



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Vertou (44), le 18 mars 2026

Immobilier : un nouveau cycle d'investissement s'ouvre

Après deux années de correction, le marché immobilier semble atteindre un point d'inflexion. Alors que les mises en vente dans le neuf sont tombées à moins de 60 000 logements en 2025 contre environ 130 000 avant la crise, les investisseurs doivent désormais composer avec un marché plus sélectif. Comparatifs à l'appui, Consultim Groupe analyse les nouvelles stratégies d'investissement immobilier à l'heure d'un cycle qui change de nature.

Fin des automatismes, arbitrages plus fins, nouvelles incertitudes fiscales : en 2026, les investisseurs doivent réapprendre à composer avec un marché plus exigeant. À partir de comparatifs chiffrés entre différentes stratégies dans le neuf et dans l'ancien, Consultim Groupe analyse les nouvelles logiques d'investissement à l'œuvre dans un marché en recomposition. La performance dépendra désormais davantage de la sélection des actifs et des stratégies patrimoniales que de la dynamique globale du marché.

Une économie sous contrainte, un marché immobilier en transition

L'environnement macroéconomique français reste contrasté. La croissance s'est établie à +0,9 % en 2025, tandis que le taux d'épargne des ménages atteint 17,9 % des revenus, confirmant l'importance des liquidités disponibles pour l'investissement. Mais derrière cette apparente solidité se cachent des déséquilibres structurels. Depuis 2007, la dette publique française a progressé de 180 %, contre seulement 58 % pour le PIB, creusant l'écart entre richesse produite et dette accumulée.

« La France reste une économie d'épargne. Mais elle entre dans une période d'arbitrages majeurs sur les retraites, la protection sociale ou la compétitivité. Ces choix auront un impact direct sur la manière dont les ménages investissent leur patrimoine », analyse Pierre Sabatier, économiste-prospectiviste.

Dans ce contexte, le marché immobilier entre lui aussi dans une phase de recomposition. La stabilisation progressive des conditions de financement, la persistance d'un niveau d'épargne élevé et les besoins structurels en logements créent les conditions d'un redémarrage graduel du marché.

« Le marché immobilier semble avoir atteint un point bas. Les signaux commencent à s'améliorer, mais il ne faut pas attendre de rebond brutal : la reprise se fera par étapes », observe Pierre Sabatier.

Une production de logements en forte contraction

Le principal choc concerne aujourd'hui la production de logements. Les mises en vente dans le neuf ont fortement chuté, passant d'environ 130 000 logements par an avant la crise à moins de 60 000 en 2025.

« Historiquement, les meilleures opportunités dans le neuf apparaissent lorsque la production se contracte. Nous entrons précisément dans cette configuration », souligne Édouard Fourniau, président de Consultim Groupe.

Contact Presse **Galivel & Associés**

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

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Cette raréfaction de l'offre pourrait progressivement soutenir l'attractivité du logement neuf, dans un contexte où les contraintes énergétiques et réglementaires rendent l'exploitation du parc ancien plus complexe.

Dispositif Jeanbrun : un premier signal pour relancer l'investissement dans le neuf

Dans ce contexte, le dispositif Jeanbrun constitue un premier signal encourageant pour soutenir l'investissement dans le logement neuf. En remettant ce sujet dans le débat patrimonial, il contribue à recréer un intérêt pour les investisseurs particuliers. Mais son paramétrage actuel ne suffira pas, à lui seul, à relancer massivement le marché.

« Le dispositif Jeanbrun va dans le bon sens en redonnant de la visibilité au logement neuf dans les stratégies patrimoniales. Mais ce dispositif reste technique et ne peut pas, à lui seul, relancer fortement le marché », souligne Édouard Fourniau.

Plus exigeant que les dispositifs précédents, il suppose une approche patrimoniale plus sélective et un accompagnement renforcé dans la sélection des opérations.

Comparatif des stratégies : LMNP, nue-propriété et Jeanbrun (neuf) face à la nouvelle donne immobilière

Dans un marché immobilier en recomposition, la question n'est plus seulement de savoir s'il faut investir, mais comment investir. Les simulations présentées par Consultim montrent que si le dispositif Jeanbrun améliore l'attractivité fiscale de l'investissement dans le neuf, il ne bouleverse pas pour autant l'équilibre entre les différentes stratégies immobilières.

Dans une simulation sur 20 ans pour un investissement de 255 000 €, le dispositif Jeanbrun génère un taux de rendement interne (TRI) d'environ 2,06 %, contre 3,01 % pour un investissement en LMNP géré et 4,34 % pour une stratégie en nue-propriété.

Hypothèses :

- Emprunt sur 20 ans / Taux de 3,5 %
- TMI à 41 % / IFI à 0,7 %
- Rendement Jeanbrun : 3 % brut
- Rendement LMNP géré : 4,3 % brut

	Dispositif Jeanbrun intermédiaire	LMNP géré
Capital initial	255 000 €	255 000 €
Frais de notaire	(4 800) €	(4 800) €
Loyers bruts	171 748 €	238 708 €
Loyers nets de charges	109 875 €	179 604 €
Apport	25 980 €	25 980 €
Emprunt (capital et intérêts)	(325 455) €	(325 455) €
Avantage fiscal Jeanbrun	45 215 €	
IFI	(18 264) €	(18 264) €
Fiscalité PV (amortissements réintégrés)	(12 680) €	(11 027) €
TOTAL FLUX (loyers nets - emprunt - fiscalité - apport)	(206 110) €	(179 943) €
Enrichissement	48 890 €	75 057 €
TRI	2,06 %	3,01 %

Ces écarts illustrent la diversité des logiques patrimoniales selon les solutions d'investissement. Le logement neuf, le LMNP géré ou encore la nue-propriété ne s'opposent pas : ils répondent à des objectifs patrimoniaux différents et peuvent s'inscrire dans des stratégies complémentaires.

Contact Presse **Galivel & Associés**

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

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Le LMNP géré privilégie la génération de revenus locatifs dans un cadre fiscal optimisé, tandis que la nue-propriété s'inscrit davantage dans une logique de valorisation patrimoniale à long terme.

Afin d'apporter davantage de lisibilité à ce marché, Consultim a également lancé un baromètre dédié au LMNP dans l'ancien, qui analyse les niveaux de rendement observés sur les différentes typologies de résidences gérées. Les premières données montrent que les actifs « prime » continuent d'offrir des rendements attractifs :

- 4,3 % pour les résidences seniors
- 4,6 % pour les résidences étudiantes
- 5 % à 6 % pour certaines résidences de tourisme ou de santé

Dans un marché plus sélectif, ces solutions continuent d'attirer les investisseurs à la recherche de revenus locatifs et de visibilité sur leurs rendements.

Restaurer la confiance : la condition d'une reprise durable

Au-delà des dispositifs fiscaux ou des conditions de financement, le redémarrage durable du marché immobilier dépendra avant tout du retour de la confiance des investisseurs. Lisibilité des politiques publiques, stabilité du cadre fiscal et visibilité économique constituent aujourd'hui des conditions essentielles pour permettre aux épargnants de se réengager dans l'investissement immobilier.

« Le vrai nerf de la guerre aujourd'hui, c'est la confiance. Sans stabilité et sans visibilité pour les investisseurs, la reprise restera très progressive », conclut Édouard Fourniau.

Dans ce contexte, la reprise devrait se construire progressivement, à mesure que cette confiance se réinstalle.

A propos de Consultim :

Consultim Groupe est un acteur de référence de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création en 1995, le Groupe a commercialisé, via son réseau de partenaires professionnels du patrimoine, plus de 80 000 logements, représentant plus de 13 Md € d'actifs financés et commercialisés.

Le Groupe s'appuie sur plus de 180 collaborateurs et plus de 2 500 partenaires professionnels du patrimoine, et a accompagné plus de 62 500 clients.

Chacune des filiales développe sa propre expertise en solutions d'investissements, tout en s'inscrivant dans l'ADN du groupe et en respectant rigoureusement ses valeurs.

- Cerenicimo : plateforme de sélection et de commercialisation d'immobilier d'investissement neuf : étudiants, mobility, affaires, seniors, médicalisé, tourisme
- iPlus : acteur historique du marché de l'immobilier d'investissement, spécialiste du démembrement de propriété
- Finple : plateforme de crowdfunding dont la mission est de financer l'économie réelle en rapprochant les entrepreneurs et investisseurs
- Consultim Asset Management : société de gestion proposant des produits d'investissement (SCPI Optimale) « nouvelle génération » en phase avec les usages du monde actuel et de demain
- LB2S : spécialiste du marché secondaire et de la revente d'immobilier géré en LMNP et de biens en nue-propriété
- Propertimo : spécialiste de la gestion immobilière. Premier Property Manager dédié à l'immobilier sous bail commercial, Propertimo fait le lien entre les différentes parties prenantes (syndic, exploitant, propriétaire...) et accompagne les investisseurs pendant toute la durée de leur investissement.
- Expertim : expert-comptable immobilier, spécialiste de la location meublée (LMNP et LMP).

Contact Presse **Galivel & Associés**

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

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>