



Immobilier

Un nouveau statut fiscal à l'étude pour les propriétaires-bailleurs // P. 19

IMMOBILIER

Immobilier ancien : la lente remontée des prix, signe d'une reprise précaire

Les prix ont progressé en juin, dans la continuité des mois précédents, selon les indices SeLoger-MeilleursAgents- « Les Echos ».

Mais ce redémarrage à pas lents traduit la fébrilité qui règne sur un marché marqué par les incertitudes.

Sophie Amsili

Le marché de l'immobilier ancien serait-il cette année un long fleuve tranquille ? A mi-parcours de l'année 2025, les indicateurs pourraient le laisser croire. Les prix ont encore progressé de 0,2 % sur l'ensemble du territoire français au mois de juin, pour s'inscrire en hausse de 1% sur l'ensemble du premier semestre, selon les indices SeLoger-Meilleurs Agents- « Les Echos ».

Mois après mois, la lente remontée des prix se poursuit, dans la continuité du redémarrage du marché en milieu d'année dernière. Le nombre de transactions continue d'augmenter. La Fnaim table sur un total de 945.000 cette année, une hausse de 10 % sur un an. « L'embellie est confirmée. L'année 2025 met un terme à trois années successives

de baisse de volumes et de prix », se réjouit Loïc Cantin, président de la Fnaim. Dans son bilan semestriel, lundi, le réseau Century 21 s'est aussi félicité de la hausse des transactions dans toutes les régions, « une première depuis la création des nouvelles régions en 2015 ». « On sent clairement un regain d'activité sur le semestre », témoigne aussi Julien Haussy, fondateur et président du réseau Espaces Atypiques, qui a enregistré une augmentation de ses ventes de 26 % sur un an.

Des acheteurs « volatils »

La crise serait-elle enfin reléguée à un mauvais souvenir ? Ce serait aller un peu vite : derrière l'apparente sérénité règne une certaine fébrilité. « C'est calme... On s'attendait à un redémarrage plus fort », reconnaît Alexandra Verliac, économiste chez MeilleursAgents-Se Loger. Elle souligne « le haut niveau d'incertitude sur les plans législatif, macroéconomique et international, une spécificité du marché cette année ». S'y ajoutent « la légère remontée des taux d'intérêt qui donne l'impression qu'ils vont se maintenir à un niveau élevé, ainsi que des difficultés de pouvoir d'achat persistantes dans certains endroits », poursuit-elle. Les taux sont en effet repartis à la hausse au mois de mai, pour la première fois depuis

décembre, atteignant 3,1 %, en moyenne. Un cocktail qui n'aide pas les Français à se projeter dans un achat immobilier. « Tous les signaux sont au vert sur le papier. Mais en réalité, c'est beaucoup plus contrasté », confirme Julien Haussy. « En agence, tout est compliqué : il y a plus d'appels que l'an dernier, mais cela reste maigre, et surtout nous n'avons jamais eu autant d'acheteurs volatils. Les gens ont peur de mal acheter, ils veulent un bien pas trop cher, sans défaut et peuvent se rétracter dès qu'il y a une contrariété. » Yann Jehanno, président du réseau Laforêt, liste lui aussi les voyants au vert pour ce deuxième trimestre, marqué selon lui par un « esprit proactif » : la demande en hausse dans toute la France (+18 % sur un an), l'offre également (+8 %) et logiquement, le nombre de ventes aussi (+17 %), y compris concernant des primo-accédants (un tiers des ventes). Mais dès qu'il s'agit de se projeter sur la suite, il se montre prudent : « Il est prématuré de parler de reprise solide. On est sur un rebond conjoncturel, grâce à une baisse des prix et des taux, et aux banques qui ont rouvert le robinet du crédit. »

D'où cette reprise à pas lents, tandis que les prix remontent doucement. Deux zones tirent les prix vers le haut. En premier lieu, les

zones rurales, où les prix ont grimpé de 2,4 % sur le semestre. Ils n'ont en fait jamais cessé leur progression ces dernières années. Deuxièmement, Paris, qui a vu ses prix remonter de 1,4 % depuis le début de l'année. La capitale a eu un temps d'avance aussi bien sur la crise (dès l'été 2020) que sur la reprise (été 2024). Les prix parisiens retrouvent ainsi leur niveau de l'automne 2023. Mais ils restent bien inférieurs à ceux d'avant-crise (-11,5 % sur cinq ans). Les délais de vente diminuent aussi, confirmant un regain de dynamisme. « Dans la capitale, long-temps en panne, les signaux sont positifs », confirme le réseau Century 21, tout en signalant que « ce redémarrage reste à consolider ».

Le « réveil » de l'Ile-de-France

Le reste de l'Ile-de-France est-il tracté par la locomotive parisienne ? L'évolution des prix ne le laisse pas forcément penser : ils ont stagné, voire légèrement reculé ces derniers mois, pour achever le semestre sur une hausse très modeste (+0,5 % en petite couronne et +0,2 % en grande couronne). Avec une exception : la Seine-et-Marne, qui s'inscrit plus franchement dans le vert à court et à moyen terme

(+1,7 % depuis le début d'année). Mais au-delà de ces prix atones, les réseaux d'agences témoignent d'un dynamisme retrouvé. Century 21 souligne ainsi « une forte reprise de l'activité », en particulier dans les Hauts-de-Seine et la Seine-et-Marne, à l'inverse de la Seine-Saint-Denis. Pour Yann Jéhanno, l'Ile-de-France est même « la région la plus dynamique » de France, avec des ventes en hausse de 19 % au premier semestre sur un an au sein du réseau Laforêt. « Après Paris à la rentrée 2024, puis les régions, c'est à son tour de se réveiller », assure-t-il.

En région, les prix ont aussi fait du surplace ce semestre : -0,1 % dans les dix plus grandes villes et +0,4 % si l'on élargit aux cinquante plus grandes villes françaises. L'évolution est à peu près identique sur douze mois.

Quelques villes se démarquent cependant, surtout dans la moitié nord du pays. Dunkerque caracole en tête des hausses de prix : sur un an, ils ont grimpé de 7,3 %. Besançon et Reims la talonnent (près de 7 % de hausse), suivies d'Angers (+5,7 %). Viennent ensuite Calais, Saint-Nazaire, Brest et Le Mans, où les prix ont progressé d'environ 4 à 4,5 % sur un an. A l'inverse, on retrouve en queue de classement quelques villes du Sud, comme Nîmes (-6,5 % sur douze mois). Les

prix reculent aussi à Béziers, Toulon, Mérignac, Nice et Aix-en-Provence, même s'ils semblent reprendre des couleurs ces tout derniers mois. Ailleurs, quelques villes sont nettement dans le rouge, comme Bourges, Colmar et Orléans (entre -4,9 % et -2,8 % sur un an).

Malgré ce bilan contrasté, l'évolution moyenne reste dans le vert à l'échelle du pays, incitant à un optimisme prudent. Loïc Cantin, de la Fnaim, en veut pour preuve le « retour à la normale » de deux indicateurs : le taux de rotation du parc immobilier qui est reparti à la hausse, et l'évolution des prix immobiliers qui a retrouvé le niveau de l'inflation. ■

« Tous les signaux sont au vert sur le papier. Mais en réalité, c'est beaucoup plus contrasté »

JULIEN HAUSSY
Président du réseau
Espaces Atypiques

**L'indice des prix de l'immobilier
SeLoger - Meilleurs Agents - « Les Echos »**

IPI 1 ^{er} juillet 2025	Progression (en %)				Indice en points
	10 ans	5 ans	Depuis le début de l'année	1 mois	
Paris (9.502/m ²)	+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	+1	+0,2	123,59

Indices des prix de l'immobilier résidentiel ancien en base 100 au 1^{er} janvier 2008. Les IPI 10 GV et 50 GV regroupent respectivement les 10 plus grandes villes de France et les 50 plus grandes villes de France hors Paris. Les IPI Paris, 10 GV et 50 GV ciblent les appartements. L'IPI France regroupe appartements et maisons. L'IPI rural est calculé sur les prix des maisons.

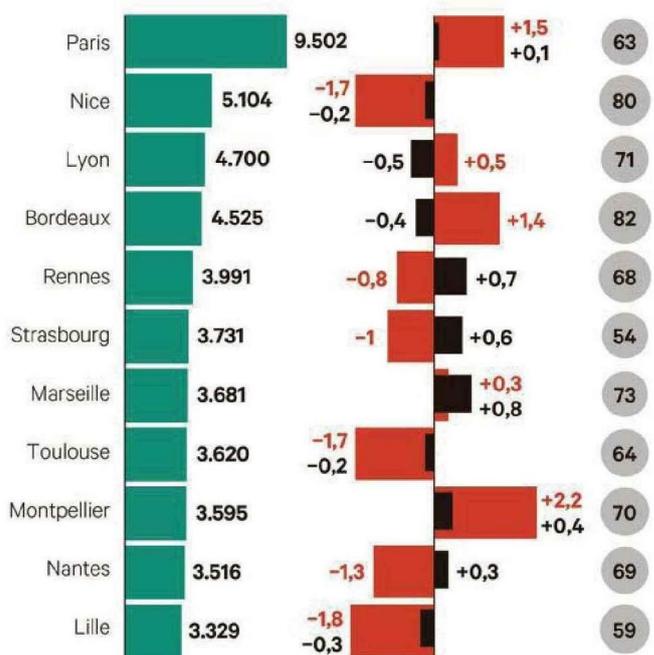
Les prix dans les grandes villes

Prix moyens (appartements et maisons), en euros par m² au 1^{er} juillet 2025

Evolution (appartements), en %

■ Sur un mois ■ Sur un an

Délai de commercialisation
En jours



LES ECHOS - L'INDICE IPI SELOGER-MEILLEURS AGENTS - LES ECHOS