



Juin 2025

DOSSIER DE PRESSE
**LES MARCHÉS
IMMOBILIERS**



M^e Frédéric Rouvet

Notaire à Cusset (Allier)

Président de la Chambre
interdépartementale des notaires d'Auvergne

Les marchés immobiliers auvergnats : résilience, contrastes et responsabilités

Alors que les marchés immobiliers nationaux sortent progressivement d'un cycle baissier, l'Auvergne se distingue par sa capacité de résilience et la diversité de ses dynamiques locales. Au terme de l'exercice arrêté au 31 mars 2025, les chiffres issus de la base PERVAL révèlent une situation globalement encourageante, marquée toutefois par de fortes disparités territoriales et des mutations profondes du pouvoir d'achat immobilier.

Les prix des maisons anciennes sont orientés à la hausse dans trois départements sur quatre : +4,0% dans l'Allier, +5,4% en Haute-Loire, et +6,8% dans le Cantal. Seul le Puy-de-Dôme reste stable (+0,8%), tiré vers le bas par un repli marqué sur l'agglomération clermontoise. Le segment des appartements anciens suit une tendance similaire, avec des hausses notables dans le Cantal (+5,2%) et l'Allier (+2,8%), contrastant avec la stagnation observée ailleurs.

Mais ces moyennes départementales masquent des réalités beaucoup plus nuancées. Dans l'Allier, par exemple, Montluçon enregistre une baisse de plus de 10%, tandis que Vichy connaît une hausse de 6,7%. À Clermont-Ferrand, les écarts d'évolution de prix entre quartiers dépassent parfois 20 points. Ces contrastes territoriaux sont le reflet de marchés de plus en plus segmentés, où la localisation, la qualité du bien et son efficacité énergétique jouent un rôle déterminant.

En parallèle, la contraction du pouvoir d'achat immobilier sur 10 ans interpelle : dans l'Allier, la surface financière d'un appartement ancien a chuté de 85 m² à 68 m² à mensualité constante. Une tendance à la baisse généralisée, due au double effet de l'augmentation des taux de crédit et de la hausse des prix.

Face à ces évolutions, notre mission notariale prend toute son importance. Nous avons le devoir d'accompagner nos concitoyens avec précision et pédagogie dans leurs projets immobiliers. Grâce à la richesse de nos bases de données et à notre ancrage territorial, nous apportons un éclairage fiable, utile aux particuliers comme aux décideurs publics.

En tant que Président de la Chambre interdépartementale des notaires d'Auvergne, je tiens à saluer le travail de toutes les études de notre région qui contribuent quotidiennement à la transparence du marché immobilier et à la sécurisation des mutations.

L'observation du marché n'est pas un exercice théorique : elle est au cœur de notre responsabilité sociale et territoriale.

Frédéric Rouvet

Évolution sur un an du prix au m² médian



Appartements
anciens

+2,8%

ALLIER

+5,2%

CANTAL

-0,4%

HAUTE-LOIRE

-0,8%

PUY-DE-DÔME

Évolution sur un an du prix de vente médian



Maisons
anciennes

+4,0%

ALLIER

+6,8%

CANTAL

+5,4%

HAUTE-LOIRE

+0,8%

PUY-DE-DÔME



Terrains à
bâtir

0,0%

ALLIER

-1,3%

CANTAL

+11,1%

HAUTE-LOIRE

-13,2%

PUY-DE-DÔME

Les prix indiqués dans ce document sont des **PRIX MÉDIANS**.

Ce qui signifie que 50% des ventes ont été réalisées à un prix inférieur et 50% à un prix supérieur. Ces prix s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

Les derniers chiffres publiés correspondent aux biens vendus durant la période
du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025.



LES MARCHÉS IMMOBILIERS

AUVERGNE – JUIN 2025

I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

◆ INDICES DES PRIX

À fin mars 2025 en France (hors *Île-de-France* et *DROM*), les marchés immobiliers du bâti ancien ont **cessé de baisser** : les indices des prix affichent même une légère progression annuelle de +1,1% pour les appartements anciens et de +0,5% pour les maisons anciennes. Pour comparaison, ces mêmes indices enregistraient une baisse respective de -3,8% et -4,4% un an plus tôt.

APPARTEMENTS ANCIENS MAISONS ANCIENNES



+1,1%



+0,5%

Évolutions des indices de prix sur un an à fin mars 2025

◆ PRIX

Appartements anciens	Prix au m ² médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Auvergne-Rhône-Alpes	2 950 €/m ²	-1,8%	+14,8%	+21,9%
Allier	1 290 €/m ²	+2,8%	+22,6%	+19,5%
Cantal	1 360 €/m ²	+5,2%	+16,9%	+13,4%
Haute-Loire	1 380 €/m ²	-0,4%	+27,3%	+31,9%
Puy-de-Dôme	2 000 €/m ²	-0,8%	+16,6%	+20,0%
Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Auvergne-Rhône-Alpes	230 000 €	0,0%	+6,6%	+19,8%
Allier	105 000 €	+4,0%	+9,7%	+14,1%
Cantal	115 000 €	+6,8%	+15,0%	+15,0%
Haute-Loire	138 100 €	+5,4%	+18,0%	+31,5%
Puy-de-Dôme	158 800 €	+0,8%	-1,2%	+5,9%

À fin mars 2025 en *Auvergne-Rhône-Alpes*, le prix médian des appartements anciens enregistre une légère baisse annuelle de -1,8%, tandis que celui des maisons anciennes demeure parfaitement stable sur l'année (0,0%).

Les tendances sont plus haussières au niveau des quatre départements auvergnats. Le *Cantal* et l'*Allier* en particulier enregistrent des hausses annuelles de prix significatives sur les marchés du logement ancien (respectivement +5,2% et +2,8% sur le collectif et +6,8% et +4,0% sur l'individuel).

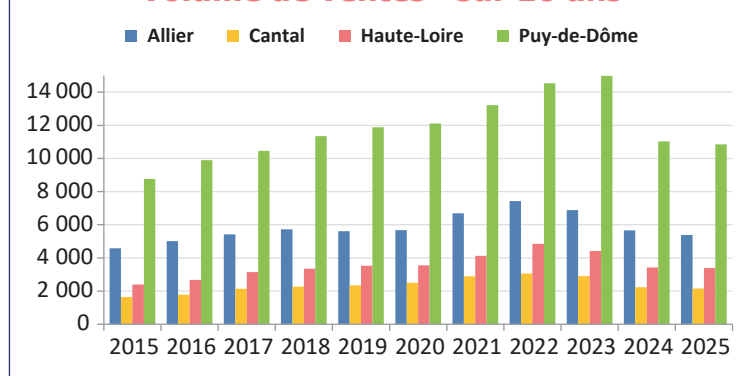
◆ VOLUMES

À fin mars 2025, tous types de biens confondus, les **volumes de ventes** annuels en *Auvergne* ont légèrement régressé :

- ▶ *Allier* : -4,9%
- ▶ *Cantal* : -3,6%
- ▶ *Haute-Loire* : -1,2%
- ▶ *Puy-de-Dôme* : -1,6%

Le rythme de la baisse des ventes est toutefois nettement moins soutenu que l'an dernier, où les évolutions annuelles dépassaient les -20% dans certains départements auvergnats.

Volume de ventes* sur 10 ans



* Par années glissantes arrêtées au premier trimestre

II - PROFILS DES INTERVENANTS (TOUS BIENS CONFONDUS)

Typologies les plus représentées pour

Allier

Cantal

Haute-Loire

Puy-de-Dôme



60 ANS ET PLUS

25%

23%

TRANCHE D'ÂGE des acquéreurs

30 À 39 ANS

23%

26%

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE des acquéreurs

PROFESSION INTERMÉDIAIRE



27%

28%

28%

30%



PLUS DE 15 ANS

33%

30%

DURÉE DE DÉTENTION DES LOGEMENTS ANCIENS par les vendeurs

MOINS DE 5 ANS

33%

32%

III - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS



1 290 €/m²

+2,8%

Allier

1 360 €/m²

+5,2%

Cantal

1 380 €/m²

-0,4%

Haute-Loire

2 000 €/m²

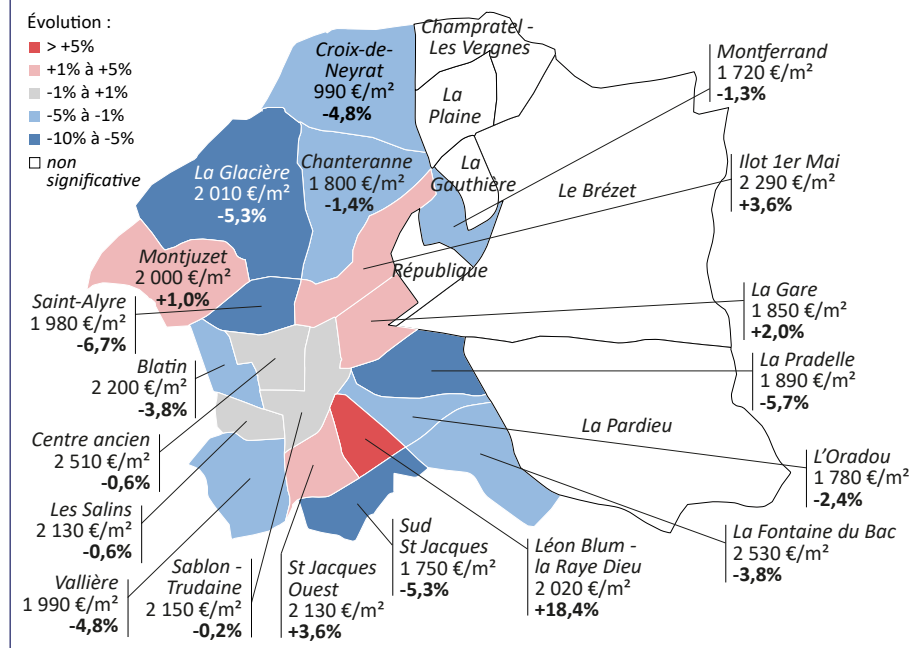
-0,8%

Puy-de-Dôme

PRIX AU M²
MÉDIAN

ÉVOLUTION
SUR 1 AN

Clermont-Ferrand : prix au m² médian et évolution annuelle par quartier



À fin mars 2025, le prix au m² médian des **appartements anciens** a progressé sur un an dans les départements de l'*Allier* (+2,8%) et du *Cantal* (+5,2%), tandis qu'il stagne en *Haute-Loire* (-0,4%) et dans le *Puy-de-Dôme* (-0,8%).

Sur une période de 10 ans, les départements auvergnats enregistrent des hausses de prix relativement importantes :

- *Allier* : +20%
- *Cantal* : +13%
- *Haute-Loire* : +32%
- *Puy-de-Dôme* : +20%

► Dans l'*Allier*, les prix évoluent de manière contrastée : ils croissent sur le secteur *Val d'Allier* (+6,4% sur l'année) et décroissent sur le secteur *Bocage Bourbonnais* (-7,8%). Des disparités similaires apparaissent au niveau communal : les prix progressent à *Vichy* (+6,7%), demeurent stables à *Moulins* (-0,1%), mais reculent à *Cusset* (-9,4%) et *Montluçon* (-10,2%).

► Même constat dans le *Cantal*, où le prix au m² médian progresse sur *Aurillac* (+2,0%) tandis qu'il régresse à *Saint-Flour* (-3,8%) et à *Laveissière* (-8,3%).

► La disparité des évolutions annuelles est également sensible en *Haute-Loire* : les prix sont en hausse à *Vals-près-le-Puy* (+7,9%), stables au *Puy-en-Velay* (-0,4%) et en baisse à *Brives-Charensac* (-5,5%).

► Dans le *Puy-de-Dôme*, les évolutions de prix se révèlent là encore très hétérogènes. À *Clermont-Ferrand*, qui concentre 58% des ventes départementales, les évolutions annuelles s'étendent de -6,7% (*Saint-Alyre*) à +18,4% (*Léon Blum - la Raye Dieu*). Au niveau des secteurs géographiques, la plus forte baisse concerne la *Périphérie Clermontoise* (-2,2%), et la plus forte hausse la *Région de Thiers* (+13,8%).

Prix au m² médian et évolution annuelle par commune

	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Besse-et-Saint-Anastaise (63)	2 890 €/m ²	+3,8%
Mont-Dore (63)	2 560 €/m ²	-2,3%
Chamalières (63)	2 240 €/m ²	-6,8%
Beaumont (63)	2 170 €/m ²	+6,5%
Royat (63)	2 050 €/m ²	+0,9%
Clermont-Ferrand (63)	2 000 €/m ²	-0,9%
La Bourboule (63)	1 930 €/m ²	+5,6%
Châtel-Guyon (63)	1 870 €/m ²	-0,1%
Cournon-d'Auvergne (63)	1 810 €/m ²	-8,8%
Vichy (03)	1 770 €/m ²	+6,7%
Issoire (63)	1 670 €/m ²	0,0%
Riom (63)	1 640 €/m ²	-3,3%
Le Puy-en-Velay (43)	1 430 €/m ²	-0,4%
Aurillac (15)	1 340 €/m ²	+2,0%
Moulins (03)	1 240 €/m ²	-0,1%
Cusset (03)	1 180 €/m ²	-9,4%
Montluçon (03)	580 €/m ²	-10,2%



LES MARCHÉS IMMOBILIERS

AUVERGNE – JUIN 2025

IV - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES



105 000 €

+4,0%

Allier

115 000 €

+6,8%

Cantal

138 100 €

+5,4%

Haute-Loire

158 800 €

+0,8%

Puy-de-Dôme

PRIX DE VENTE
MÉDIAN

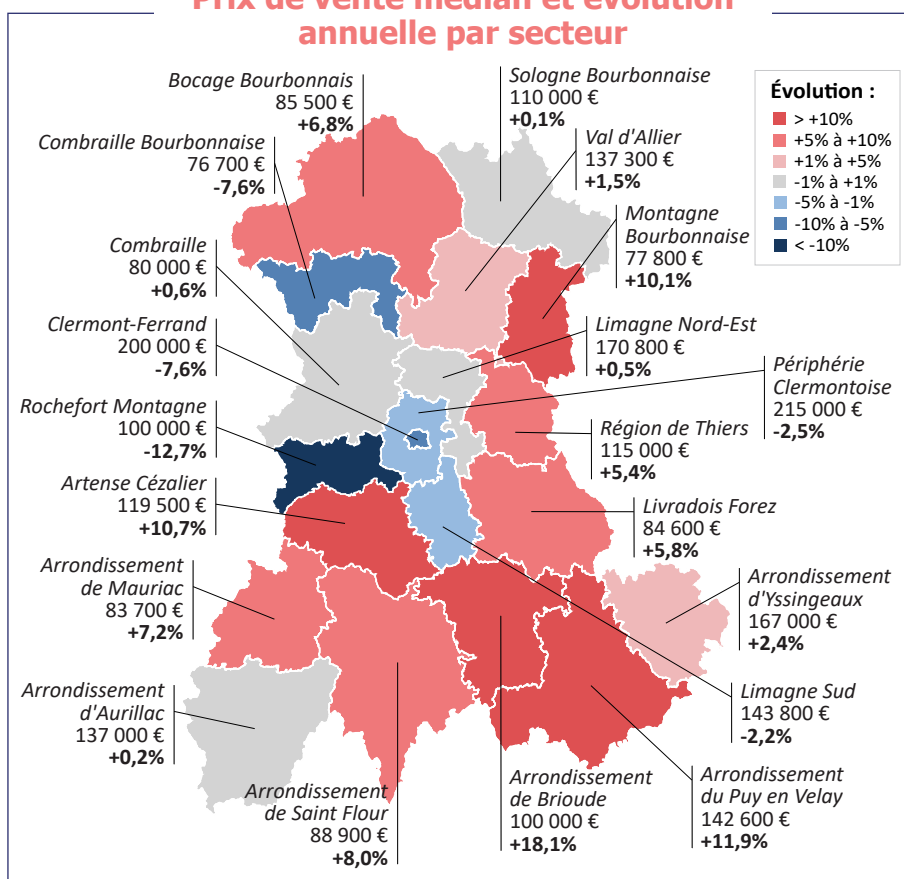
ÉVOLUTION
SUR 1 AN

À fin mars 2025, le marché auvergnat des **maisons anciennes** est stable dans le *Puy-de-Dôme* (+0,8% sur un an), et en hausse sur les trois autres départements : *Allier* (+4,0%), *Cantal* (+6,8%), et *Haute-Loire* (+5,4%).

Sur une période de 10 ans, la hausse est nette en *Haute-Loire* (+32%), plus modérée dans l'*Allier* (+14%) et le *Cantal* (+15%), et faible dans le *Puy-de-Dôme* (+6%).

► Dans l'*Allier*, les évolutions de prix s'étendent de -7,6% dans le secteur *Combraille Bourbonnaise* (prix médian à 76 700 €) à +10,1% dans le secteur *Montagne Bourbonnaise* (77 800 €). Le *Val d'Allier* demeure le secteur le plus onéreux (+1,5% à 137 300 €).

Prix de vente médian et évolution annuelle par secteur



Prix de vente médian et évolution annuelle par commune

	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Cournon-d'Auvergne (63)	209 800 €	-5,6%
Pont-du-Château (63)	208 600 €	-3,9%
Riom (63)	200 500 €	-0,1%
Clermont-Ferrand (63)	200 000 €	-7,6%
Le Puy-en-Velay (43)	175 300 €	+9,6%
Vichy (03)	175 100 €	+11,2%
Aurillac (15)	165 000 €	-2,3%
Issoire (63)	161 800 €	-15,3%
Cusset (03)	142 100 €	+9,4%
Yzeure (03)	130 000 €	-7,1%
Domérat (03)	92 500 €	-3,2%
Thiers (63)	87 000 €	n.s. *
Montluçon (03)	86 500 €	-3,9%

* Évolution non significative

► Dans le *Cantal*, à fin mars 2025, ce sont les secteurs les plus abordables qui connaissent les plus fortes hausses annuelles : +7,2% dans l'*Arrondissement de Mauriac* (prix médian à 83 700 €) et +8,0% dans l'*Arrondissement de Saint-Flour* (88 900 €). La préfecture d'*Aurillac* enregistre une légère baisse (-2,3% à 165 000 €).

► En *Haute-Loire*, les prix médians sont en progression dans tous les secteurs, depuis l'*Arrondissement d'Yssingeaux* (+2,4% à 167 000 €) jusqu'à l'*Arrondissement de Brioude* (+18,1% à 100 000 €). Les biens les plus vendus correspondent aux maisons de 5 pièces (28% des transactions annuelles, en hausse de +2 points par rapport à l'an dernier).

► Dans le *Puy-de-Dôme*, la stabilité départementale masque des évolutions de prix fortement contrastées, entre le secteur *Rocheft Montagne* (-12,7% à 100 000 €) et *Artense Cézalier* (+10,7% à 119 500 €). La préfecture de *Clermont-Ferrand* enregistre une baisse annuelle sensible (-7,6% à 200 000 €).



V - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



25 000 €

0,0%

Allier

22 500 €

-1,3%

Cantal

43 000 €

+11,1%

Haute-Loire

48 800 €

-13,2%

Puy-de-Dôme

PRIX DE VENTE
MÉDIAN

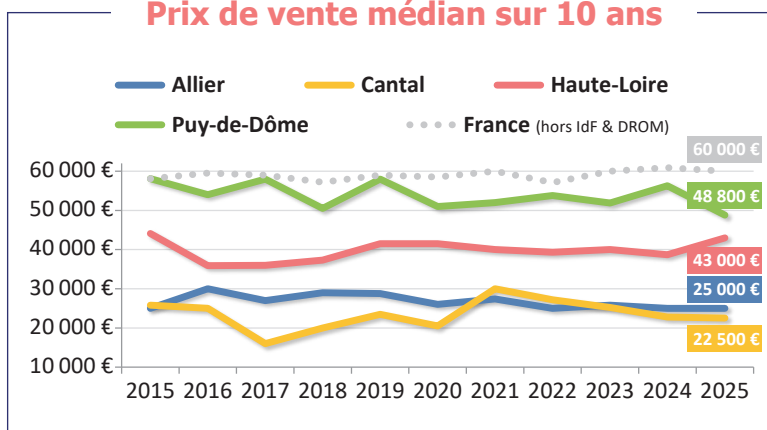
ÉVOLUTION
SUR 1 AN

À fin mars 2025, le marché des **ter-
rains à bâtir** est en net recul dans
le *Puy-de-Dôme* (-13,2%), en légère
baisse dans le *Cantal* (-1,3%), stable
dans l'*Allier* (0,0%) et en forte
hausse dans la *Haute-Loire* (+11,1%).

Sur une période de 10 ans, les prix
médians sur le marché du foncier
auvergnat ont connu des évolutions
stables ou négatives :

- ▶ *Allier* : 0,0%
- ▶ *Cantal* : -13%
- ▶ *Haute-Loire* : -2,4%
- ▶ *Puy-de-Dôme* : -16%

Prix de vente médian sur 10 ans



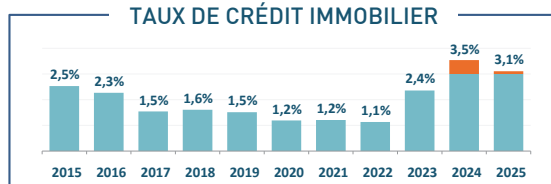
ZOOM SUR

LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER EN AUVERGNE

Évolution de la surface achetable* sur 10 ans

	APPARTEMENTS ANCIENS	MAISONS ANCIENNES
Allier	2015 : 85 m ² 2025 : 68 m ² (-20,0%)	2015 : 96 m ² 2025 : 82 m ² (-14,6%)
Cantal	2015 : 77 m ² 2025 : 65 m ² (-15,6%)	2015 : 91 m ² 2025 : 77 m ² (-15,4%)
Haute-Loire	2015 : 87 m ² 2025 : 63 m ² (-27,6%)	2015 : 87 m ² 2025 : 66 m ² (-24,1%)
Puy-de-Dôme	2015 : 61 m ² 2025 : 48 m ² (-21,3%)	2015 : 68 m ² 2025 : 61 m ² (-10,3%)

TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER



(*) Données calculées sur la base d'un remboursement mensuel correspondant au tiers du salaire départemental moyen sur une durée de 20 ans (sans apport et avec un taux d'assurance de 0,36%). Les taux de crédit utilisés sont ceux de la Banque de France (2,5% pour février 2015 et 3,1% pour février 2025).

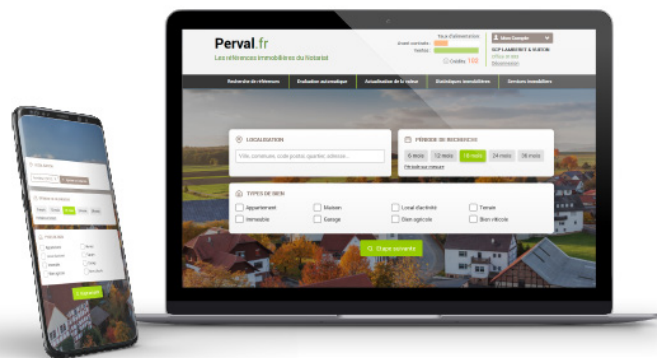
À cause notamment du renchérissement des prix de l'immobilier et de l'augmentation des taux de crédit, le pouvoir d'achat immobilier dans le bâti ancien a **régressé** en *Auvergne*, comparé à la situation qui prévalait il y a 10 ans.

À fin mars 2015 dans l'*Allier*, pour une mensualité équivalente au tiers du salaire moyen sur une durée de 20 ans, il était possible d'acquérir un appartement ancien de 85 m². À fin mars 2025, avec les mêmes contraintes budgétaires, la surface finançable s'élève à 68 m², soit une perte de -20% sur 10 ans.

En ce qui concerne les maisons anciennes, la réduction de la surface acquérable dans l'*Allier* atteint -14,6% (de 96 m² en 2015 à 82 m² en 2025).

Perval.fr

Site de consultation des références immobilières du notariat, Perval.fr met à disposition 100% des actes de ventes de biens immobiliers. Le site permet de consulter les ventes les plus récentes et les plus complètes, pour des estimations de biens vraiment au prix de marché.



Les références immobilières en exclusivité sur Perval.fr

- ▶ Les références les plus récentes : jusqu'à moins de 2 mois après date de mutation.
- ▶ Les références les plus complètes : de nombreuses données descriptives du bien.
- ▶ Les références les plus fiables : des données traitées pour être parfaitement comparables.
- ▶ Les références les plus simples à exploiter : en mode tableaux ou rapport complet.

Grâce à Perval.fr, gagnez en force de conseil auprès de vos clients avec des données immobilières précises. Notre outil de consultation, utilisant la méthode par comparaison, permet d'obtenir en quelques clics une estimation fiable, personnalisée et à jour sur la base de prix vendeurs constatés.

Pour obtenir des informations complémentaires, contactez-nous

0 800 710 620

Service & appel
gratuits

© 2025 - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 21 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, garages, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire hors Île-de-France et Mayotte. C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices des prix des logements anciens sur la base d'une méthode établie avec l'Insee. Tous les prix de vente s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Les données correspondent à la période du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025.