

Note de conjoncture immobilière

n°68 • juillet 2025

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	1 %	0,4 %	0,8 %	0,7 %	1,1 %	0,3 %
Île-de-France	0,9 %	-0,3 %	0,7 %	0,1 %	1,3 %	-1,1 %
Province	1 %	0,7 %	0,9 %	1,1 %	1,1 %	0,5 %

Dernières tendances

Évolution 3 mois*

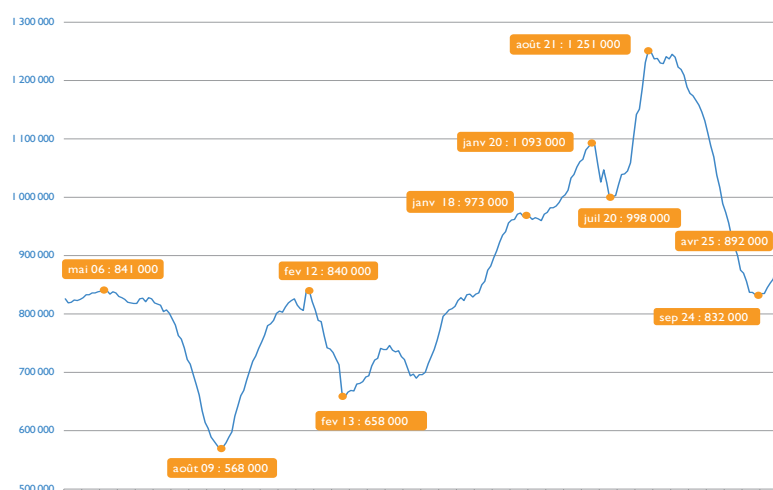
Évolution 1 an*

APPARTEMENTS ANCIENS	MAISONS ANCIENNES
1 %	-0,1 %
2,1 %	0,5 %

en France métropolitaine : projection à fin juillet 2025.

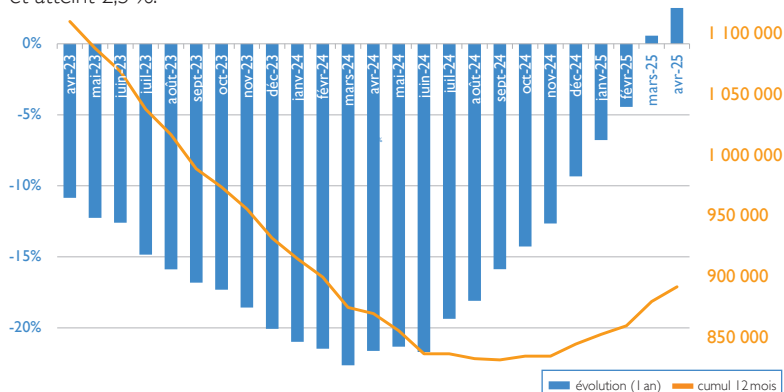
Volumes de transactions cumulés sur 12 mois en France (hors Mayotte)

Période : janvier 2006 à avril 2025



Focus sur les volumes de transactions cumulés sur 12 mois et les évolutions annuelles en France (hors Mayotte). Période : avril 2023 à avril 2025

À fin avril 2025, l'évolution annuelle est positive pour le deuxième mois consécutif et atteint 2,5 %.

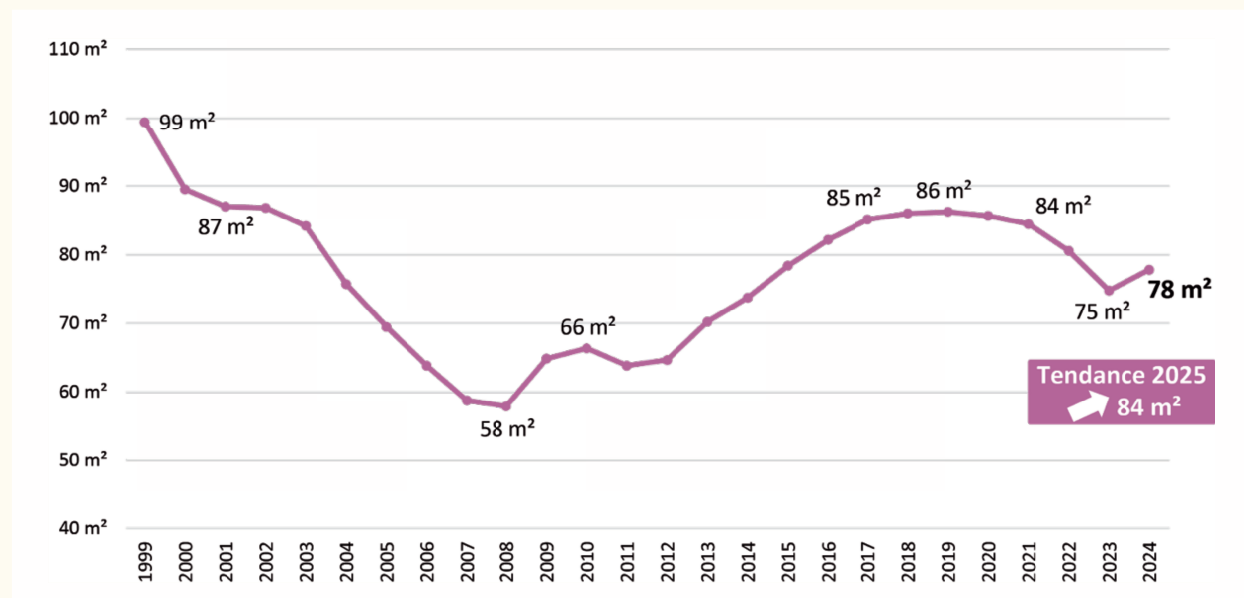


La hausse du pouvoir d'achat immobilier intervenue en 2024 se confirme début 2025



Évolution du pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine

Logements anciens



Depuis le pic haussier de 2023, où les crédits immobiliers affichaient un taux aux alentours de 3 % en moyenne annuelle¹ et après une moyenne de 1,5 % en 2022, la hausse des taux a ralenti en 2024, à 3,4 % en moyenne annuelle. Dans le même temps, le revenu disponible moyen des ménages a enregistré en 2024 une évolution annuelle positive similaire à celle enregistrée en 2023 (estimée à +1,6 %). Enfin, les prix moyens au m² en € constants des logements anciens ont diminué plus vite en 2024 (-6 % sur un an) qu'en 2023 (-4 %).

Après avoir connu une augmentation continue entre 2008 et 2017, suivie d'un ralentissement progressif puis d'une baisse jusqu'en 2023, **le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine est reparti à la hausse en 2024**. Avec un gain de 3 m² par rapport à 2023, il a atteint **78 m²**, soit une hausse de 4 % sur un an. La hausse annuelle du

nombre de m² qu'un ménage est en mesure d'acquérir en 2024 est quasi équivalente sur le marché de l'individuel (+3 %) et sur celui du collectif (+2 %). Ainsi, **la surface « finançable » en 2024 pour un appartement ancien est de 55 m² (soit +1 m² sur un an) et de 93 m² pour une maison ancienne (soit +3 m² sur un an)**.

Au 1^{er} trimestre 2025, le pouvoir d'achat immobilier enregistre un net rebond et atteint 84 m², soit une hausse de 8 % par rapport à 2024. Les prix immobiliers (en € constants) au 1^{er} trimestre 2025 diminueraient au même rythme qu'en 2024 sur le collectif, mais plus faiblement sur celui de l'individuel. Ainsi, le gain serait plus important pour les appartements anciens (à 61 m², soit +11 %) que pour les maisons anciennes (à 100 m², soit +8 %). Néanmoins, l'instabilité économique, politique et internationale ne permet pas aujourd'hui d'anticiper si cette tendance se confirmera dans les prochains mois.

Méthode et sources

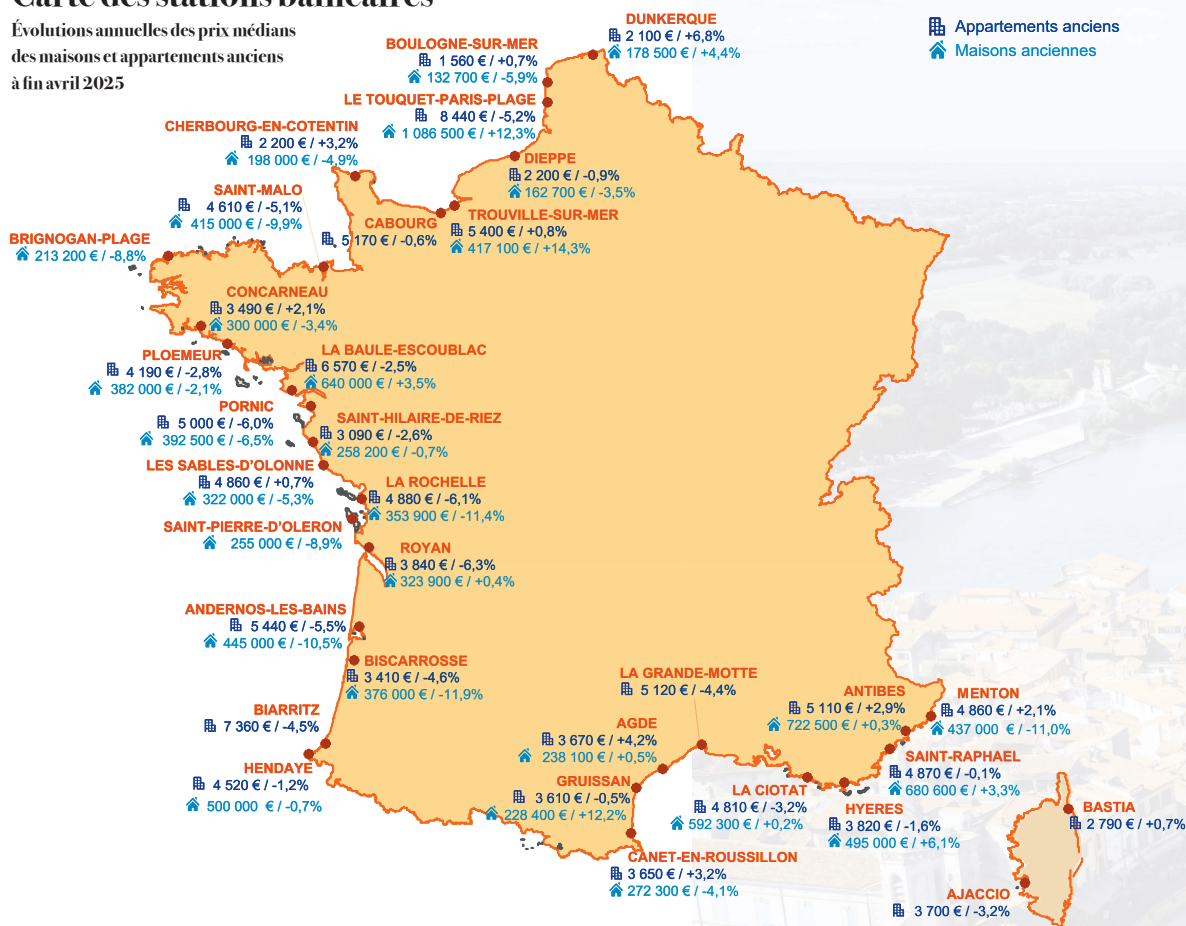
Dans cette analyse, le rapport entre la capacité d'emprunt et les prix de l'immobilier définira le pouvoir d'achat immobilier des ménages, c'est-à-dire le nombre de m² qu'un ménage est en mesure d'acquérir pour un logement ancien.

- Les prix immobiliers sont les prix moyens au m² enregistrés dans la base immobilière des notaires de France en € constants 2025. La tendance 2025 correspond aux prix au m² enregistrés sur le 1^{er} trimestre 2025.
- La mensualité de crédit est égale au tiers du revenu disponible moyen des ménages en € constants 2025. Le revenu disponible moyen des ménages est issu de l'enquête Revenus fiscaux et sociaux (ERFS) de l'Insee de 1999 à 2019, puis estimés à partir des comptes nationaux annuels de l'Insee depuis 2020.
- Le crédit est calculé sur une durée de 20 ans, sans apport personnel, au taux d'assurance fixe de 0,36 %.
- Les taux de crédit sont les moyennes annuelles des taux de crédit nouveaux à l'habitat des particuliers de la Banque de France.

Carte des stations balnéaires

Évolutions annuelles des prix médians
des maisons et appartements anciens
à fin avril 2025

Appartements anciens
Maisons anciennes



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
notaires.fr
l'intégralité des notes de
conjoncture immobilière

N° 68 - JUILLET 2025

Contact: Conseil supérieur du notariat,
Département Économie du Notariat

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

Directrice 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: Sur ton 31

Mise en page: Speed des clics...

Crédit photo: Freepick, AdobeStock

ISSN: 2100-241X