

SeLoger |  **Meilleurs Agents**

Baromètre national des prix de l'immobilier.

N°177 | Mai 2025

Un début de printemps timide



Prix moyen au m²

France

3 078€/m²

 **+0,1%**

Paris

9 468€/m²

 **+0,2%**

Variation des IPI sur le mois d'avril
Prix au 1^{er} mai 2025

Évolution des prix
sur le mois d'avril

 **Toulouse +0,9%**

 **Nantes -1,0%**

Un retour des beaux jours sans éclat ■

Le regain d'activité saisonnier qui touche traditionnellement le marché immobilier à cette période, tarde cette année. En effet, la situation semble se figer sans véritable signe d'amélioration. Certes, les prix poursuivent leur dynamique haussière au niveau national (+0,1%) mais, **pour la première fois depuis plus d'un an, le rythme de reprise tend à stagner par rapport à la même période de l'année passée. À titre de comparaison, avril 2024 avait vu les prix grimper de +0,3%**. Et, aucun segment du marché n'a échappé à ce phénomène. Ainsi, au cours du mois écoulé, les villes du Top 10 et celles du Top 50 ont connu une phase de stabilisation (+0%) alors qu'elles avaient progressé de +0,1% en avril l'année dernière. Il en va de même pour Paris (+0,2% contre +0,3% en 2024) ou encore les zones rurales (+0,4% contre +0,9%). **Ce calme printanier inhabituel n'a pour autant rien d'inquiétant à ce stade.** Car, il s'avère somme toute assez logique au regard de l'évolution des taux d'emprunts dont la légère remontée peut expliquer un mouvement temporaire d'attente de la part des porteurs de projet en ce mois d'avril. Pour rappel, **les taux en mars étaient de 3,1%* en moyenne sur 20 ans contre 3,20% actuellement, éloignant de fait un peu plus la perspective d'un taux moyen à 3% en juillet.** Or, les derniers indicateurs économiques laissant à penser que les taux devraient se maintenir autour de ce niveau au moins jusqu'à l'été, nombre d'acheteurs pourraient être enclins à ne pas repousser plus longtemps leur projet. Si la baisse de 0,25 point des taux directeurs annoncée par la BCE



ne compense pas totalement la récente hausse des taux longs de l'État, liée aux tensions et incertitudes géopolitiques**, elle instaure toutefois un statu quo sur les taux. Et ce, encore plus alors que les OAT 10 ans*** sont progressivement en train de se stabiliser.

* Source : Pretto

** Aux annonces commerciales américaines et à l'augmentation prévue des dépenses militaires en Europe

*** Banque de France

Des ventes plus rapides, influencées par un effet saisonnier ■

Si avril ne s'est pas révélé aussi dynamique qu'espéré pour le marché immobilier, certains signaux témoignent néanmoins d'une reprise saisonnière de l'activité avec notamment un rééquilibrage de l'offre et de la demande. En témoigne le raccourcissement des délais de vente dans le top 11 depuis le début de l'année. **Ils ont ainsi reculé d'une semaine en moyenne, gagnant même, dans certaines de ces communes, plus de dix jours (10 jours à Lille, 12 jours à Nantes et 15 jours à Montpellier sur les trois derniers mois). Et comme chaque année à cette période, ce phénomène tend même à s'accélérer avec le retour du printemps. En l'espace d'un mois, c'est en moyenne 4 jours de moins qui sont en effet nécessaires pour qu'un bien trouve preneur dans les principales métropoles françaises (-5 jours à Lyon, -4 jours à Paris, -2 jours à Marseille et Toulouse).** Même Nice qui va habituellement à l'inverse de ses homologues du Top 11 est concernée par cette diminution des délais de vente (-4 jours en un mois et -8 jours en trois mois). De manière générale, il faut tout de

même compter deux mois et demi environ pour qu'un logement change de main dans l'ensemble de ces communes. **Exemple, 72 jours à Lille et Toulouse, 74 jours à Marseille ou encore 75 jours à Montpellier. C'est à Paris que les transactions sont les plus rapides (68 jours) et à Bordeaux, les plus longues (86 jours).**

Côté prix, en revanche, l'heure est toujours à l'hétérogénéité entre les villes du Top 11. Lille mis à part dont les tarifs n'ont pas bougé au cours des trente derniers jours, la moitié d'entre elles sont orientées à la hausse et l'autre moitié, à la baisse. Cinq villes ont vu leurs prix grimper, à savoir Toulouse (+0,9%), Marseille (+0,5%), Montpellier (+0,4%) et Paris (+0,2%). Bordeaux (+0,6%) continue d'être l'élève modèle de ce top 11, avec des prix en hausse depuis un an, après avoir beaucoup baissé (-13% au creux de la baisse) suite à la hausse des taux. En revanche, les prix ont diminué à Nantes (-1%), Strasbourg (-0,6%) et Lyon (-0,4%). C'est également le cas à Nice (-0,8%).



L'Île-de-France : Une reprise à deux vitesses ■

Portée par Paris, c'est toute l'Île-de-France qui retrouve des couleurs depuis le début de l'année. **La petite comme la grande couronne ont en effet enregistré des augmentations de prix de +0,9 % et +0,8 % en l'espace de quatre mois.** Cet effet est graduel, puisque plus on se rapproche de Paris, plus les prix ont baissé, et il en va de même pour la reprise du marché, avec des hausses plus marquées à mesure qu'on s'en approche.

Depuis le début de l'année 2025, tous les départements affichent une tendance positive, avec des signes de reprise marqués sur l'ensemble du territoire (+1,2% pour le Val-de-Marne, +1% pour Val-d'Oise, +0,9% pour les Hauts-de-Seine et l'Essonne, +0,7% pour la Seine-Saint-Denis et +0,6% la Seine-et-Marne ainsi que les Yvelines). **Cette reprise du marché, entamée depuis février 2024, touche cependant davantage les départements de l'Est parisien que ceux de l'Ouest dont le prix au m² est traditionnellement plus élevé.** Concrètement, depuis cette date, le Val-de-Marne et la Seine-et-Marne ont observé des hausses tarifaires de +2,3% et +1,8% pour les appartements et les maisons confondus tandis que les Hauts-de-Seine et les Yvelines – respectivement les départements les plus chers de la petite et grande couronne de Paris – ont continué à subir une pression baissière (-0,3% et -0,8%).

Autre particularité de ce regain de dynamisme du marché: il est moins marqué pour les maisons que pour les appartements. Et ce, dans l'ensemble de l'Île-de-France. Si ces deux types de biens (appartement et maison) ont connu une évolution quasi similaire entre

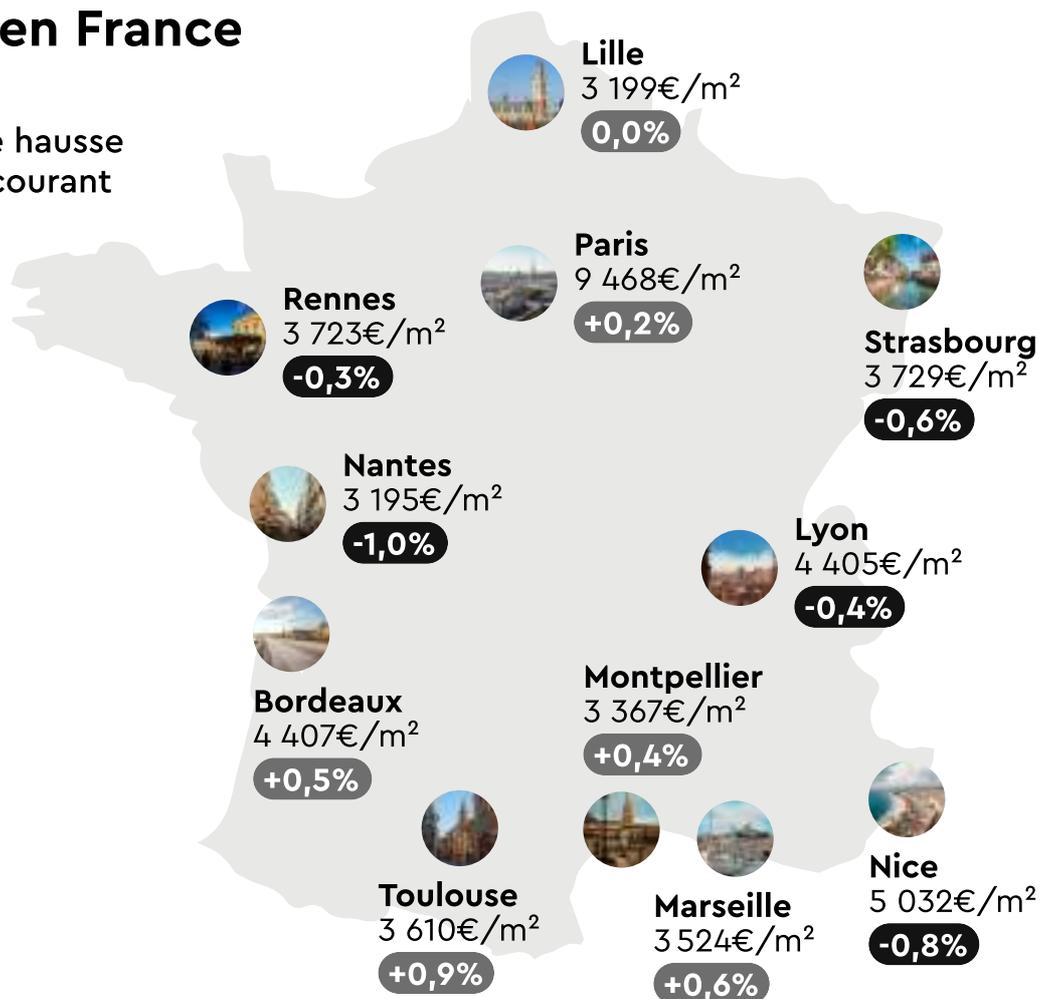
juin 2022 et février 2024 avec un recul de leurs prix de l'ordre de -10%, la tendance est différente depuis que les taux de crédit immobilier sont repartis à la baisse il y a maintenant quatorze mois. Alors que les tarifs des appartements ont augmenté entre avril 2024 et avril 2025 (+1%), ceux des maisons sont, quant à eux, restés en territoire négatif (-1,6%). Parmi les explications de cette situation, on note que la tendance haussière qui caractérise Paris et la petite couronne depuis février 2024 pousse les prix des appartements à la hausse en Île-de-France. En revanche, les maisons, qui avaient fortement augmenté après la période du COVID, mettent plus de temps à s'ajuster au marché. **Mais attention à ne pas en tirer de conclusions trop hâtives quant à l'absence de reprise du marché des maisons en petite comme grande couronne.** À titre de comparaison, sur la même période 2023-2024, les prix franciliens avaient chuté de -6 %. Aujourd'hui, avec une baisse de -1,6 %, il convient de nuancer la reprise, tout en saluant l'amélioration de la situation, puisque l'écart de diminution est de 4,4 points.



Évolution des prix immobiliers en France

Toulouse en nette hausse et Nice à contre-courant

Prix des appartements au m² au 1^{er} mai 2025. Variation des IPI sur le mois d'avril 2025.



Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Un printemps qui tarde à venir

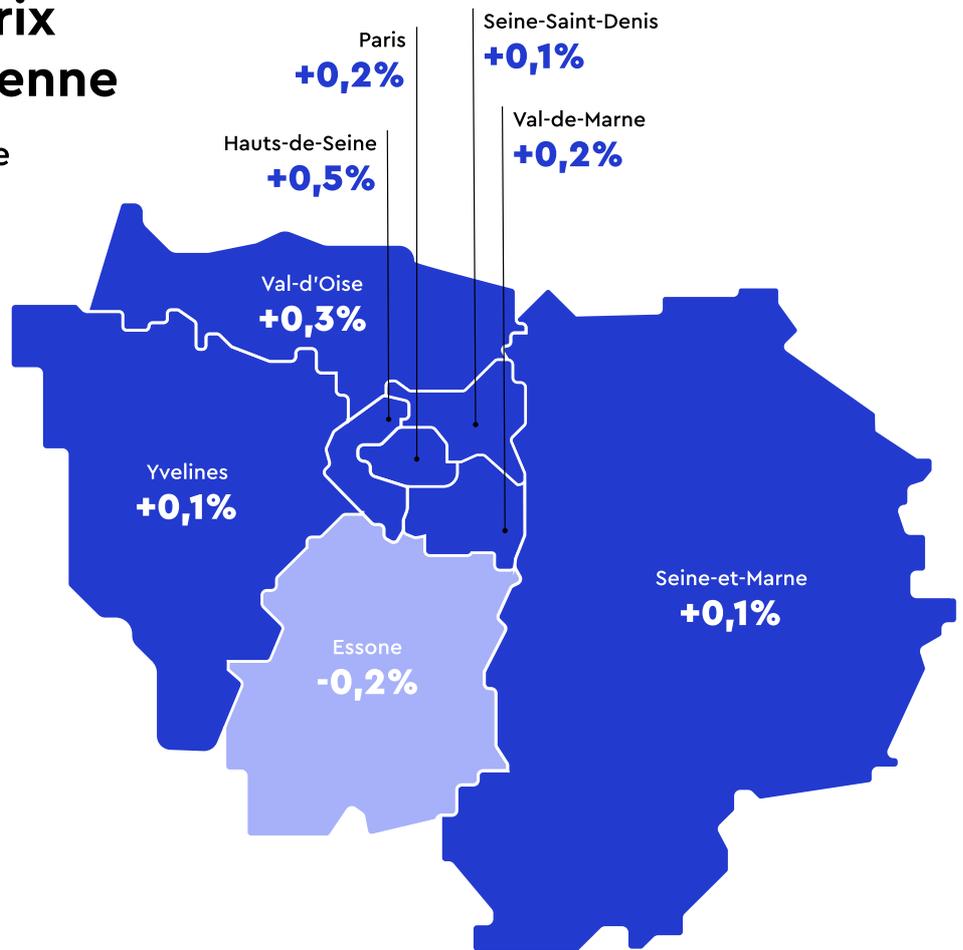
	10 ans	5 ans	Depuis 1 ^{er} janv. 2025	1 mois	Indice en points
● Paris	19,6%	-11,0%	1,0%	0,2%	148,79
● Top 10 grandes villes	36,0%	5,7%	-0,1%	0,0%	140,61
● Top 50 grandes villes	31,7%	9,7%	0,3%	0,0%	127,56
● Zones rurales	32,1%	23,8%	1,4%	0,4%	113,41
● France	25,1%	10,9%	0,5%	0,1%	121,64

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

Évolution des prix en région parisienne

L'Île-de-France presque totalement gagnée par la hausse des prix

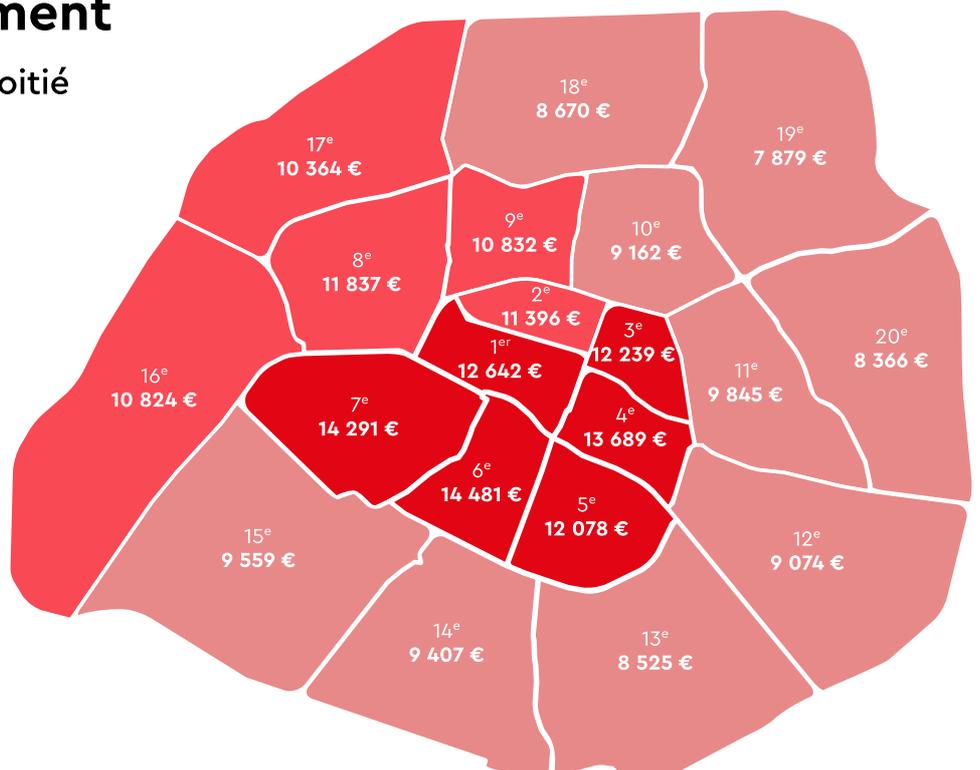
- Hausse des prix
- Stagnation des prix
- Baisse des prix



Prix parisiens par arrondissement

Toujours près de la moitié des arrondissements sous les 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.



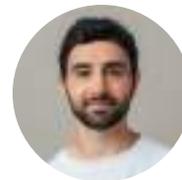
Dr. Barbara Castillo Rico
Directrice des études
économiques



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