



**CCI CORREZE**

# Observatoire de l'immobilier de la Corrèze – 19<sup>e</sup> édition

## Bilan 2024 – Perspectives 2025



# + Comité de pilotage :

-> **Monsieur Christophe BERTHOU,**

Membre titulaire de la CCI de la Corrèze,

Agent immobilier, Co-président de la FNAIM Haute-Vienne / Corrèze

-> **Madame Françoise CAYRE,**

Présidente de la CCI de la Corrèze

-> **Monsieur René LABROUSSE,**

Agent immobilier à Brive, Président délégué de la FNAIM Haute-Vienne / Corrèze

-> **Madame Laurence MONTEIL-COMBABESSOU,**

Agent immobilier

-> **Madame Marie RENAUDIE- BOUSQUET,**

Agent immobilier



# Introduction : Le marché de l'immobilier au plan national

# + Une reprise fragile dans le logement ancien

(février 2025)

## 803 000

c'est le volume de transactions  
à fin février 2025  
en cumul sur 12 mois en France  
(tous départements hors  
Mayotte)

Après un peu plus  
de 3 ans de chute  
quasiment ininterrompue  
du nombre de transactions  
en France

## -3,6 %

c'est la baisse annuelle,  
qui se résorbe mois  
après mois.

Une baisse  
annuelle de -23,4 %  
sur 1 an en février 2024

Un point bas atteint  
en octobre 2024  
à 777 000 transactions  
sur 12 mois

Le nombre de transactions est stabilisé  
et le marché semble  
enfin entamer une phase de reprise  
(un contexte géopolitique compliqué,  
un manque de visibilité, la pierre valeur refuge)



*Note de conjoncture  
immobilière d'avril 2025*



# + Une reprise fragile dans le logement ancien

(évolution du nombre de transactions entre 2005 et 2025, à fin février)

Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin février 2025



Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP (MEDOC) et base immobilière notariale



Note de conjoncture  
immobilière d'avril 2025



# + Des prix en phase de stabilisation à fin 2024 dans le logement ancien

En France métropolitaine,  
sur 1 an, les prix baissent désormais  
à un rythme moins soutenu  
à -2,1 % au 4e trimestre 2024.

Les prix diminuent  
de 1,8 % pour les appartements  
et de 2,3 % pour les maisons.

Une régulation après la hausse des prix  
pendant l'après-Covid



*Note de conjoncture immobilière d'avril 2025*

En province,  
à -1,7 % au 4e trimestre 2024

La baisse des prix  
reste plus marquée  
pour les maisons (-1,9 %)  
que pour les appartements (-1,2 %).

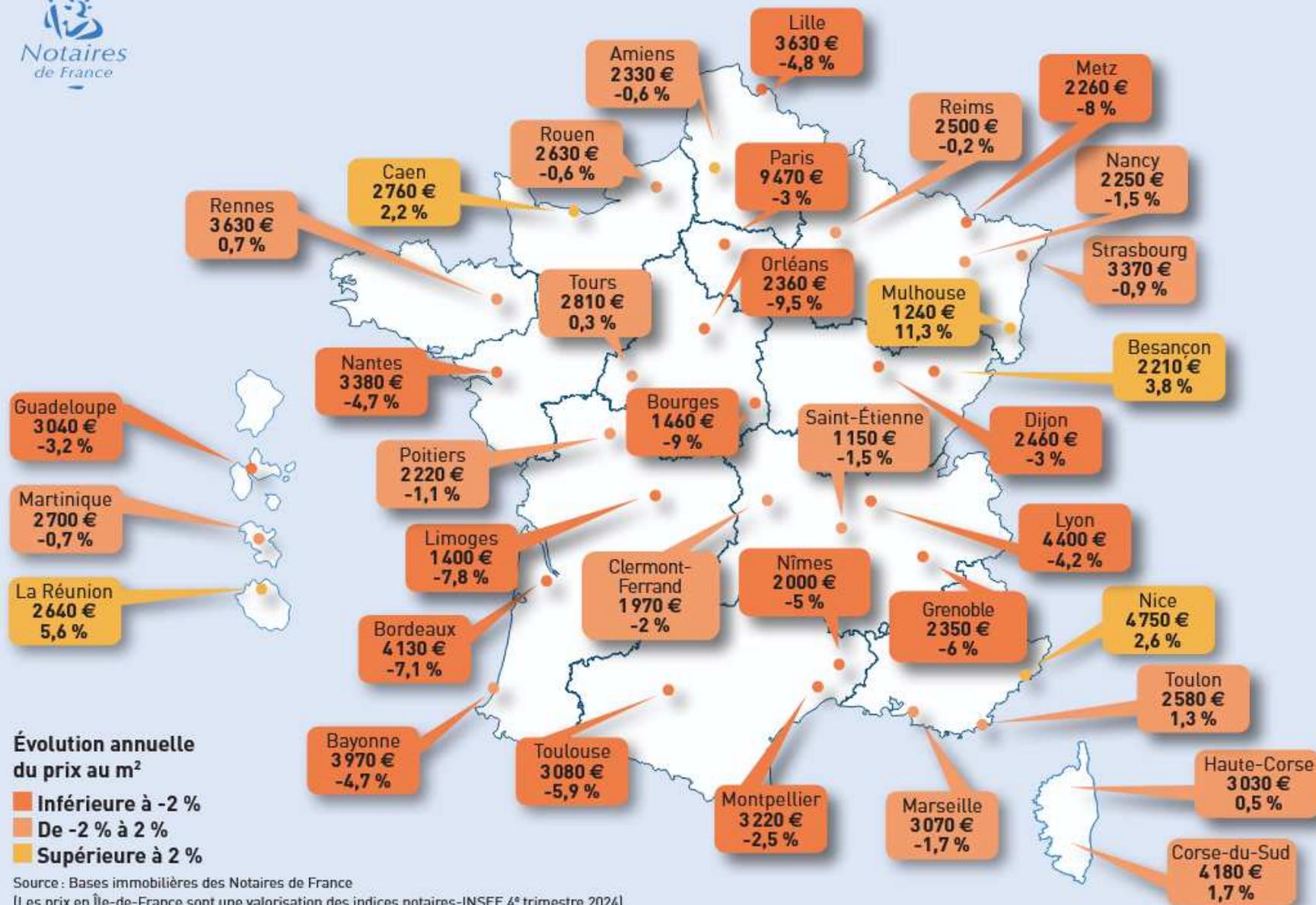
En Île-de-France,  
à -3,6 % au 4e trimestre 2024

Les prix baissent plus fortement  
pour les maisons (-5 %)  
que pour les appartements (-2,9 %).

# + Des dynamiques différenciées selon les villes

## PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024

► Évolution en un an : 1<sup>er</sup> octobre 2024 au 31 décembre 2024 / 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 31 décembre 2023



Évolution annuelle du prix au m<sup>2</sup>

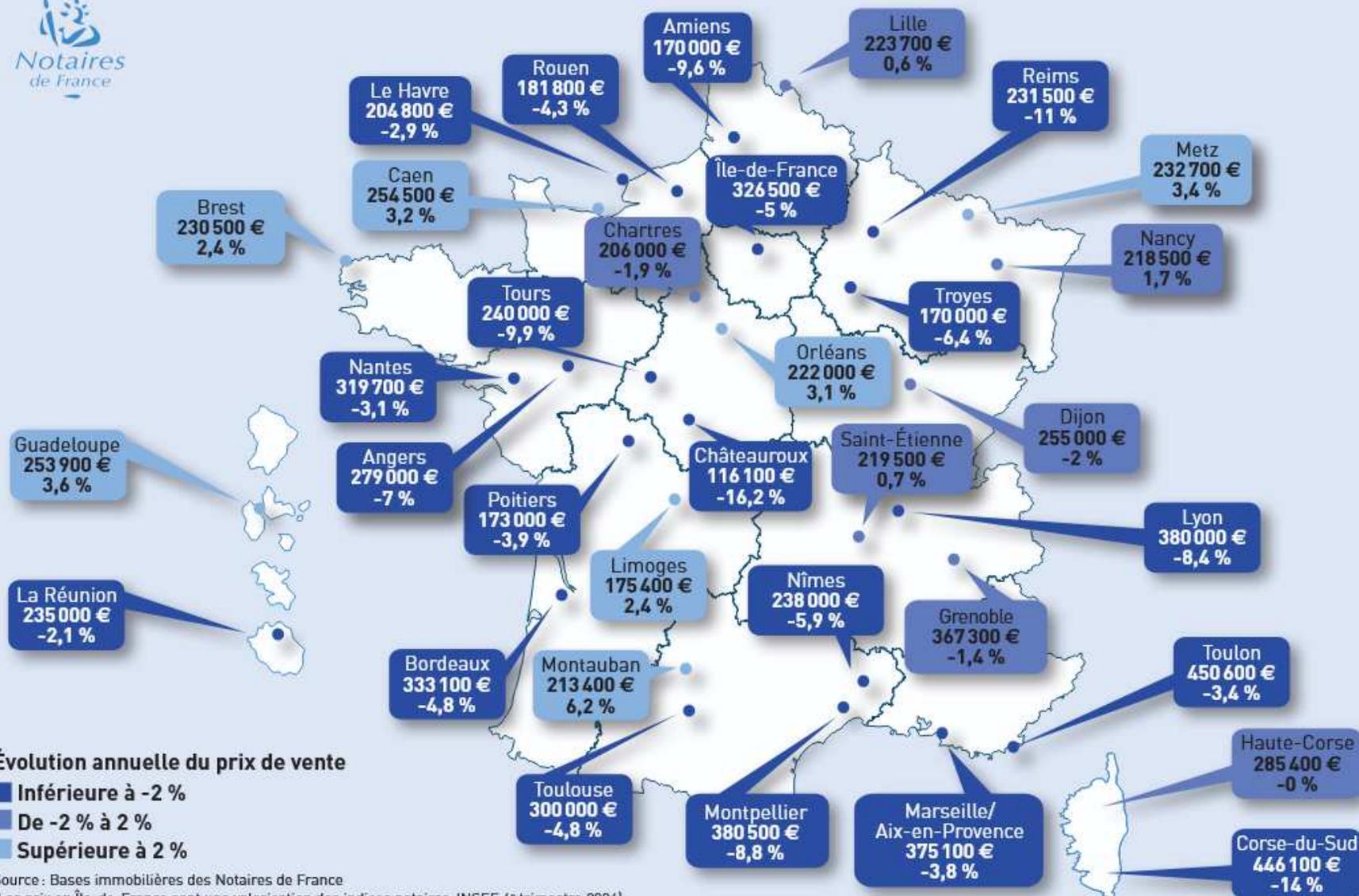
- Inférieure à -2 %
- De -2 % à 2 %
- Supérieure à 2 %

Source : Bases immobilières des Notaires de France  
[Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 4<sup>e</sup> trimestre 2024]

# + Des dynamiques diversifiées selon les villes

## PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024

► Évolution en un an : 1<sup>er</sup> octobre 2024 au 31 décembre 2024 / 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 31 décembre 2023  
Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)

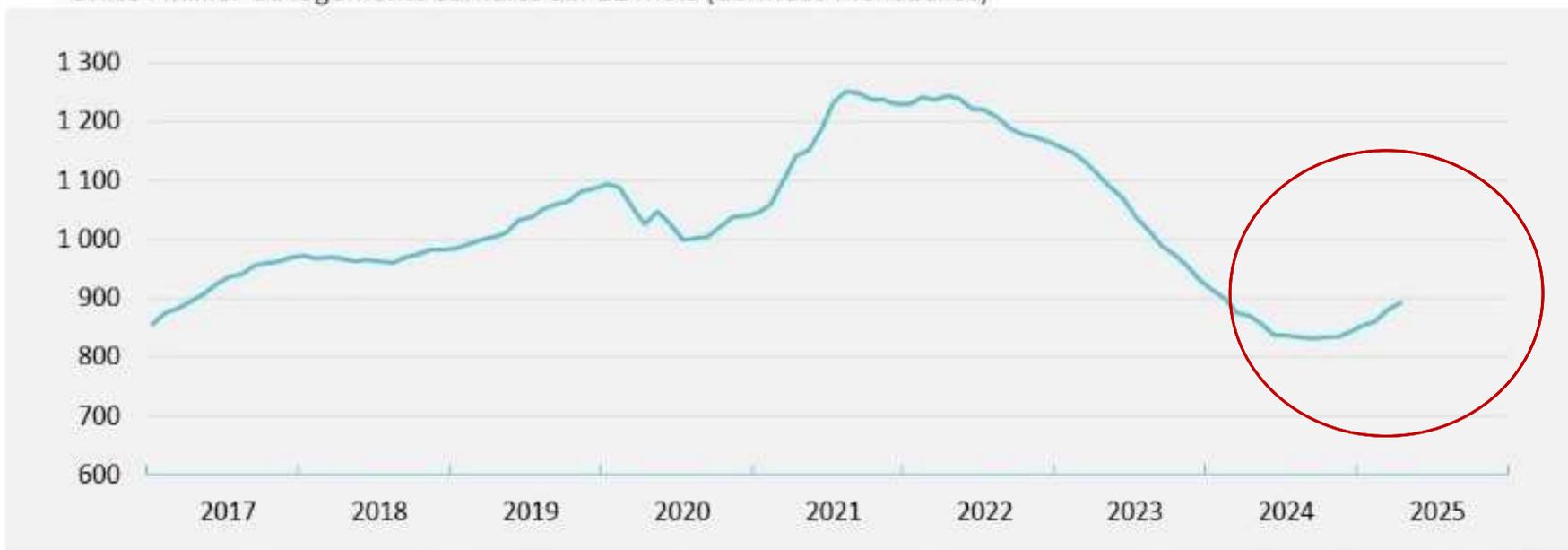


# + Une hausse du nombre de transactions dans l'ancien sur les 4 premiers mois de 2025

(évolution entre 2017 et 2025, à fin avril)

## ■ Les ventes de logements anciens

Unité : millier de logements cumulés sur 12 mois (données mensuelles)



Source : Insee d'après Base des Références Immobilières, Notaires de France –ADSN, DGFIP (MEDOC), dernière donnée disponible 04/2025

# + Une reprise progressive du marché en 2025 ?

La dernière analyse prospective du cabinet Xerfi sur le marché immobilier dans l'ancien anticipe une reprise progressive des ventes cette année, avant une accélération en 2026.

Un rythme de croissance pas très soutenu en 2025, mais un inversement de la tendance après deux années 2023 et 2024 de blocage, en raison d'une amélioration des conditions de marché (taux d'intérêts).

Le cabinet Xerfi prévoit pour 2025 une augmentation de 5 % du volume des transactions en France dans l'immobilier ancien, pour dépasser les 850 000 ventes.

Il faudra certainement attendre 2026 pour que le marché connaisse une dynamique plus forte, soit une progression de 13 % des ventes de logements anciens à cet horizon.



# + Une reprise progressive du marché en 2025 ?

Selon le cabinet Xerfi, la courbe des prix devrait remonter légèrement dans les mois qui viennent, avant de progressivement se stabiliser.

Un scénario de stabilisation des prix en 2025. En 2026, un retour de la hausse, mais légère, soit 2 % en moyenne.

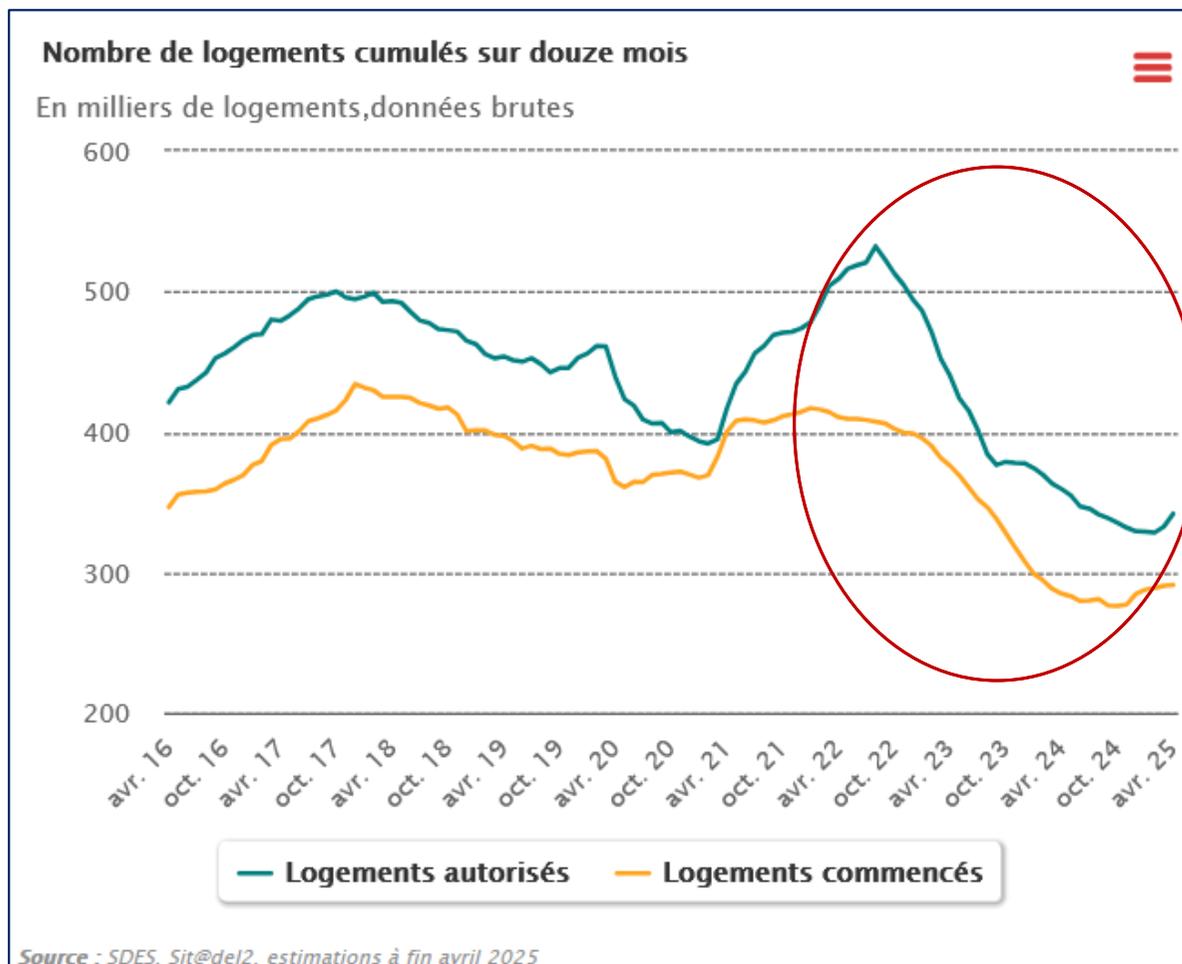
## ■ Le taux de rotation dans le parc résidentiel privé

Unité : %, nombre de transactions / parc résidentiel privé (hors parc social)



# + Un contexte compliqué dans la construction neuve

(évolution entre 2016 et 2025, à fin avril)



Depuis le 1er/04/2025, en application de la Loi de Finances pour 2025, le PTZ a été élargi à tous les logements neufs (y compris les maisons individuelles) sur l'ensemble du territoire français (y compris en zones B2, C), mais avec des quotités de prêts différenciées, jusqu'au 31/12/2027. Cette mesure est de nature à solvabiliser un certain nombre de ménages. Quels en seront les effets dans les prochains mois ?

# + Une légère hausse des logements mis en chantier sur 1 an (à fin avril 2025)

Forte baisse  
lors de notre dernière édition  
(-23,3% à fin mars 2024)

**291 000 logements**  
auraient été mis en chantier,  
de mai 2024 à avril 2025  
en France

soit 6 200 de plus  
que lors des 12 mois  
précédents  
**(+2,2 %)**

**25%** en dessous du niveau moyen  
de logements mis en chantier lors des 12 mois  
précédant février 2020



# + Une baisse des logements neufs autorisés sur 1 an mais moins forte que lors de notre précédente édition (à fin avril 2025)

Baisse moins forte comparativement  
à notre précédente édition  
(-19,8% à fin mars 2024)

**341 800 logements**  
ont été autorisés à la construction,  
de mai 2024 à avril 2025  
en France

soit 17 500 de moins  
que lors des 12 mois précédents  
**(- 4,9 %)**



**11%** en dessous du niveau moyen  
de logements autorisés lors des 12 mois  
précédant février 2020

# + Un tassement de l'activité en entretien-rénovation (évolution entre 2018 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2025)

Evolution de l'activité à fin 1<sup>er</sup> trim. 2025 par rapport au 1<sup>er</sup> trim. 2024

## ENSEMBLE

**-1,2%** ▼



LOGEMENTS

**-1,0%** ▼

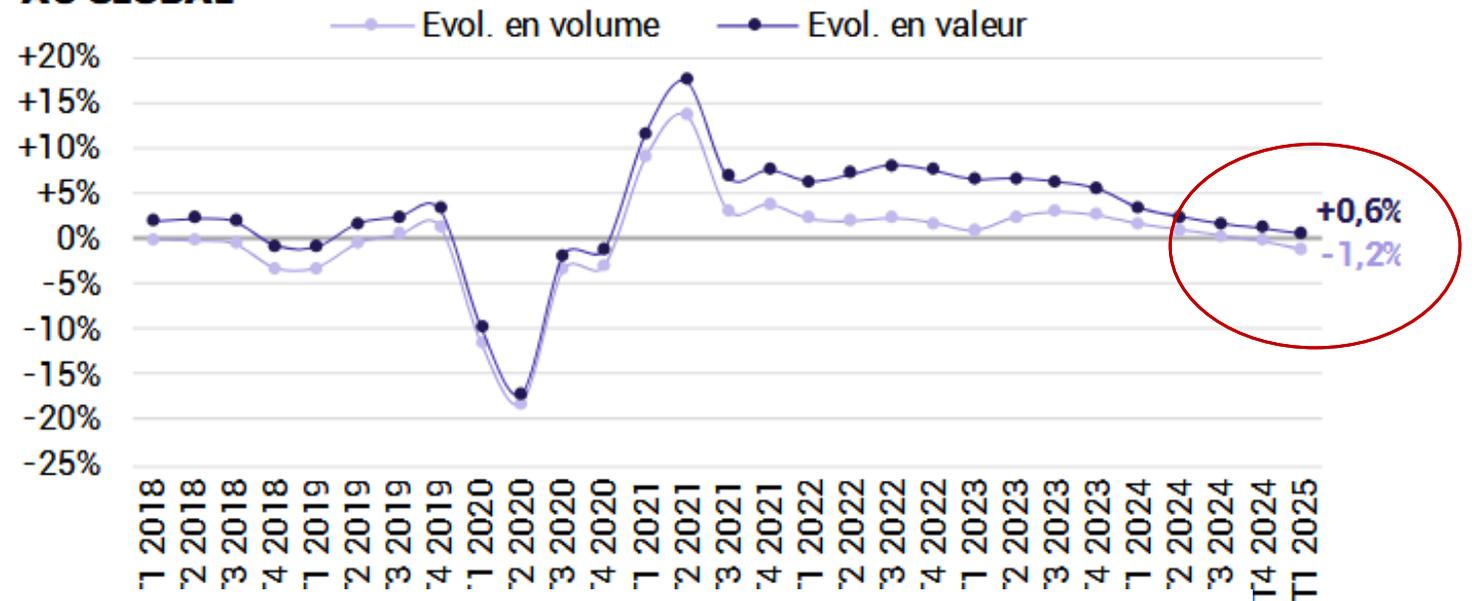
LOCAUX NON  
RÉSIDENTIELS



**-1,5%** ▼

## Evolution de l'activité d'entretien rénovation par rapport au même trimestre de l'année précédente

### AU GLOBAL



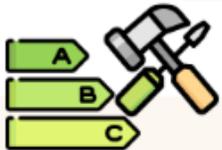
\* Estimations GIE Réseau des CERC basées sur un échantillon restreint d'entreprises



Note de conjoncture de mai 2025

# + Un tassement de l'activité en entretien-rénovation (évolution entre 2018 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2025)

EN VOLUME



Évolution de l'activité de rénovation énergétique par rapport au 1<sup>er</sup> trim. 2024

**-0,1%** =

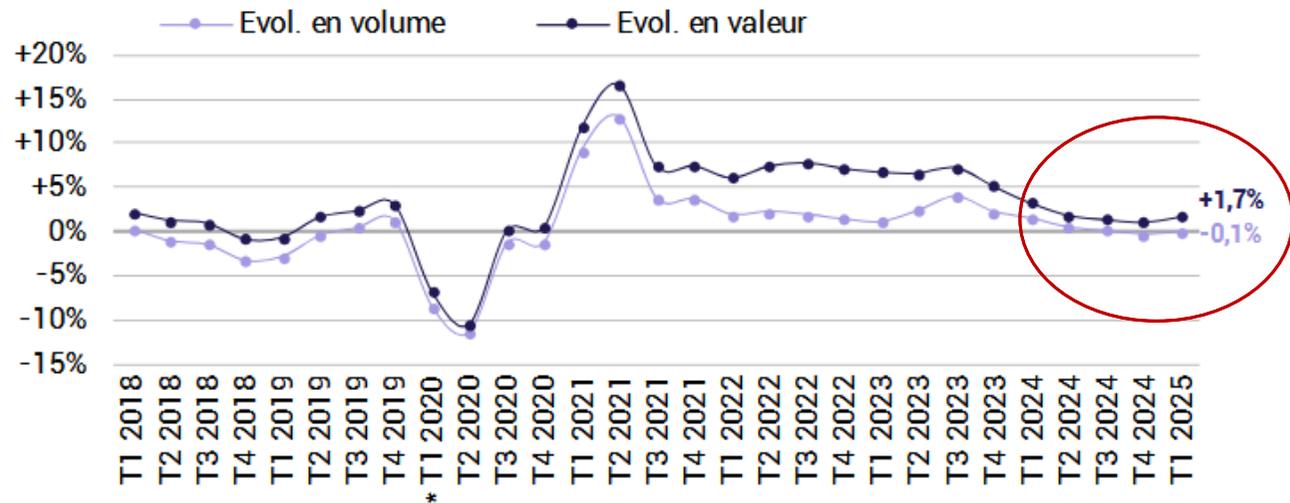
\* Estimations GIE Réseau des CERC basées sur un échantillon restreint d'entreprises



## Zoom sur l'activité de rénovation énergétique

Évolution de l'activité de rénovation énergétique par rapport au même trimestre de l'année précédente

AU GLOBAL



## + Un tassement de l'activité en entretien-rénovation

Le Gouvernement a annoncé début juin la fermeture du guichet de dépôt des dossiers de demande d'aide MaPrimeRénov' au 1er/07 et une reprise du dispositif le 15/09/2025.

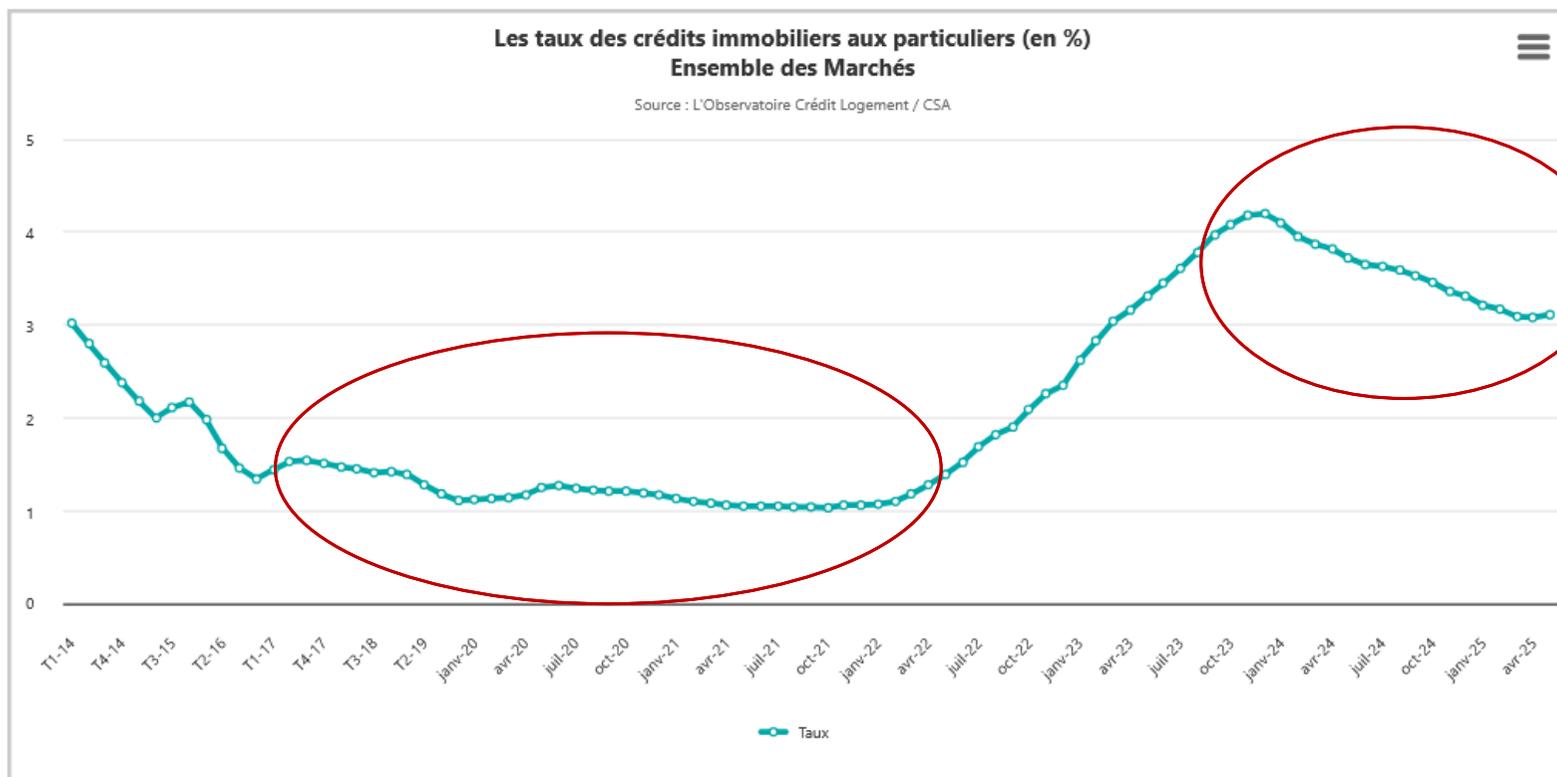
Cette annonce ayant suscité de fortes réactions des milieux professionnels (FFB, CAPEB), finalement, les dossiers de subvention pour les travaux dits « mono-gestes » pourront toujours être déposés cet été, comme ceux des copropriétés, contrairement aux rénovations globales (annonce gouvernementale du 16 juin).

En revanche, pour les travaux de rénovation globale, il n'est plus possible de déposer un dossier depuis le 23/06 et jusqu'au 15/09/2025.

Des modifications sont attendues, notamment avec une baisse du plafond des aides et un recentrage sur les logements et gestes prioritaires.



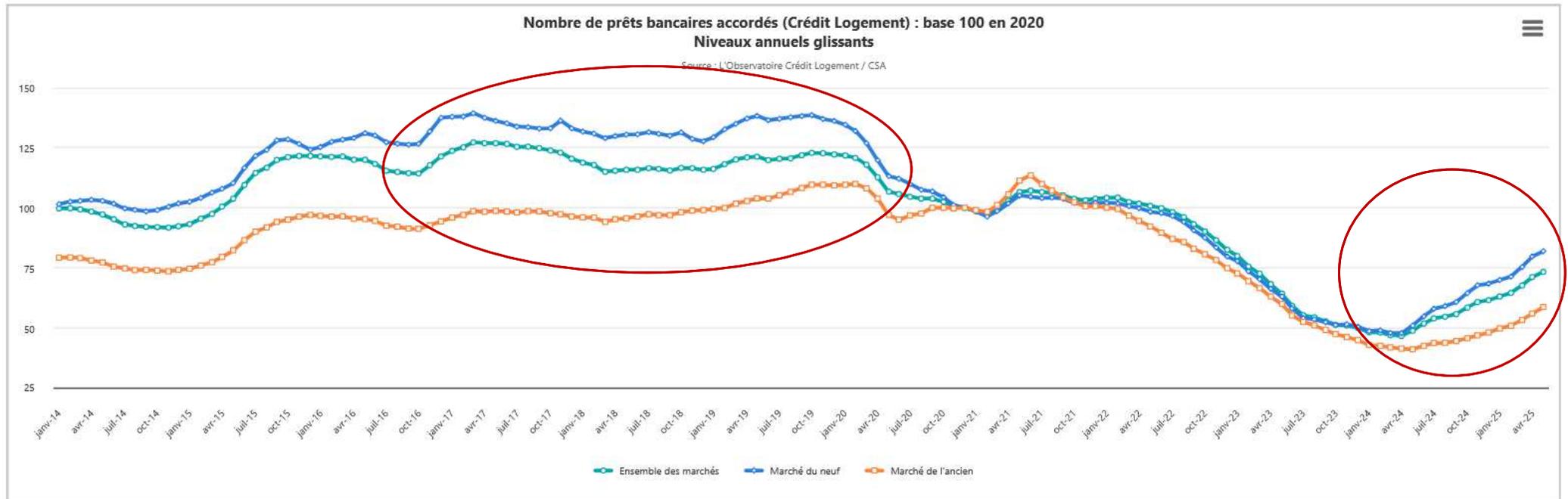
# + Une baisse des taux d'intérêts depuis janvier 2024 (évolution des taux de crédits immobiliers entre 2014 et avril 2025)



Prêts du secteur concurrentiel TAUX FIXES	Taux moyens (en %)
Décembre 2023	4,20
Décembre 2024	3,31
Mars 2025	3,09
Mai 2025	3,11

Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire  
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)

# + Un rebond dans la production de crédits immobiliers (évolution du nombre de prêts bancaires immobiliers entre 2014 et avril 2025)



L'activité constatée durant les 5 premiers mois de 2025  
reste toutefois très inférieure à son niveau moyen  
des années 2016 à 2019 :  
avec - 32 % pour le nombre de prêts accordés  
et - 41 % pour la production de crédits.





# Partie 1

## Le marché de l'accession en Corrèze



# **1- 1 Les résultats de l'enquête** conduite auprès des agences immobilières et des études notariales ayant une activité de négociation immobilière

# + Méthodologie

- Une enquête administrée à distance et par entretiens
- Du 29 avril au 5 juin 2025
- Un panel de **40** agences immobilières ou études notariales
- Un panel représentatif de l'ensemble du département



## + Un secteur en très fort rebond en 2021 avec une activité encore soutenue en 2022

- Un marché dont la dynamique dans le département s'était fortement accentuée en 2021, dans le contexte post-Covid (effet de rattrapage),
- Une hausse du volume des transactions et une augmentation des prix,
- Une baisse des stocks proposés à la vente,
- Une tendance à la stabilisation du marché en 2022 mais avec une activité encore soutenue.



# + Un repli du marché immobilier en 2023 en 2024

- Après la très forte baisse de 2023, des signes ténus de reprise au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 dans le département,
- Malgré la baisse des taux, une évolution hétérogène du nombre de transactions par agence ou étude notariale courant 2024, avec une activité considérée comme difficile dans l'ensemble,
- Une poursuite de l'érosion de la demande et de l'attentisme de la part des vendeurs,
- Des stocks de biens proposés à la vente encore relativement bas,
- Un allongement des délais de vente,
- Des ajustements des prix des biens mis sur le marché à la baisse,
- Des évolutions des prix de transactions hétérogènes selon les territoires.



# + Un repli du marché immobilier en 2023 en 2024

**65%**

des agences ou études  
de notre panel  
ont enregistré en 2024  
un nombre de transactions  
stable voire en hausse  
par rapport à 2023  
(33% en hausse,  
solde -2)

**70%**

ont constaté en 2024  
un nombre d'acheteurs stable  
voire en hausse  
par rapport à 2023  
(28% en hausse,  
solde -2)

**64%**

des agences ou études  
de notre panel  
ont constaté en 2024  
et au 1<sup>er</sup> trimestre 2025  
des effets bénéfiques  
de la baisse des taux  
d'intérêts  
(solde +28)

**67%**

ont constaté en 2024  
des stocks de biens  
stables voire en hausse  
par rapport à 2023  
(15% en hausse,  
solde -18)

**72%**

ont constaté en 2024  
des délais de vente  
stables voire en baisse  
par rapport à 2023  
(8% en baisse,  
solde -20)



## + Des signes d'amélioration au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

- Un nombre de transactions réalisées dans le département légèrement plus élevé comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 pour un tiers du panel,
- Un attentisme certain de la part des acheteurs potentiels,
- Un allongement persistant des délais de vente,
- Malgré tout, une part significative des répondants notent une légère amélioration des stocks de biens proposés à la vente.

*Panel de 40 agences immobilières ou études notariales*



# + Des signes d'amélioration au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

**80%**

des agences ou études  
de notre panel  
ont enregistré au 1<sup>er</sup> trimestre 2025  
un nombre de transactions stable  
voire en hausse  
par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024  
(33% en hausse,  
solde +13)

**70%**

ont constaté au 1<sup>er</sup> trimestre 2025  
un nombre d'acheteurs stable  
voire en hausse  
par rapport à même période en N-1  
(30% en hausse,  
solde équilibré)

**80%**

ont constaté au 1<sup>er</sup> trimestre 2025  
des stocks de biens  
stables voire en hausse  
par rapport à la même période en N-1  
(35% en hausse,  
solde +15)

**65%**

ont constaté au 1<sup>er</sup> trimestre 2025  
des délais de vente  
stables voire en baisse  
par rapport à la même période en N-1  
(8% en baisse  
solde -27)



## + Un certain manque de visibilité concernant 2025

- Dans un contexte de manque de visibilité, des **perspectives très prudentes** concernant l'évolution du marché de l'immobilier dans le département dans les prochains mois,
- Une faible proportion de notre panel envisageant une réelle baisse des délais de vente (demande acheteurs, diagnostics),
- Malgré tout, une proportion très significative des répondants anticipe un **volume stable** du nombre de transactions en 2025 par rapport à N-1, voire en légère hausse pour  $\frac{1}{4}$  du panel.



## + Un certain manque de visibilité concernant 2025

**76%**

des agences ou études  
de notre panel  
anticipent pour 2025  
un nombre de transactions stable  
voire en hausse  
par rapport à N-1  
(en hausse pour 22%  
solde -2)

**78%**

anticipent pour 2025  
des stocks de biens  
stables voire en hausse  
par rapport à N-1  
(en hausse pour 30%  
solde + 8)

**78%**

anticipent pour 2025  
un nombre d'acheteurs stable  
voire en hausse  
par rapport à N-1  
(en hausse pour 32%  
solde +10)

**59%**

anticipent pour 2025  
des délais de vente  
stables voire en baisse  
par rapport à N-1  
(en baisse pour 3% seulement  
solde -38)



## + Pas d'évolution majeure concernant le profil des candidats à l'accession

- Comme lors de notre précédente édition, pas d'augmentation de la clientèle urbaine en 2024 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 dans le département, il s'agit pourtant d'une cible recherchée car généralement avec un pouvoir d'achat immobilier plus élevé,
- Une baisse de la clientèle provenant de l'Ile-de-France pour une proportion significative de notre panel,
- Il en va de même pour la clientèle en quête de résidences secondaires,
- Une moins forte demande de la clientèle britannique (Brexit) et néerlandaise depuis maintenant plusieurs années,
- La clientèle locale alimente l'essentiel du marché,
- Une baisse des primo-accédants,
- Des résultats différenciés concernant la clientèle des investisseurs.



## + Pas d'évolution majeure concernant le profil des candidats à l'accession

**10%**

des agences ou études  
de notre panel  
ont constaté une hausse sur 1 an  
de la clientèle urbaine  
(solde -80)

**13%**

ont constaté une hausse sur 1 an  
de la clientèle en quête  
de résidences secondaires  
(solde -74)

**55%**

ont constaté une baisse sur 1 an  
de la clientèle provenant de l'Ile-de-France  
(solde -39)



# + Pas d'évolution majeure concernant le profil des candidats à l'accession

**50%**

des agences ou études  
de notre panel  
ont constaté une baisse sur 1 an  
des primo-accédants  
(solde -39)

Des effets dans les prochains mois  
de l'abattement exceptionnel  
sur les donations familiales visant à encourager  
la solidarité intergénérationnelle et à soutenir  
le marché immobilier en facilitant l'accès  
à la propriété (mesure de la LF2025,  
en vigueur jusqu'au 31/12/2026) ?

**70%**

n'ont pas réellement constaté d'évolution sur 1 an  
de la clientèle senior de +65 ans  
(solde -24 )

**42%**

ont constaté une baisse sur 1 an  
de la clientèle constituée  
d'investisseurs,

**32%** à contrario une hausse  
(solde -10)

Le marché de l'investissement pénalisé  
par la fin du dispositif PINEL depuis  
la 31/12/2024, encouragé indirectement  
par la réforme des retraites de 2023,  
les dispositifs MALRAUX et DENORMANDIE.  
Des propositions émises concernant  
la création d'un nouveau statut de bailleur  
privé dans le PLF2026, avec un mécanisme  
d'amortissement du capital permettant  
un allègement de la fiscalité.



## + L'impact de la Loi Climat et résilience sur les biens E, F ou G : Un effet sur les prix de vente

- Un impact difficile à évaluer et à anticiper pour une part significative de notre panel et des avis quelque peu divergents sur le sujet,
- Des biens faisant l'objet de fortes négociations depuis 2 ans (2023, 2024),
- Une désaffection de la part de certains acheteurs en raison des travaux de rénovation mais également un intérêt de la part de certains acquéreurs (effet prix),
- Toujours pas de réel afflux massif de ce type de biens sur le marché mais une part significative de notre panel constate en 2024 une hausse du nombre de vendeurs de ce type de biens,
- Une proportion importante de répondants anticipant qu'une partie de ces logements, actuellement à la location, sera progressivement proposée à la vente.



## + L'impact de la Loi Climat et résilience sur les biens E, F ou G : Un effet sur les prix de vente

**31%**

des agences ou études de notre panel  
observent une augmentation  
du nombre de vendeurs  
de ce type de biens,  
par rapport à N-1,  
pas d'impact toutefois pour **59%**

**44%**

anticipent  
une mise sur le marché de l'accession  
d'une part significative de ces biens  
actuellement en location,  
pas d'impact toutefois pour **46%**

**53%**

constatent des prix en baisse  
pour ce type de biens  
par rapport à N-1,  
pas d'impact toutefois pour **45%**

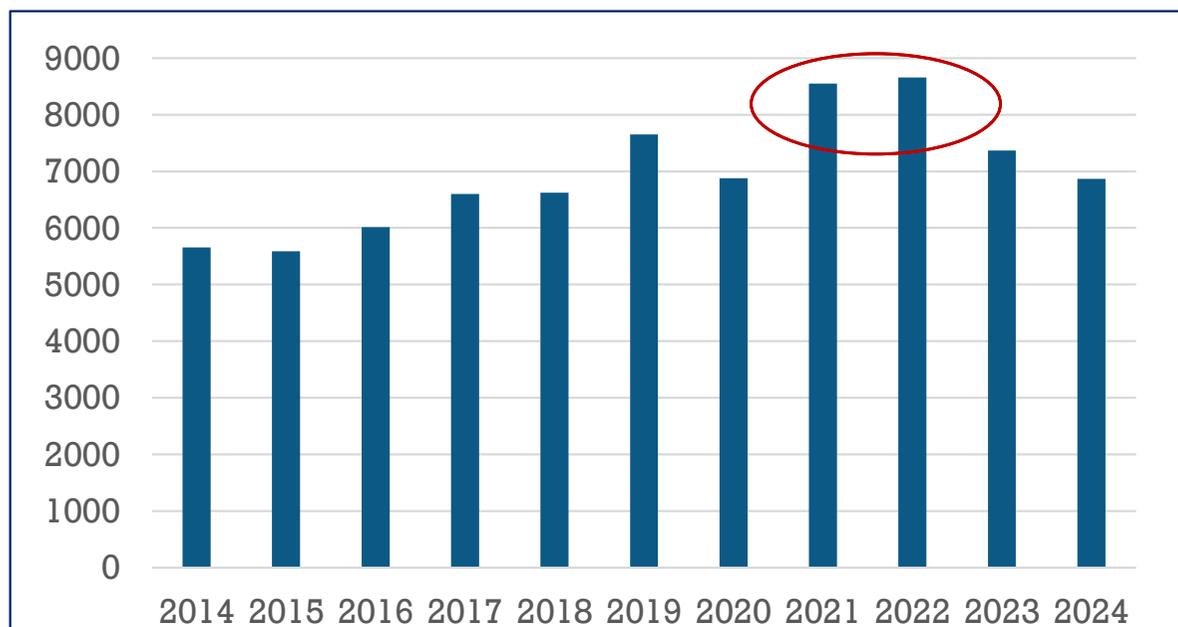




# 1-2 Le volume et le montant des transactions immobilières

## + Après la très forte activité en 2021 et 2022, un volume de ventes en baisse

- Une baisse de -6,8% du nombre de transactions dans le département entre 2023/2024 (- 501 ventes).
- Entre 2022/2023, une baisse nettement plus forte du nombre de transactions (-1290 ventes, une évolution de -14,9%).
- Un volume de transactions à un niveau supérieur à la moyenne des 10 dernières années.

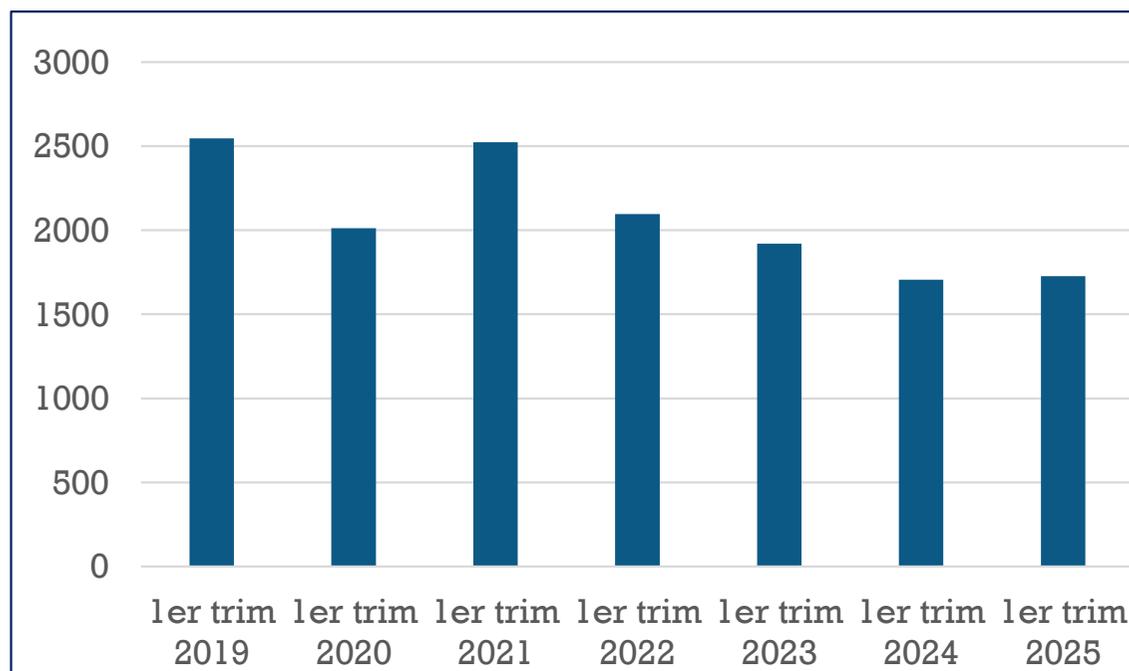


**6 866 actes de vente  
en Corrèze en 2024  
- 6,8% sur 1 an**

*Service de la publicité foncière  
et de l'enregistrement de la Corrèze*

## + Au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, un nombre de transactions similaire à celui enregistré sur la même période en N-1

- Après 2 années consécutives de baisse du nombre de ventes au 1<sup>er</sup> trimestre, un marché qui s'est stabilisé sur 1 an (+ 20 ventes, évolution de +1,2%),
- Lors de notre précédente édition : -11,1% entre le 1<sup>er</sup> trim 2023/1<sup>er</sup> trim 2024,
- Cette tendance se confirmera-t-elle dans les prochains mois ?



**1 726** actes de vente  
**+ 1,2%** sur 1 an

# + Evolution des prix dans l'ancien sur 1 an en Corrèze : une hausse pour les appartements et une légère baisse concernant les maisons

**+6,2%**

Telle est l'augmentation des prix  
pour les appartements

Sur 1 an

A contrario de la tendance nationale



**-2,2%**

C'est la baisse des prix  
pour les maisons

Sur 1 an

En phase avec l'évolution observée  
au plan national



La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales.  
Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions  
ont été conclues à un **prix** inférieur et l'autre moitié, à un **prix** supérieur.



Montants médians d'après les transactions enregistrées du 1<sup>er</sup>/04/2024 au 31/03/2025, indépendamment de la localisation géographique précise et de l'état des biens

# + Appartements dans l'ancien en Corrèze : une hausse des prix d'acquisition

- Un prix médian de **84 500 €** et **1 520 €/M2** d'après les actes signés en Corrèze entre le 1<sup>er</sup>/04/2024 et le 31/03/2025.



- Une hausse des prix d'acquisition (prix au M2)

- **+6,2%** sur 1 an

- Une tendance baissière lors de notre présentation en juillet dernier

- **-3,3%** sur 1 an à fin mars 2024

- **+14,3%** sur 1 an à fin mars 2023

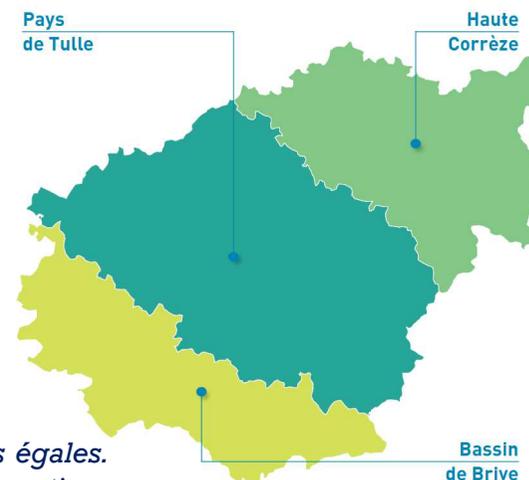


La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions ont été conclues à un **prix** inférieur et l'autre moitié, à un **prix** supérieur.

Montants médians d'après les transactions enregistrées du 1<sup>er</sup>/04/2024 au 31/03/2025, indépendamment de la localisation géographique précise et de l'état des biens

## + Appartements dans l'ancien : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon les bassins d'emploi

- Un prix médian de **96 000 €** dans le bassin de Brive entre le 1<sup>er</sup>/04/2024 et le 31/03/2025 (une évolution des prix/m<sup>2</sup> de +2,5% sur 1 an, +2,2% fin mars 2024)
- **52 000 €** dans le bassin de Tulle (+1,4% sur 1 an, - 0,3% fin mars 2024)
- **50 300 €** dans le bassin d'Ussel (-14,9% sur 1 an)



La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions ont été conclues à un **prix inférieur** et l'autre moitié, à un **prix supérieur**.

Montants médians d'après les transactions enregistrées du 1<sup>er</sup>/04/2024 au 31/03/2025, indépendamment de la localisation géographique précise et de l'état des biens

## + Appartements dans l'ancien : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon les bassins d'emploi

Appartements anciens		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Bassin de Brive (S-1901)	Part et nb. ventes	7,8%	34,3%	35,8%	16,7%	5,4%	411
	Prix/m <sup>2</sup> médian	1 760 €	1 680 €	1 730 €	1 670 €	1 620 €	+2,5% 1 700 €
	Prix médian	52 000 €	76 600 €	110 000 €	141 300 €	153 000 €	96 000 €
	Surf. hab. médiane	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
Pays de Tulle (S-1902)	Part et nb. ventes	4,8%	23,1%	39,4%	22,1%	10,6%	104
	Prix/m <sup>2</sup> médian	1 210 €	970 €	900 €	760 €	770 €	+1,4% 840 €
	Prix médian	25 400 €	43 000 €	57 800 €	62 500 €	72 000 €	52 000 €
	Surf. hab. médiane	21 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
Haute Corrèze (S-1903)	Part et nb. ventes	10,0%	35,0%	45,0%	10,0%		20
	Prix/m <sup>2</sup> médian		1 020 €	800 €			-14,9% 850 €
	Prix médian		51 000 €	50 000 €			50 300 €
	Surf. hab. médiane		51 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>			54 m <sup>2</sup>

# + Appartements dans l'ancien à Brive : une tendance haussière

- Un prix médian de **104 000 €**  
à **Brive** entre le 1<sup>er</sup>/04/2024 et le 31/03/2025.



- Une augmentation de **+4,5%** sur 1 an après + 2,3% en mars 2024.

Appartements anciens		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Brive-la-Gaillarde (C-19031)	Part et nb. ventes	8,8%	31,3%	35,7%	18,4%	5,8%	345
	Prix/m <sup>2</sup> médian	1 790 €	1 760 €	1 780 €	1 690 €	1 720 €	+4,5% 1 760 €
	Prix médian	53 300 €	80 000 €	116 300 €	145 000 €	163 300 €	<b>104 000 €</b>
	Surf. hab. médiane	31 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>

La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales.  
Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions ont été conclues à un **prix inférieur** et l'autre moitié, à un **prix supérieur**.

## + Appartements dans l'ancien à Brive : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon le quartier

Appartements anciens		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Centre/Guierle/ Arsonval/Poste (Q-1903101)	Part et nb. ventes	12,1%	32,4%	30,1%	16,2%	9,2%	173
	Prix/m <sup>2</sup> médian	1 910 €	1 840 €	1 890 €	2 010 €	1 880 €	+1,7% 1 880 €
	Prix médian	53 500 €	81 100 €	125 800 €	175 000 €	171 400 €	110 200 €
	Surf. hab. médiane	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
Sports/Chapelies/ Caserne (Q-1903102)	Part et nb. ventes	4,3%	26,1%	45,7%	19,6%	4,3%	46
	Prix/m <sup>2</sup> médian		1 710 €	1 720 €	1 620 €		1 680 €
	Prix médian		77 400 €	110 300 €	142 600 €		103 400 €
	Surf. hab. médiane		47 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>		65 m <sup>2</sup>
Zola / Bouygue / Danton / Gaubre (Q-1903104)	Part et nb. ventes	11,9%	28,6%	31,0%	26,2%	2,4%	44
	Prix/m <sup>2</sup> médian	1 760 €	1 470 €	1 410 €	1 440 €		+1,0% 1 440 €
	Prix médian	57 000 €	67 700 €	98 900 €	125 700 €		85 100 €
	Surf. hab. médiane	31 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>		58 m <sup>2</sup>
Rivet / Sauvajoux / Vialmur (Q-1903106)	Part et nb. ventes		33,3%	52,4%	14,3%		21
	Prix/m <sup>2</sup> médian		1 590 €	1 730 €			-2,8% 1 590 €
	Prix médian		85 000 €	104 000 €			97 000 €
	Surf. hab. médiane		47 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>			60 m <sup>2</sup>
Hôpital/Migoule (Q-1903107)	Part et nb. ventes	5,1%	33,3%	43,6%	15,4%	2,6%	39
	Prix/m <sup>2</sup> médian		1 780 €	2 010 €	1 580 €		-4,6% 1 810 €
	Prix médian		72 500 €	125 500 €	136 800 €		107 200 €
	Surf. hab. médiane		44 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>		65 m <sup>2</sup>

# + Appartements dans l'ancien à Tulle : une tendance haussière

- Un prix médian de **55 000 €**  
à **Tulle** entre le 1<sup>er</sup>/03/2024 et le 28/02/2025.



- Une hausse de **+8,7%** sur 1 an, après une baisse de -1% en mars 2024

Appartements anciens		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Tulle (C-19272)	Part et nb. ventes	5,5%	19,8%	41,8%	20,9%	12,1%	91
	Prix/m <sup>2</sup> médian	1 210 €	970 €	900 €	760 €	770 €	+8,7% 900 €
	Prix médian	25 400 €	40 500 €	58 900 €	62 500 €	72 000 €	55 000 €
	Surf. hab. médiane	21 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>

La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales.  
Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions ont été conclues à un **prix inférieur** et l'autre moitié, à un **prix supérieur**.

## + Appartements dans l'ancien à Tulle : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon le quartier

Appartements anciens		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Urbain Centre (Q-1927202)	Part et nb. ventes	8,9%	17,8%	44,4%	15,6%	13,3%	45
	Prix/m <sup>2</sup> médian		740 €	860 €	660 €	460 €	+1,4% 800 €
	Prix médian		28 500 €	61 400 €	55 000 €	65 500 €	50 000 €
	Surf. hab. médiane		45 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Urbain Rive Gauche / Urbain Gare- Condamines- Marquisat (Q-1927203)	Part et nb. ventes	2,9%	23,5%	32,4%	29,4%	11,8%	34
	Prix/m <sup>2</sup> médian		1 020 €	1 010 €	780 €		+17,7% 970 €
	Prix médian		49 000 €	60 000 €	63 500 €		57 400 €
	Surf. hab. médiane		46 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>		70 m <sup>2</sup>



# + Appartements neufs dans le bassin de Brive : un prix médian de 3 450 € /M2

Appartements neufs		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>CORRÈZE</b> (D-19)	Part et nb. ventes		47,4%	39,5%	13,2%		38
	Prix/m <sup>2</sup> médian		4 120 €	3 160 €	3 410 €		3 450 €
	Prix médian		181 600 €	219 500 €	324 200 €		199 800 €
	Surf. hab. médiane		45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>		62 m <sup>2</sup>
<b>Bassin de Brive</b> (S-1901)	Part et nb. ventes		47,4%	39,5%	13,2%		38
	Prix/m <sup>2</sup> médian		4 120 €	3 160 €	3 410 €		3 450 €
	Prix médian		181 600 €	219 500 €	324 200 €		199 800 €
	Surf. hab. médiane		45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>		62 m <sup>2</sup>
<b>Brive-la-Gaillarde</b> (C-19031)	Part et nb. ventes		47,4%	39,5%	13,2%		38
	Prix/m <sup>2</sup> médian		4 120 €	3 160 €	3 410 €		3 450 €
	Prix médian		181 600 €	219 500 €	324 200 €		199 800 €
	Surf. hab. médiane		45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>		62 m <sup>2</sup>
<b>Hôpital/Migoule</b> (Q-1903107)	Part et nb. ventes		44,0%	44,0%	12,0%		25
	Prix/m <sup>2</sup> médian		3 670 €	3 140 €			3 280 €
	Prix médian		178 000 €	219 500 €			197 900 €
	Surf. hab. médiane		49 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>			63 m <sup>2</sup>



## + Maisons dans l'ancien en Corrèze : une légère baisse des prix d'acquisition

- Un prix médian de **127 100 €**  
d'après les actes signés en Corrèze entre le 1<sup>er</sup>/04/2024 et le 31/03/2025.
- Une baisse des prix d'acquisition
  - - **2,2%** sur 1 an
- Une tendance haussière lors de nos précédentes éditions
  - + **4%** sur 1 an à fin mars 2024
  - + **4,6%** sur 1 an à fin mars 2023

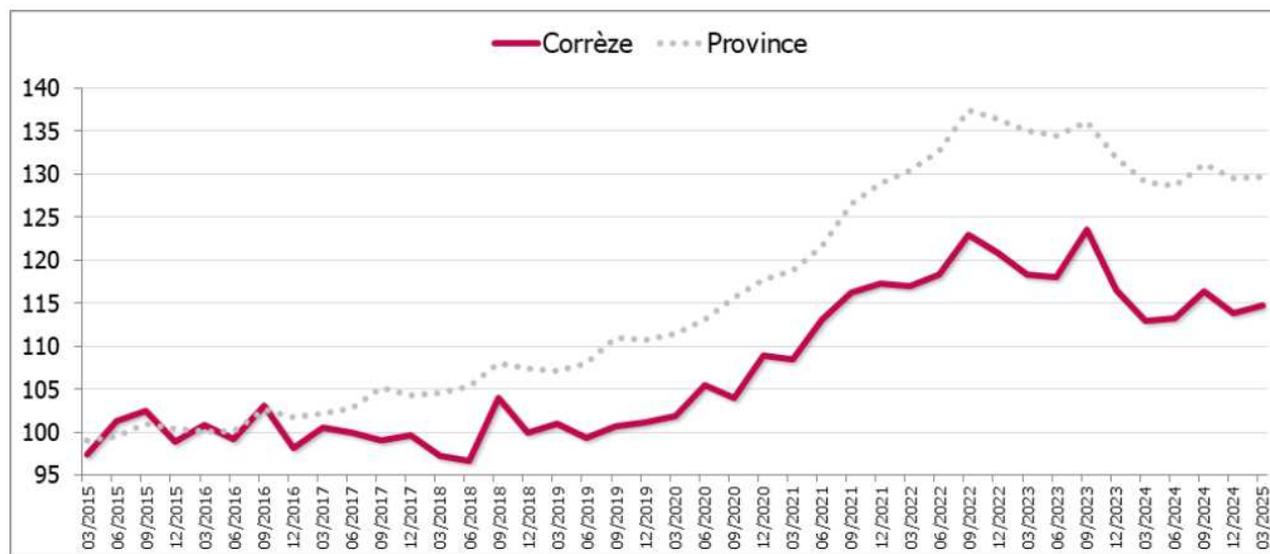


La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions ont été conclues à un **prix inférieur** et l'autre moitié, à un **prix supérieur**.



Montants médians d'après les transactions enregistrées du 1<sup>er</sup>/04/2024 au 31/03/2025, indépendamment de la localisation géographique précise et de l'état des biens

# + Maisons dans l'ancien en Corrèze : l'indice brut des prix en légère hausse sur 1 an



 Maisons anciennes		Mars 2021	Mars 2022	Mars 2023	Mars 2024	Mars 2025
<b>Corrèze</b>	Indice	108,4	116,9	118,3	113,0	114,7
	Évolution	+6,4%	+7,8%	+1,2%	-4,5%	+1,5%
<b>Province</b>	Indice	118,8	130,4	135,0	129,0	129,6
	Évolution	+6,5%	+9,8%	+3,5%	-4,4%	+0,5%

*L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015  
Les évolutions sont calculées sur 1 an*



## Indices des prix

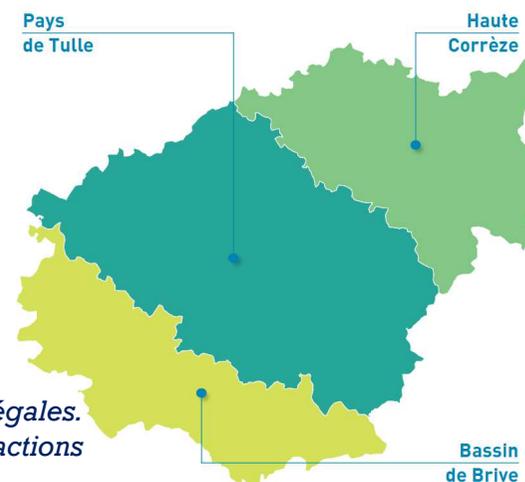
Les indices des prix ont été créés afin de mesurer les évolutions « pures » des prix, indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus. Ils sont calculés sur 3 mois glissants. Certaines séries d'indices ont été labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. La méthode et la liste des séries labellisées sont présentées de manière détaillée dans « Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », Insee Méthodes n°132.

## + Maisons dans l'ancien : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon les bassins d'emploi

- Un prix médian de **150 000 €** dans le bassin de Brive entre le 1<sup>er</sup>/04/2024 et le 31/03/2025 (une évolution des prix de -1,3% sur 1 an, - 0,7% fin mars 2024)

- **104 500 €** dans le bassin de Tulle (-1,2% sur 1 an, +4,6% fin mars 2024)

- **90 000 €** dans le bassin d'Ussel (- 4,3% sur 1 an, + 4,5% fin mars 2024)



La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions ont été conclues à un **prix** inférieur et l'autre moitié, à un **prix** supérieur.

Montants médians d'après les transactions enregistrées du 1<sup>er</sup>/04/2024 au 31/03/2025, indépendamment de la localisation géographique précise et de l'état des biens

## + Maisons dans l'ancien : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon les bassins d'emploi

<b>Maisons anciennes</b>		<i>3 pièces et moins</i>	<i>4 pièces</i>	<i>5 pièces</i>	<i>6 pièces et plus</i>	<i>Ensemble</i>
<b>Bassin de Brive (S-1901)</b>	<i>Part et nb. ventes</i>	19,8%	25,3%	26,3%	28,6%	<b>1 206</b>
	<i>Prix médian</i>	90 000 €	133 500 €	170 000 €	217 100 €	-1,3% <b>150 000 €</b>
	<i>Surf. hab. médiane</i>	69 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	<b>101 m<sup>2</sup></b>
	<i>Surf. ter. médiane</i>	620 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	<b>710 m<sup>2</sup></b>
<b>Pays de Tulle (S-1902)</b>	<i>Part et nb. ventes</i>	22,4%	29,7%	23,2%	24,7%	<b>892</b>
	<i>Prix médian</i>	65 000 €	104 100 €	119 400 €	140 100 €	-1,2% <b>104 500 €</b>
	<i>Surf. hab. médiane</i>	68 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	<b>97 m<sup>2</sup></b>
	<i>Surf. ter. médiane</i>	1 290 m <sup>2</sup>	1 290 m <sup>2</sup>	1 320 m <sup>2</sup>	1 370 m <sup>2</sup>	<b>1 330 m<sup>2</sup></b>
<b>Haute Corrèze (S-1903)</b>	<i>Part et nb. ventes</i>	22,3%	24,5%	27,0%	26,1%	<b>321</b>
	<i>Prix médian</i>	57 900 €	74 700 €	112 000 €	120 100 €	-4,3% <b>90 000 €</b>
	<i>Surf. hab. médiane</i>	65 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	<b>99 m<sup>2</sup></b>
	<i>Surf. ter. médiane</i>	1 200 m <sup>2</sup>	1 130 m <sup>2</sup>	1 040 m <sup>2</sup>	1 330 m <sup>2</sup>	<b>1 170 m<sup>2</sup></b>

## + Maisons dans l'ancien à Brive : une relative stabilité des prix d'acquisition sur 1 an

- Un prix médian de **160 000 €** (-1,2% sur 1 an) à **Brive** entre le 1<sup>er</sup>/04/2023 et le 31/03/2024 (-1,8% en mars 2024).

- Selon le quartier, de **140 000 €** à **217 500 €**.



Maisons anciennes		3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble	
Brive-la-Gaillarde (C-19031)	Part et nb. ventes	13,6%	24,0%	28,7%	33,6%		425
	Prix médian	117 500 €	134 500 €	170 000 €	223 100 €	-1,2%	160 000 €
	Surf. hab. médiane	71 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>		105 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane	340 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>		450 m <sup>2</sup>

La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions ont été conclues à un **prix inférieur** et l'autre moitié, à un **prix supérieur**.

## + Maisons dans l'ancien à Brive : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon le quartier

Maisons anciennes		3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble
Centre/Guierle/Arsonval/Poste (Q-1903101)	Part et nb. ventes	8,9%	17,9%	26,8%	46,4%	56
	Prix médian	85 000 €	166 500 €	185 000 €	241 500 €	+3,7% 197 600 €
	Surf. hab. médiane	70 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane	90 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Sports/Chapelies/Caserne (Q-1903102)	Part et nb. ventes	17,0%	32,1%	26,4%	24,5%	53
	Prix médian	117 000 €	130 000 €	177 400 €	230 000 €	+4,4% 150 000 €
	Surf. hab. médiane	76 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane	340 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
Rollinat / Breuil / Tilleul / Bouquet (Q-1903103)	Part et nb. ventes	17,0%	22,3%	35,1%	25,5%	94
	Prix médian	113 800 €	125 100 €	150 000 €	211 800 €	-5,2% 148 900 €
	Surf. hab. médiane	76 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane	570 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>
Zola / Bouygue / Danton / Gaubre (Q-1903104)	Part et nb. ventes	17,3%	27,2%	27,2%	28,4%	81
	Prix médian	120 000 €	113 000 €	173 000 €	154 100 €	-13,6% 140 000 €
	Surf. hab. médiane	61 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane	260 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>

## + Maisons dans l'ancien à Brive : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon le quartier

Maisons anciennes		3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble
Tujac (Q-1903105)	Part et nb. ventes	17,2%	27,6%	34,5%	20,7%	29
	Prix médian	120 000 €	136 100 €	146 800 €	176 500 €	140 200 €
	Surf. hab. médiane	73 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane	400 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
Rivet / Sauvajoux / Vialmur (Q-1903106)	Part et nb. ventes	6,1%	26,5%	22,4%	44,9%	49
	Prix médian		135 000 €	165 000 €	212 500 €	+8,3% 174 400 €
	Surf. hab. médiane		83 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane		470 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Hôpital/Migoule (Q-1903107)	Part et nb. ventes	5,4%	17,9%	28,6%	48,2%	56
	Prix médian		166 600 €	199 500 €	245 000 €	-0,2% 217 500 €
	Surf. hab. médiane		112 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane		420 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>



# + Maisons dans l'ancien à Tulle : une tendance baissière des prix d'acquisition

■ Un prix médian de **93 000 €** (- 6,5% sur 1 an)  
à **Tulle** entre le 1<sup>er</sup>/04/2024 et le 31/03/2025 (-10,4% en mars 2024)

■ Selon le quartier, de **85 600 €** à **95 300 €**.



Maisons anciennes		3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble
Tulle (C-19272)	Part et nb. ventes	9,4%	24,0%	36,5%	30,2%	97
	Prix médian	78 000 €	83 500 €	111 900 €	94 000 €	-6,5% 93 000 €
	Surf. hab. médiane	70 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane	510 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>

La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales.  
Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions ont été conclues à un **prix inférieur** et l'autre moitié, à un **prix supérieur**.

## + Maisons dans l'ancien à Tulle : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon le quartier

Maisons anciennes		3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble	
Souilhac cité Cazeaux / Rural Ouest (Q-1927201)	Part et nb. ventes	13,9%	27,8%	33,3%	25,0%		36
	Prix médian	88 800 €	100 500 €	118 000 €	83 700 €	-13,5%	95 300 €
	Surf. hab. médiane	70 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane	320 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>		680 m <sup>2</sup>
Urbain Centre (Q-1927202)	Part et nb. ventes	5,0%	15,0%	40,0%	40,0%		20
	Prix médian			66 800 €	93 400 €		86 400 €
	Surf. hab. médiane			109 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>		109 m <sup>2</sup>
Urbain Rive Gauche / Urbain Gare-Condaminés-Marquisat (Q-1927203)	Part et nb. ventes	5,6%	25,0%	38,9%	30,6%		37
	Prix médian		80 400 €	110 000 €	100 000 €	+19,7%	85 600 €
	Surf. hab. médiane		97 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>		108 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane		540 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>		540 m <sup>2</sup>



## + Maisons dans l'ancien à Ussel : une relative stabilité des prix sur 1 an

■ Un prix médian de **115 500 €** (+0,9% sur 1 an)  
à **Ussel** entre le 1<sup>er</sup>/04/2024 et le 31/03/2025 (+5,9% en mars 2024).

■ Selon le quartier, de **95 000 €** à **127 000 €**.



Maisons anciennes		3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble	
Ussel (C-19275)	Part et nb. ventes	10,0%	21,7%	36,7%	31,7%		<b>61</b>
	Prix médian	88 500 €	83 500 €	123 900 €	135 000 €	-0,9%	<b>115 500 €</b>
	Surf. hab. médiane	72 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>		<b>100 m<sup>2</sup></b>
	Surf. ter. médiane	580 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>		<b>780 m<sup>2</sup></b>

La **médiane** est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales.  
Dans le cas qui nous intéresse, le **prix médian** indique que la moitié des transactions ont été conclues à un **prix inférieur** et l'autre moitié, à un **prix supérieur**.

## + Maisons dans l'ancien à Ussel : des écarts de prix et des évolutions différenciées selon le quartier

Maisons anciennes		3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble
Gare / Couzergues (Q-1927501)	Part et nb. ventes	12,1%	24,2%	42,4%	21,2%	33
	Prix médian		74 500 €	122 400 €	80 500 €	-10,8%
	Surf. hab. médiane		81 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane		790 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>
Diège / Sarsonne / Gane (Q-1927502)	Part et nb. ventes	7,7%	19,2%	30,8%	42,3%	27
	Prix médian		83 500 €	123 900 €	165 000 €	+2,4%
	Surf. hab. médiane		81 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>
	Surf. ter. médiane		530 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>





# Partie 2

## Le marché de la location en Corrèze



## **2- 1 Les résultats de l'enquête conduite auprès des agences immobilières et études notariales ayant une activité de gestion locative**

# + Méthodologie

60

- Une enquête administrée à distance et par entretiens
- Du 29 avril au 5 juin 2025
- Un panel de **34** agences immobilières ou études notariales
- Un panel représentatif de l'ensemble du département



## + Une bonne tenue du marché locatif

- Un marché locatif se caractérisant dans le département par une certaine stabilité,
- A nouveau une bonne tenue du marché locatif en Corrèze en 2024,
- Le constat d'une baisse de la mobilité résidentielle depuis 2021 et de ce fait une moindre rotation des logements,
- Des perspectives confiantes par rapport aux évolutions du marché locatif en 2025,
- Un nombre insuffisant de maisons disponibles à la location.



## + Une bonne tenue du marché locatif

**85%**

des agences immobilières  
et études notariales de notre  
panel ont enregistré  
une stabilité en termes  
de baux locatifs conclus en 2024  
par rapport à N-1  
(12% une hausse,  
solde +9)

**82%**

ont enregistré en 2024  
une stabilité du nombre  
de candidats à la location  
par rapport à 2023  
(15% une hausse,  
solde +12)

**35%**

ont enregistré en 2024  
une baisse des délais  
de relocation  
par rapport à 2023  
(52% une stabilité,  
solde +22)



## + Une bonne tenue du marché locatif

**76%**

ont enregistré  
une stabilité du nombre  
de propriétaires bailleurs faisant  
appel à leurs services en 2024  
par rapport à N-1  
(21% une baisse,  
solde -18)

**35%**

ont enregistré en 2024  
une baisse du stock  
de biens disponibles  
à la location  
par rapport à 2023  
(59% une stabilité,  
solde -29)

**53%**

ont enregistré en 2024  
une hausse des loyers  
par rapport à 2023  
(47% une stabilité,  
solde +53)



# + Une bonne tenue du marché locatif

**96%**

font état d'un manque  
de maisons disponibles  
à la location



Maisons avec jardin,  
Proximité des commodités  
(commerces, services, transports)

**30%**

font état d'un manque  
d'appartements disponibles  
à la location



Appartements de plus grande  
superficie par rapport  
à l'existant



## + Un marché locatif sous le signe de la stabilité

**82%**

anticipent une stabilité en volume  
de baux locatifs susceptibles  
d'être conclus en 2025  
par rapport à N-1  
(9% une hausse,  
solde équilibré)

**73%**

anticipent une stabilité  
des stocks de biens disponibles  
à la location en 2025  
par rapport à N-1  
(24% une baisse,  
solde -21)

**77%**

anticipent une évolution stable  
des délais de relocation en 2025  
par rapport à N-1  
(16% une hausse,  
solde -9)



# + Des effets attendus de la Loi Climat et Résilience sur le marché locatif

Les logements classés G sont interdits de mise en location depuis le 1er/01/2025. Des assouplissements sont attendus de la part du Législateur courant 2025, notamment en termes de calendrier et en cas de travaux de rénovation énergétique.

Depuis 2022, la Loi interdit l'augmentation des loyers pour les logements classés F ou G.

En 2025, les nouveaux meublés de tourisme doivent être classés au moins E par le DPE.

## 56%

anticipent une baisse en 2025 du nombre global de logements disponibles à la location dans le département (44% une évolution stable, solde -56)

Une difficulté d'appréhender précisément les effets de la Loi Climat et résilience sur le marché locatif (risques de diminution de l'offre et d'accroissement du nombre de logements vacants)



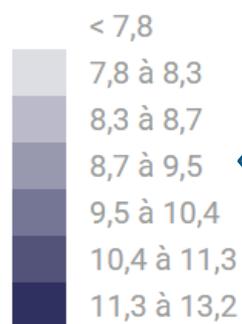


## 2- 2 Le montant des loyers

# + Le niveau des loyers/M2 en Corrèze en 2025

9,24 € / M2  
en Corrèze en 2025

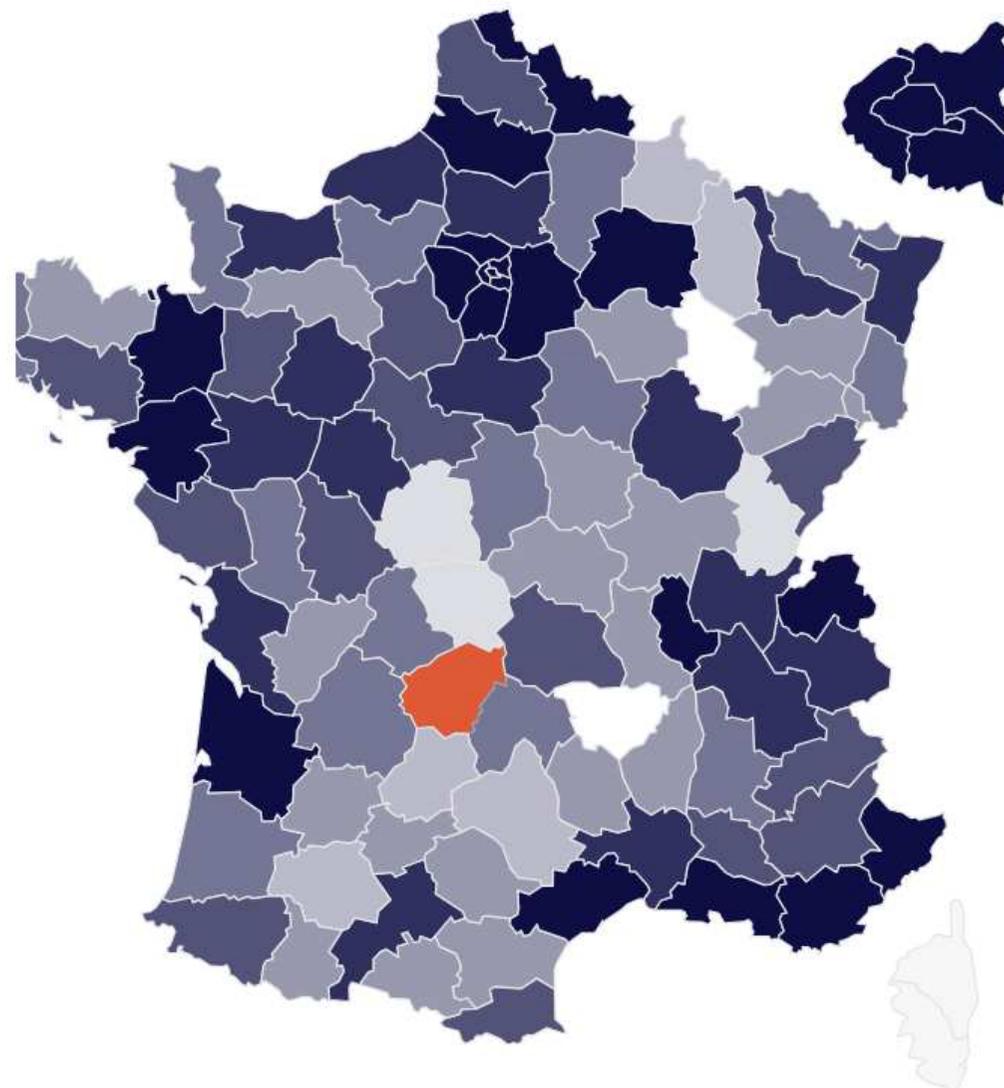
Niveau (€/m<sup>2</sup>) des loyers de  
marché



10,10 € / M2  
en Haute-Vienne

9,50 € / M2  
en Dordogne

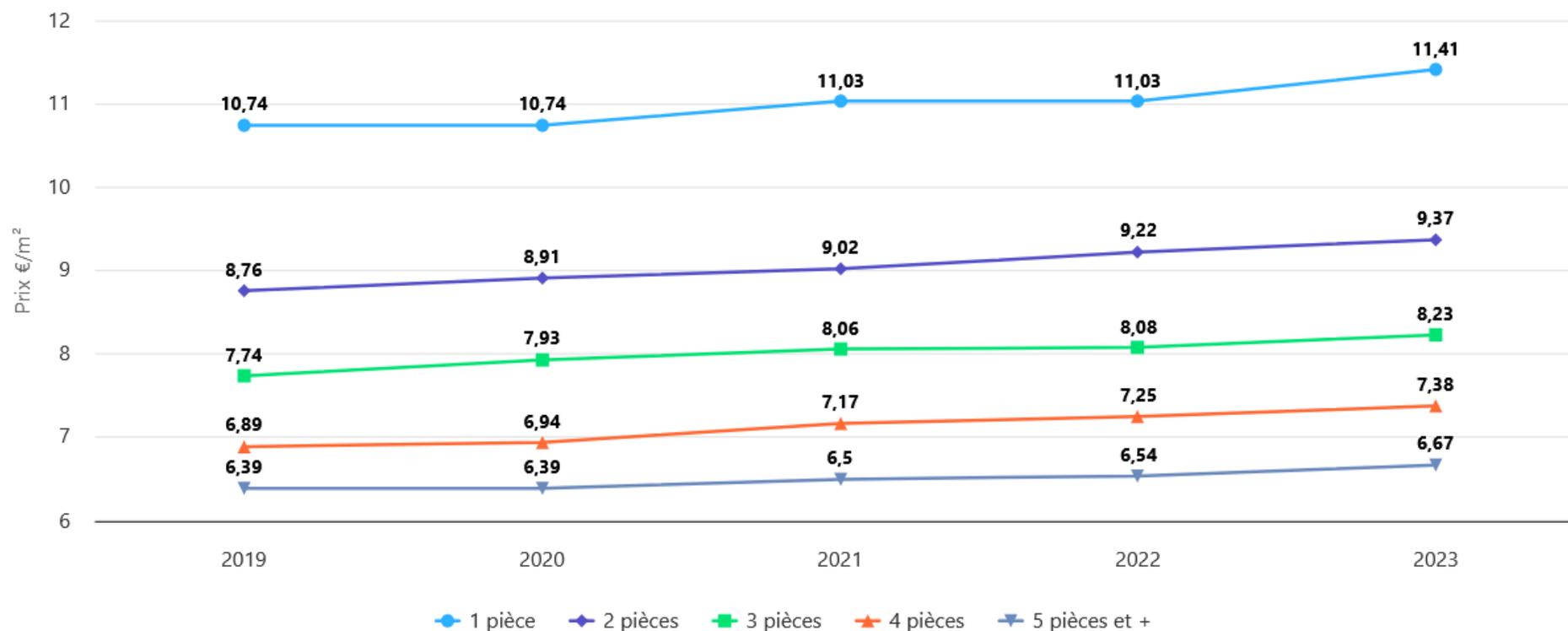
8,44 €  
dans le Lot



# + Une augmentation des loyers en Corrèze entre 2019 et 2023

## Evolution des prix des loyers au niveau départemental

Loyer médian Hors charges des baux depuis 4 ans

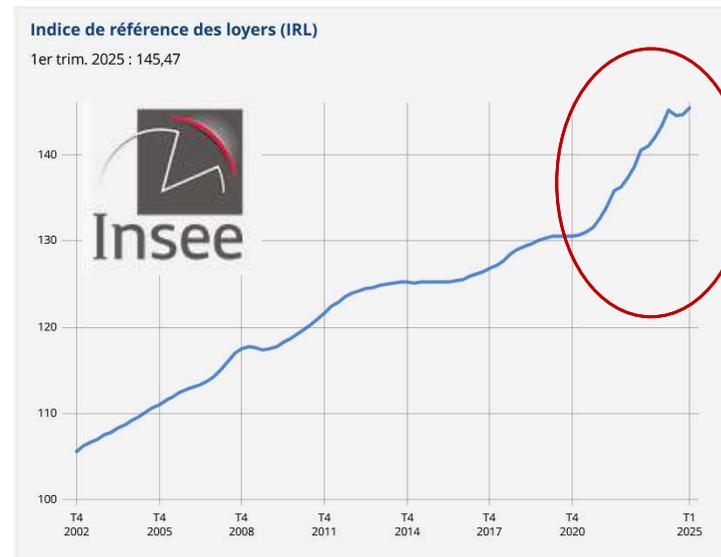


# + Une évolution des loyers en Corrèze entre 2019 et 2023

## Evolution des prix des loyers au niveau départemental

Loyer médian Hors charges des baux depuis 4 ans

Type	2019	2020	2021	2022	2023
<b>1 pièce</b>	→ 10.74 €/m <sup>2</sup> ● 70 biens	→ 10.74 €/m <sup>2</sup> ● 88 biens	↗ 11.03 €/m <sup>2</sup> ● 99 biens	→ 11.03 €/m <sup>2</sup> ● 125 biens	↗ 11.41 €/m <sup>2</sup> ● 142 biens
<b>2 pièces</b>	→ 8.76 €/m <sup>2</sup> ● 261 biens	↗ 8.91 €/m <sup>2</sup> ● 281 biens	↗ 9.02 €/m <sup>2</sup> ● 311 biens	↗ 9.22 €/m <sup>2</sup> ● 359 biens	↗ 9.37 €/m <sup>2</sup> ● 422 biens
<b>3 pièces</b>	→ 7.74 €/m <sup>2</sup> ● 172 biens	↗ 7.93 €/m <sup>2</sup> ● 203 biens	↗ 8.06 €/m <sup>2</sup> ● 231 biens	↗ 8.08 €/m <sup>2</sup> ● 281 biens	↗ 8.23 €/m <sup>2</sup> ● 307 biens
<b>4 pièces</b>	→ 6.89 €/m <sup>2</sup> ● 78 biens	↗ 6.94 €/m <sup>2</sup> ● 86 biens	↗ 7.17 €/m <sup>2</sup> ● 109 biens	↗ 7.25 €/m <sup>2</sup> ● 120 biens	↗ 7.38 €/m <sup>2</sup> ● 128 biens
<b>5 pièces et +</b>	→ 6.39 €/m <sup>2</sup> ● 30 biens	→ 6.39 €/m <sup>2</sup> ● 34 biens	↗ 6.5 €/m <sup>2</sup> ● 38 biens	↗ 6.54 €/m <sup>2</sup> ● 43 biens	↗ 6.67 €/m <sup>2</sup> ● 50 biens
<b>global</b>	→ 8.28 €/m <sup>2</sup> ● 611 biens	↗ 8.39 €/m <sup>2</sup> ● 692 biens	↗ 8.5 €/m <sup>2</sup> ● 788 biens	↗ 8.64 €/m <sup>2</sup> ● 928 biens	↗ 8.86 €/m <sup>2</sup> ● 1049 biens



### Niveau France

Des hausses importantes de l'IRL entre 2022 et 2024 en raison du contexte inflationniste. Un ralentissement de la hausse de l'IRL depuis 3 trimestres consécutifs.

Le dernier indice de référence des loyers (IRL) a été publié au Journal Officiel du 16/04/2025. Il s'agit de l'IRL du 1er trimestre 2025. En métropole, il s'établit à 145,47. Il est en hausse (+1,40 %) par rapport à l'IRL du 1er trimestre 2024.



## Partie 3

# Le marché de la construction neuve et de la vente de terrains en Corrèze

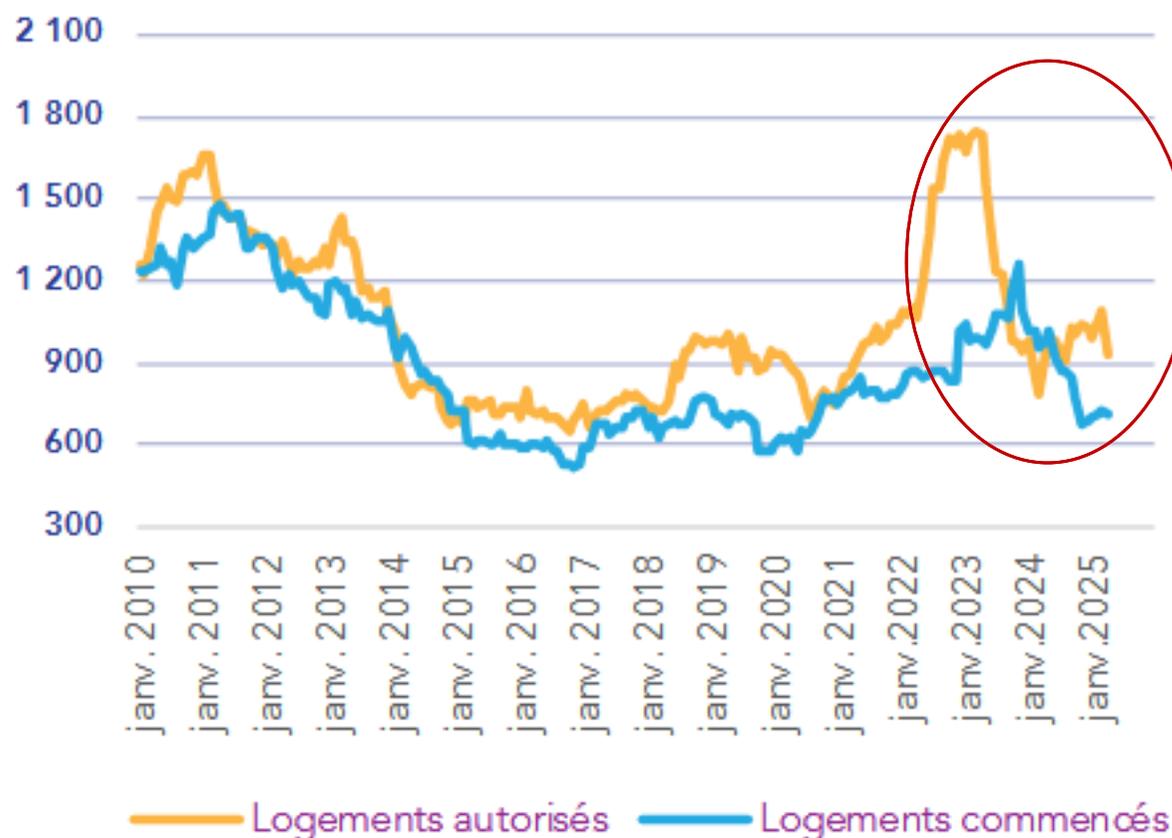
# + Une baisse de l'activité dans la construction neuve en Corrèze depuis 2023 (évolution entre 2010 et 2025, à fin janvier)

Des coûts de construction et de rénovation en hausse (depuis la crise énergétique de 2022, contraintes réglementaires, RE 2020 et 2025, matériaux bas carbone), une garantie en termes de performance énergétique.



## LOGEMENTS

nombre de logements en cumul sur 12 mois glissants, estimation en date réelle



# + Une baisse sur 1 an du nombre de logements mis en chantier en Corrèze (à fin avril 2025)

en nombre de logements	fin avril 2025		
	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
<b>Logements commencés</b>	<b>714</b>	<b>-27,1%</b>	<b>+4,8%</b>
dont individuels purs	354	-16,7%	-15,4%
dont individuels groupés	151	-12,2%	+266,7%
dont collectifs (y c. résidences)	209	-45,3%	-16,0%

Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

## - 162

logements mis en chantier sur les 12 derniers mois par rapport à la moyenne annuelle depuis 2010 (876 logements)

## - 27,1%

pour les logements mis en chantier sur 12 mois par rapport à la même période de l'année précédente (+1,6% fin mars 2024 lors de notre précédente édition)

## + 4,8%

pour les logements mis en chantier sur 3 mois par rapport à la même période de l'année précédente (-39,9% fin mars 2024)



# + Une stabilité sur 1 an du nombre de logements autorisés en Corrèze (à fin avril 2025)

en nombre de logements	fin avril 2025		
	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
<b>Logements autorisés</b>	<b>927</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-22,5%</b>
dont individuels purs	387	-6,3%	-8,7%
dont individuels groupés	229	+84,7%	+135,9%
dont collectifs (y c. résidences)	311	-20,9%	-70,4%

Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

**- 114**

logements autorisés sur les 12 derniers mois par rapport à la moyenne annuelle depuis 2010 (1041 logements)

**- 0,3%**

pour les logements autorisés sur 12 mois par rapport à la même période de l'année précédente (-56,5% fin mars 2024 lors de notre précédente édition)

**-22,5%**

pour les logements autorisés sur 3 mois par rapport à la même période de l'année précédente (-51% fin mars 2024)



# + Un contexte toujours compliqué pour les maisons individuelles : les mises en chantier (à fin avril 2025)

**- 16,7%**

pour les maisons individuelles mises en chantier en Corrèze sur 12 mois par rapport à la même période de l'année précédente (hors logements individuels groupés)

**-31,3%**

lors de notre précédente édition (fin mars 2024)

**-15,4%**

sur 3 mois par rapport à la même période de l'année précédente



# + Un contexte toujours compliqué pour les maisons individuelles : les permis de construire (à fin avril 2025)

**- 6,3%**

pour les maisons individuelles autorisées en Corrèze sur 12 mois par rapport à la même période de l'année précédente (hors logements individuels groupés)

**-27,3%**

lors de notre précédente édition (fin mars 2024)

**- 8,7%**

sur 3 mois par rapport à la même période de l'année précédente



## + Terrains à bâtir en Corrèze : une légère baisse des prix d'acquisition

- Un prix médian de **26 300 €** soit **14 € / M2**  
d'après les actes signés en Corrèze entre le 1<sup>er</sup>/04/2024 et le 31/03/2025.
- Une légère baisse des prix d'acquisition
  - **-1,6%** sur 1 an
- Une tendance haussière lors de notre précédente édition
  - **+2,9%** sur 1 an à fin mars 2024
  - **- 3,8%** sur 1 an à fin mars 2023



— Montants médians d'après les transactions enregistrées du 1<sup>er</sup>/04/2024 au 31/03/2025, indépendamment de la localisation géographique précise et de l'état des biens

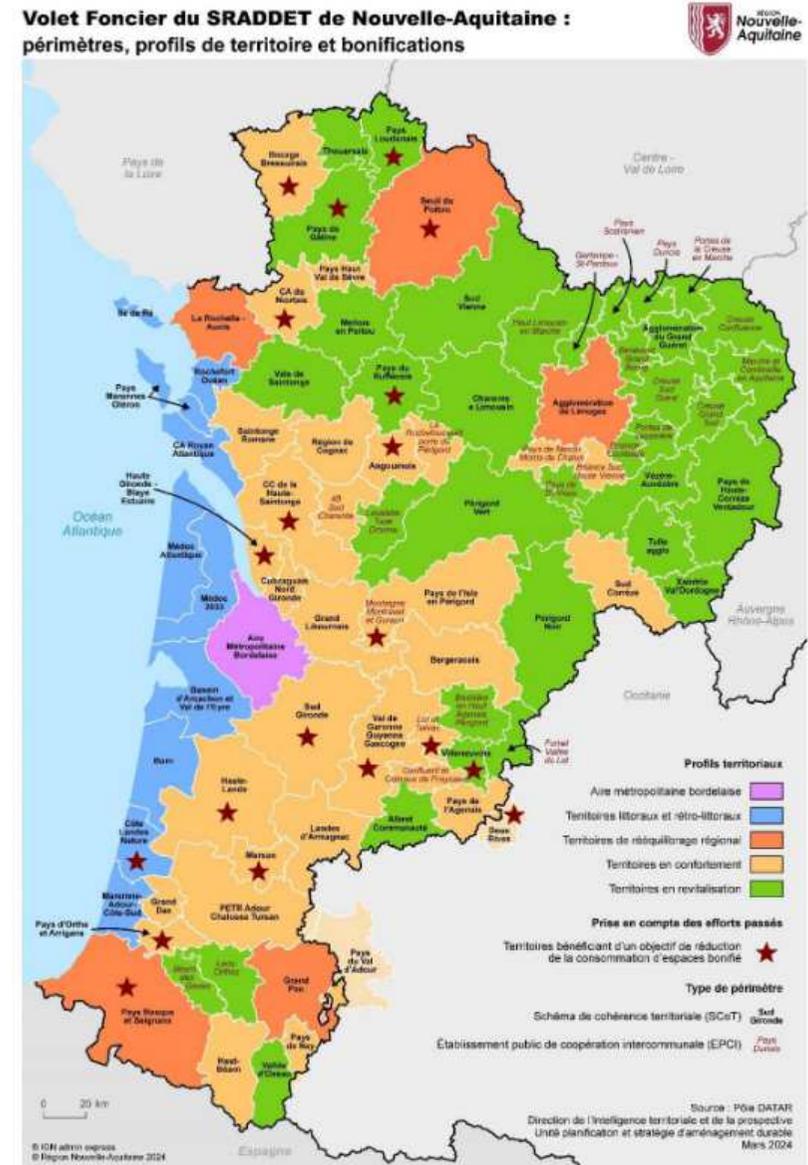
## + Terrains à bâtir : des écarts de prix importants et des évolutions différenciées selon la localisation

Terrains à bâtir		Moins de 600 m <sup>2</sup>	de 600 à 899 m <sup>2</sup>	de 900 à 1 499 m <sup>2</sup>	de 1 500 à 2 499 m <sup>2</sup>	de 2 500 à 5 000 m <sup>2</sup>	Ensemble
<b>CORRÈZE</b> (D-19)	Part et nb. ventes	6,3%	10,7%	22,3%	28,2%	32,5%	206
	Prix/m <sup>2</sup> médian	54 €	41 €	15 €	17 €	7 €	14 €
	Prix médian	10 000 €	30 500 €	19 200 €	32 000 €	27 500 €	-1,6% 26 300 €
	Surf. ter. médiane	470 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	1 180 m <sup>2</sup>	1 880 m <sup>2</sup>	3 410 m <sup>2</sup>	1 720 m <sup>2</sup>
<b>Bassin de Brive</b> (S-1901)	Part et nb. ventes	6,6%	10,7%	15,6%	30,3%	36,9%	122
	Prix/m <sup>2</sup> médian	78 €	53 €	28 €	19 €	8 €	18 €
	Prix médian	35 300 €	35 400 €	30 000 €	37 000 €	29 000 €	+1,6% 32 500 €
	Surf. ter. médiane	500 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	1 180 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	3 440 m <sup>2</sup>	2 030 m <sup>2</sup>
<b>Brive-la-Gaillarde</b> (C-19031)	Part et nb. ventes	25,0%	25,0%	15,0%	15,0%	20,0%	20
	Prix/m <sup>2</sup> médian	81 €	68 €				56 €
	Prix médian	40 500 €	50 600 €				+7,5% 49 300 €
	Surf. ter. médiane	500 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>				1 010 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Tulle</b> (S-1902)	Part et nb. ventes	7,4%	11,8%	26,5%	26,5%	27,9%	68
	Prix/m <sup>2</sup> médian	16 €	17 €	13 €	10 €	6 €	10 €
	Prix médian	3 800 €	13 200 €	17 500 €	18 500 €	19 000 €	-1,6% 16 500 €
	Surf. ter. médiane	460 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	1 160 m <sup>2</sup>	1 750 m <sup>2</sup>	3 230 m <sup>2</sup>	1 550 m <sup>2</sup>



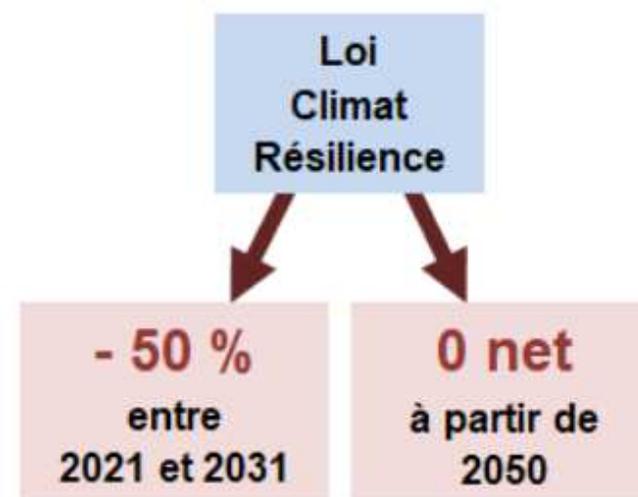
# + La modification du SRADDET en Nouvelle-Aquitaine

- Le SRADDET (adopté en 2020) modifié en 2024 est entré en application à la suite d'une délibération du Conseil Régional du 14/10/2024 et de son approbation par le préfet de Région le 18/11/2024.
- Pour la décennie 2021-2031 : des objectifs territorialisés de réduction du rythme de la consommation d'espaces. « Ils permettent aux secteurs ruraux de bénéficier d'un taux d'effort plus mesuré, visant à préserver leurs capacités d'accueil, de développement des services et des activités économiques, favorables à leur revitalisation et à leur désenclavement.» (extrait de la délibération adoptée en Séance Plénière du 14/10/2024).
- Une phase de déclinaison dans les documents d'urbanisme infrarégionaux (SCOT, PLUi).



## + La proposition de Loi TRACE au Parlement

- La Loi Climat et Résilience a fixé 2 nouveaux objectifs en termes d'urbanisme : la réduction de 50% entre 2021 et 2031 du rythme d'artificialisation des sols et l'atteinte d'ici à 2050 du « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ».
- La proposition de Loi TRACE actuellement en discussion au Parlement, visant à assouplir certaines mesures en matière de réduction de l'artificialisation des sols, sans pour autant remettre en question l'objectif final de ZAN d'ici 2050.





# Partie 4

## Le marché de l'immobilier à usage professionnel

Focus sur la construction neuve

# + Une baisse des locaux autorisés et mis en chantier en Corrèze entre 2010/2025 (à fin janvier)



## LOCAUX

surface de plancher en milliers de m<sup>2</sup> en cumul sur 12 mois glissants, en date de prise en compte



Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

# + Une augmentation sur 1 an des locaux mis en chantier en Corrèze (à fin avril 2025)

en milliers de m <sup>2</sup>	fin avril 2025		
	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
<b>Locaux commencés</b>	<b>80</b>	<b>+36,2%</b>	<b>+9,7%</b>
<b>Bâtiments agricoles</b>	14	-1,8%	+31,0%
<b>Secteur privé non agricole</b>	55	+60,2%	+6,9%
dont locaux industriels	14	+218,8%	n.s.
dont commerces	14	+58,2%	-47,5%
dont bureaux	12	+170,7%	+78,3%
dont entrepôts	7	-47,8%	-70,5%
<b>Secteur public</b>	10	+7,7%	-36,9%

**+36,2%**

pour les superficies de locaux professionnels mis en chantier sur 12 mois par rapport à la même période de l'année précédente (une baisse de -34,6% sur 1 an à fin mars 2024)

Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

**+9,7%**

pour les locaux professionnels mis en chantier sur 3 mois par rapport à la même période de l'année précédente



# + Une légère baisse sur 1 an des locaux autorisés en Corrèze (à fin avril 2025)

en milliers de m <sup>2</sup>	fin avril 2025		
	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
<b>Locaux autorisés</b>	<b>122</b>	<b>-2,1%</b>	<b>+2,1%</b>
<b>Bâtiments agricoles</b>	26	-26,8%	-8,9%
<b>Secteur privé non agricole</b>	76	-4,9%	-10,6%
dont locaux industriels	11	-24,3%	-26,4%
dont commerces	23	-6,1%	+28,4%
dont bureaux	11	+29,0%	+28,2%
dont entrepôts	19	-0,3%	-71,7%
<b>Secteur public</b>	20	+127,0%	+115,9%

Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

**-2,1%**  
pour les superficies de locaux professionnels autorisés sur 12 mois par rapport à la même période de l'année précédente (une stabilité sur 1 an à fin mars 2024)

**+2,1%**  
pour les locaux professionnels autorisés sur 3 mois par rapport à la même période de l'année précédente



# + Une évolution hétérogène selon les secteurs d'activité sur 1 an des locaux autorisés en Corrèze (à fin avril 2025)

## INDUSTRIE

En baisse de  
**-24,3%**

des superficies autorisées  
sur 12 mois par rapport  
à la même période de l'année  
précédente

## COMMERCE

En baisse de  
**- 6,1%**

sur 12 mois par rapport  
à la même période de  
l'année précédente

## ENTREPÔTS

En évolution stable de  
**- 0,3%**

sur 12 mois par rapport  
à la même période de  
l'année précédente

## BUREAUX

En augmentation de  
**+29%**

sur 12 mois par rapport  
à la même période de  
l'année précédente

## + Une diminution significative en 2024 des projets examinés en CDAC

- Les seules superficies autorisées en 2023 en CDAC en Corrèze concernaient l'arrondissement d'Ussel pour un total de 5 032 M2.
- En 2024, la CDAC s'est réunie à deux reprises (les 25/04 et le 27/09).
- Deux dossiers ont été examinés et ont donné lieu à des avis favorables pour une superficie totale de 449 M2.
- Il s'agit d'extensions de surfaces de vente, l'une à l'Ouest de Brive et l'autre à Altiliac.

*Site de la Préfecture de la Corrèze, Juin 2025*





**Conclusion :**  
**Quels principaux enseignements ?**

# + Conclusion : le marché de l'immobilier en Corrèze

1 - Après la très forte activité en 2021 et 2022, nous constatons une poursuite de la baisse des transactions dans le logement ancien en 2024 en Corrèze mais dans une moindre proportion par rapport à l'année dernière, avec un volume de ventes encore élevé.

Une certaine régulation des prix dans l'ancien avec des disparités, notamment en fonction de la localisation des biens.

Une activité en 2024 dans la continuité de l'année précédente pour une part significative d'agences immobilières ou d'études notariales ayant une activité en matière de négociation, après des années exceptionnelles lors de l'après-Covid.

Une stabilité du marché locatif.



# + Conclusion : le marché de l'immobilier en Corrèze

**2-** Une poursuite du ralentissement dans la construction neuve, surtout dans la maison individuelle.

Une baisse des mises en chantier de logements sur les 12 derniers mois (fin avril 2024 / N-1).

Une évolution stable des permis de construire de logements sur la même période mais des autorisations en baisse sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025.



## + Conclusion : le marché de l'immobilier en Corrèze

**3-** Une augmentation sur 1 an des locaux professionnels mis en chantier (à fin avril 2025/N-1).

Une légère baisse en revanche sur la même période des locaux professionnels autorisés, avec toutefois des évolutions hétérogènes selon les secteurs d'activités.

Une diminution significative des projets examinés en CDAC en 2024, dans un contexte de commerce en pleine mutation.



## + Conclusion : le marché de l'immobilier en Corrèze

**4-** Les activités immobilières (neuf, ancien) quel qu'en soit l'usage (logement, bâtiment non résidentiel) continueront d'être fortement impactées par la transition écologique et énergétique.

Un enjeu très fort autour de la rénovation des biens immobiliers (sur un plan climatique, risques de tensions locatives et d'accroissement de la vacance).

Pour les acteurs de la construction neuve (logements, locaux professionnels) se pose la question de l'accès au foncier consécutivement à l'objectif de non-artificialisation des sols (ZAN), malgré les assouplissements annoncés.





**Partenaires de la 19<sup>e</sup> édition  
de l'Observatoire de l'immobilier de la Corrèze**