

BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN DÉCEMBRE 2025



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

DÉCEMBRE 2025
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“La demande hésite et l’activité ralentit. Aussi les ventes reculent dans de nombreuses régions. Néanmoins, la hausse des prix se constate maintenant dans 80 % des villes de plus de 100 000 habitants. Et les prix des appartements ont progressé de 2,3 % sur un an en novembre. En revanche sur le marché des maisons, la pression sur les prix s’atténue rapidement.”

Michel Mouillart

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

3 387 €

PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l’ancien

Augmentation soutenue
des prix des appartements

+0,6%

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

Nouvelle progression des
prix des maisons neuves

10,0%

MARGE DE NÉGOCIATION
dans l’ancien,
tous biens confondus

+8,8%

VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Hausse des prix des
appartements dans 67%
des grandes villes

Renforcement de la hausse
des prix des maisons dans
les métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

AUGMENTATION SOUTENUE DES PRIX DES APPARTEMENTS

Avec l'affaiblissement de la demande de logements anciens observé sur nombre de territoires, le rythme de la hausse des prix s'affaiblit : pour l'ensemble du marché, les prix mesurés en niveau annuel glissant augmentaient de 1.9 % sur un an en novembre, contre + 2.1 % un mois plus tôt.

Cela se constate principalement sur le marché des maisons qui avait fait preuve d'une bonne vitalité jusqu'au début de l'été : en juin dernier, les prix augmentaient de 2.0 % sur un an ; depuis la pression sur les prix est devenue moins forte et en novembre, la hausse n'était plus que de 1.4 % sur un an. Néanmoins cette progression reste significative, en raison notamment de l'insuffisance des biens disponibles à la vente qui n'incite pas les vendeurs à la modération. Ainsi depuis septembre, les prix des compromis signés sont en augmentation de 2.5 % sur un an et les marges de négociation s'établissent à des niveaux inconnus jusqu'alors.

En revanche, sur des marchés urbains largement dominés par des situations de pénurie qu'alimentent souvent des politiques locales malthusiennes, les prix des appartements augmentent toujours de 2.3 % sur un an, au même rythme que le mois précédent. Et alors que les hésitations de la demande perdurent, compte tenu du climat anxiogène ambiant, l'accès au marché devient de plus en plus difficile pour des ménages faiblement dotés en apport personnel : aussi la place sur le marché des biens de moindre valeur (voire de moindre qualité) s'est réduite, contribuant à l'entretien de la dynamique haussière des prix.

NOUVELLE PROGRESSION DES PRIX DES MAISONS NEUVES

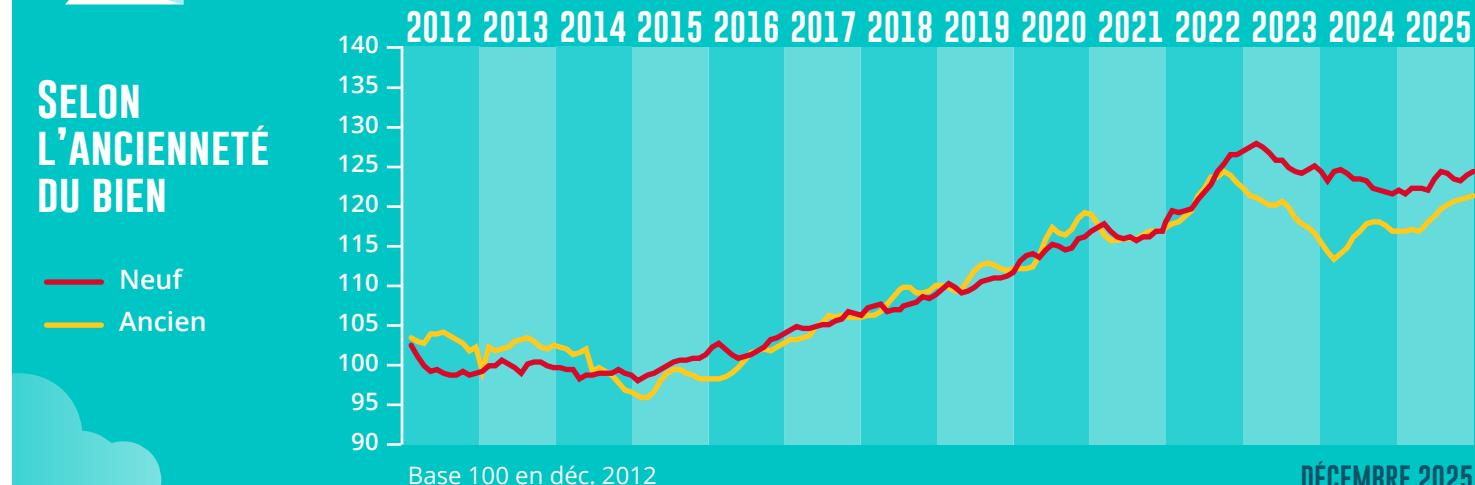
Depuis septembre, l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et augmentation de la durée des prêts) constatée dans le neuf facilite la réalisation des projets immobiliers des accédants à la propriété. Néanmoins, l'augmentation du niveau des apports personnels demandés par les banques (la mise en œuvre de la « recommandation » du HCSF) écarte souvent les primo accédants du marché, en dépit de l'aménagement du PTZ notamment au bénéfice des zones B2 et C.

Les ventes de maisons individuelles qui bénéficient largement du dynamisme de l'offre bancaire et de la stratégie des constructeurs augmentent donc toujours rapidement, à un rythme rarement observé par le passé. Aussi les prix des biens commercialisés progressent rapidement (en niveau annuel glissant, + 2.8 % 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 de prix découragent les accédants à la propriété, alors que les candidats à un investissement locatif privé ont déserté les bureaux de vente, découragés par un environnement législatif et politico-réglementaire peu favorable. Aussi après deux années d'une baisse parfois rapide, les prix des appartements commercialisés par les promoteurs réussissent juste à se stabiliser. Et en novembre, pour le troisième mois consécutif, la courbe des prix mesurés en niveau annuel glissant reste plate.

	GLOBAL	MAISON	APPARTEMENT	ANCIEN	NEUF
Prix/m ² affiché	3 484 €	2 875 €	4 143 €	3 387 €	4 624 €
Prix/m ² signé					
Évolution sur 3 mois	+1,3% ↑	+1,3% ↑	+1,3% ↑	+0,6% ↑	+0,8% ↑
Évolution sur 1 an	+1,9% ↑	+1,4% ↑	+2,3% ↑	+1,9% ↑	+0,4% ↑

INDICE DES PRIX SIGNÉS



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS DANS 67 % DES GRANDES VILLES

La hausse des prix des appartements anciens se généralise sur le territoire métropolitain. Concernant les villes de plus de 40 000 habitants, elle se constate maintenant dans 66 % d'entre elles en Province : la proportion est même de 68 % en Ile de France. En outre, les augmentations se renforcent sur les plus grandes villes, celles de plus de 100 000 habitants et elles s'observent dans 80 % d'entre elles.

Lorsque les prix des appartements augmentent en Province, la hausse est de 6,0 % en moyenne dans les villes de plus de 40 000 habitants. L'augmentation est même à deux chiffres dans 16 villes : comme par exemple à Béziers, Caen, Laval, Metz ou Thionville par exemple. Mais elle concerne principalement des villes de 60 000 habitants, en moyenne.

En revanche, lorsque les prix des appartements reculent encore en Province (34 % des plus de 40 000 habitants), la baisse est de l'ordre de 3,6 % en moyenne. Et quelques grandes villes ne semblent toujours pas concernées par la remontée (voire l'inversion de la courbe) des prix des appartements anciens : Amiens, Le Havre, Le Mans, Lille, Nantes, Orléans et Saint Etienne.

Enfin, si les augmentations des prix sont maintenant plus fréquentes en Ile de France, le rythme des évolutions reste le plus rapide en Province : pour les villes concernées par les hausses, + 6,0 % en moyenne en Province contre + 3,0 % en Ile de France.



LES PRIX DANS LES VILLES

				Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 084 €	1,1 %	
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 640 €	-4,4 %	
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 763 €	4,7 %	
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 621 €	3,9 %	
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 479 €	4,5 %	
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 787 €	-5,9 %	
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 584 €	-5,5 %	
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 379 €	2,4 %	
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 543 €	-3,1 %	
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 185 €	-4,5 %	
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 449 €	0,0 %	
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 281 €	10,5 %	
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	3 619 €	21,7 %	
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 825 €	13,2 %	
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 902 €	1,1 %	
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 898 €	0,9 %	
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 627 €	0,7 %	
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 559 €	-0,4 %	
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 974 €	0,3 %	
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 020 €	4,0 %	
Bretagne	MORBIAN	LORIENT	3 006 €	8,9 %	
Bretagne	MORBIAN	VANNES	4 137 €	9,7 %	
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 508 €	-0,1 %	
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 021 €	-16,5 %	
Centre	CHER	BOURGES	1 812 €	8,6 %	
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 468 €	8,9 %	
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 003 €	1,5 %	
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 601 €	-1,3 %	
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 716 €	-2,1 %	
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 971 €	5,7 %	
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 465 €	-0,2 %	
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 903 €	4,0 %	
Franche-Comté	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 569 €	2,1 %	
Franche-Comté	DOUBS	BESANÇON	2 422 €	3,6 %	
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 815 €	1,1 %	
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 364 €	-0,6 %	
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 995 €	6,3 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 006 €	-0,3 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 175 €	7,5 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 568 €	1,3 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 220 €	3,0 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 781 €	2,1 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 101 €	4,8 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 232 €	4,4 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 172 €	2,2 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 918 €	0,5 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 095 €	3,2 %	

Prix/m²
signé

Évolution
prix signé

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 616 €	4,4 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 151 €	-1,9 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 580 €	3,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 960 €	-1,8 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 789 €	4,4 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 325 €	2,6 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 118 €	-2,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 073 €	0,9 %
Île-de-France	PARIS	PARIS	10 602 €	2,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 049 €	-0,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 400 €	1,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 251 €	-1,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 129 €	1,1 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 293 €	1,4 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 942 €	6,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 251 €	2,6 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 154 €	6,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 100 €	-3,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 181 €	1,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 854 €	-2,9 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 651 €	0,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 150 €	3,3 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 796 €	3,0 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINTE-DENIS	4 225 €	-1,7 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINTE-OUEN-SUR-SEINE	6 985 €	4,2 %
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 507 €	-3,0 %
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 086 €	3,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 027 €	0,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 058 €	0,7 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 595 €	-0,9 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 005 €	4,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 539 €	-1,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 578 €	1,3 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 346 €	-4,1 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 803 €	3,5 %
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 076 €	-1,2 %
Île-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 104 €	1,4 %
Île-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 153 €	-0,1 %
Île-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 525 €	10,0 %
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 283 €	-1,7 %
Île-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 880 €	0,1 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 495 €	3,2 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 464 €	-0,2 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 206 €	2,4 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 436 €	4,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 988 €	-7,8 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 526 €	1,8 %

Prix/m²
signé

Évolution
prix signé

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINTE-GERMAIN-EN-LAYE	6 071 €	-2,2 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 027 €	3,8 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	2 377 €	20,2 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 261 €	-6,3 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 500 €	6,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 166 €	13,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 668 €	3,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 609 €	1,2 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 873 €	6,0 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	2 082 €	5,9 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	2 036 €	2,3 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 643 €	0,1 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 361 €	11,5 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 748 €	11,3 %
Midi-Pyrénées	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 576 €	2,6 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 730 €	2,2 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 470 €	18,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	1 993 €	4,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 288 €	4,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 761 €	-2,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARQUY-EN-BAROEUL	3 438 €	-4,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 377 €	17,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 102 €	7,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 341 €	8,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 391 €	10,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 049 €	-3,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 666 €	4,6 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 873 €	-1,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 373 €	10,2 %
Occitanie	GARD	ALES	1 727 €	-2,9 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 528 €	6,7 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 400 €	7,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 757 €	-1,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 748 €	-5,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 728 €	4,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 680 €	-3,9 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 606 €	3,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 916 €	-2,6 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 526 €	11,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 045 €	-0,1 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 546 €	-11,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 263 €	15,7 %
Picardie	AISNE	SAINTE-QUENTIN	1 338 €	5,0 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 904 €	6,1 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 628 €	1,9 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 484 €	-4,8 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 701 €	15,6 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 799 €	-0,9 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 402 €	-3,1 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 291 €	1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 021 €	0,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 585 €	-3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 386 €	7,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 460 €	0,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 445 €	4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 240 €	4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AIX-EN-PROVENCE	4 859 €	3,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 903 €	20,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 735 €	-2,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 556 €	0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	3 053 €	8,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	3 008 €	-1,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 497 €	-7,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 158 €	8,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	4 013 €	4,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 761 €	-2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 998 €	-0,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	3 242 €	3,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 462 €	-8,9 %
Rhône-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 189 €	-3,1 %
Rhône-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENÈVE	4 308 €	1,8 %
Rhône-Alpes	DROME	MONTLIMAR	1 805 €	-2,6 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	2 126 €	2,7 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 819 €	0,5 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINTE-ÉTIENNE	1 630 €	-1,6 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	BRON	3 094 €	-1,9 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 073 €	-0,7 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	LYON	4 991 €	1,0 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	SAINT-PRIEST	2 867 €	2,5 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VAULX-EN-VELIN	2 698 €	-3,3 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VÉNISSIEUX	2 588 €	-8,1 %
Rhône-Alpes	RHÔNE	VILLEURBANNE	3 808 €	1,8 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 474 €	1,4 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 375 €	8,0 %

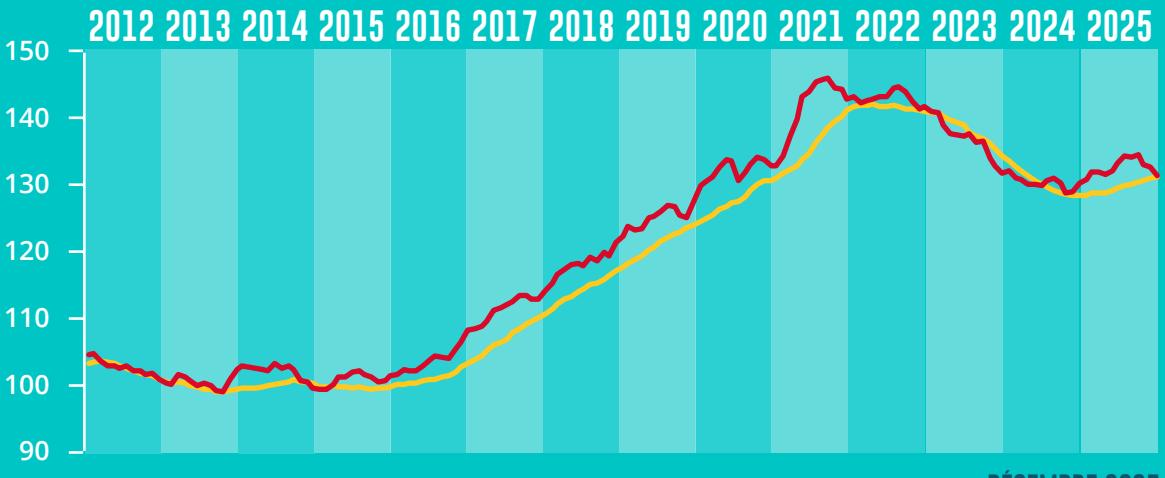
LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 384 €

Affiché **-0,7%** Signé **-2,5%**

SUR 1 AN

10 602 €

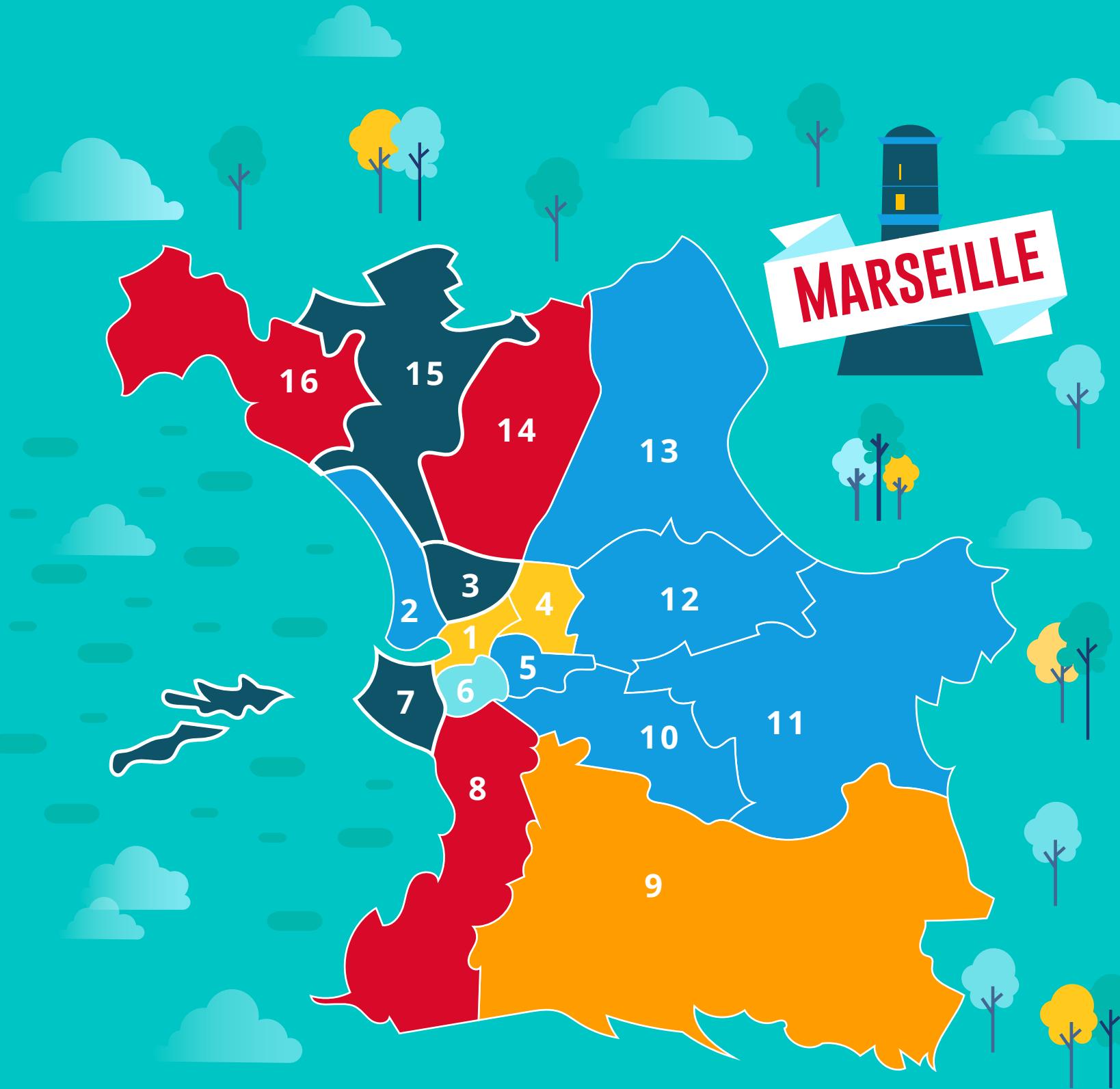
Affiché **2,6%** Signé **+2,3%**



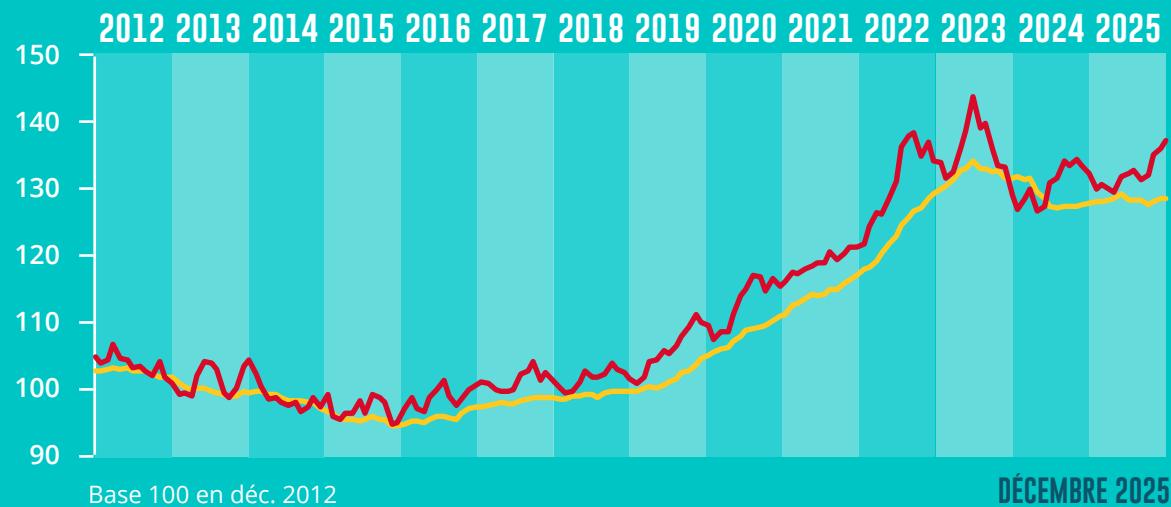
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 570 €	-2,3 %	-0,3 %
2	11 422 €	+2,2 %	+7,9 %
3	12 533 €	+1,5 %	-0,4 %
4	13 672 €	+9,8 %	+9,9 %
5	12 930 €	+2,5 %	+3,3 %
6	14 294 €	-0,9 %	-2,8 %
7	14 360 €	+5,2 %	+3,5 %
8	12 092 €	+6,6 %	+4,3 %
9	11 122 €	-1,1 %	-1,6 %
10	9 666 €	+3,5 %	+3,3 %
11	9 951 €	+0,3 %	+0,7 %
12	9 785 €	+3,6 %	+3,4 %
13	8 779 €	+2,9 %	+2,8 %
14	9 985 €	+5,1 %	+2,4 %
15	10 316 €	+0,2 %	+0,8 %
16	11 537 €	+7,1 %	+5,4 %
17	11 031 €	+0,8 %	+1,0 %
18	10 061 €	+1,7 %	+1,0 %
19	8 104 €	+6,0 %	+6,2 %
20	8 645 €	+2,9 %	+3,1 %

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

3 650 €

Affiché **+7,6%** Signé **+4,0%**

SUR 1 AN

3 556 €

Affiché **+0,5%** Signé **+0,7%**



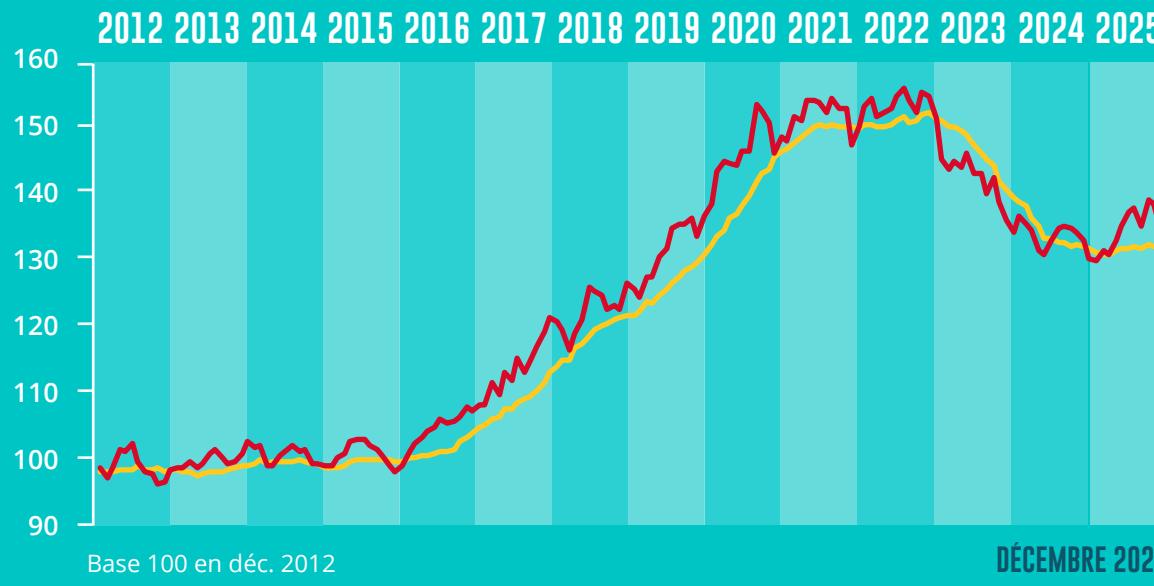
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 009 €	+0,6 %	+1,6 %
2	3 649 €	-5,4 %	-3,1 %
3	2 144 €	-3,5 %	-6,8 %
4	3 548 €	+4,1 %	+3,5 %
5	3 693 €	-3,7 %	-2,3 %
6	3 891 €	+0,9 %	-0,9 %
7	5 411 €	-4,4 %	-6,2 %
8	5 183 €	+9,3 %	+9,3 %
9	3 449 €	+6,7 %	+7,3 %
10	2 793 €	+1,5 %	-1,4 %
11	2 665 €	-0,7 %	-3,5 %
12	3 382 €	-2,1 %	-3,3 %
13	2 928 €	-9,4 %	-2,9 %
14	2 000 €	+0,2 %	+15,8 %
15	1 921 €	-14,9 %	-14,5 %
16	NC	NC %	NC %





INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Baromètre LPI - iad - Décembre 2025

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

4 599 €

Affiché Signé
-1,3% -5,5%

SUR 1 AN

4 991 €

Affiché Signé
+1,5% +1,0%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 513 €	-5,9 %	-4,6 %
2	5 284 €	-1,5 %	-3,8 %
3	4 639 €	+3,6 %	+3,0 %
4	4 736 €	+1,5 %	+3,1 %
5	4 518 €	+5,7 %	+4,1 %
6	5 945 €	+4,4 %	+3,1 %
7	4 559 €	+1,0 %	+0,4 %
8	4 122 €	0,0 %	+1,5 %
9	4 113 €	+1,4 %	0,0 %

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



LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

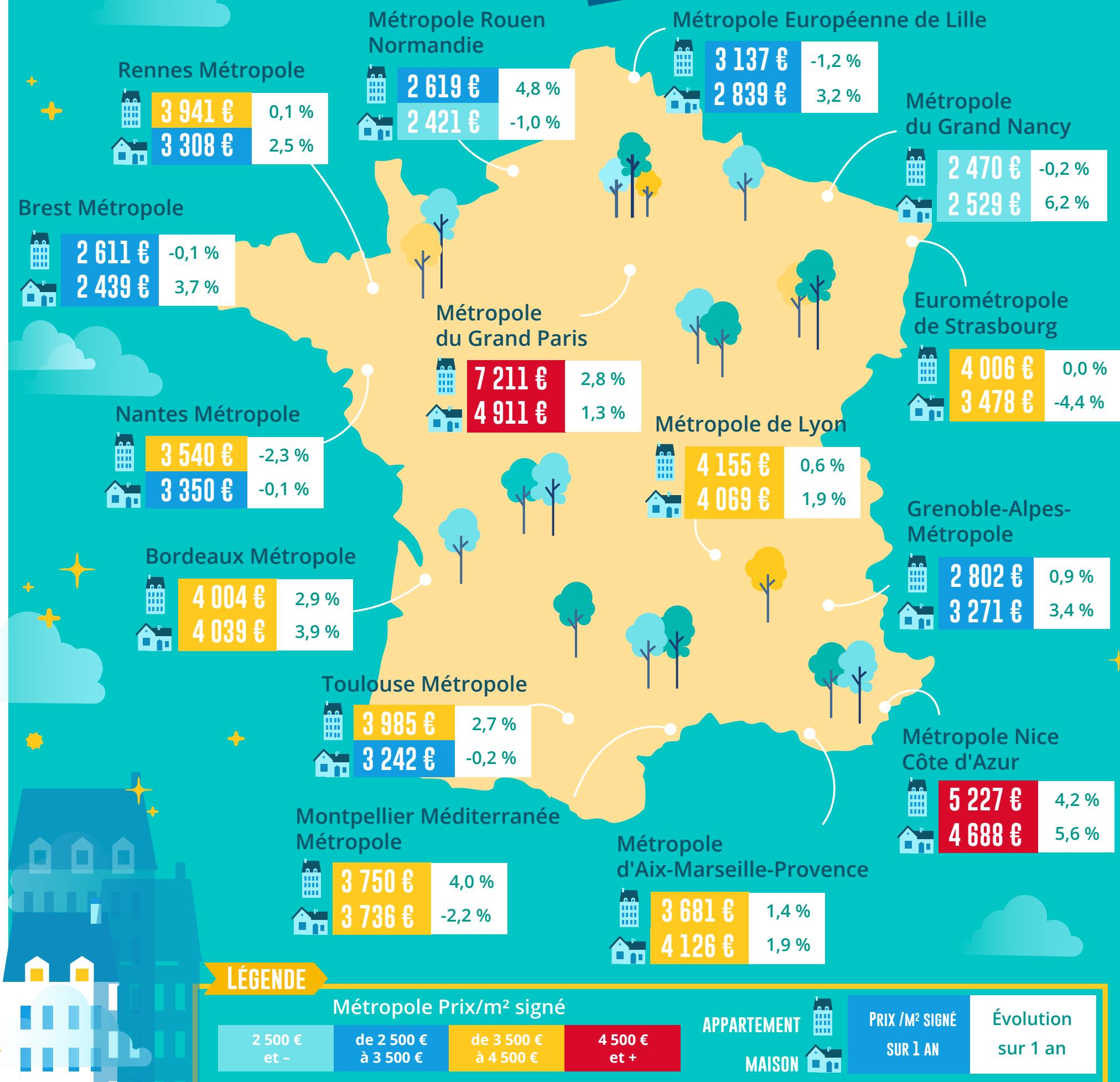
RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DES MAISONS DANS LES MÉTROPOLES

La hausse des prix des maisons se renforce dans la plupart des métropoles, à l'instar de ce qui se constate sur l'ensemble du territoire. Les augmentations qui se constate maintenant dans 66 % des grandes métropoles sont d'ailleurs de plus en plus rapides. Les hausses sont ainsi de 3 % et plus sur un an dans 40 % des métropoles : sur les métropoles de Nancy et de Nice, l'augmentation dépasse même 5 % sur un an ; et elle s'établit à 3 % sur celle de Bordeaux, Brest, Grenoble et Lille. Elle s'observe dans tous ces espaces métropolitains où la pression de la demande est forte et se heurte aux difficultés d'extension du parc de logements : le déséquilibre quantitatif y dérègle le marché et s'accompagne souvent (Bordeaux, Grenoble, Nancy et Nice) d'une progression des prix plus rapide dans le centre qu'en périphérie. Et presque toujours la demande se prononce pour un cadre de vie plus sécurisé et plus conforme à ses attentes. Mais dans certaines métropoles les prix des maisons reculent toujours (Montpellier, Rouen et Strasbourg) ou, au mieux, stagnent (Nantes et Toulouse).

Et dans la plupart des métropoles, la préférence pour la périphérie se renforce sur le marché des appartements : la décote de prix du centre par rapport à la périphérie s'accroît. Elle est maintenant remarquable sur Brest, Grenoble et Marseille (voire sur Montpellier et Rennes) : en dépit d'un déséquilibre quantitatif important sur ces marchés, la demande cherche à s'éloigner de la ville-centre (pour un espace de vie considéré comme plus serein, moins anxiogène), lorsque ses capacités budgétaires le lui permettent.

Néanmoins, cette préférence pour la périphérie ne se constate toujours pas sur les métropoles de Bordeaux, Lyon ou Paris.

LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

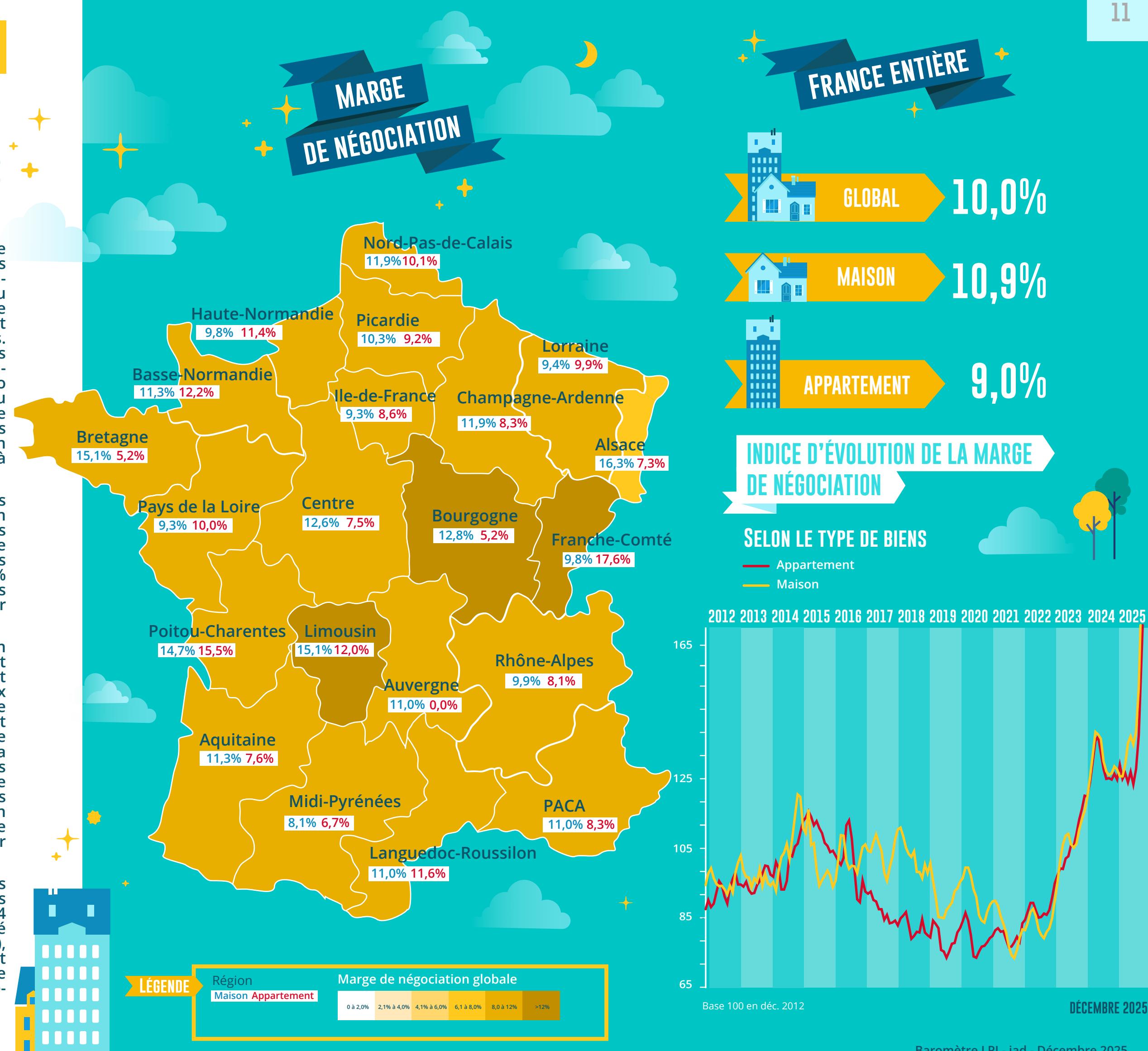
DES MARGES AU PLUS HAUT SUR LE MARCHÉ DES MAISONS

Même si l'activité se redresse, les difficultés de réalisation des ventes persistent : avec des délais de vente encore élevés et des risques d'annulation des projets amplifiés par le rationnement du crédit, dans le contexte d'une demande fragilisée par les incertitudes politico-économiques et d'une remontée des prix des logements anciens. La fluidité du marché est altérée et les reventes peinent souvent dans les grandes agglomérations, alors que la réalisation des projets de primo accession ne s'est guère améliorée sur le reste du territoire. Les négociations préalables entre acheteurs et vendeurs sont de ce fait toujours aussi fréquentes : les marges de négociation s'élèvent donc, bien au-delà des maxima déjà observés par le passé.

Ainsi pour l'ensemble du marché, le niveau des marges de négociation s'établit à 10.0 % en novembre 2025, contre 5.0 % en moyenne depuis 2010, en augmentation de 47 % sur un an. Une telle situation se constate tant sur le marché des appartements (des marges à 9.0 %, contre 4.6 % en moyenne depuis 2010) que sur celui des maisons (des marges à 10.9 %, contre 5.4 % sur longue période).

Les marges sont les plus élevées (10.5 % en moyenne) sur les maisons de 6 pièces et moins et surtout sur les grandes maisons de 7 pièces et plus (12.5 % en moyenne) : les contraintes de taux d'effort imposées par la Banque de France écartent du marché les clientèles insuffisamment dotées en apport personnel, sauf en cas de négociations d'autant plus nécessaires que la hausse des prix est rapide sur le marché des maisons. Seuls les acheteurs ayant au préalable réalisé une revente dans de bonnes conditions (donc à un niveau de prix élevé en comparaison du bien donnant lieu à rachat) peuvent alléger le recours au crédit et potentiellement s'affranchir d'une négociation.

En revanche, les marges sont les plus faibles (moins de 8.5 %) sur les appartements de 3 pièces et moins. Alors que sur les appartements de 4 pièces et plus dont le coût est généralement élevé (au regard du niveau de revenus des acquéreurs), la marge dépasse les 10 % : la négociation étant d'autant plus nécessaire qu'aucune revente préalable ne vient abonder le plan de financement de l'acquisition.



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UNE FIN D'ANNÉE PLUTÔT MOROSE

Dès le printemps, les rythmes d'évolution des ventes de logements anciens se sont redressés rapidement. Le regain d'activité avait d'ailleurs permis de renouer avec un dynamisme oublié depuis longtemps. Et en juillet, le niveau des ventes mesuré en niveau trimestriel glissant progressait de 31.0 % sur un an : rarement par le passé, une telle progression de l'activité avait été constatée, exceptions faites des courtes périodes de rattrapage des ventes après une phase de dégradation intense de la demande (à la fin de 2009, à la fin de la crise des « subprimes », ou au printemps 2021, à la sortie de la crise du Covid).

Mais durant l'été, la demande a commencé à s'essouffler. Et après la pause saisonnière du marché en août, le rythme des ventes a fléchi en septembre : le rebond de l'activité habituellement constaté à la rentrée n'était pas au rendez-vous. Les mois suivants ont confirmé cette tendance : avec en novembre, des ventes en hausse de seulement 8.8 % sur trois mois (en 2024, à la même époque, l'activité augmentait de 13.1 %).

Car depuis plusieurs mois, la demande hésite et choisit bien souvent de différer la réalisation de ses projets immobiliers. Les candidats à l'accession (et surtout les primo accédants) butent toujours sur le rationnement du crédit, alors que les tensions sur les taux des crédits immobiliers rendent difficiles le bouclage de leurs plans de financement. Alors que les investisseurs se détournent de l'immobilier résidentiel, dans un environnement politico-économique peu favorable dominé notamment par la généralisation de l'encadrement des loyers et la faible attractivité du « statut du bailleur privé ».

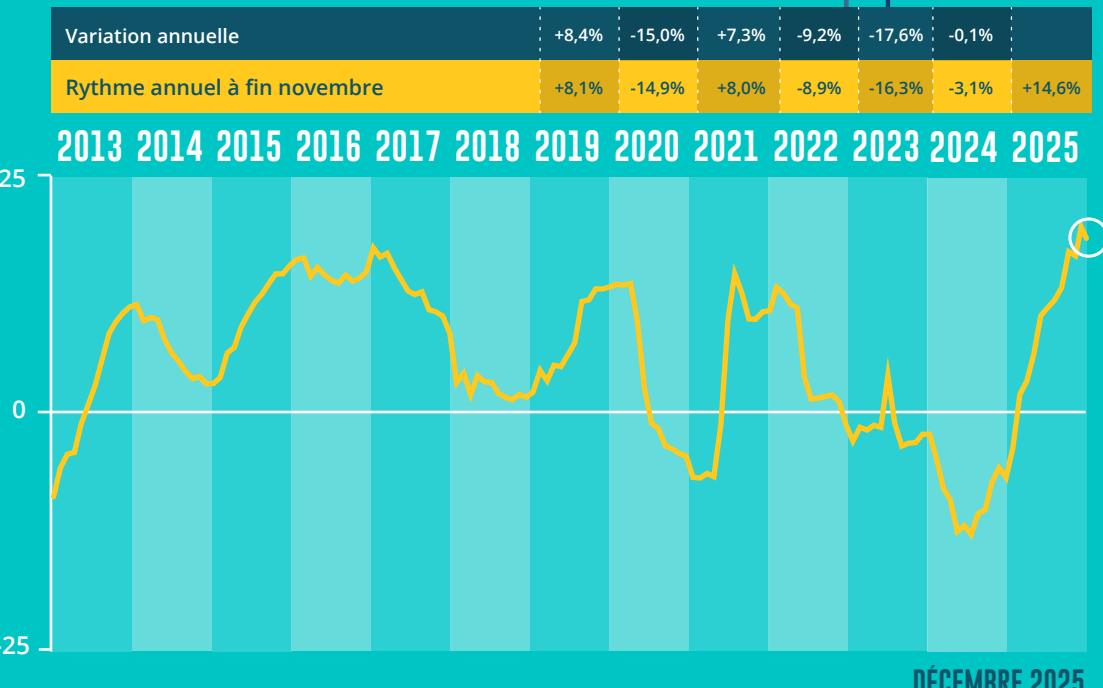
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

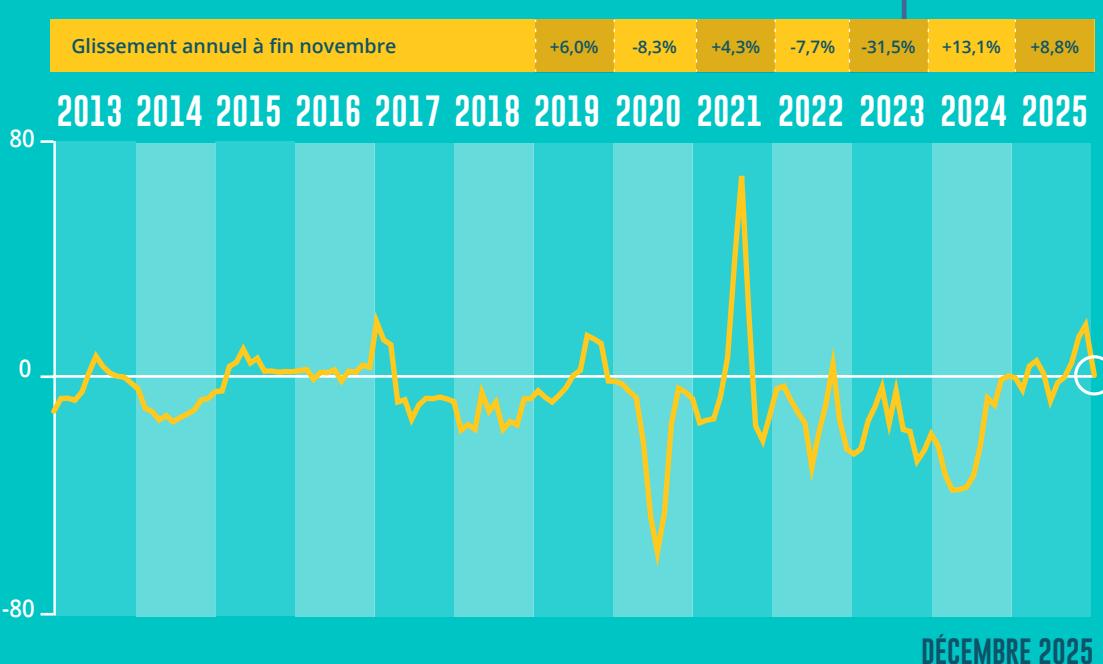


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

HÉSITATIONS PERSISTANTES DU MARCHÉ EN PROVINCE

Même si l'activité reste soutenue en Ile de France (+ 11.4 %), depuis le début de l'été elle ralentit dans plusieurs régions. Ainsi en Province, les ventes n'ont cru que de 7.7 % pénalisées 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 outre, alors qu'habituellement la demande rebondit assez nettement dès la mi-septembre, cette année les ventes reculent ou, au mieux, se sont stabilisées en Province dans 40 % des régions.

Depuis le mois d'août, les ventes poursuivent leur repli à un rythme soutenu (de 8 % en moyenne, en glissement annuel) dans plusieurs régions (Limousin, Midi-Pyrénées et en Rhône-Alpes) qui avaient pourtant fait montre de dynamisme, jusqu'alors. Et elles baissent toujours doucement (de quelques pourcents) dans les Pays de la Loire et dans le Nord-Pas de Calais. Alors qu'elles stagnent depuis trois mois en Auvergne, dans le Centre et en Haute-Normandie.

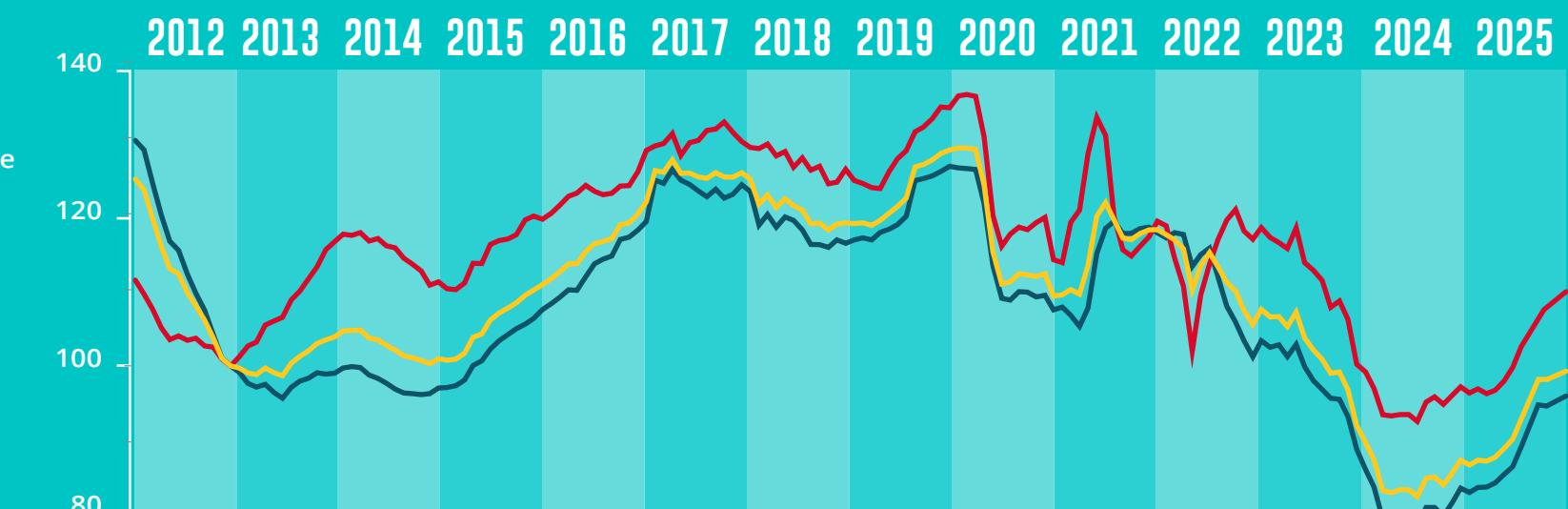
Ailleurs en Province, les ventes s'élèvent de 10 à 15 %, sur des territoires pénalisés par une nette insuffisance de l'offre nouvelle et une construction toujours très en deçà de la demande, en dépit du redémarrage du secteur de la maison individuelle. Elles continuent même de progresser plus rapidement encore rapidement (au moins de 20 %) dans 5 régions (Aquitaine, Champagne-Ardenne, France Comté, Lorraine et Picardie) où la pression de la demande est particulièrement forte, en dépit d'un contexte peu favorable.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

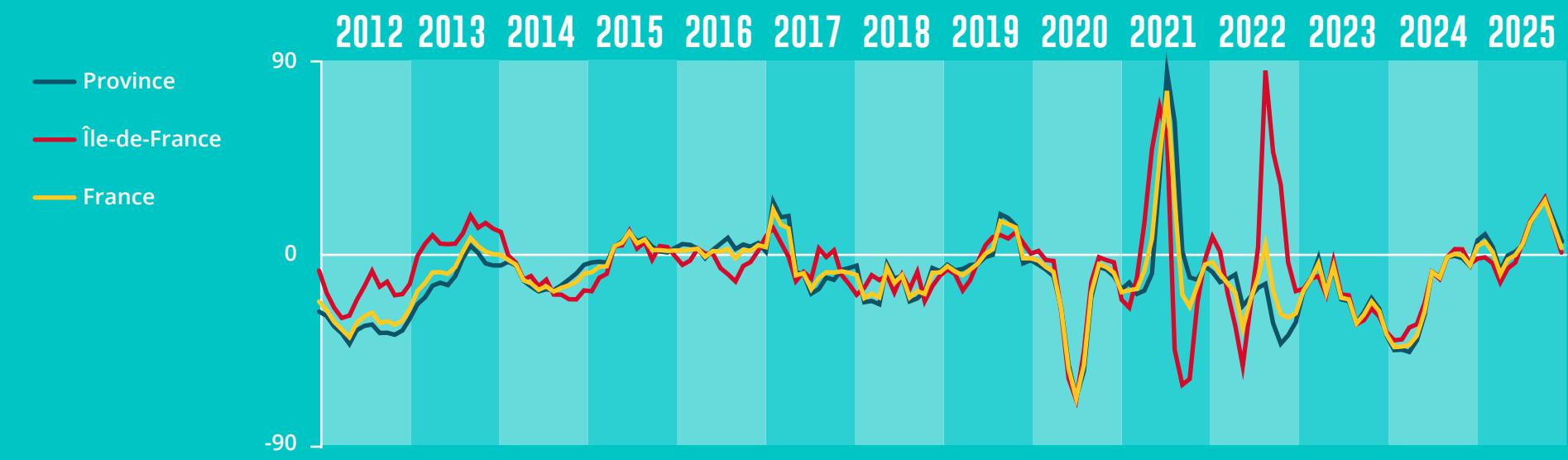
IDF	Variation annuelle	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0	
	Rythme annuel à fin novembre	+6,4%	-14,9%	+4,4%	-0,7%	-16,1%	-2,8%	+15,5%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%	
	Rythme annuel à fin novembre	+8,7%	-14,9%	+9,4%	-12,1%	-16,4%	-3,5%	+14,2%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin novembre	+8,0%	-11,5%	+15,1%	-6,8%	-28,6%	+6,5%	+11,4%
	Glissement annuel à fin novembre	+5,2%	-7,0%	+0,2%	-8,0%	-32,8%	+16,3%	+7,7%
PROVINCE	Glissement annuel à fin novembre	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%	0	
	Glissement annuel à fin novembre	+8,7%	-14,9%	+9,4%	-12,1%	-16,4%	-3,5%	+14,2%



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

