

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN SEPTEMBRE 2025



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

SEPTEMBRE 2025 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ Au cours des trois derniers mois, les prix des logements anciens présentés sur le marché ont augmenté de 3.1 %. Ainsi les augmentations se constatent dans 66 % des villes de plus de 40 000 habitants (contre 26 % il y a un an). Mais si cette évolution facilite le dé grippage du marché avec des prix revenus à leur niveau de décembre 2022, elle pèse de plus en plus sur la solvabilité de la demande. D’ailleurs la demande s’essouffle depuis le début de l’été. ”

Michel Mouillart

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

3 370 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Augmentation rapide
des prix dans l'ancien

+2,6% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Hausse des prix des
appartement neufs
durant l'été

8,9% MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Accélération de la hausse
des prix de l'ancien
en Ile de France

+20,8% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Diversité d'évolution
des prix entre les métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS DURANT L'ÉTÉ

En dépit des hésitations de la demande depuis le début de l'été, la hausse des prix des logements anciens s'est renforcée. Et les prix des logements présentés sur le marché ont nettement augmenté : avec + 3.1 % sur 3 mois pour les prix affichés (+ 2.6 % pour les appartements et + 4.0 % pour les maisons). Il faut d'ailleurs revenir au printemps 2020 (juste avant que les exigences d'apport personnel imposées par la Banque de France ne viennent déstabiliser le marché) pour retrouver une telle vigueur dans les propositions de prix.

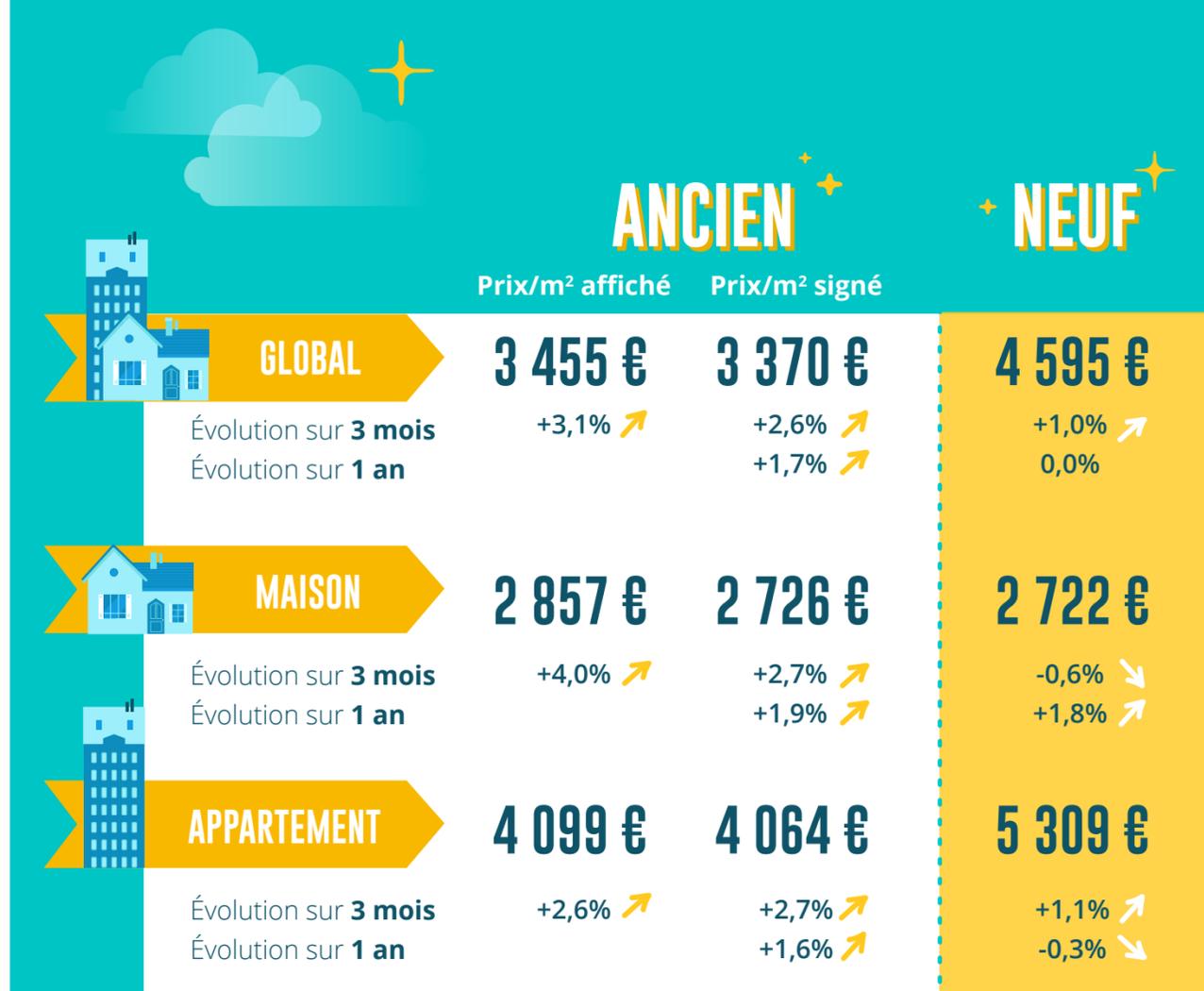
Et ces offres annoncent la poursuite de la hausse des prix constatée durant les 3 derniers mois : avec des augmentations de 2.7 % pour les appartements et pour les maisons. En août 2025, les prix mesurés en niveau annuel glissant augmentaient de 1.7 % sur un an, sur l'ensemble du marché : il y a un an à la même époque, les prix étaient en recul de 3.4 %. L'augmentation reste la plus rapide sur le marché des maisons où la demande est toujours très forte : + 1.9 % sur un an, contre + 1.6 % pour les appartements.

Et en août 2025, les prix mesurés en niveau trimestriel glissant ont maintenant retrouvé leur niveau de novembre 2022 : celui de décembre 2022 pour les appartements et celui d'octobre 2022 pour les maisons. La dynamique actuelle des prix est cependant marquée par la dualité : elle contribue à la dégradation de la solvabilité de la demande, dans un environnement marqué par les tensions sur les taux des crédits immobiliers et la (très) faible progression du pouvoir d'achat ; mais elle favorise le regain d'activité du marché en facilitant la revente des biens immobiliers et en dégrissant les chaînes de mobilité résidentielle.

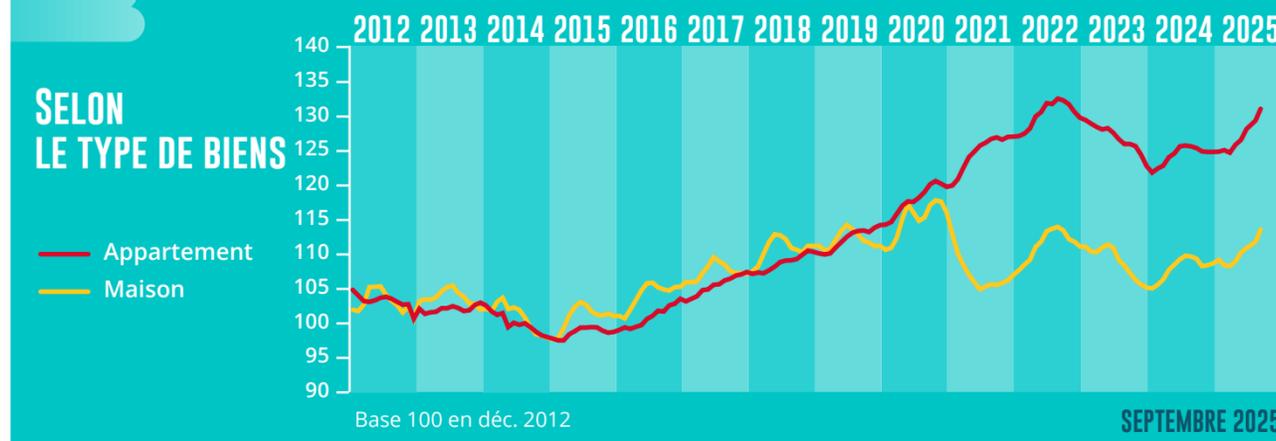
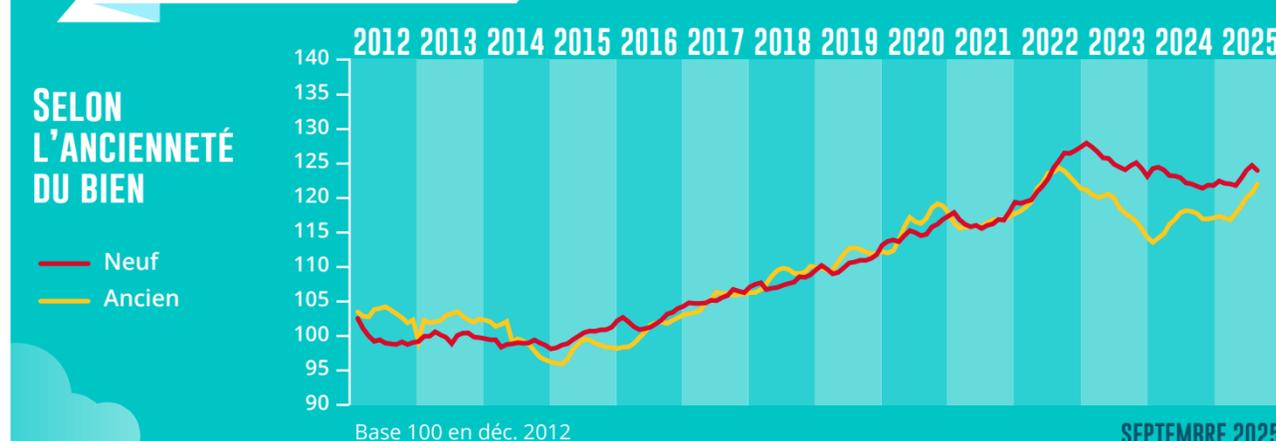
HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENT NEUFS DURANT L'ÉTÉ

Comme chaque année, août n'est pas le meilleur mois de l'année pour les ventes des constructeurs de maisons individuelles. La courbe des prix reflète cette saisonnalité du marché et au cours des trois derniers mois, les prix ont reculé de 0.6 %. Néanmoins, la demande bénéficie toujours pleinement du renouvellement de l'offre des constructeurs (en niveau et en diversité des produits proposés) et des évolutions intervenues au cours du printemps sur le PTZ : la hausse des prix des maisons se poursuit donc, se renforçant même pour s'afficher à 1.8 % sur un an, en niveau annuel glissant. D'autant que l'offre de crédit est restée dynamique durant l'été, proposant des taux qui ne s'élèvent guère.

En revanche sur le marché des appartements neufs, les ventes hésitent toujours : le niveau des prix décourage les accédants à la propriété, alors que les candidats à un investissement locatif privé sont peu nombreux. Mais avec la transformation des clientèles (une augmentation rapide des apports personnels mobilisés) et le redéploiement habituel du marché durant l'été, le frémissement saisonnier des prix des appartements se constate : + 1.1 % au cours des trois derniers mois. Ces évolutions du marché de la promotion immobilière commencent à produire leurs effets sur la courbe des prix : et sur un an, la baisse des prix ralentit (- 0.3 %, en glissement annuel, contre - 2.7 % en août 2024).



INDICE DES PRIX SIGNÉS



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

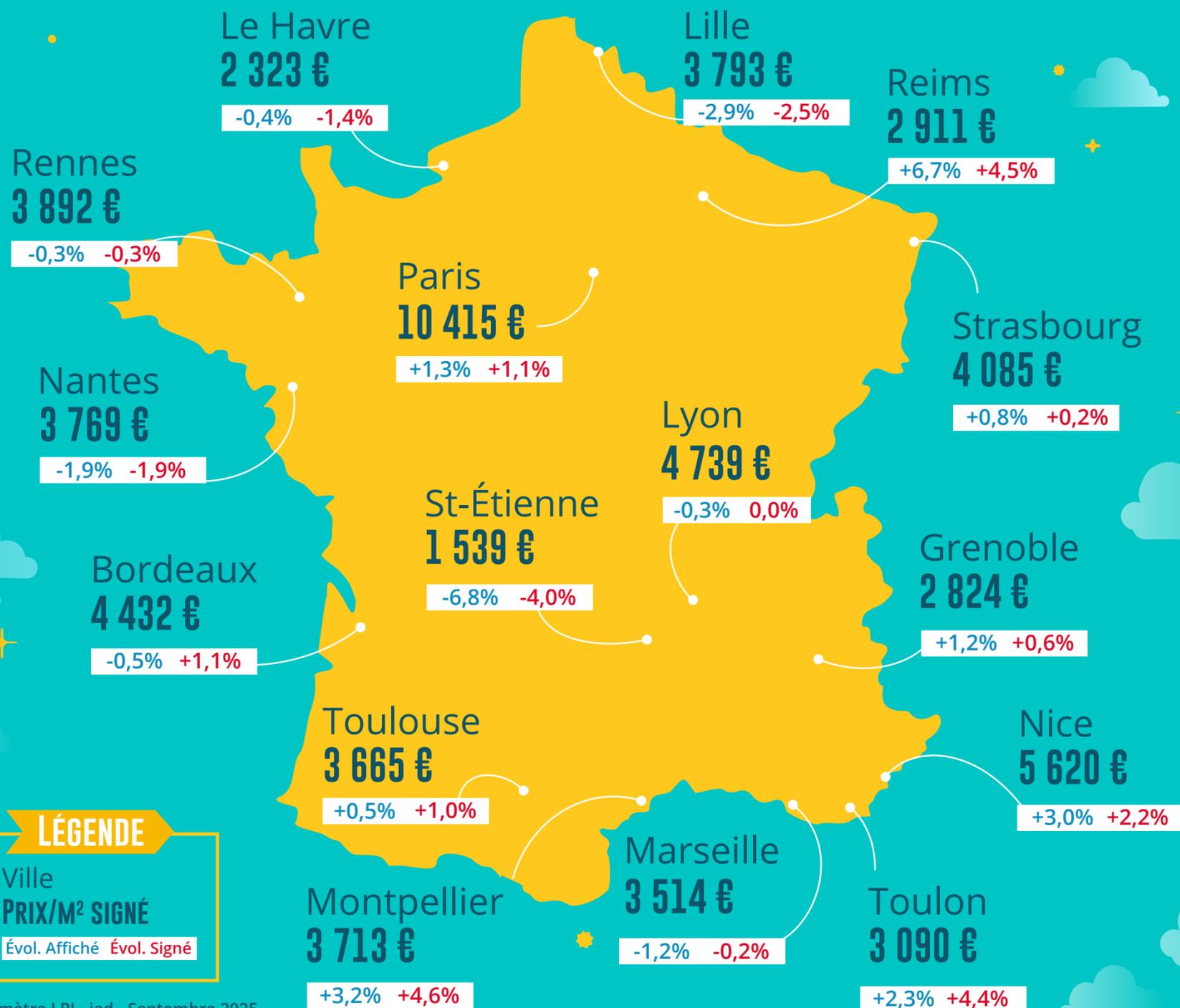
ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN EN ILE DE FRANCE

A la fin du printemps, le mouvement de hausse des prix de l'ancien a paru s'essouffler. Mais durant l'été les augmentations ont repris, en dépit des hésitations d'une demande de plus en plus inquiète de la dégradation de l'environnement politico-économique. Car avec la reprise des ventes, le financement des projets immobiliers est facilité par le regain de dynamisme du marché de la revente : l'efficacité du rationnement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France est altérée et la progression des prix en est facilitée, avec le renforcement de la place de ménages plus aisés.

Ainsi, 66 % des villes de plus de 40 000 habitants sont concernées par une augmentation des prix des appartements anciens (contre 62 % en mai dernier) : mais alors que la diffusion du mouvement de hausse des prix marque le pas en Province (68 % des villes, comme en mai), elle progresse rapidement en Ile de France (63 % en août, contre 51 % en mai). Sur le marché des maisons, les prix augmentent dans 61 % des villes (59 % en mai) : la proportion progressant encore le plus rapidement en Ile de France (57 % en août, contre 53 % en mai), alors qu'en Province l'évolution est plus modérée (63 %, contre 62 %).

La hausse des prix des appartements concerne alors 75 % des villes de plus de 100 000 habitants (contre 63 % en mai dernier). Néanmoins, quelques grandes villes ne sont toujours pas concernées par la remontée ou par l'inversion de la courbe des prix des appartements anciens, pour des raisons économiques ou en raison du délaissement d'une partie de la demande. Le mouvement de baisse se renforce ainsi à Amiens et à Saint-Etienne, mais aussi à Lille, à Nantes et au Havre, voire à Rennes.

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 - Septembre 2025

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 085 €	0,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 913 €	13,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 677 €	2,0 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 432 €	1,1 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 390 €	1,1 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 795 €	-3,3 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 557 €	-6,7 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 427 €	7,4 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLLET	5 572 €	2,8 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 196 €	-6,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 453 €	0,0 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 249 €	11,6 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	3 199 €	23,9 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 809 €	11,5 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 882 €	1,3 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 927 €	2,4 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 673 €	8,9 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 598 €	13,5 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 892 €	-0,3 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 207 €	7,9 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	3 102 €	13,1 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 059 €	3,2 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 649 €	7,3 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 204 €	-11,0 %
Centre	CHER	BOURGES	1 763 €	11,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 261 €	-5,8 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 021 €	1,6 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 652 €	-0,2 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 692 €	9,7 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 980 €	-0,2 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 427 €	-3,6 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 911 €	4,5 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 660 €	10,2 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 292 €	-0,3 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 724 €	-1,7 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 323 €	-1,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 857 €	4,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 969 €	-0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 113 €	6,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 534 €	2,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 225 €	5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 716 €	2,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 173 €	7,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 133 €	2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 187 €	1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 015 €	0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 038 €	0,8 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 567 €	3,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 133 €	0,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 469 €	2,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 844 €	-6,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 870 €	4,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 317 €	2,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 848 €	-1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 084 €	1,5 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 415 €	1,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 034 €	-2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 440 €	11,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 669 €	10,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 069 €	-2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 299 €	-0,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 894 €	4,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 182 €	0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	2 993 €	0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 212 €	-6,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 258 €	2,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 799 €	-4,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 611 €	0,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 015 €	1,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 809 €	3,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 198 €	-0,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 833 €	1,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 593 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 973 €	1,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 058 €	-1,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 016 €	-0,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 891 €	2,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 957 €	3,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 600 €	0,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 528 €	-0,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 508 €	2,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 713 €	2,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 051 €	-0,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 155 €	2,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 178 €	-0,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 359 €	4,2 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 264 €	-5,9 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 998 €	-0,1 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 551 €	5,2 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 478 €	-1,8 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 173 €	-0,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 426 €	1,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 002 €	-7,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 523 €	0,8 %

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	6 249 €	-3,2 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	3 953 €	-1,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	2 431 €	21,8 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 270 €	0,7 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 498 €	7,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 208 €	22,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 713 €	4,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 583 €	-0,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 843 €	6,3 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 968 €	0,7 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 947 €	-0,8 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 651 €	2,2 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 249 €	7,5 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 699 €	3,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 580 €	2,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 665 €	1,0 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 443 €	8,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	1 984 €	-16,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 277 €	9,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 793 €	-2,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 595 €	-1,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 260 €	16,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 008 €	5,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 223 €	8,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 341 €	16,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 684 €	-18,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 631 €	-2,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 808 €	10,3 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 418 €	23,7 %
Occitanie	GARD	ALES	1 705 €	1,1 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 458 €	-5,4 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 412 €	18,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 769 €	-1,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 850 €	-5,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 645 €	3,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 641 €	-4,4 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 573 €	2,7 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 992 €	3,3 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 366 €	1,2 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 133 €	4,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 581 €	-14,2 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 126 €	13,0 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 298 €	4,7 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 884 €	2,5 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 633 €	4,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 554 €	-7,3 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 142 €	1,3 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 669 €	-0,9 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 795 €	9,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 278 €	1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 979 €	0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 593 €	-2,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 973 €	5,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 461 €	-2,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	5 091 €	7,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 620 €	2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 759 €	0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 743 €	17,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 775 €	-1,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 514 €	-0,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	3 055 €	10,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	3 097 €	6,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 519 €	-1,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 007 €	10,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	4 037 €	4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 657 €	4,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 206 €	-0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	3 090 €	4,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 600 €	-4,7 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 067 €	-2,0 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 316 €	1,1 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTLIMAR	1 835 €	-5,4 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 076 €	1,3 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 824 €	0,6 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 539 €	-4,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 302 €	2,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 106 €	1,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 739 €	0,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 819 €	0,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 434 €	-8,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 560 €	-10,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 838 €	0,2 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 470 €	2,7 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 374 €	4,6 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





FOCUS VILLE

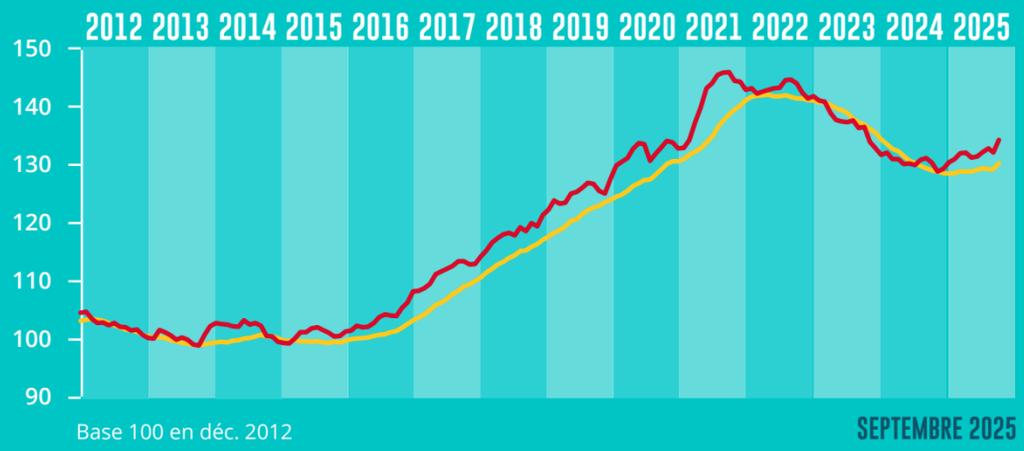
SUR 3 MOIS
10 772 €
 Affiché **+0,7%** Signé **+0,8%**

SUR 1 AN
10 415 €
 Affiché **1,3%** Signé **+1,1%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 433 €	-2,9 %	-2,3 %
2	11 299 €	+9,3 %	+9,7 %
3	12 530 €	+1,9 %	+1,1 %
4	13 400 €	+13,2 %	+6,7 %
5	12 590 €	+2,9 %	+3,2 %
6	14 394 €	-0,1 %	-3,4 %
7	14 398 €	-1,2 %	-0,4 %
8	11 519 €	-2,4 %	-1,4 %
9	11 162 €	+1,1 %	-0,9 %
10	9 509 €	+3,5 %	+3,0 %
11	10 089 €	+1,9 %	+1,3 %
12	9 667 €	+2,3 %	+2,4 %
13	8 461 €	+0,2 %	+0,2 %
14	9 723 €	+1,3 %	+0,8 %
15	10 313 €	-0,9 %	-0,2 %
16	11 628 €	+5,5 %	+5,4 %
17	10 864 €	+1,1 %	-0,8 %
18	9 843 €	-1,8 %	-1,2 %
19	7 969 €	+2,4 %	+3,2 %
20	8 561 €	+3,9 %	+4,1 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

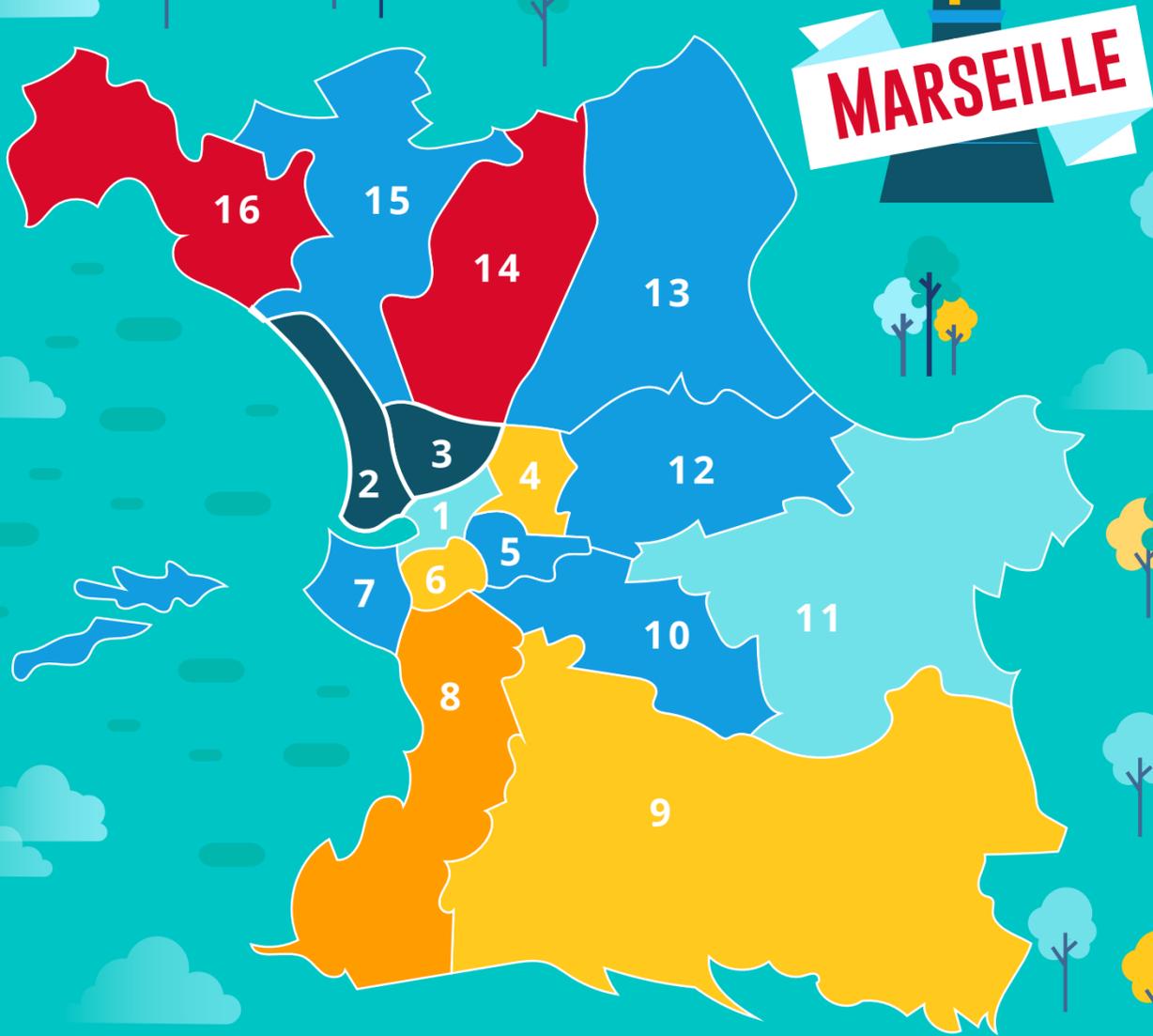


— Évolution sur 3 mois
 — Évolution sur 12 mois

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



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 017 €
 Affiché **-3,4%** Signé **-1,8%**

SUR 1 AN

3 514 €
 Affiché **-1,2%** Signé **-0,2%**

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

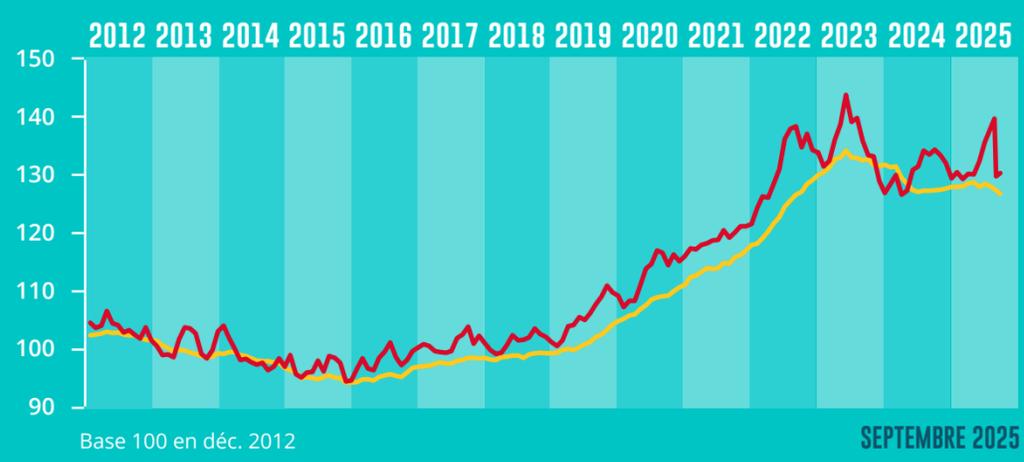
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 031 €	+2,0 %	+0,7 %
2	3 608 €	-6,2 %	-6,9 %
3	2 192 €	-10,0 %	-5,9 %
4	3 395 €	+3,0 %	+4,8 %
5	3 650 €	-6,3 %	-4,9 %
6	4 027 €	+2,7 %	+1,5 %
7	5 689 €	-9,1 %	-3,3 %
8	4 803 €	+4,2 %	+5,6 %
9	3 675 €	+6,6 %	+3,1 %
10	2 813 €	-4,7 %	-3,1 %
11	2 714 €	+2,9 %	-0,3 %
12	3 245 €	-7,5 %	-4,7 %
13	2 900 €	-6,4 %	-2,4 %
14	2 023 €	+4,7 %	+11,8 %
15	2 156 €	-3,8 %	-1,2 %
16	NC	NC %	NC %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



— Évolution sur 3 mois
 — Évolution sur 12 mois



LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 823 €

Affiché **-0,4%** Signé **+0,1%**

SUR 1 AN

4 739 €

Affiché **-0,3%** Signé **0,0%**

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

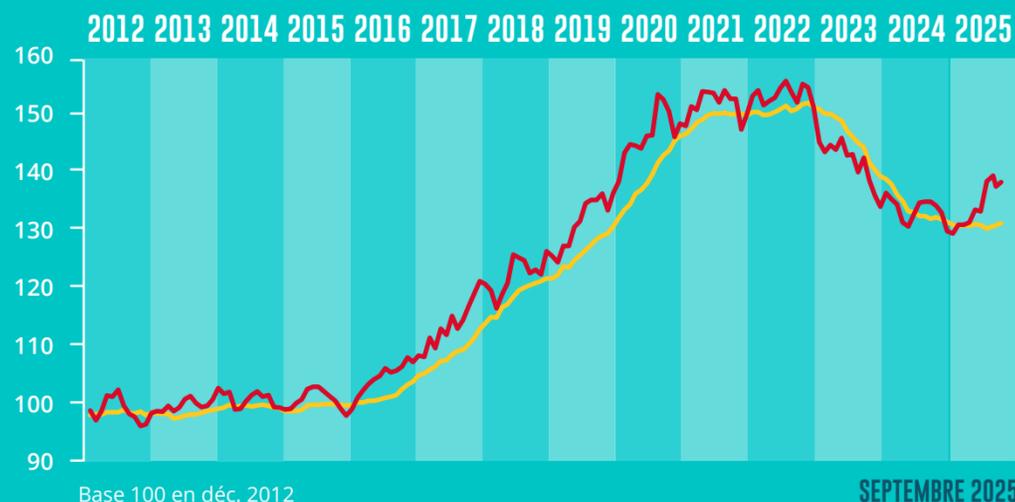
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 275 €	-7,5 %	-5,0 %
2	5 179 €	-5,1 %	-4,2 %
3	4 641 €	+1,1 %	+0,3 %
4	4 704 €	+4,3 %	+3,0 %
5	4 461 €	+1,5 %	+6,4 %
6	5 884 €	+4,0 %	+1,7 %
7	4 595 €	-0,2 %	-0,3 %
8	4 142 €	-2,5 %	+2,3 %
9	3 970 €	-1,3 %	-3,9 %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012

SEPTEMBRE 2025

— Évolution sur 3 mois
— Évolution sur 12 mois

Baromètre LPI - iad - Septembre 2025





RETOURS TERRAIN

“ Un mois d'août assez dynamique sur les visites mais beaucoup d'acheteurs dans une réflexion longue.”

Aurélia Denoual
Toulon

“ Le marché local montre un bel élan, avec des acheteurs toujours actifs et confiants. Les transactions se maintiennent à un bon rythme et confirment l'attractivité de notre secteur ”

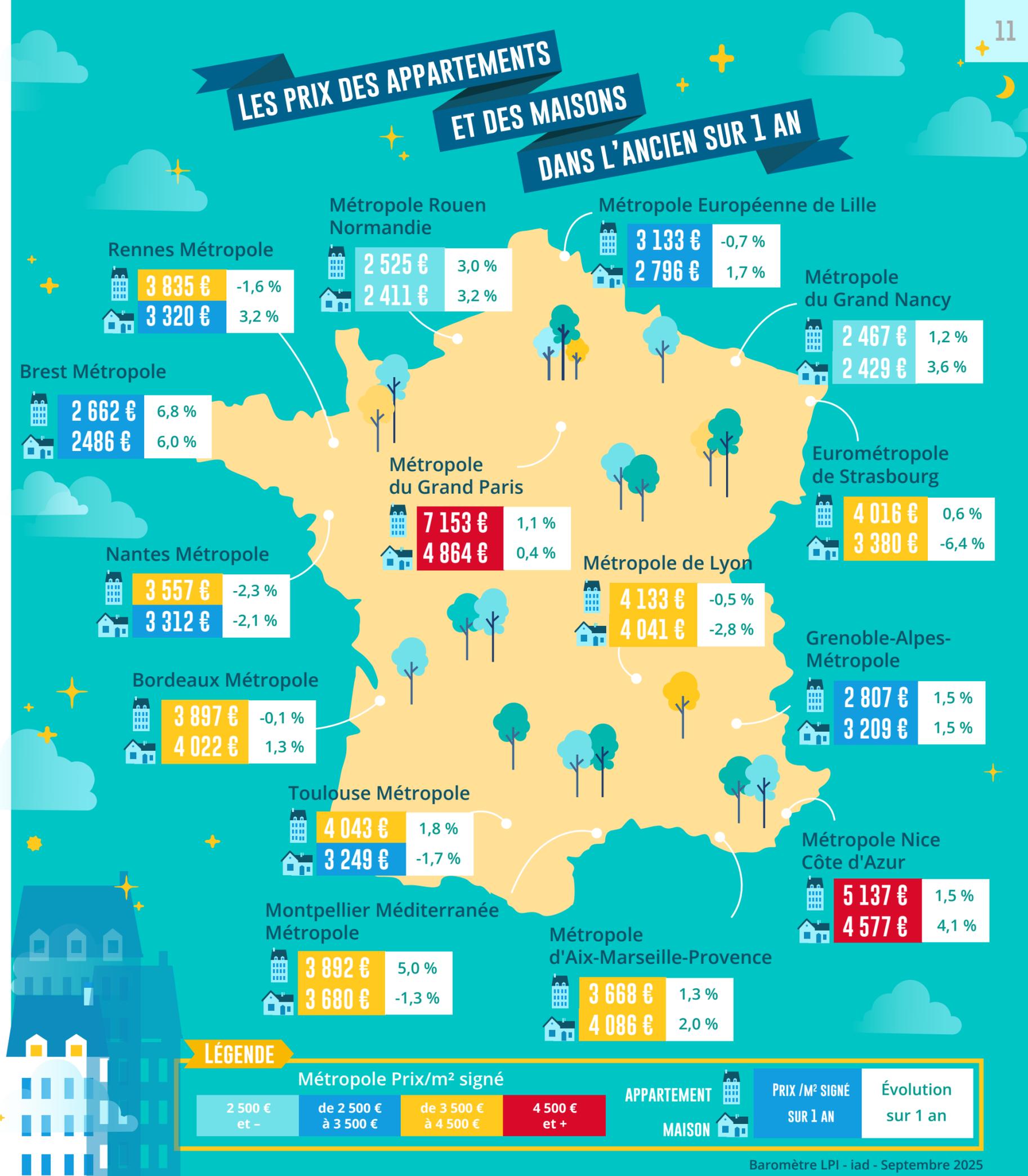
Frédéric Langlais
Le Havre

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

DIVERSITÉ D'ÉVOLUTION DES PRIX ENTRE LES MÉTROPOLES

Sur le marché des appartements, les prix au m² augmentent rapidement sur les métropoles de Brest et de Montpellier (de 5 à 6 % sur un an) : les évolutions sont d'ailleurs comparables entre le centre et la périphérie. Elles y dénotent une offre notoirement insuffisante, alors que la ville-centre souffre d'une perte d'attractivité persistante, la demande préférant clairement les communes périphériques (et le modèle de la maison individuelle considérée comme plus sécurisée) dès que ses moyens budgétaires et financiers le lui permettent. En revanche, les prix reculent toujours sur les métropoles de Bordeaux, Lille et Lyon, mais de plus en plus lentement. Mais aussi et surtout sur celles de Nantes et Rennes : la baisse y est alors aussi rapide dans le centre que dans la périphérie et elle s'accompagne d'une perte d'attractivité du centre comparable à celle qui est constatée sur Brest et sur Montpellier, alors que les déséquilibres quantitatifs entre l'offre et la demande y sont tout aussi prononcés.

En ce qui concerne le marché des maisons, les prix s'élèvent le plus rapidement sur Brest Métropole (+ 6.0 %) ; et dans une moindre mesure, sur les métropoles de Nancy, Nice, Rennes et Rouen. Mais la décote du centre par rapport à la périphérie perdue sur Brest et confirme la préférence de la demande sur un marché pourtant en grand déséquilibre quantitatif. Alors que sur les 4 autres métropoles, la pression de la demande reste élevée et la décote de la périphérie se maintient (de l'ordre de 20 %) : l'attractivité du centre y contribue (notamment sur Nancy et Nice, et dans une moindre mesure sur Rouen), alimentant la progression des prix dans le centre. En revanche sur les métropoles de Lyon, Nantes et Strasbourg, voire sur Toulouse Métropole, les prix reculent toujours et à des rythmes parfois rapides (- 6.4 % sur l'Eurométropole de Strasbourg) : en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle toujours vive, les difficultés d'accès au crédit pèsent sur les capacités d'achat des ménages.



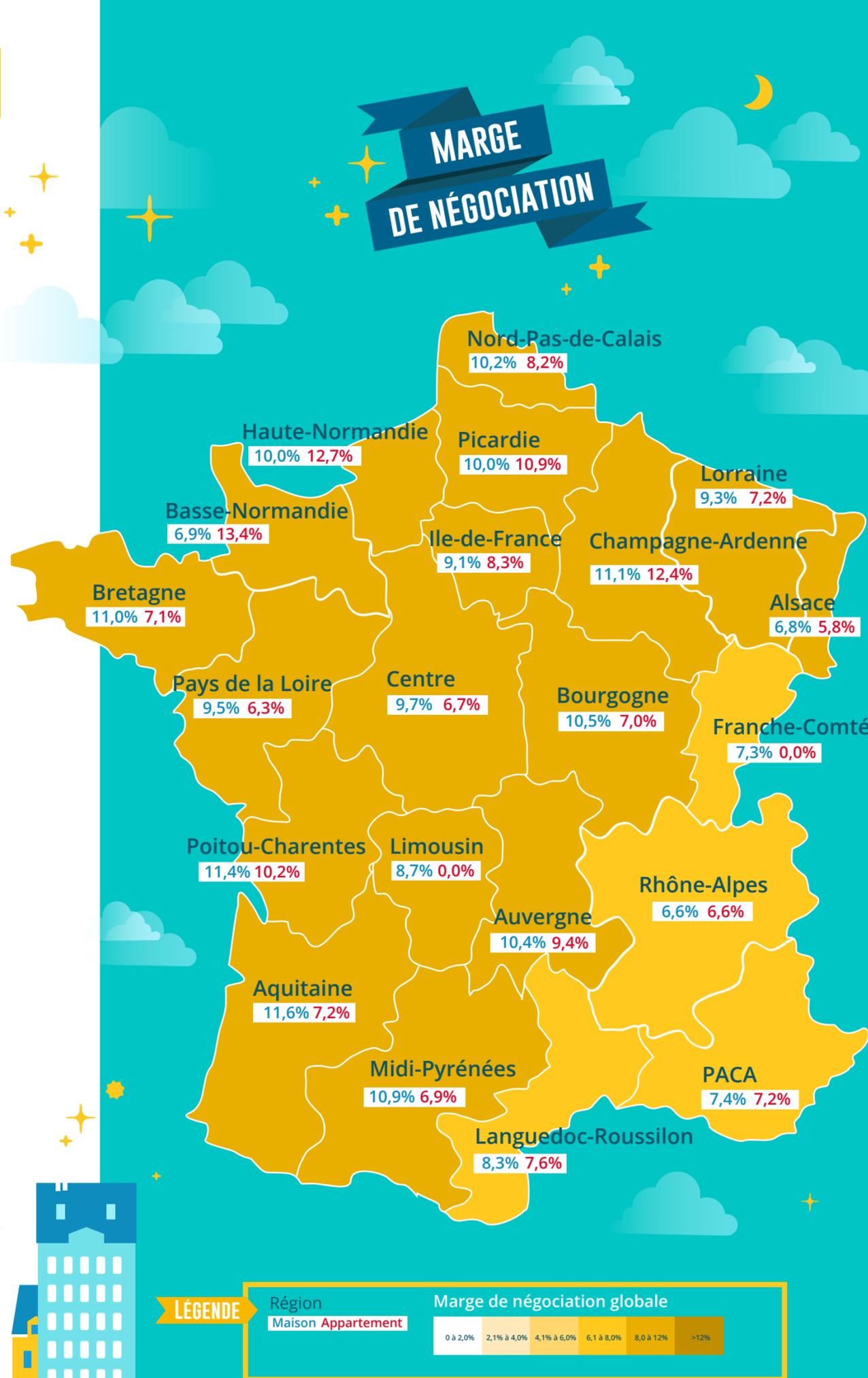
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

NOUVELLE PROGRESSION DES MARGES EN AOÛT

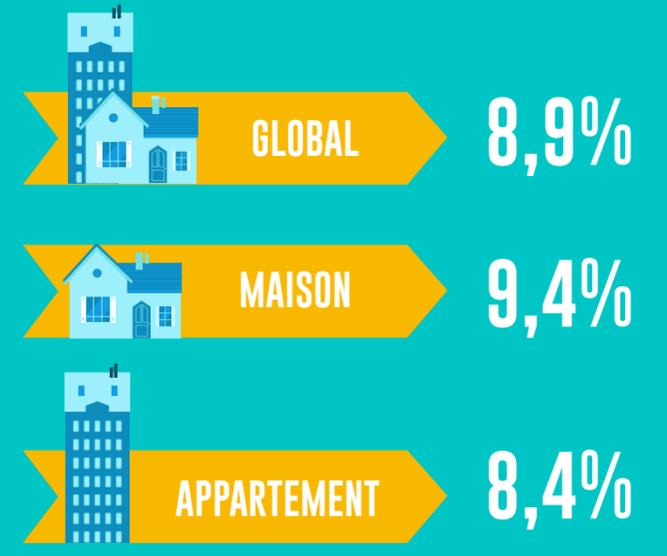
Durant le mois d'août, la pression de la demande s'est un peu relâchée. Néanmoins le rythme de la hausse des prix s'est renforcé, à peu près partout sur le territoire : et les ambitions des vendeurs n'ont pas faibli, avec un accroissement des prix affichés très rapide durant l'été. Aussi le niveau des marges de négociation s'est encore accru. Les marges se sont alors établies à 8.9 % pour l'ensemble du marché, en augmentation de 34 % sur un an : plus élevées sur le marché des maisons à 9.4 % (+ 35 % sur un an), contre 8.4 % sur celui des appartements (+ de 32 % sur un an).

Et durant l'été, sur le marché des maisons, la hausse des marges est restée la plus rapide (+ 42 % sur un an) sur les 6 pièces et plus : elles s'établissent ainsi à près de 10 % en moyenne (en raison du niveau des prix rendus inaccessibles par le rationnement du crédit, sauf en cas de revente préalable) ; alors que sur les maisons de 4 pièces et moins, les marges ont été de 8 % en moyenne, en progression de 25 % sur un an. Sur le marché des appartements les marges ont augmenté de 28 % sur les logements de 3 pièces et moins, pour s'établir à moins de 8 % : en revanche elles ont progressé de 45 % en moyenne sur les 5 pièces et plus pour s'établir à près de 10 % en moyenne.

Face à une demande confrontée à des gains de pouvoir d'achat en berne et aux exigences d'apport personnel imposées par la Banque de France, la réalisation des ventes suppose dans de nombreuses régions (Champagne-Ardenne, Haute Normandie ou Poitou-Charentes, par exemple) une révision des prix affichés (ce qui suppose donc des marges importantes), même lorsque les prix ne sont pas forcément élevés : d'ailleurs cela n'est pas toujours suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet. En outre, la faiblesse des marges qui se constate dans d'autres régions (Alsace, PACA ou Rhône-Alpes, par exemple) révèle toujours une situation de pénurie de l'offre de logements disponibles à la vente et les vendeurs y sont rarement prêts à concéder une révision des prix affichés pour faciliter la transaction : cette faiblesse n'est donc pas synonyme d'avantage pour la demande.



FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement (rouge)
- Maison (bleu)



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN MOIS D'AOÛT SANS ÉCLAT

Le printemps avait été encourageant, avec un mois de juin comparable à celui des années 2016 à 2019. En revanche juillet, normalement un des 4 meilleurs mois de l'année, a déçu avec des ventes en recul de 9.3 % en glissement mensuel, contre + 1.0 % en moyenne sur longue période. L'essoufflement de la demande s'est d'ailleurs confirmé en août : habituellement la pause estivale du marché s'accompagne d'un repli des ventes de logements anciens de 25 % sur le mois, en moyenne. Mais cette année la baisse a été de 34.6 %, car la demande est inquiète.

Les motifs d'inquiétude sont nombreux. Une instabilité politique paralysant les chaînes de décision publiques et privées, une remontée du chômage accompagnant une croissance économique en berne, un pouvoir d'achat bridé, tout concourt à la dégradation du moral des ménages et au peu d'entrain des achats immobiliers. Surtout dans le contexte de la lente remontée des taux des crédits immobiliers amorcée à la fin du printemps. Bien sûr cette remontée était attendue depuis plusieurs mois. Mais la nouvelle baisse des taux de la BCE escomptée pour l'automne permettra sans doute de la ralentir.

Néanmoins le marché de l'ancien poursuit son redressement, avec des achats de logements réalisés durant les 8 premiers mois de 2025 en augmentation de 17.2 % en glissement annuel. Mais bien sûr, si le ralentissement des ventes se confirmait durant un automne triste (ce qui est hautement probable, à l'instar de 2023), l'activité n'aura cru que de 7.7 % en 2025. Certes beaucoup, mais moins qu'escompté !

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 RALENTISSEMENT DES VENTES DANS PLUSIEURS RÉGIONS

Durant les 8 premiers mois de 2025, les ventes se sont accrues de 17.2 %, en glissement annuel. Mais alors qu'au cours du printemps le regain d'activité semblait général, depuis le début de l'été certaines régions enregistrent un certain ralentissement des ventes.

Dans des régions qui avaient bénéficié d'une augmentation (souvent modeste) de l'activité en 2024, les ventes ont nettement ralenti. Depuis le début de l'année, leur progression est maintenant trois fois moins vite que l'ensemble du marché en Alsace et en Lorraine ; et près de deux fois moins rapide en Auvergne, en Bourgogne, dans le Centre, en Champagne-Ardenne, dans le Limousin, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes. Dans ces régions qui portent 23 % du marché, où les prix sont très souvent abordables, la demande reste pénalisée par la situation économique et le niveau des apports personnels exigés.

Ailleurs, les ventes se sont élevées à un rythme comparable à celui de l'ensemble du marché.

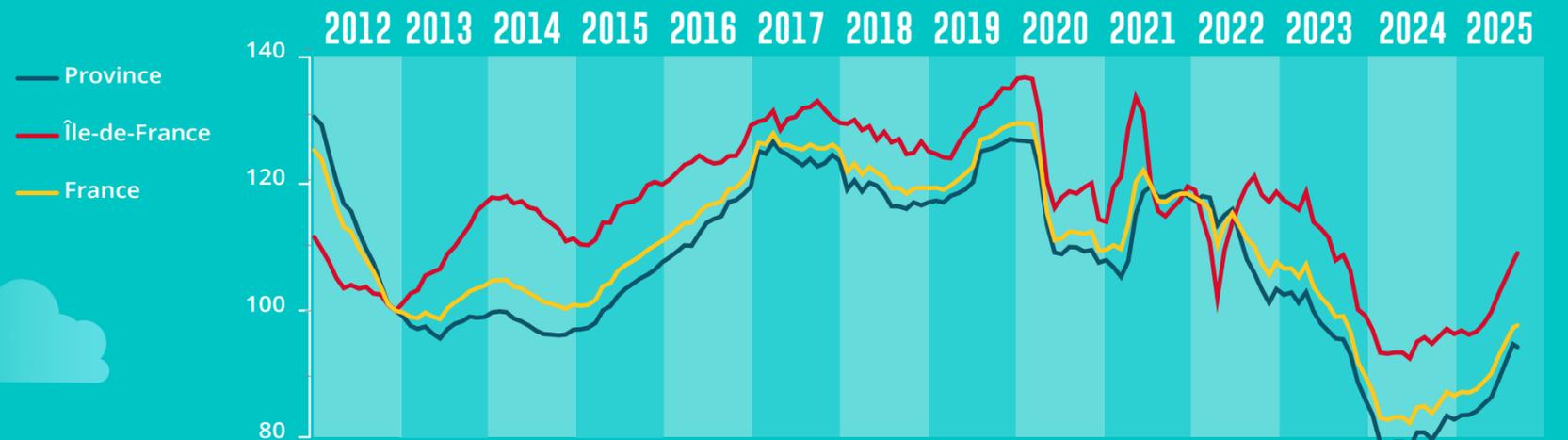
Ainsi en Ile de France où le marché bénéficie largement du retour d'acheteurs plus aisés et de ménages ayant au préalable réalisé la revente d'un autre bien immobilier, disposant d'un apport personnel élevé leur permettant de s'affranchir des contraintes imposées par la Banque de France, les ventes ont progressé de près de 15 %. Alors que dans trois régions (Aquitaine, Nord-Pas de Calais et PACA) où la pression de la demande est soutenue, sur des territoires pourtant pénalisés par une insuffisance de l'offre nouvelle, les ventes ont progressé de 25 % en moyenne.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

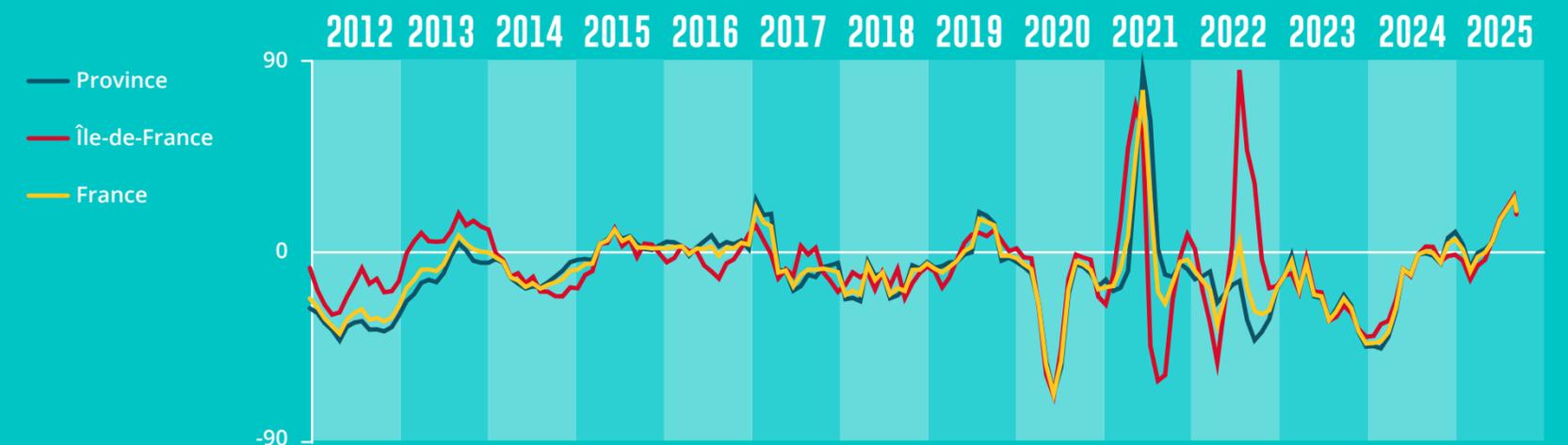
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0	
	Rythme annuel à fin août	+4,1%	-10,3%	-2,9%	+5,4%	-10,0%	-12,5%	+14,4%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%	
	Rythme annuel à fin août	+7,5%	-12,0%	+7,1%	-9,9%	-9,6%	-16,0%	+16,4%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin août	+14,4%	+6,6%	-44,9%	+37,1%	-15,2%	+9,8%	+24,3%
PROVINCE	Glissement annuel à fin août	+23,1%	+2,4%	-2,0%	-30,0%	-10,8%	+6,1%	+19,2%



MÉTHODOLOGIE

PRIX

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

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

Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2009-2024 (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

