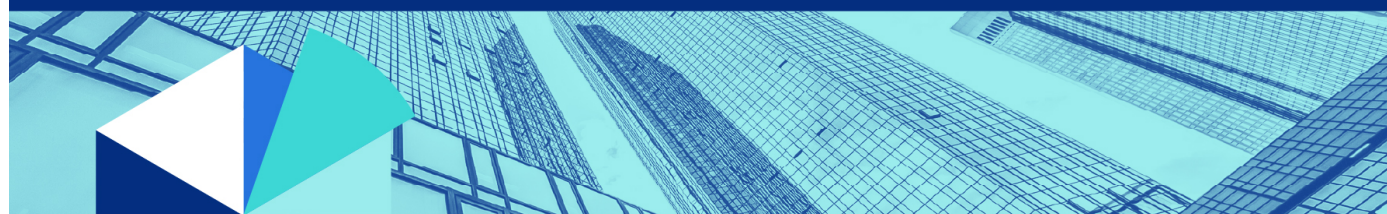


Au deuxième trimestre 2025, les prix des logements anciens se replient de 0,6 %

Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens - deuxième trimestre 2025

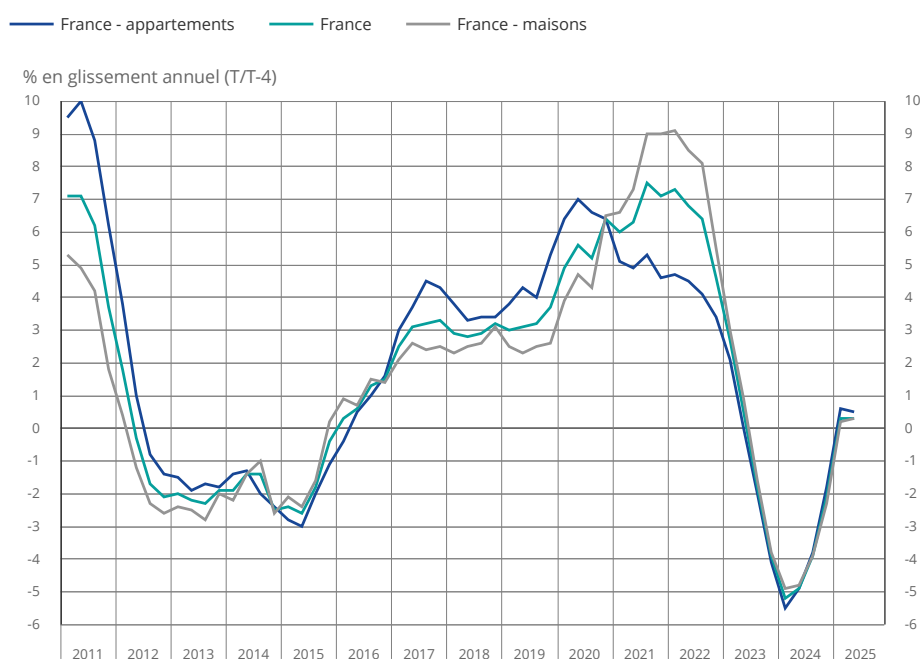
Informations Rapides · 9 septembre 2025 · n° 223



Au deuxième trimestre 2025, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) sont en baisse : -0,6 % (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après +1,1 % au premier trimestre 2025 et +0,1 % au quatrième trimestre 2024. Ils restent supérieurs (de 0,6 %) à leur niveau du quatrième trimestre 2024.

Sur un an, les prix des logements anciens sont en hausse pour le deuxième trimestre consécutif : +0,3 % au deuxième trimestre 2025, après +0,3 % au premier trimestre 2025 et -2,1 % au quatrième trimestre 2024. Les prix augmentent de 0,5 % pour les appartements et de 0,3 % pour les maisons.

Variation des prix des logements anciens sur un an en France



Note : les valeurs du dernier trimestre sont provisoires.

Champ : France (hors Mayotte)

Source : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS.

Variation des prix des logements anciens en France

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2024 T4	2025 T1	2025 T2 (p)	2024 T4	2025 T1	2025 T2 (p)
Ensemble	0,1	1,1	-0,6	-2,1	0,3	0,3
Appartements	0,2	1,0	-0,6	-1,8	0,6	0,5
Maisons	-0,1	1,2	-0,6	-2,3	0,2	0,3

(p) : provisoire.

Champ : France (hors Mayotte).

Source : Insee, Notaires de France – Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris – PNS.

En Île-de-France, les prix des maisons et des appartements se replient au deuxième trimestre 2025

Au deuxième trimestre 2025, les prix des logements anciens en Île-de-France se replient sur un trimestre : -0,4 %, après +0,8 % au premier trimestre 2025 et -0,3 % au quatrième trimestre 2024. Cette baisse est portée par les appartements (-0,5 % au deuxième trimestre 2025 après +0,8 %), tandis que les prix des maisons sont quasi stables (-0,1 % après +0,8 %). Les prix des appartements diminuent davantage à Paris (-0,8 % après +1,1 %) qu'en petite couronne (-0,2 % après +0,8 %) et qu'en grande couronne (-0,2 % après +0,2 %).

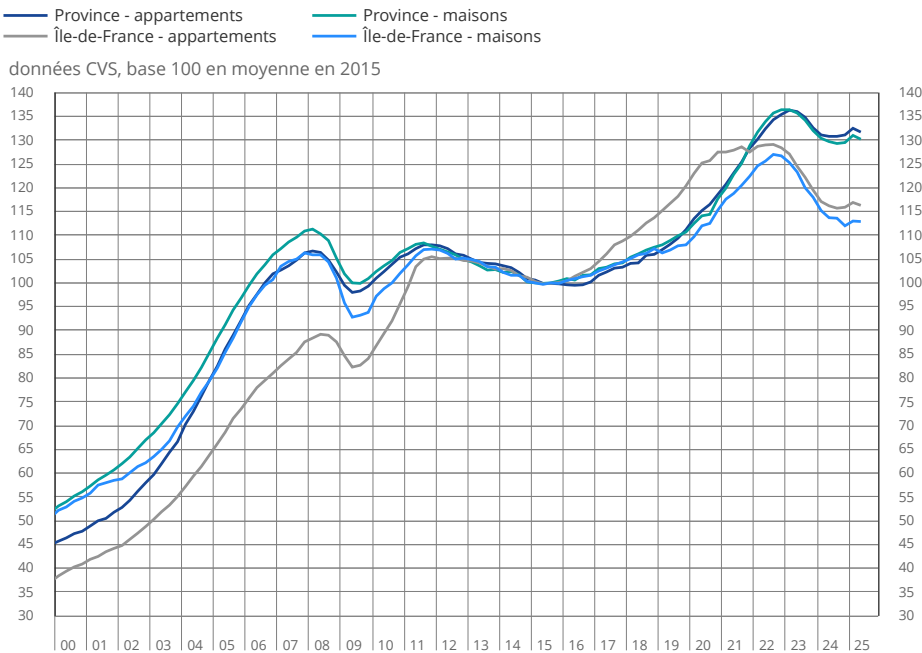
Sur un an, les prix des logements anciens en Île-de-France continuent de baisser, mais à un rythme nettement moins soutenu : -0,2 % au deuxième trimestre 2025, après -0,7 % au premier trimestre 2025 et -3,7 % au quatrième trimestre 2024. Cette baisse est portée par les maisons (-0,8 % après -2,0 %), alors que les prix des appartements sont quasi stables (+0,1 % après -0,1 %). Les prix des appartements augmentent sur un an à Paris (+0,2 % après +0,2 %) et en petite couronne (+0,3 % après -0,4 %), tandis qu'ils baissent en grande couronne (-0,4 % après -0,4 %).

En province aussi, les prix se replient

Au deuxième trimestre 2025, les prix des logements anciens en province sont en baisse : -0,6 %, après +1,1 % au premier trimestre 2025 et +0,2 % au quatrième trimestre 2024.

Sur un an, les prix des logements anciens en province augmentent pour le deuxième trimestre consécutif : +0,5 % au deuxième trimestre 2025, après +0,6 % au premier trimestre 2025. La hausse des prix est plus marquée pour les appartements (+0,7 % après +1,0 %) que pour les maisons (+0,4 % après +0,4 %).

Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine



Note : les valeurs du dernier trimestre sont provisoires.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS.

Variations des prix des logements anciens en France métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2024 T4	2025 T1	2025 T2 (p)	2024 T4	2025 T1	2025 T2 (p)
France métropolitaine	0,0	1,1	-0,6	-2,2	0,3	0,3
Île-de-France	-0,3	0,8	-0,4	-3,7	-0,7	-0,2
Province	0,2	1,1	-0,6	-1,7	0,6	0,5
- Auvergne-Rhône-Alpes	0,0	1,5	-0,7	-2,2	0,6	0,5
- Hauts-de-France	0,7	1,1	0,0	-0,6	2,0	1,7
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,2	0,6	-0,1	-1,0	0,5	0,8
Appartements	0,2	1,0	-0,5	-1,9	0,6	0,4
Île-de-France	0,2	0,8	-0,5	-2,9	-0,1	0,1
- Paris	0,4	1,1	-0,8	-3,1	0,2	0,2
- Petite Couronne	0,1	0,8	-0,2	-3,3	-0,4	0,3
- Grande Couronne	0,0	0,2	-0,2	-1,9	-0,4	-0,4
Province	0,3	1,0	-0,6	-1,2	1,0	0,7
- Agglo. > 10 000 hab.	0,3	1,0	-0,6	-1,3	0,9	0,6
* Villes-centres	0,4	0,8	-0,5	-1,2	0,8	0,7
* Banlieues	0,0	1,2	-0,8	-1,4	1,0	0,4
- Agglo. < 10 000 hab. et rural	0,0	1,6	-0,2	-0,4	2,3	1,5
- Auvergne-Rhône-Alpes	-0,3	1,1	-0,9	-2,3	0,2	0,1
* Lyon	-0,8	0,3	-0,8	-4,8	-2,3	-1,8
- Hauts-de-France	0,7	1,9	-0,7	-0,5	3,3	2,0
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,4	1,1	-0,8	-0,2	1,8	0,5
* Marseille	1,3	0,1	-0,7	0,0	1,5	0,3
Maisons	-0,1	1,1	-0,6	-2,3	0,1	0,2
Île-de-France	-1,4	0,8	-0,1	-5,1	-2,0	-0,8
- Petite Couronne	-2,0	0,8	-0,6	-6,5	-2,5	-1,5
- Grande Couronne	-1,1	0,8	0,1	-4,4	-1,7	-0,5
Province	0,1	1,2	-0,6	-1,9	0,4	0,4
- Auvergne-Rhône-Alpes	0,3	1,9	-0,6	-2,0	1,0	0,8
- Hauts-de-France	0,7	0,9	0,1	-0,6	1,7	1,6
* Lille agglomération	1,4	0,4	-0,6	-0,9	1,7	0,1
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,1	0,2	0,6	-1,8	-0,8	1,1

Des données supplémentaires (par exemple par département en Île-de-France) sont disponibles en consultant les séries chronologiques de l'indicateur.

(p) : provisoire.

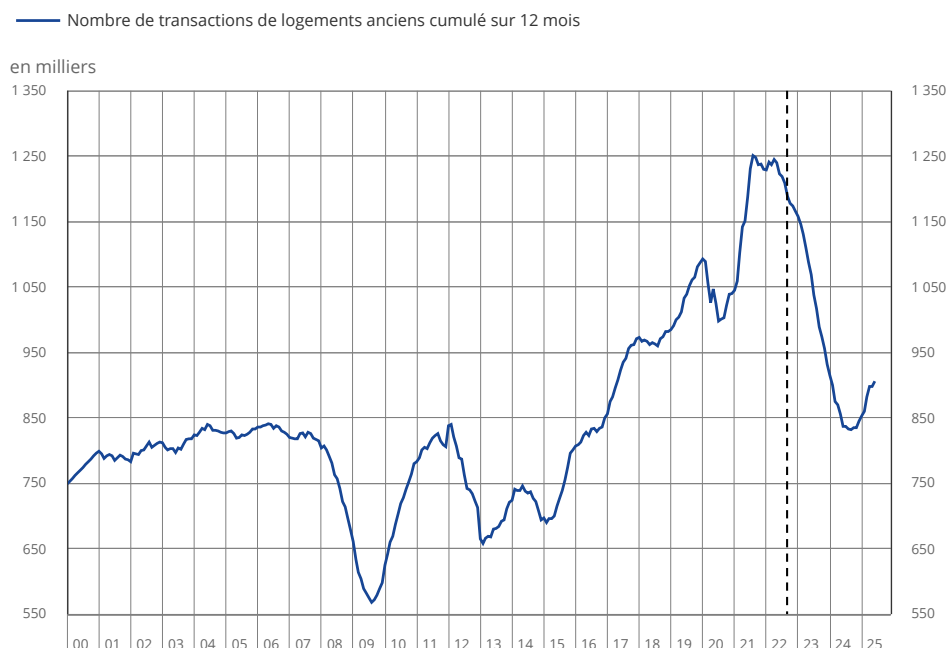
Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, Notaires de France – Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris – PNS.

Le nombre de transactions annuelles continue d'augmenter

Fin juin 2025, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois est estimé à 906 000, après 882 000 fin mars 2025 et 845 000 fin décembre 2024. Le volume annuel de transactions poursuit sa hausse depuis octobre 2024, après une baisse entamée fin avril 2022. Les ventes représentent 2,4 % du stock de logements : cette part augmente depuis trois trimestres, mais reste nettement inférieure à son point haut du troisième trimestre 2021 (3,4 %). Elle demeure également inférieure au niveau du début des années 2000, avant la crise économique de 2008.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



Note : Lors de la publication de l'Informations Rapides du 27 mai 2025 (relative au 1^{er} trimestre 2025), la méthode d'estimation du nombre de transactions de logements anciens a évolué pour tenir compte des obligations déclaratives en vigueur pour les offices notariaux depuis l'été 2021. Ce changement a induit une légère rupture de série en septembre 2022. Cf. note méthodologique pour plus de précisions. Les valeurs du dernier trimestre sont provisoires.

Champ : France (hors Mayotte).

Source : Base des Références Immobilières, Notaires de France –ADSN, DGFIP (MEDOC) ; calculs Insee.

Révisions

L'indice des prix des logements anciens et le nombre de transactions sont révisables pour prendre en compte les observations qui n'avaient pas encore été enregistrées lors de la publication précédente.

Par rapport aux données publiées le 27 mai 2025, la variation trimestrielle des prix des logements anciens en France (hors Mayotte) au premier trimestre 2025 est révisée à la hausse de 0,1 point (après arrondi) : elle s'établit à +1,1 %.

Par ailleurs, comme chaque année pour les résultats du deuxième trimestre, les modèles calculant les corrections des variations saisonnières sont mis à jour, pouvant conduire à des révisions des indicateurs sur plusieurs années.

Pour en savoir plus

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. À l'aide de ces modèles, la valeur d'un parc de logements de référence est estimée aux prix de la période courante.

Les principes méthodologiques de calcul des indices et du nombre de transactions sont présentés dans l'onglet « Documentation » de la version numérique de cette publication.

Prochaine publication : le 20 novembre 2025 à 8h45.

Contact presse : bureau-de-presse@insee.fr

Suivez-nous sur Bluesky (@Insee.fr) et sur X (@InseeFr)



Institut national de la statistique et des études économiques
88 avenue Verdier, 92541 Montrouge Cedex
Direction de la publication : Fabrice Lengart
ISSN 0151-1475