

SeLoger |  **Meilleurs Agents**

Baromètre national des prix de l'immobilier

N°178 | Juin 2025

Printemps en demi-teinte pour l'immobilier:
les transactions repartent, pas les prix



Prix moyen au m²

France

3 111€/m²

 **+0,1%**

Paris

9 519€/m²

 **+0,3%**

Variation des IPI sur le mois de mai
Prix au 1^{er} juin 2025

Évolution des prix
sur le mois de mai



Montpellier **+0,6%**



Nice **-0,5%**

Un marché dynamique... sans envolée de prix ■



Après un mois d'avril sans éclat, mai n'a pas offert le rebond attendu. Loin de la dynamique printanière habituelle, le marché immobilier est resté atone: les prix n'ont progressé que de +0,1% au niveau national. Dans les dix plus grandes villes françaises (hors Paris), les prix sont restés inchangés. Ils ont même reculé dans le Top 50 des villes (-0,1%). Les zones rurales s'en sortent un peu mieux (+0,6%), mais là encore, moins bien qu'en mai 2024 (+0,7%). Seule Paris échappe à cette torpeur printanière, avec une hausse de +0,3% en mai 2025, supérieure à celle enregistrée à la même période en 2024 (+0,1%), 2023 (-0,2%) ou 2022 (+0,2%). Même avec un contexte favorable - la réouverture

du crédit, un pouvoir d'achat immobilier en hausse et des taux d'intérêt plus avantageux (qu'il y a un an) - la reprise printanière nationale n'a pas eu lieu. En revanche, la présence des acheteurs reste indéniable, comme en témoigne le dynamisme du marché. Le nombre de transactions réalisées sur les 12 derniers mois a de nouveau franchi le seuil des 800 000 en février, selon les notaires. Côté acheteurs, les décisions se prennent plus rapidement qu'il y a quelques mois. En moyenne, les délais ont diminué de 4 jours en un mois dans les onze plus grandes métropoles françaises, et de 11 jours en l'espace de trois mois.

Un marché à deux vitesses ■

Derrière cette apparente stabilité dans les prix se cachent toutefois des écarts de plus en plus marqués entre les grandes villes. Concrètement, le marché apparaît fragmenté, reflétant des disparités régionales marquées. Dans le détail, six des plus grandes métropoles de l'Hexagone sont orientées à la hausse depuis trois mois quand les cinq autres le sont à la baisse avec des écarts qui peuvent être importants. Avec +1,7% d'augmentation depuis mars, Bordeaux fait ainsi figure de meneuse en matière d'augmentation tarifaire. Elle est suivie en cela de près par Montpellier (+1,4%) et Marseille (+1,2%). Quant à Rennes, Paris et Toulouse, elles restent également positives (respectivement, +1%, +0,8% et +0,6%).



À l'inverse, Nice (-1,7%) et Nantes (-1,9%) semblent pour leur part amorcer un recul durable de leurs prix. **Parmi les raisons pouvant expliquer cette tendance baissière dans la Cité des anges: le regain d'attentisme de la part de la clientèle internationale particulièrement présente et davantage sensible au contexte géopolitique que les acquéreurs nationaux. À Nantes en revanche, les motifs sont plutôt à chercher du côté d'un retour à la normale.** Dans les faits, après une explosion spectaculaire des prix entre 2015 et 2021 (+50%), la demande peine à repartir dans la ville et une correction des tarifs plus importante que dans les autres communes du Top 11 y est nécessaire pour voir les acquéreurs revenir de façon pérenne. Quant à Lille, si la baisse reste modérée sur les trois derniers mois (-0,7%), les prix y ont tout de même reculé de -2,2% depuis décembre. En cause: une reprise trop rapide des tarifs en début d'année 2024, alimentée par l'optimisme provoqué par la baisse des taux.

L'évolution de taux, clé de lecture du marché ■

L'accès au crédit joue un rôle central dans cette dynamique. Bonne nouvelle: les banques restent enclines à prêter. Même si la production annuelle actuelle de crédits est en effet moitié moins importante qu'en janvier 2022, elle retrouve des couleurs et continue même à progresser selon les chiffres de la Banque centrale Européenne (+4,7% entre le 1^{er} avril 2024 et le 1^{er} avril 2025). De quoi permettre d'alimenter un certain dynamisme de marché et donc, empêcher les prix de baisser.

Mais les taux d'intérêt, eux, pourraient jouer les trouble-fête. Alors qu'il y a encore peu de temps, tout laissait espérer des taux à 3% à l'été 2025, ils pourraient au contraire s'en éloigner. Effectivement pour la première fois depuis janvier 2024, les taux d'emprunts immobiliers ont augmenté en France depuis quelques semaines passant de 3,2% en moyenne en mars à 3,35% aujourd'hui. Soit, à peu de chose près, le même niveau qu'ils avaient en décembre 2024.

Bilan: en l'espace de seulement trois mois, les porteurs de projets ont perdu -1,3% de leur capacité d'emprunt dans le cadre d'un prêt sur 20 ans. Et ce n'est peut-être malheureusement qu'un début. Car, si les taux suivent – comme c'est le cas normalement – la courbe de l'OAT 10 ans (laquelle a elle-même grimpé de 0,45 points depuis fin 2024), ils devraient poursuivre leur remontée. **Cette tendance haussière pourrait alors soulever des inquiétudes et créer de l'attente de la part des candidats à la propriété.** Une préoccupation encore plus forte du côté des primo-accédants qui empruntent traditionnellement sur des durées plus longues

(25 ans notamment) et qui verraient alors leur capacité d'emprunt se réduire encore plus fortement (-1,6%). Pour rappel, toute hausse de 0,1 point des taux entraîne mécaniquement une perte autour de 1% de cette dernière.

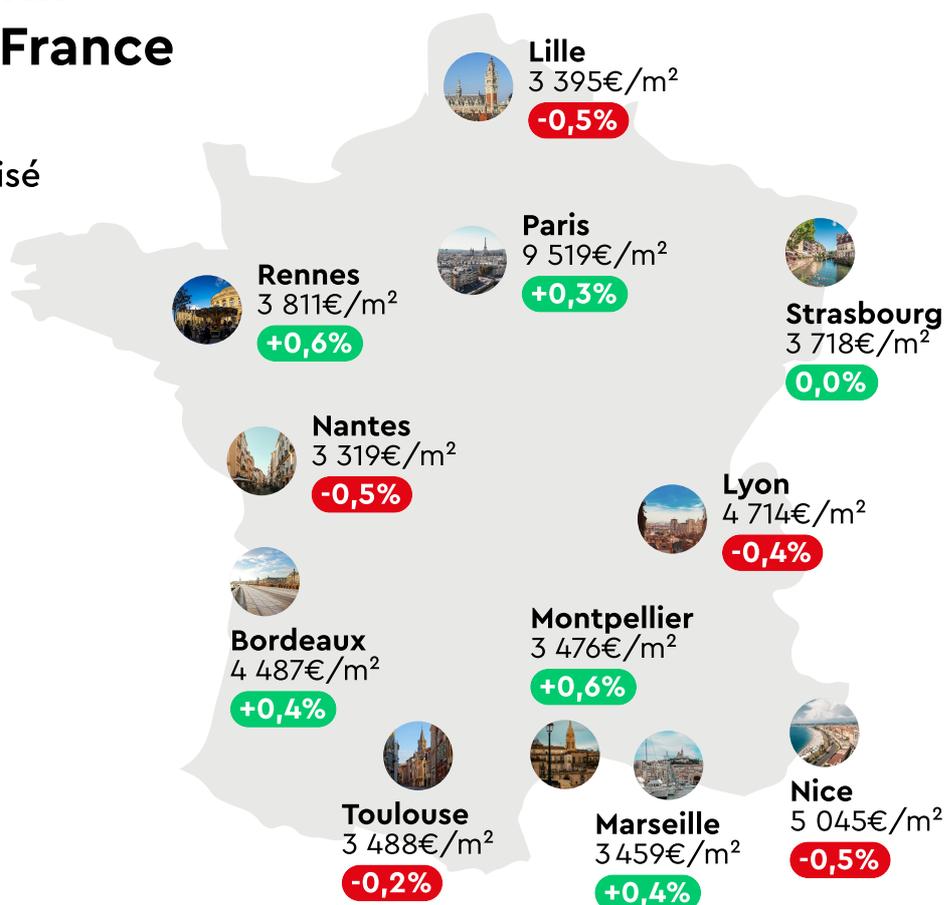
Le marché immobilier reste dans une forme d'entre-deux: les prix ne chutent pas, mais ne redémarrent pas non plus; les transactions repartent, mais l'incertitude sur les taux plane à nouveau. À suivre dans les prochains mois: la clé d'une vraie reprise pourrait bien être dans la stabilité financière... autant que dans la confiance.



Évolution des prix immobiliers en France

Top 11: Un marché géographiquement divisé

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



Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Une stabilité qui se poursuit

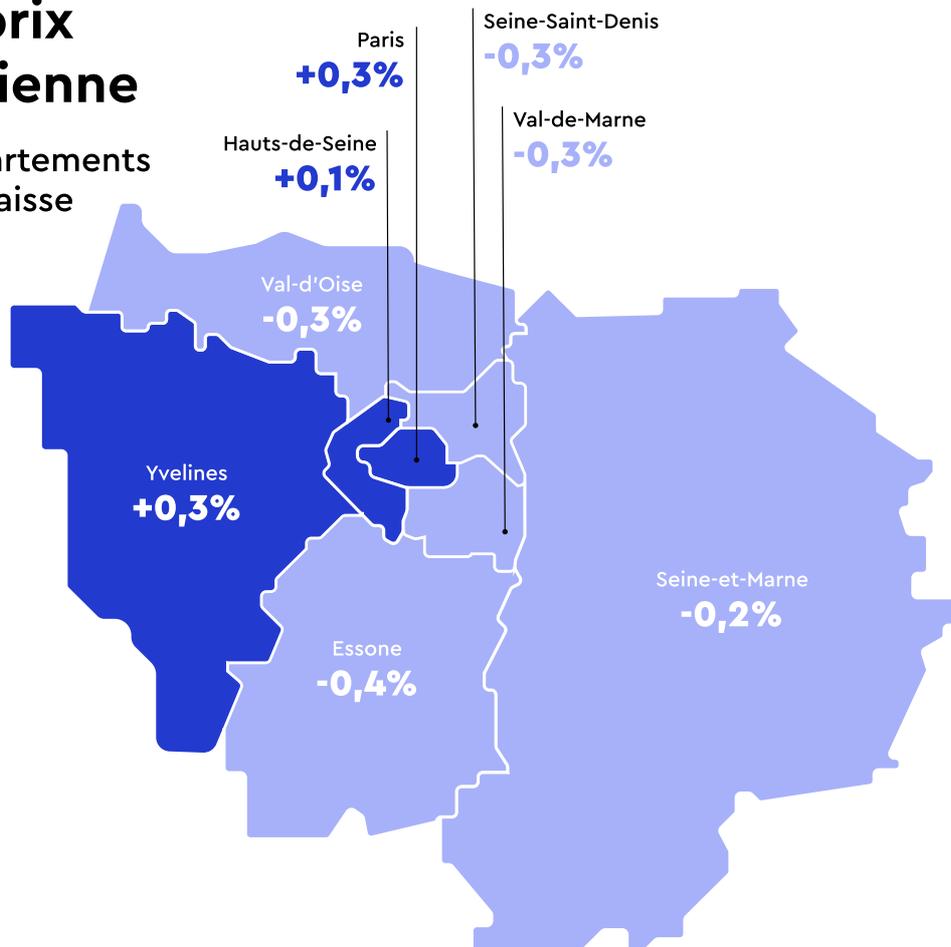
	10 ans	5 ans	Depuis 1 ^{er} janv. 2025	1 mois	Indice en points
● Paris	19,7%	-10,9%	1,3%	0,3%	150,37
● Top 10 grandes villes	37,5%	6,0%	-0,1%	0,0%	142,19
● Top 50 grandes villes	34,1%	10,7%	0,2%	-0,1%	129,76
● Zones rurales	29,7%	21,3%	2,5%	0,6%	111,09
● France	26,8%	11,5%	0,6%	0,1%	123,30

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

Évolution des prix en région parisienne

Une majorité des départements franciliens en légère baisse

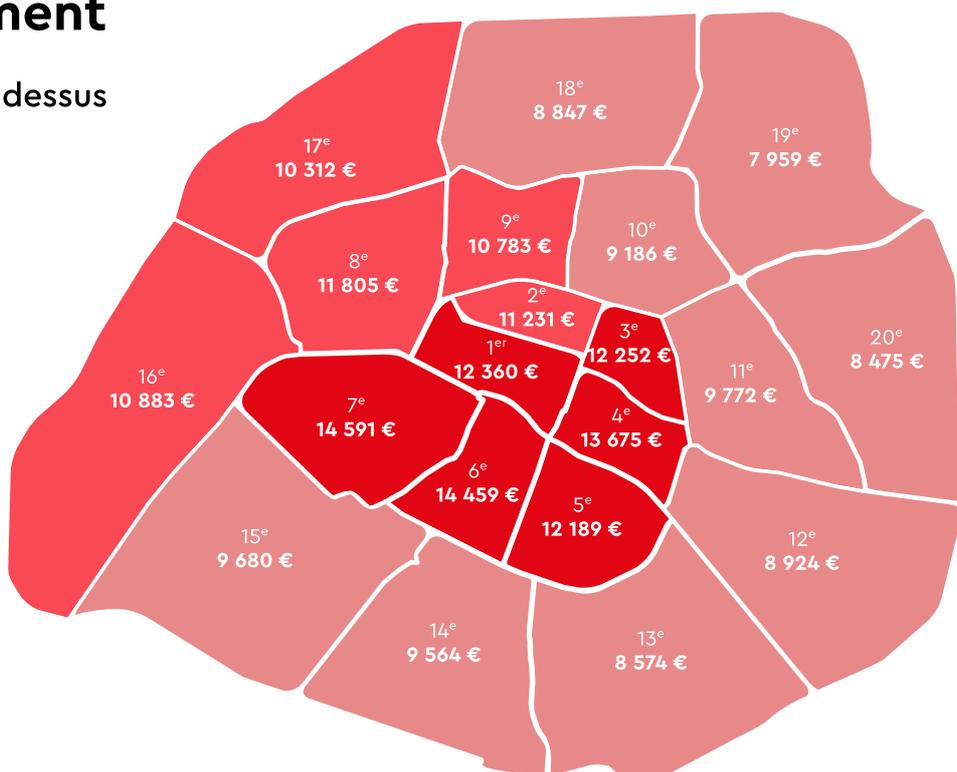
- Hausse des prix
- Stagnation des prix
- Baisse des prix



Prix parisiens par arrondissement

12 arrondissements au dessus des 10 000€/m²

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



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.

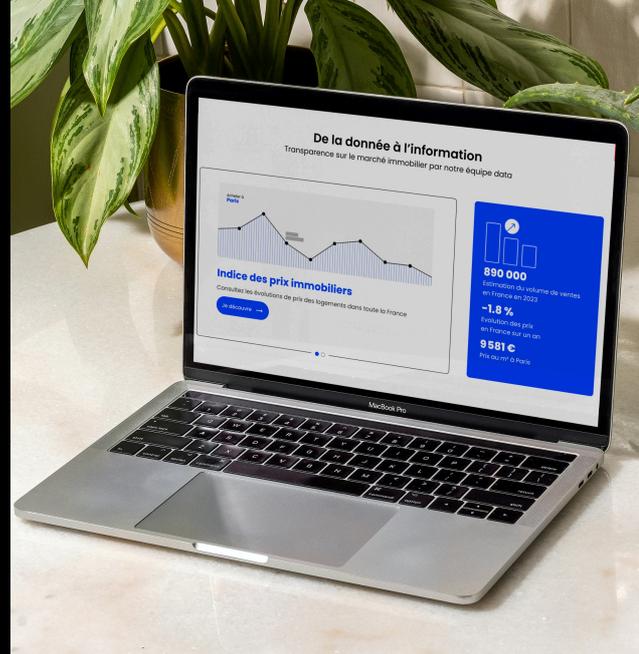
Meilleurs Agents

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
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



Alexandra Verliac

Économiste
Doctorante



Dr. Emilien Boizard

Data Scientist



Carmélo Micciche

Économiste
Doctorant



Dr. Martin Regnaud

Data Scientist



Imane Selmane

Économiste



Hadrien Berthier

Ingénieur en Machine
Learning



Killian Poulain

Data Scientist



Bastien Patras

Économiste doctorant



Sebastian Schatke

Économiste



Jonathan Frisch

Économiste