



## Communiqué de presse

### **Marché immobilier convalescent : +18 % de biens en vente sur un an, mais des prix quasiment-stables au niveau national**

#### **A Paris, Août 2025**

**Après une année 2024 marquée par un net ralentissement, le marché immobilier français amorce en 2025 une reprise mesurée, portée par un léger assouplissement des conditions de crédit. Dans ce contexte, GoFlint publie les nouvelles conclusions de son baromètre La Vigie, fondées sur l'analyse de plus de 2,2 millions de biens uniques mis en vente depuis janvier 2025.**

**Celles-ci révèlent qu'au printemps, le stock de biens commercialisés a enregistré une hausse significative de 18 % (+176 000 unités) par rapport à la même période l'an passé, signe de la volonté des propriétaires de tirer parti de conditions d'emprunt redevenues plus favorables pour finaliser leurs transactions.**

#### **Une progression significative du stock de biens en vente**

Dans un contexte de reprise du marché immobilier, **GoFlint** a recensé plus de **1,1 million de biens uniques** commercialisés en France, soit **+7,7 %** en trois mois au second semestre 2025. Par rapport à la même période en 2024, le stock en vente a progressé de **18 %** (+176 000 unités).

**Cette hausse est principalement portée par les 20 départements les plus peuplés, qui concentrent à eux seuls 46 % du volume national.** Parmi eux, la Loire-Atlantique, la Gironde ainsi que l'ensemble des départements franciliens (hors Paris, +5 %) se distinguent, enregistrant chacun une progression des stocks supérieure à 8 %. Malgré cette dynamique, **la structure du marché demeure stable : 76 % des biens restent classés C à E, 13 % sont notés F ou G, et 12 % affichent une performance énergétique A ou B.**

Dans le détail, on constate une augmentation du stock particulièrement significative pour les biens dont le DPE est classés C-D -E :

- **+ 7 430 de biens mis en vente qui affichent un DPE A-B soit une augmentation de 5,9 %**
- **+ 62 947 de biens mis en vente qui affichent un DPE C-D-E (+7,8%)**
- **+ 11 720 de biens mis en vente qui affichent un DPE F-G (+8,7%)**

“Cette reprise modérée reste largement dépendante des conditions de financement proposées par les établissements bancaires, dans un contexte où la baisse des taux semble marquer une pause alors que les banques prêtent avec une marge quasiment nulle par rapport à leurs propres coûts de financement.” souligne Mihai Gavriloiu.

Dans ce contexte, il ajoute : « Les marges de négociation, qui sont estimées entre 5,5 % et 7,5%, enregistrent une légère progression par rapport au premier semestre 2024. Cela suggère que certaines hausses de prix affichées sont en partie tempérées lors des phases de vente. Nous attribuons en partie cette évolution à une prise en compte progressive de la hausse des DMTO dans les négociations. »

FRANCE				
Note DPE	T1-2025	T2-2025	T/T-1 (en # de biens uniques)	T/T-1 (en %)
DPE A-B	126 975	134 405	+ 7 430	5.9%
DPE C-D-E	810 106	873 053	+ 62 947	7.8%
DPE F-G	134 394	146 114	+ 11 720	8.7%
<b>Total Biens Uniques</b>	<b>1 071 475</b>	<b>1 153 572</b>	<b>+ 82 097</b>	<b>7.7%</b>

### Une stabilité des prix avec des disparités régionales marquées

Au niveau national, les prix de l’immobilier, tous Diagnostics de Performance Energétique (DPE) confondus, ont connu **une progression très modérée, avec une hausse de seulement 0,4 % depuis janvier 2025, et de 0,9 % entre mars et juin de la même année.** Cette faible augmentation s’explique **principalement par la baisse moyenne de 22 points de base des taux de crédit immobilier** observée au cours du premier semestre.

En analysant plus finement les grandes agglomérations, parmi les 40 villes de plus de 100 000 habitants, seules **14 affichent une hausse des prix supérieure à 2 %**, dont Paris qui enregistre une progression de 2,3 %. À l’inverse, **six villes voient leurs prix reculer. Lyon, Nantes et Bordeaux se distinguent par une quasi-**

**stagnation des prix**, malgré des conditions de financement devenues plus favorables depuis le début de l'année.

Appartements Prix Attendu Frais d'Agence Inclus						
Ville	Prix Tous DPE	Variation Tvs. T-1	Variation depuis Janvier	DPE A-B	DPE C-D-E	DPE F-G
Aix-en-Provence	5,512€/m2	1.1%	2.1%	6,354€/m2	5,281€/m2	5,695€/m2
Amiens	2,786€/m2	2.5%	2.8%	3,557€/m2	2,769€/m2	2,469€/m2
Angers	3,574€/m2	1.7%	3.3%	4,076€/m2	3,488€/m2	4,045€/m2
Anncy	6,050€/m2	-0.5%	0.3%	6,450€/m2	6,106€/m2	5,518€/m2
Argenteuil	3,461€/m2	0.3%	0.7%	3,937€/m2	3,452€/m2	3,373€/m2
Besançon	2,514€/m2	1.7%	1.2%	3,267€/m2	2,493€/m2	2,494€/m2
Bordeaux	4,717€/m2	-0.4%	0.4%	4,769€/m2	4,716€/m2	4,599€/m2
Boulogne-Billancourt	9,172€/m2	1.2%	1.4%	11,102€/m2	9,125€/m2	8,838€/m2
Brest	2,631€/m2	1.4%	1.9%	4,073€/m2	2,569€/m2	2,645€/m2
Caen	3,493€/m2	3.3%	5.7%	4,311€/m2	3,413€/m2	3,618€/m2
Clermont-Ferrand	2,491€/m2	2.7%	2.8%	3,433€/m2	2,491€/m2	2,158€/m2
Dijon	3,031€/m2	1.4%	3.0%	3,624€/m2	3,017€/m2	2,908€/m2
Grenoble	2,828€/m2	1.1%	0.1%	3,289€/m2	2,805€/m2	2,757€/m2
Le Havre	2,579€/m2	-1.3%	-0.4%	3,135€/m2	2,611€/m2	2,384€/m2
Le Mans	2,232€/m2	1.5%	2.9%	3,524€/m2	2,194€/m2	2,094€/m2
Lille	4,025€/m2	1.5%	1.5%	3,769€/m2	4,044€/m2	3,929€/m2
Limoges	1,704€/m2	0.8%	0.1%	2,552€/m2	1,710€/m2	1,520€/m2
Lyon	4,959€/m2	0.4%	0.6%	5,799€/m2	4,924€/m2	4,675€/m2
Marseille	3,880€/m2	0.6%	1.5%	4,713€/m2	3,745€/m2	3,466€/m2
Metz	2,625€/m2	1.8%	2.8%	3,721€/m2	2,577€/m2	2,341€/m2
Montpellier	3,860€/m2	0.5%	0.8%	4,567€/m2	3,638€/m2	3,703€/m2
Montreuil	6,268€/m2	-0.6%	-1.4%	6,429€/m2	6,277€/m2	6,171€/m2
Mulhouse	1,792€/m2	3.1%	4.1%	3,127€/m2	1,751€/m2	1,516€/m2
Nancy	2,544€/m2	0.1%	0.5%	3,197€/m2	2,549€/m2	2,359€/m2
Nantes	3,788€/m2	-0.4%	0.1%	4,218€/m2	3,759€/m2	3,696€/m2
Nice	6,111€/m2	1.9%	2.1%	6,885€/m2	6,036€/m2	5,876€/m2
Nîmes	2,591€/m2	0.5%	0.7%	3,446€/m2	2,442€/m2	2,165€/m2
Orléans	2,952€/m2	0.6%	1.3%	3,319€/m2	2,932€/m2	3,008€/m2
Paris	11,126€/m2	0.9%	2.3%	12,188€/m2	11,212€/m2	10,821€/m2
Perpignan	1,945€/m2	0.5%	0.2%	2,566€/m2	1,866€/m2	1,645€/m2
Reims	3,060€/m2	0.6%	2.2%	3,737€/m2	3,047€/m2	2,979€/m2
Rennes	4,162€/m2	0.1%	0.5%	4,781€/m2	4,077€/m2	4,332€/m2
Rouen	2,907€/m2	0.6%	0.3%	3,360€/m2	2,870€/m2	3,033€/m2
Saint - Étienne	1,439€/m2	-0.3%	-1.1%	1,997€/m2	1,451€/m2	1,226€/m2
Saint-Denis	4,122€/m2	-1.3%	-3.1%	5,111€/m2	4,003€/m2	3,850€/m2
Strasbourg	4,053€/m2	-0.9%	0.8%	4,514€/m2	4,008€/m2	4,056€/m2
Toulon	3,273€/m2	1.9%	2.7%	4,445€/m2	3,139€/m2	3,130€/m2
Toulouse	3,732€/m2	2.0%	3.1%	4,175€/m2	3,675€/m2	3,743€/m2
Tours	3,241€/m2	0.5%	0.8%	3,682€/m2	3,225€/m2	3,098€/m2
Villeurbanne	3,963€/m2	1.2%	1.7%	4,990€/m2	3,893€/m2	3,719€/m2
<b>Villes &gt;100k Habitants (hors Paris)</b>	<b>3,901€/m2</b>	<b>0.5%</b>	<b>-1.0%</b>	<b>4,766€/m2</b>	<b>3,818€/m2</b>	<b>3,798€/m2</b>
<b>Poids de Paris dans l'échantillon</b>	<b>68%</b>			<b>5%</b>	<b>17%</b>	<b>46%</b>

### Un écart de prix stable entre logements économes et les habitations vertes dans les grandes villes

Au deuxième trimestre 2025, les prix dans ces grandes villes ont progressé en moyenne de 0,6 %, tous DPE confondus. Les logements les moins performants sur le plan énergétique (classés DPE F-G) ont quant à eux enregistré une hausse plus marquée, de 1,3 %, tout en restant, hors Paris, en moyenne 20 % moins chers que les biens les mieux notés (A-B).

On constate ainsi que le Diagnostic de Performance Énergétique demeure un critère déterminant pour la valorisation des biens, avec un écart de prix moyen national de :

- 15,8 % entre un bien F-G et un bien A-B (soit 595 €/m<sup>2</sup>)
- 7,3 % entre un bien F-G et un bien C-D-E (soit 251 €/m<sup>2</sup>)

**Sur le premier semestre 2025 les écarts avec la valeur verte (excluant Paris) sont restés constants :**

- **Appartements : DPE F-G vs. A-B : -18% (Paris -11%)**
- **Maisons : DPE F-G vs. A-B : -35%**

**Le classement des prix des passoires thermiques reste stable depuis fin 2023 en prix attendu (frais d'agence inclus) :**

- **Top 3 :** Paris (10 821€), Boulogne Billancourt (8 838€) et Montreuil (6 171€)
- **Low 3 :** St-Etienne (1 226€), Mulhouse (1 516€) et Limoges (1 520€)

*« L'instabilité réglementaire autour de la performance énergétique est un facteur majeur de risque compte tenu du poids du DPE dans la détermination du prix. Près de 20 % des logements classés passoires thermiques pourraient obtenir un quitus réglementaire sans amélioration effective de leur performance énergétique. Les 3,4 millions de passoires restantes risquent de subir une décote encore plus marquée, surtout si les rénovations d'ampleur ne bénéficient pas d'un programme de soutien pérenne comme MaPrimeRenov'. »* explique Mihai Gavriloiu.

**Une hausse des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) qui influe sur les prix**

Adoptée par la majorité des collectivités dans le but d'augmenter leurs recettes fiscales, la hausse des DMTO de 4,5 % à 5,0 % est entrée en vigueur progressivement à partir du 1er avril 2025. Cette mesure se traduit par un surcoût direct de 0,5 % sur le prix d'acquisition des biens immobiliers, soit, à titre d'exemple, 2 500€ supplémentaires pour un logement vendu 500 000€.

À la fin juin 2025, seuls 11 départements n'avaient pas encore appliqué cette augmentation. Les effets de cette évolution sur les prix du marché devraient commencer à se manifester au cours du deuxième semestre 2025.

Retrouvez tous les chiffres de [La Vigie](#).

\*\*\*\*\*

## Méthodologie :

Échantillon sur la période allant du 1er avril au 30 juin 2025.

- Données revues :
  - 1 153 572 propriétés uniques en France métropolitaine et Corse dont 181 514 dans les villes de plus de 100 000 habitants
  - Données collectées par Casafari à partir sources publiquement disponibles sur Internet et des annonces diffusées sur le portail GoFlint
- Estimations de prix frais d'agence inclus ("FAI") mais hors droits d'enregistrement et hors marge de négociation potentielle sur la base du "prix médian" analysé à partir des derniers prix publiés avant dépublication des annonces.
- Les données relatives à l'éco-rénovation des biens, notamment les estimations de perte de surface par type de bien et coûts des travaux de rénovation énergétique par des artisans RGE, sont alimentées par les bases de données propriétaires de Casam établies sur plus de 43 000 chantiers ainsi que des estimations d'entreprises tierces analysées par Casam pour les coûts des matériaux.
- Les calculs de **plus-value potentielle (« PVP »)** sont établis selon les hypothèses suivantes afin de ne pas dépendre de facteurs exogènes (comme des obligations d'obtention d'autorisations administratives ou des accords de copropriétés) :
  - Isolation par l'intérieur avec perte de surface effective dans chaque scénario entre 6,5 et 8,0% en moyenne selon les tailles des biens
  - Coûts des travaux transitifs (DPE G vers F + F vers E + E vers D + D vers C) et avec des ajustements de prix par départements vs. une moyenne nationale de 100
  - Exclusion des travaux purement décoratifs en dehors de la peinture
  - DPE cible post-rénovation de niveau C
  - Indice de confiance minimum de 3/4 pour les échantillons La Vigie retenus
  - La PVP exclut les effets positifs potentiels tels que les aides publiques, les économies d'énergie potentielles ou un revenu locatif ultérieur

- Les partenaires de GoFlint dans la production de La Vigie sont Casafari, Casam et Concrete AM.

### **À propos de GoFlint**

GoFlint est la première plateforme immobilière 100 % dédiée aux professionnels et engagée dans une démarche écoresponsable.

Elle diffuse plus de 650 000 annonces et propose des services uniques construits autour de l'intelligence artificielle : La Vigie, qui analyse les prix selon la note DPE, et Flint-E, première recherche immobilière en langage naturel accessible directement sur WhatsApp.

Sa mission : simplifier et enrichir le travail des professionnels en réunissant, sur une seule interface, annonces, outils innovants et partenaires de confiance dans des domaines clés : rénovation, courtage en crédit, déménagement, bricolage...

GoFlint, c'est déjà 1 professionnel sur 3 en France qui bénéficie d'une plateforme alliant immobilier, numérique et impact positif sur l'environnement. Chaque utilisation contribue à la protection de la biodiversité et à la lutte contre le changement climatique.

Accélérée par Cap Digital et soutenue par Bpifrance dans le cadre de France 2030, GoFlint est membre de la French Tech, French Proptech, Trampoline et Planet Tech'Care.