

BAROMÈTRE DES
PRIX IMMOBILIERS
LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN NOVEMBRE 2025



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

NOVEMBRE 2025 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ Depuis l'été, l'expansion du marché de l'ancien se fait moins rapide. Et au cours des 3 derniers mois, les ventes ont stagné ou reculé dans la moitié des régions. Néanmoins, la hausse des prix des logements reste soutenue (+ 1.9 % sur un an). Et les offres de prix des appartements ou des maisons n'ont jamais été aussi élevées par le passé. ”

Michel Mouillart

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

3 368 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Des propositions de prix à
des niveaux sans précédent

+0,8%

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

Augmentation rapide des
prix des maisons neuves

9,7%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Des évolutions de prix
modérées sur la longue
période

+8,7%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Renforcement de la
préférence pour la périphérie
des métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

DES PROPOSITIONS DE PRIX À DES NIVEAUX SANS PRÉCÉDENT

Depuis le milieu de l'été, la reprise du marché de l'ancien perd de la vigueur. Néanmoins, la hausse des prix des logements reste soutenue, en dépit du ralentissement constaté habituellement durant l'été. Ainsi les prix des compromis signés étaient en augmentation de 0.8 % sur 3 mois en octobre : généralement ces prix reculent dès le début de l'automne, pour ne commencer à se ressaisir qu'à la fin de l'hiver, lorsque la demande se redresse.

Car même si les hésitations de la demande perdurent, compte tenu d'un climat anxieux et d'un environnement peu porteur, la pénurie des biens disponibles à la vente n'incite pas les vendeurs à la modération. La surenchère qui ferme encore un peu plus l'accès au marché à des ménages faiblement dotés en apport personnel reste d'ailleurs de mise partout, aussi bien sur les espaces urbains de marché les plus convoités que dans les territoires à dominante rurale. Et les offres de prix des appartements ou des maisons n'ont jamais été aussi élevées par le passé.




Ainsi en octobre 2025, les prix mesurés en niveau annuel glissant augmentaient de 1.9 % sur un an, sur l'ensemble du marché (+ 2.1 % pour les appartements et + 1.7 % pour les maisons). La dynamique actuelle des prix reste marquée par la dualité : elle contribue à la dégradation de la solvabilité de la demande, dans un environnement marqué par la remontée des taux des crédits immobiliers et la 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.

AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

La demande de logements neufs reste forte sur le marché des maisons, notamment sur les territoires des zones B2 et C longtemps négligés par les politiques publiques. En dépit de la remontée des taux d'intérêt et des incertitudes politico-économiques qui ne se sont pas atténuées, les ventes des constructeurs de maisons individuelles augmentent donc toujours rapidement, à un rythme rarement observé par le passé. Elles bénéficient largement du dynamisme de l'offre bancaire et de la stratégie des constructeurs. Aussi les prix des biens commercialisés progressent rapidement (en niveau annuel glissant, + 2.2 % sur un an).

En revanche sur le marché des appartements neufs, les ventes ne décollent toujours pas : la localisation des biens proposés à la vente et leur niveau des prix découragent les accédants à la propriété, alors que les candidats à un investissement locatif privé ont déserté les bureaux de vente. Aussi après deux années d'une baisse parfois rapide, le frémissement saisonnier des prix des appartements n'a pas eu lieu durant l'été. Et en octobre, les prix des logements commercialisés par les promoteurs réussissent juste à se stabiliser (en niveau annuel glissant, + 0.1 % sur un an).

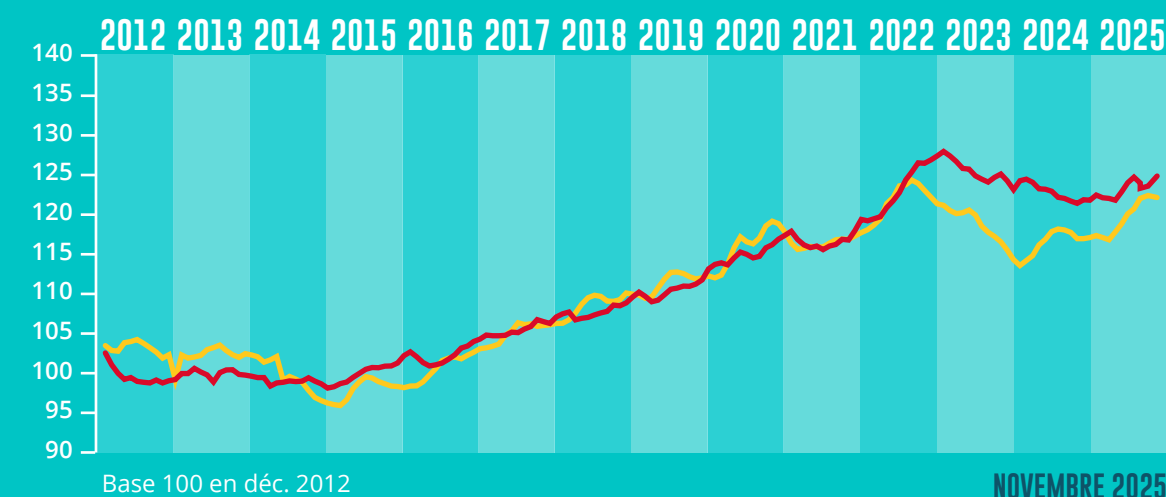


	ANCIEN		NEUF
	Prix/m² affiché	Prix/m² signé	
 GLOBAL	3 481 €	3 368 €	4 534 €
Évolution sur 3 mois	+2,0% ↗	+0,8% ↗	0,0%
Évolution sur 1 an		+1,9% ↗	+0,4% ↗
 MAISON	2 903 €	2 706 €	2 512 €
Évolution sur 3 mois	+2,8% ↗	0,0%	-0,3% ↘
Évolution sur 1 an		+1,7% ↗	+2,2% ↗
 APPARTEMENT	4 102 €	4 081 €	5 248 €
Évolution sur 3 mois	+1,5% ↗	+1,4% ↗	-1,1% ↘
Évolution sur 1 an		+2,1% ↗	+0,1% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

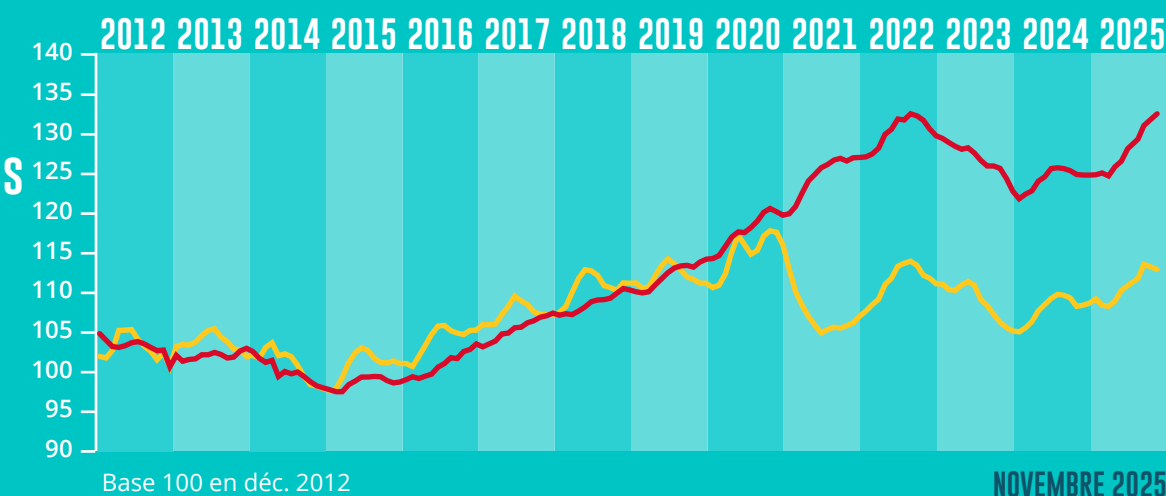
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

DES ÉVOLUTIONS DE PRIX MODÉRÉES SUR LA LONGUE PÉRIODE

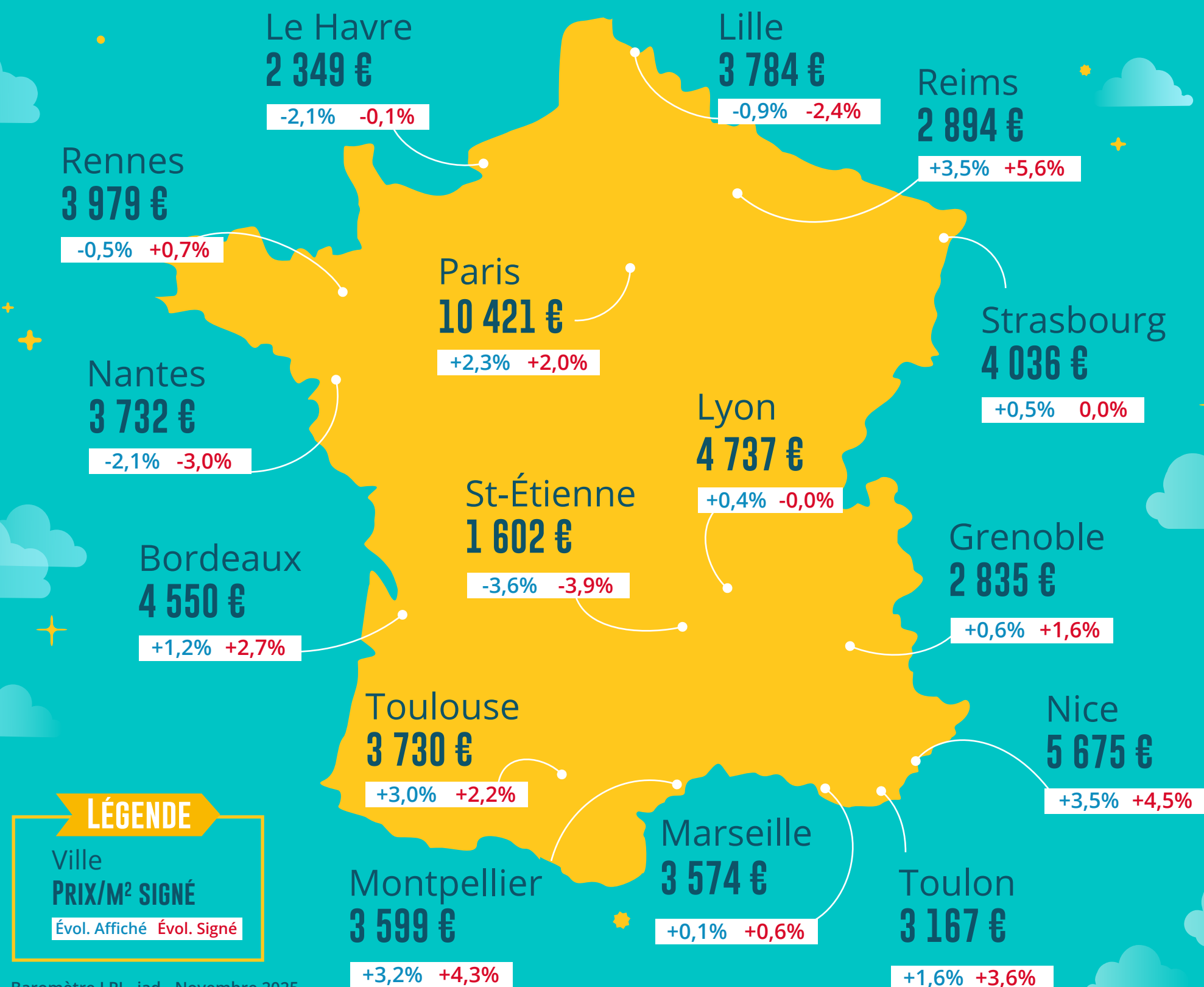
Durant les 15 dernières années, le marché des appartements anciens a été notablement déstabilisé par les décisions publiques et les crises qui se sont succédées. Les évolutions des prix des appartements anciens en témoignent, notamment dans les grandes villes de plus de 100 000 habitants. Et il n'est guère évident que l'augmentation des prix finalement constatée depuis 2010 dans toutes ces villes, en dépit des périodes de baisse qui ont émaillé la période, ait été très importante.

Car dans la moitié des grandes villes, la hausse des prix a été (en moyenne) moins rapide que l'inflation mesurée par l'Insee (+ 1.8 % par an) : dans des villes comme Grenoble, Perpignan et Saint-Etienne, les prix ont quasiment stagné ; et ils ont progressé en deçà de l'inflation à Besançon, à Dijon, au Havre, à Limoges, à Marseille, à Mulhouse, à Orléans ou à Tours, par exemple. Et dans un tiers des grandes villes, les prix n'ont pas cru plus vite que les revenus des ménages (+ 2.8 % par an, d'après l'Insee) : comme à Bordeaux, à Lille, à Lyon, à Nancy, à Nantes, à Nice, à Paris ou à Toulouse, par exemple.

Et seules quelques grandes villes ont enregistré une hausse des prix des appartements plus rapides que les revenus des ménages : Angers, Annecy, Brest, Metz, Rennes et Strasbourg. La plupart du temps, en réponse à une profonde restructuration du marché associée à l'arrivée de nouveaux acquéreurs, plus aisés que les précédents.

Ainsi, il n'est pas certain que les évolutions des prix constatées par le passé puissent porter à elles-seules la responsabilité des bouleversements des marchés et de leur conjoncture. Ou qu'elles aient permis aux acheteurs de réaliser ces plus-values, objets de tant de convoitises. D'autant que les évolutions des prix constatées depuis 2017 renforcent le constat établi sur la longue période.

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 - Novembre 2025

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 036 €	0,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 601 €	-2,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 734 €	3,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 550 €	2,7 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 399 €	2,8 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 798 €	-2,9 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 597 €	-5,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 393 €	7,0 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 562 €	-2,5 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 180 €	-5,5 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 402 €	-2,3 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 235 €	10,0 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	3 653 €	22,2 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 778 €	10,3 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 906 €	2,1 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 910 €	2,9 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 642 €	3,1 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 599 €	5,3 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 979 €	0,7 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 050 €	4,8 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	3 049 €	11,3 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 103 €	4,0 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 532 €	1,9 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	1 904 €	-16,0 %
Centre	CHER	BOURGES	1 815 €	8,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 297 €	0,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 054 €	2,5 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 613 €	-2,9 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 740 €	-1,9 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 958 €	6,2 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 401 €	-0,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 894 €	5,6 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 620 €	6,8 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 398 €	2,8 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 918 €	2,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 349 €	-0,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 937 €	5,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 042 €	-0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 063 €	5,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 715 €	1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 165 €	3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 763 €	2,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 144 €	6,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 216 €	3,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 193 €	3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 995 €	0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 022 €	1,3 %

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 564 €	4,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 114 €	-1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 481 €	2,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 915 €	-3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 829 €	4,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 310 €	2,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	5 929 €	-1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 179 €	3,0 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 421 €	2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 047 €	-0,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 545 €	7,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 638 €	6,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 100 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 313 €	1,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 898 €	5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 137 €	-0,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 005 €	7,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 114 €	-2,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 215 €	1,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 816 €	-3,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 622 €	-0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 120 €	2,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 758 €	3,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 257 €	-0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 869 €	2,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 560 €	-3,2 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 059 €	2,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 119 €	0,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 025 €	-0,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 593 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 023 €	5,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 557 €	-1,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 544 €	0,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 410 €	-3,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 798 €	4,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 083 €	-1,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 086 €	2,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 158 €	0,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 531 €	9,8 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 284 €	-2,7 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 998 €	-0,1 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 554 €	4,5 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 503 €	-1,0 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 274 €	3,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 417 €	3,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 980 €	-9,1 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 548 €	4,3 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	6 190 €	-2,3 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 039 €	2,4 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	2 384 €	20,9 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 442 €	-2,8 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 489 €	6,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 112 €	15,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 599 €	4,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 593 €	1,7 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 895 €	8,2 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	2 035 €	-0,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 962 €	-1,2 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 614 €	-0,2 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 348 €	13,2 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 739 €	7,4 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 606 €	2,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 730 €	2,2 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 577 €	15,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	1 956 €	4,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 278 €	2,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 784 €	-2,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 466 €	-3,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 370 €	19,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 025 €	6,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 286 €	6,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 381 €	7,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 729 €	-18,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 618 €	0,4 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 833 €	2,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 391 €	21,1 %
Occitanie	GARD	ALES	1 754 €	-1,0 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 486 €	2,5 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 351 €	5,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 732 €	-3,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 847 €	-4,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 677 €	4,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 668 €	-1,4 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 552 €	2,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 916 €	-2,4 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 490 €	7,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 032 €	1,6 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 569 €	-9,2 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 211 €	14,0 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 324 €	6,1 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 901 €	3,7 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 635 €	2,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 536 €	-6,3 %

[illegible]

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



PARIS

FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

10 538 €

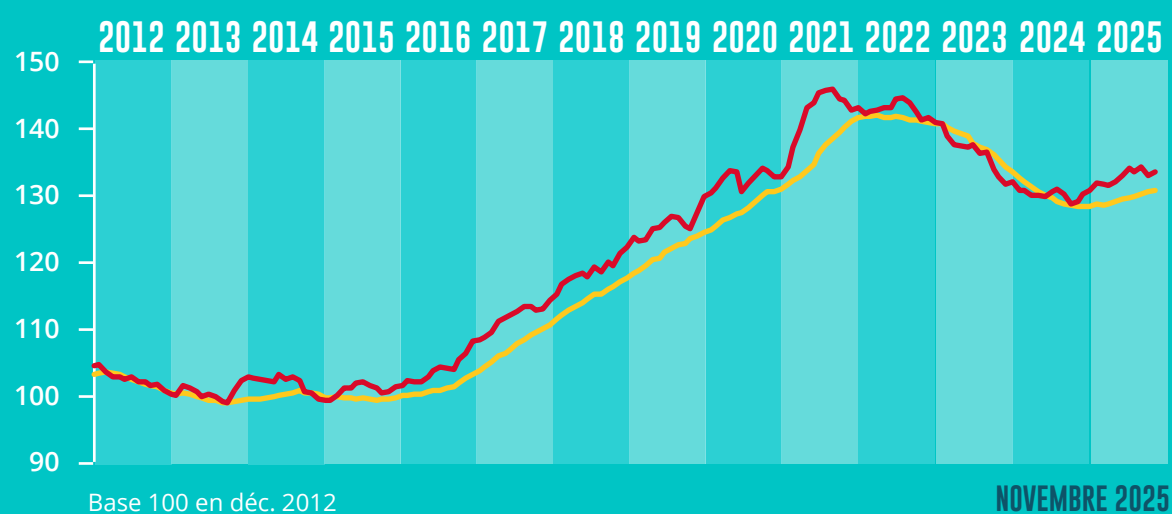
Affiché -0,6%
Signé 0,0%

SUR 1 AN

10 421 €

Affiché 2,3%
Signé +2,0%

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



— Évolution sur 3 mois
— Évolution sur 12 mois

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

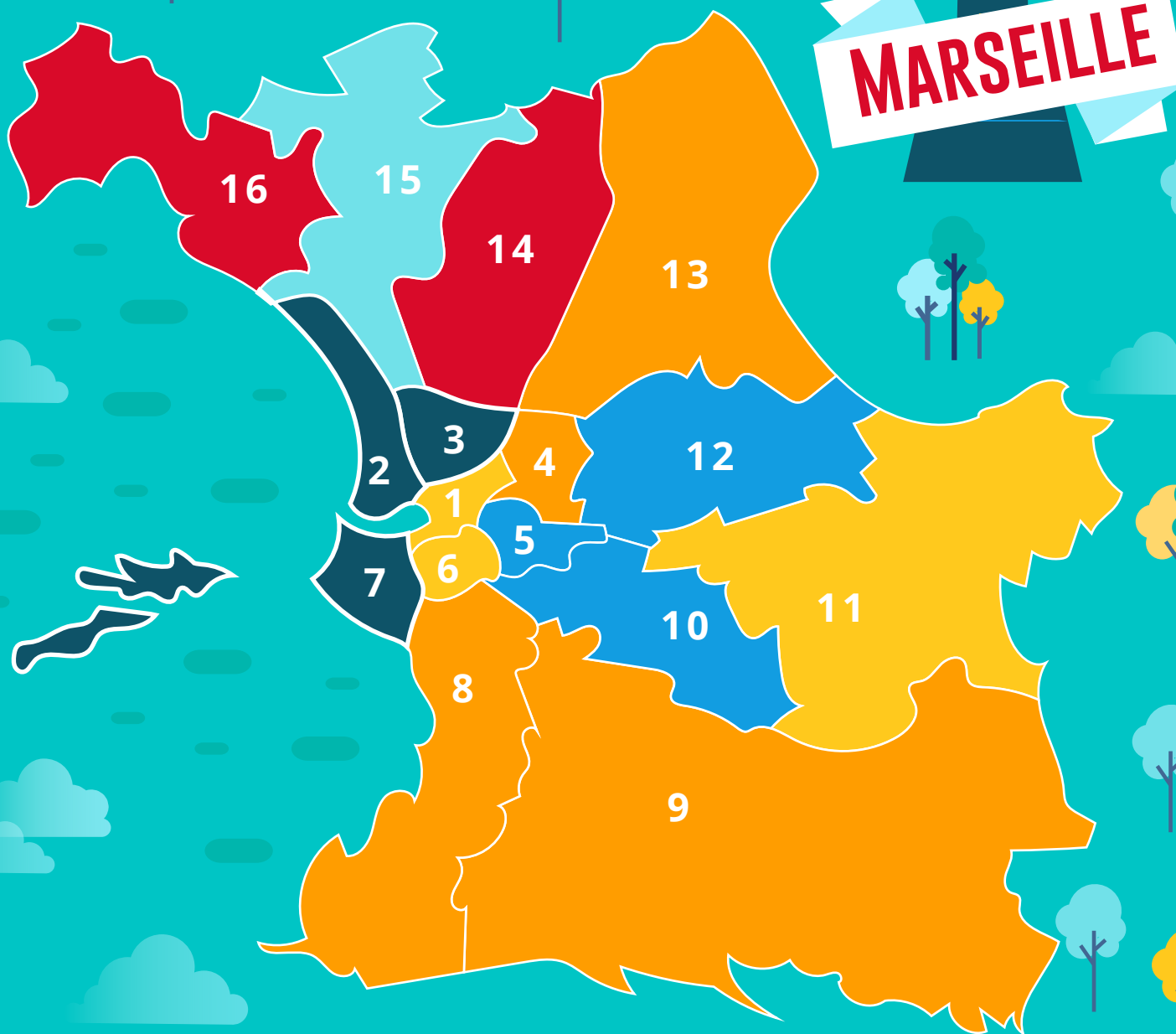
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 618 €	+0,7 %	-0,7 %
2	11 016 €	+7,3 %	+9,4 %
3	12 408 €	+2,2 %	-1,1 %
4	13 279 €	+10,5 %	+7,3 %
5	12 928 €	+3,1 %	+4,3 %
6	14 280 €	+0,1 %	-0,5 %
7	14 426 €	+0,6 %	+5,9 %
8	11 669 €	+5,3 %	+0,7 %
9	11 223 €	-0,7 %	-0,1 %
10	9 644 €	+5,8 %	+5,0 %
11	9 987 €	+0,7 %	+1,9 %
12	9 711 €	+2,6 %	+2,5 %
13	8 533 €	+3,0 %	+1,9 %
14	9 806 €	+2,7 %	+1,2 %
15	10 333 €	+0,3 %	+0,2 %
16	11 494 €	+5,3 %	+4,6 %
17	11 005 €	+1,5 %	+0,9 %
18	9 990 €	+0,7 %	0,0 %
19	8 058 €	+6,2 %	+4,9 %
20	8 660 €	+3,3 %	+4,2 %

LÉGENDE

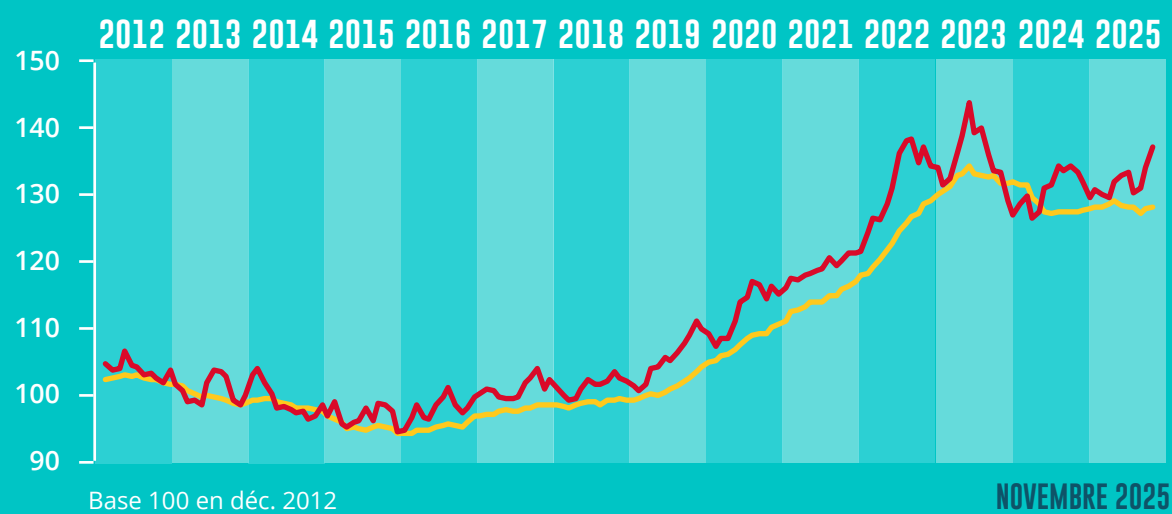
Évolution du prix 1 an signé

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

Baromètre LPI - iad - Novembre 2025



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



— Évolution sur 3 mois
— Évolution sur 12 mois

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 518 €

Affiché **+6,0%** Signé **+5,4%**

SUR 1 AN

3 574 €

Affiché **+0,1%** Signé **+0,6%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 176 €	+1,1 %	+2,4 %
2	3 572 €	-3,5 %	-5,6 %
3	2 153 €	-10,2 %	-6,5 %
4	3 573 €	+3,6 %	+7,7 %
5	3 670 €	-4,8 %	-4,1 %
6	4 039 €	+3,3 %	+2,1 %
7	5 785 €	-6,9 %	-9,4 %
8	5 097 €	+7,8 %	+6,6 %
9	3 733 €	+9,1 %	+7,2 %
10	2 793 €	+1,4 %	-2,6 %
11	2 747 €	-1,2 %	+2,9 %
12	3 317 €	-6,0 %	-4,5 %
13	2 969 €	-8,7 %	+6,7 %
14	1 991 €	+7,1 %	+10,8 %
15	2 132 €	-5,8 %	+0,6 %
16	NC	NC %	NC %

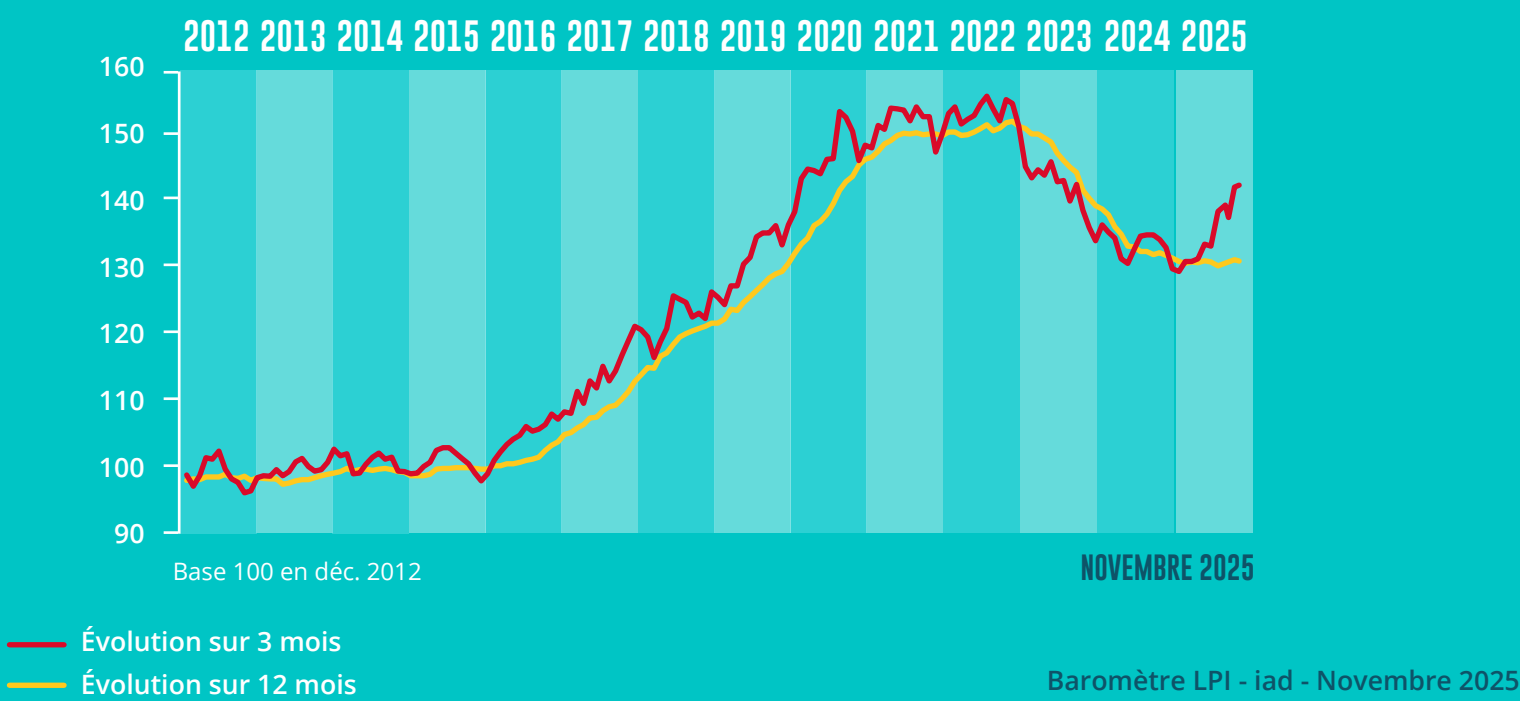
LÉGENDE

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



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS
VILLE

SUR 3 MOIS

4 806 €
Affiché +0,9% Signé 0,0%

SUR 1 AN

4 737 €
Affiché +0,4% Signé -0,0%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 303 €	-7,3 %	-6,4 %
2	5 341 €	-1,2 %	-5,9 %
3	4 616 €	+2,5 %	+2,7 %
4	4 753 €	+2,0 %	+3,9 %
5	4 416 €	+3,3 %	+1,6 %
6	5 924 €	+3,7 %	+2,1 %
7	4 534 €	+0,3 %	-1,9 %
8	4 149 €	-2,0 %	+2,0 %
9	4 158 €	+0,6 %	+0,4 %



LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

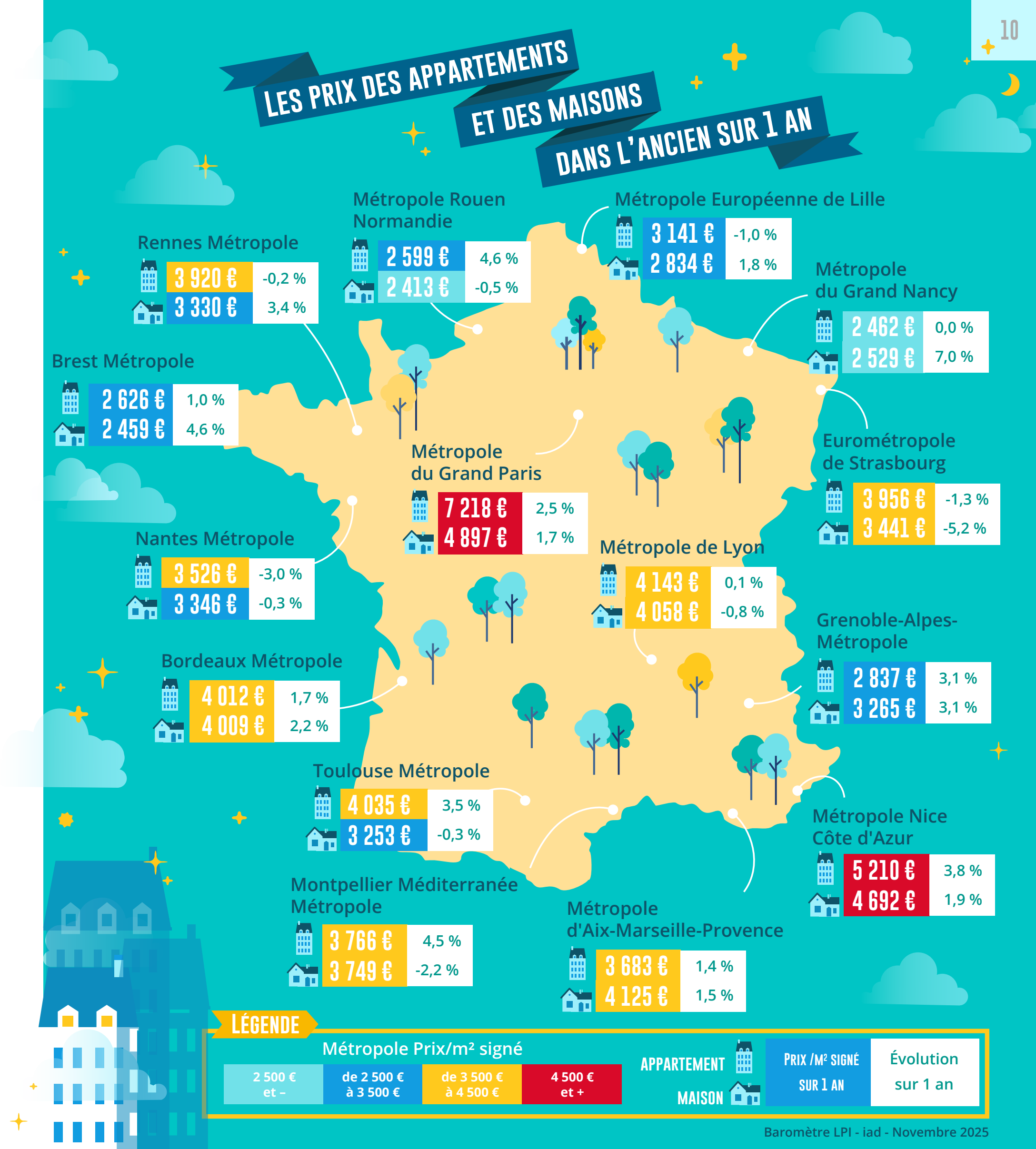
RENFORCEMENT DE LA PRÉFÉRENCE POUR LA PÉRIPHÉRIE DES MÉTROPOLIS

Sur un marché de l'ancien en expansion, les évolutions des prix constatées entre les métropoles accentuent les différences de valorisation des biens qui jusqu'alors tenaient presque toujours à l'image du potentiel de développement économique des territoires et des niveaux de revenus des ménages résidents, sans trop laisser de place à la qualité de vie constatée. Mais ces évolutions modifient aussi la hiérarchie des prix entre les grandes métropoles, au détriment bien souvent des plus chères et des plus convoitées. Et partout, elles atténuent les écarts de prix entre la ville-centre de la métropole et les communes de sa périphérie. En dépit de la pression de la demande et/ou des difficultés d'extension du parc de logements en dehors de la ville-centre, la demande plébiscite plus volontiers un cadre de vie plus sécurisé et plus conforme à ses attentes.

Sur le marché des appartements, les prix au m² augmentent rapidement (3 % ou plus sur un an) dans les métropoles de Grenoble, Montpellier, Nice, Rouen et Toulouse, voire Paris ; et plus modérément (1 à 2 %) sur celle de Bordeaux, Brest et Marseille. Néanmoins le recul des prix persiste sur les métropoles de Lille, Nantes, Rennes et Strasbourg. Alors que dans les métropoles de Lyon et de Nancy, les prix se sont stabilisés.

Et dans plus de la moitié des métropoles (Brest, Grenoble, Marseille, Montpellier, Nancy, Nice, Rennes et Strasbourg), ces évolutions de prix s'accompagnent d'un renforcement rapide de la préférence pour la périphérie : la décote de prix de la ville-centre par rapport à la périphérie s'accroît.

Sur le marché des maisons, les augmentations de prix se constatent plus fréquemment que sur celui des appartements. Elles concernent maintenant 60 % des métropoles, alors que les prix ne reculent quasiment plus (de l'ordre de 0.5 %, au plus) dans 20 % de métropoles supplémentaires (Nantes, Rouen et Toulouse). Les augmentations de prix sont les plus rapides (au moins 3 % sur un an) sur Brest, Grenoble, Nancy et Rennes.



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

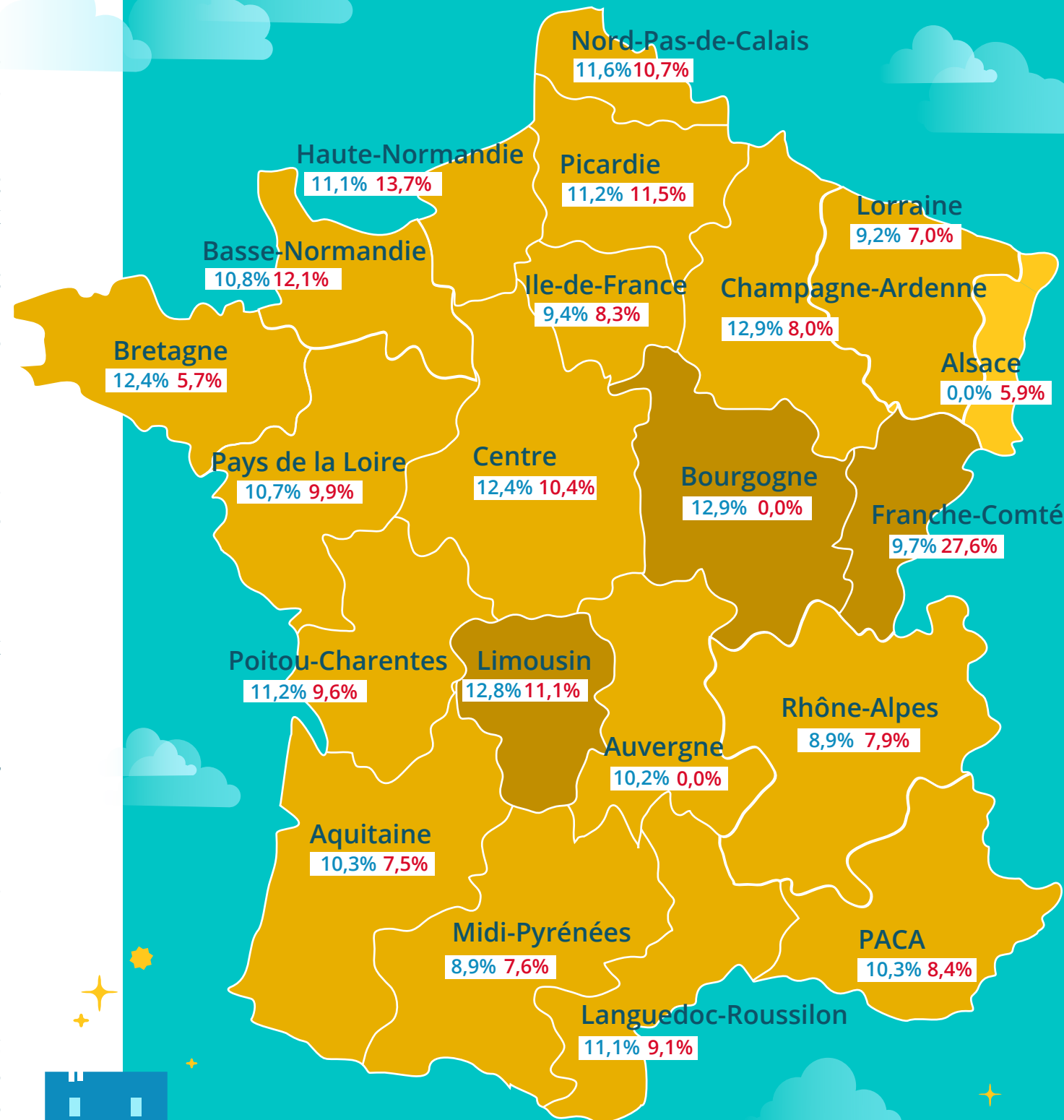
DES MARGES TRÈS DIFFÉRENTES ENTRE LES RÉGIONS

Avec la reprise des transactions sur des marchés de pénurie et la remontée des prix des logements anciens partout sur le territoire métropolitain, les termes habituels de la négociation entre acheteurs et vendeurs se sont profondément modifiés. D'autant que la remontée des taux d'intérêt constatée depuis mars dernier est venue accentuer l'impact du rationnement du crédit imposé par la Banque de France, fragilisant une demande confrontée à la montée des incertitudes.

Mais les conséquences de cette situation diffèrent très largement d'une région à l'autre. Ainsi les marges restent les plus élevées dans les régions aux prix bas (Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche Comté, Haute-Normandie, Limousin ou Picardie, par exemple), où le marché est étroit. 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 souvent une révision des prix affichés : mais cela n'est pas toujours suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet.

En revanche, les marges sont souvent les plus faibles dans les régions où les prix sont les plus élevés (Aquitaine, Ile de France, PACA ou Rhône-Alpes, par exemple) compte tenu du resserrement de l'accès au crédit qui revient à exclure du marché les acheteurs les moins bien dotés en apport personnel (jeunes, familles avec plusieurs enfants et ménages modestes, notamment). En outre, la faiblesse des marges s'accompagne (autant qu'elle révèle) une situation de pénurie de l'offre de logements disponibles à la vente et des vendeurs rarement prêts à perdre sur le produit de la transaction : et cette faiblesse n'est pas synonyme d'avantage pour la demande.

MARGE DE NÉGOCIATION

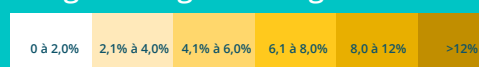


LÉGENDE

Région

Maison Appartement

Marge de négociation globale



FRANCE ENTIÈRE



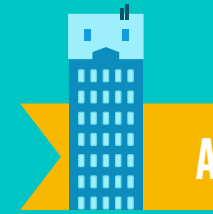
GLOBAL

9,7%



MAISON

10,7%



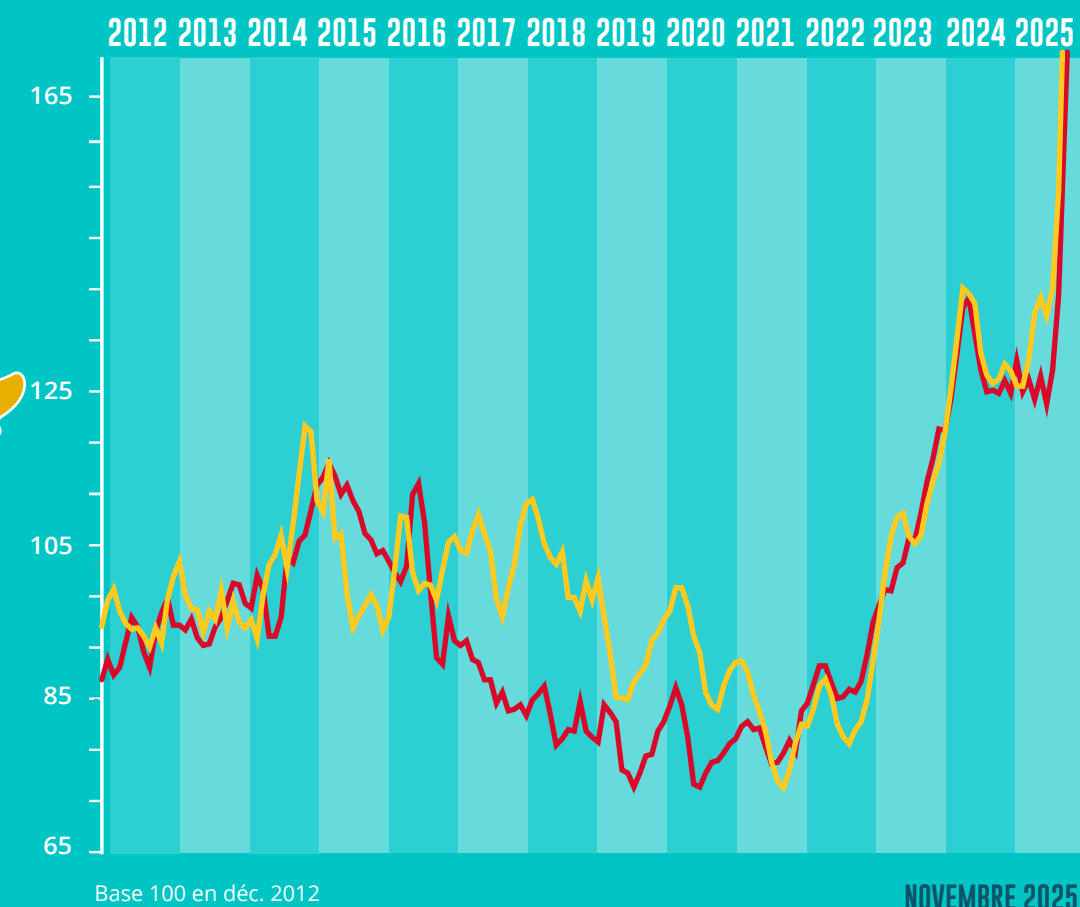
APPARTEMENT

8,5%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement
Maison



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

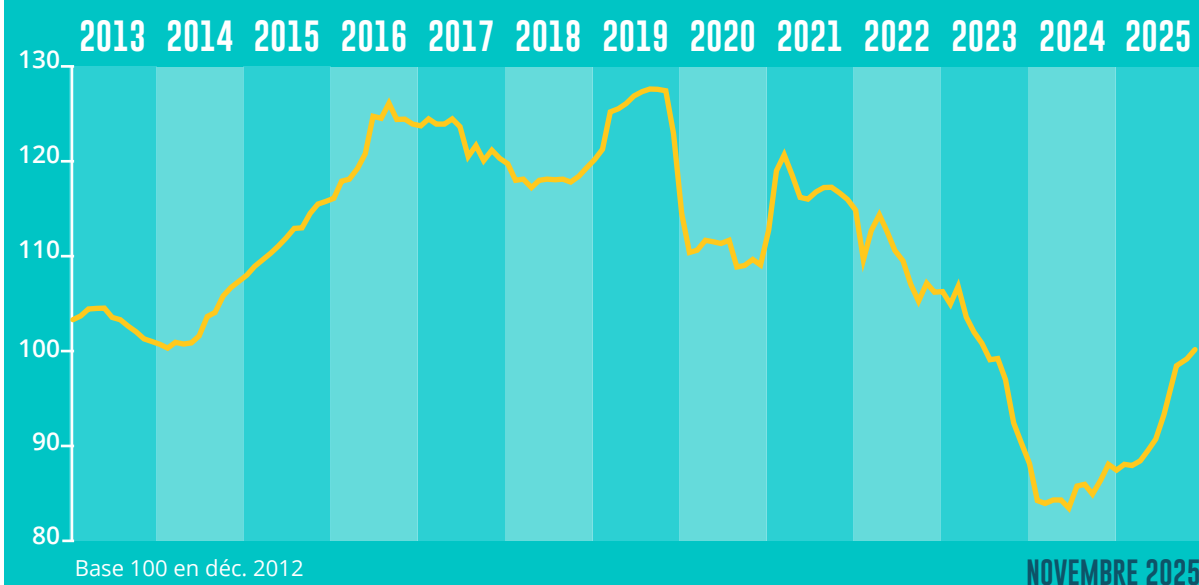
UN MARCHÉ DE L'ANCIEN NETTEMENT MOINS VIGOUREUX

L'activité du marché de l'ancien hésite et perd de la vigueur. Car en dépit d'une demande qui depuis plusieurs mois a résisté contre vents et marée à la dégradation de son environnement politico-économique, la réalisation de ses projets devient plus difficile. Dans le contexte d'un rationnement du crédit imposé par la Banque de France, la remontée des taux des crédits immobiliers accentue ces difficultés : la lente remontée des taux des crédits immobiliers amorcée au printemps s'est nettement accélérée à partir d'août. Et elle s'accompagne du déplacement de l'offre de crédits vers des prêts de plus courte durée. La hausse des taux qui se poursuit depuis octobre pèse sur le dynamisme du marché.

Certes le printemps avait été salué par 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). Mais la demande a exprimé les premiers signes d'essoufflement au milieu de l'été. Et après la pause saisonnière du marché en août, le rythme des ventes a reculé en septembre : le rebond habituel de l'activité à cette période de l'année s'est étiolé (en niveau trimestriel glissant, + 13.7 %). Le mois d'octobre a confirmé cette tendance, avec des ventes en hausse de seulement 8.7 % sur trois mois.

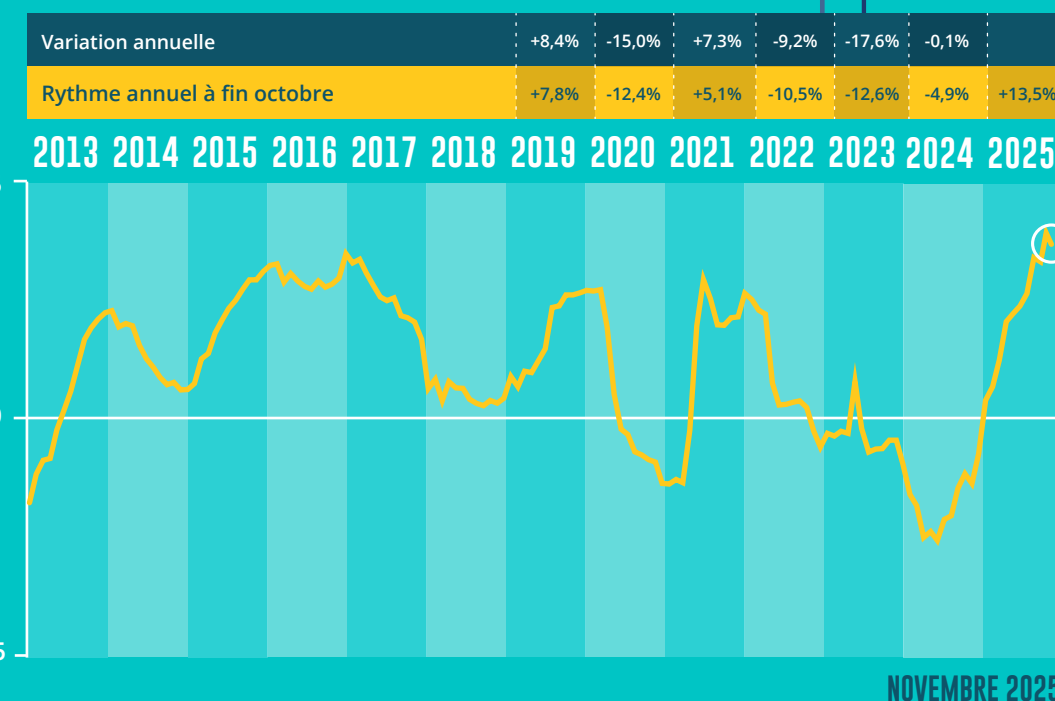
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

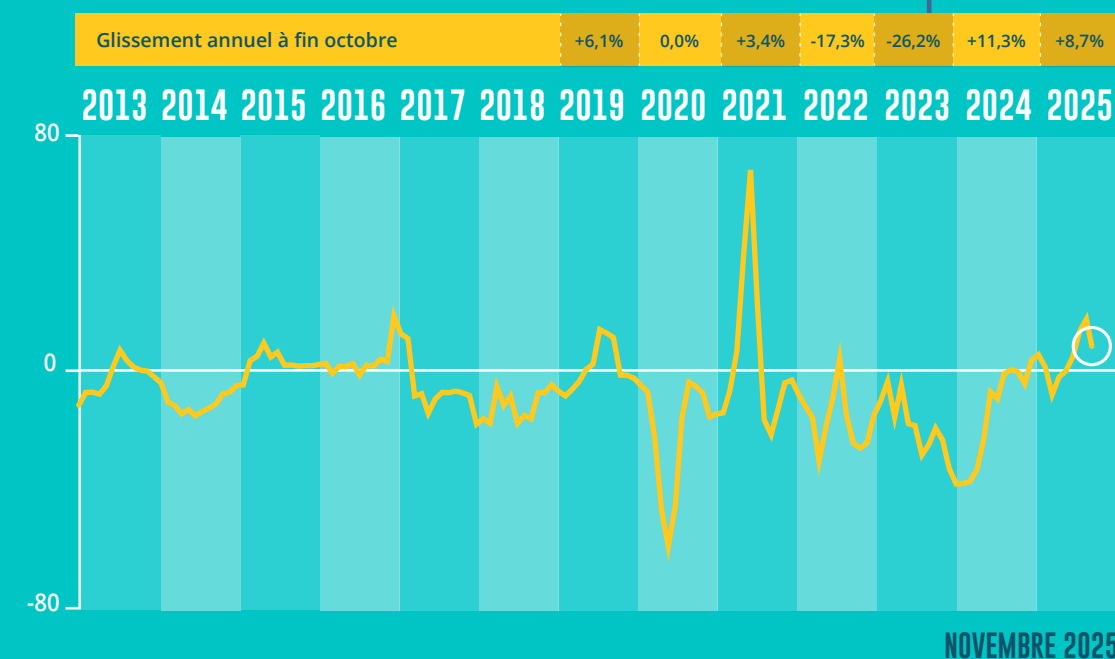


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

UN RECUL DES VENTES DANS UN QUART DES RÉGIONS

Alors qu'au cours du printemps le regain d'activité semblait général, depuis le début de l'été l'activité a nettement ralenti dans plusieurs régions, ouvrant même la voie à la baisse des ventes dans certaines d'entre elles qui avaient pourtant fait montre de dynamisme, jusqu'alors. Si les ventes ont néanmoins continué à progresser de 15,6 % en niveau trimestriel glissant en Ile de France, elles n'ont cru que de 5,7 % en Province plus 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.

L'activité a assez nettement reculé (de 10 %) en Alsace, en Midi-Pyrénées et en Rhône-Alpes. Et plus doucement, de quelques pourcents dans les Pays de la Loire et dans le Nord-Pas de Calais. Alors qu'elle stagne depuis trois mois en Auvergne, dans le Centre et en Haute-Normandie. Pour ne s'élever que de 3 à 4 % en Bretagne et en Poitou-Charentes.

Ailleurs en Province, les ventes se sont élevées de 10 à 15 %, sur des territoires très souvent pénalisés par une nette insuffisance de l'offre nouvelle et une construction en panne. Elles ont même augmenté de 25 % en Aquitaine, en Champagne-Ardenne et en France Comté où la pression de la demande ne se dément pas depuis le début de l'année.

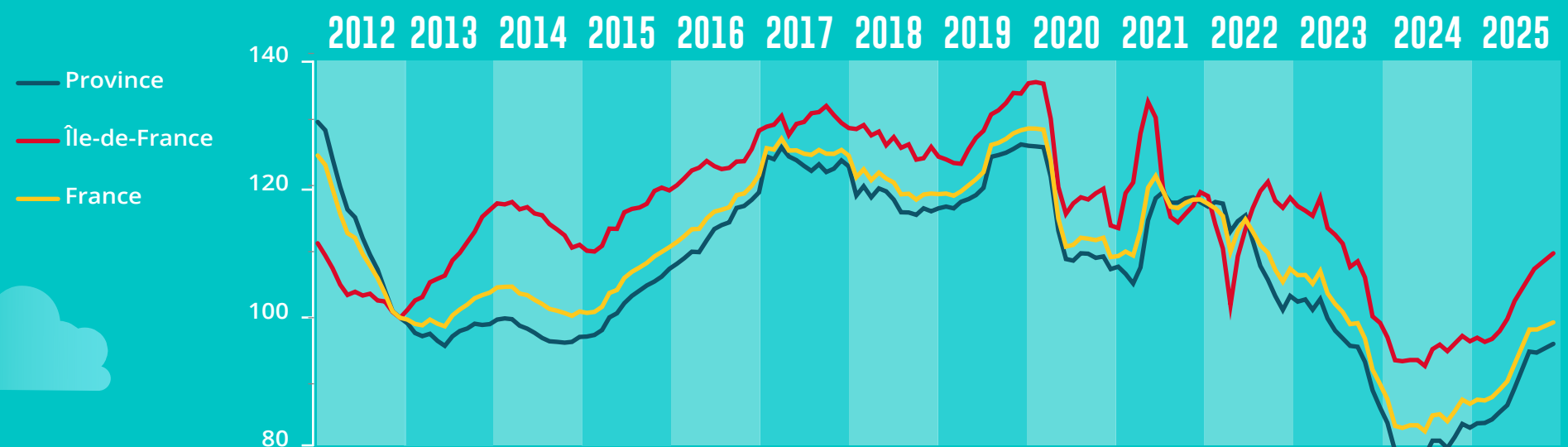
Michel Mouillart

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

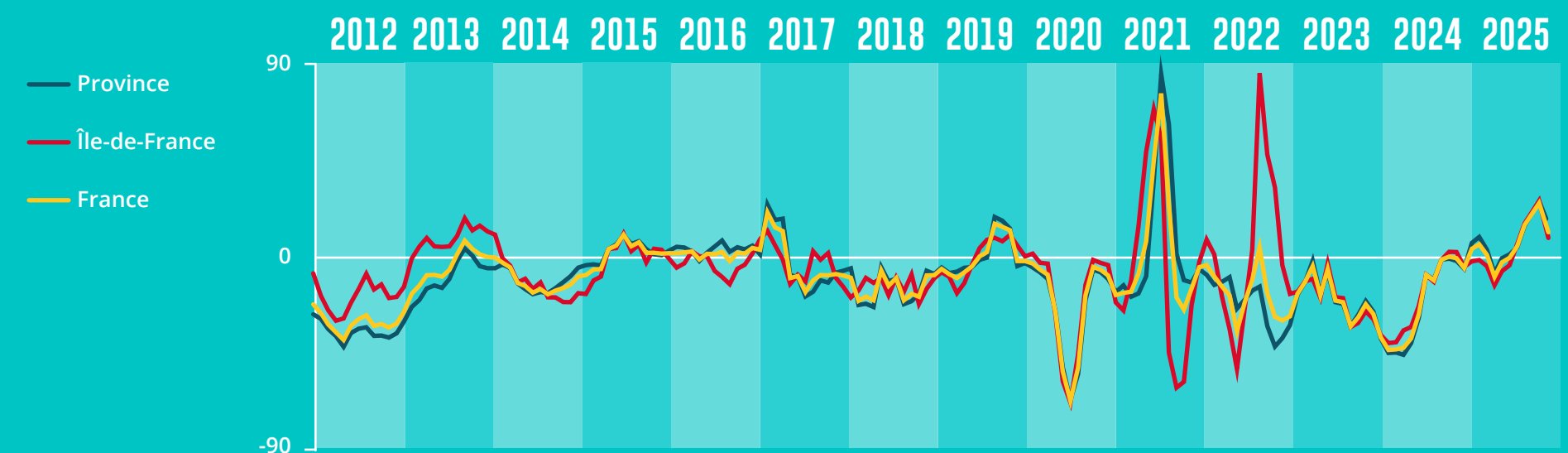
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0	
	Rythme annuel à fin octobre	+8,0%	-10,8%	-2,1%	-0,3%	-14,1%	-2,9%	+14,2%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%	
	Rythme annuel à fin octobre	+7,7%	-13,0%	+8,2%	-14,4%	-12,0%	-5,8%	+13,2%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin octobre	+12,6%	+4,4%	+5,6%	-7,8%	-25,2%	+5,9%	+15,6%
PROVINCE	Glissement annuel à fin octobre	+3,9%	-1,6%	+2,6%	-21,0%	-26,6%	+13,7%	+5,7%



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

