



SPÉCIAL IMMOBILIER 2026



GRAND EST – BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

UNE RÉGION PORTÉE PAR LE DYNAMISME TRANSFRONTALIER

L'immobilier repart dans le Nord-Est, dopé par sa proximité avec le Luxembourg, l'Allemagne et la Suisse.

Du Rhin à la Saône, les dynamiques sont inégales. Dans certaines métropoles frontalières du Grand Est, la proximité du Luxembourg et de Bâle ou la présence des institutions européennes soutiennent la demande : primo-accédants et investisseurs reviennent malgré des taux de 3,25 à 3,5%. En Bourgogne-Franche-Comté, l'attentisme règne : des acquéreurs moins nombreux scrutent le DPE, devenu une arme de négociation, quand ce ne sont pas les banques qui freinent les ventes en refu-

sant les prêts. Partout, le même credo : un bien au juste prix trouve preneur.

Strasbourg L'effet Eurométropole

Huitième commune de France et cœur d'une Eurométropole de plus de 520 000 habitants, la capitale européenne voit revenir les acheteurs. «Nous observons un retour significatif des primo-accédants depuis le début de l'année sur des surfaces comprises entre 60 et 80 m², ainsi que des propriétaires bailleurs qui souhaitent

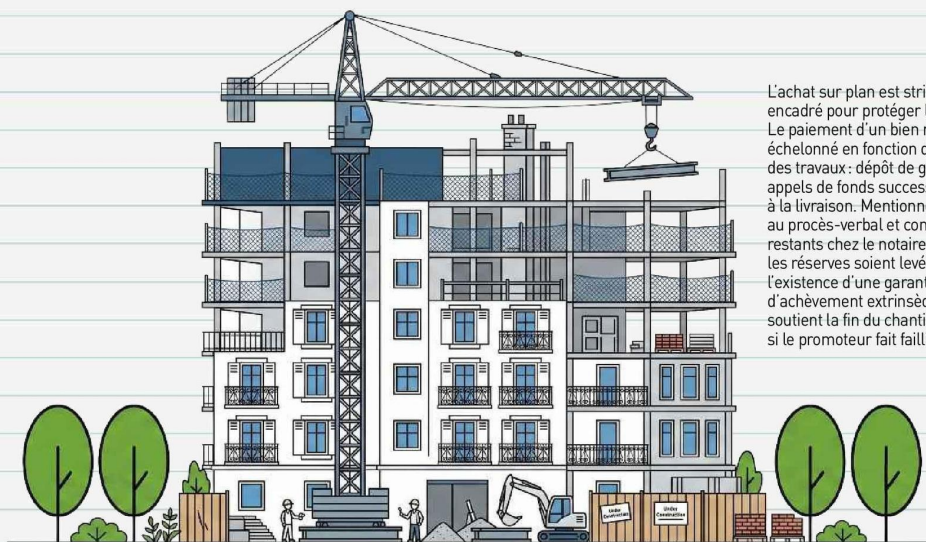
placer leur épargne dans la pierre, souvent en payant comptant», résume Philippe Le Bohec, du réseau IAD France. Déçus par les placements traditionnels, les investisseurs visent les studios de 20 à 25 m² du quartier de l'Esplanade, adossé au campus, offrant jusqu'à 8% de rendement brut. Dans les secteurs prisés de l'Orangerie, des Contades, de la Krutenau ou de Neudorf, où le budget moyen des cadres tourne autour de 500 000 €, «un bien clé en main, au prix du marché et doté d'un bon DPE, peut se vendre très rapidement, parfois même sans passer par une annonce», constate Sébastien Gazso, directeur commercial d'Espaces Atypiques. A la Krutenau, un trois-pièces rénové de 57 m² (DPE B) est parti à 390 000 €, soit à 6 842 €/m² quand la moyenne strasbourgeoise s'établit à 3 700 €/m². En revanche, les biens présentant des défauts subissent une décote : un 58 m² situé à proximité s'est vendu 165 000 €, contre 190 000 € affichés au départ.

Reims

Le centre, une valeur solide

A moins d'une heure de Paris en TGV, la cité des Sacres cultive ses atouts : un pôle universitaire, plusieurs monuments inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1991 et un cadre de vie que les navetteurs de la gare de l'Est ne troqueraient pour rien au monde. Le secteur le plus convoité reste l'hypercentre, entre les boulevards Foch et Lundy et la rue de Venise, où les appartements se négocient entre 3 500 et 3 850 €/m², contre 2 700 €/m² en moyenne à Reims ; seuls les biens d'exception et les maisons du centre-ville se vendent autour de 5 000 €/m². «C'est une ville dynamique, portée par les étudiants et l'implantation de l'école de commerce Neoma, qui constitue un véritable appel d'air pour l'immobilier», souligne Rani Harb, directeur national des transactions chez Evoriel. Malgré d'importantes opérations

12. ACHETER SUR PLAN : À QUEL RYTHME PAYER UN LOGEMENT NEUF ?



L'achat sur plan est strictement encadré pour protéger l'acquéreur. Le paiement d'un bien neuf est échelonné en fonction de l'avancement des travaux : dépôt de garantie, appels de fonds successifs, puis solde à la livraison. Mentionnez les défauts au procès-verbal et consignez les 5% restants chez le notaire jusqu'à ce que les réserves soient levées. Vérifiez l'existence d'une garantie financière d'achèvement extrinsèque, qui soutient la fin du chantier même si le promoteur fait faillite.

CAS : UN BIEN NEUF PAYÉ 300 000 €, DES PAIEMENTS ÉCHELONNÉS*

Fondations achevées 35% (105 000 €)	Mise hors d'eau 70% (210 000 €)	Achèvement des travaux 95% (285 000 €)
A la réservation du bien 5% du prix (15 000 €)	DES RÉSERVES AU PROCÈS-VERBAL DE LIVRAISON ? Consignez les 5% du solde tant que ces réserves ne sont pas levées.	A la livraison 100% du prix (300 000 €)

* Selon l'avancement des travaux et dans la limite de plafonds légaux cumulés.

de rénovation urbaine, les quartiers populaires d'Orgeval, Wilson et Croix-Rouge affichent des prix inférieurs à 2 150 €/m² ; mieux vaut toutefois rester vigilant sur les logements au DPE dégradé. Le neuf, peu abondant, atteint 6 000 à 8 000 €/m² près de l'ancienne chambre de commerce.

Dijon Un marché suspendu à ses futurs transports

Dans la ville de la moutarde, où le mètre carré avoisine 3 200 € pour les maisons et 2 750 € pour les appartements, le marché est jugé

«peu dynamique» par David Pinson, directeur de l'agence Guy Hoquet Dijon Facultés, et «plutôt statique» par Franck Ayache, directeur de l'agence Orpi Doris Metzger, qui le voit même orienté à la baisse : «Une maison estimée à 225 000 € ne se vendra pas 235 000 €, mais plutôt 218 000 €, voire moins.» En position de force, les acquéreurs utilisent n'importe quel prétexte pour négocier (cuisine à refaire, mauvais DPE...). L'hypercentre, Montchapet, à proximité de la gare, et Victor-Hugo, prisés pour leurs immeubles de style haussmannien, sont les secteurs les plus recherchés. La donne pourrait

toutefois évoluer avec la troisième ligne de tramway, pour laquelle la métropole a débloqué en juin une première enveloppe de 20 millions d'euros, en vue d'une mise en exploitation à l'horizon 2030, ainsi qu'avec le futur Service express régional métropolitain (Serm), labellisé par l'Etat en 2025.

Metz La carte du Luxembourg, avec une éclaircie dans le neuf

«Nous avons l'opportunité d'être à côté du Luxembourg», rappelle Matthieu Boyaval, directeur d'ERA L'Agence du Botanique. A Metz,

SPÉCIAL IMMOBILIER 2026

tout se joue sur cette proximité : les maisons de Scy-Chazelles, Lorry-lès-Metz, Plappeville ou Le Ban-Saint-Martin, très prisées des frontaliers, se vendent jusqu'à 1,5 million d'euros, tandis que le centre-ville reste sous les 3 500 €/m². Les petits budgets y trouvent aussi leur compte : rue des Francs, un deux-pièces de 27 m² a séduit un investisseur pour 65 000 €. Fait rare dans une France où la construction neuve tourne au ralenti, la ZAC de l'Amphithéâtre, située derrière la gare et à deux pas du Centre Pompidou-Metz, poursuit son développement. Le programme Gaïa, porté par le Groupe Habiter, CDC Habitat et Vivest, proposera 140 logements, du T2 au T6, livrés d'ici à la mi-2027. Ils seront éligibles au prêt à taux zéro (PTZ) et au nouveau dispositif Jeanbrun. De son côté, l'Eurométropole accorde une aide aux primo-accédants pouvant

atteindre 4 000 € pour un couple avec au moins un enfant.

Besançon

Finies les offres faites sur le capot d'une voiture

Dans la ville traversée par le Doubs, où le mètre carré avoisine les 2 400 €, la tendance est jugée «assez dynamique» par Raphaël Jeambrun, agent commercial chez Immo 25, un avis que ne partagent pas tous les professionnels. Face aux vendeurs, des acheteurs indécis, prudents et au budget serré : «Pour obtenir leur prêt, ils ne consultent plus une banque, mais six ou sept.» Là où trois mois séparaient le compromis de l'acte de vente il y a un an, il en faut désormais quatre et demi, tandis que la marge de négociation moyenne est passée de moins de 5% à 7 ou 8%. «Les offres faites sur le capot de la voiture n'existent

plus», résume-t-il. Cela ne l'a pourtant pas empêché de vendre une maison sur pilotis d'inspiration californienne signée Serge Ferrini, architecte réputé dans la ville : «Son propriétaire était très ému et m'a invité au restaurant. C'est le genre de moment qui marque.» La Butte-Grette séduit par sa vie de quartier et sa proximité avec l'hôpital, tandis que les Chaprais restent une valeur sûre pour les familles.

Mulhouse

Petits prix, fort effet frontalier

Avec des appartements autour de 1 200 €/m² et des maisons avoisinant les 2 000 €/m², l'ancienne cité ouvrière demeure dans sa catégorie l'une des moins chères de France. Sa particularité ? Une offre abondante, avec près de 50% de biens en plus sur le marché qu'avant la crise sanitaire,

13. COMPROMIS DE VENTE : QUAND SUIS-JE VRAIMENT ENGAGÉ ?

CAS : COMPROMIS SIGNÉ ET NOTIFIÉ LE 5 POUR UN BIEN DE 300 000 €

Du 6 au 15 inclus, l'acheteur peut renoncer sans frais.

Une fois le délai de rétractation écoulé, l'engagement est ferme. Seule sortie possible : les conditions suspensives.

Le 5	Le 6	Le 15 à minuit	45 à 60 jours	3 mois
Compromis signé et notifié	Le délai de rétractation démarre	Fin du délai de rétractation	Réponse de la banque	Acte authentique chez le notaire

DÉPÔT VERSÉ AU COMPROMIS : 5 À 10% IMPUTÉS SUR LE PRIX D'ACHAT

Le délai de rétractation court dès la notification du compromis. Soignez la condition suspensive du prêt : inscrivez le montant, la durée, le taux maximal... À défaut, une offre de prêt plus coûteuse ne vous permettrait pas de renoncer à l'achat.



face à une demande soutenue par des acquéreurs venus d'ailleurs. Frontaliers travaillant à Bâle, à une trentaine de minutes de route, Franciliens en télétravail, attirés par une ville située à environ 3 h de Paris en TGV, ou encore ménages venus de Nice ou de Marseille, séduits par la proximité de l'aéroport Bâle-Mulhouse : les profils se diversifient. La ville est également très jeune : plus de 40% de ses habitants ont moins de 30 ans, selon l'Insee, un atout qui soutient le marché locatif. En revanche, les vendeurs doivent désormais se montrer plus patients avant de conclure une affaire.

Nancy

L'investissement locatif à la rescousse

Dans l'ancienne capitale du duché de Lorraine, qui compte environ 50 000 étudiants, «les investisseurs sont de retour sur des biens à moins de 100 000 €», observe Emeric Dieu, directeur de Century 21 Héritage. Les secteurs les plus recherchés restent la Ville-Vieille, Saurupt et le centre-ville ; le Plateau de Haye, une partie de Rives-de-Meurthe et la première couronne (Vandœuvre-lès-Nancy, Tomblaine, Laxou) offrent des prix plus accessibles, dans une ville où l'ancien se négocie autour de 2 400 €/m². «L'amélioration des conditions de financement et le retour progressif des primo-accédants soutiennent l'activité, même si les volumes restent inférieurs à ceux d'avant 2022», souligne William Weymeskirch, conseiller immobilier chez Optimhome. Depuis le printemps, le dispositif Jeanbrun relance l'intérêt des investisseurs pour le parc locatif. Comptez entre 3 500 et 5 000 €/m² pour un logement neuf. Afin de faciliter l'accession à la propriété, la métropole a décidé d'accorder aux primo-accédants une prime de 5 000 € cumulable avec le prêt à taux zéro (PTZ).

ADOBE STOCK, ILLUSTRATION CAPITAL GÉNÉRÉE À L'AIDE DE L'IA



Avec son prix au mètre carré parmi les plus faibles de France, sa gare TGV et son aéroport, Mulhouse attire de plus en plus les Franciliens et les ménages de la région PACA.

Troyes

L'industrie relance la machine

La préfecture de l'Aube multiplie les implantations : l'usine de contre-plaqué Garnica ; le deuxième site de production de Clarins à Sainte-Savine ; un Leroy Merlin à Saint-André-les-Vergers ; enfin, le village de marques McArthurGlen, à Pont-Sainte-Marie, qui accueille près de 4 millions de visiteurs par an. «Notre territoire, à 1 h 45 de Paris en voiture, confirme son attractivité auprès des familles comme des investisseurs», confie Valérie Bourachot, conseillère chez IAD France. Avec un prix médian dans l'ancien de 1 655 €/m², Troyes reste très accessible. Les familles privilégient les communes de la première couronne (Sainte-Savine, La Rivière-de-Corps...) pour leurs écoles et leurs commerces. Les investisseurs, eux, misent sur le centre historique et le quartier de la gare, où les locations de courte durée offrent des rendements de 11 à 13%, contre 7 à 8% pour les colocations en LMNP (loueur en meublé non professionnel).

Belfort

La situation s'améliore

«Les dossiers sont plus difficiles à concrétiser», prévient Jeanne Prévot, directrice de Jeanne Immo. En cause, des banques qui, souvent, exigent les devis de rénovation énergétique avant d'accorder un prêt. Atout non négligeable pour l'une des villes les moins chères de cette sélection (près de 1 450 €/m²), le département du Territoire de Belfort accorde une aide de 3 500 € (Passerport Accession 90) aux primo-accédants pour financer une partie de leurs frais de notaire lors de l'achat d'un logement de plus de quinze ans. Le carré d'or de la Vieille-Ville séduit par ses immeubles anciens, les quartiers récents attirent pour leur confort. Au Parc-à-Ballons, un 87 m² classé C avec terrasse et deux parkings s'est vendu 200 000 euros. Et l'horizon s'éclaircit : Arabelle Solutions crée 600 emplois d'ici à 2030 sur son site de turbines nucléaires. De quoi doper le marché locatif, avant l'ouverture d'un casino fin 2029.

Sébastien Chabas et Esteban Saez