

Edition : 06 mars 2026 P.36
 Famille du média : PQR/PQD (Quotidiens régionaux)
 Périodicité : Quotidienne
 Audience : 1198000



Journaliste : Delphine Denuit
 Nombre de mots : 988
 Ed. locales : Oise;
 Seine-et-Marne; Essonne;
 Yvelines; Val d'Oise; Val de
 Marne; Seine St Denis...

IMMOBILIER

ÎLE-DE-FRANCE | Le montant nécessaire pour décrocher un crédit a explosé depuis la remontée des taux en 2022. Il atteint en moyenne 83 000 € dans la région, soit 19 % du prix d'achat.

Voici l'apport qu'il faut pour acheter



Sans aide familiale ou héritage, il est quasiment impossible de devenir propriétaire à Paris

Pierre-Étienne Beuvelet,
 directeur du réseau IN&FI Crédits

Delphine Denuit

COMBIEN faut-il épargner pour devenir propriétaire ? La question, qui ne se posait plus il y a cinq ans quand les banques prêtaient à tout-va, hante désormais tous ceux qui souhaitent acheter leur logement. Avant même d'envisager emprunter, il est essentiel aujourd'hui de disposer de ce que les professionnels appellent un apport personnel, ce pécule qui permet de décrocher dans les meilleures conditions un crédit immobilier.

L'apport personnel est devenu un prérequis jusqu'à atteindre des montants vertigineux ces dernières années. Selon une récente étude menée conjointement par le courtier Meilleurtaux et le site de petites annonces Leboncoin à partir de 12 000 demandes de prêt, il atteint en moyenne... 52 000 € en France, en 2025. Cela représente 17 % du coût d'achat.

Maxime Chipoy, directeur éditorial de Meilleurtaux reconnaît que ce montant a de quoi surprendre. « Cette moyenne reste élevée, pourtant elle a bien baissé en un an. Elle était de 59 000 € en 2024 et représentait alors 22 % d'un achat, précise-t-il. Depuis la remontée des taux d'intérêt en 2022, on peut dire que l'apport est devenu une variable d'ajustement essentielle » pour tout emprunteur.

Ces 52 000 € requis sont une moyenne, l'apport varie énormément selon les endroits. Dans les grandes villes

où les prix du mètre carré sont élevés, l'apport grimpe encore plus : plus de 80 000 € en moyenne à Nice (Alpes-Maritimes), plus de 100 000 € à Lyon (Rhône) jusqu'à atteindre son paroxysme dans la capitale où il s'envole à... 132 000 € en moyenne en 2025 !

Pour les primo-accédants, la marche est haute

À Paris, l'apport personnel représente un quart (25 %) du prix d'un achat (528 000 €). En Île-de-France (IDF), Meilleurtaux comptabilise 83 000 € d'apport moyen, soit 19 % du coût global d'un projet (437 000 €). Le montant d'épargne nécessaire pour acheter un bien immobilier fluctue énormément selon les prix et la tension immobilière. Derrière Paris, les Hauts-de-Seine et les Yvelines sont les deux départe-

ments les plus chers à l'achat et aussi ceux nécessitant le plus grand apport, respectivement 121 000 € (22 % du prix global) et 93 000 € (20 %). Les départements franciliens en queue de peloton sont la Seine-et-Marne (49 000 € d'apport, 15 %) et l'Essonne (60 000 €, 15 %). « Ces données montrent aussi l'extrême importance d'avoir un apport personnel dans la région

parisienne comme à Paris pour devenir propriétaire ou le rester », note l'expert de Meilleurtaux.

À ces niveaux d'apport, difficile pour un primo-accédant de se frayer un chemin. « Sans aide familiale ou héritage, il est quasiment impossible de devenir propriétaire à Paris », reconnaît Pierre-Étienne Beuvelet, directeur du réseau IN&FI Crédits. Ici, on estime à 20 % l'apport moyen nécessaire pour décrocher un crédit à Paris et l'Île-de-France – tous dossiers confondus. « C'est une somme considérable, environ 65 000 € en moyenne pour un primo-accédant... Ça permet d'emprunter à peu près 200 000 €, ce qui finance à peine l'achat d'un studio, d'un petit 20 m² dans la capitale ou un deux-pièces de 50 m² à Rambouillet (Hauts-de-Seine), par exemple. »

2026, une bonne année ?

Ces surfaces restent petites mais permettent de mettre un pied dans le marché im-

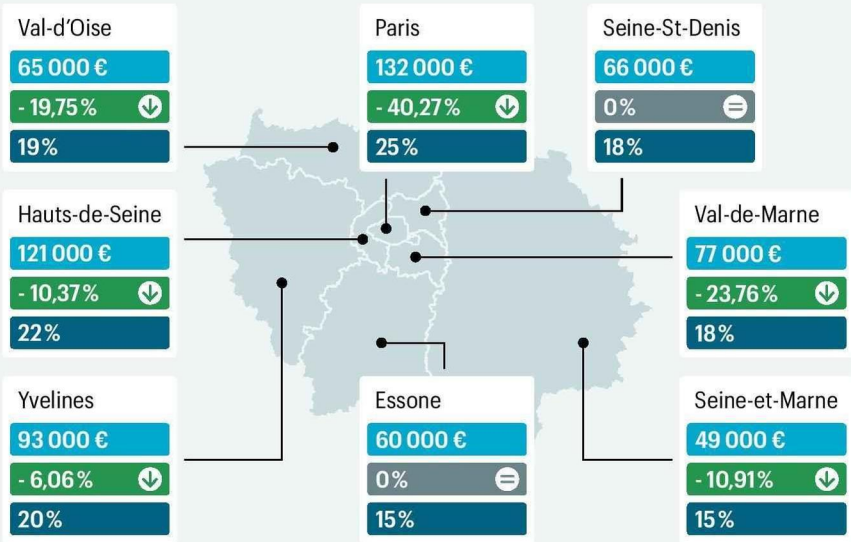
mobilier de la région. « Il faut commencer par acheter un petit bien, un studio, puis, quelques années plus tard, le revendre pour emprunter et acheter plus grand, et ainsi de suite, conseille Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer. C'est en opérant des sauts de puce comme ça que beaucoup de gens finissent par se constituer un apport suffisant pour accéder à un logement familial ou plus spacieux, en profitant de la revente et de la hausse des prix de l'immobilier », décrypte-t-elle.

Et 2026 pourrait s'avérer, comme 2025, être le bon moment de se lancer. Comme le souligne Maxime Chipoy, chiffres à l'appui, le montant de l'apport moyen a reculé en un an à Paris et en Île-de-France. « Les emprunteurs ont pu bénéficier d'une baisse des taux (autour de 3,3 % sur vingt ans, hors frais et assurance), de revenus en légère hausse et de l'allongement des durées de prêt (à vingt-deux ans en moyenne), détaille-t-il. Ces trois facteurs conjugués ont permis d'emprunter un peu plus tout en mobilisant moins d'apport en 2025. »

Dans ce marché plus stable, « les banques réclament un apport de 10 % plutôt que de 20 %, complète Sandrine Allonier. Et elles sont parfois même moins exigeantes pour les moins de 30 ans car elles savent qu'il leur est plus difficile d'épargner ».

L'apport personnel nécessaire en Île-de-France

- Montant de l'apport moyen en 2025
- Évolution de cet apport par rapport à 2024
- Part de l'apport moyen dans le coût global d'un achat (hors assurance de prêt) en 2025



Méthodologie : statistiques basées sur 12 000 dossiers transmis aux banques en 2025.
Sources : Leboncoin Immo, Meilleurtaux • Le Parisien-Infographie.



La Seine-et-Marne est le département le plus accessible de la région. Il est possible d'emprunter avec 49 000 € de côté.