BPCE L'Observatoire

IMMOBILIER

Bilan et perspectives de l'immobilier résidentiel en France

CONFÉRENCE DE PRESSE
21 MAI 2025

Par José BARDAJI et Bertrand CARTIER
Direction Études & Prospective

GROUPE BPCE

SOMMAIRE

01 | Comment réagissent les Français face à l'instabilité du contexte actuel ?

02 | Après des années de baisse, une reprise poussive en 2025 ?

03 | La primo-accession, quel soutien pour le marché immobilier ?

01

Comment réagissent les Français face à l'instabilité du contexte actuel ?

i. **Sur le marché de l'ancien**

ii. **Sur le marché du neuf**

iii. **Perception des Français**

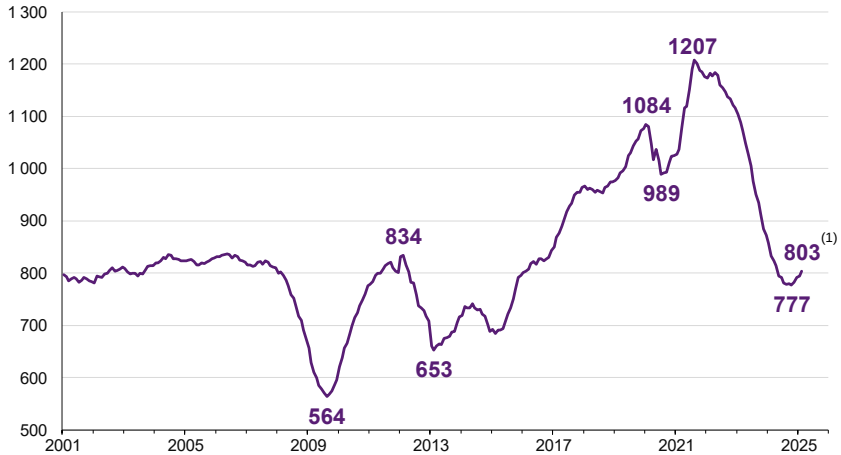
Le creux des transactions de logements est derrière nous…

Sur douze mois, les transactions de logements anciens ont atteint un point bas en octobre 2024. Depuis, elles progressent et s'établissent à 803 000 à fin février 2025, niveau qui reste à un quasi plus bas depuis près de 10 ans.

Rapporté à la population française, le taux de transactions pour 1 000 Français reste à un niveau bas quoique supérieur aux précédents creux de 2009 et de 2014.

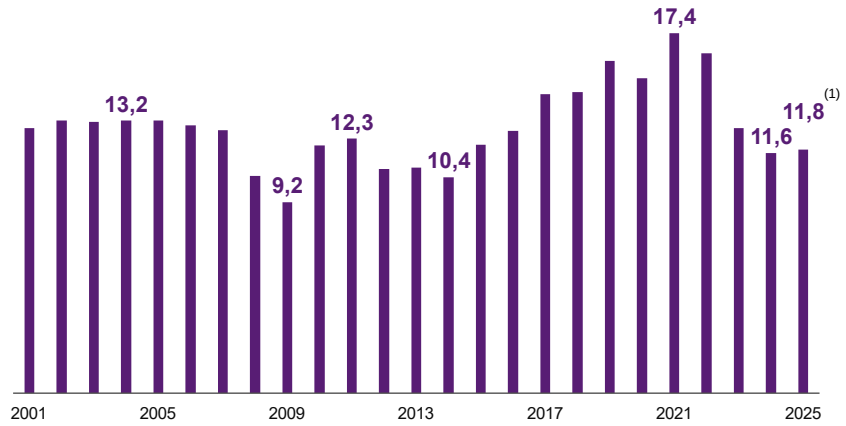
Transactions de logements anciens

(cumul sur 12 mois en milliers)



Source : IGEDD

Transactions de logements anciens pour 1 000 Français



Source : IGEDD

(1) Dernier point : février 2025

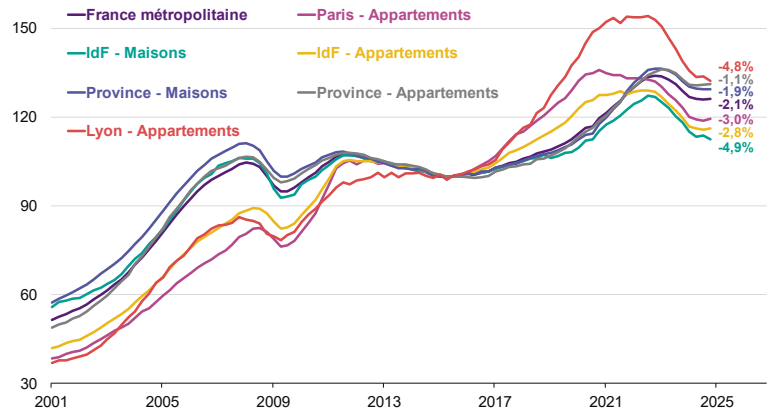
… ce qui soutient les prix, lesquels affichent de premiers infléchissements…

Sur la fin de l'année 2024, la correction des prix s'est poursuivie, à des rythmes différents toutefois selon les marchés :

- quasi-stabilité pour les appartements des agglomérations de moins de 10 000 habitants, dans le Nord Pas-de-Calais et en PACA,
- recul de plus de 6,0 % encore pour les maisons en petite couronne d'Île-de-France.

Indices de prix des logements anciens

(base 100 = moyenne 2015 et croissance annuelle au T4-2024 en %)



Source : Insee

Tendances par segment de marchés au 4e trimestre 2024

(en %)

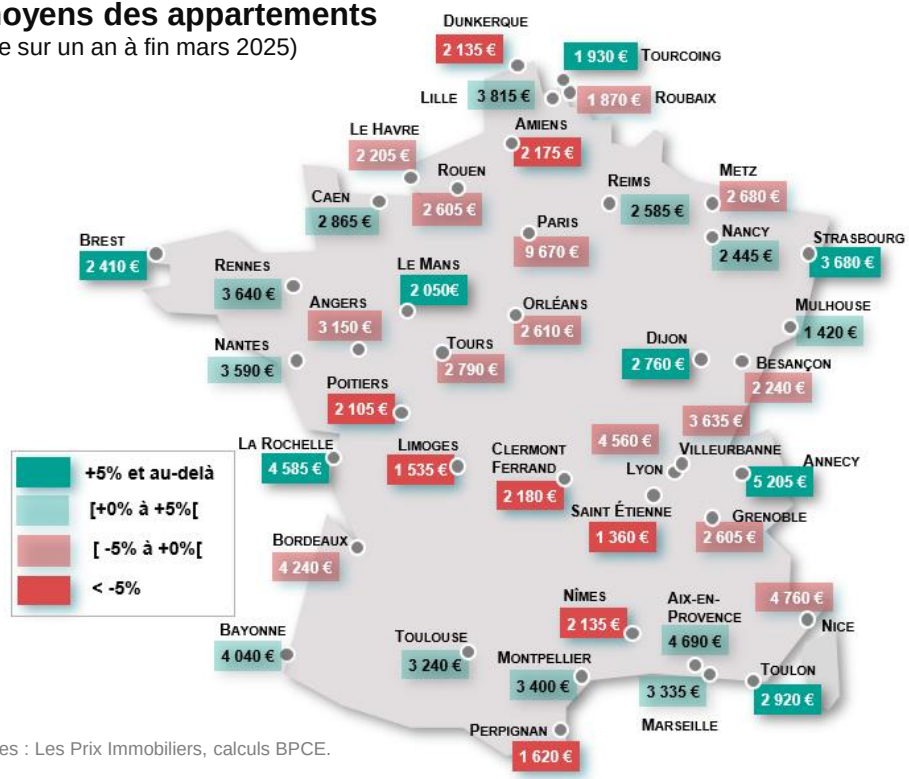
	Glissement annuel[1]			Glissement trimestriel[2]		
Variation	Logements anciens	Dont appartements	Dont maisons	Logements anciens	Dont appartements	Dont maisons
France	−2,1 %	−1,8 %	−2,3 %	+0,1 %	+0,3 %	−0,1 %
Paris	n.s.	−3,0 %	n.s.	n.s.	+0,5 %	n.s.
Ile-de-France	−3,5 %	−2,8 %	−4,9 %	−0,2 %	+0,3 %	−1,3 %
Province	−1,6 %	−1,1 %	−1,9 %	+0,1 %	+0,3 %	+0,1 %

Source : Insee
n.s. : non significatif.
(1) T4-2024 par rapport au T4-2023,
(2) T4-2024 par rapport au T3- 2024

… sur près de la moitié des grandes villes françaises, aussi bien sur le marché des appartements…

- L'activité immobilière a repris sur la plupart des marchés d'appartements (type 3 pièces principales) situés dans de grandes villes françaises. Le redémarrage a été plus vif à Amiens, Dunkerque, Lyon, Metz, Nantes, Reims, Rennes, Rouen, Strasbourg et Toulouse.
- Avec un sursaut d'activité récent et une offre encore timide, la demande a conservé un pouvoir de négociation sur les prix. Elle maintient une pression à la baisse sur près de la moitié des villes, aussi bien sur des marchés où les prix sont plutôt élevés (Paris, Lyon, Nice, Bordeaux, Angers…) que sur des marchés où les niveaux sont plus modérés (Roubaix, Saint-Etienne, Perpignan, Limoges…). Au total, 20 des 43 principales villes affichent des hausses des prix immobiliers. Cette réorientation des prix à la hausse apparaît sur des marchés à la typologie disparate (Lille, Aix-en-Provence, Strasbourg, La Rochelle, Brest, Le Mans…).

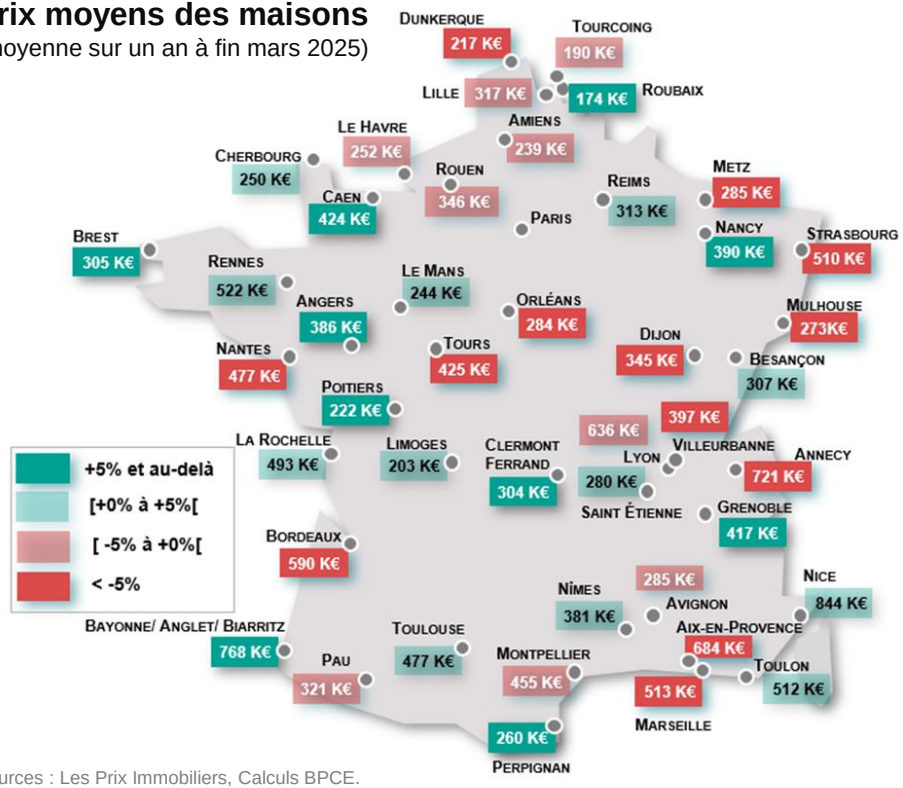
Prix moyens des appartements
(moyenne sur un an à fin mars 2025)



Sources : Les Prix Immobiliers, calculs BPCE.

… que sur celui des maisons individuelles

Prix moyens des maisons
(moyenne sur un an à fin mars 2025)



Sources : Les Prix Immobiliers, Calculs BPCE.

- Dans un marché national globalement moins dynamique, la reprise d'activité sur le segment des maisons individuelles dans l'ancien (types 4 et 5 pièces) s'est accompagnée d'une tension sur les prix dans certaines grandes villes.
- Les marchés où les prix sont modérés à faibles, des baisses de prix sont observées (Orléans, Metz, Dunkerque, Amiens, Mulhouse, Le Havre, Lille) mais aussi quelques hausses comme à Nancy, Brest, Limoges, Perpignan, Le Mans ou Clermont-Ferrand.
- Sur plusieurs marchés où les prix sont plutôt élevés, les baisses sont fréquentes (Annecy, Marseille, Aix-en-Provence, Villeurbanne, Strasbourg, Dijon, Bordeaux, Tours) alors que dans certaines villes, l'offre résiste à la demande occasionnant quelques hausses (Rennes, Nîmes, Toulon, Caen, La Rochelle, Nice)

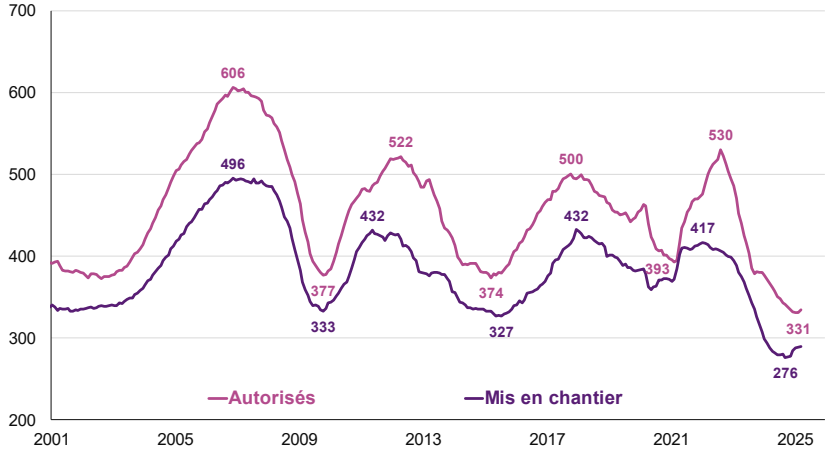
La production apparaît durablement ralentie…

Les mises en chantier demeurent à un niveau particulièrement bas et la faiblesse du nombre d'autorisations ne laisse attendre une reprise ni rapide ni spectaculaire.

Les causes de la crise de production sont multiples et cumulatives, l'environnement macroéconomique et financier ayant aggravé la situation. Les besoins en logements non satisfaits trouvent difficilement des solutions.

Construction de logements

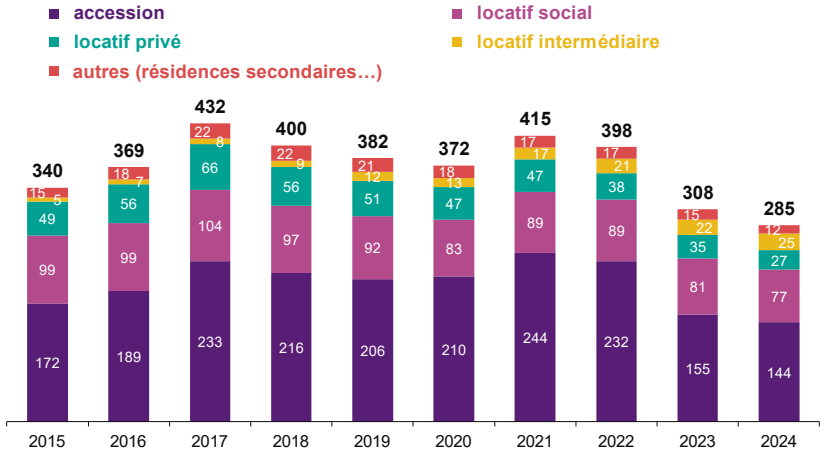
(cumul sur un an en milliers)



Source : SDES – Sitadel, estimations (données CVS-CJO)

Production de logements par type de destination

(en milliers)



Source : BPCE à partir des données SDES Sitadel.

GROUPE BPCE

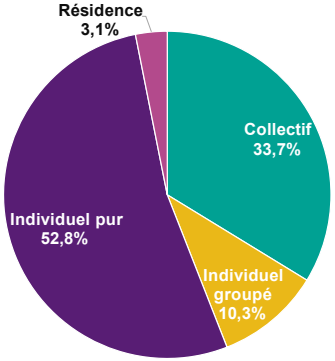
… en particulier sur le segment de la maison individuelle…

- La production de logements individuels a longtemps prédominé le marché de la construction résidentielle, offrant la possibilité à des ménages modestes d'acquérir leur résidence principale à un coût d'opération plutôt modéré ;
- La dégradation de l'environnement macroéconomique et financier ainsi que la contraction générale de l'activité de construction ont pénalisé fortement les logements individuels purs ;
- L'opportunité offerte par l'extension du PTZ (avril 2025) à tout le territoire et à tous types de logements pourrait redonner du souffle au secteur.

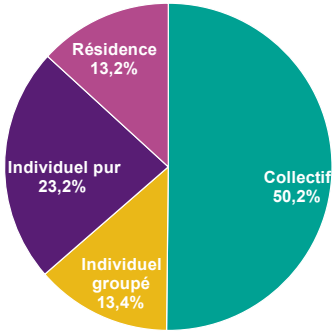
Logements individuels purs mis en chantier

(programmes de promotion immobilière en milliers)

en 2000 :
337 600 logements



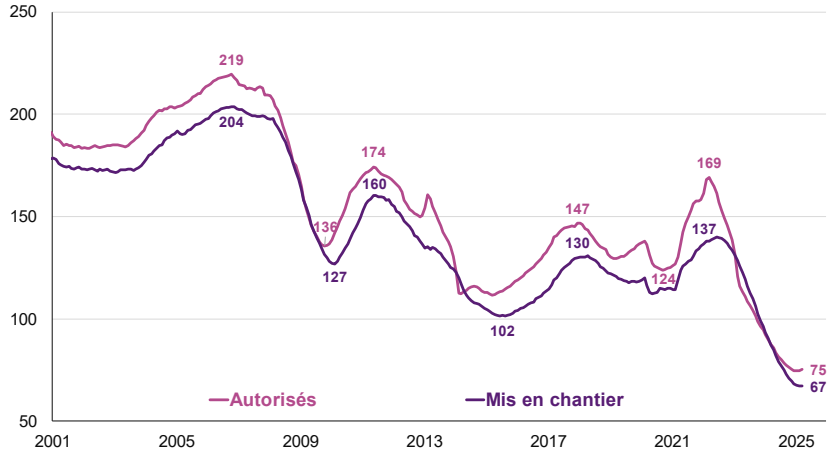
en 2025(1) :
289 750 logements



Source : SDES, ECLN (données CVS-CJO), programmes de 5 logements et plus
(1) cumul sur un an en mars 2025

Construction de logements individuels purs

(cumul sur un an en milliers)



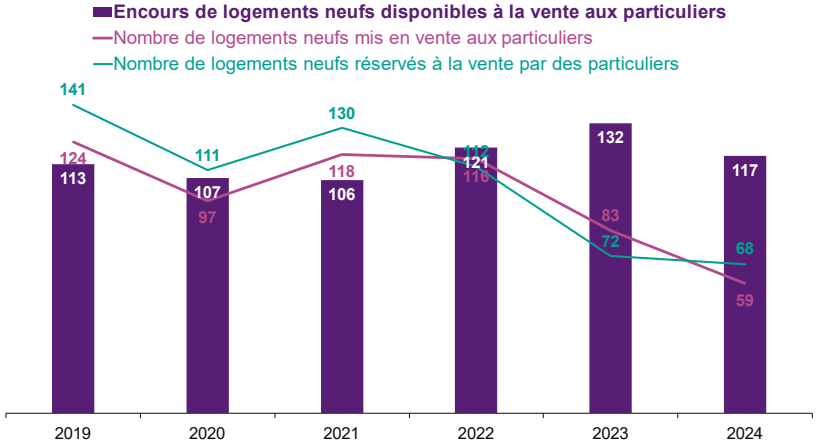
Source : SDES – Sitadel, estimations (données CVS-CJO)

… et la commercialisation manque de souffle

Les données d'activité sont encore dégradées en 2024 :
- net recul des mises en vente ;
- réservations également en baisse bien qu'à un moindre rythme depuis fin 2024.

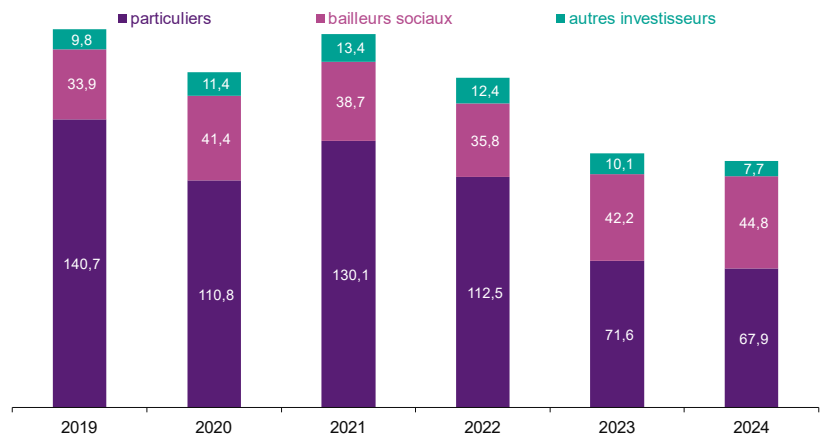
L'assèchement de l'offre traduit la crise de la construction et l'affaiblissement de la demande des ménages. Le secteur de la promotion immobilière présente des difficultés. En particulier, le soutien des ventes en bloc par les opérateurs sociaux ne pourrait pas nécessairement s'inscrire à ces niveaux sur le long terme.

Ventes et offre de logements neufs
(programmes de promotion immobilière en milliers)



Source : SDES, ECLN (données CVS-CJO), programmes de 5 logements et plus, destinés à la vente aux particuliers, hors secteur diffus.

Ventes de logements par type de destination
(en milliers d'unités)



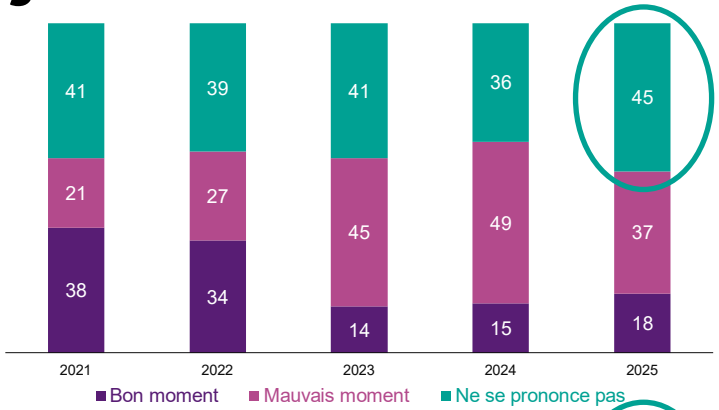
Source : BPCE à partir des données SDES, ECLN.

L'indécision des Français n'a jamais été aussi élevée

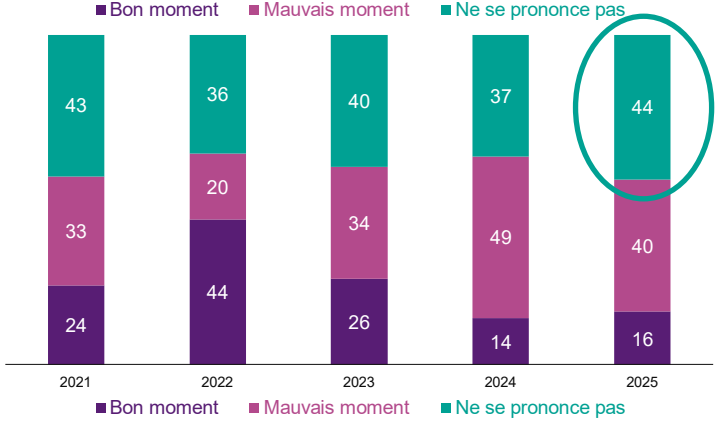
La perception de la conjoncture par les ménages est au plus bas depuis plusieurs mois.

- Début 2025, la part des Français indécis quant à l'opportunité de mener un projet immobilier actuellement est en forte croissance : **près d'un Français sur deux est indécis**.
- La modalité arrivant en 2e position correspond désormais aux Français qui pensent que c'est le mauvais moment, soit pour acheter (37 %), soit pour vendre (40 %).
- Ceux qui pensent que le moment est favorable restent minoritaires (18 % à l'achat et 16 % à la vente), bien qu'en légère hausse sur un an.

Est-ce le bon moment pour acheter ?
(en %)



Est-ce le bon moment pour vendre ?
(en %)



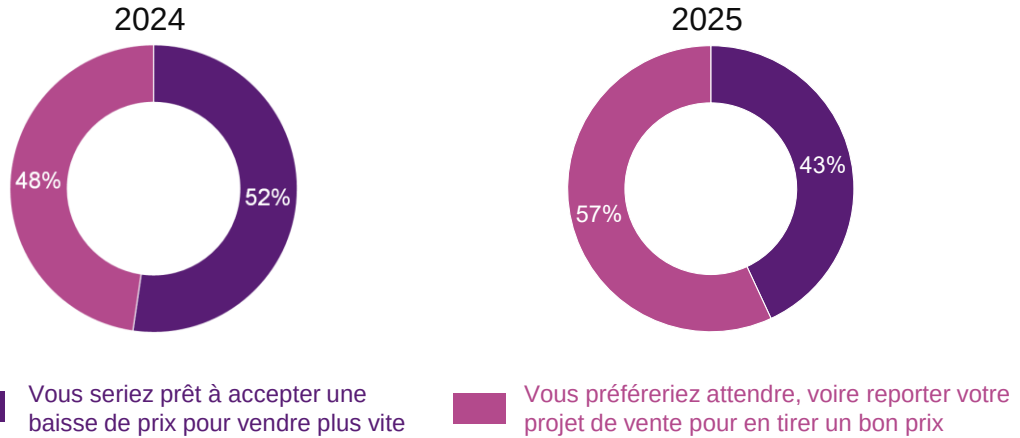
Source : Baromètre BPCE-Audirep, vagues du mois de février.
Base : ensemble des Français.

Les Français qui ont un projet de vente sont un peu moins inquiets

51 % ⬇
des vendeurs ont
des **craintes sur les délais**
de vente de leur bien
(*vs* 53 % il y a un an)

47 % ⬇
Anticipent une **décote**
(*vs* 51 % il y a un an)

En cas de difficulté de vente du logement, quelle serait votre attitude ?



- Les craintes vis-à-vis des délais de vente semblent en voie d'apaisement
- Les vendeurs sont moins enclins à accepter des décotes qu'il y a un an

Source : Baromètre BPCE-Audirep, vagues des mois de février.
Base : vendeur (a un projet de vente prévu au cours des 12 prochains mois).

02

Après des années de baisse, une reprise poussive en 2025 ?

i. des taux

ii. des transactions

iii. des prix

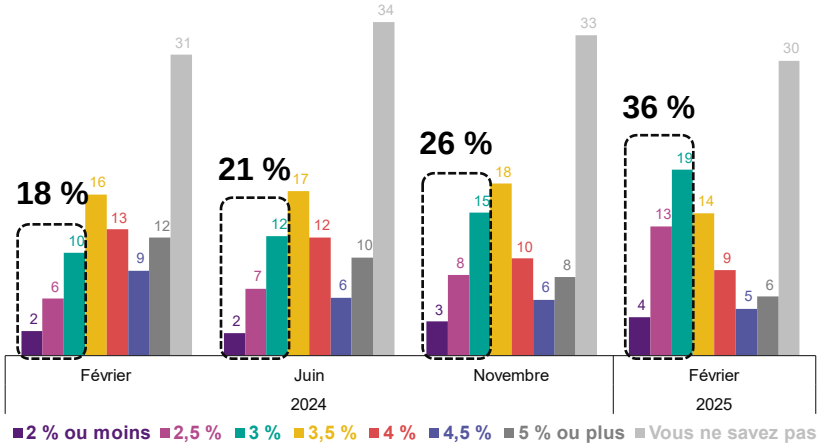
iv. des crédits

L'anticipation favorable des taux attendue par les Français a été contrariée…

En l'espace d'une année, les anticipations de taux d'intérêt des Français se sont orientées rapidement vers le bas. La baisse des taux d'intérêt redonne du pouvoir d'achat immobilier aux ménages.

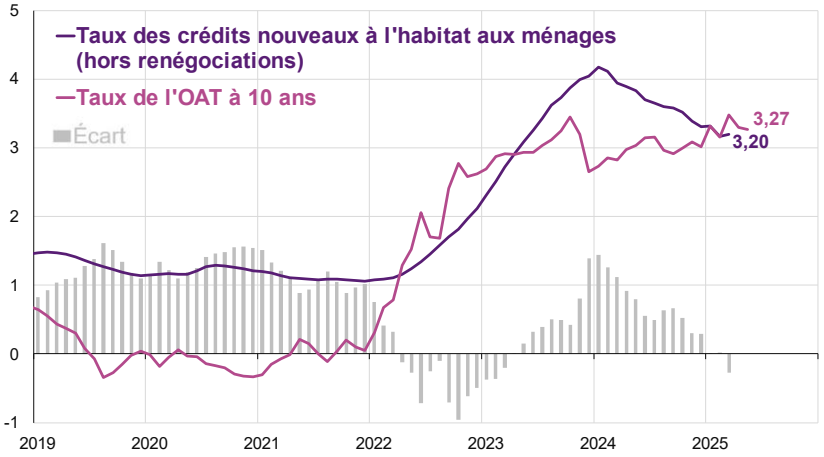
Cependant, la hausse du taux d'intérêt de l'OAT à 10 ans quasi-continue depuis le début de l'année 2024 limite la baisse des taux de crédit à l'habitat des ménages.

Baromètre : *pensez-vous que d'ici la fin de l'année 2025, les taux des crédits immobiliers se situeront autour de…?* (en %)



Source : Baromètre BPCE-Audirep.
Base : ensemble des Français.

Taux d'intérêt des nouveaux crédits immobiliers et OAT (en %)



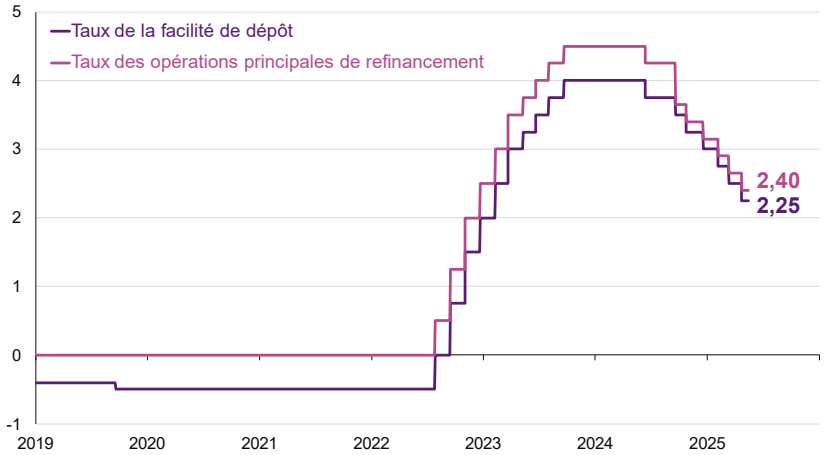
Source : Banque de France, Investing.com
Derniers points : 19 mai 2025

… malgré la politique accommodante de la BCE…

Depuis juin 2024, la BCE a procédé à 7 baisses de taux de 25 points de base à chaque reprise. Cette baisse bénéficie principalement à la partie courte de la courbe des taux.

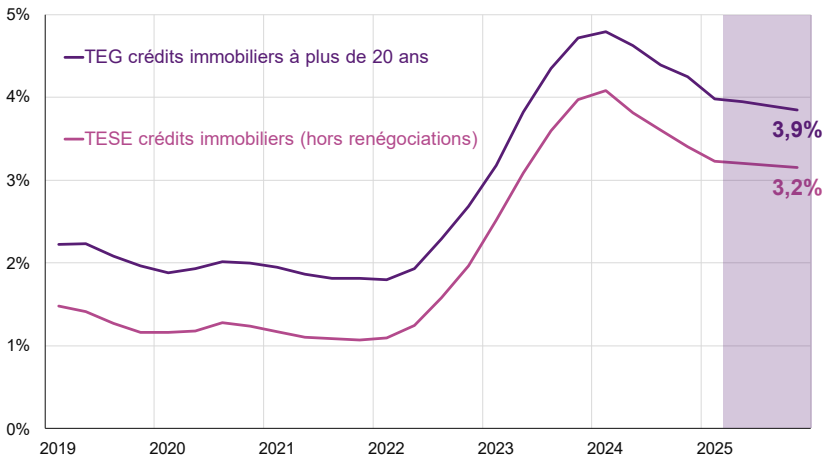
À horizon fin 2025, la baisse des taux d'intérêt immobiliers serait moindre qu'au cours des derniers trimestres.

Taux de la BCE
(en %)



Source : Banque Centrale Européenne.

Taux d'intérêt immobiliers
(taux moyens trimestriels en %)

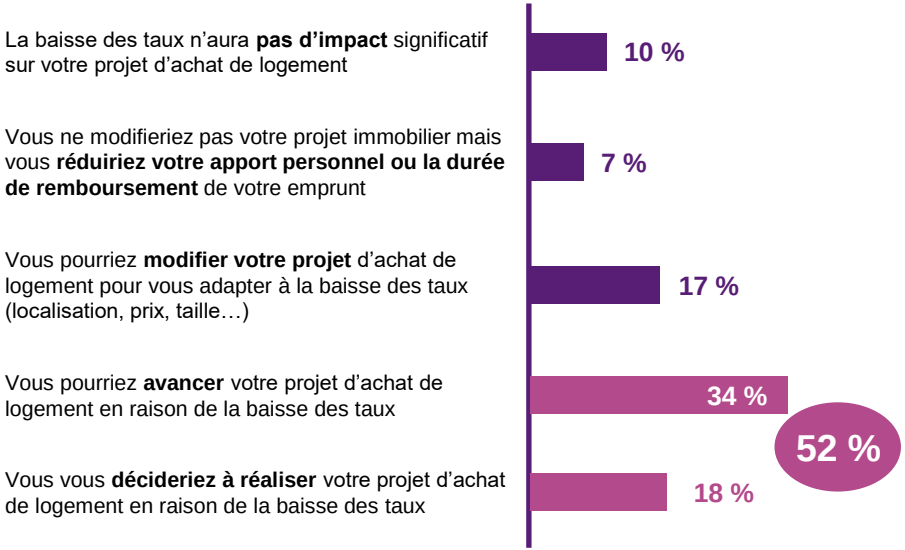


Sources : Banque de France, prévision : BPCE, mai 2025.

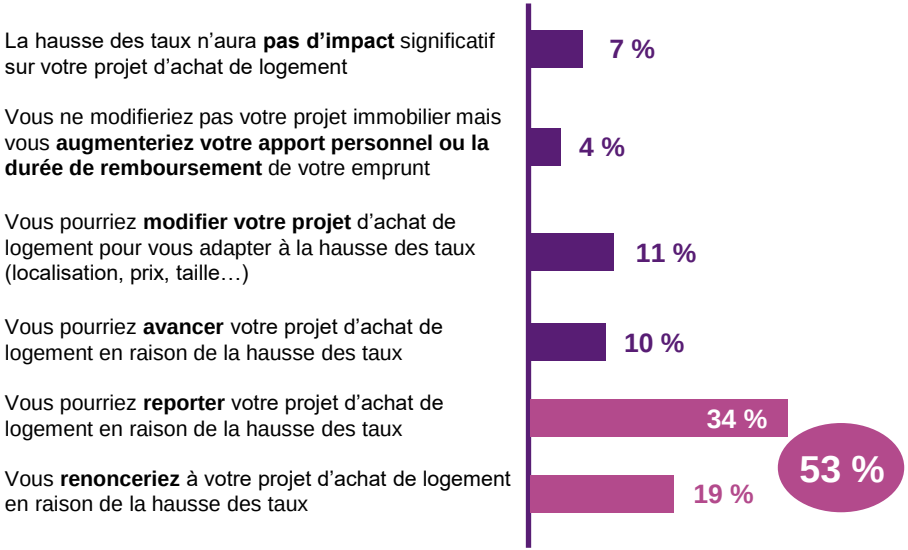
… ce qui pèse sur les projets d'achat immobilier des Français

Une baisse comme une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base a un impact sur un peu plus de la moitié des Français qui ont un projet immobilier.

Si les taux d'intérêt des crédits immobiliers **baissaient de 3,5 % à 3 %** au cours des prochains mois, quel serait l'impact de cette baisse sur vos projets d'achat de logement ?



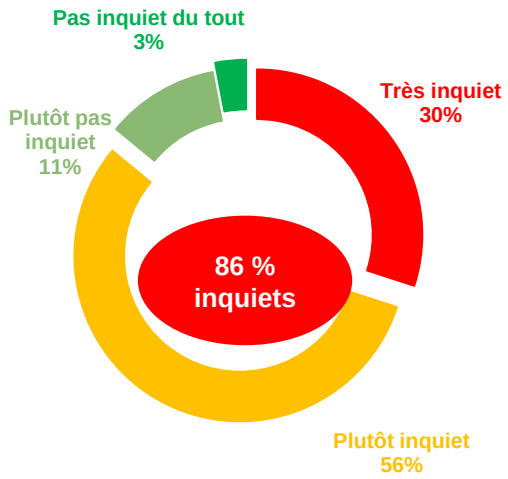
Si les taux d'intérêt des crédits immobiliers **augmentaient de 3,5 % à 4 %** au cours des prochains mois, quel serait l'impact de cette hausse sur vos projets d'achat de logement ?



Source : Baromètre BPCE-Audirep vague de février 2025.
Base : acheteur (a un projet d'achat prévu au cours des 12 prochains mois).

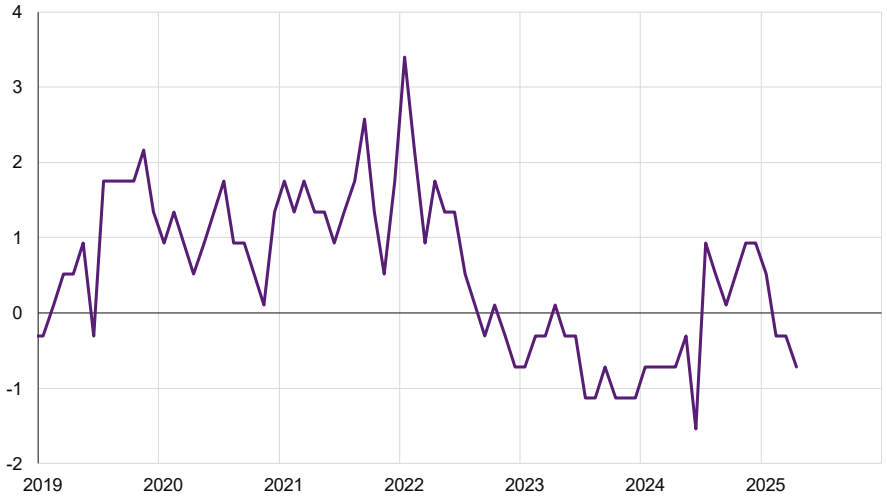
L’inquiétude des Français alimente également le recul des intentions d’achats…

Baromètre : *niveau d’inquiétudes vis-à-vis des perspectives économiques de la France* (en %)



Source : Baromètre BPCE-Audirep vague de février 2025.

Intentions d’achats de logement
(à horizon 1 an, soldes d’opinion centrés réduits)

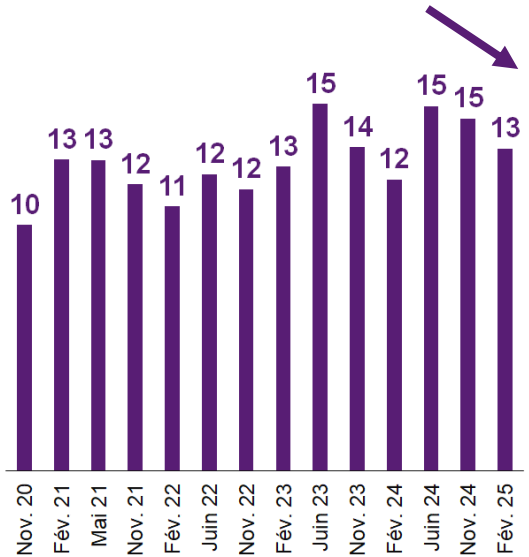


Source : Insee.

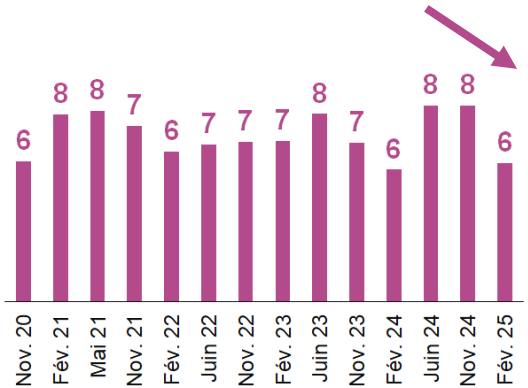
… et de ventes

Baromètre : *à l'heure actuelle, avez-vous un projet immobilier de vente en cours ou prévu dans les 12 prochains mois ?*
(en %)

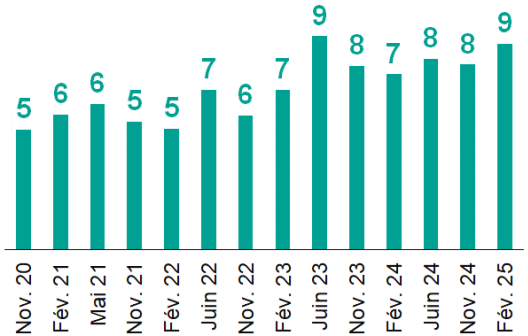
Total



Résidence principale

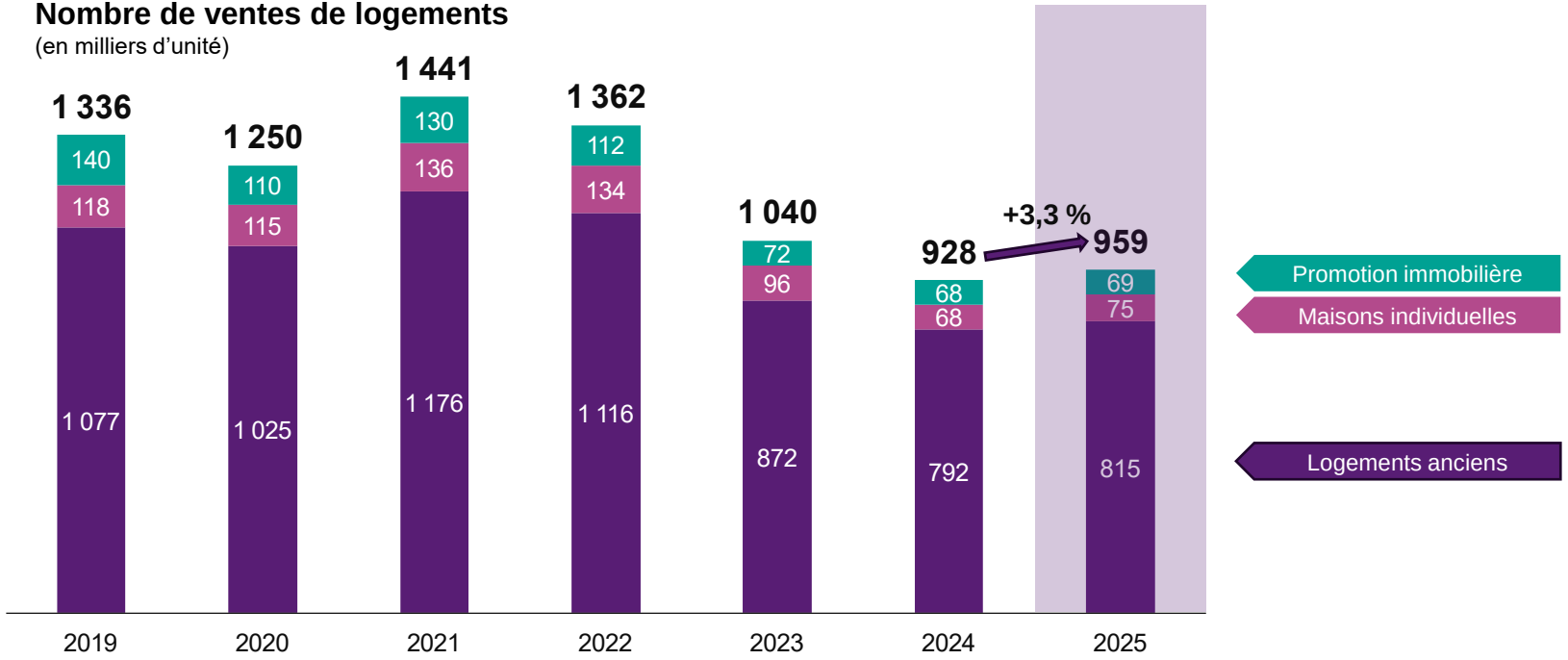


Autres(1)



Source : Baromètre BPCE-Audirep.
(1) Résidences secondaires, immobilier locatif, autres…

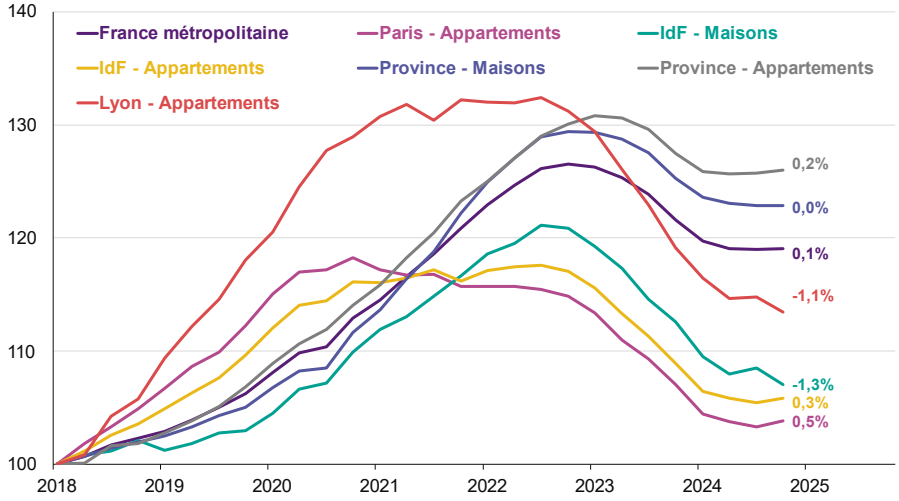
Au total, la hausse des transactions immobilières est envisageable en 2025 mais sans éclat



Sources : IGEDD, FPI, Insee, prévision BPCE.

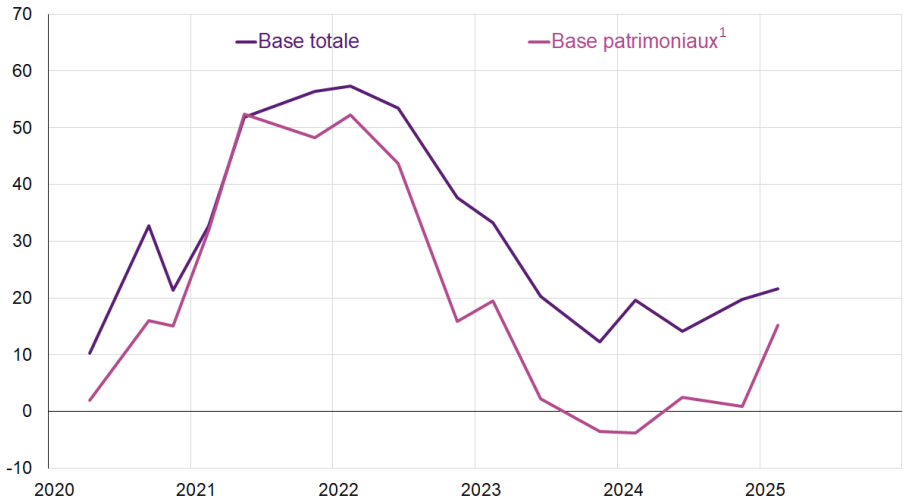
Les anticipations de hausses de prix immobiliers restent mesurées…

Prix immobiliers
(base 100 au T1-2018, variation trimestrielle au T4-2024 en %)



Source : Insee

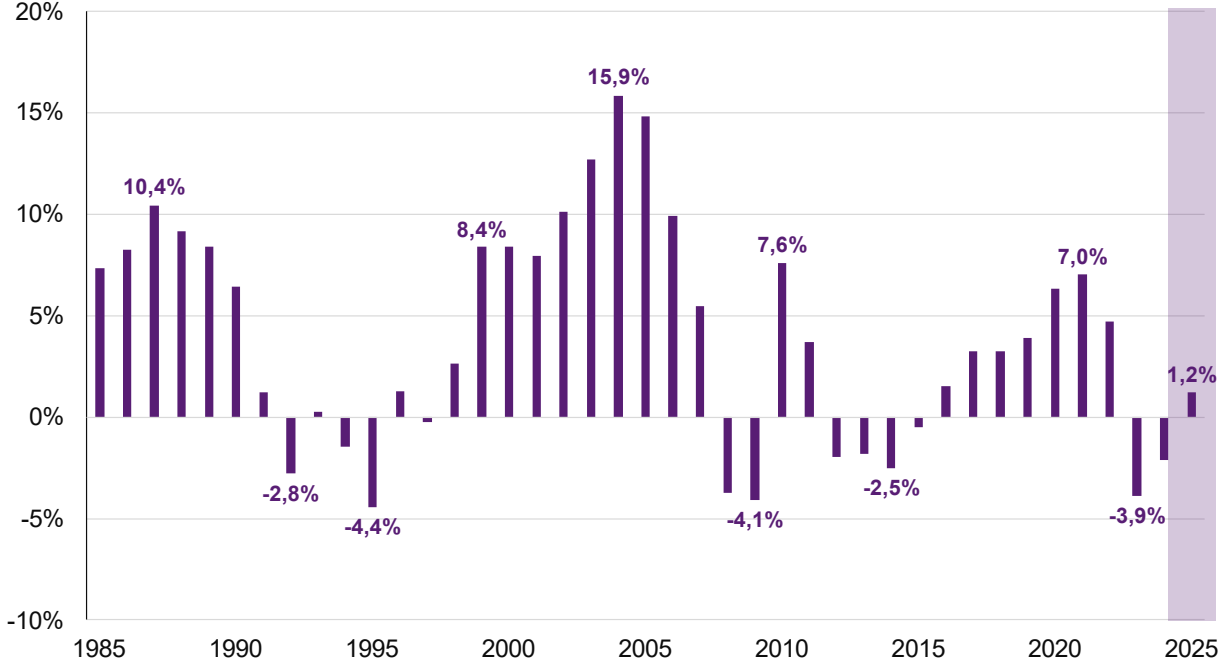
Baromètre : *Dans les 12 mois à venir, pensez-vous que les prix immobiliers vont …* (solde d'opinion, différence entre les % de réponses « augmenter » et « diminuer »)



Source : Baromètre BPCE-Audirep.
[1] Patrimoniaux : individus dont le patrimoine financier du foyer est au moins de 100 K€.

… et se traduiraient par une faible croissance en fin d'année

Évolution des prix immobiliers des logements anciens
(glissement annuel au 4e trimestre de chaque année)



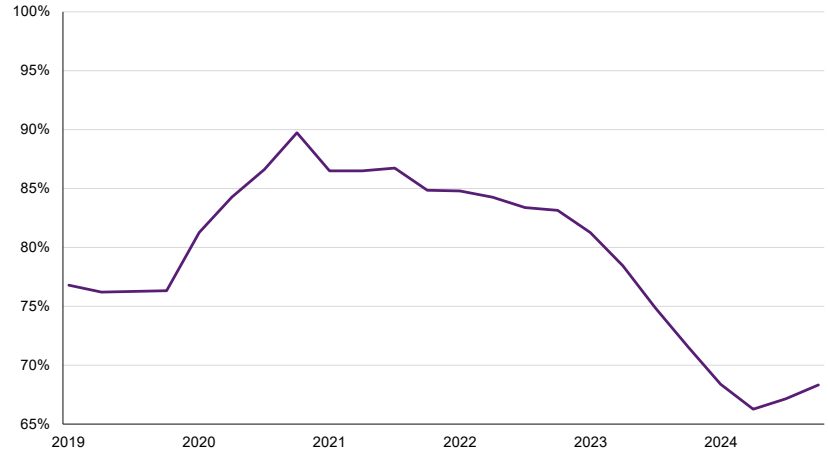
Sources : OCDE, Insee, prévision BPCE.

Une légère reprise du recours au crédit pour financer l'achat d'un logement…

Après un recul depuis la fin de l'année 2020, la part des transactions immobilières adossée à un crédit a connu une inflexion à partir du 2e trimestre 2024…

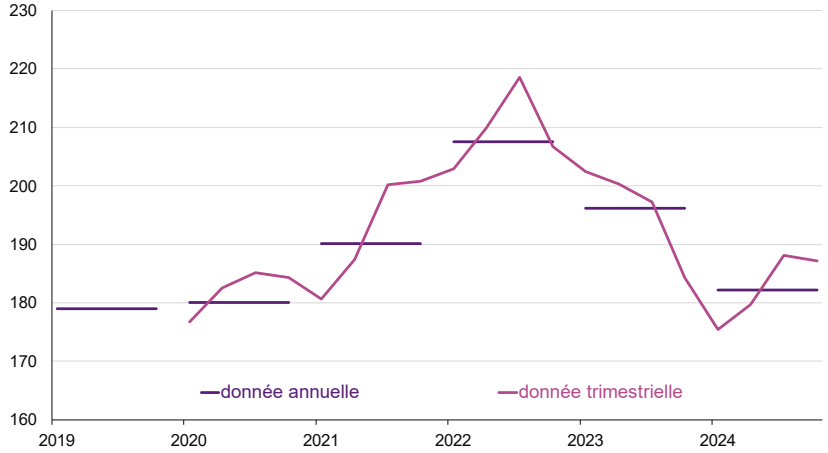
… et le montant moyen des prêts a cessé de diminuer. Ces mouvements peuvent être mis en relation avec la baisse des taux de crédits immobiliers.

Transactions immobilières adossées à un crédit à l'habitat
(cumul sur un an exprimé en % de l'ensemble des transactions)



Sources : ACPR, IGEDD, FPI, Insee.

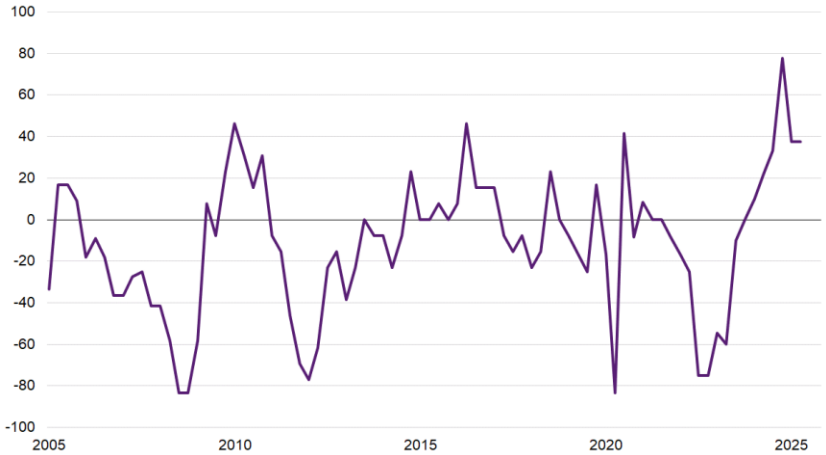
Montant moyen des prêts à l'habitat
(en milliers d'euros)



Source : ACPR.

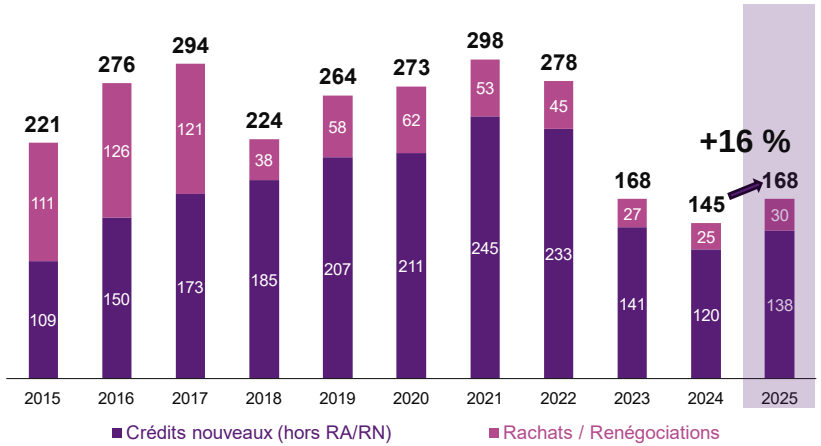
… conjuguée à la hausse de la demande viendra soutenir la production de crédit

Anticipation de la demande de crédit à l'habitat
(selon les établissements prêteurs)



Source : enquête BLS de la BCE.

Production de nouveaux crédits à l'habitat aux ménages
(en milliards d'euros)



Sources : Banque de France, prévision BPCE.

En synthèse, la reprise immobilière s’annonce poussive sur l’année 2025

Taux d’intérêt
(niveau fin 2025)

3,2 %
(−26 pdb par rapport au T4-2024)

Transactions immobilières
(neuf et ancien, année 2025)

959 000
(+3,3 % par rapport à 2024)

Prix immobiliers
(logements anciens, en glissement annuel à fin 2025)

+1,2 %
(*vs* −2,1 % au T4-2024)

Productions de nouveaux crédits
(année 2025)

168 Md€
(+16 % par rapport à 2024)

Source : BPCE.

03

La primo-accession, quel soutien pour le marché immobilier ?

i. **Portrait du primo-accédant**

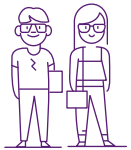
ii. **Financement du projet immobilier**

iii. **Vision du marché immobilier**

Primo-accédant[1] : portrait socio-démographique, …

35 ans
Âge moyen
(*vs* 48 ans pour les Français)

25 %
vivent en région parisienne
(*vs* 18 % des Français)



78 %
sont en activité
(*vs* 60 % des Français)

46 %
ont un revenu mensuel net du foyer < 2500 €/mois
(*vs* 39 % des Français)

54 %
vivent actuellement en appartement
(*vs* 38% des Français)

54 %
sont des femmes
(*vs* 52 % des Français)

52 %
vivent dans un foyer d'au moins 3 personnes
(*vs* 45 % des Français)

52 %
ont un patrimoine financier < 15 K€
(*vs* 44 % des Français)

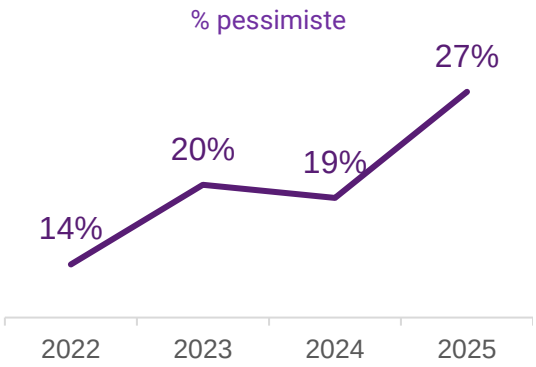
Source : Baromètre BPCE-Audirep, vague du mois de février 2025
[1] Un primo-accédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale ET a un projet d'achat en cours ou au cours des 12 prochains mois.

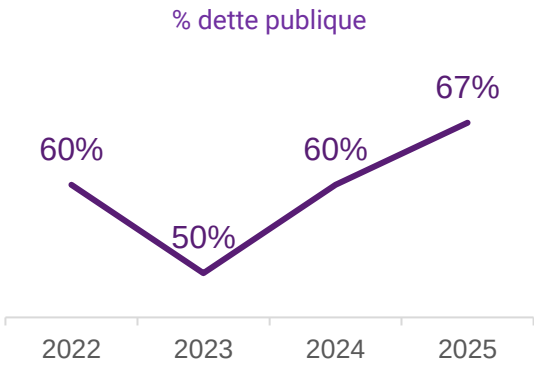
… préoccupations du moment…

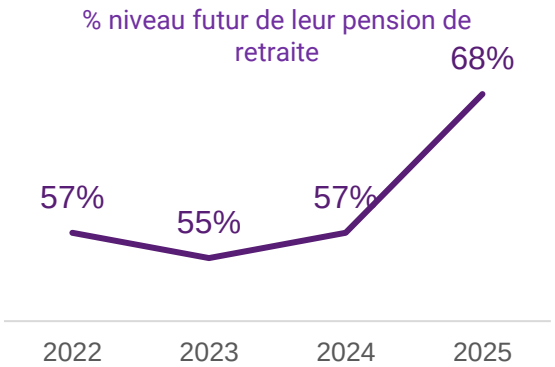
27 % ont une opinion **pessimiste vis-à-vis de l'avenir** (*vs* 31 % des Français)

67 % sont **préoccupés par la dette publique** (*vs* 71% des Français)

68 % sont **préoccupés par le niveau futur de leur pension de retraite** (*vs* 64 % des Français)



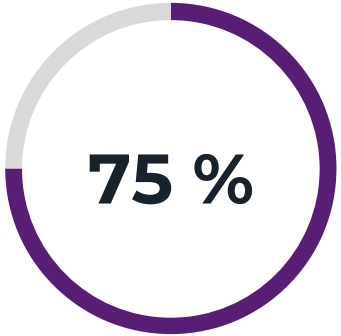




Source : Baromètre BPCE-Audirep, vagues des mois de février.

… projets immobiliers…

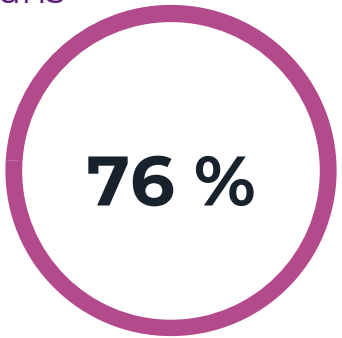
Le projet immobilier est dans



une **RESIDENCE PRINCIPALE…**

(*vs* 58 % pour l'ensemble des acheteurs[1])

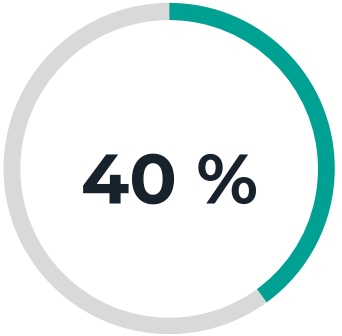
… dans



situé en **PROVINCE…**

(comme pour l'ensemble des acheteurs[1])

… et dans



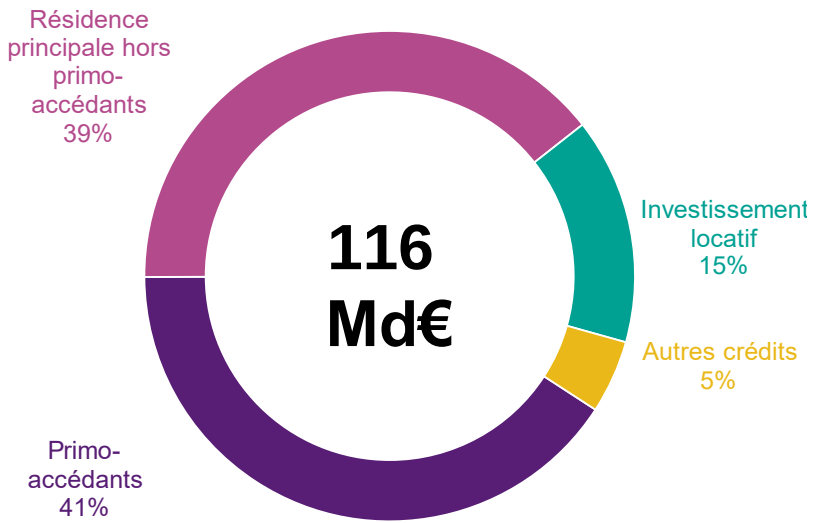
situé dans une **VILLE PETITE OU MOYENNE…**

(*vs* 32 % pour l'ensemble des acheteurs[1])

Source : Baromètre BPCE-Audirep, vague de février 2025.
[1] Acheteurs : a un projet d'achat prévu au cours des 12 prochains mois.

… et financement

Production de crédits nouveaux en 2024[1]



Le crédit immobilier d'un primo-accédant est d'une durée de …

23,5 ans

(*vs* 22,2 ans pour l'ensemble des emprunteurs)

… avec un taux d'apport de …

18 %

(*vs* 22 % pour l'ensemble des emprunteurs)

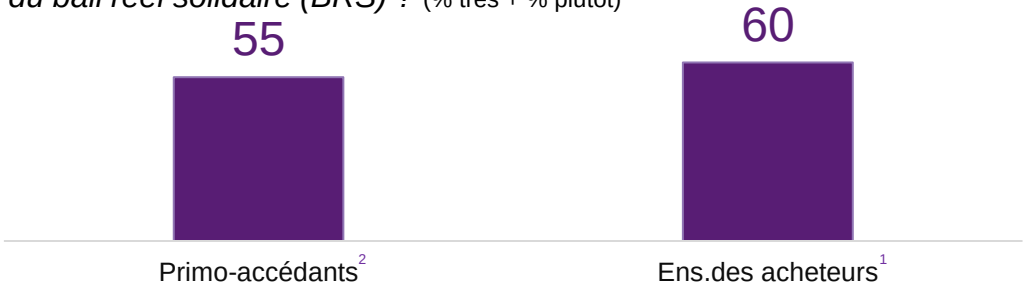
Source : ACPR, année 2024.
[1] Crédits aux particuliers hors crédits renégociés, rachetés ou regroupés.

Les primo-accédants pensent avoir un large recours au crédit et sont sensibles au PTZ

85 %
pensent **avoir recours au crédit pour financer leur projet d'achat**
(*vs* 81 % des acheteurs[1])

Baromètre : *le fait de pouvoir bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) vous inciterait-il à réaliser un projet d'achat de votre résidence principale ?* (% oui)

Baromètre : *seriez-vous intéressé par une solution de financement du type du bail réel solidaire (BRS) ?* (% très + % plutôt)



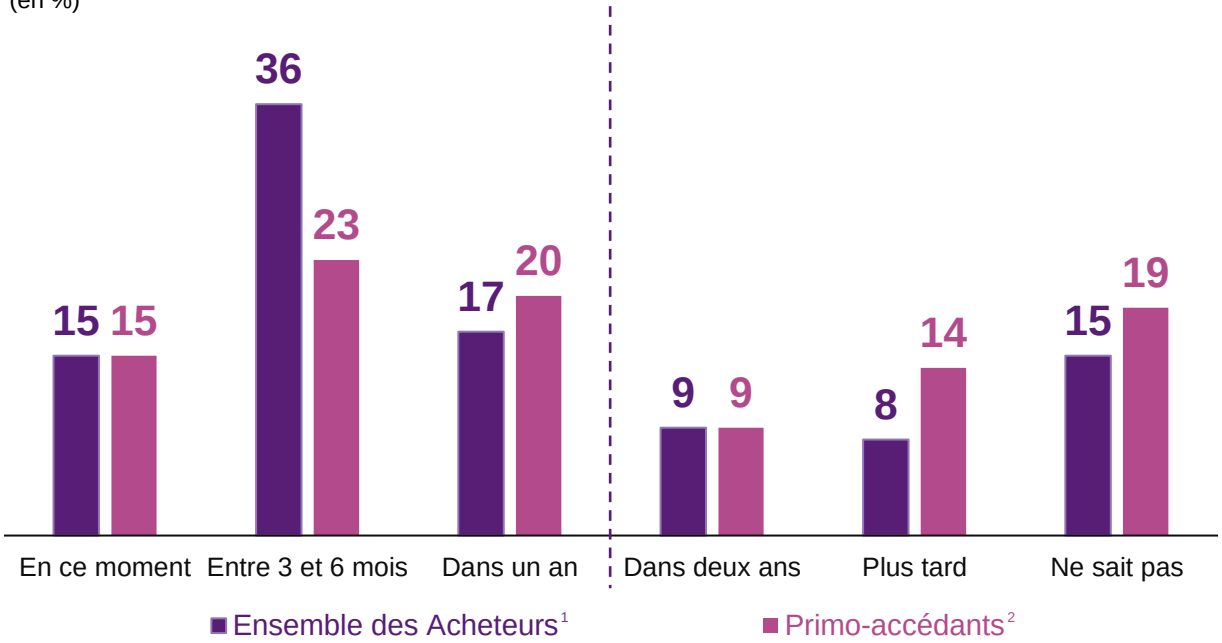
Source : Baromètre BPCE-Audirep, vague de février 2025.
[1] Acheteur : a un projet d'achat prévu au cours des 12 prochains mois.
[2] Un primo-accédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale ET a un projet d'achat en cours ou au cours des 12 prochains mois.

Ce serait le bon moment pour acheter mais dans une moindre mesure que pour l'ensemble des acheteurs

58 %

Pensent que **le moment le plus favorable pour acheter est d'ici un an** (vs 68 % des acheteurs[1])

Moment le plus favorable pour acheter
(en %)



Source : Baromètre BPCE-Audirep, vague de février 2025.
[1] Acheteur : a un projet d'achat prévu au cours des 12 prochains mois.
[2] Un primo-accédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale ET a un projet d'achat en cours ou au cours des 12 prochains mois.

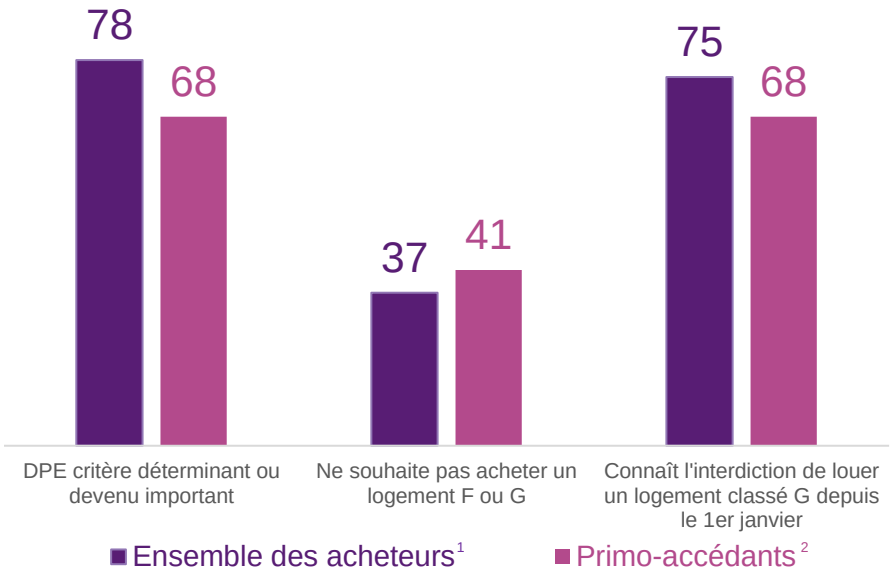
La sensibilité « verte » des primo-accédants est ambivalente

pour 68 % des primo-accédants
le DPE est un critère qui a toujours été déterminant ou qui est devenu important
(*vs* 78 % des acheteurs[1])

41 % des primo-accédants
ne souhaitent pas acheter un logement F ou G
(*vs* 37 % des acheteurs[1])

68 % des primo-accédants
savent que depuis le 1er janvier 2025 il n'est plus possible de louer un logement ayant une très faible performance énergétique
(*vs* 75 % des acheteurs[1])

Baromètre : vision verte des primo-accédants par rapport à l'ensemble des acheteurs



Source : Baromètre BPCE-Audirep, vague de février 2025.
[1] Acheteur : a un projet d'achat prévu au cours des 12 prochains mois.
[2] Un primo-accédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale ET a un projet d'achat en cours ou au cours des 12 prochains mois.

Les auteurs

José BARDAJI

Spécialiste des comportements économiques financiers des ménages et des entreprises, il s'efforce de croiser analyses macroéconomique et microéconomique, démarche comportementale et approche territoriale dans ses études.

Au sein du pôle Finances groupe dirigé par Jérôme Terpereau, José Bardaji est directeur Études et Prospective du Groupe BPCE.

Bertrand CARTIER

direction Études et Prospective du Groupe BPCE

Isabelle FRIQUET

direction Études et Prospective du Groupe BPCE

Marion STEPHAN

direction Études et Prospective du Groupe BPCE

Retrouvez l'ensemble de nos publications sur **groupebpce.com**

GROUPE BPCE

groupeBPCE.com

BANQUE POPULAIRE

CAISSE D'EPARGNE

casden BANQUE POPULAIRE

CREDIT COOPERATIF

oney

BANQUE PALATINE

NATIXIS CORPORATE AND INVESTMENT BANKING

NATIXIS INVESTMENT MANAGERS

© Photos : Adobe Stock, tous droits réservés