

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS
LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AOÛT 2025



BNP Paribas Résidentiel CHH, Crédit Logement, Crédit Mutuel, FFB, Groupe BPCE, iad, IODA Group, La Banque Postale, SNPI et Sogeprom

AOÛT 2025 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ La hausse des prix de l'ancien se renforce, avec + 2.5 % sur 3 mois pour les appartements, comme pour les maisons. En juillet 2025, les prix ont donc retrouvé leur niveau de janvier 2023. La hausse est alimentée par la pression des revendeurs candidats à un rachat et elle concerne 75 % des villes de plus de 100 000 habitants. Elle s'est diffusée dans 50 % des villes franciliennes. Et même sur Paris où les prix augmentent de 0.1 %, après 3 années de baisse. ”

Michel Mouillart

Professeur d'Economie, FRICS et porte-parole du baromètre LPI

3 348 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Retour des prix de l'ancien
à leur niveau de janvier 2023

+2,5%

PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Hésitations des prix
des logements neufs

9,3%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Hausse des prix des
appartements à Paris
et en Ile de France

+31,0%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Insuffisance de l'offre de
logements anciens dans
la plupart des métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

RETOUR DES PRIX DE L'ANCIEN À LEUR NIVEAU DE JANVIER 2023

Sur un marché de l'ancien en expansion, les prix des logements proposés à l'achat progressent rapidement. Car en dépit des exigences d'apport personnel imposées par la Banque de France qui ne font que pénaliser la primo accession, la hausse des prix reste alimentée par le retour des revendeurs candidats à un rachat : notamment dans les grandes villes de plus de 100 000 habitants, où les augmentations ont été constatées en juillet dans 75 % d'entre elles (+ 2.8 % en moyenne, sur un an). Il y a un an, les prix baissaient dans 90 % de ces villes (de 5.3 % en moyenne).

D'ailleurs les offres qui sont faites sur le marché de l'ancien annoncent la poursuite de cette hausse : avec + 3.0 % sur 3 mois pour les prix affichés (+ 2.7 % pour les appartements et + 3.5 % pour les maisons).

Ainsi, la hausse des prix constatée durant les 3 derniers mois témoigne de la vivacité du marché : avec des augmentations de 2.5 % pour les appartements et pour les maisons. Et en juillet 2025, les prix mesurés en niveau annuel glissant augmentaient de 1.4 % sur un an, sur l'ensemble du marché : il y a un an à la même époque, les prix étaient en recul de 3.7 %. L'augmentation reste la plus rapide sur le marché des maisons où la demande est toujours très forte : + 1.7 % sur un an, contre + 1.2 % pour les appartements.

Et en juillet 2025, les prix mesurés en niveau trimestriel glissant ont retrouvé leur niveau de janvier 2023 : celui de février 2023 pour les appartements et celui de novembre 2022 pour les maisons.

HÉSITATIONS DES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

Les candidats à l'achat d'un logement neuf bénéficient de l'extension du PTZ sur l'ensemble du territoire et de l'amélioration de ses principaux paramètres. Mais les taux des crédits immobiliers sont stabilisés depuis le début du printemps et le niveau des apports personnels exigés par les banques s'élève encore.

Pourtant sur le marché des maisons individuelles, la demande bénéficie pleinement du renforcement de l'offre des constructeurs (tant en niveau qu'en diversité des produits proposés) : les ventes de maisons progressent donc rapidement. La hausse des prix des maisons se poursuit donc, mais elle ralentit progressivement : au cours des trois derniers mois, les prix n'ont ainsi augmenté que de 1.1 % ; et de 0.2 % sur un an, en niveau annuel glissant.

En revanche sur le marché des appartements neufs, les ventes peinent à se relever : le niveau des prix décourage les accédants à la propriété, alors que les candidats à un investissement locatif privé sont peu nombreux, depuis la suppression du dispositif Pinel. Les évolutions récentes du marché de la promotion immobilière ne permettent donc pas d'escompter rapidement une inversion de la courbe des prix, en dépit de leur frémissement habituel du début de l'été (+ 2.5 % sur trois mois). Aussi sur un an, la baisse des prix se poursuit à un rythme soutenu avec - 0.8 %, en glissement annuel.

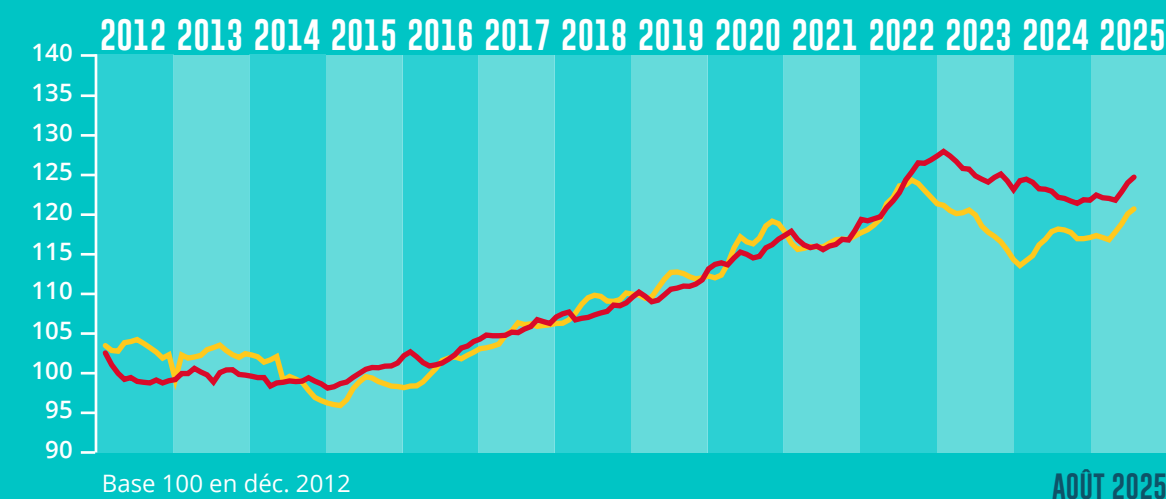


	ANCIEN		NEUF
	Prix/m² affiché	Prix/m² signé	
 GLOBAL	3 452 €	3 348 €	4 638 €
Évolution sur 3 mois	+2,9% ↗	+2,5% ↗	+2,5% ↗
Évolution sur 1 an		+1,4% ↗	-0,7% ↘
 MAISON	2 870 €	2 739 €	2 394 €
Évolution sur 3 mois	+3,5% ↗	+2,5% ↗	+1,1% ↗
Évolution sur 1 an		+1,7% ↗	+0,1% ↗
 APPARTEMENT	4 086 €	4 014 €	5 490 €
Évolution sur 3 mois	+2,7% ↗	+2,5% ↗	+2,5% ↗
Évolution sur 1 an		+1,2% ↗	-0,8% ↘

INDICE DES PRIX SIGNÉS

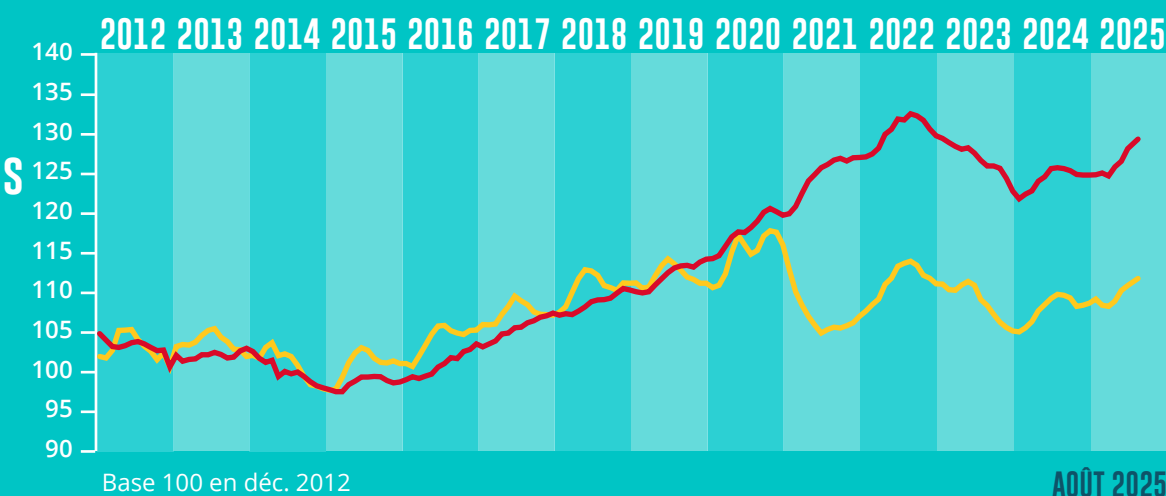
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS À PARIS ET EN ÎLE DE FRANCE

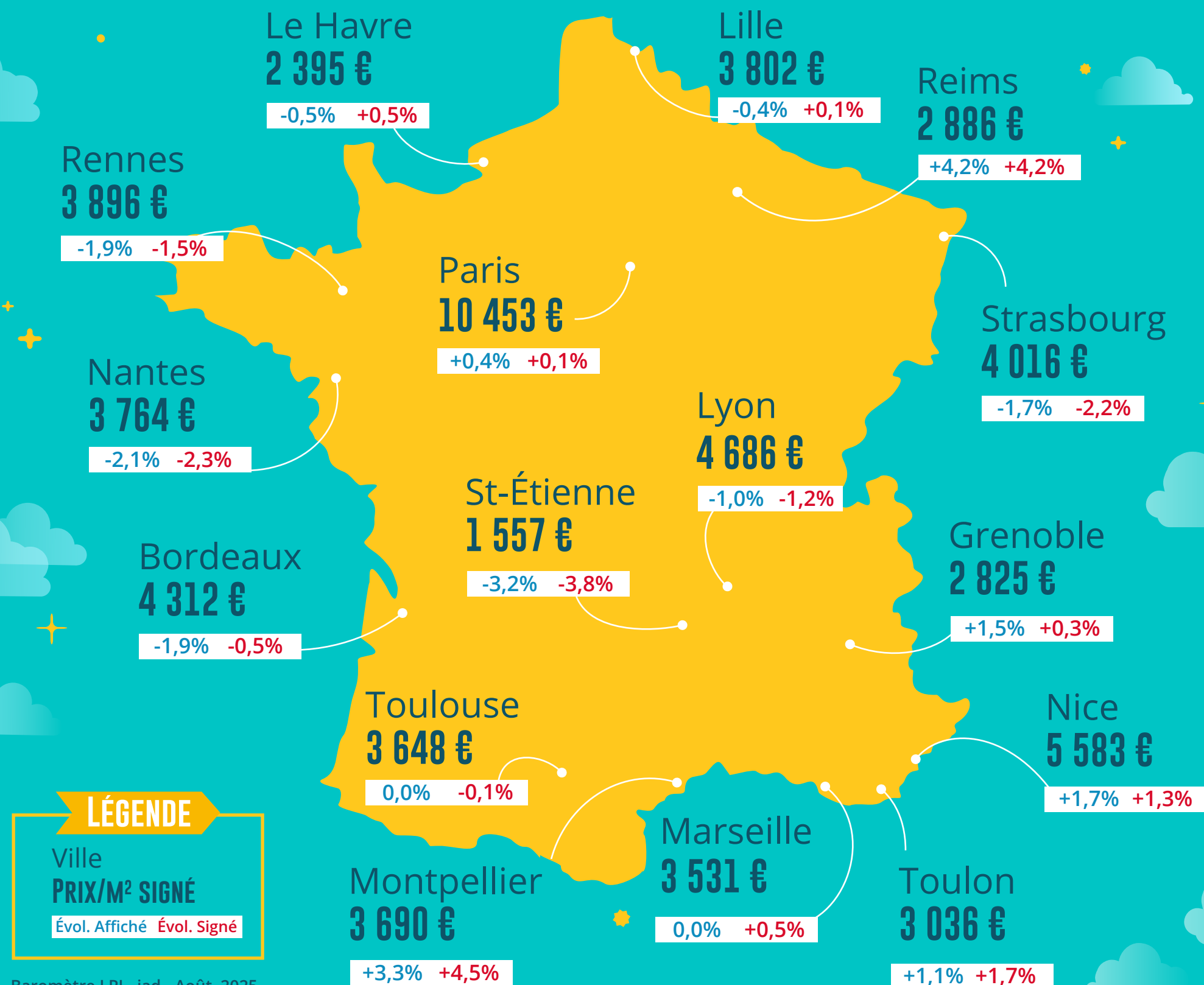
La hausse des prix des logements anciens paraît solidement inscrite dans le paysage immobilier. D'ailleurs, elle concerne maintenant 75 % des villes de plus de 100 000 habitants (contre 40 % en janvier et 10 % seulement en juillet 2024), auxquels il faut rajouter 7.5 % des grandes villes (Bordeaux, Besançon et Toulouse) qui vont prochainement basculer dans la zone des augmentations de prix. En outre, dans les grandes villes, le rythme de la hausse des prix des appartements est maintenant de 2.8 % sur un an, soit plus de deux fois l'augmentation mesurée France entière. Et sur Paris les prix progressent doucement (+ 0.1 % sur an), après 3 années de baisse. La hausse se diffusant largement en Ile de France (50 % des villes sont concernées), avec + 1.1 % sur un an.

Mais dans le même temps, la diffusion de la hausse dans les villes de plus de 40 000 habitants marque le pas : 64 % des ces villes sont concernées par une augmentation des prix des appartements anciens (59 % pour les maisons), soit une proportion ne progressant que très lentement depuis la fin du printemps (avec une tendance à la stagnation).

La dégradation de l'environnement du marché (pertes de pouvoir d'achat, détérioration du marché du travail, fin de la baisse des taux des crédits, ...) commence à peser sur la demande et sur ses capacités à absorber la hausse des prix en cours. Sauf sur les territoires où le produit de la revente de biens immobiliers allège les contraintes de financement des nouveaux projets.

Pour autant, quelques grandes villes ne semblent pas concernées par la remontée ou par l'inversion de la courbe des prix des appartements anciens, pour des raisons économiques ou en raison du délaissement d'une partie de la demande. Le mouvement de baisse se renforce ainsi à Amiens et à Saint-Etienne, mais aussi à Nantes et à Rennes.

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 16 VILLES



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI - iad - Août 2025

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 016 €	-2,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 970 €	15,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 677 €	5,2 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 312 €	-0,5 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 391 €	0,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 810 €	-2,4 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 482 €	-7,6 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 451 €	4,5 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 755 €	7,1 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 288 €	-6,2 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 466 €	2,0 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 193 €	9,0 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 979 €	23,7 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 778 €	6,1 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 850 €	1,6 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 904 €	-1,4 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 634 €	9,5 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 611 €	15,6 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 896 €	-1,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 912 €	1,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	3 110 €	11,5 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 936 €	3,9 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 683 €	8,3 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 269 €	-4,8 %
Centre	CHER	BOURGES	1 718 €	8,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 267 €	-6,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 025 €	1,1 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 694 €	1,9 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 742 €	5,7 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 878 €	-6,7 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 454 €	-0,3 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 886 €	4,2 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 603 €	4,5 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 285 €	-0,8 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 659 €	-4,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 395 €	0,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 859 €	3,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 884 €	0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 035 €	3,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 428 €	1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 268 €	7,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 726 €	2,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 036 €	6,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 146 €	2,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 068 €	0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 787 €	-0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 681 €	-1,0 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 341 €	1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 290 €	0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 466 €	2,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 052 €	-7,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 825 €	3,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 271 €	0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 984 €	-1,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 981 €	-0,6 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 453 €	0,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 030 €	-2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 418 €	13,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 673 €	11,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 043 €	-2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 305 €	-0,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 011 €	5,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 144 €	0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 027 €	-0,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 245 €	-6,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 304 €	3,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 814 €	-5,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 564 €	-0,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	5 837 €	-0,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 940 €	2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 182 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 756 €	0,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 473 €	-0,8 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 875 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 050 €	-1,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 832 €	-2,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 969 €	3,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 939 €	2,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 504 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 480 €	-1,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 425 €	2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 762 €	3,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 088 €	0,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 183 €	1,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 192 €	0,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 362 €	4,6 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 280 €	-1,2 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 981 €	-0,3 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 548 €	3,9 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 482 €	-2,5 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 129 €	-2,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 396 €	-0,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 016 €	-7,2 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 527 €	1,2 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	6 103 €	-8,7 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 187 €	1,4 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	2 191 €	16,0 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 259 €	3,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 481 €	2,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 172 €	22,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 690 €	4,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 479 €	0,5 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 802 €	3,1 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 968 €	-3,2 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 973 €	0,8 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 662 €	2,7 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 253 €	4,2 %
Lorraine	MOSELLE	THONVILLE	2 696 €	3,3 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 579 €	3,6 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 648 €	-0,1 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 324 €	8,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 110 €	-18,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 342 €	6,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 802 €	0,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 493 €	-3,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 133 €	6,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 022 €	7,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 216 €	8,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 132 €	12,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 914 €	-4,3 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 632 €	-0,1 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 826 €	12,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 314 €	15,7 %
Occitanie	GARD	ALES	1 719 €	5,7 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 623 €	-0,7 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 422 €	15,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 764 €	-2,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 849 €	-5,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 707 €	7,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 696 €	-0,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 614 €	4,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 991 €	-0,9 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 381 €	0,8 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 151 €	5,0 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 529 €	-14,6 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 037 €	10,1 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 273 €	3,5 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 885 €	0,3 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 663 €	6,0 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 608 €	-7,7 %

[illegible]

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



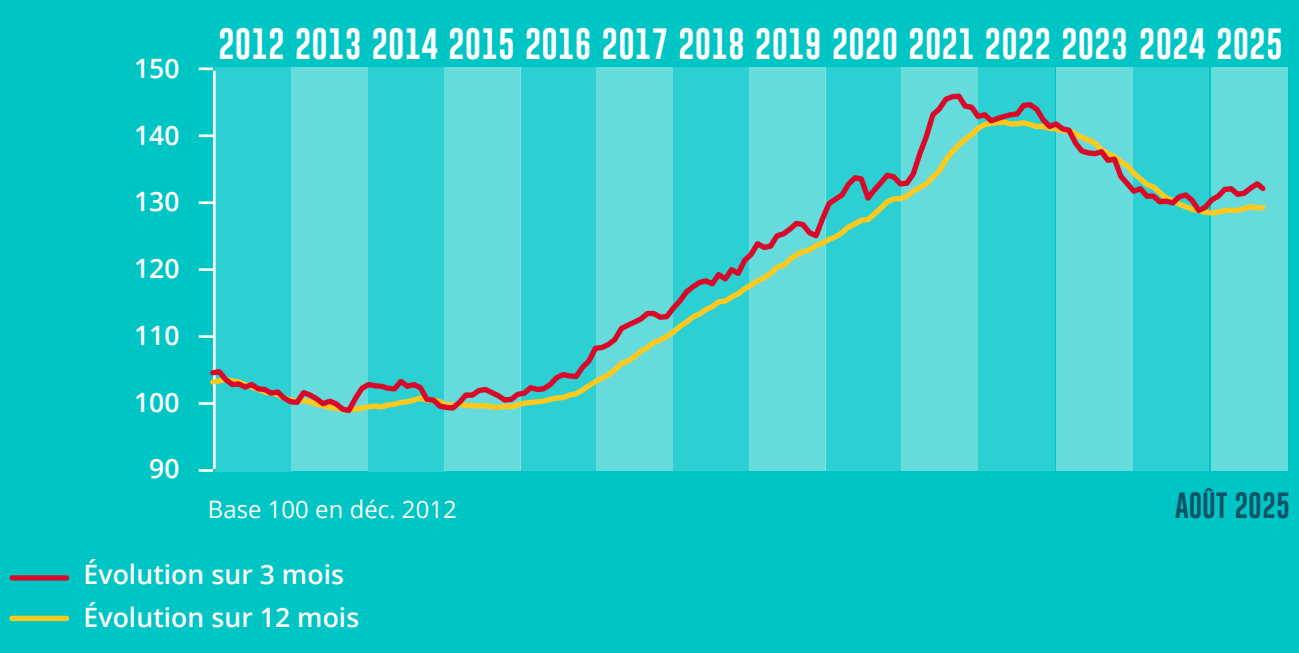


FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
10 762 €
Affiché +1,1% Signé +0,9%

SUR 1 AN
10 453 €
Affiché 0,4% Signé +0,1%

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



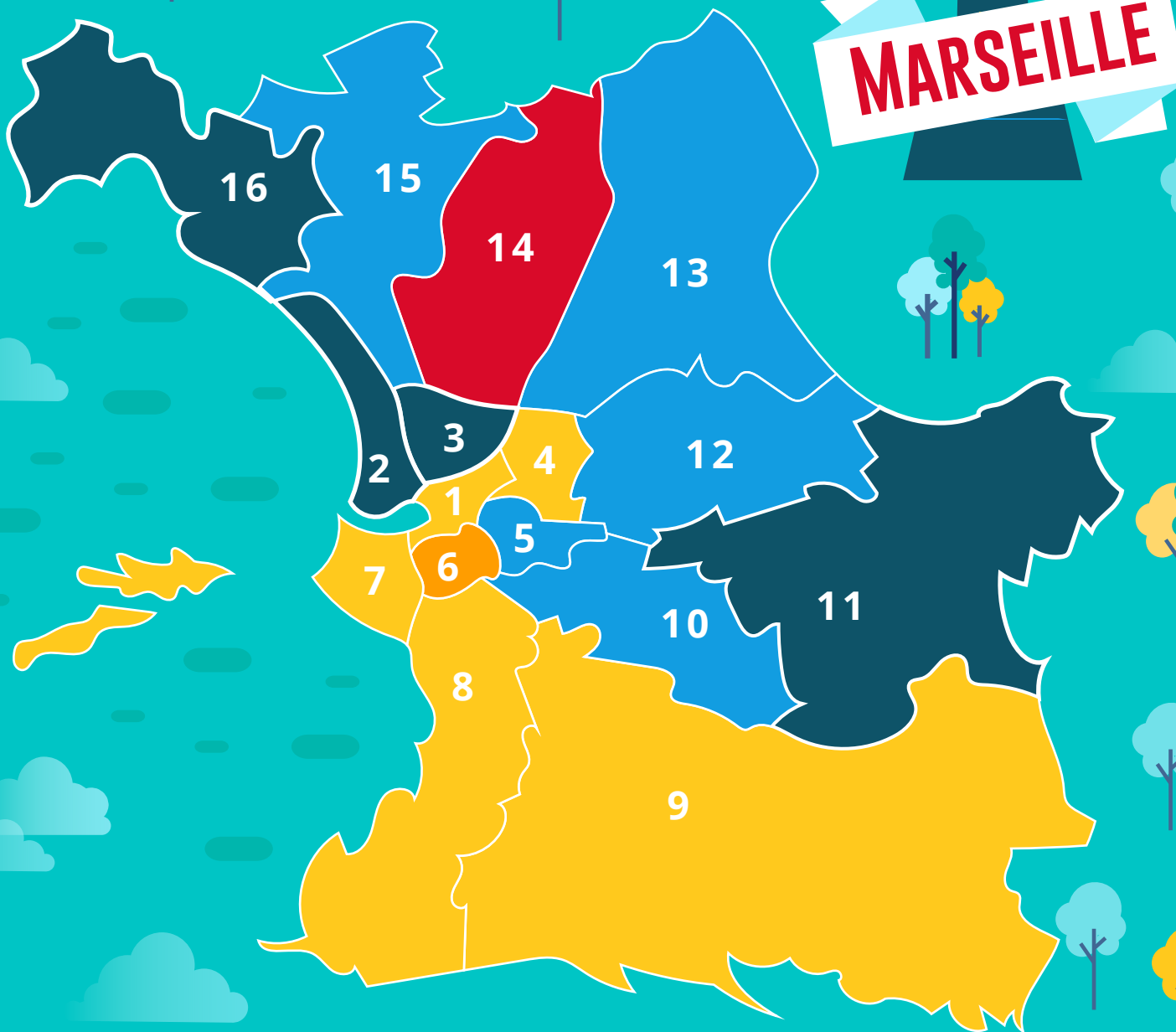
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 758 €	-1,6 %	-7,9 %
2	11 220 €	+6,6 %	+8,2 %
3	12 501 €	+3,1 %	+1,7 %
4	13 301 €	+10,0 %	+4,9 %
5	12 430 €	+2,6 %	+1,1 %
6	14 579 €	-4,8 %	-3,2 %
7	14 119 €	-2,9 %	-2,8 %
8	11 321 €	-4,4 %	-4,8 %
9	11 102 €	-1,1 %	-2,3 %
10	9 582 €	+3,6 %	+2,1 %
11	10 133 €	+1,2 %	+1,6 %
12	9 475 €	+1,8 %	+1,5 %
13	8 368 €	-1,3 %	-2,4 %
14	9 695 €	+1,3 %	-0,5 %
15	10 260 €	-0,8 %	-0,4 %
16	11 492 €	+5,0 %	+4,4 %
17	10 866 €	-0,1 %	-0,5 %
18	9 886 €	-2,5 %	-1,6 %
19	7 596 €	+0,6 %	+1,0 %
20	8 524 €	+2,6 %	+2,5 %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 390 €

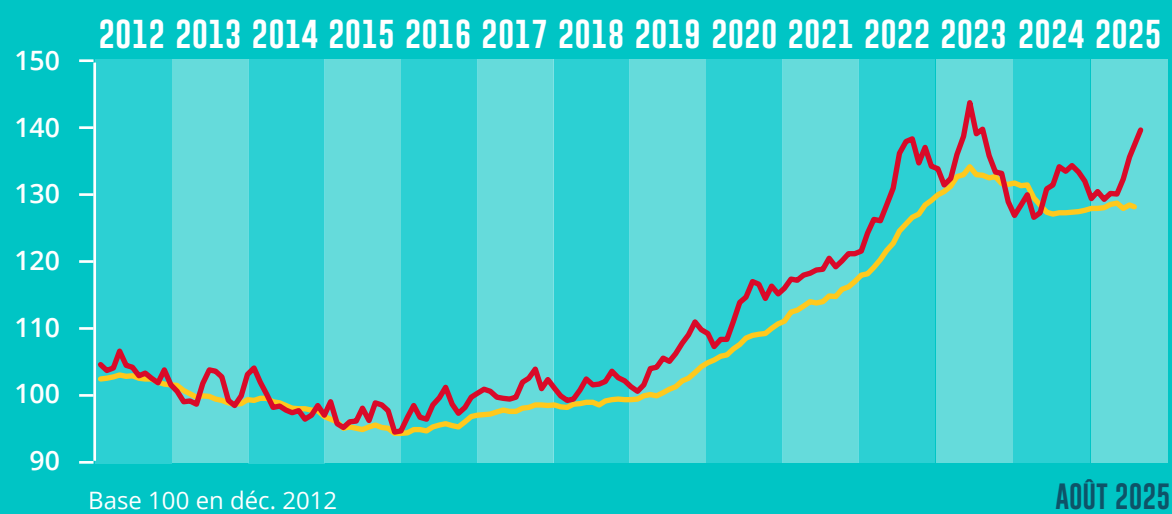
Affiché **+5,4%** Signé **+7,8%**

SUR 1 AN

3 531 €

Affiché **0,0%** Signé **+0,5%**

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



— Évolution sur 3 mois
— Évolution sur 12 mois

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 053 €	+3,3 %	+1,2 %
2	3 564 €	-6,9 %	-9,7 %
3	2 087 €	-12,7 %	-12,4 %
4	3 264 €	+3,2 %	+2,1 %
5	3 686 €	-8,3 %	-3,4 %
6	4 148 €	+5,4 %	+6,7 %
7	5 741 €	-3,6 %	+2,7 %
8	4 538 €	+6,4 %	+4,3 %
9	3 643 €	+4,7 %	+3,0 %
10	2 811 €	-2,3 %	-2,8 %
11	2 587 €	+0,2 %	-9,1 %
12	3 302 €	-3,6 %	-1,3 %
13	2 983 €	-2,9 %	-1,3 %
14	2 003 €	+9,7 %	+12,1 %
15	2 175 €	-5,3 %	-2,0 %
16	NC	NC %	NC %

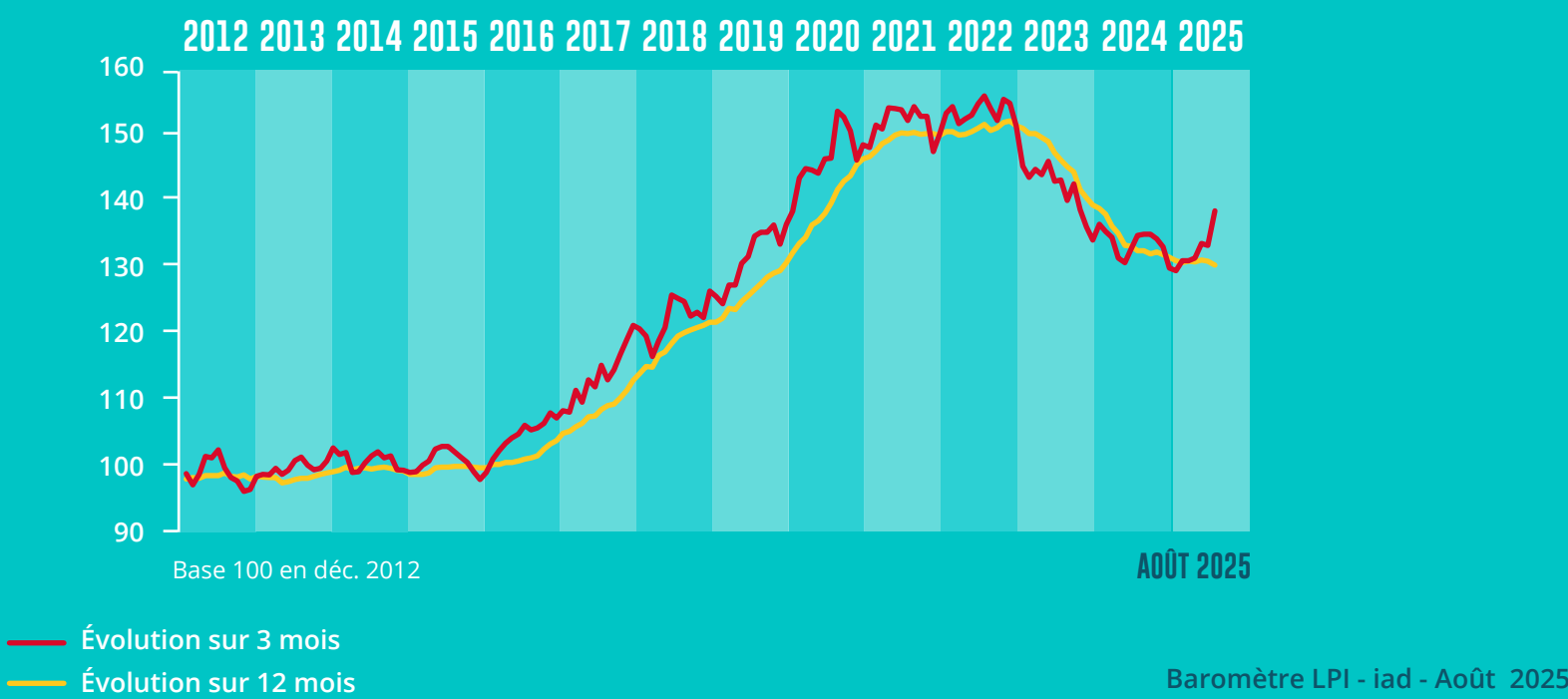
LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
-------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	------------



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 214 €
Affiché **+5,1%** Signé **+4,4%**

SUR 1 AN

4 686 €
Affiché **-1,0%** Signé **-1,2%**

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À LYON PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 267 €	-6,0 %	-4,4 %
2	5 423 €	-3,1 %	-3,1 %
3	4 612 €	-0,4 %	-2,0 %
4	4 680 €	+4,0 %	+2,8 %
5	4 337 €	+3,0 %	+4,7 %
6	5 823 €	+1,0 %	+0,5 %
7	4 594 €	-0,3 %	-1,4 %
8	4 092 €	-2,9 %	+0,3 %
9	3 927 €	-4,5 %	-4,2 %





RETOURS TERRAIN

“ En juillet les vendeurs sont motivés, les acheteurs pointus, et les offres tombent juste avant les valises. Une belle continuité du mois de juin !”

Alex Quicampoix
Lyon

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

INSUFFISANCE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ANCIENS DANS LA PLUPART DES MÉTROPOLES

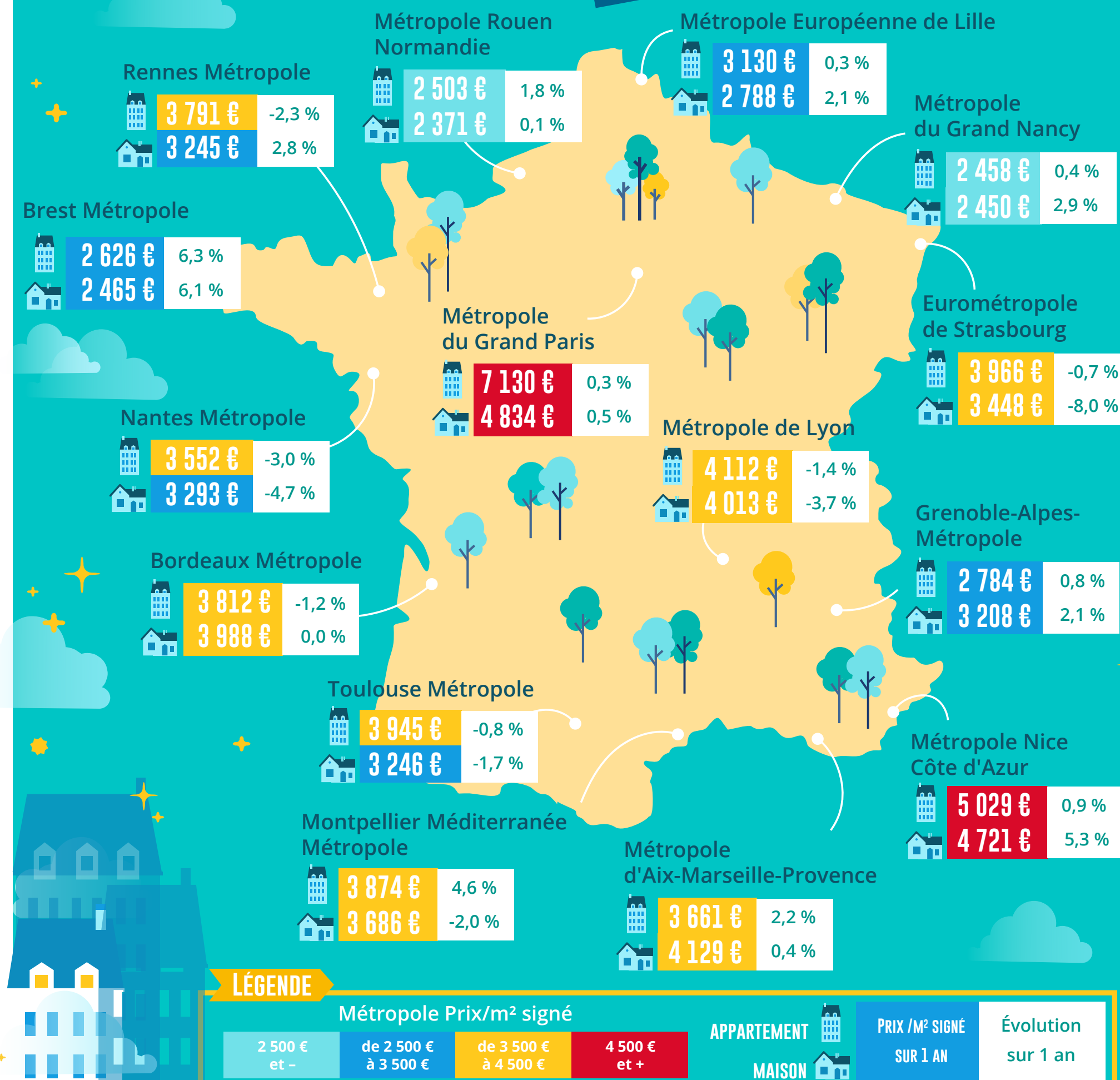
Sur un marché dont l'activité progresse rapidement, les différences d'évolution des prix se renforcent et bouleversent les modèles de valorisation des biens qui prévalaient jusqu'alors. Dans la plupart des métropoles, l'intensité des déséquilibres quantitatifs entre l'offre et la demande exerce maintenant une pression forte sur les prix. Et elle se surajoute à l'impact sur les prix du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidants, sans souvent laisser trop de place à la qualité de vie constatée.

Entre les métropoles les moins chères (Brest Métropole, Grand Nancy et Rouen Normandie) avec des prix au m² de l'ordre de 2 500 € pour les appartements anciens et celle du Grand Paris, l'écart de prix est de 1 à 2.8. En revanche l'écart est moindre, de 1 à 2.1 avec la métropole de Nice-Côte d'Azur et de 1 à 1.6 avec les métropoles de Lyon, Montpellier, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

Dans la plupart de ces métropoles, la préférence pour la périphérie se renforce : la décote de prix de la ville-centre par rapport à la périphérie s'accroît. Elle s'élève d'ailleurs nettement sur Grenoble, Marseille et Strasbourg, voire sur Brest et Rennes : en dépit de la pression de la demande et/ou des difficultés d'extension du parc de logements en dehors de la ville-centre, la demande plébiscite plus volontiers un cadre de vie plus sécurisé et plus conforme à ses attentes. Néanmoins, cette préférence pour la périphérie ne se constate toujours pas sur les métropoles de Lyon, Nice ou Paris.

En ce qui concerne les prix des maisons, l'écart n'est que de 1 à 2 entre d'une part, les métropoles de Brest, du Grand Nancy ou de Rouen Normandie et, d'autre part, celles du Grand Paris et de Nice-Côte d'Azur. Et l'écart entre les métropoles de Bordeaux, Lyon, Marseille, Montpellier et Strasbourg d'une part et celles du Grand Paris et de Nice-Côte d'Azur est faible, de l'ordre de 20 %.

LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

RENFORCEMENT DES MARGES, MAIS PAS PARTOUT

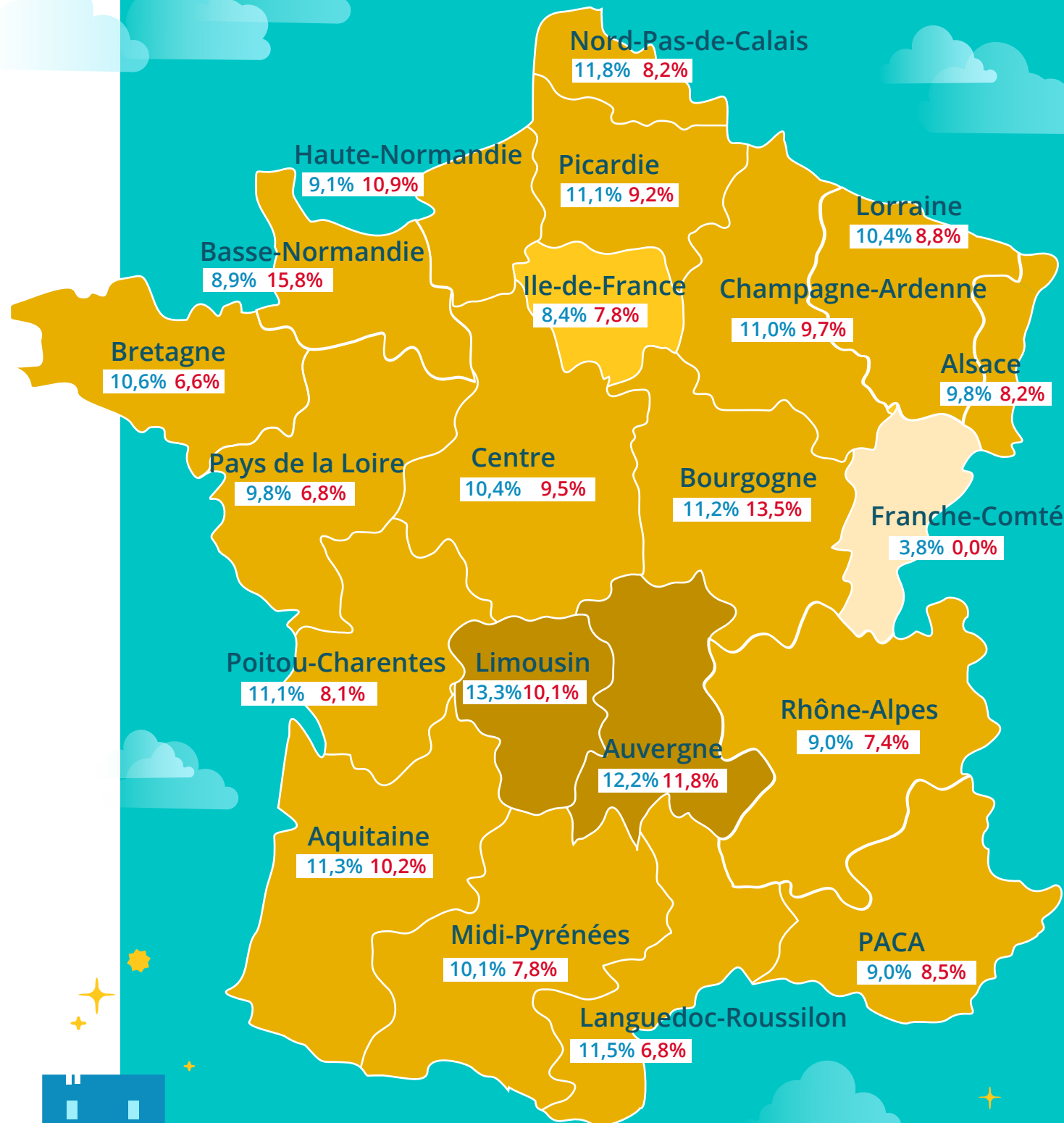
Sur un marché où la pression de la demande se renforce, les marges de négociation augmentent toujours. En juillet 2025, le niveau moyen des marges s'est établi à 9.3 % pour l'ensemble du marché (+ 47 % sur un an) : plus élevé sur le marché des maisons à 10.3 % (+ 50 % sur un an), contre 8.1 % sur celui des appartements (+ de 42 % sur un an).

Mais les évolutions ne sont pas comparables entre tous les types de logements. Sur le marché des appartements les marges ont augmenté de 50 % sur les petits logements (studios et 2 pièces) pour s'établir à près de 9.0 % (sur des marchés urbains de pénurie, très souvent) et de 35 % sur les autres logements, à 7.5 % en moyenne. Sur le marché des maisons, la hausse des marges a été la plus rapide (+ 55 %) sur les 6 pièces et plus, à près de 11 % (en raison du niveau des prix rendus inaccessibles par le rationnement du crédit, sauf en cas de revente préalable), mais de seulement 40 % pour les autres biens à 9.0 %.

Mais la situation aussi diffère très largement d'une région à l'autre. Ainsi les marges restent les plus élevées dans les régions aux prix bas (Bourgogne, Franche Comté, Limousin ou Picardie, par exemple), où le marché est étroit. Face à une demande confrontée à des gains de pouvoir d'achat en berne et aux exigences d'apport personnel imposées par la Banque de France, la réalisation des ventes suppose souvent une révision des prix affichés : mais cela n'est pas toujours suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet.

En revanche, les marges sont souvent les plus faibles dans les régions où les prix sont à trop haut niveau (Ile de France, PACA ou Rhône-Alpes, par exemple) compte tenu du resserrement de l'accès au crédit. La faiblesse des marges y révèle une situation de pénurie de l'offre de logements disponibles à la vente et des vendeurs rarement prêts à perdre lors de la transaction : et cette faiblesse n'est pas synonyme d'avantage pour la demande.

MARGE DE NÉGOCIATION

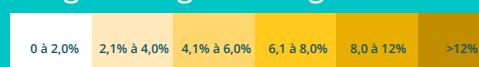


LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale



FRANCE ENTIÈRE



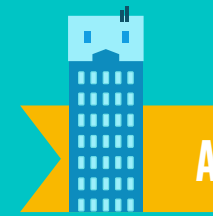
GLOBAL

9,3%



MAISON

10,3%



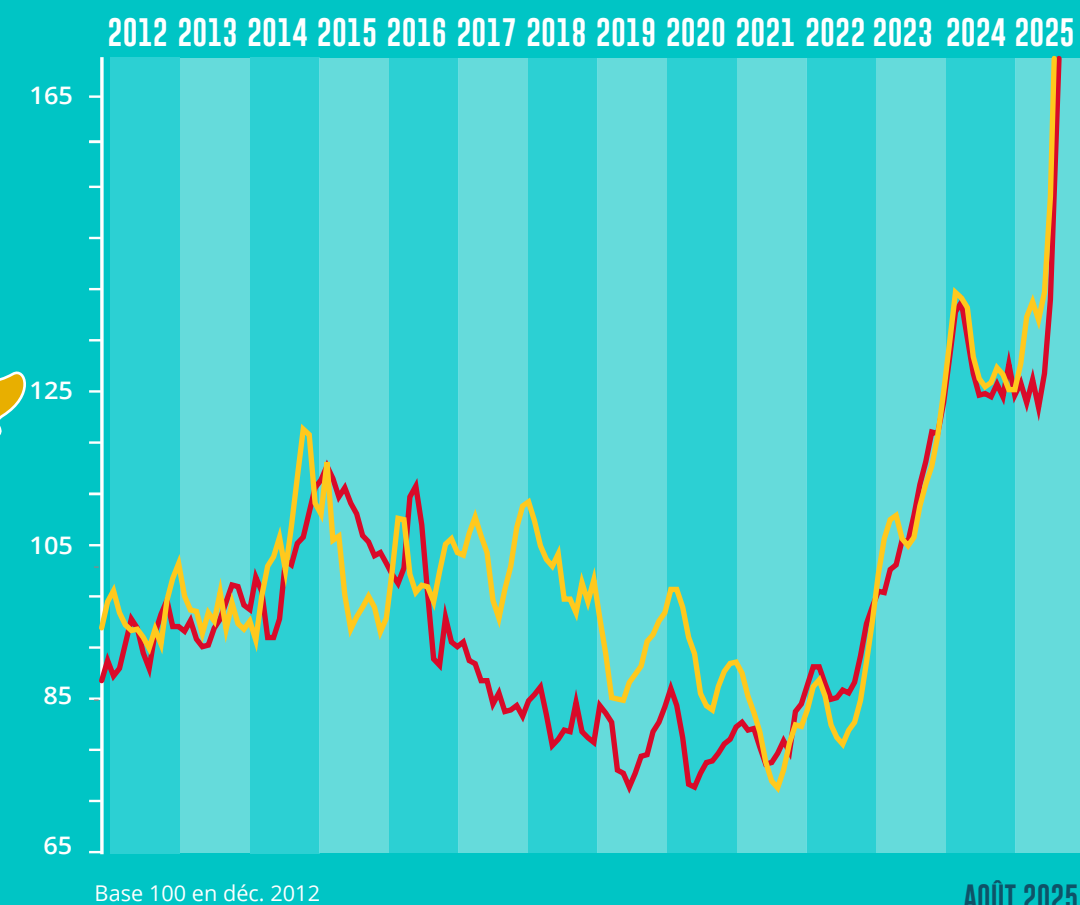
APPARTEMENT

8,1%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement
Maison



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

JUILLET EN DEMI-TEINTE

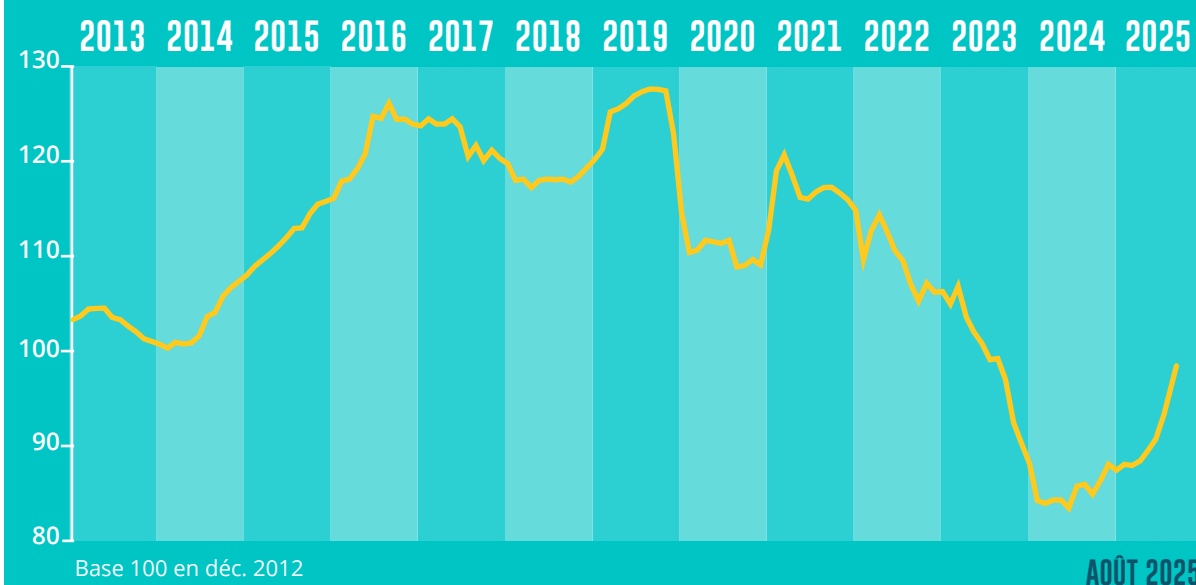
Juillet est habituellement un des 4 meilleurs mois de l'année, avant une pause estivale en août et un repli des ventes de logements anciens de 25 %, en moyenne. Mais cette année, le mois de juin avait été excellent, comparable à celui des années 2016 à 2019, lorsque le marché était au zénith. Aussi juillet a pu paraître décevant, avec une activité en recul de 9.3 % en glissement mensuel, comme en 2024 d'ailleurs : mais loin du + 1.0 % constaté en moyenne, sur longue période. Pourtant, juillet 2025 c'est aussi une progression des ventes de 30.0 %, en glissement annuel.

Ainsi le marché de l'ancien poursuit le redressement amorcé dès janvier 2024. Et les achats de logements anciens réalisés par des particuliers durant les 7 premiers mois de 2025 sont en augmentation de 19.1 % en glissement annuel. D'ailleurs, compte tenu du très mauvais début de l'année 2024, l'activité est en augmentation de 14.2 % sur an. Mais le marché commence à hésiter et la progression des ventes à ralentir, à l'instar de ce qui se constate sur le marché des crédits immobiliers aux particuliers.

Car l'environnement du marché se dégrade : la remontée des prix détériore la solvabilité de la demande et elle interfère avec la stabilisation des taux des crédits immobiliers et la dégradation de l'économie (baisse de la croissance, remontée du chômage, pertes de pouvoir d'achat). L'affaiblissement de la demande de crédits à l'habitat et des intentions d'achats immobiliers annoncent donc l'atterrissage de la conjoncture.

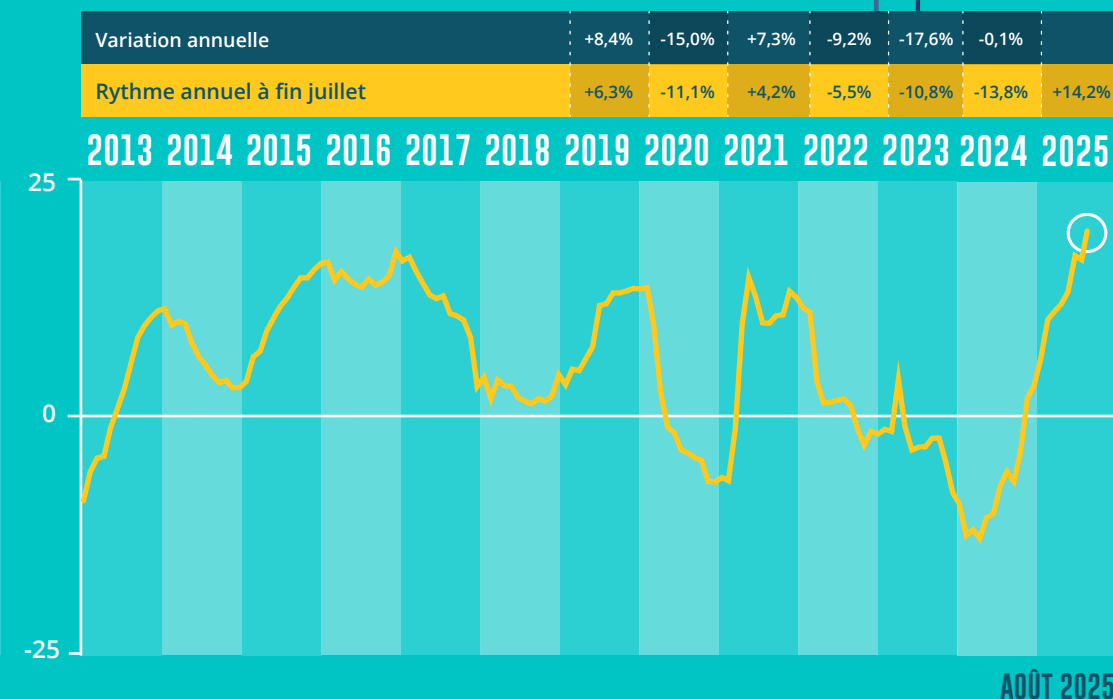
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

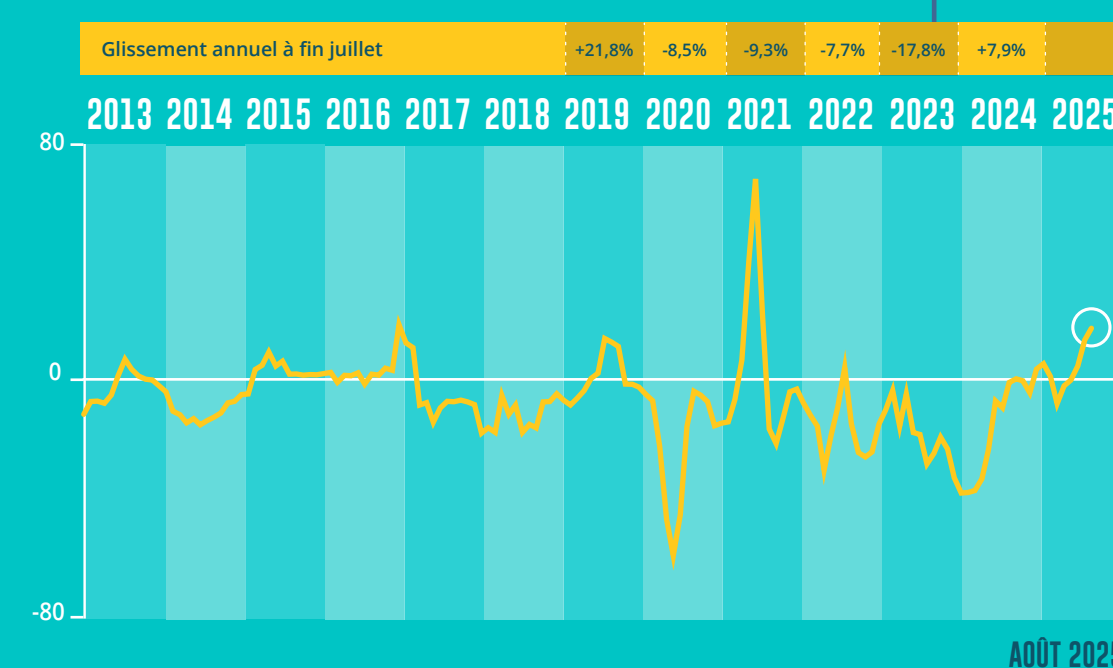


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

HAUSSE RAPIDE DES VENTES DANS PRESQUE TOUTES LES RÉGIONS

Sur un marché en expansion, avec des ventes en augmentation de 31.0 % sur 3 mois, toutes les régions bénéficient du regain d'activité.

Dans 3 régions représentant près de 15 % du marché national la progression d'activité est plus rapide, de 45 % en moyenne (Champagne-Ardenne, PACA et Picardie) : cette vivacité de la demande accompagne des niveaux de prix toujours abordables (Champagne-Ardenne et Picardie) ; ou une pression de la demande qui se renforce sur des marchés de pénurie (PACA).

En revanche, dans les régions qui avaient bénéficié d'une augmentation (souvent modeste) de l'activité en 2024, les ventes ont augmenté deux fois moins vite que l'ensemble du marché (de 15 % en moyenne) : Alsace, Auvergne, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire et Rhône-Alpes. Dans ces régions qui portent 25 % du marché, où les prix sont en général élevés, la demande reste pénalisée par la situation économique et le niveau des apports personnels exigés.

Ailleurs, les ventes se sont élevées à un rythme comparable à celui de l'ensemble du marché.

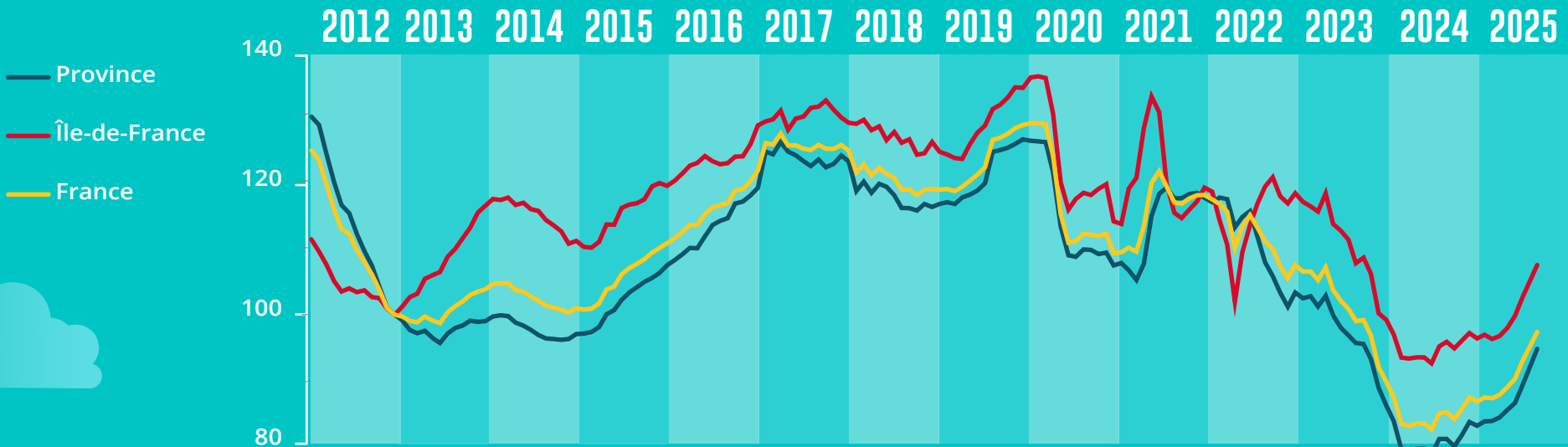
Ainsi en Ile de France où le marché bénéficie largement du retour d'acheteurs plus aisés et de ménages ayant au préalable réalisé la revente d'un autre bien immobilier, disposant d'un apport personnel élevé leur permettant de s'affranchir des contraintes imposées par la Banque de France, les ventes ont progressé de près de 30 % durant les 3 derniers mois.

Michel Mouillart
Professeur d'Economie, FRICS
et porte-parole du baromètre LPI

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

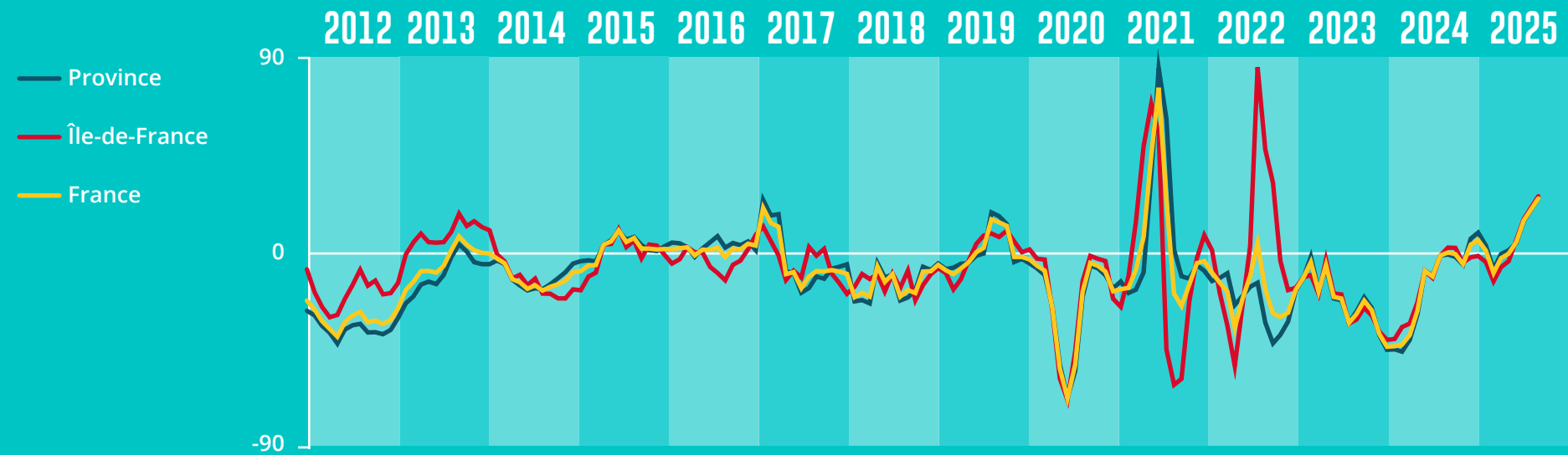
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0	
	Rythme annuel à fin juillet	+7,0%	-9,6%	-2,5%	+3,4%	-9,6%	-10,9%	+11,9%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%	
	Rythme annuel à fin juillet	+7,2%	-11,7%	+7,0%	-8,1%	-11,2%	-15,0%	+15,2%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juillet	+15,0%	-4,1%	-47,4%	+51,0%	-20,1%	+9,9%	+29,4%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juillet	+24,7%	-10,6%	+9,1%	-21,4%	-16,8%	+7,0%	+31,7%



MÉTHODOLOGIE

PRIX

Des prix moyens sont calculés pour chacun des univers élémentaires retenus : 274 zones géographiques (178 villes de plus de 40 000 habitants et 96 départements métropolitains) désagrégées chacune en 12 segments de marché élémentaires (6 segments pour le marché des maisons – du “3 pièces et moins” au “8 pièces et plus” – et 6 segments pour le marché des appartements – du “studio et 1 pièce” au “6 pièces et plus” –).

Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chacun des univers élémentaires : donc pour chaque zone géographique désagrégée en 12 segments de marché élémentaires.

Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2009-2024 (7.6 millions de références actuellement disponibles – dont 20 % concernant des logements neufs –).

Les indices sont donc à correction des effets de structure. Les prix et les indices présentés au niveau régional ou national sont déterminés par pondération des indices élémentaires calculés au niveau départemental.

Les prix moyens affichés et signés sont calculés en moyenne trimestrielle glissante au niveau national, régional, départemental et pour les villes de plus de 100 000 habitants. Sur les zones de plus petite taille (les arrondissements ou nombre des villes de Province), les prix sont en moyenne annuelle glissante. Lors des comparaisons de prix entre les villes de plus de 40 000 habitants, tous les prix sont présentés en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien au niveau métropolitain : l'indicateur est en outre désagrégé sur chacune des 21 anciennes régions métropolitaines (et donc, éventuellement sur les 12 régions métropolitaines du redécoupage de 2015).

Il est construit à partir du volume d'activité mesuré sur l'ensemble des 12 000 agences immobilières, agences bancaires, promoteurs et foncières présentes dans l'Observatoire LPI.

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis

décembre 2007. Il lui est associé deux mesures d'évolution :

Le rythme d'évolution (en %) en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant ;

Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant.

MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée sur chaque transaction réalisée. Et le niveau moyen des marges et les indices d'évolution associés sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix.

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

Évolution des prix sur 1 an

Rythme d'évolution en glissement annuel du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

Prix au m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS
PRESSE

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-iad sur : www.lespriximmobiliers.com

L'association « Les Prix Immobiliers » a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

Les membres actuels en sont :

BNP Paribas Résidentiel CHH,
Crédit Logement, Crédit Mutuel, FFB
Groupe BPCE, iad, IODA Group
La Banque Postale, SNPI et Sogeprom

