



Spécial immobilier



La hausse des taux
qui s'annonce
risque de compliquer
la situation.

Conjoncture

UN NUMÉRO D'ÉQUILIBRISTE

Dans un marché marqué par l'incertitude permanente, l'immobilier ancien tire son épingle du jeu. Les prix restent sages et le niveau de ventes correct. Le neuf et l'investissement, eux, restent profondément en crise.

Par Jean-Bernard Litzler

Pas facile d'y voir clair dans un marché immobilier sans tendance forte et qui envoie régulièrement des messages contradictoires. Au vu d'une conjoncture économique et politique très difficile, marquée par l'incertitude, on aurait tendance à suivre volontiers les messages pessimistes de bon nombre de professionnels et d'observateurs. Les ventes seraient à l'arrêt et les perspectives bien sombres. Pourtant, à fin mai, on comptabilisait toujours 949 000 transactions sur douze mois et les projections tablent sur 900 000 à 950 000 ventes pour l'intégralité de l'année en cours. Soit un niveau tout à fait raisonnable, plutôt dans la fourchette haute de long terme. Ce qui est sûr, c'est que les équilibres sont instables, les périodes de complet attentisme font suite à des épisodes dynamiques, certains prix remontent quand d'autres baissent. En revanche, aucune fluctuation ni surprise à attendre à court terme du côté de l'investissement locatif et du neuf, qui mettront du temps à sortir de l'ornière. Pour la construction en particulier, quand bien même les professionnels pensaient avoir touché un point bas historique en début d'année, la suite a montré que la situation pouvait encore empirer. « De l'histoire de la FPI, on n'a jamais vu des chiffres aussi bas », a ainsi alerté Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs

immobiliers, en commentant les statistiques du deuxième trimestre. Le secteur a encore enregistré une baisse des ventes de 23 % par rapport à la même période en 2025. Quant au dispositif fiscal Jeanbrun, dont les promoteurs les plus enthousiastes escomptaient jusqu'à 4 000 ventes par mois, il ne permet actuellement la commercialisation mensuelle que de 100 à 200 logements. Preuve supplémentaire que les investisseurs, qui ont aussi déserté le locatif ancien, ne sont pas près de revenir en masse sur ce marché. Au milieu de ces difficultés et malgré l'incertitude qui règne, les agences immobilières ne tirent pas trop mal leur épingle du jeu. « À fin août, nous sommes très précisément à - 0,06 % par rapport à l'année dernière », apprécie Guillaume Martinaud, président de la coopérative Orpi. Mais s'il se félicite de cette stabilité et de la pédagogie mise en œuvre par les agents du réseau pour expliquer aux vendeurs pourquoi il faut modérer leurs prix, il n'est pas pour autant serein sur l'avenir. « La hausse des taux est évidemment un point à surveiller de près explique-t-il. Lorsque j'évoque le sujet dans un taxi, le chauffeur me répond toujours qu'en cas de hausse sensible, il préfère différer son projet immobilier. » Même inquiétude pour les échéances politiques à venir, avec le risque de basculer vers les extrêmes, ce qui constitue « une source de stress supplémentaire ». Ces inquiétudes pour 2027, entre calendrier électoral et risque de voir les taux d'intérêt dépasser les 4 %, pour-

ADOBEE STOCK

LES RÉSIDENCES PRINCIPALES SE VENDENT TOUJOURS
BIEN MIEUX QUE LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

raient cependant être à l'origine d'un supplément d'activité pour finir en beauté 2026. « L'année 2026 avait mal démarré, surtout jusqu'en mai, avoue Richard Tzipine, directeur général de Barnes. Il y avait beaucoup d'hésitations et de projets retenus, surtout dans les budgets inférieurs à 1 million d'euros, ceux dont la clientèle est la plus sensible aux taux d'intérêt et à la conjoncture. La situation s'est ensuite stabilisée et, depuis septembre, il y a un retour d'activité, de nouveaux mandats et des avis de valeur. Il y a une vraie fenêtre de tir de deux mois pour les acheteurs, et les vendeurs ont aussi intérêt à lâcher un peu de lest pour conclure. » De son côté, Julien Haussy, fondateur du réseau Espaces atypiques, observe des situations assez contrastées selon les marchés. Les résidences principales se vendent toujours bien mieux que les résidences secondaires et la façade atlantique est actuellement plus dynamique que la côte méditerranéenne. « Nous avons pas mal de visites et de revisites dans l'Ouest sur des projets qui ne s'étaient pas concrétisés jusque-là, explique-t-il. Et nous enregistrons beaucoup de demandes d'estimations. » Alors que son réseau vend traditionnellement beaucoup de maisons « coup de cœur », il note que le marché est actuellement beaucoup plus sérieux et réfléchi. « Les acheteurs vérifient tout et tiennent à garder des économies en réduisant un peu leur budget. Avec, à la clé, des ventes qui dépassent plus rarement que par le passé les 800 000 euros en province et les 2 millions à Paris. »

Expert reconnu du monde de l'immobilier, Henry Buzy-Cazaux martèle depuis quelques jours que face à la nouvelle hausse des taux, la négociation va rapidement redevenir d'actualité. Il estime même que c'est le moment de « retirer le meilleur prix » de son bien avant la baisse qu'il entrevoit. Alexander Kraft, PDG du réseau Sotheby's en France, note lui aussi ce retour en force de la négociation. « Les vendeurs sont désormais beaucoup plus à l'écoute et les acheteurs obtiennent des prix bien plus intéressants qu'il y a deux ans, explique-t-il. Cela ne se voit pas forcément sur le prix des annonces, mais alors qu'on obtenait rarement plus de 5 à 10% de remise sur le prix affiché par le passé, les baisses de prix peuvent désormais atteindre 15% voire plus. » Et pour ne rien gâter, il estime que les acheteurs ont désormais beaucoup de choix dans toutes les gammes de prix. Une situation qui devrait lui permettre de sauver une année qui n'était pas bien engagée, avec des surprises à la clé. « À Nantes, qui était pourtant une destination très sinistrée, nous avons enchaîné trois grosses transactions, précise Alexander Kraft. Même situation inattendue au Cap-Ferret et à Arcachon, où la demande s'est révélée forte tout de suite après les incendies. »

DES ACHETEURS TRÈS SÉLECTIFS

Chez Daniel Féau, on note aussi que la situation reste assez favorable aux acheteurs, du moins quand on parle de biens familiaux de qualité affichés entre 1,5 et 2,5 millions d'euros, ne pouvant pas prétendre à la catégorie des biens d'exception. « Pour ce type de logement, le maître-mot actuel est la sélectivité, explique Sophie Berg, directrice générale déléguée du réseau. Les acquéreurs tentent de grosses

négociations et nous n'avons pas encore retrouvé la fluidité habituelle sur ce marché. Seul le haut du panier, avec de très belles prestations, tire son épingle du jeu avec à la clé une hausse des prix au m² pour 5% de ces biens. » Depuis la remontée brutale des taux d'intérêt de fin 2022-début 2023, les acheteurs mènent la danse et cette situation anormale pour le marché parisien s'est prolongée au rythme des crises internationales et économiques. En revanche, sur le grand luxe, les vendeurs ont toujours la main et les prix continuent de grimper, portés par la rareté de ces biens exceptionnels. « Sur ce segment, notre prix moyen s'affiche à 21 800 €/m² en hausse annuelle de 8%, souligne Sophie Berg. La clientèle reste composée de 35% d'étrangers et, parmi eux, les Américains sont toujours les plus présents, à hauteur du tiers des acheteurs étrangers. »

LA CRAINTE DE MESURES RÉTROACTIVES

À l'écart des fluctuations de dynamisme et de prix, le réseau Patrice Besse, spécialiste des biens de caractère, prouve que certains types de logements ne connaissent pas la crise. « L'appétit pour les belles bâtisses chargées d'histoire, châteaux, manoirs etc. que nous proposons fait preuve d'une incroyable constance », explique Patrice Besse. Les demandes d'information ne fléchissent pas et les nouveaux mandats s'écoulent régulièrement. Tout juste concède-t-il que les premiers jours de septembre, au plus fort de la rentrée, ont marqué un petit recul d'activité. Et que le prix moyen de transaction est en repli, de 950 000 € l'an dernier à 900 000 € cette année. Ce qui reste une belle performance quand l'essentiel des ventes se font en province. Il ne craint d'ailleurs pas l'avenir. « Les variations de taux d'intérêt n'ont pas vraiment d'impact sur notre marché, pas plus que les changements politiques. Les vieilles bâtisses de caractère sont celles où l'on se réfugie volontiers quand le paysage politique est peu rassurant. »

Du côté du réseau Junot, tous les clients ne sont pas forcément aussi sereins face à l'avenir et certains tiennent à boucler rapidement leurs projets. « Parmi ceux qui se dépêchent de mener à bien leurs projets dans les mois qui viennent, il y a des acheteurs qui craignent la remontée des taux, mais aussi certains vendeurs qui souhaitent avoir tout bouclé au 31 décembre au plus tard, note Sébastien Kuperfis, président de l'enseigne. Ils redoutent la possibilité de mesures fiscales avec effet rétroactif sur 2027 selon le résultat des élections. » Et sur le reste des transactions, il note une tendance plutôt opposée à celle enregistrée par Féau. « Plus on monte en prix, plus la clientèle se montre attentiste, explique-t-il. Contrairement à ce que nous vivions il y a quelques mois, ce sont les quartiers bobos qui se portent mieux actuellement que les quartiers purement bourgeois. » Résultat : l'Ouest parisien et la rive gauche peinent un peu plus que Montmartre et le 9^e arrondissement. L'heure est aux budgets plus compacts et aux fortes négociations. Il a ainsi en mémoire un très bel appartement haussmannien de 130 m² dans le 8^e arrondissement qui s'est vendu pour seulement 10 000 €/m², alors qu'il serait parti bien plus cher par le passé. La raison ? Une très forte correction, car le bien est situé au 1^{er} étage. ■

Jean-Bernard Litzler

Edition : Du 18 au 19 septembre 2026
P.76-77
Famille du média : Médias d'information
générale (hors PQN)
Périodicité : Hebdomadaire
Audience : 1364000



Journaliste : Anna Hagège
Nombre de mots : 898



Paris

LE MARCHÉ DE LA CAPITALE RETROUVE DE L'ÉLAN

*L'été a connu une activité plus importante que prévu après le coup de frein de la fin mai.
Les prix restent sages, mais ceux qui ont un projet se dépêchent
de le concrétiser pour pouvoir acheter avant la hausse attendue des taux.*

Par Anna Hagège

En cette rentrée, l'immobilier parisien retrouve des couleurs. Après un bon début d'année 2026 puis un coup de frein survenu en mai, les premières semaines de septembre enregistrent un nouvel élan. Cette amélioration fait suite à une période estivale qui a été plutôt animée pour les agences immobilières restées ouvertes. En dépit des périodes de canicule successives qui ont bousculé les visites, « la dynamique a été bonne », indique Élodie Tzarfati, responsable de l'agence Guy Hoquet Daumesnil. « Beaucoup de personnes en quête d'un bien

ont continué à prospecter et ont acheté cet été », confirme Dorothée Le Meur, directrice régionale Paris Île-de-France d'Espaces Atypiques. Même son de cloche dans le haut de gamme. « Cet été, nous avons signé plusieurs ventes avec des étrangers de passage dans la capitale », ajoute Antoine Blandin, directeur des agences Varenne des 6^e et 7^e. « Les Français expatriés ont été aussi présents », ajoute Édouard du Breuil, président de Propriétés Parisiennes Sotheby's International Realty. Selon SeLoger-Meilleurs Agents, le prix moyen du mètre carré à Paris s'est depuis janvier apprécié de 0,5 % à 9 670 €.

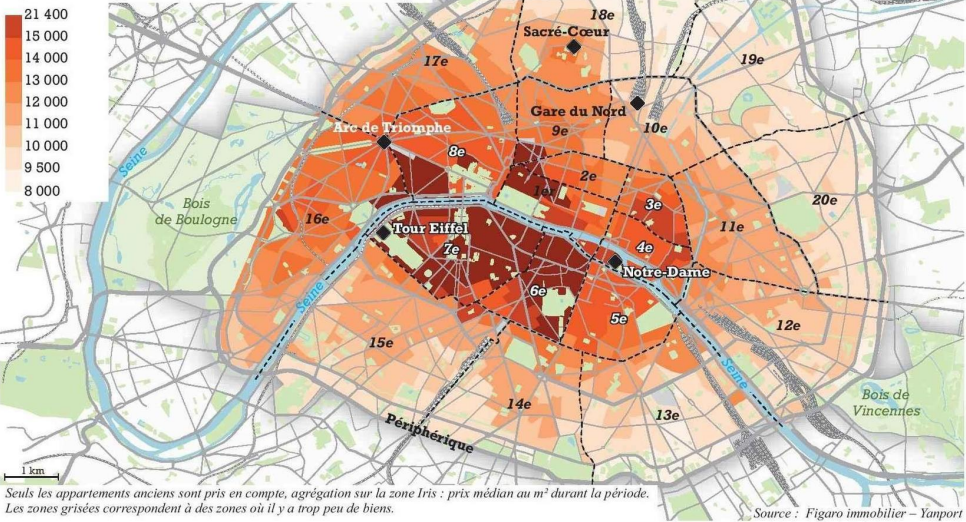
1 ^{er}	Prix * au m²	Évolution sur 1 an	2 ^e	Prix * au m²	Évolution sur 1 an	3 ^e	Prix * au m²	Évolution sur 1 an	4 ^e	Prix * au m²	Évolution sur 1 an	5 ^e	Prix * au m²	Évolution sur 1 an
30/06/2026			30/06/2026			30/06/2026			30/06/2026			30/06/2026		
St-Germain-l'Auxerrois	n.s.	n.s.	Gaillon	n.s.	n.s.	Arts-et-Métiers	11 310 €	-4,2 %	Saint-Merri	11 620 €	-1,7 %	Saint-Victor	12 780 €	2,8 %
Les Halles	11 620 €	3 %	Vivienne	n.s.	n.s.	Enfants-Rouges	11 590 €	-3,3 %	Saint-Gervais	13 910 €	5,7 %	Jardin des Plantes	12 020 €	8,7 %
Palais-Royal	12 250 €	n.s.	Mail	11 420 €	n.s.	Archives	13 730 €	-3,5 %	Arsenal	11 770 €	-8,2 %	Val-de-Grâce	11 580 €	-4,8 %
Place Vendôme	n.s.	n.s.	Bonne-Nouvelle	11 020 €	4,6 %	Sainte-Avoye	14 030 €	3 %	Notre-Dame	15 380 €	n.s.	Sorbonne	11 690 €	-9,4 %
Arrondissement	11 840 €	0,1 %	Arrondissement	11 160 €	2,7 %	Arrondissement	12 420 €	-2,7 %	Arrondissement	12 760 €	0,6 %	Arrondissement	11 590 €	2,2 %

* Il s'agit de prix standardisés relatifs aux biens les plus couramment vendus dans la zone concernée. ** Non significatif. Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris.

FRANÇOIS BUCHON/LE FIGARO - INFOGRAPHIE - LE FIGARO

PARIS

Prix (en euros au m²), sur la base des annonces dépubliées au troisième trimestre 2026



Et sur un an glissant, de septembre 2025 à septembre 2026, ce niveau n'a pas bougé. De l'avis des professionnels, le marché parisien ne devrait pas battre des records de prix et de volumes en 2026. La demande a actuellement tendance à s'étoffer par rapport aux derniers mois. « Les candidats acquéreurs sont de retour avec des projets immobiliers », indique Philippe Joffre, directeur associé chargé de Barnes Saint-Honoré. Après avoir différé plusieurs fois leurs achats, « des couples avec enfants ont besoin de trouver plus grand », ajoute Guillaume Elvira, directeur d'Engel & Völkers Rive Droite. Dans la perspective d'une possible remontée des taux des crédits immobiliers à 4 % d'ici la fin de cette année, certains souhaitent ne plus perdre de temps pour éviter que leur capacité d'emprunt ne s'étiolle. « Les acheteurs sont rationnels », résume Thomas Trigoulet de Century 21 Lutèce Immobilier. Du côté de l'offre, le marché se renouvelle en permanence notamment en cette période de rentrée. « Nous avons rentré en septembre pas mal de mandats exclusifs faisant suite à un flux de demandes d'estimations dans le courant de l'été. Cela constitue un bon signal », indique Agnès Boury, directrice de l'agence Frédélon Montmartre. La crainte d'une baisse des prix de la pierre, qui

suit généralement de quelques mois un renchérissement des taux des crédits immobilier, motive certains propriétaires à mettre en vente. Reste que « si un bien n'a pas de caractéristiques particulières, il doit aujourd'hui se mettre au prix du marché », tempère Arsène Colarossi, directeur général de Breteuil. C'est la dernière ligne droite pour boucler une transaction dans un contexte « normal », car l'élection présidentielle d'avril 2027 devrait générer, comme souvent, un certain attentisme en matière d'immobilier.

UN ALLONGEMENT DES DÉLAIS DE VENTE

Pour des biens classiques, les candidats acquéreurs ont la main. « Ils ont du choix, comparent et sont exigeants », relève Sophie Gratter, directrice des ventes L'Adresse du Canal dans le 10^e arrondissement. Concernant les délais de vente, ils continuent de s'allonger. Les acheteurs prennent le temps de négocier, surtout s'il y a des travaux importants à la clé, un manque de lumière ou un plan peu rationnel. « Il faut compter un temps de commercialisation compris entre 3 et 4 mois », indique Geoffroy Brossollet, de l'agence Kretz Immobilier Rive Droite. « Il y a moins de visites qu'avant, mais les biens parviennent à se vendre », ajoute Paulo Fernandes, ➔

	6 ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an	7 ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an	8 ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an	9 ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an	10 ^e	Prix * au m ²	Evolution sur 1 an
		30/06/2026			30/06/2026			30/06/2026			30/06/2026			30/06/2026	
Monnaie		13 970 €	7,4 %	St-Thomas-d'Aquin	15 920 €	5,5 %	Champs-Élysées	n.s.	n.s.	Saint-Georges	10 050 €	-6,4 %	St-Vincent-de-Paul	8 370 €	-2,6 %
Odéon		14 910 €	6 %	Les Invalides	14 090 €	n.s.	Faubourg-du-Roule	12 280 €	-9,8 %	Chaussée-d'Antin	10 010 €	n.s.	Porte Saint-Denis	9 870 €	10,8 %
N-D-des-Champs		14 010 €	3,1 %	École-Militaire	11 950 €	-0,5 %	La Madeleine	13 770 €	6,3 %	Faubourg-Montmartre	9 920 €	1,4 %	Porte Saint-Martin	9 970 €	0,8 %
St-Germain-des-Près		17 460 €	n.s.	Gros-Cailhou	12 120 €	-0,7 %	Europe	10 060 €	2,8 %	Rochechouart	10 320 €	4 %	Hôpital St-Louis	9 750 €	5,7 %
Arrondissement		13 980 €	5 %	Arrondissement	13 010 €	1,4 %	Arrondissement	11 620 €	-0,8 %	Arrondissement	10 140 €	0,3 %	Arrondissement	9 140 €	3,1 %

Il s'agit de prix standardisés relatifs aux biens les plus couramment vendus dans la zone concernée. * Non significatif.

Source : ADSN-Bien - Notaires du Grand Paris.

* Il s'agit de prix standardisés relatifs aux biens les plus couramment vendus dans la zone concernée. ** Non significatif. Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris.



— Spécial immobilier —

UNE REPRISE SUR LA POINTE DES PIEDS

Régions

Le nombre de transactions immobilières continue de progresser dans les grandes métropoles, mais cette reprise demeure fragile et les prix ne progressent pas, les acquéreurs restant prudents et l'offre étant toujours large.

De puis début 2026, le marché immobilier des grandes métropoles se redresse grâce à des prix stables. Comme l'offre est large, les acquéreurs prennent le temps de mûrir leurs projets. Raisonnablement, ils ne visitent pas les logements dont le prix n'est plus cohérent avec leur budget et négocient ceux qui sont légèrement surcotés. Aussi, malgré l'embellie, seuls les propriétaires raisonnables mènent leurs transactions à terme. « *Les acquéreurs sont très informés et ont des demandes cohérentes, il n'en est pas de même avec tous les vendeurs, dont un certain nombre continue d'espérer des tarifs inatteignables aujourd'hui* », se désole Mickaël Marchand, gérant d'Efficity à Nantes.

Aujourd'hui, les différences tarifaires augmentent entre quartiers cotés et moins prisés, jolis biens et logements de moindre qualité, appartements en parfait état ou à rénover. Si le prix des premiers est stable, celui des seconds continue de décoter, à court terme, une nouvelle flambée des prix est donc très peu probable. D'autant que les tensions géopolitiques ont à nouveau fait frémir les taux de crédit à la hausse, ce qui pousse les acquéreurs à la modération. « *L'incertitude sur les futures politiques économique et fiscale d'après l'élection de 2027 est à l'origine d'un refroidissement de l'appétence des acquéreurs dotés de budgets importants* », précise Bruno Gras, directeur de Barnes Lille.

LILLE

Fragile retour de dynamique

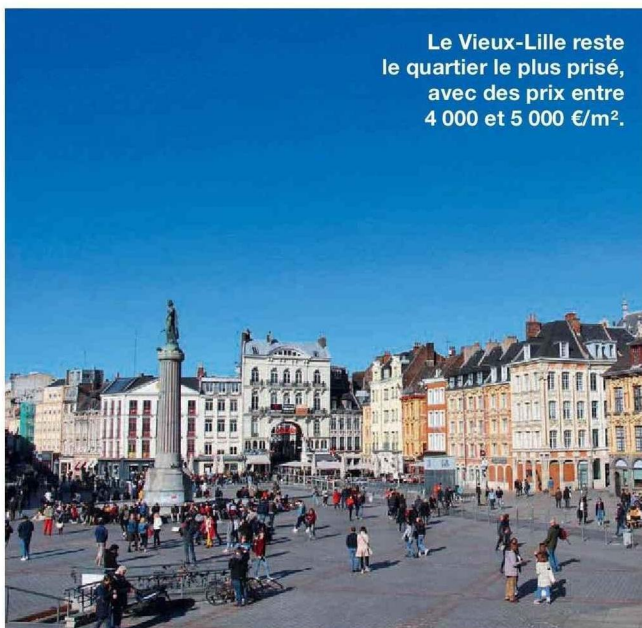
Le redressement du marché lillois se poursuit, mais la reprise reste fragile. Selon les notaires, au 30 juin, le prix médian d'un appartement était de 3 690 €, 1,7 % de plus qu'un an auparavant, et celui d'une maison de 231 000 €, 3,6 % de plus sur la même période. « *Nous avons senti un frémissement pour les budgets inférieurs à 500 000 €, au-delà les acquéreurs restent exigeants et longs à se décider* », constate Bruno Gras. Hors haut de

gamme, le marché de la métropole est dynamique jusqu'à 300 000 €. Au-delà de ce seuil, le choix de maisons et d'appartements est large et il faut entre trois et six mois pour mener à bien une transaction. « *Tout prend du temps : le processus de visites, la négociation avec le vendeur, la signature du compromis et celle de l'acte définitif* », soupire Catherine Florent, PDG et fondatrice d'Immocarré Saint-Maurice.

Comme ils ont le choix, les acquéreurs privilégient les logements en bon état. Ceux avec des travaux, ou situés dans des copropriétés qui en nécessitent, peinent à se vendre même avec une décote. « *Les acheteurs préfèrent un logement où s'installer immédiatement plutôt qu'un à rafraîchir qui leur reviendra moins cher une fois les travaux finis* », note Estelle Delhay, directrice d'Espaces Atypiques Lille.

Le Vieux-Lille reste le quartier le plus prisé, avec des prix entre 4 000 et 5 000 €/m². Mais seuls les logements en très bon état, avec du cachet et un extérieur, atteignent ce plafond. Dans le centre-ville, entre l'opéra et la place de la République, les appartements classiques se vendent entre 3 500 à 4 200 €/m², et bien rénovés, frôlent 4 500 €/m². Mêmes tarifs pour les petites surfaces en bon état à Vauban et près des gares, les plus grandes se vendant 5 % de moins. À Cormontaignes et dans le nord de Wazemmes, les logements se négocient de 2 500 à 3 000 €/m² et 15 à 20 % moins cher au sud du boulevard Montebello et de la rue d'Iéna. Enfin à Lille Sud et Moulins, le prix moyen oscille autour de 2 800 €/m², les logements à rénover étant durement négociés.

Pour le marché des maisons, les belles bourgeoises à Lille peinent à trouver preneur à plus d'un million d'euros. Ce seuil est identique dans les communes cosues de première couronne. A contrario, le marché est actif pour les maisons de ville des années 1930, de 90 et 120 m² avec un petit jardin, qui se négocient entre —>



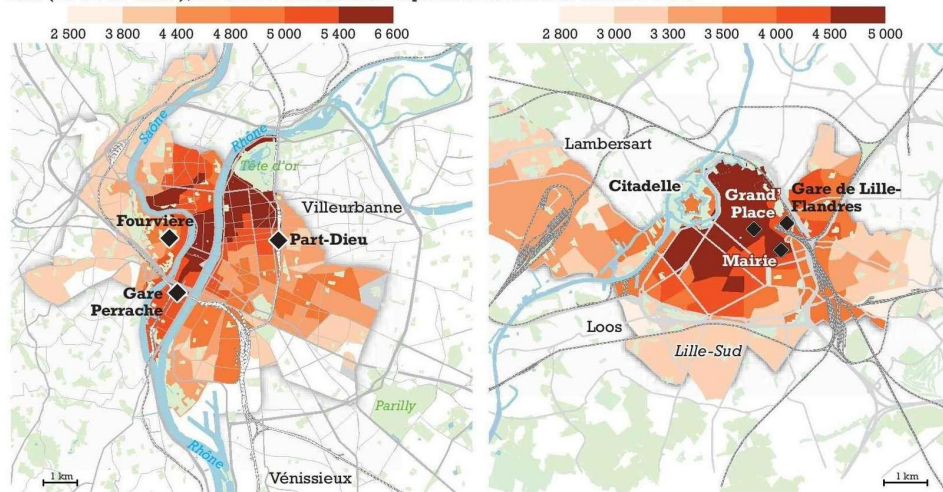


Spécial immobilier

LYON

LILLE

Prix (en euros au m²), sur la base des annonces dépubliées au troisième trimestre 2026.



Seuls les appartements anciens sont pris en compte, agrégation sur la zone Iris : prix médian au m² durant la période.
Les zones grisées correspondent à des zones où il y a trop peu de biens.

Source : Figaro immobilier - Yanport

COMPTEZ 5 000 À 6 000 €/M² POUR UN APPARTEMENT EN BON ÉTAT DANS LE HUPPÉ 6^E ARRONDISSEMENT LYONNAIS

250 000 et 400 000 € selon leur état et emplacement. Entre 400 000 et 600 000 €, le nombre de maisons individuelles de 150 m² à vendre avec un grand jardin augmente de mois en mois. Celles qui sont moins bien placées ou à rafraîchir subissent donc des négociations importantes.

D'ici à la fin de l'année, le marché immobilier lillois devrait continuer de se redresser, avec des prix stables. Seuls ceux des maisons de standing affichées trop cher ou des logements à rénover vont continuer de baisser.

LYON

Marché toujours en phase d'ajustement

Grâce à des vendeurs plus raisonnables, le marché immobilier lyonnais se porte mieux. Selon les notaires, fin juin, le prix médian d'un appartement était de 4 450 €/m², soit 0,6 % de plus qu'un an auparavant, et celui d'une maison de 590 000 €, 0,9 % de plus sur la même période. « Depuis mars, les prix sont stables, car l'offre est large dans tous les quartiers, pour toutes les typologies de bien et tous les budgets », constate Olivier Garel-Galais, notaire au Groupe Monassier.

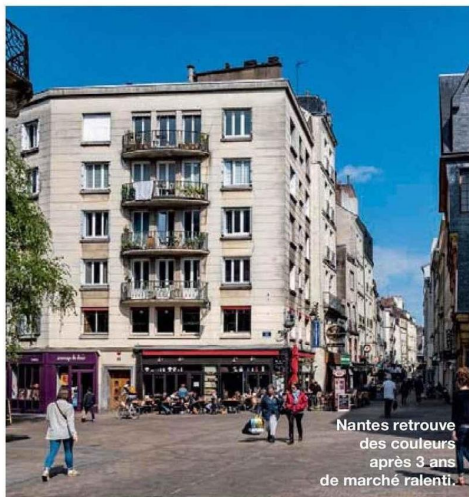
Depuis le début de l'été, les appartements sans défaut dans les quartiers recherchés peuvent se vendre en quelques semaines, s'ils sont présentés au prix de marché. Au-delà de trois mois de mise en vente, en revanche, « les propriétaires doivent se résoudre à négocier pour trouver preneur, car les logements qui traînent à la vente ne sont quasiment plus visités », remarque Guillaume Tronel,

gérant d'Orpi-Tronel et président du GIE Orpi à Lyon. La situation diffère pour les logements à rénover, ou situés dans des secteurs moins recherchés. Plus nombreux à la vente, ils attirent moins d'acquéreurs et leur tarif s'érode de mois en mois.

Dans le huppé 6^e arrondissement, il faut compter entre 5 000 et 6 000 €/m² pour un appartement en bon état, le tarif plafond de 7 000 €/m² n'étant atteint que pour le grand standing remis à neuf. La Presqu'île continue de subir une lente érosion de sa cote avec des prix moyens de 4 800 à 5 800 €/m², tandis qu'ils se maintiennent sur le plateau de la Croix-Rousse, autour de 5 000 €/m². Pour habiter sur les pentes, dans le Vieux-Lyon ou les contreforts de Fourvière, les acquéreurs doivent plutôt déboursier 4 000 €/m² en moyenne.

Dans le 3^e, entre le Rhône et la Part-Dieu, et au nord du 7^e arrondissement, le prix moyen est de 4 000 €/m², sauf à La Guillotière, qui affiche des tarifs moins élevés. Au sud de la place Jean-Macé, il faut compter 10 % de moins. À Villeurbanne, les appartements des années 1960 et 1970 dans les secteurs Charpenne et Gratte-Ciel se négocient autour de 3 500 €/m². Enfin, dans le sud du 8^e ou l'est du 3^e arrondissement, il faut tabler sur un budget de 3 000 €/m² pour un appartement en bon état.

Pour les maisons, une bâtisse de 100 m² avec des travaux et un petit jardin se trouve autour de 350 000 € dans un quartier périphérique du centre-ville. Avec une facture plus bourgeoise et une taille plus importante, elle



Nantes retrouve
des couleurs
après 3 ans
de marché ralenti.

L'HYPERCENTRE PIÉTON DE NANTES CONTINUE DE SUBIR UNE BAISSÉ DE PRIX

se négocie de 530 000 à 650 000 € selon sa localisation et son état. Enfin, dans les Monts d'Or, les transactions se font rares, car les prix n'ont pas assez baissé. « Nos demandes se concentrent entre 1 et 1,2 million, au-delà de 1,5 million, le marché est atone », confie Sophie Aknine, directrice de Sotheby's Realty Lyon. D'ici à la fin de l'année, le prix des appartements classiques va poursuivre sa stabilisation, tandis que celui des biens à rénover ou situés dans des secteurs moins cotés va continuer de s'éroder.

NANTES

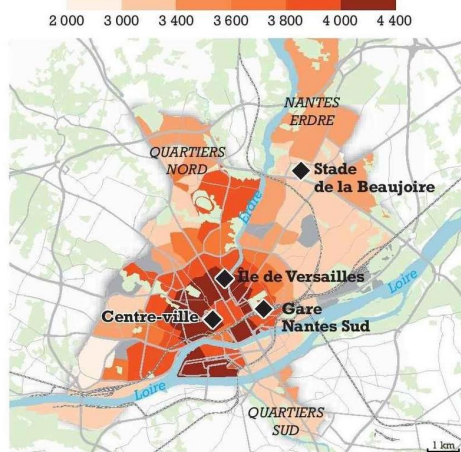
Prix plus raisonnables et ventes plus nombreuses

Après trois ans de marché ralenti et de prix en baisse, l'immobilier nantais est reparti, notamment celui du haut de gamme, qui était totalement grippé. « Au printemps, les offres de nos acheteurs ont enfin été acceptées par nos vendeurs », se remémore Caroline Louboutin, directrice de Sotheby's Realty Nantes. Selon les notaires, au 30 juin, les appartements affichaient un prix médian de 3 360 €/m², 1,7 % de baisse en un an, et celui d'une maison de 380 000 €, 2,6 % de moins sur la même période.

Aujourd'hui, à Saint-Félix, une bâtisse de caractère de 250 m² avec un jardin, un garage et des prestations haut de gamme se vend 1,3 million d'euros. Dans ce quartier recherché, ainsi qu'à Canclaux, Zola, Monselet, Procé et aux Hauts-Pavés, une maison bourgeoise de 120 à 150 m² se trouve entre 480 000 et 700 000 €, selon son état, sa taille et sa localisation. À rafraîchir ou rénover, sa cote dégringole de 15 à 20 %. Moins cher, un pavillon de 100 à 120 m² dans le secteur de l'hippodrome et de l'université vaut plutôt entre 280 000 et 350 000 €. En

NANTES

Prix (en euros au m²), sur la base des annonces
dépubliées au troisième trimestre 2026.



Seuls les appartements anciens sont pris en compte, agrégation sur la zone Iris :
prix médian au m² durant la période. Les zones grisées correspondent à des zones
où il y a trop peu de biens.

Source : Figaro immobilier - Yanport

première couronne, à Orvault, Saint-Herblain ou La Chapelle-sur-Erdre, une maison contemporaine de 150 m² avec un grand jardin se vend autour de 600 000 €, tandis qu'un pavillon énergivore à rafraîchir trouvera plutôt preneur autour de 400 000 €. Dans ces communes, « la demande la plus forte se porte sur les maisons semi-mitoyennes de 90 à 100 m², qui se vendent de 270 000 à 280 000 € », constate Mickaël Marchand.

Pour les appartements, les prix sont aussi redevenus très cohérents, « les délais de vente raccourcissent, car les vendeurs se positionnent de plus en plus souvent au bon prix dès le départ », note Laurent Surie, gérant d'Espaces Atypiques à Nantes. L'hypercentre piéton continue de subir une baisse de prix, car il est moins prisé qu'auparavant en raison de l'activité nocturne et des difficultés de circulation. En très bon état, les appartements s'y négocient en moyenne autour de 4 000 €/m², près de 20 % de moins s'ils sont à rafraîchir. De l'autre côté de l'Erdre, dans le secteur Saint-Joseph, les 3-pièces d'une dizaine d'années se revendent en moyenne à 180 000 €. Ailleurs sur la rive droite de la Loire, les prix oscillent entre 2 800 et 3 500 €/m². Au milieu du fleuve, sur la partie ouest de l'île de Nantes, les 2 et 3-pièces récents avec terrasse séduisent les jeunes actifs, qui dépensent 3 800 €/m² pour en acheter un. Nantes Sud attire plutôt les acquéreurs au budget serré. Pour une maison de 60 à 90 m², il faut tabler sur un budget moyen de 3 000 €/m², 20 % de moins pour un appartement dans une grande copropriété.

Depuis septembre, le marché tourne un peu au ralenti, les tarifs continuent de lentement s'ajuster et la tendance devrait perdurer d'ici début 2027. ■

Marie Pellefigure

Spécial immobilier



UN FRÉMISSEMENT À CONFIRMER

Si le marché immobilier de la région Nouvelle-Aquitaine ne bénéficie pas d'une véritable reprise, le second semestre 2026 s'annonce légèrement plus favorable que ces derniers mois.

Par Jean Berthelot de la Glétais

A en croire les professionnels de l'immobilier, le marché en Nouvelle-Aquitaine se réveille doucement. Tout doucement. Les acquéreurs sont présents mais prennent davantage leur temps avant de s'engager. « La fin de l'année dernière avait été bonne, puis nous avons connu deux mois très calmes. Là, on sent quelques frémissements mais les acheteurs ont du mal à confirmer », constate Clément Kaufman, de l'agence Espaces Atypiques. C'est le cas à Bordeaux, où le marché souffre encore de la forte

hausse des prix enregistrée au tournant des années 2020, et où les vendeurs n'ont pas encore intégré la baisse de ces derniers mois. « Notre travail, c'est de faire entendre à ceux qui ont acheté après 2020 qu'ils risquent de ne pas retrouver leurs frais de notaire. Quand on arrive à vendre au prix auquel on a acheté, c'est déjà pas mal », explique Clément Kaufman.

LE TEMPS DES GRANDS ESPACES EXTÉRIEURS RÉVOLU

Si le marché peine à repartir pour de bon, c'est à cause de la double conjoncture économique et géopolitique. Ce qui conduit à privilégier des lieux « refuges », dont on sait qu'ils garderont une cote comme Les Chartrons, l'hypercentre, Le Bouscat, Caudéran

ou le Triangle d'or. Ailleurs en Gironde, le temps des grands espaces extérieurs est en partie révolu. « Les acheteurs ne veulent pas se sentir esclave de l'entretien, relève Patrice Murat, mandataire immobilier chez We Invest. Passer ses week-ends à travailler au jardin, ne fait plus rêver. 50 ou 100 m² suffisent, parfois même sans herbe, pour limiter encore les contraintes. »

« À Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Bordeaux et sur le bassin d'Arcachon, les prix n'augmentent pas, mais ils ne faiblissent pas. Les clients sont là. C'est plus qu'un simple frémissement, sans être encore une reprise très dynamique », note Béatrice Carli, à la tête des agences Émile Garcin de Bordeaux et du Cap Ferret.

© ADBESTOCK

« LES CLIENTS
ONT BESOIN DE TEMPS
ET DE RÉFLEXION »

Avec, là aussi, un recentrage sur les valeurs sûres, «*quitte à viser une surface un peu moins importante que prévu au profit d'un accès à la plage plus rapide ou d'un bien sans risque de submersion*», note Carmen Milcent, directrice des agences Sotheby's de Bordeaux et du bassin d'Arcachon. «*La période crée une sorte d'attentisme qui n'en est pas réellement un. C'est-à-dire que les clients sont réactifs dans leurs recherches mais ils ont besoin de temps et de réflexion pour prendre une décision.*» Quitte à effectuer quelques travaux. «*Ce n'est pas un frein pour les clients du marché haut de gamme, souvent bien accompagnés par des architectes ou des entreprises capables de faire de très belles rénovations*», poursuit Béatrice Carli, d'Émile Garcin.

LES TRAVAUX DIVISENT

Côté moyen de gamme, la question des travaux est en revanche nettement plus épineuse. «*Franchement, c'est devenu un repoussoir*», avance Trevor Leggett, fondateur du réseau d'agences qui porte son nom. «*Avec de gros travaux, les biens sont presque invendables car leur prix ne cesse d'augmenter. Les matériaux, et maintenant même la main-d'œuvre, sont plus chers. Pour une belle restauration, on n'est pas loin de 2 500 €/m² ! Ça n'a pas de sens d'acheter un bien 200 000 euros pour faire 500 000 euros de travaux, on ne rentrera jamais dans ses frais. Ce dont on manque et ce qui est très recherché, ce sont les biens en parfait état.*» D'où l'intérêt, pour les vendeurs de procéder à quelques travaux de remise en état avant toute mise sur le marché. ■

LES PRIX DES NOTAIRES EN RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

COMMUNES	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	prix au m²	évol. 1 an	prix de vente	évol. 1 an
CHARENTE				
Angoulême	1 520 €	-3,4%	141 300 €	4,5%
Cognac			128 000 €	-9,2%
CHARENTE-MARITIME				
Rochefort	2 400 €	5,6%	201 000 €	0,5%
La Rochelle	4 810 €	-0,6%	350 000 €	-1,1%
Royan	3 700 €	-3,6%	310 000 €	-3,1%
Saint-Georges-de-Didonne	4 100 €	-6,2%	294 500 €	3,3%
Saintes	2 010 €	-0,7%	175 000 €	-2,0%
Vaux-sur-Mer	4 740 €	-1,7%	373 500 €	-4,2%
CORRÈZE				
Brive-la-Gaillarde	1 750 €	-0,9%	162 300 €	-1,7%
Tulle	760 €	-15,8%	88 800 €	-4,6%
CREUSE				
Guéret			111 000 €	11,0%
DORDOGNE				
Bergerac	1 540 €	4,1%	155 700 €	5,5%
Périgueux	1 710 €	-2,4%	162 000 €	-1,2%
GIRONDE				
Andernos-les-Bains	4 870 €	-7,6%	412 300 €	-9,0%
Arcachon	7 310 €	-6,3%	823 800 €	3,0%
Bègles	3 190 €	-1,3%	353 000 €	3,4%
Bordeaux	4 080 €	-1,2%	473 300 €	0,1%
Le Bouscat	3 680 €	2,9%	478 100 €	1,3%
Bruges	3 390 €	1,5%	415 000 €	3,7%
Cenon	2 780 €	-3,6%	274 800 €	0,2%
Eysines	3 220 €	-3,4%	324 000 €	-0,7%
Floirac	3 000 €	-4,0%	280 100 €	0,0%
Gradignan	3 290 €	-2,9%	332 000 €	-6,6%
Lacanau	5 360 €	-1,5%	410 800 €	2,7%
Libourne	2 250 €	0,5%	200 000 €	-7,8%
Lormont	2 330 €	1,6%	240 400 €	-4,8%
Mérignac	3 280 €	-2,4%	370 400 €	0,9%
Pessac	3 360 €	-1,4%	360 000 €	2,9%
Saint-Médard-en-Jalles	3 370 €	-3,1%	335 000 €	-5,7%
Talence	3 720 €	1,8%	379 000 €	6,7%
La Teste-de-Buch	4 330 €	-11,3%	500 500 €	-0,3%
Villenave-d'Ornon	3 160 €	-1,1%	292 900 €	-2,2%
LANDES				
Biscarosse	3 470 €	-2,7%	356 000 €	-1,1%
Capbreton	6 180 €	-0,5%	635 400 €	4,9%
Dax	2 460 €	0,0%	223 900 €	7,1%
Mimizan	3 870 €	-4,5%	291 300 €	18,8%
Mont-de-Marsan	2 060 €	-0,1%	180 000 €	1,1%
Saint-Paul-lès-Dax	2 760 €	3,0%	233 500 €	0,2%
Seignosse	5 150 €	2,6%	551 100 €	-12,2%
LOT-ET-GARONNE				
Agen	1 680 €	2,0%	150 500 €	-2,9%
Villeneuve-sur-Lot			118 800 €	1,4%
PYRÉNÉES ATLANTIQUES				
Anglet	5 080 €	1,2%	720 000 €	8,4%
Bayonne	4 000 €	-0,3%	532 000 €	5,3%
Biarritz	6 960 €	-4,3%	816 000 €	-7,7%
Orthez			182 000 €	-3,4%
Pau	2 080 €	1,0%	265 200 €	7,4%
DEUX-SÈVRES				
Niort	1 860 €	0,5%	171 300 €	2,7%
Parthenay			106 600 €	-5,4%
VIENNE				
Châtelleraut			115 000 €	0,0%
Poitiers	2 140 €	-1,8%	175 400 €	0,3%
HAUTE-VIENNE				
Limoges	1 410 €	-0,1%	158 000 €	-3,0%
Panazol			172 000 €	-4,4%

Base de données Perval, sur la période du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026.

Spécial immobilier



VERS LA FIN DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ?

Plusieurs mesures, dont certaines récentes, pourraient contribuer à réduire le nombre de résidences secondaires en Nouvelle-Aquitaine.

Par Jean Berthelot de la Glétais

En Nouvelle-Aquitaine, 12 % des logements sont des résidences secondaires. Un chiffre qui pourrait diminuer. D'abord, avec la taxe d'habitation qui n'a pas disparu, contrairement aux résidences principales et qui offre désormais aux mairies la possibilité d'appliquer une majoration en zone tendue, depuis 2024. Pour les propriétaires louant leur résidence secondaire en meublé de tourisme, la baisse des abattements limite désormais l'intérêt de louer ponctuellement une résidence secondaire pour couvrir les taxes, l'entretien ou les charges. De même, depuis l'an dernier, le calcul de la plus-value des loueurs en meublé non professionnels est moins favorable. Tout cela s'ajoute aux difficultés de louer par Airbnb dans certaines zones tendues, aux contraintes énergétiques et à diverses mesures locales, comme

celles imposées au Pays basque. Ici, le propriétaire doit obtenir une autorisation de changement d'usage pour louer une résidence secondaire à des touristes. Or, cette autorisation est conditionnée à une compensation : il faut transformer en logement un local qui n'était pas destiné à l'habitation, bureau, commerce ou entrepôt, par exemple, situé dans la même commune et d'une surface au moins équivalente.

UN ATTENTISME DÙ AUX INCERTITUDES FISCALES

Des mesures qui semblent déjà impacter le marché. « Sur la côte basque, la location saisonnière des appartements a énormément baissé », estime Nathalie Garcin, des agences Émile Garcin. À Biarritz, Bidart ou Saint-Jean-de-Luz, des propriétaires qui louaient beaucoup en saisonnier ne peuvent plus le faire et revendent.

« À l'inverse, certains propriétaires se déclarent en résidence principale pour éviter la surtaxe sur les résidences secondaires, explique Mickaël Gabourg, d'Espaces Atypiques, mais les mairies ont promis de contrôler, et peuvent regarder s'il s'agit réellement d'une résidence principale, notamment à travers la consommation d'eau. Pour le moment, cela affecte surtout les petits propriétaires. Sur le premium et le haut de gamme, cela n'arrête pas les projets. » Des mesures et des incertitudes, notamment fiscales, « qui entraînent tout de même des reports et un certain attentisme », avance Jean-Alain Nebout, de Sotheby's : « Pour une résidence secondaire, les acquéreurs veulent savoir quelle sera la politique fiscale et économique avant de se lancer. Beaucoup attendent donc la prochaine présidentielle pour savoir si les mesures actuelles seront maintenues ou pas. » ■

© ALEXANDER DEMYANENKO/ADOBE STOCK