



Acquéreurs, la balle est dans votre camp!

Les prix et les taux se sont stabilisés ces derniers mois. Mais face aux tensions internationales, aux risques climatiques et à l'approche de l'élection présidentielle, le rythme des transactions ralentit. L'heure est plus que jamais à la sélection et à la négociation. Nos conseils pour acheter au bon endroit et au bon prix, sans risquer la décote.

PAR SOPHIE STADLER, DOSSIER COORDONNÉ PAR CHLOÉ BELLERET.

ILLUSTRATIONS © WALID TAYLOR - PHOTOS © ADOBE STOCK

54 | SPÉCIAL IMMOBILIER

Le marché immobilier avait repris des couleurs en 2025, avec près de 950 000 ventes réalisées et des crédits accordés un peu plus facilement par les banques. Début 2026, cette dynamique s'est maintenue, mais les signaux semblent repasser à l'orange depuis juin, selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Ce qui insécurise les acquéreurs : le contexte géopolitique actuel, notamment les incertitudes concernant la guerre en Iran, le retour probable d'une forte inflation et la nouvelle flambée des prix des carburants. « Sans compter la perspective de l'élection présidentielle dans quelques mois et les crises climatiques, qui semblent désormais s'enchaîner à chaque changement de saison : tempêtes hivernales, inondations en février, canicules et mégafeux de forêt cet été... », complète Loïc Cantin, le président de la Fnaim.

Les acheteurs français se montrent (très) prudents, dans l'ancien comme dans le neuf, en Île-de-France et ailleurs dans l'Hexagone. La Fnaim constate une baisse de 17 000 ventes entre février et avril par rapport à la même période l'an dernier, ainsi qu'une remontée des taux à 3,25 % en mai 2026 (contre 3,05 % en juin 2025). « En cas de conflit durable en Iran, le volume des transactions pourrait repasser sous le seuil des 900 000 ventes », estime la fédération. Les investisseurs, notamment les bailleurs, sont également échaudés par la fin des mesures incitatives, type Pinel, ou le risque des loyers impayés, malgré l'entrée en vigueur, en début d'année, du dispositif Jeanbrun et la perspective d'un nouveau coup de pouce

Une plateforme pour évaluer les risques auxquels un logement est exposé

Nombreuses sont les compagnies d'assurances à envoyer des alertes SMS pour prévenir leurs adhérents de l'arrivée d'un épisode orageux, d'une tempête, d'une période de canicule ou de sécheresse. Mais d'autres, comme la Maif avec sa plateforme en ligne *Aux alentours**, imaginent des outils pour guider les acquéreurs dans le choix de leur futur logement. Des sites comme *Georisques.gouv.fr* ou *Climascore.fr* existent déjà, mais l'assureur veut rendre les informations concernant les aléas climatiques plus faciles à comprendre. « Pourquoi attendre de signer l'acte définitif chez le notaire pour avoir la connaissance de ces risques ? » interroge Ronan Désérable, responsable du service *Aux alentours*. « Les acquéreurs doivent connaître, dès la première visite, la vulnérabilité du logement et de son environnement : cours d'eau, sols argileux, risques technologiques, catastrophes passées... Et ce, afin de pouvoir décider en pleine conscience s'ils achètent ou non et si des actions de prévention peuvent être mises en place. » Attention ! Si l'achat est jugé trop risqué, les assurances refusent de plus en plus souvent de couvrir un bien ou certains dommages. Idem pour les banques, qui s'opposent au financement de résidences principales ou secondaires identifiées à risque ou nécessitant des travaux trop importants.

* *Auxalentours.maif.fr*



législatif attendu pour cet automne (lire l'encadré p. 58). Le Conseil supérieur du notariat (CSN) se montre plus confiant. « Certes, le rythme des transactions ralentit, le neuf est toujours à l'arrêt et les investisseurs, dans l'attente, mais le marché ne vacille pas. On assiste actuellement à une normalisation de l'activité, tempère Priscille Caignault, notaire, membre du bureau du CSN chargée de l'immobilier. C'est un marché prudent, mais sain. Les prix se stabilisent, mais les taux de crédit ne remontent pas pour le moment. » Mais la décision de la Banque centrale européenne, le 10 septembre, de monter ses taux directeurs pourrait bientôt changer la donne.

Ces derniers ne constituent plus un critère de renoncement, notamment pour les primo-accédants. « Les ménages ne reportent plus leur projet en fonction des taux, affirme Laura Martins, chez le courtier Cafpi. D'autant que, autour de 3,5 %, ils restent très acceptables. Les acquéreurs savent aussi qu'ils peuvent négocier le coût des assurances, des frais de garantie et, pour certains, compter sur les prêts boostés, le 1 % logement des employeurs, le prêt à taux zéro (PTZ), MaPrimeRénov et les différentes aides accordées aux primo-accédants, aux jeunes et aux personnes aux revenus limités. » Ce qui permet de faire baisser significativement les mensualités de remboursement et de pouvoir concrétiser les projets d'acquisition, avec ou sans apport personnel.

« Il y a de nombreux produits sur le marché et un peu moins de candidats à l'achat »

La balle est ainsi clairement revenue dans le camp des acheteurs, et les vendeurs doivent réapprendre à ajuster le prix de leurs biens en fonction des travaux à prévoir, du diagnostic de performance énergétique (DPE), d'un emplacement pas tout à fait idéal... « Il y a actuellement



55

« Notre budget était de 300 000 euros maximum »

Pour leur famille recomposée, Stéphanie et Fabrice ont acheté ensemble une grande maison avec jardin à Amiens. Grâce à l'épargne qu'ils ont su garder lors de l'achat, ils continuent d'aménager le bien à leur goût et de réaliser des travaux de rénovation.

« Nous souhaitions avoir un projet en commun et une maison plus grande, avec un jardin, pour notre grande famille recomposée. Nous avons cherché plus d'un an dans le sud d'Amiens (Somme), près de la gare, car Fabrice travaille à Saint-Just-en-Chaussée (Oise). Nos critères étaient assez souples, mais nous ne voulions pas de maison mitoyenne ni amiénoise, en brique rouge, étroite et profonde. Nous avons visité de très nombreux biens et affiné nos recherches et critères, surtout les derniers mois. Notre budget était de 300 000 euros maximum, ce qui nous permettait de conserver environ 100 000 euros d'épargne pour pouvoir faire des travaux et aménager la maison à notre goût. Nous avons finalement emménagé en septembre 2025 dans une résidence pavillonnaire et sommes aujourd'hui encore en plein dans les travaux de rénovation. Nous mettons l'accent sur l'isolation et les économies d'énergie : nous avons changé les portes et fenêtres, installé une VMC double flux, isolé les combles ou encore investi dans un poêle à pellets. Nous savions que la zone n'est pas soumise aux inondations. En revanche, nous projetons de réaliser une isolation par l'extérieur en prévision des futurs épisodes de canicule, car la maison est exposée plein sud avec de grandes baies vitrées donnant sur le jardin, ce qui nous apporte certes une belle luminosité, mais cet été, la température a atteint 30 degrés à l'intérieur, ce qui n'est vraiment pas confortable ! »

de nombreux produits en vente sur le marché et un peu moins de candidats à l'achat, les acquéreurs ont donc le choix, prennent le temps de visiter plusieurs biens, demandent des contre-visites, comparent et n'hésitent plus à négocier, assure Julien Haussy, fondateur du réseau d'agences Espaces atypiques. Et le moindre grain de sable durant leur réflexion, comme des travaux de copropriété non communiqués, une vie de quartier qui se révèle décevante ou une catastrophe naturelle récemment médiatisée, les fait renoncer, même s'ils avaient eu un gros coup de cœur. »

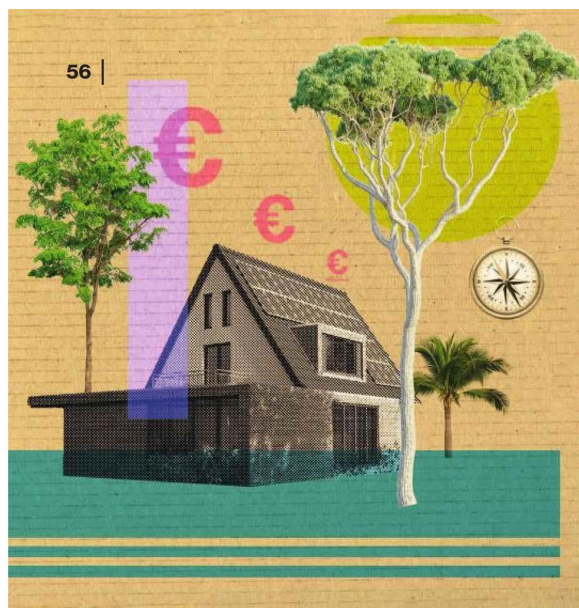
Les durées de vente s'allongent et les prix font le grand écart

« Les biens peuvent se vendre vite s'ils sont parfaitement situés, sans travaux, avec un excellent DPE. Mais la durée de vente tourne en moyenne autour de quatre-vingt-dix jours, pointe Delphine Rouxel, présidente du groupe d'agences Nestenn. Et ce délai peut s'allonger significativement lorsqu'il y a beaucoup de travaux de rénovation à prévoir, que les logements sont situés dans des quartiers moins prisés ou affichent des prix trop élevés. » Le prix moyen du mètre carré en France reste stable depuis un an, à 2 994 euros (-0,1 % de juin 2025 à juin 2026), selon la Fnaim. Mais cette stabilité est trompeuse. « Dans toutes les métropoles, le marché se polarise violemment entre les biens les plus recherchés affichant des DPE en A ou B, situés à la bonne adresse et en très bon état, et les biens les plus mal notés, en F ou G, énergivores et mal situés », analyse Éric Allouche, directeur exécutif du réseau ERA Immobilier.

À Paris, par exemple, le prix du mètre carré des beaux appartements haussmanniens du 16^e arrondissement ou de Saint-Germain-des-Prés (5^e, 6^e et 7^e) peut dépas-

PHOTO © HUGO CLARENCE JANDY/HANSELUCASPOURLEPARISIENWEEK-END





ser 30 000 euros, alors que la moyenne est aux alentours de 9 600 euros dans la capitale. À l'inverse, la valeur des biens les moins prisés peut tomber à moins de 7 000 euros le mètre carré dans certains quartiers, comme dans le nord du 17^e arrondissement. « C'est le grand écart, et c'est ainsi partout en France, de Paris à Nice en passant par Strasbourg, Marseille, Nantes ou Bordeaux », poursuit Éric Allouche. À Marseille, les villas de prestige du Roucas-Blanc, Malmousque ou Saint-Giniez dépassent 17 500 euros par mètre carré, alors que les appartements énergivores des quartiers Nord stagnent autour de 2 200 euros le mètre carré. Pis, à Nice, si les belles villas méditerranéennes avec vue sur la mer franchissent aisément la barre des 26 000 euros le mètre carré, les logements considérés comme des « passoires thermiques » plongent sous 850 euros. Idem à Nantes, Lyon, Montpellier ou Bordeaux, où les prix peuvent aller de plus de 10 000 euros le mètre carré à moins de 1 900 euros.

La fin de « l'emplacement, l'emplacement, l'emplacement »

Le marché immobilier est à un tournant qui sonne sans doute la fin de la ritournelle préférée des agents immobiliers : « l'emplacement, l'emplacement, l'emplacement ». Le critère de la bonne situation – « proche des commerces, écoles et transports en commun » – ne fait plus à lui seul la valeur d'un appartement ou d'une maison. L'été caniculaire historique que nous venons de vivre a transformé les logements les plus mal exposés en étuves (même dans de très prisés immeubles haussmanniens), entraîné une sécheresse record, avec son lot de maisons profondément fissurées, et a vu les feux de forêt dévastateurs se multiplier, notamment en Gironde. « La prise de conscience est brutale, cruelle et fait peur, mais nous allons désormais basculer de la "valeur d'adresse" des biens immobiliers à leur "valeur climatique" », assure Emmanuel Person, professeur d'architecture à l'école

Paris-Malaquais et architecte associé du cabinet Brenac & Gonzalez et Associés.

Attention aux DPE qui ne prennent pas encore suffisamment en compte certains matériaux et équipements (climatiseurs, murs épais en pierre locale, végétalisation...) ! « Les acquéreurs et les locataires souhaitent plus que jamais être conseillés sur la sécurité de leur logement, sa durabilité vis-à-vis des aléas climatiques et l'impact qu'ont déjà pu avoir les événements de ces derniers mois », ajoute Emmanuel Person. En effet, certains biens très prisés hier, comme les villas face à la mer, les hôtels particuliers classés avec beaucoup de cachet, mais trop proches d'un fleuve en plein centre-ville, ne vaudront peut-être plus rien demain.

La décision d'achat de plus en plus guidée par les aléas du climat

Et, si jusqu'ici les Français avaient la mémoire courte en matière de météo, ils commencent à intégrer ces risques dans leur (non-)décision d'achat immobilier. Il faut dire que l'actualité climatique pèse de plus en plus. Le site gouvernemental Géorisques rappelle que près de 6 000 communes sont, chaque année, reconnues en état de catastrophe naturelle. Dix-huit millions de Français habitent en zone potentiellement inondable, soit près d'un quart de la population et plus de 10 millions de logements concernés ! Environ 50 % des maisons individuelles sont construites sur un sol où le risque du retrait-gonflement des argiles (qui génère des fissures en cas de sécheresse) est moyen ou fort, et 1,7 million de biens se trouvent dans des zones potentiellement soumises à la submersion marine. Et cet été, au total, plus de 220 000 personnes ont été évacuées à cause des feux de forêt, et 240 habitations ont été ravagées par les flammes rien qu'en Gironde.

Les acquéreurs ne relativisent plus ces chiffres. Même s'ils adorent les annonces qui mentionnent un « point de vue sans vis-à-vis », une « belle déco lumineuse et au goût du jour » ou que leur dernier coup de cœur est « à trois minutes de la meilleure école du secteur ». Selon une étude OpinionWay pour le réseau Orpi publiée en mars dernier, 77 % des Français affirment que les risques climatiques entrent en compte dans leur décision d'achat (78 % pour les acheteurs ruraux et 75 % pour les habitants des grandes villes). Pourtant, ce risque climatique n'est pour l'heure pas vraiment évalué, chiffré ni détaillé lors des transactions. « Même si des cartes Géorisques sont obligatoirement fournies avec le DPE, ce sont aujourd'hui surtout les dépenses énergétiques et la bonne qualité du chauffage qui sont évaluées », ajoute le président de la Fnaim. Mais pas la robustesse du bien face à la sécheresse, la chaleur ou les catastrophes naturelles, ni la possibilité d'effectuer des travaux pour faire face à ces fléaux.

Or les risques existent déjà et les décotes, aussi. Ainsi, selon le site Climat Score, qui permet d'évaluer le risque climatique des logements selon leur adresse précise, dans les zones les plus exposées aux aléas liés à l'argile, un bien peut perdre plus de 15 % de sa valeur quand les fissures



« J'ai finalement pu acheter grâce à un courtier »

Malgré un apport personnel et une situation financière saine, Élina, infirmière de 53 ans, s'est vu refuser son prêt par sa banque. En ayant eu recours au courtage, elle a réussi à financer l'achat d'une maison de 70 mètres carrés à La Roche-sur-Yon (Vendée).

« Depuis des années, je suis infirmière dans le même hôpital public, donc fonctionnaire, avec des revenus stables, de 2 600 euros par mois environ. J'avais également environ 20 000 euros d'apport personnel, aucun crédit à la consommation, aucune dette, aucun découvert ni impayé de loyer. Pourtant, quand j'ai voulu acheter une maison, ma conseillère bancaire m'a déclaré qu'elle ne me financerait pas car j'étais seule et déjà "âgée". Je voulais un bien où me sentir chez moi, que je pourrais aménager à ma façon, où recevoir mes amis, et elle me suggérait plutôt d'investir dans un garage que je mettrais en location pour m'assurer des revenus complémentaires en prévision de la retraite. Effondrée, j'ai poussé la porte d'un courtier, Cafpi, quelques jours plus tard. Une conseillère m'a accueillie les bras ouverts et a défendu mon dossier auprès de plusieurs banques. J'ai finalement pu acheter, auprès d'un particulier, une maison datant de 1969 d'une surface de 70 mètres carrés avec deux garages et un jardin, en centre-ville de La Roche-sur-Yon (Vendée). Je l'ai payée 155 000 euros, sans frais d'agence, avec 25 000 euros de travaux d'électricité, plomberie, isolation, huisseries, décoration à réaliser. La courtière m'a obtenu un prêt (au Crédit mutuel), combinant un emprunt à 3,4 %, un éco-PTZ pour le changement des portes et fenêtres et l'installation d'un poêle à granulés, un prêt à taux zéro réservé aux primo-accédants. Je rembourse 900 euros par mois sur vingt-cinq ans, avec un taux lissé à 2,9 %. Ce qui équivaut au loyer de ma précédente maison. J'ai emménagé en mars dernier, et je suis ravie ! Le recours au courtier m'a coûté 2 500 euros de frais, ventilés dans mon crédit, l'opération est donc totalement indolore ».

sont déjà installées et profondes. Les départements les plus touchés sont la Seine-et-Marne, la Haute-Garonne, le Tarn-et-Garonne, la Gironde ou encore les Bouches-du-Rhône. Le risque d'inondation peut entraîner jusqu'à 25 % de baisse sur le prix d'une maison, avec des délais de vente pouvant dépasser deux cent quarante jours, voire la rendre invendable quand elle est située en pleine zone rouge dans le plan de prévention des risques d'inondation. Les départements les plus concernés sont le Pas-de-Calais, l'Hérault ou désormais des villes comme Rennes (Ille-et-Vilaine), récemment inondée. En secteur à risque côtier, la dépréciation post-sinistre d'un bien peut dépasser 40 %. Dans certains cas, la zone peut être rendue inhabitable, avec des expropriations à la clé (comme en Vendée, après le passage de la tempête Xynthia, en 2010) ; quelque 500 communes sont actuellement concernées par ce risque du recul du trait de côte en Normandie, dans le Finistère, le Sud-Ouest et dans les territoires d'outre-mer.

Gare à la sanction des banques et assurances en cas de sinistres à répétition

Après un épisode climatique intense, ayant engendré quelques avaries sur le logement ou eu des conséquences sur le confort de ses habitants (canicule, tempête), une décote passagère est à craindre. Mais attention, en cas de sinistres à répétition, de dommages très graves ou du classement d'une zone en rouge, « les assureurs et les banquiers peuvent décider que le bien n'est carrément plus assurable ou que le prêt ne peut être accordé faute de travaux importants assurant la durabilité future du logement ou son amélioration énergétique », note Delphine Rouxel, du réseau Nestenn (lire l'encadré p. 54). Heureusement, les cas les plus graves qui rendent les biens totalement invendables, inhabitables, inassurables ou non finançables restent – pour l'instant – rares. « Mais il faut dès aujourd'hui anticiper ces risques climatiques et les catastrophes naturelles, tant pour les maisons

Les bailleurs mieux protégés en cas d'impayés

En sus du dispositif dit Jeanbrun ou « relance logement », assouplissant depuis le début de l'année la fiscalité pour les bailleurs privés qui investissent dans des logements neufs respectant les normes environnementales, ainsi que dans l'ancien en réalisant des travaux de rénovation énergétique (amortissement du bâti en location, reconnaissance d'un déficit foncier), le décret n° 2026-596, signé en juillet, modifie cette fois les contrats de location des logements constituant la résidence principale des locataires. Il s'applique pour tous les baux à venir ou renouvelés à compter du 1^{er} octobre. Ce contrat intègre une clause résolutoire qui précise que le bail pourra être résilié en cas de défaut de paiement du loyer, des charges ou de non-versement du dépôt de garantie. D'autres causes de résiliation s'y ajoutent, comme l'absence d'assurance, les troubles de voisinage... De quoi rassurer les nombreux propriétaires et les investisseurs, désormais dispensés d'entamer une procédure judiciaire, très longue et sans garantie de succès, pour congédier un locataire défaillant.

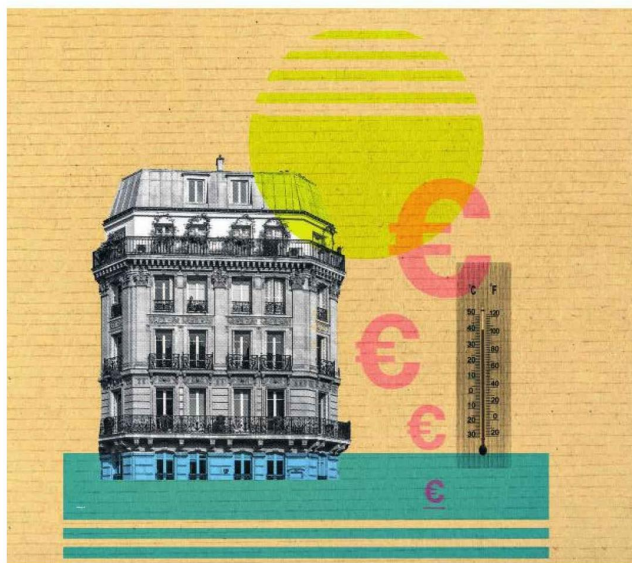
PHOTO © MELANIE BAHU/NEUTRAL GREY POUR LE PARISIEN WEEK-END

60 | SPÉCIAL IMMOBILIER

individuelles que pour les immeubles et les copropriétés, souligne Pierre Evrard, directeur associé de Synergiec, spécialiste du financement global des projets de rénovation énergétique. Les solutions, les matériaux et les outils existent, même pour les problématiques les plus complexes, et cela ne coûte parfois pas si cher. »

« Nos logements de demain deviendront sobres, résilients, confortables »

Les premières mesures relèvent en effet souvent du bon sens, comme peindre les murs des immeubles et maisons en blanc, végétaliser les toitures, créer une ventilation naturelle passive, réhabiliter les persiennes, entretenir les fossés et ruisseaux, débroussailler, éviter de bitumer les espaces de parking ou les aires de jeu... « La maison – ou l'immeuble – de demain sera le fruit de l'hybridation entre des technologies modernes et des savoir-faire locaux et ancestraux, poursuit Emmanuel Person, architecte associé du cabinet Brenac & Gonzalez et Associés. Nos logements deviendront ainsi sobres, résilients, confortables. » Et cela commence par choisir le bon terrain où construire, la bonne orientation (en évitant désormais le plein sud ou le plein ouest), entretenir des jardins pensés comme des « équipements climatiques » pourvus d'arbres offrant de l'ombre sans renforcer les risques d'incendie, accepter de revaloriser des matériaux résistants et durables comme la pierre... « Avec des coûts de construction ou de rénovation acceptables, qui varient en fonction du type d'habitat, et des matériaux entre 2 800 et 5 500 euros le mètre carré, c'est tout à fait faisable », affirme l'architecte. Encore faut-il que la douloureuse prise de conscience estivale passe l'hiver et l'élection présidentielle. ■



« Le montant du loyer perçu dépasse celui du crédit que je rembourse »

Primo-accédant, Romain, 37 ans, a acquis un appartement de 60 mètres carrés près de Saint-Brieuc (Côtes-d'Armor) pour le louer en meublé. Un investissement gagnant.

Gérer les biens des autres c'est mon métier – je dirige une conciergerie –, mais je n'ai jamais été propriétaire. Je ne possède même pas ma résidence principale. J'ai eu envie d'acquiescer un appartement dans une ville proche de chez moi, à Dinan (Côtes-d'Armor), afin de pouvoir le louer en meublé, à l'année. Il y a un an, je me suis mis en quête d'un T1 ou T2 à rénover, situé au cœur d'une ville moyenne en Bretagne. Budget maximum : 150 000 euros. Au début, mon projet n'était pas très précis, une agence (Nestenn) m'a donc aidé à affiner mes recherches et à optimiser mon futur rendement locatif. Elle m'a finalement proposé de visiter un T3 avec deux chambres, sans travaux, en périphérie de Saint-Brieuc. Cela n'avait rien à voir avec ma recherche initiale, mais j'ai découvert un appartement rénové dans un bâtiment des années 1960, installé dans un quartier calme, proche des commerces, des écoles et avec les bus et le tram au pied de l'immeuble – le centre-ville n'étant qu'à cinq minutes en transports en commun. Ce bien de 60 mètres carrés affichait un très bon DPE, noté C. Ce qui a définitivement emporté ma décision d'achat, c'est que l'appartement, plus grand que ceux que je convoitais au départ, était vendu 110 000 euros, un prix très nettement inférieur à mon budget. La vente a été signée en janvier dernier. J'ai quand même fait quelques travaux de décoration et d'embellissement – notamment dans la cuisine – et je l'ai entièrement repeint. Puis j'ai publié une annonce : en un mois à peine, il était loué ! Je perçois depuis un loyer mensuel de 780 euros, et mon emprunt bancaire court sur vingt-cinq ans à un taux de 3,55 % (sans aucune aide, car ce n'est pas ma résidence principale) avec des mensualités de remboursement fixées à 590 euros. L'opération s'autofinance largement. »

PHOTO © MANON LEVET POUR LE PARISIEN WEEK-END