



Marché

UNE REPRISE QUI VA DEVOIR S'APPUYER SUR LES PRIMO-ACCÉDANTS

Le point bas du marché semble désormais passé. Pas d'emballement pour autant, la reprise reste timide dans l'ancien et les blocages subsistent dans le neuf.

Le salut pourrait venir des primo-accédants, dont le poids se renforce, qui bénéficient de nouvelles aides. Un palmarès exclusif du Figaro immobilier permet de découvrir les villes où cet achat est le plus favorable.

Par Jean-Bernard Litzler

Une lente convalescence. Depuis quelques mois, les indicateurs de l'état de santé du marché immobilier se font rassurants : le creux du dernier trimestre 2024, avec moins de 780 000 ventes sur un an, laisse place à une remontée sensible. Les taux de crédit poursuivent leur lente baisse et le recul des prix s'assagit avec le retour des hausses dans certaines villes. Selon l'Observatoire BPCE (voir les cartes ci-contre), 20 des 43 principales villes affichent désormais des hausses sur un an pour les appartements

et même 22 pour les maisons, avec néanmoins quelques baisses encore sévères.

MOINS SENSIBLES AUX ALÉAS

Le neuf, quant à lui, ne profite toujours pas de cette dynamique, avec une production au plus bas, aussi bien pour le collectif que pour les maisons individuelles. Et la commercialisation de nouveaux programmes ne décolle pas non plus. Une reprise sur la pointe des pieds que les économistes de BPCE (Banque populaire et Caisse d'épargne) qualifient de « poussive ». Ce qui nécessitera sans doute plus que

jamais un retour en force des primo-accédants. Ils sont en effet très attendus sur le marché du neuf, où le PTZ élargi (lire p. 120) mais aussi les coups de pouce des promoteurs (lire p. 124), des entreprises (lire p. 128) ou de la famille (lire p. 130) pourraient leur permettre de prendre le relais des investisseurs qui ont déserté le créneau depuis la fin du dispositif Pinel et les contraintes grandissantes sur le marché locatif. Et dans l'ancien aussi leur rôle est primordial. « Souvent par nécessité, les primo-accédants constituent une frange de la population moins sensible aux aléas de la conjoncture du

Pour les biens les plus courants, la baisse des prix n'est pas suffisante pour animer le marché

marché immobilier », rappelle José Bardaji, directeur études et prospective du groupe BPCE.

UNE CORRECTION DE 10 %

Si les professionnels que nous avons interrogés sur la situation du marché et la place des primo-accédants se montrent plus volontiers optimistes, ils restent prudents sur la situation actuelle. « Nous sentons une reprise assez solide et régulière, une dynamique partagée par tous les territoires, mais on reste loin de l'emballement, analyse David Chouraqui, directeur général de Crédit agricole Immobilier. Le phénomène est plus rapide dans les grandes métropoles que dans les petites et moyennes villes. » « Les fondamentaux du marché sont désormais plus sains après une période où nous avons connu des prix absurdes dans certains cas, résume Richard Tzipine, directeur général de Barnes. En un an et demi, nous avons connu une correction moyenne

des prix de 10%, mais cette phase baissière semble résolue. » De son côté, le PDG du réseau Sotheby's International Realty France, Alexander Kraft, observe un « marché qui fonctionne étonnamment bien malgré l'incertitude et les mauvaises nouvelles internationales » alors qu'il craignait « des vagues de rétractions ». Selon lui, les grosses fortunes, américaines notamment, reviennent en force alors que pour les biens les plus courants, la correction des prix n'est toujours pas suffisante pour animer le marché. Même avis pour Martin Maynial, de chez Féau 9^e - Butte Montmartre, qui vient de boucler une transaction à 4,5 millions d'euros dans le quartier des Abbesses. « Le beau et le rare se vendent très bien, estime-t-il. En revanche, pour les biens situés en rez-de-chaussée ou au premier étage, sombres, les négociations se poursuivent avec des décotes de 10% et plus. » Une analyse que nuance Sébastien Kuperfis, à la tête du réseau

Junot : « Chez nous, les budgets au-delà de 3 voire 5 millions d'euros souffrent plus que les autres. C'est sans doute parce que cette clientèle est plus sujette aux aléas actuels de la Bourse et a moins besoin de profiter d'une légère baisse des taux. » « Après un second semestre 2024 très mitigé, le dynamisme est de retour avec un mélange équilibré d'acquéreurs français et étrangers », se félicite, pour sa part, Marie Teboul, de chez Émile Garcin Côte d'Azur, qui estime que sa région bénéficie toujours d'un microclimat, même en immobilier.

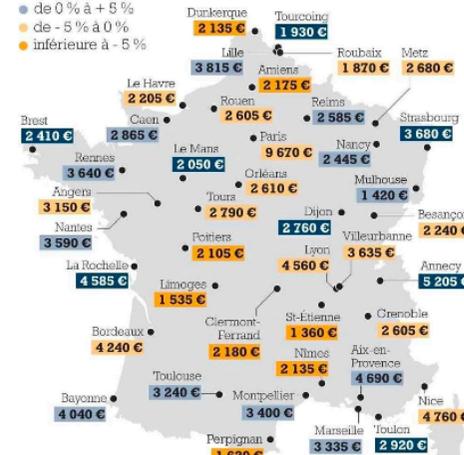
RETOUR DES SURENCHÈRES ?

Spécialiste des biens de caractère plutôt ruraux, Patrice Besse, qui dirige le réseau à son nom, se félicite d'une « situation ultrabonne depuis un mois ». « Des petites choses jusqu'aux châteaux importants, tout se vend, et nous avons même connu un dossier avec une surenchère, ce

Des évolutions de prix très disparates

Prix moyens des appartements
Moyenne et variation sur un an à fin mars 2025, en euros du m²

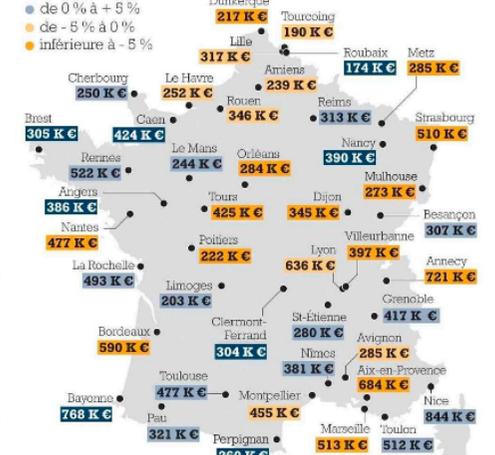
- + 5 % et au-delà
- de 0 % à + 5 %
- de - 5 % à 0 %
- inférieure à - 5 %



Des baisses toujours sensibles

Prix moyens des maisons
Moyenne et variation sur un an à fin mars 2025, en milliers d'euros

- + 5 % et au-delà
- de 0 % à + 5 %
- de - 5 % à 0 %
- inférieure à - 5 %



Source : Groupe BPCE
Bilan et perspectives de l'immobilier résidentiel en France
Directions études et prospectives - 21 mai 2025

Les villes les plus attrayantes pour les primo-accédants

En Île-de-France

Rang	Ville (département)	Note générale	Prix au m² (1)	Années de revenu médian équivalent adulte pour acheter... (2)	
				... une maison	... un appartement
1 ^{er}	Voisins-le-Bretonneux (78)	93,1/100	4 958 €	23,2 ans	10,4 ans
2	Triel-sur-Seine (78)	92,5	4 533 €	14,9 ans	6,5 ans
3	Enghien-les-Bains (95)	88,6	6 596 €	29,7 ans	12,3 ans
4	Fontainebleau (77)	87,8	3 048 €	24,7 ans	9,3 ans
5	Cif-sur-Yvette (91)	87,2	4 028 €	22,1 ans	10,8 ans
6	Rambouillet (78)	86,8	3 622 €	16,3 ans	8,4 ans
7	Orsay (91)	86,4	4 090 €	19,2 ans	9,2 ans
8	Élancourt (78)	85,2	3 554 €	14,3 ans	7,3 ans
9	Villepreux (78)	85	3 503 €	14 ans	9,8 ans
10	Fontenay-le-Fleury (78)	84,8	2 809 €	16,5 ans	8 ans
11	L'Isle-Adam (95)	84,7	5 776 €	19,2 ans	9,1 ans
12	Igny (91)	84,5	4 482 €	20,8 ans	10,1 ans
13	Vaux-le-Pénil (77)	84,3	4 473 €	12,7 ans	6,9 ans
14	Marly-le-Roi (78)	84,1	6 241 €	30 ans	10 ans
15	Palaiseau (91)	83,6	4 572 €	19,6 ans	9,5 ans
16	Épinay-sur-Orge (91)	83,6	3 768 €	14,1 ans	7,4 ans
17	Le Pecq (78)	82,9	5 721 €	28,9 ans	10,6 ans
18	Yerres (91)	82,6	3 897 €	16,6 ans	7,9 ans
19	Dourdan (91)	81,5	2 798 €	11,3 ans	6,2 ans
20	Maurepas (78)	81,1	3 192 €	14 ans	7,1 ans

Hors Île-de-France

Rang	Ville (département)	Note générale	Prix au m² (1)	Années de revenu médian équivalent adulte pour acheter... (2)	
				... une maison	... un appartement
1 ^{er}	Olivet (45)	96/100	2 667 €	12,6 ans	5,1 ans
2	Valbonne (06)	94,6	6 607 €	27,4 ans	8,9 ans
3	Lannion (22)	93,6	2 519 €	8,5 ans	4,1 ans
4	Blagnac (31)	93,6	3 879 €	15,2 ans	7 ans
5	Tournefeuille (31)	92,9	4 140 €	15,7 ans	6,6 ans
6	Senlis (60)	92,1	3 858 €	15,5 ans	6,7 ans
7	Mende (48)	92,1	1 826 €	9,9 ans	4,9 ans
8	Villers-lès-Nancy (54)	91,5	3 661 €	11,2 ans	5,4 ans
9	Chamalières (63)	90,4	2 524 €	17,4 ans	6,2 ans
10	Saint-Jean (31)	90,4	3 066 €	13,6 ans	6 ans
11	Balma (31)	90,4	3 893 €	19,4 ans	8,7 ans
12	Lamballe-Armor (22)	90,3	2 615 €	9,7 ans	5 ans
13	Cesson-Sévigné (35)	90	4 193 €	20,8 ans	9 ans
14	L'Union (31)	89,4	4 028 €	14,7 ans	7,6 ans
15	Briançon (05)	89,3	3 442 €	15,9 ans	5,9 ans
16	Meylan (38)	88,9	4 166 €	25,3 ans	10,4 ans
17	Bruz (35)	88,9	3 260 €	15,9 ans	6,5 ans
18	Tulle (19)	88,1	1 246 €	4,6 ans	2,4 ans
19	Guilherand-Granges (07)	87,7	2 951 €	13,1 ans	6,4 ans
20	Château-C.-sur-Mayenne (53)	86,4	1 926 €	7,5 ans	3,8 ans
21	Plaisance-du-Touch (31)	86,2	4 121 €	13,5 ans	5,9 ans
22	Saint-Cyr-sur-Loire (37)	85,9	4 459 €	17,1 ans	7 ans
23	Carquefou (44)	85,8	4 900 €	16,2 ans	7,8 ans
24	Bois-Guillaume (76)	85,8	3 761 €	17,5 ans	8,5 ans
25	Auch (32)	85,7	2 022 €	8,3 ans	3,8 ans

La rédaction du Figaro a retenu les 1 017 communes françaises de plus de 10 000 habitants (recensement INSEE 2021). Le classement mobilise 50 indicateurs, pour la plupart issus de l'INSEE, regroupés en 11 thématiques. Chaque indicateur est mis sur la même échelle puis agrégé en score thématique compris entre 0 et 100. Une moyenne pondérée des 11 scores thématiques ainsi obtenus détermine la note générale.

(1) Yarpport (2025)
(2) Datafoncier (2023)

FIGDATA

INFOGRAPHIE : LE FIGARO

Les villes lauréates de ce palmarès doivent offrir la meilleure combinaison entre qualité de vie, prix accessibles et perspectives d'emploi

qui n'était pas arrivé depuis longtemps », explique-t-il. « Dans les grandes villes dynamiques, qui ont conjugué baisse des prix et baisse des taux, on a retrouvé du pouvoir d'achat et des volumes de transaction, souligne Julien Haussy, fondateur d'Espaces Atypiques. Pour les résidences secondaires, c'est plus compliqué, tout comme pour le marché haut de gamme. Certains propriétaires qui ne sont pas pressés de vendre conservent des prétentions élevées, trop élevées parfois. »

OLIVET AU SOMMET

Si le marché retrouve une certaine animation, cela reste encore principalement dû à des secundo-accédants qui disposent de moyens. Mais entre difficultés à trouver une location et résignation de voir le pouvoir d'achat immobilier ne pas augmenter significativement, un nombre grandissant de primo-accédants sont prêts à franchir le pas. Avec ce palmarès exclusif du Figaro immobilier (voir ci-contre) portant sur les villes où effectuer son premier achat immobilier, cela pourrait aussi leur donner quelques idées. Les cités lauréates doivent offrir la meilleure combinaison possible entre dynamisme économique, prix accessibles de l'immobilier et éléments de qualité de vie (culture, sécurité, environnement, commerce, connectivité, santé...).

À ce jeu, c'est la ville d'Olivet, dans la banlieue sud d'Orléans, qui tire le mieux son épingle du jeu, notamment grâce à ses prix attractifs et ses excellents scores sur la sécurité, les perspectives d'emploi ou la connexion internet. On trouve ensuite Valbonne (Alpes-Maritimes), pour ceux qui recherchent le soleil. Ses performances globales sont excellentes mais c'est la moins accessible financièrement de notre top 10, proximité de la Côte d'Azur oblige. Quant à Lannion (Côtes-d'Armor), elle devrait remporter les suffrages des amateurs de Bretagne avec des

très bonnes notes dans le numérique et l'écologie, sans oublier les prix immobiliers ou la sécurité. La ville est en revanche un peu plus en retrait sur les critères d'emploi.

Et puisque cette grille de lecture pénalisait assez fortement les villes d'Île-de-France, bien plus chères que la moyenne, nous leur avons consacré un classement à part. Voisins-le-Bretonneux et Triel-sur-Seine se partagent les médailles d'or et d'argent. Situées toutes les deux dans les Yvelines, elles sont les seules de ce palmarès à figurer dans le top 10 national (aux 5^e et 7^e places). Leurs performances sont dopées par leurs excellentes perspectives d'emploi et leur qualité de vie, leur permettant de coiffer Enghien-les-Bains (3^e), un peu moins performante et sensiblement moins accessible.

Et si ce palmarès fait souvent la part belle à l'immobilier ancien, 2025 devrait aussi marquer le début d'un rebond dans le neuf, notamment grâce au succès du prêt à taux zéro. « Nous croyons vraiment au marché des primo-accédants, souligne Hans Oswald, directeur commercial et marketing du groupe Promogim. Ils pèsent 20 % de plus que l'an passé parmi nos prospects. » À une période où bon nombre de projets ont dû être abandonnés, il estime que la spécificité de son enseigne, qui monte ses programmes sur fonds propres et les lance dès 20 % de précommercialisation, permettra de les mener au bout. Sans oublier l'aide spécifique baptisée Primoboost et la multiplication des appartements décorés qui permettent à cette clientèle de mieux se projeter. « Pour la santé du neuf, la poursuite de la confiance des ménages va être essentielle, prévient Jean-François Morineau, directeur général délégué de BNP Paribas Real Estate. Il faut de la stabilité dans leur esprit, sinon un point de bascule peut être rapidement atteint. » « En Île-de-France, le marché se porte désormais un peu mieux, se rassure Bruno Le Corre, directeur général commerce, marketing et clients

chez Bouygues Immobilier. Avec le bon prix et une surface optimisée, nous vendons bien, particulièrement pour les logements en TVA réduite à 5,5%. » Mais il faut plus que jamais s'adapter aux budgets disponibles : le temps de la pièce en plus, adaptée au télétravail, semble désormais révolu. Place aux logements « compacts » et aux « surfaces optimisées » avec des trois-pièces de 60 m².

UNE APPROCHE ORIGINALE

Du côté des réseaux immobiliers aussi, les primo-accédants franchissent à nouveau le seuil des agences. « Ils pèsent jusqu'à 20-30 % de notre clientèle alors qu'ils avaient quasiment disparu à Paris à une époque », souligne Julien Haussy (Espaces Atypiques). « Ils sont devenus notre première typologie de clients, passant de 25 à 29 %, confirme Sébastien Kuperfis (Junot). C'est un peu mécanique car bon nombre d'anciens acheteurs, avec un prêt à 1 %, abandonnent l'idée d'un nouveau projet, donc les nouveaux venus animent le marché. » Et puis il y a ceux qui fonctionnent autrement... « Nous avons pas mal de jeunes qui viennent avec des budgets pas très élevés mais un solide projet d'exploitation économique pour réaliser leur rêve », explique Patrice Besse. L'une de ses acheteuses a ainsi installé un coliving dans son château. Récemment, c'est un couple de médecins qui a souhaité installer son cabinet médical dans sa demeure à la campagne. Chez Little Worker, les dossiers dans les métropoles tournent autour de 400 000 € avec 60 000 € de travaux et même 600 000 € avec 70 000 € de travaux à Paris. Avec un gain moyen de 1,6 lettre de DPE, il reste possible d'engranger une plus-value. Quant à Martin Maynial, chez Féau, il a réalisé un achat de premier logement à... 1,85 million d'euros. Ce Français revenant de Los Angeles a opté pour un 150 m² avec 4 chambres rue Saint-Georges (Paris 9^e), après un (très) gros héritage. ■

J.-B. L.