

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN FÉVRIER 2025



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

FÉVRIER 2025
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ En janvier 2025, la hausse des prix des appartements anciens a encore accéléré dans 42 % des villes de plus de 40 000 habitants (53 % en Province et 19 % en Ile de France). Et France entière, les prix des maisons anciennes augmentent de 0.6 % sur un an. Entre le renforcement des incertitudes politico-économiques et les perturbations climatiques, janvier s’est pourtant inscrit en demi-teinte sur le marché l’ancien. Néanmoins, les ventes progressent encore de 3.2 % sur un an. ”

Michel Mouillart

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

3 254 € PRIX DU M² SIGNÉ
 en France,
 dans l’ancien

Vers la hausse générale des prix
 de l’ancien

-0,1% PRIX DU M² SIGNÉ
 Évolution en France,
 dans l’ancien sur 3 mois

Augmentation générale
 des prix du neuf

8,0% MARGE DE NÉGOCIATION
 dans l’ancien,
 tous biens confondus

Augmentation des prix
 dans 42 % des villes

-6,5% VOLUME DE TRANSACTIONS
 Évolution en rythme
 trimestriel glissant

Diffusion des hausses de prix
 dans les métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

VERS LA HAUSSE GÉNÉRALE DES PRIX DE L'ANCIEN

Comme à l'habitude, l'activité du marché de l'ancien s'est essouffée en janvier. Il faut en général attendre l'arrivée du printemps pour que les ventes se redressent. Et suivant ce profil saisonnier, les prix des compromis signés s'affaiblissent traditionnellement au début de l'année pour rebondir à partir de mars.

Néanmoins, dès le printemps 2024 la baisse des prix des logements anciens est devenue moins rapide France entière. La pression d'une demande confrontée partout sur le territoire à une pénurie de l'offre et renforcée par l'insuffisance de la construction constatée depuis plusieurs années a accompagné l'inversion de la courbe des prix. Aussi, à partir de l'été dernier une tendance à la lente remontée des prix s'est renforcée. Et dans ces conditions les vendeurs ont clairement révisé leurs ambitions à la hausse durant le 2nd semestre 2024.

Ainsi en janvier 2025, la tendance haussière des prix signés s'est encore renforcée. Sur le marché des maisons, l'augmentation a été de 0.3 % sur 3 mois alors que les prix reculaient au rythme annuel de 4.5 % en avril 2024. Et les prix des appartements n'ont baissé que de 0.8 % sur 3 mois, contre un rythme annuel de 4.8 % en avril 2024. En outre les prix affichés augmentent maintenant, aussi bien pour les maisons (+ 2.2 %) que pour les appartements (+ 0.1 %).

Globalement et pour l'ensemble du marché, les évolutions récentes annoncent donc le retour de la hausse générale des prix de l'ancien d'ici le printemps prochain.

AUGMENTATION GÉNÉRALE DES PRIX DU NEUF

En janvier 2025, les prix des logements neufs ont augmenté, aussi bien sur le marché des maisons individuelles que sur celui des appartements.

Les évolutions observées depuis l'été 2024 confirment que les ventes des constructeurs de maisons individuelles se redressent. Le regain de l'offre de crédits bancaires et la baisse des taux des crédits ont pleinement bénéficié à ce secteur, alors que les constructeurs ont renouvelé leur offre et adapté leurs produits à la nouvelle donne. Et au cours des trois derniers mois les prix des maisons se sont élevés de 1.7 %. Sur un an, la baisse des prix n'est donc plus que de 0.4 %.

Dans le secteur de la promotion immobilière, le rebond des ventes est plus récent. Il s'est appuyé sur l'action des promoteurs s'efforçant de limiter le gonflement de leurs stocks de biens disponibles à la vente en accordant des avantages et des ristournes à une demande confrontée aux difficultés d'accès au crédit et à la dégradation des soutiens publics. La baisse des prix des appartements qui s'était renforcée durant le printemps et l'été 2024 a alors progressivement laissé la place à une remontée, encore timide. Et au cours des trois derniers mois, les prix des appartements se sont élevés de 0.9 %.

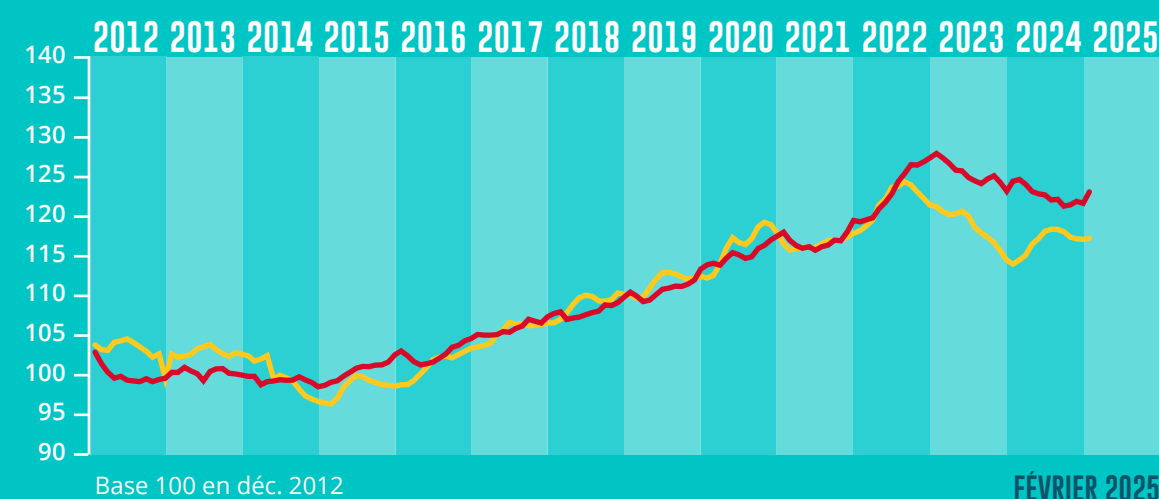


	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	
GLOBAL	3 376 €	3 254 €	3 980 €
Évolution sur 3 mois	+1,0% ↗	-0,1% ↘	+1,3% ↗
Évolution sur 1 an		-0,2% ↘	-1,9% ↘
MAISON	2 834 €	2 656 €	2 445 €
Évolution sur 3 mois	+2,2% ↗	+0,3% ↗	+1,7% ↗
Évolution sur 1 an		+0,6% ↗	-0,4% ↘
APPARTEMENT	3 956 €	3 897 €	4 538 €
Évolution sur 3 mois	+0,1% ↗	-0,2% ↘	+0,9% ↗
Évolution sur 1 an		-0,8% ↘	-2,1% ↘

INDICE DES PRIX SIGNÉS

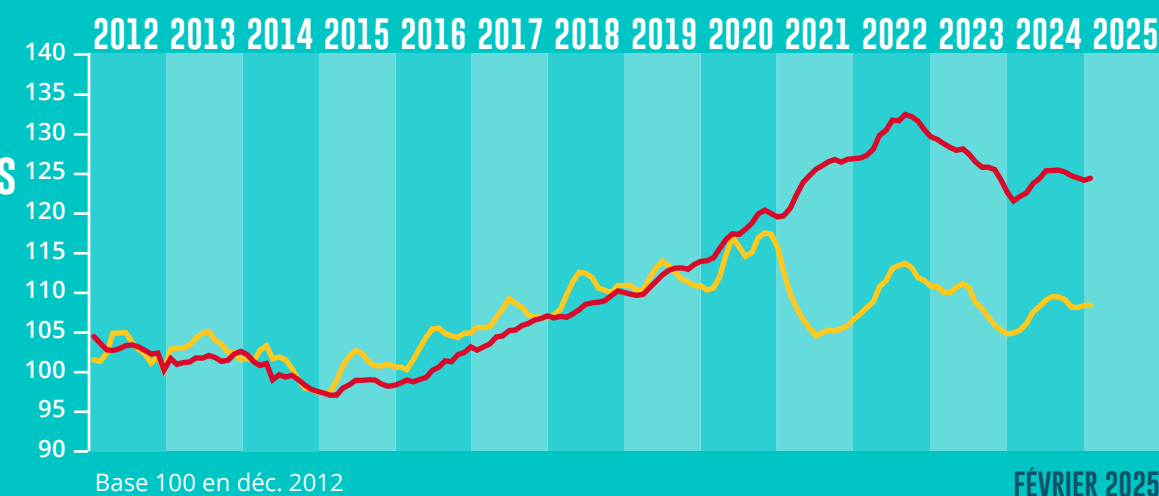
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

AUGMENTATION DES PRIX DANS 42 % DES VILLES

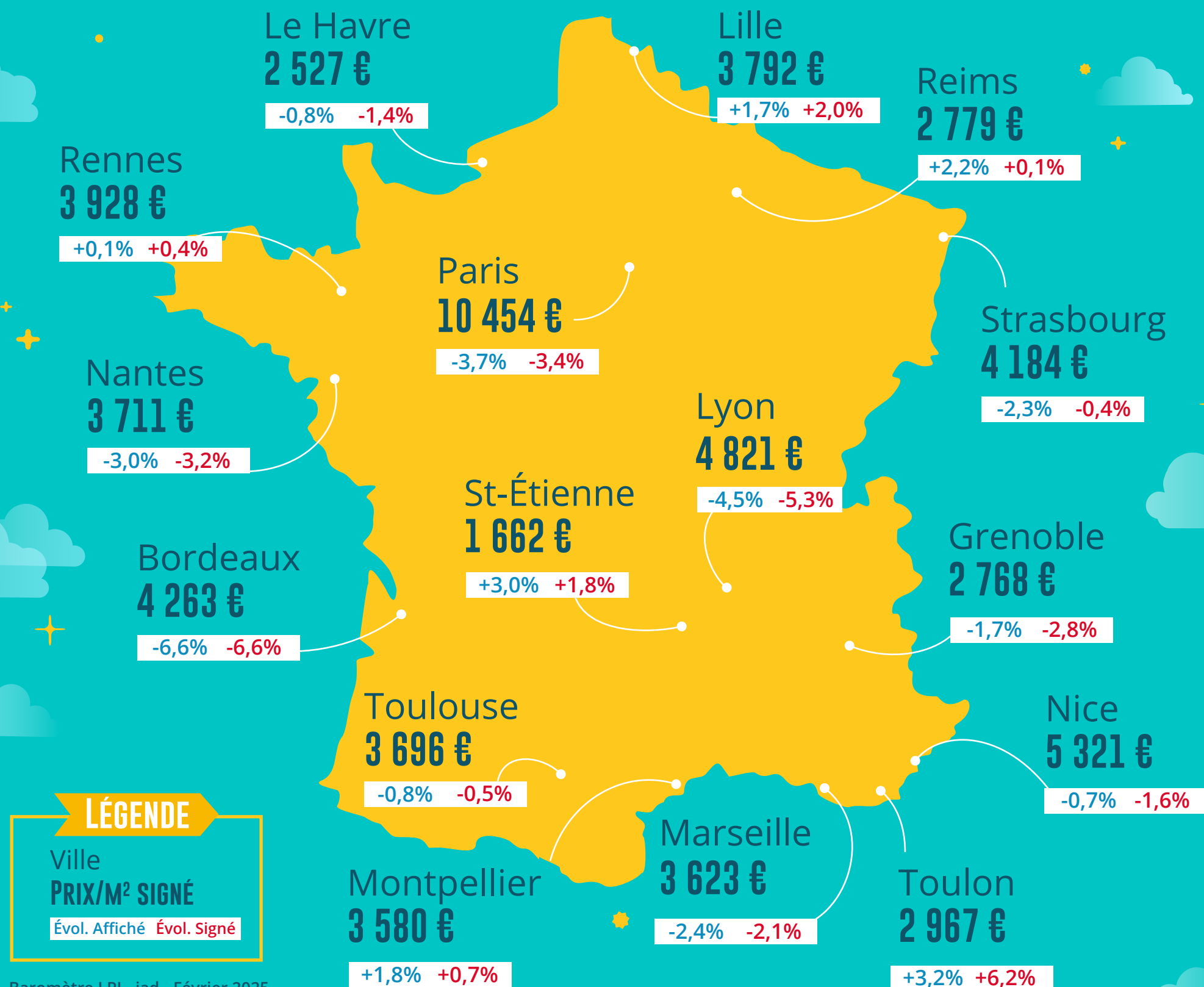
La hausse des prix des appartements anciens se propage rapidement. Elle concerne maintenant 42 % des villes de plus de 40 000 habitants (53 % en Province et 19 % en Ile de France), contre 16 % en juin 2024 avant que les augmentations ne commencent à se généraliser en Province, dans un premier temps.

Les inégalités territoriales perdurent néanmoins, sur un marché en pleine évolution. Entre l'Ile de France (5 628 €/m² en moyenne) et la Province (2 901 €/m²), l'éventail des prix est très large. En haut de l'échelle, Paris et Neuilly-sur-Seine à plus de 10 000 €/m² ou encore Levallois-sur-Seine et Vincennes à un peu plus de 9 000 €/m². Alors que les prix franciliens les plus bas sont de 2 300 €/m² au plus (Evry-Courcouronnes et Garges-lès-Gonesse).

En Province, des prix de 2 300 €/m² s'observent dans des villes de plus de 100 000 habitants comme Besançon ou Clermont-Ferrand. Et les prix provinciaux les plus élevés (5 700 €/m²) se constatent à Anglet, Annecy et Cannes : soit au niveau de villes franciliennes telles Clamart et Saint-Maur-des-Fossés, voire Maisons-Alfort. Les prix les plus bas (1 250 €/m²) se trouvent alors à Châteauroux et Saint-Quentin : ils y sont 8 fois moindres qu'à Paris ! Et plus généralement, un quart des villes de Province affichent des prix inférieurs à 2 000 €/m² : dont 4 villes de plus de 100 000 habitants (Limoges, Mulhouse, Perpignan et Saint-Etienne).

Une baisse des prix de l'ancien ne peut donc avoir qu'un impact très (très) limité sur l'activité des marchés de la plupart des villes de Province.

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 - Février 2025

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 184 €	-0,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	3 092 €	16,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 573 €	-4,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 263 €	-6,6 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 396 €	-4,6 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 894 €	1,9 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 820 €	-0,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 358 €	6,5 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLLET	5 752 €	7,6 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 518 €	-2,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 350 €	-4,8 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 176 €	1,7 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 292 €	1,7 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 698 €	9,7 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 789 €	2,0 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 867 €	-1,1 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 529 €	2,4 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 493 €	4,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 928 €	0,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 009 €	3,5 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 883 €	3,0 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 900 €	-3,5 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 528 €	-1,2 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 781 €	20,3 %
Centre	CHER	BOURGES	1 652 €	-5,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 204 €	-15,5 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 050 €	-1,3 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 667 €	-1,4 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 593 €	-2,4 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 886 €	-5,6 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 451 €	-10,5 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 779 €	0,1 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 566 €	15,1 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 302 €	-0,9 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 650 €	-6,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 527 €	-1,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 744 €	-0,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 038 €	0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 931 €	-3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 369 €	-3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 055 €	-3,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 575 €	-2,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 763 €	-0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 590 €	-3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 215 €	-8,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 671 €	-3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 266 €	-4,8 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 110 €	-3,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 221 €	0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 081 €	-6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 220 €	-7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 490 €	-6,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 296 €	-0,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 141 €	1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 866 €	-4,4 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 454 €	-3,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 127 €	-5,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 231 €	9,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 612 €	3,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 162 €	-2,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 376 €	-3,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 653 €	-6,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 132 €	-7,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	2 957 €	-11,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 524 €	-2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 181 €	-1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 891 €	-3,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 834 €	-4,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 068 €	-3,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 699 €	-5,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 246 €	-1,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 423 €	-1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 686 €	2,1 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 919 €	-5,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	4 994 €	-2,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 893 €	0,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 692 €	-2,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 915 €	-4,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 515 €	-3,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 620 €	-4,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 652 €	2,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 645 €	2,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 064 €	-2,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 267 €	-4,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 199 €	-1,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 271 €	-1,4 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 562 €	7,5 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 072 €	-2,9 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 630 €	-0,9 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 432 €	-5,3 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 067 €	-4,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 595 €	-0,8 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 320 €	8,8 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 555 €	-0,5 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	6 664 €	-0,7 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 078 €	-4,4 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 868 €	20,1 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 371 €	21,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 402 €	-1,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 013 €	17,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 580 €	0,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 245 €	1,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 774 €	1,3 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 903 €	6,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 878 €	4,8 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 723 €	3,9 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 019 €	0,3 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 372 €	-9,7 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 505 €	4,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 696 €	-0,5 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 099 €	-5,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	1 864 €	-14,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 195 €	13,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 792 €	2,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 689 €	0,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 948 €	2,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 882 €	-4,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 136 €	9,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 132 €	-4,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 051 €	1,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 585 €	1,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 821 €	1,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 969 €	2,5 %
Occitanie	GARD	ALES	1 818 €	22,1 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 320 €	-6,3 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 555 €	20,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 711 €	-3,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 166 €	1,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 608 €	-4,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 745 €	-2,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 264 €	-2,0 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 308 €	3,4 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 379 €	3,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 172 €	0,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 943 €	0,5 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 538 €	-11,4 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 256 €	-13,8 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 807 €	-4,8 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 638 €	0,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 684 €	-1,1 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 078 €	10,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 793 €	-2,6 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 264 €	2,6 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 282 €	-3,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 048 €	2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 765 €	3,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 778 €	2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 742 €	9,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 444 €	-0,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 321 €	-1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	5 356 €	0,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 449 €	-7,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 945 €	-2,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 623 €	-2,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 924 €	-1,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	3 034 €	5,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 451 €	8,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 063 €	1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 772 €	2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 499 €	11,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 477 €	3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 967 €	6,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 654 €	-1,5 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 175 €	6,9 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 469 €	4,2 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	2 061 €	10,8 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 089 €	-1,9 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 768 €	-2,8 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 662 €	1,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 149 €	-3,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 194 €	-4,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 821 €	-5,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PIRIEST	2 838 €	-0,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 994 €	-3,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 161 €	-7,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 711 €	-5,0 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 700 €	4,1 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 148 €	-2,1 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





FOCUS VILLE

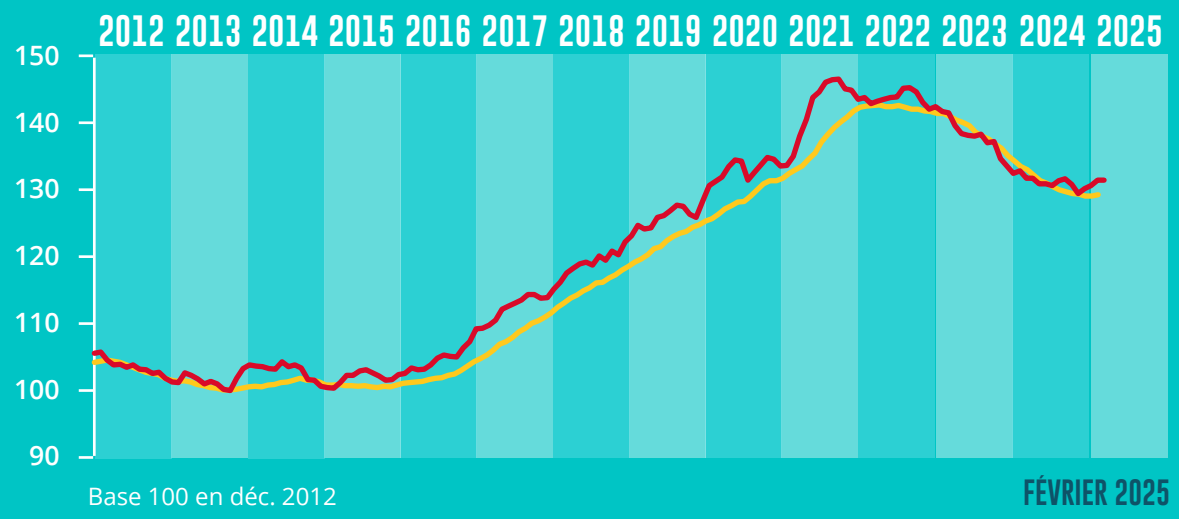
SUR 3 MOIS
10 706 €
 Affiché **+0,3%** Signé **+1,1%**

SUR 1 AN
10 454 €
 Affiché **-3,7%** Signé **-3,4%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	11 068 €	-2,1 %	-2,7 %
2	10 879 €	-4,9 %	-1,7 %
3	12 043 €	-2,2 %	+1,8 %
4	12 669 €	-2,8 %	-2,4 %
5	12 221 €	-4,6 %	-5,3 %
6	14 792 €	-5,4 %	-4,9 %
7	14 153 €	-3,6 %	-2,4 %
8	11 505 €	-9,6 %	-1,6 %
9	11 219 €	+0,3 %	+0,2 %
10	9 689 €	-3,7 %	-1,8 %
11	10 072 €	-3,2 %	-3,1 %
12	9 139 €	-7,3 %	-6,7 %
13	8 326 €	-5,7 %	-4,6 %
14	9 297 €	-4,9 %	-6,1 %
15	10 199 €	-1,8 %	-2,3 %
16	11 120 €	-4,5 %	-3,4 %
17	11 060 €	-2,9 %	-3,5 %
18	9 372 €	-2,9 %	-2,9 %
19	7 225 €	-6,6 %	-6,3 %
20	8 072 €	-2,4 %	-3,7 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



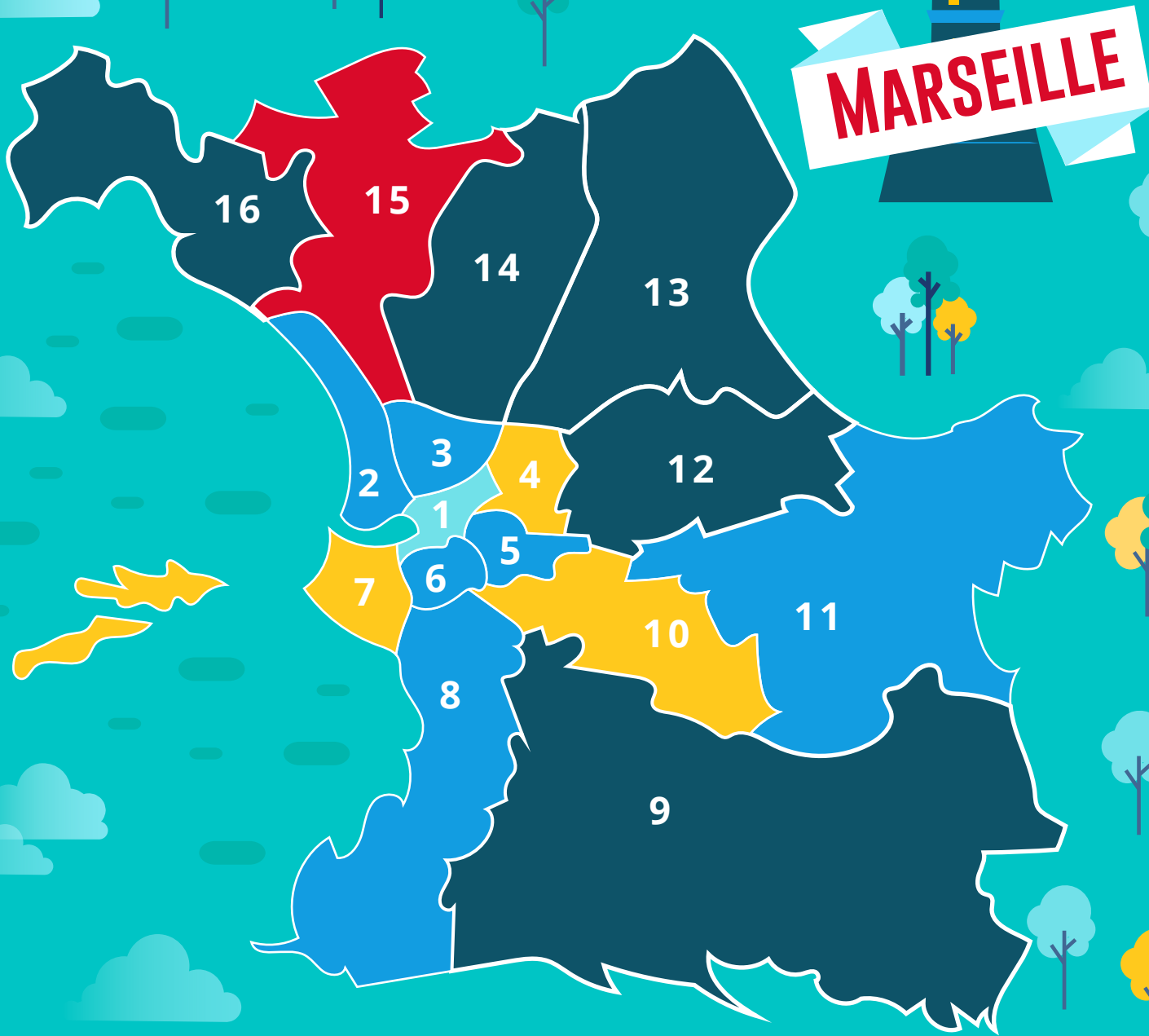
— Évolution sur 3 mois
 — Évolution sur 12 mois



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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 831 €
 Affiché -4,4% Signé -2,0%

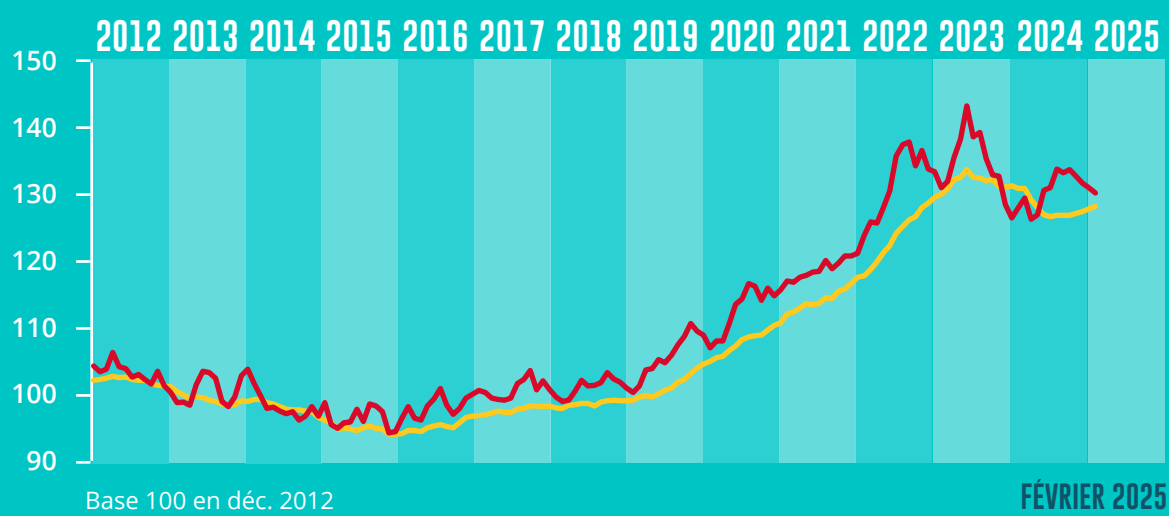
SUR 1 AN

3 623 €
 Affiché -2,4% Signé -2,1%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 016 €	+1,1 %	+0,6 %
2	3 861 €	-2,4 %	-1,9 %
3	2 254 €	-6,4 %	-2,8 %
4	3 366 €	+1,7 %	+3,9 %
5	3 734 €	-4,7 %	-4,5 %
6	4 333 €	-0,1 %	-2,9 %
7	5 535 €	+0,7 %	+4,9 %
8	4 400 €	-4,1 %	-3,5 %
9	3 351 €	-12,0 %	-8,3 %
10	2 858 €	-0,3 %	+1,8 %
11	2 707 €	+3,8 %	-1,1 %
12	3 211 €	-4,2 %	-6,6 %
13	2 799 €	-9,0 %	-11,3 %
14	1 730 €	-19,9 %	-8,7 %
15	2 659 €	+14,6 %	+14,3 %
16	2 736 €	-9,0 %	-11,0 %

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 +





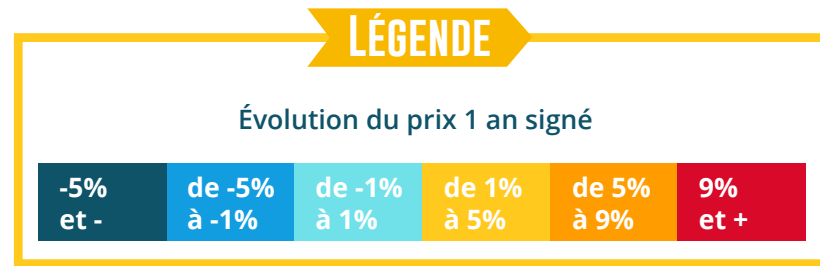
FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS
4 413 €
 Affiché **-0,6%** Signé **-2,6%**

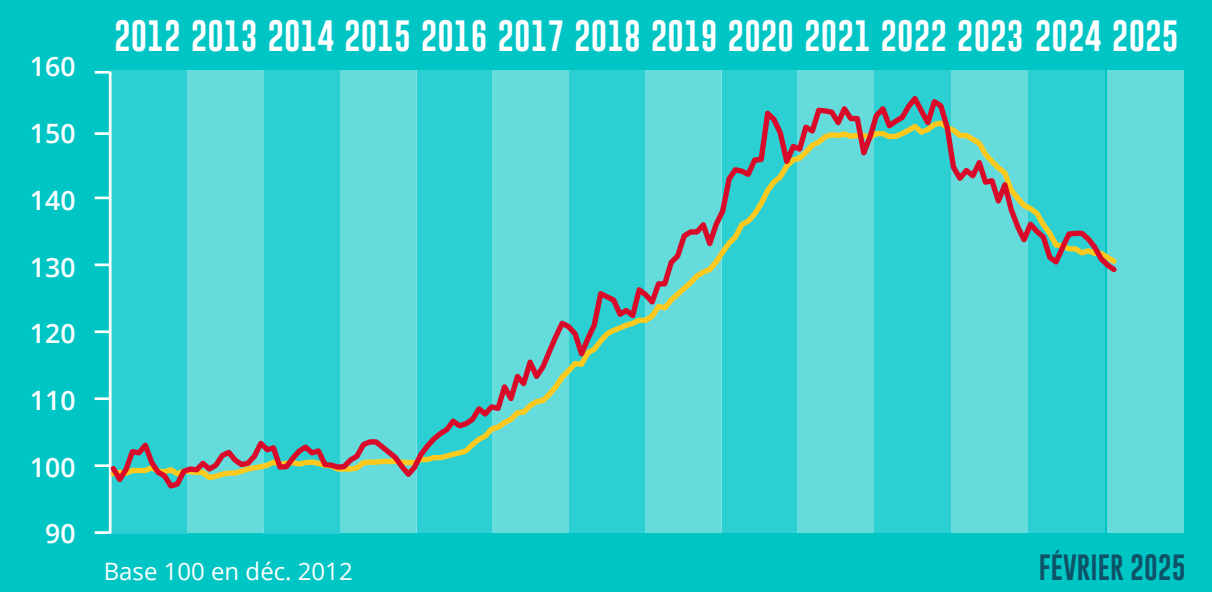
SUR 1 AN
4 821 €
 Affiché **-4,5%** Signé **-5,3%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 575 €	-1,7 %	+0,9 %
2	5 549 €	-8,0 %	-5,8 %
3	4 609 €	-8,6 %	-10,0 %
4	4 659 €	+1,0 %	-2,4 %
5	4 205 €	-8,4 %	-2,1 %
6	5 893 €	-0,6 %	-0,3 %
7	4 560 €	-4,8 %	-6,7 %
8	4 014 €	-3,8 %	-6,8 %
9	4 024 €	-4,6 %	-5,8 %



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



— Évolution sur 3 mois
 — Évolution sur 12 mois



RETOURS

TERRAIN

“ Je constate une reprise timide du marché avec une rentrée de mandats plus actives. Les acquéreurs sont encore frileux et dans l'attente d'une baisse des taux de crédit, mais le secteur de Cannes est plus dynamique. ”

Angela Gest
Nice

“ Le marché immobilier à Caen et son agglomération commence à afficher une stabilisation des prix après les hausses des dernières années.

La demande reste forte, notamment pour les appartements bien situés et les maisons avec jardin, tandis que les taux d'intérêt influencent les décisions d'achat. Les secteurs également prisés autour de Caen, comme Mondeville, Iffs et Fleury-sur-Orne continuent d'attirer les acheteurs. ”

Eveline Riatto
Caen

“ Grâce à la baisse des taux relayée par les médias, nous avons ressenti une belle hausse des visites en début de mois. ”

Maxime Allegretti
Nancy

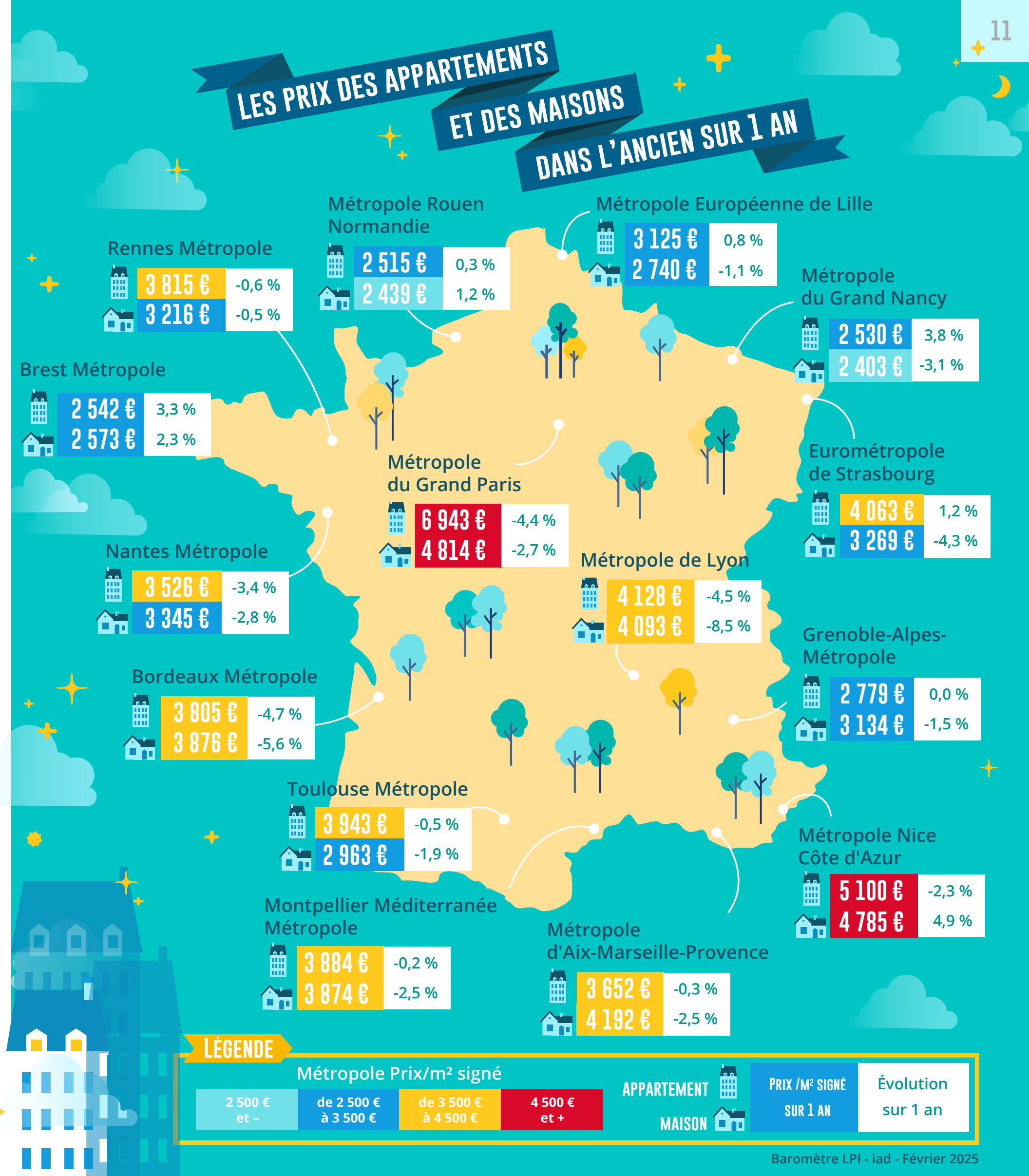
LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

DIFFUSION DES HAUSSES DE PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

Sur un marché qui a repris des couleurs, les hausses de prix se diffusent et se renforcent dans la plupart des métropoles, au fil des mois. Néanmoins, toutes les métropoles ne sont pas concernées de manière identique. Mais ces évolutions ne bouleversent guère des différences qui jusqu'alors tenaient presque toujours à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents, sans trop laisser de place à la qualité de vie constatée.

Sur le marché des appartements, les prix au m² confirment leur progression dans 8 métropoles et annoncent leur prochaine augmentation dans 2 autres : les prix ne reculent donc plus ou sont en cours de stabilisation dans les 2/3 des grandes métropoles. Dans les métropoles où les prix augmentent d'ores et déjà rapidement (Brest, Nancy et Strasbourg), les hausses sont un peu plus soutenues dans le centre que dans les communes de la périphérie en raison de la pression de la demande et/ou des difficultés d'extension du parc de logements en dehors de la ville-centre : néanmoins, la décote de prix de la périphérie par rapport au centre reste modérée. En revanche, les prix reculent toujours et parfois rapidement (de l'ordre de 4 %) dans les métropoles où la demande reste pénalisée par le resserrement de l'accès au crédit : tel est le cas à Bordeaux, Lyon, Nantes et Paris, ainsi et dans une moindre mesure qu'à Nice. Mais alors qu'à Bordeaux et à Lyon la baisse des prix est plus rapide dans le centre qu'en périphérie, l'inverse se constate dans les 3 autres métropoles.

Sur le marché des maisons, les augmentations de prix ne se constatent que dans 3 métropoles : Brest, Nice et Rouen. Et en général, cette évolution tient à une progression des prix plus rapide dans le centre qu'en périphérie. Alors que dans les autres métropoles les prix des maisons reculent toujours : et parfois rapidement comme à Bordeaux, Lyon et Strasbourg.



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES TOUJOURS EN PROGRESSION

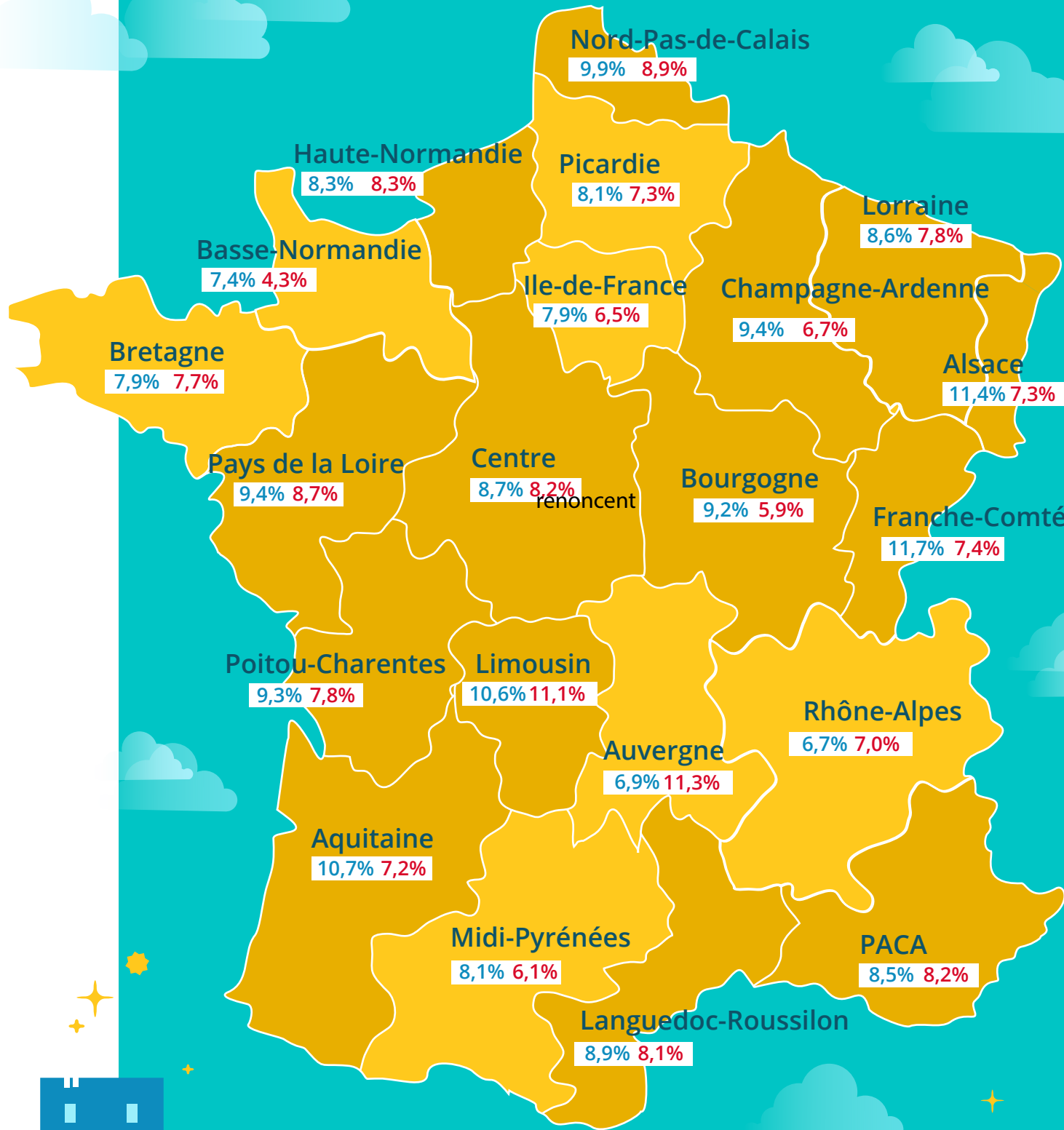
Sur un marché dont l'activité se redresse, le niveau des marges de négociation progresse toujours, bien au-delà des niveaux élevés constatés par le passé. En janvier 2025, il s'est établi à 8.0 % pour l'ensemble du marché (+ 12 % sur un an). Une telle évolution se constate tant sur le marché des appartements (des marges à 7.5 %, en progression de 10 % sur un an) que sur celui des maisons (des marges à 8.5 %, en progression de 14 % sur un an).

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

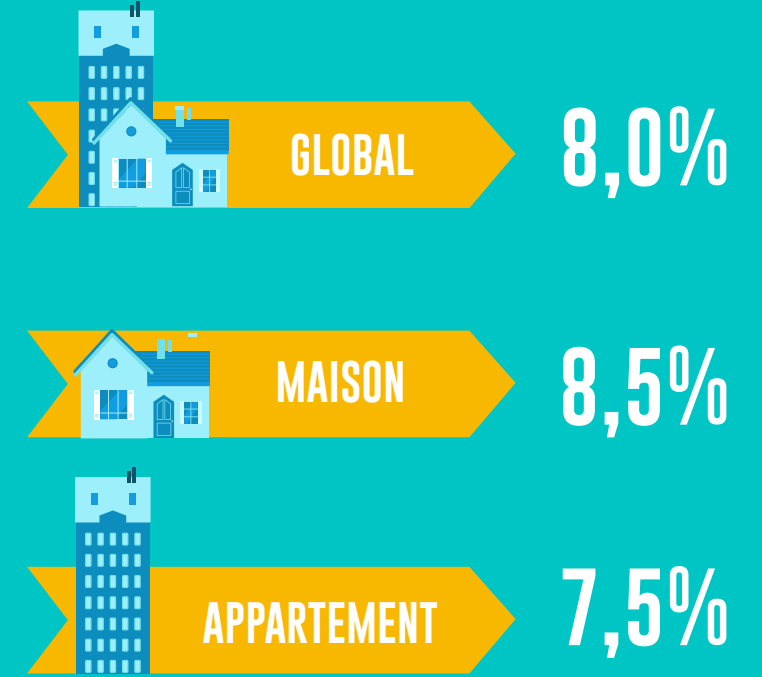
En revanche, les marges sont souvent les plus faibles dans les régions où les prix sont à trop haut niveau (Ile de France ou Rhône-Alpes, par exemple) compte tenu du resserrement de l'accès au crédit. La faiblesse des marges y révèle une situation de pénurie de l'offre de logements disponibles à la vente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

Presque partout les acheteurs veulent négocier pour parvenir à un prix cohérent avec un plan de financement acceptable par la banque, alors que les vendeurs obligés de baisser les prix affichés pour finaliser plus rapidement les transactions renoncent encore souvent à la vente. La demande reste donc prise en étau entre des prix de l'ancien maintenant en hausse sur de très nombreux territoires et les exigences bancaires d'un niveau d'apport personnel élevé. Et le niveau des marges ne constitue toujours pas un indicateur pertinent du pouvoir de négociation de la demande.

MARGE DE NÉGOCIATION



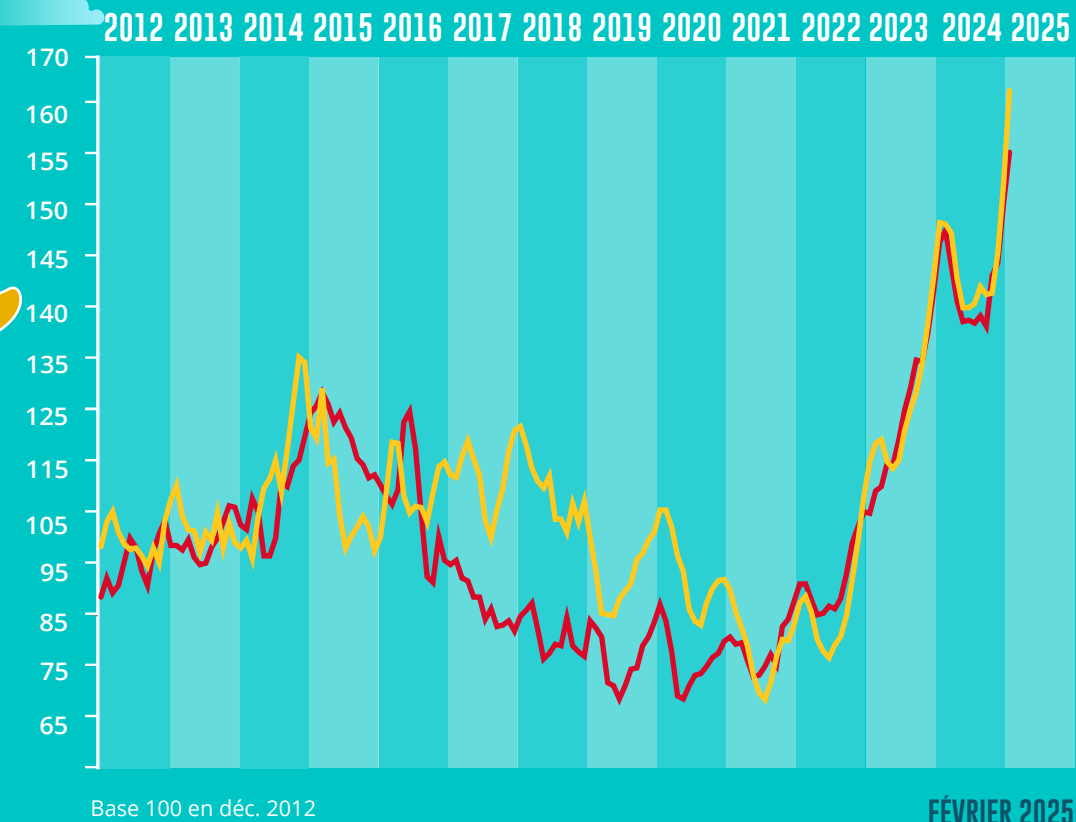
FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale

0 à 2,0% 2,1 à 4,0% 4,1 à 6,0% 6,1 à 8,0% >8,1%

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN MOIS DE JANVIER 2025 EN DEMI-TEINTE

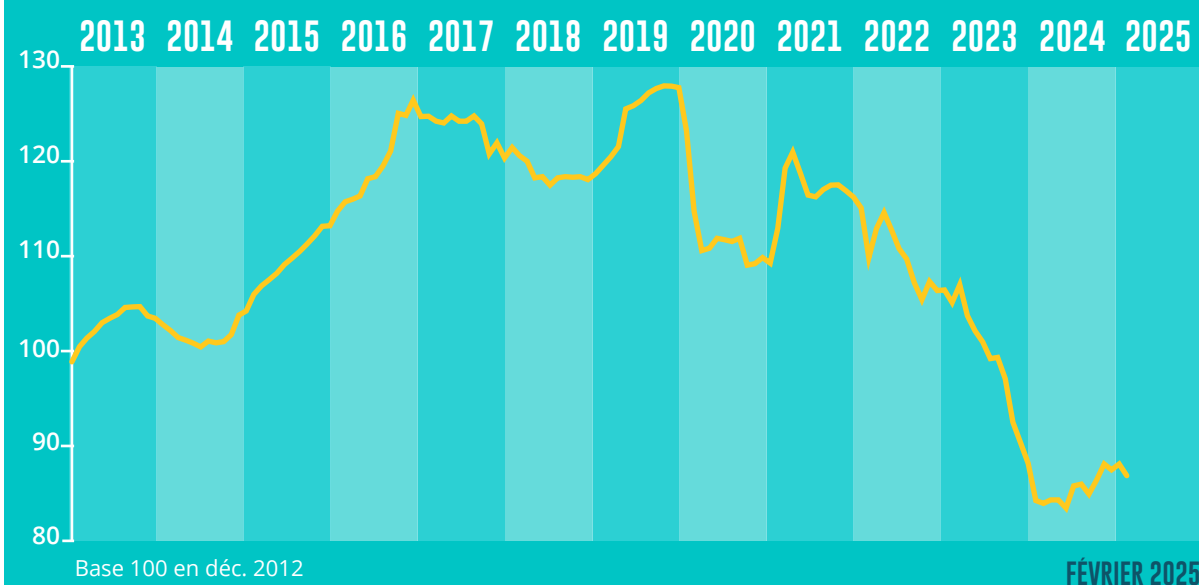
Après quatre années de recul des ventes de logements anciens et une perte d'activité de 31.8 % entre 2019 et 2023, la conjoncture du marché s'est retournée au printemps 2024. La reprise a été sensible à partir de l'été, avec un nombre de compromis signés au 2nd semestre en hausse de 5.9 % en glissement annuel (GA). La reprise s'est alors amplifiée au 4ème trimestre, avec des ventes en progression de 8.7 % en GA. Et au final, le nombre de compromis signés en 2024 a été quasiment identique à celui de 2023.

Car en 2024, le marché de l'ancien a bénéficié d'un environnement favorable : au-delà des incertitudes politico-économiques qui se sont renforcées durant l'été, l'amélioration des conditions de crédit et le regain de dynamisme d'une partie des banques ont accompagné le redressement des intentions d'achats immobiliers des ménages et alimenté l'augmentation de leur demande de crédits immobiliers.

Le début de 2025 s'écrit alors en demi-teinte. L'effort commercial des banques se renforce avec une nouvelle baisse des taux, mais la production de crédits à l'ancien hésite. La demande reste en effet préoccupée par la remontée du chômage, alors que les craintes sur le pouvoir d'achat se renforcent. Au-delà du repli saisonnier du marché de l'ancien, les signatures de compromis ont été moins nombreuses : outre la détérioration du moral des ménages, les perturbations météorologiques (tempêtes et inondations) ont affecté le dynamisme de la demande. En janvier 2025, mesurées en niveau trimestriel glissant, les ventes ont reculé de 6.5 % en GA. Mais cela n'a pas encore affecté la dynamique haussière du marché : en niveau annuel glissant, les ventes sont en augmentation de 3.2 % en GA.

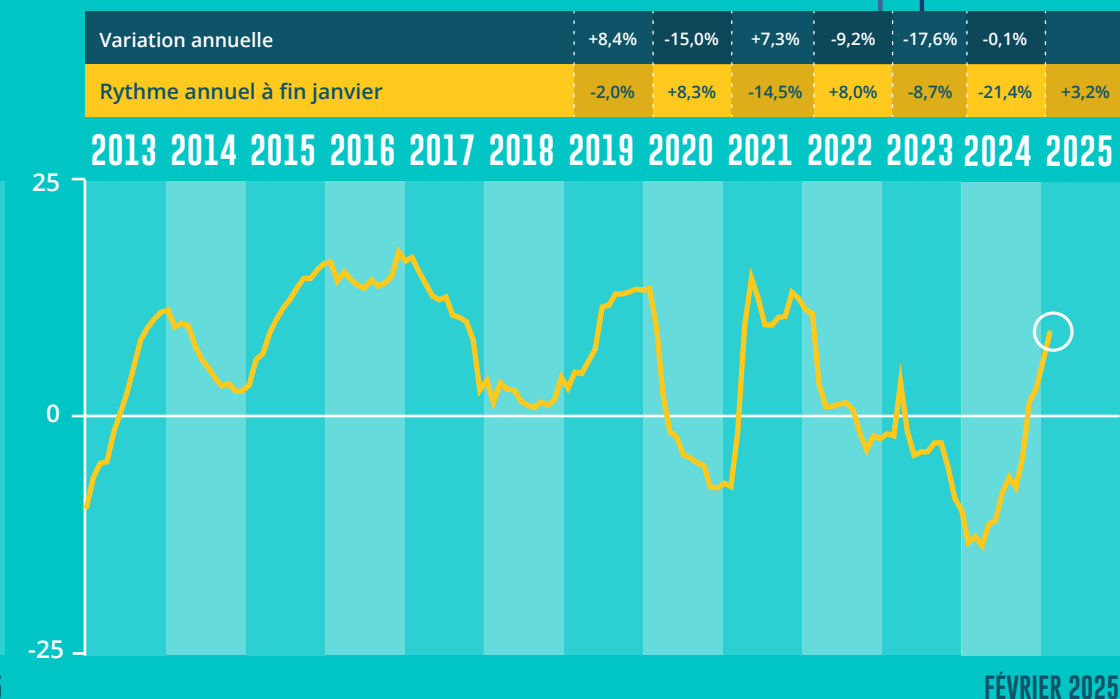
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

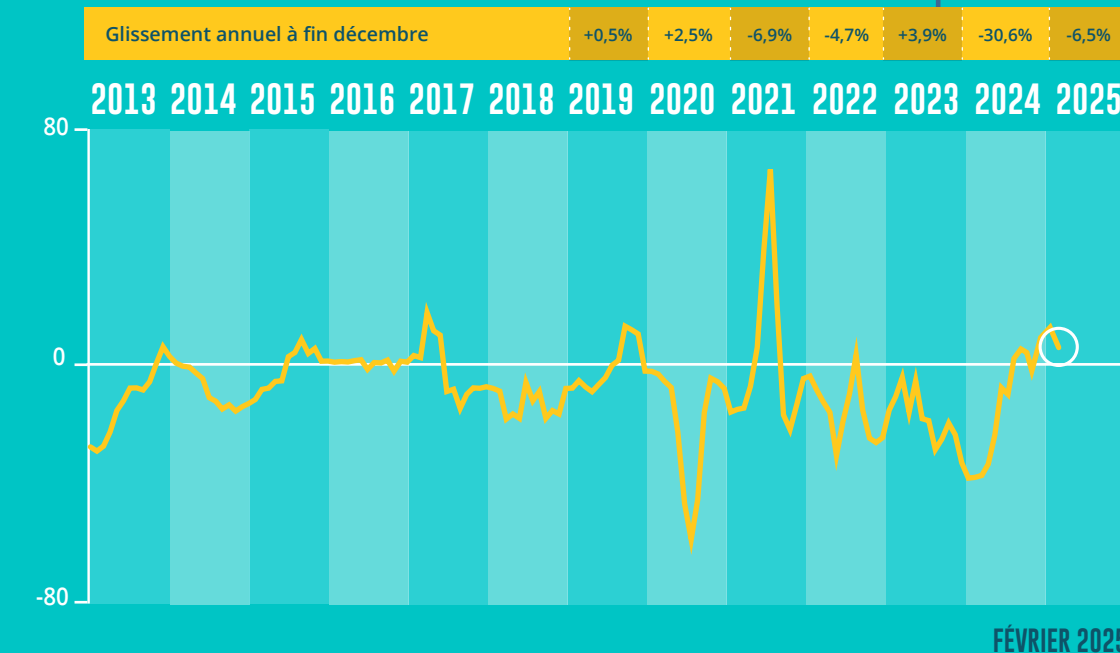


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

UN MARCHÉ FRANCILIEN TOUJOURS À LA PEINE

L'affaiblissement saisonnier des ventes de logements anciens n'est pas général. En outre, en janvier, le repli de l'activité a été moins marqué en Province (avec en niveau trimestriel glissant, - 5.2 % en glissement annuel : GA) qu'en Ile de France (- 9.5 % en GA). Dans cette dernière, la demande est nettement pénalisée par le niveau des prix pratiqués, compte tenu des exigences d'un apport personnel élevé imposées par la Banque de France et en dépit de capacités d'achat des clientèles nettement plus élevées qu'en Province.

Pourtant en Province, les ventes ont de nouveau progressé dans 3 régions qui avaient déjà bénéficié de leur augmentation rapide durant l'automne 2024 : en Franche Comté, en Haute Normandie et en PACA, l'activité a cru de 5 % et plus, en GA. Et les ventes sont restées stables dans 4 régions très différentes du point de vue économique et sociodémographique : en Basse Normandie, dans le Nord-Pas de Calais, dans les Pays de la Loire et en Picardie.

En revanche, les ventes reculent toujours rapidement (de l'ordre de 20 %) en Languedoc-Roussillon, en Lorraine et en Poitou-Charentes. Alors que dans 4 des régions, le décrochage saisonnier de janvier est aussi notable (de l'ordre de 10 % en GA), bien que moins rapide : en Alsace, en Auvergne, dans le Centre et en Champagne-Ardenne.

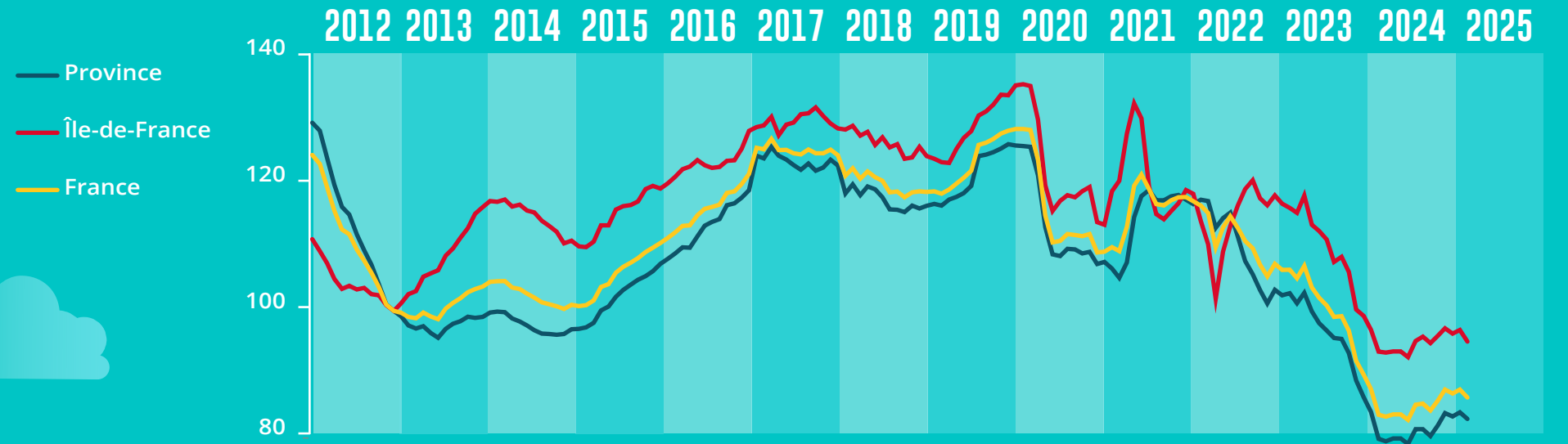
Ailleurs, la baisse d'activité se situe dans la moyenne du marché de Province.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

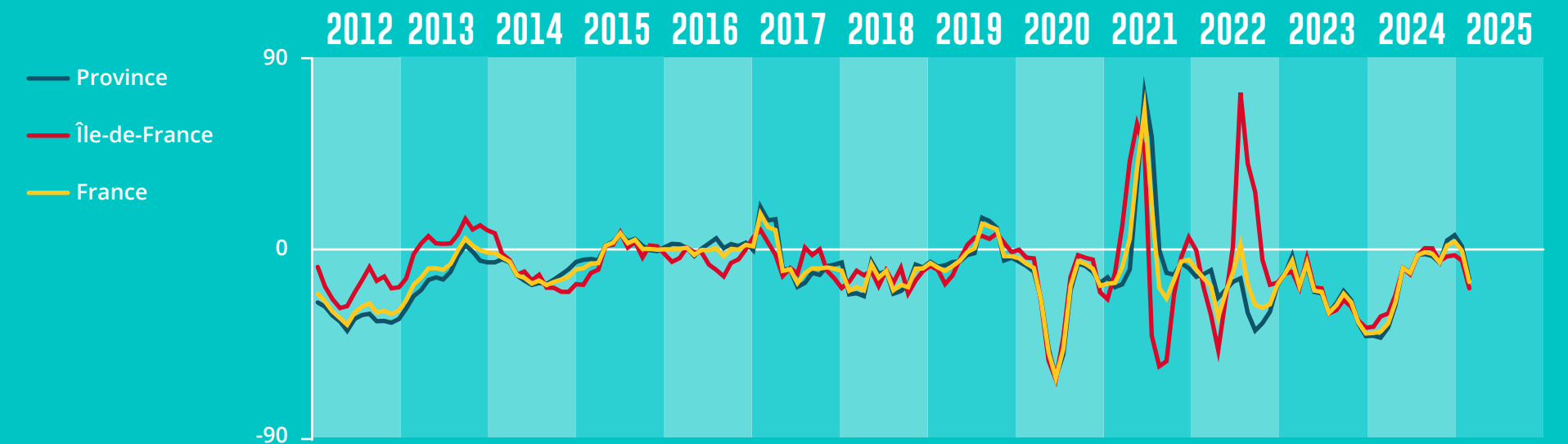
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0
	Rythme annuel à fin janvier	-3,6%	+9,5%	-12,4%	-4,0%	+1,8%	-19,5%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%
	Rythme annuel à fin janvier	-1,4%	+7,8%	-15,3%	+10,2%	-12,5%	-22,3%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin janvier	-0,6%	+5,3%	-2,0%	-8,8%	-1,5%	-23,2%	-9,5%
PROVINCE	Glissement annuel à fin janvier	+1,0%	+1,3%	-9,0%	-2,7%	+6,2%	-33,5%	-5,2%



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 2009-2023 (6.9 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

Michel Mouillart
michel@mouillart.fr
06 07 65 59 95

Delphine Sibony
delphine.sibony@gmail.com
06 82 18 98 53

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,
Groupe BPCE, iad, La Banque Postale
et Sogeprom

