



Prestige. Rue de Miromesnil (Paris 8<sup>e</sup>), appartement de 150 m<sup>2</sup> et 4,20 m de hauteur sous plafond, commercialisé à 14,5 millions d'euros (John Taylor).

## Couplé gagnant. La baisse des prix et celle des taux font rebondir le marché.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

Plus qu'hier, moins que demain ? Publié à la mi-mai, l'Observatoire BPCE pronostique 959 000 transactions immobilières cette année (+ 3,3 % en un an), dont 815 000 ventes dans l'ancien. Si la reprise est timide mais manifeste, sa vigueur est toutefois

bridée par le contexte géopolitique et économique actuel, nourrissant l'incertitude de bon nombre de nos compatriotes inquiets de passer à l'action. «La correction généralisée des prix, corrélée à trois baisses de taux successives, a redonné de l'air au marché. Stock, tarifs, crédits... Toutes les planètes sont alignées, et

cela fait longtemps que l'écosystème immobilier n'a pas été aussi équilibré», rassure Charles Marinakis, président du réseau d'agences Century 21 France. À la faveur d'un choix mieux garni et de vendeurs plus enclins qu'auparavant ●●

### L'ANCIEN AU POINT BAS



### CRÉDITS MOINS COÛTEUX



### PLONGEON DU NEUF



### INVESTISSEMENT LOCATIF EN CHUTE





« Cela fait longtemps que l'écosystème immobilier n'a pas été aussi équilibré. »

**Charles Marinakis,**  
président du réseau d'agences  
Century 21 France.

••• aux négociations, certains se positionnent dans les starting-blocks. « Nous avons connu des records d'audience en mars : 19,5 millions de visites, du jamais-vu ! », chiffre David Benbasat, président de la plateforme d'annonces Bien'ici. « C'est logique, les candidats ayant patienté pendant un an et demi, peinant à se loger plus grand ou mieux du côté d'un marché locatif en extrême tension », observe Michel Le Bras, aux commandes du réseau d'agents mandataires Propriétés privées. « Dans les grandes villes étudiantes, la raréfaction des studios et des T1 renforce la compétition, accentuant l'effet d'exclusion de ceux qui n'ont ni réseau ni garanties solides », souligne Bertille Marchal, porte-parole de Gens de confiance.

Consciente du phénomène, la ministre du Logement, Valérie Létard, a annoncé, le 13 mai, un programme de 5 milliards d'euros pour financer 75 000 places d'ici à 2030. Pour l'heure, le loyer médian mensuel étudiant coûte 453 euros – contre 383 euros en 2016 –, selon *L'Étudiant*. La récente étude de ce magazine pointe l'insuffisance de l'offre du parc du Crous, qui n'héberge que 6 % des 2,7 millions de prétendants.

La réouverture de l'octroi du crédit bancaire profite cependant •••



**Quais de Saône.** Les prix de l'immobilier lyonnais se sont stabilisés.

### LES PRIX DE VENTE DANS 76 VILLES

Prix de vente au mètre carré (en moyenne) signé des appartements anciens au 1<sup>er</sup> juin 2025

Source : Meilleurs Agents.

Ville	Prix au m <sup>2</sup>	Évol. sur 1 an	Ville	Prix au m <sup>2</sup>	Évol. sur 1 an
Aix-en-Provence	5 354 €	-3,6 %	Lyon	4 714 €	1,1 %
Amiens	2 555 €	-1,2 %	Marseille	3 459 €	-1,1 %
Angers	3 203 €	0,3 %	Mérignac	3 901 €	2,2 %
Antibes	6 015 €	0,8 %	Metz	2 340 €	4,9 %
Antony	5 026 €	-0,2 %	Montpellier	3 476 €	2,2 %
Argenteuil	3 255 €	-0,3 %	Montreuil	6 509 €	1 %
Asnières-sur-Seine	6 529 €	2,2 %	Mulhouse	1 333 €	7,3 %
Aubervilliers	3 802 €	0,6 %	Nancy	2 411 €	3,4 %
Aulnay-sous-Bois	3 391 €	2,2 %	Nanterre	5 047 €	-4,4 %
Avignon	2 400 €	0,4 %	Nantes	3 319 €	-4,7 %
Besançon	2 480 €	4,7 %	Neuilly-sur-Seine	10 263 €	-0,1 %
Bordeaux	4 487 €	2,2 %	Nice	5 045 €	-0,3 %
Boulogne-Bill.	8 266 €	1,8 %	Noisy-le-Grand	4 124 €	0,2 %
Bourges	1 411 €	-10,4 %	Orléans	2 622 €	1,5 %
Brest	2 380 €	4,7 %	Paris	9 519 €	1,6 %
Caen	2 884 €	0,8 %	Pau	2 108 €	-1,9 %
Calais	2 084 €	-2 %	Perpignan	1 980 €	2,3 %
Cannes	5 952 €	0,2 %	Poitiers	2 222 €	3,2 %
Cergy	3 028 €	-3 %	Quimper	2 426 €	-0,1 %
Champigny-sur-M.	3 767 €	-3,1 %	Reims	2 611 €	2,6 %
Cherbourg	2 210 €	-2,2 %	Rennes	3 811 €	-1 %
Clermont-Ferrand	2 139 €	0,6 %	Roubaix	1 981 €	0,2 %
Colmar	2 418 €	-2,2 %	Rouen	2 473 €	-0,3 %
Colombes	4 899 €	-5,1 %	Rueil-Malmaison	5 732 €	-0,2 %
Courbevoie	6 734 €	1,6 %	Saint-Denis	3 784 €	-5,4 %
Créteil	3 844 €	1,1 %	Saint-Étienne	1 179 €	-3,8 %
Dijon	2 565 €	0 %	Saint-Nazaire	3 055 €	3,9 %
Drancy	3 410 €	5,5 %	Strasbourg	3 718 €	-1,5 %
Dunkerque	1 943 €	2 %	Toulon	3 155 €	-0,4 %
Grenoble	2 679 €	2,3 %	Toulouse	3 488 €	0,1 %
Issy-les-Moulineaux	7 542 €	-0,2 %	Tourcoing	1 968 €	0 %
La Rochelle	4 701 €	3,8 %	Tours	2 898 €	-3,8 %
La Seyne-sur-Mer	3 324 €	4,6 %	Troyes	1 826 €	5,2 %
Le Havre	1 971 €	2,6 %	Valence	2 196 €	1,3 %
Le Mans	2 041 €	7,5 %	Vénissieux	2 930 €	4,2 %
Levallois-Perret	9 023 €	3 %	Versailles	7 638 €	-0,7 %
Lille	3 395 €	0,8 %	Villeneuve-d'Ascq	3 178 €	-0,6 %
Limoges	1 540 €	-1,7 %	Vitry-sur-Seine	4 170 €	0,9 %

SP - STEPHANE AUDRAS/REA POUR « LE POINT »

... aux primo-accédants qui réactivent leurs projets, ciblant plus particulièrement le milieu rural ou les zones situées en périphérie des grandes agglomérations. « Ils visent en priorité la proximité des dessertes de transports en commun et scrutent à la loupe la qualité des établissements scolaires. Si l'intention d'achat reste très élevée, on constate néanmoins un goulot d'étranglement dans la concrétisation des projets », indique Olivier Colcombet, président du réseau Optimhome. « Dans le segment premium, ça se débloque depuis avril, mais ce n'est pas encore fou-fou. Alors que les biens avec défauts ne suscitent pas d'intérêt, beaucoup de vendeurs restent assez gourmands, en tout cas en début de commercialisation de leur bien », note Julien Haussy, patron d'Espaces atypiques. « Dans le



« Les offres au prix sont peu courantes. »

**Frank Sylvaire,**  
patron du groupe Sotheby's Paris Ouest.

15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, les acquéreurs ne se positionnent que sur des biens aux prix réévalués à la baisse, se concentrant surtout sur les belles adresses », note Benoît Bert chez Consultants immobilier La Motte-Picquet-Grenelle. « Les offres au prix sont peu courantes, confirme Frank Sylvaire, patron du groupe Sotheby's Paris Ouest. Les acquéreurs qui savent ce qu'ils veulent sont prêts à aller jusqu'au bout de leur décision. Mais, au moindre grain de sable dans la transaction, ils n'hésitent plus à se retirer de la vente. » (Voir cartographie des prix des quartiers parisiens en p. 180). ...

**ÎLE-DE-FRANCE : LES PRIX DE L'IMMOBILIER**

Prix de vente au mètre carré au 1<sup>er</sup> juin 2025

	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
<b>Seine-et-Marne*</b>	<b>1 567 €</b>	<b>3 320 €</b>	<b>5 494 €</b>	<b>1 149 €</b>	<b>2 498 €</b>	<b>4 196 €</b>
Fontainebleau	2 668 €	4 880 €	7 388 €	2 919 €	4 835 €	7 613 €
Ozoir-la-Ferrière	3 052 €	4 228 €	5 645 €	2 096 €	3 033 €	4 237 €
Pontault-Combault	2 695 €	3 736 €	5 261 €	2 183 €	3 175 €	4 677 €
<b>Yvelines*</b>	<b>2 164 €</b>	<b>4 553 €</b>	<b>9 085 €</b>	<b>1 970 €</b>	<b>3 835 €</b>	<b>9 487 €</b>
Le Vésinet	4 262 €	5 955 €	8 207 €	5 269 €	8 343 €	12 765 €
Maisons-Laffitte	4 188 €	5 810 €	7 916 €	4 609 €	7 413 €	11 674 €
Versailles	5 096 €	7 638 €	10 514 €	5 644 €	9 048 €	13 971 €
<b>Essonne*</b>	<b>1 536 €</b>	<b>3 049 €</b>	<b>5 383 €</b>	<b>1 687 €</b>	<b>2 906 €</b>	<b>4 998 €</b>
Orsay	3 308 €	4 489 €	6 760 €	2 339 €	3 643 €	5 680 €
Saclay	3 533 €	4 760 €	6 489 €	2 992 €	4 303 €	6 430 €
Verrières-le-Buisson	3 515 €	5 108 €	7 005 €	3 338 €	4 948 €	7 718 €
<b>Hauts-de-Seine*</b>	<b>3 444 €</b>	<b>6 585 €</b>	<b>11 322 €</b>	<b>3 508 €</b>	<b>6 669 €</b>	<b>12 557 €</b>
Boulogne-Billancourt	6 003 €	8 266 €	11 319 €	6 230 €	9 980 €	16 989 €
Issy-les-Moulineaux	5 228 €	7 542 €	9 865 €	4 666 €	8 898 €	15 021 €
Levallois-Perret	6 667 €	9 023 €	11 396 €	5 953 €	9 383 €	13 671 €
Neuilly-sur-Seine	7 565 €	10 263 €	14 386 €	7 810 €	12 638 €	26 356 €
Rueil-Malmaison	3 656 €	5 732 €	7 759 €	4 183 €	6 584 €	10 275 €
<b>Seine-Saint-Denis*</b>	<b>1 967 €</b>	<b>4 117 €</b>	<b>8 566 €</b>	<b>2 033 €</b>	<b>3 405 €</b>	<b>6 923 €</b>
Les Lilas	4 934 €	6 812 €	8 810 €	4 043 €	7 055 €	11 157 €
Montreuil	3 453 €	6 509 €	9 425 €	2 708 €	5 492 €	9 829 €
Pantin	3 693 €	6 438 €	8 821 €	3 601 €	5 899 €	9 555 €
<b>Val-de-Marne*</b>	<b>2 540 €</b>	<b>5 104 €</b>	<b>10 481 €</b>	<b>2 514 €</b>	<b>4 779 €</b>	<b>10 546 €</b>
Charenton-le-Pont	5 507 €	8 371 €	10 732 €	6 280 €	10 524 €	15 540 €
Gentilly	4 313 €	5 932 €	8 347 €	3 202 €	5 769 €	9 532 €
Maisons-Alfort	3 806 €	5 605 €	7 487 €	4 014 €	6 646 €	10 462 €
Nogent-sur-Marne	4 050 €	6 362 €	8 575 €	4 566 €	7 650 €	12 225 €
Vincennes	6 497 €	9 101 €	12 102 €	7 009 €	10 885 €	17 085 €
<b>Val-d'Oise*</b>	<b>1 845 €</b>	<b>3 248 €</b>	<b>5 495 €</b>	<b>1 815 €</b>	<b>3 091 €</b>	<b>5 021 €</b>
Enghien-les-Bains	3 531 €	5 017 €	7 452 €	3 577 €	5 528 €	8 383 €
L'Isle-Adam	2 750 €	4 385 €	6 596 €	2 440 €	3 733 €	5 790 €
Montmorency	2 482 €	3 797 €	5 453 €	2 632 €	4 077 €	6 204 €

\* Moyenne. Source : Meilleurs Agents.

**TOP 10 DES RUES LES PLUS CHÈRES DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS**

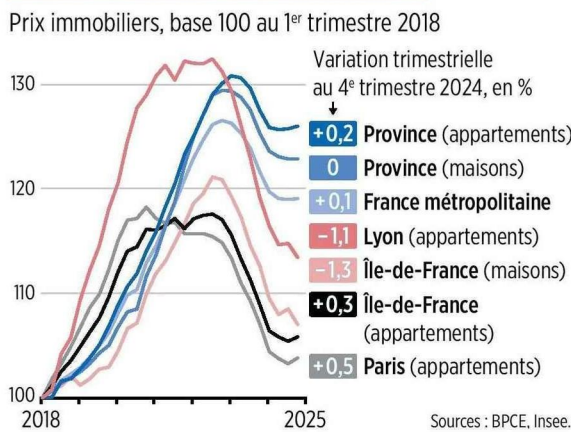
Prix en €/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> mars 2025

Source : Se Loger.



●●● Sur le marché des logements neufs, dans le collectif et l'habitat individuel, c'est la soupe à la grimace face à une situation de plus en plus critique. Car la fin, sine die, du dispositif de défiscalisation Pinel a sabré la moitié du marché de la promotion. «*Les gens n'arrivent plus à se loger, à se chauffer. Il faut considérer l'investisseur particulier [aujourd'hui surfiscalisé, NDLR] comme un agent économique qui fait une action citoyenne. Parce que, si on ne relance pas ce secteur-là, on va dans le mur, et on aura beaucoup de monde sans logement ou dans une habitation avec un état de délabrement épouvantable*», confiait le sénateur lillois Marc-Philippe Daubresse au micro de Radio Immo (*lire ses propositions en faveur du statut du bailleur privé, p. 158*). L'élargissement du prêt à taux zéro activé depuis avril sur tout le territoire devrait un peu relancer la machine, mais il ne pourra en aucun cas renverser la vapeur et faire pencher la balance dans l'autre sens. «*L'explosion des coûts de construction s'est*

**FORTUNES DIVERSES DANS L'ANCIEN**



**« Si on ne relance pas l'investissement particulier, on va dans le mur. »**

M.-P. Daubresse

*invitée parmi les critères multifactoriels de la crise du neuf, l'une des pires que nous ayons connues et qui concerne à la fois l'offre et la demande*», déplore Thierry Larouepont, président du directoire de BNP Paribas Real Estate (*lire son interview, p. 168*). À force de crier au loup, les promoteurs seront-ils un jour entendus? Rien n'est moins sûr, au moment où les autorisations de permis de construire et les mises en chantier se sont réduites comme peau de chagrin. Ce qui ne devrait guère changer, avec la poursuite du blocage de toute conquête des sols, bannie par la politique de zéro artificialisation nette (ZAN). Et des maires qui, il y a fort à parier, ne feront pas preuve d'audace constructive supplémentaire à l'approche des scrutins municipaux de l'an prochain ●