

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad

LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AVRIL 2025



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

AVRIL 2025  
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ La hausse des prix des logements anciens est générale. Elle s’observe aussi bien sur le marché des appartements (+ 0.3 %, contre - 4.8 % en mars 2024) que sur celui des maisons (+ 1.3 %, contre - 4.6 % il y a un an). Sur le marché des appartements, elle concerne 63 % des villes de Province : contre 34 % en Ile de France. Sur le marché des maisons, l’augmentation des prix se constate dans 53 % des villes de Province : contre 43 % en Ile de France. ”

**Michel Mouillart**

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

**3 279 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Augmentation générale  
des prix de l'ancien

**+0,1%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Nouvelle progression  
des prix du neuf

**8,4%** MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Hausse des prix des  
appartements dans 63 %  
des villes de Province

**+7,5%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Augmentation des prix  
dans la moitié des métropoles



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## AUGMENTATION GÉNÉRALE DES PRIX DE L'ANCIEN

La hausse des prix des logements anciens est maintenant générale. Pour l'ensemble du marché, l'augmentation est de 0.7 % sur un an : il y a un an à la même époque, les prix étaient en recul de 4.6 %, en glissement annuel. La reprise du marché est donc nette et elle s'observe désormais aussi bien sur le marché des appartements (+ 0.3 %, contre - 4.8 % en mars 2024) que sur celui des maisons (+ 1.3 %, contre - 4.6 % il y a un an).

Aussi, sur un marché déstabilisé par une insuffisance persistante de l'offre de logements anciens, les vendeurs révisent résolument leurs ambitions de prix à la hausse. Et les prix affichés progressent très rapidement : au cours des trois derniers mois, ils ont ainsi progressé de 1.5 % sur l'ensemble du marché : + 1.4 % pour les appartements et + 1.6 % pour les maisons.

Avec le retournement de la courbe des prix qui s'est amorcé dès la fin du printemps 2024, la dynamique du marché s'est progressivement transformée sur l'ensemble du territoire. Jusqu'alors, les revendeurs candidats à un rachat se retiraient fréquemment d'un marché devenu trop étroit où des produits plus chers que la moyenne trouvaient difficilement leur place : le mouvement de la baisse des prix s'alimentant alors du retrait progressif de ces « beaux » biens. Avec le début de reprise des ventes constaté au printemps 2024, la remontée des prix a commencé à s'inscrire dans le paysage : les reventes en ont été facilitées et la hausse des prix s'est renforcée.

Pour autant, la fonte de la primo accession déclenchée par le rationnement du crédit décidé par la Banque de France n'avait pas bénéficié du recul des prix. Et elle ne devrait pas non plus tirer avantage de la reprise du marché.

## NOUVELLE PROGRESSION DES PRIX DU NEUF

Progressivement, les ventes de logements neufs se redressent, aussi bien sur le marché des maisons individuelles que sur celui des appartements. La demande bénéficie encore de l'amélioration des conditions de crédit et surtout de l'élargissement d'une offre bancaire particulièrement attentive au rétablissement de ce marché. En outre, dans le même temps le retour d'accédants à la propriété plus aisés alimente le redressement des ventes.

L'augmentation des prix des logements neufs bénéficie de ce renouveau du marché. Ainsi depuis le début de l'année, la hausse s'inscrit dans le paysage : au cours des trois derniers mois, les prix ont augmenté de 0.6 %, aussi bien sur le marché des maisons individuelles que sur celui des appartements.

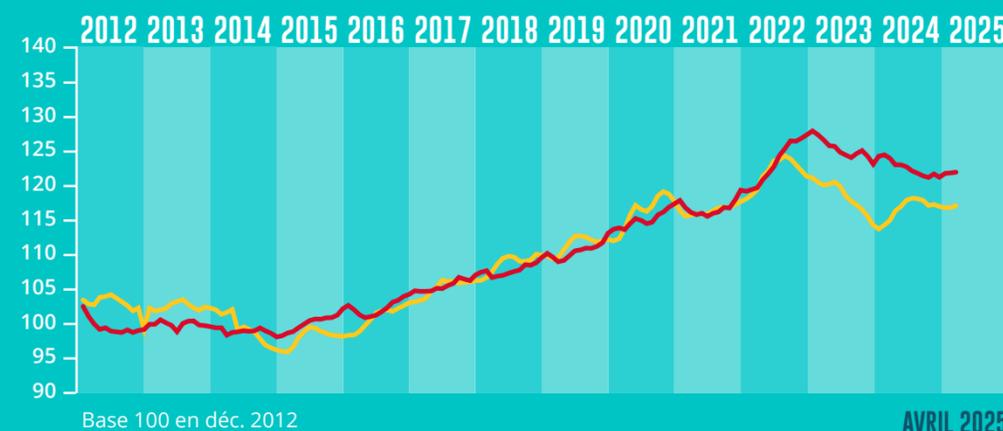
Après plus d'une année de recul, les prix des logements neufs se redressent donc rapidement. La mise en œuvre des mesures de relance de la construction neuve décidées par la Ministre du Logement va maintenant permettre à la demande de réaliser plus facilement ses projets immobiliers. Et la remontée des prix des logements neufs va encore se renforcer.

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	
<b>GLOBAL</b>	<b>3 361 €</b>	<b>3 279 €</b>	<b>4 576 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,5% ↗	+0,1% ↗	+0,6% ↗
Évolution sur 1 an		+0,7% ↗	-1,3% ↘
<b>MAISON</b>	<b>2 834 €</b>	<b>2 674 €</b>	<b>2 299 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,6% ↗	-0,3% ↘	+0,6% ↗
Évolution sur 1 an		+1,3% ↗	+0,3% ↗
<b>APPARTEMENT</b>	<b>3 922 €</b>	<b>3 923 €</b>	<b>5 133 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,4% ↗	+0,4% ↗	+0,6% ↗
Évolution sur 1 an		+0,3% ↗	-1,6% ↘

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

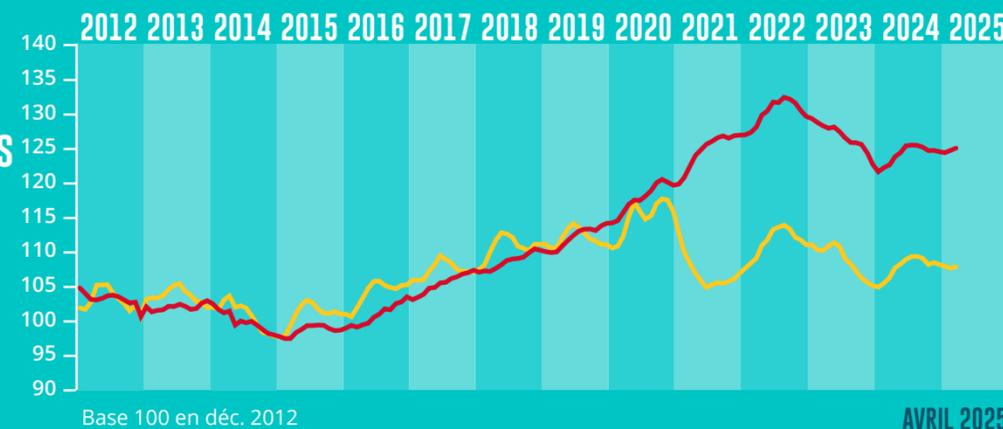
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



## ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

### HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS DANS 63 % DES VILLES DE PROVINCE

La hausse des prix des logements anciens se généralise, partout sur le territoire.

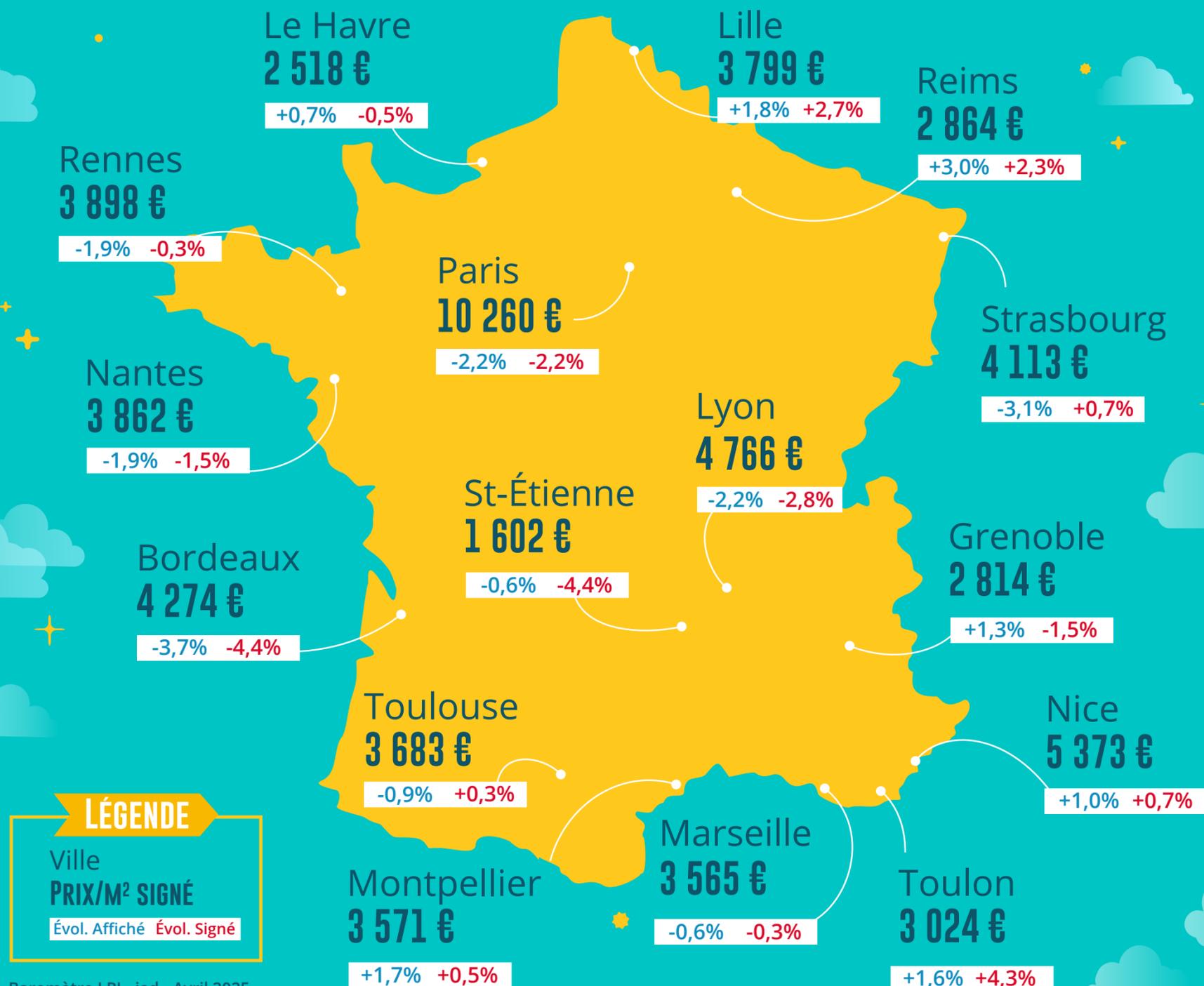
Sur un an, les prix des appartements augmentent de 5.4 % en moyenne dans 53 % des villes de plus de 40 000 habitants. L'augmentation est même à deux chiffres dans 16 villes : comme par exemple à Angoulême, Calais, Meaux ou Quimper. Et elle concerne maintenant la moitié des grandes villes (plus de 100 000 habitants) : Annecy, Brest, Lille, Strasbourg ou Toulouse par exemple.

Dans le même temps, la hausse des prix se constate sur le marché des maisons dans 50 % des villes. Elle est alors de 6.7 % en moyenne : et elle dépasse les 10 % sur un an dans 23 villes, dont Caen, Limoges, Saint-Etienne ou Toulouse.

Les augmentations des prix sont toujours plus fréquentes en Province qu'en Ile de France. Sur le marché des appartements, elles se constatent dans 63 % des villes de Province (+ 6.1 % en moyenne) : en Ile de France, la proportion n'est encore que de 34 % (+ 3.1 % en moyenne), bien qu'elle s'élève rapidement de mois en mois. Sur le marché des maisons, les hausses s'observent en Province dans 53 % des villes (+ 6.4 %, en moyenne) : alors qu'en Ile de France, la proportion est de 43 % (+ 7.3 % en moyenne).

Sur le marché des maisons où les prix progressent de 1.3 % sur un an pour la France entière, la pression de la demande est toujours soutenue 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.

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



Baromètre LPI - iad - Avril 2025

# LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	3 165 €	20,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 617 €	-0,5 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 113 €	0,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 702 €	7,0 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 336 €	-3,5 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 274 €	-4,4 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 496 €	0,2 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 399 €	1,2 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 672 €	-4,7 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 783 €	1,0 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 337 €	-5,3 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 157 €	4,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 399 €	6,5 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 751 €	3,5 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 788 €	2,3 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 593 €	7,2 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 933 €	7,4 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 576 €	10,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 898 €	-0,3 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 963 €	0,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 100 €	4,8 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 809 €	1,8 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 538 €	17,1 %
Centre	CHER	BOURGES	1 661 €	4,0 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 569 €	2,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 268 €	-14,2 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 677 €	0,0 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 023 €	0,7 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 468 €	-14,4 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 497 €	-7,8 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 864 €	2,3 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 883 €	-6,4 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 593 €	19,4 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 321 €	-3,7 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 664 €	-3,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 518 €	-0,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 759 €	1,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 006 €	-3,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 980 €	-0,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 199 €	-3,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 349 €	-2,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 131 €	-0,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 387 €	13,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 056 €	-1,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 567 €	-1,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 129 €	-1,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 755 €	0,4 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 278 €	-0,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 971 €	0,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 853 €	1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 924 €	5,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 603 €	-3,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 199 €	-6,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 837 €	-2,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 844 €	-3,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 390 €	-2,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 656 €	-4,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 660 €	-1,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 105 €	-3,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 331 €	1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 540 €	-3,3 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 878 €	-5,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 191 €	1,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 513 €	-5,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 122 €	-2,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 718 €	-3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 360 €	0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 292 €	1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 256 €	-3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 217 €	-5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 611 €	-3,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 800 €	-5,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 639 €	-4,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 136 €	-0,2 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 260 €	-2,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 154 €	-1,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 642 €	-6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 010 €	2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 270 €	-0,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 582 €	2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 488 €	0,7 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 498 €	3,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 825 €	8,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 980 €	-3,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 015 €	-3,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 761 €	1,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 802 €	0,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 057 €	-3,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 575 €	-3,0 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 604 €	1,3 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 468 €	-3,6 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 155 €	-0,7 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 299 €	10,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 472 €	-2,6 %

## 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	6 502 €	1,4 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 085 €	0,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 067 €	21,2 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 739 €	17,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 571 €	0,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 605 €	19,1 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 299 €	0,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 745 €	-3,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 287 €	1,3 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 938 €	3,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 885 €	5,8 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 027 €	-3,3 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 659 €	4,9 %
Lorraine	MOSELLE	THONVILLE	2 534 €	-5,4 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 553 €	1,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 683 €	0,3 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 097 €	-6,4 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 613 €	0,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 777 €	2,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 510 €	21,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	1 860 €	-15,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 151 €	7,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 799 €	2,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 606 €	0,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 911 €	-2,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 955 €	1,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 176 €	9,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 132 €	-4,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 091 €	17,7 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 534 €	1,3 %
Occitanie	GARD	ALES	1 823 €	20,8 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 529 €	18,4 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 402 €	1,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 332 €	7,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 800 €	-8,4 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 450 €	9,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 142 €	2,4 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 964 €	-7,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 862 €	-1,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 941 €	0,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 629 €	-2,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 709 €	-2,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 689 €	-5,6 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 798 €	-3,7 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 699 €	4,3 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 270 €	-12,7 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 053 €	13,5 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 851 €	2,7 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 620 €	9,7 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 300 €	-2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 536 €	-0,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 999 €	2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 622 €	7,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 898 €	1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 558 €	-6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 809 €	5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 878 €	1,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	1 972 €	1,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 672 €	-1,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 569 €	11,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 472 €	7,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 456 €	9,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 276 €	0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 474 €	-2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 565 €	-0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 921 €	-0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 373 €	0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	3 148 €	10,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	3 024 €	4,3 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 030 €	4,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 176 €	-3,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 201 €	-2,8 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 466 €	5,1 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 814 €	-1,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 766 €	-2,8 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	1 896 €	7,5 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 602 €	-4,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PIERRE	2 892 €	7,4 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 055 €	-1,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 709 €	-0,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 242 €	-7,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 802 €	-3,5 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 627 €	5,4 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 142 €	-2,0 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





**PARIS**

**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**10 571 €**  
Affiché -0,8% Signé +0,6%

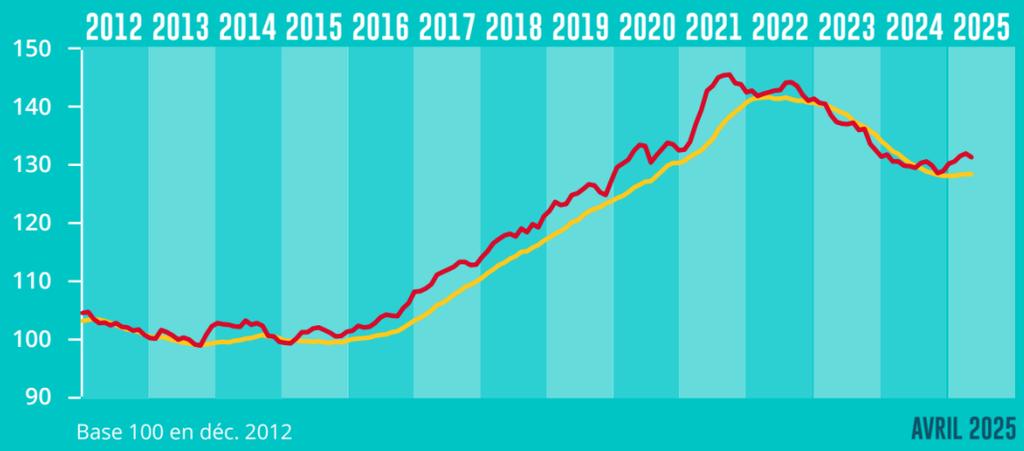
**SUR 1 AN**

**10 260 €**  
Affiché -2,2% Signé -2,2%

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	9 684 €	-1,2 %	-11,4 %
2	11 064 €	-4,5 %	+0,6 %
3	11 783 €	-1,3 %	+1,8 %
4	12 981 €	+6,1 %	+2,2 %
5	12 346 €	-0,9 %	-1,6 %
6	14 618 €	-9,5 %	-5,5 %
7	13 994 €	-4,2 %	-2,6 %
8	11 292 €	-8,6 %	-5,8 %
9	11 170 €	-0,3 %	+0,4 %
10	9 424 €	-2,1 %	-2,2 %
11	9 989 €	+0,4 %	-0,8 %
12	9 211 €	-4,5 %	-5,6 %
13	8 347 €	-3,4 %	-3,9 %
14	9 453 €	-3,3 %	-3,1 %
15	10 231 €	-1,2 %	-2,1 %
16	11 305 €	+0,3 %	-0,2 %
17	11 010 €	-1,7 %	-2,2 %
18	9 561 €	-3,7 %	-3,2 %
19	8 133 €	-2,4 %	-1,2 %
20	8 702 €	-0,1 %	+0,1 %

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

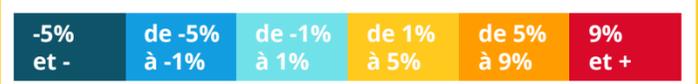


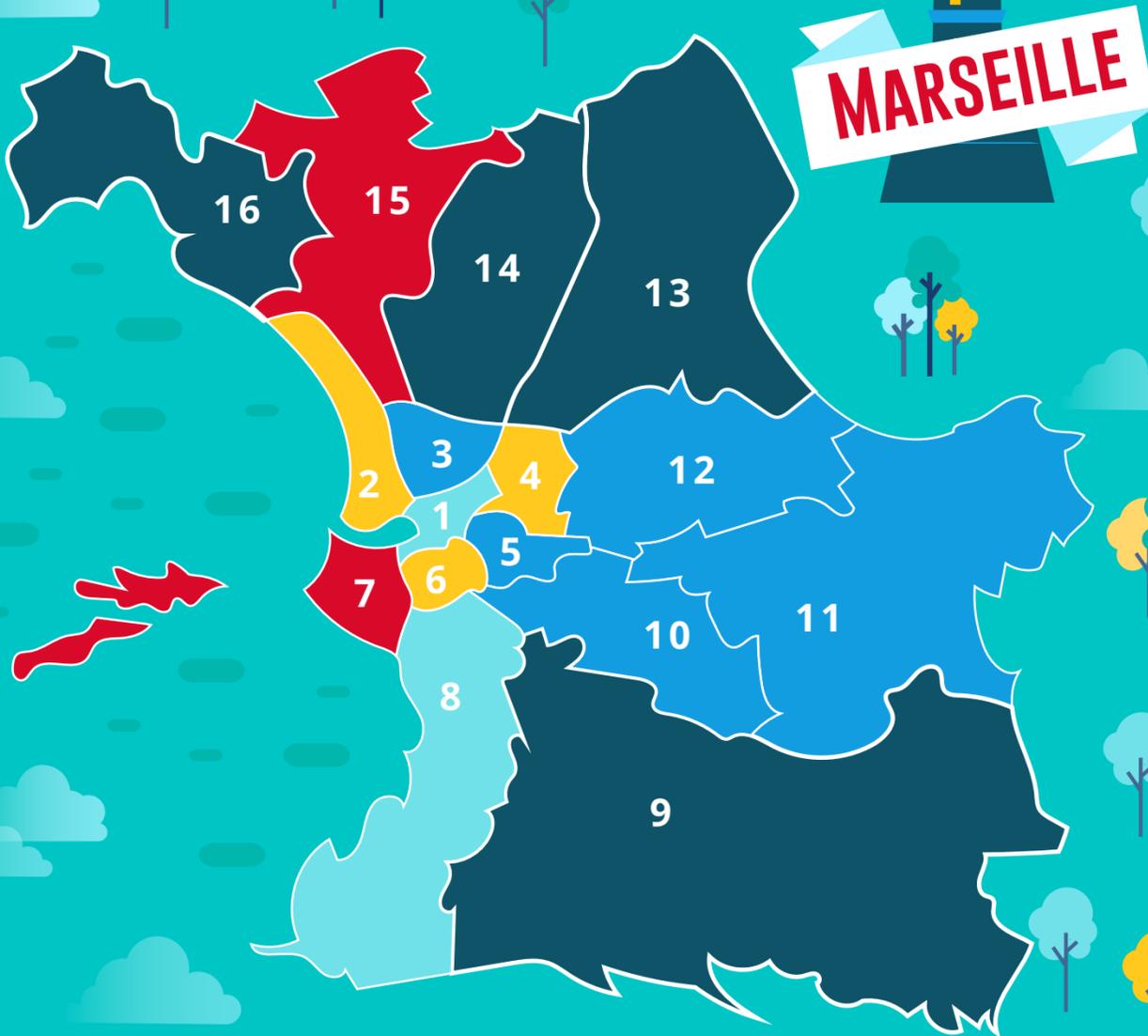
— Évolution sur 3 mois  
— Évolution sur 12 mois



**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé





# MARSEILLE

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

**3 450 €**  
 Affiché **-2,4%** Signé **-0,3%**

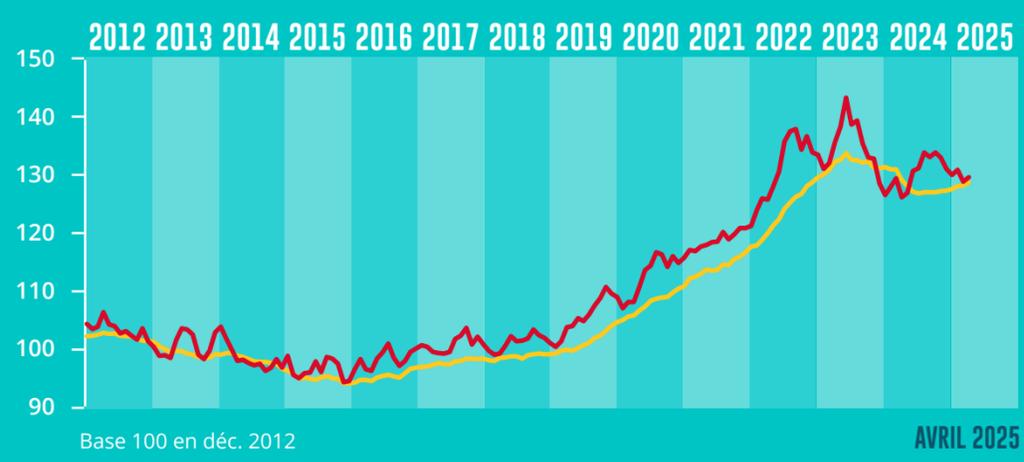
### SUR 1 AN

**3 565 €**  
 Affiché **-0,6%** Signé **-0,3%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	3 081 €	+3,7 %	+1,0 %
2	3 814 €	+5,6 %	+4,9 %
3	2 262 €	-8,6 %	-4,9 %
4	3 441 €	+4,0 %	+4,1 %
5	3 721 €	-3,7 %	-4,4 %
6	4 256 €	+1,9 %	+4,7 %
7	5 523 €	+8,2 %	+9,1 %
8	4 436 €	-2,3 %	+0,5 %
9	3 328 €	-10,6 %	-8,4 %
10	2 810 €	-5,1 %	-2,6 %
11	2 719 €	-0,3 %	-3,4 %
12	3 255 €	+0,1 %	-4,0 %
13	2 922 €	-5,2 %	-8,5 %
14	1 864 €	-12,3 %	-10,6 %
15	2 415 €	+9,5 %	+15,6 %
16	2 736 €	-17,2 %	-14,7 %

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



# LYON



## FOCUS VILLE

**SUR 3 MOIS**

**4 470 €**

Affiché **+2,2%** Signé **+0,9%**

**SUR 1 AN**

**4 766 €**

Affiché **-2,2%** Signé **-2,8%**

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

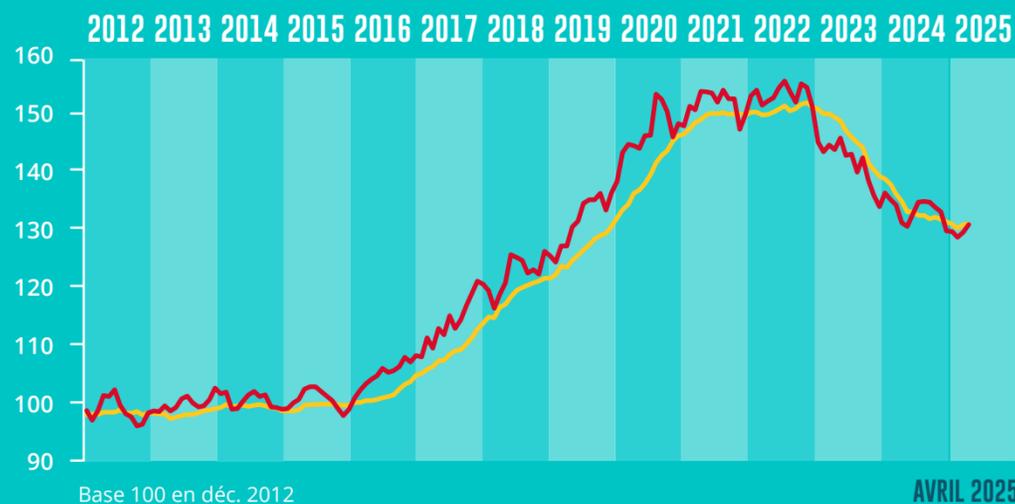
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 534 €	-0,1 %	+1,0 %
2	5 473 €	-7,7 %	-4,3 %
3	4 587 €	-5,1 %	-7,3 %
4	4 758 €	+4,9 %	+3,1 %
5	3 937 €	-7,1 %	-5,6 %
6	5 790 €	+0,6 %	0,0 %
7	4 582 €	-3,3 %	-4,1 %
8	4 097 €	-1,5 %	-3,3 %
9	4 076 €	+0,2 %	+3,0 %

### LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



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



— Évolution sur 3 mois  
— Évolution sur 12 mois



# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

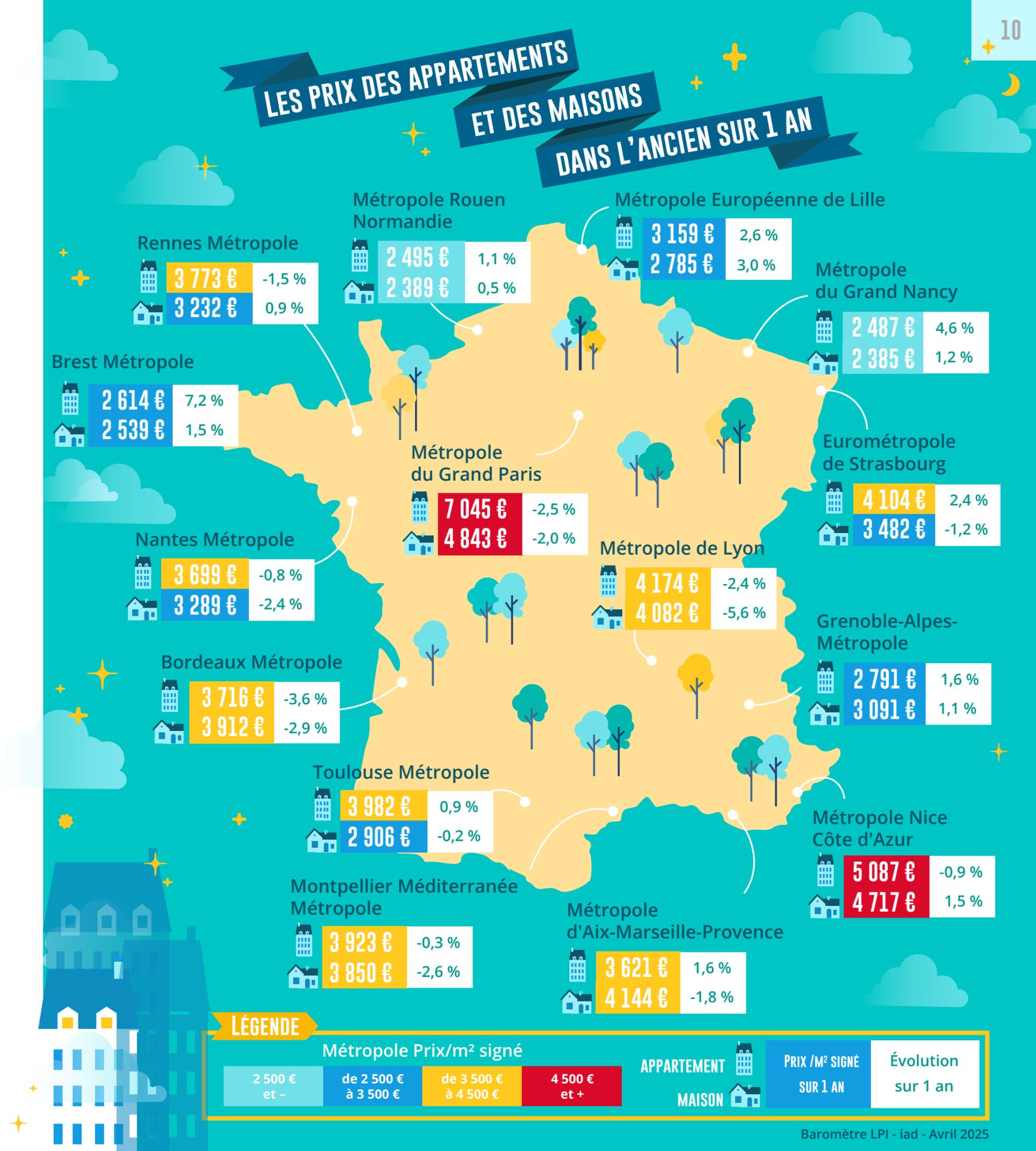
## AUGMENTATION DES PRIX DANS LA MOITIÉ DES MÉTROPOLIS

Sur un marché qui a retrouvé le chemin de l'expansion, avec des prix dont la progression s'accélère de mois en mois, les évolutions constatées entre les métropoles accentuent les différences de valorisation des biens 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 m<sup>2</sup> augmentent rapidement (5 % ou plus sur un an) dans les métropoles de Brest et de Nancy ; plus modérément (2.5 %) sur celles de Lille et Strasbourg ; mais encore lentement (entre 1 et 1.5 %) sur celles de Grenoble, Marseille, Rouen et Toulouse. Néanmoins le recul des prix persiste sur les métropoles de Bordeaux, Lyon et Paris, à un rythme toujours soutenu : dans les autres métropoles, la baisse des prix devient nettement moins rapide, annonçant une prochaine stabilisation.

Dans la plupart de ces métropoles, la préférence pour la périphérie se renforce : la décote de prix de la ville-centre par rapport à la périphérie s'accroît. Elle s'élève même très nettement sur Brest, Grenoble, Marseille et Strasbourg : 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 se constatent maintenant dans 7 métropoles : Brest, Grenoble, Nancy, Nice, Lille, Rennes et Rouen. Alors que dans les autres métropoles les prix des maisons reculent toujours : et parfois rapidement comme à Bordeaux, Lyon, Nantes ou Rennes.

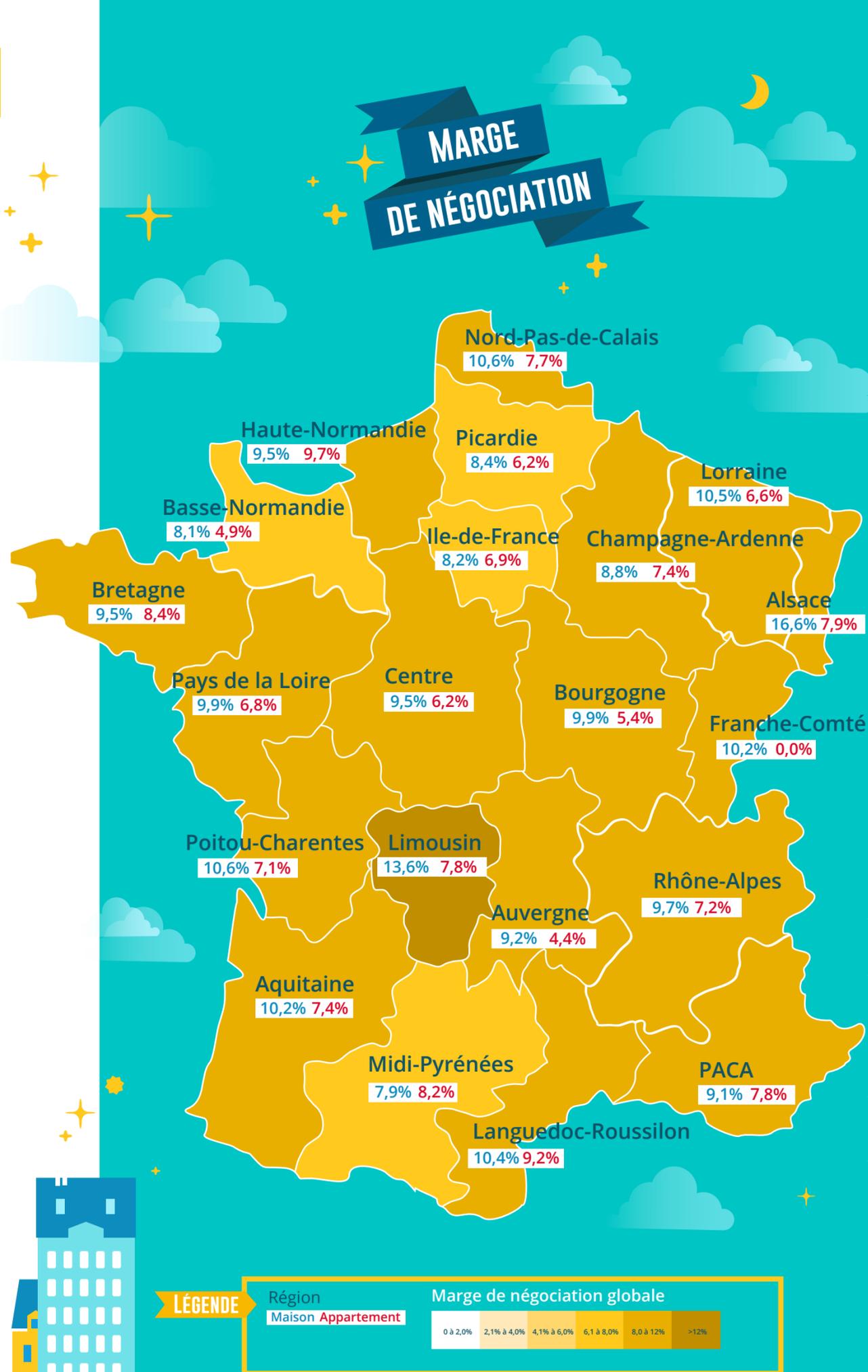


# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

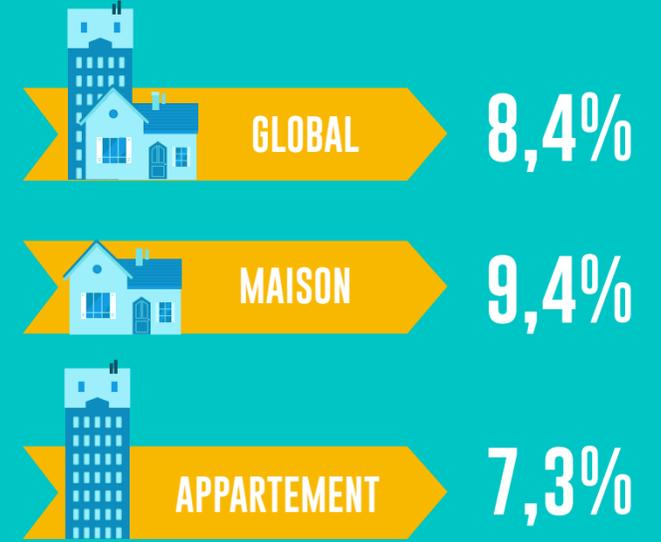
## DES MARGES ÉLEVÉES SUR LE MARCHÉ DES MAISONS

Bien que l'activité du marché de l'ancien ait poursuivi son redressement, les marges de négociation augmentent encore, bien au-delà des maxima déjà observés par le passé. En mars 2025, le niveau moyen des marges s'est établi à 8.4 % pour l'ensemble du marché (+ 21 % sur un an). Et le niveau des marges reste le plus élevé sur le marché des maisons à 9.4 % (en progression de 24 % sur un an), contre 7.3 % sur celui des appartements (en progression de 17 % sur un an).

La pression de la demande reste (très) 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 néanmoins 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, comme dans le Limousin ou en Franche Comté par exemple), 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 (espace et confort) : depuis un an, les marges de négociation constatées sur les grandes maisons (au moins 5, voire 6 pièces) ont bondi de 36 %, pour s'afficher à près de 11 % en moyenne.



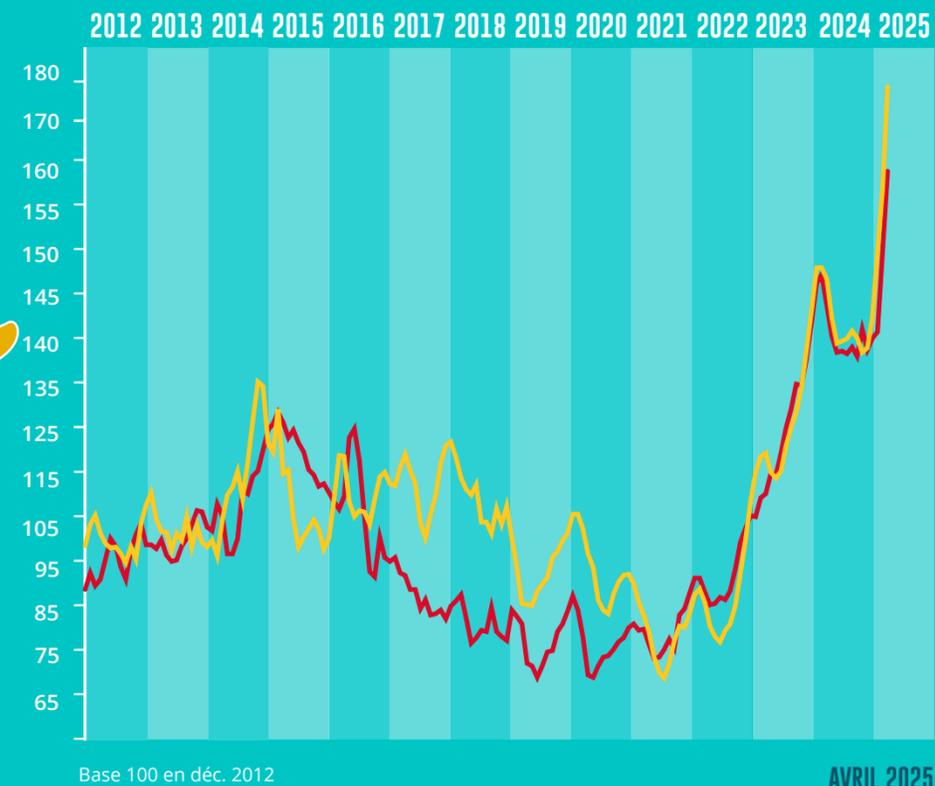
## FRANCE ENTIÈRE



## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement (rouge)
- Maison (orange)



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## UNE REPRISE À CONFIRMER

La reprise du marché de l'ancien reste fragile. Le ralentissement de la croissance économique, la remontée du chômage et la fragmentation de la vie politique nationale alimentent le renforcement des incertitudes, risquant de paralyser les décisions des agents économiques. D'ailleurs, la dégradation de l'environnement économique international vient donner raison à ces inquiétudes. Depuis le début de l'année, la demande de crédit des ménages faiblit donc et les intentions d'achat de logements sont moins nombreuses.

Pourtant, les achats de logements anciens réalisés par des particuliers au cours du 1er trimestre ont progressé de 7.5 %, en glissement annuel. Et sur un an, l'activité est en augmentation de 6.5 % : il y a un an, à la même époque, les ventes reculaient de 21.8 %. A priori, tout va bien : mais l'activité du 1er trimestre est en baisse de 1.1 %, en glissement trimestriel. Certes, la fin de l'année 2024 avait été exceptionnelle. Mais après un bon début d'année 2025, la baisse des taux des crédits immobiliers devient moins rapide : l'amélioration des conditions de crédit n'est donc plus suffisante pour compenser l'impact négatif de la hausse des prix des logements anciens sur la solvabilité de la demande.

En outre, le nombre de prêts bancaires accordés est encore de 26 % inférieur à son niveau moyen des années 2016-2019, alors que 85 % des achats de logements anciens ont recours au crédit immobilier. Aussi, même si un retournement de conjoncture paraît peu probable sur le marché de l'ancien, ce dernier ne devrait pas bénéficier d'une nette amélioration de son activité, à l'avenir.

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

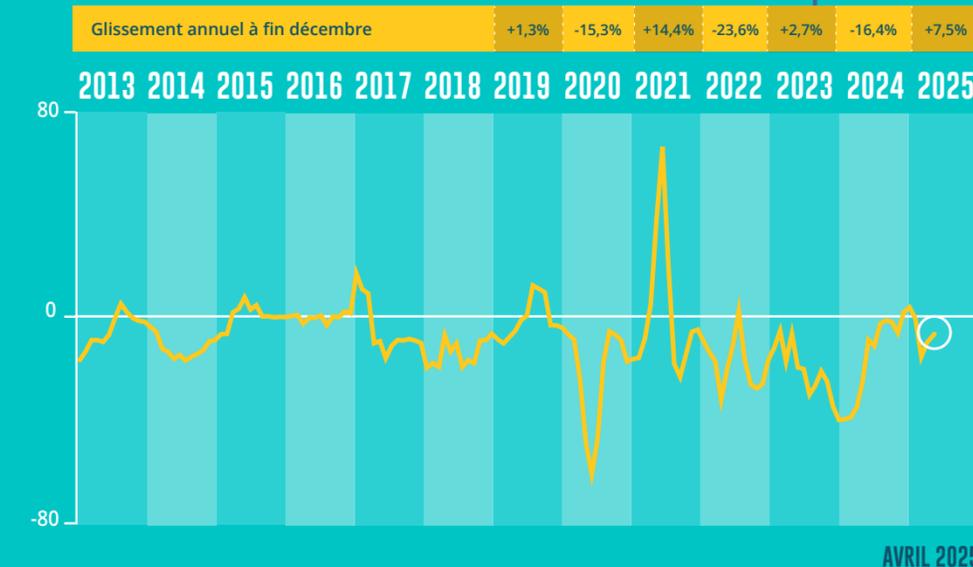


## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

## UN BON DÉBUT D'ANNÉE DANS LA PLUPART DES RÉGIONS

La progression des ventes de logements anciens constatée au cours du 1er trimestre est presque générale. L'activité des trois premiers mois de 2025 était encore en progression de 7.5 % en glissement annuel, France entière. L'évolution des ventes reste la plus rapide en Province (+ 8.9 %), confirmant les tendances du marché observées depuis l'automne 2024. L'île de France (+ 4.3 %) est toujours 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 et en dépit de capacités d'achat des clientèles nettement plus élevées qu'en Province.

En Province, les ventes ont de nouveau progressé dans plusieurs régions qui ont bénéficié d'une très bonne tenue du marché depuis l'automne 2024 : en Franche Comté, l'activité a cru de plus de 20 %, en glissement annuel ; en Haute Normandie, en Midi-Pyrénées et en PACA, les ventes s'élèvent maintenant de l'ordre de 15 %.

En revanche, elles reculent toujours dans le Centre (- 3.0 %) et elles n'augmentent que doucement (+ 2.0 %) dans 2 régions très différentes du point de vue économique et sociodémographique, en Languedoc-Roussillon et en Lorraine.

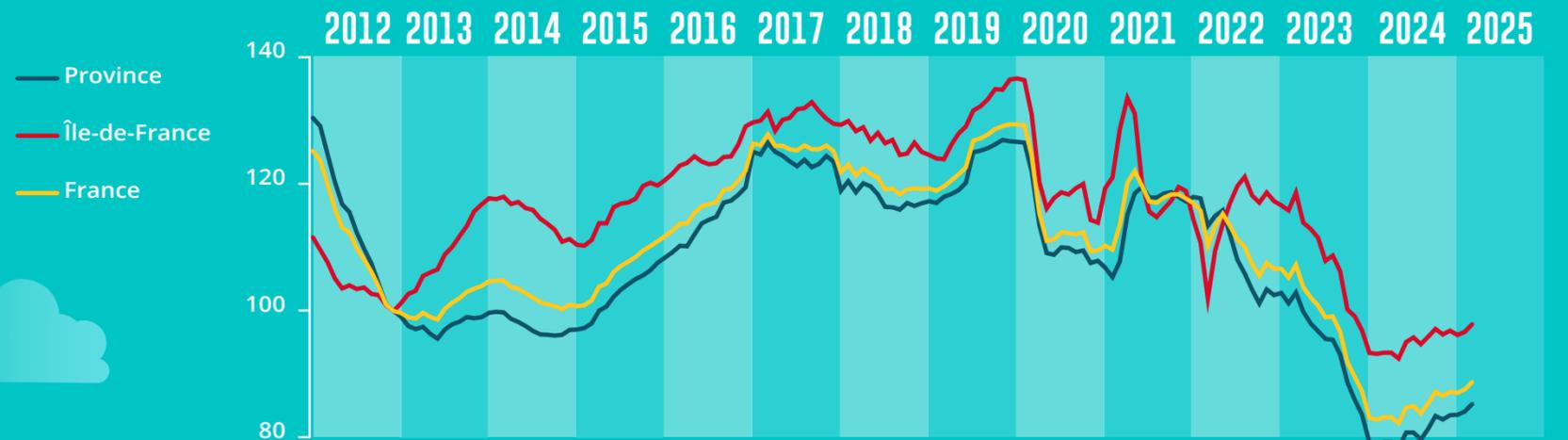
Dans les autres régions, les ventes de logements anciens ont augmenté à un rythme soutenu et compris entre 8 et 10 %.

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

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

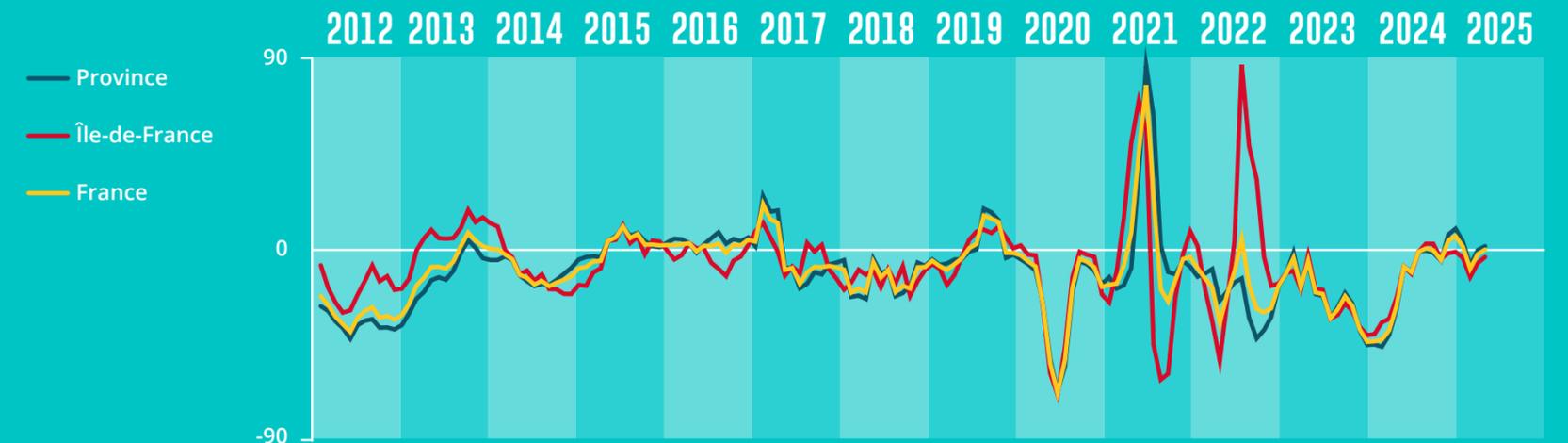
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0
	Rythme annuel à fin mars	-3,4%	+5,5%	-1,7%	-20,3%	+15,9%	-20,8%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%
	Rythme annuel à fin mars	-0,6%	+3,2%	-11,3%	+5,1%	-9,1%	-22,3%



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mars	-3,2%	-16,4%	+52,3%	-39,5%	+5,0%	-12,9%	+4,3%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mars	+3,2%	-14,9%	-0,4%	-14,0%	+1,7%	-17,9%	+8,9%



## 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 2009-2023 (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 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

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](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

