

SeLoger |  Meilleurs Agents

Baromètre national des prix de l'immobilier.

N°176 | Avril 2025

Un marché immobilier
qui se réveille doucement



Prix moyen au m²

France

3 020€/m²

 **+0,1%**

Paris

9 418€/m²

 **+0,2%**

Variation des IPI sur le mois de mars
Prix au 1^{er} avril 2025

Évolution des prix
sur le mois de mars

 **Toulouse +0,7%**

 **Lille -0,7%**

Une sortie de crise mais pas encore de véritable reprise ■

Les chiffres du 1^{er} trimestre le confirment : **la baisse des prix est bel et bien enrayée.** Au cours des trois derniers mois, **les tarifs de la pierre ont, en effet, progressé de +0,3% au niveau national. Et, aucun segment du marché n'a échappé à ce changement de tendance.** Alors que les villes du Top 10 et celles du Top 50 ont respectivement augmenté de +0,2% et +0,3% durant cette période, Paris a, quant à elle, grimpé de +0,7%. La plus forte hausse revenant au rural avec +1,1%.

Alors que le printemps de l'immobilier, saison traditionnellement la plus dynamique en termes d'activité, n'a pas encore démarré, 2025 s'annonce donc déjà sous de bons auspices. Il faut remonter à 2022, avant la hausse des taux, pour voir ainsi tous les segments dans le vert. Autre symbole fort de cette amélioration sensible du marché : les évolutions tarifaires observées pendant le premier trimestre 2025 sont nettement supérieures à celles enregistrées à la même époque l'année dernière.

Dans le détail, depuis le début de l'année seules quatre des plus grandes métropoles françaises sur onze affichent des résultats négatifs (-1% à Rennes, -1,1% à Bordeaux, -2,2% à Lille et -2,4% à Nantes). A titre de comparaison, elles étaient huit dans ce cas en 2024. Parmi celles qui ont basculé dans le vert en 2025, certaines connaissent même de très belles variations. **A l'image de Lyon (+1,7%) et surtout de Toulouse.**

Avec +2,2% de hausse en seulement trois mois, la Ville Rose poursuit sur sa lancée. C'est en effet elle qui a vu ses prix le plus fortement augmenter durant les douze derniers mois (+3,3%). Le dynamisme de la reprise reste cependant à nuancer. Encore loin d'un cycle haussier, **les variations des prix au cours du dernier semestre montrent que le marché est dans une phase de stabilisation. En six mois, les prix sont restés pratiquement inchangés en France (+0%).**



Des signaux au vert pour un printemps de l'immobilier dynamique ■

L'arrivée du printemps scellera-t-elle définitivement le retour des beaux jours pour le marché immobilier ? C'est du moins ce que laisse suggérer l'évolution actuelle de l'offre et de la demande. **Si, au niveau national, la situation est globalement identique à celle de l'année dernière où le printemps s'était révélé relativement hésitant (+1% de demande, mais aussi +1% d'offre), elle apparaît cette année nettement plus favorable dans les onze plus grandes villes de France.** Ces 12 derniers mois, la demande a progressé de +14% à Paris impactant l'offre de biens à vendre qui recule de -3%. Ces biens trouvent donc aujourd'hui plus facilement preneurs. **Ce phénomène est encore plus marqué dans les communes du Top 10 dans lesquelles la demande a progressé de +16% en moyenne alors que l'offre s'est réduite de -7%. Or cette concordance de reprise de la demande et de recul de l'offre renforce la tension du marché et aboutit en général, mécaniquement, à une hausse des prix.**

C'est à Bordeaux, Toulouse et Strasbourg que les conditions s'avèrent les plus propices à une reprise. **En un an, le niveau de la demande a fortement augmenté alors que celui de l'offre est beaucoup plus faible.** On compte ainsi +33% de candidats à l'achat de plus qu'en mars dernier dans la préfecture de la Gironde, +27% dans celle de la Haute-Garonne et +24% dans celle du Bas-Rhin. Pour ce qui est du stock de produits à la vente dans ces trois communes, il s'est respectivement contracté de -19%, -15% et -5%. **Quant aux autres grandes métropoles, elles ne sont pas en reste, à l'exception de Nantes.**



La Cité des Ducs est la seule ville du Top 11 à afficher une demande en recul (-5%) et une offre toujours en hausse (+17%). Parmi les raisons qui peuvent expliquer cet état de fait : l'évolution des prix dans la commune en l'espace de dix ans. Avec +30,3% d'augmentation en une décennie, la ville a connu l'une des plus importantes accélérations tarifaires de l'Hexagone. De quoi impacter le pouvoir d'achat des futurs acquéreurs et même si les prix sont désormais en baisse de -6% sur un an, cette diminution n'est pas encore assez conséquente pour compenser la précédente hausse.

Est-ce un bon moment pour acheter ?

Certes, négocier est toujours possible et les acquéreurs ne s'en privent d'ailleurs pas. En atteste, la part de biens négociés dont le niveau reste particulièrement élevé. 77% des logements vendus à l'heure actuelle en France font l'objet d'une baisse de prix après discussions entre acheteurs et vendeurs. Pour mémoire, ce taux était autour de seulement 66% fin 2020.

Mais, cette tendance à la négociation marque aujourd'hui le pas. Le pourcentage de biens bénéficiant d'un rabais entre le moment de leur mise en vente et celui de leur achat a cessé d'accélérer depuis un an. Alors qu'il avait, par exemple, augmenté de +6 points en 2023 dans les communes du Top 50, il n'y a progressé que de +3 points en 2024. Même constat dans les villes du Top 10 où, après avoir enregistré une hausse de +5 points en 2023, il n'a grimpé que de +1 point en 2024. À Paris, ce taux a même reculé. Au 1^{er} janvier 2025, on compte 75% de biens vendus ayant donné lieu à négociation dans la capitale contre 81% un an auparavant. Il y a un an, 53% des acquéreurs pensaient que ce n'était pas le bon moment pour acheter. 61% d'entre eux en raison des prix de l'immobilier et 77% du fait des taux de crédit*.

Dans un cas comme dans l'autre, ils les trouvaient trop élevés. Depuis, les tarifs ont continué à grimper au niveau national (+1% en douze mois), mais les taux, eux, ont reculé. Pour rappel, entre mars 2024 et mars 2025, le taux moyen sur 20 ans est passé de 4% à 3,35%, ce qui a permis aux ménages français de regagner +7% de capacité d'emprunt en moyenne. De quoi compenser la hausse de prix et faire progresser le pouvoir d'achat des acquéreurs.

Cependant, certains pourraient vouloir attendre l'opportunité de meilleures conditions de crédit dans le futur. Hors, malgré les différentes décisions de la Banque Centrale Européenne de continuer à baisser ses taux directeurs, les taux longs d'emprunt de l'État (OAT10) continuent de progresser de manière significative. Ceci pourrait interrompre l'élan baissier de taux. Fin mars, certaines banques ont d'ailleurs augmenté très légèrement leurs barèmes, pour la première fois depuis un an. De plus, la situation géopolitique et la hausse attendue des dépenses militaires en Europe rendent la future direction des taux directeurs incertaine. Conclusion : au regard de toutes ces incertitudes, la perspective d'un taux moyen sur 20 ans à 3% cet été semble s'éloigner de plus en plus.





Dans ce contexte, la question se pose donc à nouveau : est-il préférable d'acheter maintenant ou de patienter encore quelques mois en espérant bénéficier d'une réduction supplémentaire des taux ? Plusieurs hypothèses peuvent être envisagées :

- **Les taux continuent de baisser** : la baisse significative de taux dans le court terme est peu probable à date, mais une baisse minime n'est pas à écarter. Si celle-ci se concrétisait, cela continuerait d'alimenter une hausse des tarifs de la pierre. Le gain en matière d'intérêts bancaires pourrait alors être effacé par l'augmentation du prix d'achat, dépendant de la magnitude des évolutions de l'un et des autres.
- **Les taux stagnent** : dans ce scénario, les prix devraient continuer à augmenter légèrement, alimentés par les acquéreurs qui sont déjà de retour sur le marché. Les conditions de financement restant les mêmes, le pouvoir d'achat des porteurs de projets serait progressivement dégradé.
- **Les taux augmentent** : ici, la reprise de marché pourrait être noyée avant même qu'elle devienne une réalité. La perspective d'attendre des corrections significatives supplémentaires de prix pourraient attirer certains acquéreurs. Cependant, une correction importante de prix n'est seulement à attendre si les taux remontent significativement, et combien même prendrait un certain temps à se déclencher.

Ceci impliquerait ainsi de reporter encore son projet au moyen terme avec une perspective de gain de pouvoir d'achat peu certaine.

Dans les trois cas envisagés, attendre serait peu intéressant pour les candidats à la propriété. D'autant plus qu'ils pourront toujours renégocier plus tard leurs taux d'emprunt s'ils venaient à diminuer. Si le projet immobilier est envisagé sur le court terme, il semble plus pertinent de se lancer dès maintenant plutôt que de risquer de manquer une belle opportunité.

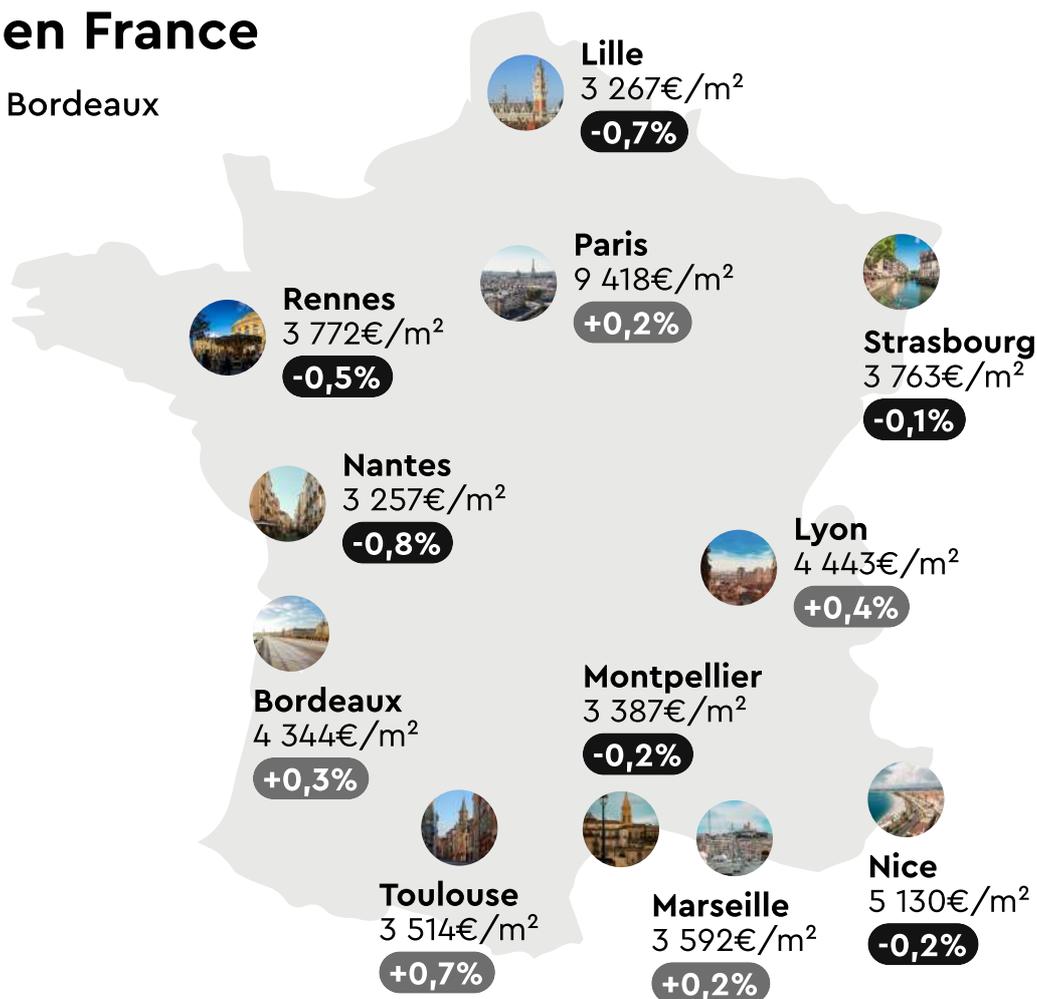
*Sondage OpinionWay pour SeLoger mené du 23 février au 5 mars 2024 sur un échantillon composé d'intentionnistes acquéreurs (648), de vendeurs (273) ou de locataires (276) âgés de 18 ans ou plus et représentatifs de la cible étudiée.



Évolution des prix immobiliers en France

Toulouse, Lyon et Bordeaux en hausse

Prix des appartements au m² au 1^{er} avril 2025.
Variation des IPI sur le mois de mars 2025.



Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Le printemps s'annonce dans le vert pour le marché immobilier français

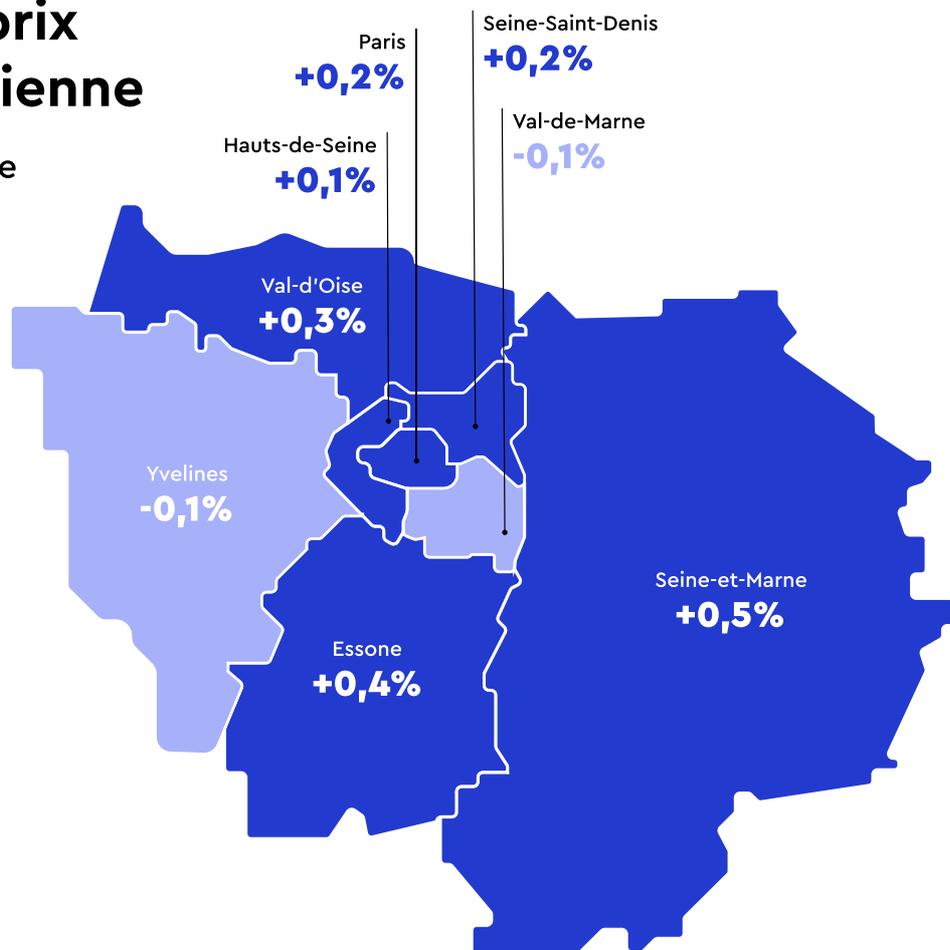
	10 ans	5 ans	depuis 1 ^{er} janv. 2025	1 mois	Indice en points
● Paris	19,4%	-11,1%	0,7%	0,2%	148,77
● Top 10 grandes villes	36,8%	6,9%	0,2%	0,0%	141,01
● Top 50 grandes villes	31,8%	10,5%	0,3%	0,0%	127,51
● Zones rurales	31,6%	23,7%	1,1%	0,5%	112,74
● France	24,9%	11,4%	0,3%	0,1%	121,61

Source : IPI Meilleurs Agents
Indices base 100 au 1^{er} janvier 2008

Évolution des prix en région parisienne

L'Île de France continue sur sa lancée positive

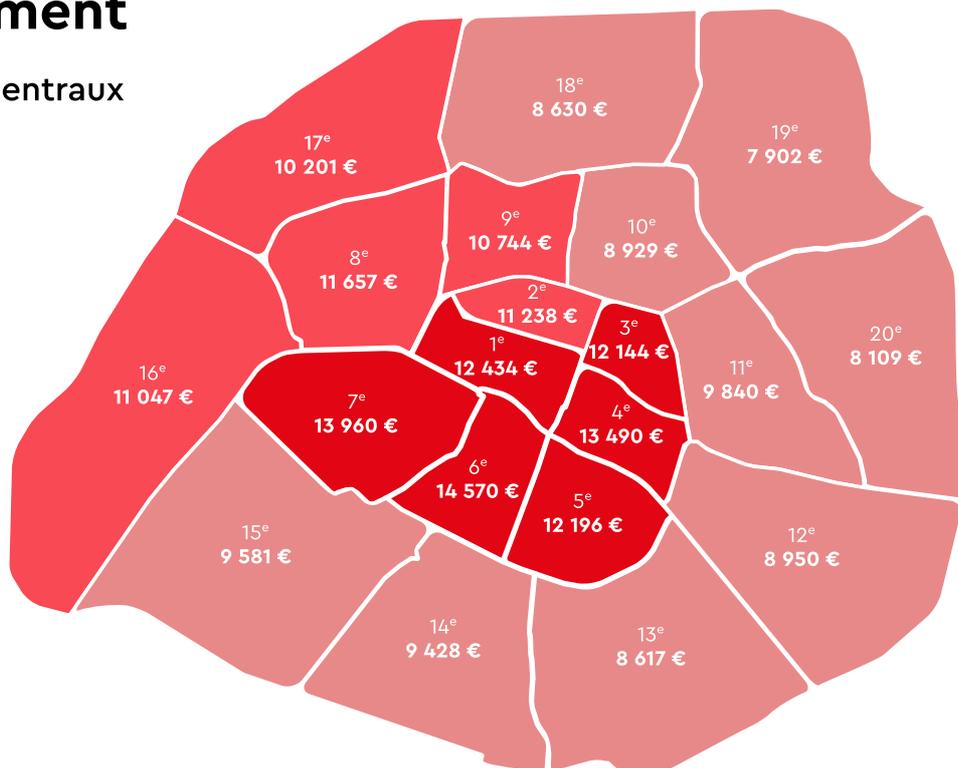
- Hausse des prix
- Stagnation des prix
- Baisse des prix



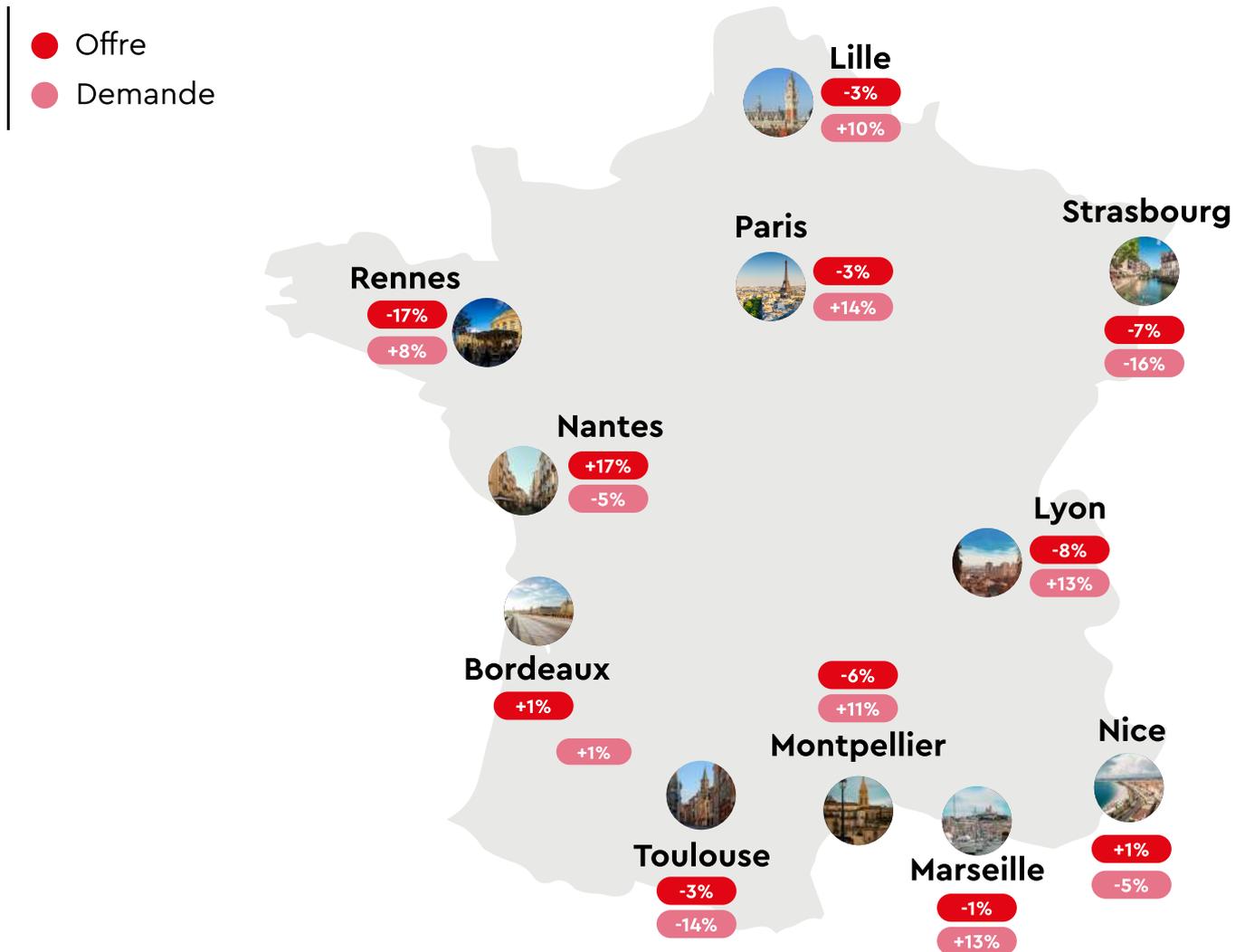
Prix parisiens par arrondissement

Les arrondissements centraux toujours dans le top des plus chers

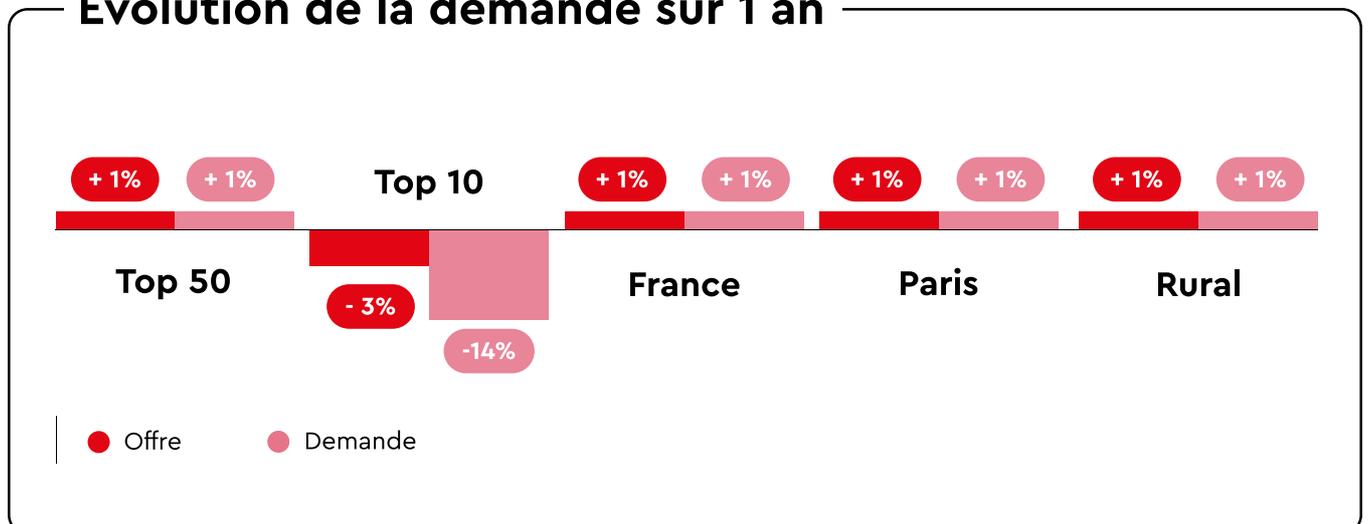
- > à 12 000 €/m²
- de 10 000 à 12 000 €/m²
- < 10 000 €/m²



Globalement dans le top 11: une demande qui croît et une offre en baisse



Évolution de la demande sur 1 an



Méthodologie ■

Le Baromètre SeLoger-Meilleurs Agents apporte une grille de lecture objective permettant de comprendre les dynamiques du marché, anticiper ses évolutions et prendre des décisions éclairées. Il est actualisé tous les mois à partir des dernières données collectées sur le mois écoulé. Il reflète donc au plus près la réalité de l'évolution du marché de l'immobilier.

Les sources d'informations

Les sites SeLoger et Meilleurs Agents s'appuient sur :

- Les transactions communiquées par les 30 000 agences immobilières présentes sur les plateformes. Elles couvrent en moyenne plus de 30% des transactions immobilières nationales, y compris dans les zones rurales.
- Les annonces immobilières des plateformes sont retraitées car il s'agit de prix de commercialisation et non de prix de vente.
- Des données socio-démographiques.
- La base des Demandes de valeurs foncières (DVF)
- Les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris / Ile-de-France.

Les indicateurs

Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Indices d'évolution des prix de l'immobilier, présentés en base 100 au 1er janvier 2008 pour l'ensemble des segments du marché français : IPI France, IPI Paris, IPI top 10 pour les 10 plus grandes villes de France (hors Paris), IPI Top 50 pour les 50 plus grandes villes de France (hors Paris et région parisienne), et un indice pour les zones rurales (~30 000 communes comptant 15% de la population). Pour refléter au plus près la réalité de chacun de ces marchés, l'indice de Paris, le Top 10 et le Top 50 ciblent uniquement les appartements. L'indice France regroupe les appartements et les maisons et l'indice rural est calculé uniquement sur les prix des maisons

Délai de Vente Médian (DVM)

Exprime en nombre de jours le temps entre la mise en vente (publication de l'annonce) et le retrait du marché (disparition de l'annonce suite à la signature d'un compromis de vente) de plus de la moitié des biens d'une zone donnée.

Taux de Décote Moyen (TDM)

Exprime le pourcentage de réduction consenti en moyenne par les vendeurs entre le premier prix de commercialisation et le prix de vente.

Pouvoir d'achat immobilier

Le pouvoir d'achat immobilier désigne le nombre de mètres carrés que peut acquérir un ménage de 2 adultes disposant d'un revenu équivalent au revenu médian actualisé* dans leur ville d'habitation, par le biais du crédit immobilier (hors apport personnel).

La capacité d'endettement a été calculée avec un taux d'effort de 33% sur une durée de 25 ans. Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché, en supposant que la totalité du crédit est utilisée pour l'achat du bien, et l'apport est suffisant pour couvrir les coûts annexes (frais d'agence et frais de notaire). L'ensemble des composantes qui sont utilisées (les prix de l'immobilier, le revenu et le taux d'intérêt) sont mis à jour pour les années précédentes.

Le revenu médian correspond au revenu disponible selon l'Insee en 2020. À janvier de chaque année, on suppose que les revenus sont revalorisés. Le revenu a été actualisé en 2023 grâce à l'évolution du revenu disponible brut par unité de consommation entre 2020 et 2023, selon l'Insee. En 2024, nous avons utilisé l'inflation annuelle de 2023 pour indexer les revenus.

Revenu disponible médian par ville, évolution du revenu disponible brut par unité de consommation, inflation - Insee

Taux d'intérêt moyen en France - Empruntis

SeLoger

Leader des sites d'annonces 100% immobilier*, offre une expérience immobilière toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de chaque Français, afin qu'ils concrétisent leurs projets d'achat, de vente ou de location en toute sérénité.

*Médiamétrie//NetRatings, mesure Internet Global - Comparaison des moyennes annuelles 2023 des sites proposant exclusivement du contenu immobilier.

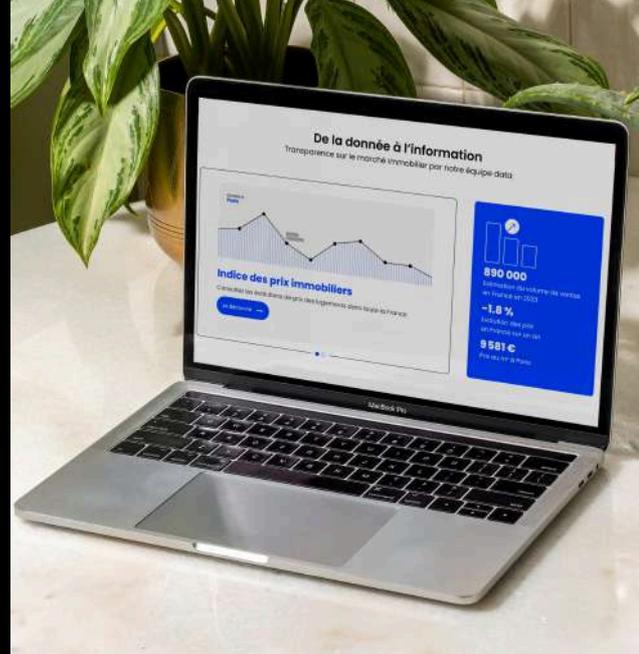
Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne*, aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que les agents immobiliers.

*Médiamétrie//NetRatings, comparatif des acteurs proposant des services d'estimation immobilière en ligne (Septembre 2023).

L'équipe scientifique

L'équipe scientifique est intégrée au pôle Datascience du groupe AVIV (SeLoger et Meilleurs Agents en France) comptant une cinquantaine d'experts : ingénieurs R&D spécialistes de l'extraction et du traitement de l'information, de l'architecture système, du traitement du signal, de la géomatique et du machine learning. De nombreuses interactions avec les plus grands laboratoires de recherche français enrichissent les réflexions liées à la modélisation du marché immobilier. Un conseil scientifique composé de personnalités reconnues du monde académique, spécialistes du marché du logement, de l'économie, des mathématiques et de la géographie urbaine, collabore régulièrement avec cette équipe pluridisciplinaire.



Dr. Thomas Lefebvre
Vice-Président Data de
SeLoger et Meilleurs Agents

Il a rejoint l'entreprise en 2010 pour effectuer une thèse en collaboration avec l'Université Paris Dauphine. Il est aujourd'hui Docteur en Finance de l'immobilier et pilote les projets et les équipes de R&D du groupe AVIV en France, en Allemagne et en Belgique. Sous sa responsabilité, l'équipe scientifique du groupe produit de nombreuses analyses sur l'évolution du marché immobilier français, belge et allemand. De nombreuses études portant sur la

modélisation économique du marché immobilier, la compréhension des systèmes d'intermédiation, mais aussi la digitalisation de l'économie et du marché sont régulièrement publiées dans des journaux académiques ou présentées lors de conférences internationales. Il est également enseignant de finance et d'économie de l'immobilier dans le master de gestion de patrimoine de l'Université Paris Dauphine.



Dr. Barbara Castillo Rico
Directrice des études
économiques



Dr. Pierre Vidal
Directeur science



Alexandra Verhiac
Économiste
Doctorante



Emilien Boizard
Data Scientist
Doctorant



Carmélo Micciche
Économiste
Doctorant



Martin Regnaud
Data Scientist
Doctorant



Imane Selmane
Economiste



Hadrien Berthier
Ingénieur en Machine
Learning



Killian Poulain
Data Scientist



Bastien Patras
Économiste doctorant



Sebastian Schatke
Économiste



Jonathan Frisch
Économiste