

# La baisse des prix du neuf est bien entamée !

17-10-2023

Bonne nouvelle pour les acquéreurs de logements neufs : cet automne 2023 montre enfin une diminution des prix de l'immobilier neuf en France au cours des six derniers mois, sur le portail [Trouver-un-logement-neuf.com](https://trouver-un-logement-neuf.com), spécialiste de l'habitat neuf. De quoi profiter de ce répit pour finaliser un projet immobilier et se constituer un patrimoine dans la pierre, toujours symbole de valeur refuge.

## L'offre de logements neufs se reconstitue

150 villes comptaient au moins cinq programmes neufs en commercialisation début 2021, elles étaient ensuite 141 en septembre 2021, elles n'étaient plus que 127 précisément un an plus tard. Désormais en cet automne 2023, alors que les ventes reculent, l'offre se reconstitue avec 158 villes qui proposent au moins 5 programmes immobiliers sur le marché du neuf à travers l'hexagone. Confirmation donc **que l'offre de logements neufs progresse de nouveau**, d'après les données du site dédié à l'immobilier neuf, [Trouver-un-logement-neuf.com](https://trouver-un-logement-neuf.com).

Alors que l'offre se tarissait depuis 2018, ce stock de logements neufs disponibles à la vente qui progresse de nouveau s'explique de diverses raisons. En effet, les ventes de logements neufs ont diminué de 37 % au premier semestre 2023, selon les chiffres de la FPI. Dans le même temps, le recul des mises en vente de presque 30 % en un an, ne compense pas cette diminution des réservations. Le stock se reconstitue mécaniquement.



Même si le stock achevé reste marginal mais en progression, les promoteurs multiplient les gestes commerciaux pour obtenir le seuil de pré-commercialisation et ainsi pouvoir lancer les travaux des opérations, voire pour écouler leur production quand les travaux sont déjà lancés. C'est ainsi que, en six mois, **les prix baissent dans 98 villes sur 158**, alors qu'ils augmentaient encore dans 4 villes sur 5, il y a un an sur le prix du trois-pièces, typologie de référence de ce baromètre. 60 localités, soit 2 villes sur 5, enregistrent une hausse des prix en ce mois d'octobre 2023.

## Baisse de prix + inflation = bonus gagnant

Bien que les prix à la consommation aient progressé de 4.9 % sur un an à fin septembre, selon l'Insee, **le prix moyen d'un trois-pièces a lui diminué de - 1.42 % en six mois**. En cet automne 2023, il faut donc compter en moyenne **322 676 € pour acheter un trois-pièces dans le neuf en France**. Cela représente environ 4 650 € de moins qu'il y a six mois pour un T3, surface de référence dans la promotion immobilière.



« **La récente baisse des prix des logements neufs en France est remarquable**, d'autant plus qu'elle survient durant une période toujours inflationniste. Cette diminution des prix du neuf dans une majorité des villes actives dans la promotion immobilière, offre ainsi aux acheteurs une opportunité rare. La combinaison d'une inflation élevée et de prix immobiliers en baisse constitue en effet un avantage inattendu pour les investisseurs immobiliers », souligne Céline Coletto, porte-parole de [Trouver-un-logement-neuf.com](https://trouver-un-logement-neuf.com). D'autant que de grandes villes bénéficient de cette baisse des prix.

## Les prix baissent à Nice, Grenoble, Lille !

Ce sont en effet les investisseurs immobiliers, qui ne sont pas attachés à une localité en particulier, qui peuvent davantage profiter de cette baisse inespérée des prix du neuf. Exemples tirés du Top 10 des plus fortes baisses, dans des grandes villes comme à **Nice, plus fort recul de ce baromètre automnal : - 13 %**, à 387 100 € le T3 ou Grenoble, Lille ; mais aussi Angers ou Tours. Des villes franciliennes comme le Perreux-sur-Marne ou Chelles : **- 10 %** en six mois, dont le prix moyen d'un trois-pièces repasse ainsi respectivement sous la barre des 400 000 € et 300 000 €, offrent des opportunités à saisir. Des communes de grandes métropoles voient aussi leur prix baisser : Lormont : **- 10 %** et Mérignac : **- 8 %** dans la métropole bordelaise ou encore Schiltigheim, près de Strasbourg : **- 9 %**.

## Paris, ville baissière la plus symbolique

S'il y a bien une ville emblématique des prix en baisse en France, c'est Paris ! **En six mois, les prix parisiens ont perdu presque - 6 %**, soit 51 500 € de moins pour un appartement neuf de trois-pièces. Il faut actuellement compter en moyenne 821 200 € pour un T3 dans la capitale.

En parallèle, il faut tout de même évoquer la soixantaine de villes haussières. A l'image de **Saint-Laurent-du-Var dans les Alpes-Maritimes, plus forte augmentation de ce baromètre : + 15 %** à 385 200 € le T3 en moyenne. Dunkerque : **+ 13 %** et Annecy : **+ 12 %** complètent le podium des plus fortes augmentations du semestre. A voir maintenant si le récent changement zonage dans 210 villes, dont font partie ces deux localités : Dunkerque ayant été surclassée en zone B1 et Annecy en zone A, pourrait encore renforcer leur attractivité et donc la pression sur les prix des logements neufs.



## Nouveau : une station de ski parmi les villes les plus chères de France

Parmi les villes les plus chères dans le neuf de l'hexagone, derrière Paris, on a souvent l'habitude de retrouver uniquement des villes des Hauts-de-Seine. En cet automne 2023, après une ville de Seine-Saint-Denis en 2022, autre phénomène inédit, on trouve une station de ski : **L'Alpe-d'Huez se place en deuxième place du Top 5 des villes les plus chères**. La station iséroise compte plus de cinq programmes neufs en commercialisation en même temps, ce qui est rarissime en montagne puisque les fonciers disponibles y sont de moins en moins nombreux. Trois localités altoséquanaises : Issy-les-Moulineaux, malgré une forte baisse de **- 13 %**, Vanves et Puteaux complètent ce Top 5.

Parmi le Top 5 des villes les plus accessibles pour acheter dans le neuf, **la ville de Lons dans les Pyrénées-Atlantiques, dans la banlieue de Pau trône la première place à environ 182 000 € le T3** en moyenne. Dax dans les Landes est deuxième et parvient à afficher un prix moyen sous le seuil des 200 000 € le trois-pièces. Colombelles dans le Calvados, dans la métropole de Caen complète le podium. Valenciennes et Béziers dans le Top 5 des villes les moins chères ont un prix moyen sous les 210 000 € le T3.

Top 5 des villes les plus chères			Top 5 des villes les moins chères		
1	Paris	821 100 €	1	Lons (64)	182 800 €
2	L'Alpe d'Huez (38)	757 400 €	2	Dax (40)	194 100 €
3	Issy-les-Moulineaux (92)	622 600 €	3	Colombelles (14)	201 200 €
4	Vanves (92)	594 100 €	4	Valenciennes (59)	204 400 €
5	Puteaux (92)	585 700 €	5	Béziers (34)	207 700 €

Prix moyen d'un trois-pièces calculé le 16/10/2023 parmi les localités ayant au moins 5 programmes neufs en commercialisation

## Conclusion

Cet automne 2023 semble marquer un tournant significatif sur le marché de l'immobilier neuf en France, avec **une baisse des prix qui offre de nouvelles opportunités aux acquéreurs**. La conjonction de plusieurs facteurs, dont la diminution des ventes de logements neufs et des mises en vente en recul, a conduit à la reconstitution de l'offre dans de nombreuses villes à travers l'hexagone et des offres commerciales importantes de la part des promoteurs immobiliers.

La baisse des prix qui en découle, malgré une inflation persistante, représente une aubaine pour les acheteurs qui peuvent tirer profit de cette situation inattendue. En effet, compte-tenu de l'inflation, du coût de construction qui reste sur une tendance haussière, notamment en raison des impératifs environnementaux, on peut imaginer, qu'une fois l'accès au crédit immobilier des ménages facilité, la demande retrouvera de la vigueur car les besoins pour bien loger les 67 millions de Français restent criants et les prix repartiront vite à la hausse.

## Les plus fortes évolutions de prix du neuf en France en six mois

Top 10 des plus fortes baisses des prix de l'immobilier neuf en six mois			
	Localités	Prix T3 Octobre 2023	Variation 6 mois
1	Nice (06)	387 100 €	- 13,01 %
2	Issy-les-Moulineaux (92)	622 600 €	- 12,89 %
3	La Roche-sur-Yon (85)	217 800€	- 11,5 %
4	Lormont (33)	219 100 €	- 10,68 %
5	Grenoble (38)	250 700 €	- 10,56 %
6	Perpignan (66)	211 200 €	- 10,05 %
7	Le Perreux-sur-Marne (94)	398 300 €	- 9,17 %
8	Chelles (77)	294 700 €	- 9,13 %
9	Lille (59)	308 100 €	- 8,74 %
10	Schiltigheim (67)	256 900 €	- 8,74 %

Top 10 des plus fortes hausses des prix de l'immobilier neuf en six mois			
	Localités	Prix T3 Octobre 2023	Variation 6 mois
1	Saint-Laurent-du-Var (06)	385 200 €	+ 15,05 %
2	Dunkerque (59)	264 100 €	+ 13,10 %
3	Annecy (74)	420 500 €	+ 11,75 %
4	Metz (57)	256 100 €	+ 9,96 %
5	Vannes (56)	283 400 €	+ 9,42 %
6	Puteaux (92)	585 700 €	+ 8,38 %
7	Le Havre (76)	259 800 €	+ 8,34 %
8	Mont-Saint-Aignan (76)	318 600 €	+ 7,78 %
9	Haguenau (67)	248 800 €	+ 7,75 %
10	Meaux (77)	242 200 €	+ 7,60 %

*Prix moyen d'un trois-pièces calculé le 16/10/2023 parmi les localités ayant au moins 5 programmes neufs en commercialisation*

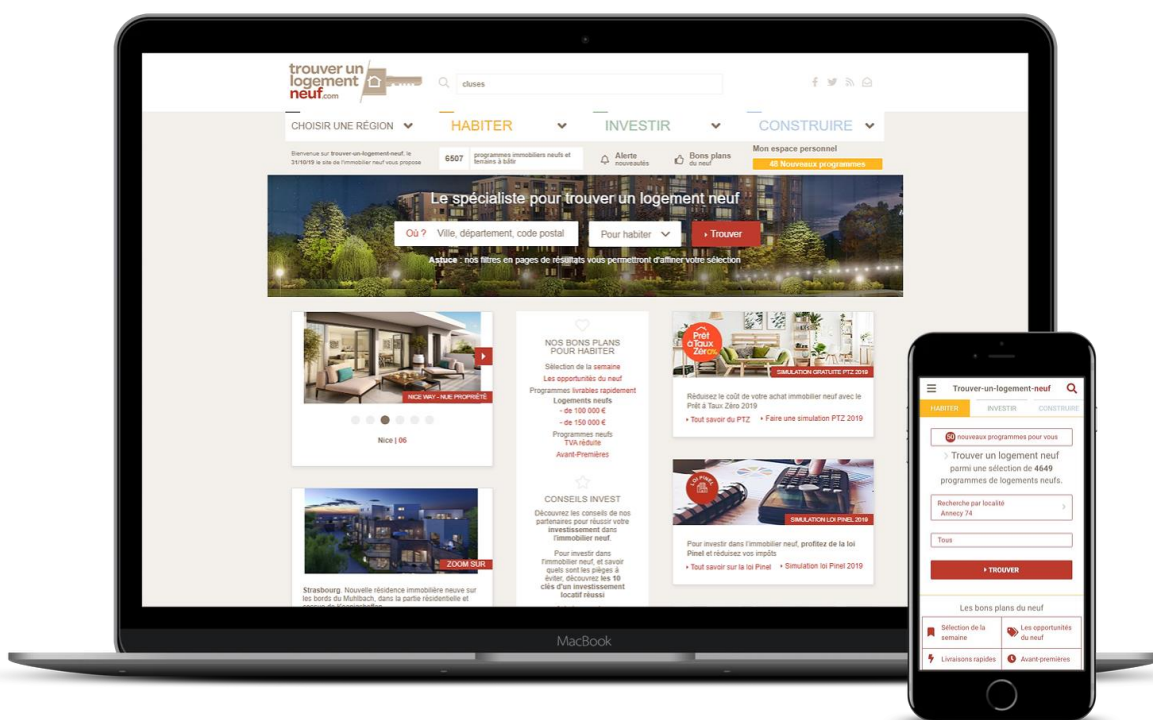
Consulter ici le [prix de l'immobilier neuf ville par ville](#)

## Méthodologie : une méthode de calcul en temps réel

Le prix moyen actuel de l'immobilier neuf en France a été calculé le lundi 16 octobre 2023 pour un appartement neuf de trois-pièces, selon les prix indiqués chaque jour par les annonceurs du site Trouver-un-logement-neuf.com : sur une base minimale de 5 programmes immobiliers neufs différents pour chaque localité, soit plusieurs dizaines de prix de logements neufs comparés.

## 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 **4 200 programmes neufs et terrains à bâtir** disponibles sur l'hexagone.



Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao communication, qui réunit 4 autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :

- [Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com](https://www.ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com)  
dédié à l'écohabitat et l'écoconstruction
- [Infos.trouver-un-logement-neuf.com](https://www/infos.trouver-un-logement-neuf.com)  
site d'informations sur l'immobilier neuf
- [Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com](https://www/loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com)  
nouveau site consacré à l'investissement locatif avec la loi Pinel
- [Mon-logement-neuf.info](https://www/mon-logement-neuf.info)  
site d'échanges d'informations entre les promoteurs et leurs acquéreurs.