

Stat'ici

OCTOBRE 2025

Le marché de la transaction

3^{ème} trimestre 2025



 bien'ici

Sommaire

P.5 **La situation du marché en un coup d'œil**

La transaction  6

La location  7

Le neuf  8

P.9 **Focus sur le marché de la transaction**

La demande de biens à vendre  10

L'offre de biens à vendre  11

Les durées de diffusion  12

Les prix de l'immobilier  13

Les villes podium  14

Focus DPE  15

P.16 **Conclusion**

P.18 **Glossaire**

La reprise se fait attendre



David Benbassat,
Président de Bien'ici

2025 était annoncée comme l'année de la reprise du marché avec une baisse des taux d'intérêt bancaires et des prix favorisant l'accès à la propriété notamment pour les primo-accédants. Tous les indicateurs semblaient au vert pour que l'ensemble du secteur immobilier reprenne une bouffée d'air frais. Mais à 3 mois de la fin de 2025, est-ce vraiment l'euphorie chez les agents immobiliers ?

Nous avons affirmé dans les précédents numéros de Stat'ici que l'année 2023 était une année de crise, 2024 une année de transition et que 2025 serait l'année de la reprise.

Force est de constater qu'aujourd'hui le marché est plus en voie de stabilisation et de correction : les taux se stabilisent aux alentours de 3,2%, les prix se corrigent d'eux-mêmes, dans un marché moins attentiste mais plus réfléchi et moins gourmand. Le résultat est net : l'offre et la demande en nette augmentation et des prix qui n'évoluent que peu.

Malgré tout, de grandes disparités sont notables en fonction des régions et de certains départements c'est pourquoi c'est aux professionnels de l'immobilier de s'adapter de façon constante à un marché sans cesse en mouvement. Dans ce numéro, découvrez nos analyses détaillées sur ce marché de la transaction grâce aux données collectées par notre équipe data, afin de vous fournir les informations nécessaires à la compréhension du marché.

Nous espérons que cette édition apportera des réponses à vos interrogations sur le marché de la transaction, tout en enrichissant votre analyse et compréhension de ce marché en perpétuelle évolution.

Bonne lecture !

Méthodologie

Les données de Stat'ici sont collectées et analysées par notre équipe data, qui a à sa disposition la vision de l'ensemble des marchés immobiliers grâce à plus d'un million d'annonces présentes sur la plateforme Bien'ici et des 35 critères de recherches offrant une vision du marché inégalée.

Acteur de la recherche immobilière, Bien'ici facilite la quête d'un logement en la considérant comme fondatrice d'un projet de vie. Sa principale force réside dans sa capacité à mieux répondre aux attentes des particuliers et à mieux servir les intérêts des professionnels de l'immobilier. La plateforme propose une technologie inédite de cartographie 3D qui permet la localisation immédiate des biens et l'accès à des informations précieuses sur son environnement (transports, temps de trajet, commerces, écoles, etc.), offrant aux utilisateurs une expérience de recherche unique et innovante et générant, in fine, gain de temps et d'efficacité pour les professionnels. Imaginé en 2015 par les Professionnels de l'immobilier, Bien'ici propose des annonces sur l'ensemble du territoire français, regroupant le neuf et l'existant, la vente comme la location.

Pour l'élaboration du Stat'ici, nous nous basons uniquement sur les données qui sont collectées sur le site bienici.com.

En quelques chiffres, Bien'ici c'est :

2^e portail français
d'annonces immobilières

15 000
agences immobilières
clientes

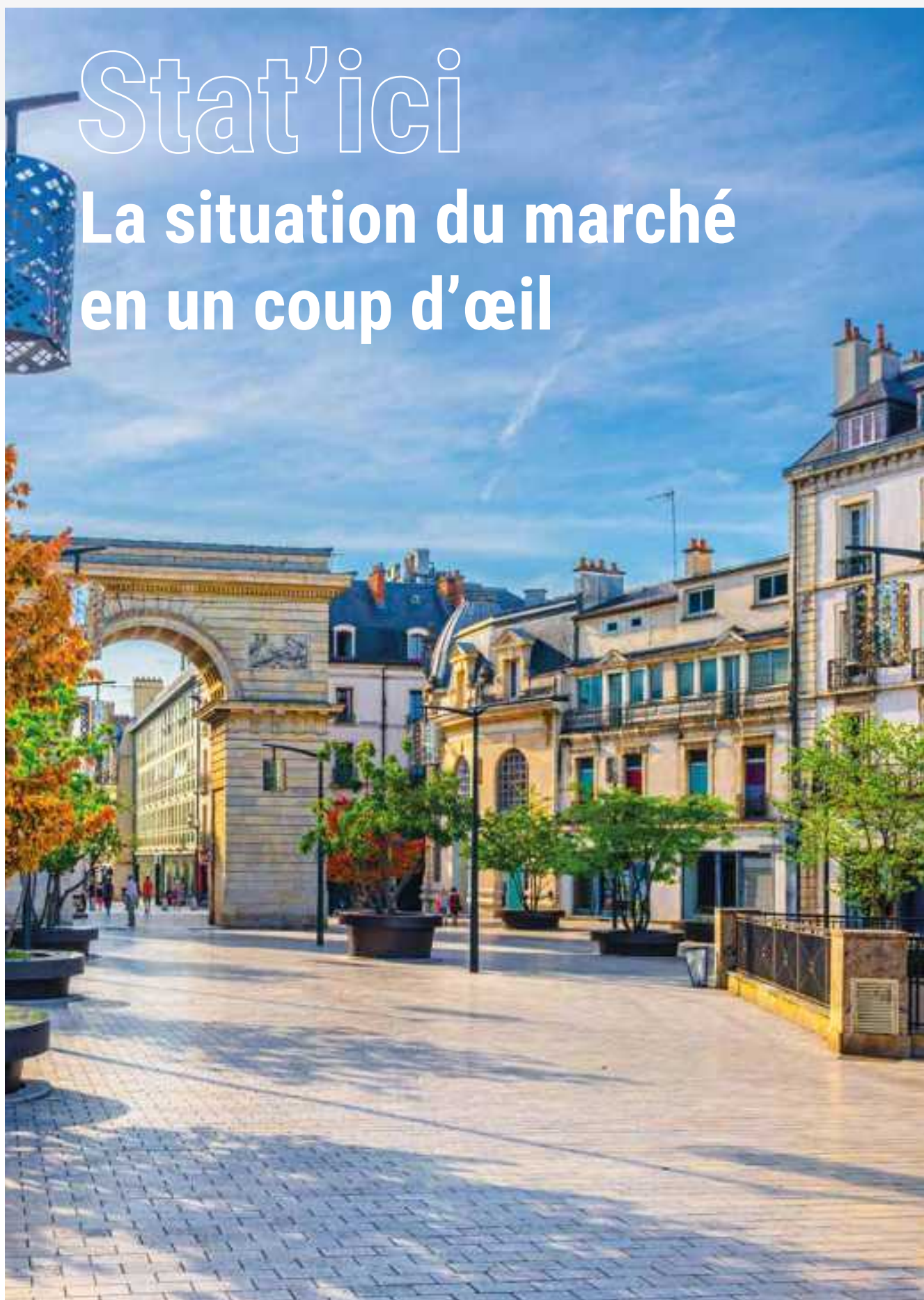
+18 MILLIONS
de visites mensuelles
sur bienici.com

25%
des annonces sont
exclusives à Bien'ici*

*Il s'agit des annonces que vous ne trouverez sur aucun autre portail d'annonces.
Source Joreca, mai 2025.

Stat'ici

La situation du marché en un coup d'œil



La transaction

la dynamique du marché se confirme

La tendance se confirme, les choses s'améliorent sur le marché de la transaction. **L'offre et la demande sont en hausse** et la demande de biens à vendre augmente trois fois plus par rapport à l'offre. Signe d'une reprise pour les porteurs de projets.

Évolutions constatées entre le 3^{ème} trimestre 2024 et le 3^{ème} trimestre 2025

L'OFFRE

+5%

de biens à vendre

Le volume d'annonces de biens à vendre remonte au 3^{ème} trimestre 2025, avec +4% d'appartements et +6,5% de maisons à vendre.

LA DEMANDE

+18%

**de contacts
sur les annonces**

La demande est en progression au 3^{ème} trimestre 2025, avec une évolution 2,5 fois plus forte pour les appartements (+28%) que pour les maisons (+11%).

LES PRIX

-1%

sur le prix au m²

La tendance à la baisse des prix se poursuit au 3^{ème} trimestre entre 2024 et 2025, avec un impact plus fort sur les appartements (-1%) que sur les maisons (-0,3%).

LA DURÉE DE DIFFUSION

-6 JOURS

de durée de diffusion

Sur ce trimestre les durées de diffusions baissent. Aujourd'hui il faut compter 81 jours en moyenne pour vendre son bien, soit 6 jours de moins en un an.





La location un marché sous haute tension... depuis 5 ans !

La situation du marché de la location continue de s'enfoncer toujours un peu plus profondément dans la crise. **L'offre de biens à louer est au plus**

bas et la demande continue de progresser. Il est fort à parier que la situation économique actuelle n'arrange pas les choses...

Évolutions constatées entre le 3^{ème} trimestre 2024 et le 3^{ème} trimestre 2025

L'OFFRE

-7%
de biens à louer

L'offre locative continue de baisser au 3^{ème} trimestre 2025, affichant cette année un stock au plus bas sur les 5 dernières années.

LA DEMANDE

+2%
de contacts
sur les annonces

À l'inverse de l'offre, la demande a encore augmenté de +1,7 % au 3^{ème} trimestre 2025 par rapport à l'année précédente. En effet, le volume de la demande a bondi de +50 % depuis l'été 2021, démontrant la difficulté des Français à trouver un bien à louer.

LES LOYERS

-1%
sur le loyer moyen

Les loyers reculent un peu par rapport au 3^{ème} trimestre 2024 (-0,9%), maintenant un montant affiché supérieur à 18€/m² au niveau national.

Le Neuf relève la tête, sans sortir de la crise

Après un 2^{ème} trimestre 2025 porteur d'espoir avec une augmentation des demandes de biens neufs mais aussi une hausse du nombre de programmes commercialisés, ce 3^{ème} trimestre

2025 confirme la tendance. Une hausse de l'offre et de la demande notable qui apporte une bouffée d'air frais pour les professionnels du neuf durement touchés par la crise.

Évolutions constatées entre le 3^{ème} trimestre 2024 et le 3^{ème} trimestre 2025

L'OFFRE

+6%
de programmes

L'offre de programmes neuf en France augmente pour le 2^{ème} trimestre consécutif, ce qui n'était pas arrivé depuis plus de deux ans.

LA DEMANDE

+10%
de demande
sur les annonces

Au 3^{ème} trimestre 2024, la demande de programme neuf avait chuté de -22%. Aujourd'hui les Français s'intéressent de plus en plus aux biens neufs.

LES PRIX

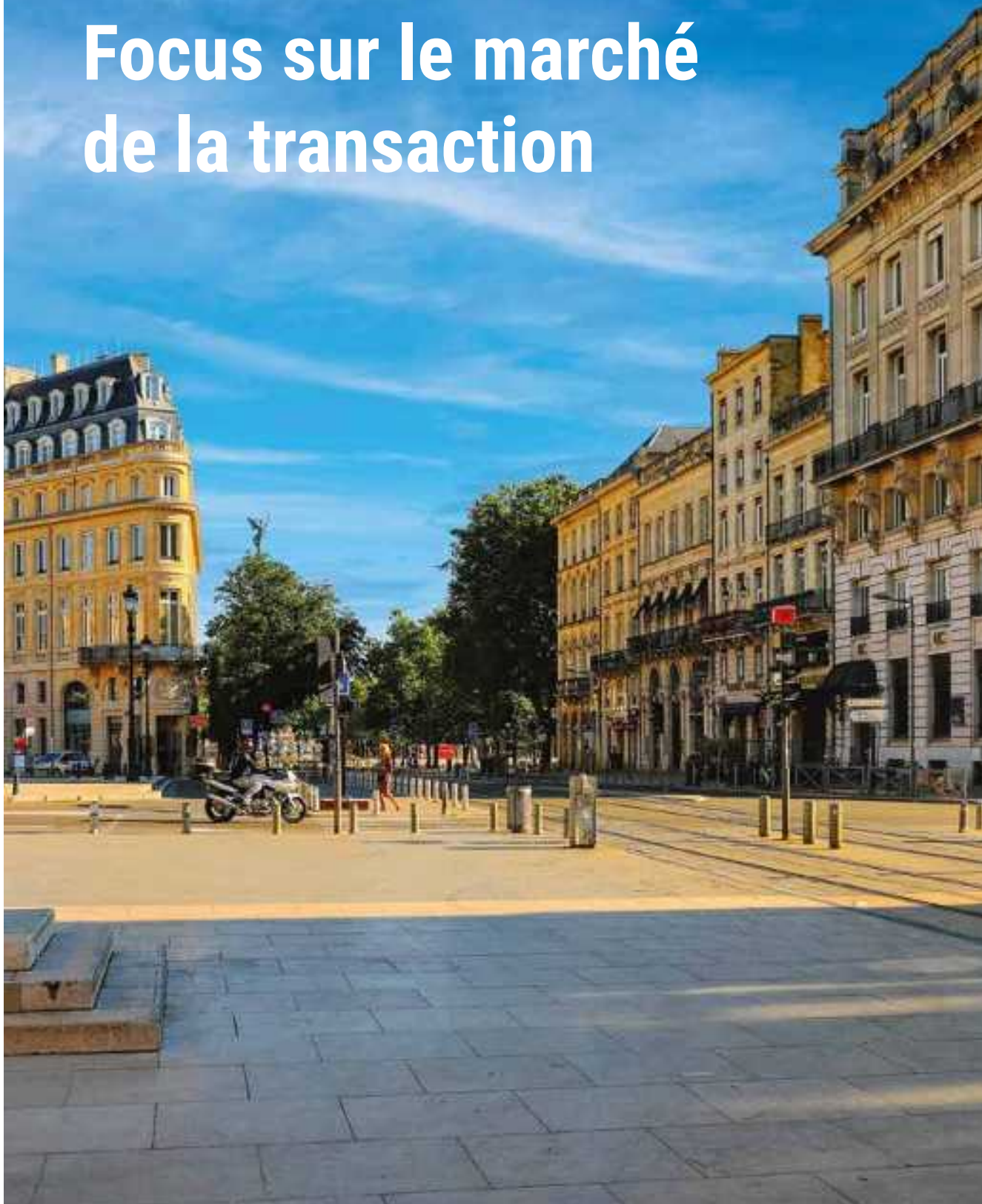
+3%
sur le prix au m²

La hausse des prix moyens affichés sur les biens neufs continue au 3^{ème} trimestre 2025, avec une variation de +3% sur l'année écoulée (+6% sur 2 ans).



Stat'ici

Focus sur le marché de la transaction



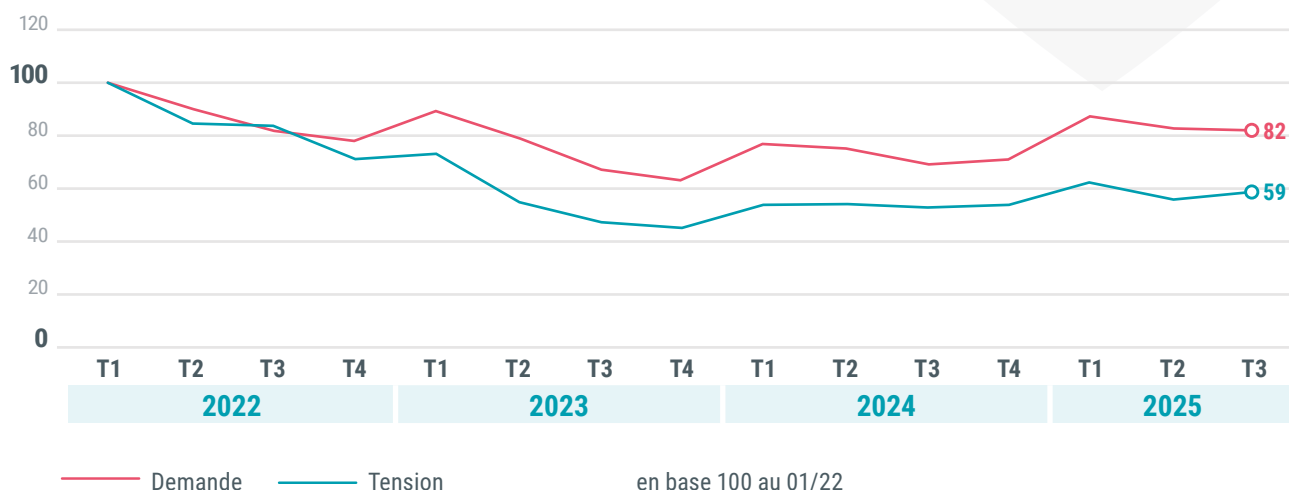
La demande de biens à vendre

+12% de tension au niveau national en un an.

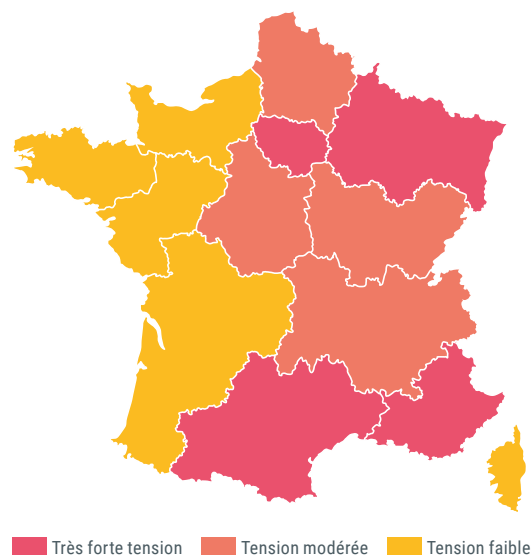


La **tension** se définit comme étant le rapport entre la demande et l'offre sur bienici.com.

Évolution de la demande sur les biens à vendre depuis 2022



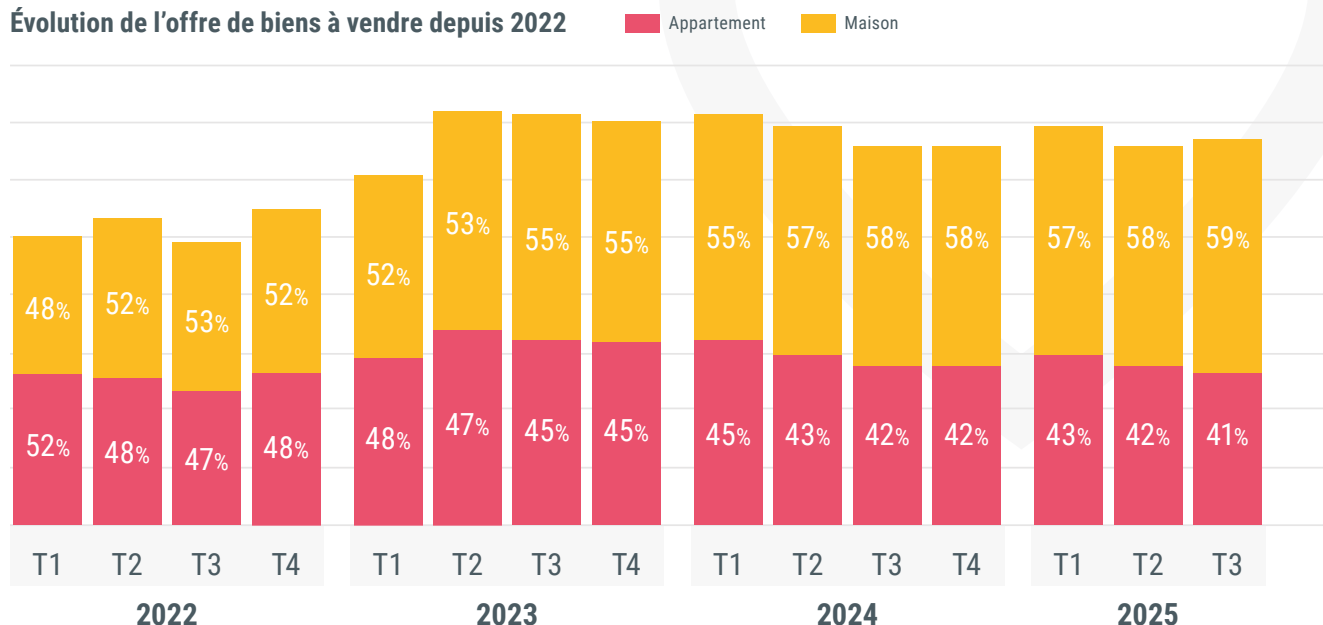
Tension par région au 3^{ème} trimestre 2025



La demande remonte depuis le début d'année 2025, retrouvant un niveau équivalent à celui du 2^{ème} semestre 2022. Dans un contexte d'augmentation de l'offre sur les 2 dernières années, la tension reste plus faible depuis l'inflation, mais remonte légèrement cette année.

L'offre de biens à vendre

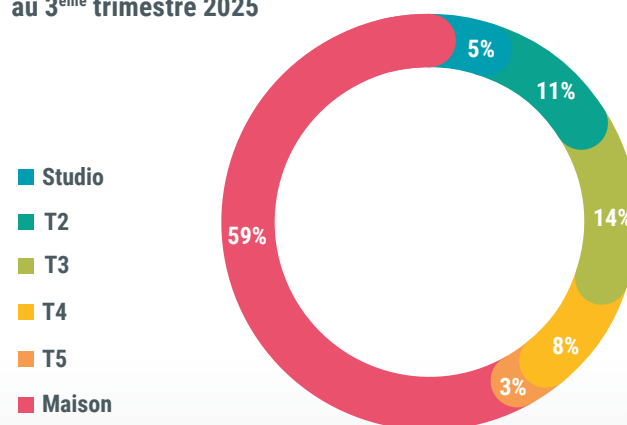
Évolution de l'offre de biens à vendre depuis 2022



Le niveau d'offre de biens à vendre se stabilise à un niveau haut depuis le printemps 2023 (environ +40% par rapport à 2022), avec surtout la part de maisons qui a progressé parmi les biens à vendre, 60% sont des maisons actuellement.

LE DÉCRYPTAGE

Répartition de l'offre de biens à vendre au 3^{ème} trimestre 2025



Après deux années marquées par l'attentisme et une baisse du volume des ventes, l'offre et la demande retrouvent un niveau équivalent à celui observé au 2^{ème} semestre 2022. Le marché entre dans une phase de rééquilibrage, avec une tension qui augmente, signe que la confiance revient chez les acheteurs.

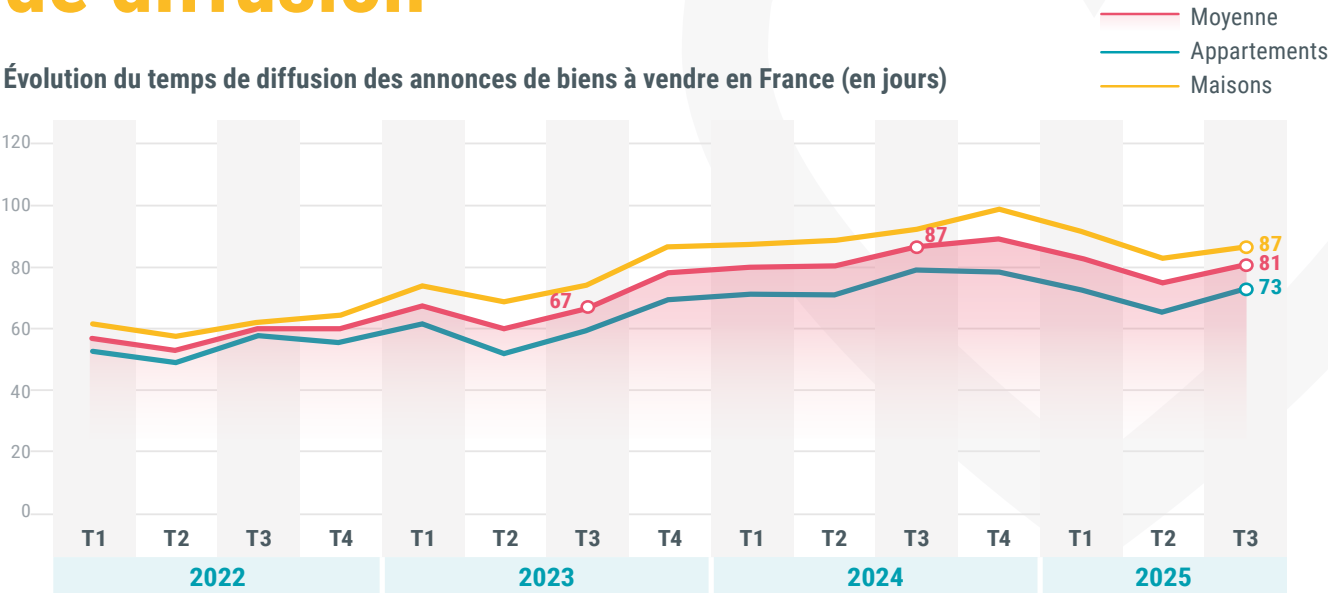
La tension sur les biens à vendre a augmenté de **+12% au niveau national en un an** (entre le 3^{ème} trimestre 2024 et le 3^{ème} trimestre 2025). C'est le marqueur d'un marché qui se fluidifie, où l'offre, bien qu'en augmentation, n'est pas suffisante pour absorber une demande ravivée par la stabilisation des taux d'emprunt (autour de 3%).

Ce n'est pas une reprise nette et franche attendue par les professionnels de l'immobilier mais une reprise plus douce et plus saine du marché.

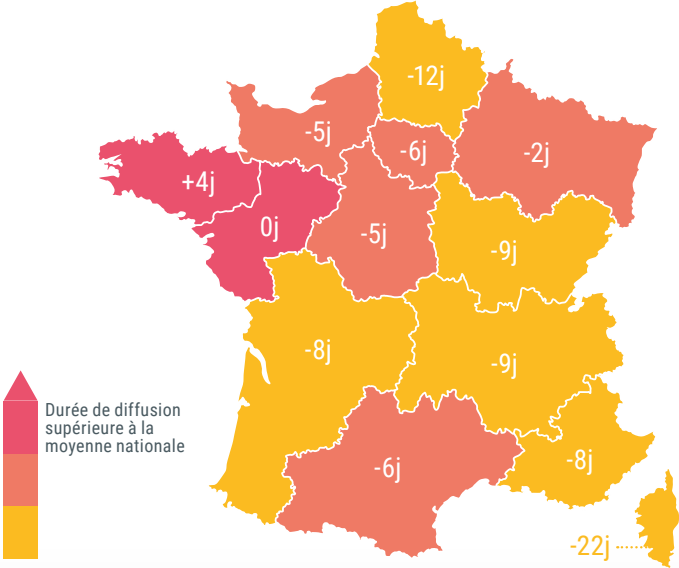
Les durées de diffusion

-6 jours de diffusion
(entre T3 2024 et T3 2025)

Évolution du temps de diffusion des annonces de biens à vendre en France (en jours)



Évolution du temps de diffusion des annonces par rapport au 3^{ème} trimestre 2024



Temps moyen de diffusion par région au 3^{ème} trimestre 2025

Auvergne-Rhône-Alpes	81 jours
Bourgogne-Franche-Comté	88 jours
Bretagne	89 jours
Centre-Val de Loire	93 jours
Corse	86 jours
Grand Est	84 jours
Hauts-de-France	75 jours
Île-de-France	67 jours
Normandie	84 jours
Nouvelle Aquitaine	91 jours
Occitanie	83 jours
Pays de la Loire	92 jours
Provence-Alpes-Côte d'Azur	76 jours
France Métropolitaine	81 jours

LE DÉCRYPTAGE

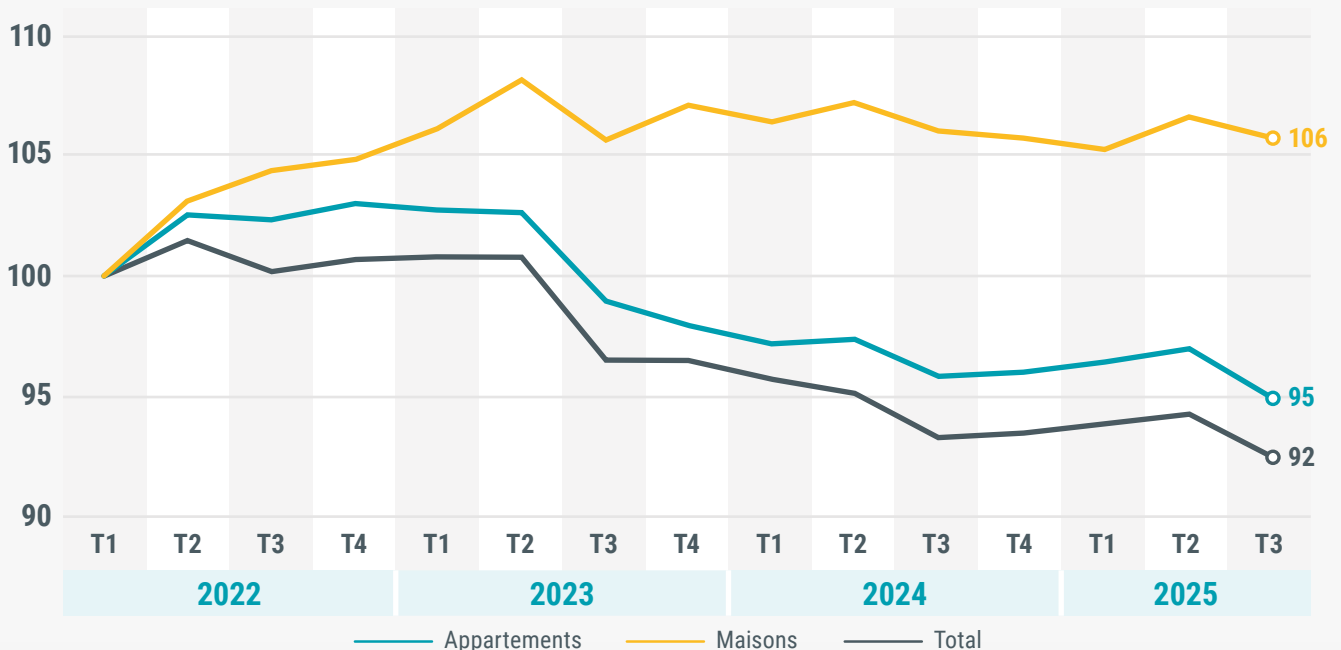
Les dernières données sur le marché de la transaction au 3^{ème} trimestre 2025 révèlent un signal fort : le temps de diffusion des biens en vente diminue drastiquement. En moyenne, la durée de diffusion des annonces a baissé de six jours entre le 3^{ème} trimestre 2024 et le 3^{ème} trimestre 2025. C'est la preuve la plus tangible que les acheteurs ont retrouvé la confiance et la capacité de concrétisation, avec la stabilisation des taux. Cette baisse n'est pas uniforme, mais elle est bien généralisée. Les maisons, qui restent les biens les plus recherchés, mènent la danse avec une baisse des délais de huit jours. De manière surprenante, l'accélération la plus spectaculaire ne se situe pas uniquement en Île-de-France, région traditionnellement rapide. La Bourgogne-Franche-Comté (-9 jours), l'Aquitaine (-8 jours) et les Hauts-de-France (-12 jours) sont les nouveaux moteurs de cette fluidité retrouvée, marquant un retour de l'activité dans ces zones.

Les prix de l'immobilier

Malgré une baisse générale par rapport au 3^{ème} trimestre 2024, on note deux situations différentes depuis 2022, avec des prix qui ont baissé de 5% pour les appartements, alors qu'il se maintiennent à un niveau +5% à +6% plus haut que début 2022 pour les maisons.

	Appartements	Maisons
FRANCE ENTIÈRE	4 737€ -1% sur un an -4% sur 2 ans	2 788€ -0,3% sur un an +0,1% sur 2 ans
PARIS	11 381€ +2% sur un an +1% sur 2 ans	N.C.
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	5 150€ -4% sur un an -7% sur 2 ans	3 776€ -2% sur un an -5% sur 2 ans
ZONES URBAINES (HORS IDF)	4 155€ +0,4% sur un an -0,6% sur 2 ans	2 569€ +0,7% sur un an +2% sur 2 ans
ZONES PÉRI-URBAINES (HORS IDF)	3 417€ +2% sur un an -1% sur 2 ans	2 339€ +0,3% sur un an +2% sur 2 ans
ZONES RURALES (HORS IDF)	N.C.	1 997€ +0,5% sur un an +3% sur 2 ans

Évolution des prix affichés au m² depuis 2022



LE DÉCRYPTAGE

Le marché immobilier confirme sa sortie de la période de forte correction des prix observée en 2023. Si le prix moyen au m² pour la France entière affiche une légère baisse sur un an (-1% pour les appartements, -0,3% pour le total), il s'agit d'un ralentissement majeur de la chute, annonçant une phase de stabilisation. La crise des prix est derrière nous. La stabilisation des taux de crédit est en train de réinjecter de la demande, ce qui a pour effet d'arrêter l'hémorragie des prix. Le marché se segmente : les grandes villes affichent un rebond, tandis que les zones périurbaines et rurales confirment leur attractivité post-crise, avec des prix qui maintiennent leurs niveaux.

Les villes podium

Si la tendance des prix affichés est à la baisse, quelle est la situation des prix affichés dans les villes de 30 000 habitants ? Éléments de réponse.

Les + fortes variations au 3^{ème} trimestre 2025 du prix médian d'un appartement de 3 pièces

Top 10 des villes où le prix médian a le + augmenté

VILLE	PRIX MÉDIAN	ÉVOL. SUR 1 AN
Tourcoing (59)	170 000 €	+39%
Roanne (42)	108 000 €	+37%
Dunkerque (59)	232 800 €	+30%
Wattrelos (59)	162 500 €	+30%
Calais (62)	138 970 €	+30%
Goussainville (95)	225 000 €	+29%
Châtellerauld (86)	85 000 €	+28%
Liévin (62)	125 000 €	+27%
Mulhouse (68)	125 000 €	+25%
Aulnay-sous-Bois (93)	245 000 €	+23%

Top 10 des villes où le prix médian a le + baissé

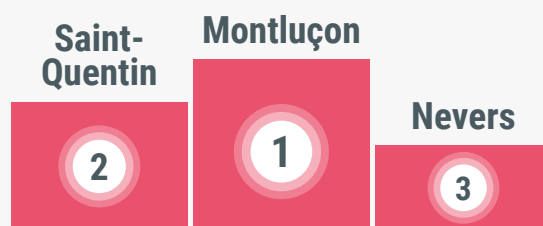
VILLE	PRIX MÉDIAN	ÉVOL. SUR 1 AN
Beauvais (60)	99 000 €	-22%
Haguenau (67)	210 000 €	-19%
Agen (47)	119 300 €	-19%
Montluçon (03)	45 000 €	-18%
La Courneuve (93)	199 000 €	-18%
Pantin (93)	350 000 €	-17%
Saint-Cloud (92)	460 000 €	-16%
Creil (60)	108 000 €	-16%
Cambrai (59)	83 400 €	-16%
Castres (81)	117 000 €	-15%

PODIUM DES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE



Le Top 3 des villes les plus chères affiche un prix moyen supérieur à 10 000€/m². Cannes arrive en 4^{ème} position du classement national, avec un prix moyen de 9 675€/m².

PODIUM DES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE

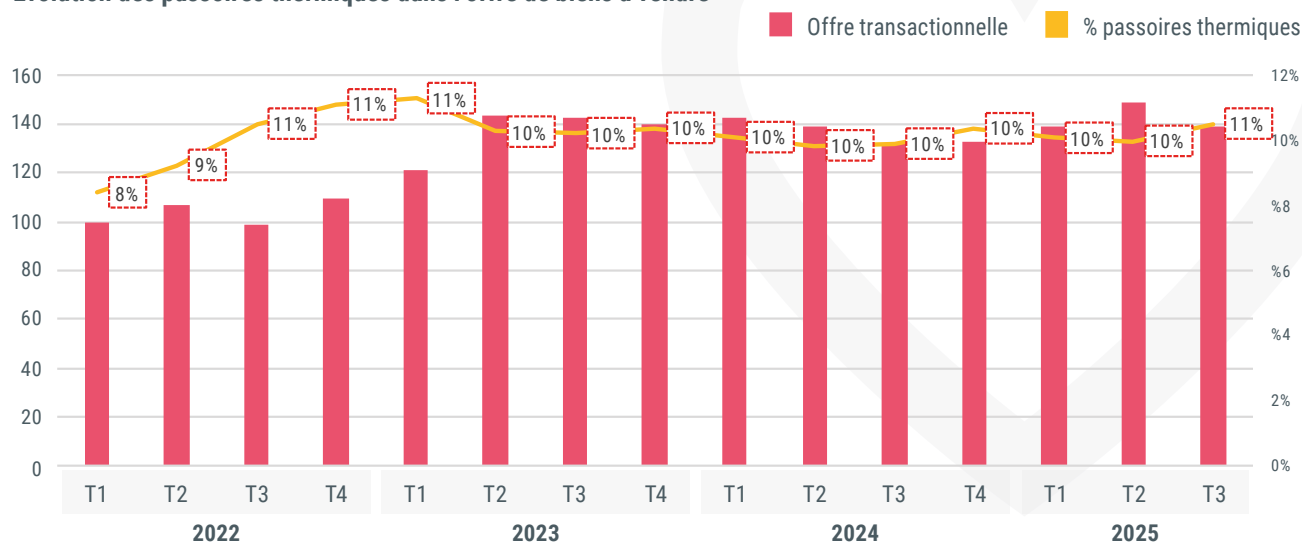


Avec un prix moyen proche de 1 000€/m², Montluçon est la ville la moins chère de France. Suivent sur le podium Saint-Quentin et Nevers, avec des prix moyens respectifs de 1 291€/m² et 1 283€/m².

Focus DPE

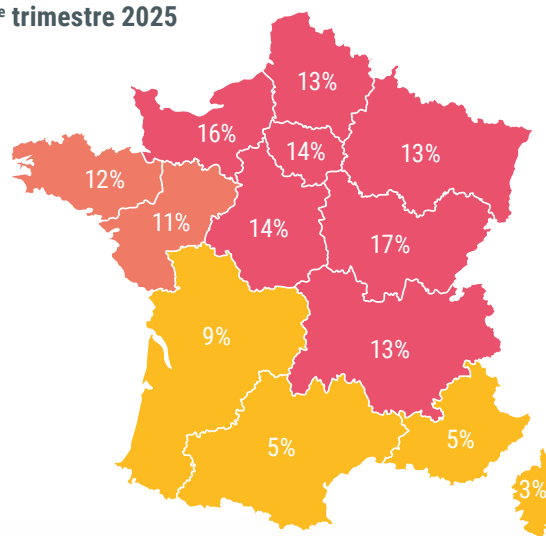
Depuis 2023, la part de passoires thermiques dans l'offre de biens à vendre est passée de 8% à 11%.

Évolution des passoires thermiques dans l'offre de biens à vendre



Poids des passoires thermiques dans l'offre de biens à vendre au 3^{ème} trimestre 2025

TYPOLOGIE	% de F dans l'offre de biens à vendre
Studio	15%
T2	11%
T3	6%
T4	4%
T5	4%
Maison	12%
TOTAL	11%



LE DÉCRYPTAGE

L'offre de biens à vendre révèle un lien direct entre le calendrier législatif du DPE et le volume de « passoires thermiques » mis en vente. Les interdictions progressives de louer débutées en 2023 et l'incertitude sur les coûts de rénovation forcent une partie des propriétaires-bailleurs à se séparer de leurs biens.

Les passoires thermiques sont aujourd'hui une véritable opportunité pour l'acheteur : souvent accessibles après une décote du prix à condition que l'acheteur puisse absorber les coûts de rénovation. Pour les vendeurs, le marché des passoires thermiques représentent un défi. Celui de vendre malgré les contraintes législatives.

Le DPE n'est plus un simple outil indicatif : il est devenu un facteur de décision majeur, dictant à la fois le prix de vente et la stratégie immobilière des propriétaires.

Stat'ici

Conclusion



Conclusion

Le 3^{ème} trimestre 2025 présente des indicateurs au vert après deux années de replis sur le marché immobilier. Une situation qui s'améliore ainsi sur les ventes au cours de l'été, mais qui reste fragilisée par un contexte instable. La demande repart dans les grandes villes et les bassins d'emploi et les ventes peuvent avoir lieu si l'équilibre entre les prix demandés et le budget des acquéreurs est atteint.

L'envie d'achat immobilier est toujours présente et beaucoup de projets sont encore en attente d'une situation économique et politique plus favorable pour agir. Les derniers remaniements gouvernementaux de la rentrée ne vont pas aider à la reprise du marché sur l'automne et on doit s'attendre à une fin d'année plus calme que prévue.

La baisse des prix espérée pour relancer les ventes n'a été que partielle, et ne se constate principalement que sur les villes franciliennes (au-delà de la première couronne parisienne) et certaines villes périphériques en province, où les prix s'étaient envolés entre 2021 et 2022 et maintenus à un niveau haut jusque-là.

La question du logement est de plus en plus problématique sur le territoire français, avec un manque d'offre locative et presque trop de biens qui tardent à se vendre. Nous aurons l'occasion de confirmer cette tendance dans quelques mois, lors du bilan de cette année 2025.

Pour l'élaboration du Stat'ici, nous nous
basons uniquement sur les données qui
sont collectées sur le site bienici.com.

Glossaire

Offre

Volume d'annonces diffusées sur bienici.com

Demande

Volume de contacts effectués sur les annonces diffusées sur bienici.com

Tension

Rapport entre l'offre et la demande sur bienici.com

Typologie de biens

Classification par nombre de pièces pour les appartements (du studio au T5)

Prix affichés

Prix indiqué sur les annonces diffusées sur bienici.com (prix de vente ou loyer)

Durée de diffusion des annonces

Temps moyen de diffusion (en jours) des annonces publiées sur bienici.com

Territoires – Zones urbaines, péri-urbaines, rurales

Définition des bases de l'INSEE – <https://www.insee.fr/fr/information/2115011>

Podium des villes de plus de 30 000 habitants

- Top 10 des villes où le prix médian d'un appartement 3 pièces a le plus évolué en juin 2025 (à la hausse et à la baisse)
- Top 3 des villes où le prix au m² affiché moyen est le plus élevé ou est le moins élevé



Le marché de la transaction

3^{ème} trimestre 2025

