



AOÛT 2025

Du côté de l'immobilier



Officina

Actualités du marché

Du côté des prix - Une évolution relative

Le premier semestre 2025 s'est montré plutôt positif du côté du marché immobilier, et la tendance semble se poursuivre, bien que **l'évolution de ce marché reste plutôt incertaine**.

Le nombre de transactions immobilières est en légère hausse sur ces 12 derniers mois et de manière continue depuis l'automne 2024. Cette reprise progressive traduit un regain d'intérêt des ménages français pour l'immobilier, favorisé notamment par une stabilisation, voire un léger rebond des prix dans certaines zones. La détente monétaire de la BCE depuis mi-2024 commence à produire ses effets sur le marché du crédit immobilier. Ainsi, après 2 années de repli, le marché immobilier semble rentrer dans une phase de transition, mais reste toutefois **fragilisé par un contexte géopolitique et économique incertain**.

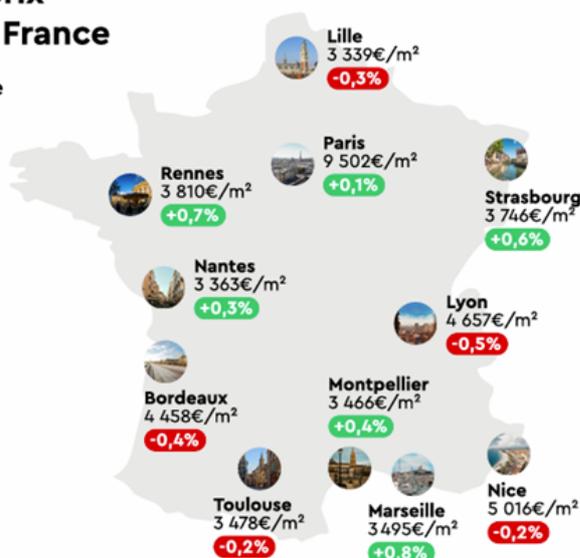
Certaines métropoles et zones littorales retrouvent une certaine dynamique, tandis que des territoires ruraux et villes moyennes rencontrent néanmoins toujours une baisse des prix et des transactions. Les prix de l'immobilier semblent atteindre un point bas dans les stations balnéaires, notamment sur la côte Atlantique (La Rochelle -6,1%, Biarritz -4,5%, Biscarrosse -4,6%) avec une stabilisation de la hausse des prix à 0,1% sur un an.

Du côté des métropoles, Paris a vu ses prix augmenter de +1,4% environ sur le 1^{er} semestre 2025, et +2,4% dans les zones rurales en moyenne. Si certaines villes ont connu des hausses de prix, d'autres ont vu leurs prix continuer de baisser (Bordeaux, Lyon). Ces disparités montrent que l'évolution du marché immobilier reste encore imprévisible.

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.



Sources : Se loger/ Meilleurs Agents

Les prix des logements anciens sont en légère hausse sur un an après six trimestres consécutifs en baisse (**+0,4% au 1^{er} trimestre 2025**). Les prix augmentent de 0,7% pour les appartements, et de 0,3% pour les maisons.

Variation des indices de prix notaires-INSEE

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1 %	0,4 %	0,8 %	0,7 %	1,1 %	0,3 %
Île-de-France	0,9 %	-0,3 %	0,7 %	0,1 %	1,3 %	-1,1 %
Province	1 %	0,7 %	0,9 %	1,1 %	1,1 %	0,5 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4^e trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025
 Variation sur 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025
 Source : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS

Dernières tendances

	APPARTEMENTS ANCIENS	MAISONS ANCIENNES
Évolution 3 mois*	1 %	-0,1 %
Évolution 1 an*	2,1 %	0,5 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin juillet 2025.

Sources : Notaire/Insee

Du côté des taux - La fin de la baisse à l'horizon ?

Du côté des taux, les **signaux donnés par les indicateurs économiques semblent parfois entrer en contradiction**. Les taux longs d'emprunt de l'Etat (OAT 10 ans) continuent de progresser de manière significative (de 2,8% en décembre, à environ 3,2% actuellement). De son côté, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en annonçant, début juin, une baisse des taux directeurs de 0,25 points. Une décision qui, tout en étant positive pour le marché, peine à combler la remontée de l'OAT.

La production de crédit à l'habitat est en augmentation (12,6 milliards d'euros en avril dernier). Le taux moyen des nouveaux crédits poursuivant sa baisse (de 3,20% en mars, à 3,13% en avril).

En juillet 2025, le taux moyen des crédits affiché est de 3,07%, comme au moins de juin : les taux semblent stabilisés pour la fin 2025, mais la tendance se poursuivra-t-elle en 2026 ?

Le scénario semble pour le moment se poursuivre vers une stabilisation, mais un changement de conjoncture n'est pas non plus impossible, au regard des incertitudes politico-économiques françaises actuelles, et des tensions géopolitiques persistantes.

De leur côté, les établissements bancaires renforcent leurs stratégies prudentielles : les évolutions des taux des crédits immobiliers sont devenues plus hésitantes sur ce second trimestre par rapport au premier. Quoi qu'il en soit, la baisse des taux est générale depuis décembre 2024, quelle que soit la durée des prêts.

La plupart des établissements bancaires penchent désormais vers une phase de croissance lente, voire incertaine, en raison d'une demande fragile et hésitante.



Sources : Observatoire du Crédit

Également, **la BCE semble désormais tendre vers un arrêt de son cycle baissier de ses taux en 2026.** Après 8 allègements consécutifs, elle a récemment décidé de conserver ses taux directeurs inchangés, dans l'attente de plus de clarté sur les droits de douanes et l'évolution de l'économie dans la zone euro.

Dans cet environnement incertain, la remontée des taux des crédits semble être attendue par certains en 2026 (attention, selon nous, à ce discours des professionnels de l'immobilier qui pourrait cacher en réalité l'unique but d'hâter les investisseurs à l'achat même si le scénario n'est pas à exclure...).

Nous prévoyons, de notre côté une stabilisation d'ici la fin 2025 et quant à la suite, il nous paraît bien tôt pour prédire l'avenir... En tout état de cause, les taux actuels restent attractifs et il ne faut pas délaissier l'immobilier si toutefois les prix sont cohérents (beaucoup de vendeurs sont encore trop « gourmands » et la négociation est de mise : nous constatons, à notre échelle et de façon général des offres 15 à 20% en dessous du prix qui finissent par être acceptées après une période de commercialisation « longue »...).

L'avenir peut donc sembler sourire aux investisseurs qui auront su patienter...

Le point Juridique d'Officina Les DPE et reprise conditionnelle de Ma Prime Rénov'

Vers un changement de la réglementation des DPE ? En effet, ce que nous pressentions (cf. nos derniers points Officina) depuis des mois commence à voir le jour :

Le gouvernement semble vouloir remettre de l'ordre (il serait temps !) dans la réglementation concernant les DPE (diagnostics de performances énergétiques). En effet, dans une mesure inscrite le 1^{er} août 2025 au Journal Officiel, l'Etat indique limiter la réalisation de ces diagnostics à 1000 DPE par professionnel et par an. Ainsi, un professionnel excédant cette limite se verrait suspendu.

Pour rappel, le DPE détermine la consommation énergétique d'un logement. Il est réalisé par un diagnostiqueur remplissant les critères mentionnés par un arrêté officiel de juillet 2023. Or, il a été révélé que de nombreux DPE comportaient des irrégularités pouvant conduire à des fraudes (environ 1,4% des DPE sur une année).



Pour limiter ces fraudes, le seuil de 1000 DPE par an a été fixé par l'Etat ce 1^{er} aout, afin de préserver la qualité des diagnostics et renforcer la confiance des Français.

Cette mesure fait suite à celle du 1^{er} juillet dernier, qui impose aux diagnostiqueurs de présenter une attestation de certification lorsqu'ils réalisent les diagnostics chez les particuliers.

Dans le même sens, un autre décret prévoit, à partir du 1^{er} janvier 2026, l'abaissement du coefficient d'énergie primaire de l'électricité (passant de 2,3 à 1,9), qui va donc améliorer la classe énergétique de tous les biens. Près de 850 000 logements devraient ainsi quitter les classes énergétiques F et G grâce à cette réforme, selon l'estimation du gouvernement.

Selon certains, cette réforme permettra de corriger le manque de prise en compte de l'utilisation des énergies renouvelables pour l'électricité dans les foyers, et est bénéfique pour l'immobilier à long terme, ainsi que pour le marché de la location.

Comme nous l'avions déjà évoqué dans nos précédentes notes, nous pensons que la réglementation des DPE sur les logements devrait finir par se détendre, car nous constatons, toujours à l'échelle de notre Cabinet, que des appartements manifestement en très bon état présentent des notes médiocres. Ces DPE, restreignent, de fait, encore plus l'accès au logement du fait d'une offre moins importante, ce qui va avoir pour conséquence d'augmenter les prix du marché locatif et donc de restreindre encore plus le parc locatif (à l'inverse de ce qui est attendu...).

Une reprise du dispositif Ma Prime Rénov' sous conditions

Le dispositif Ma Prime Rénov' avait été suspendu pour l'été 2025, mais rouvrira le 30 septembre prochain, dans un format plus restreint. En effet, seuls 13 000 dossiers seront acceptés d'ici la fin de l'année, et concernera les logements E F G et les ménages modestes, ceci afin de ne pas excéder le plafond budgétaire alloué à cette prime.

Le plafond de travaux sera également réduit, et passera de 70 000 € à 30 000 € pour les rénovations permettant de gagner 2 classes énergétiques, et 40 000 € pour un gain de 3 classes. Les dossiers en attentes qui ne pourraient être traités en 2025 pourraient être reportés en 2026.



Le coin des investisseurs - Mandat Officina

Limoges

Appartement T2
45m² | 3^e étage | cave et garage
actuellement loué 400 €
80 000 €

Appartement T3
Rue François Perrin | libre de toute occupation
140 000 €

Maison | 190m² | entièrement rénovée
| jardin | terrasse | piscine
460 000 €

Bordeaux

Appartement T2
53m² | Proche Robert Picqué | Parking double
Terrasses de 19^m et 9m² | 3^{ème} et dernier étage |
210 000 €

Studio
20m² | Place Pey Berland | Idéal déficit foncier
(travaux de 15K€/20K€) | libre de toute occupation
90 000 €



Credit photo: @alexis-bernardet



Credit photo: © Archives Sud Ouest / Guillaume Bonnet

Saint - Pée- sur - Nivelle

Immeuble | Commerce au RDC | 120m² sur 2 niveaux + RDC commercial | Jardin sur l'arrière |
310 000 €



Credit photo: © Office de Tourisme Pays Basque



Document achevé de rédiger le 05 août 2025 par le Cabinet OFFICINA et à destination unique des particuliers.

Officina
L'ATELIER DU PATRIMOINE

35, rue Boudet - 33000 Bordeaux
www.officina-patrimoine.fr

06 58 50 10 07