

Au quatrième trimestre 2025, les prix des logements anciens sont en hausse (+0,5 %)

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

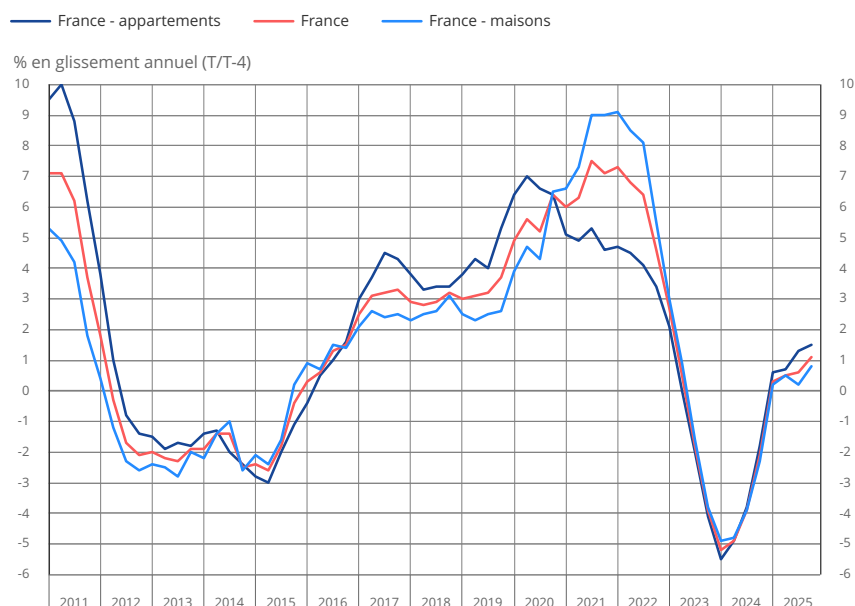
Informations Rapides · 26 février 2026 · n° 47

Sous embargo jusqu'à 08h45

Au quatrième trimestre 2025, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) sont en hausse : +0,5 % (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après -0,1 % au troisième trimestre et -0,4 % au deuxième.

Sur un an, les prix des logements anciens sont en hausse pour le quatrième trimestre consécutif : +1,1 % au quatrième trimestre 2025, après +0,6 % au troisième trimestre et +0,5 % au deuxième. Les prix augmentent de 1,5 % pour les appartements et de 0,8 % 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 - Notantis.

Variation des prix des logements anciens en France

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2025 T2	2025 T3	2025 T4 (p)	2025 T2	2025 T3	2025 T4 (p)
Ensemble	-0,4	-0,1	0,5	0,5	0,6	1,1
Appartements	-0,4	0,5	0,4	0,7	1,3	1,5
Maisons	-0,4	-0,5	0,5	0,5	0,2	0,8

(p) : provisoire.

Champ : France (hors Mayotte).

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

En Île-de-France, les prix des logements anciens sont stables au quatrième trimestre 2025

Au quatrième trimestre 2025, les prix des logements anciens en Île-de-France sont stables sur un trimestre, après +0,1 % au troisième trimestre et -0,3 % au deuxième. Les prix des appartements sont stables (après +0,7 % au troisième trimestre 2025), tandis que les prix des maisons sont en légère baisse (-0,2 % après -1,0 %). Les prix des appartements sont quasi stables à Paris (-0,1 % après +1,1 %), ils sont stables en petite couronne (après +0,5 %) et augmentent en grande couronne (+0,5 % après une stabilité au troisième trimestre 2025).

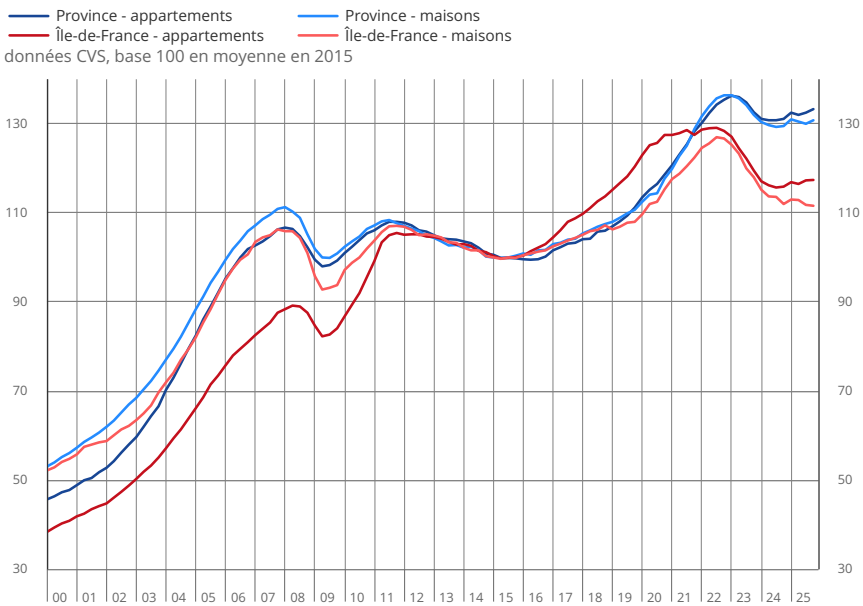
Sur un an, les prix des logements anciens en Île-de-France sont en hausse pour le deuxième trimestre consécutif : +0,7 % au quatrième trimestre 2025, après +0,4 % au troisième trimestre et -0,1 % au deuxième. Cette hausse est portée par les appartements (+1,2 % après +1,3 %), tandis que les prix des maisons poursuivent leur baisse (-0,4 % après -1,5 %). Les prix des appartements augmentent sur un an à Paris (+1,4 % après +1,9 %), en petite couronne (+1,2 % après +1,2 %) et en grande couronne (+0,7 % après +0,2 %).

En province, les prix sont en hausse sur le trimestre (+0,6 %)

Au quatrième trimestre 2025, les prix des logements anciens en province rebondissent après deux trimestres de légère baisse : +0,6 %, après -0,2 % au troisième trimestre et -0,4 % au deuxième.

Sur un an, les prix des logements anciens en province augmentent pour le quatrième trimestre consécutif : +1,2 % au quatrième trimestre 2025, après +0,7 % au troisième trimestre. La hausse des prix est plus marquée pour les appartements (+1,7 % après +1,3 %) que pour les maisons (+1,0 % 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 - Notantis.

Variations des prix des logements anciens en France métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2025 T2	2025 T3	2025 T4 (p)	2025 T2	2025 T3	2025 T4 (p)
France métropolitaine	-0,3	-0,1	0,5	0,5	0,6	1,1
Île-de-France	-0,3	0,1	0,0	-0,1	0,4	0,7
Province	-0,4	-0,2	0,6	0,7	0,7	1,2
- Auvergne-Rhône-Alpes	-0,5	-0,2	0,4	0,7	0,8	1,2
- Hauts-de-France	0,3	0,0	0,3	2,0	2,0	1,6
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,3	0,3	0,7	1,2	1,3	1,8
Appartements	-0,4	0,5	0,4	0,6	1,3	1,5
Île-de-France	-0,4	0,7	0,0	0,3	1,3	1,2
- Paris	-0,6	1,1	-0,1	0,4	1,9	1,4
- Petite Couronne	-0,2	0,5	0,0	0,3	1,2	1,2
- Grande Couronne	0,1	0,0	0,5	-0,1	0,2	0,7
Province	-0,4	0,4	0,6	0,9	1,3	1,7
- Agglo. > 10 000 hab.	-0,4	0,3	0,7	0,8	1,1	1,5
* Villes-centres	-0,3	0,1	0,9	0,9	1,1	1,6
* Banlieues	-0,6	0,6	0,2	0,6	1,2	1,5
- Agglo. < 10 000 hab. et rural	0,0	1,0	0,3	1,7	2,7	3,0
- Auvergne-Rhône-Alpes	-0,7	0,9	0,3	0,3	1,1	1,7
* Lyon	-0,3	1,0	0,3	-1,3	-0,2	1,3
- Hauts-de-France	-0,7	0,3	-0,8	2,0	1,9	0,6
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	-0,6	0,9	0,7	0,7	1,8	2,2
* Marseille	-0,5	2,2	1,3	0,6	2,7	3,5
Maisons	-0,3	-0,5	0,5	0,4	0,1	0,8
Île-de-France	0,0	-1,0	-0,2	-0,7	-1,5	-0,4
- Petite Couronne	-0,2	-0,9	0,3	-1,2	-2,2	0,0
- Grande Couronne	0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-1,2	-0,7
Province	-0,4	-0,4	0,6	0,6	0,4	1,0
- Auvergne-Rhône-Alpes	-0,4	-1,1	0,5	1,1	0,6	0,9
- Hauts-de-France	0,5	0,0	0,5	2,0	2,1	1,8
* Lille agglomération	-0,3	1,4	-0,8	0,4	2,7	0,7
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,1	-0,3	0,7	1,6	0,9	1,5

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

(p) : provisoire.

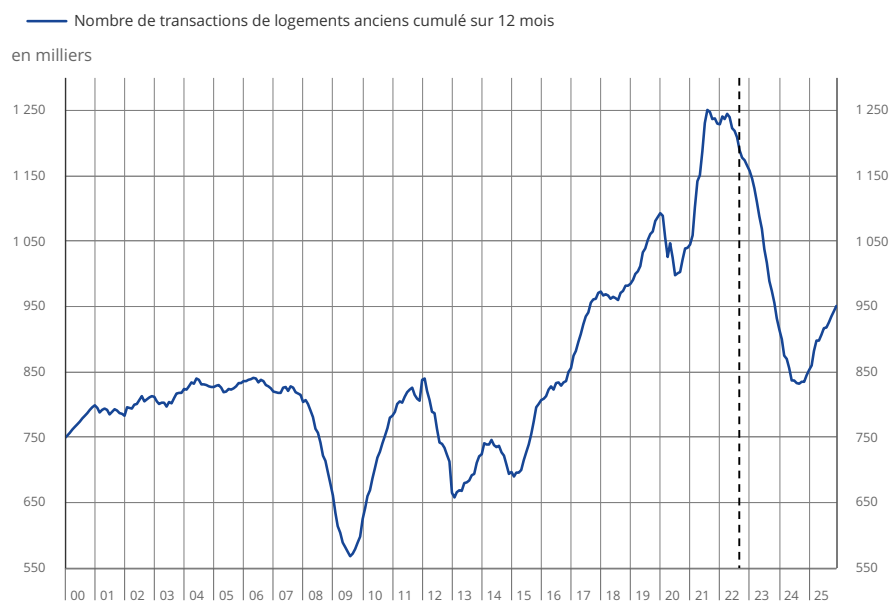
Champ : France métropolitaine.

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

Le nombre de transactions annuelles continue d'augmenter

Fin décembre 2025, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois est estimé à 951 000, après 926 000 fin septembre 2025 et 907 000 fin juin 2025. Le volume annuel de transactions poursuit sa hausse entamée en octobre 2024, après une baisse continue depuis la fin avril 2022. Les ventes représentent 2,5 % du stock de logements : cette part augmente depuis cinq trimestres, mais reste nettement inférieure à son point haut du troisième trimestre 2021 (3,3 %). Elle se rapproche du niveau du début des années 2000, avant la crise économique de 2008 (2,6 %).

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 20 novembre 2025, la variation trimestrielle des prix des logements anciens en France (hors Mayotte) au troisième trimestre 2025 est révisée à la baisse de 0,1 point (après arrondi) : elle s'établit à -0,1 %.

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 28 mai 2026 à 8h45.