

Résidentiel : la reprise est-elle enfin là ?

Les premiers signes de la reprise se font sentir sur le marché du résidentiel. Après deux années de baisse, le volume de transactions se redresse, retrouvant même son niveau de 2015. Des disparités régionales se dessinent toutefois et un marché à deux vitesses, entre le neuf et l'ancien se confirme. En outre, le printemps de l'immobilier est déjà menacé par les zones d'ombre économiques, géopolitiques et fiscales qui s'accroissent en 2025.

Après deux ans de chute vertigineuse, le marché immobilier semble enfin se stabiliser depuis la fin 2024. Le nombre de transactions se redresse légèrement sur les derniers mois, s'établissant à sept cent quatre-vingt-douze mille ventes en France sur douze mois glissants, à fin décembre 2024, légèrement au-dessus du nombre de transactions enregistrées en 2015 (sept cent quatre-vingt-dix mille),

quoique toujours en recul de 9 % sur un an et de 35 %, comparé à 2021, l'année record enregistrée par les notaires de France avec un million deux-cent-treize mille transactions réalisées.

La baisse des taux, conjuguée à une inflation globale en décline dans la zone euro, a redonné du pouvoir d'achat aux Français. « La hausse des taux d'intérêt avait fait perdre environ vingt-et-un mètres carrés de pouvoir d'achat aux ménages, soit une pièce et demie en dix-huit mois »,

signale Christian de Kerangal, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (Ieif).

La décision de la Banque centrale européenne, en décembre dernier, de réduire, pour la quatrième fois consécutive, ses taux d'intérêt directeurs, abaissant ainsi le taux principal de refinancement de 3,40 à 3,15 %, le taux de prêt marginal de 3,65 % à 3,40 % et le taux de rémunération des dépôts de 3,25 % à 3 %, a ainsi permis aux acquéreurs de regagner, dans



Christian de Kerangal, directeur général de l'Ifi.



Yann Jéhanno, président du réseau Laforêt.



Grégory Beurrier, dirigeant du réseau Expertimo.



Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo.

la foulée, dix mètres carrés de capacité d'achat. « *Le marché a retrouvé un peu d'air grâce à l'amélioration graduelle de la solvabilité des ménages* », observent, pour leur part, les Notaires de France. L'effet n'a pas tardé à se faire ressentir en agence. « *Sur un an, la demande a connu une accélération forte, atteignant + 15 % au niveau national* », se réjouit Yann Jéhanno, président du réseau Laforêt qui enregistre, depuis janvier 2025, un sursaut de 8 % de la demande à l'échelle nationale, comparée à 2024, représentant près de la moitié de la croissance annuelle.

Fin de la baisse des prix

Les prix sont quasi stables, oscillant entre - 0,4 % et 1 % sur un an, selon la Fnaim. Sur un an, ils restent orientés à la baisse dans les plus grandes villes, sauf à Nice et Lille où ils sont en légère hausse. Les prix à Paris se stabilisent après avoir baissé de 11 % depuis septembre 2020, ce qui en fait la zone où les prix auront le plus baissé.

Les grandes villes et leur périphérie ont subi de plein fouet la hausse des taux. Dans les zones rurales, les prix sont en légère hausse (+1,2 %). « *La tendance à la stabilisation des prix devrait se confirmer dans les prochains mois, et les volumes devraient poursuivre leur léger redressement* », assure la Fédération nationale de l'immobilier. Preuve de la fin de la baisse des prix, les marges de négociation reculent fortement (à 4,72 %, contre 5,9 % fin 2024) et les délais de

vente se sont allongés à quatre-vingt-dix jours (soit deux jours de plus). En outre, les Français fléchissent majoritairement leur projet immobilier vers les appartements (+ 18 %, contre + 11 % pour les maisons). « *Si la demande repart, le contexte demeure inflationniste et les acquéreurs se tournent vers des logements plus abordables et adaptés à des budgets surveillés. Et pour cause, les appartements nécessitent des coûts d'entretien et de fonctionnement moindres, tout en profitant d'une mutualisation des charges via la copropriété* », explique Yann Jéhanno.

Un constat partagé par Grégory Beurrier, dirigeant du réseau Expertimo : « *La baisse des prix n'a pas compensé la hausse des taux. En effet, avec une durée de détention moyenne de neuf ans, un propriétaire paie dorénavant son bien 27 % plus cher que lorsque les taux étaient autour de 1 %, soit 9x (4 %-1 %) ! Il faudrait donc que les prix baissent à nouveau de 19 % (après une première baisse de 10 %) pour compenser l'écart de taux. Ainsi, tant que le marché n'aura pas baissé d'autant, les Français resteront dans une posture d'achat plus défavorable qu'entre 2015 et 2021* ». Une reprise, donc, mais en douceur.

L'investissement locatif repart... timidement

Le marché de l'investissement résidentiel reste, lui, mitigé. « *L'immobilier souffre de la comparaison avec des placements plus liquides et garantis, tels*

que les obligations, livrets ou comptes à terme », indique Christian de Kerangal. Premier signal, les investisseurs institutionnels restent le pied sur le frein, tout en gardant un œil sur le marché. « *L'évolution des fonds paneuropéens ouverts destinés aux institutionnels montre qu'une seule des classes d'actifs qu'ils achètent est le résidentiel... mais à l'étranger, sur des portefeuilles décotés ou en build-to-rent en Espagne, en Grande Bretagne ou en Allemagne* », poursuit le directeur général.

Même tiédeur chez les particuliers qui reviennent timidement sur le marché. « *Cela fait sept ans que l'on sert un discours sur les rentes de l'immobilier, la hausse de la fiscalité, des droits de mutation ou les normes de rénovation énergétique. Tout cela a fini par plomber l'investissement locatif qui, avant 2018, représentait jusqu'à 27 % des transactions. Ce chiffre est retombé, à ce jour, à 16 %* », déplore Yann Jéhanno.

Un frémissement se fait toutefois sentir depuis le début de l'année. « *Les investisseurs ont compris que l'immobilier était arrivé à un point bas et que les prix allaient repartir à la hausse d'ici la fin de l'année* », observe Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo. L'emballement de la Bourse face à l'imprévisibilité du président américain Donald Trump, le climat géopolitique instable et explosif jouent en faveur de la pierre qui, plus que jamais, conforte son statut de valeur-refuge. « *Depuis février, le renversement de tendance au profit de l'immobilier s'est nettement accentué* », confirme le spécialiste. →

Les conditions de crédit s'améliorent

La relance est supportée par la stratégie commerciale volontariste des banques, réparties dans une stratégie de conquête de nouveaux clients. « Avec la baisse des taux directeurs et des taux d'intérêt, annoncés à 2,5 % d'ici la fin de l'année, les banques multiplient les appels du pied pour se refinancer », constate Souheil Yansi.

En mars, Cafpi annonçait des taux obtenus atteignant, en moyenne, 3,08 % sur quinze ans (égal à février), 3,07 % sur vingt ans (- 6 centièmes) et 3,20 % sur vingt-cinq ans (-4 centièmes). Les profils les plus solides continuent de pleinement profiter de la baisse des taux avec, en mars, jusqu'à 2,67 % sur dix ans (- 8 centièmes), 2,80 % sur quinze ans (- 9 centièmes), ou encore 2,95 % sur vingt-cinq ans (- 4 centièmes), confirmant le passage sous la barre des 3 % du mois précédent.

Si le financement des résidences principales constitue 90 % des dossiers de crédit, les portes s'ouvrent plus largement pour l'investissement locatif. Restent, néanmoins, le frein des normes du Haut conseil de stabilité financière (HCSF) et les limites du seuil d'endettement autorisé qui pèsent sur la demande. « Avec la baisse des prix et des taux depuis quinze mois, l'équilibre financier a été plus facile à atteindre, et de nouveaux dossiers d'investissement ont été présentés, mais il n'y a pas eu de ruée vers le crédit », tempère Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artemis courtage. Au sein du réseau, la part des demandes de crédit pour un investissement stagne à 10 %, contre plus de 20 % avant le Covid.

Des efforts sont faits sur les crédits travaux, notamment de rénovation énergétique, qui intéressent les investisseurs dans l'ancien. « Certaines banques commencent à offrir des points de décote de 0,10 ou 0,20, abaissant le taux de crédit à 2,90 %, en contrepartie d'un gain de deux classes au DPE », précise Ludovic Huzieux. Des offres soumises à conditions et à l'engagement de travaux de la part des emprunteurs.



Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artemis courtage.



Joseph-Marie Absil, directeur investissement résidentiel d'Avision Young.

Des zones d'ombre se dessinent

Le printemps de l'immobilier, tant attendu, se profile donc, mais des zones d'ombre se dessinent déjà sur la reprise. Sur le plan national, d'abord. Depuis le 1^{er} avril dernier, la loi de finances pour 2025 donne la possibilité aux départements d'augmenter les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) jusqu'à 5 %, en vue de compenser la baisse de leurs recettes fiscales, envoi un signal négatif aux investisseurs. « Pour les secundo-accédants dans l'ancien – les primo-accédants et le marché du neuf ne sont pas concernés –, cette application entraîne un surcoût de 500 euros par tranche de 100 000 euros », calcule la plate-forme SeLoger. Pour un bien de 300 000 euros, l'acquéreur devra ainsi déboursier 1 500 euros supplémentaires dans les départements ayant adopté la hausse. C'est le cas de l'Aisne, du Calvados, de la Creuse, du Finistère, des Pyrénées-Orientales, des Yvelines, du Morbihan (au 1^{er} juin) et la Seine-et-Marne (au 1^{er} juillet). « Le relèvement des DMTO, conjugué à l'interdiction de location des logements DPE G, au durcissement des règles sur le meublé de tourisme et au poids de la fiscalité, risque de ralentir l'investissement locatif », regrette Joseph-Marie Absil, directeur investissement résidentiel d'Avision Young.

A l'échelle internationale, ensuite, les incertitudes économiques – menace d'explosion des droits de douane américains – et crispations géopolitiques (guerre en Ukraine et Moyen-Orient)

n'offrent pas un climat serein pour l'investissement. En témoigne le niveau historique-haut du taux d'épargne des Français (18 %, contre 14 % avant le Covid). En outre, la mise en œuvre du méga-plan de relance de 500 milliards d'euros de l'Allemagne pour son économie pourrait relancer l'inflation. « Christine Lagarde n'a pas exclu une pause de la baisse des taux directeurs de la BCE, qui pourrait rendre les taux d'intérêt des banques moins attractifs au deuxième trimestre et retarder, par conséquent, le rebond attendu du volume de transactions immobilières », anticipe Christian de Kerangal.

SCPI résidentielles, l'alternative aux bureaux

Sur le marché de la pierre-papier, la suppression du Pinel remet à l'honneur les SCPI résidentielles, jusqu'alors dans l'ombre des SCPI fiscales.

Alors que la défiance vis-à-vis du bureau persiste, les particuliers n'hésitent plus à se tourner vers ces produits d'investissement qui leur paraissent plus résilients. Ces SCPI de niche, à l'image de Sofiprime commercialisée par Sofidy, ciblent un immobilier haut de gamme et patrimonial. Positionné sur le marché parisien intra-muros, essentiellement dans le centre-ouest de Paris, le véhicule déploie une logique de capitalisation plus que de distribution. « Nous sélectionnons des actifs soumis à une décote d'au moins 25 % en raison d'une occupation liée à la loi 1948, à un voyage sans rente ou par un locataire protégé de plus de 65 ans », indique Julien Bouchet, directeur d'investissements de Sofidy. Dans une optique de plus-value à long terme, Sofiprime détient vingt-sept actifs granulaires en copropriété, et un prix de part qui a augmenté de +34 % en neuf ans. « Notre stratégie repose sur la création de valeur par la revente, parfois après travaux », ajoute le directeur. La SCPI donne la possibilité aux porteurs de parts d'accéder à un immobilier parisien situé dans des arrondissements cotés →

(VI^e, VII^e, VIII^e, et XVI^e). « Nous recherchons l'effet coup de cœur, sur un marché haut de gamme où la rareté est synonyme de qualité », précise-t-il. Sofiprime qui a collecté 400 000 euros en 2024 (après 1,5 million d'euros en 2023 et 10 millions en 2022) entend poursuivre la densification de son maillage à Paris, en ajoutant de nouvelles pièces à sa collection.



Julien Bouchet, directeur d'investissements de Sofidy.



Manuel Ravier, cofondateur d'Investissement-Locatif.com.

Ancien : vers un printemps immobilier ?

Au cours des trois derniers mois, les prix de l'ancien ont progressé de +0,3 % au niveau national. Aucun segment du marché n'a échappé à ce changement de tendance avec, cependant, quelques disparités.

Depuis le début de l'année seules quatre des plus grandes métropoles françaises sur onze affichent des résultats négatifs (- 1 % à Rennes, - 1,1 % à Bordeaux, - 2,2 % à Lille et - 2,4 % à Nantes), rapporte Meilleurs Agents. A titre de comparaison, elles étaient huit dans ce cas en 2024.

Parmi celles qui ont basculé dans le vert en 2025, certaines connaissent même de très belles variations. A l'image de Lyon (+ 1,7 %) et de Toulouse, dont les prix ont gagné 2,2 % en trois mois : c'est la ville qui a vu ses prix le plus fortement augmenter durant les douze derniers mois (+ 3,3 %). Paris a, quant à elle, grimpé de +0,7 % depuis janvier. *A contrario*, en Ile-de-France, les prix continuent de régresser (- 0,2 %), tirés par les Hauts-de-Seine (- 0,9 %) et la Seine-Saint-Denis (- 0,5 %), une baisse qui reste insuffisante pour relancer significativement l'offre. « Avec l'arrivée du printemps, période traditionnellement dynamique dans l'immobilier ancien, les vendeurs doivent faire attention à ne pas se fermer de belles opportunités en restant accrochés à des prix qui ne correspondent plus à la réalité », prévient Yann Jéhanno.

Pour la première fois, l'Ile-de-France voit ainsi ses délais de vente (cent-un jours, soit sept jours en plus) dépasser ceux en régions (quatre-vingt-dix-neuf jours, soit un jour de plus). « Cette situa-

tion met en évidence l'écart entre les prix demandés et les capacités de financement des acquéreurs, qui prennent davantage leur temps pour finaliser leur projet. Elle reflète aussi leur besoin de sécuriser leur acquisition et d'évaluer les charges liées au logement et, le cas échéant, les coûts de rénovation avant l'achat. L'attentisme des vendeurs est également nourri par l'éventualité d'un retour des acquéreurs au printemps et d'un rebond des prix », ajoute le président du réseau Laforêt. A Paris, en revanche, ces délais se sont réduits de neuf jours, tombant à quatre-vingts jours en raison d'une demande plus forte et d'une offre plus limitée.

Où investir en 2025 ?

Ces disparités imposent aux investisseurs de bien choisir la ville où investir. « Dans les grandes métropoles, l'essentiel de la baisse des prix est passé, à l'exception de Lyon qui enregistre l'une des plus fortes baisses de 3,79 % entre mars 2024 et mars 2025, avec un prix ramené à 4 594 €/m², contre 5 070 € en décembre 2022 », observe Yann Jéhanno. Paris retrouve une hiérarchie des prix semblable à celle de 2018, avec les arrondissements de l'Est valorisés à 8 000 €/m², ceux de l'Ouest à 9 000 € et les arrondissements centraux à 11 000 €. Sur le marché du neuf, les promoteurs ont ajusté leur prix, avec des baisses de 10 % sur les nouveaux programmes, se rapprochant des prix de l'ancien. Pour le président du réseau Laforêt, les banlieues et la périphérie des grandes métropoles, où

les ménages sont installés après la pandémie, représentent toujours des réservoirs de baisses des prix. Si Lille, Paris et Lyon restent des valeurs sûres sur le plan patrimonial, les villes comme Rennes et Montpellier sont également très regardées par les investisseurs, intégrant le top 5 des destinations où il fait bon investir en 2025.

A noter qu'à Marseille, le prix moyen du mètre carré s'établit à 3 698 euros au 1^{er} avril, confirmant son statut de « métropole la moins chère de France ».

Moyennant un investissement à long terme (au moins vingt ans), le quartier de Noailles, connu pour la tristement célèbre rue d'Aubagne où deux immeubles se sont effondrés, faute de rénovation, en 2018, est un secteur en devenir, proche du vieux centre et des commerces de proximité. Il en est de même pour la rue de la Belle de Mai située derrière la gare, où un bien peut se vendre à 1 200 €/m² « L'Etat, via la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national Aix-Marseille-Provence (SPLA-IN AMP), a investi lourdement dans la réhabilitation du quartier », indique François-Xavier Guis, président de la chambre Fnaim d'Aix-Marseille-Provence, qui rappelle, au passage, que la métropole n'est pas (encore) soumise à l'encadrement des loyers.

Manuel Ravier, cofondateur d'Investissement-Locatif.com, préconise, quant à lui, les villes moyennes étudiantes, telles que Rouen ou Toulon, « où l'on peut viser des rendements longues durées de 5 à 7,5 % sur des typologies T1 et T2 ».

Le LMNP, toujours attractif, mais...

Le coup de rabot de la loi de finances 2025 sur le statut LMNP (location meublée non professionnelle), qui réintègre les amortissements dans le calcul de la plus-value, accroissant d'autant la base taxable à la sortie du dispositif rebat les cartes du marché locatif. « Le LMNP conserve son attrait fiscal dans les villes qui vont prendre de la valeur, ainsi que dans les métropoles où le marché locatif est très tendu », soutient Souheil Yansi.



Pour ce dernier, les communes d'Ile-de-France connectées à Paris par les réseaux de transports existants et ceux à venir (les nouvelles lignes du Grand Paris Express), en moins de trente minutes, offrent un marché d'opportunités, dans une cinquantaine de villes du bassin d'emplois francilien.

Si l'attractivité du LMNP demeure pour la location meublée, le meublé de tourisme est dans le viseur du législateur. Bien que suspendue, la réforme fiscale (loi Le Meur) qui devait s'appliquer dès 2025 sur la location touristique s'appliquera bien en 2026. Celle-ci prévoit d'aligner les règles du régime micro-BIC applicable aux loueurs de meublés de tourisme non classés (type locations Airbnb) sur celles, moins avantageuses, du régime microfoncier applicable aux loueurs de logements non meublés.

En outre, dans les communes qui font la chasse aux meublés de tourisme (les stations balnéaires, les villes touristiques), il devient de plus en plus difficile d'obtenir la commercialité pour louer son bien. « La meilleure façon, pour les bailleurs de courte durée, de sécuriser leur investissement et d'obtenir une autorisation pérenne est de payer un droit d'entrée en acquérant un local commercial et de demander un changement d'usage à

la mairie pour le mettre en location », explique Manuel Ravier.

Si cette opération est délicate à Paris, dont la mairie veut réguler le nombre de meublés touristiques, elle est réalisable dans plusieurs villes de la Côte d'Azur (Nice ou Toulon), dont la politique locale vise à augmenter les capacités d'accueil des touristes. Enfin, dans le cadre d'une stratégie d'investissement active, avec une revente à dix ans, il peut être judicieux d'opter pour la société civile immobilière (SCI) ou la Sarl à l'IS (impôt sur les sociétés). « Ces structures permettent de réinvestir les fonds issus d'une revente, tout en bénéficiant d'une fiscalité plus souple », suggère Souheil Yansi.

Le DPE, levier de création de valeur

Contrainte pour les propriétaires, l'interdiction de louer des biens au diagnostic de performance énergétique classé G (et bientôt F, en 2028) peut aussi se révéler une opportunité. « Le DPE est un levier de création de valeur », résume Joseph-Marie Absil.

Les marchands de biens l'ont bien compris. En achetant des biens issus de ventes contraintes (divorce, succession,

déménagement) et considérés comme des passoires thermiques, ils cumulent les leviers de négociation. Au cumul, le taux de décote à l'acquisition peut atteindre jusqu'à 30 % en dessous du prix du marché. « A Paris, l'achat d'un bien à rénover avec une décote de 15 % peut délivrer une rentabilité entre 4 et 4,5 % et jusqu'à 6 % en couronne parisienne (hors Seine-Saint-Denis), qui plus est, lorsqu'un complément de loyer se justifie par la remise à neuf du bien », explique Souheil Yansi. Le parc locatif francilien, vétuste, représente, à ce titre, un vaste terrain de jeu, de plusieurs dizaines milliers de biens, pour les investisseurs en rénovation.

Mais encore une fois, des limites existent à ces opérations. Les derniers étages d'immeubles classés G sautent difficilement de classe énergétique, faute de pouvoir isoler, voire accéder aux combles. Quant aux micro-surfaces de moins de quinze mètres carrés, le coût des travaux pour les sortir de l'état de passoire thermique et la perte de surface qu'ils vont engendrer annulent l'avantage de la décote. « La valorisation par la rénovation vaut pour les biens dits normaux, mais n'est pas systématique. Elle dépend des caractéristiques du bâti, mais également du règlement de copropriété et →

Le marché du luxe repart de plus belle

Avec un regain d'activité de +35 % depuis octobre 2024, le marché du luxe (de 1 à 100 millions d'euros) commence bien l'année, porté par la baisse des prix (-10 % en moyenne et jusqu'à -20 % pour un rez-de-chaussée avec travaux). « Après des années de hausses uniformes, favorisées par les taux d'intérêt bas, le relief des prix du marché reprend sa forme normale », affirme Richard Tzipine, directeur général de Barnes. Les vendeurs commencent à baisser les prix et les acheteurs reviennent.

Dans un contexte géopolitique trouble, la pierre de prestige confirme sa position de valeur-refuge. « Face à un avenir incertain, les grandes fortunes plébiscitent la sécurité de la pierre », assure le directeur.

A Paris, les biens exceptionnels, dotés d'une vue sur la tour Eiffel, la Seine ou encore Notre-Dame, et les appartements clés en main sont très recherchés.

En Haute-Savoie, les stations comme Courchevel, Méribel et les Trois-Vallées continuent d'échapper aux aléas du marché, bénéficiant d'une demande internationale continue.

A Méribel, le prix au mètre carré en immobilier neuf s'élevait à 20 000 € en 2019. En 2025, il atteint 25 000 à 30 000 €. Sur la Ri-



Richard Tzipine, directeur général de Barnes.

viera, le marché des résidences secondaires, à Cannes et Saint-Tropez, les ventes de biens dont la valeur dépasse 10 millions d'euros repartent depuis janvier. Dans le bassin d'Arcachon, la demande reste forte et les prix peuvent atteindre 10 millions d'euros sur les maisons de première ligne de bord de mer. Au Cap-Ferret et à la dune du Pilat, le marché des biens de 3 à 5 millions d'euros, souvent à destination de résidences secondaires, se porte bien.

Seul bémol, les vendeurs qui ont acheté au plus haut de la période de taux bas résistent encore à la dévalorisation de leur bien. Dans la capitale, cet attentisme rend plus difficile le taux de rotation des ménages. « Le XVII^e arrondissement, qui concentre de nombreux appartements familiaux, souffre particulièrement de ce

phénomène; pour bon nombre de ces familles, il n'est pas facile de "lâcher" des prêts à 1 % pour basculer sur les taux d'aujourd'hui », constate Richard Tzipine qui se dit globalement optimiste en 2025. « Nous sommes repartis sur la même tendance qu'en 2022, l'année de tous les records. Le double effet de la baisse des prix et des taux joue pleinement », ajoute-t-il.

Et les grandes fortunes entendent bien en profiter.

de la capacité du propriétaire à réaliser, ou non, des travaux d'amélioration des performances énergétiques », concède Grégory Beurrier. Afin de sécuriser son investissement, les sociétés de gestion proposent des offres packagées, avec une garantie sur le budget travaux défini en amont et les performances du bien à la sortie.

L'option colocation, pour booster les rendements

De plus en plus prisés, les investissements en colocation ou en *coliving* permettent de ressortir une rentabilité plus forte sur des marchés en forte tension locative. « C'est un modèle d'habitat qui se popularise car il répond aux attentes de la société, en proposant un mélange parfait entre intimité et communauté. Il intéresse aussi un public de primo-investisseurs qui envisageaient d'investir dans un logement en Pinel, qui sont à la recherche de projets clés en main et qui ont une vraie sensibilité pour les nouveaux modes de vie urbains », constate Christophe Baudat, directeur général de Colosseum Invest (ex-Colocatère).

La société identifie le foncier dans le parc diffus, et s'occupe des travaux, de la décoration et de la gestion du bien. Elle commercialise deux types d'offres, meublées ou nues : les projets en mono-location, à partir de 100 000 euros pour un studio, et les produits en colocation, à partir de 200 000 euros. A Strasbourg, elle propose un 31 m² remis à neuf, meublé et équipé, pour un budget total (frais de notaires inclus) de 137 000 euros, assorti de la garantie énergétique d'obtenir, après travaux, la lettre D au DPE. La rentabilité brute de cet investissement s'élève à 5,23 % et 3,82 % net. Sur le même marché strasbourgeois, un produit de cinq chambres en colocation de 108 m² est affiché à 459 000 euros, pour une rentabilité brute de 6,81 % et de 5,5 % net. « Les grands appartements familiaux, mal classés au DPE, se prêtent particulièrement aux travaux de rénovation et à leur transformation en colocation, dans des villes étudiantes où la demande surpasse l'offre », confirme Yann Jéhanho.

Lyon stabilise ses prix

A Lyon, pas de remontée des prix mais une stabilisation. « Il y a beaucoup de négociations pour chaque transaction, surtout lorsqu'il s'agit de biens à rénover, pénalisés par un mauvais classement au DPE », indique Pascal Pancrazio, président de la chambre Fnaim-Rhône. Les acquéreurs ont le choix et ne s'en privent pas. Pour la première année, en 2025, le pouvoir d'achat immobilier des Lyonnais a progressé grâce à l'effet conjugué de la baisse des prix et des taux d'intérêt, accompagné de la hausse des salaires. L'investissement dans les meublés, majoritairement de tourisme, s'envole dans la métropole, aggravant la pénurie de logement. La production de neuf a baissé de 50 %, alors que les besoins ne cessent d'augmenter. « Même s'il est redevenu possible de décrocher des permis de construire, un temps gelés par la mairie, les prix restent trop élevés pour les particuliers, les opérateurs ne pouvant pas absorber des baisses de prix comparables à l'ancien », souligne le président. Reste les bailleurs sociaux, subventionnés par la mairie, pour sortir des programmes. En périphérie, Saint-Etienne offre une rentabilité imbattable avec un prix du foncier très bas (1 300 €/m²) et des loyers dans la moyenne, mais présente un risque à la revente. Grenoble reste une commune attractive (2 600 €/m²) en dépit de problèmes d'insécurité. Clermont-Ferrand affiche 2 200 €/m². Dans le pays de Gex, les prix dépassent les 5 000 € à Anney et avoient, en moyenne, les 4 500 € en Haute-Savoie.



Pour les investisseurs aguerris, il est aussi possible d'investir dans une maison, située en grande banlieue des métropoles, où ces logements ont du mal à trouver preneurs pour de la résidence principale. « Pour un budget de l'ordre de 450 000 euros, un investisseur, maîtrisant la filière travaux et les démarches administratives, peut espérer un rendement brut de 10 %, voire davantage, en divisant une maison pour y accueillir des étudiants comme des travailleurs en mobilité », confirme-t-il, anticipant, avec la fin du Pinel, un effet report du marché du neuf au profit de l'ancien à rénover.

Neuf : un regain d'optimisme

2024 a été une hécatombe pour le logement collectif neuf, en recul de 12,3 % par rapport à 2023 : le plus bas niveau depuis des décennies, s'alarme la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Moins de dix mille logements ont été mis en vente au quatrième trimestre 2024, un seuil historiquement bas qui traduit l'essoufflement total du marché. Sur l'année, les mises en vente ont chuté de 50 % par rapport à 2022. La production est à l'arrêt. Les ventes aux investisseurs institutionnels ont reculé de 9,7 %, tandis que celles des investisseurs privés ont plongé

de 11,7 %. Les professionnels entretenaient, toutefois, une lueur d'espoir en 2025, avec la stabilisation des ventes aux propriétaires occupants sur l'ensemble de 2024 (+0,7 %), portée par une hausse des ventes encourageante au dernier trimestre (+18,2 %), notamment grâce à l'amélioration des conditions de financement. L'extension du prêt à taux zéro (PTZ) sur l'ensemble du territoire national, depuis le 1^{er} avril, et l'exonération temporaire des donations pour l'achat d'un logement collectif neuf, appliquée jusqu'au 30 juin 2026, sont des signaux encourageants. « Un regain d'optimisme se dessine pour la profession. La crise du logement neuf est un problème majeur qui n'est plus ignoré par les pouvoirs publics », déclare Pascal Boulanger, président de la FPI.

L'approche des élections, période sensible où le nombre d'autorisations et de mises en chantier chute dans les communes, laisse cependant prévoir un redémarrage de la promotion immobilière seulement vers la fin 2026-2027.

Après le Pinel, le LLI particuliers

Autre avancée pour les investisseurs : le logement locatif intermédiaire (LLI), aussi appelée « Pinel institutionnel ».



Initialement réservé aux institutionnels (bailleurs sociaux, compagnies d'assurance), ce dispositif a été ouvert aux particuliers en 2024 grâce à une modification de la loi de finances. Cette extension leur permet désormais de bénéficier des avantages jusque-là réservés aux professionnels, à savoir :

une TVA réduite (TVA intermédiaire à 10 %, selon l'article 279-0 bis A du CGI), un prix d'achat inférieur de 15 à 18 % par rapport au marché, et un crédit d'impôt sur la taxe foncière pendant vingt ans.

Pour les logements achevés à compter du 1^{er} janvier 2023, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est transformée en un crédit d'impôt sur les sociétés (article 220 Z septies du CGI) d'égal montant (TFPB et taxes additionnelles, sauf taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et de même durée.

Pour investir en LLI, les particuliers doivent passer par des structures juridiques adaptées telles que la SCI, qui simplifie la transmission du patrimoine aux héritiers et propose une fiscalité avantageuse. En outre, des conditions doivent être respectées. Dans le cadre de l'investissement locatif 2025, le bien doit être loué pendant au moins quinze ans.

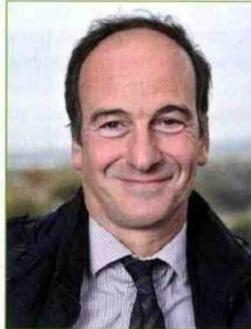
Le LLI est conditionné au respect de plafonds de ressources identiques à ceux du dispositif d'investissement locatif Pinel, ainsi qu'au respect de plafonds de loyers. Enfin, le dispositif cible des zones géographiques stratégiques (zones A et B1), caractérisées par une forte attractivité locative.

Une fenêtre s'ouvre pour les investisseurs

Pour Philippe Jarlot, président de MDH Promotion et des Promoteurs du Grand Paris, une fenêtre s'ouvre pour l'investissement dans le neuf. « Entre le PTZ et le LLI investisseur particulier, on ne peut plus dire que l'Etat n'a rien fait pour le



Christophe Baudat, directeur général de Colosseum Invest.



Philippe Jarlot, président de MDH Promotion.



Norbert Fanchon, président du groupe Gambetta.

secteur ! On peut désormais oser investir dans le neuf et c'est le moment d'y aller, alors que la Bourse se fait plus imprévisible », conseille-t-il.

La rentabilité d'un investissement dans le neuf étant plus faible que dans l'ancien, il s'agit d'acheter au bon prix. « Les programmes ont baissé leurs prix de 5 à 10 % selon les promoteurs », indique le président. Dans le secteur du Grand Paris, des communes comme Saclay ou Montfermeil, qui accueilleront le nouveau métro (lignes 15, 16 et 17), les prix avoisinent les 4000 €/m² à Montfermeil. A Bagneux ou à Saint-Maur-des-Fossés, où ils avaient atteint des sommets,

les promoteurs ont corrigé leurs prix, passant de 8 500 €/m² à 7 500 €/m². De la même façon, les villes situées au sud de Paris, moins médiatisées que Saint-Ouen ou Saint-Denis, sont à regarder, car elles présentent un bon mix propriétaires et locataires. « Si l'on choisit le bon programme et le bon promoteur, l'on peut facilement dépasser les 4 % de rendement, ce qui n'a rien à envier aux SCPI ! », souligne Philippe Jarlot.

Le LLI investisseur privé porte aussi une promesse d'amélioration de la rentabilité. « La TVA à 10 % fait gagner 8,33 % sur le prix d'achat. Avec une SCPI à l'IR [impôt sur le revenu, ndlr], qui permet de récupérer la taxe foncière payée à la ville, soit un mois de loyer, l'investisseur bénéficie d'une décote de 16 % qui vaut bien le Pinel », calcule le président. Et plus la durée de détention est longue (jusqu'à vingt ans), plus le rendement sera amélioré. A titre d'exemple, un trois-→

La Bretagne redémarre

S'il est un peu tôt pour parler de reprise, le marché breton redémarre. « Les acheteurs nous contactent, les vendeurs sont fébriles », constate Jérôme Lebrun, président de la chambre Fnaim Bretagne. La région a enregistré 45 498 ventes en 2024, soit une baisse de 20 % sur un an glissant (elle comptait 68 934 ventes en 2021). Les Parisiens viennent toujours s'installer en Bretagne, notamment à Saint-Malo (4 700 €/m²), mais dans une proportion moindre, comparé à l'après-Covid. Les communes qui ont augmenté la fiscalité sur les résidences secondaires et régulé le meublé de tourisme ont mis un coup de frein aux investissements locatifs, qui s'ajoute aux défauts de paiement. « Il y a un réel sentiment de défiance des bailleurs vis-à-vis des locataires », observe le président. Résultat, la pénurie de biens perdue dans les communes les plus prisées. « Des propriétaires ont libéré leur meublé de tourisme pour racheter une résidence secondaire », ajoute-t-il. Même dans les communes où la hausse de la taxe d'habitation sur les maisons de vacances atteint 40 %, notamment dans les communes du littoral les plus touristiques, l'engouement des acheteurs ne se tarit pas. Les trois villes privilégiées par les investisseurs restent Rennes (3 700 €/m²) pour sa population étudiante, Brest (2 100 €/m²), pour son bon rapport qualité/prix, et Vannes (4 200 €/m²), aussi bien pour les locations saisonnières qu'à l'année. « D'une façon générale, les grandes villes et la côte résistent. Dans les terres, c'est plus difficile », résume Jérôme Lebrun. Les prix au mètre carré s'élèvent à 2 700 € à Dinan, 5 400 € à Dinard, 2 700 € à Lorient et 1 700 € à Saint-Brieuc.



© Gabriel Gongé

pièces de 66 m², valorisé 250 000 euros, en TVA à 20 %, à Arpajon ou à Lieusaint, retombera à 226 167 euros en LLI, grâce à la TVA à 10 %. Le gain sur la taxe foncière s'élèvera à 16 293 euros. Avec un apport personnel de 25 000 euros, des mensualités de crédit sur quinze ans fixées à 510 euros et un loyer (hors charges) établi à 964 euros par mois, la rentabilité brute de cet investissement s'élève à 5 % et le taux de rendement interne (TRI) à 6,3 %.

Si le LLI prend doucement le relais du Pinel, il n'a toutefois pas encore trouvé sa place. La possibilité d'investir dans ce dispositif sans créer de SCI, actuellement étudié par l'Etat, devrait contribuer à le démocratiser.

Maison individuelle vs. logements collectifs

Produit rêvé des Français, la maison individuelle (avec jardin) connaît un destin contrarié. Entre l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette), la densification des zones urbaines et les tensions sur le pouvoir d'achat, les projets de construction sont au point mort. Même dans les zones rurales, où le foncier est dispo-

nible, les prix de la construction et de l'énergie ont gelé le marché, qui a divisé par trois ses volumes. L'extension du PTZ à la construction d'une maison individuelle apporte une bouffée d'oxygène au secteur. « Cette mesure, très attendue par la profession, va avoir un effet booster sur les ventes ! De moins cinquante mille transactions l'an dernier, nous anticipons cinquante mille ventes en 2025 », se réjouit Norbert Fanchon, président du groupe Gambetta.

En Ile-de-France, de belles opportunités attendent les investisseurs qui, à l'image des institutionnels, peuvent désormais acheter une maison en LLI pour la louer. « Une maison achetée 320 000 euros en deuxième couronne et louée entre 1 000 à 1 200 euros de loyer pendant vingt ans rapportera un rendement d'environ 4,5 % », estime Philippe Jarlot.

Si la maison individuelle est le segment qui a le plus souffert, les programmes de logements collectifs en Vefa, eux, continuent d'intéresser les investisseurs. « Ces contrats juridiques, spécifiques à la France, offrent une garantie pendant et après la construction, avec un paiement au fur et à mesure de la progression du chantier. Ils peuvent être couplés

à l'assurance dommage-ouvrage et à la garantie d'achèvement », explique Norbert Fanchon. Le groupe Gambetta propose, également, des programmes en BRS (bail réel solidaire), où l'acheteur devient propriétaire du bien en nue-propiété, mais loue le terrain au bailleur social. Ces opérations bénéficient, elles aussi, d'une TVA réduite.

Toutefois, Norbert Fanchon en convient, la part des investisseurs dans le neuf, qui représentait plus de 60 % des acheteurs pendant les années Pinel, s'est fortement réduite, aujourd'hui remplacée par les primo-accédants. Seules les résidences gérées ou les meublés neufs trouvent encore preneurs dans le cadre d'un investissement locatif. Gambetta a, dans ce sens, reconfiguré ses programmes meublés pour faire la part belle aux petites surfaces, plus en adéquation avec les attentes du marché. Ces opérations sont éligibles à l'exonération des droits de donation. « Les promoteurs spécialisés dans l'investissement doivent se réinventer », soutient le président, confiant dans leur capacité à saisir des opportunités après deux années noires.

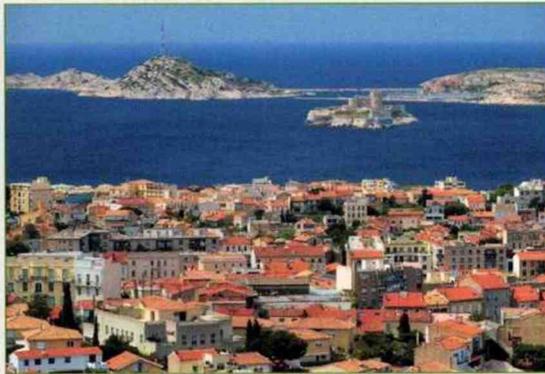
■ Eugénie Deloire

Marseille et sa région : un capital touristique

Après une baisse de 35 % du volume de transactions à Marseille en 2024, le marché se normalise. Les prix progressent de 2,5 % et les biens restent moins longtemps à la vente. Les quartiers les plus prisés demeurent les IV^e et V^e arrondissements, séduisant les Marseillais d'adoption par leurs beaux immeubles en pierre de taille, situés à proximité de la gare TGV.

Ville d'investissement, Marseille continue de délivrer des taux de rendements alléchants, la métropole n'ayant pas appliqué l'encadrement des loyers. « Un appartement refait à neuf sera fixé au prix libre », souligne François-Xavier Guis, président de la chambre Fnaim d'Aix-Marseille-Provence. Si la réglementation sur le meublé touristique a réduit la possibilité de location de cent-vingt à quarante jours, cela n'a pas restreint le marché. « La demande locative reste forte », confirme le président.

Un frein, toutefois, à la hausse des prix et des loyers : le faible pouvoir d'achat des habitants. En périphérie du centre, le quartier



mixte Euroméditerranée (logements, commerces, bureaux) a trouvé son public en créant un nouveau centre de vie moderne à Marseille, près des anciens docks.

Aux alentours, Salon-de-Provence tire les fruits d'une politique municipale favorisant l'installation de commerces de proximité, qui soutiennent le dynamisme de la ville, et le développement d'une offre culturelle et d'espaces publics de qualité. Les prix immobiliers s'élèvent à 2 500 €/m².

Ainsi, la majorité des investissements visent le meublé de tourisme. Cette ancienne ville

médiévale bourgeoise, qui s'est transformée en quinze ans, concentre de nombreux biens à rénover. « De belles opérations de valorisation sont à réaliser dans la ville qui jouit d'un dynamisme économique et de l'activité de la base militaire », affirme François-Xavier Guis.

De bonnes affaires qui vont se multiplier, avec l'interdiction de location des DPE F dès 2028.

