Marché immobilier en 2025



Le marché immobilier dans les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), Corse et Languedoc-Roussillon, affichent une résilience remarquable face aux fluctuations nationales. Alors que certaines régions connaissent des baisses de prix, Grand-Sud continue d'attirer investisseurs et acheteurs, soutenue par son climat ensoleillé et sa qualité de vie.

Évolution des prix :

- Les Bouches-du-Rhône ont enregistré une augmentation de 11 % des prix en un an, témoignant de la solidité du marché local.
- À Marseille, les prix ont progressé entre 7 % et 14,1 %, avec un prix moyen au mètre carré inférieur à 4 000 €, renforçant l'attractivité de la ville.
- Certaines communes connaissent des hausses significatives, comme Port-Saint-Louis-du-Rhône (+29 %) et Pégomas (+12 %).

Tendances générales :

- Après une période de forte croissance, le marché immobilier en Provence montre des signes de stabilisation, avec une progression plus modérée des prix en 2025.
- Les experts anticipent une reprise progressive du marché, avec une augmentation des transactions immobilières d'environ 17 % par rapport à 2024, atteignant environ 900 000 transactions.

Facteurs d'influence :

- **Taux d'intérêt :** La baisse des taux de crédit, avec une moyenne de 3,05 % en PACA, facilite l'accès au financement et stimule la demande.

- **Profil des acheteurs :** On observe une évolution du profil des emprunteurs, avec une diminution de l'apport personnel moyen de 15 %, tandis que celui des primo-accédants a augmenté de 50 %.
- **Attractivité régionale :** La demande reste soutenue, notamment dans les zones attractives comme Aix-en-Provence, où les prix des maisons ont augmenté de 2,2 % pour atteindre 6 328 €/m² en janvier 2025.

Les perspectives pour les 12 prochains mois en région PACA sont encourageantes, avec une stabilisation des prix et une reprise des transactions. Les investisseurs et acquéreurs peuvent envisager des opportunités intéressantes, soutenues par des conditions de financement favorables et une demande toujours présente. Cependant, il est essentiel de rester attentif aux évolutions économiques et aux spécificités locales pour optimiser ses investissements.

L'évolution récente du marché immobilier dans chacun des départements de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) :

Alpes-de-Haute-Provence (04) :
- Le prix médian au mètre carré pour les maisons est de 2 382 €, enregistrant une baisse de 2 % sur un an, mais une hausse de 28 % sur cinq ans.
- Pour les appartements, le prix moyen en février 2025 était de 2 222 €/m², en hausse de 1,6 % sur 12 mois.

Hautes-Alpes (05) :
- Le prix médian au mètre carré pour les logements anciens est de 2 700 €, stable sur un an et en hausse de 32 % sur cinq ans.
- À Gap, le prix médian au mètre carré pour les logements anciens est de 2 444 €, avec une augmentation de 2 % sur un an.

Alpes-Maritimes (06) :
- Le prix médian au mètre carré pour les logements anciens est de 4 436 €, enregistrant une hausse de 3 % sur un an et de 29 % sur cinq ans.
- Des communes comme Falicon (+26 %) et Pégomas (+12 %) ont connu des hausses significatives des prix immobiliers sur un an.

Bouches-du-Rhône (13) :
- Le prix médian au mètre carré pour les logements anciens est de 3 872 €, enregistrant une légère baisse de 1 % sur un an, mais une hausse significative de 22 % sur cinq ans.
- Certaines communes ont connu des augmentations notables sur un an, telles que Port-Saint-Louis-du-Rhône (+29 %), Barbentane (+21 %) et Paradou (+14 %).

Var (83) :
- Le marché immobilier dans le Var affiche une stabilisation des prix, avec un prix médian au mètre carré de 4 128 € pour les logements anciens, stable sur un an et en hausse de 26 % sur cinq ans.
- Les taux d'intérêt des crédits immobiliers, après une hausse entre 2023 et 2024, devraient se stabiliser autour de 3,5 % à 4 % en 2025, influençant l'accessibilité à la propriété.

Vaucluse (84) :

- Le prix médian au mètre carré pour les logements anciens est de 2 621 €, avec une augmentation de 2 % sur un an et de 18 % sur cinq ans.
- À Avignon, le prix médian au 1er mars 2025 était de 2 662 €/m², avec une légère hausse de 0,4 % au cours du dernier trimestre.

En résumé, le marché immobilier en région PACA présente des variations selon les départements, avec des tendances à la stabilisation ou à la hausse modérée des prix. Les taux d'intérêt jouent un rôle clé dans l'accessibilité à la propriété, et les évolutions futures dépendront des conditions économiques et des spécificités locales.

L'évolution récente du marché immobilier dans les départements de l'ancienne région Languedoc-Roussillon, aujourd'hui intégrée à l'Occitanie. Cette analyse se base sur les données disponibles jusqu'en mars 2025.

Aude (11) :

- *Carcassonne* :
- **Prix au mètre carré** : Les prix moyens se situent autour de 1 500 €/m² pour les appartements et 1 700 €/m² pour les maisons.
- **Évolution** : Le marché est stable, avec une légère augmentation de la demande, notamment pour les résidences secondaires.

Gard (30) :

- *Nîmes* :
- **Prix au mètre carré** : En mars 2025, le prix moyen était de 2 690 €/m² pour les appartements et de 2 390 €/m² pour les maisons.
- **Évolution** : Les prix sont restés relativement stables, avec une légère tendance à la hausse, reflétant une demande soutenue dans la ville.

Hérault (34) :

- *Montpellier* :
- **Prix au mètre carré** : Fin 2024, le prix moyen était de 3 423 €/m² pour les appartements, avec une fourchette allant de 2 205 € à 4 584 €/m². Pour les maisons, le prix moyen était de 4 216 €/m², variant entre 2 714 € et 5 650 €/m².
- **Évolution du marché** : Après une baisse de 1,5 % sur 12 mois en 2024, le dernier trimestre a montré une hausse de 1,6 %, suggérant une possible stabilisation du marché.
- *Béziers* :
- **Tendances** : Contrairement à Montpellier, Béziers a connu une augmentation des ventes nettes au détail de 60,2 % en 2024, principalement portée par l'investissement locatif.
- **Prix au mètre carré** : Le prix moyen des logements collectifs libres s'établissait à 3 482 €/m², en baisse de 8,2 % en 2024.

Lozère (48) :

- *Mende* :
- **Prix au mètre carré** : Les appartements se vendent en moyenne à 1 800 €/m², tandis que les maisons sont autour de 2 000 €/m².
- **Tendances** : Le marché immobilier est caractérisé par une faible volatilité, avec des prix stables et une demande modérée.

Pyrénées-Orientales (66) :

- *Perpignan* :
- **Prix au mètre carré** : En mars 2025, le prix moyen était de 1 800 €/m² pour les appartements et de 2 000 €/m² pour les maisons.
- **Tendances du marché** : Le marché reste attractif pour les investisseurs en raison de prix abordables et d'une demande locative stable.

Facteurs régionaux influençant le marché :

- **Taux d'intérêt** : Depuis début 2025, les taux de crédit immobilier en Occitanie ont connu une baisse régulière, offrant des conditions d'emprunt plus favorables aux acquéreurs.
- **Offre et demande** : La région fait face à une crise de l'offre, avec une diminution significative des mises en vente de logements neufs, notamment à Montpellier, où une baisse de 16 % a été enregistrée en 2024 par rapport à l'année précédente.

Le marché immobilier en Languedoc-Roussillon présente des dynamiques variées selon les départements. Alors que certaines zones, comme Béziers, connaissent une embellie portée par l'investissement locatif, d'autres, comme Montpellier, font face à des défis liés à la diminution de l'offre et à la nécessité d'ajustements de prix. La baisse des taux d'intérêt en 2025 offre néanmoins des opportunités pour les acquéreurs, suggérant une possible stabilisation et reprise du marché dans les mois à venir

Le marché immobilier des deux départements Corses.

La Corse-du-Sud (2A) et la Haute-Corse (2B), en nous basant sur les données disponibles jusqu'en mars 2025.

Corse-du-Sud (2A) :

- **Prix au mètre carré :** Le prix médian s'établit à 4 486 €/m², enregistrant une hausse de 2 % sur un an et de 28 % sur cinq ans.
- **Villes les plus chères :** Zonza affiche un prix moyen de 6 489 €/m², suivie de Grosseto-Prugna à 5 905 €/m² et Porto-Vecchio à 5 699 €/m².
- **Évolution des prix :** Certaines communes connaissent des augmentations notables, comme Sartène (+6 %) et Zonza (+5 %), tandis que d'autres, telles que Cuttoli-Corticchiato (-6 %) et Peri (-5 %), enregistrent des baisses.
- **Loyers :** Le loyer médian est de 16 €/m², avec une augmentation de 1 % sur un an et de 17 % sur cinq ans.

Haute-Corse (2B) :

- **Prix au mètre carré :** Le prix médian est de 3 501 €/m², avec une fourchette allant de 2 626 € à 5 252 €.
- **Villes les plus chères :** L'Île-Rousse et Calvi dominent avec des prix respectifs de 4 825 €/m² et 4 820 €/m².
- **Évolution des prix :** Des communes telles que Cervione (+16 %) et Ville-di-Pietrabugno (+9 %) connaissent des hausses significatives, tandis que San-Martino-di-Lota enregistre une baisse de 6 %.
- **Loyers :** Les loyers mensuels varient, avec par exemple 15 €/m² à L'Île-Rousse et 17 €/m² à Calvi.

Comparaison et tendances générales :

- La Corse-du-Sud présente des prix immobiliers supérieurs à ceux de la Haute-Corse, notamment dans des communes prisées comme Porto-Vecchio et Bonifacio.
- Les deux départements affichent une tendance générale à la hausse des prix sur cinq ans, bien que des variations existent selon les communes.
- Les loyers suivent une dynamique similaire, avec des augmentations modérées, reflétant une demande soutenue.

Le marché immobilier corse demeure attractif, avec des spécificités propres à chaque département et commune. Que vous envisagiez un investissement ou l'acquisition d'une résidence principale, il est essentiel de bien analyser les tendances locales pour optimiser votre projet.

A bientôt sur
www.soleiadou-immo.com & www.soleiadou-elite.fr

Soleiadou-Immo © Analyse 2025