

## Acheter ou vendre son logement en 2025 : les prévisions des professionnels

La baisse des prix et celle des taux font rebondir le marché immobilier. Les transactions repartent, mais la reprise reste fragile. Les conseils des experts.



Rue de Miromesnil (Paris 8 e ), appartement de 350 m<sup>2</sup> et 4,20 m de hauteur sous plafond, commercialisé à 14,5 millions d'euros (John Taylor).

Plus qu'hier, moins que demain ? Publié à la mi-mai, l'Observatoire BPCE pronostique 959 000 transactions immobilières cette année (+ 3,3 % en un an), dont 815 000 ventes dans l'ancien. Si la reprise est timide mais manifeste, sa vigueur est toutefois bridée par le contexte géopolitique et économique actuel, nourrissant l'incertitude de bon nombre de nos compatriotes inquiets de passer à l'action. « *La correction généralisée des prix, corrélée à trois baisses de taux successives, a redonné de l'air au marché. Stock, tarifs, crédits... Toutes les planètes sont alignées, et cela fait longtemps que l'écosystème immobilier n'a pas été aussi équilibré* », rassure Charles Marinakis, président du réseau d'agences Century 21 [France](#).



**Charles Marinakis**, président du réseau d'agences Century 21 France : « Cela fait longtemps que l'écosystème immobilier n'a pas été aussi équilibré. »

À la faveur d'un choix mieux garni et de vendeurs plus enclins qu'auparavant aux négociations, certains se positionnent dans les starting-blocks. « *Nous avons connu des records d'audience en mars : 19,5 millions de visites, du jamais-vu !* », chiffre David Benbassat, président de la plateforme d'annonces Bien'ici. « *C'est logique, les candidats ayant patienté pendant un an et demi, peinant à se loger plus grand ou mieux du côté d'un marché locatif en extrême tension* », observe Michel Le Bras, aux commandes du réseau d'agents mandataires Propriétés privées. « *Dans les grandes villes étudiantes, la raréfaction des studios et des T1 renforce la compétition, accentuant l'effet d'exclusion de ceux qui n'ont ni réseau ni garanties solides* », souligne Bertille Marchal, porte-parole de Gens de confiance.

**L'ancien au point bas**

Transactions de logement anciens (cumul sur 12 mois), en milliers\*

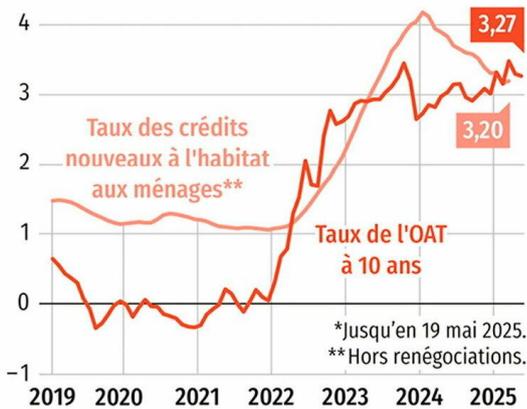


Infographie : Vanessa Gouge.  
Source : IGEDD.



**Crédits moins coûteux**

Taux d'intérêt des nouveaux crédits immobiliers et OAT, en %\*

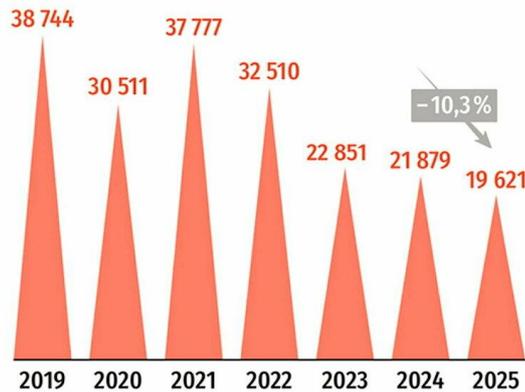


Infographie : Vanessa Gouge.  
Sources : Banque de France, Investing.com.



### Plongeon du neuf

Évolution du nombre de ventes de logements neufs (au 1<sup>er</sup> trimestre)

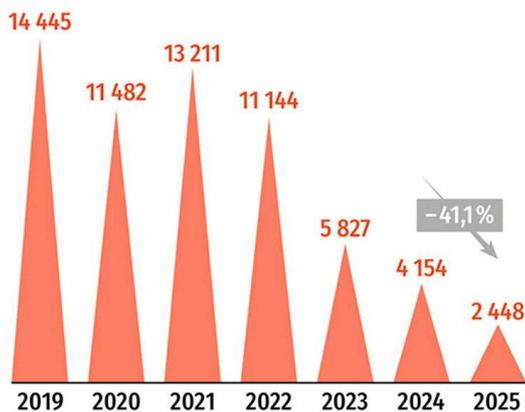


Infographie : Vanessa Gouge.  
Source : FPI France.

**P**

### Investissement locatif en chute

Évolution du nombre de ventes aux investisseurs particuliers (au 1<sup>er</sup> trimestre)



Infographie : Vanessa Gouge.  
Source : FPI France.

**P**

Consciente du phénomène, la ministre du Logement, Valérie Létard, a annoncé, le 13 mai, un programme de 5 milliards d'euros pour financer 75 000 places d'ici à 2030. Pour l'heure, le loyer médian mensuel étudiant coûte 453 euros contre 383 euros en 2016, selon *L'Étudiant*. La récente étude de ce magazine pointe l'insuffisance de l'offre du parc du Crous, qui n'héberge que 6 % des 2,7 millions de prétendants.



**Quais de Saône.** Les prix de l'immobilier lyonnais se sont stabilisés.

© Stephane AUDRAS/REA

Si l'intention d'achat reste très élevée, on constate néanmoins un goulot d'étranglement dans la concrétisation des projets. Olivier Colcombet (Optimhome)

La réouverture de l'octroi du crédit bancaire profite cependant aux primo-accédants qui réactivent leurs projets, ciblant plus particulièrement le milieu rural ou les zones situées en périphérie des grandes agglomérations. « Ils visent en priorité la proximité des dessertes de transports en commun et scrutent à la loupe la qualité des établissements scolaires. Si l'intention d'achat reste très élevée, on constate néanmoins un goulot d'étranglement dans la concrétisation des projets », indique Olivier Colcombet, président du réseau Optimhome.



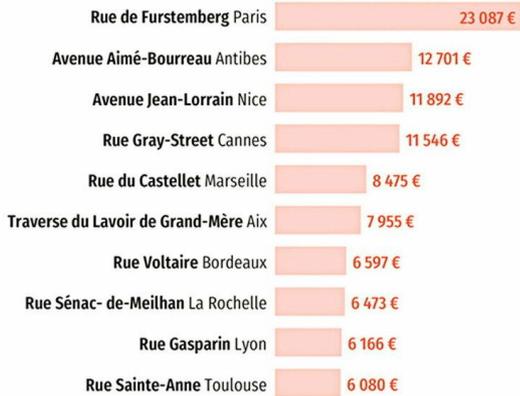
**Frank Sylvaire**, patron du groupe Sotheby's Paris Ouest : « Les offres au prix sont peu courantes. »

© Benedite Topuz

*« Dans le segment premium, ça se débloque depuis avril, mais ce n'est pas encore fou-fou. Alors que les biens avec défauts ne suscitent pas d'intérêt, beaucoup de vendeurs restent assez gourmands, en tout cas en début de commercialisation de leur bien », note Julien Haussy, patron d'Espaces atypiques. « Dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, les acquéreurs ne se positionnent que sur des biens aux prix réévalués à la baisse, se concentrant surtout sur les belles adresses », note Benoît Bert chez Consultants immobilier La Motte-Picquet-Grenelle. « Les offres au prix sont peu courantes, confirme Frank Sylvaire, patron du groupe Sotheby's Paris Ouest. Les acquéreurs qui savent ce qu'ils veulent sont prêts à aller jusqu'au bout de leur décision. Mais, au moindre grain de sable dans la transaction, ils n'hésitent plus à se retirer de la vente. »*

**Top 10 des rues les plus chères dans les grandes métropoles**

Prix en €/m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> mars 2025

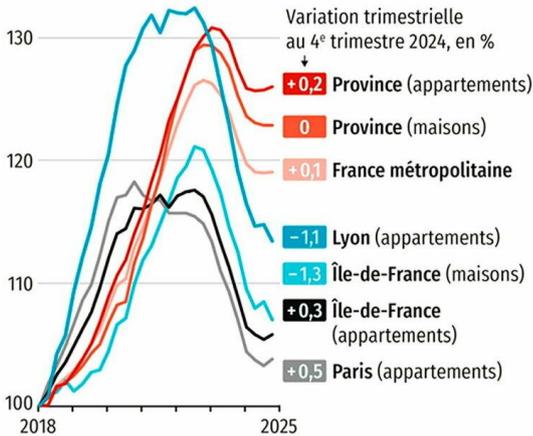


Infographie : Vanessa Gouge.  
Source : Se Loger.



**Fortunes diverses dans l'ancien**

Prix immobiliers, base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2018



Infographie : Vanessa Gouge.  
Sources : BPCE, Insee.



**La situation de plus en plus critique sur le marché des logements neufs**

Sur le marché des logements neufs, dans le collectif et l'habitat individuel, c'est la soupe à la grimace face à une

situation de plus en plus critique. Car la fin, sine die, du dispositif de défiscalisation Pinel a sabré la moitié du marché de la promotion. « *Les gens n'arrivent plus à se loger, à se chauffer. Il faut considérer l'investisseur particulier [aujourd'hui surfiscalisé, NDLR] comme un agent économique qui fait une action citoyenne. Parce que, si on ne relance pas ce secteur-là, on va dans le mur, et on aura beaucoup de monde sans logement ou dans une habitation avec un état de délabrement épouvantable* », confiait le sénateur lillois Marc-Philippe Daubresse au micro de Radio Immo .

L'élargissement du prêt à taux zéro activé depuis avril sur tout le territoire devrait un peu relancer la machine, mais il ne pourra en aucun cas renverser la vapeur et faire pencher la balance dans l'autre sens. « *L'explosion des coûts de construction s'est invitée parmi les critères multifactoriels de la crise du neuf, l'une des pires que nous ayons connues et qui concerne à la fois l'offre et la demande* », déplore Thierry Laroue- Pont, président du directoire de BNP Paribas Real Estate. À force de crier au loup, les promoteurs seront-ils un jour entendus ? Rien n'est moins sûr, au moment où les autorisations de permis de construire et les mises en chantier se sont réduites comme peau de chagrin. Ce qui ne devrait guère changer, avec la poursuite du blocage de toute conquête des sols, bannie par la politique de zéro artificialisation nette (ZAN). Et des maires qui, il y a fort à parier, ne feront pas preuve d'audace constructive supplémentaire à l'approche des scrutins municipaux de l'an prochain.

### Les prix de vente dans 76 villes (1/2)

Prix de vente au mètre carré (en moyenne) signé des appartements anciens au 1<sup>er</sup> juin 2025

Ville	Prix au m <sup>2</sup>	Évol. sur 1 an	Ville	Prix au m <sup>2</sup>	Évol. sur 1 an
Aix-en-Provence	5 354 €	-3,6 %	Champigny-sur-M.	3 767 €	-3,1 %
Amiens	2 555 €	-1,2 %	Cherbourg	2 210 €	-2,2 %
Angers	3 203 €	0,3 %	Clermont-Ferrand	2 139 €	0,6 %
Antibes	6 015 €	0,8 %	Colmar	2 418 €	-2,2 %
Antony	5 026 €	-0,2 %	Colombes	4 899 €	-5,1 %
Argenteuil	3 255 €	-0,3 %	Courbevoie	6 734 €	1,6 %
Asnières-sur-Seine	6 529 €	2,2 %	Créteil	3 844 €	1,1 %
Aubervilliers	3 802 €	0,6 %	Dijon	2 565 €	0 %
Aulnay-sous-Bois	3 391 €	2,2 %	Drancy	3 410 €	5,5 %
Avignon	2 400 €	0,4 %	Dunkerque	1 943 €	2 %
Besançon	2 480 €	4,7 %	Grenoble	2 679 €	2,3 %
Bordeaux	4 487 €	2,2 %	Issy-les-Moulineaux	7 542 €	-0,2 %
Boulogne-Bill.	8 266 €	1,8 %	La Rochelle	4 701 €	3,8 %
Bourges	1 411 €	-10,4 %	La Seyne-sur-Mer	3 324 €	4,6 %
Brest	2 380 €	4,7 %	Le Havre	1 971 €	2,6 %
Caen	2 884 €	0,8 %	Le Mans	2 041 €	7,5 %
Calais	2 084 €	-2 %	Levallois-Perret	9 023 €	3 %
Cannes	5 952 €	0,2 %	Lille	3 395 €	0,8 %
Cergy	3 028 €	-3 %	Limoges	1 540 €	-1,7 %

Infographie : Vanessa Gouge.  
Source : Meilleurs Agents.



**Les prix de vente dans 76 villes (2/2)**

Prix de vente au mètre carré (en moyenne) signé des appartements anciens au 1<sup>er</sup> juin 2025

Ville	Prix au m <sup>2</sup>	Évol. sur 1 an	Ville	Prix au m <sup>2</sup>	Évol. sur 1 an
Lyon	4 714 €	1,1 %	Reims	2 611 €	2,6 %
Marseille	3 459 €	-1,1 %	Rennes	3 811 €	-1 %
Mérignac	3 901 €	2,2 %	Roubaix	1 981 €	0,2 %
Metz	2 340 €	4,9 %	Rouen	2 473 €	-0,3 %
Montpellier	3 476 €	2,2 %	Rueil-Malmaison	5 732 €	-0,2 %
Montreuil	6 509 €	1 %	Saint-Denis	3 784 €	-5,4 %
Mulhouse	1 333 €	7,3 %	Saint-Étienne	1 179 €	-3,8 %
Nancy	2 411 €	3,4 %	Saint-Nazaire	3 055 €	3,9 %
Nanterre	5 047 €	-4,4 %	Strasbourg	3 718 €	-1,5 %
Nantes	3 319 €	-4,7 %	Toulon	3 155 €	-0,4 %
Neuilly-sur-Seine	10 263 €	-0,1 %	Toulouse	3 488 €	0,1 %
Nice	5 045 €	-0,3 %	Tourcoing	1 968 €	0 %
Noisy-le-Grand	4 124 €	0,2 %	Tours	2 898 €	-3,8 %
Orléans	2 622 €	1,5 %	Troyes	1 826 €	5,2 %
Paris	9 519 €	1,6 %	Valence	2 196 €	1,3 %
Pau	2 108 €	-1,9 %	Vénissieux	2 930 €	4,2 %
Perpignan	1 980 €	2,3 %	Versailles	7 638 €	-0,7 %
Poitiers	2 222 €	3,2 %	Villeneuve-d'Ascq	3 178 €	-0,6 %
Quimper	2 426 €	-0,1 %	Vitry-sur-Seine	4 170 €	0,9 %

Infographie : Vanessa Gouge.  
Source : Meilleurs Agents.



**Île-de-France : les prix de l'immobilier (1/2)**

Prix de vente au mètre carré au 1<sup>er</sup> juin 2025

* Moyenne.	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
<b>Seine-et-Marne*</b>	1 567 €	3 320 €	5 494 €	1 149 €	2 498 €	4 196 €
Fontainebleau	2 668 €	4 880 €	7 388 €	2 919 €	4 835 €	7 613 €
Ozoir-la-Ferrière	3 052 €	4 228 €	5 645 €	2 096 €	3 033 €	4 237 €
Pontault-Combault	2 695 €	3 736 €	5 261 €	2 183 €	3 175 €	4 677 €
<b>Yvelines*</b>	2 164 €	4 553 €	9 085 €	1 970 €	3 835 €	9 487 €
Le Vésinet	4 262 €	5 955 €	8 207 €	5 269 €	8 343 €	12 765 €
Maisons-Laffitte	4 188 €	5 810 €	7 916 €	4 609 €	7 413 €	11 674 €
Versailles	5 096 €	7 638 €	10 514 €	5 644 €	9 048 €	13 971 €
<b>Essonne*</b>	1 536 €	3 049 €	5 383 €	1 687 €	2 906 €	4 998 €
Orsay	3 308 €	4 489 €	6 760 €	2 339 €	3 643 €	5 680 €
Saclay	3 533 €	4 760 €	6 489 €	2 992 €	4 303 €	6 430 €
Verrières-le-Buisson	3 515 €	5 108 €	7 005 €	3 338 €	4 948 €	7 718 €
<b>Hauts-de-Seine*</b>	3 444 €	6 585 €	11 322 €	3 508 €	6 669 €	12 557 €
Boulogne-Billancourt	6 003 €	8 266 €	11 319 €	6 230 €	9 980 €	16 989 €
Issy-les-Moulineaux	5 228 €	7 542 €	9 865 €	4 666 €	8 898 €	15 021 €
Levallois-Perret	6 667 €	9 023 €	11 396 €	5 953 €	9 383 €	13 671 €
Neuilly-sur-Seine	7 565 €	10 263 €	14 386 €	7 810 €	12 638 €	26 356 €
Rueil-Malmaison	3 656 €	5 732 €	7 759 €	4 183 €	6 584 €	10 275 €

Infographie : Vanessa Gouge.  
Source : Meilleurs Agents.



**Île-de-France :  
les prix de l'immobilier (2/2)**

Prix de vente au mètre carré au 1<sup>er</sup> juin 2025

	PRIX DES APPARTEMENTS			PRIX DES MAISONS		
	Minimal	Moyen	Maximal	Minimal	Moyen	Maximal
<b>Seine-Saint-Denis*</b>	<b>1 967 €</b>	<b>4 117 €</b>	<b>8 566 €</b>	<b>2 033 €</b>	<b>3 405 €</b>	<b>6 923 €</b>
Les Lilas	4 934 €	6 812 €	8 810 €	4 043 €	7 055 €	11 157 €
Montreuil	3 453 €	6 509 €	9 425 €	2 708 €	5 492 €	9 829 €
Pantin	3 693 €	6 438 €	8 821 €	3 601 €	5 899 €	9 555 €
<b>Val-de-Marne*</b>	<b>2 540 €</b>	<b>5 104 €</b>	<b>10 481 €</b>	<b>2 514 €</b>	<b>4 779 €</b>	<b>10 546 €</b>
Charenton-le-Pont	5 507 €	8 371 €	10 732 €	6 280 €	10 524 €	15 540 €
Gentilly	4 313 €	5 932 €	8 347 €	3 202 €	5 769 €	9 532 €
Maisons-Alfort	3 806 €	5 605 €	7 487 €	4 014 €	6 646 €	10 462 €
Nogent-sur-Marne	4 050 €	6 362 €	8 575 €	4 566 €	7 650 €	12 225 €
Vincennes	6 497 €	9 101 €	12 102 €	7 009 €	10 885 €	17 085 €
<b>Val-d'Oise*</b>	<b>1 845 €</b>	<b>3 248 €</b>	<b>5 495 €</b>	<b>1 815 €</b>	<b>3 091 €</b>	<b>5 021 €</b>
Enghien-les-Bains	3 531 €	5 017 €	7 452 €	3 577 €	5 528 €	8 383 €
L'Isle-Adam	2 750 €	4 385 €	6 596 €	2 440 €	3 733 €	5 790 €
Montmorency	2 482 €	3 797 €	5 453 €	2 632 €	4 077 €	6 204 €

\* Moyenne.

Infographie : Vanessa Gouge.  
Source : Meilleurs Agents.



L'embellie de la maison neuve



« **Home sweet home** ». Villa du constructeur Mas de Provence.

Après un effondrement sans précédent (139 600 ventes en 2021, 50 800 en 2024), la construction de maisons individuelles retrouve des couleurs : + 17 % de transactions au premier trimestre 2025, d'après Pôle Habitat-FFB. Et c'est bien davantage chez le leader du secteur, Hexaôm, dont les prises de commandes ont bondi de 57,3 % sur la période. Des chiffres propres à booster le moral des professionnels, qui tablent sur environ 80 000 ventes cette année (+ 60 % par rapport à 2024).

Évidemment, la baisse des taux participe à cette amélioration. Mais pas seulement. Les prix se stabilisent après une inflation de 30 % entre 2021 et 2023 (nouvelles règles écologiques de 2022, hausse des prix de l'énergie, guerre en Ukraine). De plus, en raison de la crise de ces dernières années, l'offre de terrains se reconstitue et le prix de ces derniers a reculé de 2 % en 2024, selon les Notaires de France. Principale aide à l'accession à la propriété, le prêt à taux zéro est, depuis avril 2025, rouvert à la maison neuve.

De leur côté, les constructeurs recalibrent leur offre, proposant par exemple des maisons plus petites, conçues pour s'agrandir par la suite. Ils nouent des partenariats avec des banques afin de faciliter le financement des projets. De nombreuses personnes profitent de l'éclaircie actuelle pour engager la pose de la première pierre de leur *home sweet home*. Avec un avantage de poids : la construction d'une maison offre le meilleur rapport qualité-prix du marché lorsqu'il s'agit de loger les familles. Les chiffres du ministère de l'Écologie montrent qu'une maison neuve avec son terrain coûte de 300 000 à 350 000 euros pour une centaine de mètres carrés avec 900 m<sup>2</sup> de terrain, contre environ 500 000 euros pour un appartement neuf de 100 m<sup>2</sup>, sans jardin. À confort et performance équivalents, l'ancien rénové coûte plus cher que le neuf. Sans compter que la maison reste la forme d'habitat préférée des Français, une cote d'amour qui ne peut que soutenir le marché § **Pierre Chevillard**