



DOSSIER

Les grandes villes retrouvent des couleurs

Nombre de métropoles ont vu leurs prix repartir à la hausse ces derniers mois, alors que les communes de taille moyenne marquent le pas

Bordeaux, Toulouse, Nantes... Dans la foulée de la crise sanitaire du Covid-19, les métropoles avaient perdu de leur attractivité, en raison du coût élevé du mètre carré et de l'absence d'espaces extérieurs. Ces derniers mois, la tendance s'est inversée et leurs prix repartent à la hausse. Selon le baromètre LPI-IAD, les prix des appartements dans l'ancien dans les seize plus grandes villes de France ont crû en moyenne de 2,8 % entre juillet 2024 et juillet 2025, « soit plus de deux fois l'augmentation mesurée » dans le pays entier sur cette période.

« On observe un retour vers les métropoles, c'est là que l'activité économique se situe, ce sont des pôles d'attraction forts, notamment pour les jeunes actifs et les familles », confirme Julien Haussy, créateur du réseau d'agences Espaces atypiques. D'après les chiffres de MeilleursAgents, les villes de Bordeaux et Toulouse, dont les prix semblaient avoir atteint un palier ces dernières années et où le marché immobilier manquait de dynamisme, redémarreront, avec des hausses sur un an de respectivement 3,6 % et 1,3 %. A Nantes, boudée par les acheteurs depuis 2022, la situation s'améliore aussi (+ 0,6 % sur un an, 1,9 % sur trois mois). Idem à Lyon, où le marché avait fortement chuté ces dernières années, en prix comme en volume de transactions. Les prix ont progressé de 2,5 % en un an. Brest a également le vent en poupe (+ 6,1 %).

« La plupart des grandes villes ont connu des baisses de prix non négligeables, parfois supérieures à 10 %, ce qui a permis à de nouveaux acheteurs de venir sur ce marché », explique Eric Allouche, directeur exécutif d'Era Immobilier. Une exception, cependant : Rennes continue à voir ses prix baisser (- 4 % sur un an). « C'est compliqué à Rennes, les prix restent très élevés, cela pénalise la ville », pense M. Haussy. Il faut compter plus de 5 000 euros le mètre carré pour une maison, en moyenne, toujours selon MeilleursAgents.

En revanche, les villes moyennes, très en vogue depuis la crise sanitaire, marquent le pas. « La perte du pouvoir d'achat et la détérioration du marché du travail commencent à peser sur ces villes », juge Michel Mouillart, porte-parole du baromètre LPI-IAD. Reims (Marne), Clermont-Ferrand, Dijon, Tours, Orléans, Rouen, Poitiers, Cherbourg (Manche), Mulhouse (Haut-Rhin) voient toutes leurs prix baisser. Même les villes touristiques, qui ont connu un franc succès depuis 2020, commencent à afficher un recul. C'est le cas d'Annecy où, après des années de hausse, les prix perdent 4,7 % sur un an (mais se situent encore au-dessus des 6 500 euros le mètre carré, en moyenne), et d'Antibes (Alpes-Maritimes, - 3,7 %).

Les zones touristiques reculent

La Bretagne fait également moins recette : Quimper et Lorient (Morbihan) voient leurs prix fléchir, respectivement de 5,4 % et de 3,6 % en douze mois. Plus au sud, Saint-Nazaire (Loire-Atlantique), Vannes et La Roche-sur-Yon affichent un tassement, de l'ordre de 2 % à 5 %, tandis que la baisse moyenne atteint 7,2 % à Bayonne (Pyrénées-Atlantiques). Quelques villes moyennes tirent leur épingle du jeu, comme Le Mans (+ 11 %), où les petits prix attirent les primo-accédants, mais aussi Pau (+ 3,5 %) ou Fréjus (Var, + 6,2 %).

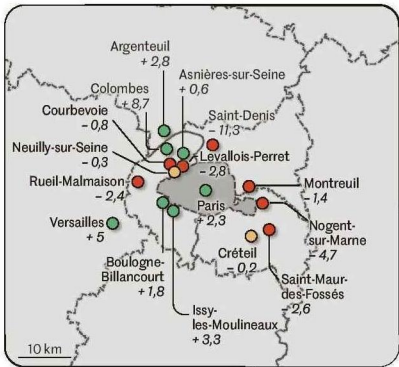
A Paris, les prix repartent à la hausse (+ 2,3 %) et devraient repasser bientôt au-dessus de 10 000 euros le mètre carré en moyenne. Le baromètre Se Loger-MeilleursAgents présenté début septembre indique que les prix y sont néanmoins toujours 11 % en dessous de leur pic de 2020 et qu'un vendeur sur cinq vend actuellement à perte. Ailleurs en Ile-de-France, « des secteurs qui avaient du succès en ont moins, comme Saint-Cloud, Ville-d'Avray ou Sceaux [trois communes des Hauts-de-Seine], sans qu'on puisse bien l'expliquer », indique Richard Tzipine, directeur général de Barnes. ■

NATHALIE COULAUD

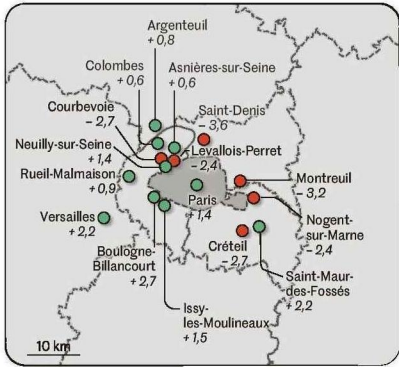
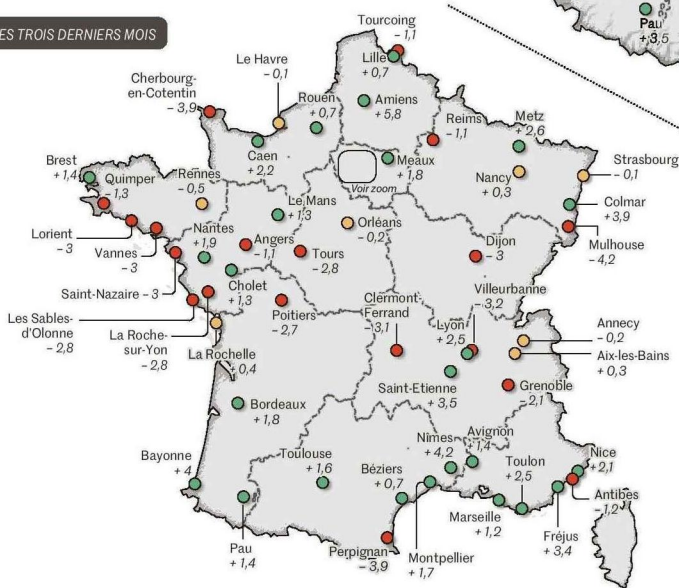
Les villes où les prix montent et celles où ils baissent

Classement des villes selon l'évolution
des prix de l'immobilier, en %,
au 1^{er} septembre 2025

- Ville où les prix montent
- Ville où les prix baissent
- Ville où les prix stagnent
(inférieure ou égale à 0,5 %)



SUR LES TROIS DERNIERS MOIS



Infographie : Le Monde • Sources : Meilleurs agents - Groupe SeLoger, septembre 2025