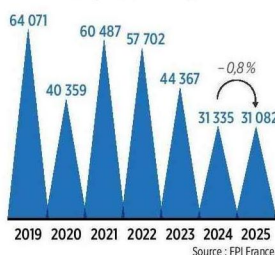




Nature en ville.
Appartement familial
avec terrasse de plain-pied
arborée proposé à
Passy-Trocadéro (75016)
par Consultants Immobilier.

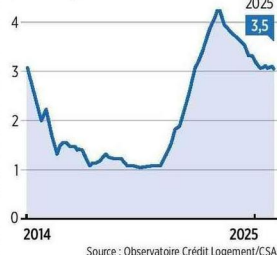
LE NEUF À LA PEINE

Évolution du nombre de logements neufs mis en vente (au 1^{er} semestre)



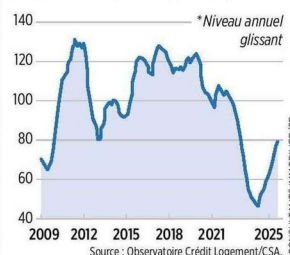
DES CRÉDITS STABLES

Évolution du taux d'intérêt moyen en France, en %



DAVANTAGE DE PRÊTS

Nombre de prêts accordés aux particuliers (base 100 en 2020)*



PARIS RETROUVE DES COULEURS

Prix au m² des appartements anciens à Paris



« L'achat dans l'ancien répond à deux principaux leviers temporels : la maturité du projet et la capacité à pouvoir l'acheter »

Charles Marinakis, président de Century 21 France

Embellie. L'attraction pour la pierre repart malgré un contexte général inquiétant.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

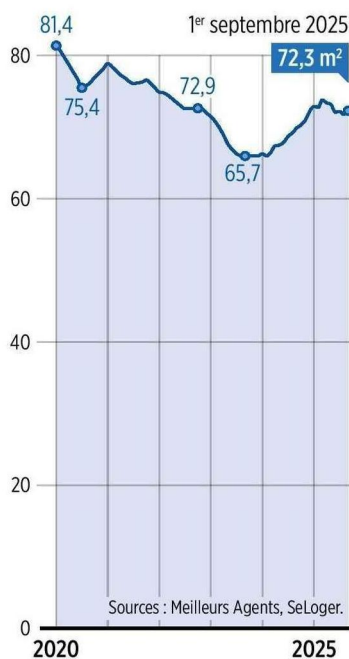
C'est reparti! Après trois ans (2021-2024) durant lesquels les ventes dans l'ancien ont fondu d'un tiers, le marché hexagonal retrouve son rythme de croisière avec 940 000 transactions pronostiquées d'ici à la fin de 2025 d'après la Fnaim (voir interview de Loïc Cantin, p. 154).

Engagée au premier semestre, la reprise se confirme donc avec une demande annuelle en hausse de + 10 à + 20 % selon les territoires. Ce net rebond entraîne dans son sillage son habituel corollaire de prix repartant à la hausse, comme à Paris, à Lyon ou à Bordeaux, dont les valeurs avaient fortement baissé ces trois dernières années. « La détente des taux d'intérêt a progressivement relancé les projets gelés en 2023 et en 2024. Beaucoup de ceux qui espéraient la poursuite de la baisse des prix et des taux se sont fait une raison et passent aujourd'hui à l'action », commente Yann Jehanno, président de Laforêt.

Les Français reviennent donc vers la pierre, malgré les turbulences politiques tricolores et l'inquiétant contexte économique et géopolitique mondial. Moins volatile que la Bourse, l'acquisition d'une résidence principale dans l'ancien reste une valeur patrimoniale tangible, comme l'or, dont

REGAIN DE MÈTRES CARRÉS

Évolution du pouvoir d'achat immobilier en France, en mètres carrés



le cours est remonté en flèche et atteint des sommets inédits. « Dans un marché de l'ancien qui revient à un meilleur équilibre, l'acquisition domestique répond à deux principaux leviers temporels : la maturité du projet et la capacité à pouvoir l'acheter, qui résulte avant tout du niveau du coût de son financement. Ceci ●●

... dans un contexte d'une purge de prix post-covid dopés par d'anormaux taux à 1 % proposés par les banques qui rasaient alors presque gratis», poursuit Charles Marinakis, patron de Century 21 France. Vice-président datas de SeLoger-Meilleurs Agents, Thomas Lefebvre est formel: «On entame un nouveau cycle de taux durablement au-dessus de 3 % qui chamboule les règles d'un Monopoly devenu plus rationnel» (voir Crédits: p. 142).

Rabais. Ce probable renchérissement de l'emprunt précipite-t-il les projets dans la tête des gens? «Demandes, mises en vente, offres... La rentrée a débuté dès la fin de l'été. Pour autant, les candidats acquéreurs prennent le temps de faire le tour du marché, comparent, tentent des rabais supplémentaires», relate Julien Haussy, fondateur d'Espaces atypiques. Mais attention à ne pas trop tergiverser! «Dans un marché qui a repris des couleurs, il y a fort à parier que les prix repartent de l'avant. Comment pourrait-il en être autrement? Car pour inverser durablement la tendance, il faudrait construire davantage, alors qu'on n'a jamais si peu bâti qu'aujourd'hui. C'est une logique arithmétique du niveau de classe maternelle. Où est le plan Marshall promis d'un choc de l'offre que personne n'a vu venir?» tempête Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet. Comme le reste de la profession, il est vent ...



«Notre stock de biens premium à vendre a baissé alors qu'il n'avait cessé d'augmenter depuis deux ans.»

Sophie Berg, directrice générale de Daniel Féau

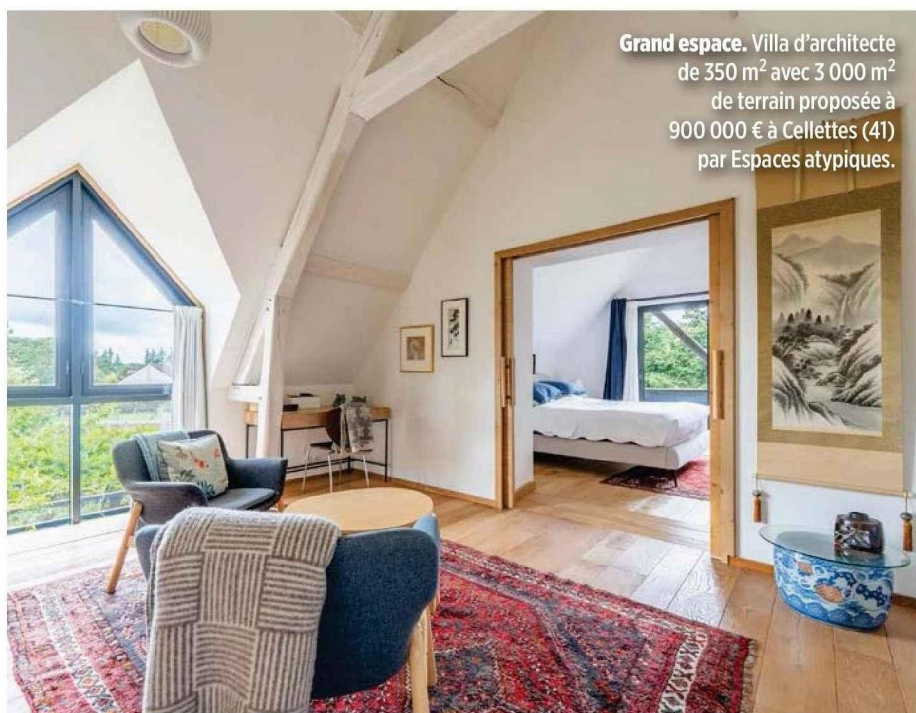
LES PRIX DE VENTE DANS 76 VILLES

Prix de vente au mètre carré (en moyenne) signé des maisons et appartements anciens au 1^{er} septembre 2025

Source : Meilleurs Agents.

Ville	Prix au m ²	Évol. sur 1 an		Ville	Prix au m ²	Évol. sur 1 an	
		Appart.	Maison			Appart.	Maison
Aix-en-Provence	5 704 €	-2,40 %	+3,70 %	Lyon	4 785 €	+2,50 %	+7,20 %
Amiens	2 613 €	+3,90 %	+11,80 %	Marseille	3 703 €	+1,70 %	+0,80 %
Angers	3 321 €	+4,90 %	+2,40 %	Mérignac	3 885 €	+3 %	-1,90 %
Antibes	6 292 €	-3,70 %	-2 %	Metz	2 327 €	+0,30 %	+14,20 %
Antony	5 086 €	-2,40 %	-1,60 %	Montpellier	3 596 €	+1,90 %	-1,20 %
Argenteuil	3 267 €	+2,80 %	-2,30 %	Montreuil	6 144 €	-1,40 %	-0,30 %
Asnières-sur-Seine	6 548 €	+0,60 %	+3,70 %	Mulhouse	1 326 €	-4 %	+2,70 %
Aubervilliers	3 727 €	-4,10 %	-2,90 %	Nancy	2 439 €	+1,20 %	-6,70 %
Aulnay-sous-Bois	3 229 €	-1,80 %	-1,80 %	Nanterre	5 370 €	+1,90 %	-6,60 %
Avignon	2 439 €	+3,40 %	-3,60 %	Nantes	3 590 €	+0,60 %	-1,70 %
Besançon	2 460 €	+0,30 %	-5,10 %	Neuilly-sur-Seine	10 369 €	-0,30 %	+3,70 %
Bordeaux	4 606 €	+3,60 %	-1,90 %	Nice	5 201 €	+1,90 %	-2 %
Boulogne-Bill.	8 416 €	+1,80 %	+3,70 %	Noisy-le-Grand	4 010 €	-1,80 %	+3,90 %
Bourges	1 550 €	-11,90 %	+3,10 %	Orléans	2 601 €	-0,60 %	-2,90 %
Brest	2 482 €	+6,10 %	+1,10 %	Paris	9 751 €	+2,30 %	-
Caen	3 096 €	+1,30 %	+1,90 %	Pau	2 263 €	+3,50 %	-2,80 %
Calais	1 933 €	-3,80 %	+11,80 %	Perpignan	1 957 €	+0,90 %	-8,10 %
Cannes	6 179 €	+4,40 %	-2 %	Poitiers	2 186 €	-2 %	-0,30 %
Cergy	3 082 €	+1,30 %	+0,10 %	Quimper	2 348 €	-5,40 %	+3,50 %
Champigny-sur-M.	3 935 €	+8 %	+4 %	Reims	2 701 €	-0,10 %	-0,10 %
Cherbourg	2 269 €	-5,50 %	+1,30 %	Rennes	3 960 €	-4 %	+9,40 %
Clermont-Ferrand	2 194 €	-0,70 %	+6 %	Roubaix	1 809 €	-3 %	+12 %
Colmar	2 509 €	+2,60 %	+2,70 %	Rouen	2 514 €	-1,30 %	-0,70 %
Colombes	5 450 €	+8,70 %	-6,60 %	Rueil-Malmaison	5 900 €	-2,40 %	-1,60 %
Courbevoie	6 616 €	-0,80 %	-1,40 %	Saint-Denis	3 559 €	-11,30 %	-2,90 %
Créteil	3 862 €	-0,20 %	-0,10 %	Saint-Étienne	1 325 €	+2,50 %	+6 %
Dijon	2 647 €	-2,70 %	-5,10 %	Saint-Nazaire	3 082 €	-2,10 %	+7,30 %
Drancy	3 054 €	-5,80 %	-1,80 %	Strasbourg	3 764 €	+1,10 %	+3,80 %
Dunkerque	2 103 €	+4,10 %	+9,70 %	Toulon	3 415 €	+0,20 %	+0,10 %
Grenoble	2 626 €	-2,40 %	+4,40 %	Toulouse	3 630 €	+1,30 %	+3 %
Issy-les-Moulineaux	7 821 €	+3,30 %	-1,40 %	Tourcoing	1 981 €	-3,90 %	+12 %
La Rochelle	4 668 €	+0,60 %	+4,60 %	Tours	3 075 €	-4,60 %	+5,80 %
La Seyne-sur-Mer	3 622 €	+0,20 %	+0,10 %	Troyes	1 828 €	+0,90 %	-0,10 %
Le Havre	2 079 €	-1,90 %	-2,40 %	Valence	2 262 €	-0,80 %	+2,40 %
Le Mans	2 078 €	+11 %	-2,30 %	Vénissieux	3 088 €	+7,70 %	+7,20 %
Levallois-Perret	8 374 €	-2,80 %	+3,70 %	Versailles	8 036 €	+5 %	+2,80 %
Lille	3 361 €	-0,10 %	+0,70 %	Villeneuve-d'Ascq	3 197 €	+4,50 %	+6,40 %
Limoges	1 671 €	-2 %	-0,30 %	Vitry-sur-Seine	4 263 €	+0,90 %	+4 %

DANIEL FEAU/SP



Grand espace. Villa d'architecte de 350 m² avec 3 000 m² de terrain proposée à 900 000 € à Cellettes (41) par Espaces atypiques.

... debout contre cette écologie punitive allant à contre-courant des besoins de programmes neufs. Sans parler de l'encadrement des loyers en cours dans de nombreuses agglomérations. « À Bordeaux, où nous gérons 14 000 biens en location, le marché est infiniment tendu : les nouvelles annonces peuvent générer une centaine de demandes en moins de quarante-huit heures. Une illustration criante du déséquilibre que connaît notre ville attractive », indique Michaël Giroud, président de Foncia Bordeaux. Les exigences liées au DPE (diagnostic de performance énergétique) pèsent aussi sur ce secteur. « L'interdiction de louer des appartements classés G a pour conséquence de réorienter vers le marché de la vente de nombreuses petites surfaces. Les candidats à la location doivent faire preuve de persévérance et de réactivité », prévient David Benbassat, président ...

... de Bien'ici. «À Paris, il faut trois ans pour amortir 20 000 à 25 000 euros de travaux de rénovation thermique engagés dans un studio de 20 mètres carrés, sans être absolument sûr du résultat», détaille Nathalie Naccache, patronne des agences Keller Williams Fortis Immo du cœur de la capitale (voir MaPrimRenov' p. 128). «Les familles bourgeoises des beaux quartiers parisiens qui ne trouvent aucune solution pour s'agrandir en location basculent parfois dans l'achat d'un appartement, si celui-ci présente un bon ratio chambres/surface (voir Paris Ouest: surtout une pièce en plus, p. 146)», constate Nicolas Pettex-Muffat, DG de Maison Junot. «Notre stock de biens premium à vendre a baissé, alors qu'il n'avait cessé d'augmenter depuis deux ans. Au sortir de l'été, beaucoup d'offres sont acceptées au prix proposé. Deux bons indicateurs de la tonicité retrou-



Banlieue. Loft de 120 m² proposé à 850 000 € à Pantin (93) par Espaces atypiques.



Les pieds dans l'eau. Villa de 480 m² avec son propre étang de 3 hectares proposée près d'Hossegor (40) par Espaces atypiques.

vée du marché», commente Sophie Berg, DG de Daniel Féau. Une analyse que tempère Roger Abecassis, président de Consultants immobilier: «Cette demande plus sélective doit être rassurée avec des biens liquides à la revente. Nous observons beaucoup de désistements de dernière minute. Jamais autant de dossiers ouverts par les notaires n'auront été

refermés juste derrière.» Pour Alexis Caquet, président France du réseau Engel & Völkers: «Le coup de cœur acheté à n'importe quel prix n'est plus de mise.» Même la clientèle internationale aisée refuse de surpayer son joli pied-à-terre dans la ville d'Emily in Paris. «Au sein d'un marché redevenu très actif, les riches candidats américains et du ...

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

Prix de vente au mètre carré au 1^{er} septembre 2025

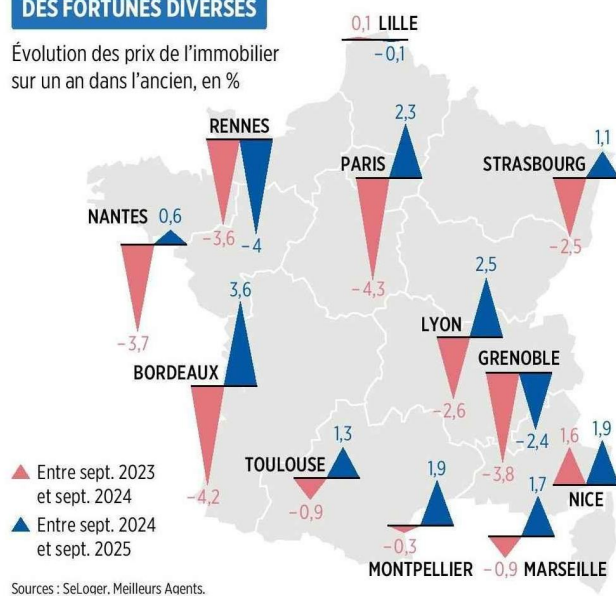
	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
Seine-et-Marne*	1 552 €	3 262 €	5 311 €	1 100 €	2 522 €	4 316 €
Fontainebleau	2 561 €	4 632 €	7 000 €	2 779 €	4 623 €	7 237 €
Ozoir-la-Ferrière	2 926 €	4 029 €	5 375 €	2 115 €	3 058 €	4 256 €
Pontault-Combault	2 792 €	3 872 €	5 432 €	2 318 €	3 381 €	4 998 €
Yvelines*	2 196 €	4 607 €	9 501 €	1 996 €	3 881 €	9 628 €
Le Vésinet	4 412 €	6 151 €	8 456 €	5 430 €	8 578 €	13 104 €
Maisons-Laffitte	4 335 €	6 012 €	8 195 €	4 673 €	7 535 €	11 875 €
Versailles	5 264 €	7 897 €	10 884 €	5 699 €	9 138 €	14 133 €
Essonne*	1 548 €	3 048 €	5 431 €	1 690 €	2 907 €	4 777 €
Orsay	3 237 €	4 387 €	6 614 €	2 214 €	3 454 €	5 388 €
Saclay	3 382 €	4 526 €	6 195 €	2 831 €	4 071 €	6 084 €
Verrières-le-Buisson	3 389 €	4 918 €	6 740 €	3 154 €	4 671 €	7 267 €
Hauts-de-Seine*	3 551 €	6 568 €	11 295 €	3 482 €	6 763 €	12 877 €
Boulogne-Billancourt	6 076 €	8 366 €	11 465 €	6 449 €	10 349 €	17 500 €
Issy-les-Moulineaux	5 381 €	7 755 €	10 135 €	4 563 €	8 732 €	14 745 €
Levallois-Perret	6 176 €	8 359 €	10 565 €	6 426 €	9 720 €	14 189 €
Neuilly-sur-Seine	7 566 €	10 279 €	14 410 €	8 078 €	13 120 €	27 176 €
Rueil-Malmaison	3 595 €	5 615 €	7 600 €	4 325 €	6 816 €	10 620 €
Seine-Saint-Denis*	1 936 €	3 993 €	8 269 €	2 020 €	3 418 €	6 956 €
Les Lilas	4 881 €	6 740 €	8 695 €	4 102 €	7 069 €	11 175 €
Montreuil	3 321 €	6 265 €	9 070 €	2 740 €	5 572 €	9 968 €
Pantin	3 426 €	6 005 €	8 234 €	3 577 €	5 932 €	9 622 €
Val-de-Marne*	2 489 €	5 047 €	10 043 €	2 554 €	4 705 €	9 829 €
Charenton-le-Pont	4 952 €	7 542 €	9 689 €	6 392 €	11 053 €	16 063 €
Gentilly	4 333 €	6 006 €	8 459 €	3 423 €	6 182 €	10 184 €
Maisons-Alfort	3 753 €	5 518 €	7 379 €	3 668 €	6 152 €	9 668 €
Nogent-sur-Marne	3 808 €	5 994 €	8 072 €	4 667 €	7 776 €	12 397 €
Vincennes	6 344 €	8 883 €	11 821 €	7 232 €	11 222 €	17 528 €
Val-d'Oise*	1 851 €	3 297 €	5 649 €	1 803 €	3 073 €	4 985 €
Enghien-les-Bains	3 836 €	5 449 €	8 066 €	3 616 €	5 554 €	8 409 €
L'Isle-Adam	2 782 €	4 491 €	6 746 €	2 432 €	3 706 €	5 728 €
Montmorency	2 685 €	4 119 €	5 891 €	2 642 €	4 089 €	6 212 €

* Moyenne. Source : Meilleurs Agents.

ESPACES ATYPIQUES/SP (X2)

DES FORTUNES DIVERSES

Évolution des prix de l'immobilier sur un an dans l'ancien, en %



« La nette reprise du marché parisien s'accompagne d'un pas de côté vers sa couronne ouest ».

Richard Tzipine, directeur général de Barnes

... Moyen-Orient discutent âprement les prix, se positionnant à la même hauteur que ceux de la clientèle française, ce qui est une première. Il faut dire que leur pouvoir d'achat s'est sérieusement écorné en raison d'un dollar en baisse de 12 % par rapport à l'euro depuis le début de l'année », chiffre Laurent Demeure, président France et Monaco du groupe d'agences Coldwell Banker. « La nette reprise du marché de la capitale s'accompagne aussi d'un pas de côté vers sa couronne ouest, où les ventes bondissent dans des villes franciliennes autonomes comme Versailles ou Saint-Germain-en-Laye,

LE YO-YO DES TAUX

Taux moyens sur 20 ans, en %



vite reliées à Paris en train, assure Richard Tzipine, DG de Barnes. Au global, notre compteur de ventes est revenu au niveau de l'époque 2021 post-covid, 2025 sera un bon cru. » ●