*Paris, le 14 mai 2025*

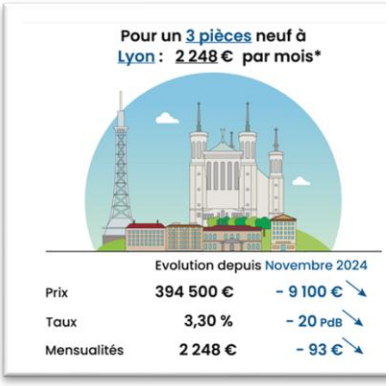
*BAROMÈTRE SEMESTRIEL DU MARCHÉ IMMOBILIER NEUF DANS 10 VILLES DE FRANCE*

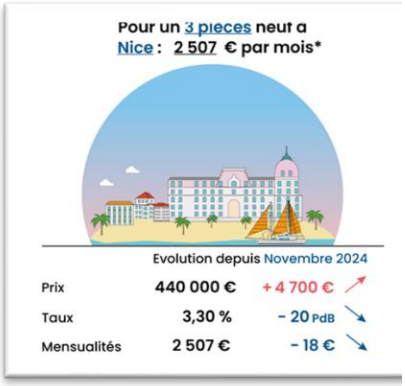
# Comment évolue le pouvoir d'achat des Français dans l'immobilier neuf ?

**Empruntis, spécialiste du courtage en crédit publie son baromètre semestriel du marché immobilier neuf dans 10 villes de France en partenariat avec Trouver-un-logement-neuf.com, portail Internet spécialiste de l'immobilier neuf.**
Avec son partenaire Trouver-un-logement-neuf.com, Empruntis propose une analyse de l'évolution des taux de crédit immobilier et des prix dans le neuf, dans le but d'évaluer le pouvoir d'achat des Français sur ce marché.
Grâce à la diminution des taux, renforcée par des prix en baisse dans 5 grandes villes sur 10, le pouvoir d'achat des Français dans l'immobilier neuf poursuit sa progression.

## LES ACHETEURS ONT TOUTES LES CARTES EN MAIN !

### LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS LE NEUF : À PARTIR DE QUELLE MENSUALITE PEUT-ON DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN 3 PIECES DANS LE NEUF ?




***Consultez la totalité des infographies du baromètre du neuf Empruntis ici***

## ATTERRISSAGE EN COURS DE LA BAISSE DES PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS

Après plus d'une année de recul généralisé dans l'hexagone, la baisse des prix dans l'immobilier neuf semble en phase d'atterrissage. Même si 5 grandes villes continuent d'afficher des prix en recul, les diminutions de prix sur le coût moyen d'un appartement neuf de trois-pièces, surface de référence dans la promotion immobilière, sont moindres que lors des deux précédents baromètres.

Ainsi, dans le détail, sur les six derniers mois, les prix des T3 dans les dix plus grandes villes françaises révèlent des dynamiques contrastées. **Paris** enregistre une forte hausse de 26 %, retrouvant les niveaux d'il y a un an, signe d'un marché en phase de normalisation.
**Nice** reste un marché à part où les prix continuent d'augmenter progressivement en hausse de 1,07 %, sans avoir réellement connu de correction auparavant. **Lyon**, quant à elle, reste stable autour des 400 000 €, malgré un repli de 2,31 % au cours des six derniers mois.

**Lille** surprend par une progression de 8,25 % sur six mois, mais enregistre toujours un recul sur un an, ce qui pourrait susciter l'intérêt des investisseurs à l'heure des projets industriels ambitieux dans la région. **Bordeaux** connaît une hausse de 4,16 % mais reste toujours en dessous de ses sommets passés. À **Strasbourg**, la reprise semble amorcée (+3,93 %), alors que **Nantes** reste dans un marché déprimé où les promoteurs continuent de faire des efforts, avec un prix moyen d'un T3 en baisse de 2,39 %. **Marseille** reste stable, toujours abordable, mais attention aux écarts de prix significatifs selon les quartiers et les arrondissements. **Montpellier** continue de glisser lentement (-0,99 %) et **Toulouse** confirme sa position de ville la plus accessible, avec un prix moyen sous les 300 000 €, en recul de 3,12 %.

« *Nous entrons vraisemblablement dans une phase de retournement du marché immobilier neuf en matière d'évolution des prix. Après des mois de corrections, les promoteurs ont purgé la plupart des programmes neufs qui ne correspondaient plus à la solvabilité des ménages et les prix devraient repartir à la hausse dans les mois à venir en raison de l'inflation, de nouvelles normes réglementaires et environnementales à l'image du nouveau seuil 2025 de la RE 2020… d'où l'intérêt de profiter des baisses de prix qui perdurent* », **décrypte Céline Coletto, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com**

## LA BAISSE DES TAUX FAVORISE L'ACCES A LA PROPRIETE ET DYNAMISE LE MARCHE IMMOBILIER

Les taux d'intérêt poursuivent leur diminution en ce printemps 2025, renforçant l'attractivité du marché immobilier. Depuis novembre 2024, la baisse moyenne des taux constatée dans les principales villes françaises atteint 20 points de base, permettant ainsi à un plus grand nombre de ménages d'accéder à la propriété.

**Au mois de mai 2025, le taux moyen sur 20 ans (hors assurance) oscille entre 3,30 % et 3,40 % selon les villes étudiées**. Cette évolution favorable s'explique notamment par les décisions successives de la BCE, qui a procédé à six baisses de ses taux directeurs depuis novembre 2024. Cette politique monétaire accommodante a eu un impact direct sur le marché du crédit immobilier, en facilitant l'accès au financement et en soutenant l'activité économique dans un contexte de reprise.

Dans cet environnement porteur, les banques restent offensives et privilégient la conquête de nouveaux clients. **Le marché du neuf bénéficie d'un soutien marqué des établissements bancaires,** qui mobilisent plusieurs leviers : **extension du PTZ** à l'ensemble du territoire pour les logements neufs, **décote appliquée pour les DPE favorables**, allongement de la durée moyenne d'emprunt, et **offres spécifiques pour les primo-accédants**, incluant parfois une enveloppe à taux zéro

**Par exemple pour 1 000 € de mensualités de crédit hors assurance :**

| VILLE | Taux moyen Mai 2025 | Capacité d'emprunt **Mai 2025** | Taux moyen octobre 2024 | Capacité d'emprunt **octobre 2024** | Taux moyen mars 2024 | Capacité d'emprunt **mars 2024** | Evolution de la capacité d'emprunt entre mars 2024 et mai 2025 | Evolution de la capacité d'emprunt entre octobre 2024 et mai 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PARIS | 3.30% | 175 520 € | 3.55% | 171 664 € | 4% | 165 022 € | 6,4% | 2,2% |
| NANTES | 3.40% | 173 963 € | 3.50% | 172 426 € | 3.90% | 166 466 € | 4,5% | 0,9% |
| LILLE | 3.35% | 174 739 € | 3.50% | 172 426 € | 3.95% | 165 742 € | 5,4% | 1,3% |
| LYON | 3.30% | 175 520 € | 3.50% | 172 426 € | 3.95% | 165 742 € | 5,9% | 1,8% |
| MARSEILLE | 3.30% | 175 520 € | 3.50% | 172 426 € | 4% | 165 022 € | 6,4% | 1,8% |
| NICE | 3.30% | 175 520 € | 3.50% | 172 426 € | 4% | 165 022 € | 6,4% | 1,8% |
| MONTPELLIER | 3.30% | 175 520 € | 3.50% | 172 426 € | 3.95% | 165 742 € | 5,9% | 1,8% |
| BORDEAUX | 3.35% | 174 739 € | 3.45% | 173 192 € | 3.95% | 165 742 € | 5,4% | 0,9% |
| TOULOUSE | 3.35% | 174 739 € | 3.50% | 172 426 € | 3.90% | 166 466 € | 5,0% | 1,3% |
| STRASBOURG | 3.30% | 175 520 € | 3.50% | 172 426 € | 3.90% | 166 466 € | 5,4% | 1,8% |

## LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES FRANÇAIS POURSUIT SA REMONTEE

Sur les dix plus grandes villes de France, six villes enregistrent une baisse du budget mensuel dédié à l'achat immobilier d'un appartement neuf de trois-pièces : Lyon, Toulouse, Nantes, Montpellier, Marseille et Nice.
Dans le détail, les mensualités (hors assurance) sur 20 ans se situent entre 1 671 € à Toulouse et 4 973 € à Paris.
**Viennent dans l'ordre des plus forts gains de pouvoir d'achat en six mois :**

- **Lyon : - 4% soit une mensualité de 2 248 €**
- **Toulouse : - 4% soit une mensualité de 1 671 €**
- **Nantes : - 3% soit une mensualité de 1 777 €**
- **Montpellier : - 3% soit une mensualité de 1 727 €**
- **Marseille : - 2% soit une mensualité de 1 780 €**
- **Nice : - 1% soit une mensualité de 2 507 €**
- **Strasbourg : + 2% soit une mensualité de 1 753 €**
- **Bordeaux : + 3% soit une mensualité de 1 801 €**
- **Lille : + 8% soit une mensualité de 1 873 €**
- **Paris : + 33% soit une mensualité de 4 973 €**

## QUELLES PERSPECTIVES A COURT TERME ?

*« Depuis le début de l'année, le marché immobilier montre des signes clairs de stabilisation.* ***Les prix se calment, les taux d'intérêt se replient****, et les projets longtemps différés peuvent à nouveau se concrétiser.*

*Avec une inflation maîtrisée, des taux plus accessibles et le soutien des banques et des politiques publiques,* ***le secteur retrouve aujourd'hui une forme de stabilité bienvenue et les conditions redeviennent favorables à l'achat****. Que ce soit pour habiter ou investir, ce printemps marque* ***le retour d'un climat de confiance*** *pour les porteurs de projet.*

*Enfin, face à la* ***pénurie persistante de logements neufs****, les promoteurs immobiliers s'adaptent et* ***proposent des dispositifs de financement bonifiés****, facilitant l'accession à la propriété. Qu'il*

*s'agisse de différés de paiement, de remises exceptionnelles ou d'accompagnements personnalisés,* ***l'objectif est clair : lever les derniers freins à l'achat pour permettre à chacun de concrétiser son projet immobilier.***

*Ce printemps marque ainsi une* ***transition prometteuse****, portée par un alignement inédit entre politique publique, soutien bancaire et mobilisation des acteurs du secteur. Un climat propice à la relance, dans lequel chaque futur acquéreur peut, à nouveau, envisager l'avenir avec confiance. »* **indique Caroline Pasquereau, Directrice Marketing stratégique et communication du Groupe Empruntis**.

« *Même si la hausse des prix reprend dans certaines grandes villes, bonne nouvelle : le pouvoir d'achat des Français pour acheter un logement neuf reste largement favorable en ce printemps 2025. Plus que jamais, c'est le moment d'en profiter car un manque d'offre se profile avec l'approche des élections municipales et la baisse des prix conjoncturelle ne pourra pas durer. Grâce au PTZ élargi pour habiter, au nouveau LLI pour investir, accédants et investisseurs ont tout intérêt à se tourner vers le neuf pour se constituer dès maintenant un patrimoine* », **conclut Céline Coletto de Trouver-un-logement-neuf.com**

**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 2000. La marque propose à ses clients un réseau de 160 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 plus 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