

## Inflation et immobilier : le parfait timing pour investir



Par Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo

*De 2022 à 2024, le marché immobilier français a subi un brusque coup d'arrêt. La hausse rapide des taux d'intérêt a restreint l'accès au crédit, provoquant une chute des transactions et un net repli de l'investissement locatif. En 2024, les lignes ont bougé. Si l'inflation décroît 2,3 % en 2024, après +5,7 % en 2023, elle reste relativement élevée ; pour rappel entre 2002 à 2021, elle n'a dépassé le seuil de 2,0 % annuel, qu'à quatre reprises (2003, 2004, 2008 et 2011). Les prix immobiliers se sont ajustés, les taux se sont stabilisés...et les opportunités réapparaissent. Loin d'être une période propice à l'attentisme, le moment est, au contraire, stratégiquement idéal pour investir dans la pierre.*

### 2022–2023 : le choc des taux et la fuite des investisseurs

Le décrochage a été brutal : du printemps 2022 au début d'année 2024, les taux moyens des crédits immobiliers ont flambé, passant de 1 % à 4 %. Le résultat ne s'est pas fait attendre : les candidats à l'acquisition ont reporté leurs projets...comme, d'ailleurs, les investisseurs. La preuve, la part de l'investissement locatif est passée de 25 à 30 % des achats à moins de 20 %. Au durcissement de l'accès au crédit se sont agrégées des contraintes réglementaires telles que l'extension du plafonnement des loyers à de nouvelles zones géographiques (au Pays basque depuis novembre 2024, par exemple) et l'interdiction de location des logements les plus énergivores. Résultat : le marché de l'ancien s'est figé.

### 2024–2025 : la reprise se met en place

Les prix de l'ancien ont cessé progressivement de chuter en 2023 : -4,1 % en 2023 mais seulement -0,8 % en 2024\* ; l'année 2025 pourrait logiquement être celle de la stabilisation. La production de crédits repart (+14 % en moyenne mensuelle depuis avril) dopée par la détente sur les taux (3,15 % sur 20 ans en avril 2025, après un pic à 4,29 % en janvier 2024\*\*). Le pouvoir d'achat immobilier rebondit, sous l'effet combiné de la baisse des prix et des taux. De plus, la dernière loi de finances a majoré les abattements sur les droits des donations familiales lorsque la somme perçue est utilisée pour l'acquisition d'un bien locatif neuf. Cette conjoncture crée une fenêtre rare où les prix sont encore accessibles, l'offre élevée mais où les dynamiques repartent dans certaines zones.

#### Contact Presse

## **L'inflation est une alliée pour l'investisseur locatif**

Loin d'être une ennemie du pouvoir d'achat, l'inflation est un accélérateur de patrimoine pour l'investisseur immobilier pour trois raisons :

- L'immobilier est l'un des rares placements qui peut être financé à crédit, l'inflation dévalorise la dette au fil des années ;
- Les loyers sont indexés sur l'IRL (indice de référence des loyers), composé pour 60 % de l'évolution de l'inflation ;
- La pierre est le seul véritable rempart contre l'inflation car elle n'est pas, contrairement à l'or par exemple auquel on prête des qualités de protection contre l'inflation, volatile. À cela s'ajoute un effet de levier naturel puissant : avec un crédit à taux fixe, les mensualités restent constantes tandis que les loyers, eux, augmentent avec l'inflation. L'écart s'élargit en faveur de l'investisseur, dopant mécaniquement la rentabilité nette.

### **Les biens à prospecter**

Les logements classés G sont interdits à la location depuis 2025, les « F » le seront en 2028 et les « E » en 2034. Souvent mis en vente par les propriétaires bailleurs, ils présentent un fort potentiel de plus-value après travaux. À condition, toutefois, d'évaluer la faisabilité de la rénovation énergétique (superficie devenant trop petite après une isolation par l'intérieur, blocage de la copropriété pour la réalisation de travaux sur les parties communes, etc.) et d'avoir la capacité financière pour financer les travaux. En effet, les banques sont certes attentives au taux d'endettement mais aussi au DPE du bien financé. Un logement mal noté énergétiquement devra faire l'objet d'un projet clair et budgété de rénovation. Les financements s'analysent désormais au cas par cas : il faut prouver la rentabilité du bien, estimer le cashflow, et parfois arbitrer entre location nue ou meublée. En effet, le meublé, avec son régime fiscal avantageux (régime réel et amortissements) malgré le « rabot » de la loi de finances 2025 continue de séduire. Mais il requiert une gestion rigoureuse.

Les villes périphériques dynamiques constituent une alternative intéressante pour l'investisseur. Les villes desservies par le métro, le RER, le Transilien ou le Tramway et qui permettent de rejoindre Paris en moins de 30 minutes représentent aujourd'hui une véritable opportunité pour les investisseurs. Cela concerne une cinquantaine de communes en Île-de-France, dont plusieurs sont directement impactées par les futures lignes du Grand Paris Express, un projet d'envergure dont les premières mises en service s'approchent à grands pas.

Ce vaste réseau de transport, avec ses nouvelles lignes automatiques (15, 16, 17 et 18) et ses nombreuses interconnexions avec les lignes existantes du réseau RATP, va profondément transformer la géographie de l'attractivité résidentielle et économique. En rapprochant des communes jusqu'ici excentrées des grands pôles d'emploi et de vie, il promet une forte revalorisation de certains quartiers, déjà observable dans les zones en chantier. L'impact sur les prix de l'immobilier est d'ailleurs mesurable, avec des hausses significatives dans les zones concernées dès l'annonce des futures gares.

Dans ces communes bien connectées ou en passe de le devenir, les projets immobiliers peuvent générer des rendements attractifs, généralement compris entre 4 % et 6 % lorsqu'ils sont bien structurés. Voici, à titre d'exemple, quelques villes à fort potentiel :

#### **Contact Presse**

77 : Chelles  
78 : Poissy  
78 : Sartrouville  
91 : Palaiseau  
91 : Massy  
92 : Bagneux  
92 : Gennevilliers  
93 : Noisy-le-Sec  
93 : Rosny-sous-Bois  
94 : Fontenay-sous-Bois  
94 : Alfortville  
95 : Bezons  
95 : Argenteuil

En conclusion, investir en 2025, c'est profiter d'un bas de cycle et d'un marché qui redémarre, avec des prix ajustés, des taux encore attractifs et une demande locative soutenue. Mais c'est aussi entrer dans un marché devenu plus technique, où fiscalité, travaux, localisation et mode de location doivent être parfaitement maîtrisés. Être bien accompagné est donc crucial pour tirer pleinement parti de cette conjoncture unique.

*Sources : \* FNAIM, conférence du 15 janvier 2025, \*\* CAFPI.*

## **À propos des Secrets de l'Immo**

Cofondée en 2016 par deux passionnés d'immobilier, Souheil Yansi ingénieur aéronautique et diplômé d'HEC Paris, et Benjamin Lefebvre, ingénieur en bâtiment et expert des monuments historiques et bâtis anciens, Les Secrets de l'Immo met au service des investisseurs particuliers cette double casquette financière et patrimoniale. Objectif : allier rentabilité locative et éthique en rénovant des biens dégradés à Paris et en Île-de-France. Forte d'une équipe pluridisciplinaire, Les Secrets de l'Immo accompagne ses clients dans l'intégralité de leur opération immobilière : recherche et financement du bien, conception du projet (rénovation, extension, surélévation, transformation de bureaux en logements), ameublement et décoration d'intérieur si nécessaire et, enfin, gestion locative. Véritables « dénicheurs de pépites », les collaborateurs de la société peuvent aussi accompagner les acheteurs en quête d'une résidence principale ou d'un pied-à-terre ancien en région parisienne. Début 2024, la société avait accompagné plus de 200 particuliers pour un investissement global de plus de 100 millions d'euros, dont 15 projets excédant le million d'euros.

### **Contact Presse**

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
galivel@galivel.com – www.galivel.com