

Immobilier locatif : un retour des investisseurs en 2025 ?



© 2025 Les Echos Publishing

Après plusieurs années marquées par un ralentissement de l'investissement locatif en France, 2025 pourrait bien marquer le retour des investisseurs. C'est en tout cas ce qu'en ont conclu les auteurs d'une récente étude de SeLoger au regard du contexte actuel : marché immobilier plus porteur, correction des prix, amélioration des conditions de crédits. D'ailleurs, dans cette même étude, SeLoger livre son analyse et sa sélection des villes offrant les meilleures conditions pour investir dans un 2 pièces de 40 m² de manière autofinancée, avec un apport minime.

Une rentabilité brute en hausse

Avec la baisse progressive des taux des crédits immobiliers, une correction significative des prix (-4,9 % en moyenne en France depuis juillet 2022) et la hausse continue des loyers (+8 % en France depuis juillet 2022), les investisseurs ont de quoi être optimistes.

Globalement, en France, la rentabilité brute se stabilise autour de 5,2 % en moyenne depuis début 2025 (contre 4,6 % en juillet 2022), en progression de 13 % en 3 ans. Un constat identique peut être fait à Paris où la rentabilité brute a progressé de 4,1 % en moyenne en 2025 (3,3 % en 2022), soit

0,8 point de base en 3 ans. L'étude explique cette dynamique principalement par un phénomène de report : la forte hausse des taux d'intérêt a exclu de nombreux ménages de l'accession à la propriété, alimentant ainsi la demande locative, notamment dans les zones déjà tendues comme les grandes villes. Une hausse des loyers combinée à une baisse des prix de l'immobilier ont conduit mécaniquement à une hausse de la rentabilité brute.

Un recul du montant de l'apport

Pour évaluer la viabilité d'un investissement, il faut également prendre en compte l'effort financier que le projet implique. Effort qui peut être mesuré par l'apport initial nécessaire pour que les loyers perçus couvrent l'ensemble des mensualités ainsi que les frais annexes.

En pratique, entre 2020 et 2023 (point le plus haut), l'apport moyen en France nécessaire pour investir dans un appartement de 2 pièces qui s'autofinance a presque doublé, passant de 46 000 € à 80 000 €, en raison de la hausse des prix immobiliers et des taux d'intérêt. En 2025, il redescend à près de 70 000 € en moyenne, du fait de la situation inverse. Bien que modéré, ce recul du montant de l'apport envoie un signal positif aux investisseurs.

Où investir sans apport dans un 2 pièces ?

Savoir quand investir est essentiel. Mais savoir où investir l'est tout autant. Derrière un bon rendement brut peuvent se cacher des risques de vacance locative ou de dépréciation du bien, en lien avec le tissu économique local, la tension locative ou encore la solvabilité des ménages.

Dans son étude, SeLoger a sélectionné cinq villes françaises de plus de 30 000 habitants où l'investissement locatif

permet, en 2025, d'acquérir un T2 de 40 m² sans aucun apport initial. Dans ces communes, avec une mensualité de crédit équivalente au loyer net de charges (taxe foncière, impôts, charges de copropriété, frais d'entretien courant...), l'apport nécessaire est négatif. Attention toutefois, il est nécessaire de prévoir un apport minimal couvrant les frais de notaire et d'agence. Autrement dit, avec un financement à 100 % de la valeur du bien, l'investisseur arrive à dégager un bénéfice mensuel positif !

C'est notamment le cas de Châlons-en-Champagne, avec des prix d'achat pour un 40 m² très accessibles (66 752 € en moyenne frais inclus) et un revenu locatif net permettant un autofinancement complet. Limoges (8,4 % de rentabilité brute), Évry (7,6 %), Niort (7,2 %) et Poitiers (6,7 %) présentent également un bon équilibre entre rentabilité, niveau d'apport et solidité structurelle du marché local.

[Étude SeLoger, avril 2025 – Rentabilité locative : le grand retour ?](#)

© 2025 Les Echos Publishing