

Paris, le 12 novembre 2025

BAROMÈTRE SEMESTRIEL DU MARCHÉ IMMOBILIER NEUF DANS 10 VILLES DE FRANCE

L'immobilier neuf, entre taux stables et coup de pouce gouvernemental : les primo-accédants sont les grands gagnants !

Empruntis, expert en crédit et assurance, dévoile son 15e baromètre semestriel du marché immobilier neuf en collaboration avec Trouver-un-logement-neuf.com, portail spécialiste de l'immobilier neuf en France.

Entre avril et octobre 2025, le marché révèle une baisse des prix dans plusieurs grandes villes, une stabilité des taux, et un rajeunissement des emprunteurs, soutenus par un PTZ élargi et des conditions de financement favorables. Découvrez le portrait de ces emprunteurs, comment ces tendances impactent le pouvoir d'achat de ces derniers, qui peuvent économiser jusqu'à 50 000 € dans certaines villes*, tout en esquissant les perspectives à venir.



Évolution depuis Novembre 2024

 Prix	303 200 €	 - 24 100 €
 Taux	3,30 %	 - 0,05 PdB
 Mensualités	1727 €	 - 146 €

Évolution depuis Novembre 2024

 Prix	278 500 €	 - 36 200 €
 Taux	3,35 %	 → 0 PdB
 Mensualités	1594 €	 - 207 €

*Taux moyens relevés au 04/10/2025. Prix d'un trois-pièces en octobre 2025. Exclusion en Points de Base (PdB) Taux hors assurance. Les taux varient selon le profil et le projet de l'emprunteur. Mensualités et coût du crédit hors assurance. Prix d'un trois-pièces relevé en avril 2025 sur le site Trouver-un-logement-neuf.com. (1) Crédit prime : Ressources sur le ménage.

Acheter neuf devient plus abordable : la baisse des prix s'installe

	Prix T3 en euros Avril 2025	Prix T3 en euros Octobre 2025	Evolution en %
Paris	868 900 €	866 800 €	-0,24%
Nice	440 000 €	490 300 €	11,43%
Lyon	394 500 €	387 200 €	-1,85%

Lille	327 300 €	303 200 €	-7,36%
Bordeaux	314 700 €	278 500 €	-11,50%
Marseille	312 500 €	293 400 €	-6,11%
Nantes	309 100 €	247 300 €	-19,99%
Strasbourg	307 700 €	299 100 €	-2,79%
Montpellier	303 200 €	281 500 €	-7,16%
Toulouse	292 000 €	280 800 €	-3,84%

Six mois après le précédent baromètre, la tendance à la baisse des prix se confirme sur le marché du neuf. Sur le portail Trouver-un-logement-neuf.com, les valeurs moyennes des trois-pièces reculent encore dans neuf des dix plus grandes villes françaises, parfois 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, Bail Réel Solidaire ou la TVA réduite, qui tirent mécaniquement les prix moyens vers le bas. Pour autant, il ne s'agit pas d'un vrai « *krach* » : l'offre se raréfie.

Illustration à Nantes où les programmes disponibles se concentrent davantage sur des logements familiaux de type T4 ou T5, quand les T3, typologie de référence dans la promotion immobilière, se font plus rares. Dans ce contexte, la combinaison entre recul des prix et stabilisation progressive des taux d'intérêt continue d'améliorer le pouvoir d'achat immobilier des ménages, mais sur un marché de plus en plus contraint en volume.

« *La baisse des prix dans le neuf se poursuit, mais elle s'accompagne d'une contraction de l'offre. Les chiffres que nous observons traduisent moins une chute de valeur qu'une recomposition du marché autour de produits accessibles aux primo-accédants. Si les acheteurs gagnent aujourd'hui en pouvoir d'achat, ils disposent en réalité de moins de choix. Le défi des prochains mois sera de recréer de l'offre pour que cette accalmie des prix profite réellement à la relance du secteur.* », analyse Céline Coletto, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com.

Stabilité des taux et dispositifs favorables : combo gagnant pour certains profils

Sur la période d'avril à octobre 2025, le marché du crédit immobilier a connu une stabilité des taux, avec des variations très limitées. Cette stabilité s'explique par le maintien de taux directeurs élevés de la BCE et une politique bancaire prudente. Le marché du neuf est légèrement favorisé, avec des taux autour de 3,08% à 3,09%, soutenus notamment par l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) qui booste la capacité d'achat des primo-accédants. Les banques restent compétitives mais sélectives pour maîtriser le risque. Cette période offre ainsi une meilleure visibilité et des conditions avantageuses pour certains profils d'emprunteurs.

Qui est le profil type de l'emprunteur dans le neuf ? (Période comparée : oct 2024- avril 2025 à avril 2025 à oct 2025)

Âge moyen : La baisse de l'âge moyen (de 37 à 35 ans) confirme le rajeunissement des emprunteurs dans le neuf. Les jeunes actifs sont davantage présents, ce qui va dans le sens d'une politique orientée vers le soutien des primo-accédants. De plus, la part des 20-29 ans progresse fortement, passant de 25% à 34%.

Revenu moyen : Il recule de 4 843 € à 4 567 €, ce qui témoigne d'une ouverture du marché à des profils légèrement moins aisés. Cela traduit probablement une volonté des établissements de crédit d'élargir l'accès au neuf à davantage de primo-accédants.

Type d'acquisition : La part de la résidence principale bondit de 86% à 94,8%, alors que l'investissement locatif recule de 7% à 4,8%. L'usage du neuf s'oriente donc davantage vers l'habitat personnel, notamment au détriment de l'investissement locatif pénalisé par la fin de certains régimes et dispositifs d'incitation.

Taux moyen appliqué : La forte baisse du taux d'intérêt (de 2,03% à 1,23%) est extrêmement favorable au pouvoir d'achat immobilier. Cela soutient la solvabilité et permet à plus de ménages de franchir le cap du neuf. Le **taux moyen bas (1,23 %)** s'explique par la moyenne pondérée entre le prêt principal (environ 2 à 2,5 %), le PTZ à 0 % et d'éventuels prêts bonifiés à taux réduit. Ce mix de financements fait mécaniquement chuter le taux global et soutient la solvabilité des ménages.

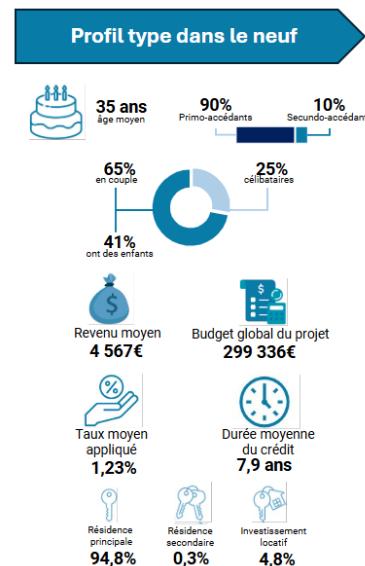
« Notre constat est double : d'une part, l'écosystème de financement – taux stable, durées ajustées et PTZ élargi – redonne un véritable pouvoir d'achat immobilier aux primo-accédants ; d'autre part, l'expertise de courtage devient déterminante pour optimiser le montage, sécuriser la solvabilité et accélérer la décision bancaire », indique Caroline Pasquereau, Directrice de la Communication et du Marketing d'Empruntis.

Pour 1000€/mois, quelle est la capacité d'emprunt dans les différentes grandes métropoles ?



Certaines villes comme Lyon, Marseille, Lille ou Toulouse profitent d'un contexte local dynamique : marché du travail solide, attractivité régionale et relance de l'offre neuve, ce qui favorise l'accès au crédit et accroît la capacité d'emprunt. À l'inverse, à Paris, Nantes, Strasbourg ou Montpellier, la combinaison d'une faible offre disponible, d'une fiscalité locale en hausse et de prix soutenus limite la capacité d'emprunt malgré des taux proches de la moyenne nationale.

« Ces différences tiennent aussi à la stratégie des banques, qui adaptent leurs conditions aux réalités locales et au profil des clients, ainsi qu'à l'impact variable du PTZ ou des dispositifs d'aide



selon les territoires », précise Caroline Pasquereau.

Le pouvoir d'achat : quelle évolution entre avril et octobre 2025 ?

	Mensualité Avril 2025	Mensualité Oct 2025	Economie réalisée sur un prêt de 20 ans
Paris	4 973 €	4 961 €	2 880 €
Nice	2 507 €	2 793 €	- 68 640 €
Lyon	2 248 €	2 196 €	12 480 €
Lille	1 873 €	1 727 €	35 040 €
Bordeaux	1 801 €	1 594 €	49 680 €
Marseille	1 780 €	1 664 €	27 840 €
Nantes	1 777 €	1 428 €	83 760 €
Strasbourg	1 753 €	1 712 €	9 840 €
Montpellier	1 727 €	1 611 €	27 840 €
Toulouse	1 671 €	1 600 €	17 040 €

*Méthode de lecture pour Bordeaux :

- La mensualité moyenne passe de 1 801 € en avril 2025 à 1 594 € en octobre 2025.
- Cela représente une baisse de 207 € par mois.
- Sur un prêt de 20 ans (240 mois), cette baisse se traduit par environ 49 680 € d'économie totale sur toute la durée du crédit.

« Sans surprises, dans les villes où les prix baissent, même avec un taux d'emprunt moyen autour de 3,3%, les acheteurs gagnent en pouvoir d'achat réel. À l'inverse, les hausses de prix comme à Nice, couplées à des taux inchangés, limitent la capacité d'acquisition et nécessitent souvent une optimisation accrue du financement », précise Caroline Pasquereau.

Quelles perspectives à court terme ?

« Depuis l'arrivée du PTZ universel en avril dernier, renforcé par les prêts bonifiés, les primo-accédants sont de retour sur le marché du neuf. L'âge moyen des emprunteurs a chuté à 35 ans, la part des 20-29 ans progresse fortement et l'accès à la résidence principale devient plus simple grâce à des offres spécialement pensées pour eux par les promoteurs immobiliers. C'est une fenêtre de tir à saisir pour acheter neuf avant que ces conditions favorables ne changent. » souligne Céline Coletto de Trouver-un-logement-neuf.com.

« Pour 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. Le maintien du PTZ et des aides publiques, ainsi que l'assouplissement des critères bancaires, continueront 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 », indique Caroline Pasquereau.

A propos d'Empruntis

Empruntis, filiale de Groupe Empruntis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets depuis 25 ans. La marque propose à ses clients un réseau de 130 agences ainsi qu'une agence digitale. A distance ou en proximité, les Français accèdent ainsi à toutes les solutions de

financement disponibles et à des conseils sur mesure : crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits, prêt professionnel, prêts spécifiques et assurance emprunteur. www.empruntis.com

A propos de Trouver-un-logement-neuf.com

Lancé en 2004, le portail Trouver-un-logement-neuf.com est désormais l'un des plus importants sites consacrés à l'immobilier neuf avec une offre de 3 000 programmes neufs et terrains à bâtir disponibles sur l'hexagone. Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao Communication, qui réunit deux autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :

- Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com, dédié à l'écohabitat et l'écoconstruction
- Infos.trouver-un-logement-neuf.com, site d'informations sur l'immobilier neuf

CONTACTS MEDIAS EMPRUNTIS :

RUMEUR PUBLIQUE : Gilles Senneville : 06 09 93 03 46 - Laurence Bachelot : 06 84 05 97 54 –

Eglantine Douchy : 06 46 56 20 00 - Marine Broustal : 06 21 70 40 07

empruntis@rumeurpublique.fr