



BILLET DE TENDANCES LAFORÊT – 3^E TRIMESTRE 2025

MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN : REBOND CONFIRMÉ, PRIX ET TAUX SOUS SURVEILLANCE



Après deux années (2023 et 2024) de forte baisse des volumes de transactions et de correction des prix, le marché immobilier ancien en France montre effectivement une trajectoire de redressement confirmée sur 12 mois glissants – de septembre 2024 à septembre 2025. Amorcée au printemps 2024, cette reprise se consolide depuis neuf mois, en dépit des incertitudes politiques et économiques internationales.

Ce rebond s’appuie sur un double mouvement. Du côté des acquéreurs, des taux de crédit revenus à des niveaux « normaux », 3,08 % en août 2025, contre 4,20 % en décembre 2023¹, ainsi que des prix qui, après avoir reculé de 7 % entre 2023 et 2024, amorcent désormais une stabilisation, voire une légère reprise. Du côté des vendeurs, une prise de conscience : face à des acheteurs plus nombreux et solvables, ils acceptent de repositionner leur bien et de négocier. Résultat, depuis le début de l’année, 8 transactions sur 10 se concluent avec une négociation acceptée.

Mais si le marché retrouve une fluidité bienvenue, l’équilibre reste précaire. L’évolution des taux, le contexte inflationniste et les tensions géopolitiques pourraient peser sur cette reprise engagée, mais encore fragile.

LA DEMANDE S’EMBALLE

La demande immobilière poursuit sa remontée. Sur un an, les projets d’achat progressent de 20 % au niveau national (+18 % à la fin du premier semestre). Dans le détail, Paris enregistre une hausse de 23 %, l’Île-de-France de 20 %, et les régions de 16 %. Cette accélération reflète l’appétit retrouvé des Français pour la pierre, stimulé par l’amélioration des conditions de financement. Elle est aussi due en partie au retour des primo-accédants sur le marché.

Les appartements concentrent l’essentiel des intentions, avec une hausse de 24 % des projets d’achat, contre 17 % pour les maisons. Ces dernières connaissent toutefois un regain d’intérêt par rapport à 2024. Une logique qui s’explique à la fois par le profil des primo-accédants et des investisseurs, plus enclins à rechercher un appartement en milieu urbain, ainsi que par les coûts d’achat et d’entretien d’une maison, qui restent un frein pour des ménages qui surveillent leur budget.

Le climat médiatique joue également un rôle. L’annonce d’une possible remontée des taux après la dégradation de la note française par l’agence Fitch, combinée à des messages récurrents sur les difficultés d’accès au logement, a convaincu les acquéreurs qui espéraient encore une baisse des taux que celle-ci ne se matérialiserait pas. L’attentisme, qui prévalait encore il y a un an, a ainsi laissé place à l’action, incitant les candidats à l’acquisition à concrétiser rapidement leur opération.

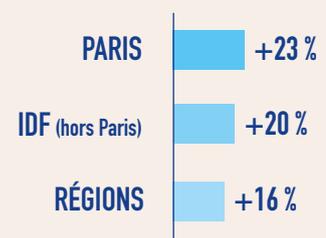
La demande pour les résidences secondaires, peu sensible aux taux en raison d’un recours limité au crédit, confirme son redressement, porté par des acquéreurs combinant plaisir d’usage, flexibilité pour le télétravail et potentiel de location saisonnière.



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE

+20 %

PAR RAPPORT À SEPTEMBRE 2024



MAISONS



APPARTEMENTS

L'OFFRE PEINE À SUIVRE LE RYTHME

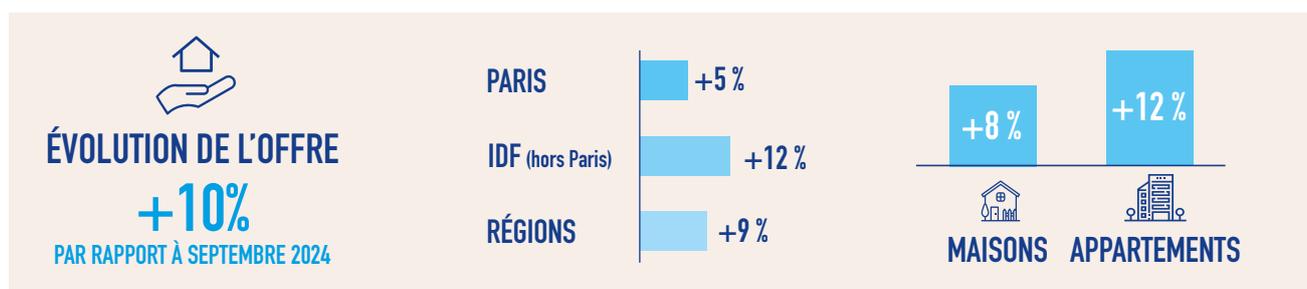
Face à cette forte demande, l'offre ne parvient pas à se reconstituer. Si elle progresse de 10 % sur un an, confirmant une tendance déjà amorcée au premier semestre 2025, cette hausse reste insuffisante pour combler le déficit structurel de logements à la vente. Les propriétaires ayant acheté au plus haut (2020-2022) résistent à revendre, freinant la reconstitution de l'offre. Cette situation s'inscrit dans un contexte plus large : une pénurie durable, une dynamique de marché hétérogène selon les territoires, et un déséquilibre profond lié à la faiblesse de la construction, qui limite la mobilité résidentielle, ralentit la rotation du parc ancien et concentre la demande sur les logements existants, accentuant la tension sur le marché.

À Paris, le mouvement de reconstitution du stock est particulièrement visible : après une contraction de 8 % sur un an fin juin 2025, le stock de biens disponibles progresse désormais de 5 %. Cette inversion de la courbe illustre la prise de conscience des propriétaires parisiens :

le moment est venu de concrétiser leur projet de vente, alors que la demande retrouve un niveau soutenu et que les banques rouvrent l'accès au crédit.

En Île-de-France, l'offre progresse elle aussi de 12 %, traduisant un déblocage progressif du marché. En régions, la hausse atteint 9 %, avec un effet marqué des zones rurales et semi-rurales, où les propriétaires finissent par accepter la réalité de prix ajustés à la baisse. Cette évolution permet à de nombreux vendeurs de compenser le coût de revente par des conditions d'achat plus favorables pour leur futur logement.

Pour ce qui est de la typologie des biens disponibles, l'offre de maisons progresse de 8 %, celle des appartements de 12 %. Malgré ce redressement, l'écart avec la demande reste important : au niveau national, le volume d'acquéreurs augmente de 20 %, contre seulement 10 % pour l'offre. À Paris, le déséquilibre est encore plus marqué, avec un écart de 18 points.

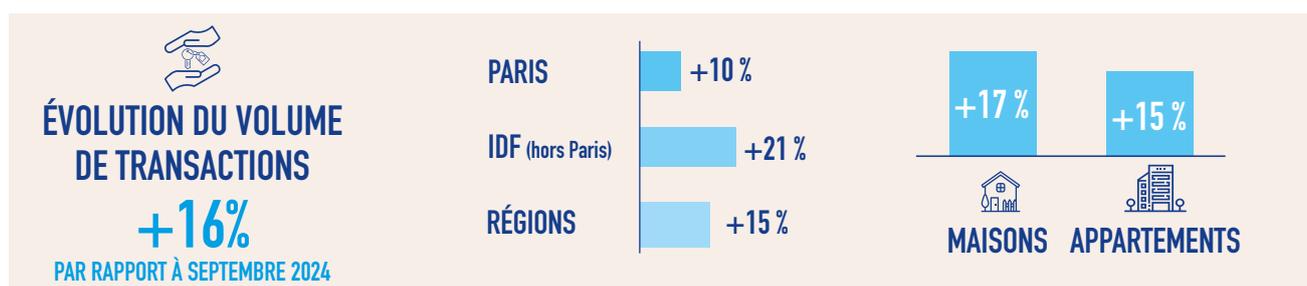


UNE REPRISE AFFIRMÉE DES TRANSACTIONS

Au cours des 12 derniers mois, les transactions ont progressé de 16 % au niveau national. Paris enregistre une hausse de 10 %, les régions de 15 %, et l'Île-de-France domine toujours largement avec +21 %.

Ce regain d'activité repose sur une offre mieux calibrée, avec de nouveaux mandats de vente alignés sur les réalités du marché, ainsi que sur un assouplissement de l'accès au crédit. Après une période de frilosité, les établissements bancaires facilitent à nouveau le financement des achats immobiliers.

Les ventes de maisons progressent de 17 %, contre 15 % pour les appartements, un rattrapage notable après plusieurs années de désintérêt où les acheteurs privilégiaient davantage l'appartement en zone urbaine.



UNE ÉVOLUTION CONTRASTÉE DES PRIX

Après deux années de recul, la hausse des prix immobiliers est désormais confirmée. Au niveau national, les prix augmentent de 1,1 % pour atteindre 3 287 €/m². À Paris, la progression est de 1,7 %, portant le prix moyen à 9 649 €/m². Fait notable : 11 arrondissements dépassent de nouveau la barre des 10 000 €/m², contre 10 à la fin du premier semestre, où la capitale se partageait alors à parts égales entre arrondissements au dessus et en dessous de ce seuil.

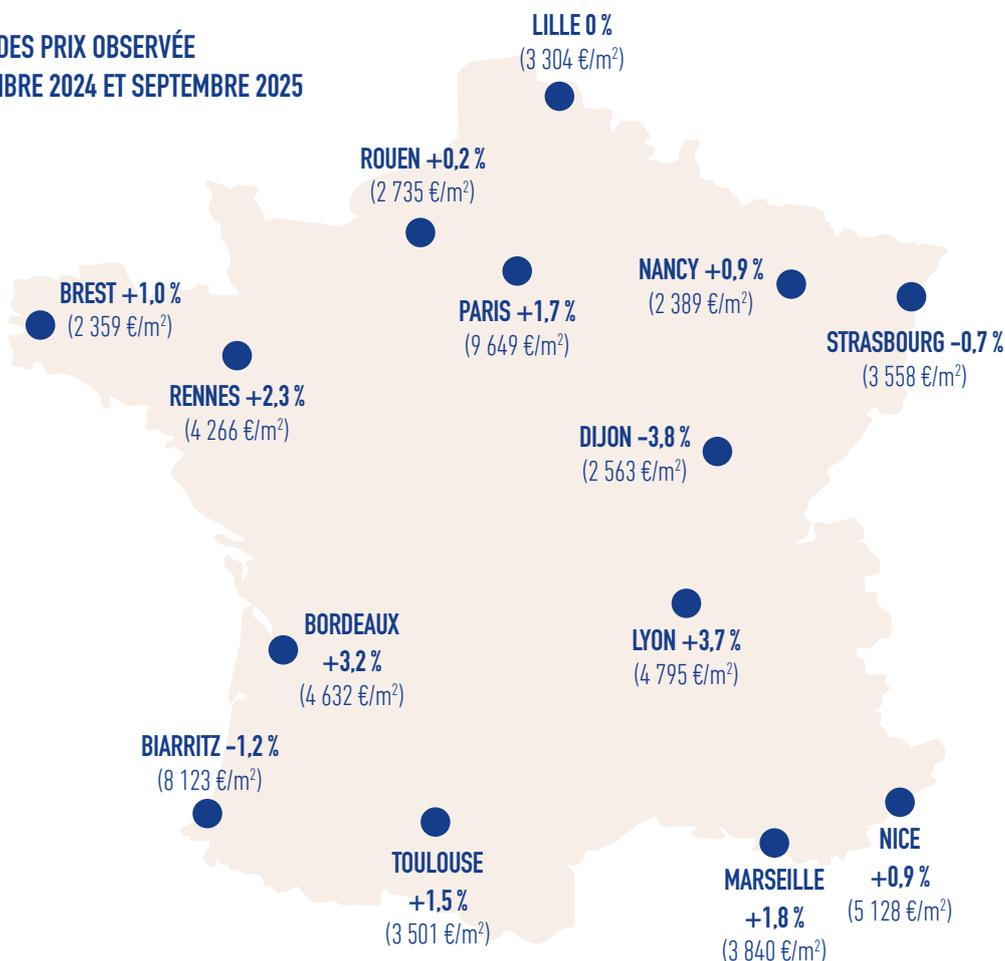
En Île-de-France, la hausse des prix reste modérée (+0,9 %, soit 3 958 €/m²), portée principalement par les maisons. Le contraste demeure toutefois marqué : les prix se redressent dans l'Ouest parisien, tandis que certains départements comme l'Essonne (-1,4 %) ou la Seine-Saint-Denis (-1,9 %) continuent de reculer. Les acheteurs ont jusqu'ici bénéficié d'un rapport de force favorable, mais cette dynamique commence à s'atténuer, le marché se rééquilibrant progressivement avec le retour de la demande et la reprise des ventes.

Dans les régions, les prix progressent de 1,1 % pour atteindre 2 478 €/m², avec une forte hétérogénéité entre grandes agglomérations et villes moyennes. Ainsi, Bordeaux (+3,2 %), Toulouse (+1,5 %) et Marseille (+1,8 %) enregistrent des hausses, tandis que Dijon (-3,8 %) ou encore Biarritz (-1,2 %) marquent le pas.

Les maisons affichent une hausse de 1,6 % (2 319 €/m²), contre +0,7 % pour les appartements (4 356 €/m²).



LA VARIATION DES PRIX OBSERVÉE ENTRE SEPTEMBRE 2024 ET SEPTEMBRE 2025



DÉLAIS DE VENTE : PARIS SE DISTINGUE

Les délais de vente se contractent légèrement, reflétant une fluidité retrouvée. Au niveau national, il faut en moyenne 95 jours pour conclure une transaction, soit un jour de moins qu'il y a un an. À Paris, les délais reculent de 5 jours pour atteindre 76 jours en moyenne. En Île-de-France, ils s'établissent à 91 jours (-3 jours) et restent stables en régions à 98 jours.

Globalement, les ventes s'effectuent légèrement plus rapidement : 98 jours pour les maisons et 91 jours pour les appartements. La hiérarchie traditionnelle se confirme : Paris demeure le marché le plus rapide, suivi de l'Île-de-France, puis des régions. Ce schéma illustre le retour d'un marché mieux ordonné, où l'offre s'aligne davantage sur les attentes des acquéreurs.

ÉVOLUTION DES DÉLAIS DE VENTE

PAR RAPPORT À SEPTEMBRE 2024

NATIONAL	PARIS	IDF (hors Paris)	RÉGIONS
95 JOURS	76 JOURS	91 JOURS	98 JOURS
(-1)	(-5)	(-3)	(-)

LES MARGES DE NÉGOCIATION SE RESSERRENT

La marge de négociation moyenne recule à 4,51 %, contre 4,56 % trois mois plus tôt. À Paris, elle se limite à 3,02 % (-1,59 pt), reflet d'un marché très tendu. En Île-de-France, elle atteint 4,41 % (soit -1,20 pt), et à 4,59 % (-1,15 pt) en régions.

Il y a un an, près de neuf ventes sur dix faisaient l'objet d'une négociation. Elles ne sont aujourd'hui plus que huit sur dix. Cette évolution traduit un marché plus fluide, où acheteurs et vendeurs concluent plus rapidement leurs transactions. Les logements classés F et G présentent une marge de négociation plus élevée, en plus d'une décote déjà intégrée dans leur prix de vente (jusqu'à 10 % dans les métropoles, jusqu'à 25 % en zones rurales), accentuant les écarts de valorisation selon la performance énergétique.

ÉVOLUTION DE L'ÉCART DE PRIX

PAR RAPPORT À SEPTEMBRE 2024

AU NIVEAU NATIONAL MARGE DE NÉGOCIATIONS

4,51 % (-1,04 point)

PARIS	3,02 %	(-1,59 point)
IDF (HORS PARIS)	4,41 %	(-1,20 point)
RÉGIONS	4,59 %	(-1,15 point)

QUI SONT LES ACHETEURS ?

La typologie des acquéreurs confirme une tendance structurelle : les secundo-accédants restent majoritaires (50 % des transactions). Parmi eux, seuls 7 % concernent des résidences secondaires. Bien que cette part ait légèrement progressé, elle reste inférieure à celle observée au cours de la dernière décennie en raison d'une fiscalité peu incitative : maintien de la taxe d'habitation, surtaxes possibles, hausse de la taxe foncière et impact de l'IFI. Ces acquéreurs privilégient des logements immédiatement habitables et restent réticents à entreprendre des travaux.

Les primo-accédants continuent de regagner du terrain, représentant désormais 33 % des transactions, contre 31 % un an plus tôt. La stabilisation des taux et l'ajustement des prix facilitent leur retour, même si la constitution de l'apport personnel demeure un obstacle majeur.

Les investisseurs, en revanche, restent en retrait. Leur part se limite à 17 % des transactions car ils sont freinés par une fiscalité instable et peu incitative, malgré les projets de réforme visant à sécuriser leur statut.

DES PERSPECTIVES ENTRE OPTIMISME ET VIGILANCE

Le marché national devrait dépasser 900 000 transactions en 2025, son niveau tendanciel, loin des pics artificiels post-Covid supérieurs à 1 million. Les prix devraient poursuivre un redressement mesuré, avec une progression nationale probablement inférieure à 2 % sur l'année, illustrant un retour progressif à l'équilibre du marché.

Cette projection reste toutefois conditionnée à plusieurs facteurs majeurs : l'évolution des taux d'intérêt – susceptibles d'augmenter selon les décisions futures de la BCE –, l'instabilité géopolitique, notamment les pressions russes aux frontières européennes et les décisions économiques des États-Unis, et la politique intérieure, fragilisée par une instabilité gouvernementale persistante qui pèse sur la politique du logement.

Le marché immobilier a retrouvé un dynamisme mesuré, soutenu par des acquéreurs plus nombreux, des vendeurs désormais réalistes et des banques qui rouvrent progressivement l'accès au crédit. Les prix amorcent un redressement maîtrisé, les volumes de transactions repartent à la hausse et la fluidité s'améliore, en particulier à Paris et en Île-de-France.

Cette reprise reste fragile. Après plusieurs mois de stabilité, des tensions sur les taux apparaissent, liées à l'environnement économique et politique. La consolidation du marché dépendra de la confiance des ménages et des investisseurs, sensible à l'inflation et aux tensions géopolitiques, ainsi que de l'efficacité des mesures gouvernementales sur l'offre et la demande. Les prochaines décisions des banques et la trajectoire des OAT françaises seront également déterminantes pour maintenir la dynamique actuelle.

LE MOT DE YANN JÉHANNO, PRÉSIDENT DU RÉSEAU LAFORÊT

/// *Le marché immobilier français affiche des signes encourageants, avec un dialogue retrouvé entre acquéreurs et vendeurs, et un assouplissement des conditions de financement. Cette amélioration, bien réelle, demeure fragile, exposée aux variations des taux et de l'inflation, ainsi qu'aux tensions géopolitiques. Les disparités régionales, la tension sur l'offre et les enjeux liés à la performance énergétique rappellent que la reprise reste en consolidation. Pour la pérenniser, les pouvoirs publics ont un rôle déterminant : soutenir cette dynamique via des mesures ciblées en faveur des primo-accédants et des investisseurs, tout en évitant les décisions de court terme », résume Yann Jéhanno, président du réseau Laforêt.*





À propos de Laforêt

Présent en France depuis 1991, le réseau Laforêt est le premier réseau français de créateurs d'agences immobilières franchisées. Laforêt intervient dans les domaines de l'achat, la vente, la location, la gestion locative, le syndic de copropriété et l'immobilier commercial. La marque Laforêt est n° 1 de la confiance depuis 15 ans et élue chaque année depuis 6 ans Meilleure Franchise Immobilière. Laforêt a également créé sa Fondation d'entreprise en 2022 pour contribuer au mieux-vivre de demain.

