

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN OCTOBRE 2025



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

OCTOBRE 2025
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ En dépit des hésitations de la demande, la hausse des prix des logements anciens se renforce (+ 1.7 % sur un an). Elle est alimentée par une insuffisance de biens disponibles à la vente n’incitant guère les vendeurs à la modération : ainsi les prix affichés des appartements ont rarement été aussi élevés par le passé. D’autant qu’en dépit de leur embellie actuelle, les ventes restent inférieures de près de 20 % à leur niveau moyen des années 2017-2019. ”

Michel Mouillart

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

3 377 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Des prix dans l'ancien
résolument orientés à la hausse

+1,6% 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

Dans le neuf, des prix
toujours hésitants

+13,7% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Des différences
de prix remarquables



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

DES PRIX DANS L'ANCIEN RÉSOLUMENT ORIENTÉS À LA HAUSSE

La hausse des prix des logements anciens reste soutenue, en dépit de son ralentissement habituel durant les mois d'été. Car alors que souvent les prix affichés reculent en août, au cœur de la pause estivale, et parfois en septembre lorsque la reprise est hésitante, cette année les tensions sur les prix n'ont guère fléchi. Les prix des logements présentés sur le marché ont de nouveau progressé : avec + 2.2 % sur 3 mois (+ 1.8 % pour les appartements et + 2.8 % pour les maisons).

Même si les hésitations de la demande perdurent, la pénurie des biens disponibles à la vente n'incite pas les vendeurs à la modération. La surenchère reste d'ailleurs de mise sur les espaces urbains de marché les plus convoités et/ou sur le marché des maisons qui bénéficient toujours de la préférence des ménages. Et il faut d'ailleurs revenir à l'automne 2020 (lorsque les exigences d'apport personnel imposées par la Banque de France n'avaient pas encore déstructuré le marché) pour retrouver des propositions de prix des maisons d'un tel niveau : alors que les offres de prix des appartements ont rarement été aussi élevées par le passé, à l'exception peut-être du bref épisode de l'été 2022 (lorsque les taux des crédits étaient encore à très bas niveau).

Ainsi en septembre 2025, les prix mesurés en niveau annuel glissant augmentaient de 1.7 % sur un an, sur l'ensemble du marché (+ 1.8 % pour les appartements et + 1.6 % pour les maisons). Et les prix mesurés en niveau trimestriel glissant ont maintenant retrouvé leur niveau de l'automne 2022, aussi bien pour les appartements que pour les maisons. La dynamique actuelle des prix reste donc 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 dégrappant les chaînes de mobilité résidentielle.

DANS LE NEUF, DES PRIX TOUJOURS HÉSITANTS

Les prix des logements neufs n'ont pas bénéficié de la même dynamique que ceux de l'ancien : durant l'été, le ralentissement d'une hausse assez modeste jusqu'alors a cédé la place au repli saisonnier habituel. Sur le marché des maisons, les prix mesurés sur le 3ème trimestre ont baissé de 1.0 % sur 3 mois en septembre ; la diminution ayant été de 0.9 % pour les appartements.

Pourtant la demande reste forte sur le marché des maisons : elle peut compter sur une offre de crédits bancaires solide, à des conditions de crédit (en taux et en durée) toujours bien orientées. Mais le climat d'incertitudes politico-économique qui s'est encore dégradé durant l'été n'est pas forcément favorable à l'expression d'une demande toujours hésitante : même si la progression des ventes de maisons individuelles par les constructeurs se poursuit, à un rythme soutenu.

En revanche sur le marché des appartements neufs, les ventes ne sont pas au mieux de leur forme : le niveau des prix décourage les accédants à la propriété, alors que les candidats à un investissement locatif privé sont peu nombreux. Aussi, en dépit de la transformation des clientèles (une augmentation rapide des apports personnels mobilisés) et du redéploiement habituel du marché durant l'été (une demande plus soutenue sur un immobilier de loisirs plus cher), le frémissement saisonnier des prix des appartements n'a pas eu lieu. Et si sur un an, la baisse des prix ralentit encore en glissement annuel, en revanche les prix stagnent.

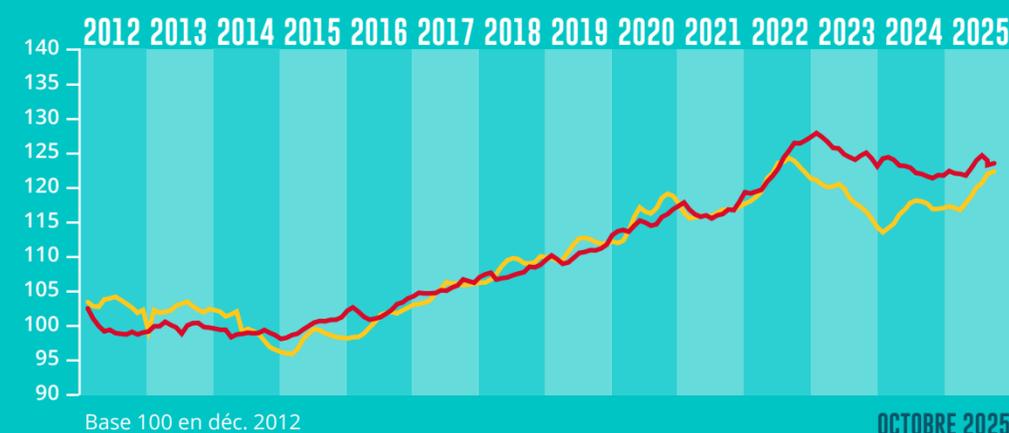


	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	
GLOBAL	3 477 €	3 377 €	4 573 €
Évolution sur 3 mois	+2,2% ↗	+1,6% ↗	-0,7% ↘
Évolution sur 1 an		+1,7% ↗	+0,2% ↗
MAISON	2 900 €	2 754 €	2 717 €
Évolution sur 3 mois	+2,8% ↗	+1,1% ↗	-1,0% ↘
Évolution sur 1 an		+1,6% ↗	+1,5% ↗
APPARTEMENT	4 096 €	4 045 €	5 260 €
Évolution sur 3 mois	+1,8% ↗	+2,0% ↗	-0,9% ↘
Évolution sur 1 an		+1,8% ↗	0,0%

INDICE DES PRIX SIGNÉS

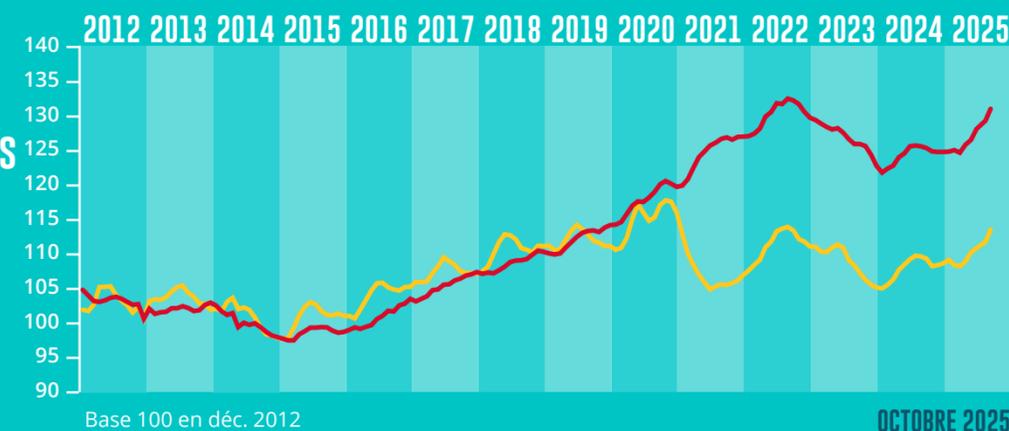
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

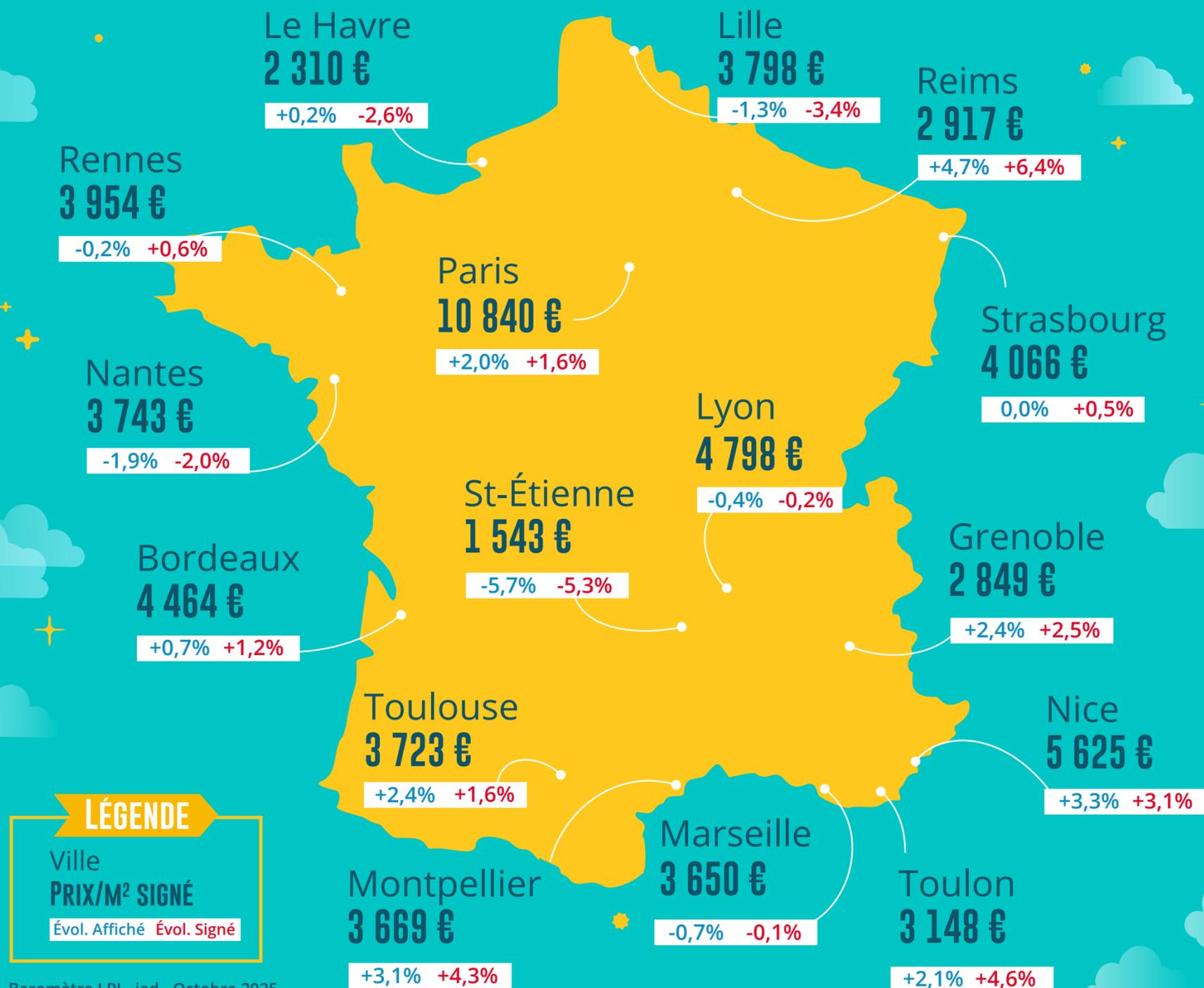
DES DIFFÉRENCES DE PRIX REMARQUABLES

Le franchissement du périphérique parisien est synonyme de diminution du prix des appartements anciens. Entre Paris ou Neuilly-sur-Seine et Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret ou Vincennes, la différence de prix au m² est encore de 15 % : si cette différence s'est réduite après 5 années de bouleversement des marchés (25 % à la fin des années 2010), elle perdure. Mais si la Seine est franchie à Asnières ou à Courbevoie la différence de prix est de 35 %. Elle est même de 55 % au-delà de La Défense, à Colombes ou à Nanterre.

Ces différences de prix peuvent sembler logique en région parisienne où domine une pénurie d'offre trop souvent alimentée par des décisions publiques locales ou nationales. Mais des grandes villes de Province très attractives où pourtant la pénurie de logements se constate aussi ne sont guère plus chères que Nanterre ou Colombes : comme, par exemple, Bordeaux, Lyon ou Strasbourg. Alors que Lille, Rennes et Toulouse sont aux prix de Bobigny ou de Noisy le Grand : mais de 10 % moins chères que Saint Denis.

On va alors conclure que la région parisienne est « hors de prix ». Il faut néanmoins remarquer que passer de Bordeaux à Mérignac ou à Pessac correspond à une baisse de prix de 25 %, comme le franchissement du périphérique parisien. Que le passage de Lille à Roubaix ou Tourcoing économise 35 %. Et qu'abandonner le 3ème arrondissement de Lyon pour acheter à Villeurbanne fait gagner plus de 20 %, sans même s'aventurer à Vaulx en Velin ! Et que ces grandes villes de Province, choyées pas les politiques publiques sont « hors de prix » lorsqu'on les compare aux prix moyens pratiqués dans des départements à dominante rurale comme la Creuse, la Haute Marne, l'Indre ou la Meuse qui s'affichent à 1 250 €/m² ; voire les Ardennes, l'Ariège, la Haute Saône, l'Orne, les Vosges ou l'Yonne à 1 400 €/m². Et pourtant la qualité de la vie est souvent meilleure dans ces départements que dans nombre de communes de la région parisienne ou dans beaucoup des « grandes métropoles ».

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 - Octobre 2025

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 066 €	0,5 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 740 €	1,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 695 €	2,7 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 464 €	1,2 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 347 €	-0,3 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 777 €	-4,1 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 620 €	-6,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 403 €	6,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLLET	5 542 €	-1,5 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 194 €	-6,2 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 430 €	0,5 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 275 €	11,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	3 721 €	22,9 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 819 €	12,3 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 921 €	2,0 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 937 €	3,1 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 650 €	4,8 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 590 €	9,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 954 €	0,6 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 127 €	6,1 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	3 065 €	12,5 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 069 €	4,1 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 559 €	6,2 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 057 €	-11,4 %
Centre	CHER	BOURGES	1 790 €	11,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 311 €	1,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 088 €	1,9 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 627 €	-2,0 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 709 €	0,3 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 984 €	5,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 417 €	-2,0 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 917 €	6,4 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 569 €	3,6 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 397 €	1,8 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 807 €	1,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 310 €	-2,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 898 €	4,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	8 918 €	-0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 082 €	5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 715 €	1,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 214 €	4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 760 €	2,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 167 €	7,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 190 €	3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 203 €	2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 948 €	-0,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 013 €	0,9 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 528 €	4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 037 €	-2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 458 €	2,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 891 €	-4,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 846 €	5,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 330 €	1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 840 €	-2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 122 €	2,3 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 840 €	1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 038 €	-1,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 496 €	11,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 840 €	8,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 105 €	-2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 303 €	-0,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 906 €	5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 127 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 040 €	4,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 032 €	-4,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 268 €	2,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 822 €	-3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 607 €	-0,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 167 €	2,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 802 €	4,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 249 €	-0,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 901 €	2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 590 €	-1,5 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 001 €	2,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 139 €	0,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 034 €	0,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 879 €	3,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 997 €	4,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 550 €	-0,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 511 €	-2,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 510 €	2,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 738 €	4,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 078 €	-0,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 154 €	2,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 174 €	-0,7 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 351 €	2,3 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 280 €	-4,6 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 954 €	-1,1 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 577 €	5,8 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURNnes	2 495 €	-1,3 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 223 €	1,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 449 €	3,8 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 038 €	-7,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 535 €	2,6 %

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	6 277 €	-3,5 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 000 €	0,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	2 444 €	22,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 429 €	-1,0 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 504 €	7,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 131 €	21,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 669 €	4,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 547 €	-1,4 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 881 €	9,8 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	2 017 €	0,6 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 970 €	-0,6 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 614 €	0,8 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 327 €	13,1 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 709 €	3,9 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 585 €	2,7 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 723 €	1,6 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 501 €	7,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 010 €	-7,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 287 €	5,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 798 €	-3,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 607 €	-0,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 349 €	18,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 971 €	5,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 187 €	7,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 375 €	18,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 684 €	-15,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 651 €	-1,3 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 804 €	3,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 450 €	20,1 %
Occitanie	GARD	ALES	1 758 €	-0,1 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 499 €	-0,4 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 369 €	9,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 743 €	-2,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 864 €	-3,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 652 €	6,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 650 €	-4,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 559 €	2,4 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 943 €	1,2 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 450 €	6,3 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 060 €	3,4 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 572 €	-9,3 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 206 €	15,4 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 275 €	1,7 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 889 €	4,2 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 665 €	3,9 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 527 €	-6,5 %

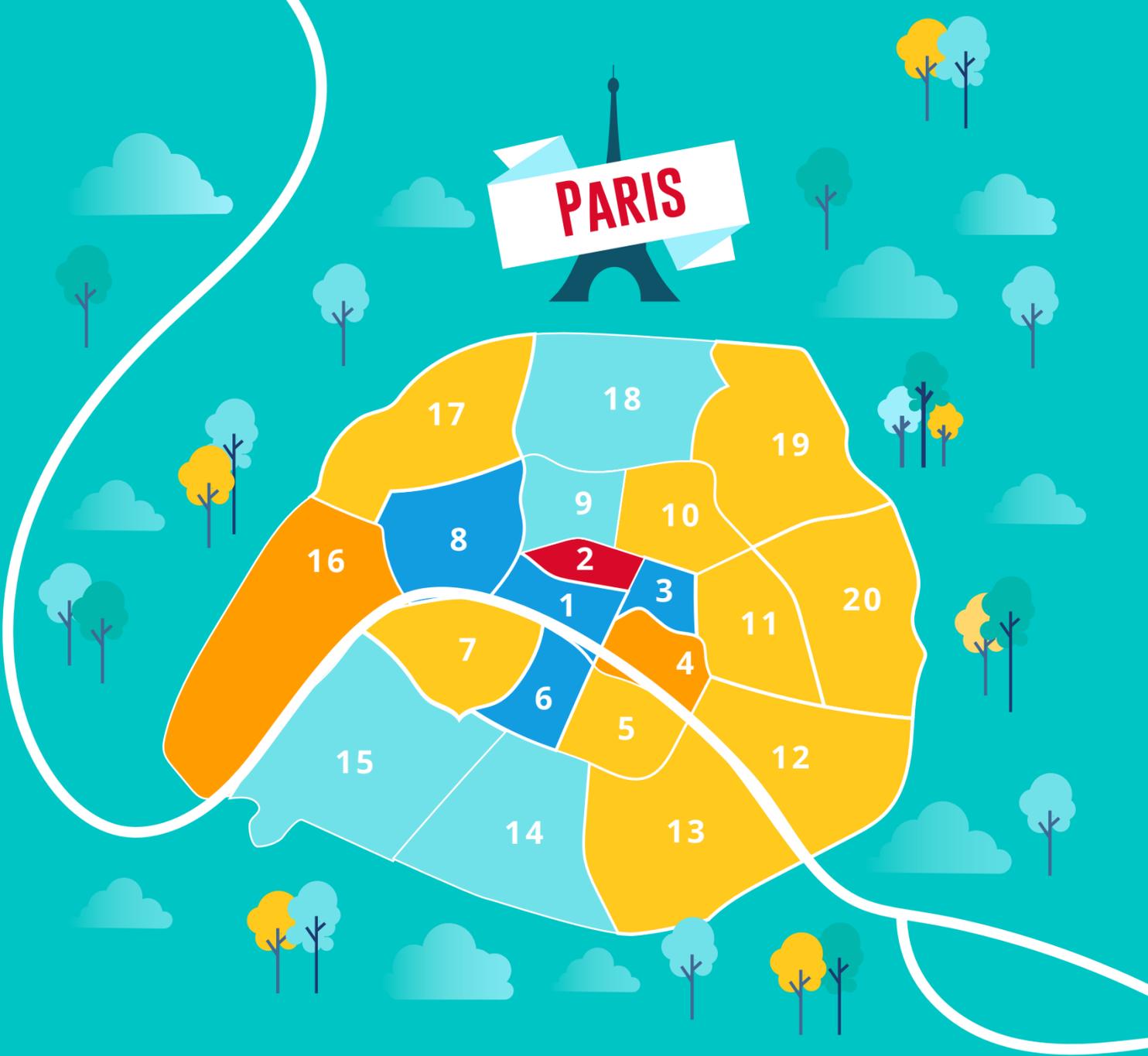
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 265 €	8,9 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 772 €	0,0 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 714 €	5,2 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 341 €	5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 996 €	1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 605 €	-2,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 002 €	5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 453 €	-1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 385 €	4,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 625 €	3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 765 €	1,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 763 €	23,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 755 €	-2,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 650 €	-0,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	3 026 €	9,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	3 130 €	7,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 447 €	-4,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 083 €	10,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	4 066 €	5,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 783 €	6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 225 €	-1,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	3 148 €	4,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 603 €	-1,9 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 062 €	-4,7 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 302 €	1,3 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	1 877 €	-4,5 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 060 €	0,3 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 849 €	2,5 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 543 €	-5,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 247 €	0,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 038 €	-0,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 798 €	-0,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PIREST	2 848 €	3,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 441 €	-5,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 568 €	-11,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 831 €	0,8 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 484 €	4,1 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 412 €	6,3 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





PARIS

FOCUS VILLE

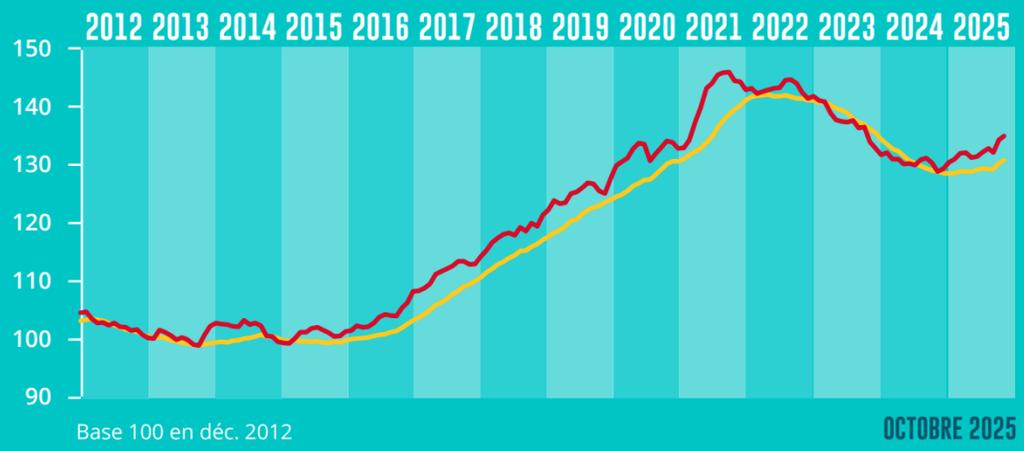
SUR 3 MOIS
10 672 €
 Affiché -0,7% Signé +0,9%

SUR 1 AN
10 840 €
 Affiché 2% Signé +1,6%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 402 €	-1,5 %	-4,0 %
2	11 322 €	+9,0 %	+10,8 %
3	12 449 €	+2,0 %	-1,4 %
4	13 412 €	+10,2 %	+8,1 %
5	12 797 €	+3,5 %	+2,5 %
6	14 471 €	-1,5 %	-1,1 %
7	14 559 €	+3,9 %	+2,9 %
8	11 519 €	+0,1 %	-1,6 %
9	11 220 €	+0,7 %	+0,6 %
10	9 586 €	+4,6 %	+3,7 %
11	10 056 €	+2,0 %	+1,9 %
12	9 684 €	+2,4 %	+1,9 %
13	8 566 €	+1,1 %	+1,4 %
14	9 607 €	+1,5 %	0,0 %
15	10 292 €	-0,5 %	-0,7 %
16	11 571 €	+5,4 %	+6,3 %
17	10 992 €	+1,4 %	+1,1 %
18	10 017 €	-0,1 %	-0,3 %
19	8 055 €	+5,4 %	+4,3 %
20	8 584 €	+3,8 %	+4,0 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

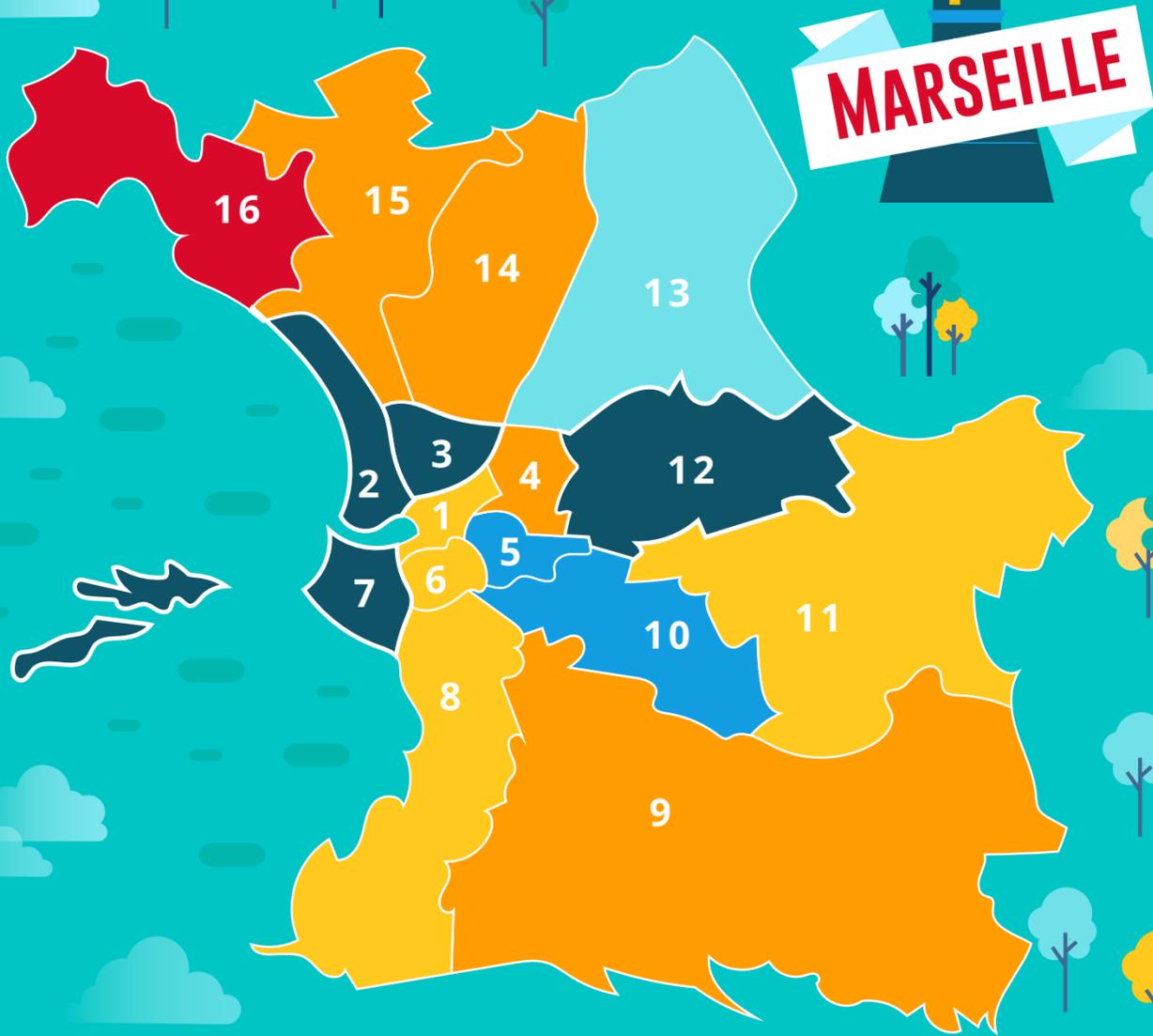


— Évolution sur 3 mois
 — Évolution sur 12 mois

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



FOCUS VILLE

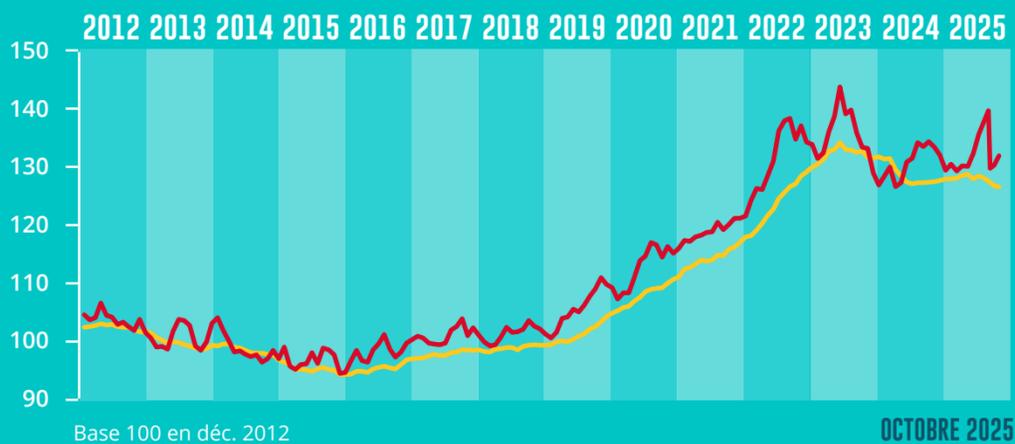
SUR 3 MOIS

3 462 €
 Affiché **+1,5%** Signé **-1,9%**

SUR 1 AN

3 650 €
 Affiché **-0,7%** Signé **-0,1%**

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



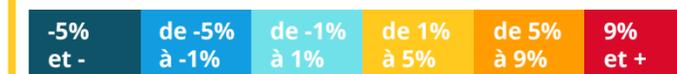
— Évolution sur 3 mois
 — Évolution sur 12 mois

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 131 €	-1,3 %	+3,0 %
2	3 561 €	-7,1 %	-7,2 %
3	2 128 €	-10,5 %	-10,0 %
4	3 473 €	+5,4 %	+8,4 %
5	3 674 €	-6,5 %	-3,3 %
6	4 040 €	+1,8 %	+1,4 %
7	5 548 €	-9,3 %	-11,2 %
8	4 876 €	+8,0 %	+4,7 %
9	3 699 €	+8,8 %	+5,8 %
10	2 800 €	-2,0 %	-4,9 %
11	2 723 €	-1,5 %	+3,6 %
12	3 221 €	-6,2 %	-7,4 %
13	2 930 €	-1,3 %	0,0 %
14	1 981 €	+5,7 %	+5,3 %
15	2 223 €	-6,2 %	+5,2 %
16	NC	NC %	NC %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



LYON



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 938 €

Affiché **+3,2%** Signé **+1,5%**

SUR 1 AN

4 798 €

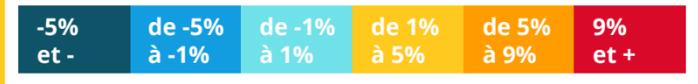
Affiché **-0,4%** Signé **-0,2%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 310 €	-8,1 %	-6,7 %
2	5 486 €	-4,7 %	-5,2 %
3	4 659 €	+2,4 %	+1,9 %
4	4 779 €	+4,7 %	+4,3 %
5	4 393 €	-0,9 %	+2,2 %
6	5 841 €	+2,7 %	+1,6 %
7	4 535 €	-0,9 %	-1,6 %
8	4 130 €	-2,1 %	+1,3 %
9	4 012 €	-0,6 %	-2,0 %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Baromètre LPI - iad - Octobre 2025



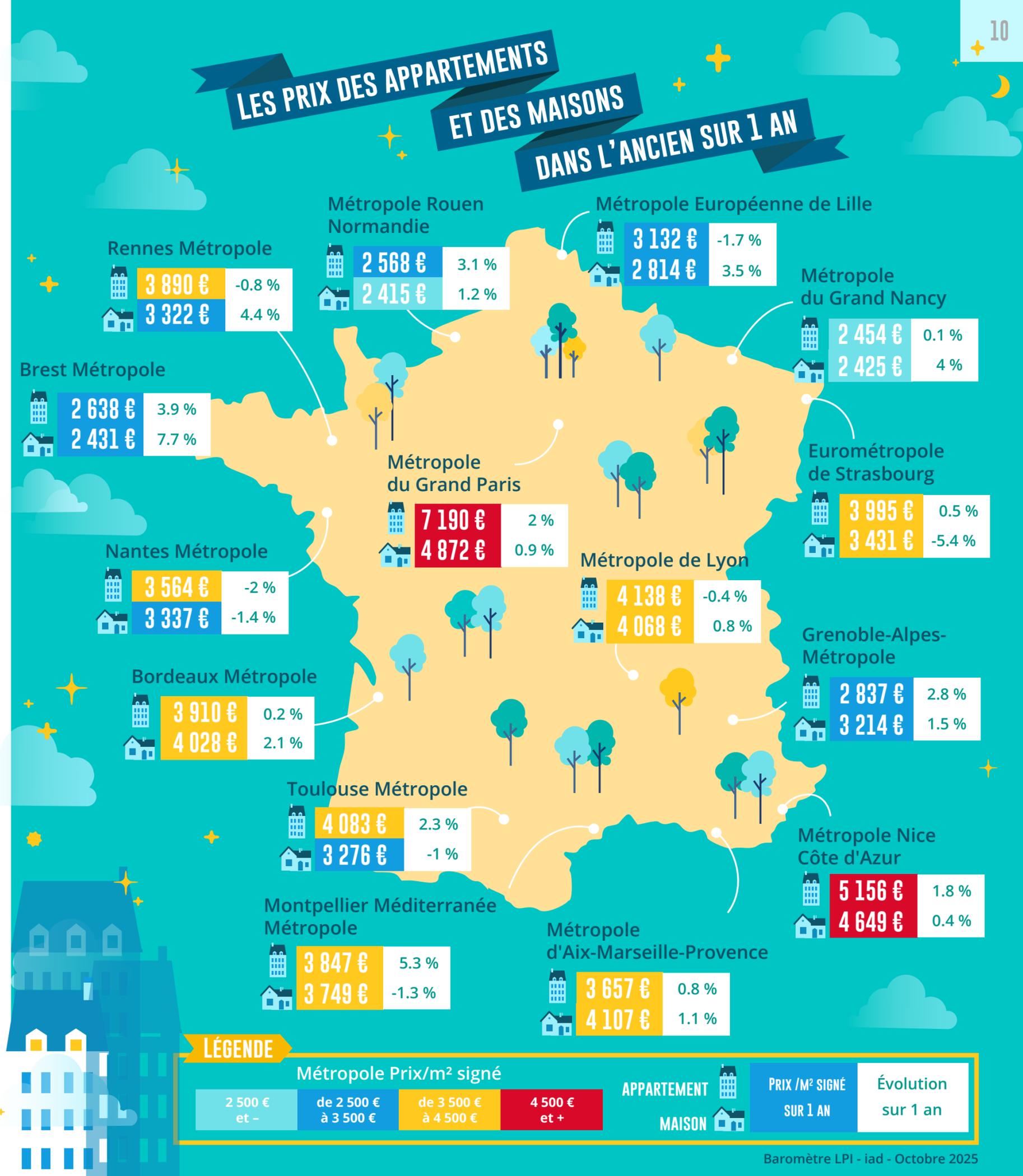
LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

UNE SEGMENTATION DU MARCHÉ À L'INTÉRIEUR DES MÉTROPOLIS

Bien sûr, la hiérarchie des prix à l'intérieur des espaces urbains fait apparaître de grandes différences entre les « triangles d'or », par exemple, et le reste d'un marché local, même lorsque les valeurs se situent nettement au-dessus de la moyenne (locale ou nationale) : il y aura toujours des biens de qualité supérieure, des vues dégagées ou exceptionnelles, des proximités de commerces, ... à Brest, à Marseille, à Nice, à Toulouse comme à Paris. En outre, même en supposant que les métropoles correspondent déjà à ces espaces plus chers que les autres, du fait notamment d'une meilleure attractivité économique et de soutiens publics plus appuyés, les inégalités de prix qui se constatent entre elles sont remarquables. Par exemple, concernant les prix des appartements anciens, l'écart est de 1 à 3 entre la métropole du Grand Paris et celles de Brest, du Grand Nancy ou de Rouen-Normandie alors que les déséquilibres quantitatifs entre l'offre et la demande y sont tout aussi prononcés. Et à l'intérieur des métropoles, les écarts de prix sont en général de l'ordre de 15 à 20 % entre la ville-centre et la périphérie.

Mais dans la plupart des métropoles, la préférence pour la périphérie se renforce : la décote de prix de la ville-centre par rapport à la périphérie s'accroît. Elle s'élève d'ailleurs nettement sur Grenoble, Marseille et Strasbourg, voire sur Brest et Rennes : en dépit de la pression de la demande et/ou des difficultés d'extension du parc de logements en dehors de la ville-centre, la demande plébiscite plus volontiers un cadre de vie plus sécurisé et plus conforme à ses attentes. Néanmoins, cette préférence pour la périphérie ne se constate toujours pas sur les métropoles de Lyon, Nice ou Paris.

En ce qui concerne les prix des maisons, l'écart n'est que de 1 à 2 entre d'une part, les métropoles de Brest, du Grand Nancy ou de Rouen Normandie et, d'autre part, celles du Grand Paris et de Nice-Côte d'Azur. Et l'écart entre les métropoles de Bordeaux, Lyon, Marseille, Montpellier et Strasbourg d'une part et celles du Grand Paris et de Nice-Côte d'Azur reste faible, de l'ordre de 20 %.



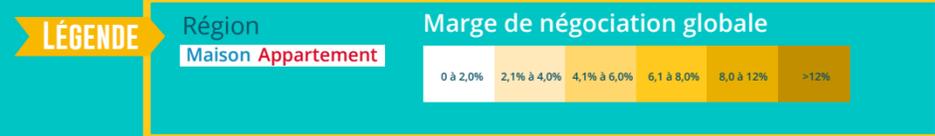
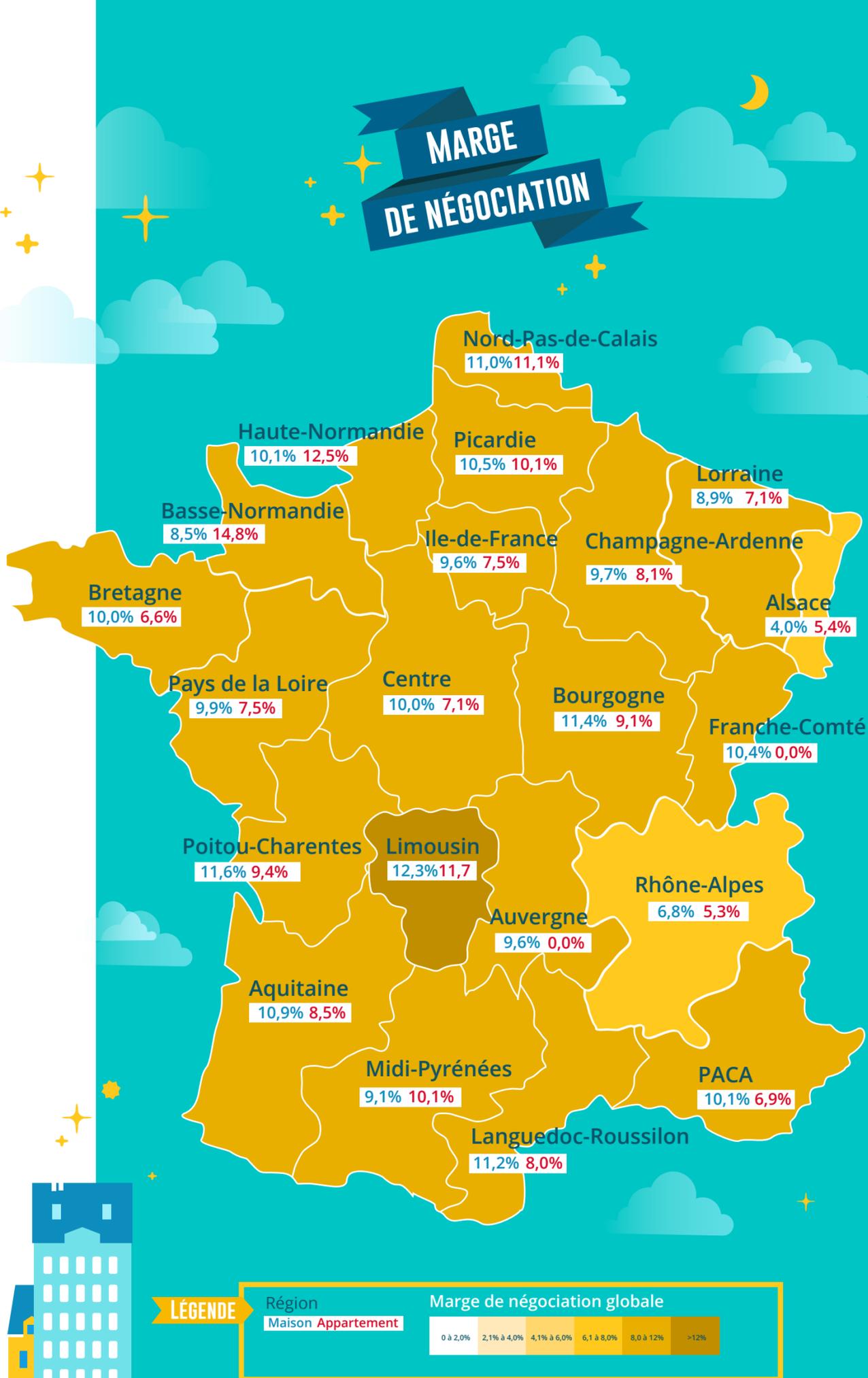
ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

FORTE PROGRESSION DES MARGES DEPUIS 2021

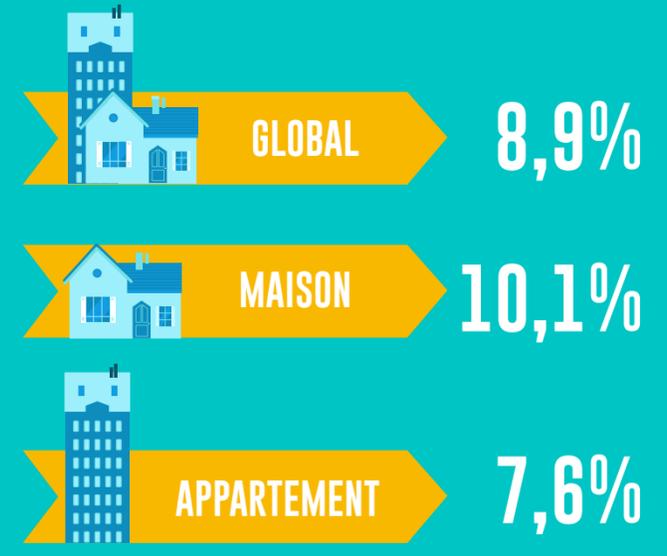
Depuis juin 2021 lorsque les marges étaient au plus bas, leur progression a été rapide : + 146 % pour l'ensemble du marché (+ 24 % par an), moins rapide pour les appartements (+ 130 %, soit + 22 % par an) que pour les maisons (+ 158 %, soit + 25 % par an). Cette progression a été la réponse du marché à la baisse générale d'une demande déstabilisée par le changement de stratégie de la BCE et la remontée des taux des crédits qui s'en est suivie, 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 septembre 2025, les marges s'affichaient à 8.9 %, soit 80 % au-dessus de leur moyenne de longue période (respectivement 7.6 % et 77 % pour les appartements ; 10.1 % et 81 % pour les maisons).

Et depuis l'été 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 cherché à alléger les contraintes d'apport personnel imposées par la Banque de France, afin de redynamiser un marché particulièrement déstabilisé par la récession.

Ainsi les évolutions observées depuis un an n'ont pas été comparables entre tous les types de logements. Sur le marché des appartements les marges ont augmenté de 20 % sur un an : mais elles ont cru de 15 % sur les studios pour s'établir à 7.5 % en septembre et de 36 % sur les autres logements à 8.8 % en septembre. Sur le marché des maisons, les marges ont progressé de 42 % sur un an : la hausse des marges a été la plus rapide (+ 47 %) sur les maisons de 5 pièces et plus à 10.5 % en septembre et de 31 % pour les autres biens à 9.3 % en septembre.



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

UNE RENTRÉE À PEU PRÈS NORMALE

Le redressement du marché de l'ancien est bien installé. Les achats de logements réalisés par des particuliers durant le 9 premiers mois de 2025 sont ainsi en progression de 16.1 %, en glissement annuel. Mais si le printemps avait été salué en raison d'un regain d'activité remarquable, avec des ventes qui s'élevaient à un rythme oublié depuis longtemps (en niveau trimestriel glissant, + 31.0 % en juillet), la demande a exprimé des premiers signes d'essoufflement au milieu de l'été. Ainsi, alors qu'habituellement la pause du marché s'accompagne d'un repli des ventes de logements anciens de 25 % en août (en moyenne, sur longue période), cette année la baisse a été de 34.6 %, car la demande est inquiète. Et en septembre, le rebond saisonnier du marché n'a pas compensé l'affaiblissement estival : + 21.6 % en glissement mensuel, contre + 20.7 % en longue période..

Car l'instabilité politique paralyse toujours les chaînes de décision publiques et privées, alors que les inquiétudes sur le chômage accompagnent une croissance économique en berne et un pouvoir d'achat déprimé. Dans le contexte d'une lente remontée des taux des crédits immobiliers amorcée à la fin du printemps et qui s'est accélérée en septembre, les projets d'achats immobiliers sont empreints de prudence.

Mais il ne s'agit que d'un ralentissement, attendu au demeurant depuis la fin du printemps. L'expansion du marché va donc se poursuivre, plus lentement qu'auparavant. Et pourtant les ventes restent inférieures de près de 20 % à leur niveau moyen des années 2017-2019 !

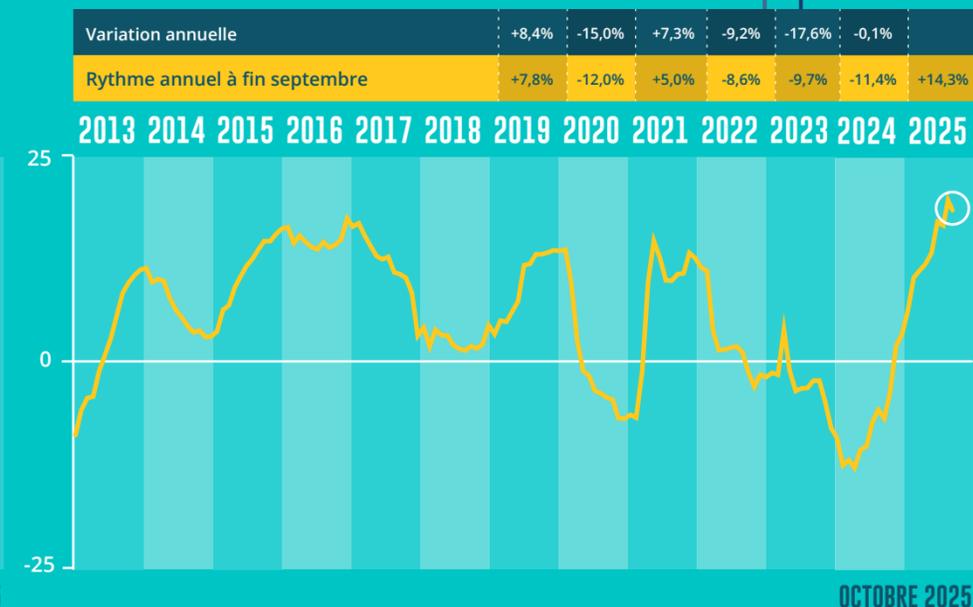
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

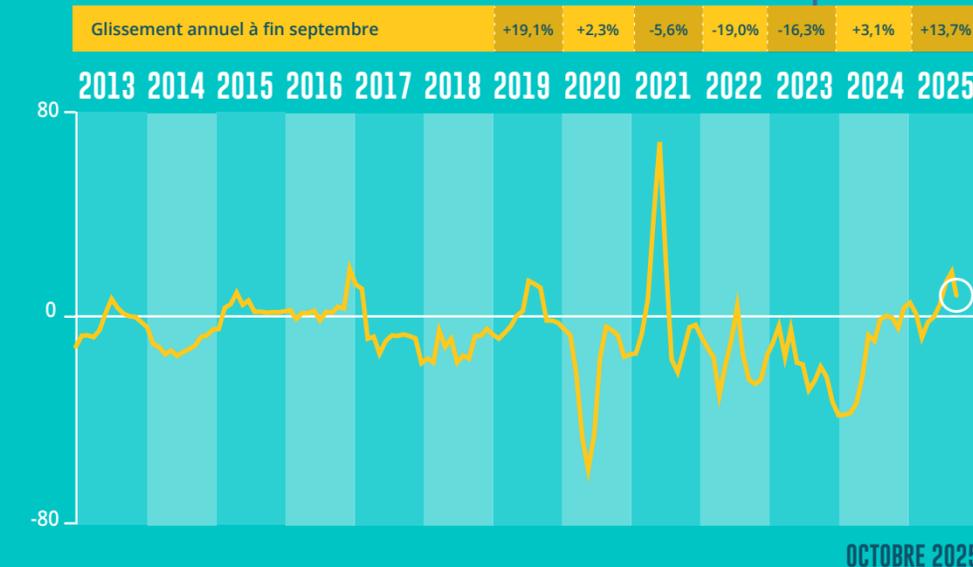


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

UN ÉTÉ TRÈS HÉSITANT DANS PLUSIEURS RÉGIONS

Au cours du 3ème trimestre 2025, les ventes se sont accrues de 13.7 % France entière, en glissement annuel. L'évolution du marché reste moins rapide en Province (+ 11.4 %), alors que l'Île de France bénéficie toujours du renouveau de son marché (+ 18.9 %). 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.

Durant l'été, l'activité a même doucement reculé (de 1 à 2 %) en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire et en Rhône-Alpes. Et les ventes ne se sont accrues que de 5 % en moyenne en Alsace, dans le Limousin et dans le Nord-Pas de Calais. Pourtant, dans certaines de ces régions, les prix sont restés très abordables : mais la demande y est largement pénalisée par le niveau des apports personnels exigés, alors que la situation économique et les évolutions du pouvoir d'achat n'incitent guère à la réalisation des projets d'achat immobilier.

En revanche dans beaucoup d'autres régions qui représentent près de 33 % du marché national, la progression des ventes a été très rapide durant l'été (+ 20 à 25 %) : tel est le cas en Aquitaine, Basse Normandie, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche Comté, Languedoc-Roussillon, PACA et Picardie. La pression de la demande y reste particulièrement soutenue, sur des territoires pénalisés par une nette insuffisance de l'offre nouvelle et une construction en panne.

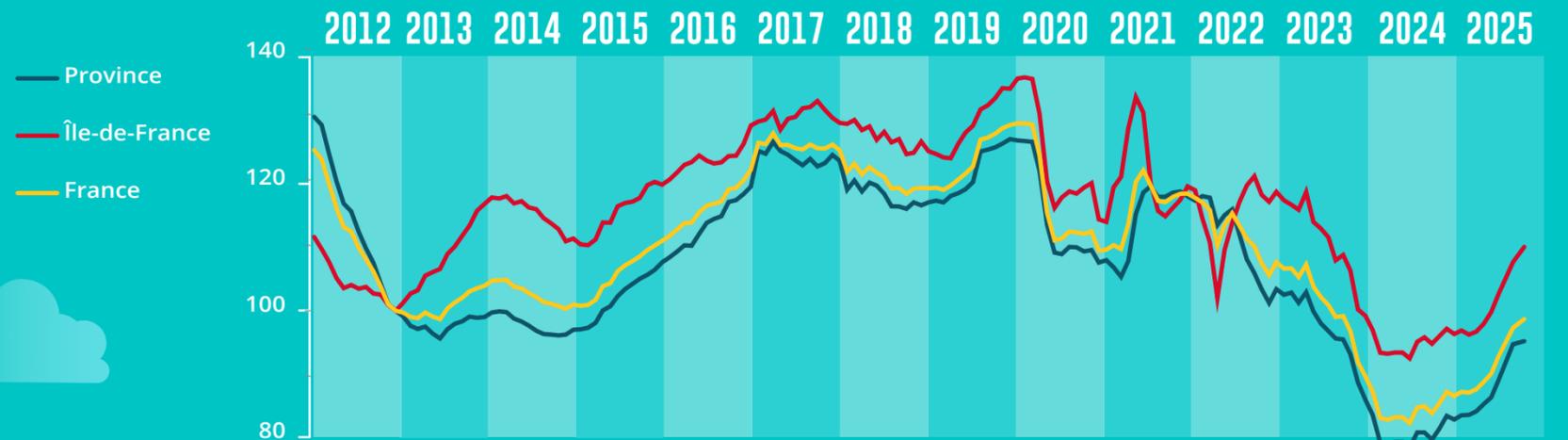
Ailleurs, les ventes se sont élevées à un rythme comparable à celui de l'ensemble du marché de Province.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

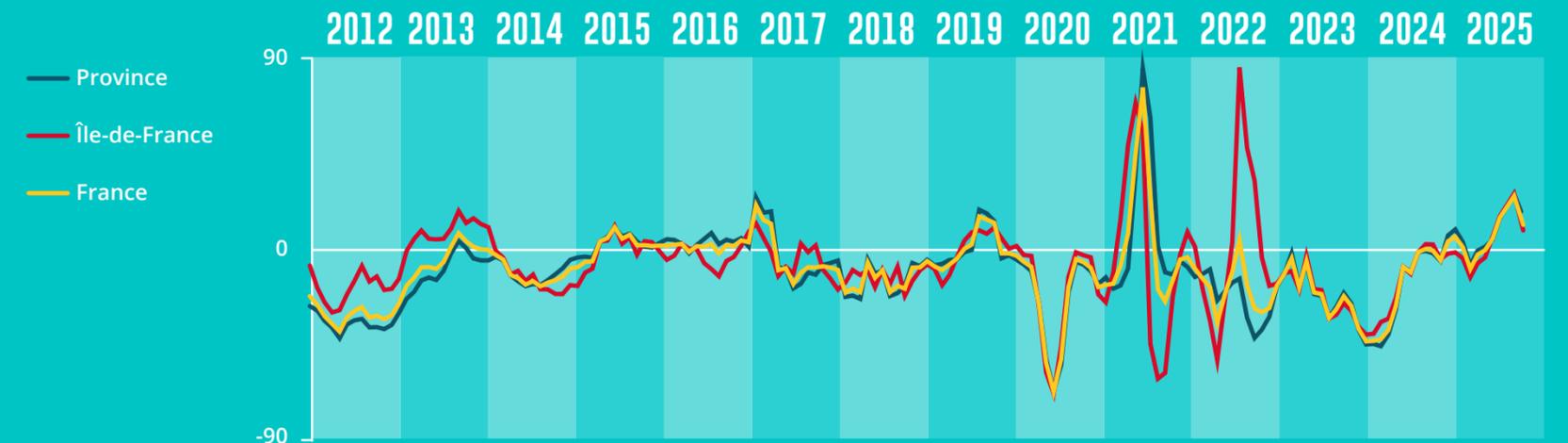
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0
	Rythme annuel à fin septembre	+6,9%	-10,3%	-2,6%	+1,7%	-9,9%	-9,5%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%
	Rythme annuel à fin septembre	+8,2%	-12,8%	+8,2%	-8,1%	-9,6%	-12,2%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin septembre	+17,1%	+5,3%	-12,8%	+4,3%	-18,5%	+3,6%	+18,9%
PROVINCE	Glissement annuel à fin septembre	+19,8%	+1,3%	-3,0%	-26,5%	-15,3%	+2,8%	+11,4%



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

