

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JANVIER 2025



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

JANVIER 2025
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ La progression des ventes de logements anciens a été rapide au 4ème trimestre (+ 8.7 % sur un an), contre - 31.3 % en 2023. Et le recul des prix a nettement ralenti : - 0.9 % pour l'ensemble du marché en 2024 contre - 4.6 % en avril, au plus fort de la baisse. D'ailleurs, les prix des appartements ont augmenté dans 49 % des villes de Province (contre 23 % en juin) et dans 16 % des villes franciliennes. Et elle a concerné la moitié des villes de plus de 100 000 habitants. ”

Michel Mouillart

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

3 223 €

PRIX DU M² SIGNÉ
 en France,
 dans l'ancien

Stabilisation des prix de l'ancien
 au printemps ?

-0,7%

PRIX DU M² SIGNÉ
 Évolution en France,
 dans l'ancien sur 3 mois

Remontée des prix
 des maisons neuves

7,9%

MARGE DE NÉGOCIATION
 dans l'ancien,
 tous biens confondus

Augmentation des prix dans
 49 % des villes de Province

+8,7%

VOLUME DE TRANSACTIONS
 Évolution en rythme
 trimestriel glissant

Remontée des prix dans
 quelques métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

STABILISATION DES PRIX DE L'ANCIEN AU PRINTEMPS ?

Dès le printemps 2024, la baisse des prix des logements anciens est devenue moins rapide France entière. La pression d'une demande confrontée partout sur le territoire à une pénurie de l'offre, renforcée par l'insuffisance de la construction constatée depuis plusieurs années, a accompagné l'inversion de la courbe des prix. Et pendant six mois, durant le printemps et l'été, l'augmentation des prix des compromis a été rapide (comme d'ailleurs celle des prix affichés).

Mais à la fin de l'été, comme chaque année à la même époque, la tension sur les prix s'est faite moins forte. Sans pour autant contrarier la tendance au ralentissement de la baisse des prix. D'ailleurs, alors que les ventes ont nettement rebondi durant le 4ème trimestre, la tendance haussière des prix affichés s'est affirmée : + 0.6 % sur 3 mois pour l'ensemble du marché (et même + 1.6 % sur le marché des maisons). Les vendeurs ont clairement révisé leurs ambitions à la hausse, sur un marché qui a retrouvé des couleurs : en décembre 2023, alors que l'horizon s'obscurcissait, les prix affichés reculaient de 2.5 % sur 3 mois.

Le ralentissement de la baisse des prix signés est donc rapide : - 0.9 % pour l'ensemble du marché en 2024, contre - 3.1 % en 2023 (et même - 4.6 % en avril 2024). Le ralentissement est même remarquable sur un marché des maisons sous pression : avec - 0.1 % en 2024, contre - 2.8 % (- 4.4 % en avril 2024).

Aussi la stabilisation du niveau annuel des prix va intervenir plus rapidement que prévu, si rien ne vient une fois de plus bouleverser le marché : probablement dès le mois de mars ; en février sur le marché des maisons, mais début avril au plus tard sur celui des appartements.

REMONTÉE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

Depuis l'été 2024, le marché de la maison individuelle sort doucement de la récession qui l'a durement déstabilisé depuis 2021. Durant les mois d'été, le niveau des ventes des constructeurs s'est stabilisé. Puis pendant l'automne l'activité s'est redressée. Le regain de l'offre de crédits bancaires et la baisse des taux des crédits ont pleinement bénéficié à ce secteur, alors que le PTZ n'a cessé de se dégrader et que la mise en œuvre du ZAN bloque le développement du secteur. Mais comme les constructeurs ont renouvelé leur offre et adapté leurs produits à la nouvelle donne, la demande se redresse. La baisse des prix des maisons devient ainsi moins rapide (0.8 % en 2024) : d'autant que les prix se sont élevés de 1.5 % au 4ème trimestre.

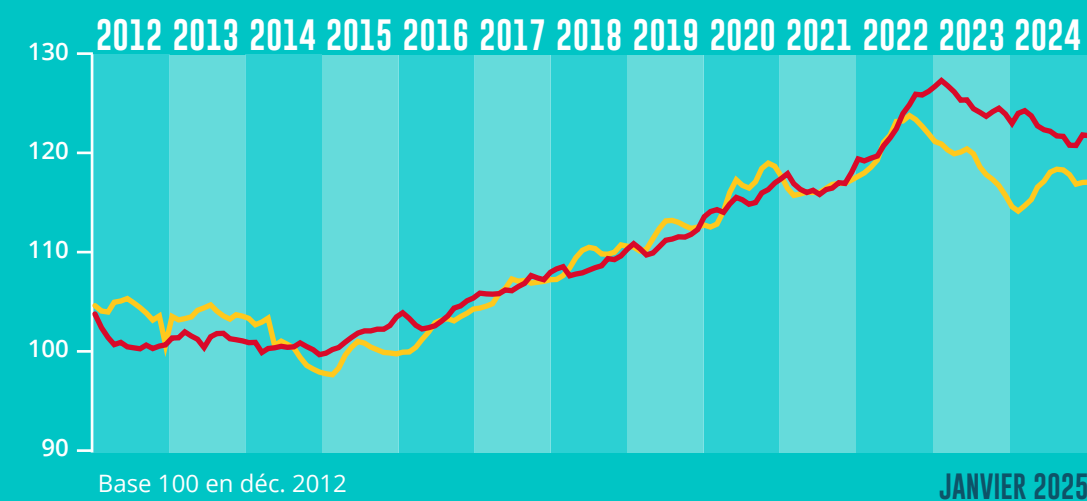
En revanche, la demande peine à se ressaisir dans le secteur de la promotion immobilière. Les améliorations du PTZ dans les zones « tendues » n'ont pas eu les effets escomptés et la disparition du dispositif Pinel a détourné les investisseurs de ce marché. Face à une demande confrontée aux difficultés d'accès au crédit et à la dégradation des soutiens publics, les promoteurs s'efforcent pourtant de limiter le gonflement de leurs stocks de biens disponibles à la vente en accordant des avantages et des ristournes. La baisse des prix des appartements qui s'était renforcée durant le printemps et l'été se poursuit néanmoins, bien qu'à un rythme moins rapide qu'à la fin de l'été : la baisse des prix a été de 2.1 % en 2024.

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	
GLOBAL	3 330 €	3 223 €	3 954 €
Évolution sur 3 mois	+0,6% ↗	-0,7% ↘	+0,8% ↗
Évolution sur 1 an		-0,9% ↘	-2,0% ↘
MAISON	2 819 €	2 666 €	2 491 €
Évolution sur 3 mois	+1,6% ↗	-0,7% ↘	+1,5% ↗
Évolution sur 1 an		-0,1% ↘	-0,8% ↘
APPARTEMENT	3 878 €	3 818 €	4 488 €
Évolution sur 3 mois	0,0%	-0,6% ↘	+0,1% ↗
Évolution sur 1 an		-1,5% ↘	-2,1% ↘

INDICE DES PRIX SIGNÉS

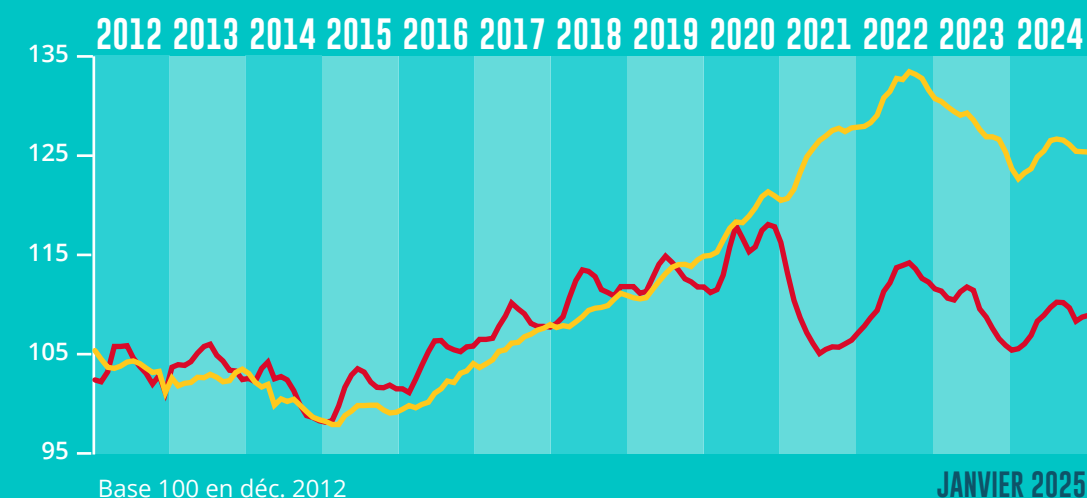
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

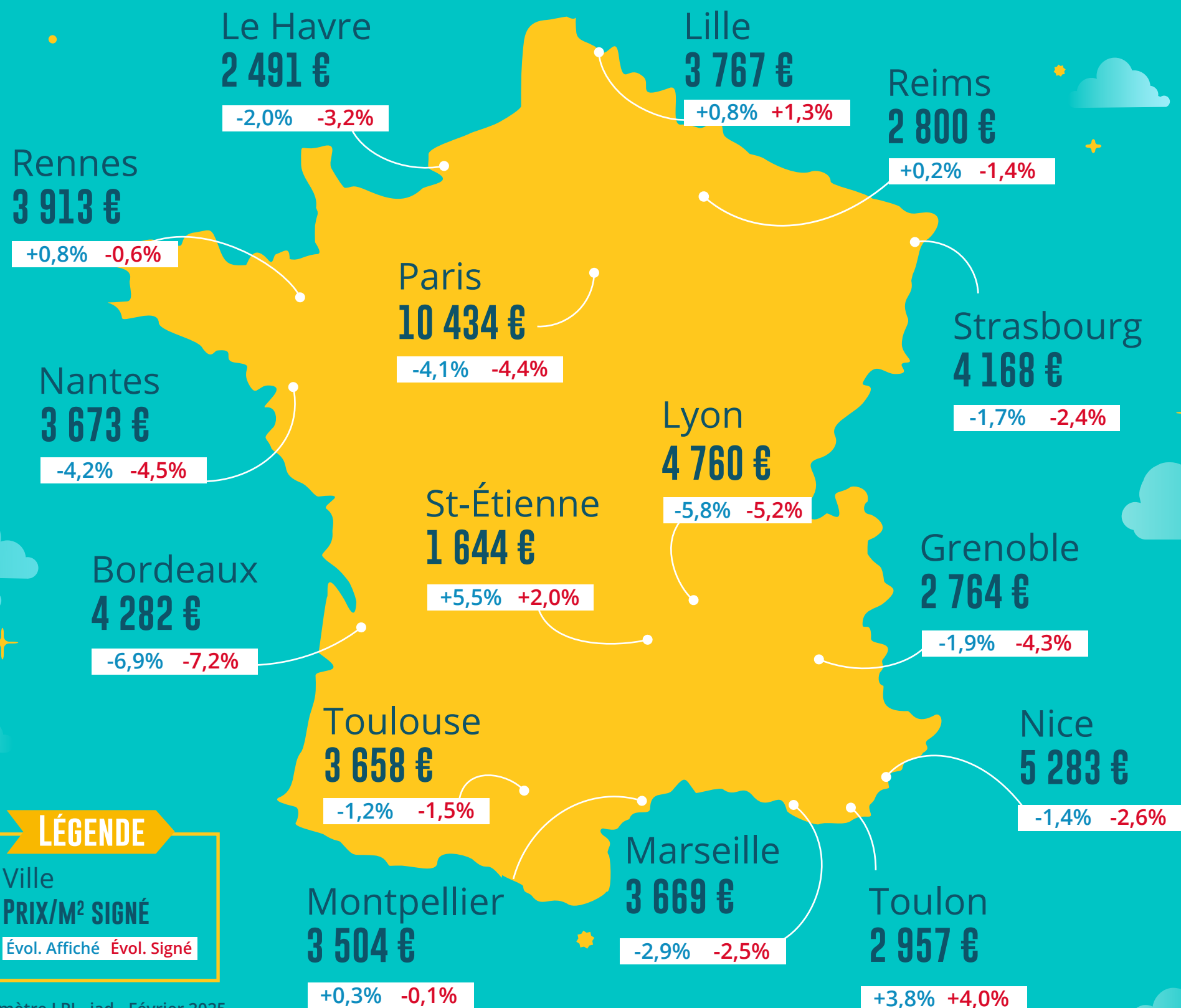
AUGMENTATION DES PRIX DANS 49 % DES VILLES DE PROVINCE

La hausse des prix se renforce en Province. Dans les villes de plus de 40 000 habitants, les prix signés des appartements anciens ont augmenté en 2024 dans 49 % des villes (contre 38 % en septembre et 23 % en juin) : la hausse moyenne des prix qui a accéléré tout au long de l'année a été de 5.5 %. Elle a été à deux chiffres dans 10 villes : comme par exemple à Angoulême, Béziers, Bourg en Bresse ou Colmar. Et elle a concerné la moitié des grandes villes (plus de 100 000 habitants) : Aix-en-Provence, Amiens, Besançon, Caen, Dijon, Le Mans, Lille, Limoges, Perpignan, Saint-Etienne, Toulon et Tours.

Et alors que durant le 1er semestre la remontée des prix était limitée à la Province, avec le redémarrage général du marché, l'Île de France a commencé à bénéficier de la nouvelle donne. Ainsi en 2024, 16 % des villes franciliennes de plus de 40 000 habitants ont enregistré une hausse des prix : pour une augmentation moyenne de 2.4 %. La hausse la plus rapide se constate sur Meaux (+ 9.5 %), confirmant une évolution qui s'est renforcée durant l'été. Et elle se constate maintenant, bien qu'à un rythme encore moins soutenu, à Bobigny, Rueil-Malmaison ou Vincennes, par exemple ? Et partout en Île de France, lorsque les prix reculent toujours, la baisse se fait de moins en moins rapide au fil des mois : le recul qui y était en moyenne de 6.3 % sur un an en juin dernier était de 4.4 % en décembre.

Finalement en 2024, France entière, les prix ont augmenté dans 38 % des villes de plus de 40 000 habitants.

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



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI - iad - Février 2025

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 168 €	-2,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	3 142 €	18,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 566 €	-9,0 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 282 €	-7,2 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 410 €	-5,5 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 999 €	5,4 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 906 €	0,2 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 358 €	5,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLLET	5 643 €	1,8 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 551 €	-1,7 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 360 €	-4,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 170 €	2,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 243 €	-2,1 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 632 €	9,7 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 773 €	1,2 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 960 €	1,0 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 508 €	-0,5 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 472 €	0,6 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 913 €	-0,6 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 017 €	5,8 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 903 €	2,0 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 810 €	-5,0 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 572 €	2,4 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 334 €	15,0 %
Centre	CHER	BOURGES	1 640 €	-9,8 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 191 €	-10,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 164 €	-0,7 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 641 €	-2,2 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 519 €	-8,3 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 890 €	-3,3 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 442 €	-8,5 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 800 €	-1,4 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 504 €	1,0 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 332 €	0,7 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 683 €	-2,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 491 €	-3,2 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 704 €	-2,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 088 €	0,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	4 928 €	-5,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 402 €	-3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 061 €	-4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 608 €	-2,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 731 €	-0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 563 €	-4,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 331 €	-7,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 655 €	-4,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 286 €	-3,9 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 093 €	-3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 228 €	-0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 207 €	-6,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 226 €	-8,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 479 €	-8,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 263 €	-2,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 174 €	0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 810 €	-6,4 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 434 €	-4,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 166 €	-5,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 208 €	2,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 584 €	2,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 154 €	-4,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 330 €	-5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 611 €	-9,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 151 €	-7,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	2 997 €	-11,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 597 €	-1,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 067 €	-4,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 964 €	-1,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	4 125 €	-2,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 141 €	-5,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 692 €	-6,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 240 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 238 €	-5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 733 €	2,5 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 946 €	-5,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	4 912 €	-3,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 890 €	-1,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 725 €	-2,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 876 €	-5,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 553 €	-4,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 707 €	-4,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 631 €	0,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 631 €	0,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 030 €	-5,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 228 €	-6,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 147 €	-3,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 251 €	-2,7 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 202 €	4,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 052 €	-3,0 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 512 €	-2,0 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 444 €	-4,8 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 129 €	-3,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 529 €	-2,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 330 €	9,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 548 €	-1,1 %

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	6 705 €	-2,9 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 008 €	-5,9 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 880 €	9,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 357 €	18,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 401 €	-3,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 946 €	11,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 504 €	-0,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 260 €	-2,0 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 801 €	2,4 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 933 €	8,8 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 911 €	3,6 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 733 €	4,4 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 988 €	-2,2 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 454 €	-8,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 527 €	4,0 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 658 €	-1,5 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 131 €	-8,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	1 868 €	-14,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 073 €	9,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 767 €	1,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 748 €	1,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 990 €	3,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 888 €	-5,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 113 €	8,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 132 €	4,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 081 €	1,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 582 €	1,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 840 €	4,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 049 €	8,7 %
Occitanie	GARD	ALES	1 802 €	20,3 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 348 €	-3,5 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 518 €	19,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 673 €	-4,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 187 €	0,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 592 €	-6,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 749 €	-4,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 254 €	-3,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 957 €	-3,7 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 178 €	-1,6 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 184 €	1,3 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 930 €	-1,3 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 533 €	-12,1 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 260 €	-8,4 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 782 €	-4,8 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 717 €	4,0 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 733 €	2,1 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 130 €	10,4 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 771 €	-5,2 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 238 €	-3,9 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 297 €	-5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 971 €	1,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 726 €	1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 919 €	2,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 424 €	5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 372 €	-0,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 283 €	-2,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	5 186 €	0,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 279 €	-15,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 982 €	-1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 669 €	-2,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 910 €	-5,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	3 047 €	4,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 487 €	9,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 013 €	-0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 765 €	1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 433 €	8,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 499 €	5,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 957 €	4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 640 €	-4,0 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 602 €	16,9 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 492 €	4,9 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	2 072 €	10,3 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 189 €	-2,6 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 764 €	-4,3 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 644 €	2,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 148 €	-3,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 202 €	-6,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 760 €	-5,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PIRIEST	2 846 €	-4,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	3 009 €	3,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 379 €	-7,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 724 €	-6,1 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 621 €	0,9 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 157 €	-4,9 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 415 €
Affiché +2,1% Signé +1,2%

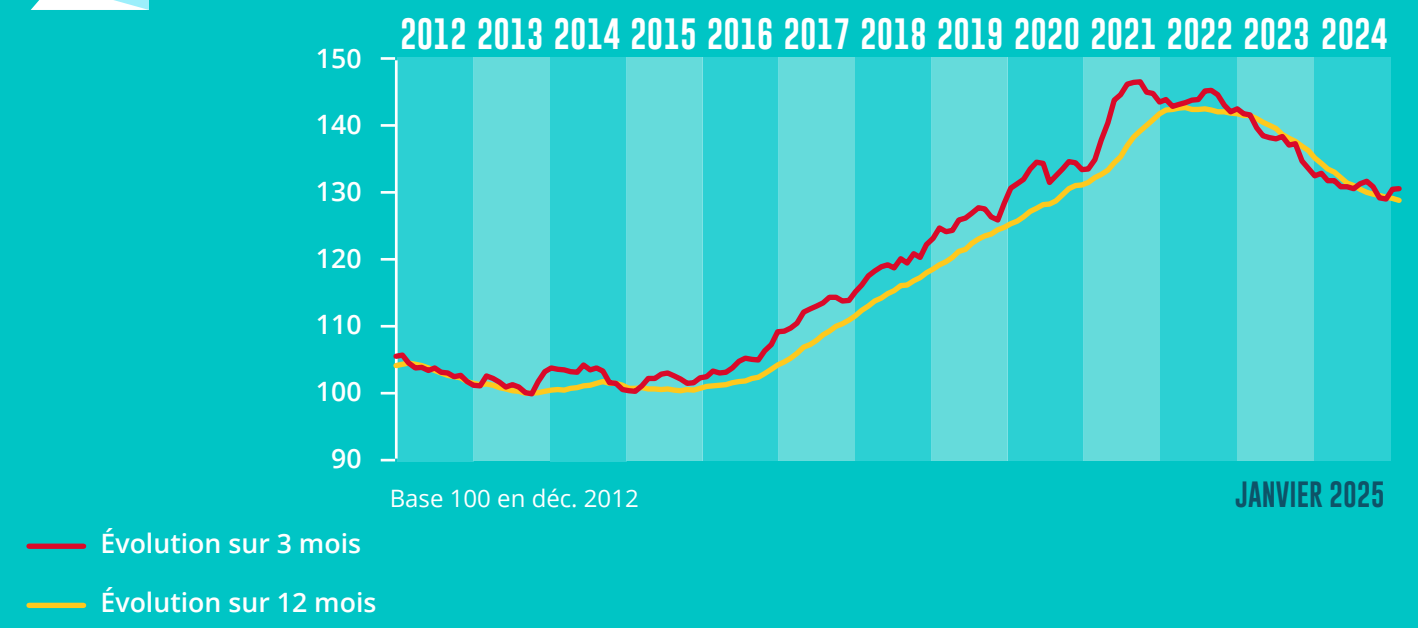
SUR 1 AN

10 434 €
Affiché -4,1% Signé -4,4%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 271 €	-4,6 %	-7,0 %
2	10 142 €	-9,0 %	-9,1 %
3	11 983 €	-3,4 %	-1,8 %
4	12 037 €	-5,7 %	-5,7 %
5	12 249 €	-4,0 %	-5,9 %
6	14 732 €	-4,8 %	-5,0 %
7	13 872 €	-6,1 %	-7,9 %
8	11 528 €	-3,8 %	-1,8 %
9	11 466 €	-0,2 %	+0,6 %
10	9 733 €	-4,0 %	-2,9 %
11	10 086 €	-3,2 %	-3,7 %
12	9 140 €	-7,0 %	-7,5 %
13	8 341 €	-5,2 %	-5,9 %
14	9 332 €	-6,6 %	-7,2 %
15	9 979 €	-2,1 %	-3,4 %
16	11 044 €	-5,1 %	-4,4 %
17	11 070 €	-3,4 %	-3,5 %
18	9 456 €	-2,7 %	-3,8 %
19	7 361 €	-7,8 %	-7,2 %
20	8 081 €	-3,7 %	-3,9 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

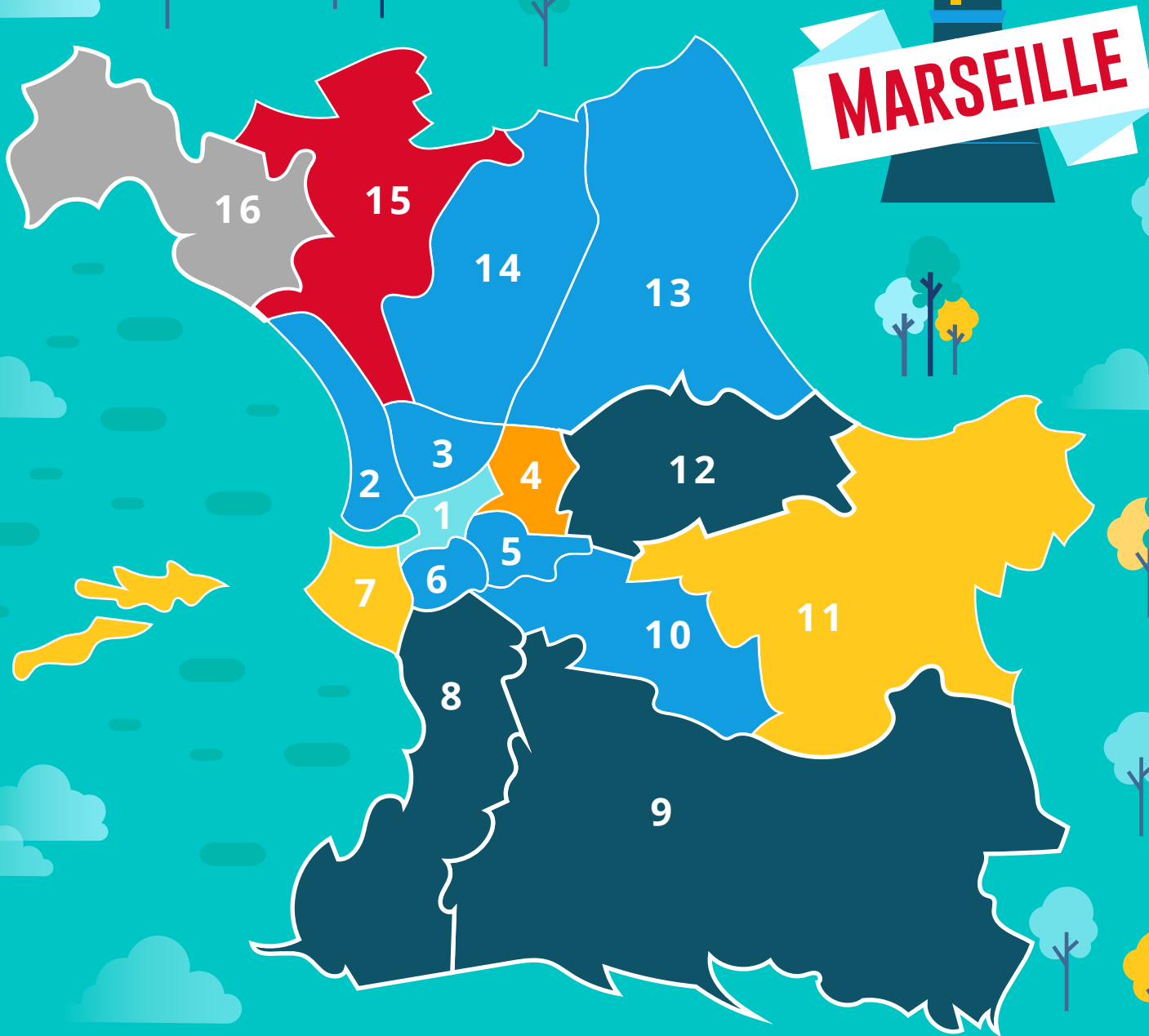


LÉGENDE

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 - Février 2025



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 762 €
 Affiché -4,5% Signé -3,5%

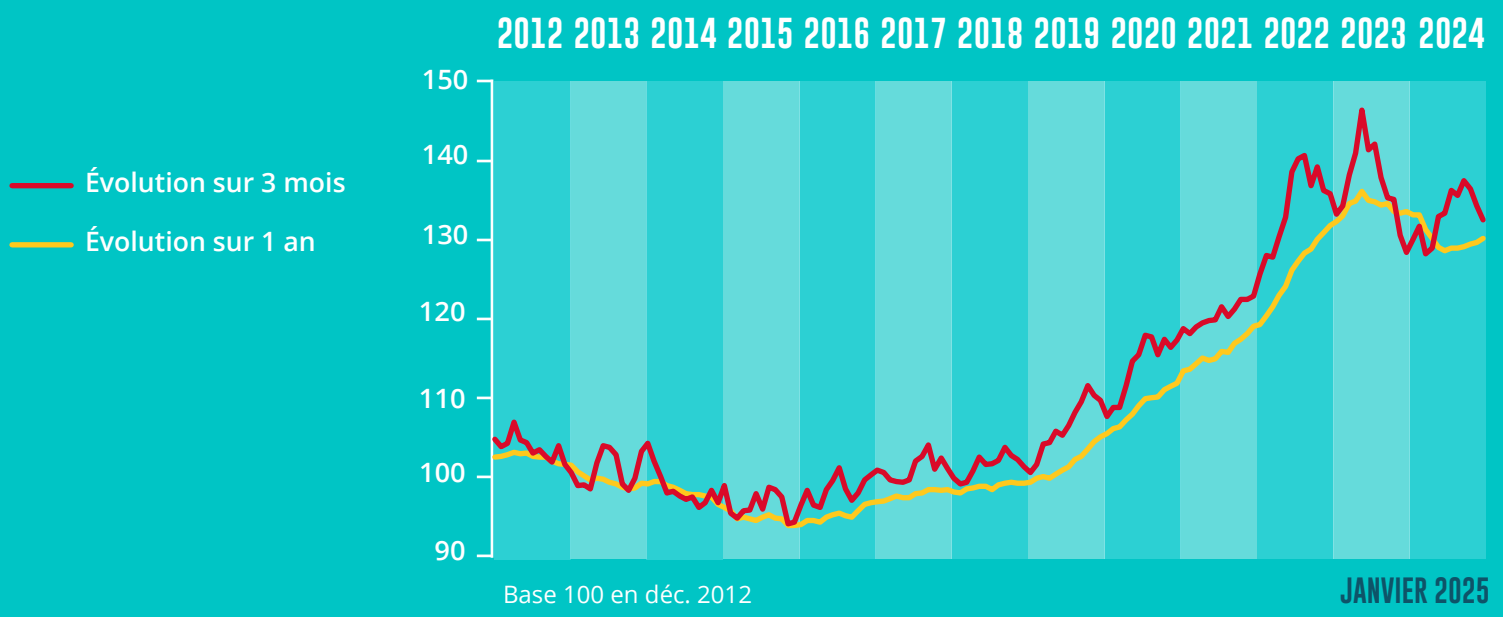
SUR 1 AN

3 669 €
 Affiché -2,9% Signé -2,5%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	2 970 €	-0,6 %	0,0 %
2	3 760 €	-5,5 %	-2,9 %
3	2 254 €	-0,8 %	-2,7 %
4	3 423 €	+0,9 %	+5,5 %
5	3 742 €	-3,5 %	-3,0 %
6	4 364 €	-3,2 %	-3,0 %
7	5 590 €	+3,0 %	+4,1 %
8	4 356 €	-4,8 %	-5,2 %
9	3 344 €	-10,8 %	-8,3 %
10	2 779 €	-1,0 %	-2,1 %
11	2 931 €	+4,8 %	+1,5 %
12	3 180 €	-3,9 %	-5,4 %
13	2 926 €	-9,5 %	-4,5 %
14	1 796 €	-10,8 %	-3,3 %
15	2 407 €	+10,1 %	+18,2 %
16	NC	NC %	NC %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 571 €
 Affiché **+1,6%** Signé **-0,9%**

SUR 1 AN

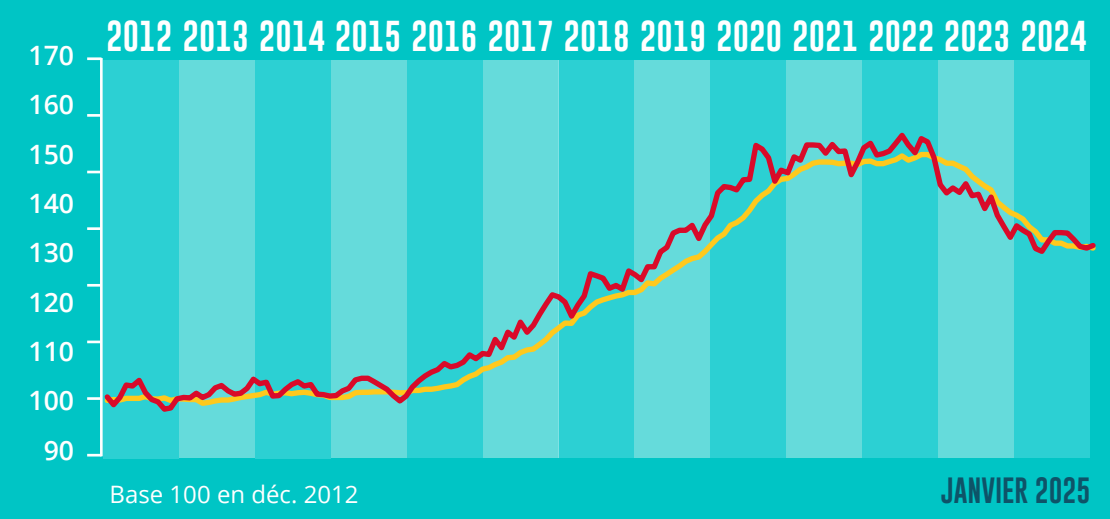
4 760 €
 Affiché **-5,8%** Signé **-5,2%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 548 €	-1,5 %	+1,7 %
2	5 517 €	-8,5 %	-6,0 %
3	4 643 €	-10,1 %	-9,9 %
4	4 711 €	-2,0 %	-4,4 %
5	4 200 €	-10,8 %	-3,7 %
6	5 891 €	-0,5 %	0,0 %
7	4 568 €	-7,5 %	-5,8 %
8	3 988 €	-4,7 %	-7,2 %
9	4 064 €	-5,3 %	-4,8 %



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN





RETOURS TERRAIN

“Le marché immobilier local montre un léger regain d’activité avec une hausse des estimations et des demandes de visites, mais les acquéreurs restent hésitants et influencés par le climat d’incertitude. Les vendeurs peinent à ajuster leurs attentes face à la baisse nécessaire des prix, rendant l’accompagnement par un professionnel essentiel pour sécuriser les transactions et aligner les projets sur la réalité du marché.”

Éléonore Duval
Rouen

“Les prix de l’immobilier sont restés globalement stables, avec une légère baisse de l’activité malgré la baisse des taux d’emprunts. Pour nos acheteurs de plus en plus avertis sur le marché immobilier, la sensibilité au DPE reste toujours bien présente dans leurs critères de recherche.”

Sébastien Hilaire
Orléans

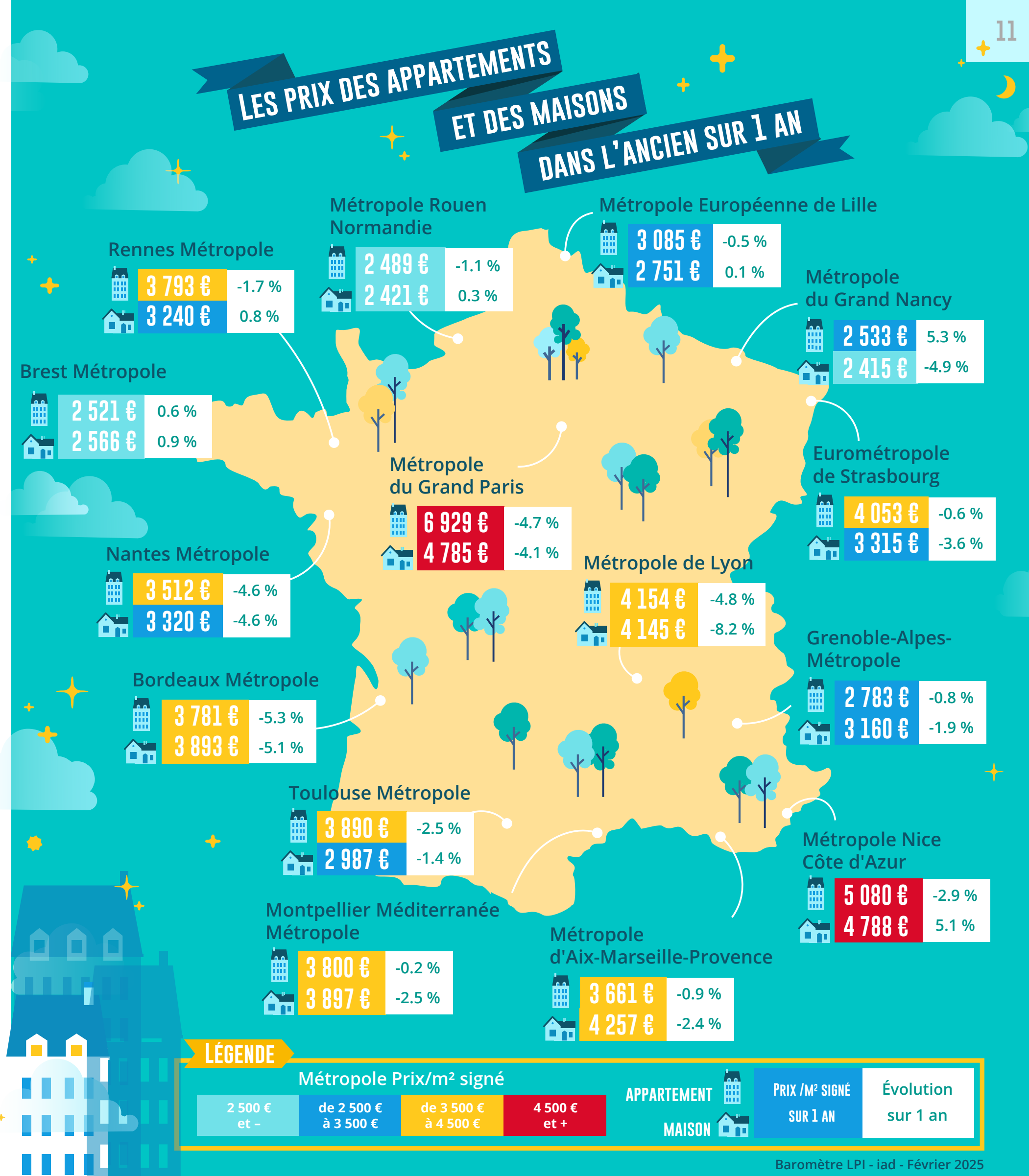
LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

REMONTÉE DES PRIX DANS QUELQUES MÉTROPOLIS

Depuis le printemps dernier, la remontée des prix accompagne la reprise de l'activité dans la plupart des grandes villes. Les évolutions qui se constatent entre les métropoles accentuent alors les différences qui jusqu'alors tenaient presque toujours à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents, sans trop laisser de place à la qualité de vie constatée.

Sur le marché des appartements, les prix au m² progressent maintenant sur les métropoles de Brest et Nancy ; et ils sont prêts à basculer sur celles de Lille, Montpellier et Strasbourg. Et les écarts de niveaux ou de rythme d'évolution des prix sont de second ordre entre la ville-centre et la périphérie. En revanche, les prix baissent toujours rapidement (de 5 à 6 % sur un an) sur les métropoles de Bordeaux, Lyon, Nantes et Paris : dans tous les cas, les évolutions sont comparables entre le centre et la périphérie ; la décote de la périphérie reste inchangée (33 % pour Paris, 12 % en moyenne pour Bordeaux, Lyon et Nantes).

En ce qui concerne le marché des maisons, les prix augmentent maintenant sur les métropoles de Brest, Nice et Rennes, voire sur celles de Lille et Rouen. Généralement les prix progressent plus rapidement dans le centre qu'en périphérie, soulignant le déséquilibre quantitatif qui y dérègle le marché. Les prix reculent cependant toujours dans la ville-centre sur les métropoles de Lille et de Nice ; la pression de la demande en périphérie et une décote élevée sur Nice notamment (près de 15 %) y alimentent la progression des prix. En revanche, les prix reculent dans les autres métropoles, à des rythmes parfois rapides (Bordeaux, Lyon, Nantes, Nancy, Paris et Strasbourg) : en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle toujours vive, les niveaux des prix pratiqués sur ces logements et les difficultés d'accès au crédit pèsent sur les capacités d'achat des ménages.



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

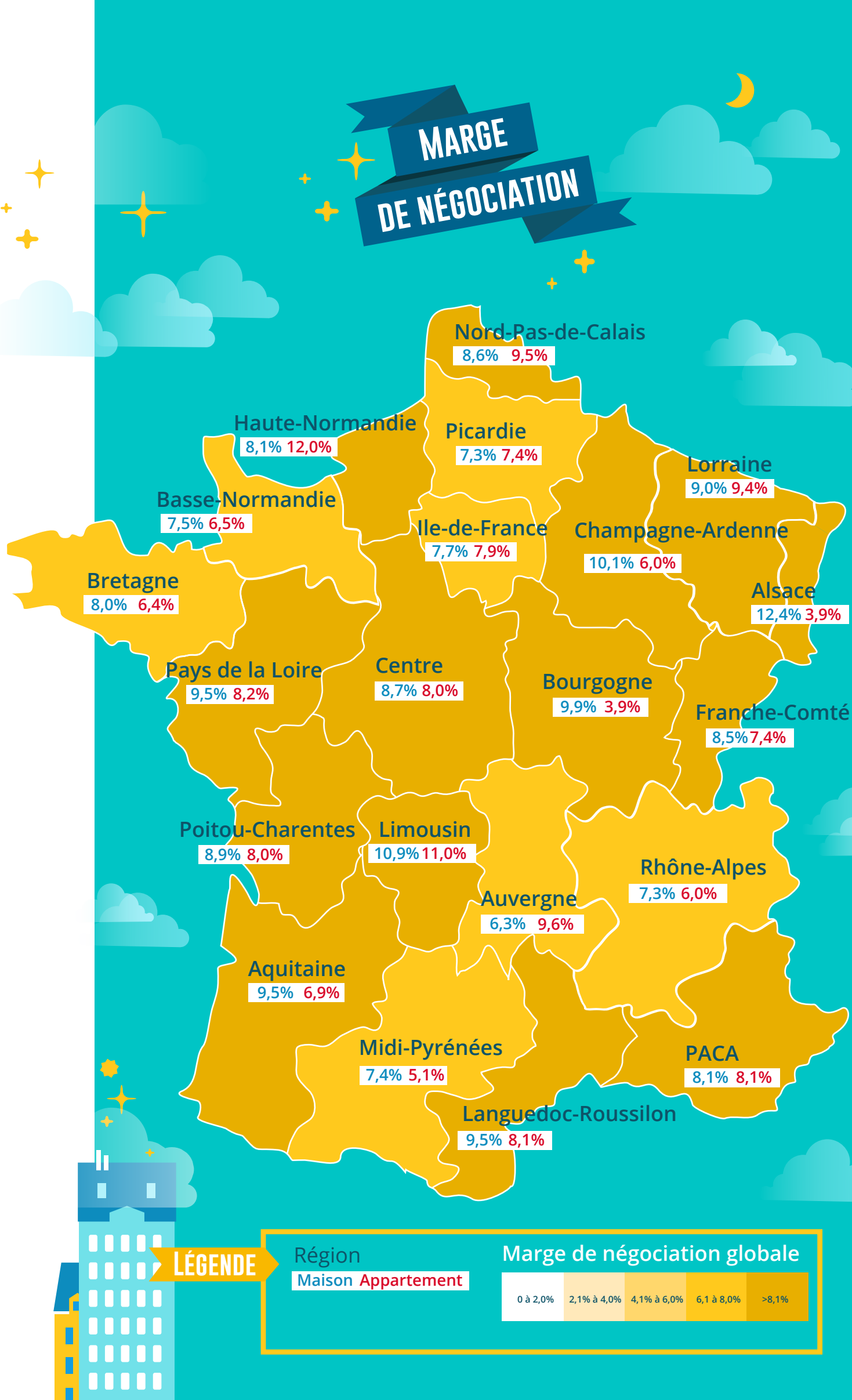
GRANDE DIVERSITÉ DES MARGES EN 2024

Depuis juin 2022 lorsque les marges étaient au plus bas, leur progression a été rapide : + 91 % pour l'ensemble du marché, moins rapide pour les appartements (+ 80 %) que pour les maisons (+ 101 %). Cette progression a été la réponse du marché à la baisse générale d'une demande déstabilisée par le changement de stratégie de la BCE et la remontée des taux des crédits durant l'année 2023, et surtout par le resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France. Car confrontée à la difficulté d'accéder au crédit, la demande cherche à négocier autant que possible. Ainsi en décembre 2024, les marges s'affichaient à 7.9 %, soit 59 % au-dessus de leur moyenne de longue période (respectivement 7.4 % et 64 % pour les appartements ; 8.4 % et 54 % pour les maisons).

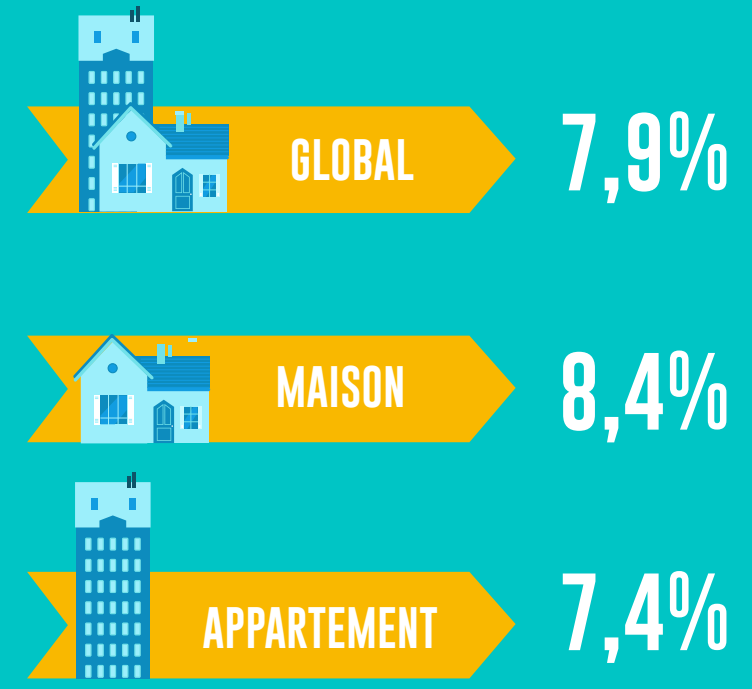
Mais depuis en 2024, la reprise des transactions sur des marchés de pénurie et de la remontée des prix des logements anciens constatée dans la plupart des villes ont modifié les termes de la négociation. D'autant que les banques ont allégé les contraintes d'apport personnel imposée par la Banque de France, afin de redynamiser un marché particulièrement déstabilisé par la récession.

Et les évolutions observées en 2024 n'ont pas été comparables entre tous les types de logements. Sur le marché des appartements les marges ont augmenté de 15 % sur l'année : mais elles ont cru de 22 % sur les petits logements (studios et 2 pièces) pour s'établir à 7.0 % en décembre et de seulement 9 % sur les grands logements (6 pièces et plus) à 9.5 % en décembre. Sur le marché des maisons, les marges ont progressé de 14 % en 2024 : la hausse des marges a été la plus rapide (+ 18 %) sur les grandes maisons (6 pièces et plus) à 9.5 % en décembre et de seulement 10 % pour les autres biens à 7.5 % en décembre.

Et les marges restent les plus faibles dans les régions où les prix sont élevés (Alsace, Ile de France, Rhône-Alpes) compte tenu du resserrement de l'accès au crédit : loin d'être synonymes d'avantage pour la demande, elles y révèlent la situation de pénurie d'une offre rarement prête à perdre sur le produit de la vente. Alors qu'elles sont les plus élevées dans les régions aux prix bas (Bourgogne, Limousin, Lorraine) : sur des marchés étroits, la réalisation des ventes nécessite une révision des prix affichés face à une demande rationnée par le crédit, mais sans que cela soit toujours suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet.



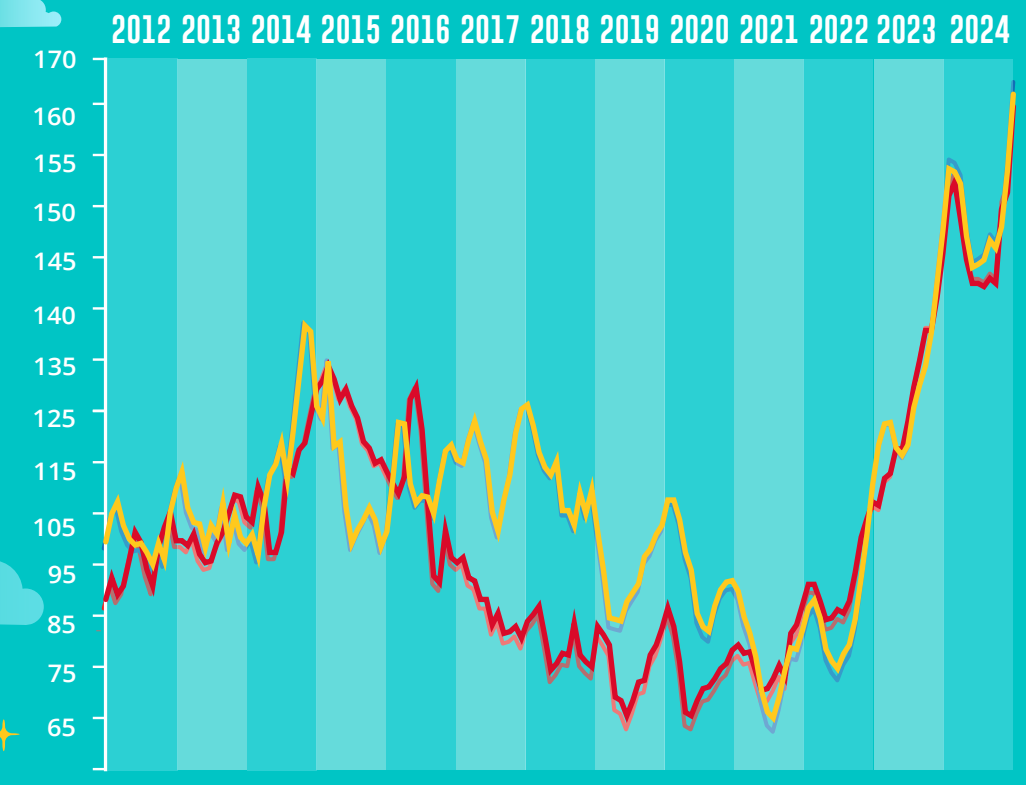
FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UNE BELLE FIN D'ANNÉE 2024, MAIS DES NUAGES POUR 2025

En 2024, le marché de l'ancien a bénéficié d'un environnement favorable : au-delà des incertitudes politico-économiques qui se sont renforcées, l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux des crédits immobiliers, allongement des durées des prêts) et le regain de dynamisme d'une partie des banques ont accompagné le redressement des intentions d'achats immobiliers des ménages et alimenté l'augmentation de leur demande de crédits immobiliers. Aussi après un début d'année incertain, avec une activité encore en baisse, les ventes se sont redressées au cours du printemps et l'année s'est terminée beaucoup mieux qu'elle n'avait commencé.

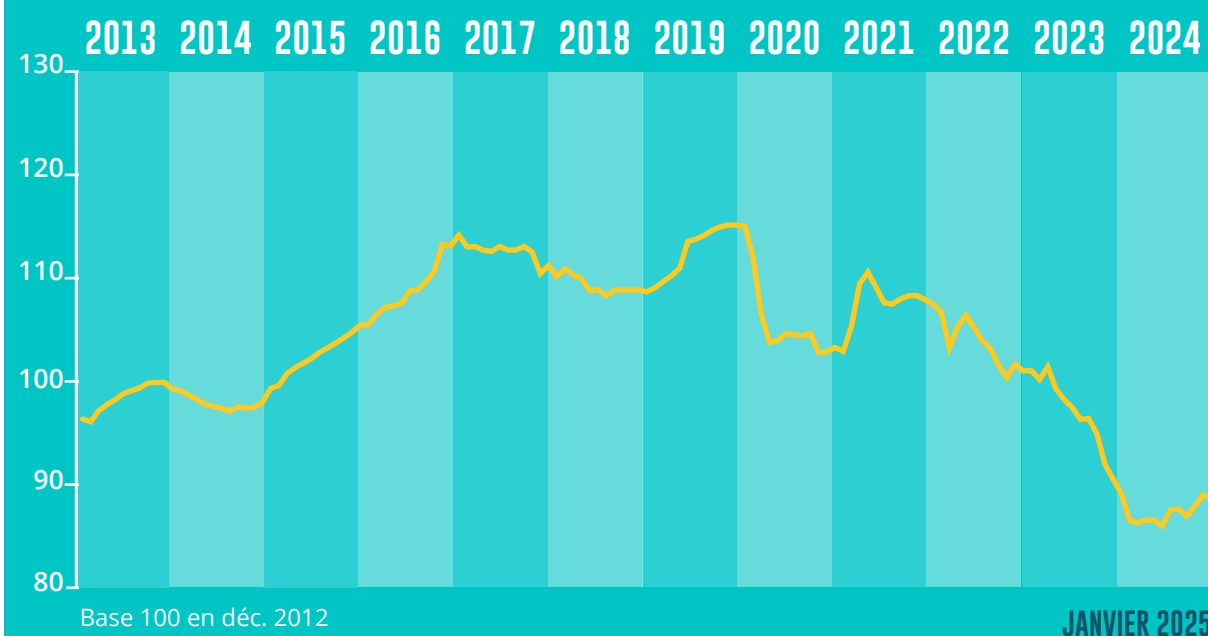
Ainsi en fin d'année, mesurées en niveau trimestriel glissant, les ventes ont augmenté de 8.7 % en glissement annuel : il y a un an à la même époque, l'activité reculait de 31.3 % ! Et la hausse des ventes a été telle qu'au final, le nombre de compromis signés en 2024 est quasiment identique à celui de 2023.

La reprise a donc été vigoureuse, même si l'analyse de la conjoncture à travers le prisme de l'évolution des actes signés (en retard de 3 à 4 mois sur la réalité du marché dont LPI rend compte) n'a permis à beaucoup d'observateurs que de le constater récemment.

Mais après 4 années de recul des ventes et une perte d'activité de 31.9 % depuis 2019, les nuages s'accumulent sur 2025 en dépit du retournement de conjoncture. Certes les conditions de crédit vont encore s'améliorer un peu en 2025. Mais le renversement du gouvernement Barnier va peser sur la croissance et le pouvoir d'achat des ménages, avec en retour la remontée du chômage. La progression des ventes de logements anciens en sera nettement ralentie : seulement quelques (petits) pourcents attendus, plus de la moitié moins que ce qui était attendu fin novembre !

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

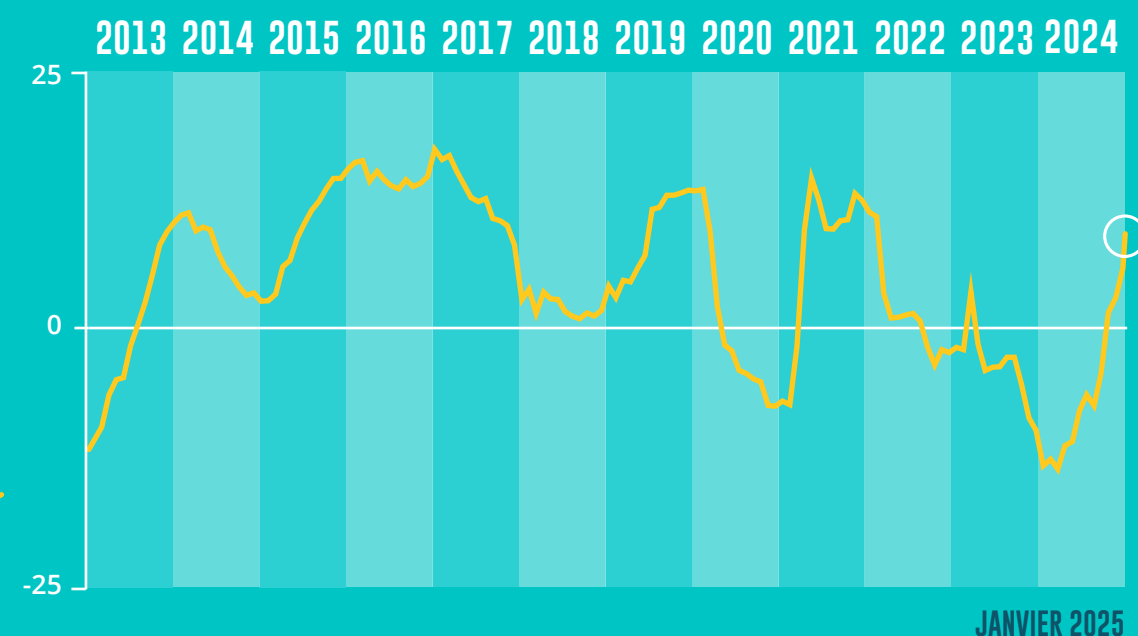
NIVEAU ANNUEL GLISSANT



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

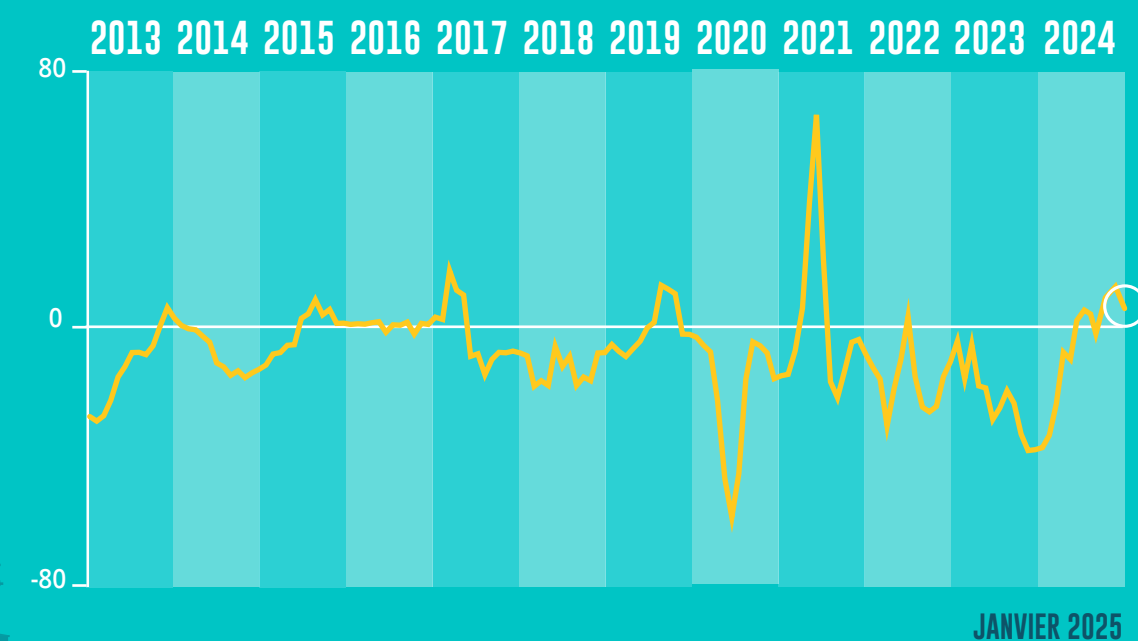
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

Variation annuelle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	+8,4%	-15,0%	+7,3%	-9,2%	-17,6%	-0,1%						



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

Glissement annuel à fin décembre	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	+5,0%	-7,1%	-0,4%	-2,8%	-31,3%	+8,7%						



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

LE RETOURNEMENT DE CONJONCTURE ET LES TROIS FRANCE

Le retournement de conjoncture qui s'est constaté France entière en 2024 s'est traduit par une progression rapide des ventes dès le début du printemps. Durant le dernier trimestre, la progression des ventes a d'ailleurs été très rapide (au moins 15 %, en glissement annuel) dans 6 régions très différentes du point de vue économique et sociodémographique (Centre, Franche Comté, Haute Normandie, Nord-Pas de Calais, PACA et Picardie). Alors que les ventes ont stagné en Languedoc-Roussillon, reculant même de l'ordre de 8 % dans le Limousin et en Lorraine.

Les différences d'évolution des ventes réalisées sur l'ensemble de l'année 2024 sont tout aussi marquées entre les régions, laissant ressortir 3 groupes de régions.

Dans 4 régions (Alsace, Haute Normandie, Nord-Pas de Calais et Rhône-Alpes), le niveau de l'activité a progressé de l'ordre de 10 %. Dans ces régions qui portent 20 % des ventes réalisées en Métropole, la demande a pu répondre plus facilement aux exigences d'un apport personnel élevé imposées par la Banque de France, compte tenu du niveau des prix pratiqués et relativement abordables compte tenu des capacités d'achat des clientèles : d'autant que ces marchés ont souvent bénéficié de l'arrivée d'acheteurs aisés.

En revanche, les ventes ont stagné ou n'ont que faiblement évolué (de 1 à 2 %) dans 8 régions qui représentent 50 % du marché national : Basse Normandie, Champagne-Ardenne, Franche Comté, Ile de France, Midi-Pyrénées, PACA, Pays de la Loire et Picardie. Pourtant ces régions sont très différentes par la taille des marchés et par les caractéristiques (socio-démographiques et budgétaires) de la demande, alors que les niveaux des prix pratiqués s'inscrivent dans une échelle allant de 1 à 8 (voire 1 à 10).

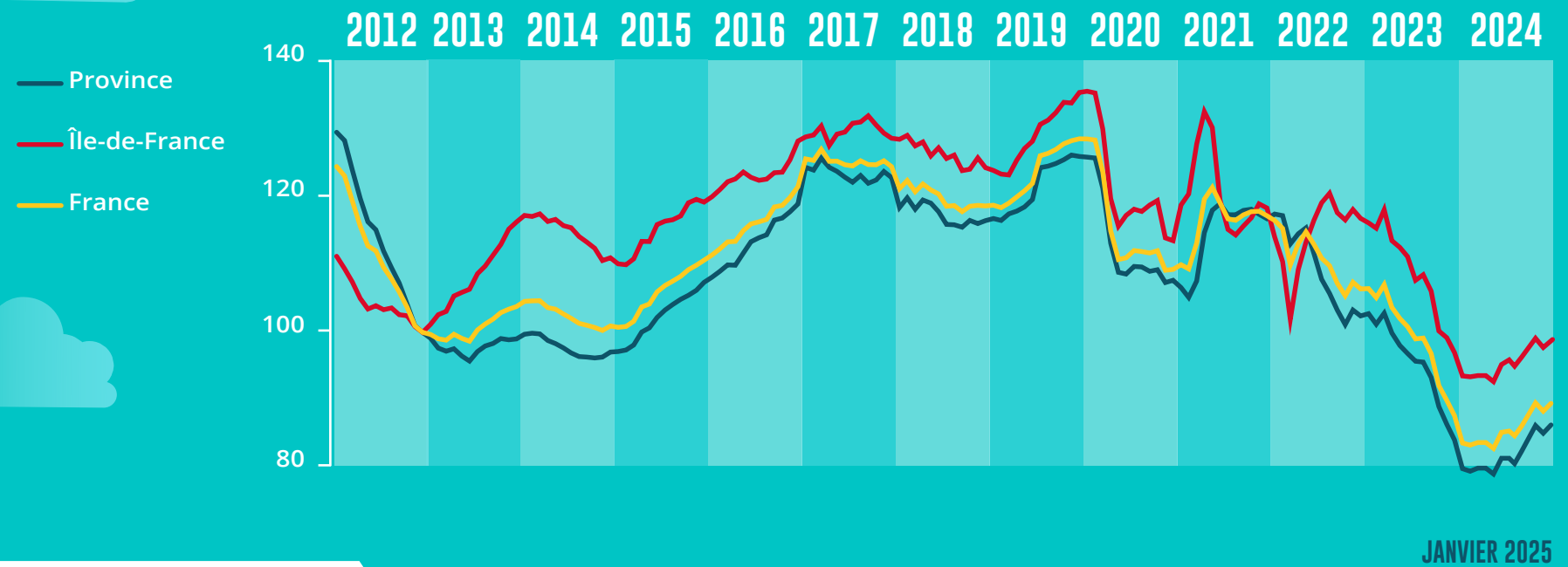
Ailleurs les ventes ont diminué d'au moins 6 à 7 % en 2024. Dans ces régions qui portent 30 % du marché, la demande reste pénalisée par les exigences d'apport personnel. Et la poursuite de la chute des ventes a participé au blocage de l'ensemble de la chaîne immobilière (marché locatif et achats de logements neufs). La situation est même particulièrement bloquée avec des ventes en recul d'au-moins 12 % en 2024, dans 3 régions (Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes).

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

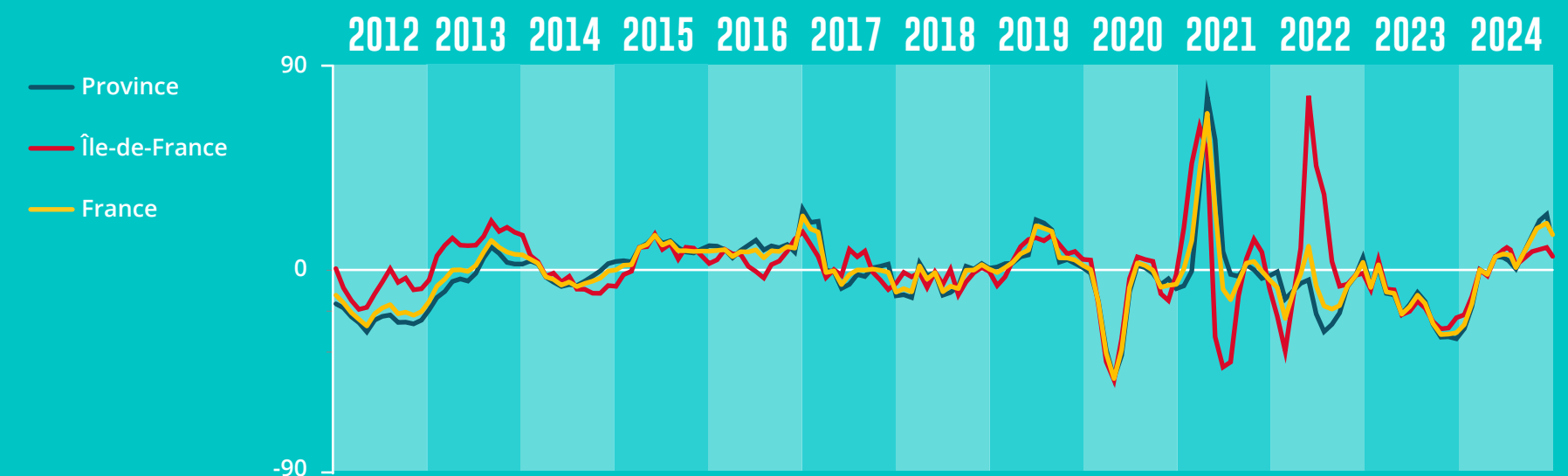
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin décembre	+9,2%	-14,8%	+8,9%	-2,6%	-28,2%	+3,9%
PROVINCE	Glissement annuel à fin décembre	+3,4%	-4,2%	-4,0%	-2,9%	-32,6%	+10,9%



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 m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS
PRESSE

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

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

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-iad sur :
www.lespriximmobiliers.com

L'association « Les Prix Immobiliers » a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

Les membres actuels en sont :

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

