

## Quelques chiffres

**-0,25 points**

Baisse du taux directeur de la BCE, passant à 2,15% le 5 juin dernier. Prochaine annonce de la BCE à la mi-septembre.

**248 mois**

La durée moyenne des prêts accordés diminue et se trouve, en moyenne, à 248 mois.

**4 600 €**

Prix médian du m<sup>2</sup> (appartement et maison) à Bordeaux fin juin.

## Actualités

Le Gouvernement a annoncé la suspension temporaire du dispositif MaPrimeRénov à compter de juillet. Cette décision fait suite à l'épuisement des crédits alloués pour l'année ainsi qu'à des soupçons de fraude.

Le 24 juin, une proposition de loi a été déposée au Sénat et à l'Assemblée Nationale afin de pérenniser le dispositif d'encadrement des loyers, actuellement prévu pour s'achever en novembre 2026. Mis en œuvre dans 69 villes, ce dispositif fait l'objet d'une mission d'évaluation destinée à mesurer son efficacité et à déterminer s'il doit prendre fin à la date prévue ou être prolongé.



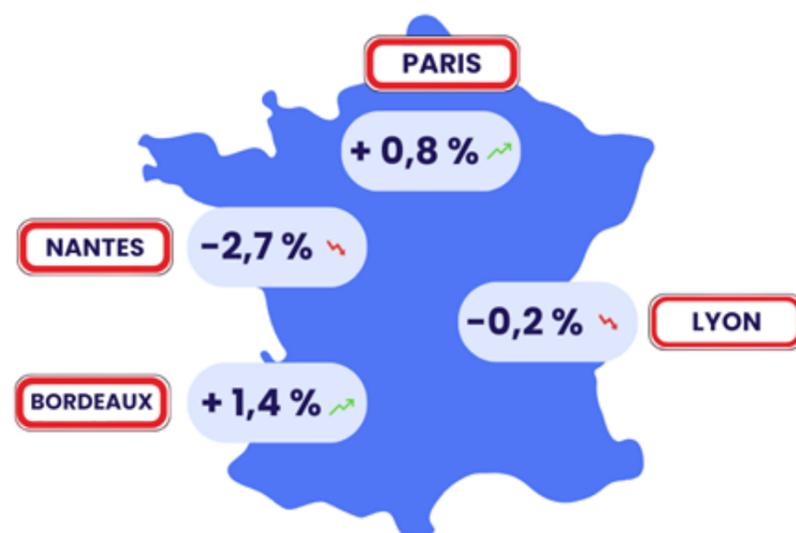
# FLASH IMMOBILIER T2 2025

## Taux, inflation, demande : les clés d'un repositionnement immobilier en 2025

Après une période de détente continue, les taux immobiliers enregistrent une légère hausse, atteignant 3,11 % en mai 2025. Cette remontée met un terme à la tendance baissière amorcée début 2024, bien qu'elle reste modérée et semble se stabiliser en juin, en cohérence avec un taux de l'OAT à 10 ans avoisinant 3,20 %. Le contexte monétaire demeure toutefois favorable : la BCE a abaissé son taux directeur à 2,15 % début juin, tout en adoptant un ton plus prudent, laissant présager une pause dans les futures baisses. La fin de cycle de diminution des taux est attendue pour septembre.

Sur le marché immobilier, ce palier monétaire favorise une reprise progressive du secteur résidentiel. Les volumes de transactions repartent à la hausse (880 000 sur les 12 derniers mois), tandis que les prix progressent légèrement (+0,5 % sur un an), sans toutefois rattraper l'inflation. Le marché reste hétérogène selon les régions et les segments. Dans ce contexte de transition, deux éléments méritent une attention particulière : la stabilité des taux longs, influencée par les tensions géopolitiques, et la capacité des ménages à maintenir leur solvabilité. La situation actuelle ouvre une fenêtre d'opportunité pour les porteurs de projets à long terme, dans un marché plus sain, moins spéculatif et orienté vers une croissance durable. Les ajustements passés, associés à la solidité du système bancaire français (prédominance des taux fixes, sécurité du crédit, dispositifs incitatifs), renforcent l'immobilier dans son rôle de valeur refuge.

### Évolution des prix par ville sur les 3 derniers mois



Source : Hosman

## Focus : Immobilier bordelais

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2025, le marché immobilier bordelais amorce une phase de stabilisation après deux années marquées par un net repli des prix. Le prix médian s'établit autour de 4 600 €/m<sup>2</sup>. Il enregistre une très légère baisse sur un an, mais reste globalement stable depuis la fin 2024, avec même une légère hausse observée au cours des trois derniers mois. Cette accalmie s'accompagne d'un net regain d'activité : plusieurs acteurs locaux, constatent une hausse des volumes de ventes de l'ordre de 30 % au 1<sup>er</sup> trimestre, tendance qui semble se confirmer au printemps.

La détente progressive des taux d'intérêt redonne de l'élan à la demande, en particulier chez les primo-accédants et les investisseurs qui profitent d'un marché redevenu accessible. Le secteur du neuf reste toutefois sous pression, pénalisé par une offre rare et des coûts de construction élevés.

Dans ce contexte, Bordeaux retrouve une certaine attractivité, soutenue par une demande structurelle solide, une qualité de vie toujours recherchée et une correction des prix qui semble avoir atteint son plancher. Si la reprise reste fragile et hétérogène selon les quartiers, les signaux sont clairement orientés vers une normalisation du marché.

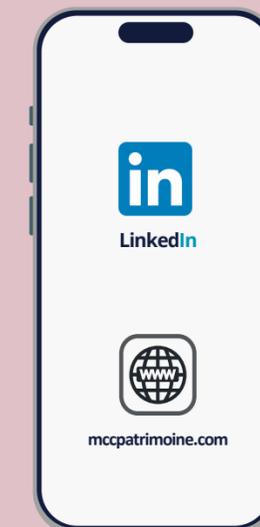


# FLASH IMMOBILIER T2 2025



Publication le 15 juillet 2025  
Rédaction achevée le 15 juillet 2025  
par les équipes de MCC Patrimoine.  
.À destination unique de ses clients.

Retrouvez toutes  
nos actualités sur  
notre  
site Internet



## Taux moyen crédits immobiliers en Juin 2025

DURÉE	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
TAUX DU MARCHÉ	3,06%	3,14%	3,24%	3,32%
TENDANCE <i>Depuis le début d'année</i>	=	=	↗	↗

\* hors assurance

## VALEUR PIERRE

### Maison rénovée Primrose Caudéran 1,19 M€ FAI

Maison en pierre rénovée  
d'environ 195 m2.  
Elle dispose de 5 chambres,  
un jardin, un garage et une cave.



### Appartement T3 Centre Bordeaux 239 K€ FAI

Surface de 49 m2 Carrez,  
80 m2 au sol.

Une entrée, 2 chambres sous vélux,  
une salle d'eau avec toilettes,  
puis une très belle pièce de vie  
avec une cuisine semi-ouverte

Pour tout renseignement

Audrey FALKENRODT | 06 31 57 63 63 | [afalkenrodt@valeur-pierre.com](mailto:afalkenrodt@valeur-pierre.com)

N'hésitez pas à nous  
solliciter pour plus  
d'informations,  
nous sommes à votre  
disposition pour vous  
accompagner dans  
vos démarches.



8 rue Hustin - 33000 Bordeaux  
tel. : 05 47 48 87 44 | [mccpatrimoine.com](http://mccpatrimoine.com)  
Enregistré à l'ORIAS sous le n° 02004709 (orias.fr) en qualité de Courtier en  
Assurance, d'Intermédiaire en Opération de Banque et Services de Paiement  
(mandataire non exclusif) et de Conseiller en Investissements financiers,  
adhérent de la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine,  
association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Activité de  
démarchage bancaire et financier. SARL au capital de 12.000 € | Siret n° 480  
159 409 00022 - RCS Bordeaux n° 480 159 409 | APE 7022A