

Perspectives

N°25/217 – 10 juillet 2025

France – Immobilier résidentiel

Accélération de la hausse des prix des logements au T1 2025

Après avoir atteint son plus haut historique en décembre 2022, l'indice des prix des logements (anciens et neufs, cvs) s'est replié continûment jusqu'en septembre 2024. Après une légère progression de 0,1% entre le troisième et le quatrième trimestre 2024, la progression trimestrielle des prix accélère au premier trimestre 2025 (hausse de 1%), alors que les transactions ont redémarré tout au long du second semestre 2024.

Une amélioration du pouvoir d'achat immobilier des ménages

La progression des transactions et des prix sur le marché immobilier ancien a pour principale explication l'amélioration continue du pouvoir d'achat immobilier des ménages depuis septembre 2023. En mars 2025, cet indicateur a retrouvé son niveau de septembre 2021.

L'amélioration du pouvoir d'achat immobilier des ménages a été permise par la baisse des prix des logements anciens à partir du milieu de l'année 2023, qui s'est combinée à la baisse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat à partir de fin 2023.

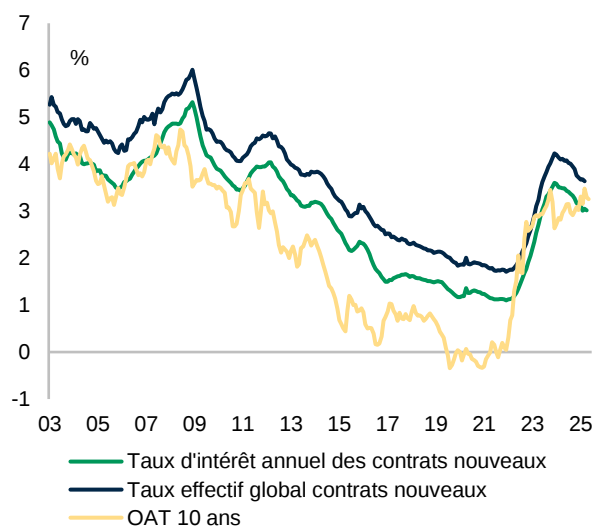
Pouvoir d'achat immobilier des ménages en France



Sources : Insee, Banque de France, Notaires de France, Crédit Agricole SA

La baisse continue des taux d'intérêt des crédits à l'habitat en 2024 a joué un rôle majeur dans l'amélioration de la solvabilité des ménages emprunteurs. De 3,60% en décembre 2023, ils ont atteint 3,04% en mars 2025. Cette baisse a été permise par deux effets : la baisse des taux directeurs de la BCE amorcée en juin 2024 qui a conduit à l'arrêt de la hausse de l'OAT dix ans – qui a oscillé entre 2,7% et 3,2% en 2024 –, et les politiques commerciales des banques pour attirer de nouveaux clients.

Taux d'intérêt des crédits à l'habitat



Sources : Banque de France, Refinitiv/Datastream, Crédit Agricole S.A./ECO

Les segments de l'ancien et du neuf ont connu des dynamiques différentes.

Reprise des ventes de logements anciens plus marquée qu'espéré

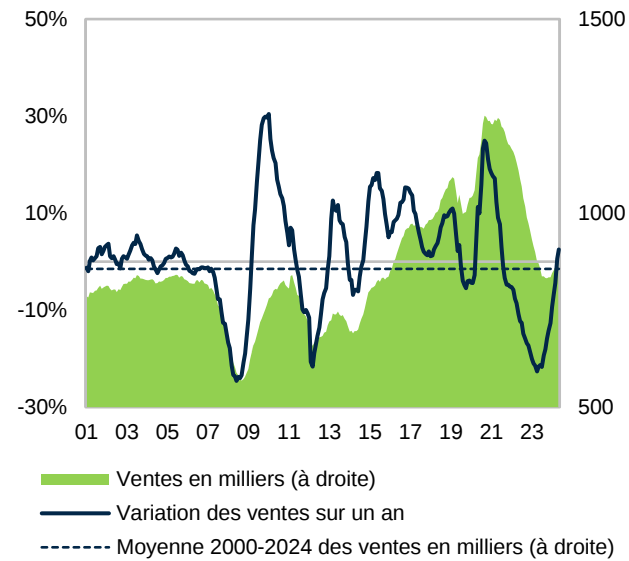
La reprise des transactions dans l'ancien a accéléré au mois de mars 2025 : les ventes de logements anciens sur douze mois progressent de 0,6% sur un an pour atteindre 880 000 unités, contre un point bas de 832 000 en septembre 2024. Cette dynamique se confirme en avril 2025 : 892 000 transactions ont été conclues sur un an (contre 870 000 sur un an en avril 2024).

Révision des données de ventes de logements anciens

Dans sa publication de mai 2025 intitulée « Au premier trimestre 2025, les prix des logements anciens sont en hausse (+1,0%) », l'Insee signale des modifications méthodologiques sur la série du nombre de transactions de logements anciens qui conduisent à des écarts par rapport à la dernière publication de ces données. Celles-ci sont publiées mensuellement par le ministère de la Transition écologique.

- ✓ Une correction liée à la modification des obligations des notaires depuis septembre 2021. En effet, pour les données avant le T2 2022, la méthode de l'Insee reposait sur l'utilisation d'informations ayant pour origine la direction générale des Finances publiques (DGFIP). Cependant, cette collecte ne permettait pas de distinguer les biens par type (immeubles à usage d'habitation, immeubles à usage professionnel, terrains). Ainsi, une clé de répartition était utilisée afin d'estimer le nombre de ventes de biens immobiliers à usage d'habitation. Depuis l'été 2021, les notaires transmettent directement l'ensemble des actes à l'ADSN et à la DGFIP. Par le biais de la Base des Références Immobilières, il est alors possible de distinguer les biens par type, ce qui permet de déterminer plus précisément le nombre de ventes.
- ✓ Une révision de la série historique depuis 2000.

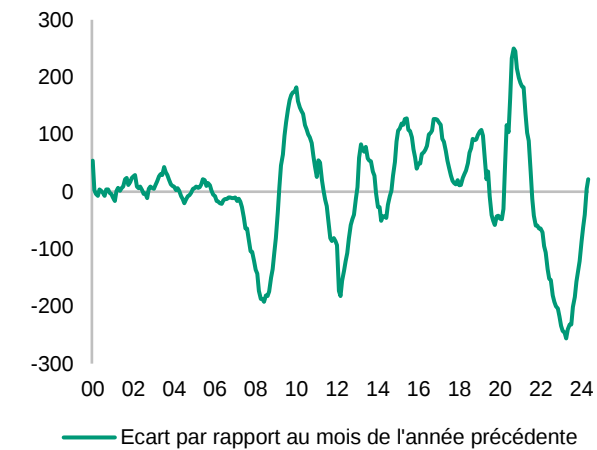
Ventes de logements anciens



Sources : CGEDD, Crédit Agricole S.A./ECO

Si l'on ne connaît pas les ventes mensuelles, mais uniquement leur cumul sur douze mois, on peut calculer la variation sur un an des ventes mensuelles à partir de ces cumuls annuels¹. Signe de cette reprise dynamique, les ventes dans l'ancien sont de 5 000 unités supérieures au mois de mars 2025 par rapport à celles de mars 2024 (contre une baisse de 40 000 unités entre février 2024 et 2025). En avril 2025, cette dynamique se confirme : les ventes mensuelles en avril 2025 sont de 22 000 unités supérieures à celles du mois d'avril 2024.

Variations annuelles des transactions mensuelles



Sources : CGEDD, Crédit Agricole S.A./ECO

¹ Les ventes annuelles dans l'ancien correspondent à la somme des ventes mensuelles sur un an. Cependant, les ventes mensuelles dans l'ancien sont inconnues. On note les ventes mensuelles x_i . i correspond à un mois compris entre mars 2024 et mars 2025. Si i est égal à 1, alors la valeur correspond à celle de mars 2024 ; si i est égal à 2, alors on se place en

avril 2024 et ainsi de suite. Ainsi, les ventes annuelles en mars 2025 s'écrivent $\sum_{i=2}^{13} x_i$ et celles en février 2025 sont $\sum_{i=1}^{12} x_i$. Donc, $\sum_{i=2}^{13} x_i - \sum_{i=1}^{12} x_i = x_{13} - x_1$. L'écart entre les ventes du mois de mars 2025 et celles du mois de mars 2024 est alors égal à $880\,000 - 875\,000 = 5\,000$.

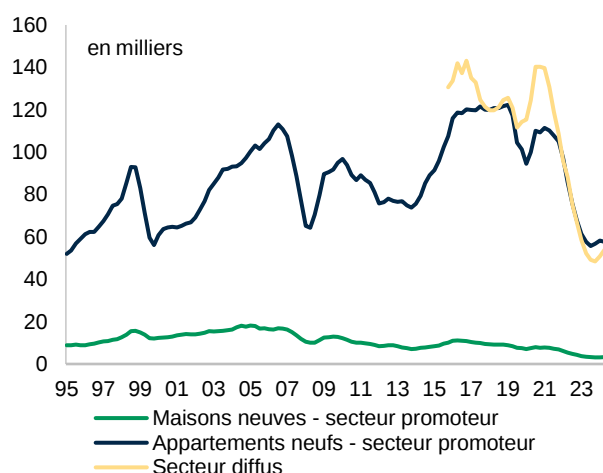
Poursuite de la stagnation dans le logement neuf promoteur

Au premier trimestre 2025, 60 800 logements neufs ont été réservés sur un an dans le secteur des promoteurs. Ce chiffre s'inscrit dans une tendance qui se dessine depuis la fin de l'année 2023 marquant un net ralentissement du nombre de réservations. Avant cette date, 110 000 logements neufs secteur promoteur étaient réservés par an (en moyenne entre 2013 et 2022), tandis qu'aujourd'hui, ce chiffre est tombé aux alentours de 60 000, soit une baisse de près de 45%.

En variation trimestrielle, une évolution similaire est aussi visible. Durant le premier trimestre 2025, on compte 13 800 réservations. Cela représente une baisse de 15,6% par rapport au trimestre précédent et de 3,6% par rapport au T1 2024. Cette dynamique baissière peut être liée à la fin du dispositif Pinel, une incitation fiscale à l'investissement immobilier dans le neuf qui n'a pas été prolongée en 2025. Le moindre attrait pour l'investissement locatif a en partie été compensé par une reprise des réservations au titre de l'achat de la résidence principale.

Dans le neuf dit « diffus », la reprise est plus marquée : les ventes sur un an en avril 2025 atteignent 56 000 unités, soit une évolution annuelle de 9,5%. En mai 2025, sur un an, elles atteignent 57 500 unités (+14,9% par rapport à mai 2024 sur un an).

Ventes de logements neufs (secteur promoteur et individuel diffus)



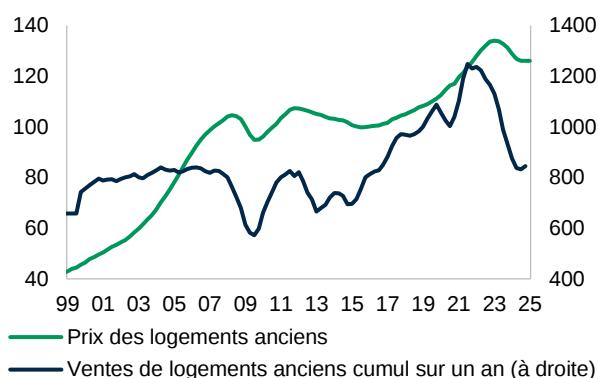
Sources : Ministère de la transition écologique, Markemetron, Crédit Agricole S.A./ECO

Une progression des prix des logements neufs et anciens au T1 2025

Logements anciens

Fin 2023, l'indice des prix des logements anciens était en repli de 3,9% sur un an. Fin 2024, sa baisse était moindre, l'indice étant en retrait de 2,1%. Après s'être stabilisé au deuxième semestre 2024, en mars 2025, le prix est reparti à la hausse, gagnant 1% par rapport à décembre 2024 (cvs-cjo), une première depuis deux ans ; il était même en progression de 0,5% sur un an.

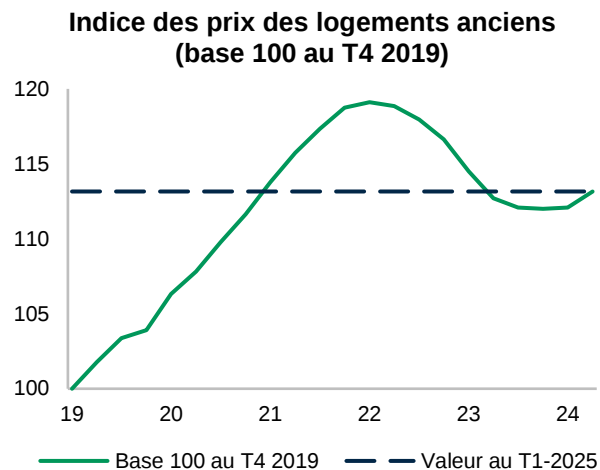
Ventes de logements anciens vs prix des logements anciens



Sources : Insee, Notaires de France, CGEDD, Crédit Agricole S.A./ECO

Si la baisse des ventes dans l'ancien s'est opérée courant 2022, quand la hausse des taux des crédits habitat s'est amorcée, l'ajustement des prix à la baisse ne s'est concrétisé qu'au début de l'année 2023. En effet, le marché de l'immobilier résidentiel est structurellement peu liquide : l'ajustement par les prix à la suite d'une variation des transactions n'est pas instantané. Le décalage entre la baisse des transactions et celle des prix s'explique par l'existence d'un effet cliquet : les vendeurs mettent en pause leur projet lorsqu'ils constatent qu'ils ne peuvent pas vendre leur logement au prix initialement espéré, attendant un éventuel rebond pour relancer leur vente. Cependant, s'ils constatent que la tendance baissière persiste ou que la demande ne reprend pas, ils vont ajuster leurs prix à la baisse. Il y a ainsi un décalage entre le moment où la demande s'assèche et l'ajustement des prix sur le marché immobilier résidentiel ancien. Au contraire, lorsque les vendeurs constatent que les prix augmentent, l'ajustement à la hausse est plus rapide.

La reprise des transactions constatée depuis le début l'automne 2024, qui s'explique par l'amélioration de la demande, a conduit à l'arrêt de la correction des prix sur le marché immobilier ancien, induisant même une dynamique positive au premier trimestre 2025.

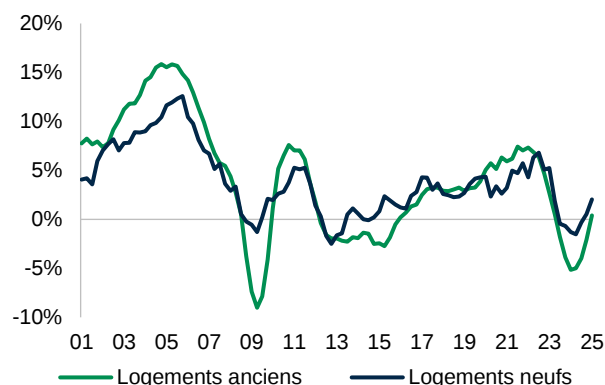


Sources : Insee, Notaires de France, Crédit Agricole S.A./ECO

Logements neufs

Dans le neuf, l'indice des prix des logements (CVS) poursuit son redressement au premier trimestre 2025 et progresse de 1,1%. Ainsi, en variation sur un an, il augmente de 2%, hausse la plus importante depuis le T1 2023. Surtout, il s'agit de la troisième augmentation consécutive après sept trimestres de baisse.

Prix dans l'ancien et dans le neuf



Sources : Insee, Notaires de France, Crédit Agricole S.A./ECO

Une reprise conditionnée à l'évolution des taux de crédits à l'habitat

La reprise du marché de l'immobilier résidentiel est plus forte que nous l'avions anticipé et la reprise des prix immobiliers est plus précoce. Cependant, les tensions sur les taux longs, liées aux incertitudes budgétaires françaises et aux politiques budgétaires expansionnistes allemandes sont susceptibles d'enrayer la baisse des taux des crédits à l'habitat voire de conduire à leur hausse. Des taux de crédits à l'habitat compris entre 3,2% et 3,4% pèseront négativement sur la poursuite de la reprise. Notre prévision de transactions de logements anciens est assez prudente pour l'année 2025, à 910 000 unités (contre 892 000 sur un an en avril 2025 et 845 000 sur l'année 2024).

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :

Date	Titre	Thème
09/07/2025	<u>États-Unis – Marché du travail, une lente détérioration sous un dynamisme de surface</u>	États-Unis
07/07/2025	<u>Italie : des ménages toujours prudents</u>	Italie
07/07/2025	<u>Bitcoin, Acorns à la croisée des chemins</u>	Banque, fintech
04/07/2025	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
04/07/2025	<u>Hongrie – Le blocage de l'économie se prolonge</u>	Hongrie
01/07/2025	<u>Portugal – Correction au T1 2025, mais fondamentaux encore solides</u>	Portugal
30/06/2025	<u>France – Les ménages vont-ils moins épargner ?</u>	France
27/06/2025	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
27/06/2025	<u>Europe – Scénario 2025-2026 : les économies européennes en phase d'attente et de transition</u>	Europe
25/06/2025	<u>Italie – Reprise des transactions immobilières au T1 2025</u>	Italie
24/06/2025	<u>France – L'Insee prévoit une croissance inférieure de moitié à celle de la zone euro cette année</u>	France
20/06/2025	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
20/06/2025	<u>Monde – Scénario macro-économique 2025-2026 : un contexte anxio-gène, quelques résistances inédites</u>	Monde, scénario
19/06/2025	<u>Corée du Sud : l'élection de Lee Jae-myung signe-t-elle la fin de la crise politique ?</u>	Asie
18/06/2025	<u>Royaume-Uni – Nette dégradation de la conjoncture en avril</u>	Royaume-Uni
17/06/2025	<u>À Money20/20, interopérabilité, IA agentique et stablecoins entrent en collision</u>	Banque, fintech
16/06/2025	<u>France – La Banque de France revoit en baisse sa prévision de croissance et d'inflation d'ici 2027</u>	France
16/06/2025	<u>Industrie – La robotique industrielle, un levier essentiel pour la réindustrialisation française</u>	Sectoriel, industrie
13/06/2025	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
12/06/2025	<u>Les compléments alimentaires améliorent-ils vraiment la santé des Français ?</u>	Santé, France
10/06/2025	<u>BTP France – Situation et perspectives : ralentissement de la baisse d'activité en 2025</u>	BTP, France
06/06/2025	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
05/06/2025	<u>Maroc : we can do it !</u>	Afrique, Moyen-Orient
02/06/2025	<u>Mexique – Où en sommes-nous ?</u>	Amérique latine

Crédit Agricole S.A. — Direction des Études Économiques

12 place des États-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille

Rédacteur en chef : Armelle Sarda

Comité de rédaction : Juba Ihaddaden, Simon Seince

Documentation : Elisabeth Serreau – **Statistiques :** Datalab ECO

Secrétariat de rédaction : Fabienne Pesty

Contact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Consultez les Études Économiques et abonnez-vous gratuitement à nos publications sur :

Internet : <https://etudes-economiques.credit-agricole.com/>

iPad : application **Études ECO** disponible sur App store

Android : application **Études ECO** disponible sur Google Play

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.