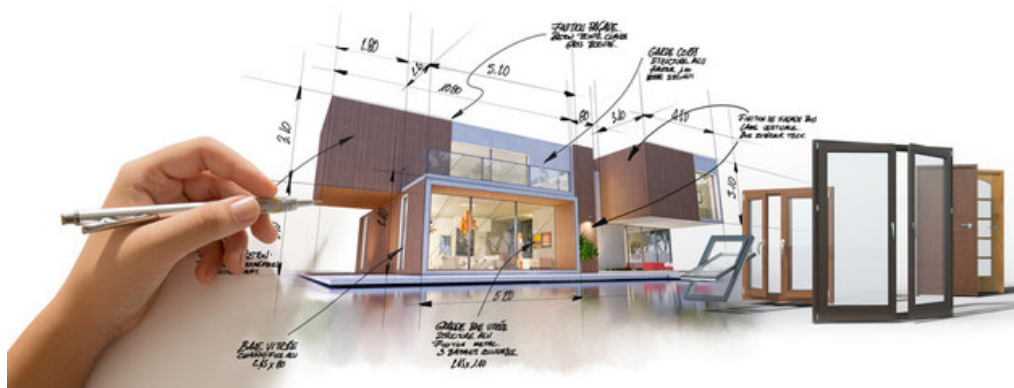
4. Systèmes de Ventilation Naturelle

La ventilation naturelle utilise des courants d'air pour rafraîchir les bâtiments, réduisant ainsi la dépendance aux systèmes de climatisation énergivores. Des techniques comme les puits canadiens, les ventilateurs de toit, et les ouvertures stratégiquement placées optimisent la circulation de l'air

5. Construction Modulaire et Démontable

Les constructions modulaires utilisent des éléments préfabriqués qui peuvent être facilement assemblés, désassemblés et réutilisés, réduisant ainsi les déchets de construction. Cela permet également de s'adapter aux besoins changeants des occupants sans nécessiter de nouvelles constructions





Avantages de la Construction Durable

- **Réduction de l'Empreinte Carbone** : Utiliser des matériaux renouvelables et des techniques économes en énergie contribue à diminuer les émissions de CO₂.
- **Économies d'Énergie** : Les bâtiments écologiques consomment moins d'énergie, ce qui réduit les coûts de fonctionnement.
- **Santé et Bien-être** : Les matériaux naturels et les systèmes de ventilation améliorent la qualité de l'air intérieur, bénéfique pour la santé des occupants.
- **Durabilité et Longévité** : Les constructions durables sont conçues pour durer, avec des matériaux résistants et des techniques qui réduisent l'usure et les besoins de maintenance.

En conclusion,
la construction durable intègre des matériaux écologiques
et des techniques innovantes pour créer des bâtiments
performants, respectueux de l'environnement,
et bénéfiques pour la santé
et le bien-être des occupants



Intégration des Solutions d'Énergie Renouvelable dans les Nouvelles Constructions

L'intégration des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions est essentielle pour réduire l'empreinte carbone, diminuer les coûts énergétiques et augmenter la durabilité des bâtiments. Voici comment vous pouvez intégrer efficacement ces solutions dans les nouvelles constructions.

1. Panneaux Solaires Photovoltaïques

Description : Les panneaux solaires convertissent la lumière du soleil en électricité. Ils sont installés sur les toits ou les façades des bâtiments.

Intégration :

- **Toits et façades :** Installer des panneaux sur les toits plats ou inclinés et même sur les façades en utilisant des panneaux intégrés au bâtiment (BIPV - Building Integrated Photovoltaics).
- **Orientation :** Maximiser l'exposition solaire en orientant les panneaux vers le sud dans l'hémisphère nord.
- **Stockage :** Associer des batteries pour stocker l'énergie produite et l'utiliser pendant les périodes non ensoleillées.

2. Pompes à Chaleur Géothermiques

Description : Les pompes à chaleur géothermiques exploitent la chaleur du sol pour chauffer ou refroidir les bâtiments.

Intégration :

- **Forage :** Installer des boucles de tuyaux dans le sol pour extraire ou rejeter la chaleur.
- **Systèmes de chauffage :** Connecter la pompe à chaleur aux systèmes de chauffage par le sol ou aux radiateurs à basse température.
- **Régulation :** Utiliser des systèmes de régulation intelligents pour optimiser l'efficacité énergétique tout au long de l'année.



3. Éoliennes

Description : Les petites éoliennes peuvent être utilisées pour produire de l'électricité à partir du vent.

Intégration :

- **Taille adaptée :** Choisir des éoliennes de taille appropriée pour une installation sur le toit ou à proximité du bâtiment.
- **Réglementations :** Respecter les réglementations locales en matière de hauteur et de bruit.
- **Complémentarité :** Utiliser les éoliennes en complément des panneaux solaires pour garantir une production d'énergie continue en cas de conditions climatiques variables

4. Chauffe-eau Solaires

Description : Les chauffe-eau solaires utilisent la chaleur du soleil pour chauffer l'eau.

Intégration :

- **Panneaux solaires thermiques :** Installer des capteurs solaires thermiques sur les toits pour capter la chaleur.
- **Réservoirs de stockage :** Connecter les capteurs à des réservoirs de stockage pour conserver l'eau chaude.
- **Combinaison avec d'autres systèmes :** Compléter les chauffe-eaux solaires avec des systèmes de chauffage conventionnels pour garantir un approvisionnement continu en eau chaude .



5. Biomass

Description : les systèmes de chauffage à biomasse utilisent des matériaux organiques comme le bois, les pellets, ou les déchets agricoles pour produire de la chaleur.

Intégration :

- **Chaudières à biomasse** : Installer des chaudières à biomasse pour chauffer l'eau et les espaces.
- **Stockage des combustibles** : Prévoir des espaces de stockage pour les matériaux de biomasse.
- **Réseau de chauffage** : Intégrer le système de chauffage à biomasse au réseau de chauffage central du bâtiment.

6. Conception Bioclimatique

Description : La conception bioclimatique vise à optimiser l'utilisation des ressources naturelles (soleil, vent, végétation) pour réduire les besoins énergétiques des bâtiments.

Intégration :

- **Orientation et disposition** : Concevoir les bâtiments pour maximiser l'apport solaire en hiver et minimiser la surchauffe en été.
- **Isolation et matériaux** : Utiliser des matériaux à forte inertie thermique et une isolation performante pour conserver la chaleur.
- **Ventilation naturelle** : Concevoir des systèmes de ventilation naturelle pour améliorer la qualité de l'air et réduire les besoins en climatisation

Avantages de l'Énergie Renouvelable

- **Réduction des coûts énergétiques** : Utiliser des sources d'énergie renouvelable peut considérablement réduire les factures d'énergie.
- **Durabilité environnementale** : Les énergies renouvelables réduisent les émissions de gaz à effet de serre et l'empreinte écologique des bâtiments.
- **Indépendance énergétique** : Produire sa propre énergie permet de diminuer la dépendance aux fournisseurs d'énergie traditionnels et de se protéger contre les fluctuations des prix de l'énergie.

En conclusion, intégrer des solutions d'énergie renouvelable dans les nouvelles constructions implique une planification minutieuse et une connaissance des technologies disponibles. Ce texte reflète parfaitement ce que je propose. En choisissant judicieusement et en combinant différentes sources d'énergie renouvelable, nous pouvons créer des bâtiments à haute performance énergétique, durables et respectueux de l'environnement.





LOCATION

Nouvelles lois et réglementation



1. Loi Élan (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)

La loi Élan, adoptée en novembre 2018, continue d'avoir des effets importants sur les propriétaires et les locataires. Ses principales dispositions incluent :

- **Encadrement des loyers** : La loi Élan permet aux villes de mettre en place un encadrement des loyers dans les zones tendues. Cela signifie que les loyers ne peuvent pas dépasser un certain montant fixé par arrêté préfectoral. Paris et Lille ont été les premières à appliquer cette mesure, et d'autres villes ont suivi.
- **Bail mobilité** : Ce type de bail est destiné aux locataires en mobilité professionnelle, aux étudiants, ou aux personnes en formation. Il s'agit d'un contrat de location de courte durée, entre 1 et 10 mois, non renouvelable et sans dépôt de garantie.
- **Numérisation des procédures** : La loi encourage la dématérialisation des démarches administratives et des documents, facilitant ainsi les interactions entre locataires et propriétaires.

2. Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)

Adoptée en 2014, la loi ALUR introduit plusieurs mesures toujours pertinentes :

- **Plafonnement des honoraires d'agence** : Les frais d'agence payés par le locataire sont plafonnés et limités à certaines prestations (visite, constitution du dossier, rédaction du bail).
- **Dépôt de garantie** : Le dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer hors charges pour une location nue et à deux mois pour une location meublée.
- **Garantie universelle des loyers (GUL)** : Bien que cette mesure ait été abrogée en 2017, la loi ALUR avait initialement prévu une garantie pour couvrir les impayés de loyer, remplacée depuis par la Garantie Visale, un dispositif de cautionnement gratuit pour les locataires éligibles.

3. Loi Climat et Résilience (2021)

Cette loi introduit des dispositions impactant le secteur locatif, notamment en termes de performances énergétiques :

- **Interdiction des passoires thermiques** : À partir de 2025, les logements classés F et G (les plus énergivores) seront progressivement interdits à la location. Cette mesure vise à inciter les propriétaires à rénover énergétiquement leurs biens.
- **Audit énergétique obligatoire** : Pour la vente ou la mise en location de biens classés F ou G, un audit énergétique détaillé doit être réalisé afin d'informer sur les travaux nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique.
- **Négociation locale des loyers** : Elle permet également une plus grande flexibilité pour les collectivités locales de négocier directement avec les propriétaires pour adapter les loyers aux réalités locales.



5. La Garantie Visale

Mis en place par Action Logement, le dispositif Visale offre une garantie gratuite contre les loyers impayés pour les locataires éligibles (jeunes de moins de 30 ans, salariés précaires, etc.). Cette garantie couvre les loyers et charges pendant une durée de trois ans, facilitant l'accès au logement pour les populations plus vulnérables et rassurant les propriétaires quant aux risques d'impayés.

Conclusion

Les nouvelles lois et réglementations visent à équilibrer les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires tout en promouvant des pratiques de location plus durables et équitables.

L'encadrement des loyers, la transition énergétique, et les dispositifs de garantie locative sont au cœur de ces réformes, transformant progressivement le paysage locatif français. Ces mesures visent à offrir une meilleure protection aux locataires tout en encourageant les propriétaires à maintenir et améliorer la qualité de leurs biens.





Rappel Financier

En 2024, plusieurs dispositifs financiers peuvent soutenir votre projet immobilier en France. Voici quelques-uns des principaux dispositifs auxquels vous pourriez être éligible.





1. les prêts immobiliers conventionnés

Ce type de prêts est accessible sans conditions de ressources, mais seulement aux acquéreurs voulant faire du bien financé leur résidence principale. Ce dispositif permet de profiter de taux d'intérêt plafonnés et d'une durée de remboursement accrue, pouvant aller jusqu'à 35 ans. Pour en profiter, il faut s'adresser à une banque ayant passé une convention avec l'État.

2. PTZ (Prêt à Taux Zéro)

L'avenir du PTZ demeure incertain, à priori, le dispositif a été reconduit jusqu'en 2027. Il permet de bénéficier d'un prêt complémentaire à taux zéro, dont le montant peut varier en fonction de plusieurs critères. L'État prend en charge les intérêts. Le PTZ est soumis à des conditions de ressources et requiert de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.

3. PAS (Prêt Accession Social)

Le Prêt d'Accession Sociale (PAS) permet de financer jusqu'à 100% du coût d'un logement pour les ménages aux revenus modestes, avec des taux d'intérêt pris en charge par l'État, et est conditionné à des plafonds de ressources spécifiques en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

4. Eco-Prêt à Taux Zéro

- Encourage les travaux de rénovation énergétique.
- Propose un prêt à taux zéro pour financer des travaux améliorant la performance énergétique du logement.

Contactez-moi pour vérifier si vous êtes éligibles pour ces prêts.

5. Dispositif Pinel

Il s'adresse aux investisseurs locatifs et offre des avantages fiscaux pour l'achat d'un bien neuf destiné à la location, le tout sous certaines conditions.

Si vous souhaitez plus d'informations encore sur le dispositif Pinel, en 2024, écrivez-nous.

Voici toutefois quelques détails importants concernant le dispositif Pinel en 2024 :

Durées d'engagement locatif :

- Les investisseurs peuvent choisir entre des engagements locatifs de 6, 9 ou 12 ans.

Attention, l'article 168 de la loi de finances pour 2021 a modifié les taux de manière dégressive à compter du 1er janvier 2023, selon la durée d'engagement de location : Six ans : 10,5 % en 2023, **9 % en 2024**. Neuf ans : 15 % en 2023, 12 % en 2024.





Conditions d'éligibilité du logement :

- Le bien doit être acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement (VEFA).
- Le logement doit respecter des normes de performance énergétique (BBC 2005 ou RT2012).
- Le bien doit être situé dans une zone géographique éligible, classée en zones A, A bis, B1 ou B2.

Plafonds de loyers et de ressources des locataires :

- Les loyers pratiqués ne doivent pas dépasser des plafonds fixés en fonction de la zone géographique.
- Les locataires doivent respecter des plafonds de ressources, établis en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

Choix du locataire :

- Le dispositif Pinel impose certaines règles en matière de location. Par exemple, le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur, et la location ne peut pas concerner un ascendant ou un descendant de l'investisseur.

Engagement de location :

- La location doit débuter dans les 12 mois suivant la livraison du bien ou son acquisition en cas de VEFA.
- Elle doit être continue et respecter des plafonds de loyers.

Avantage fiscal :

L'avantage fiscal de la loi Pinel poursuit sa décote en 2024 !
La réduction d'impôt est calculée sur le montant de l'investissement, à priori plafonné à 300 000 euros par an, soit un avantage fiscal maximal de 63 000 euros réparti sur 12 ans.





Il est important de noter que ce dispositif est soumis à des conditions spécifiques, et des évolutions législatives peuvent intervenir. Les investisseurs potentiels doivent nous consulter ou notre conseiller fiscal partenaire pour obtenir des conseils personnalisés et actualisés.

6. Dispositif Denormandie

- Encourage la rénovation de logements anciens dans des centres-villes dégradés.
- Propose des avantages fiscaux similaires au dispositif Pinel, mais pour des biens anciens.

L'article 72 de la loi de finances pour 2024 prolonge la réduction d'impôt du dispositif Denormandie jusqu'au 31 décembre 2026.

7. Aides locales

- Certaines collectivités locales proposent des aides spécifiques pour l'accession à la propriété ou la rénovation énergétique. Ces aides peuvent varier en fonction de la région ou de la commune. Il est important de noter que la disponibilité et les conditions de ces dispositifs peuvent évoluer, il est donc recommandé de se renseigner auprès des autorités compétentes ou de professionnels du secteur immobilier pour obtenir des informations actualisées en 2024.

8. Le LOA (Location avec Option d'Achat)

Enfin, le LOA déjà évoqué dans mon guide 2023, représente un contrat permettant de louer un bien immobilier avec la possibilité de l'acheter ultérieurement. Le locataire verse une redevance mensuelle incluant le loyer, avec un montant d'épargne fixée qui sera déduite du prix du bien en cas d'achat. À la fin du contrat, le locataire peut choisir d'acquérir le bien au prix convenu à l'avance ou de le restituer au propriétaire. Cette option offre au locataire la possibilité d'essayer le logement avant de s'engager dans un achat définitif. Ecrivez-moi pour plus de détails sur l'éligibilité, la procédure et les obligations, ses avantages et ses obligations.





Tendances du Marché Immobilier 2024

Analyse des Prix de l'Immobilier





• Yvelines (78)

En 2024, les Yvelines continuent d'afficher une dynamique immobilière particulière. Le prix médian des appartements s'établit à 4 659 €/m², enregistrant une légère baisse de 1 % sur un an, mais une hausse notable de 25 % sur cinq ans. Les maisons, quant à elles, ont un prix médian de 3 366 €/m² avec une augmentation de 3 % sur l'année et de 18 % sur cinq ans.

Les villes phares comme Versailles, Saint-Germain-en-Laye et Chatou affichent des prix bien au-dessus de la moyenne départementale. Par exemple, Versailles présente des prix allant jusqu'à 9 018 €/m² pour les maisons et 6 747 €/m² pour les appartements.



• Évolution des Tendances

En 2024, la tendance générale du marché immobilier en Île-de-France est marquée par une stabilité des prix, voire une légère baisse dans certaines zones, en réponse aux ajustements économiques postpandémie et à l'évolution des taux d'intérêt.

Les Yvelines et le Val-d'Oise ne font pas exception, bien que certaines villes des Yvelines continuent d'afficher une forte attractivité, tirant les prix vers le haut.



• Val d'Oise (95)

Le marché immobilier du Val-d'Oise montre également des signes de robustesse. Le prix médian des appartements y est de 3 106 €/m², et celui des maisons de 3 842 €/m². En comparaison avec les Yvelines, le Val-d'Oise propose des tarifs légèrement plus abordables, ce qui attire de nombreux acquéreurs cherchant un compromis entre proximité de Paris et prix raisonnables.



• Conclusion

Les Yvelines et le Val-d'Oise représentent deux marchés immobiliers distincts mais complémentaires au sein de l'Île-de-France. Les prix élevés dans des villes prestigieuses des Yvelines contrastent avec les valeurs plus modérées du Val-d'Oise, offrant ainsi un large éventail d'options aux acquéreurs potentiels. En 2024, la dynamique du marché reste influencée par des facteurs macroéconomiques et locaux, nécessitant une analyse attentive pour les investisseurs et les acquéreurs.



Importance des Services de Proximité dans le Choix Immobilier des Clients





1. Écoles et Éducation

Les familles avec enfants accordent une grande importance à la qualité des écoles locales. La proximité d'établissements scolaires réputés peut augmenter la demande et la valeur des propriétés dans les zones concernées. Les écoles internationales et bilingues sont particulièrement attractives pour les familles expatriées.

2. Transports

L'accessibilité et la connectivité via les transports en commun et les infrastructures routières sont des critères cruciaux pour les acheteurs immobiliers. Une bonne desserte en transports publics réduit les temps de trajet et améliore la qualité de vie, ce qui rend les propriétés dans ces zones plus attractives. Les projets d'amélioration des infrastructures de transport peuvent également anticiper une augmentation de la valeur immobilière dans les zones concernées.

3. Commerces et Services

La proximité des commerces, des centres de santé, des loisirs, et des services quotidiens est un facteur déterminant dans le choix d'un logement. Un accès facile à ces commodités améliore le confort de vie et peut considérablement augmenter l'attractivité et la valeur des propriétés.

En conclusion, pour chaque transaction, nous nous efforçons de définir les services de proximité tels que les écoles, les transports, et les commerces qui jouent un rôle essentiel dans le choix immobilier de nos clients. Ceci afin d'assurer non seulement la qualité de vie des résidents mais aussi la valeur et l'attrait des propriétés dans les zones concernées.





Projection sur tendances futures du Marché Immobilier 2025



Perspectives Économiques et Tendances





• Yvelines (78)

Yvelines (78) Les projections pour 2025 dans les Yvelines montrent une tendance à la stabilisation des prix, avec des ajustements modérés à la baisse dans certaines zones, principalement en réponse à la hausse des taux d'intérêt et à une demande en léger recul. Les villes les plus attractives comme Versailles, Saint-Germain-en-Laye, et Chatou devraient conserver des prix élevés en raison de leur attrait culturel, historique et leur proximité avec Paris. La baisse des prix dans les Yvelines pourrait atteindre environ 3 % par an pour les maisons et 4,8 % pour les appartements.



• Val d'Oise (95)

Le Val-d'Oise continue d'attirer les acquéreurs grâce à des prix plus abordables comparés aux Yvelines et à Paris. Les prix des maisons et des appartements dans le Val-d'Oise devraient suivre une trajectoire similaire avec des baisses modérées, estimées entre 2 % et 4 % annuellement jusqu'en 2025. Cette région reste attractive pour les familles et les primo-accédants cherchant un bon compromis entre qualité de vie et accessibilité financière.



Quelques services appréciables de Proximité dans les Yvelines et le Val d'Oise



• Yvelines (78)

1. Écoles et Éducation

- **Établissements de renom** : Les Yvelines abritent plusieurs établissements scolaires de haute qualité, notamment à Versailles et Saint-Germain-en-Laye. Les lycées comme le Lycée Hoche à Versailles sont très réputés.

- **Éducation internationale** : Des établissements comme l'École Internationale de Saint-Germain-en-Laye attirent des familles internationales grâce à leurs programmes bilingues et internationaux.

2. Transports

- **Réseau de transport** : Les Yvelines bénéficient d'un excellent réseau de transport, avec des lignes de RER (A et B), de nombreux trains régionaux (Transilien), et des autoroutes comme l'A13 et l'A12, facilitant l'accès à Paris et aux autres régions.

- **Nouvelles infrastructures** : Les projets de prolongement du RER E (Éole) et de la future ligne 18 du Grand Paris Express amélioreront encore l'accessibilité.

3. Commerces et Services

- **Centres commerciaux** :

Les centres commerciaux comme Parly 2 au Chesnay et Vélizy 2 offrent une vaste gamme de boutiques, restaurants, et services.

- **Proximité des services** :

Les villes des Yvelines disposent de nombreux services de proximité tels que des supermarchés, des pharmacies, et des centres médicaux, notamment à Versailles et Saint-Germain-en-Laye.





1. Écoles et Éducation

• Diversité éducative

Le Val d'Oise propose une variété d'écoles publiques et privées de qualité. L'École Internationale Pontoise est un des exemples d'institutions qui attirent les familles exigeantes.

• Enseignement supérieur

L'Université de Cergy-Pontoise est un centre d'enseignement supérieur reconnu, attirant de nombreux étudiants.

2. Transports

• Réseau de transport

Le Val d'Oise est bien desservi par les transports en commun, avec le RER C et D, et les lignes de train H et J du Transilien. Les autoroutes A15 et A1 facilitent les déplacements vers Paris et au-delà.

• Améliorations prévues

Les projets de prolongement des lignes de métro et de RER dans le cadre du Grand Paris Express renforceront encore l'accessibilité et la connectivité du département

3. Commerces et Services

• **Zones commerciales :** Des zones commerciales comme Les 3 Fontaines à Cergy et My Place à Sarcelles offrent une grande diversité de commerces et de services.

• Accessibilité des services

Les villes du Val d'Oise disposent de nombreux services de proximité, y compris des centres médicaux, des supermarchés, et des équipements de loisirs.



Facteurs Influent



• Impact des Taux d'Intérêt

La hausse des taux d'intérêt a refroidi le marché, limitant l'accès au crédit pour de nombreux acheteurs potentiels. Cette tendance devrait continuer à influencer le marché, poussant les prix à la baisse tout en augmentant les délais de vente.



• Évolutions Démographiques et Sociétales

Les Yvelines et le Val-d'Oise représentent deux marchés immobiliers distincts mais complémentaires au sein de l'Île-de-France. Les prix élevés dans des villes prestigieuses des Yvelines contrastent avec les valeurs plus modérées du Val-d'Oise, offrant ainsi un large éventail d'options aux acheteurs potentiels. En 2024, la dynamique du marché reste influencée par des facteurs macroéconomiques et locaux, incitant à une analyse attentive pour les investisseurs et les acheteurs.



• Attractivité Locale

Les Yvelines, avec leurs richesses naturelles et culturelles, maintiennent une forte attractivité. Des villes comme Rambouillet, avec son environnement naturel, et Conflans-Sainte-Honorine, avec ses charmants quais, continueront d'attirer les acheteurs. Le Val-d'Oise, bien que moins prisé que les Yvelines, bénéficie de prix plus abordables et de bonnes connexions avec Paris, ce qui en fait une option intéressante pour les familles et les jeunes professionnels.



Impact de la Technologie sur l'Immobilier

La Numérisation et les Outils en Ligne





1 - Visites Virtuelles

Les visites virtuelles ont révolutionné le marché immobilier, permettant aux acquéreurs potentiels de visiter des biens sans quitter leur domicile. Grâce à la réalité virtuelle (VR) et aux vidéos à 360 degrés, les clients peuvent explorer les propriétés en détail, améliorant ainsi l'expérience d'achat et réduisant le besoin de déplacements physiques. Cette technologie accélère le processus de sélection et permet aux acquéreurs de visiter plus de biens en moins de temps.



2 - Signatures Électroniques

La signature électronique simplifie considérablement les transactions immobilières. Elle permet aux parties de signer des documents de vente, de location ou de financement en ligne, éliminant les délais postaux et réduisant les risques liés à la perte de documents. Les outils comme DocuSign et Adobe Sign sont largement utilisés pour sécuriser et authentifier les signatures, rendant le processus plus rapide et plus efficace.



3 - Portails immobiliers et outils de recherche en Ligne

Les plateformes en ligne comme SeLoger, Le Bon Coin, et Meilleurs Agents offrent une visibilité accrue des biens immobiliers. Ces portails permettent aux utilisateurs de filtrer les propriétés par prix, localisation, et autres critères, rendant la recherche plus ciblée et efficace. De plus, les outils d'estimation en ligne aident les vendeurs à fixer des prix compétitifs et les acquéreurs à évaluer le marché.



4 - Intelligence Artificielle et Big Data

L'IA et le Big Data jouent un rôle de plus en plus important dans le secteur immobilier. Les algorithmes d'IA analysent d'énormes volumes de données pour prévoir les tendances du marché, évaluer les prix des biens et recommander des propriétés aux acquéreurs potentiels. Des outils comme Zillow utilisent des modèles prédictifs pour fournir des estimations précises de la valeur des propriétés, améliorant ainsi la prise de décision pour les investisseurs et les acquéreurs.

Certains d'entre vous connaissent mon implication dans le secteur des hautes technologies présentées régulièrement sur mon site www.acd-inc.fr.



Dans l'interview « [INTERVIEW IMMOBILIER FORMATION](#) » je démontre mon cheminement professionnel dans cette branche.



5 - Gestion de la Relation Client (CRM)

Les solutions CRM spécifiques à l'immobilier, comme Salesforce et HubSpot, permettent aux agents immobiliers de gérer efficacement leurs interactions avec les clients. Ces outils centralisent les informations client, automatisent les suivis, et facilitent la communication, augmentant ainsi la satisfaction client et la productivité des agents.



Impact Global sur le Processus de Vente et d'Achat

L'intégration de ces technologies dans le secteur immobilier a transformé les processus de vente et d'achat de manière significative





Efficacité Accrue

Les transactions sont plus rapides grâce aux outils numériques qui réduisent les délais administratifs.



Accessibilité

Les acquéreurs peuvent explorer des biens à distance, ce qui est particulièrement utile pour les investisseurs étrangers ou ceux qui déménagent sur une autre région.



Transparence

Les portails en ligne et les outils de recherche fournissent des informations détaillées et mises à jour en temps réel, rendant le marché plus transparent.



Expérience Client Améliorée

Les outils CRM et les visites virtuelles offrent une expérience plus personnalisée et engageante pour les clients, augmentant leur satisfaction et leur confiance.





Pour compléter, évoquons la PropTech (Property Technology)

Elle désigne l'ensemble des technologies innovantes qui transforment le secteur immobilier. Ce mouvement inclut des startups et des entreprises technologiques qui développent des solutions pour améliorer divers aspects du marché immobilier, de la gestion des biens à la transaction, en passant par la construction et la gestion des infrastructures.



Principales Innovations de la PropTech



1. Gestion Intelligente des Bâtiments (Smart Buildings)

Les bâtiments intelligents utilisent l'Internet des Objets (IoT) pour intégrer des systèmes de gestion énergétique, de sécurité, et de maintenance prédictive. Par exemple, des capteurs peuvent surveiller la consommation d'énergie en temps réel et ajuster les systèmes de chauffage et de climatisation pour maximiser l'efficacité énergétique.

2. Blockchain et Transactions Sécurisées

La blockchain est utilisée pour créer des registres immuables des transactions immobilières. Cette technologie permet de sécuriser les contrats et de réduire les risques de fraude. Les «smart contracts» (contrats intelligents) automatisent et sécurisent les transactions, rendant le processus plus transparent et fiable.

3. Plateformes de Financement Participatif (Crowdfunding)

Le crowdfunding immobilier permet aux investisseurs de participer à des projets immobiliers avec des montants plus faibles. Des plateformes comme RealtyMogul et Fundrise offrent des opportunités d'investissement diversifiées, rendant le marché immobilier accessible à un plus grand nombre d'investisseurs.

4. Intelligence Artificielle (IA) et Big Data

L'IA et le Big Data sont utilisés pour analyser les tendances du marché, prévoir les prix des biens, et fournir des recommandations personnalisées aux acquéreurs et aux vendeurs. Les entreprises peuvent utiliser ces technologies pour optimiser leurs stratégies de marketing et de vente.

5. Réalité Virtuelle et Augmentée (VR/AR)

La réalité virtuelle (VR) et la réalité augmentée (AR) permettent des visites virtuelles immersives de propriétés, offrant aux acquéreurs potentiels une meilleure visualisation des biens sans avoir à se déplacer physiquement. Ces technologies sont également utilisées dans la conception et la planification des projets de construction.

6. Solutions de Gestion Locative

Les logiciels de gestion locative automatisent la collecte des loyers, la gestion des baux, et la communication avec les locataires. Ils permettent également de suivre les demandes de maintenance et de coordonner les réparations, améliorant ainsi l'efficacité opérationnelle pour les propriétaires et les gestionnaires immobiliers.





Quel impact de la PropTech sur le Secteur Immobilier ?





1. Accélération des Transactions

Les technologies de la PropTech rendent les transactions immobilières plus rapides et plus transparentes. Les processus qui prenaient auparavant des semaines peuvent désormais être complétés en quelques jours grâce à l'automatisation et à la digitalisation.

2. Amélioration de l'Expérience Client

Les outils numériques et les plateformes en ligne améliorent l'expérience des clients en offrant plus de commodité, de transparence et de personnalisation. Les acquéreurs et les locataires peuvent facilement accéder à des informations détaillées, comparer les biens, et effectuer des visites virtuelles.

3. Optimisation des Coûts et des Opérations

Les solutions de gestion intelligente des bâtiments et les outils de maintenance prédictive permettent de réduire les coûts opérationnels et d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Les propriétaires peuvent ainsi maximiser la valeur de leurs actifs tout en réduisant leur impact environnemental.

4. Nouvelles Opportunités d'Investissement

Le crowdfunding et d'autres formes de financement participatif démocratisent l'accès à l'investissement immobilier, permettant à un plus grand nombre de personnes de participer à des projets immobiliers rentables.





Stratégies d'Investissement Immobilier

Impact des Projets d'Urbanisme
sur la Valeur des Propriétés





L'investissement locatif est une stratégie populaire pour générer des revenus passifs et construire un patrimoine. Voici quelques conseils essentiels et un aperçu des avantages fiscaux pour optimiser votre investissement.

Conseils pour l'Investissement Locatif

I. Choisir la Bonne Localisation

La localisation est cruciale pour la rentabilité d'un investissement locatif. Optez pour des zones avec une forte demande locative, proches des commodités, des transports publics, et des zones d'emploi. Les villes dynamiques comme Paris, Lyon, Bordeaux, et des zones touristiques comme la Côte d'Azur sont des exemples de lieux attractifs.

II. Analyser le Marché

Locatif Étudiez le marché local pour comprendre les prix de l'immobilier et les loyers pratiqués. Une analyse approfondie des tendances du marché locatif vous aidera à fixer un loyer compétitif tout en assurant une bonne rentabilité.

III. Calculer la Rentabilité

Il est essentiel de calculer la rentabilité brute et nette de votre investissement. La rentabilité brute se calcule en divisant le loyer annuel par le prix d'achat du bien. La rentabilité nette prend en compte les charges, les impôts, les frais de gestion, et les éventuels travaux.

IV. Financer son Projet

Évaluer les options de financement disponibles, y compris les prêts bancaires et les dispositifs d'aides publiques. Profitez des taux d'intérêt bas et des conditions de crédit favorables pour optimiser votre investissement.

V. Diversifier les Types de Biens

Diversifiez vos investissements en choisissant différents types de biens (appartements, maisons, locaux commerciaux) et en considérant des dispositifs spécifiques comme la location meublée ou les résidences de services (étudiantes, seniors, etc.).



Diversification du Portefeuille Immobilier

Suggestions pour Minimiser les Risques



La diversification est essentielle pour minimiser les risques et maximiser les rendements d'un portefeuille immobilier. Voici des stratégies clés pour diversifier efficacement votre portefeuille immobilier.

1. Diversification Géographique

Investir dans différentes régions permet de réduire le risque lié à une zone géographique spécifique. Les conditions économiques, les réglementations et la demande locative peuvent varier considérablement d'une région à l'autre. En diversifiant géographiquement, vous pouvez équilibrer les risques et les opportunités.

- **Investir dans différentes villes et régions** : par exemple, combiner des investissements à Paris avec des propriétés dans des villes à croissance rapide comme Lyon, Bordeaux, ou des régions touristiques comme la Côte d'Azur.
- **Marchés internationaux** : considérez également des investissements à l'étranger dans des marchés stables et prometteurs pour diversifier encore plus votre portefeuille (demandez notre dossier spécial « international »).





2. Diversification par Type de Propriété

Investir dans différents types de biens immobiliers peut équilibrer le portefeuille et réduire les risques spécifiques à un type de bien.

- **Résidentiel vs. Commercial :**

Diversifiez entre les biens résidentiels (appartements, maisons) et les biens commerciaux (bureaux, commerces, entrepôts).

- **Location meublée vs. Location nue :**

Les locations meublées peuvent offrir des rendements locatifs plus élevés, tandis que les locations nues peuvent attirer des locataires à plus long terme. (Demandez nous notre dossier spécial « meublé »).

- **Biens spécifiques :**

Considérez des investissements dans des résidences de services (résidences étudiantes, seniors, tourisms), qui peuvent offrir des avantages fiscaux intéressants et des revenus stables.

3. Diversification par Stratégie d'Investissement

Utiliser différentes stratégies d'investissement permet de répartir les risques et de saisir différentes opportunités de marché.

- **Investissement locatif traditionnel :** acheter des biens pour les louer à long terme.

- **Flip immobilier :** acheter des biens à rénover et à revendre rapidement avec une plus-value.

- **Crowdfunding immobilier :** participer à des projets immobiliers via des plateformes de financement participatif, ce qui permet d'investir des montants plus faibles dans divers projets.





4. Diversification par Durée de Location

Varier les durées de location peut équilibrer les flux de revenus et les risques associés.

- **Locations à court terme** : Idéales pour les zones touristiques, elles peuvent offrir des rendements élevés mais sont souvent plus volatiles.
- **Locations à long terme** : Stabilité des revenus locatifs et moins de gestion quotidienne, idéale pour les zones urbaines avec une forte demande locative stable.

5. Diversification par Cycle de Marché

Investir à différentes étapes du cycle de marché immobilier peut répartir les risques liés aux fluctuations économiques.

- **Acquisition pendant les périodes de baisse** : Acheter des biens lorsque les prix sont bas pour maximiser les gains en période de reprise.
- **Vente pendant les périodes de hausse** : Profiter des périodes où les prix sont élevés pour réaliser des gains en capital.



6. Diversification par Taille et Échelle

Investir dans des biens de différentes tailles et échelles peut réduire les risques associés à un type de bien spécifique.

- **Petites unités** : Appartements ou maisons individuelles, idéales pour la flexibilité et la gestion plus facile.
- **Grands complexes** : Immeubles d'appartements ou blocs commerciaux, offrant des économies d'échelle et des flux de revenus diversifiés liés de multiples locataires.



Avantages de la Diversification



- **Réduction des risques** : En diversifiant, vous répartissez le risque entre différents types de biens et régions, ce qui peut atténuer les impacts négatifs d'un marché spécifique.
- **Optimisation des rendements** : Une diversification bien planifiée peut maximiser les rendements en capturant les opportunités de différents segments du marché immobilier.
- **Flexibilité et résilience** : Un portefeuille diversifié est plus flexible et résilient face aux fluctuations économiques et aux chocs du marché.



VI. Gérer Efficacement le Bien

Une bonne gestion locative est cruciale pour minimiser les périodes de vacances et les impayés. Vous pouvez gérer le bien vous-même ou faire appel à une agence de gestion locative pour plus de tranquillité d'esprit.



Avantages Fiscaux de l'Investissement Locatif

Dispositif Pinel

Le dispositif Pinel permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt en contrepartie de la mise en location d'un logement neuf ou rénové dans des zones éligibles. La réduction d'impôt peut atteindre jusqu'à 21 % du prix de revient du bien, étalée sur 12 ans.

Location Meublée Non Professionnelle (LMNP)

Le statut LMNP offre des avantages fiscaux intéressants, notamment l'amortissement du bien et des meubles, ce qui permet de réduire significativement le montant imposable des revenus locatifs. Ce dispositif est particulièrement adapté pour les petites surfaces et les résidences de services.

Loi Censi-Bouvard

La loi Censi-Bouvard s'applique aux investissements dans les résidences de services (étudiantes, seniors, tourisme). Elle offre une réduction d'impôt de 11 % du montant investi et la possibilité de récupérer la TVA sur l'achat du bien.

Déduction des Charges

Les propriétaires peuvent déduire de nombreuses charges de leurs revenus locatifs, telles que les intérêts d'emprunt, les frais de gestion, les travaux d'entretien et de réparation, les assurances, et les taxes foncières. Cela permet de réduire le revenu imposable et, par conséquent, l'impôt à payer.

Déficit Foncier

Lorsque le montant des charges déductibles dépasse le revenu locatif, il est possible de générer un déficit foncier. Ce déficit peut être imputé sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an, réduisant ainsi l'impôt sur le revenu.





- **Effectuer des Travaux de Rénovation :**

Investir dans la rénovation énergétique et esthétique du bien peut attirer des locataires de meilleure qualité et augmenter le loyer.

- **Proposer des Services Supplémentaires :**

Offrir des services comme le Wi-Fi, le ménage ou la fourniture de mobilier peut rendre le bien plus attractif, en particulier pour les locations meublées.

- **Adapter le Loyer au Marché :**

Ajustez régulièrement le loyer en fonction du marché pour rester compétitif et maximiser vos revenus.

Pour maximiser la rentabilité et sécuriser vos investissements immobiliers, il est essentiel d'adopter une stratégie personnalisée et rigoureuse. Nous offrons une expertise avérée et un accompagnement sur mesure pour répondre à vos besoins spécifiques.



*Vous avez un projet immobilier en tête ?
Je suis à votre disposition pour vous guider et vous conseiller.
Ensemble, nous pouvons définir les meilleures stratégies pour
optimiser vos investissements.*

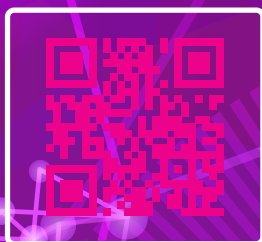
*N'attendez plus pour bénéficier d'un accompagnement
personnalisé et d'une expertise reconnue.*

*Contactez-moi dès aujourd'hui pour discuter de vos objectifs
et transformer vos idées en réussites concrètes.
de vos projets immobiliers une réalité.*

Votre dévoué,

David Mesmacque





Programmes et Subventions pour la Rénovation Énergétique des Logements Existants

Directrice organisation

DAVID MESMACQUE

Ici encore, le vaste sujet de la rénovation énergétique m'incite à vous présenter les différentes solutions qui se présente à vous. Pour Thomas et moi-même depuis 2023 nous avons étudié tous les aspects de cette transition depuis son origine en complétant, en temps réels, nos acquis afin de vous accompagner sans que vous ayez à vous inquiéter de l'organisation pour une mise en place efficace. Cf témoignages sur notre blog.

La rénovation énergétique des logements existants est essentielle pour améliorer l'efficacité énergétique, réduire les factures d'énergie et diminuer l'empreinte carbone. En France, plusieurs programmes et subventions sont disponibles pour aider les propriétaires à financer ces travaux.



1. MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov' est une aide financière mise en place par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour encourager les travaux de rénovation énergétique.

- **Conditions** : Ouverte à tous les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, ainsi qu'aux copropriétés pour les parties communes.
- **Montant** : Variable en fonction des revenus du foyer et du type de travaux réalisés. Les ménages aux revenus modestes peuvent obtenir des aides plus importantes.
- **Travaux éligibles** : Isolation thermique, changement de système de chauffage, ventilation, audit énergétique, etc.
- **Procédure** : Les travaux doivent être réalisés par des professionnels certifiés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).



2. Éco-Prêt à Taux Zéro eco-PTZ)

L'Éco-PTZ est un prêt sans intérêt destiné à financer des travaux de rénovation énergétique.

- **Conditions** : Accessible à tous les propriétaires occupants ou bailleurs, sans condition de ressources.
- **Montant** : Jusqu'à 50 000 € selon le type et le nombre de travaux réalisés.
- **Travaux éligibles** : Isolation thermique, installation de systèmes de chauffage performants, travaux de réhabilitation énergétique globale, etc.
- **Durée de remboursement** : Jusqu'à 20 ans pour les travaux les plus importants.





3. Aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)

L'ANAH propose plusieurs aides pour améliorer la performance énergétique des logements.

- **Habiter Mieux Sérénité** : Destinée aux ménages modestes, cette aide finance les travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %.

o **Montant** : Jusqu'à 50 % du montant total des travaux, plafonné à 30 000 €.

- **Habiter Mieux Agilité** : Pour des travaux spécifiques comme le changement de chaudière, l'isolation des murs ou des combles.

o **Montant** : Variable en fonction des travaux et des ressources du foyer.



4. Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)

Les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, carburants) sont obligés de promouvoir l'efficacité énergétique auprès de leurs clients via les CEE.

- **Conditions** : Ouvert à tous, sans condition de ressources.
- **Aides** : Primes ou bons d'achat pour financer une partie des travaux de rénovation énergétique.
- **Travaux éligibles** : Isolation, chauffage, régulation et programmation du chauffage, etc.
- **Procédure** : Les travaux doivent être réalisés par des professionnels certifiés RGE



5. TVA Réduite à 5,5 %

Pour encourager la rénovation énergétique, les travaux éligibles bénéficient d'un taux de TVA réduit à 5,5 %.

- **Conditions** : Les travaux doivent concerner des logements achevés depuis plus de deux ans.
- **Travaux éligibles** : Isolation thermique, installation d'équipements de chauffage performants, travaux de réhabilitation énergétique globale, etc.





6. Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)

Le CITE a été progressivement remplacé par MaPrimeRénov', mais certaines dépenses réalisées avant le 1er janvier 2021 restent éligibles.

- **Conditions** : Accessible aux propriétaires occupants, sans condition de ressources.
- **Montant** : Variable en fonction des travaux réalisés et des dépenses engagées.
- **Travaux éligibles** : Isolation, équipements de chauffage utilisant des énergies renouvelables, etc.



7. Aides des Collectivités Locales

Certaines régions, départements et communes proposent des aides spécifiques pour la rénovation énergétique.

- **Subventions** : Montant et conditions variables selon les collectivités.
- **Travaux éligibles** : Souvent similaires à ceux éligibles aux aides nationales, mais peuvent inclure des spécificités locales.
- **Procédure** : Se renseigner auprès des autorités locales pour connaître les dispositifs disponibles



Conclusion

Les programmes et subventions pour la rénovation énergétique sont nombreux et variés, offrant des solutions adaptées à tous les types de propriétaires et à différentes situations financières. Nous nous occupons de toutes les démarches pour nos clients afin d'éviter les erreurs et les pertes de temps précieux. Pour maximiser les aides disponibles, nous cumulons plusieurs dispositifs lorsque cela est possible et nous consultons des professionnels certifiés RGE pour réaliser les travaux nécessaires.



Qualité de Vie et Urbanisme

Impact des projets d'urbanisme sur la valeur des propriétés



Les projets d'urbanisme jouent un rôle crucial dans le développement des territoires et ont un impact significatif sur la valeur des propriétés. Voici un résumé des principaux effets des projets d'urbanisme sur la valeur immobilière.



1. Amélioration des Infrastructures et des Transports

Les projets d'urbanisme incluent souvent la construction ou l'amélioration des infrastructures de transport, comme les routes, les réseaux de transport en commun (métro, tramway, bus), et les pistes cyclables.

- **Accessibilité Accrue :**

Une meilleure accessibilité et des temps de trajet réduits augmentent l'attrait des zones concernées, ce qui peut entraîner une hausse des prix de l'immobilier. Par exemple, l'extension des lignes de métro à Paris a systématiquement entraîné une augmentation des prix des propriétés situées à proximité des nouvelles stations

- **Développement des Quartiers :**

La création de nouvelles routes et l'amélioration des transports en commun peuvent revitaliser des quartiers en déclin, attirant de nouveaux habitants et investisseurs



3. Développement Commercial et Résidentiel

Les grands projets d'urbanisme incluent souvent le développement de centres commerciaux, de bureaux, et de nouveaux logements.

- **Économie Locale :**

Le développement commercial crée des emplois et stimule l'économie locale, ce qui peut augmenter la demande pour les propriétés résidentielles à proximité.

- **Offre et Demande :**

La construction de nouveaux logements peut influencer l'offre sur le marché immobilier. Une augmentation significative de l'offre peut stabiliser ou même réduire les prix dans certaines circonstances, tandis que des développements bien planifiés peuvent créer des quartiers attractifs et augmenter les valeurs immobilières



2. Création d'Espaces Publics et Verts

Les projets d'urbanisme prévoient souvent la création de parcs, de jardins, et d'espaces publics, ce qui améliore la qualité de vie des résidents.

- **Attractivité et Bien-être :**

Les espaces verts et publics augmentent l'attrait d'un quartier en offrant des lieux de détente et de loisirs. Cela a un effet positif sur la demande immobilière et, par conséquent, sur les prix des propriétés environnantes.

- **Santé et Environnement :**

Des études montrent que la proximité des espaces verts peut améliorer la santé mentale et physique des résidents, ce qui renforce encore la valeur des biens immobiliers





4. Renouveau Urbain et Gentrification

Les projets de renouvellement urbain visent à rénover et revitaliser des zones urbaines en déclin.

- **Rénovation et Modernisation :**

La modernisation des infrastructures et des bâtiments peut transformer des quartiers autrefois négligés en zones résidentielles prisées, augmentant ainsi les valeurs immobilières.

- **Gentrification :**

Ce processus peut parfois entraîner une augmentation des loyers et des prix de l'immobilier, rendant les quartiers moins accessibles pour les résidents historiques à faible revenu. Cependant, cela peut également attirer des investissements et améliorer la qualité de vie globale.





5. Réglementations et Normes de Construction

Les changements dans les réglementations urbanistiques et les normes de construction influencent également la valeur des propriétés.

- **Normes Écologiques :**

L'adoption de normes écologiques strictes peut augmenter les coûts de construction initiale, mais les bâtiments conformes à ces normes peuvent bénéficier de primes vertes et d'une demande accrue des acheteurs soucieux de l'environnement.

- **Zonage et Usage des Sols :**

Les modifications du zonage et de l'usage des sols peuvent augmenter ou diminuer la valeur des propriétés en fonction de la densité permise et des types d'usage autorisés.



Conclusion

Les projets d'urbanisme ont un impact significatif sur la valeur des propriétés à travers l'amélioration des infrastructures, la création d'espaces verts, le développement commercial et résidentiel, le renouvellement urbain et les changements dans les réglementations. Bien que nous insistions sur le fait que tout acquéreur en verve se doit de se tenir informé, rien ne nous échappe. Nous intervenons en amont pour optimiser le plaisir de l'investissement engagé. Pour les futurs investisseurs, il est crucial de surveiller les projets d'urbanisme en cours et à venir pour anticiper les variations de valeur immobilière et prendre des décisions éclairées.



Expérience Client et Services Personnalisés de dmsc



- **Services Après-Vente :** vous trouverez sur notre site et nos réseaux sociaux professionnels, l'ensemble des actions menées avant et après la naissance de votre projet.
- **Programmes de Fidélité :** tous nos clients sont satisfaits et nous demandent une nouvelle étude chaque fois que nécessaire. Nos programmes de fidélité sont encourageants pour vous comme pour nous, votre satisfaction étant notre fer de lance permanent. Nos accompagnements vous permettent de bénéficier d'un acquis permanent pour de futures transactions.

Pour la rédaction de ce livre blanc, j'ai consulté et synthétisé diverses sources fiables et professionnelles. Les informations sur les tendances du marché immobilier, les réglementations, les aides financières et les aspects technologiques ont été tirées de sites spécialisés comme Le Figaro Immobilier, SeLogger, PAP.fr, Notaires de France, et L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Ces références permettent d'assurer une couverture précise et actuelle des sujets abordés, tout en respectant les droits d'auteur et en évitant tout risque de plagiat.

«La Suite de Notre Aventure Commence Ici»

Nous espérons que ce livre blanc vous a apporté des informations précieuses sur les tendances du marché immobilier, les réglementations, les aides financières, et les innovations technologiques qui façonnent le secteur aujourd'hui. Ces éléments sont essentiels pour vous aider à prendre des décisions éclairées et optimiser vos investissements.

Pour discuter plus en détail de vos projets immobiliers et bénéficier de conseils personnalisés, nous vous invitons à prendre rendez-vous avec Thomas et moi-même. Nous serons ravis de vous accompagner dans vos démarches et de vous offrir notre expertise pour réussir vos projets. N'hésitez pas à nous contacter pour planifier un prochain rendez-vous.

À très bientôt !

Votre dévoué,

David Mesmacque

06 27 50 95 51



dm@dm-sc-int.com

Création et mise en page
réalisées par Sylvie Mesmacque

Sylvie M Designer



MERCI POUR VOTRE LECTURE

N'hésitez plus !

Le livre Blanc de
DAVID MESMACQUE
2024