

MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN FRANÇAIS

BILAN 1^{ER} SEMESTRE 2025 vs 2024

Édition juillet 2025



ERA Immobilier observe une reprise solide et lisible au 1^{er} semestre 2025

LE RÉSEAU ERA IMMOBILIER ENREGISTRE UNE HAUSSE MARQUÉE DES TRANSACTIONS, UNE STABILISATION DES PRIX ET UN REGAIN D'INTÉRÊT SUR TOUS LES SEGMENTS.

Le marché immobilier ancien renoue avec une dynamique de croissance. Après deux années marquées par le ralentissement, le 1^{er} semestre 2025 amorce un tournant net, caractérisé par un retour des acquéreurs, une visibilité accrue pour les vendeurs, et des prix qui cessent de décroître.

Dans un marché redevenu lisible, ERA Immobilier analyse une reprise saine, portée par des signaux cohérents et durables.

+11% DE TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN LES PROJETS IMMOBILIERS REDÉMARRENT

Entre janvier et juin 2025, les agences ERA Immobilier ont constaté une progression de +11 % des ventes dans l'ancien, par rapport au 1^{er} semestre 2024.

Cette relance est le fruit :

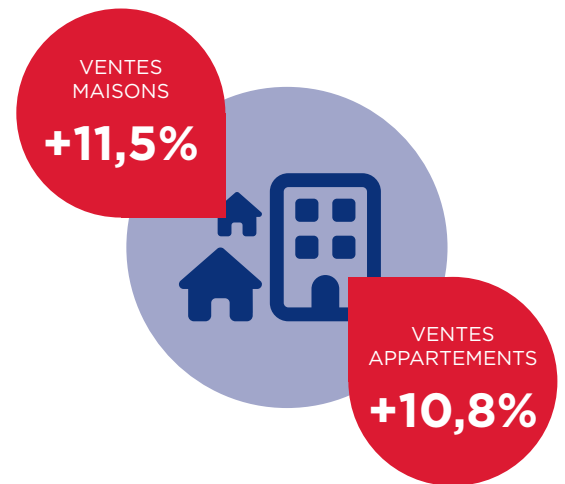
- Du retour de nombreux primo-accédants, désormais solvables avec des taux de crédit plus attractifs (autour de 3,1 % sur 20 ans)
- D'un regain d'intérêt pour l'investissement locatif dans l'ancien :
Malgré la disparition progressive du dispositif Pinel dans le neuf, les investisseurs se repositionnent sur des biens existants, plus accessibles, souvent mieux situés, et offrant des rendements immédiats sans dépendre d'une incitation fiscale. Le succès retrouvé des petites surfaces et du meublé urbain en est une illustration.
- D'un désenclavement du stock, lié à une remontée des intentions de vente : +9,25 % d'estimations enregistrées par ERA, +5,78 % de mandats signés, dont une part croissante de mandats exclusifs (+5 %)

« L'absence d'incitations fiscales dans le neuf a redirigé une partie des investisseurs vers l'ancien, où les rendements sont plus lisibles. On revient à un immobilier plus patrimonial, fondé sur la valeur d'usage et le revenu, pas sur les effets d'aubaine. » indique Eric Allouche, Directeur Exécutif du réseau ERA Immobilier.



MAISONS ET APPARTEMENTS : UNE DYNAMIQUE ÉQUILIBRÉE

Le redémarrage s'applique à toutes les typologies de biens : +11,5 % de ventes pour les maisons individuelles, +10,8% pour les appartements, avec une appétence marquée pour les petites et moyennes surfaces, en particulier chez les jeunes actifs et les investisseurs.



PRIX AU M² : STABILITÉ RETROUVÉE, TENSION ÉCARTÉE

Après plusieurs trimestres de baisse, les prix se stabilisent à l'échelle nationale :

- Prix moyen : 3 350 €/m² (+0,9 % sur un an)
- Maisons : 2 500 €/m² (+0,2 %)
- Appartements : 4 150 €/m² (+0,6 %)

Certaines grandes agglomérations renouent même avec une légère hausse, témoignant d'un rééquilibrage sans emballement :

- Paris : 9 550 €/m² (+1,2 %)
- Lyon : 4 800 €/m² (+1,2 %)
- Bordeaux, Rennes, Toulouse : entre +1,5 % et +2,5 %

« Le marché redémarre, mais les acheteurs ne se précipitent pas. Ils veulent des logements bien situés, bien estimés, bien financés. Pour les vendeurs, le message est clair : on ne vend plus à n'importe quel prix, mais on peut vendre vite si l'offre est cohérente. Il reste à mettre en place une vraie politique du logement avec un plan précis afin d'accompagner les professionnels et les particuliers dans leurs parcours immobilier. Il est urgent que le logement revienne au cœur du débat national. » indique Eric Allouche.

LES RÉGIONS EN POINTE DANS LA REPRISE

ERA Immobilier note un rebond homogène sur le territoire, avec des hausses à deux chiffres dans de nombreuses régions :

Pays de la Loire, Nouvelle-Aquitaine, Centre-Val de Loire : Entre +17 % et +20 % de ventes

Île-de-France : Regain d'activité net en grande couronne

PACA, Auvergne-Rhône-Alpes : Dynamisme confirmé aussi bien dans les métropoles que dans les villes moyennes

En bref...

RETOUR EN FORCE DES AMÉRICAINS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS

Au premier semestre 2025, les acheteurs américains confirment leur retour sur le marché immobilier haut de gamme en France.

Dans un contexte international marqué par l'incertitude politique aux États-Unis, ou encore la volatilité des marchés, la France apparaît comme un refuge à la fois culturel, patrimonial et financier.

Portés par un fort pouvoir d'achat et une envie croissante de s'ancrer en Europe, les Américains investissent à Paris mais aussi sur la Côte d'Azur et en Provence.

Ce phénomène est alimenté par le retour en force du tourisme, une image positive de la France à l'international (Jeux Olympiques, grands événements culturels) et une recherche d'actifs tangibles.



MODIFICATION DE LA MÉTHODE DE CALCUL DE L'INSEE SUR LES VOLUMES DE TRANSACTION

Au vu des chiffres sur les projections du volume de transaction annoncés, on pourrait croire à une embellie digne de la période post-Covid. Il n'en est rien...

En mai dernier, l'Insee a modifié la méthode d'estimation du nombre de ventes dans l'existant. Ainsi, le nombre de ventes au cours des 4 dernières années a été revu à la hausse d'environ 60 000 ventes annuelles.

À propos de ERA Immobilier

Créé en 1971 aux États-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 37 pays, il emploie plus de 43 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 20 pays avec 1 100 agences, dont 425 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhérent à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.



Contact Presse Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel

01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com - www.galivel.com



ERAimmobilier.com

