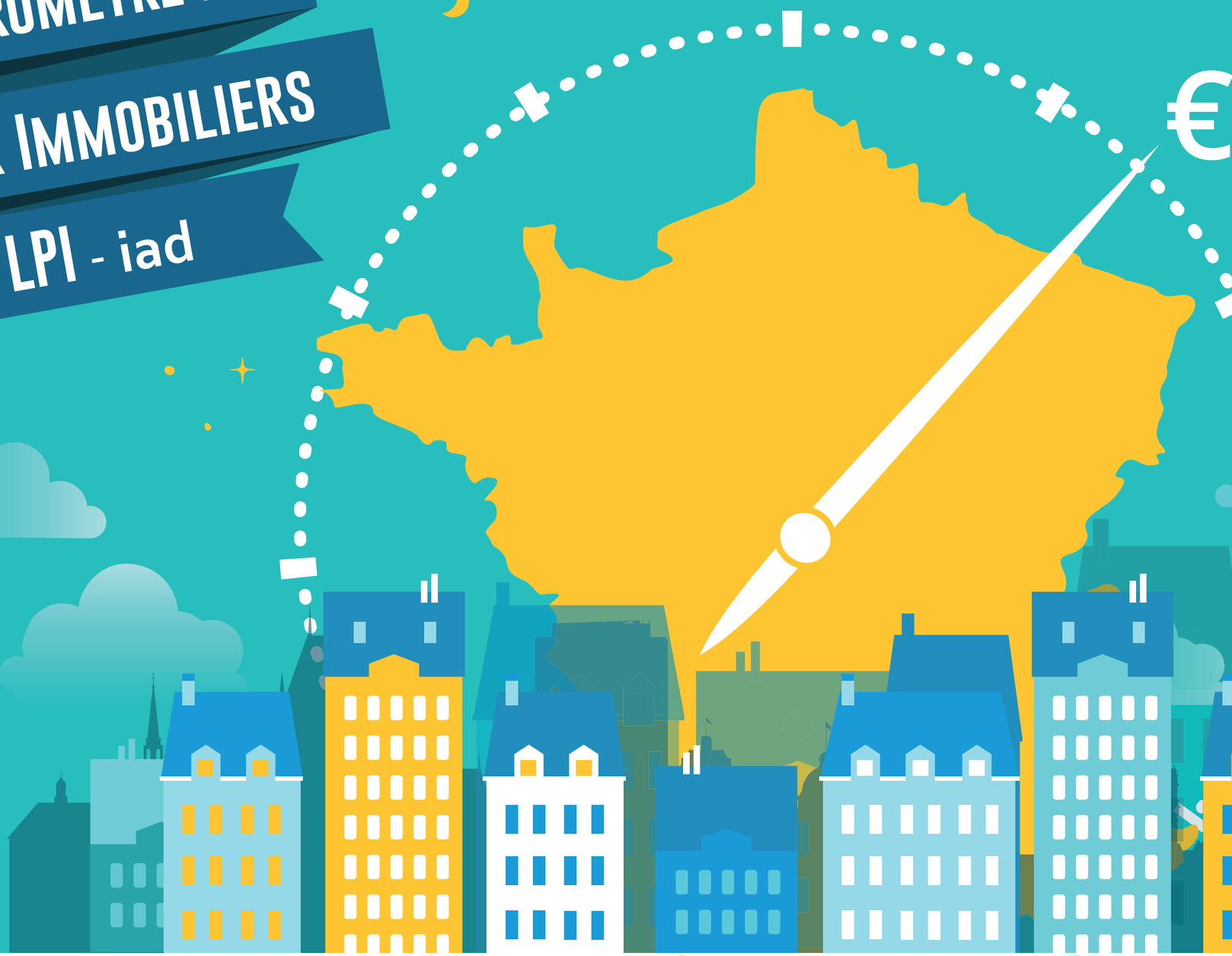
BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MARS 2025

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

MARS 2025
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ Les prix des logements anciens (maisons et appartements) progressent maintenant dans 46 % des villes de plus de 40 000 habitants. France entière, les prix affichés ont cru de 1.5 % sur les trois derniers mois pour les appartements et de 1.9 % pour les maisons. En outre, après un mois de janvier placé sous le signe des hésitations de la demande, les ventes de logements anciens se sont ressaisies en février. D’ailleurs, l’activité s’accroît maintenant de 4.2 % sur un an. ”

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

3 187 € **PRIX DU M² SIGNÉ**
en France,
dans l’ancien

Augmentation soutenue des prix proposés par les vendeurs

-0,4% **PRIX DU M² SIGNÉ**
Évolution en France,
dans l’ancien sur 3 mois

Accélération de la hausse des prix du neuf

8,1% **MARGE DE NÉGOCIATION**
dans l’ancien,
tous biens confondus

Augmentation des prix dans près de 50 % des villes

-0,7% **VOLUME DE TRANSACTIONS**
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Généralisation de la hausse des prix des appartements dans les métropoles

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

AUGMENTATION SOUTENUE DES PRIX PROPOSÉS PAR LES VENDEURS

Les tensions se renforcent sur les prix des logements anciens, partout sur le territoire métropolitain. Car après que l'activité du marché se soit essoufflée en janvier, comme cela est habituel à cette période de l'année, la demande a commencé à se redresser en février.

Aussi, sur un marché qui se caractérise par une pénurie de l'offre de logements anciens, renforcée par l'insuffisance de la construction constatée durant plusieurs années, les vendeurs ont clairement révisé leurs ambitions de prix à la hausse. Les prix affichés progressent donc rapidement : au cours des trois derniers mois, ils ont ainsi augmenté de 1.5 % pour les appartements et de 1.9 % pour les maisons.

Sur le marché des appartements, la hausse des prix s'est nettement accélérée durant les trois mois écoulés. Ainsi sur un an, le rythme auquel les prix reculent encore (- 0.4 %) annonce leur prochaine stabilisation, plus tôt que prévu, alors qu'ils reculaient encore de 4.8 % en avril 2024.

Sur le marché des maisons où la pression de la demande est particulièrement forte, la remontée des prix se renforce au fil des mois. En février, la hausse est de 0.8 % sur un an : en avril 2024, les prix étaient en recul de 4.7 %, en glissement annuel.

Globalement et pour l'ensemble du marché, le retour de la hausse générale des prix de l'ancien est donc confirmé pour le printemps prochain.

ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DU NEUF

Depuis l'été 2024, les ventes de logements neufs se redressent lentement, aussi bien sur le marché des maisons individuelles que sur celui des appartements. La demande bénéficie d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit et du retour d'accédants à la propriété plus aisés. En outre, les offres des promoteurs et des constructeurs de maisons individuelles se sont adaptées à la transformation des clientèles. Comme d'ailleurs les banques qui ont diversifié leurs offres.

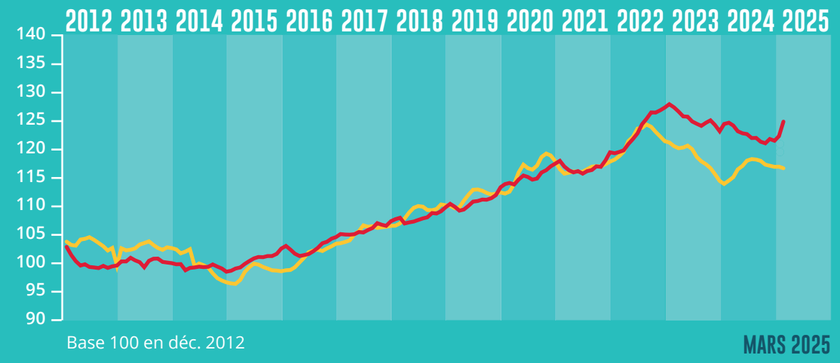
Ainsi depuis le début de l'année 2025, les prix des logements neufs confirment leur remontée. Dès l'automne la courbe des prix s'était inversée. Ainsi en février, le rythme de la hausse se fait plus rapide : au cours des trois derniers mois, les prix ont ainsi augmenté de 2.5 %. Et comme cela se constate depuis plusieurs mois, ce sont les prix des maisons individuelles qui s'élèvent le plus rapidement.

Après plus d'une année de recul, les prix des logements neufs se redressent rapidement. La mise en œuvre des mesures de relance de la construction neuve proposées par la Ministre du Logement (soutien à la primo accession, amélioration de la fluidité du marché) va permettre à la demande de réaliser plus facilement ses projets immobiliers, dans les prochains mois. Et la remontée des prix des logements neufs va se renforcer.

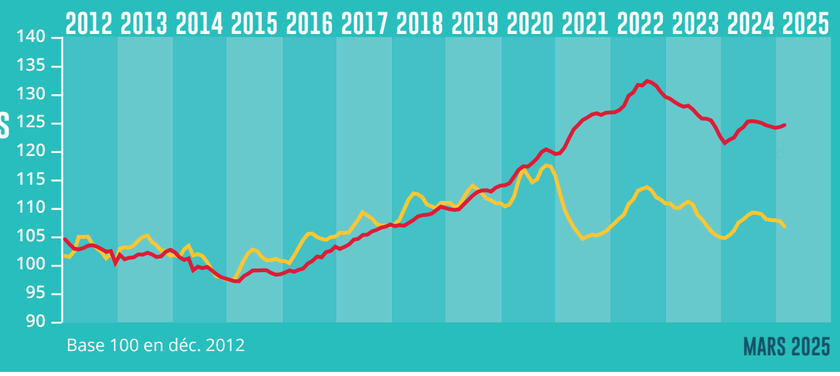
	ANCIEN		NEUF
	Prix/m² affiché	Prix/m² signé	
GLOBAL	**3 298 €**	**3 187 €**	**4 525 €**
Évolution sur **3 mois**	+1,6% ↗	-0,4% ↘	+2,5% ↗
Évolution sur **1 an**		+0,1% ↗	-1,9% ↘
MAISON	**2 790 €**	**2 627 €**	**2 392 €**
Évolution sur **3 mois**	+1,9% ↗	-1,1% ↘	+2,1% ↗
Évolution sur **1 an**		+0,8% ↗	-1,1% ↘
APPARTEMENT	**3 839 €**	**3 783 €**	**5 274 €**
Évolution sur **3 mois**	+1,5% ↗	+0,2% ↗	+1,4% ↗
Évolution sur **1 an**		-0,4% ↘	-2,0% ↘

INDICE DES PRIX SIGNÉS

SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN



SELON LE TYPE DE BIENS



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

AUGMENTATION DES PRIX DANS PRÈS DE 50 % DES VILLES

La hausse des prix des logements anciens se renforce. Sur un an, les prix des appartements augmentent de 5.4 % en moyenne dans 46 % des villes de plus de 40 000 habitants. Et si cette proportion est identique sur le marché des maisons, la progression est y plus rapide, de 6.6 % en moyenne.

Sur le marché des appartements, l'augmentation est de 0.4 % sur un an pour l'ensemble des villes, grandes et moyennes (+ 1.5 % en Province, mais - 1.9 % en Ile de France) : et pour un recul de 0.4 % au niveau national, les prix diminuent toujours dans les petites villes et sur l'espace rural. Les difficultés économiques d'une demande bridée par le rationnement de l'accès au crédit contribuent largement à cela. Pour les seules villes de plus de 40 000 habitants, la hausse des prix concerne 57 % des villes de Province (+ 5.9 % en moyenne), contre 24 % en Ile de France (+ 2.8 % en moyenne).

En revanche sur le marché des maisons où les prix progressent de 0.8 % sur un an, France entière, la baisse est de 0.8 % dans les villes de plus de 40 000 habitants (-0.6 % en Province et - 1.1 % en Ile de France) : la pression de la demande reste évidemment forte dans les petites villes et sur l'espace rural où la qualité de la vie reste la meilleure pour une grande partie des acheteurs et pour des niveaux de prix nettement plus abordables. Pour les seules villes grandes ou moyennes, la hausse des prix concerne 51 % des villes de Province (+ 5.8 % en moyenne), mais aussi 38 % en Ile de France (+ 9.0 % en moyenne). Enfin quand les prix baissent dans les villes grandes ou moyennes, le recul est comparable en Province (- 7.1 %) et Ile de France (- 7.2 %).

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 116 €	-1,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	3 084 €	19,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 586 €	-1,7 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 816 €	0,2 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 448 €	-2,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 606 €	-5,3 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 322 €	-5,7 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 378 €	6,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 671 €	5,1 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 427 €	-3,1 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 304 €	-5,7 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 107 €	1,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 474 €	8,0 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 841 €	8,9 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 820 €	2,6 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 955 €	0,2 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 490 €	5,2 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 573 €	4,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 889 €	0,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 907 €	0,4 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 891 €	4,0 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 923 €	-3,3 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 545 €	2,4 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 781 €	19,0 %
Centre	CHER	BOURGES	1 647 €	-3,5 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 046 €	-0,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 210 €	-16,2 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 643 €	-1,1 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 398 €	-11,2 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 904 €	-5,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 855 €	3,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 440 €	-16,6 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 582 €	7,8 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 300 €	-1,4 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 657 €	-6,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 561 €	0,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 733 €	-0,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 810 €	0,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 174 €	1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 813 €	1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 192 €	0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 614 €	-0,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 274 €	-1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 984 €	-1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 104 €	-1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 794 €	-3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 568 €	-3,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 341 €	-3,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 124 €	-3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 947 €	-3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 579 €	-4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 252 €	-5,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 269 €	-5,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 157 €	-5,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 226 €	-7,5 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 500 €	-3,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 399 €	11,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 706 €	1,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 632 €	0,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 257 €	-0,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 230 €	-0,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 478 €	-1,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 174 €	-2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 384 €	-2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 104 €	-2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 113 €	-3,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 779 €	-3,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 641 €	-4,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 191 €	-4,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 502 €	-4,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 179 €	-4,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 802 €	-5,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 656 €	-5,9 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 821 €	-6,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 643 €	2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 719 €	0,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 864 €	0,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 718 €	-2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 063 €	-2,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 056 €	-2,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 940 €	-3,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 652 €	-3,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 549 €	-4,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 282 €	-0,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 231 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 230 €	-3,9 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 559 €	7,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 066 €	-2,7 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 608 €	0,5 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 119 €	-2,3 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 479 €	-4,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 315 €	9,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 496 €	-2,3 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 632 €	-2,5 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 178 VILLES

lpi 1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

iad

Baromètre LPI - iad - Mars 2025

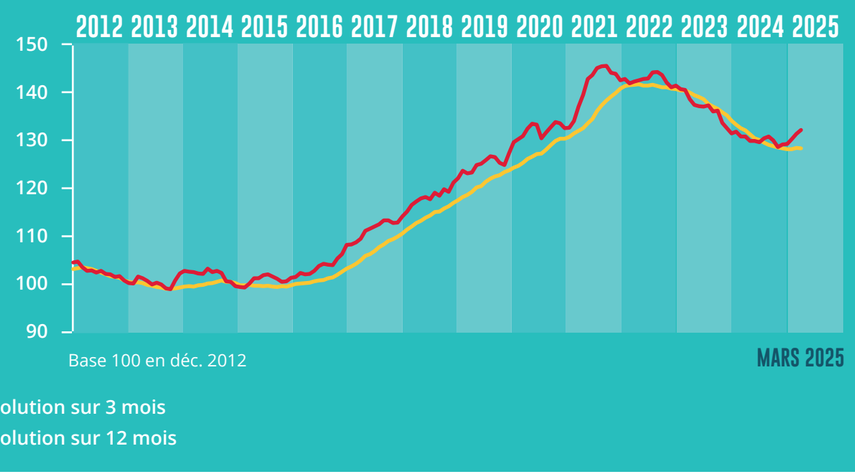
LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	6 561 €	-1,1 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 028 €	-4,7 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 585 €	20,4 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 721 €	10,8 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 384 €	-1,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 041 €	18,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 241 €	1,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 631 €	-0,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 777 €	0,0 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 948 €	5,9 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 839 €	2,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 700 €	3,8 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 053 €	1,3 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 387 €	-7,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 506 €	2,9 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 714 €	-0,1 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 112 €	-4,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 009 €	13,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 155 €	9,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 135 €	6,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 814 €	3,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 759 €	2,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 915 €	0,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 922 €	0,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 132 €	-4,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	1 904 €	-13,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 448 €	18,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 832 €	5,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 557 €	-1,8 %
Occitanie	GARD	ALES	1 770 €	17,9 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 594 €	19,1 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 341 €	-4,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 178 €	3,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 741 €	-2,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 626 €	-2,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 722 €	-3,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 324 €	6,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 268 €	-0,8 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 408 €	6,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 176 €	0,2 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 880 €	-2,1 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 453 €	-14,6 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 234 €	-16,1 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 684 €	3,7 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 807 €	-4,3 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 659 €	-5,9 %
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 086 €	15,9 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 788 €	-1,3 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 514 €	10,1 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 264 €	-5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 685 €	4,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 063 €	3,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 757 €	2,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 879 €	2,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 475 €	0,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 492 €	-0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 817 €	0,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	3 058 €	8,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 738 €	2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 596 €	1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 853 €	-1,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 554 €	-2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 476 €	10,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 508 €	9,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 957 €	5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 080 €	2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 498 €	2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 664 €	0,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 635 €	-1,9 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 037 €	8,7 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 469 €	5,1 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	2 054 €	8,1 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 084 €	-0,7 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 772 €	-3,0 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 596 €	-2,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 828 €	4,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	3 037 €	2,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 233 €	-2,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 576 €	-4,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 703 €	-4,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 142 €	-5,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 175 €	-6,9 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 731 €	6,0 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 148 €	-2,8 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 178 VILLES

Baromètre LPI - iad - Mars 2025

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 933 €

Affiché **+2,1%** Signé **+2,4%**

SUR 1 AN

10 500 €

Affiché **-3%** Signé **-3,1%**

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	11 201 €	-3,4 %	-6,8 %
2	10 994 €	-5,0 %	+0,1 %
3	12 063 €	-1,5 %	+1,6 %
4	12 733 €	+1,1 %	-0,5 %
5	12 153 €	-4,3 %	-5,2 %
6	14 957 €	-4,7 %	-4,5 %
7	14 445 €	-2,0 %	+0,6 %
8	11 263 €	-9,2 %	-4,9 %
9	11 242 €	+0,4 %	+0,4 %
10	9 609 €	-2,7 %	-2,3 %
11	9 999 €	-2,1 %	-2,6 %
12	9 081 €	-6,9 %	-7,2 %
13	8 282 €	-4,8 %	-5,6 %
14	9 442 €	-2,8 %	-3,7 %
15	10 277 €	-1,5 %	-1,9 %
16	11 149 €	-1,4 %	-3,2 %
17	11 050 €	-2,5 %	-3,1 %
18	9 462 €	-3,4 %	-2,9 %
19	7 674 €	-5,7 %	-4,1 %
20	8 032 €	-2,0 %	-2,4 %

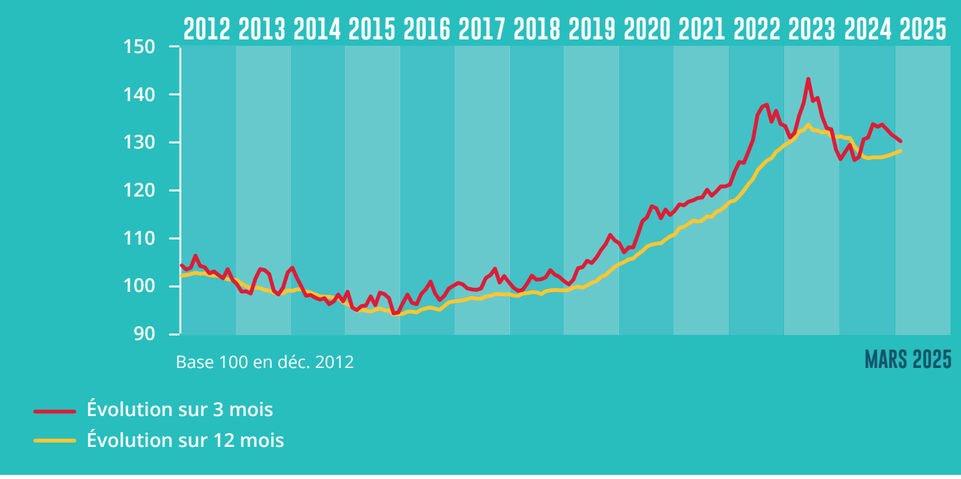
LÉGENDE

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 +

Baromètre LPI - iad - Mars 2025

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 325 €

Affiché	Signé
-4,4%	-2,0%

SUR 1 AN

3 554 €

Affiché	Signé
-2,4%	-2,1%

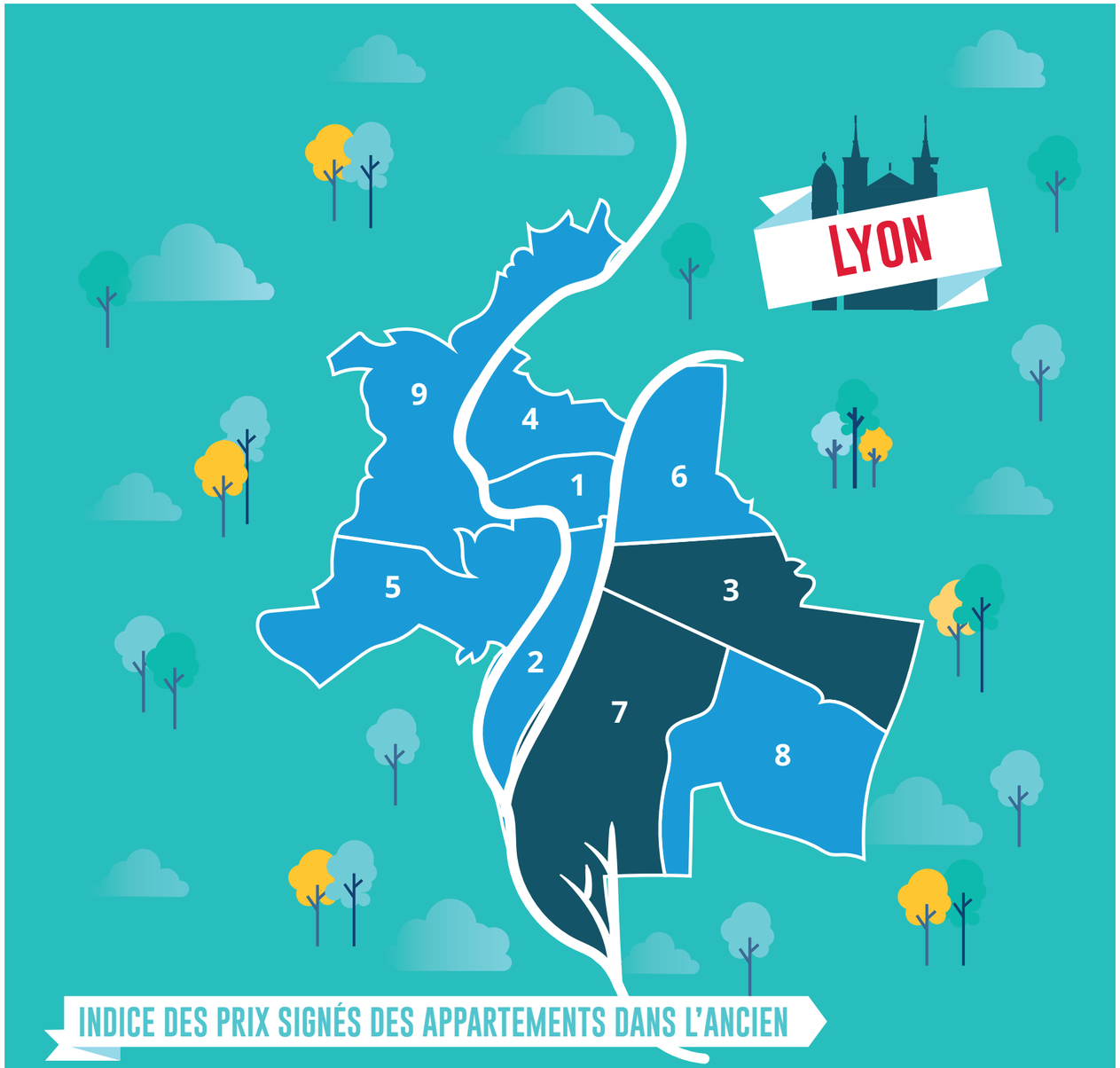
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	3 018 €	+1,3 %	-1,2 %
2	3 892 €	+4,3 %	+4,7 %
3	2 232 €	-5,7 %	-4,3 %
4	3 384 €	+1,1 %	+4,9 %
5	3 751 €	-2,8 %	-3,7 %
6	4 180 €	+2,1 %	-0,5 %
7	5 477 €	+4,0 %	+5,6 %
8	4 457 €	-1,5 %	-4,6 %
9	3 370 €	-12,0 %	-9,0 %
10	2 852 €	-2,3 %	+0,6 %
11	2 674 €	+6,2 %	-6,6 %
12	3 208 €	-3,0 %	-6,8 %
13	2 838 €	-8,4 %	-8,4 %
14	1 952 €	-20,7 %	-2,5 %
15	2 672 €	+11,1 %	+15,3 %
16	2 736 €	-17,5 %	-14,7 %

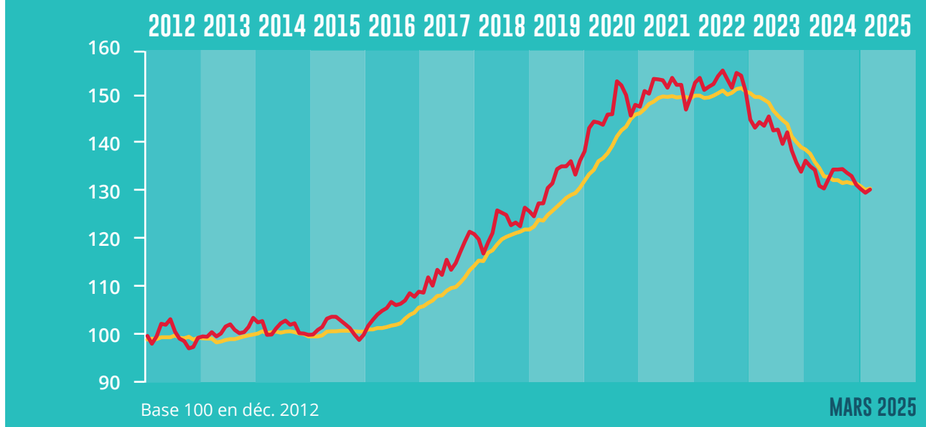
LÉGENDE

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



Évolution sur 3 mois
Évolution sur 12 mois

Baromètre LPI - iad - Mars 2025

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 519 €

Affiché **+0,2%** Signé **-0,7%**

SUR 1 AN

4 576 €

Affiché **-3,3%** Signé **-4,1%**

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

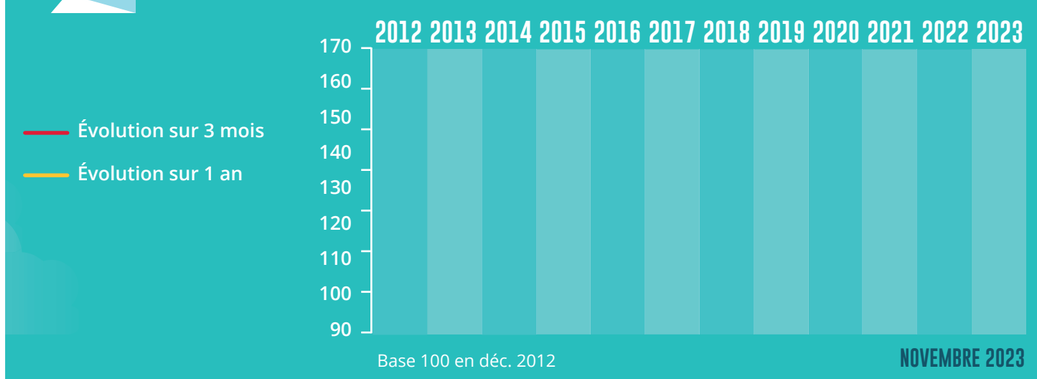
	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	5 586 €	-1,0 %	+1,5 %
2	5 491 €	-4,5 %	-4,9 %
3	4 550 €	-6,8 %	-9,7 %
4	4 750 €	+2,2 %	+1,3 %
5	4 223 €	-10,2 %	-2,3 %
6	5 886 €	+1,3 %	+1,4 %
7	4 583 €	-4,1 %	-5,2 %
8	4 050 €	-2,1 %	-4,8 %
9	3 981 €	-0,6 %	-4,6 %

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

LE PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À LILLE ET DANS LES VILLES ALENTOURS

		Prix/m² signé	Signé
1	LILLE	3 882 €	-4,0 %
2	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 955 €	-10,5 %
3	MARCQ-EN-BAROEUL	3 723 €	-4,3 %
4	TOURCOING	2 064 €	-0,2 %
5	ROUBAIX	2 022 €	-12,0 %
6	WATTRELOS	1 703 €	-11,9 %
7	VALENCIENNES	2 007 €	-6,5 %
8	DOUAI	3 015 €	14,1 %
9	ARRAS	2 556 €	-8,1 %
10	BOULOGNE-SUR-MER	1 860 €	1,8 %
11	CALAIS	1 876 €	13,6 %
12	DUNKERQUE	2 060 €	-7,9 %

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 +

RETOURS TERRAIN

“ Sur Cannes et alentours, une grande majorité des biens sont au-dessus du prix du marché local, mais ils se vendent malgré tout et font augmenter considérablement le prix au m2 moyen de certains secteurs.
Le pourcentage moyen de négociation sur les ventes est plutôt élevé en ce moment.“

Benjamin Guyot
Cannes

“ A Angers, je constate une reprise progressive avec des clients qui restent très prudents, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. “

Jean Pontes
Angers

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

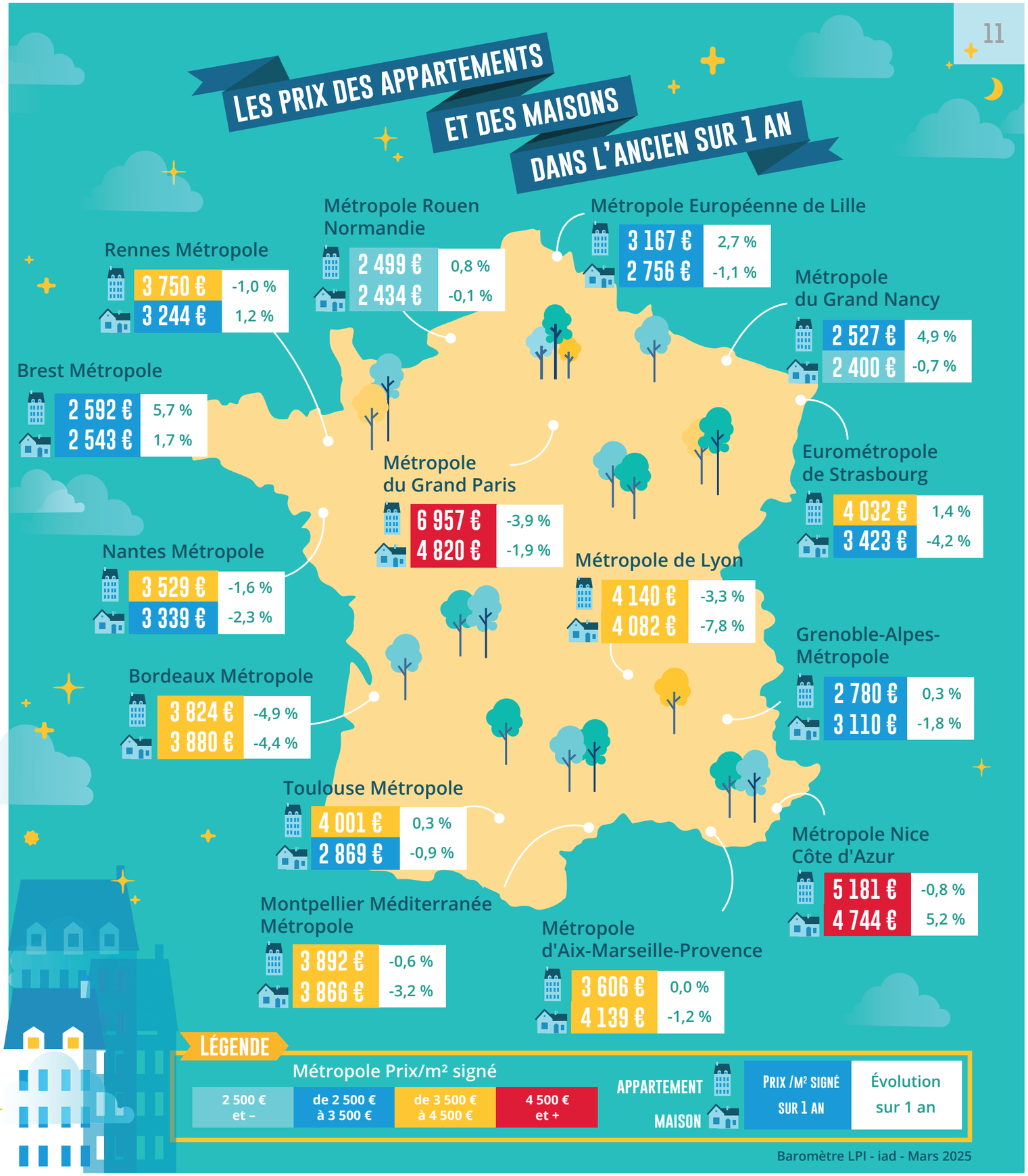
GÉNÉRALISATION DE LA HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS DANS LES MÉTROPOLES

La hausse des prix des appartement se généralise au fil des mois. Les prix progressent maintenant dans 53 % des grandes métropoles : rapidement (5 % sur un an) sur celles de Brest et Nancy ; de plus en plus rapidement (2 % par an) pour Lille et Strasbourg ; mais encore lentement pour Grenoble, Marseille, Rouen et Toulouse. Néanmoins le recul des prix persiste sur les métropoles de Bordeaux, Lyon et Paris, à un rythme toujours soutenu. Alors que dans les autres métropoles, la baisse des prix devient nettement moins rapide, annonçant une prochaine stabilisation.

Et dans la plupart des métropoles, la préférence pour la périphérie se renforce : la décote de prix du centre par rapport à la périphérie s'accroit. Elle s'élève même très nettement sur Brest, Grenoble et Marseille (voire sur Montpellier 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 Bordeaux, Lyon ou Paris.

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, Lyonet Strasbourg.



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

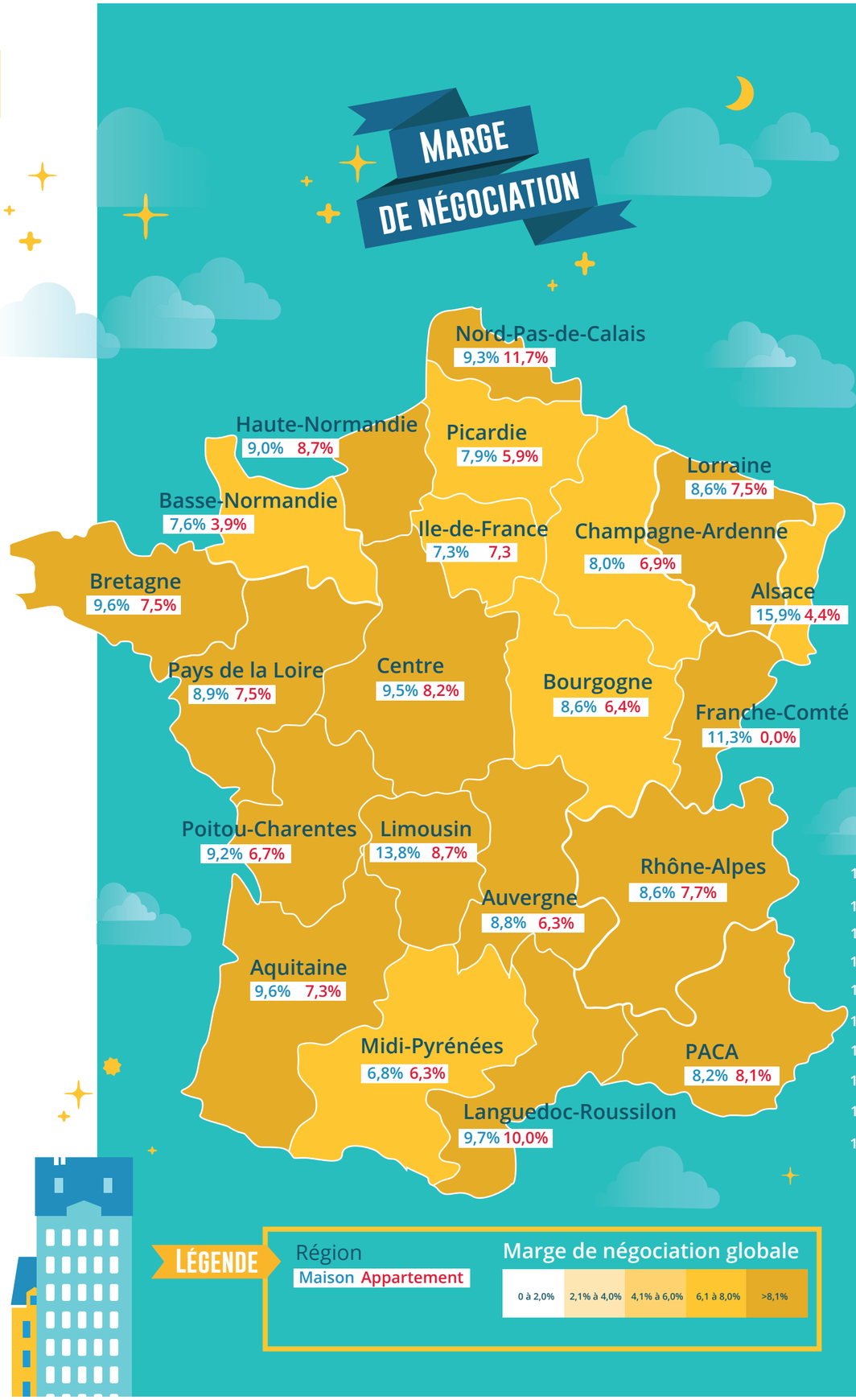
LA DIVERSITÉ DES MARGES SUR UN MARCHÉ EN EXPANSION

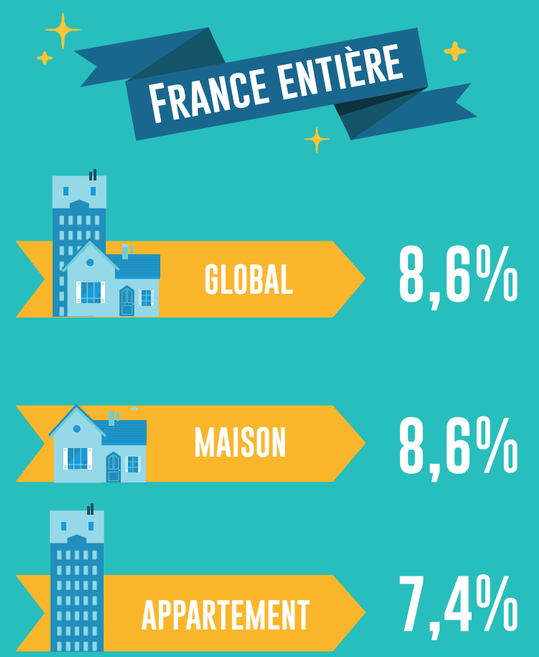
Sur un marché de l'ancien qui a renoué avec l'expansion, les marges de négociation s'établissent à leur plus haut niveau depuis 2010, bien au-delà des maximas déjà observés par le passé. En février 2025, le niveau moyen des marges s'est établi à 8.6 % pour l'ensemble du marché (+ 15 % sur un an). Et les marges diffèrent toujours nettement entre le marché des appartements (7.4 %) et celui des maisons (8.6 %, en progression de 17 % sur un an).

En outre, les évolutions récentes n'ont pas été comparables entre tous les types de logements. Alors que sur le marché des appartements les marges ont augmenté de 12 % depuis un an, elles ont cru de 10 % sur les 2 à 4 pièces (à 6.8 % en moyenne), mais de 17 % sur les petits logements (à 8.1 %) et même de 35 % sur les grands logements (à 8.6 %).

Sur le marché des maisons, les marges ont progressé de 17 % depuis un an : la hausse est la plus rapide sur les 5 et 6 pièces, de 24 % (à 8.5 %). Alors que pour les biens, elle se limite à 11 % en moyenne (à 8.7 %).

Bien que la pression de la demande reste forte sur le marché des maisons, une remontée des prix relativement rapide s'accompagne d'une tendance accrue à la négociation : la réalisation des ventes nécessite une révision des prix affichés (en progression rapide au cours des derniers mois) face à une demande rationnée par le crédit (même sur les territoires où les prix rendent un achat abordable), mais sans que cela soit toujours suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet. Cela est particulièrement vrai pour les biens les plus fréquemment recherchés lors de la réalisation d'un projet familial.





Baromètre LPI - iad - Mars 2025

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN REBOND DES VENTES À CONSOLIDER

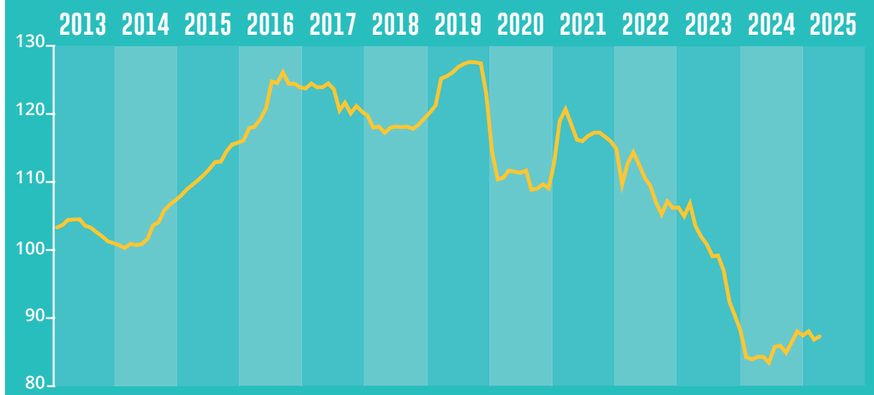
Après plusieurs années de recul des ventes aux particuliers et une perte d'activité de 31.9 % entre 2019 et 2024, les évolutions récentes semblent encourageantes pour l'avenir. Néanmoins, les ventes réalisées durant le premier bimestre de cette année restent en recul de 6.1 %, en glissement annuel.

Pourtant, l'effort des banques pour soutenir le marché ne se dément pas. Mais l'accès au crédit immobilier reste contrarié par la volonté de la Banque de France de brider la demande des ménages. Alors que cette dernière est préoccupée par la remontée du chômage, pendant que les craintes sur le pouvoir d'achat se renforcent et se trouvent confirmées par les prévisions macroéconomiques de la plupart des instituts de conjoncture.

D'ailleurs, la dégradation de l'environnement économique international vient donner raison à ces inquiétudes. Et les tensions sur les marchés obligataires se renforcent depuis plusieurs semaines. Même si les conditions ne paraissent pas encore réunies pour laisser craindre un prochain retournement de conjoncture, le rebond des ventes constaté depuis l'automne 2024 doit encore se consolider. Et la conjoncture du marché de l'ancien reste fragile.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



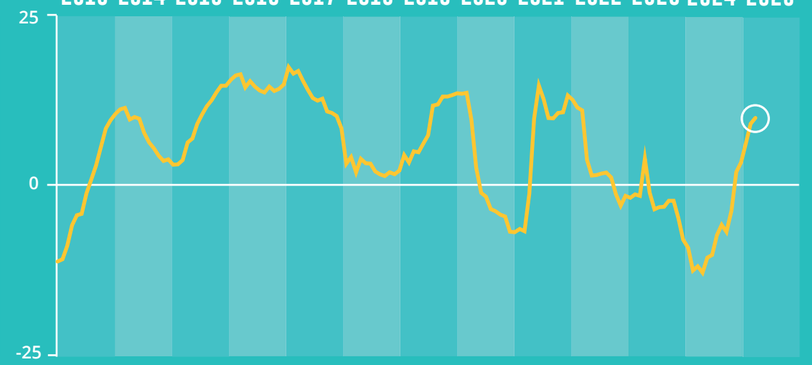
Base 100 en déc. 2012

MARS 2025

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Variation annuelle	+8,4%	-15,0%	+7,3%	-9,2%	-17,6%	-0,1%	
Rythme annuel à fin février	-3,3%	+8,4%	-14,8%	+5,5%	-8,9%	-20,7%	+4,2%



MARS 2025

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Glissement annuel à fin décembre	-1,1%	+0,3%	+0,7%	-8,5%	-8,4%	-26,6%	-0,7%

MARS 2025

Baromètre LPI - iad - Mars 2025

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

UNE CONJONCTURE BIEN ORIENTÉE DANS LA MOITIÉ DES RÉGIONS

En dépit du rebond des ventes de logements anciens constaté en février, l'activité de ces trois derniers mois était encore en recul de 0.7 % en glissement annuel, France entière. Néanmoins, alors que les ventes se sont accrues de 0.8 % en Province, confirmant les tendances du marché observées depuis l'automne, elles étaient encore en baisse de 3.9 % en Ile de France. 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.

Mais en Province, les ventes ont de nouveau progressé dans plusieurs régions qui ont bénéficié d'une bonne tenue du marché depuis l'automne 2024 : en Franche Comté, l'activité a cru de 10 %, en glissement annuel ; en Haute Normandie, en Midi-Pyrénées, en PACA, dans les Pays de la Loire et en en Poitou-Charentes, les ventes s'élèvent maintenant de l'ordre de 5 %. Et elles augmentent doucement dans 6 régions très différentes du point de vue économique et sociodémographique : en Aquitaine, en Bourgogne, dans le Centre, en Champagne-Ardenne, dans le Nord-Pas de Calais et en Picardie.

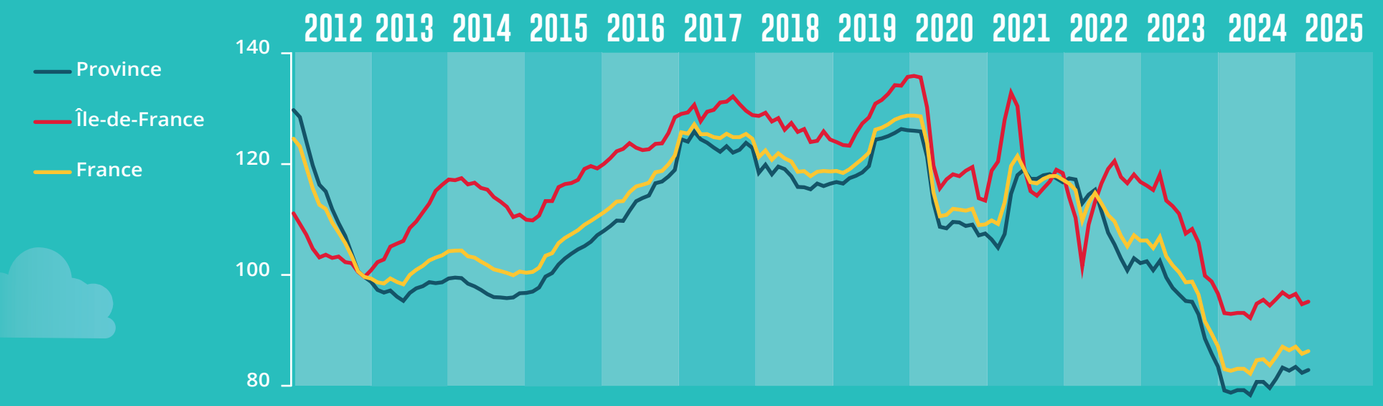
En revanche les ventes reculent toujours dans les autres régions, mais de moins en moins rapidement (de 2 à 4 %, en général).

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 février	-4,4%	+9,7%	-11,0%	-8,3%	+4,5%	-19,1%	+2,3%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%	
	Rythme annuel à fin février	-2,8%	+7,9%	-16,4%	+11,5%	-13,7%	-21,5%	+5,1%

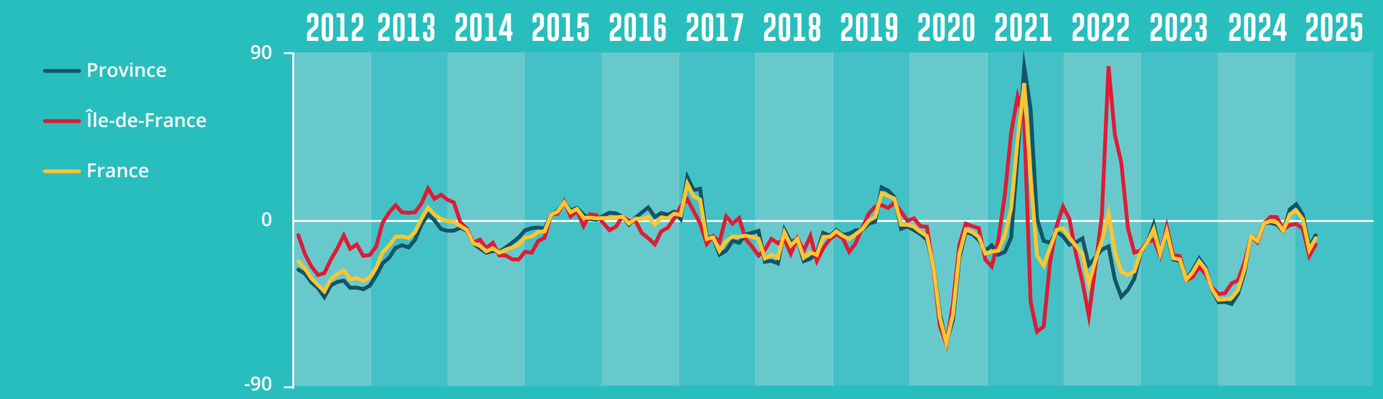


MARS 2025

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin février	-7,5%	+5,0%	+20,8%	-22,6%	-9,4%	-21,8%	-3,9%
PROVINCE	Glissement annuel à fin février	+1,6%	-1,5%	-7,6%	-0,8%	-8,0%	-28,6%	+0,8%



MARS 2025

Baromètre LPI - iad - Mars 2025

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.lesprixiimmobiliers.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 Residentiel CHH, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Groupe BPCE, iad, La Banque Postale et Sogeprom

1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

iad

BNP PARIBAS REAL ESTATE

CREDIT LOGEMENT

Crédit Mutuel

GROUPE BPCE

LA BANQUE POSTALE

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE