

Stat'ici

AVRIL 2025

Le marché de la transaction

1^{er} 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

P.15 **Conclusion**

P.18 **Glossaire**

Introduction

L'année 2024 a été une année de transition pour le marché de l'immobilier avec des résultats en deçà des attentes. L'ensemble du secteur s'est donc tourné vers 2025 en espérant le rebond tant attendu. Aujourd'hui, le premier trimestre vient de se terminer et on peut enfin le dire : le marché retrouve des couleurs et ça fait du bien !

Les conditions de financement bien plus souples, combinées à la baisse des prix, favorisent le retour des Français dans les agences immobilières.

Résultat : une demande sur les biens à vendre qui augmente très fortement sur ce premier trimestre 2025 ! Côté Bien'ici, nous sommes également témoins de ce vent d'optimisme qui souffle sur le marché : nous enregistrons, mois après mois des records de visites sur bienici.com !

Dans ce numéro dédié au marché de la transaction, retrouvez comme d'habitude les informations clés de l'ensemble du marché en un coup d'œil, puis plongez dans le détail des chiffres et des analyses préparés par l'ensemble de l'équipe data.

Nous espérons que ces analyses répondront aux questions que vous vous posez sur le marché de la transaction immobilière et amélioreront votre compréhension sur ce premier trimestre 2025.

Bonne lecture !

L'équipe Bien'ici

Méthodologie

Bien'ici est, depuis 2015, le portail d'annonces immobilières spécialement créé pour les professionnels de l'immobilier.

Né de l'union de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, ayant pour seule et unique ambition de défendre collectivement l'avenir de leur métier et de reprendre leur destin en main. Bien'ici affirme haut et fort ses positions : celles d'une expérience nouvelle et positive dès le début de la recherche et d'une vraie alternative sur le marché des portails d'annonces pour s'émanciper des acteurs en position de monopole.

Selon le baromètre Batibiz, Bien'ici est le premier portail en nombre d'annonces d'agences immobilières dans 16 départements et à la seconde place dans 45 départements. Preuve de la position prépondérante de notre plateforme dans le paysage des portails immobiliers.

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 :

3^e portail français
en audience.

15 000
agence immobilières
clientes.

+17 MILLIONS
de visites mensuelles
sur bienici.com

Stat'ici

La situation du marché en un coup d'œil



La transaction au niveau national

La fin 2024 montrait des signes évidents de reprise. Ce début 2025 les confirme ! On assiste, sur ce 1^{er} trimestre à un rééquilibrage avec une offre de biens à vendre et des prix en léger recul et une demande qui augmente fortement. Signe que le marché se dégriffe et que les projets

reprennent. À surveiller, la durée de diffusion des annonces sur bienici.com qui a tendance à légèrement s'allonger (+ 3 jours), démontrant des premiers effets d'un contexte socio-économique plus incertain.

Évolutions constatées entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025

L'OFFRE

-2,7%

de biens à vendre

Le volume d'annonces de biens à vendre baisse sur les 12 derniers mois, mais **uniquement sur les appartements** (-7%), tandis que l'offre de maisons à vendre se stabilise (+0,6%).

LA DEMANDE

+13,9%

de contacts sur les annonces

La demande est en progression au 1^{er} trimestre 2025, **avec une évolution presque 4 fois plus forte** sur l'année pour les appartements (+23%) que pour les maisons (+6%).

LES PRIX

-1,9%

sur le prix au m²

La tendance à la baisse des prix se confirme au 1^{er} trimestre entre 2024 et 2025, **avec une baisse plus visible sur les maisons** (-1,1%) où les prix restaient assez stables depuis 2 ans.

LA DURÉE DE DIFFUSION

+3 JOURS
de diffusion

La durée de diffusion des annonces augmente de 3 jours sur ce premier trimestre : **les acheteurs** moins pressés par le temps et favorisés par des conditions de financement favorables **sont plus sélectifs sur le choix des biens** et les stocks s'écoulent moins vite.



La location au niveau national

La crise de la location n'est pas terminée, et va de mal en pis. Le stock ne cesse de diminuer pour atteindre son niveau le plus bas depuis 5 ans ! **Avec une demande aussi soutenue, les**

prix continuent à évoluer mécaniquement. La baisse du nombre de biens disponibles à la vente et la baisse des prix vont-elles permettre de fluidifier le marché ? Rien n'est moins sûr.

Évolutions constatées entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025



L'OFFRE

-12,5%
de biens à louer

L'offre locative continue de baisser au 1^{er} trimestre 2025, affichant cette année **un stock au plus bas sur les 5 dernières années.**



LA DEMANDE

+10,3%
de contacts
sur les annonces

À l'inverse de l'offre, **la demande progresse encore sur le 1^{er} trimestre 2025 (+10%)** et montre 2 fois plus de contacts qu'il y a 4 ans.



LES PRIX

+3,4%
sur le loyer moyen

Dans un contexte d'offre réduite et de demande forte, **les loyers moyens progressent continuellement sur les dernières années.** On retient ainsi une augmentation de +3,4% au niveau national sur les 12 derniers mois.

Le Neuf au niveau national

Le marché de la promotion traverse une crise majeure qui dure depuis plus de 2 ans maintenant. Cependant, sur ce 1^{er} trimestre 2025, nous constatons enfin quelques signaux encourageants. Malgré une légère hausse des prix, la demande connaît son niveau le plus haut

depuis deux ans. L'arrêt du Pinel ne semble pas avoir d'effet sur le marché du neuf. Les récentes mesures annoncées par les pouvoirs publics comme l'extension du PTZ à l'ensemble du territoire sans distinction de typologie de bien peuvent-elles expliquer ce léger rebond ?

Évolutions constatées entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025



L'OFFRE

+12%
de programmes

L'offre de programmes neufs est en hausse pour la première fois depuis plus de deux ans.



LA DEMANDE

+24%
de contacts
sur les annonces

Le 1^{er} trimestre 2025 présente des signes de reprise sur la demande de biens neufs, avec un volume de contact au plus haut sur les 2 dernières années.



LES PRIX

+3%
sur le prix au m²

La hausse des prix moyens affichés sur les biens neufs continue au 1^{er} 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

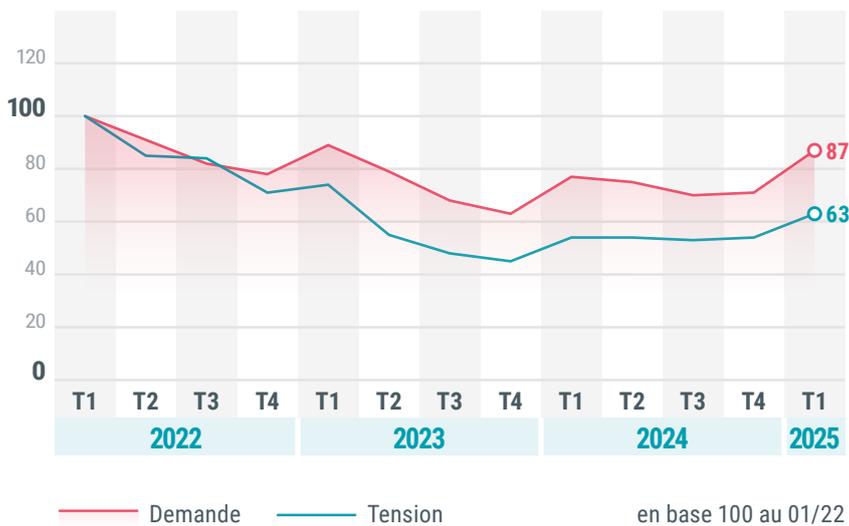


+17% de tension au niveau national en un an.

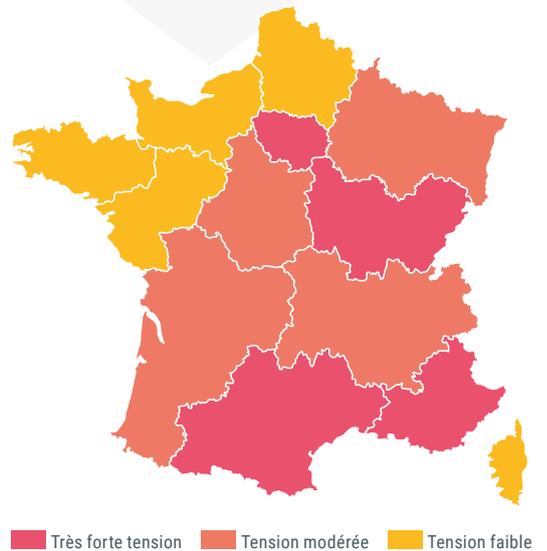


La **tension** se définit comme étant le rapport entre la demande et l'offre sur bienici.com.

Évolution de la demande sur les biens à vendre depuis 2022



Tension par région au 1^{er} trimestre 2025



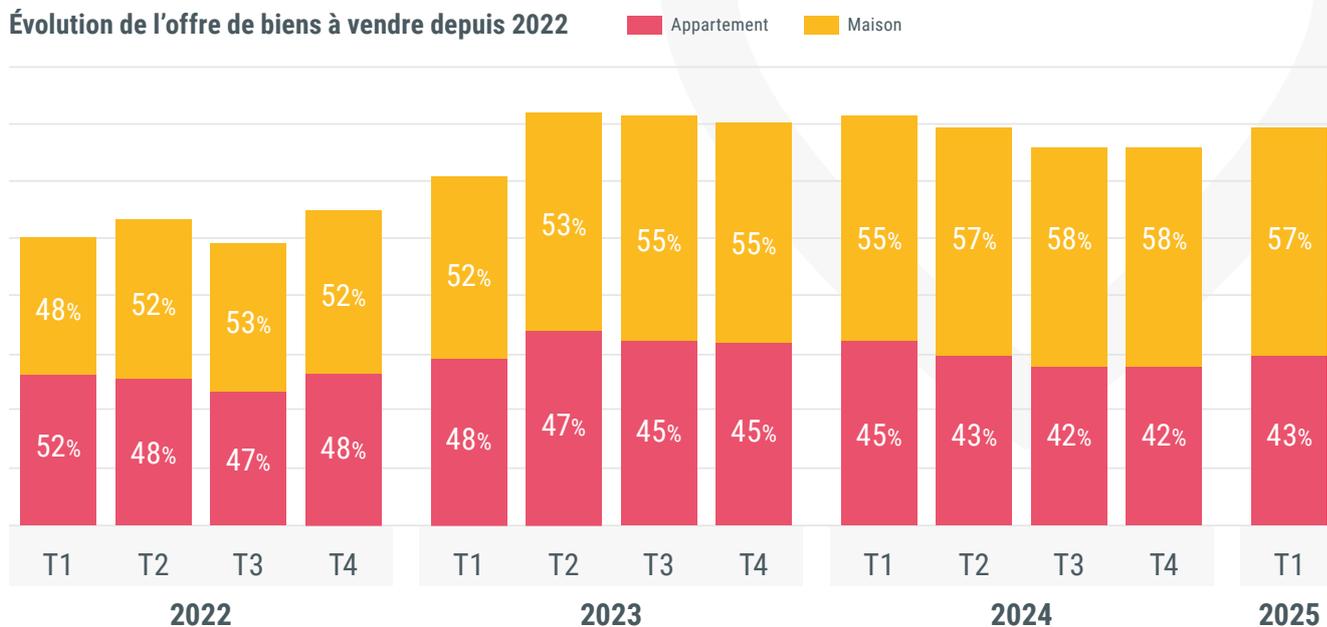
Après une année 2024 plutôt stable, **la demande repart au 1^{er} trimestre 2025.**

LE DÉCRYPTAGE

Après une année 2024 en léger recul (-5% de contacts/annonce), la reprise de la demande est bien là. Avec une stabilisation des taux d'intérêt et après l'attente de 2024, l'année 2025 marque le signe de la reprise des projets immobiliers. Cela est confirmé par des records de trafic constaté par Bien'ici depuis le début de l'année (près de 56M de visites en 2024). Cette reprise n'est cependant pas homogène sur l'ensemble du territoire. L'Île-de-France et l'arc méditerranéen continuent de tirer leur épingle du jeu avec une tension supérieure à la moyenne nationale et ce, depuis plusieurs années maintenant.

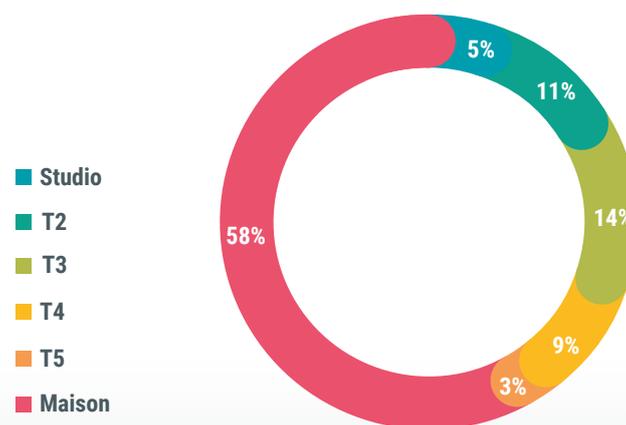
L'offre de biens à vendre

Évolution de l'offre de biens à vendre depuis 2022



Si l'offre de biens à vendre baisse un peu par rapport au 1^{er} trimestre 2024, elle reste supérieure au niveau du 2^{ème} semestre 2024 et bien plus importante qu'en 2022 (+39% de biens à vendre entre 2022 et 2025 au 1^{er} trimestre).

Répartition de l'offre de biens à vendre au 1^{er} trimestre 2025



LE DÉCRYPTAGE

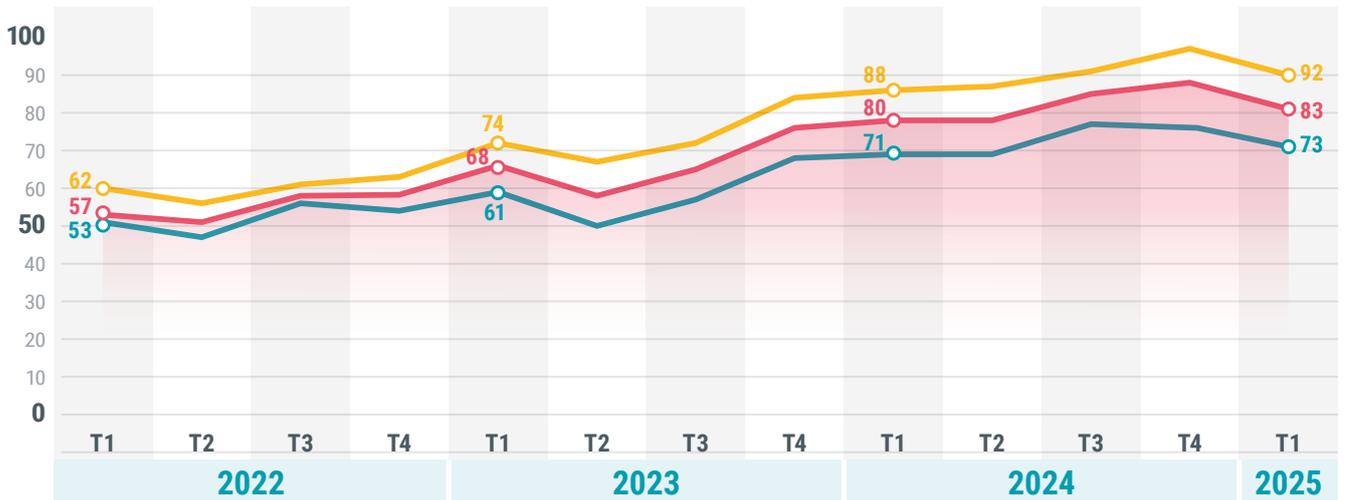
Dans un contexte d'offre qui a du mal à se stabiliser (diminution au 2^{ème} trimestre 2024 et de nouveau augmentation au 1^{er} trimestre 2025), les vendeurs vont devoir être plus réalistes quant à leur prix de vente. Avec une demande soutenue et une offre tout aussi élevée, les acheteurs ont un fort pouvoir de négociation (86% des ventes font désormais l'objet de négociation vs 61% en 2022*).

*Source : LaForêt - Avril 2025.

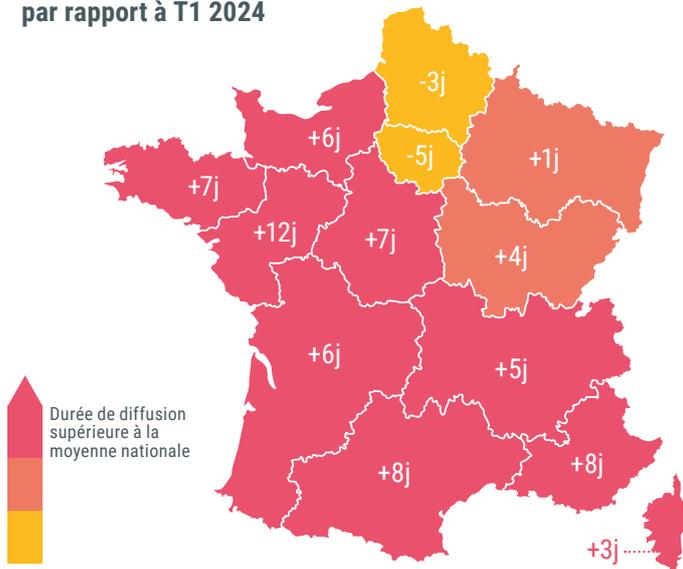
Les durées de diffusion

+3 jours de diffusion
(entre T3 2023 et T3 2024)

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



Évolution du temps de diffusion des annonces par rapport à T1 2024



Temps moyen de diffusion par région au 1^{er} trimestre 2025

Auvergne-Rhône-Alpes	+5 jours
Bourgogne-Franche-Comté	+4 jours
Bretagne	+7 jours
Centre-Val de Loire	+7 jours
Corse	+3 jours
Grand Est	+1 jours
Hauts-de-France	-3 jours
Île-de-France	-5 jours
Normandie	+6 jours
Nouvelle Aquitaine	+6 jours
Occitanie	+8 jours
Pays de la Loire	+12 jours
Provence-Alpes-Côte d'Azur	+8 jours
France Métropolitaine	+3 jours

LE DÉCRYPTAGE

Sur les trois premiers mois de 2025, la durée des transactions continue de s'allonger avec +3 jours de diffusion en moyenne pour les biens à vendre par rapport au 1^{er} trimestre 2024. On note cependant que la durée de diffusion a baissé de 7 jours entre fin 2024 et aujourd'hui. C'est le signe de reprise tant attendue sur le marché. Les projets se concrétisent plus vite en raison de conditions financières plus favorables et une demande sur les biens à vendre accrue.

Des disparités régionales importantes sont à mettre en évidence, avec des variations allant de -5 jours en Île-de-France (signe d'une demande toujours soutenue) à un bond de +12 jours en Pays de la Loire (marquant un possible décalage entre les prix et les attentes des acquéreurs).

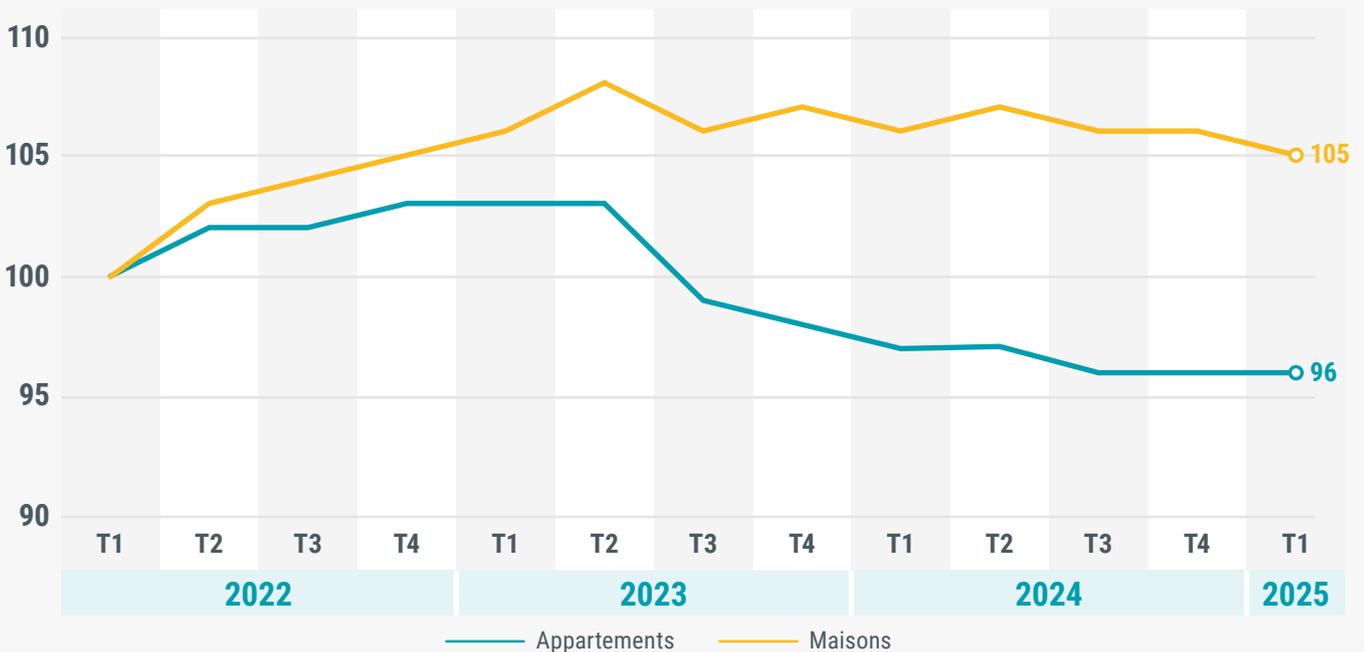
Les prix de l'immobilier

Malgré une baisse générale par rapport au 1^{er} trimestre 2024, on note 2 situations différentes depuis l'été dernier : le prix des appartements remonte et celui des maisons baisse.

Les prix moyens affichés au m² au 1^{er} trimestre 2025

	Appartements	Maisons
FRANCE ENTIÈRE	4 811€ -1% sur un an -6% sur 2 ans	2 774€ -1% sur un an -1% sur 2 ans
PARIS	11 249€ +2% sur un an -3% sur 2 ans	N.C.
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	5 415€ -0,2% sur un an -7% sur 2 ans	3 809€ -2% sur un an -7% sur 2 ans
ZONES URBAINES (HORS IDF)	4 139€ -0,6% sur un an -2% sur 2 ans	2 891€ -0,6% sur un an +0,3% sur 2 ans
ZONES PÉRI-URBAINES (HORS IDF)	3 385€ -3% sur un an -3% sur 2 ans	2 322€ -0,5% sur un an +0,6% sur 2 ans
ZONES RURALES (HORS IDF)	N.C.	1 980€ +0,2% sur un an +3% sur 2 ans

Évolution des prix affichés au m² depuis 2022



LE DÉCRYPTAGE

Après la période de forte augmentation connu jusqu'à début 2023, on observe une tendance générale à la baisse des prix qu'elle soit sur les appartements (-6% sur 2 ans) ou sur les maisons (-1% sur 2 ans). Le marché immobilier continue, au premier trimestre 2025, d'être dans une phase de correction.

Le prix moyen au m² baisse plus fortement ce trimestre. Il est davantage impacté par les appartements, qui affichent un prix au m² moyen (4 811€) bien plus élevé que celui des maisons (2 774 €). Mais la tendance générale reste à la baisse de prix (-1,9% sur le prix au m²).

Les villes podium

Malgré une tendance nationale de prix affiché à la baisse, l'ensemble du territoire n'est pas logé à la même enseigne. Certaines villes continuent

de tirer leur épingle du jeu tandis que d'autres plongent un peu plus.

Zoom sur les villes podium.

Les + fortes variations en mars 2025 du prix médian d'un appartement de 3 pièces.

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

VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
SALON-DE-PROVENCE (13)	249 750 €	+51%
MALAKOFF (92)	478 000 €	+33%
TOURCOING (59)	169 000 €	+30%
PLAISIR (78)	245 500 €	+29%
MULHOUSE (68)	122 500 €	+29%
GOUSSAINVILLE (95)	236 495 €	+29%
GAGNY (93)	250 000 €	+29%
L'HAY-LES-ROSES (94)	359 580 €	+28%
VILLENEUVE-D'ASCQ (59)	229 000 €	+27%
DOUAI (59)	139 900 €	+26%

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

VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
WATTRELOS (59)	104 250 €	-34%
LES MUREAUX (78)	140 000 €	-26%
SAINT-BRIEUC (22)	118 500 €	-25%
LENS (62)	100 245 €	-23%
SAVIGNY-SUR-ORGE (91)	150 000 €	-21%
LA COURNEUVE (93)	185 000 €	-16%
NOISY-LE-SEC (93)	200 000 €	-15%
VILLEMOMBLE (93)	215 000 €	-14%
ÉPINAL (88)	98 000 €	-13%
QUIMPER (29)	154 500 €	-13%

LES 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 9 989€/m².

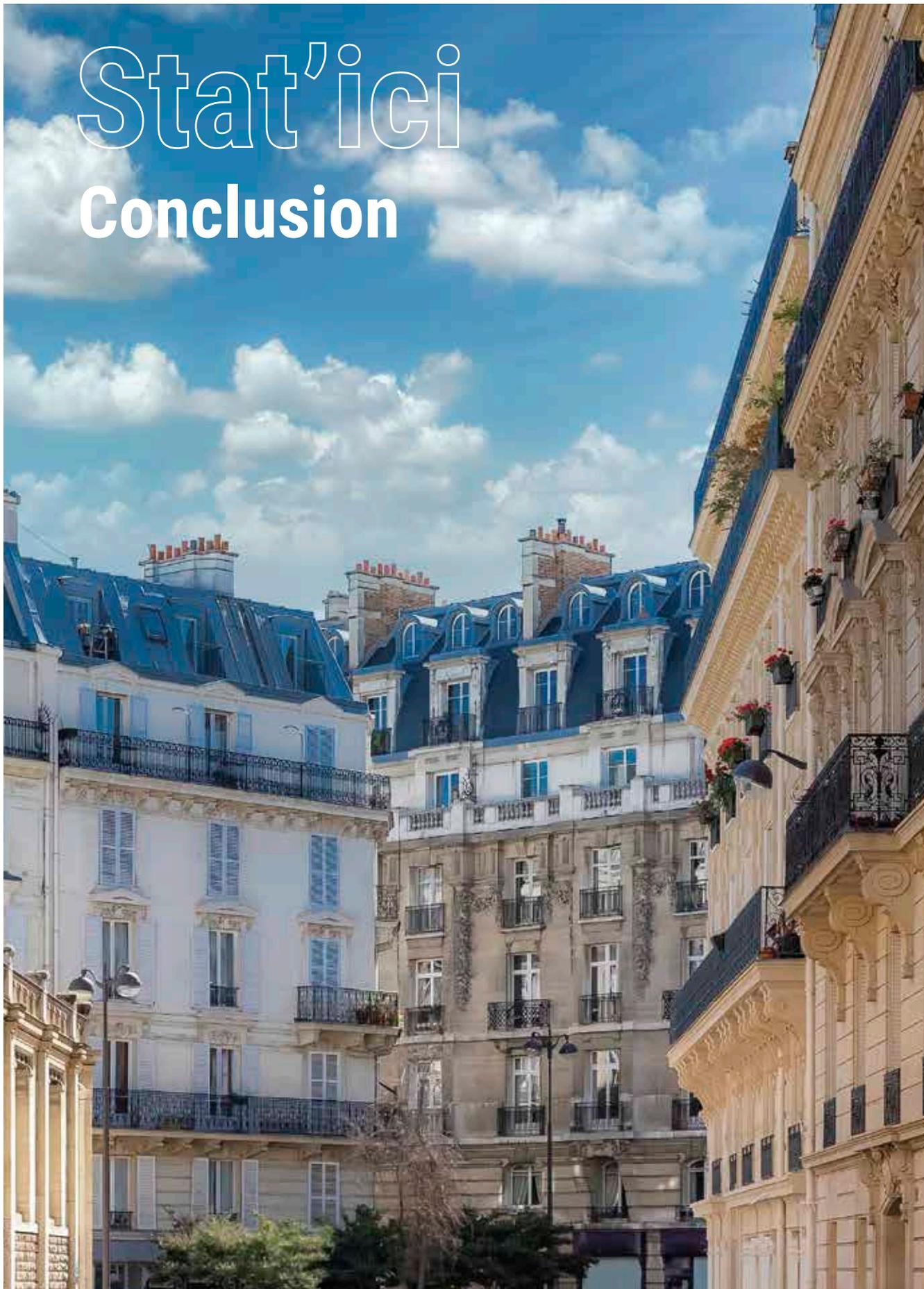
LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



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 1 260€/m² et 1 280€/m².

Stat'ici

Conclusion



Conclusion

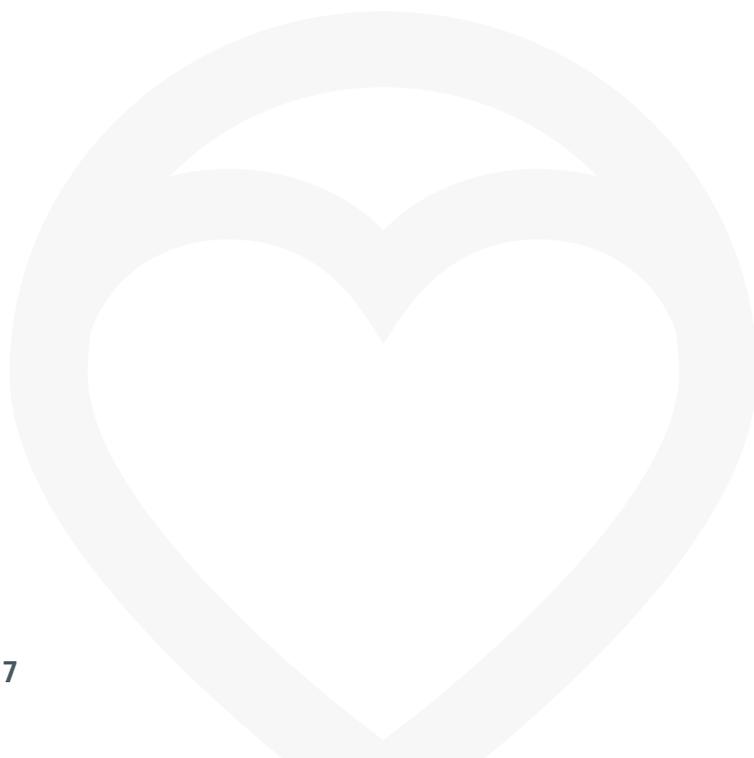
Le 1^{er} trimestre marque un élan de reprise sur le marché transactionnel, avec surtout une hausse de la demande qui s'opère dans les métropoles et les zones d'activités économiques.

Le contexte de ce début d'année se veut plus favorable pour les acquéreurs, qui ont retrouvé une meilleure capacité d'achat avec des prix un peu moins élevés dans un marché où l'offre n'est pas si rare et une meilleure capacité de financement à crédit avec des taux d'emprunt proche de 3%. Le marché du Neuf montre enfin des signaux positifs, avec une demande qui repart en 2025, malgré des prix souvent plus élevés au départ.

Les politiques d'accompagnement de la relance du logement, notamment le PTZ élargi au 1^{er} avril, devrait encourager la poursuite de cette bonne tendance sur le marché immobilier. Il est à souhaiter que cela profite aux primo-accédants, pour libérer de l'offre sur un marché locatif en forte tension depuis l'été 2021.

Les deux points clés à retenir sur ce démarrage d'année, c'est que d'une part, l'envie est là : le trafic sur les portails d'annonces immobilières et les demandes transmises aux agences augmentent nettement au 1^{er} trimestre. D'autre part, s'il y a beaucoup de demandeurs - la plupart ayant mis de côté leur projet depuis 2/3 ans dans un contexte de remontée des taux de crédit et de prix forts - l'offre est assez importante, ce qui ne devrait pas inciter les vendeurs à remonter les prix face à la demande. Le printemps est la saison clé sur le marché transactionnel, avec des projets d'achat dont la date de réalisation est souvent souhaitée avant la rentrée scolaire de septembre. **Ce 2^{ème} trimestre risque de nous apporter de bonnes surprises, avec on l'espère le retour d'une dynamique tant attendue sur le marché transactionnel, et par ricochet sur le marché locatif.**

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

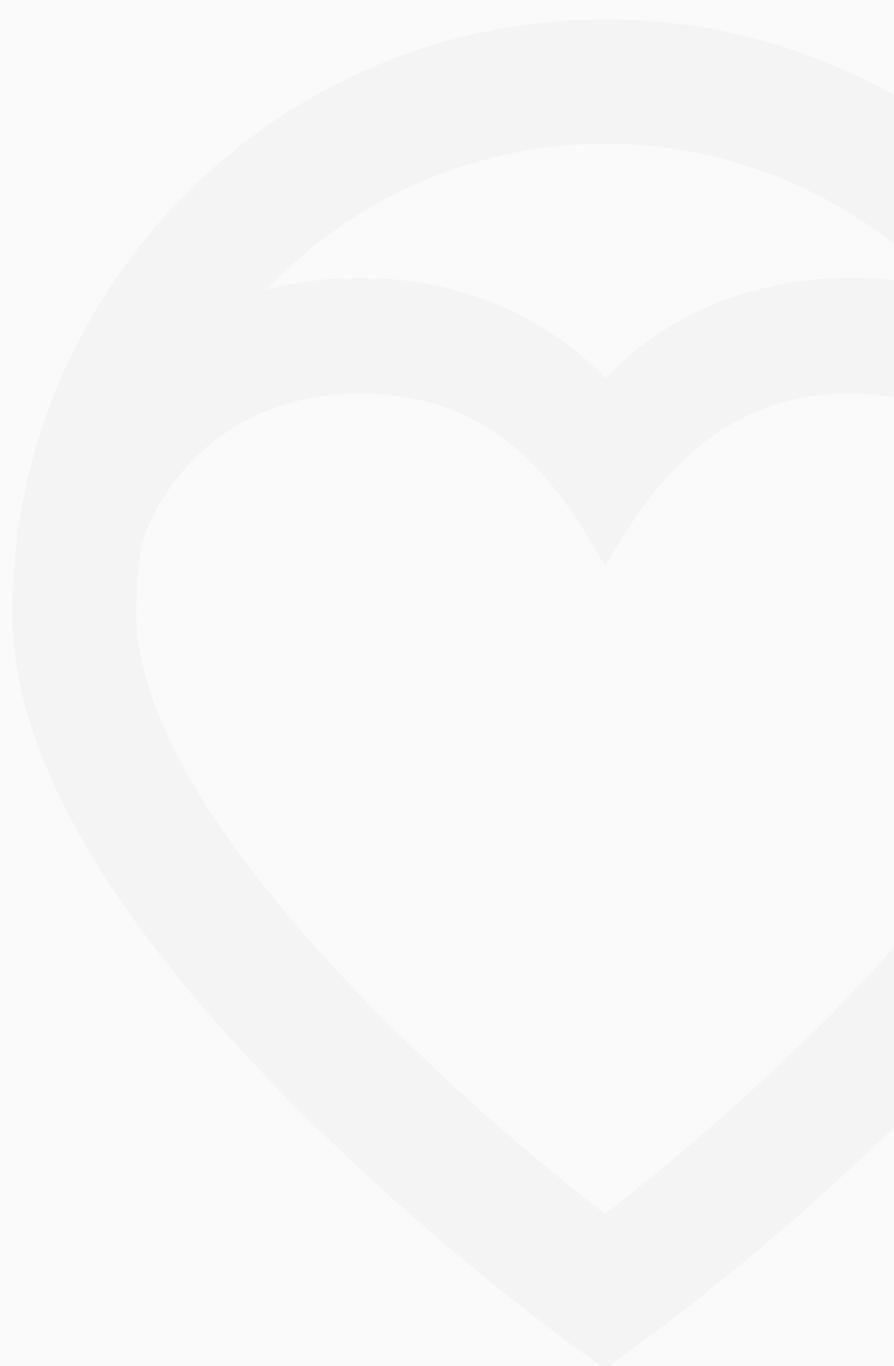
Temps moyen de diffusion (en jours) des annonces publiées sur bienici.com

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 de 3 pièces a le plus évolué entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 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

1^{er} trimestre 2025