



AVIS D'EXPERT
23 octobre 2025

Immobilier : est-ce le bon moment pour investir / concrétiser son projet ?

Entre prudence et opportunités, le marché retrouve peu à peu ses repères.

Après trois années de crise particulièrement difficiles, le marché immobilier français semble reprendre son souffle et s'engager dans une phase d'accalmie, voire de normalisation. Les taux se stabilisent, les prix poursuivent leur correction et les transactions redémarrent.

Malgré un contexte économique et politique encore fragile – avec une nouvelle dégradation de la note de la France par Standard & Poor's, un mois après celle de l'agence Fitch – les Français restent intéressés par la pierre et souhaitent reprendre leurs projets immobiliers. Alors que les premières discussions sur le PLF 2026 commencent à l'Assemblée nationale, le choc fiscal espéré par le secteur ne semble pas être pour tout de suite mais une grande partie des acquis de 2025 semble perdurer. Une stabilité relative qui offre paradoxalement une certaine visibilité bienvenue aux investisseurs privés.

« Le marché ne redémarre pas en trombe, analyse Grégory Beurrier, président d'EXPERTIMO, mais il montre toutefois des signes d'ajustement plutôt que de rupture. Les fondamentaux restent solides et le rééquilibrage structurel encourageant ouvre des opportunités pour les Français, à condition d'investir avec discernement et stratégie ».

Un marché qui se rééquilibre enfin

Après une année 2024 marquée par une chute historique des transactions, le marché de l'ancien retrouve progressivement de la fluidité. La reprise graduelle se confirme et la FNAIM anticipe même près de 940 000 ventes pour l'ensemble de l'année, soit un rebond de +11 % après deux exercices en net repli.

Sur le front des prix, la tendance est désormais à la stabilisation. Après un recul moyen de 5 à 10 % depuis la mi-2023, la correction se résorbe : les baisses s'atténuent dans la plupart des grandes métropoles et la valeur des biens se réaligne sur les capacités de financement des ménages.

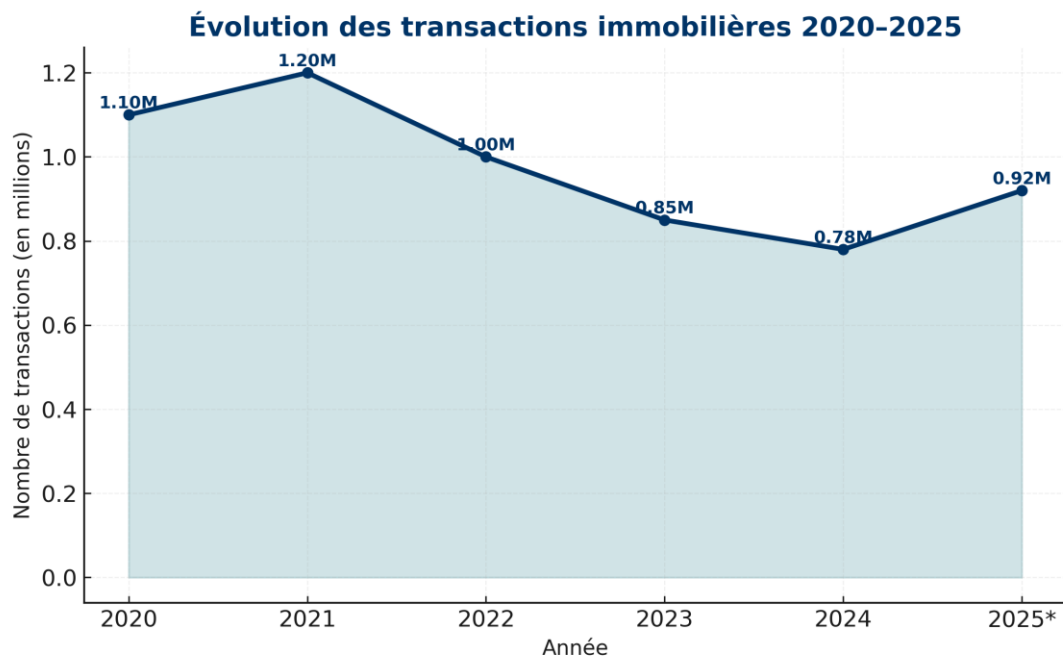
D'ailleurs, le financement immobilier semble également retrouver des conditions plus lisibles. Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA, le taux moyen des nouveaux crédits dans le secteur concurrentiel s'établissait à 3,12 % en septembre 2025, après une stabilisation autour de 3,07 % en milieu d'année. Dans le même temps, les durées moyennes se sont étendues : en 2025, plus des deux-tiers des prêts contractés (67,6 %) sont étalés sur 25 ans. Cette extension des durées permet de diminuer les mensualités et d'élargir l'accès à l'emprunt, notamment pour les primo-accédants ou les profils modestes.

Selon Grégory Beurrier, le marché du financement n'est plus un facteur bloquant : « Avec des taux autour de 3 % sur 20 ans et des durées d'emprunt qui s'allongent, la capacité d'achat retrouve de l'oxygène. Nous sortons d'une logique de survalorisation entretenue par l'argent gratuit. L'immobilier redevient un marché d'usage, où la valeur repose sur les fondamentaux : emplacement, qualité du bien et potentiel locatif ».

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphanie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**Légende :**

Jusque août 21 : euphorie alimentée par la baisse des taux (1,2 Million de transactions)

Août 21 - Mars 24 : 3 ans de baisse continue (pic de recul en 2024 à 780 000 transactions) du fait des prix trop élevés et des taux à plus de 4%

Depuis Mars 24 : Reprise sous l'effet de la baisse des prix et des taux (*professionnels estiment un atterrissage entre 900 000 transactions et 940 000 à fin 2025)

➔ Perspectives : Les prix ne baissent plus, les taux non plus, le marché devrait se stabiliser autour de 900.000 transactions

Un cadre fiscal relativement inchangé, un signe de stabilité bienvenu

Le Projet de Loi de Finances 2026, présenté début octobre, n'apporte initialement ni réforme majeure, ni choc fiscal pour l'immobilier :

- Pas de nouvelle incitation pour soutenir l'investissement locatif ou le neuf.
- Pas de relance spécifique du PTZ, désormais recentré sur le neuf en zones tendues.
- Abandon du projet initial de statut du bailleur privé, et rejet en commission dès mardi 21 octobre des amendements portés par certains députés, alors que le nouveau ministre du Logement, Vincent Jeanbrun, avait annoncé vendredi 17 octobre sa volonté de réintroduire le sujet dans le débat parlementaire.

Toutefois, la commission des finances de l'Assemblée nationale a annoncé ce mardi 21 octobre avoir adopté deux amendements visant à rééquilibrer la fiscalité de la location :

- Micro-foncier : l'abattement fiscal pour la location nue passe de 30 % à 50 %, alignant ainsi les avantages fiscaux avec la location meublée (régime micro-BIC).
- Amortissements en location meublée : les amortissements déductibles, avantage principal de la location meublée non professionnelle, pourraient être supprimés pour tendre vers un équilibre avec la location nue.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphanie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

« La stabilité du cadre fiscal est toujours majoritairement préservée, mais ces amendements montrent que certaines mesures ciblées peuvent affecter la rentabilité relative des différents types de locations, note Grégory Beurrier. Il faudra suivre attentivement la suite du débat parlementaire pour comprendre l'impact réel sur les investisseurs, mais pour l'instant, le marché conserve un environnement lisible et relativement stable, propice à une stratégie patrimoniale réfléchie et à la sécurisation des projets immobiliers. »

Investir aujourd'hui : une question de stratégie et de valeur, pas de timing

Dans ce contexte de normalisation du marché, EXPERTIMO observe un retour mesuré mais solide des investisseurs patrimoniaux. Les primo-accédants, eux, restent prudents mais bien informés, bénéficiant d'un marché plus lisible et de conditions de financement stabilisées.

La sélectivité est désormais essentielle : emplacement, qualité de construction et potentiel locatif demeurent les critères prioritaires pour sécuriser un investissement rentable et durable :

- Des biens résidentiels de qualité, situés dans des zones économiquement solides et résilientes.
- Des placements locatifs offrant un rendement ajusté, privilégiant la stabilité à la spéculation.
- Des actifs conformes aux normes énergétiques, préservant leur valeur à horizon 2030.

« Le bon moment pour investir n'est pas celui du plus bas, mais celui où le marché devient prévisible et cohérent. C'est dans ces phases de normalisation que se construisent les meilleures stratégies patrimoniales » rappelle Grégory Beurrier.

À propos d'Expertimo

Fondé en 2010 et présidé par Grégory Beurrier, Expertimo est un réseau immobilier en plein essor, réunissant plus de 1 000 professionnels – mandataires et agents immobiliers – en France (949) et au Portugal (60). En 2023, l'enseigne a réalisé 3 700 transactions, générant un chiffre d'affaires de 32 millions d'euros.

Son modèle innovant et différenciant repose sur un principe unique : 100 % des commissions sont reversées aux mandataires, en contrepartie d'une cotisation mensuelle fixe de 190 € HT et de frais de dossier de 150 € HT par vente. Ce fonctionnement leur permet d'optimiser leur rentabilité tout en bénéficiant d'un accompagnement sur-mesure du réseau (outils digitaux performants, assistance juridique et administrative, et formations reconnues) afin d'accompagner leurs clients pour l'estimation, la mise en valeur et même la gestion locative de leurs biens.

Grâce à une croissance continue et une présence renforcée sur le territoire, Expertimo s'affirme aujourd'hui comme un acteur majeur du secteur immobilier indépendant.