



# CONFÉRENCE DE PRESSE IMMOBILIÈRE NATIONALE

8 décembre 2025

## CONTACTS PRESSE

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Meriam BARKA  
Tél : 01 44 90 31 79  
[meriam.barka@csn.notaires.fr](mailto:meriam.barka@csn.notaires.fr)

CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

Axelle de CHAILLE  
Tél: 01 44 82 24 68  
[axelle.dechaille@paris.notaires.fr](mailto:axelle.dechaille@paris.notaires.fr)

# Les Notaires de France présentent le bilan de l'année immobilière 2025

**921 000**

Nombre de transactions de logements anciens réalisées au cours des 12 derniers mois en France (hors Mayotte) à fin septembre.

**+1,3 %**

La hausse sur un an de l'indice des prix des appartements anciens en France métropolitaine.

**+0,2 %**

L'évolution sur un an de l'indice des prix des maisons anciennes en France métropolitaine.

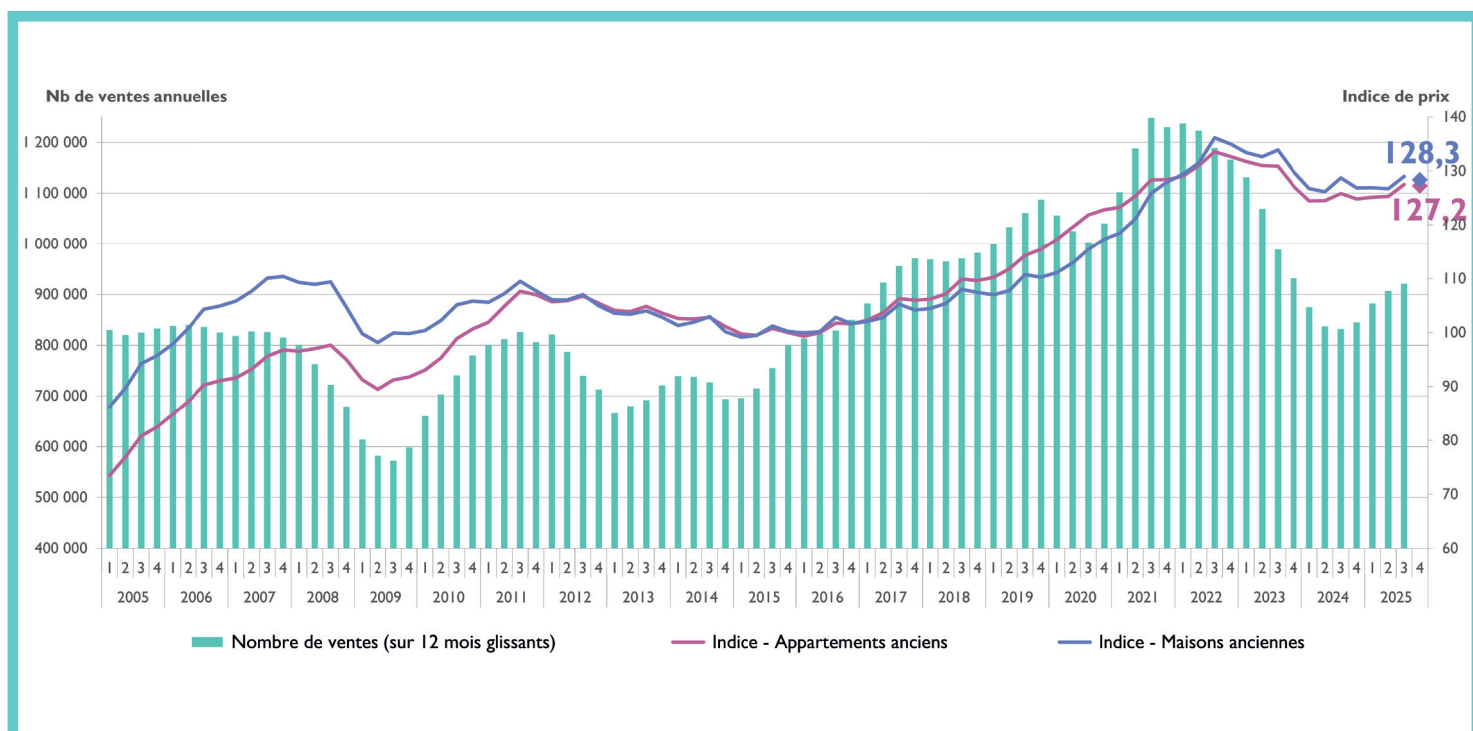
**81 m<sup>2</sup>**

La hausse du pouvoir d'achat immobilier se confirme sur les 9 premiers mois de 2025, ramenant la surface finançable en 2025 au même niveau qu'en 2022, à 81 m<sup>2</sup>.

**40 %**

des ventes de logements anciens en France en 2024 étaient des logements énergivores (classes E-F-G).

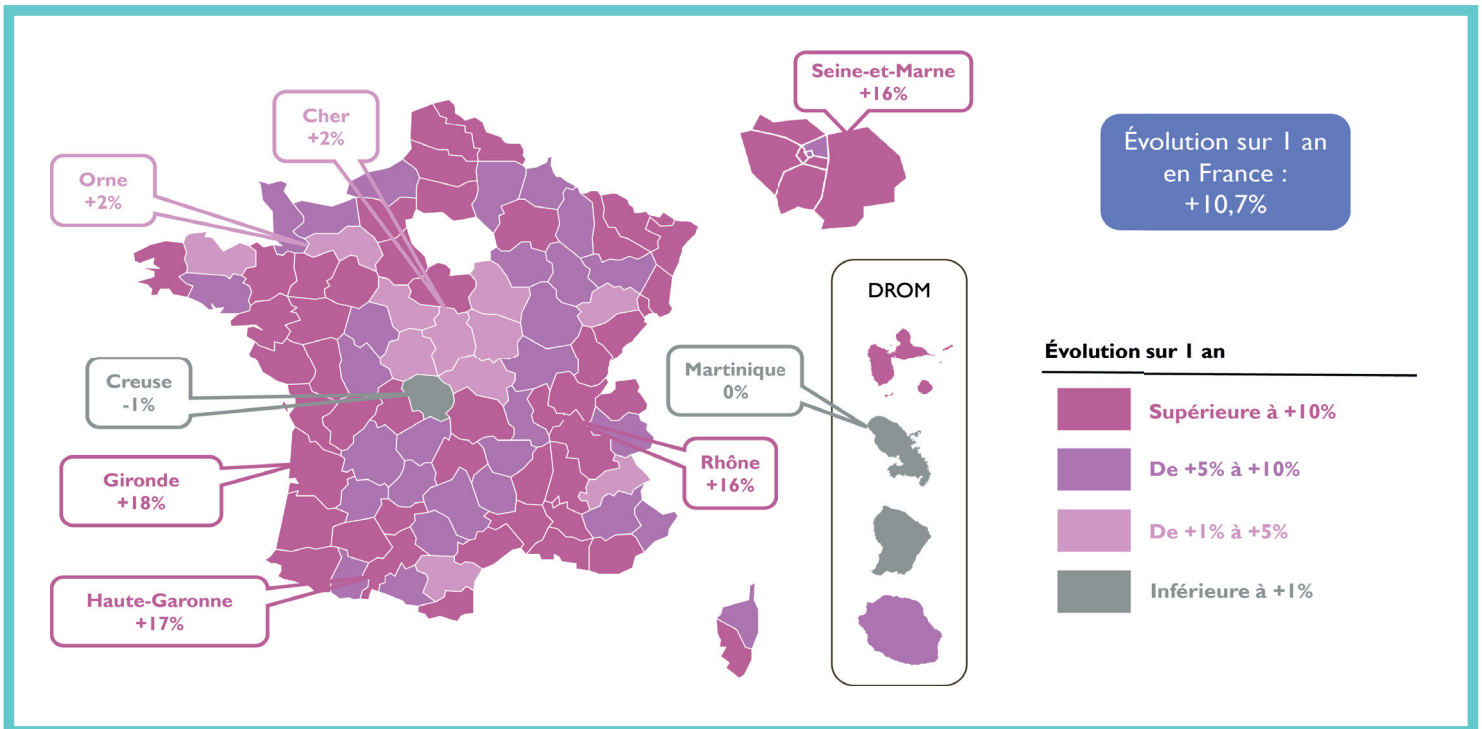
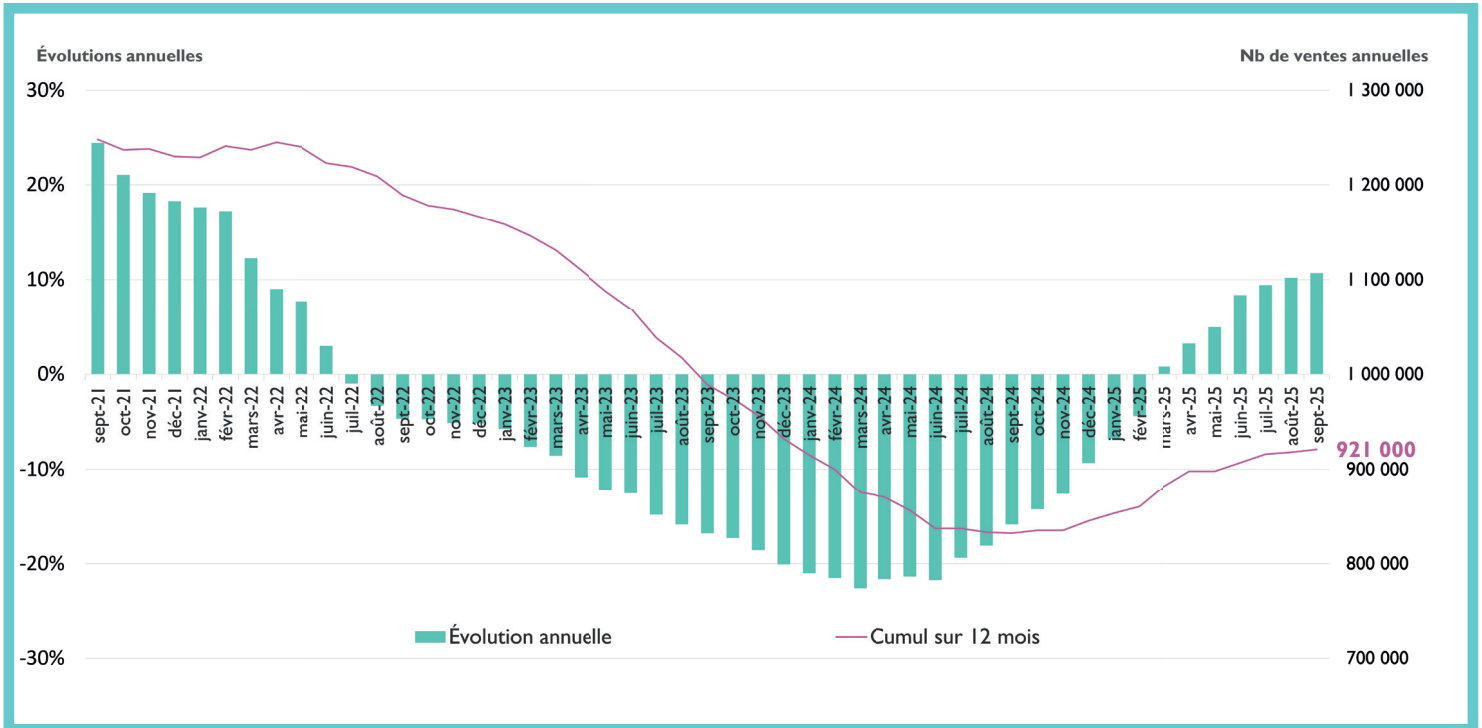
# VOLUMES DE VENTES ET INDICES DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS



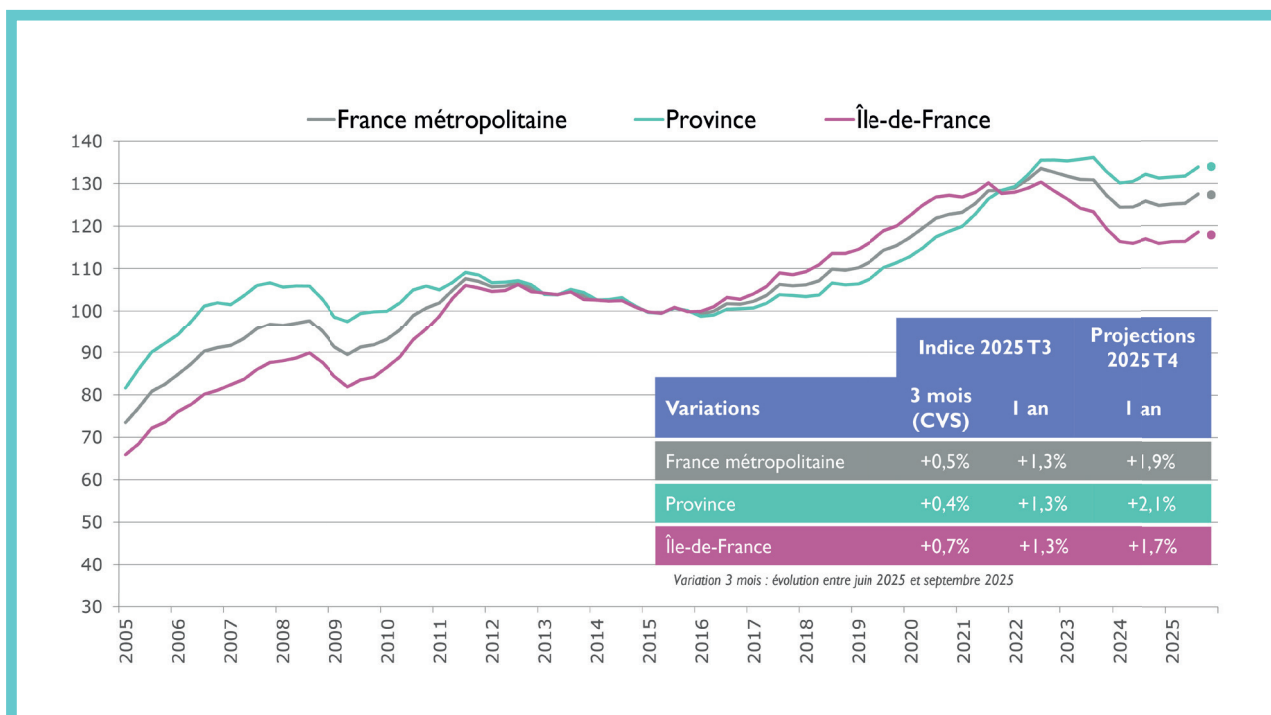
Volumes, indices des prix et projections en France métropolitaine période 2005-2025  
(projections à fin décembre 2025 des évolutions constatées sur les avant-contrats)

À fin septembre 2025, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France (y compris départements d'outre-mer hors Mayotte) est estimé à 921 000, soit une hausse de près de 11% en un an (832 000 transactions à fin septembre 2024). Le volume annuel de transactions réalisé sur ces douze derniers mois est similaire à celui observé fin juin 2017 (923 000 transactions) ou plus récemment fin janvier 2024 (915 000 transactions). Les premières estimations à fin octobre 2025 présagent d'un volume annuel autour de 929 000 transactions.

# VOLUMES DE VENTES ET ÉVOLUTIONS ANNUELLES



# INDICES DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS



Au 3e trimestre 2025, les indices des prix des appartements anciens en France métropolitaine sont revenus à leur niveau du 1er trimestre 2025 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières). En effet, la légère progression trimestrielle de +0,5% constatée au 3e trimestre a compensé la diminution de -0,4% du trimestre précédent.

Sur un an, les prix des appartements anciens présentent des évolutions légèrement positives depuis le début de l'année 2025 : +0,6% sur chacun des 2 premiers trimestres et +1,3% au 3e trimestre.

En 2025, les écarts constatés sur les évolutions annuelles entre la province et l'Île-de-France se sont atténués. Au 3e trimestre 2025, elles sont même identiques avec +1,3% sur les deux marchés.

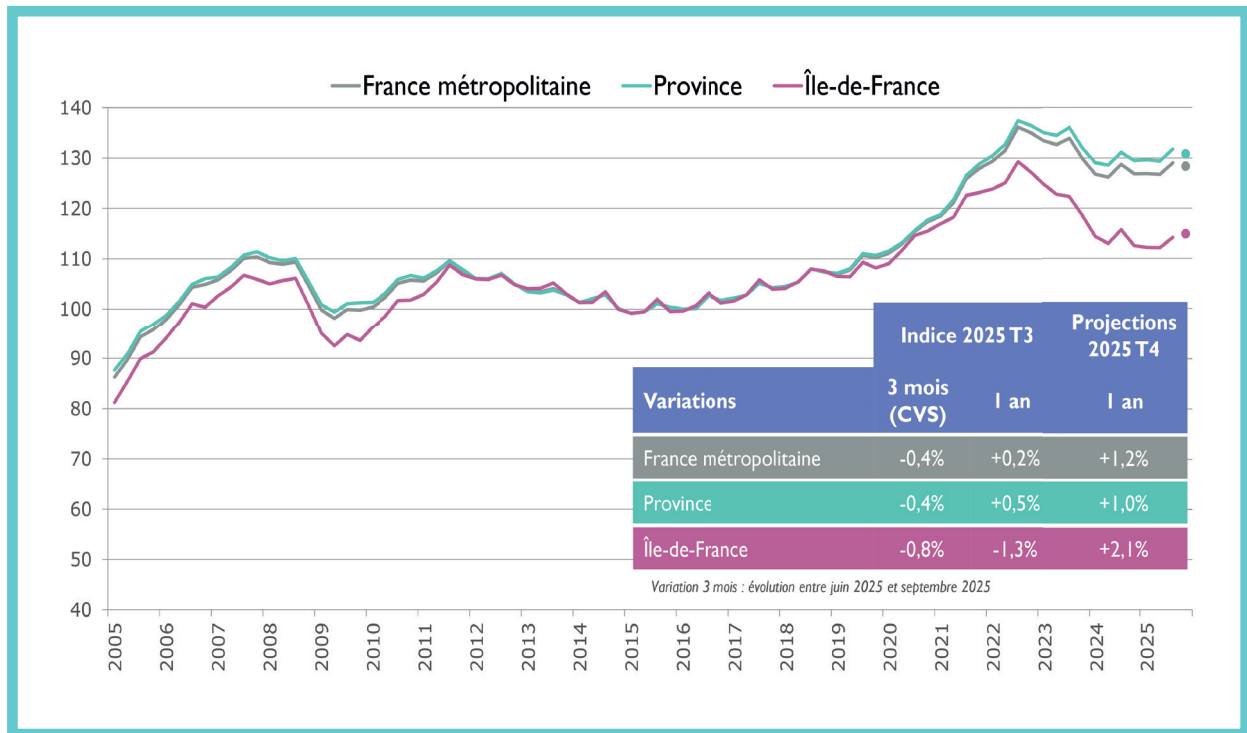
La période de baisse antérieure à 2025 présente davantage de particularités :

- Les prix des appartements anciens franciliens ont commencé à baisser plus tôt (T1 2023) qu'en province (T4 2023).
- Les baisses ont été plus importantes en Île-de-France qu'en province. Par exemple, la diminution annuelle au 3e trimestre 2024 était de -7,9% pour l'Île-de-France contre -3,9% pour la province.

Pour rappel, les indicateurs avancés établis à partir des avant-contrats sont calculés sur la même méthode que les indices Notaires-Insee et permettent de projeter les indices de prix à 4 mois. Ce qui nous permet aujourd'hui de présenter la tendance jusqu'en janvier 2026.

D'après les projections, la tendance serait légèrement haussière avec des évolutions annuelles proches de +2% pour le 4e trimestre 2025 et pour fin janvier 2026, à la fois en Île-de-France et en province.

# INDICES DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES



Au 3<sup>e</sup> trimestre 2025, les évolutions trimestrielles des indices des prix sur le marché des maisons anciennes en France métropolitaine sont comparables à celles du trimestre précédent (en données provisoires corrigées des variations saisonnières) : -0,4% au T3 contre -0,3% au T2 2025.

Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2025, alors que les évolutions annuelles sont légèrement positives en appartements anciens, elles restent plutôt stables sur celui des maisons anciennes : +0,1% au T1, +0,4% au T2 et +0,2% au T3. Cette stabilité reflète les évolutions constatées en province, ce segment de marché représentant plus de 90% des maisons anciennes vendues en France. En Île-de-France, les diminutions annuelles s'amenuisent mais restent négatives sur les 3 premiers trimestres 2025 : -2,0% au T1, -0,7% au T2 et -1,3% au T3 2025.

Durant la période baissière précédente, comme pour les appartements anciens, les indices en maisons anciennes ont commencé à baisser plus tôt (T2 2023 contre T3 2023) et de manière plus prononcée en Île-de-France qu'en province. Ainsi, les diminutions annuelles observées en 2024 varient en fonction des trimestres entre -4,4% et -1,9% en province, contre -8,3% et -5,1% en Île-de-France.

À l'instar du collectif, les prévisions sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2025 et fin janvier 2026 anticipent une légère reprise du marché des maisons anciennes. Les évolutions annuelles seraient de l'ordre de +1% en province et un peu plus soutenues en Île-de-France.

# NIVEAU ET ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS

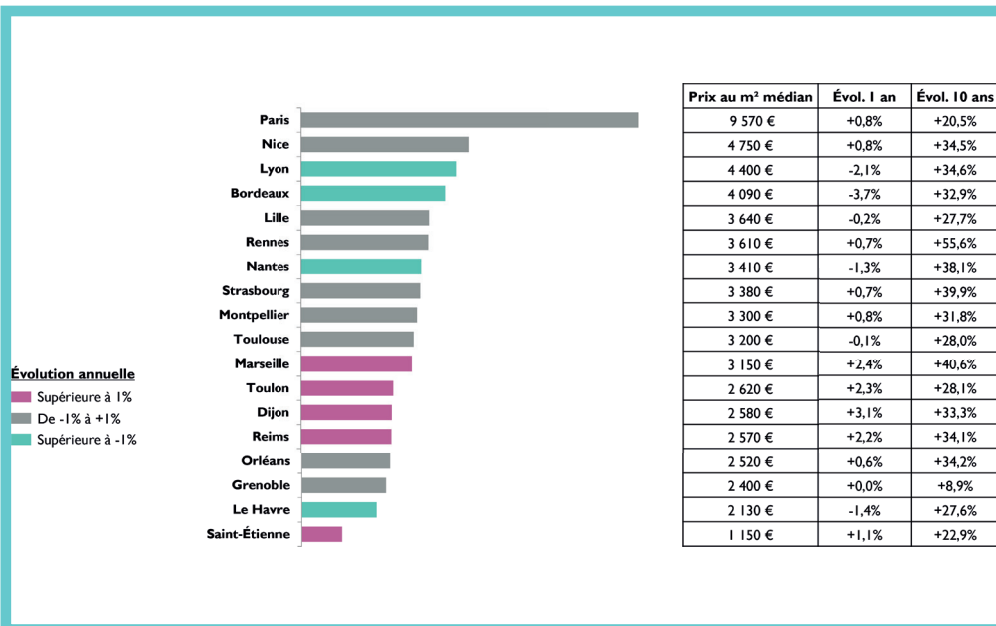
Prix au m<sup>2</sup> médian et évolution sur 1 an des appartements anciens sur les 9 premiers mois de l'année dans les principales communes de France

Les prix au m<sup>2</sup> médians sont compris entre 1 150 € à Saint-Étienne et jusqu'à 9 570 € à Paris.

- 1 ville à moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> : Saint-Étienne ;

- 4 villes avec un prix au m<sup>2</sup> légèrement supérieur à 2 500 € : Orléans, Reims, Dijon et Toulon ; les prix au m<sup>2</sup> médians atteints à Reims et Toulon constituent de nouveaux records de prix pour ces villes ;

- 4 villes où le prix au m<sup>2</sup> atteint plus de 4 000 € : Bordeaux, Lyon, Nice et Paris



Parmi les villes étudiées, la tendance il y a un an était à la baisse des prix généralisée à l'exception de Reims et Nice.

En 2025, les baisses de prix se sont atténuées, les évolutions annuelles sont moins prononcées.

Évolutions sur 1 an : des évolutions modérées, relativement stables et globalement homogènes

- À la différence d'il y a un an, seules 4 villes parmi celles étudiées ont enregistré une baisse de leur prix médian sur 1 an : Nantes (-1%), Le Havre (-1%), Lyon (-2%) et Bordeaux (-4%). Ces baisses sont à nuancer au regard des évolutions mais elles s'ajoutent à celles déjà observées en 2024 (-9% à Nantes et Lyon, -7% à Bordeaux et -4% au Havre).

- Les hausses de prix sont tout aussi modérées ; elles concernent les communes plus accessibles de Saint-Étienne (+1%), Reims (+2%), Toulon (+2%), Marseille (+2%) et Dijon (+3%). Les évolutions annuelles observées il y a un an pour ces communes étaient négatives mais n'excédaient pas 4% de baisse, exception faite de Saint-Étienne (-7%).

- Dans les autres communes, les prix sont restés stables avec des évolutions annuelles comprises entre -1% et +1%. Nice, seule ville onéreuse à ne pas avoir connu de baisse de prix l'an dernier continue sur cette tendance et ce niveau record (pas de rattrapage ou de correction de prix cette année).

Évolutions sur 5 ans : comparaison des prix entre 2020 et 2025

- 4 baisses des prix constatées sur 5 ans : Nantes (-4%), Bordeaux (-7%), Lyon (-8%) et Paris (-10%) ;

- 3 villes ont une évolution inférieure à 10% : Grenoble (+5%), Lille (+6%) et Toulouse (+6%) ;

- 9 villes avec une évolution du prix comprise entre +10% et +20% : Rennes (+14%), Le Havre (+14%), Saint-Étienne (+15%), Montpellier (+16%), Strasbourg (+16%), Dijon (+17%), Orléans (+18%), Nice (+19%) et Reims (+19%) ;

- 2 villes avec une évolution du prix supérieure à 20% : Toulon (+21%) et Marseille (+22%).

Évolutions sur 10 ans : comparaison des prix entre 2015 et 2025

- Aucune baisse des prix sur 10 ans n'est constatée parmi les principales villes ;

- 1 ville avec une évolution du prix inférieure à +10% : Grenoble (+9%) ;

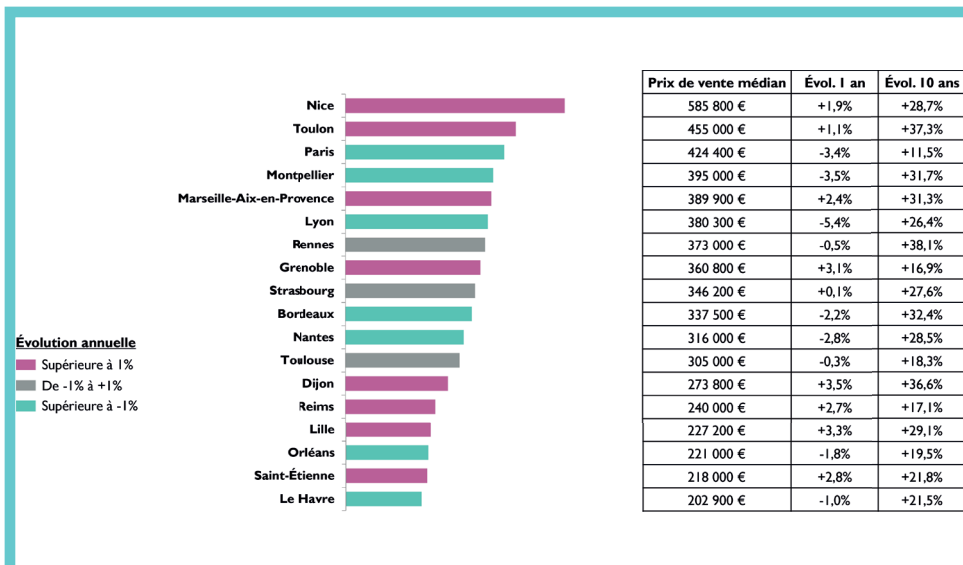
- Aucune ville avec une évolution du prix comprise entre +10% et +20% ;

- 6 villes avec une évolution du prix comprise entre +20% et +30% : Paris (+21%), Saint-Étienne (+23%), Le Havre (+28%), Lille (+28%), Toulouse (+28%) et Toulon (+28%) ;

- 9 villes avec une évolution du prix comprise entre +30% et +40% : Montpellier (+32%), Bordeaux (+33%), Dijon (+33%), Reims (+34%), Orléans (+34%), Nice (+35%), Lyon (+35%), Nantes (+38%) et Strasbourg (+40%) ;

- 2 villes avec une évolution du prix supérieure à 40% : Marseille (+41%) et Rennes (+56%).

# NIVEAU ET ÉVOLUTION PRIX DES MAISONS ANCIENNES



Prix de vente médian et évolution sur 1 an des maisons anciennes sur les 9 premiers mois de l'année 2025 dans les agglomérations (unités urbaines ou métropole pour Paris) des principales communes de France : évolutions plus modérées mais aussi plus contrastées comparativement à l'an dernier

Rappel contexte 2024 :

- Il y a un an, les évolutions annuelles étaient toutes orientées à la baisse (comprises entre -2% et -10%).
- Les baisses les moins prononcées s'observaient dans les agglomérations d'Orléans (-2%) et de Nice (-4%).
- À l'inverse les baisses les plus significatives étaient relevées pour les agglomérations de Bordeaux (-9%) et Nantes (-10%).

2025 - Niveaux de prix :

• À fin septembre 2025, les prix de vente médians des maisons anciennes sur les agglomérations étudiées sont compris entre 202 900 € et 585 800 €.

- Les prix de vente médians se rapprochent de leur niveau record dans les agglomérations de Marseille-Aix-en-Provence, Grenoble, Dijon et Lille mais aucun nouveau record n'est constaté.

Évolutions sur 1 an :

- De légères hausses de prix s'observent cette année notamment dans les agglomérations de Reims, Saint-Étienne, Grenoble, Lille et Dijon. Ces hausses, certes mesurées (autour de +3%), contrastent avec les baisses survenues il y a 1 an (-8% à Saint-Étienne et Reims en 2024).
- Dans les agglomérations de Rennes, Toulouse et Strasbourg, après 2 années consécutives orientées à la baisse, la tendance est désormais à la stabilité des prix sur 1 an.
- Des baisses de prix subsistent dans les agglomérations de Lyon (-5%), Montpellier (-3%), Paris (-3%), Nantes (-3%) et Bordeaux (-2%). Les baisses relevées pour Nantes et Bordeaux sont moins prononcées comparativement à l'an dernier (-10% et -9% respectivement).

Évolutions sur 5 ans : comparaison des prix entre 2020 et 2025

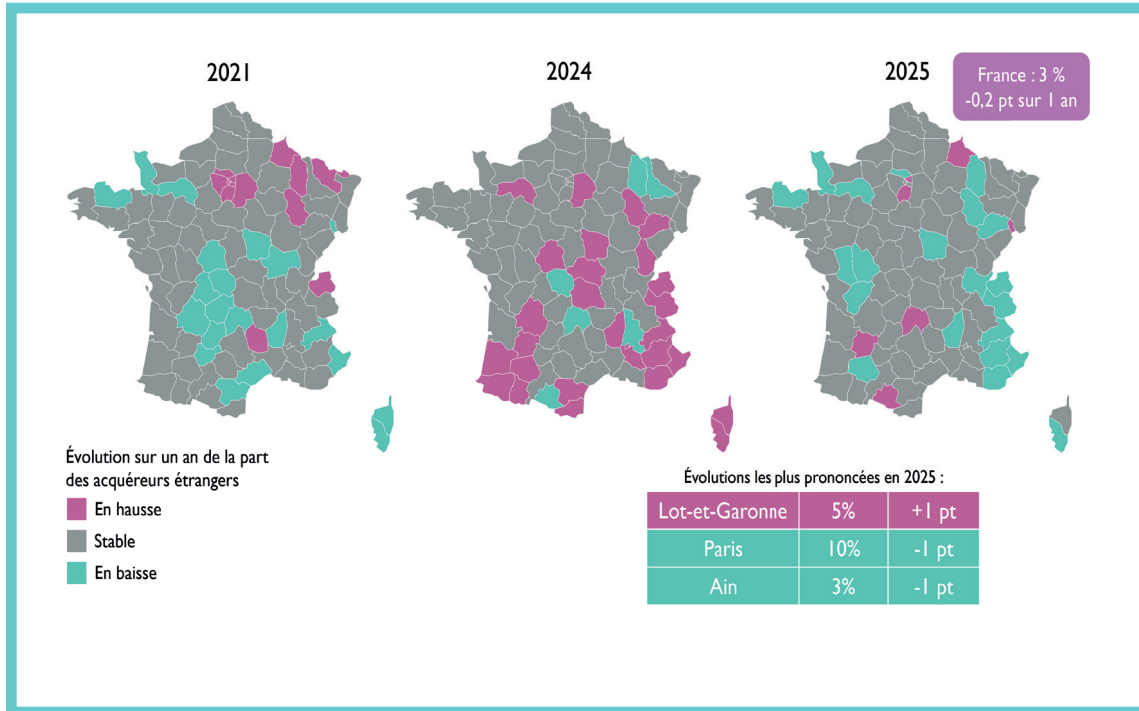
- 3 agglomérations avec une évolution de prix négative : Paris (-6%), Bordeaux (-4%) et Nantes (-1%) ;
- 9 agglomérations avec une hausse de prix inférieure à 10% : Reims (+1%), Lyon (+1%), Toulouse (+2%), Orléans (+3%), Strasbourg (+8%), Rennes (+8%), Grenoble (+9%), Saint-Étienne (+9%), Dijon (+9%) ;
- 2 agglomérations entre 10% et 15% : Le Havre (+10%) et Lille (+13%) ;
- 4 agglomérations avec des évolutions supérieures à 15% : Montpellier (+17%), Toulon (+18%), Marseille-Aix-en-Provence (+19%) et Nice (+21%) ;

Évolutions sur 10 ans : comparaison des prix entre 2015 et 2025

- Aucune agglomération avec baisse du prix de vente médian ;
- 5 agglomérations en hausse de moins de 20% : Paris (+12%), Grenoble (+17%), Reims (+17%), Toulouse (+18%) et Orléans (+19%) ;
- 7 agglomérations ont vu leur prix augmenter entre 20% et 30% : Le Havre (+21%), Saint-Étienne (+22%), Lyon (+26%), Strasbourg (+28%), Nantes (+28%), Nice (+29%) et Lille (+29%) ;
- Dans les autres agglomérations, les hausses sont supérieures à 30% : Marseille-Aix-en-Provence (+31%), Montpellier (+32%), Bordeaux (+32%), Dijon (+37%), Toulon (+37%) et Rennes (+38%).

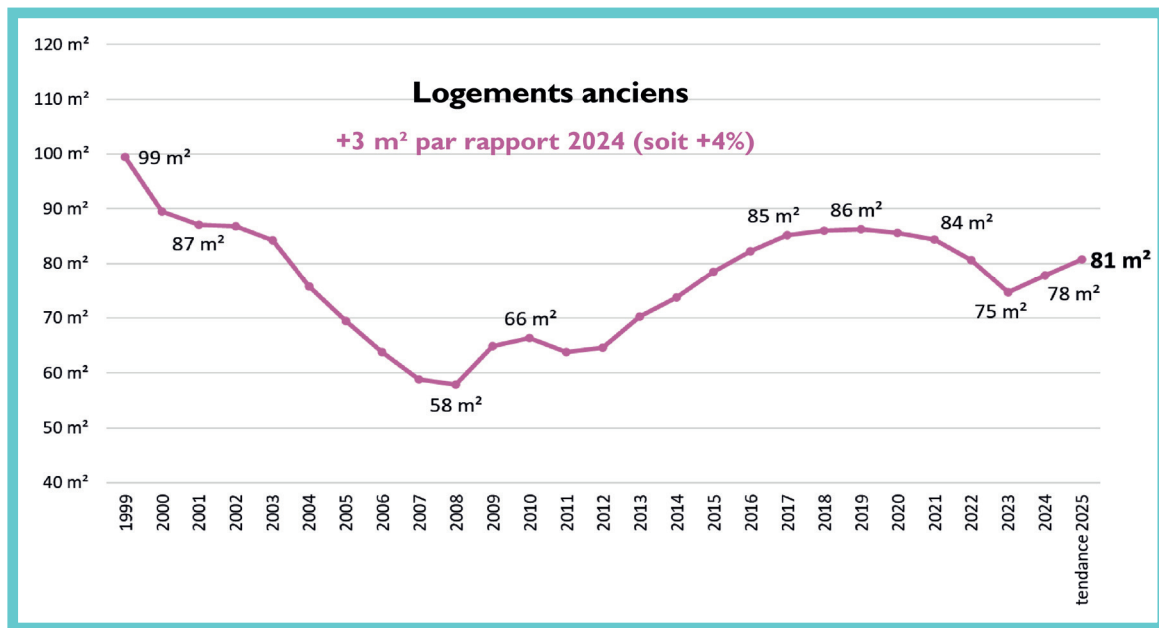
# PARTS DES ACQUÉREURS ÉTRANGERS ET ÉVOLUTIONS SUR UN AN

## Marché des logements anciens :



Sur le marché des logements anciens en France, la part des acquéreurs originaires de l'étranger a très légèrement baissé en 2025 comparativement à 2024 (établie à 3%, -0,2 point sur 1 an). Par département, les évolutions restent mesurées, les hausses et les baisses annuelles n'excédant pas 1 point de part de marché. Les départements situés à l'Est de la France et pour lesquels une hausse était observée en 2024 ont presque tous enregistré une baisse en 2025. À l'exception de quelques départements, la part des acquéreurs originaires de l'étranger en 2025 est supérieure à celle de 2021.

# ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



Sur la base d'une mensualité égale au tiers du revenu disponible moyen des ménages

## Point de vigilance :

- o Jusqu'en 2024 la période d'analyse correspond à l'année complète alors que la tendance 2025 correspond aux 9 premiers mois de l'année ;
- o Les prix immobiliers sont les prix moyens au m² ;
- o Le revenu disponible moyen des ménages est estimé à partir des comptes nationaux annuels de l'Insee depuis 2020 ;
- o Les taux de crédit sont les moyennes annuelles des taux de crédit nouveaux à l'habitat des particuliers de la Banque de France. Le taux de crédit est de 2,3% en 2015, 1,1% en 2021, 3% en 2023, 3,4% en 2024 et 3% en 2025. Sur la période 2021 à 2025, les taux de crédit mensuels sont les suivants.
- o L'ensemble des indicateurs sont calculés en € constants 2025.

## Rappel de l'historique

En 2025 (9 premiers mois de l'année), le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine a diminué de 18 m² par rapport à 1999. Sur cette période, l'évolution du pouvoir d'achat immobilier peut se résumer en 5 phases :

- Période baissière 1999 – 2008 : avec un pouvoir d'achat immobilier, passant de 99 m² en 1999 à 58 m² en 2008 (soit environ -40 m²), où il chute à son niveau le plus bas.
- Période haussière 2008 – 2017 (à l'exception de 2011), avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 58 m² en 2008 à 85 m² en 2017 (soit environ +30 m² depuis 2008).
- Période de ralentissement 2017 – 2021, avec un pouvoir d'achat quasiment stable, ramené à 84 m² en 2021. Néanmoins, la perte estimée entre 2019 et 2021 s'élève à 2 m².
- Période baissière 2021 – 2023, avec un pouvoir d'achat immobilier passant de 84 m² en 2021 à 75 m² en 2023, soit une baisse de 9 m² (-11 %).

## • Période de reprise 2023 – Tendance 2025

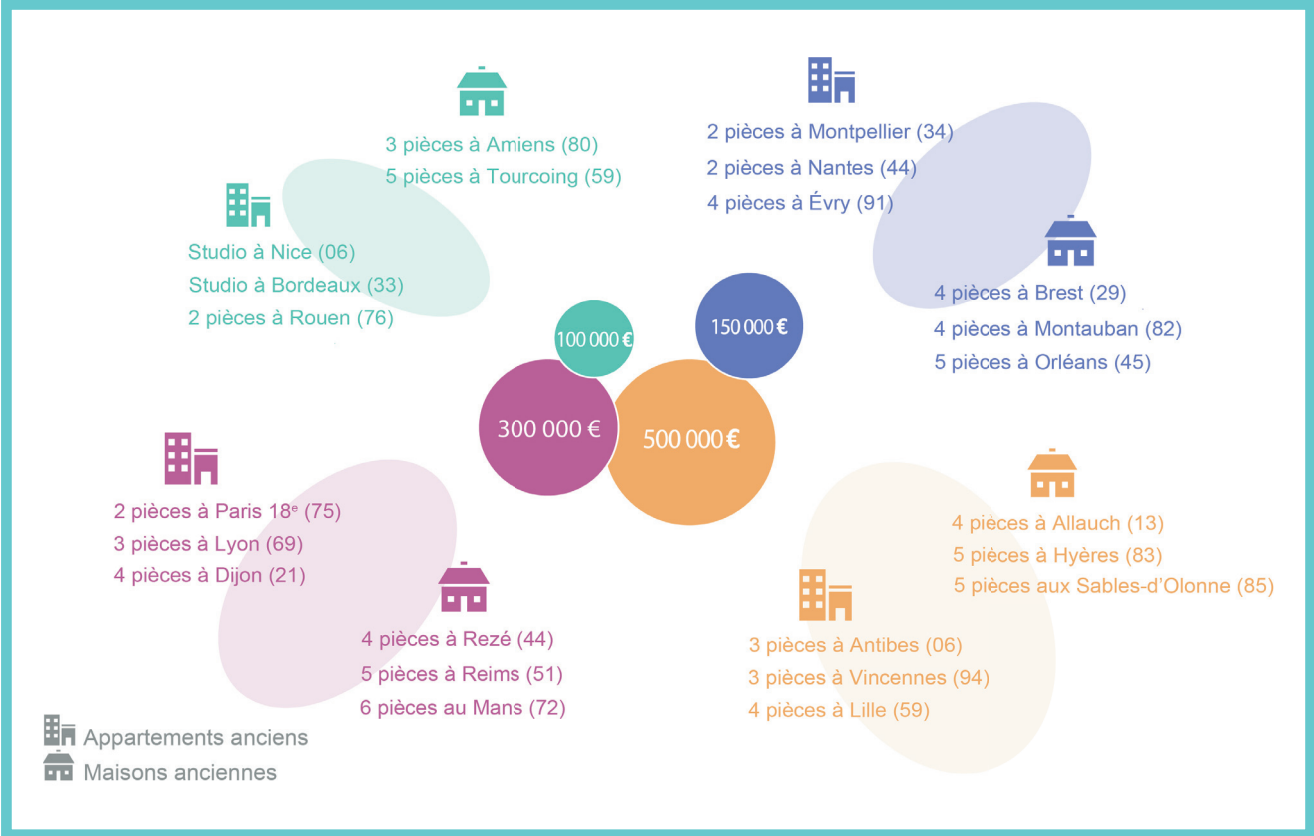
Depuis le pic de décembre 2023 (à 3,63 %), les **taux de crédit mensuels ont globalement diminué pour atteindre leur minimum à 3 % en septembre 2025**. En moyenne annuelle, le taux appliqué est de 3 % en 2025, après 3,4 % en 2024 et 3 % en 2023. Dans le même temps, le revenu disponible moyen en € constants des ménages a enregistré en 2025 une évolution annuelle positive similaire à celle enregistrée en 2023 et 2024 (autour de +1,7 %). L'évolution de ces paramètres explique la progression annuelle de 5% de la capacité d'emprunt des ménages en 2025 (après 3 années de baisse consécutive : -4% en 2022, -11% en 2023 et -2% en 2024).

Enfin, les prix moyens au m² en € constants des logements anciens ont cessé de diminuer en 2025, enregistrant une très légère hausse de 1 % sur un an (après une baisse de -4 % en 2023 et -5 % en 2024).

L'année 2024 marque l'arrêt de la période de baisse du pouvoir d'achat immobilier, débutée en 2021, avec une surface financable en hausse de 4 % sur un an (soit +3 m²). Sur les 9 premiers mois de l'année 2025, la hausse se confirme par une nouvelle augmentation annuelle, dans les mêmes proportions, ramenant la surface financable en 2025 au même niveau qu'en 2022, à 81 m².

En 2025, comparée au point bas observé en 2023, le pouvoir d'achat immobilier progresse de 8 % (+6 m²). Les taux de crédits (en moyenne annuelle) sont similaires (3 %), tandis que le revenu disponible moyen en € constants des ménages a augmenté d'un peu plus de 1,5 % par an et que les prix immobiliers en € constants ont baissé de 5 %. Cette hausse serait supérieure sur le marché de l'individuel, avec respectivement +9 % (+8 m²) pour les maisons et +6 % (+3 m²) pour les appartements, en lien avec une plus forte baisse des prix immobiliers des maisons (-6 %) par rapport aux appartements (-3 %).

# BIENS DISPONIBLES DANS L'ANCIEN PAR BUDGET



**Clé de lecture :** Avec un budget de 300 000 €, un acquéreur peut opter pour un appartement de 3 pièces à Lyon ou une maison de 5 pièces à Reims.



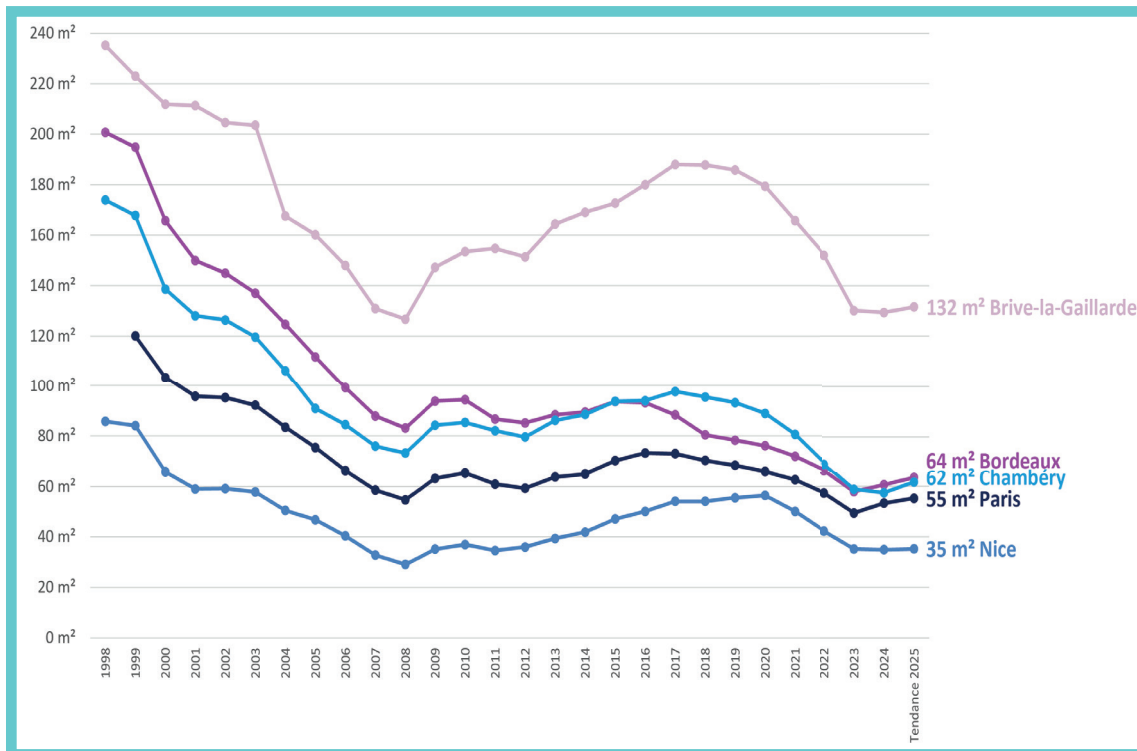
# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER APPARTEMENTS ANCIENS

Communes	Surfaces finançables Tendance 2025	Évolutions (en m <sup>2</sup> ) par rapport à		Évolutions (en %) par rapport à	
		2024	2023	2024	2023
Paris	12 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%	0%
Nice	27 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>	2%	-2%
Lyon	31 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4%	9%
Bordeaux	33 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	6%	10%
Rennes	39 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3%	5%
Lille	39 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5%	7%
Nantes	40 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3%	10%
Strasbourg	40 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	4%	3%
Toulouse	42 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	2%	3%
Marseille	42 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	2%	1%
Montpellier	43 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1%	2%
Chambéry	49 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1%	2%
Toulon	50 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3%	-1%
Reims	54 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1%	-1%
Dijon	55 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2%	0%
Grenoble	56 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	2%	6%
Orléans	56 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	0%	4%
Le Havre	61 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	6%	3%
Brive-la-Gaillarde	76 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>	3%	-4%
Saint-Étienne	113 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	2%	4%

En 2025, parmi les mêmes villes présentées dans la partie « Profil des acquéreurs », la surface finançable (sur la base d'un remboursement de 800 €/mois sur 20 ans) pour un appartement ancien a diminué de 60 à 70 % depuis 1999, à l'exception d'une baisse légèrement supérieure à Bordeaux (-74 %) et bien moindre à Brive-la-Gaillarde (-52 %).

À Brive-la-Gaillarde et Chambéry, la surface finançable pour un appartement est proche de celle constatée en 2008. En revanche, elle reste toujours bien inférieure à Bordeaux et Paris d'environ -30 %. Néanmoins, depuis la période de reprise, Bordeaux connaît la plus forte hausse du pouvoir d'achat immobilier, de +10 % par rapport à 2023, alors qu'elle reste inférieure de -2 % à Nice.

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER MAISONS ANCIENNES



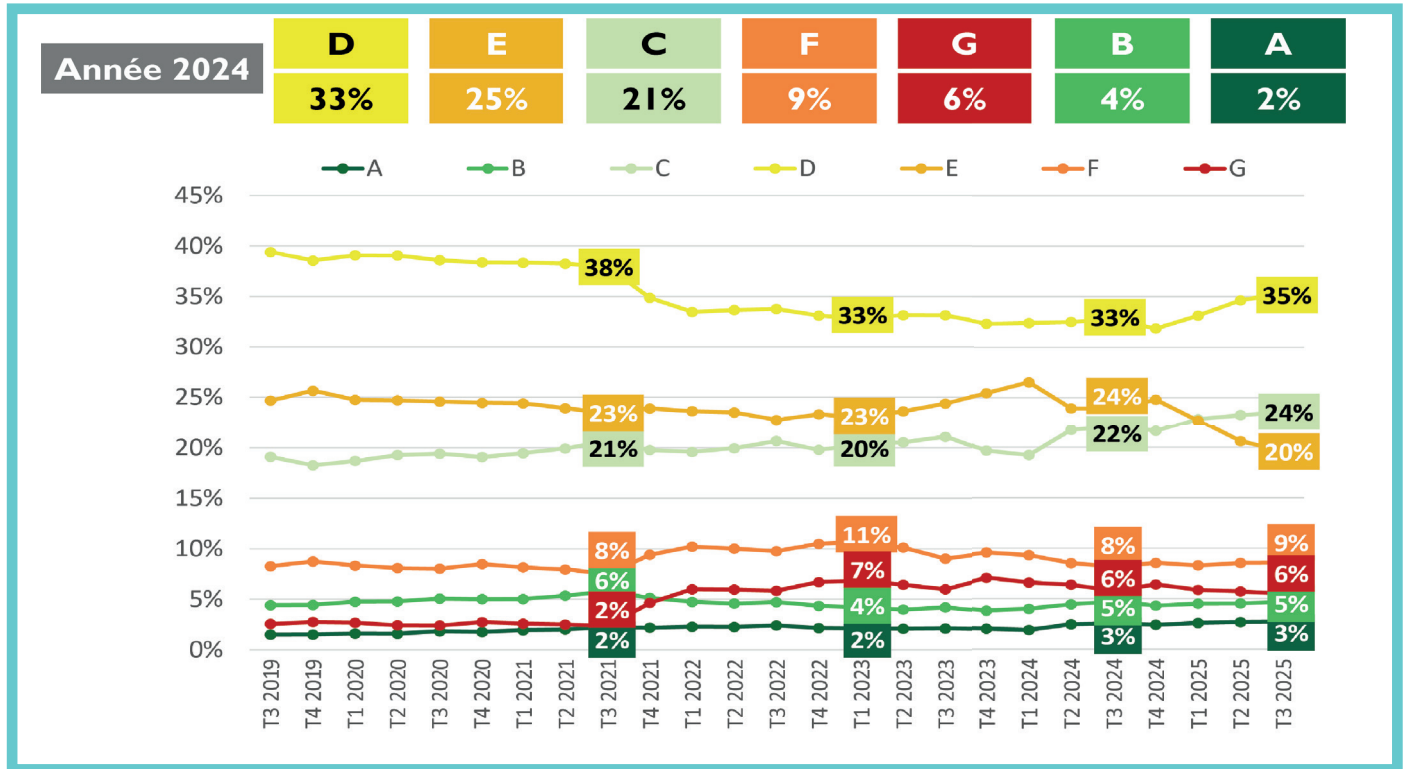
En 2025, dans les agglomérations des villes présentées dans la partie « Profil des acquéreurs », la surface finançable (sur la base d'un remboursement de 1 300 €/mois sur 20 ans) pour une maison ancienne a globalement moins diminué que sur le marché du collectif, de 50 à 60 % depuis 1999. Ce résultat est à rapprocher de la hausse des prix immobiliers en € constants en France, d'environ 60 % pour les appartements contre 75 % pour les maisons. L'agglomération de Bordeaux se distingue une nouvelle fois sur le marché de l'individuel avec la plus forte baisse de la surface finançable, à -67 %.

Dans l'agglomération parisienne, la surface finançable pour une maison en 2025 est équivalente à celle enregistrée en 2008, à 55 m². Son niveau et son évolution sont proches de ceux constatés pour les maisons de l'agglomération de Marseille - Aix-en-Provence. Néanmoins, la surface finançable reste toujours très inférieure à son niveau de 2008 dans les agglomérations de Bordeaux (-27 %) et Chambéry (-16 %), mais bien supérieure dans l'agglomération niçoise (+21 %).

Depuis le début de la période de reprise, les agglomérations de Bordeaux et Paris connaissent les plus fortes hausses du pouvoir d'achat immobilier, d'environ 10 % par rapport à 2023. Comme pour le collectif, l'agglomération de Nice se distingue : son pouvoir d'achat immobilier est resté stable depuis 2023 et figure parmi les plus faibles, à 35 m² en 2025.

# PARTS DES VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS SELON L'ETIQUETTE ENERGIE

## France métropolitaine (hors Corse)



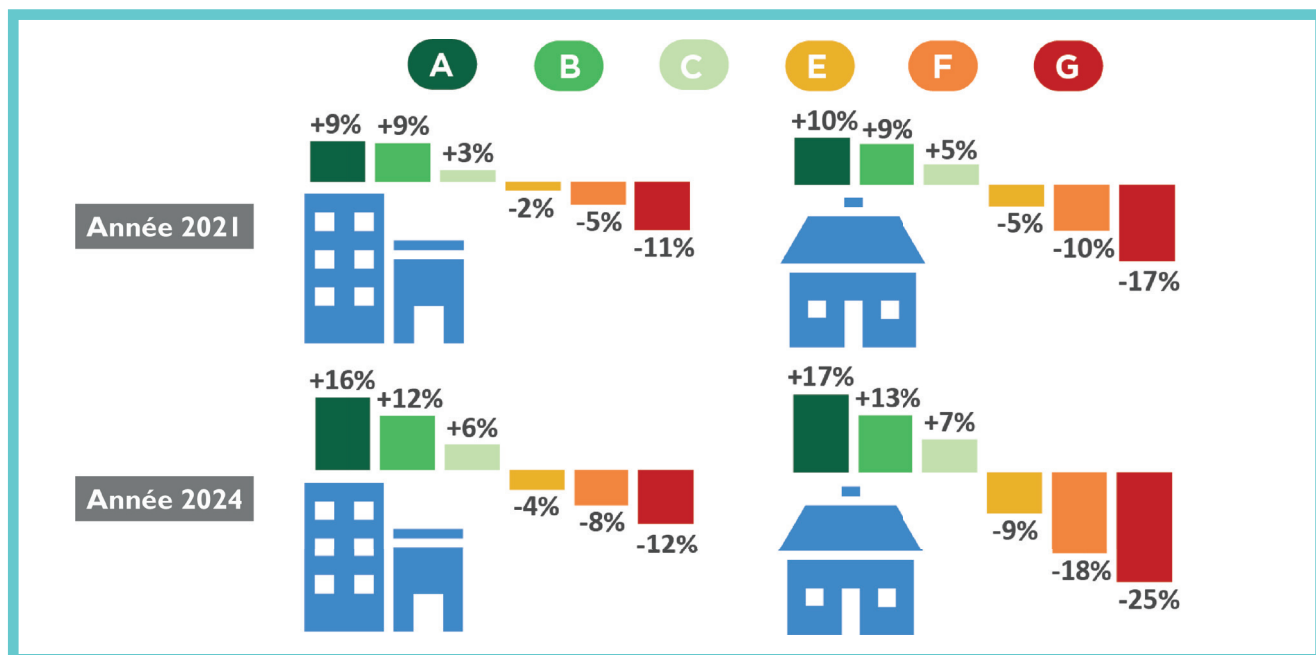
En 2024, les ventes de logements anciens en France sont constituées, au regard du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), à 27 % de logements économes (classes A-B-C), 33 % d'intermédiaires (classe D) et 40 % de logements énergivores (classes E-F-G).

En Île-de-France, la part des logements vendus d'étiquettes énergie E-F-G est au-dessus de la moyenne, mais varie selon les départements : autour de 40 % en Seine-et-Marne ou les Yvelines, environ 50 % en Seine-Saint-Denis ou dans le Val-de-Marne et 65 % à Paris. Parmi les départements franciliens, les logements de classe G représentent au pire 14 % des ventes à Paris et au mieux 6 % en Seine-et-Marne, dans les Yvelines et l'Essonne.

La part des ventes de logements anciens très énergivores (classes F-G) a fortement augmenté en France depuis 2021, passant de 11 % à 16 % en 2022, pour atteindre son niveau le plus haut, à 17 % en 2023. En 2024, elle cesse de progresser et enregistre une légère baisse de 2 points, et se maintient à ce niveau sur le début de l'année 2025, à 15 % sur le 3e trimestre. La part des ventes de logements très énergivores a aussi progressé entre 2021 et 2023 de 9 à 12 % sur le marché du collectif et de 12 à 19 % sur celui de l'individuel. Elle recule à partir du 3e trimestre 2024, à respectivement 11 et 16 %, puis reste quasiment stable jusqu'au 3e trimestre 2025.

Si la part des ventes de maisons de classe C reste quasiment stable de 2021 à 2024 (autour de 19 %), celle des ventes d'appartements anciens de classe C augmente progressivement, en particulier sur le début de l'année 2025. Elle passe de 20 à 24 % entre 2021 et 2024 (au détriment de la classe D) et atteint 27 % au 3e trimestre 2025.

# IMPACTS DES ÉTIQUETTES ÉNERGIE SUR LES PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Lecture : En France, les maisons anciennes d'étiquettes énergie de classe G se sont vendues en 2024 en moyenne 25% moins cher que celles de classe D, contre en 17% en 2021, toutes choses égales par ailleurs.

Dans cette partie, l'écart de prix enregistré selon l'étiquette énergie est estimé cette fois par rapport à un bien de référence d'étiquette D, imputable uniquement à la variation de l'étiquette énergie, les autres caractéristiques restant similaires et selon les informations contenues dans les bases notariales.

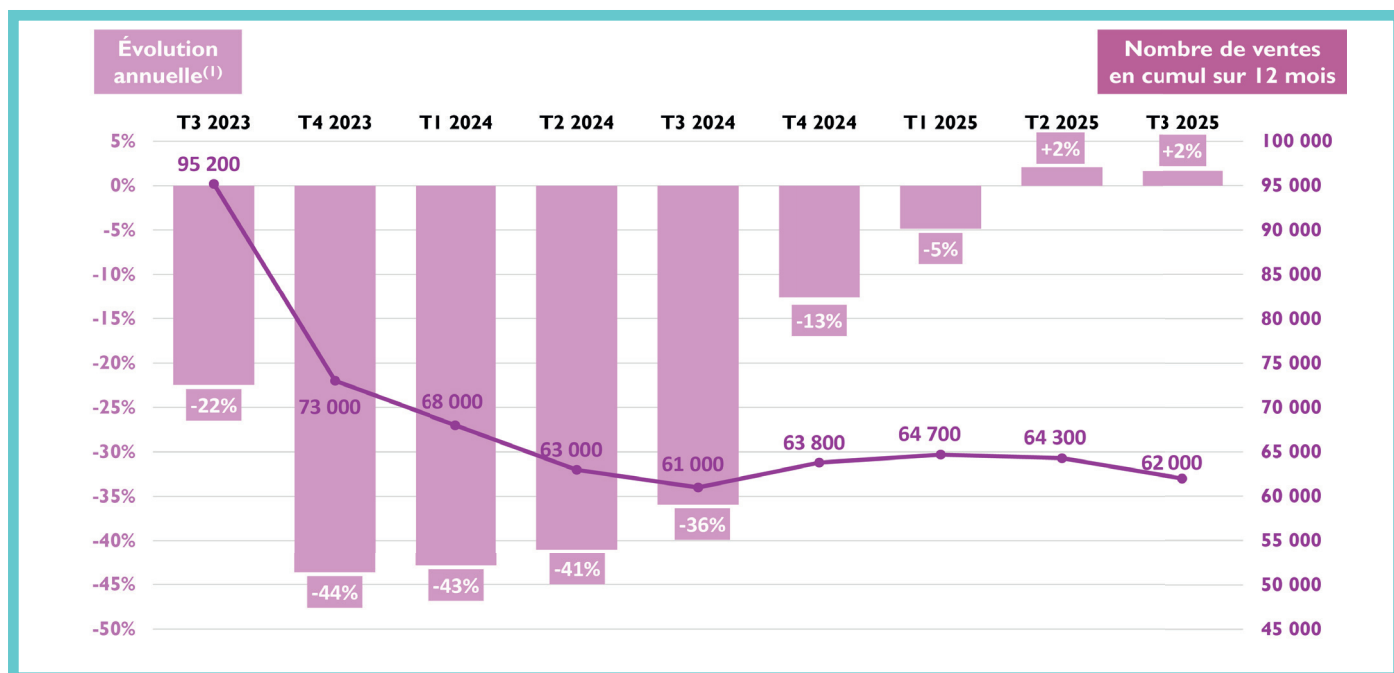
L'impact de l'étiquette énergie sur les prix des logements anciens en France reste significatif en 2024, et plus important pour les maisons.

La plus-value des bonnes étiquettes est équivalente pour les appartements et les maisons. Les appartements d'étiquette énergie A se sont vendus en 2024 en moyenne 16 % plus cher que ceux de classe D. Cette plus-value est moindre pour les appartements classés B (+12 %), et encore inférieure pour les appartements de classe C (+6 %). Pour les maisons, ces plus-values sont similaires.

En revanche, la moins-value des mauvaises étiquettes est plus importante pour les maisons. En 2024, les appartements anciens d'étiquette énergie G se sont vendus en France en moyenne 12 % moins cher que ceux de classe D. La moins-value pour les maisons de classe G (par rapport à celles de classe D), est en moyenne de 25 %.

Entre 2021 et 2024, l'impact des étiquettes a progressé quel que soit le marché. Comparées aux maisons de classe D, la moins-value a progressé : de -10 à -18 % pour les maisons de classe F et de -17 à -25 % pour celles de classe G. La plus-value pour les appartements a également augmenté : de +9 à +12 % pour les classes B et de +9 à +16 % pour les classes A. La plus forte évolution concerne la plus-value des appartements de classe C, qui a doublé (de +3 à +6 %). En 2024, la moins-value engendrée pour les appartements d'étiquette G, par rapport à ceux de classe D, reste plus faible en Île-de-France : elle est en moyenne de -10 % à Paris, -14 % en Petite Couronne francilienne et -17 % en Grande Couronne. La moins-value engendrée pour les maisons d'étiquette G y est semblable, et de respectivement -11 et -16 %.

# ÉVOLUTION ANNUELLE DU NOMBRE DE VENTES DES APPARTEMENTS NEUFS



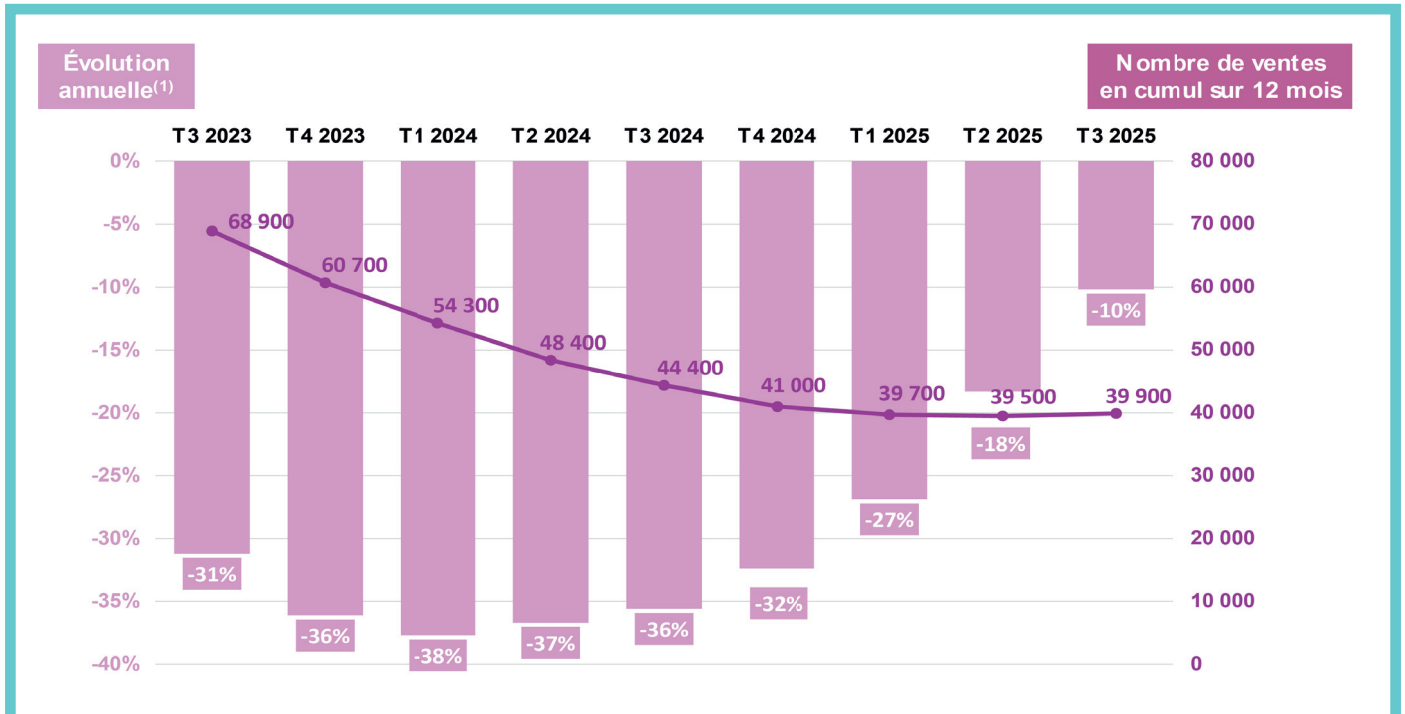
Bien que les volumes annuels de ventes sur le marché de l'ancien soient en hausse depuis fin 2024, le marché des appartements neufs ne montre que de légers signes de reprise depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2025. Ainsi, à fin septembre 2025, le nombre d'appartements neufs vendus en cumul sur les 12 derniers mois en France (y compris départements d'outre-mer hors Mayotte) affiche une hausse modérée de +2% pour le deuxième trimestre consécutif.

Cette légère reprise fait suite à une période de forte baisse où les diminutions annuelles ont particulièrement été importantes entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2023 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2024 (entre -44% et -36%).

À fin septembre 2025, le volume de transactions d'appartements neufs reste inférieur de 35% à celui constaté il y a 2 ans.



# ÉVOLUTION ANNUELLE DU NOMBRE DE TERRAINS À BÂTIR



Si la baisse du nombre de transactions de terrains à bâtir était déjà bien enclenchée, son accélération intervient en même temps que l'annonce de l'exclusion de la maison individuelle du dispositif PTZ. Le nombre de transactions de terrains à bâtir, en cumul sur douze mois, a été réduit d'un tiers en un an, passant d'environ 70 000 transactions au 3<sup>e</sup> trimestre 2023 à 45 000 au 3<sup>e</sup> trimestre 2024. Durant cette période, la baisse annuelle s'est accélérée entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2023 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2024, passant de -31 % à -36 %. Depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2024, les ventes de terrains à bâtir diminuent de moins en moins vite, en particulier depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2025 en baisse de -18 % sur un an, et -10 % au trimestre suivant.

# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025



Les séries présentées sont labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP). Cette reconnaissance par la plus haute autorité de la statistique garantit aux utilisateurs un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne, au même titre que celles produites par le service statistique public.

## Variations\* des Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens

	LOGEMENTS ANCIENS		
	5 ans	1 an	3 mois
France métropolitaine	8,7%	0,7%	0,0%
Province	13,9%	0,7%	-0,1%
Île-de-France	-4,7%	0,4%	0,2%
Île-de-France hors Paris	-1,9%	-0,2%	-0,2%
Petite Couronne	-4,4%	0,2%	0,1%
Hauts de Seine	-6,1%	0,1%	0,1%
Seine St Denis	-2,0%	0,8%	0,9%
Val de Marne	-2,9%	-0,2%	-0,3%
Grande Couronne	0,6%	-0,5%	-0,5%
Seine et Marne	2,1%	-0,3%	-0,9%
Yvelines	-0,3%	-0,9%	-0,5%
Essonne	0,5%	-0,5%	-0,5%
Val d'Oise	0,8%	0,0%	-0,2%
Hauts-de-France	8,5%	2,3%	0,3%
Nord-Pas-de-Calais	9,6%	2,4%	0,2%
Auvergne - Rhône-Alpes	11,1%	1,0%	0,0%
Rhône-Alpes	10,9%	0,8%	0,0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	18,0%	1,1%	0,1%

\*Variation sur 5 ans : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

Les documents méthodologiques ainsi que les séries sont disponibles sur plusieurs sites internet. Le site officiel des notaires de France propose un aperçu de la méthode avec des renvois vers les pages des sites de l'Insee et de la profession pour plus de détails :

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/prix-et-tendances-de-limmobilier/les-indices-notaires-insee-de-prix-labellises-asp>

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - Notantis

# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025



## Variations\* des Indices Notaires-Insee des prix des appartements anciens

	APPARTEMENTS ANCIENS		
	5 ans	1 an	3 mois
<b>France métropolitaine</b>	4,6%	1,3%	0,5%
<b>Province</b>	14,0%	1,3%	0,4%
Province - agglo. de + de 10 000 h.	12,8%	1,1%	0,3%
Province - agglo. de + de 10 000 h. - Villes centres	11,6%	1,1%	0,2%
Province - agglo. de + de 10 000 h. - Banlieues	15,0%	1,3%	0,6%
Province - agglo. de - de 10 000 h et rural	24,7%	2,7%	1,0%
<b>Île-de-France</b>	-6,6%	1,3%	0,7%
Paris	-10,1%	1,9%	1,1%
<b>Île-de-France hors Paris</b>	-3,2%	0,9%	0,4%
Petite Couronne	-5,2%	1,2%	0,6%
Hauts de Seine	-6,7%	1,1%	0,6%
Seine St Denis	-2,7%	2,2%	1,5%
Val de Marne	-3,4%	0,8%	0,0%
Grande Couronne	0,6%	0,2%	0,0%
Seine et Marne	3,4%	1,0%	0,3%
Yvelines	-1,1%	-0,3%	0,0%
Essonnes	1,2%	0,6%	-0,2%
Val d'Oise	0,9%	0,1%	-0,3%
Hauts-de-France	15,5%	2,1%	0,5%
Nord-Pas-de-Calais	16,9%	2,1%	0,4%
<b>Auvergne - Rhône-Alpes</b>	8,8%	1,3%	1,2%
Rhône-Alpes	8,8%	1,5%	1,4%
Lyon	-10,2%	0,3%	1,4%
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	18,6%	1,6%	0,8%
Marseille	16,0%	2,2%	1,7%

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - Notantis

\*Variation sur 5 ans : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

# INDICES NOTAIRES-INSEE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

## Variations\* des Indices Notaires-Insee des prix des maisons anciennes

	MAISONS ANCIENNES		
	5 ans	1 an	3 mois
France métropolitaine	11,8%	0,2%	-0,4%
Province	14,0%	0,5%	-0,4%
Île-de-France	-0,4%	-1,3%	-0,8%
Petite Couronne	-2,5%	-2,1%	-0,8%
Hauts de Seine	-3,7%	-3,4%	-1,7%
Seine St Denis	-1,3%	-1,0%	0,2%
Val de Marne	-2,0%	-1,8%	-0,8%
Grande Couronne	0,6%	-0,9%	-0,8%
Seine et Marne	1,5%	-0,8%	-1,3%
Yvelines	0,4%	-1,4%	-0,8%
Essonne	0,0%	-1,1%	-0,7%
Val d'Oise	0,7%	-0,1%	-0,1%
Hauts-de-France	7,4%	2,4%	0,3%
Nord-Pas-de-Calais	8,2%	2,4%	0,2%
agglom. de Lille	6,0%	3,2%	1,8%
Auvergne - Rhône-Alpes	13,2%	0,7%	-1,0%
Rhône-Alpes	13,0%	0,1%	-1,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17,5%	0,6%	-0,6%

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - Notantis

\*Variation sur 5 ans : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

Variation sur 1 an : évolution entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025