

Quelques chiffres

2%

Taux de dépôt de la BCE.
Maintien des taux directeurs de la BCE depuis le mois de juin.
Prochaine annonce de la BCE : le 30 octobre.

+ 65%

Pourcentage des ventes supplémentaires réalisées sur un an en Nouvelle Aquitaine.

4 717 €

Prix médian du m² (appartement et maison) à Bordeaux au 1er septembre. En légère hausse depuis juin.

Actualités

Un rapport parlementaire vise à pérenniser et étendre l’encadrement des loyers pour limiter les hausses, salué par les locataires mais jugé « inefficace et punitif » par les professionnels de l’immobilier. Une proposition de loi est attendue, le débat restant ouvert entre protection des locataires et attractivité du marché locatif.

MaPrimeRénov’ rouvre le 30 septembre avec un quota limité, des plafonds abaissés à 40 000 € et un accès prioritaire aux ménages très modestes, ciblant les logements E, F et G. Parallèlement, à partir du 1er octobre 2025, la location des logements classés G sera interdite, amorçant la sortie progressive des passoires énergétiques.



FLASH IMMOBILIER
T3 2025



Publication le 30 septembre 2025
Rédaction achevée le 29 septembre 2025
par les équipes de MCC Patrimoine.
À destination unique de ses clients.

Taux, confiance, transactions : l’immobilier français sous le signe de l’incertitude

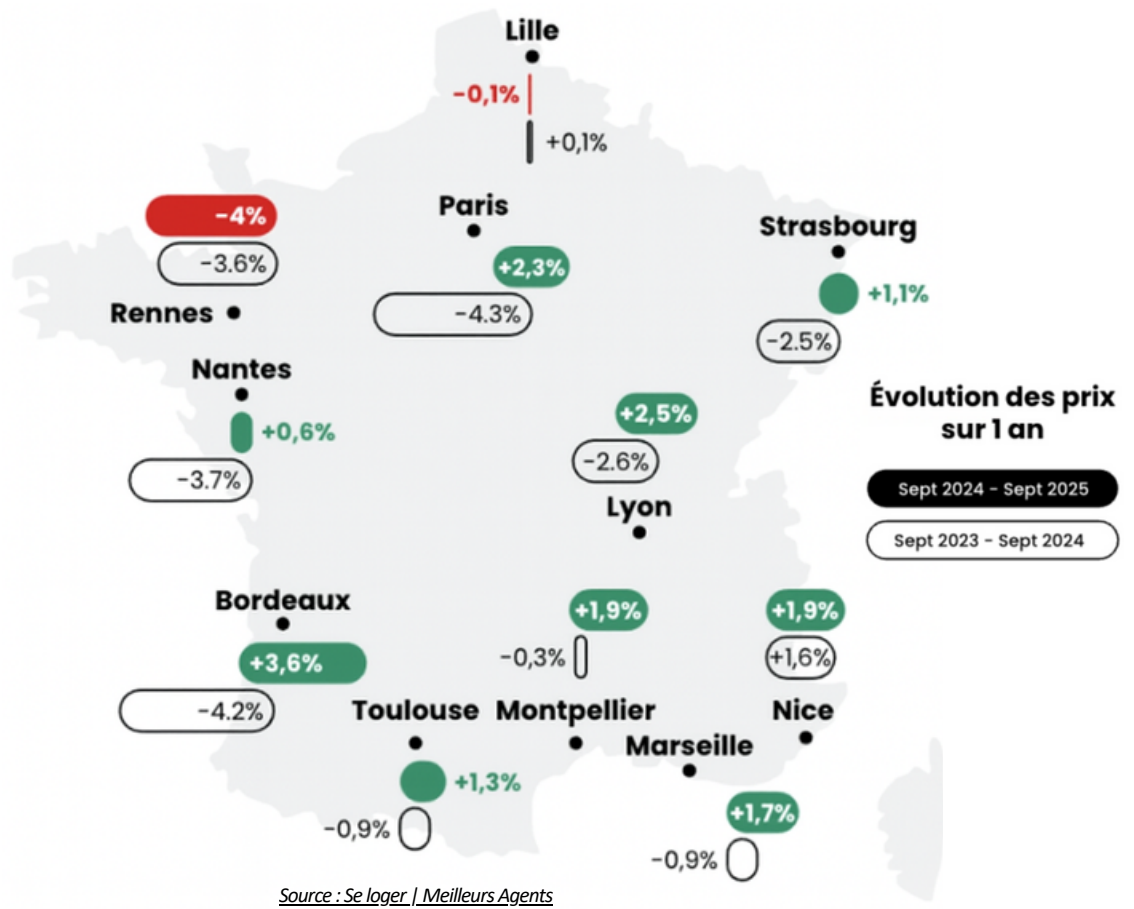
Après trois années marquées par la remontée des taux, le marché immobilier français a retrouvé une certaine stabilité en 2025. Avec 925 000 transactions (+8,2 % vs 2024) et des prix en légère hausse (+0,8 %), l’activité repart mais reste en deçà des niveaux d’avant-crise. Les grandes métropoles comme Bordeaux (+3,6 %), Lyon (+2,5 %) et Paris (+2,3 %) tirent le marché, tandis que de nombreux vendeurs, notamment à Paris, continuent de céder à perte (près d’1 sur 5).

Mais la crise politique du 8 septembre, marquée par la chute du gouvernement Bayrou et la nomination de Sébastien Lecornu comme Premier ministre, a ravivé les incertitudes. Dans un contexte déjà tendu par le budget 2026 et la dégradation de la note souveraine française, cette instabilité pèse directement sur le marché immobilier, valeur refuge et baromètre de la confiance des ménages. Après un premier semestre encourageant, les perspectives se sont complexifiées : les taux de crédit, descendus autour de 3,07 % en mars, devraient désormais stagner ou légèrement remonter, limitant le pouvoir d’achat et renforçant la prudence des acheteurs comme des investisseurs.

Le marché reste à deux vitesses : stabilité des prix dans les grandes métropoles pour les biens de qualité, mais fragilité accrue dans les villes moyennes et zones rurales, avec des délais de vente qui s’allongent. Le marché locatif, toujours sous tension, enregistre un ralentissement de la hausse des loyers (+1,5 % en 2025), mais les ménages modestes et les jeunes actifs peinent toujours à se loger.

Pour 2026, plusieurs facteurs pèseront : instabilité gouvernementale, dette publique élevée, manque de visibilité sur la politique du logement et tensions internationales. Les taux devraient se maintenir entre 3,25 et 3,5 %, freinant la reprise. Mais des signaux positifs demeurent : conditions d’achat améliorées, critères de crédit assouplis, et une demande structurelle toujours présente (mobilité, mariages, naissances).

Selon SeLoger – Meilleurs Agents, le marché pourrait retrouver progressivement son équilibre : environ 960 000 transactions attendues en 2026 et une hausse des prix comprise entre +2 et +3 %. Malgré un contexte politique et économique tendu, la reprise est engagée.



Focus : Immobilier bordelais

À Bordeaux, au 1er septembre 2025, le prix moyen au mètre carré est d’environ 4 500 € pour les appartements et 4 900 € pour les maisons, avec des écarts importants selon les quartiers. L’hypercentre et des secteurs comme les Chartrons ou Saint-Seurin affichent les prix les plus élevés, dépassant souvent 5 700 €/m². Les quartiers intermédiaires tels que Caudéran ou Saint-Augustin se situent entre 4 200 et 5 700 €/m², tandis que les zones plus périphériques comme La Bastide, Nansouty ou Saint-Jean restent plus abordables, parfois proches de 3 000 €/m². Globalement, Bordeaux demeure une ville au marché immobilier tendu, avec une forte disparité entre centre et périphérie, et des maisons qui se négocient en moyenne plus cher au mètre carré que les appartements.



FLASH IMMOBILIER T3 2025

Publication le 30 septembre 2025
Rédaction achevée le 29 septembre 2025
par les équipes de MCC Patrimoine.
À destination unique de ses clients.

Retrouvez toutes nos actualités sur notre site Internet et nos réseaux sociaux

Taux moyen crédits immobiliers en septembre 2025

DURÉE	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
TAUX DU MARCHÉ	3,05%	3,11%	3,22%	3,31%
TENDANCE <i>Depuis le début d'année</i>	=	=	=	=

* hors assurance

VALEUR PIERRE

Maison Primrose Caudéran 1,295 M€ FAI

Maison en pierre de 200 m2, rénovée, aux prestations anciennes conservées. Elle dispose de 5 chambres, un sous-sol en partie aménagé en bodega et sauna et un joli jardin d'environ 150 m2. Place de stationnement louée à côté de la maison.



Appartement T3 Centre Bordeaux 229 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

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



Pour tout renseignement

Audrey FALKENRODT | 06 31 57 63 63 | afalkenrodt@valeur-pierre.com

8 rue Hustin - 33000 Bordeaux
tel. : 05 47 48 87 44 | mccpatrimoine.com
Enregistré à l'ORIAS sous le n°07004769 (orias.fr) en qualité de
Conseiller en Investissement Financier (CIF), de Courtier d'assurance
ou de réassurance (COA), Mandataire non exclusif en Opérations de
Banque et en Services de Paiement (MOBSP), adhérent de la Chambre
Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (CNCGP),
association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),
Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, SARL
au capital de 12 000 € | Siret n°480 159 409 00022 - RCS Bordeaux n°
480 159 409 | APE 7022Z