

Tendance à la baisse pour les prix de l'immobilier neuf



© 2025 Les Echos Publishing

Bonne nouvelle pour les investisseurs. Selon le dernier baromètre semestriel d'Empruntis, acquérir un bien immobilier neuf devient plus abordable. En effet, entre avril et octobre 2025, le marché révèle une baisse des prix dans plusieurs grandes villes, une stabilité des taux d'emprunt et un rajeunissement des emprunteurs, soutenus par un PTZ élargi et des conditions de financement favorables. Ainsi, par exemple, les valeurs moyennes des trois-pièces reculent encore dans 9 des 10 plus grandes villes françaises, parfois même de manière spectaculaire : près de -20 % à Nantes, -11,5 % à Bordeaux ou encore -7 % à Lille et Montpellier. Seule Nice échappe à cette correction avec une hausse notable de plus de 11 % sur le prix moyen d'un trois-pièces.

Ce repli généralisé peut s'expliquer notamment par une offre recentrée sur la résidence principale et la primo-accession, soutenue par des dispositifs comme le BRS (le Bail Réel Solidaire) ou la TVA réduite, qui tirent mécaniquement les prix moyens vers le bas. Pour autant, comme l'indique le baromètre, il ne s'agit pas d'un vrai « krach » car l'offre de biens se fait rare.

Quelles perspectives à court

terme ?

D'après le baromètre Empruntis, début 2026, le marché du neuf devrait rester dynamique mais prudent. Les taux d'intérêt, stables ou en légère hausse autour de 3,3-3,5 %, maintiendront une pression sur la capacité d'emprunt, particulièrement dans les grandes métropoles. La baisse des prix constatée dans plusieurs villes devrait soutenir le pouvoir d'achat, favorisant les primo-accédants et les projets en résidence principale. Et le maintien du PTZ et des aides publiques, ainsi que l'assouplissement des critères bancaires, devraient continuer de faciliter l'accès au crédit.

En résumé, 2026 s'annonce comme une année de transition vers un marché plus équilibré, avec des opportunités réelles pour les acquéreurs bien accompagnés et une segmentation marquée selon les territoires.

© 2025 Les Echos Publishing