



L'Observatoire **interkab**

DES AGENTS IMMOBILIERS INDÉPENDANTS

Le Baromètre des indépendants.



**Avec
l'Observatoire
Interkab,
nous mettons
en lumière
l'expertise
de ces 8 500
agences
immobilières
indépendantes**



Olivier Bugette
Président Fondateur
La Boîte Immo

L'édito de l'Observatoire.

2025 se poursuit dans un climat qui semble peu à peu s'éclaircir. Les signaux entrevus en début d'année se confirment progressivement. Dans ce contexte, l'Observatoire Interkab poursuit sa mission : donner la parole aux agents immobiliers indépendants pour éclairer, au plus près du terrain, les dynamiques du marché immobilier français.

Depuis sa création en 2022, l'Observatoire a su s'imposer comme un outil de référence. Aujourd'hui dans sa quatrième année, il revient avec une ambition renforcée : offrir une vision encore plus fine et territorialisée.

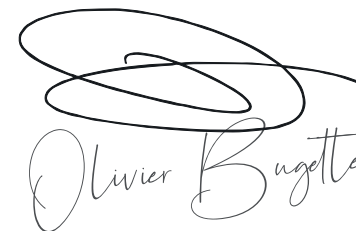
Cette année marque plusieurs avancées majeures. Nous avons élargi notre couverture régionale avec l'intégration de l'Occitanie, une région où le label Interkab est fortement implanté et où notre communauté est particulièrement active.

Côté indicateurs, nous enrichissons encore l'analyse avec le taux de casse, qui permet de mieux comprendre le devenir des mandats : le pourcentage de ventes qui n'aboutissent pas, pourquoi et comment ces biens réapparaissent (ou non) sur le marché.

Grâce à la participation de plus de 45 000 agents immobiliers chaque trimestre, et à l'agrégation des données de plus de 8 500 agences connectées via Interkab, notre Observatoire combine puissance statistique et ressenti de terrain. Car plus que jamais, le marché ne se résume pas à des courbes statistiques : il s'incarne dans les pratiques, les doutes, les projections de celles et ceux qui y travaillent chaque jour.

Merci à toutes celles et ceux qui contribuent à faire vivre cette dynamique collective.

Ensemble, nous continuons de construire un regard indépendant sur l'immobilier et d'apporter les clés pour anticiper les évolutions du marché.





La voix des indépendants

Préambule

Ce nouveau baromètre de l'Observatoire Interkab s'appuie sur les réponses de plus de 4000 agents immobiliers indépendants répartis sur l'ensemble du territoire, partageant leurs ressentis précis sur la dynamique de leurs marchés locaux.

En cette dernière ligne droite de l'année 2025, l'atterrissage du marché immobilier sera sans nul doute meilleur que l'année 2024 mais pour autant l'espoir d'une reprise forte semble bel et bien perdu.

En effet, le second semestre pourrait s'inscrire dans une dynamique portée par des acheteurs chahutés par une remontée des taux et un contexte économique-politique complexe.

Dans ce 3^{ème} trimestre 2025, l'Observatoire a voulu faire un focus cette fois-ci sur le moral des acheteurs et la manière dont les professionnels immobiliers entrevoient leurs ambitions sur cette fin d'année 2025.

Un marché qui cherche encore son rythme

Pour le dernier trimestre de l'année, les projections sont pour le moins conservatrices avec **45% des professionnels qui tablent sur une stabilisation, 22% qui imaginent encore une amélioration et enfin 33% qui misent sur une possible dégradation.**

L'atterrissage semble donc mitigé après cette rentrée 2025 et il semblerait que pour les agents immobiliers indépendants l'année se termine sur un rythme moins soutenu que le 1^{er} semestre.

Des vendeurs majoritairement attentistes

Un vendeur sur deux serait encore dans une situation d'attentisme. Ajoutant à cela que les prix avaient eu tendance à légèrement remonter au T2 2025, il est difficile de dire que les vendeurs participent à la dynamique globale.

Sans surprise, plus de **30% d'entre eux se disent inquiets quant à la concrétisation de leurs projets de vente.**

On note que près de 20% des vendeurs restent toutefois optimistes sur leurs projets de vente.

Des acheteurs chahutés par le climat économique et politique

Il semblerait que la situation politique et économique pèse de plus en plus sur la motivation des acheteurs si l'on en croit 9 agents immobiliers sur 10.

Ainsi, au sortir du 1^{er} semestre et à mi-chemin du second, **les professionnels sont seulement 40% à noter un retour effectif des acheteurs.**

- **Retour des acheteurs plus marqué dans les départements :**

Ardèche : **73%**

Val-de-Marne : **57%**

Cantal : **67%**

Landes : **57%**

Lot-et-Garonne : **67%**

Alpes-de-Haute-Provence : **57%**

Tarn : **61%**

Si cette reprise reste timide et localisée, elle traduit cependant une demande qui est encore bien présente.

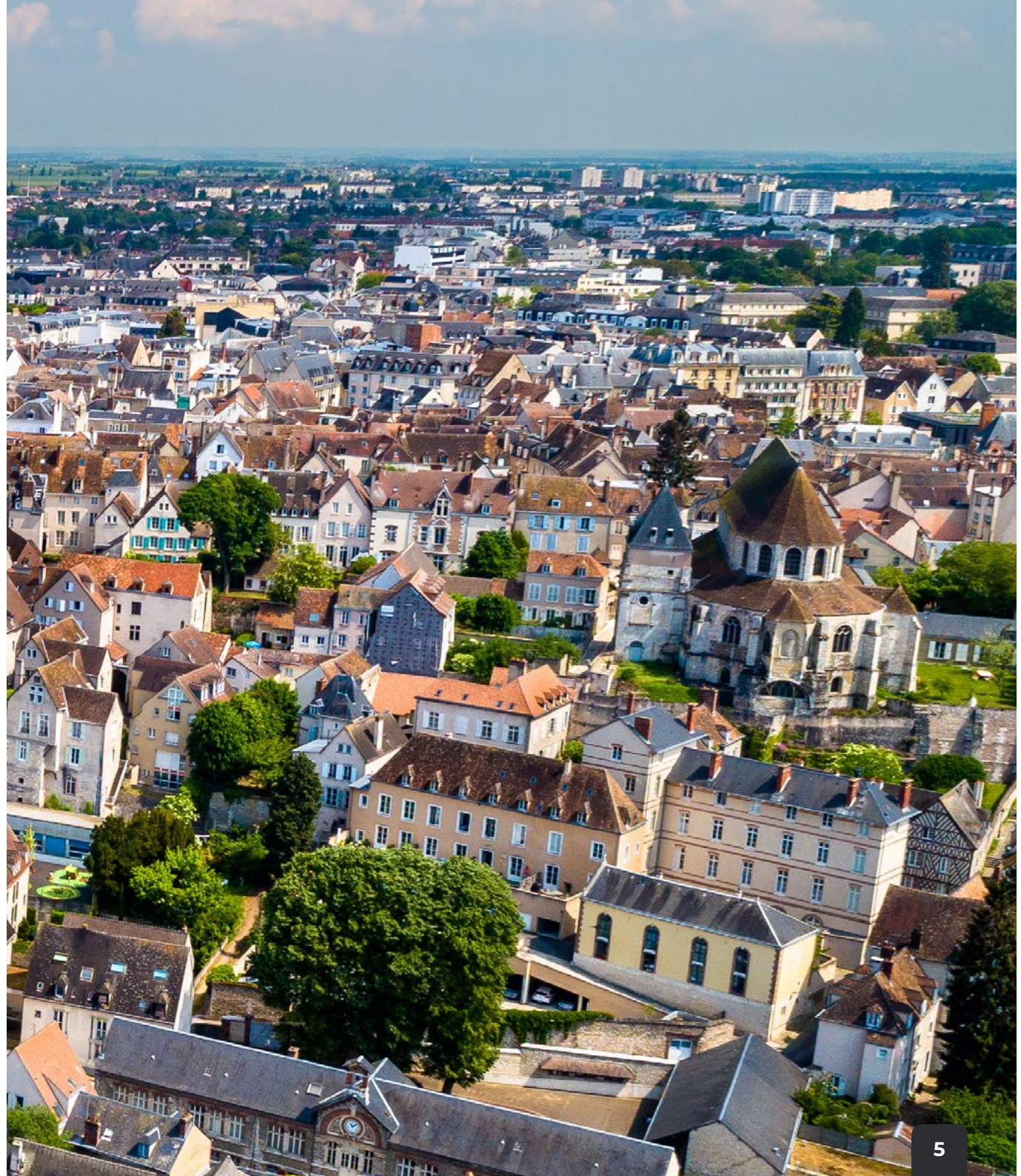
Des conditions financières toujours contraignantes

Les marges de manœuvre des acquéreurs continuent de se réduire. **70% des agents immobiliers indépendants relèvent des budgets plus bas qu'en 2024**, confirmant que la hausse des taux d'emprunt et l'érosion du pouvoir d'achat abîment les capacités de financement.

80% des agents immobiliers considèrent que la variable "prix" sera le facteur déterminant des ventes sur le prochain trimestre 2025, reste à voir si les vendeurs consentiront à revoir leurs positions.

Le regard d'Olivier Bugette

« Aujourd'hui, un vendeur sur deux attend... mais pendant ce temps, les acheteurs eux, attendent une baisse des prix. Résultat : ça piétine. Ce troisième trimestre confirme que le marché avance à petits pas. Mais on sent tout de même des signaux de retour qui peuvent annoncer une reprise plus large à moyen terme. C'est un marché en construction à la recherche d'un nouvel équilibre. » conclut le CEO.



INFOGRAPHIE

État du marché immobilier 2025 par les indépendants

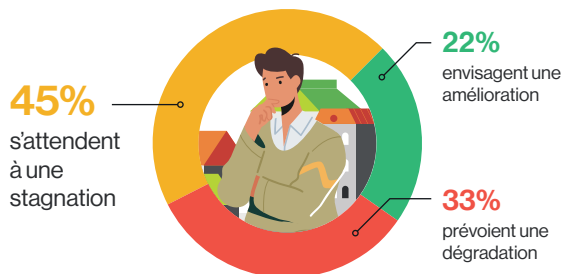
La voix des indépendants - 3^{ème} trimestre 2025



Un marché qui cherche encore son rythme

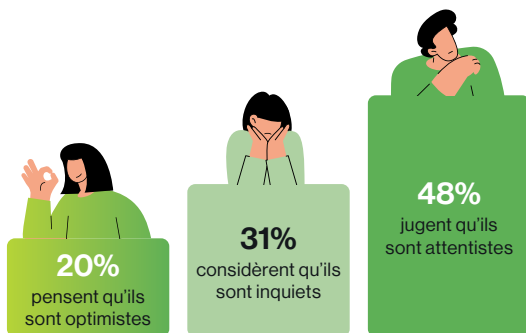
Près d'un agent indépendant sur 2

anticipe une stabilité du marché pour le prochain trimestre 2025



1 agent immobilier sur 2

estime que les vendeurs sont attentistes



Des acheteurs prudents mais pas absents

Près de 40%

des agents interrogés constatent un retour des acheteurs



9 agents indépendants sur 10

estiment que le contexte politico-économique freine les projets d'achat



Budget et prix de vente, l'équation compliquée

70%

des agents immobiliers relèvent des budgets d'achat plus bas qu'en 2024



80% des acquéreurs

attendent encore une baisse des prix avant de s'engager, selon les agents





Baromètre marché immobilier national

Évolution des prix au m²

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



2 936 €

Prix moyen au m²
des maisons

-1%



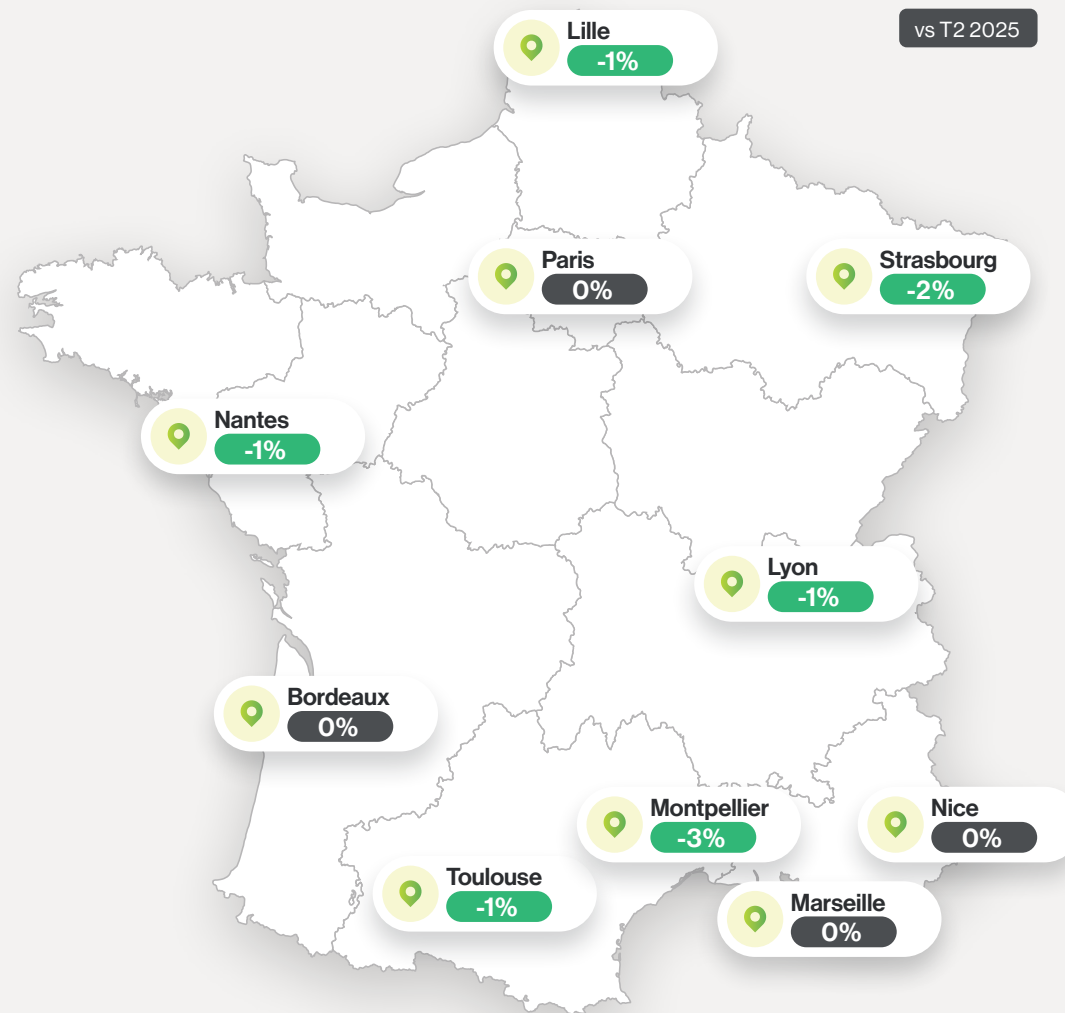
4 555 €

Prix moyen au m²
des appartements

-1%

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Paris	10 385 € / m ²	N°6	Strasbourg	3 951 € / m ²
N°2	Nice	5 780 € / m ²	N°7	Toulouse	3 940 € / m ²
N°3	Lyon	4 908 € / m ²	N°8	Marseille	3 894 € / m ²
N°4	Bordeaux	4 858 € / m ²	N°9	Montpellier	3 831 € / m ²
N°5	Nantes	4 028 € / m ²	N°10	Lille	3 752 € / m ²



Ce 3^{ème} trimestre confirme la tendance déjà observée depuis le début de l'année : les prix évoluent peu, on note un léger recul de -1% au niveau national par rapport au T2 2025.

Si la plupart des régions maintiennent des prix stables, on souligne toutefois une dynamique plus prononcée en Occitanie et en Provence-Alpes-Côte d'Azur avec une légère

baisse des prix de vente de l'ordre de -1%.

Dans les grandes villes, le constat est similaire : Paris, Bordeaux, Marseille, Nice et Lyon n'échappent pas à cette stabilisation des prix en cette fin de T3 2025.

Évolution des délais de signature des compromis de vente

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



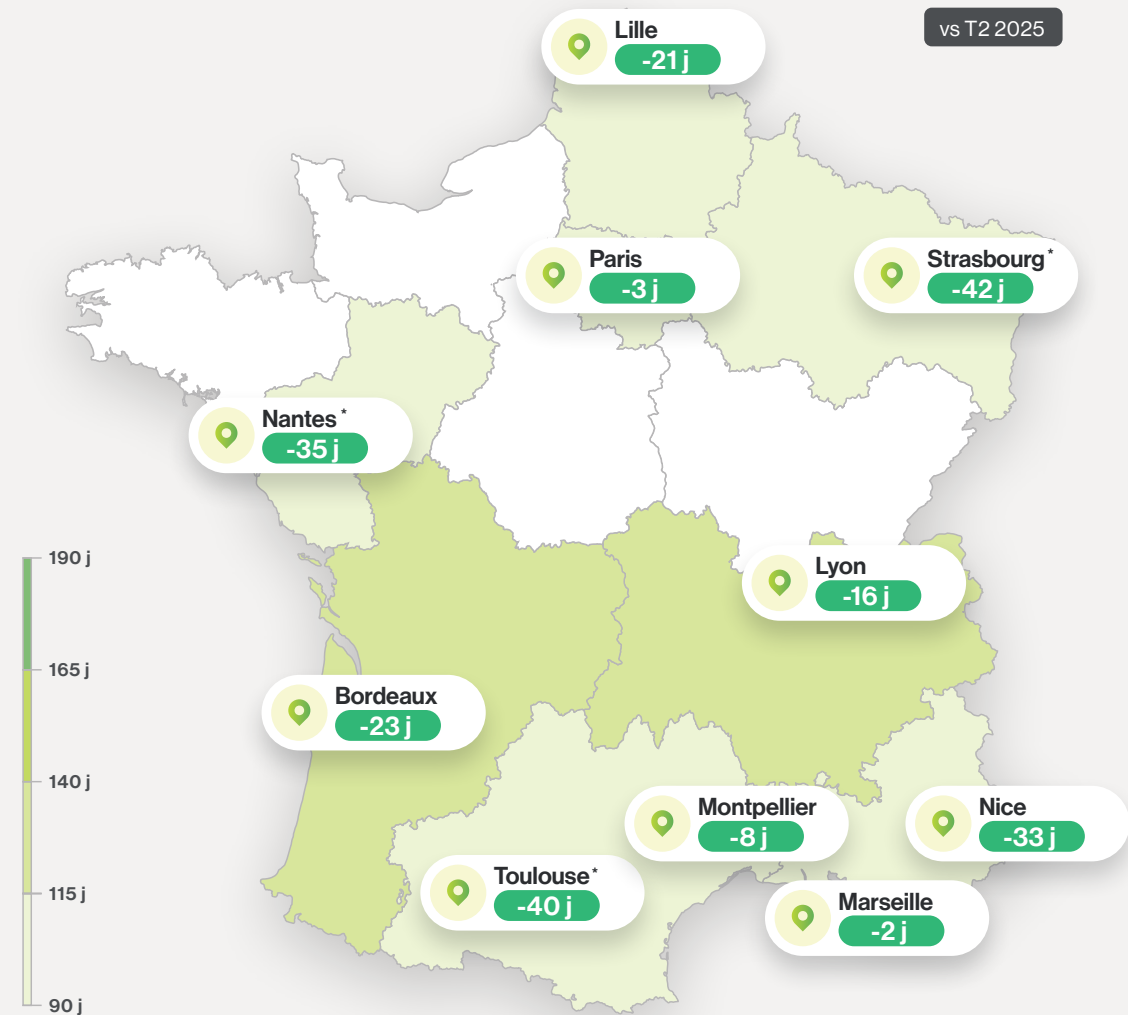
116 jours

Délai moyen de signature des compromis de vente

-28 jours

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Bordeaux	124 jours	N°6	Paris	104 jours
N°2	Marseille	117 jours	N°6	Montpellier	104 jours
N°3	Lyon	116 jours	N°8	Nantes	95 jours
N°4	Strasbourg	112 jours	N°9	Nice	88 jours
N°4	Toulouse	109 jours	N°10	Lille	80 jours



La reprise du marché effective depuis le début de l'année se fait sentir par un recul significatif des délais de vente. Avec un délai qui s'est réduit de 28 jours, on atteint désormais un cycle de vente moyen de 116 jours.

C'est sur le marché immobilier d'Île-de-France que l'appréciation des délais se fait la plus forte avec une baisse de -48 jours. D'autres régions profitent, elles aussi, d'une amélioration des cycles de vente

mais de manière plus mesurée, à l'image de l'Occitanie (-9 jours) et de la Nouvelle-Aquitaine (-7 jours).

Les grandes villes suivent le même mouvement, avec une diminution moyenne de -22 jours. Trois d'entre elles se situent désormais sous le seuil des 100 jours : Nantes (95 jours), Nice (88 jours) et Lille (80 jours).

Évolution de l'état des stocks de biens à la vente

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



-4% vs T2 2025

de biens à la vente sur le marché

En toute logique face à l'amélioration des délais de vente, le 3^{ème} trimestre marque un tournant : après une progression continue depuis 2023, le volume des stocks de biens à la vente diminue pour la première fois (-4% vs T2 2025).

Cette tendance est observée sur l'ensemble du territoire, même si son ampleur varie selon les régions avec des baisses comprises entre -5% et -8%.

Dans les grandes villes françaises, la dynamique est similaire avec une baisse de -2% du volume des stocks vs T2 2025.



Évolution du volume de compromis signés au niveau national & régional

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025

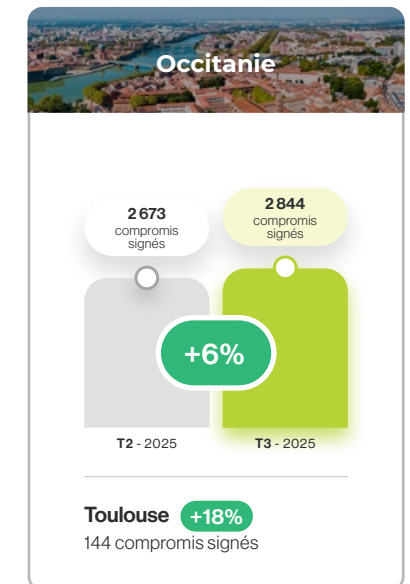
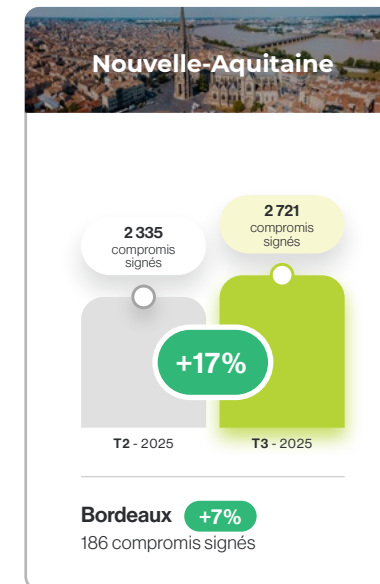
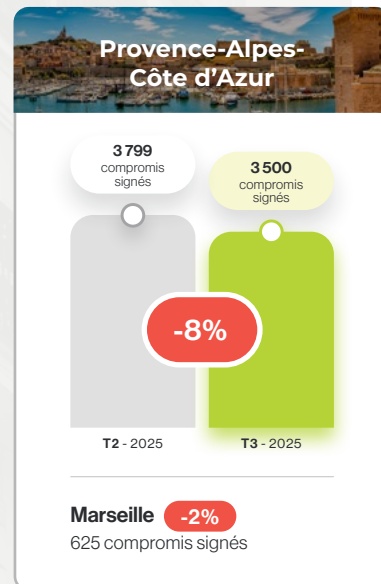
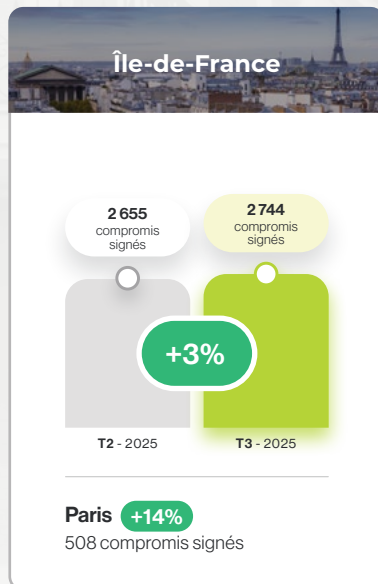


La dynamique amorcée depuis fin 2024 se confirme encore ce trimestre, avec une hausse de +8% du volume de compromis signés vs T2 2025.

Sur l'ensemble de l'année, la progression est encore plus marquée : depuis le T1 2025, le nombre de compromis signés a augmenté de +14%.

Une tendance observée sur l'ensemble du territoire, bien que des disparités régionales subsistent : la Nouvelle-Aquitaine affiche une progression notable de +17%, alors que la région Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistre un recul de -8%.

Dans les 10 plus grandes villes françaises, l'évolution est encore plus nette, avec une hausse moyenne de +12% des compromis signés sur la période (vs T2 2025), portée principalement par Montpellier (+21%), Toulouse (+18%) et Paris (+14%).



✂ Évolution de la marge de négociation entre le prix de vente affiché & le montant de la vente finalisée

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



 **National**

-5,1%

+0,3 pt

d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de
la transaction

soit la marge de négociation

Île-de-France

-2,3%

+1,8 pts

Provence-Alpes-
Côte d'Azur

-3,3%

-0,1 pt

Auvergne-
Rhône-Alpes

-3,1%

-0,2 pt

Nouvelle-
Aquitaine

-4,6%

+1,0 pt

Occitanie

-3,2%

+0,6 pt

Les marges de négociation s'établissent ce trimestre à -5,1% au niveau national, contre -5,7% un an plus tôt, marquant un léger repli.

Alors que des marchés comme Nantes (-6,8%) ou Lille (-6,6%) demeurent parmi les plus ouverts à la négociation, d'autres voient leurs marges particulièrement limitées, à l'instar de Paris (-3,5%), Nice (-3,2%) ou Lyon (-2,3%).



Proportion des compromis de vente qui n'aboutissent pas à une signature

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



National

16,3%

-0,7 pt

des compromis de vente n'aboutissent pas (*Taux de casse*)

2,6%

des compromis
sont perdus par l'agence

10,3%

des compromis
sont remis à la vente

3,4%

des compromis
ont trouvé preneur

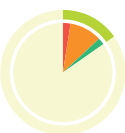
Île-de-France

15,5%

2,6%

10,6%

2,3%



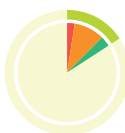
Provence-Alpes-Côte
d'Azur

16%

2,7%

9,8%

3,5%



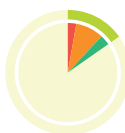
Auvergne-Rhône-
Alpes

15,4%

3,0%

9,1%

3,3%



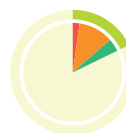
Nouvelle-Aquitaine

18%

2,4%

11,3%

4,3%



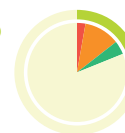
Occitanie

19,1%

2,8%

11,7%

4,6%



Au T3 2025, le taux de casse poursuit sa diminution et s'établit à 16%, soit près d'un point de moins qu'au trimestre précédent.

Cette tendance à la baisse est visible dans la majorité des régions, avec une amélioration notable en Île-de-France (15,5%, -3,8 points vs T2 2025).



Évolution des prix au m² des biens avec un DPE F ou G

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



2 310 € -2%

Prix moyen au m²
des maisons

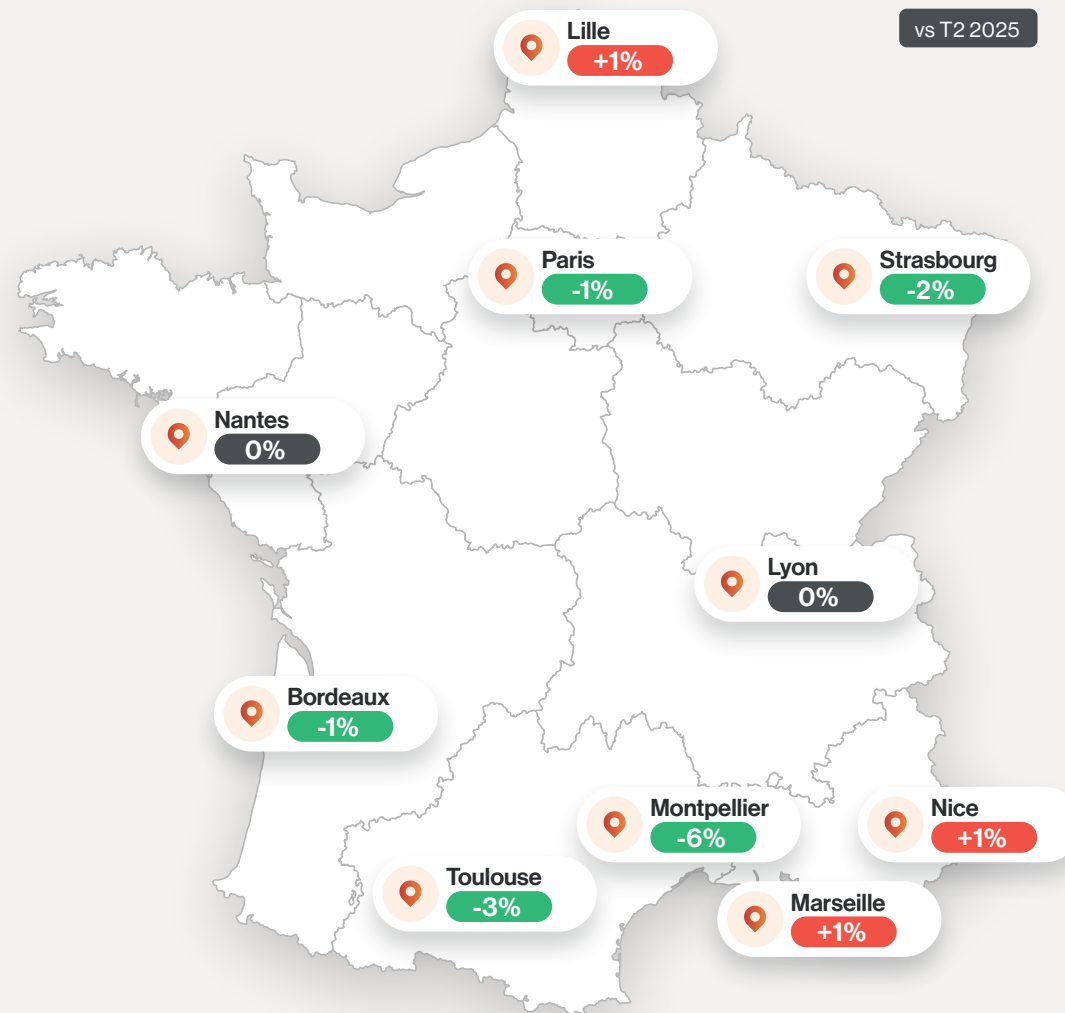


5 035 € -1%

Prix moyen au m²
des appartements

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Paris	10 659 € / m ²	N°6	Strasbourg	4 009 € / m ²
N°2	Nice	5 591 € / m ²	N°7	Nantes	3 990 € / m ²
N°3	Lyon	4 843 € / m ²	N°8	Lille	3 851 € / m ²
N°4	Bordeaux	4 754 € / m ²	N°9	Montpellier	3 569 € / m ²
N°5	Toulouse	4 085 € / m ²	N°10	Marseille	3 344 € / m ²



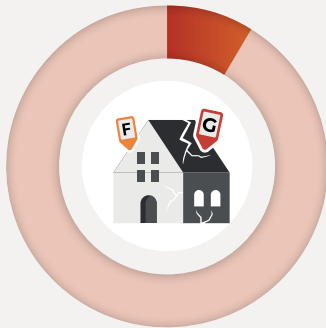
Après un semestre marqué par une croissance du volume des stocks de biens énergivores, la mise en vente de ces derniers stagne ce trimestre (+1% vs T2 2025).

Les biens avec un DPE défavorable s'inscrivent dans les mêmes tendances que celles observées sur le marché global :

- Les prix affichent une baisse contenue de -2% ;
- Les compromis signés continuent d'augmenter (+8% vs T2 2025) ;
- Les délais de vente reculent de manière significative (-26 jours vs T2 2025), atteignant 122 jours ;
- Le taux de casse diminue de -1 point.

Évolution de la proportion des stocks de biens à la vente avec un DPE F ou G

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



8%
des biens sur le
marché sont des
biens avec des
étiquettes F ou G

+0,4 pt



Typologie des biens

avec un DPE défavorable
au 3^{ème} trimestre



65%

maisons

+0,5 pt



35%

appartements

-0,5 pt

Proportion des biens avec un DPE défavorable



sur le parc immobilier des 10 plus grandes villes
de France

Paris 17%	3 746 biens +0,2 pt	Nice 5%	772 biens +0,2 pt
Lille 9%	140 biens +0,1 pt	Lyon 4%	307 biens +0,3 pt
Nantes 7%	309 biens +0,2 pt	Toulouse 3%	146 biens +0,2 pt
Strasbourg 6%	105 biens +0,4 pt	Marseille 3%	311 biens 0 pt
Bordeaux 5%	262 biens +0,5 pt	Montpellier 2%	203 biens -0,1 pt

Profil type de l'emprunteur

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025

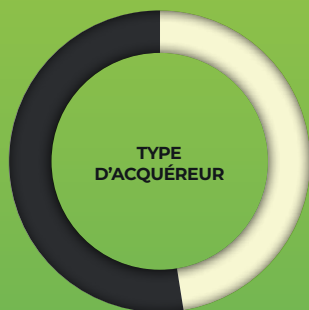
Situation de l'emprunteur

38 ans
âge moyen

+1 an

3 557 €
revenu moyen

+1%



52,7%
primo accédants

-2,9 pts

47,3%
hors primo

+2,9 pts

Projet de l'emprunteur

85,3%
résidence principale

-3,0 pts

2,9%
résidence secondaire

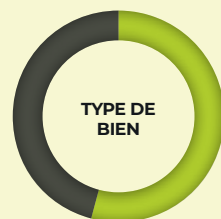
+2,2 pts

10,9%
investissement locatif

+1,7 pts

0,9%
renégociation achat

-0,9 pt

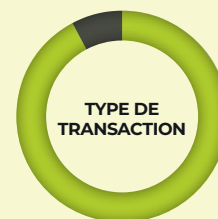


54%
maison

+2,2 pts

46%
appartement

-2,2 pts



92,3%
ancien

-2,8 pts

7,7%
neuf

+2,8 pts

Caractéristiques du prêt immobilier

75 599 €
apport moyen

-6%

254 009 €
capital emprunté moyen

-1%

276 mois
durée moyenne de prêt

-4 mois

1147 €
mensualité moyenne
avec assurance

0%

eloa

copyright et sources des données
provenant Eloa.io



Taux d'intérêt par tranche de durée de prêt

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025

📊 Taux moyen des crédits immobiliers

10 ans

3,0 %

+0,1 pt

15 ans

3,0 %

0 pt

20 ans

3,1 %

0 pt

25 ans

3,2 %

0 pt



📊 Taux immobiliers par région

Île-de-France

3,2 %

+0,2 pt

15 ans

2,9 %

0,0 pt

20 ans

3,0 %

0,0 pt

25 ans

3,1 %

0,0 pt

Provence-Alpes-Côte d'Azur

2,9 %

+0,3 pt

N/A

-

3,1 %

0,0 pt

3,1 %

0,0 pt

Auvergne-Rhône-Alpes

2,8 %

-0,1 pt

3,0 %

0,0 pt

3,1 %

0,0 pt

3,2 %

0,0 pt

Nouvelle-Aquitaine

3,1 %

-0,3 pt

3,0 %

-0,1 pt

3,2 %

0,1 pt

3,2 %

0,0 pt

Occitanie

N/A

-

3,0 %

0 pt

3,3 %

0 pt

3,3 %

0 pt

eloa

copyright et sources des données
provenant Eloa.io



Baromètre marché immobilier Provence-Alpes- Côte d'Azur

Évolution des prix au m² à Marseille

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025

Par arrondissement

Marseille 1	3 594 € / m ²	Marseille 9	4 016 € / m ²
Marseille 2	3 868 € / m ²	Marseille 10	3 089 € / m ²
Marseille 3	2 031 € / m ²	Marseille 11	3 621 € / m ²
Marseille 4	3 227 € / m ²	Marseille 12	4 099 € / m ²
Marseille 5	3 642 € / m ²	Marseille 13	3 279 € / m ²
Marseille 6	4 228 € / m ²	Marseille 14	2 047 € / m ²
Marseille 7	5 900 € / m ²	Marseille 15	2 139 € / m ²
Marseille 8	5 174 € / m ²	Marseille 16	3 294 € / m ²



Évolution des prix au m² en région PACA

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025

Par département

Alpes-de-Haute-Provence	2 779 € / m ²
Alpes-Maritimes	5 753 € / m ²
Bouches-du-Rhône	4 190 € / m ²
Hautes-Alpes	3 262 € / m ²
Var	4 542 € / m ²
Vaucluse	2 656 € / m ²

vs T2 2025



💰 Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements de la région PACA

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



Alpes-de-Haute-Provence

04

Prix / m²

Évol.

Digne-les-Bains	1839 €	-7%
Forcalquier	2857 €	+1%
Manosque	2556 €	+4%
Oraison	2512 €	-4%
Sisteron	2182 €	+3%



Hautes-Alpes

05

Prix / m²

Évol.

Briançon

4 145 €

+2%

Chorges

3 390 €

-2%

Gap

2 915 €

+3%

Laragne-Montéglin

1 733 €

-1%

Veynes

1 496 €

0%



Alpes-Maritimes

06

Prix / m²

Évol.

Antibes	6 298 €	+1%
Cagnes-sur-Mer	5 365 €	+2%
Cannes	7 583 €	+8%
Grasse	3 916 €	-1%
Nice	5 780 €	0%

Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements de la région PACA

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025

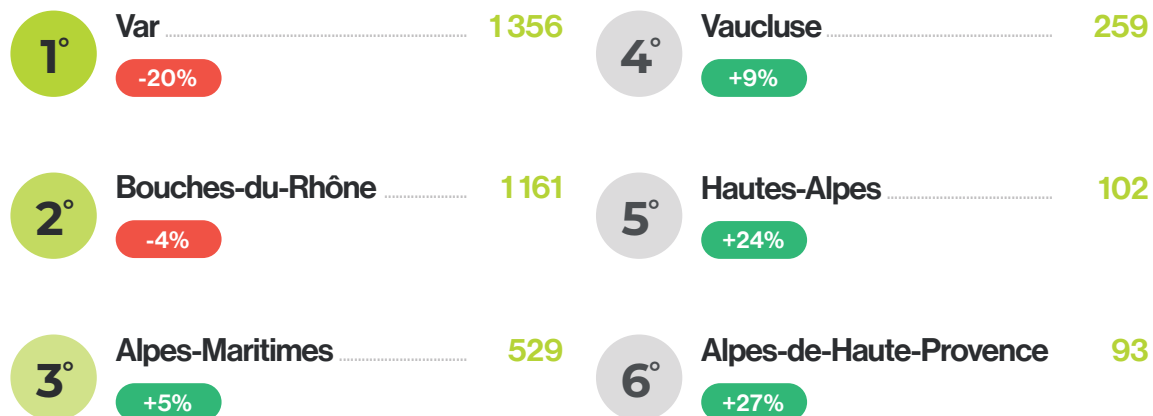
Bouches-du-Rhône 13		
	Prix / m ²	Évol.
Aix-en-Provence	5 206 €	-1%
Arles	3 009 €	-1%
Aubagne	3 650 €	0%
Martigues	3 590 €	+2%
Salon-de-Provence	3 284 €	-1%

Var 83		
	Prix / m ²	Évol.
Draguignan	2 754 €	+1%
Fréjus	4 752 €	0%
Hyères	4 483 €	0%
La Seyne-sur-Mer	3 647 €	+1%
Toulon	3 034 €	0%

Vaucluse 84		
	Prix / m ²	Évol.
Avignon	2 403 €	0%
Carpentras	2 079 €	0%
Cavaillon	2 346 €	0%
Orange	2 385 €	+1%
Pertuis	3 122 €	-1%

1 Classement des départements de la région PACA en nombre de compromis signés

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



✂ Évolution de la marge de négociation entre le prix de vente affiché & le montant de la vente finalisée

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



Marseille

-3,9%

-0,4 pt

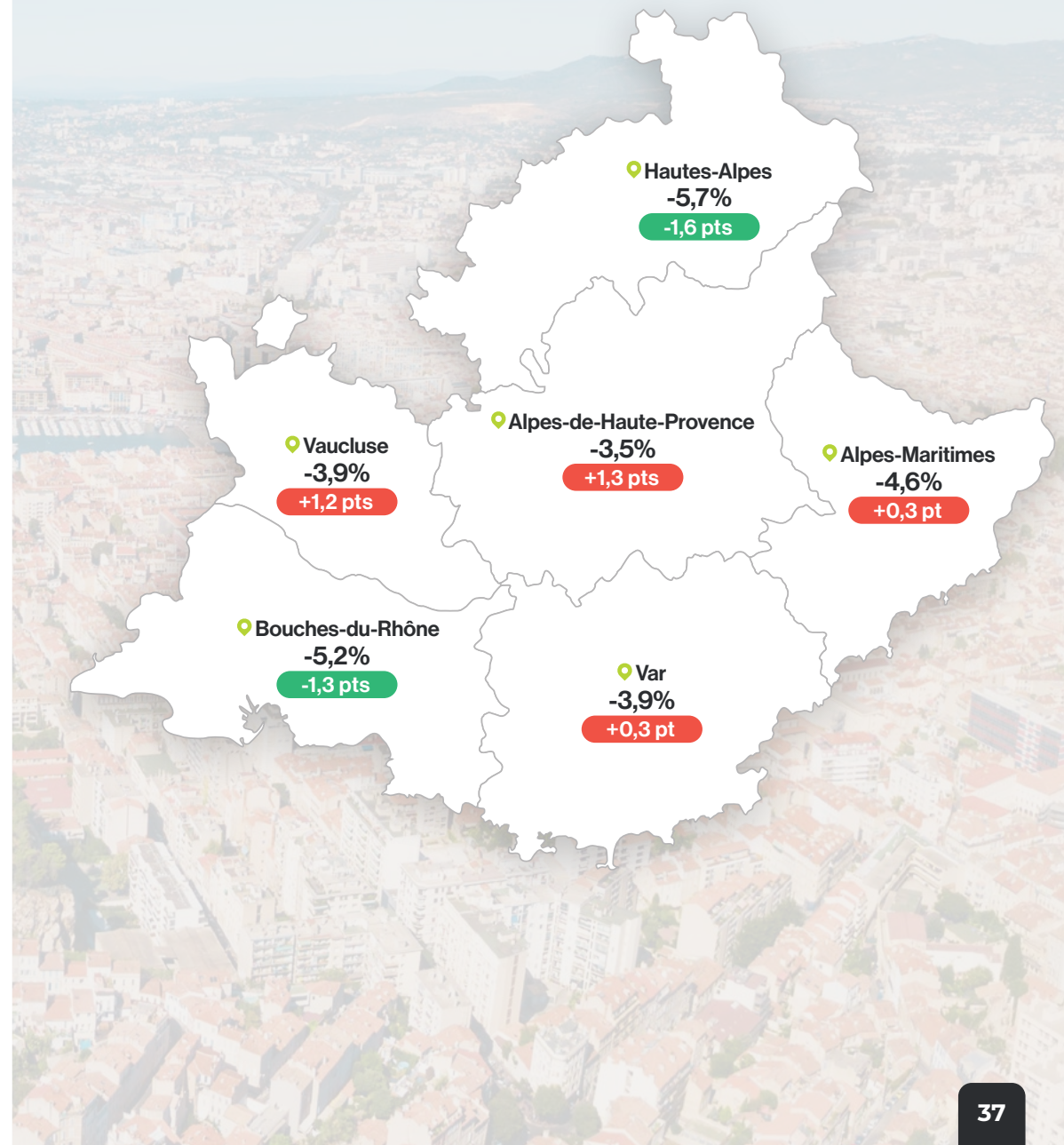
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

Aix-en-Provence	-5,3%	-1,2 pts
Antibes	-4,5%	-2,0 pts
Avignon	-3,4%	+1,5 pts
Cannes	-7,8%	-2,9 pts
Nice	-3,2%	+1,8 pts
Toulon	-2,8%	+1,4 pts

vs T2 2025



Délais moyens de signature du compromis de vente

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025



Marseille

117 jours

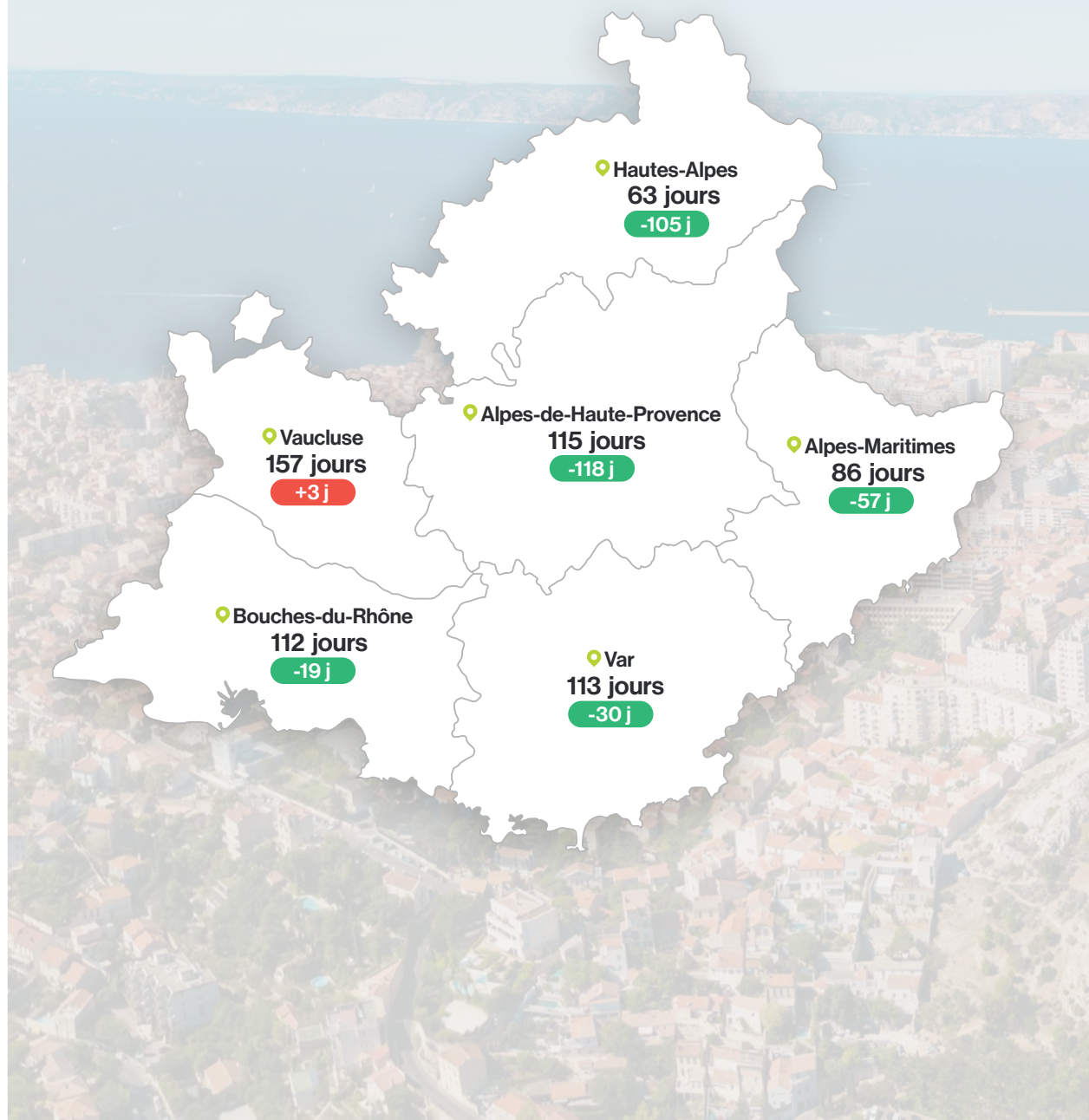
-2 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Aix-en-Provence	120 jours	+8 j
Antibes	103 jours	-28 j
Avignon	129 jours	+27 j
Cannes	73 jours	-39 j
Nice	88 jours	-33 j
Toulon	96 jours	-19 j

vs T2 2025



Évolution des biens avec un DPE F ou G

3^{ème} trimestre 2025 vs 2^{ème} trimestre 2025

Marseille

3%



du parc immobilier marseillais sont des biens actuellement en vente avec un DPE F ou G

0 pt

Marseille

3 344 € /m²



prix moyen m² des biens en vente à Marseille avec un DPE F ou G

+1%

Par département

Alpes-de-Haute-Provence	2 241 € / m²
Alpes-Maritimes	4 420 € / m²
Bouches-du-Rhône	3 753 € / m²
Hautes-Alpes	2 947 € / m²
Var	4 778 € / m²
Vaucluse	2 576 € / m²

vs T2 2025



Méthodologie

Méthodologie

Baromètre

Périmètre étudié & méthodologie :

- ▶ Étude des biens immobiliers actifs sur le parc client La Boîte Immo.
- ▶ Les biens immobiliers ont été anonymisés.
- ▶ Les familles de biens étudiées sont les appartements & les maisons.
- ▶ L'état de diffusion au grand public n'est pas pris en compte dans les analyses.

Sources :

Données immobilières saisies par les utilisateurs des logiciels métier La Boîte Immo sur la période du 1^{er} juillet 2025 au 30 septembre 2025.

Volumes de sources :

- ▶ 1 531 459 annonces uniques scannées
- ▶ 47 850 comptes utilisateurs

Sondages «La Voix des indépendants» :

La Boîte Immo interroge chaque trimestre les agents immobiliers indépendants par le biais de sondages sur une thématique précise, leur permettant de partager leur ressenti. Les sondages sont confectionnés en interne par les équipes de la Boîte Immo et distribués à l'ensemble des clients de la Boîte Immo.

Sources :

- ▶ 6 questions envoyées à la base de données clients de La Boîte Immo.
- ▶ Panel de plus de 4 000 agents immobiliers indépendants répartis sur l'ensemble du territoire.

Calculs et analyses réalisés par la société La Boîte Immo.

Données bancaires : **elo**

Eloa, la plateforme SaaS de financements adoptée par 3 000 professionnels du crédit et de l'immobilier qui digitalise la distribution et la souscription des services financiers (crédits et assurances).

En 2025, Eloa c'est plus de :

- ▶ + 200 000 dossiers traités
- ▶ + 34 000 dossiers finalisés
- ▶ + 6 milliards d'encours générés

Sources :

Copyright et sources des données provenant Eloa.io

l'Observatoire **interkab**
DES AGENTS IMMOBILIERS INDÉPENDANTS

Le Baromètre des indépendants.

3^{ème} trimestre 2025



Créé & édité par



www.la-boite-immo.com