

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUIN 2025



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

JUIN 2025 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ La hausse des prix des logements anciens est bien ancrée dans le paysage, avec + 1.5 % sur un an (+ 2.2 % pour les maisons et + 1.0 % pour les appartements). Et les propositions de prix annoncent une accélération de la hausse (avec + 2.4 % sur 3 mois). En dépit d'une augmentation des ventes de 12.3 % sur un an (et même en trimestre glissant, + 21.3 % en glissement annuel), elles restent inférieures de 21.0 % à leur niveau moyen des années 2016-2019.”

Michel Mouillart

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

3 369 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Amplification de la hausse
des prix de l'ancien

+2,0% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Augmentation rapide des
prix des maisons neuves

9,6% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Hausse des prix des
appartements dans 68%
des villes de Province

+21,3% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Vers la hausse générale des
prix dans les métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

AMPLIFICATION DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN

Dès janvier 2024, la courbe des prix des logements anciens mesurés en niveau trimestriel glissant s'est inversée. Entre août 2022 et janvier 2024, l'indice des prix avait perdu 8.4 %, pour revenir à son niveau de mars 2020. Dans un premier temps, la transformation du marché s'est accompagnée d'une progression rapide de l'indice trimestriel : + 3.9 % durant le 1er semestre 2024. Mais avec le renforcement des incertitudes, l'augmentation de l'indice a ralenti par la suite. Néanmoins entre janvier 2024 et mai 2025, l'indice trimestriel s'est accru de 4.8 % : et il retrouve maintenant son niveau de mai 2023, aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons.

La hausse des prix des logements anciens est donc bien ancrée dans le paysage. D'ailleurs en mai 2025, les prix mesurés en niveau annuel glissant augmentaient de 1.5 % sur un an, sur l'ensemble du marché : il y a un an à la même époque, les prix étaient en recul de 4.9 %. L'augmentation reste la plus rapide sur le marché des maisons pour lesquelles la demande exprime nettement sa préférence : + 2.2 % sur un an, contre + 1.0 % pour les appartements.

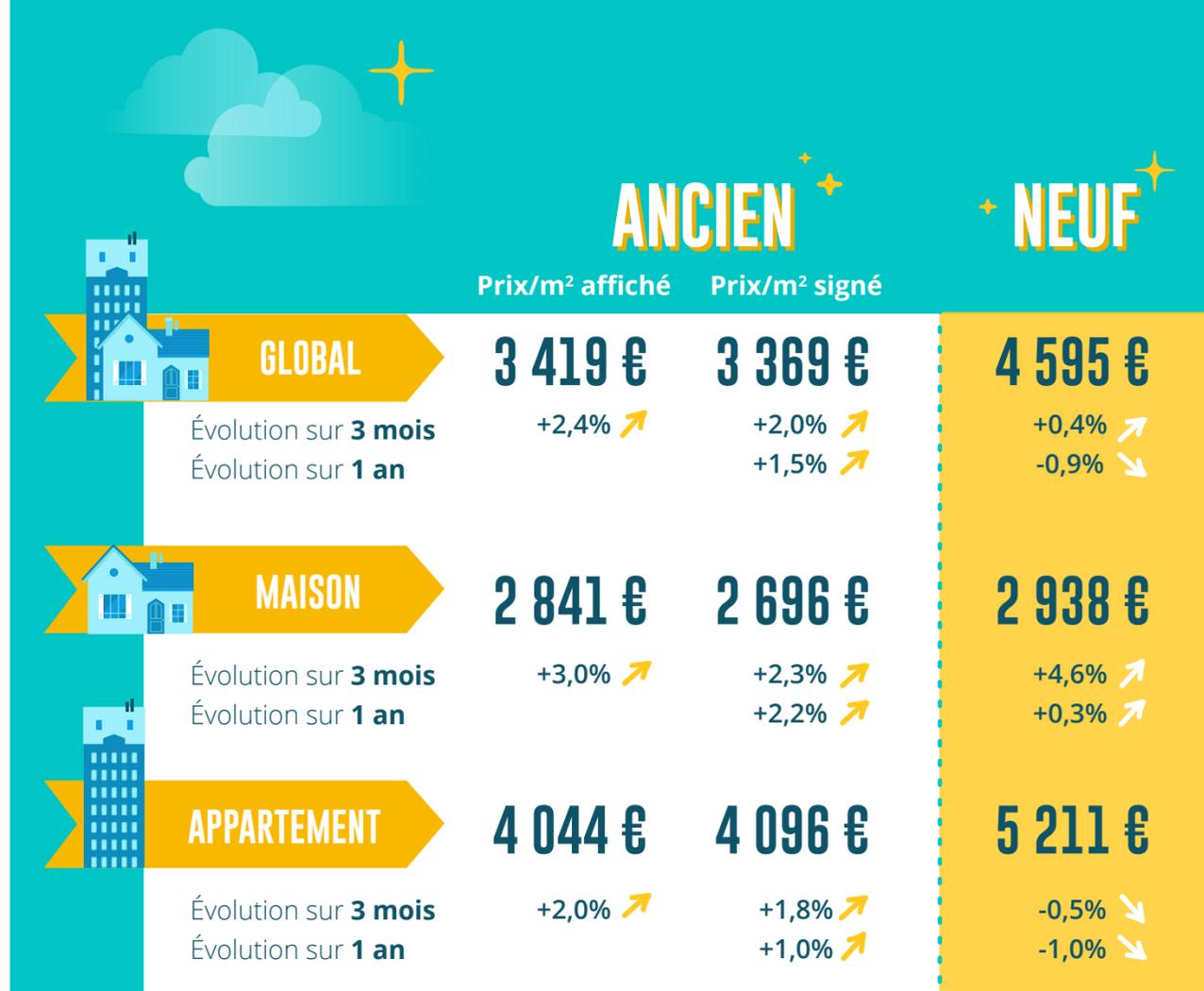
Et les propositions de prix n'annoncent guère un ralentissement de la hausse : avec + 2.4 % sur 3 mois pour les prix affichés (+ 2.0 % pour les appartements et + 3.0 % pour les maisons). Car en dépit des exigences accrues d'apport personnel imposées par la Banque de France qui pénalisent particulièrement la primo accession, la hausse des prix reste alimentée par le retour des revendeurs candidats à un rachat et elle se généralise partout sur le territoire, même en Ile de France.

AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

Le relèvement de la demande de logements neufs se poursuit. Les candidats à un achat bénéficient maintenant de l'extension du PTZ sur l'ensemble du territoire et de l'amélioration de ses principaux paramètres, mais aussi d'un nouvel élargissement de l'offre de crédits bancaires qui cible principalement les primo accédants à la propriété. Ainsi sur le marché des maisons individuelles, la demande peut s'appuyer sur le renforcement de l'offre des constructeurs (tant en niveau qu'en diversité des produits proposés) et les ventes s'accroissent très rapidement. En revanche, dans le secteur de la promotion immobilière, les conséquences de la suppression du dispositif Pinel se font toujours ressentir et atténuent l'intensité de la reprise.

C'est surtout sur le marché des maisons neuves que la hausse des prix est la plus vive, se renforçant même de mois en mois : au cours des trois derniers mois, les prix ont augmenté de 4.6 %, à un rythme qui ne s'était pas observé depuis le printemps 2022. Et sur un an, en niveau annuel glissant, les prix des maisons progressent maintenant de 0.3 %.

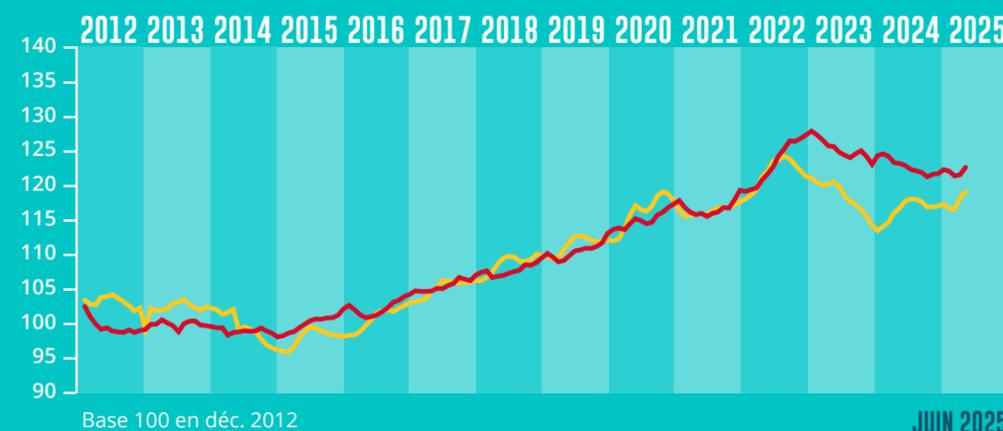
En revanche sur le marché des appartements neufs, les prix reculent toujours : sur un an, la baisse se poursuit à un rythme soutenu avec - 1.0 %, en glissement annuel (- 2.5 % en mai 2024). Et les évolutions récentes ne permettent pas encore d'entrevoir d'inversion de cette courbe des prix : avec - 0.5 % sur trois mois.



INDICE DES PRIX SIGNÉS

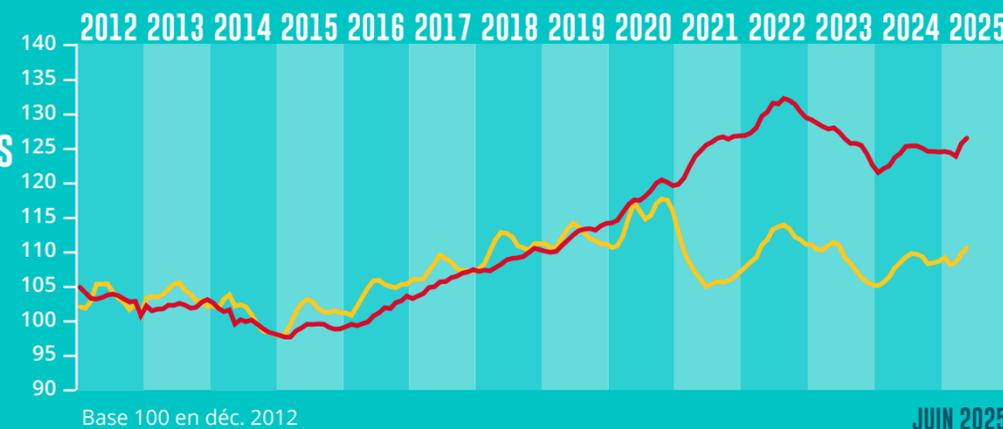
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS DANS 68% DES VILLES DE PROVINCE

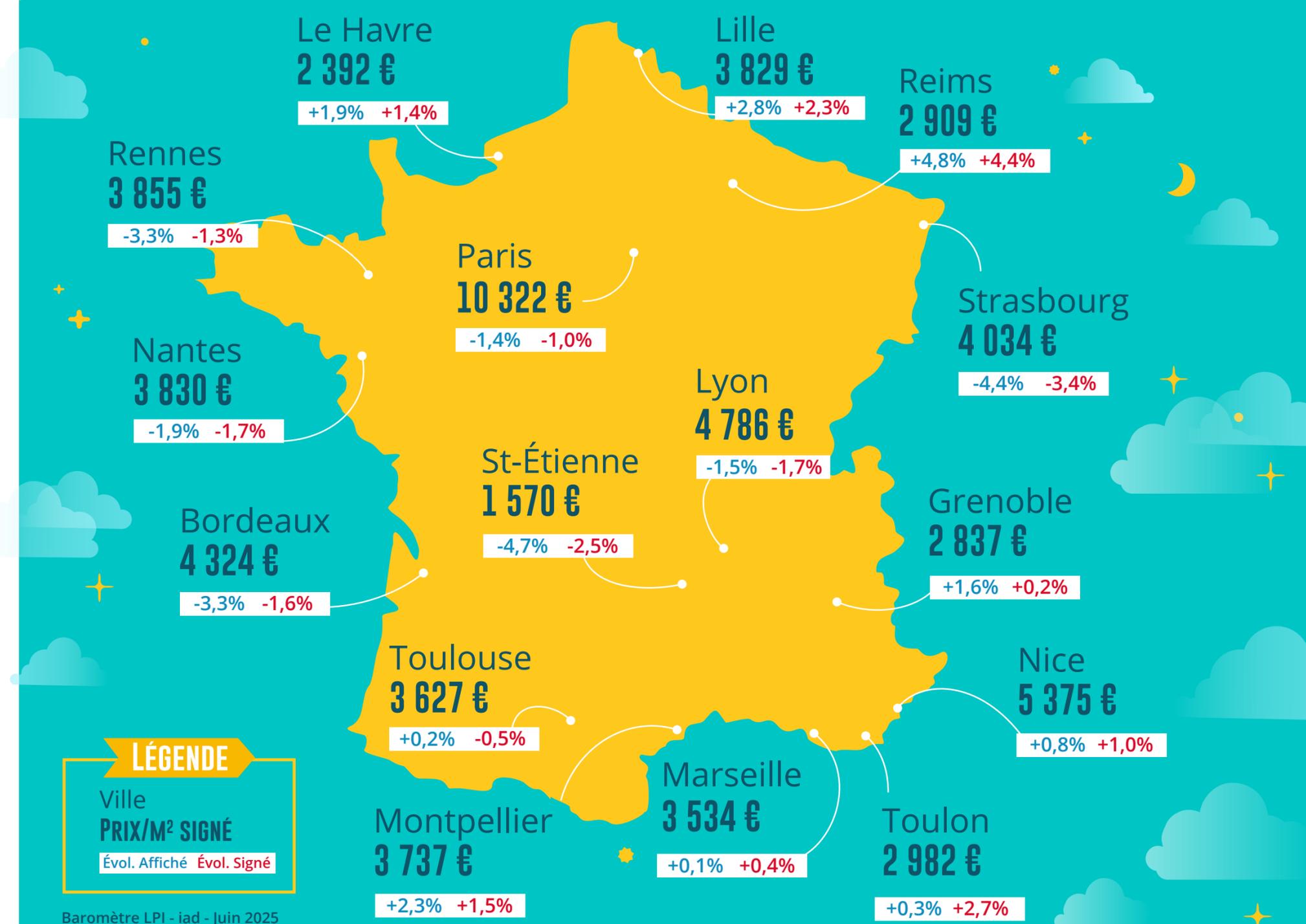
De mois en mois, la hausse des prix se renforce dans les villes de plus de 40 000 habitants. A fin mai, les prix des appartements anciens augmentent maintenant dans 62 % des villes : 68 % des villes de Province et 51 % des villes d'Île de France. Les augmentations se constatent aussi sur le marché des maisons, dans 59 % des villes : 62 % des villes de Province et 53 % des villes d'Île de France. Et quel que soit le type de biens, les progressions à deux chiffres concernent plus de 10 % des villes.

Sur le marché des appartements, l'augmentation des prix s'observe dans 63 % des grandes villes, celles de plus de 100 000 habitants. Tel est le cas par exemple à Annecy, Brest, Caen, Lille, Nancy, Nice ou Reims par exemple.

Dans les grandes villes où la hausse des prix est la plus rapide et d'au moins 5 % sur un an (Brest, Caen, Le Mans et Mulhouse), les augmentations se font de plus en plus rapides depuis le début de l'année. Cela est aussi le cas à Angers, Nîmes et Orléans : mais les rythmes de progression y sont sensiblement moins rapides. En revanche, les prix ne parviennent pas à s'accroître au-delà de 1 à 2 % sur un an depuis plusieurs mois à Dijon, Marseille et Nice.

Dans certaines grandes villes, par contre, la baisse des prix se renforce encore depuis janvier : comme à Amiens, Rennes, Saint-Etienne et Strasbourg. Pendant que d'autres villes quittent progressivement (et même s'apprêtent à quitter) le chemin du recul des prix : Besançon, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Lyon et Paris.

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 - Juin 2025



LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 034 €	-3,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	3 044 €	14,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 701 €	7,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 324 €	-1,6 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 388 €	1,6 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 683 €	-3,6 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 743 €	-0,9 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 420 €	2,8 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLLET	5 812 €	8,3 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 188 €	-9,7 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 360 €	-1,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 130 €	6,7 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 591 €	19,6 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 798 €	4,0 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 786 €	1,8 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 943 €	3,0 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 624 €	7,4 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 629 €	14,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 855 €	-1,3 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 921 €	4,8 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 875 €	9,0 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 822 €	5,8 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 514 €	2,2 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 597 €	20,7 %
Centre	CHER	BOURGES	1 712 €	9,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 239 €	0,8 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 043 €	0,5 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 672 €	2,5 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 738 €	2,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 867 €	-9,9 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 443 €	-1,7 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 909 €	4,4 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 592 €	19,9 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 300 €	-1,7 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 622 €	-7,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 392 €	1,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 839 €	3,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 021 €	3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 050 €	2,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 413 €	0,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 200 €	6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 732 €	-0,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 966 €	7,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 210 €	1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 171 €	-4,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 960 €	-1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 945 €	-1,3 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 253 €	-1,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 430 €	3,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 441 €	2,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 081 €	-8,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 702 €	0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 135 €	-1,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 141 €	2,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 008 €	-2,4 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 322 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 058 €	-1,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 374 €	17,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 727 €	9,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 032 €	-3,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 310 €	-1,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 787 €	5,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 078 €	-2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 000 €	-1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 214 €	-7,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 361 €	4,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 803 €	-6,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 689 €	2,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 057 €	1,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 891 €	-1,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 347 €	3,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 575 €	1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 683 €	5,5 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 925 €	-2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	4 975 €	-5,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 967 €	-0,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	4 015 €	6,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 880 €	0,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 593 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 478 €	-3,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 888 €	6,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 713 €	1,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 001 €	-3,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 171 €	-3,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 236 €	0,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 328 €	0,8 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 385 €	2,9 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 919 €	-3,7 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 617 €	3,1 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 432 €	-2,9 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 245 €	-1,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 366 €	0,7 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 321 €	9,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 514 €	-0,1 %

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	6 329 €	-4,4 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 119 €	3,0 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 974 €	18,8 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 539 €	10,9 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 341 €	4,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 109 €	21,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 737 €	1,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 299 €	-1,4 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 788 €	-1,7 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 968 €	1,6 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 931 €	4,7 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 671 €	3,2 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 162 €	0,8 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 652 €	1,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 565 €	4,0 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 627 €	-0,5 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 347 €	7,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	1 976 €	-14,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 070 €	1,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 829 €	2,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 698 €	0,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 975 €	3,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 941 €	6,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 238 €	8,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 169 €	-2,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 003 €	-1,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 625 €	-0,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 756 €	8,3 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 098 €	9,3 %
Occitanie	GARD	ALES	1 737 €	9,9 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 420 €	-2,4 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 330 €	20,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 830 €	-1,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 855 €	-1,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 697 €	5,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 702 €	-0,4 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 499 €	4,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 956 €	-2,4 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 454 €	9,0 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 159 €	5,0 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 554 €	-13,3 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 873 €	-6,4 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 329 €	3,6 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 787 €	-4,1 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 663 €	2,0 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 652 €	-6,3 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 139 €	13,8 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 735 €	2,2 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 698 €	12,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 300 €	0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 974 €	1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 626 €	-0,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 003 €	4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 423 €	5,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 694 €	2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 375 €	1,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 635 €	0,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 723 €	18,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 805 €	2,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 534 €	0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 974 €	0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	3 188 €	10,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 471 €	-2,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	1 951 €	3,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 878 €	3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 502 €	12,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 235 €	0,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 982 €	2,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 569 €	-4,9 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 129 €	2,8 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 353 €	3,3 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	1 902 €	0,2 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 058 €	-2,5 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 837 €	0,2 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 570 €	-2,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 200 €	-1,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 138 €	-0,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 786 €	-1,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 818 €	4,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 821 €	-2,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 976 €	-9,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 838 €	-0,2 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 627 €	5,4 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 175 €	1,1 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





PARIS

FOCUS VILLE

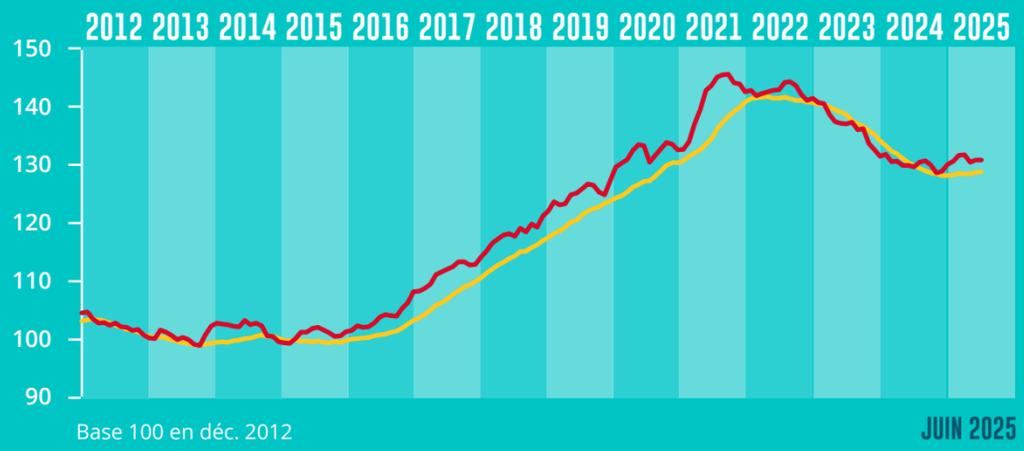
SUR 3 MOIS

10 284 €
Affiché -0,6% Signé -0,7%

SUR 1 AN

10 322 €
Affiché -1,4% Signé -1,0%

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



— Évolution sur 3 mois
— Évolution sur 12 mois

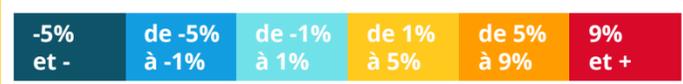


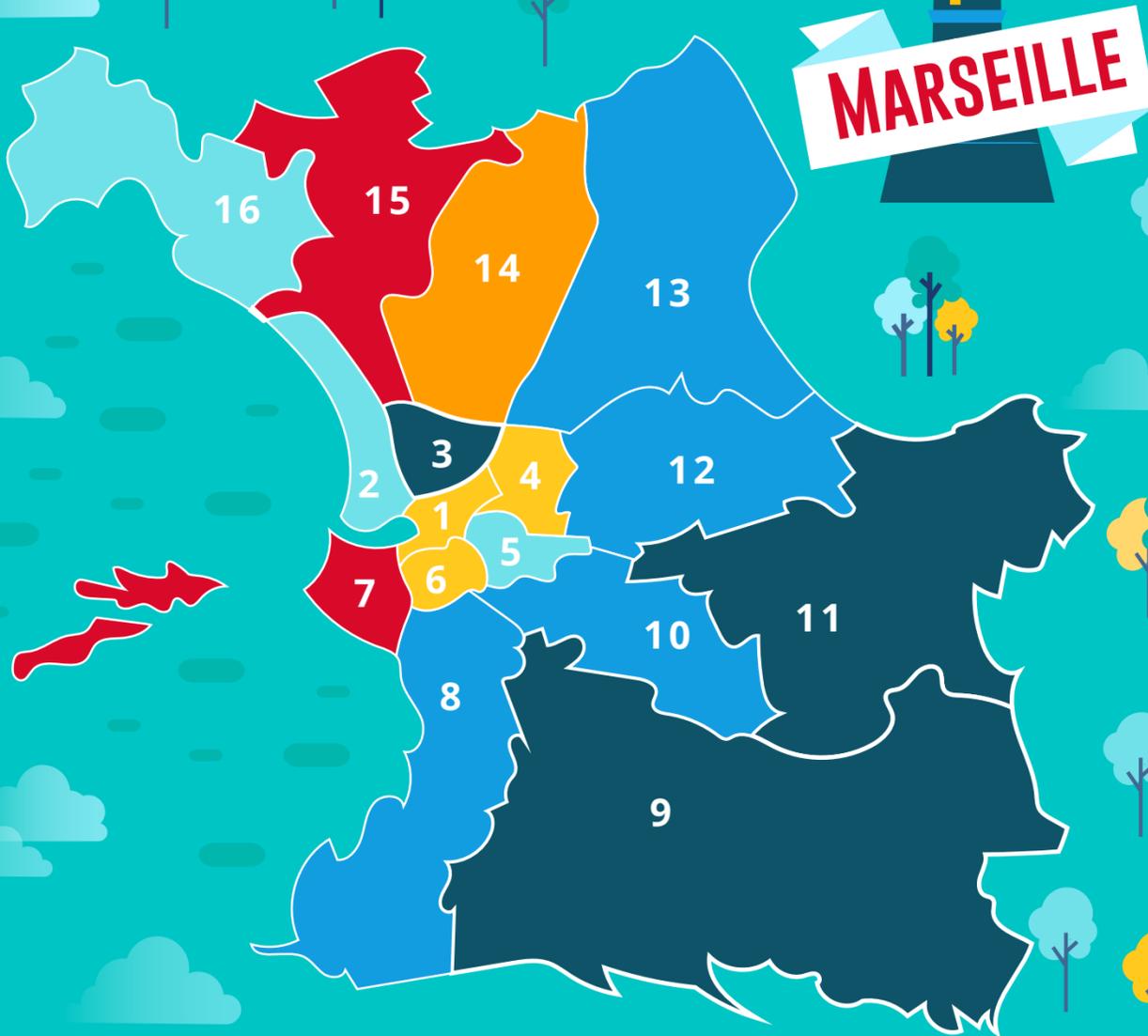
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	9 553 €	-4,3 %	-9,5 %
2	11 322 €	+4,1 %	+7,6 %
3	12 824 €	+3,0 %	+5,2 %
4	13 421 €	+10,5 %	+8,6 %
5	12 377 €	+0,8 %	-2,2 %
6	14 610 €	-8,5 %	-6,2 %
7	13 952 €	-6,9 %	-3,8 %
8	11 199 €	-7,3 %	-5,3 %
9	10 952 €	-2,4 %	-2,6 %
10	9 474 €	+0,4 %	0,0 %
11	9 911 €	+1,4 %	+1,3 %
12	9 200 €	-1,5 %	-1,0 %
13	8 349 €	-2,4 %	-1,8 %
14	9 406 €	-2,8 %	-2,9 %
15	10 299 €	-2,1 %	-1,2 %
16	11 400 €	+2,0 %	+2,0 %
17	10 963 €	-1,6 %	-1,7 %
18	9 757 €	-3,4 %	-2,7 %
19	8 073 €	+0,4 %	+1,5 %
20	8 270 €	+0,8 %	+1,2 %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 225 €
Affiché **0,0%** Signé **+2,5%**

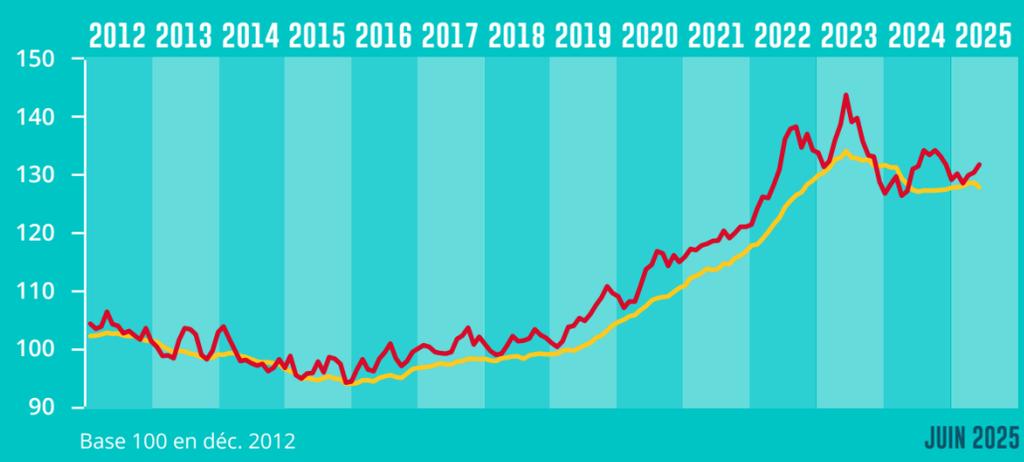
SUR 1 AN

3 534 €
Affiché **+0,1%** Signé **+0,4%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 090 €	+2,6 %	+1,8 %
2	3 662 €	+2,5 %	-0,6 %
3	2 179 €	-14,2 %	-10,3 %
4	3 264 €	+0,8 %	+2,8 %
5	3 762 €	-5,6 %	-0,3 %
6	4 154 €	+4,4 %	+4,8 %
7	6 006 €	+3,9 %	+11,0 %
8	4 269 €	+1,3 %	-1,4 %
9	3 365 €	-1,2 %	-5,5 %
10	2 832 €	-2,5 %	-3,8 %
11	2 588 €	-2,3 %	-15,0 %
12	3 284 €	-1,1 %	-1,2 %
13	2 902 €	+1,0 %	-2,5 %
14	1 973 €	+1,0 %	+6,8 %
15	2 366 €	-1,2 %	+19,4 %
16	2 857 €	+9,3 %	-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

-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

4 851 €

Affiché **+1,6%** Signé **+1,7%**

SUR 1 AN

4 786 €

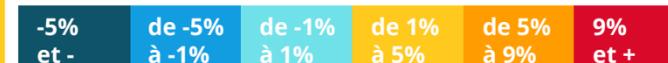
Affiché **-1,5%** Signé **-1,7%**

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

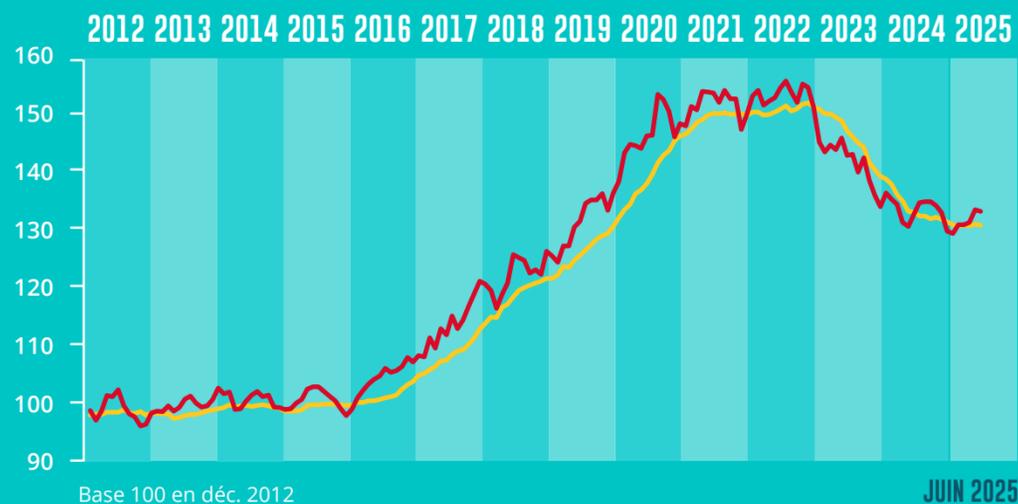
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 401 €	-4,7 %	-1,4 %
2	5 535 €	-3,8 %	-2,9 %
3	4 534 €	-2,9 %	-4,5 %
4	4 650 €	+3,2 %	+1,6 %
5	4 085 €	-3,4 %	-1,3 %
6	5 806 €	+3,4 %	+2,1 %
7	4 616 €	-2,2 %	-2,5 %
8	4 122 €	-1,7 %	-0,9 %
9	3 970 €	-3,8 %	-2,2 %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



— Évolution sur 3 mois
— Évolution sur 12 mois

Baromètre LPI - iad - Juin 2025



**RETOURS****TERRAIN**

“ Même si nous rencontrons des difficultés à vendre les 3 pièces et à faire accepter cette situation aux vendeurs, tous les clignotants sont au vert sur le marché Strasbourgeois, il semblerait que la baisse des prix soit derrière nous. ”

Pierre-Olivier Gasser
Strasbourg

“ En mai, le marché local est relativement stable, avec des acheteurs toujours aussi prudents face au contexte économique. On sent cependant un regain d'intérêt sur les biens à moins de 200k€ qui se vendent toujours aussi bien s'ils sont au bon prix, particulièrement pour des investisseurs. ”

Jérôme Vivenot
Tours

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

VERS LA HAUSSE GÉNÉRALE DES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

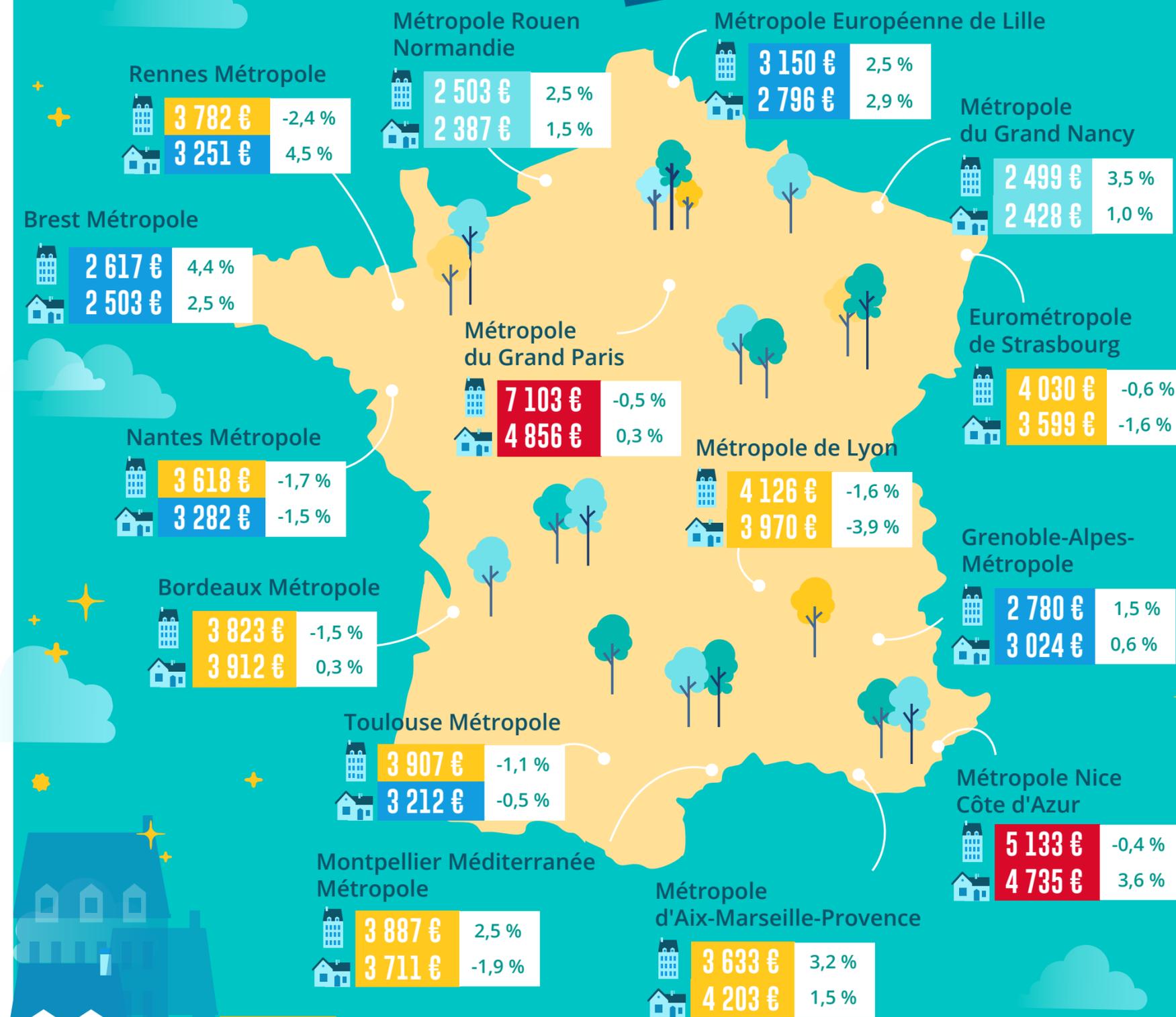
Dans 47 % des grandes métropoles on constate maintenant une hausse des prix des appartements, alors que dans 20 % des métropoles les prix sont en cours de stabilisation. Les prix progressent assez rapidement (au moins 3 % sur un an) dans les métropoles de Brest, Marseille et Nancy ; et un peu plus lentement (2 % sur un an) sur celles de Grenoble, Lille, Montpellier et Rouen. Néanmoins le recul des prix persiste sur les métropoles de Bordeaux, Lyon, Nantes et Rennes, à un rythme encore soutenu (de l'ordre de 2 % sur un an). Alors que dans la plupart des autres métropoles, la baisse des prix devient nettement moins rapide, annonçant une très 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'accroît. Elle s'élève sensiblement sur Brest, Marseille et Montpellier (voire sur Nice 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.

Sur le marché des maisons, les augmentations de prix se constatent dans 66 % des grandes métropoles. Les hausses sont assez rapides (de l'ordre de 3 % sur un an) sur les métropoles de Brest, Lille, Nice et Rennes : et un peu plus lentement (de 1 à 2 % sur un an) sur celles de Marseille, Nancy et Rouen. En général, cette évolution tient à une progression des prix plus rapide dans le centre qu'en périphérie. Alors que dans les certaines métropoles les prix des maisons reculent toujours : et parfois rapidement comme à Lyon et à Montpellier.

LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



LÉGENDE



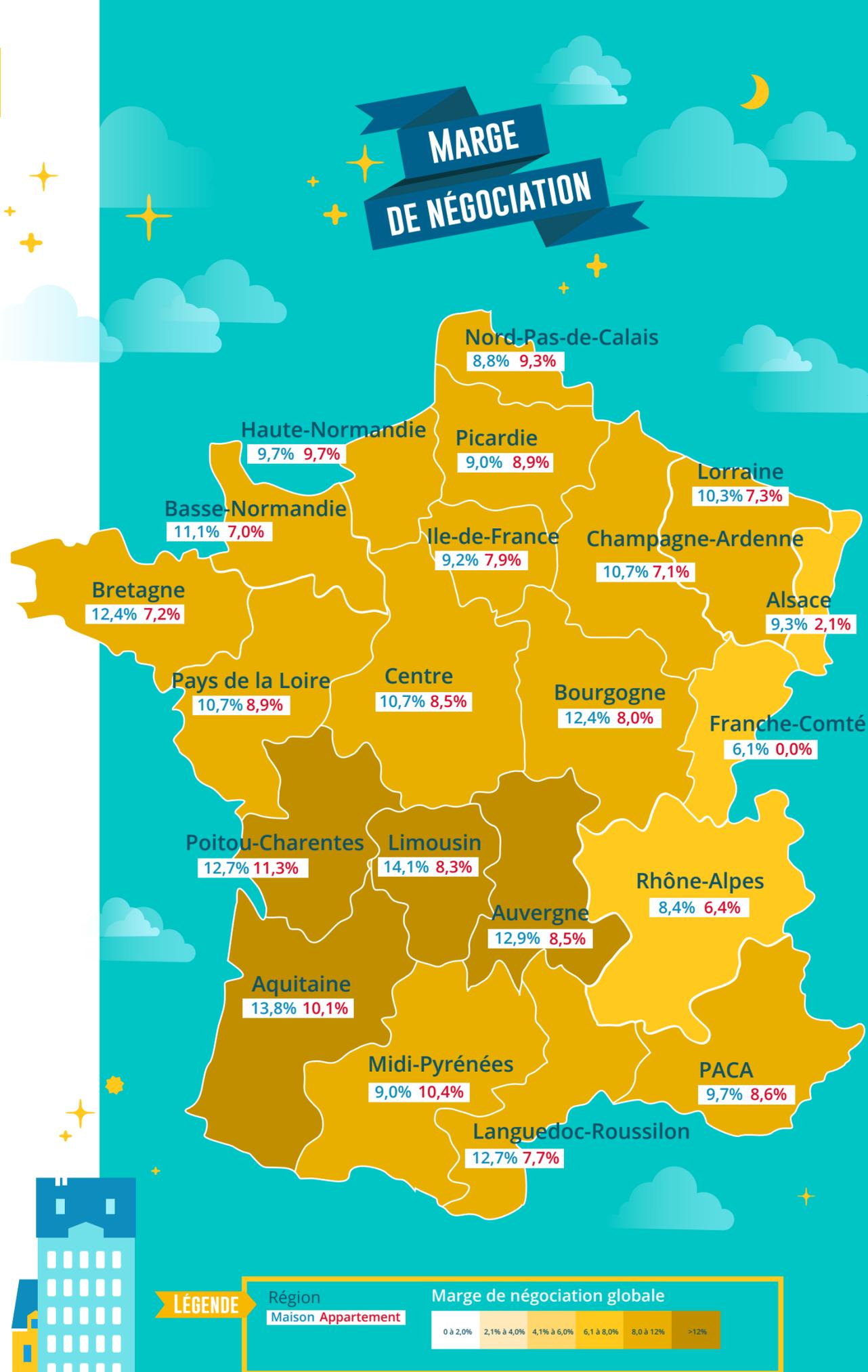
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

DES MARGES ÉLEVÉES SUR UN MARCHÉ EN REPRISE

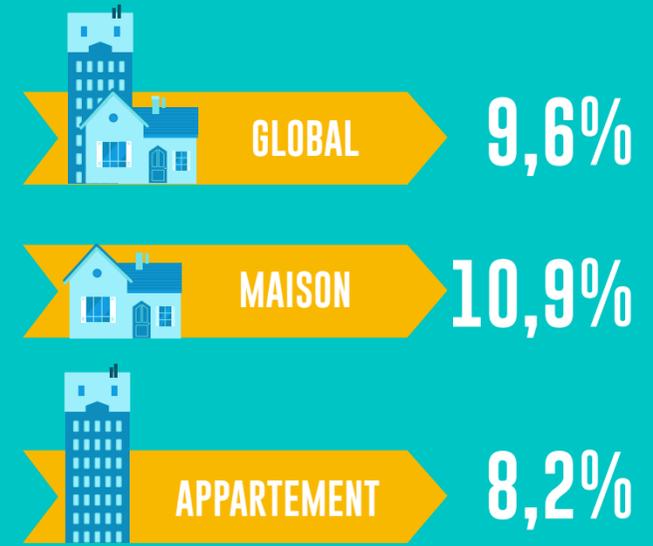
Même si l'activité se redresse rapidement, les difficultés de réalisation des ventes sont toujours présentes : avec des délais de vente inhabituels face à une demande fragilisée par la dégradation de la conjoncture et à des risques d'annulation des projets provoquée par le rationnement du crédit, dans un contexte de remontée rapide des prix des logements anciens. La fluidité du marché en est altérée et les reventes sont encore difficiles dans les grandes agglomérations, alors que la réalisation des projets de primo accession ne s'est guère améliorée sur le reste du territoire. Les négociations préalables entre acheteurs et vendeurs sont de ce fait toujours aussi fréquentes : les marges de négociation s'élèvent donc, bien au-delà des maxims déjà observés par le passé.

Ainsi pour l'ensemble du marché, le niveau des marges de négociation s'établit à 9.6 % en mai 2025, contre 5.0 % en moyenne depuis 2010, pour une augmentation de 45 % sur un an. Une telle situation se constate tant sur le marché des appartements (des marges à 8.2 %, contre 4.5 % en moyenne depuis 2010) que sur celui des maisons (des marges à 10.9 %, contre 5.4 % sur longue période).

Les marges sont les plus élevées (11 % et souvent plus) sur les maisons de 3 pièces et moins ou sur les grandes maisons (6 pièces et plus) : pour les petits logements, en raison des contraintes de taux d'effort imposées par la Banque de France qui écartent du marché les clientèles faiblement dotées en apport personnel, sauf négociations d'autant plus nécessaires que la hausse des prix est rapide ; pour les autres, du fait du niveau des prix rendus inaccessibles par le rationnement du crédit, sauf lorsqu'une revente préalable vient alléger le recours au crédit.



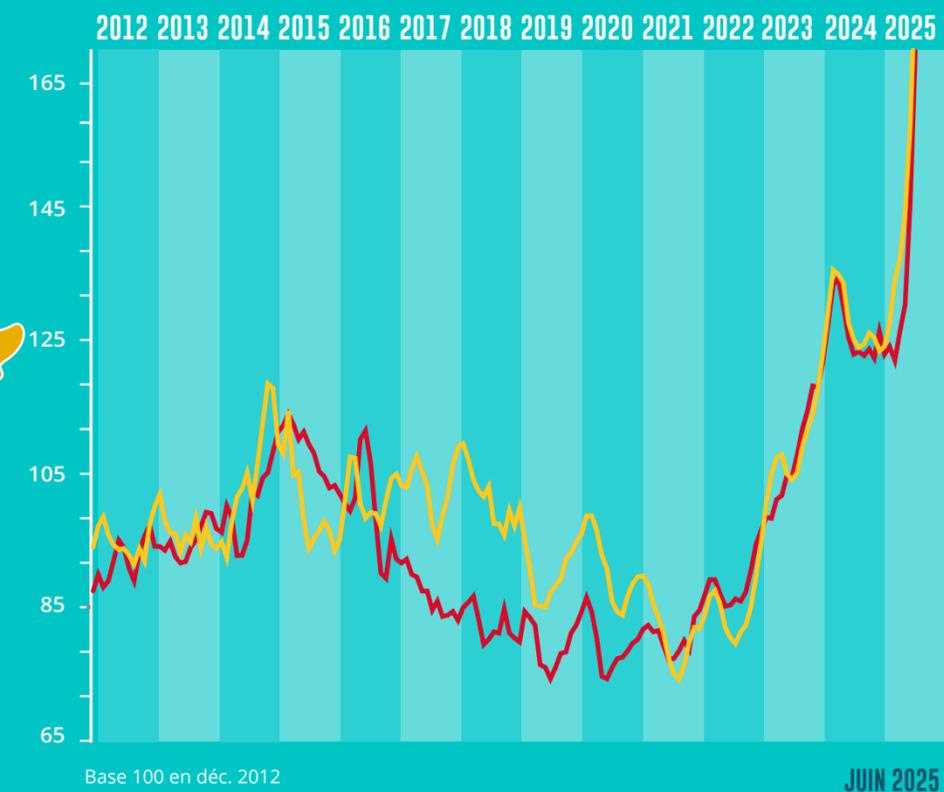
FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement (rouge)
- Maison (orange)



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

POURSUITE DU REDRESSEMENT DES VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS

Habituellement, l'activité du marché de l'ancien marque le pas durant le mois de mai. Avec la succession des ponts, la demande dont le dynamisme s'était renforcé avec l'arrivée du printemps fléchit : en moyenne et sur longue période, les ventes reculent ainsi de 7.2 % sur un mois, comme cela avait pu aussi se constater en 2019. Mais cette année, le repli saisonnier du marché est moindre, avec une baisse de seulement 2.5 % en glissement mensuel.

Au-delà du ralentissement saisonnier des ventes observé en mai, le marché de l'ancien poursuit donc son redressement amorcé au début de l'année 2024. Ainsi les achats de logements anciens réalisés par des particuliers au cours du 1er trimestre 2025 ont progressé de 15.0 %, en glissement annuel. Et le rebond des ventes se confirme.

Néanmoins, les ventes réalisées restent inférieures de 21.0 % à leur niveau moyen des années 2016-2019, avant que le marché n'entre en récession dès la mise en œuvre de la stratégie du resserrement de l'accès au crédit décidée par la Banque de France ! Et même si l'activité du marché va encore progresser jusqu'à l'été, la demande est bridée : les perspectives macroéconomiques et financières se dégradent toujours un peu plus, l'augmentation du chômage se confirme, les inquiétudes sur le pouvoir d'achat se renforcent et le risque d'une remontée des taux des crédits immobiliers grandit, alors même que les marges de manœuvre de la BCE s'amenuisent. Ainsi, en raison de l'impact négatif de la hausse des prix des logements anciens sur la solvabilité des acheteurs, la demande de crédits et les intentions d'achats immobiliers reculent.

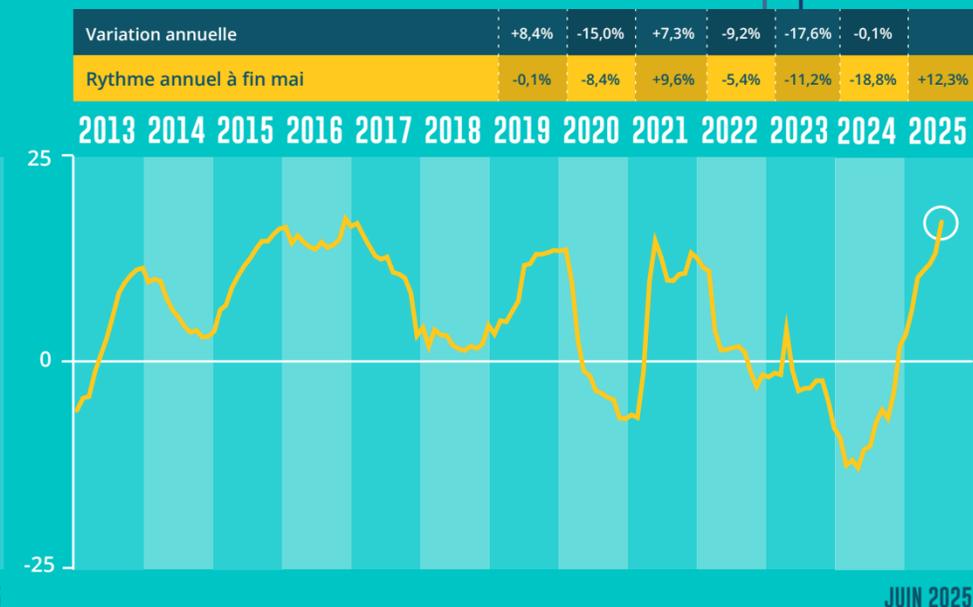
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

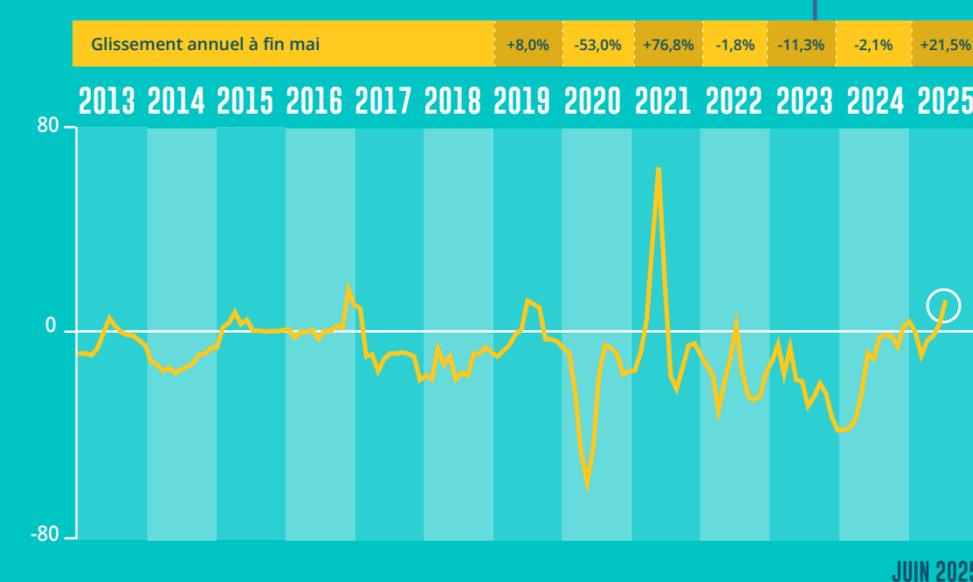


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

AUGMENTATION DES VENTES DANS TOUTES LES RÉGIONS

La progression des ventes de logements anciens constatée au cours des trois derniers mois a été très rapide, bénéficiant notamment du mauvais début de l'année 2024 : + 21.3 % en glissement annuel, France entière. L'évolution des ventes est maintenant aussi rapide en Province (+ 21.0 %) qu'en Ile de France (+ 22.0 %). D'ailleurs en l'Ile de France, ni la hausse des prix qui se confirme, ni les difficultés d'accès au crédit ne pèsent plus sur la demande : cette dernière s'est renouvelée, avec le renforcement des achats réalisés par des revendeurs profitant pleinement de la reprise du marché.

En Province, les ventes progressent fortement dans les régions qui connaissent une très bonne tenue du marché depuis l'automne 2024. Elles augmentent de 35 % en glissement annuel dans 5 régions : Auvergne, Champagne-Ardenne, Franche Comté, Limousin et PACA. L'augmentation est de 25 % dans 5 autres régions en Aquitaine, Bretagne, Bourgogne, Midi-Pyrénées et Picardie. Dans la plupart de ces régions, la bonne tenue des ventes s'explique par des niveaux de prix toujours abordables ; ou bien, lorsque cela n'est pas le cas, par une pression de la demande qui se renforce sur des marchés de pénurie.

Et maintenant, les ventes progressent dans toutes les régions. Mais les évolutions restent encore modérées (+ 5.0 %) en Alsace, dans le Centre et dans les Pays de la Loire.

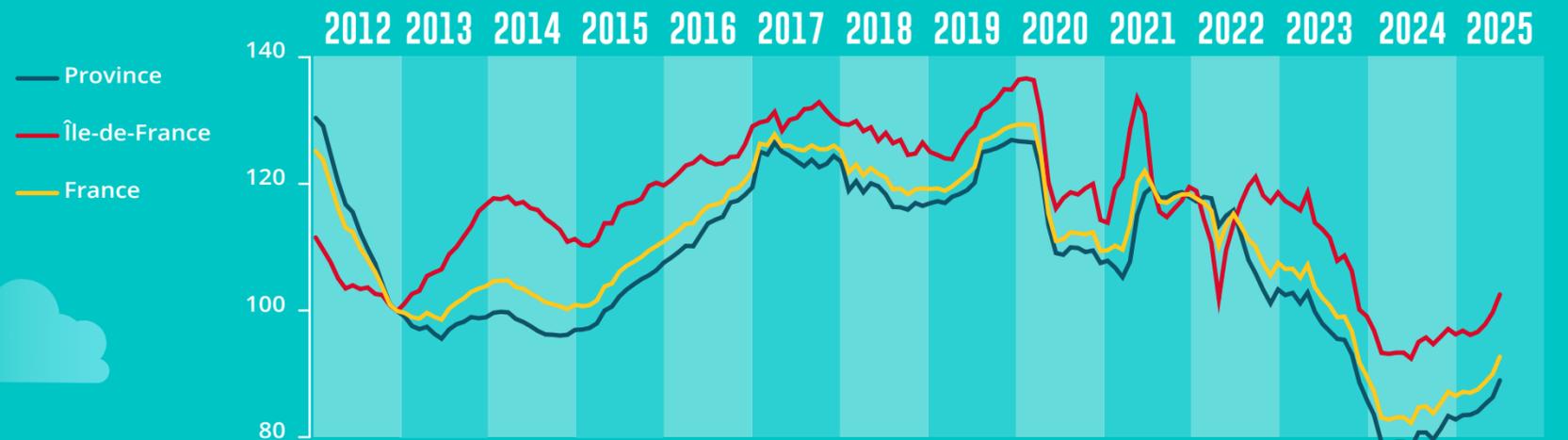
Dans les autres régions, les ventes de logements anciens ont augmenté à un rythme moins rapide qu'au niveau national, de l'ordre de 15 % en moyenne.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

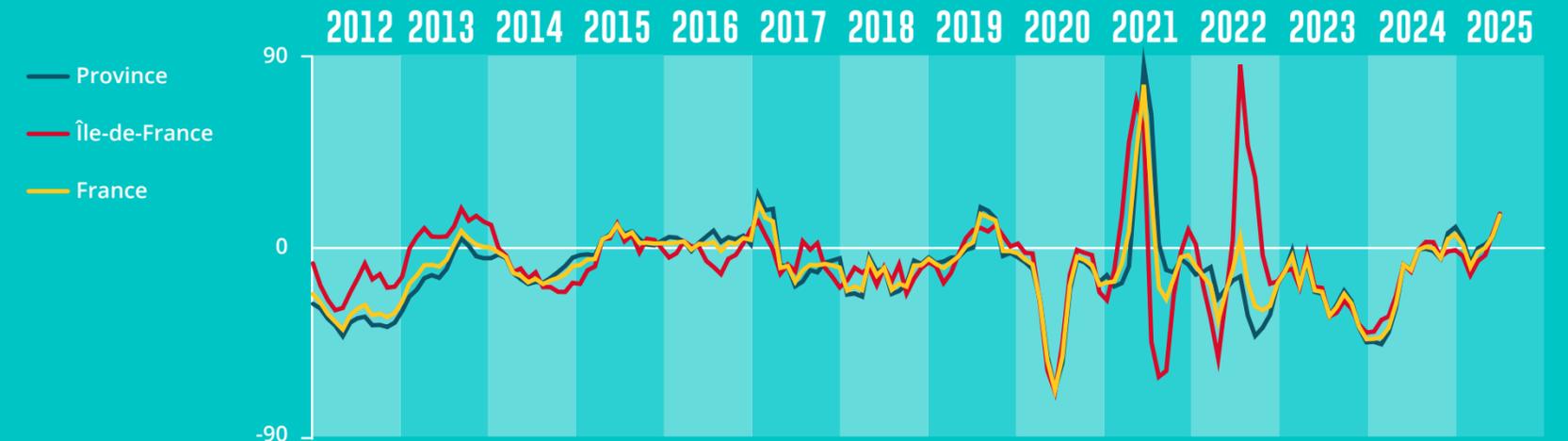
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0
	Rythme annuel à fin mai	+0,9%	-9,0%	+12,6%	-13,0%	-0,7%	-17,6%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%
	Rythme annuel à fin mai	-0,5%	-8,2%	+8,4%	-2,2%	-15,1%	-19,4%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mai	+11,5%	-53,7%	+57,8%	+10,7%	-9,6%	-2,7%	+22,0%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mai	+6,6%	-52,7%	+85,0%	-6,4%	-12,0%	-1,8%	+21,0%



MÉTHODOLOGIE

PRIX

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

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

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

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

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

VOLUME DE TRANSACTIONS

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

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

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

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

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

MARGE DE NÉGOCIATION

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

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

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

DÉFINITION

Évolution des prix sur 3 mois

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

Évolution des prix sur 1 an

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

Prix au m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS

PRESSE

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, FFB
Groupe BPCE, iad, IODA Group
La Banque Postale, SNPI et Sogeprom

