

SeLoger |  **Meilleurs Agents**

Baromètre national des prix de l'immobilier

N°179 | Juillet 2025

Un premier semestre 2025 contrasté



Prix moyen au m²

France

3 108€/m²

 **+0,2%**

Paris

9 502€/m²

 **+0,1%**

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

Évolution des prix
sur le mois de juin



Marseille +0,8%



Lyon -0,5%

Un marché atone...

A première vue, le marché immobilier a traversé les six premiers mois de l'année dans le calme. Depuis janvier, les prix ont peu évolué au niveau national (+1%). En comparaison avec les performances du premier semestre 2024 (+1,8%), et sachant que seulement 65 départements ont vu leurs prix progresser contre 84 l'année précédente, ce manque de dynamisme a de quoi surprendre, d'autant que les taux de crédit ont diminué entre-temps.

L'année avait pourtant bien commencé : au 1^{er} trimestre 2025, la quasi-totalité des segments du marché ont connu des variations supérieures aux deux dernières années, à la même période. Sur le second trimestre, en revanche, tous les segments (excepté Paris)

ont affiché une variation nettement plus faible que l'année passée (+0% pour le Top 10 contre +1,4% en 2024, +0,2% pour le Top 50 contre +1,5% et +1,1% pour les zones rurales contre +1,8%). Ainsi, ce manque d'entrain du premier semestre 2025 trouve, en partie, sa source au second trimestre, dans l'absence, cette année, du regain sur les prix qui accompagne traditionnellement le retour du printemps pour le marché immobilier.

Sous cette tendance générale à la stabilisation, le marché révèle des évolutions hétérogènes selon les segments. Ainsi, alors que Paris et les zones rurales continuent à progresser, ce n'est pas le cas des villes du Top 10 et de celles du Top 50.



...qui cache des disparités ■

Dans le détail, entre janvier et juin, la capitale a vu ses prix progresser de +1,4% loin des -0,2% de baisse constatée au cours de la même période de 2024. En hausse depuis août, Paris poursuit donc sur sa lancée avec un rythme d'augmentation tarifaire quasi-constant de +0,2% par mois en moyenne. Quant au secteur rural, les +2,4% observés durant les six premiers mois de 2025 apparaissent somme toute assez logiques au regard du statut un peu à part de ce segment du marché depuis la sortie de la crise sanitaire en 2021. Concrètement, c'est l'engouement jamais démenti des porteurs de projets pour ce secteur ainsi que le niveau des prix qui restent accessibles qui expliquent ces variations toujours nettement positives. **A l'opposé, les villes du Top 50 et du Top 10 ont connu, durant cette période, une légère stagnation avec seulement +0,3% de hausse des prix pour le Top 50 et même une légère baisse des prix pour le Top 10 (-0,3%).** Ce qui constitue pour les dix plus grandes métropoles de l'Hexagone le pire premier semestre qu'elles ont enregistré depuis onze ans, celui de 2023 mis à part. Et même si l'année 2023 représentait le creux du cycle baissier amorcé en 2022, la baisse constatée alors ne dépassait pas -0,5 %, un niveau proche de celui enregistré cette année.



Même si le marché est resté plutôt atone depuis le début de l'année, le pouvoir d'achat immobilier s'est lui amélioré. En effet, à un an, grâce à une dynamique de prix relativement faible et à la baisse des taux d'intérêt, le pouvoir d'achat des Français a progressé. Les villes des Top 10 et Top 50 ont gagné en moyenne 2m² de pouvoir d'achat, avec des disparités marquées selon les régions. Nantes, par exemple, se distingue avec une baisse des prix de -1,3%, permettant un gain de +4 m², ce qui fait passer la superficie accessible de 57 m² à 61 m². **Même à Montpellier, où les prix ont pourtant augmenté de +2,2%, la baisse des taux sur la période a permis de maintenir un pouvoir d'achat stable à 44m².** Cependant, l'amélioration du pouvoir d'achat n'a pas suffi à inciter les acquéreurs à franchir le pas ce printemps, toujours freiné par un contexte macro-économique et financier incertain.

* disposant d'un revenu médian alloué à hauteur de 33% au remboursement d'un crédit sur 20 ans

Un contexte inédit qui brouille la lisibilité du marché ■

Cette disparité de situation entre les différentes communes du territoire reflète le moment particulier que vit le marché immobilier. **Le caractère inédit des conditions macroéconomiques actuelles ainsi que l'instabilité sur le plan international rendent en effet l'évolution des taux de crédit difficilement prédictible, complexifiant par là-même la capacité des ménages à se projeter dans un achat immobilier. Alors même qu'il y a quelques mois encore tout donnait à penser que les taux s'afficheraient à 3% en moyenne cet été, ils sont au contraire repartis en sens inverse pour atteindre désormais les 3,35%, +0,15 points de pourcentage de plus qu'il y a encore 3 mois.** Ce premier semestre dresse ainsi un constat mitigé, loin des résultats espérés. Et ce brouillard semble loin d'être en passe de s'éclaircir tant les signaux donnés à l'heure actuelle par les indicateurs économiques apparaissent contradictoires. Les taux longs d'emprunt de l'Etat (OAT 10 ans) continuent en effet à progresser de manière significative. **De 2,8% en décembre dernier, ils sont passés aujourd'hui à 3,2%. Soit, une hausse de 0,4 point de pourcentage en à peine six mois.** De son côté, la Banque Centrale Européenne poursuit son assouplissement de sa politique monétaire en annonçant, début juin, une nouvelle baisse de ses taux directeurs de 0,25 points. Une décision qui, tout en étant positive pour le marché, peine à combler la remontée de l'OAT.

Bilan : en considérant que l'élan baissier connu par les taux en 2024 ne devrait pas se prolonger, l'attitude de la BCE pourrait malgré tout suffire à maintenir un certain statut qui en matière de taux d'emprunt,

si toutefois les tensions géopolitiques actuelles n'interfèrent pas plus dans la situation macroéconomique globale.

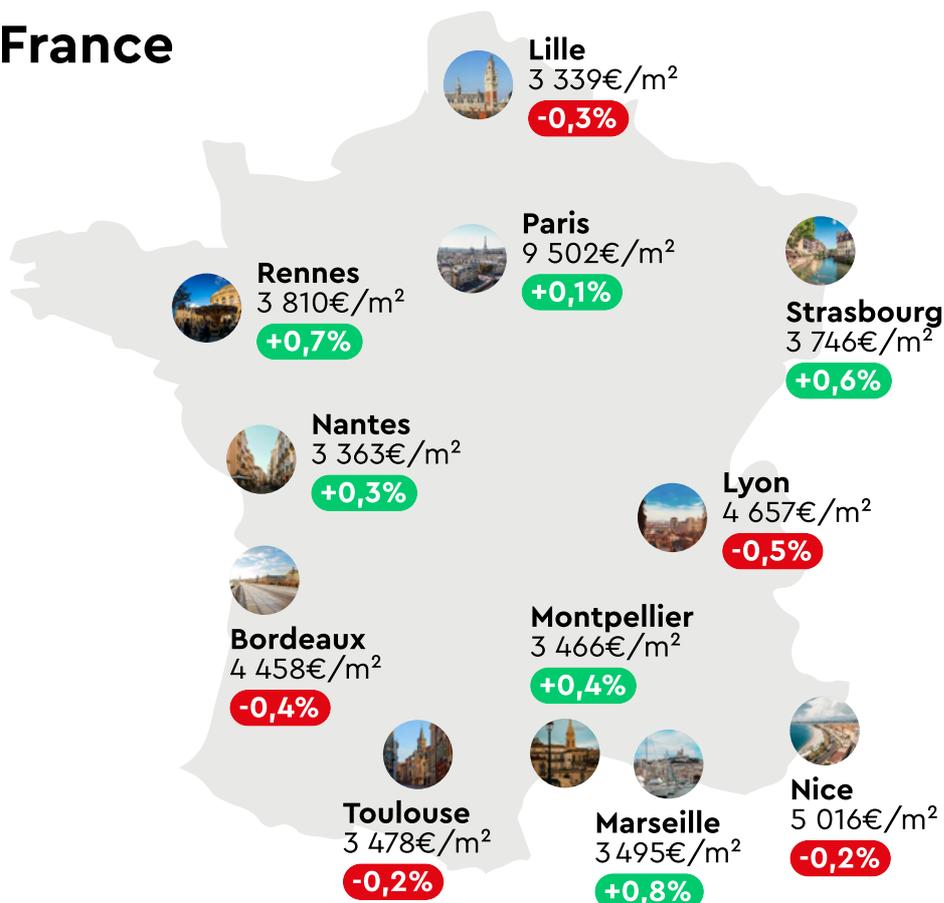
Et même si les conditions de crédits venaient à se stabiliser dans les mois à venir, cela suffirait-il pour que les ménages puissent se projeter à nouveau dans un achat immobilier et permettre ainsi au marché de retrouver un certain dynamisme au cours du second semestre ? Là-encore, difficile à dire au regard des instabilités qui pèsent également sur l'immobilier au niveau national.



Évolution des prix immobiliers en France

Une disparité régionale qui se poursuit

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



Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Une hausse très légère

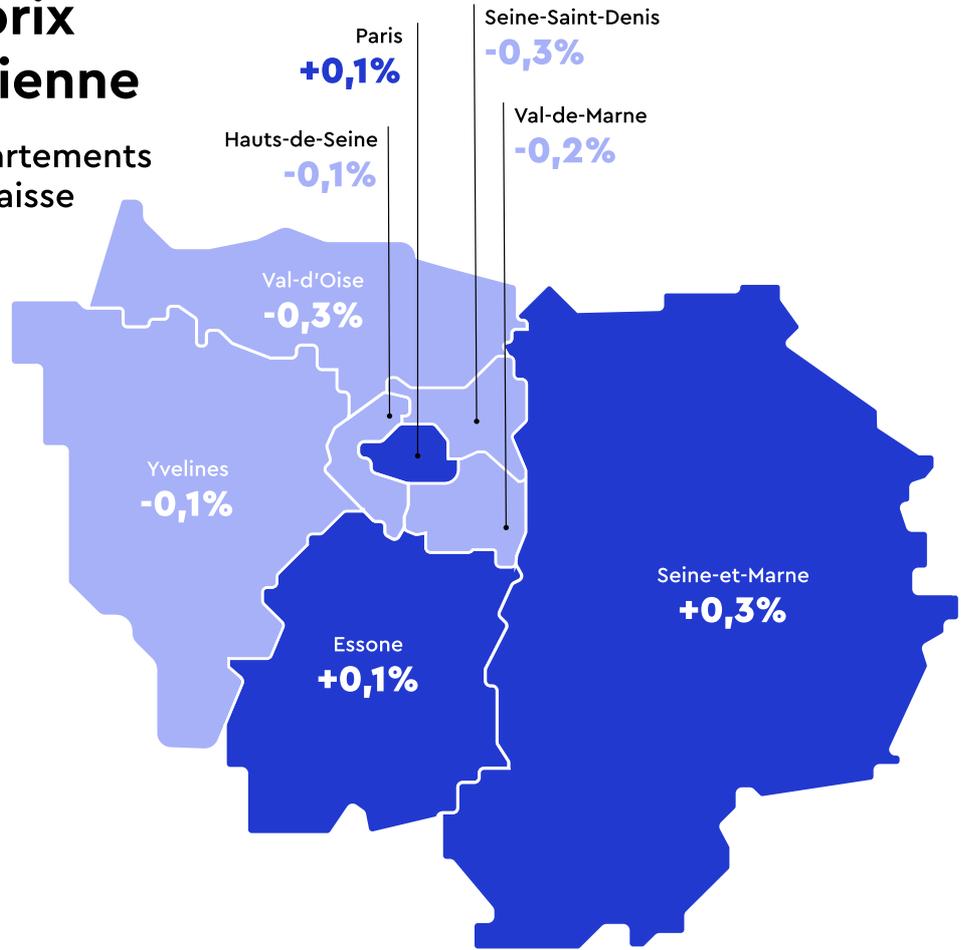
	10 ans	5 ans	Depuis 1 ^{er} janv. 2025	1 mois	Indice en points
● Paris	19,3%	-11,5%	1,4%	0,1%	150,09
● Top 10 grandes villes	37,9%	5,3%	-0,1%	0,1%	142,58
● Top 50 grandes villes	34,7%	10,1%	0,4%	0,1%	130,19
● Zones rurales	29,5%	20,5%	2,4%	0,2%	110,91
● France	27,1%	11,0%	1,0%	0,2%	123,59

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

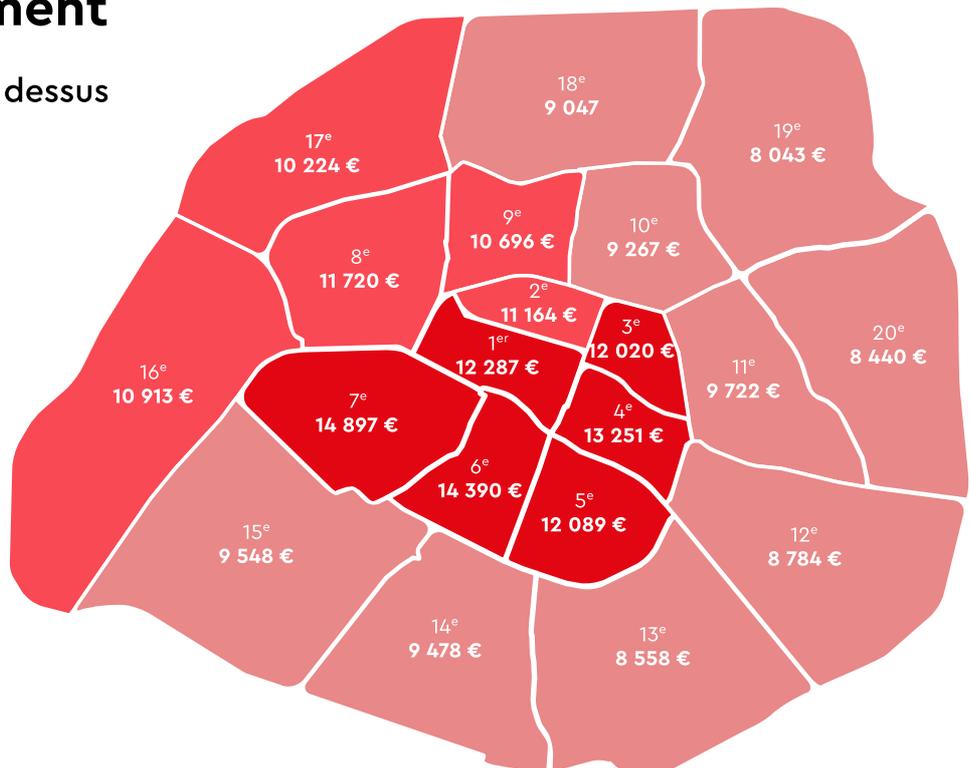
- Hausse des prix
- Stagnation des prix
- Baisse des prix



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.

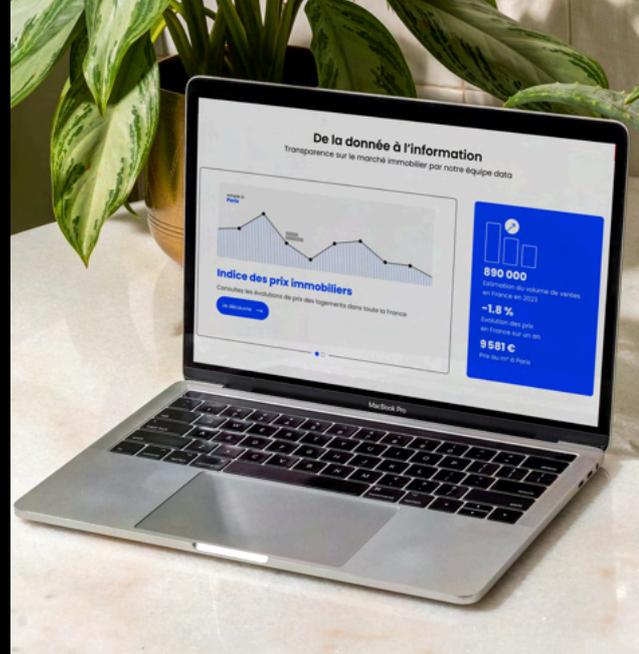
Meilleurs Agents

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