

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MAI 2025



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

MAI 2025  
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

*“ La hausse des prix des logements anciens se généralise : + 2.0 % sur un an pour les appartements et + 0.6 % pour les maisons. En Province, les prix des appartements augmentent dans 66 % des villes, de 6.2 % en moyenne. Et la hausse des prix des maisons concerne 56 % des villes, de 5.8 % en moyenne. En outre, les achats de logements anciens des particuliers ont progressé de 8.0 % sur un an. Mais les ventes restent inférieures de 26.3 % à celles de 2019. ”*

**Michel Mouillart**

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

**3 294 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Renforcement de la hausse  
des prix de l'ancien

**+0,5%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Pression renforcée sur les  
prix des maisons neuves

**9,1%** MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Augmentation rapide  
des prix en Province

**+12,3%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Un éventail de prix très  
large entre les régions



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Avec le retournement de la courbe des prix des logements anciens qui s'est amorcé à la fin du printemps 2024, le marché de l'ancien se transforme. Et la hausse des prix se poursuit, à un rythme en nette accélération depuis janvier 2025. Pour l'ensemble du marché, l'augmentation est maintenant de 1.2 % sur un an : il y a un an à la même époque, les prix étaient en recul de 4.7 %, en glissement annuel.

Cette hausse des prix est alimentée par le retour des revendeurs candidats à un rachat : avec l'entrée en récession du marché au début des années 2020, ces ménages généralement mieux logés que la moyenne et sur des produits de qualité supérieure avaient eu tendance à se retirer du marché, ne pouvant réaliser leurs ventes dans de bonnes conditions financières. Le retour de ces revendeurs alimente le rebond des prix. La reprise du marché s'accompagne alors d'une remontée rapide des prix des maisons sur lesquelles la demande exprime nettement sa préférence : + 2.0 % sur un an (contre - 4.4 % il y a un an), avec des propositions de prix qui n'annoncent guère un ralentissement de la hausse (+ 2.4 % sur 3 mois pour les prix affichés). Le rebond des prix des appartements est en revanche moins marqué, avec une augmentation de 0.6 % sur un an (contre - 4.7 % en avril 2024) : et des propositions de prix qui restent contenues (+ 0.4 % sur 3 mois).

Sur un marché déstabilisé par une insuffisance persistante de l'offre de logements anciens et qui enregistre maintenant une remontée rapide des prix, partout sur le territoire, la place de la primo accession à la propriété reste étroite. Les candidats à un achat avaient été nettement pénalisés par les exigences accrues d'apport personnel imposées par la Banque de France. La reprise du marché s'accompagnant d'une remontée des prix, ils peinent à réaliser leurs projets, faute d'un desserrement de l'accès au crédit immobilier.

## PRESSIION RENFORCÉE SUR LES PRIX DES MAISONS NEUVES

Depuis le début de l'année, la demande de logements neufs se redresse. Elle a nettement décollé sur le marché des maisons individuelles, portée par le renouvellement de l'offre des constructeurs et par le soutien d'une offre bancaire qui depuis le printemps 2024 y facilite la réalisation des projets d'accession à la propriété. Avec l'extension du PTZ sur l'ensemble du territoire et l'amélioration de ses principaux paramètres, la reprise de ce marché s'est amplifiée en avril, renouant avec des rythmes de progression des ventes oubliés depuis 2019. En revanche, si la demande d'accession bénéficie aussi de l'amélioration des conditions de crédit dans le secteur de la promotion immobilière, les conséquences de la suppression du dispositif Pinel se font toujours ressentir et atténuent l'intensité de la reprise.

Ainsi depuis le début de l'année, la hausse des prix des maisons se renforce nettement : au cours des trois derniers mois, les prix ont augmenté de 2.6 %. Et sur un an, en niveau annuel glissant, les prix des maisons sont maintenant pratiquement stabilisés.

Sur un marché qui hésite encore, les prix des appartements neufs reculent toujours : sur un an, la baisse se poursuit à un rythme soutenu avec - 1.5 %, en glissement annuel (- 2.1 % en avril 2024). Et les évolutions récentes ne permettent pas encore d'entrevoir d'inversion de cette courbe des prix : avec - 0.8 % sur trois mois, alors qu'habituellement l'impact de la pression de la demande sur les prix des appartements se constate avec le retour du printemps.

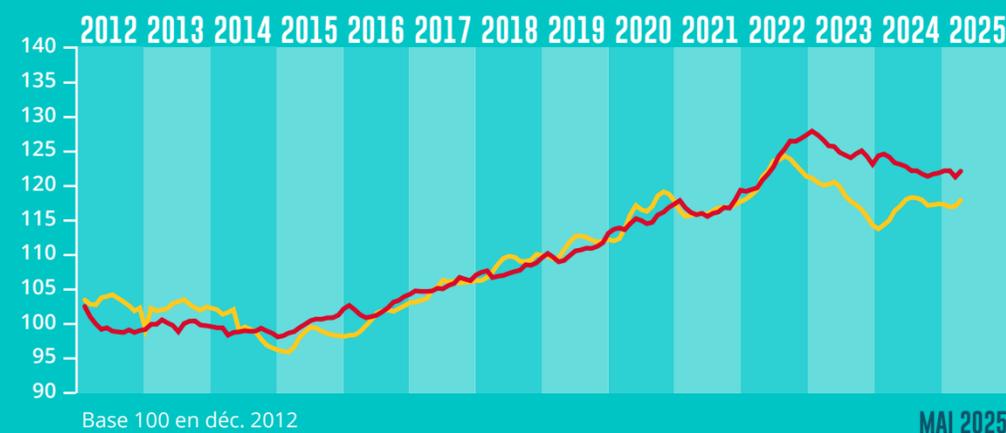


	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	
<b>GLOBAL</b>	<b>3 394 €</b>	<b>3 294 €</b>	<b>4 387 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,2% ↗	+0,5% ↗	0,0%
Évolution sur 1 an		+1,2% ↗	-1,4% ↘
<b>MAISON</b>	<b>2 874 €</b>	<b>2 728 €</b>	<b>2 293 €</b>
Évolution sur 3 mois	+2,4% ↗	+1,1% ↗	+2,6% ↗
Évolution sur 1 an		+2,0% ↗	-0,2% ↘
<b>APPARTEMENT</b>	<b>3 955 €</b>	<b>3 905 €</b>	<b>5 165 €</b>
Évolution sur 3 mois	+0,4% ↗	+0,1% ↗	-0,8% ↘
Évolution sur 1 an		+0,6% ↗	-1,5% ↘

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

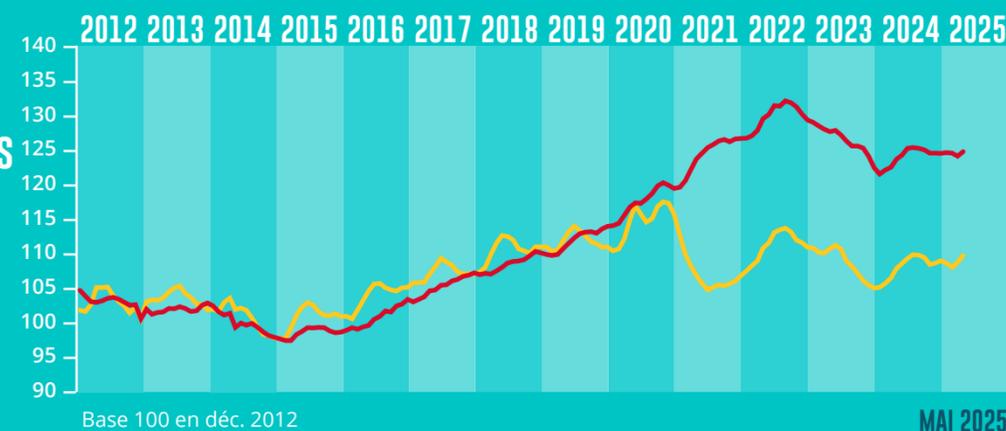
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

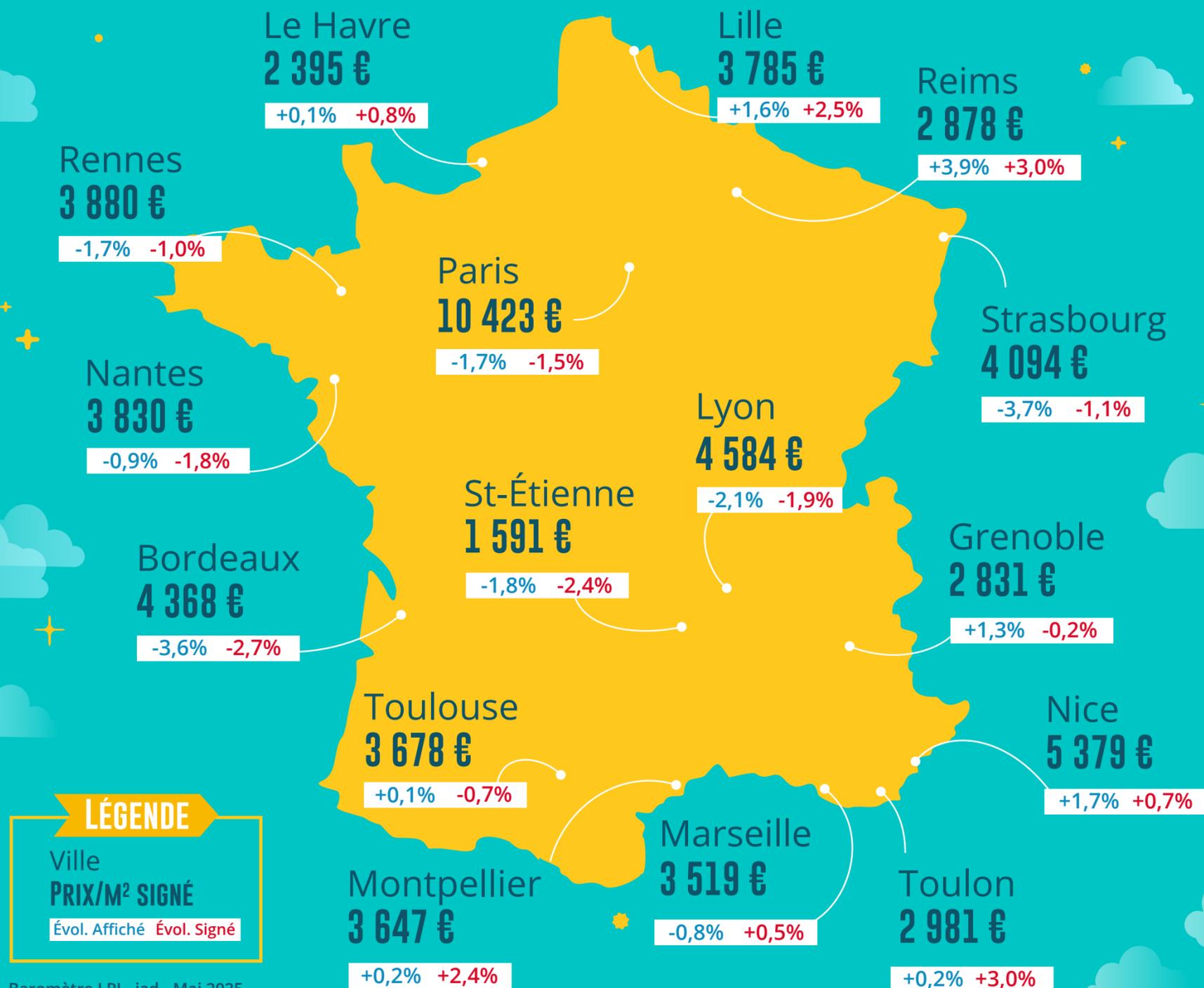
## AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX EN PROVINCE

La hausse des prix se propage et se renforce rapidement en Province. Dans les villes de plus de 40 000 habitants, les prix signés des appartements anciens mesurés en niveau annuel glissant augmentent dans 66 % des villes à la fin avril, contre 29 % il y a un an à la même époque : pour une hausse moyenne de 6.2 %. L'augmentation est même à deux chiffres dans 19 villes : comme par exemple à Arles, Angoulême, Gap, Meaux ou Wattrelos. Et elle concerne près de 60 % des grandes villes (plus de 100 000 habitants) : Annecy, Lille, Marseille, Montpellier ou Reims par exemple.

Dans le même temps, la hausse des prix se constate sur le marché des maisons dans 56 % des villes de Province. Elle est alors de 5.8 % en moyenne, avec des augmentations à deux chiffres dans 13 villes : Angoulême, Bayonne, Bourg-en-Bresse, Grasse ou Thionville. Elle concerne 46 % des grandes villes : Besançon, Caen, Le Mans, Limoges ou Montpellier.

Les augmentations des prix sont toujours plus fréquentes en Province qu'en Ile de France. Néanmoins, la progression des prix accélère nettement en Ile de France depuis l'automne 2024. Sur un an, les prix des maisons sont maintenant stabilisés pour l'ensemble de la région, alors qu'ils reculaient de 9.9 % en avril 2024 ; et les prix des appartements ne reculent plus que doucement, de 0.5 % contre - 7.5 % il y a un an. Sur le marché des maisons, les hausses concernent 52 % des villes et elles dépassent les deux chiffres dans 9 villes : dont Courbevoie, Maisons-Alfort, Puteaux, Saint-Germain ou Suresnes. En revanche les augmentations des prix des appartements ne se constatent encore que dans 37 % des villes franciliennes : et presque toujours dans des villes où les prix restent abordables pour la plupart des candidats à un achat (Cergy, Choisy-le-Roi, Corbeilles-Essonnes, Sarcelles ou Sevran).

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



### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI - iad - Mai 2025

# LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 094 €	-1,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	3 147 €	18,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 662 €	3,9 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 368 €	-2,7 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 451 €	0,1 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 668 €	-5,3 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 800 €	1,7 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 394 €	1,1 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLLET	5 698 €	6,6 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 243 €	-7,5 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 342 €	-2,7 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 122 €	5,7 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 522 €	12,6 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 767 €	3,5 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 791 €	2,4 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 983 €	3,8 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 617 €	6,2 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 585 €	10,0 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 880 €	-1,0 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 930 €	5,3 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	3 006 €	7,6 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 847 €	3,2 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 564 €	2,5 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 586 €	23,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 710 €	8,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 234 €	-8,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 985 €	-1,4 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 717 €	3,8 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 792 €	1,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 859 €	-5,7 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 448 €	-17,9 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 878 €	3,0 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 603 €	17,4 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 293 €	-3,9 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 666 €	-4,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 395 €	0,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 806 €	3,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 964 €	2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 007 €	-0,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 412 €	-0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 197 €	3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 679 €	-1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 853 €	4,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 702 €	-1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 151 €	-5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 802 €	-1,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 750 €	-2,3 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 193 €	-2,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 434 €	2,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 259 €	0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 151 €	-6,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 554 €	-4,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 083 €	-2,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 022 €	3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 993 €	-2,5 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 423 €	-1,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 182 €	0,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 339 €	13,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 664 €	5,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 093 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 349 €	-1,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 715 €	2,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 053 €	-4,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	2 939 €	-6,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 312 €	-6,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 365 €	4,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 815 €	-5,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 639 €	-1,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 057 €	-0,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 717 €	-3,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 316 €	1,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 466 €	-0,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 679 €	6,4 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 872 €	-4,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	4 969 €	-5,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 890 €	-3,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 962 €	4,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 852 €	-0,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 473 €	-0,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 669 €	-2,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 715 €	4,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 725 €	1,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 062 €	-3,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 164 €	-4,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 246 €	0,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 331 €	0,6 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 401 €	2,1 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 942 €	-3,2 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 612 €	3,3 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 435 €	-4,3 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 211 €	-1,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 386 €	-0,8 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 311 €	11,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 505 €	-0,6 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

### DANS 178 VILLES



			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	6 368 €	-0,9 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 113 €	1,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 848 €	19,2 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 544 €	15,9 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 309 €	3,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 151 €	22,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 647 €	2,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 276 €	-1,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 833 €	0,9 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 945 €	0,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 875 €	5,0 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 664 €	4,2 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 075 €	-1,7 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 544 €	-4,7 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 538 €	0,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 678 €	-0,7 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 187 €	-1,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	1 913 €	-16,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 077 €	-0,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 785 €	2,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 691 €	1,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 950 €	3,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 943 €	6,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 154 €	10,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 107 €	-5,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 248 €	21,3 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 604 €	-2,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 736 €	6,1 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 109 €	14,9 %
Occitanie	GARD	ALES	1 796 €	21,1 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 440 €	-0,5 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 338 €	23,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 830 €	-1,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 937 €	0,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 676 €	2,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 704 €	-1,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 430 €	3,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 296 €	4,2 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 434 €	9,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 134 €	2,7 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 808 €	-6,3 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 892 €	-7,2 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 336 €	-5,4 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 802 €	-4,4 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 655 €	1,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 634 €	-5,3 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 096 €	12,8 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 759 €	3,5 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 616 €	9,5 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 301 €	0,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 981 €	2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 691 €	1,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 845 €	0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 712 €	6,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 456 €	-0,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 379 €	0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 590 €	-0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 580 €	13,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 847 €	1,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 519 €	0,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 948 €	1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	3 154 €	9,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 730 €	10,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 013 €	3,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 886 €	0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 420 €	10,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 251 €	1,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 981 €	3,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 744 €	-3,9 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	1 924 €	0,7 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 520 €	4,4 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	1 959 €	5,8 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 040 €	-5,1 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 831 €	-0,2 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 591 €	-2,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 151 €	-2,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 190 €	-1,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 584 €	-1,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 856 €	7,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 701 €	-1,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 983 €	-10,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 790 €	-2,0 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 631 €	5,7 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 192 €	0,9 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**9 892 €**  
 Affiché -0,7% Signé -0,3%

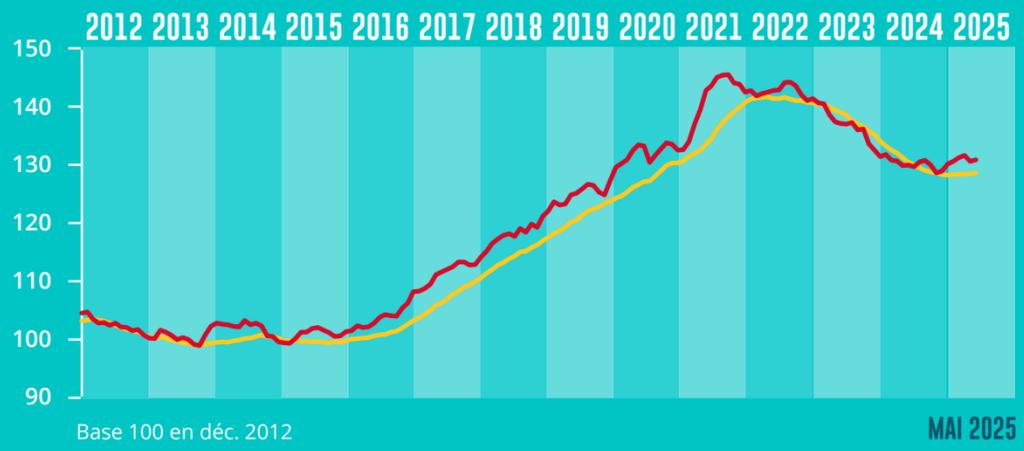
**SUR 1 AN**

**10 423 €**  
 Affiché -1,7% Signé -1,5%

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	9 633 €	-2,5 %	-7,6 %
2	11 102 €	+0,5 %	+4,1 %
3	12 821 €	+0,8 %	+2,5 %
4	13 225 €	+9,7 %	+6,2 %
5	12 274 €	-2,1 %	-1,6 %
6	14 381 €	-8,3 %	-8,6 %
7	13 930 €	-7,1 %	-3,4 %
8	11 117 €	-9,5 %	-6,3 %
9	10 907 €	-1,9 %	-2,4 %
10	9 455 €	-0,3 %	0,0 %
11	9 913 €	+1,4 %	+0,9 %
12	9 276 €	-2,2 %	-3,1 %
13	8 314 €	-2,7 %	-2,1 %
14	9 401 €	-2,8 %	-3,5 %
15	10 139 €	-1,0 %	-1,5 %
16	11 304 €	+0,5 %	+0,7 %
17	10 961 €	-1,5 %	-1,7 %
18	9 808 €	-3,3 %	-2,8 %
19	8 196 €	-1,0 %	+0,5 %
20	8 279 €	-0,4 %	+0,4 %

**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**

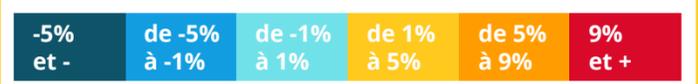


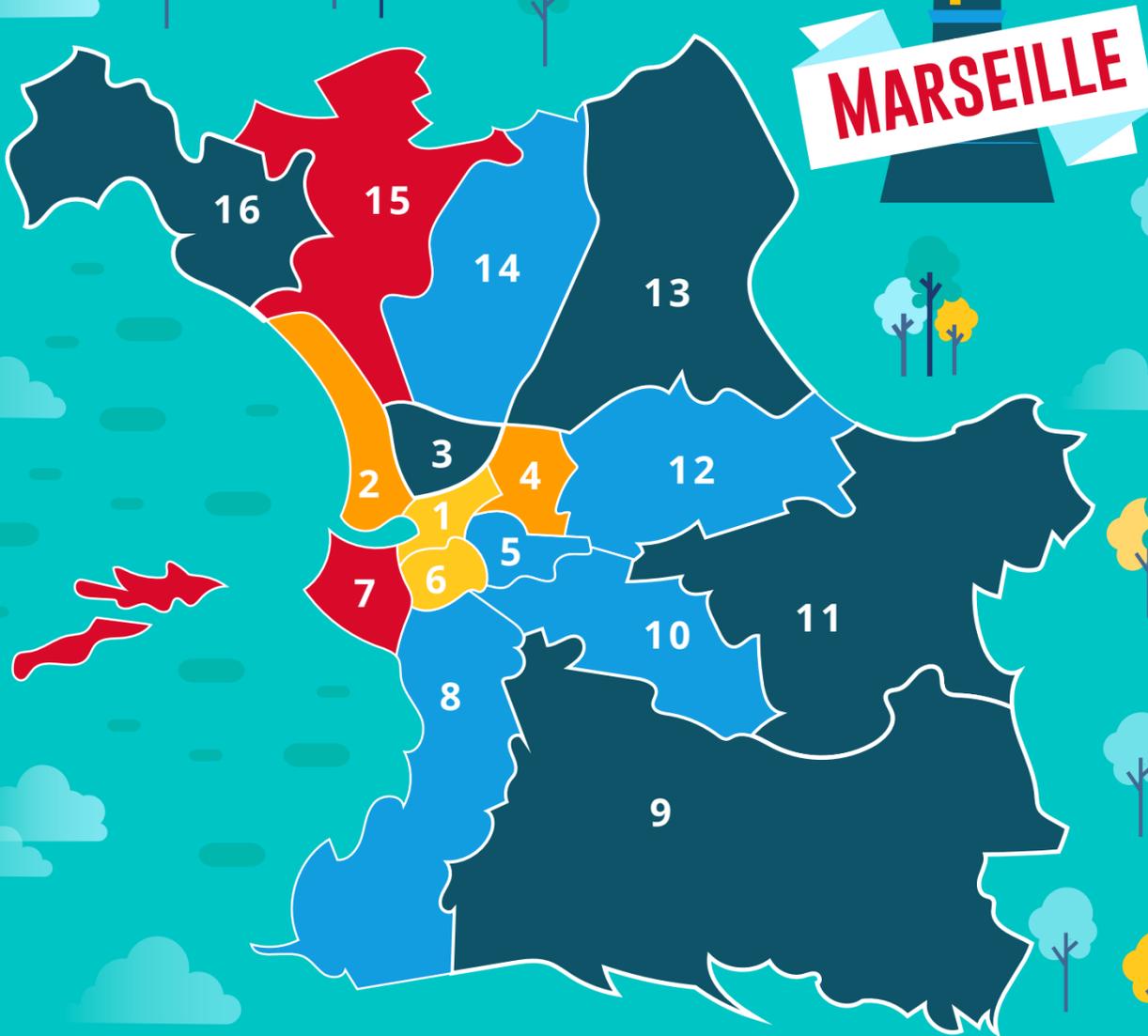
— Évolution sur 3 mois  
 — Évolution sur 12 mois



**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé





# MARSEILLE

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

**3 512 €**  
 Affiché **-1,1%** Signé **+0,6%**

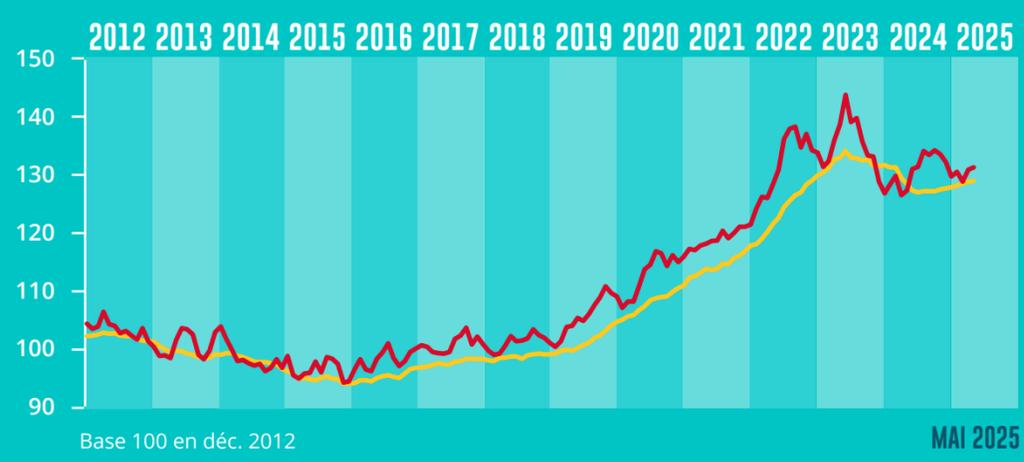
### SUR 1 AN

**3 519 €**  
 Affiché **-0,8%** Signé **+0,5%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	3 125 €	+2,4 %	+4,2 %
2	3 771 €	+4,5 %	+7,6 %
3	2 237 €	-14,2 %	-6,4 %
4	3 419 €	+0,4 %	+5,9 %
5	3 763 €	-1,7 %	-2,4 %
6	4 220 €	+0,5 %	+4,2 %
7	5 662 €	+5,7 %	+12,4 %
8	4 296 €	-1,5 %	-1,1 %
9	3 373 €	-8,4 %	-8,4 %
10	2 847 €	-5,4 %	-1,2 %
11	2 652 €	-5,0 %	-13,3 %
12	3 256 €	-0,3 %	-2,7 %
13	2 914 €	-0,2 %	-8,5 %
14	1 904 €	-4,6 %	-2,2 %
15	2 302 €	+7,9 %	+12,9 %
16	NC	NC %	NC %

## INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



— Évolution sur 3 mois  
 — Évolution sur 12 mois

### 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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------



# LYON



## FOCUS VILLE

**SUR 3 MOIS**

**4 951 €**

Affiché **+2,0%** Signé **+4,3%**

**SUR 1 AN**

**4 584 €**

Affiché **-2,1%** Signé **-1,9%**

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

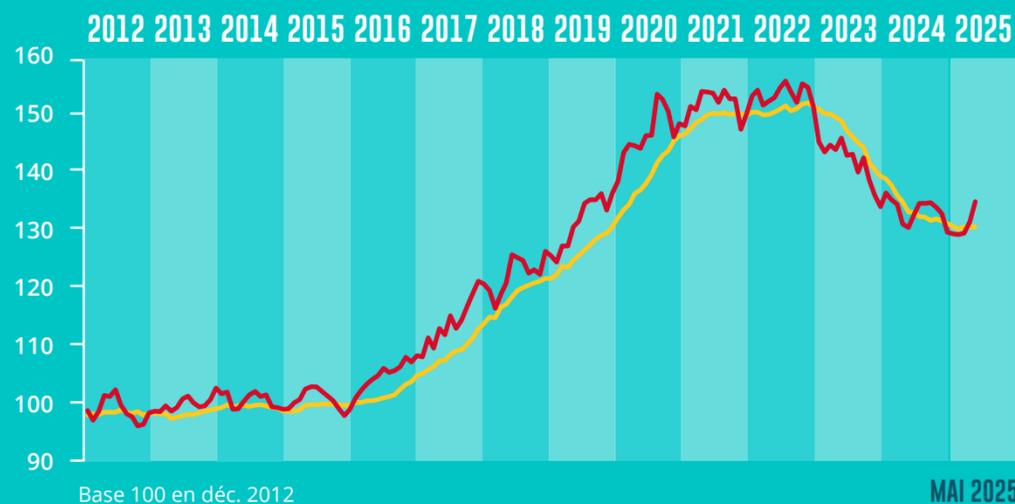
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 449 €	-1,0 %	+1,5 %
2	5 444 €	-7,3 %	-4,9 %
3	4 602 €	-3,6 %	-5,4 %
4	4 761 €	+3,3 %	+6,0 %
5	3 955 €	-6,2 %	-4,9 %
6	5 799 €	+2,1 %	+2,1 %
7	4 591 €	-2,1 %	-3,2 %
8	4 093 €	-1,5 %	-2,6 %
9	4 104 €	-3,2 %	+1,5 %

### LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



## INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



— Évolution sur 3 mois  
— Évolution sur 12 mois



**RETOURS****TERRAIN**

“ Le marché Nantais d'avril étant calme à cause des vacances scolaires, il convient plus que jamais de prendre ses mandats au bon prix marché, de travailler attentivement la mise en valeur de ses biens (texte, photos, vidéos), d'être réactif auprès des clients, de partager les biens avec ses collègues et avec sa communauté pour sortir du lot. La qualité de travail et la confiance restent les éléments fondamentaux de notre métier pour faire la différence. ”

*Stanley Kollen*  
Nantes

“ Reprise confirmée du marché pour les biens en dessous des 900 000€. Un bon positionnement et une stratégie réfléchie de vente permettent des ventes rapides au prix. Pour les biens à fort budget, la demande reste plus faible, il y a encore de la timidité auprès des acquéreurs même si des négociations peuvent être entreprises avec des vendeurs de plus en plus réceptifs. ”

*Benoit Gerault*  
Annecy

# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

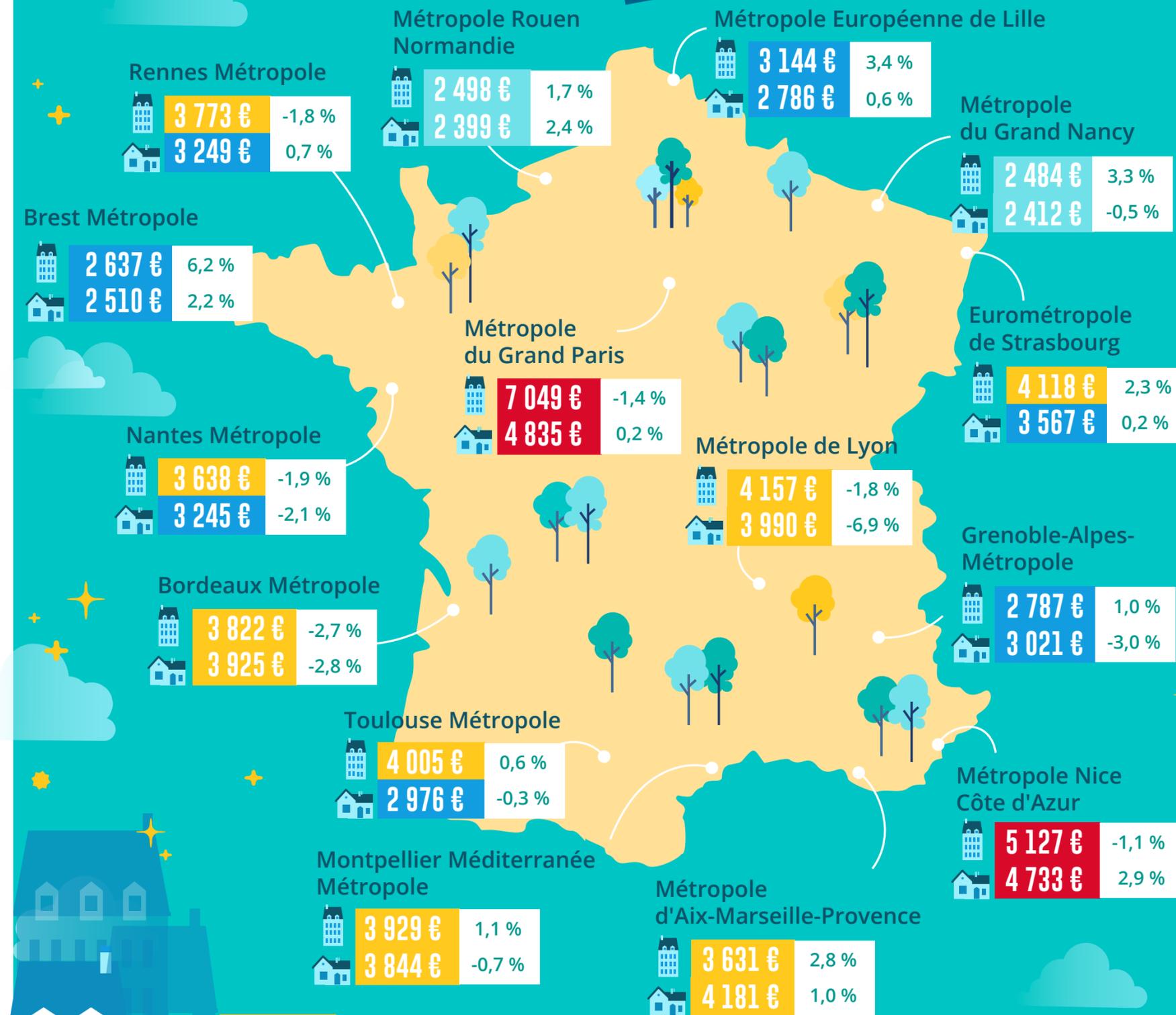
## UN ÉVENTAIL DE PRIX TRÈS LARGE ENTRE LES RÉGIONS

Entre les métropoles les moins chères (Grand Nancy ou Rouen Normandie) avec des prix au m<sup>2</sup> de l'ordre de 2 500 € pour les appartements anciens et celle du Grand Paris, l'écart de prix est maintenant de 1 à 2.8 : il s'est atténué depuis l'automne 2024, en raison d'un redémarrage de la hausse des prix plus précoce en Province qu'en Ile de France, en dépit d'évolutions très souvent contrastées. En revanche l'écart est moindre, de 1 à 2.1 si la comparaison se fait avec la métropole de Nice-Côte d'Azur et de 1 à 1.6 avec les métropoles de Lyon, Montpellier, Strasbourg et Toulouse : l'écart relatif s'étant d'ailleurs lentement réduit depuis une année, au rythme de la reprise d'une hausse des prix, moins rapide dans les plus grandes métropoles. Les différences de prix restent néanmoins à l'image du potentiel de développement économique des territoires et surtout des niveaux de revenus des ménages résidents, même si elles ne reflètent généralement que faiblement la qualité de vie qui y est constatée.

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. En outre, 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 % : et il est resté relativement stable depuis le redémarrage de la hausse des prix, il y a un an. Néanmoins, dans la plupart des métropoles, la baisse des prix des maisons persiste, même si elle s'atténue au fil des mois ; et elle n'a que souvent cédé la place à une faible augmentation, en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle toujours vive (corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif), dans le contexte du renforcement des difficultés d'accès au crédit : car les niveaux des prix pratiqués restent difficiles à soutenir pour des acheteurs potentiels dont le pouvoir d'achat-logement est pénalisé par le rationnement du crédit.

## LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



### LÉGENDE

Métropole Prix/m<sup>2</sup> signé

2 500 € et -	de 2 500 € à 3 500 €	de 3 500 € à 4 500 €	4 500 € et +
--------------	----------------------	----------------------	--------------

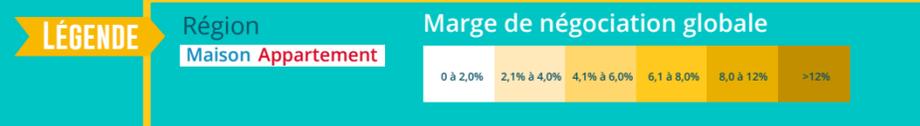
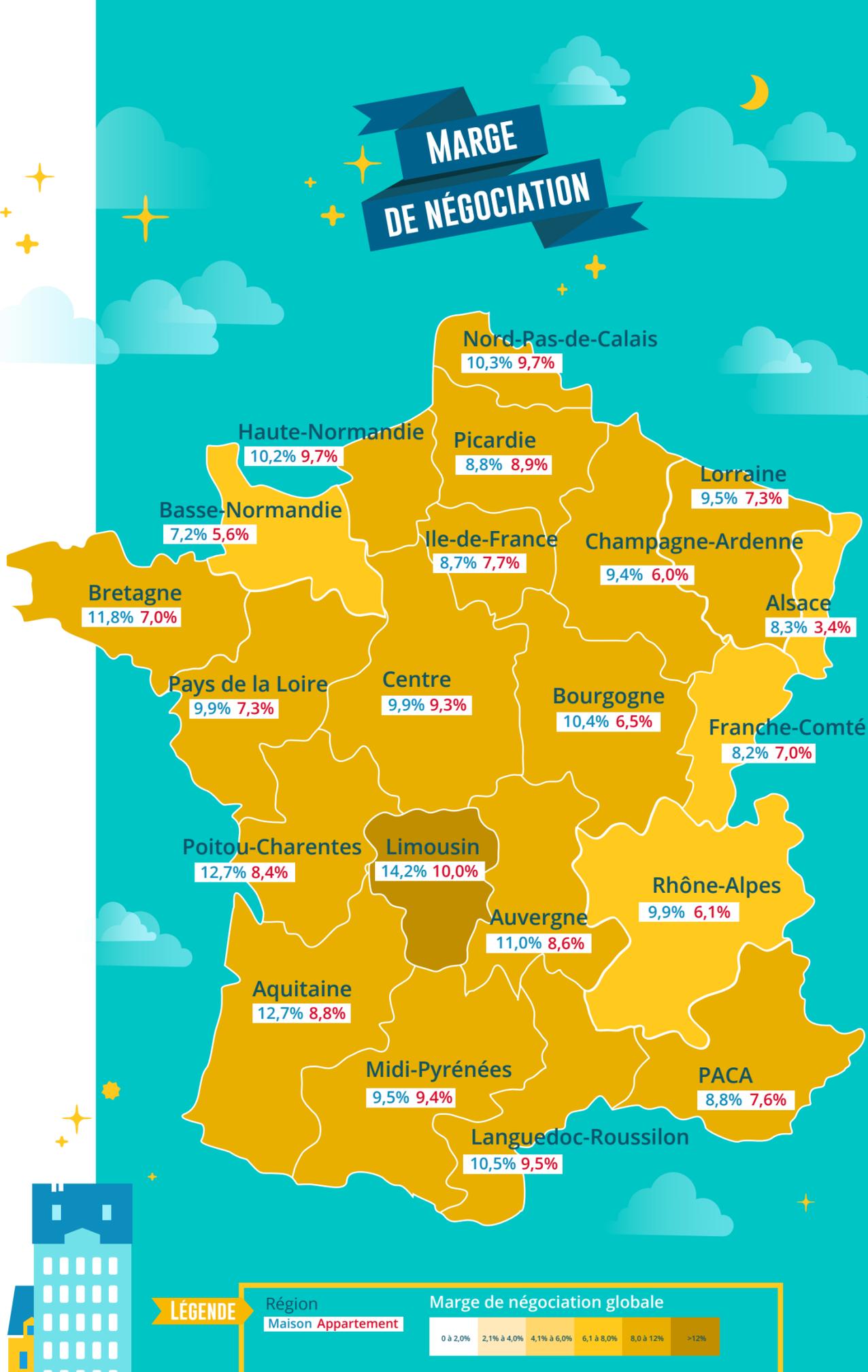
APPARTEMENT PRIX /M<sup>2</sup> SIGNÉ Évolution sur 1 an  
MAISON SUR 1 AN

# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

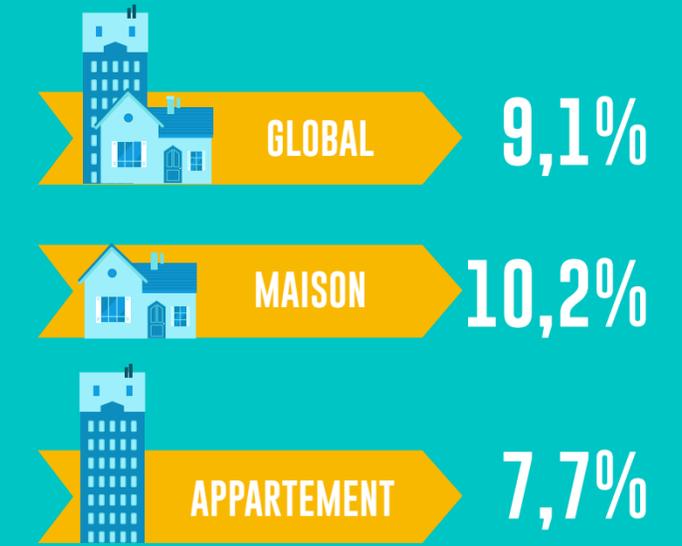
## NOUVELLE AUGMENTATION DES MARGES SUR LE MARCHÉ DES MAISONS

Les ventes de logements anciens progressent rapidement. Mais les difficultés de financement des achats se renforcent : avec la hausse des prix qui se généralise, les candidats à une acquisition butent de plus en plus souvent sur un accès au crédit rendu difficile par la Banque de France. Les négociations préalables entre acheteurs et vendeurs deviennent de ce fait plus fréquentes : les marges de négociation s'élèvent donc, bien au-delà des maxima déjà observés par le passé. En avril 2025, le niveau moyen des marges s'est établi à 9.1 % pour l'ensemble du marché (+ 35 % sur un an). Et le niveau des marges reste le plus élevé sur le marché des maisons à 10.2 % (en progression de 39 % sur un an) en raison de la hausse des prix qui s'accélère : les marges sont en revanche contenues sur le marché des appartements, à 7.7 % (+ 29 % sur un an).

La pression de la demande reste forte sur le marché des maisons, soutenue par la progression des achats réalisés par les cadres et les professions libérales qui choisissent de s'éloigner des grands centres urbains. La hausse des prix des maisons s'accompagne d'une tendance accrue à la négociation. Cela est particulièrement vrai pour les biens particulièrement recherchés lors de la réalisation d'un projet familial (espace et confort) : depuis un an, les marges de négociation constatées sur les grandes maisons (6 pièces et plus) s'établissent à 12 % en moyenne en hausse de 45 % sur un an. La situation est comparable sur les appartements de 5 pièces et plus, avec des marges à près de 9 % en augmentation de 70 % sur un an.



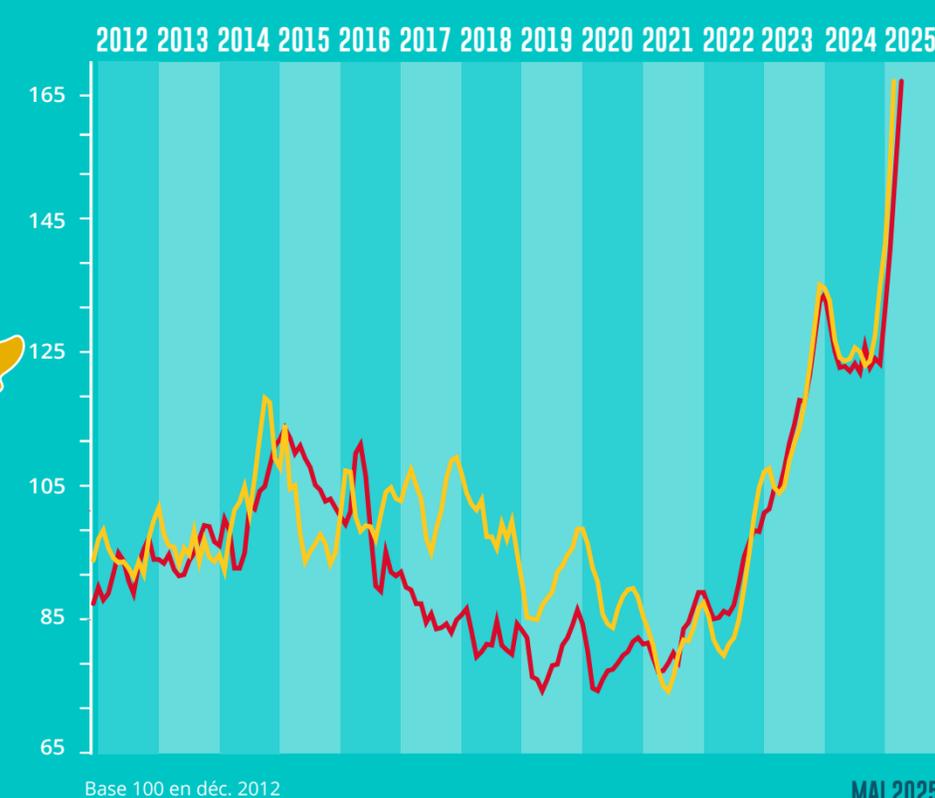
## FRANCE ENTIÈRE



## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement (rouge)
- Maison (bleu)



## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

### UNE DEMANDE DE LOGEMENTS ANCIENS TOUJOURS BRIDÉE

Depuis le début de l'année 2024, le marché de l'ancien bénéficie d'une reprise d'activité qui semble mettre fin à sa récession amorcée au printemps 2020. Les achats de logements anciens réalisés par des particuliers au cours du 1er quadrimestre 2025 ont ainsi progressé de 9.6 %, en glissement annuel. Le rebond des ventes est donc prononcé : il est néanmoins en phase avec les évolutions qui s'observent habituellement à cette période de l'année, lorsque la demande retrouve de la vigueur à la sortie de l'hiver.

Pour autant, les ventes réalisées sont encore inférieures de 18.5 % à leur niveau moyen de longue période : et même de 26.3 % par rapport à celles du 1er quadrimestre 2019 ! Car la demande est bridée : par un environnement économique national et international incertain, par une fragmentation la vie politique nationale peu propice au rétablissement d'un climat serein, par l'augmentation du chômage et les inquiétudes sur le pouvoir d'achat et par le risque d'une remontée des taux des crédits immobiliers. D'ailleurs, depuis le début de l'année, l'amélioration des conditions de crédit n'est plus suffisante pour compenser l'impact négatif de la hausse des prix des logements anciens sur la solvabilité de la demande. Le renforcement des incertitudes pèse donc sur les décisions d'achat immobilier des particuliers, d'autant que le resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France contrarie la réalisation de nombreux projets.

Mais sur un an, compte tenu du très mauvais début de l'année 2024, l'activité est en augmentation de 8.0 % : il y a un an, à la même époque, les ventes reculaient de 19.3 %.

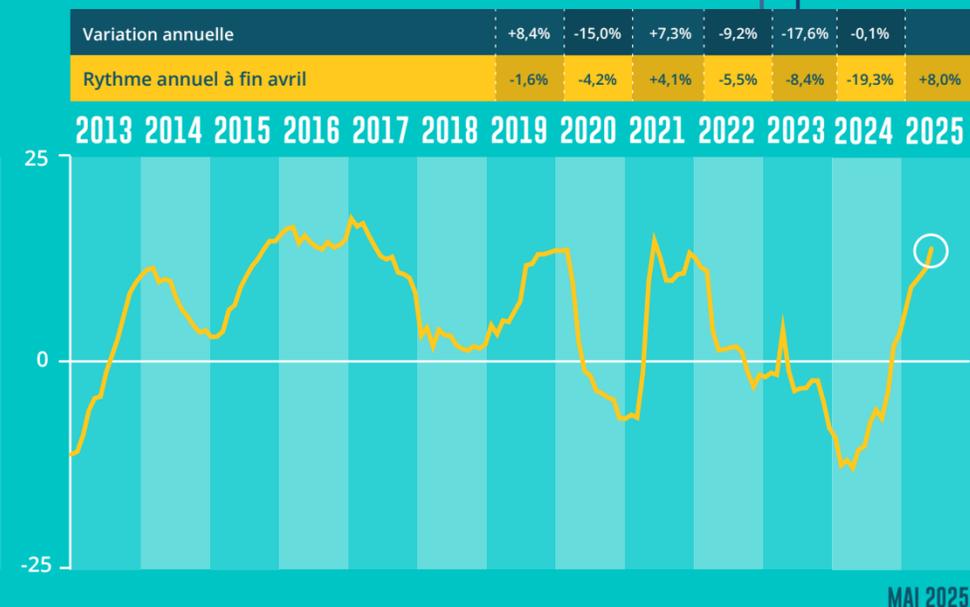
### INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

#### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

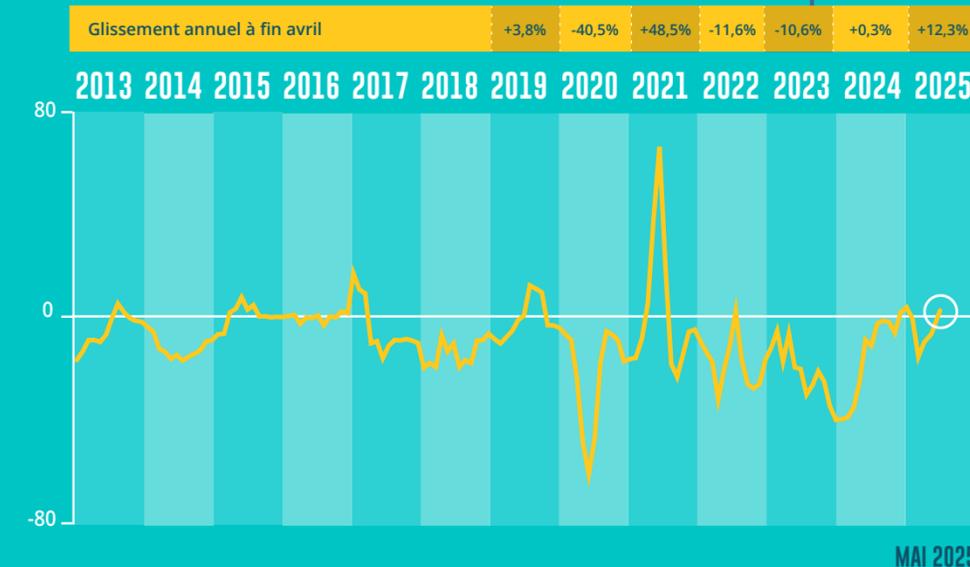


### VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

#### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



#### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

## DES ÉVOLUTIONS RÉGIONALES TRÈS DIFFÉRENTES

La progression des ventes de logements anciens constatée au cours des trois derniers mois est rapide : + 12.3 % en glissement annuel, France entière. L'évolution des ventes reste la plus rapide en Province (+ 11.9 %), confirmant les tendances du marché observées depuis l'automne 2024. Alors que l'Île de France, a priori pénalisée par le niveau des prix pratiqués (et maintenant en augmentation) compte tenu des exigences d'un apport personnel élevé imposées par la Banque de France, enregistre maintenant une augmentation soutenue des ventes réalisées (+ 13.2 %).

En Province, les ventes progressent rapidement dans plusieurs régions qui ont bénéficié d'une très bonne tenue du marché depuis l'automne 2024. Elles augmentent de plus de 20 % en glissement annuel dans 6 régions : Aquitaine, Auvergne, Franche Comté, Limousin, Midi-Pyrénées et PACA. Et de l'ordre de 15 % en Basse Normandie, Champagne-Ardenne, Nord-Pas de Calais et Picardie. Dans la plupart de ces régions, la bonne tenue des ventes s'explique par des niveaux de prix toujours abordables ; ou bien, lorsque cela n'est pas le cas, par une pression de la demande qui se renforce sur des marchés de pénurie.

En revanche, elles reculent toujours dans le Centre et dans les Pays de la Loire. Et elles ne progressent que lentement (+ 5.0 %) dans 4 régions très différentes à tous les égards : Alsace, Bretagne, Lorraine et Poitou-Charentes.

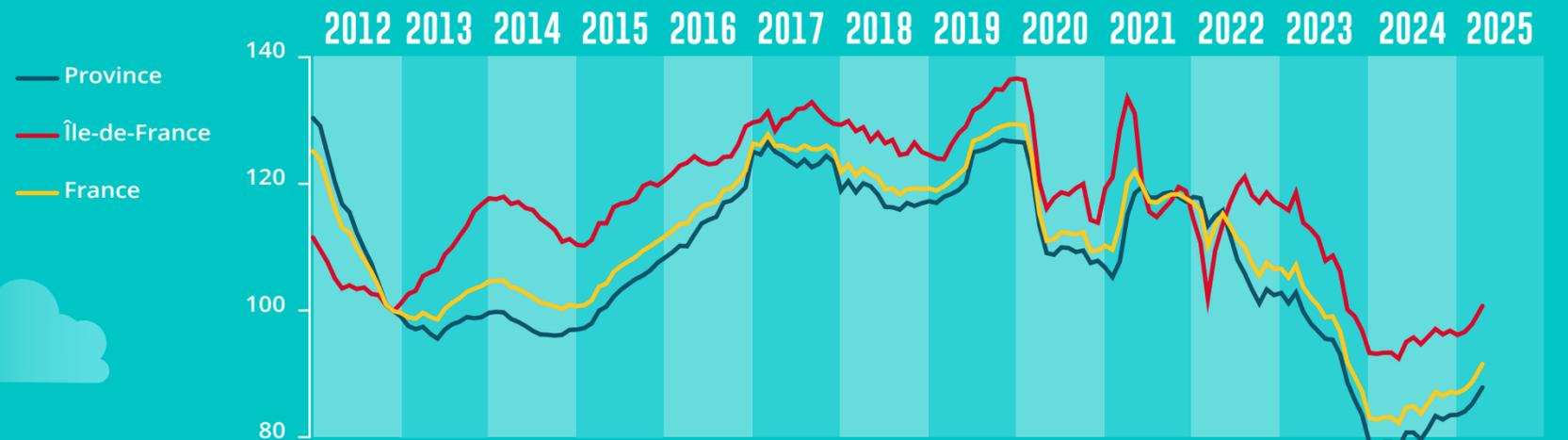
Dans les autres régions, les ventes de logements anciens ont augmenté à un rythme moins rapide qu'au niveau national, de l'ordre de 8 % en moyenne.

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

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

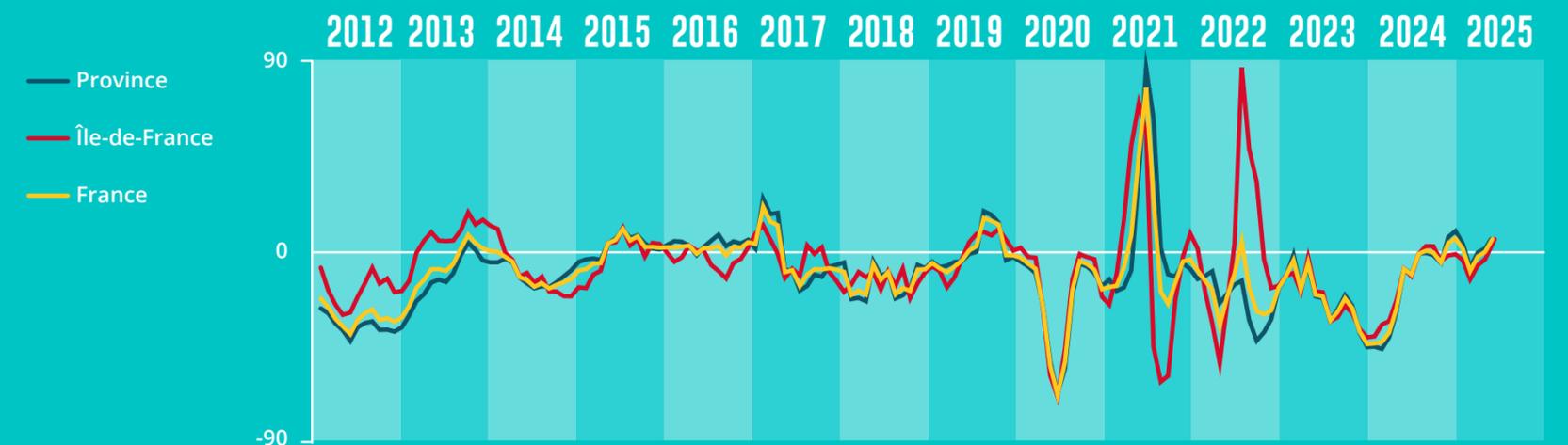
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0
	Rythme annuel à fin avril	-2,1%	-4,6%	+10,8%	-17,6%	+3,9%	-17,6%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%
	Rythme annuel à fin avril	-1,4%	-4,0%	+1,4%	-0,1%	-12,8%	-20,0%



## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin avril	+4,6%	-44,7%	+70,1%	-14,4%	-9,2%	+0,2%	+13,2%
PROVINCE	Glissement annuel à fin avril	+3,5%	-38,8%	+40,4%	-10,3%	-11,3%	+0,3%	+11,9%



## 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 m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

##### Prix au m<sup>2</sup> signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-iad sur : [www.lespriximmobiliers.com](http://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,  
Groupe BPCE, iad, La Banque Postale  
et Sogeprom

