

Informations Rapides · 20 novembre 2025 · n° 285

Sous embargo jusqu'à 08h45

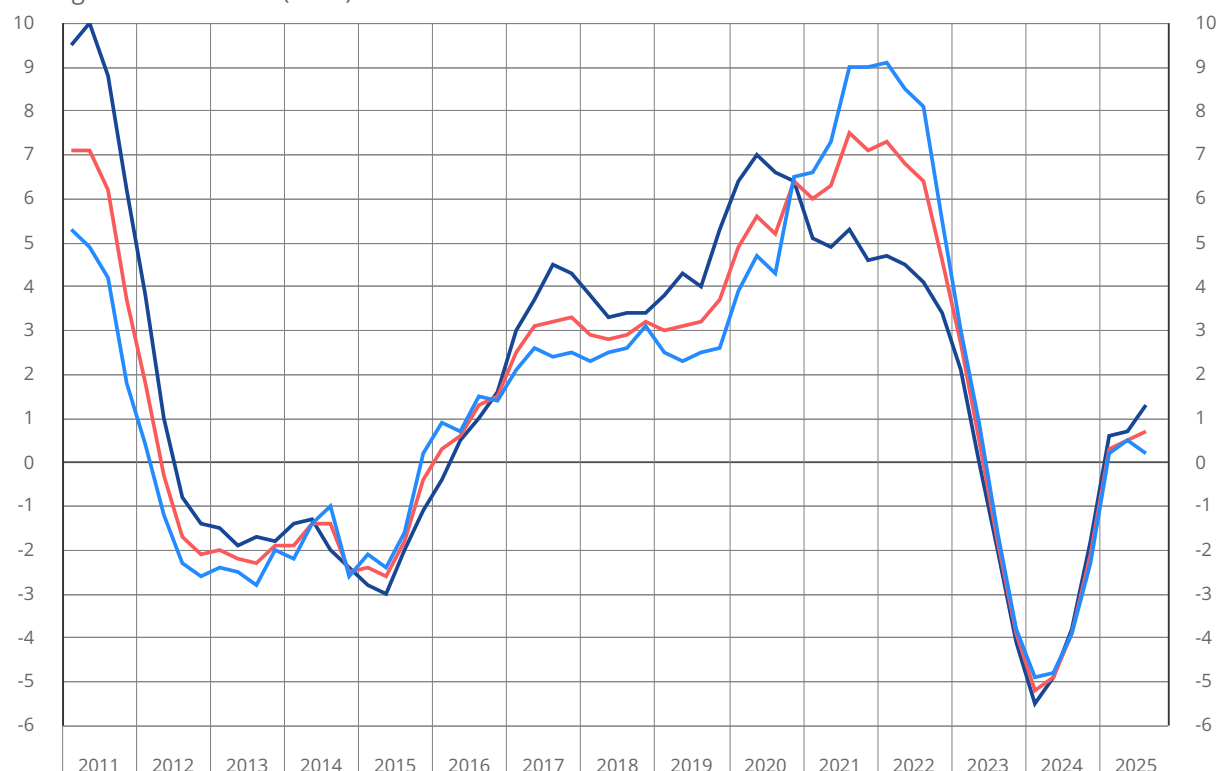
Au troisième trimestre 2025, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) sont stables en données provisoires corrigées des variations saisonnières, après -0,4 % au deuxième trimestre et +1,1 % au premier trimestre.

Sur un an, les prix des logements anciens sont en hausse pour le troisième trimestre consécutif : +0,7 % au troisième trimestre 2025, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,3 % au premier trimestre. Les prix augmentent de 1,3 % pour les appartements et de 0,2 % pour les maisons.

Variation des prix des logements anciens sur un an en France

— France - appartements — France — France - maisons

% en glissement annuel (T/T-4)



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 T1	2025 T2	2025 T3 (p)	2025 T1	2025 T2	2025 T3 (p)
Ensemble	1,1	-0,4	0,0	0,3	0,5	0,7
Appartements	1,0	-0,4	0,5	0,6	0,7	1,3
Maisons	1,2	-0,4	-0,4	0,2	0,5	0,2

(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 en légère hausse au troisième trimestre 2025 (+0,2%)

Au troisième trimestre 2025, les prix des logements anciens en Île-de-France augmentent légèrement sur un trimestre : +0,2 %, après -0,3 % au deuxième trimestre et +0,8 % au premier trimestre. Les prix des appartements sont en hausse (+0,7 % au troisième trimestre 2025 après -0,4 %), tandis que les prix des maisons sont en baisse (-0,8 % après une stabilité). Les prix des appartements augmentent davantage à Paris (+1,1 % après -0,6 %) qu'en petite couronne (+0,6 % après -0,2 %) et sont stables en grande couronne (après +0,1 % au deuxième trimestre 2025).

Sur un an, les prix des logements anciens en Île-de-France repartent à la hausse, après dix trimestres de baisse : +0,4 % au troisième trimestre 2025, après -0,1 % au deuxième trimestre et -0,7 % au premier trimestre. Cette hausse est portée par les appartements (+1,3 % après +0,3 %), tandis que les prix des maisons poursuivent leur baisse (-1,3 % après -0,7 %). Les prix des appartements augmentent sur un an à Paris (+1,9 % après +0,4 %), en petite couronne (+1,2 % après +0,3 %), et, dans une moindre mesure, en grande couronne (+0,2 % après -0,1 %).

En province, les prix sont quasi stables sur le trimestre (-0,1%)

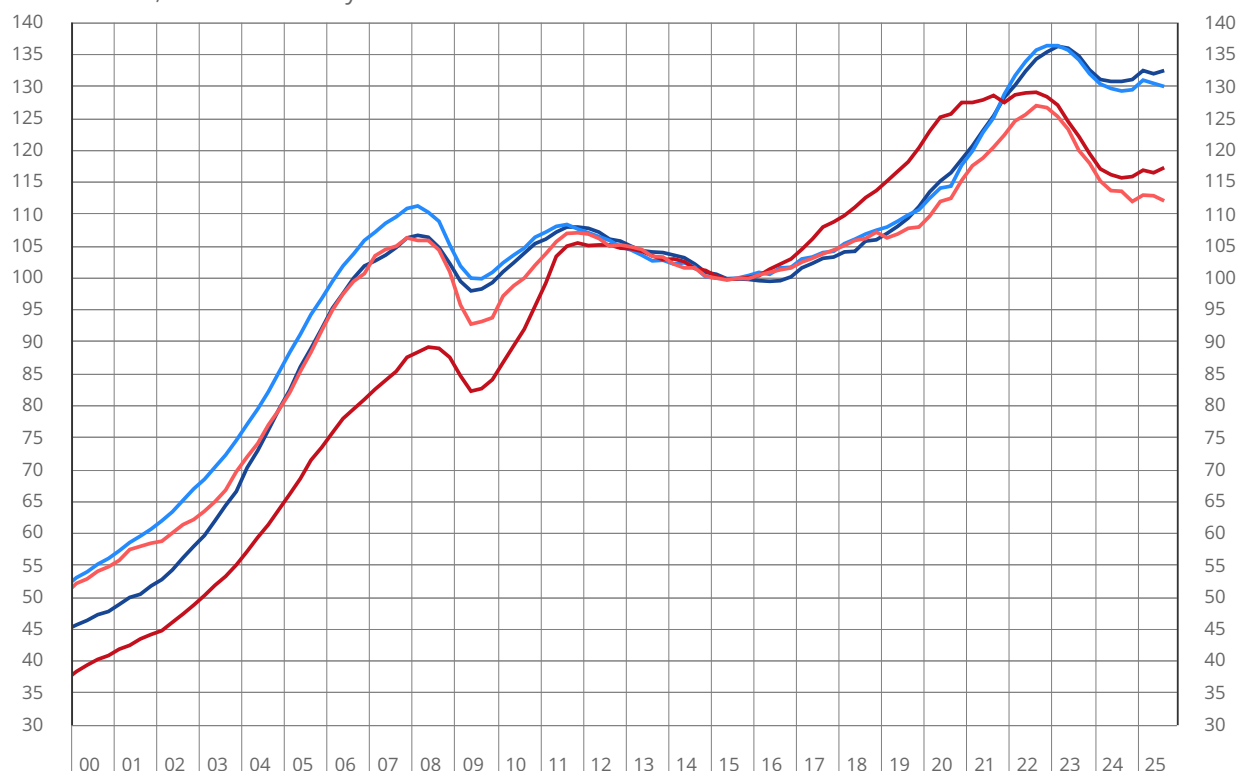
Au troisième trimestre 2025, les prix des logements anciens en province sont quasi stables : -0,1 %, après -0,4 % au deuxième trimestre et +1,1 % au premier trimestre.

Sur un an, les prix des logements anciens en province augmentent pour le troisième trimestre consécutif : +0,7 % au troisième trimestre 2025, comme au deuxième trimestre. La hausse des prix est plus marquée pour les appartements (+1,3 % après +0,9 %) que pour les maisons (+0,5 % après +0,6 %).

Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine

— Province - appartements — Province - maisons
— Île-de-France - appartements — Île-de-France - maisons

données CVS, base 100 en moyenne en 2015



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 T1	2025 T2	2025 T3 (p)	2025 T1	2025 T2	2025 T3 (p)
France métropolitaine	1,1	-0,3	0,0	0,3	0,5	0,7
Île-de-France	0,8	-0,3	0,2	-0,7	-0,1	0,4
Province	1,1	-0,4	-0,1	0,6	0,7	0,7
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,5	-0,5	0,0	0,6	0,7	1,0
- Hauts-de-France	1,1	0,3	0,3	2,0	2,0	2,3
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,6	0,3	0,1	0,5	1,2	1,1
Appartements	1,0	-0,4	0,5	0,6	0,6	1,3
Île-de-France	0,8	-0,4	0,7	-0,1	0,3	1,3
- Paris	1,1	-0,6	1,1	0,2	0,4	1,9
- Petite Couronne	0,8	-0,2	0,6	-0,4	0,3	1,2
- Grande Couronne	0,2	0,1	0,0	-0,4	-0,1	0,2
Province	1,0	-0,4	0,4	1,0	0,9	1,3
- Agglo. > 10 000 hab.	1,0	-0,4	0,3	0,9	0,8	1,1
* Villes-centres	0,8	-0,3	0,2	0,8	0,9	1,1
* Banlieues	1,2	-0,6	0,6	1,0	0,6	1,3
- Agglo. < 10 000 hab. et rural	1,6	0,0	1,0	2,3	1,7	2,7
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,1	-0,7	1,2	0,2	0,3	1,3
* Lyon	0,3	-0,3	1,4	-2,3	-1,3	0,3
- Hauts-de-France	1,9	-0,7	0,5	3,3	2,0	2,1
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,1	-0,6	0,8	1,8	0,7	1,6
* Marseille	0,1	-0,5	1,7	1,5	0,6	2,2
Maisons	1,1	-0,3	-0,4	0,1	0,4	0,2
Île-de-France	0,8	0,0	-0,8	-2,0	-0,7	-1,3
- Petite Couronne	0,8	-0,2	-0,8	-2,5	-1,2	-2,1
- Grande Couronne	0,8	0,1	-0,8	-1,7	-0,5	-0,9
Province	1,2	-0,4	-0,4	0,4	0,6	0,5
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,9	-0,4	-1,0	1,0	1,1	0,7
- Hauts-de-France	0,9	0,5	0,3	1,7	2,0	2,4
* Lille agglomération	0,4	-0,3	1,8	1,7	0,4	3,2
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,2	1,1	-0,6	-0,8	1,6	0,6

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.

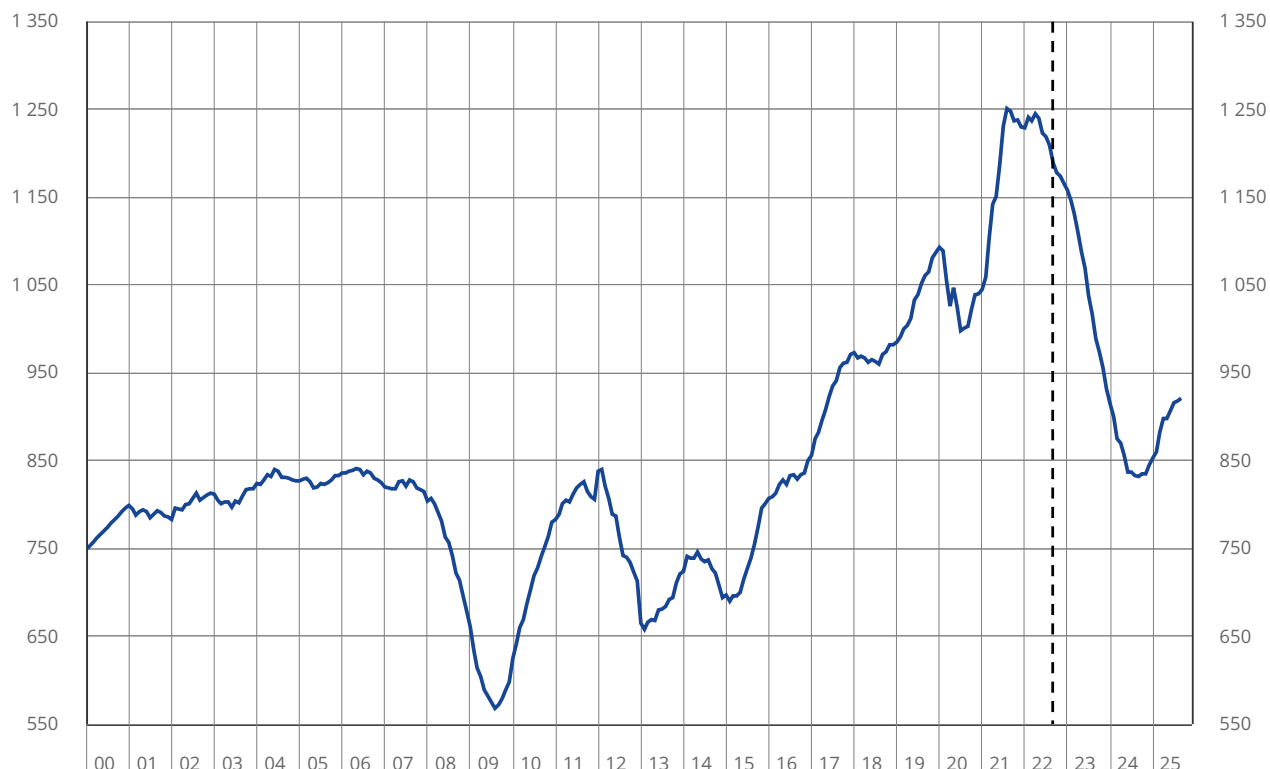
Le nombre de transactions annuelles continue d'augmenter

Fin septembre 2025, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois est estimé à 921 000, après 907 000 fin juin et 882 000 fin mars. Le volume annuel de transactions poursuit sa hausse entamée en octobre 2024, après une baisse continue depuis la fin avril 2022. Les ventes représentent 2,4 % du stock de logements : cette part augmente depuis quatre trimestres, mais reste nettement inférieure à son point haut du troisième trimestre 2021 (3,3 %). 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

— Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois

en milliers



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 9 septembre 2025, la variation trimestrielle des prix des logements anciens en France (hors Mayotte) au deuxième trimestre 2025 est révisée à la hausse de 0,2 point (après arrondi) : elle s'établit à -0,4 %.

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 26 février 2026 à 8h45.

Institut national de la statistique et des études économiques