

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	0,1 %	-2,1 %	0,3 %	-1,8 %	-0,1 %	-2,3 %
Île-de-France	-0,2 %	-3,6 %	0,3 %	-2,9 %	-1,3 %	-5 %
Province	0,1 %	-1,7 %	0,3 %	-1,2 %	0,1 %	-1,9 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 3^e trimestre 2024 et le 4^e trimestre 2024
Variation sur 1 an : évolution entre le 4^e trimestre 2023 et le 4^e trimestre 2024

Reprise fragile

Le volume de transactions de logements anciens à fin février 2025, en cumul sur les douze derniers mois en France¹, atteint 803 000 transactions. Il retrouve ainsi un niveau proche de celui d'avril 2024, après avoir atteint son point bas en octobre 2024 à 777 000 transactions, mettant fin à un peu plus de trois ans de chute quasiment ininterrompue. Le pic de l'évolution annuelle a été atteint en février 2024 à -23,4 % sur un an ; la baisse annuelle est désormais de -3,6 % et se résorbe mois après mois. Le nombre de transactions est stabilisé et le marché semble enfin entamer sa phase de reprise. Mais il aura baissé de 35,6 % entre août 2021 et octobre 2024, ramenant les volumes actuels à un niveau inférieur à ceux existant voici 20 ans.

Des prix en phase de stabilisation

En France métropolitaine, sur un an, les prix baissent désormais à un rythme moins soutenu à -2,1 % au 4^e trimestre 2024. Les prix diminuent de 1,8 % pour les appartements et de 2,3 % pour les maisons. À noter que sur trois mois, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont quasi stables à +0,1 % pour le deuxième trimestre consécutif. **D'après les projections sur les avant-contrats**, les prix augmenteraient très légèrement à fin mai, autour de +0,4 % sur un an.

1 - Volumes de transactions en France, tous départements, hors Mayotte

DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	0,6 %	0,3 %
Évol. 1 an*	1 %	0,3 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin mai 2025.

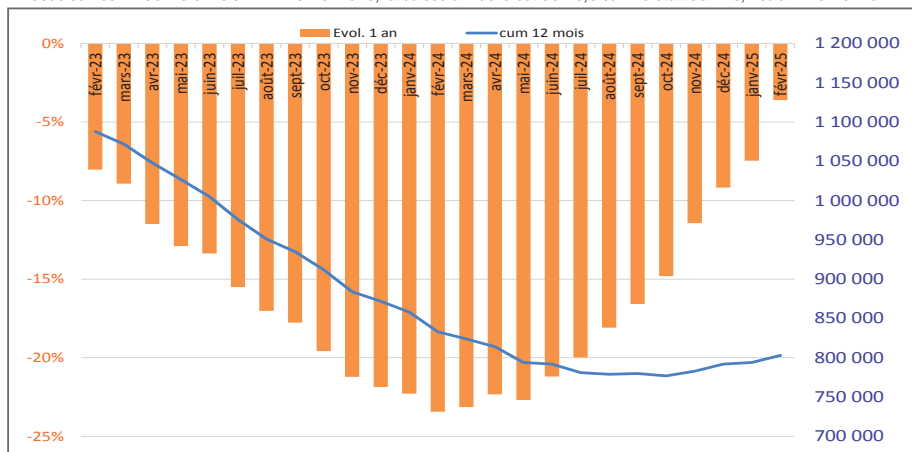
Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin février 2025



Source : IGEDD et Insee d'après DGFiP (MEDOC) et base immobilière notariale

Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin février 2025 et évolution annuelle

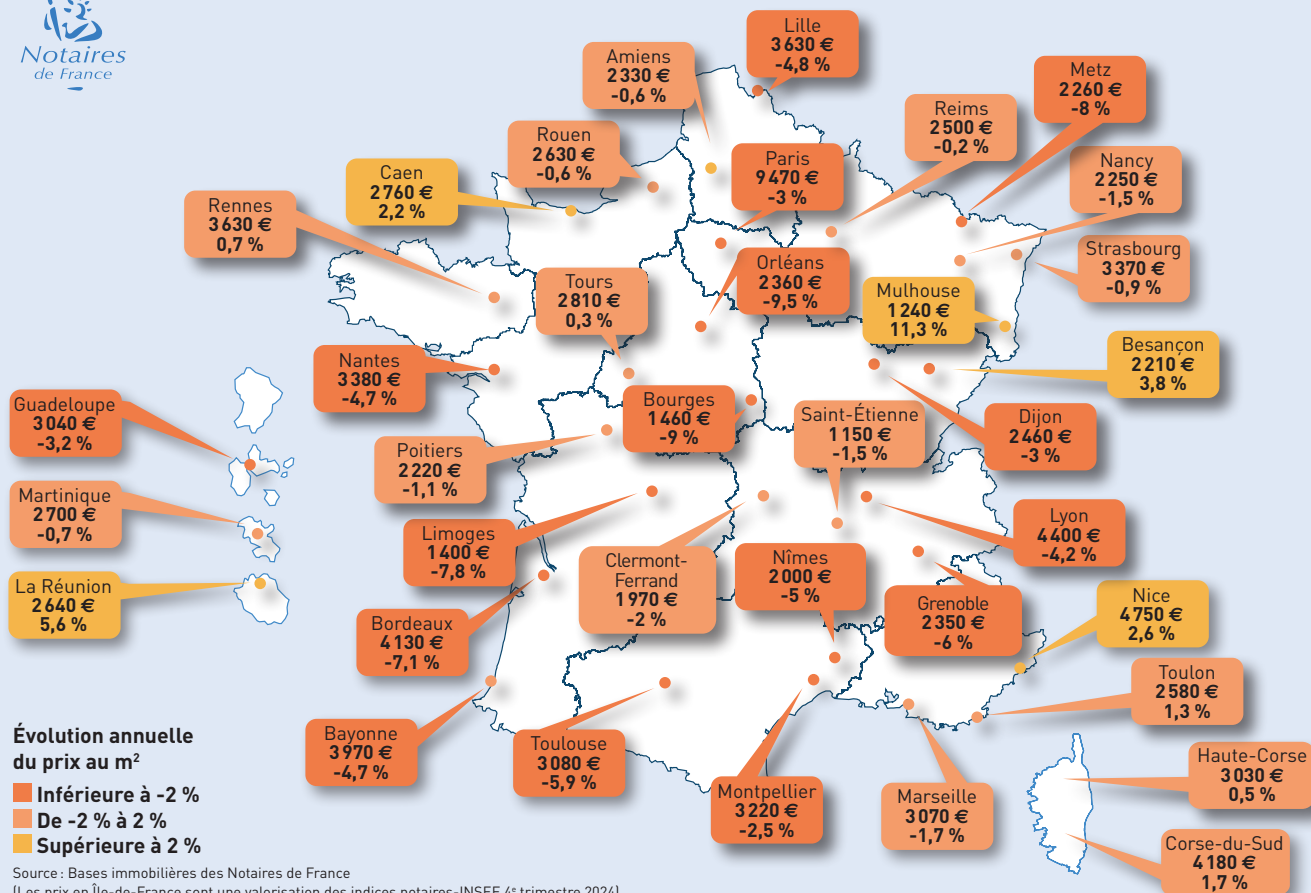
« Focus sur les 24 derniers mois - À fin février 2025, la baisse annuelle est de -3,6 %. Elle était de -23,4 % à fin février 2024. »



Source : IGEDD et Insee d'après DGFiP (MEDOC) et base immobilière notariale - Calculs CSN

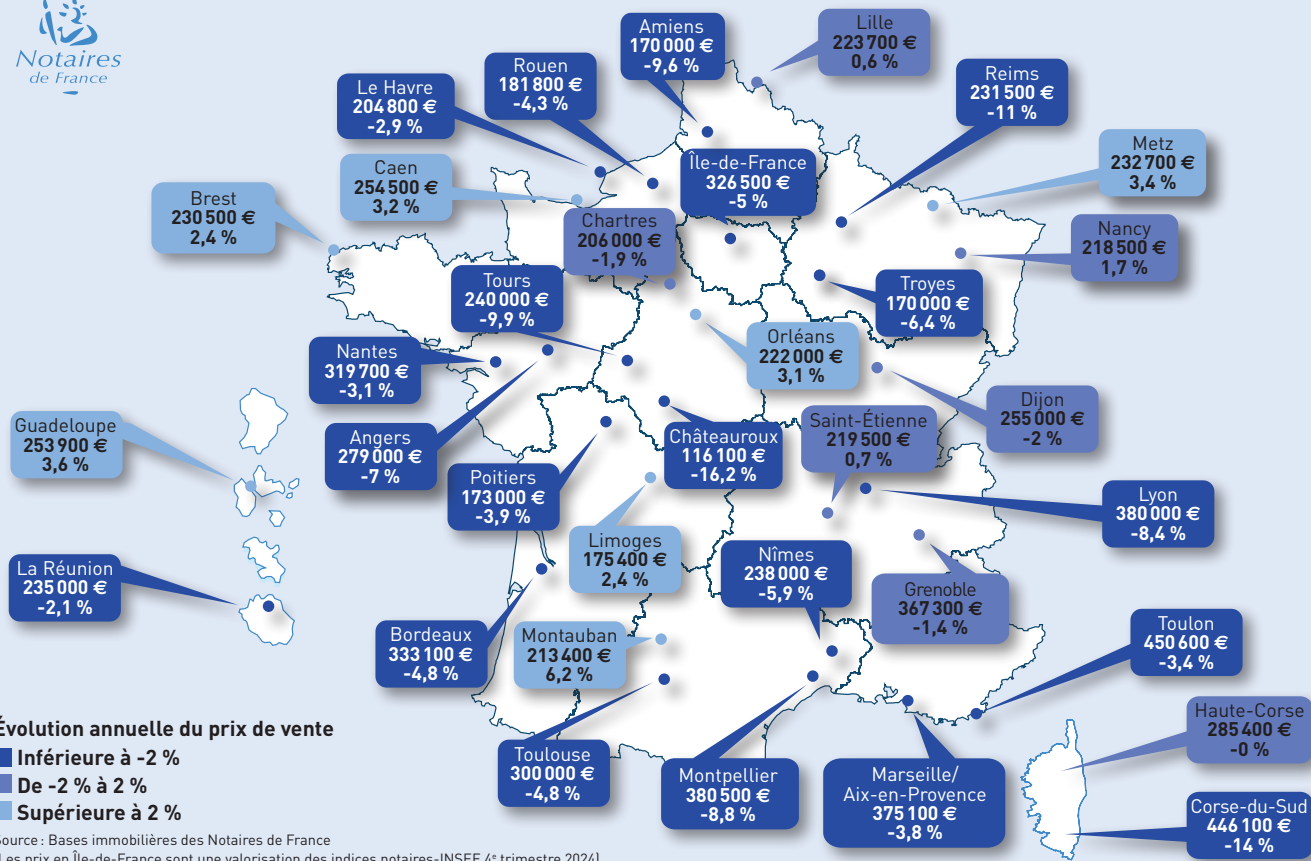
PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4^e TRIMESTRE 2024

Évolution en un an : 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2024 / 1^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2023



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4^e TRIMESTRE 2024

Évolution en un an : 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2024 / 1^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2023
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



Qu'il s'agisse des maisons ou des appartements, les hausses annuelles de prix resteraient faibles, ne dépassant pas 1 % sur les deux marchés.

En province, les prix des logements anciens reculent sur un an, mais à un rythme moins soutenu à -1,7 % au 4^e trimestre 2024. La baisse des prix reste plus marquée pour les maisons (-1,9 %) que pour les appartements (-1,2 %). Sur trois mois, les prix des logements anciens sont quasi stables (+0,1 %) pour le deuxième trimestre consécutif. Les projections prévoient un début de phase de stabilité des prix avec +0,2 % à fin mai.

En Île-de-France, les prix des logements anciens continuent de baisser mais à un rythme moins soutenu pour atteindre -3,6 % au 4^e trimestre 2024. Ils baissent plus fortement pour les maisons (-5 %) que pour les appartements (-2,9 %). Les prix des appartements continuent de baisser sur un an à Paris (-3 %), tout comme en petite couronne (-3,2 %) et en grande couronne (-1,8 %). Sur trois mois, les prix des logements anciens en Île-de-France sont en légère baisse à -0,2 %. D'après les projections, les prix devraient peu évoluer au cours des prochains mois. Dans Paris, les prix au m² sont toujours attendus autour de 9500 € le m², confirmant, là encore, la tendance à la stabilisation des valeurs.

Une prudence mesurée

Le début de l'année 2025 marque la généralisation de la stabilisation que ce soit pour les volumes ou les prix, mais aussi dans la production de crédits. Considérant le processus de désinflation en bonne voie et espérant ainsi contrer l'effet des tensions commerciales qui menacent la croissance en zone euro, la BCE a décidé d'abaisser ses taux directeurs pour la septième fois depuis le mois de juin 2024². Nécessairement et mois après mois, la capacité d'emprunt des acquéreurs potentiels s'améliore, alors que s'avance le printemps, saison traditionnellement décisive pour l'année immobilière.

Partout en France, les offices notariaux constatent un regain d'activité qui s'exprime néanmoins plus en termes d'avant-contrats que de ventes réalisées. Mais cette reprise peut apparaître parasitée par l'anticipation de la mise en œuvre de la hausse

des droits de mutation à titre onéreux votée par la plupart des départements et déjà effective dans une grande proportion. De même, la correction des prix n'aura pas été assez forte pour ramener sur le marché un nombre conséquent d'acquéreurs. Les prix peuvent, çà et là, repartir à la hausse. Et ce, alors même que les volumes n'ont pas encore clairement repris une orientation positive, à contre-courant des paradigmes traditionnels et preuve que beaucoup de vendeurs ont misé sur la baisse des taux, relativisant leur impact dans le pouvoir d'achat immobilier des Français. Au regard des hausses de prix des dernières années, il n'y a pourtant rien de réchibitoire. Dans un marché où les acquéreurs semblent avoir repris la main avec une appétence avérée pour l'achat immobilier, les niveaux de prix restent parfois trop élevés et s'ils étaient amenés à repartir à la hausse, le marché immobilier pourrait être amené à s'inverser à nouveau.

En effet, par-delà ces signes intrinsèques plutôt réconfortants, des incertitudes persistent à l'extérieur, notamment d'ordre politique et économique, qui pourraient influencer sur la trajectoire du marché et sa reprise fragile. En mars 2025, la confiance des ménages a légèrement fléchi³ et certaines banques ont pu augmenter à la marge leur taux d'emprunt début avril. Les conséquences de la politique économique américaine accentuent le climat d'incertitude ambiant et pourraient impacter l'immobilier à moyen terme par des attitudes attentistes. Parallèlement - faut-il s'en rassurer? -, la volatilité des marchés financiers pourrait bénéficier aux placements sûrs, comme les obligations d'État ou l'immobilier, valeur refuge appréciée des Français, qui offre à cet instant les conditions nécessaires à l'investissement. Il semble d'ailleurs que les arguments en faveur d'une nouvelle baisse des taux de la BCE soient réunis, le ralentissement économique attendu compensant l'effet inflationniste sur les prix. Les vendeurs doivent savoir saisir l'instant et rester ouverts à un ajustement parfois indispensable des prix.

Quant au marché du neuf, déjà dans l'impasse économique depuis plusieurs années avec un effondrement des autorisations délivrées, des mises en chantier et des transactions, malgré quelques

baisses de prix (lorsque celles-ci sont possibles), il pourrait encore plus pâtir des conséquences de la hausse des droits de douane. Elle pourrait engendrer une nouvelle augmentation des prix des matériaux et des coûts de construction. L'ajustement des exigences normatives pourrait s'avérer utile pour contrer les effets de ces nouvelles contraintes et faciliter enfin la production de logements neufs.

Une politique publique claire et ambitieuse qui vise à dynamiser le marché immobilier et à rendre l'achat de logements plus accessible à un plus grand nombre de ménages est toujours essentielle. L'élargissement du PTZ va dans ce sens, en renforçant les options pour les primo-accédants, une population en général plus jeune ne pouvant pas se permettre de se passer, en partie ou en totalité, de financement.

Les Français ont une appétence certaine pour la pierre. Mais ils sont sensibles à un environnement économique et politique stabilisé, gage de confiance.

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

St@t info n° 719 - Mars 2025

Résultats à fin février 2025

Variation T/T-1 (°)	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+4,5 %	+1,1 %	+6,5 %
Logements commencés	+14,2 %	+8,2 %	+17,9 %

Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.

Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin février 2025

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 707 - février 2025

Résultats au 4^e trimestre 2024

	4 ^e trimestre 2024
Nombre de réservations	+6,8 % sur un an (17 122 unités)
Mises en vente	-7,5 % sur un an (14 335 unités)
Encours de logements	-11,3 % sur un an (117 472 unités)
Annulations des réservations à la vente	-18,9 % sur un an (3 202 unités)

Source : SDES, ECLN

L'évolution annuelle est calculée sur les données non corrigées des effets saisonniers

2 - BCE - Décisions de politique monétaire du 17 avril 2025

3 - www.insee.fr/fr/statistiques/8538728

Le crédit aux particuliers - Données Banque de France

Résultats à fin février 2025¹

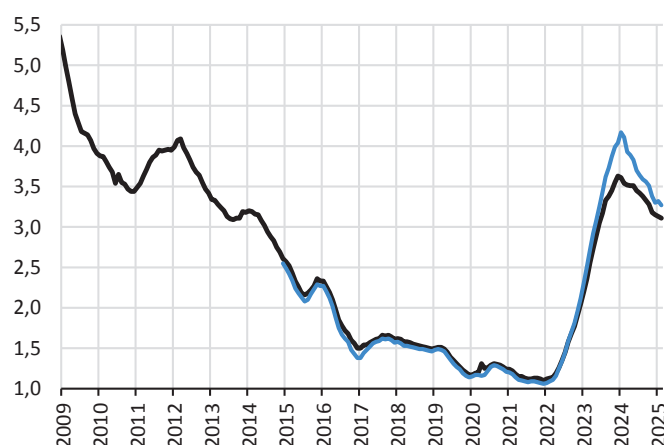
Une production de crédits à l'habitat en augmentation en février 2025

La production CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) augmentait en février 2025 à 10,7 Mds€ (après 9,9 Mds€ en janvier 2025), en hausse de 55 % par rapport au même mois l'année dernière (6,9 Mds€ en février 2024). Cette progression accompagnait la nouvelle baisse du taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat accordés en février, taux qui s'établissait à 3,27 % pour les opérations hors renégociations après 3,32 % en janvier, et revenait sur les niveaux observés en juin 2023.

L'utilisation de la marge de flexibilité autorisée par la norme HCSF se situait à 15,3 % en février 2025, toujours en dessous de la limite de 20 %.

1 - www.banque-france.fr/system/files/2025-04/FR_Stat_info_Credits_aux_particuliers_202502.pdf

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées

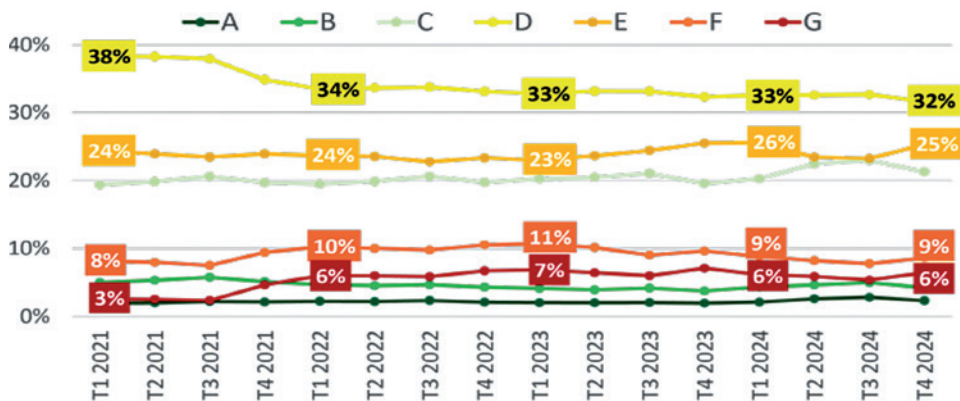


Source : Banque de France

LA VALEUR VERTE DES LOGEMENTS

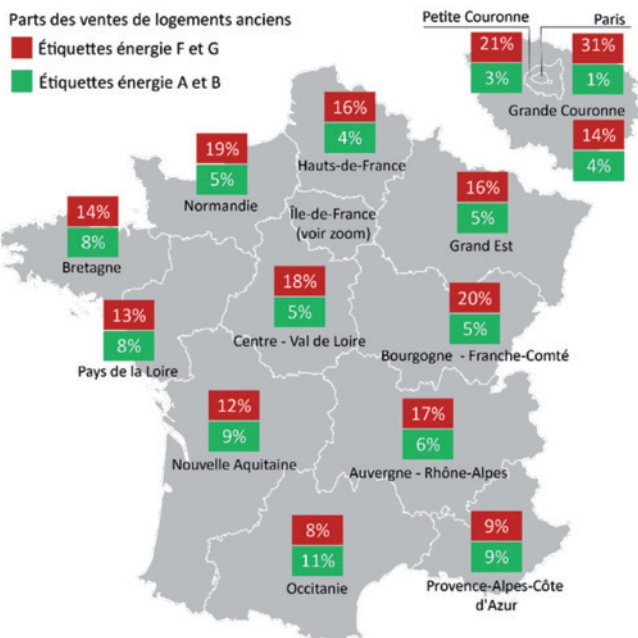
La part des logements économes vendus en 2024 est en légère diminution

Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France métropolitaine (hors Corse)



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

Parts des ventes de logements anciens les plus économes et les plus économes en 2024



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

Depuis 2021, le mode de calcul du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) a connu différents changements et les biens économes sont progressivement exclus du marché locatif. L'une des dernières réformes date de juillet 2024 : la méthode de calcul pour les logements de moins de 40 m² a été revue afin de mieux respecter les spécificités des petites surfaces. Pour une partie de ces biens, cette mesure permet de bénéficier d'une réévaluation avantageuse de leur étiquette.

Dans ce contexte, en France métropolitaine (hors Corse), la part des ventes de logements anciens classés F et G a fortement progressé en 2022 (+5 points), puis dans une moindre mesure en 2023 (+1 point).

En 2024, cette proportion est en légère diminution de 2 points, s'établissant à 15 %. Concernant la part des ventes de logements les plus économes (classes A et B), elle est restée stable, à 6 % environ en 2023 et 2024. Le recul de la proportion de logements les plus économes touche exclusivement le marché de l'individuel. En effet, les maisons anciennes de classes F et G représentaient 20 % du marché en 2023 contre 17 % en 2024.

La diminution de la part des ventes de logements les plus économes se ressent dans toutes les régions de France métropolitaine (hors Corse), à l'exception de Paris où elle est restée stable à 31 %, et en petite couronne où elle a progressé de 5 points, s'établissant à 21 %. Pour les autres régions, la proportion de ces logements a baissé de 1 ou 2 points, sauf pour la grande couronne où le recul est de 6 points.

Définitions

Indices corrigés des variations saisonnières (CVS)

De même que la méthode de calcul des indices permet de gommer les effets de structure, la correction des variations saisonnières vise à corriger ceux des fluctuations saisonnières. Elle a pour but de rendre comparables les évolutions entre deux trimestres consécutifs sans que l'interprétation soit perturbée par la saisonnalité. Par exemple, chaque année, les prix des logements sont tirés vers le haut au troisième trimestre, en particulier ceux des maisons, en raison de la demande des familles marquée par le calendrier scolaire.

Prix médians

Les indices Notaires-Insee ne sont disponibles que sur des zones géographiques où le nombre de mutations est suffisamment important. À des niveaux plus détaillés, nous utilisons les prix médians. Le prix médian est tel que 50 % des transactions a été conclu à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne, plus sensible aux valeurs extrêmes.

Indices Notaires-Insee

La méthode de calcul des indices Notaires-Insee repose sur des modèles économétriques qui décomposent le prix d'un logement selon ses principales caractéristiques (localisation, taille, confort, etc.) de façon à s'affranchir au mieux des effets de structure susceptibles de faire varier les prix d'un trimestre sur l'autre.



Retrouvez sur
www.notaires.fr
l'intégralité des notes
de conjoncture immobilière

Contact : Conseil supérieur du notariat,
Département Économie du Notariat

Comité éditorial : Priscille Caignault, Frédéric Violeau,
Élodie Frémont, Thierry Delesalle, Franz Otte,
Laurent Rose, Françoise Vichot, Olivier Compère,
François Proost

Directeur de la publication : Isabelle Mariano

Édition : Conseil supérieur du notariat
60, boulevard de La Tour-Maubourg - 75007 Paris
Tél. : 01 44 90 30 00 - www.notaires.fr

Réalisation : ADNOV

Mise en page : Speed des clics...

Credit photo : Shutterstock

ISSN : 2100-241X

