

BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS

LPI



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS EN 2025

EN 2025
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“Après le rebond du début de l'année 2025, le marché de l'ancien a perdu de sa fluidité à partir de l'été. En fin d'année, les hésitations de la demande ont d'ailleurs provoqué le recul des ventes dans plusieurs régions. Mais la hausse des prix s'est renforcée, se diffusant toujours plus largement dans les villes. Et ce sont les prix des appartements anciens qui ont progressé la plus rapidement (+ 2.5 %).”

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

3 301 €
PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Remontée des prix de l'ancien
en 2025

0,0%
PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Progression rapide des prix
des maisons neuves

9,2%
MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Diffusion des hausses de prix
dans les villes

+10,3%
VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Renforcement de la
préférence pour les
communes périphériques



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

REMONTÉE DES PRIX DE L'ANCIEN EN 2025

Alors que 2024 s'était soldée par un nouveau recul des prix des logements anciens (- 1.0 %), 2025 a été l'année du rebond des indices de prix (+ 1.8 %). Avec la reprise des ventes constatée dès l'été 2024, la pression sur les prix s'est constatée partout sur le territoire. Elle a été alimentée par les déséquilibres des marchés, aussi bien dans les grandes villes qu'en milieu rural, l'insuffisance de la construction et des biens disponibles à la vente n'ayant guère incité les vendeurs à la modération.

L'augmentation des prix a été la plus rapide sur le marché des appartements (+ 2.5 % contre - 1.3 % en 2024), la pression de la demande n'ayant guère fléchi dans la plupart des villes où les politiques locales de l'habitat ont restreint les possibilités de construction. Surtout lorsque l'amplification de la hausse des prix s'est accompagnée du regain des opérations avec revente préalables qui ont libéré des capacités financières supplémentaires accentuant le rythme de cette hausse. Aussi l'accès au marché devient de plus en plus difficile pour des ménages faiblement dotés en apport personnel et/ou en primo-accès : et la place sur le marché des biens de moindre valeur (voire de moindre qualité) s'est réduite, contribuant un peu plus à l'entretien de la dynamique haussière des prix.

En revanche sur le marché des maisons dont les prix avaient fait preuve d'une bonne vitalité jusqu'au début de l'été, le ralentissement est notable : en juin dernier, les prix augmentaient de 1.9 % sur un an ; depuis la pression sur les prix est devenue moins forte et la hausse s'est établie à 1.1 % en 2025. Néanmoins cette progression reste significative, sur des marchés où la préférence de la demande pour ce type d'habitat reste nette. Mais la dégradation des conditions de crédit dans l'ancien contribue maintenant au tassement de la hausse des prix.

PROGRESSION RAPIDE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

En 2025, le marché des maisons individuelle a pleinement bénéficié de l'aménagement du PTZ dans les zones B2 et C. En outre, la demande a pu compter sur l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et augmentation de la durée des prêts) dans le neuf et du maintien d'une offre de crédits bancaires dynamique. En dépit d'une nouvelle augmentation du niveau des apports personnels demandés qui a pesé un peu plus sur les primo accédants à la propriété, les ventes de maisons individuelles ont nettement rebondi en 2025. Aussi les prix des biens commercialisés ont rapidement progressé : avec + 3.1 % contre - 0.4 % en 2024.

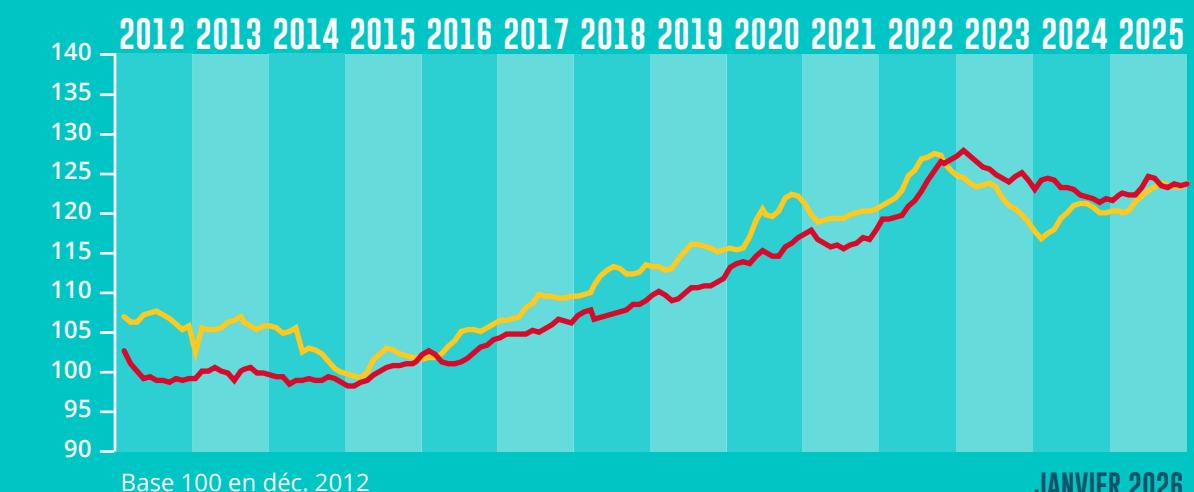
En revanche sur le marché des appartements neufs, les ventes n'ont pas réussi à rebondir : la localisation des biens proposés à la vente et leur niveau de prix découragent les accédants à la propriété, alors que les candidats à un investissement locatif privé ont déserté les bureaux de vente, découragés 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 se sont juste stabilisés en 2025 (après -0.4 % en 2024).

		Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	
GLOBAL		3 386 €	3 301 €	4 633 €
	Évolution sur 3 mois	+0,9% ↗	0,0%	+0,4% ↗
	Évolution sur 1 an	+1,8% ↗	+1,1% ↗	+0,4% ↗
MAISON		2 788 €	2 631 €	2 556 €
	Évolution sur 3 mois	+1,4% ↗	-1,3% ↘	-2,1% ↘
	Évolution sur 1 an	+3,1% ↗	+1,1% ↗	+3,1% ↗
APPARTEMENT		4 030 €	4 022 €	5 395 €
	Évolution sur 3 mois	+0,6% ↗	+1,0% ↗	+0,4% ↗
	Évolution sur 1 an	+2,3% ↗	0,0%	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

DIFFUSION DES HAUSSES DE PRIX DANS LES VILLES

De mois en mois, la hausse des prix s'est renforcée en 2025 dans les villes de plus de 40 000 habitants.

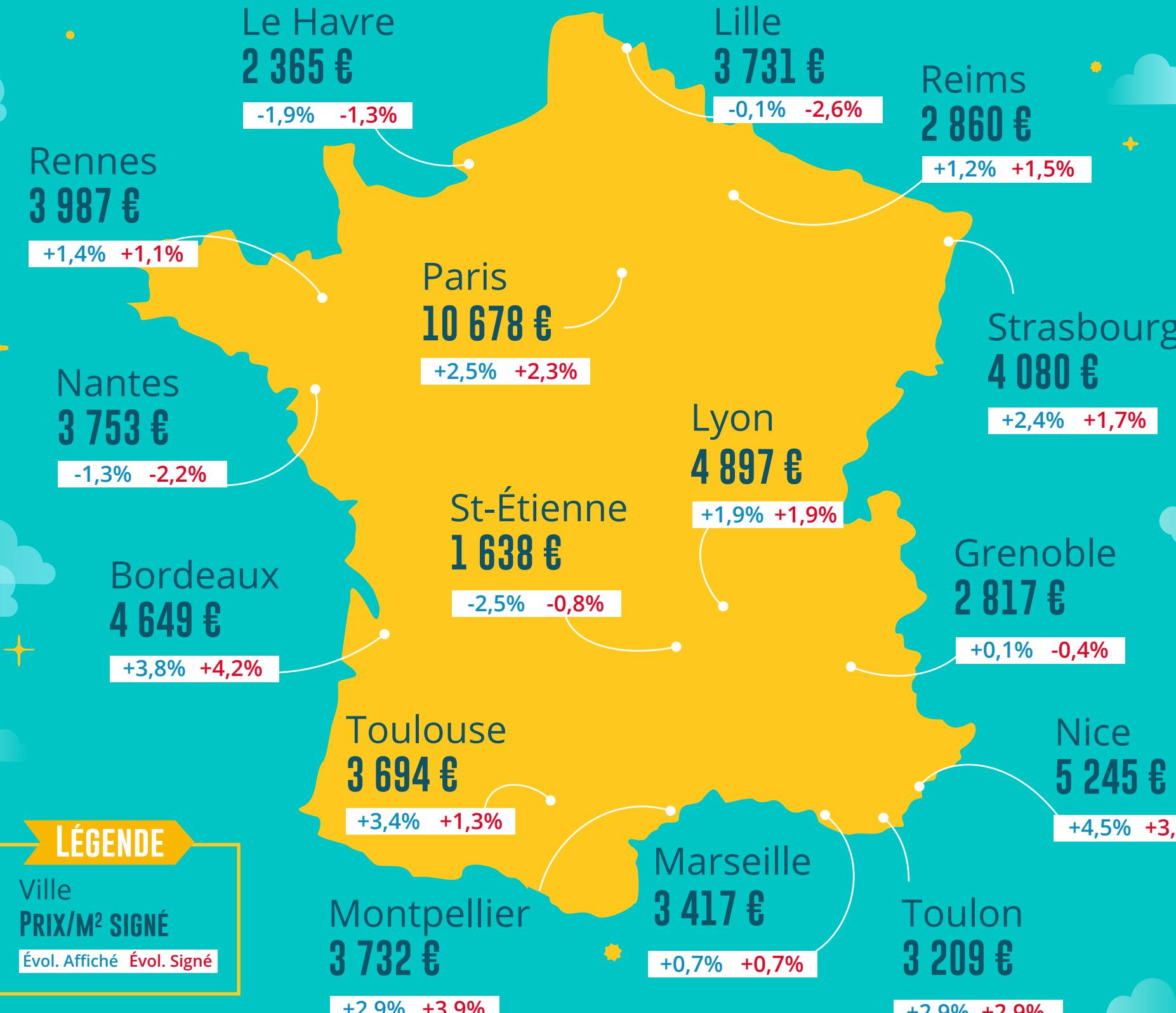
La hausse des prix des appartements anciens s'est constatée en Province dans 65 % des villes (contre 50 % en 2024) et dans 68 % des villes franciliennes (contre 15 % en 2024). En outre, les augmentations se nettement renforcées sur les plus grandes villes, celles de plus de 100 000 habitants et elles se sont observées dans 75 % d'entre elles (contre 33 % en 2024).

Dans le même temps, les prix des maisons ont augmenté dans 59 % des villes de Province (contre 45 % en 2024) et dans 60 % des villes franciliennes (contre 25 % en 2024).

L'augmentation des prix des appartements a été la plus vive dans les villes de Province : des progressions de 10 % et plus se sont observées en 2025 (17 % des villes, contre 8 % en 2024), notamment à Angoulême, Carcassonne, Montauban ou Roubaix. En revanche en Ile de France, seule la ville de Garges-les-Gonesse a connu un accroissement des prix à deux chiffres (aucune ville en 2024).

Concernant les prix des maisons, des augmentations à deux chiffres se sont constatées dans 14 % des villes de Province (contre 7 % en 2024), comme à Grenoble, à Lyon, à Metz ou à Toulouse. La proportion est nettement plus forte en Ile de France (21 % contre 9 % en 2024), sur des marchés nettement plus étroits et très déséquilibrés.

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



LES PRIX DANS LES VILLES

				Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 080 €	1,7 %	
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 711 €	-7,5 %	
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 750 €	5,6 %	
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 649 €	4,2 %	
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 446 €	4,1 %	
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 704 €	-5,8 %	
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 570 €	-6,9 %	
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 447 €	2,2 %	
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 624 €	-1,5 %	
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 306 €	-1,0 %	
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	3 427 €	6,0 %	
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 291 €	9,2 %	
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	3 269 €	20,9 %	
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 827 €	8,8 %	
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 904 €	0,9 %	
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 910 €	3,3 %	
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 554 €	0,7 %	
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 570 €	-0,4 %	
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 987 €	1,1 %	
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 062 €	2,6 %	
Bretagne	MORBIAN	LORIENT	3 041 €	11,8 %	
Bretagne	MORBIAN	VANNES	4 198 €	9,1 %	
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 453 €	-2,8 %	
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 106 €	-13,1 %	
Centre	CHER	BOURGES	1 764 €	7,8 %	
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 470 €	19,8 %	
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 926 €	0,7 %	
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 652 €	-1,8 %	
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 675 €	-6,6 %	
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	2 052 €	9,2 %	
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 482 €	-0,7 %	
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 860 €	1,5 %	
Franche-Comté	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 593 €	0,5 %	
Franche-Comté	DOUBS	BESANÇON	2 389 €	0,5 %	
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 823 €	1,6 %	
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 365 €	-1,3 %	
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	3 047 €	7,0 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 061 €	0,0 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 258 €	7,8 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 597 €	2,5 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 224 €	1,3 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 906 €	2,7 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 102 €	3,8 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 344 €	5,2 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 114 €	1,2 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 890 €	-0,5 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 845 €	4,1 %	

				Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 566 €	3,7 %
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 130 €	-1,4 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 656 €	5,4 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	4 972 €	-1,1 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 786 €	4,0 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 295 €	2,4 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 043 €	-2,8 %	
Île-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 966 €	0,0 %	
Île-de-France	PARIS	PARIS	10 678 €	2,3 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 124 €	1,6 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 330 €	-1,8 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 381 €	-1,7 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 152 €	1,4 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 377 €	2,8 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 932 €	4,3 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 310 €	4,3 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 197 €	9,3 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 176 €	0,6 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 277 €	0,2 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 903 €	-1,8 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 707 €	1,1 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 414 €	3,9 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 863 €	4,8 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINTE-DENIS	4 201 €	-0,1 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINTE-OUEN-SUR-SEINE	7 004 €	6,2 %	
Île-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 508 €	-3,7 %	
Île-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 086 €	2,3 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 130 €	3,9 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 880 €	-0,9 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 610 €	-0,2 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 951 €	4,1 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 517 €	-0,9 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 629 €	3,4 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 312 €	-4,5 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 831 €	0,7 %	
Île-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 088 €	-2,2 %	
Île-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 133 €	1,0 %	
Île-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 081 €	-0,5 %	
Île-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 561 €	11,2 %	
Île-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 254 €	-3,9 %	
Île-de-France	YVELINES	VERSAILLES	6 869 €	-0,4 %	
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 435 €	-0,4 %	
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 483 €	1,4 %	
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 242 €	2,3 %	
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 384 €	2,4 %	
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 958 €	-7,6 %	
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 533 €	2,5 %	

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 178 VILLES



LES PRIX DANS LES VILLES

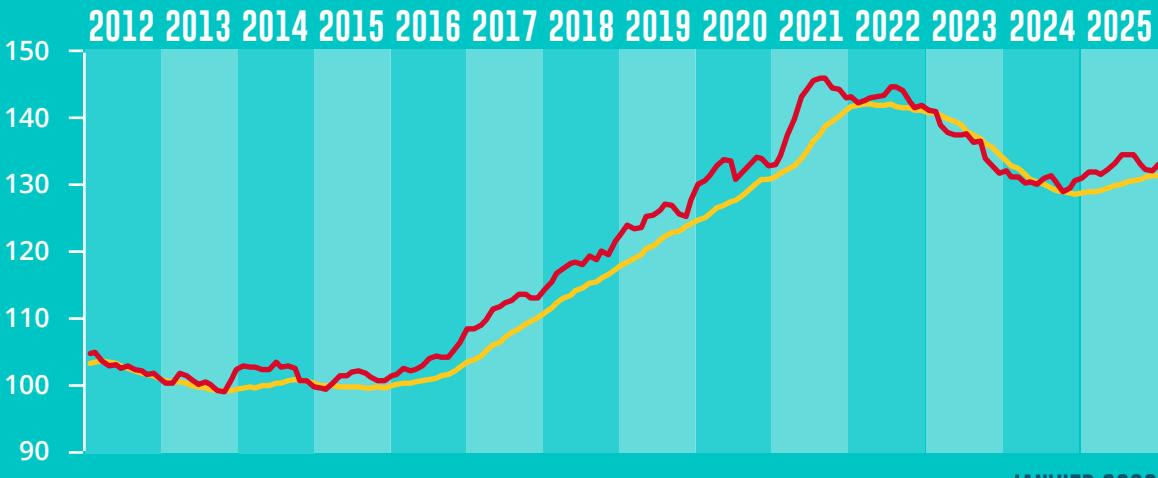
			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINTE-GERMAIN-EN-LAYE	6 194 €	0,9 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 020 €	3,1 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	2 581 €	21,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 269 €	-8,6 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 572 €	6,2 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	2 215 €	16,1 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 732 €	3,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 768 €	6,9 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 864 €	4,0 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	2 143 €	5,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	2 007 €	5,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 614 €	-1,0 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 437 €	14,5 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 829 €	14,1 %
Midi-Pyrénées	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 653 €	5,6 %
Midi-Pyrénées	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 694 €	1,3 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 578 €	20,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 045 €	7,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 302 €	4,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 731 €	-2,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 487 €	-3,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 441 €	19,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 134 €	13,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 335 €	10,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 688 €	20,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 199 €	2,6 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 771 €	8,1 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 856 €	-1,8 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 135 €	13,1 %
Occitanie	GARD	ALES	1 787 €	-5,3 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 508 €	9,9 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 414 €	1,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 753 €	-2,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 774 €	-4,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 743 €	1,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 769 €	-0,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 633 €	3,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 948 €	-6,0 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 457 €	11,1 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 064 €	-1,9 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 531 €	-12,2 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 185 €	14,4 %
Picardie	AISNE	SAINTE-QUENTIN	1 354 €	2,4 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 877 €	3,3 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 644 €	1,4 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 496 €	-2,3 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 846 €	18,3 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 762 €	-1,1 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 588 €	9,9 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 281 €	-0,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 093 €	0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 596 €	-2,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	6 301 €	7,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 567 €	2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 511 €	6,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 245 €	3,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AIX-EN-PROVENCE	4 939 €	4,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 878 €	19,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 757 €	-3,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 417 €	0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 994 €	6,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 947 €	-4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 463 €	-10,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 162 €	8,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 889 €	2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 729 €	-2,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	2 956 €	-3,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	3 209 €	2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 475 €	-8,8 %
Rhône-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 119 €	-5,0 %
Rhône-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENÈVE	4 356 €	2,1 %
Rhône-Alpes	DROME	MONTLIMAR	1 921 €	-1,6 %
Rhône-Alpes	DROME	VALENCE	2 159 €	3,8 %
Rhône-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 817 €	-0,4 %
Rhône-Alpes	LOIRE	SAINTE-ÉTIENNE	1 638 €	-0,8 %
Rhône-Alpes	RHONE	BRON	3 121 €	1,8 %
Rhône-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 101 €	-1,5 %
Rhône-Alpes	RHONE	LYON	4 897 €	1,9 %
Rhône-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 866 €	2,3 %
Rhône-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 776 €	-1,7 %
Rhône-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	2 627 €	-6,4 %
Rhône-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 812 €	1,5 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 515 €	-0,4 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 542 €	7,4 %

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

10 718 €

Affiché **+0,8%** Signé **+0,1%**

SUR 1 AN

10 678 €

Affiché **2,5%** Signé **+2,3%**



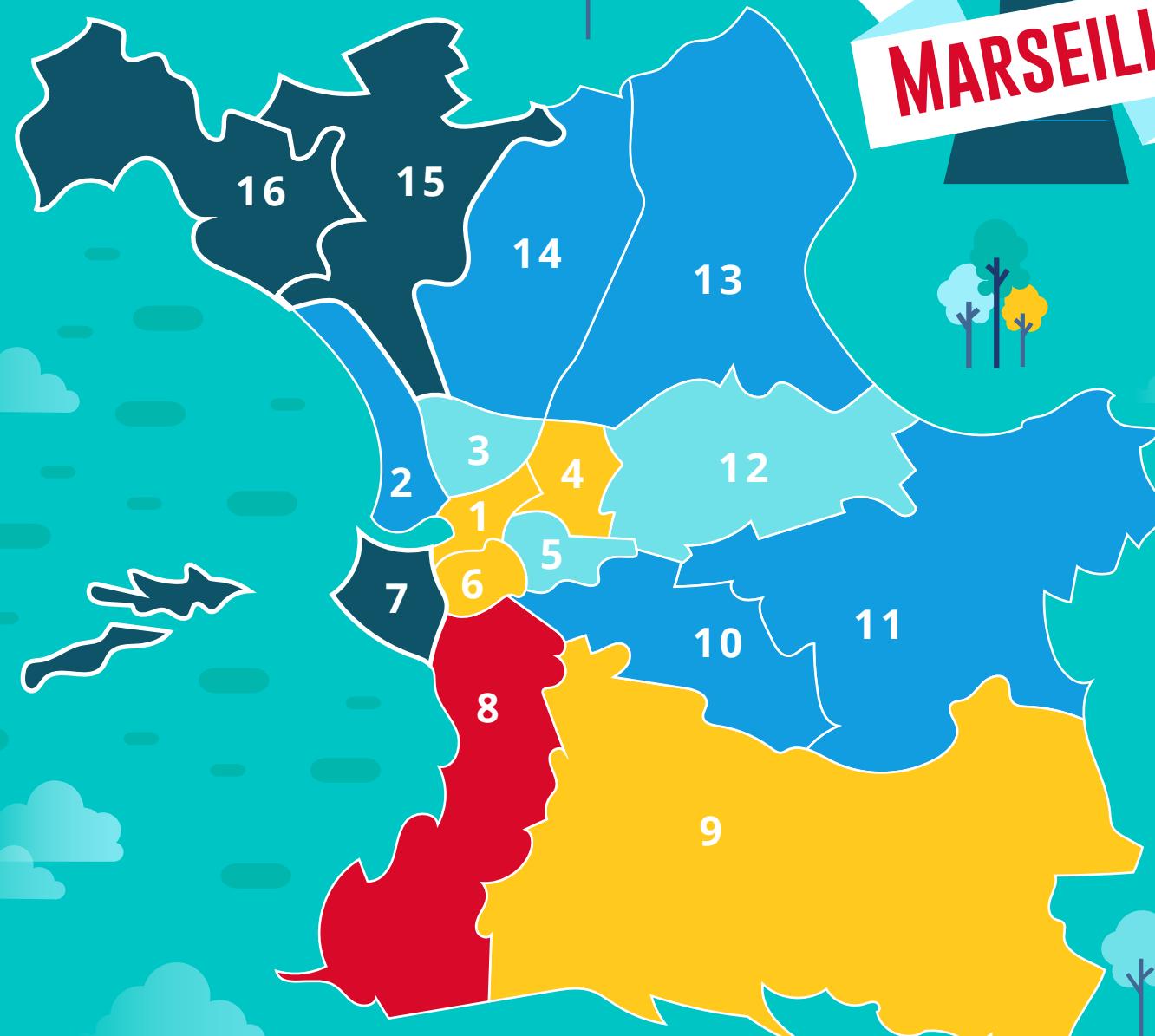
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 377 €	-5,2 %	-2,7 %
2	11 553 €	+4,9 %	+6,6 %
3	12 325 €	+0,6 %	-0,3 %
4	13 754 €	+7,2 %	+9,4 %
5	12 775 €	+2,1 %	+0,8 %
6	14 196 €	-1,6 %	-3,1 %
7	14 559 €	+5,0 %	+6,6 %
8	11 996 €	+4,7 %	+3,6 %
9	11 162 €	-1,9 %	-2,9 %
10	9 765 €	+3,0 %	+2,0 %
11	9 906 €	+0,5 %	+0,6 %
12	9 903 €	+2,8 %	+5,6 %
13	8 836 €	+2,6 %	+3,2 %
14	10 203 €	+5,5 %	+4,7 %
15	10 165 €	+0,7 %	+0,9 %
16	11 434 €	+6,2 %	+5,5 %
17	11 034 €	+0,7 %	+1,0 %
18	10 070 €	+2,1 %	+1,2 %
19	8 133 €	+7,3 %	+5,9 %
20	8 532 €	+3,1 %	+2,2 %

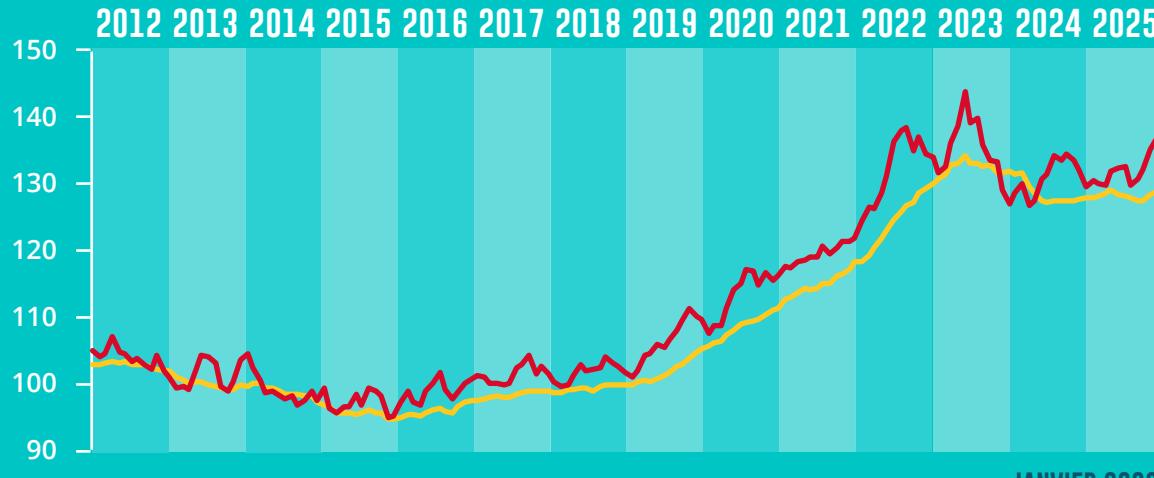
LÉGENDE

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



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 614 €

Affiché **+2,6** Signé **+4,1%**

SUR 1 AN

3 417 €

Affiché **+0,7%** Signé **+0,7%**



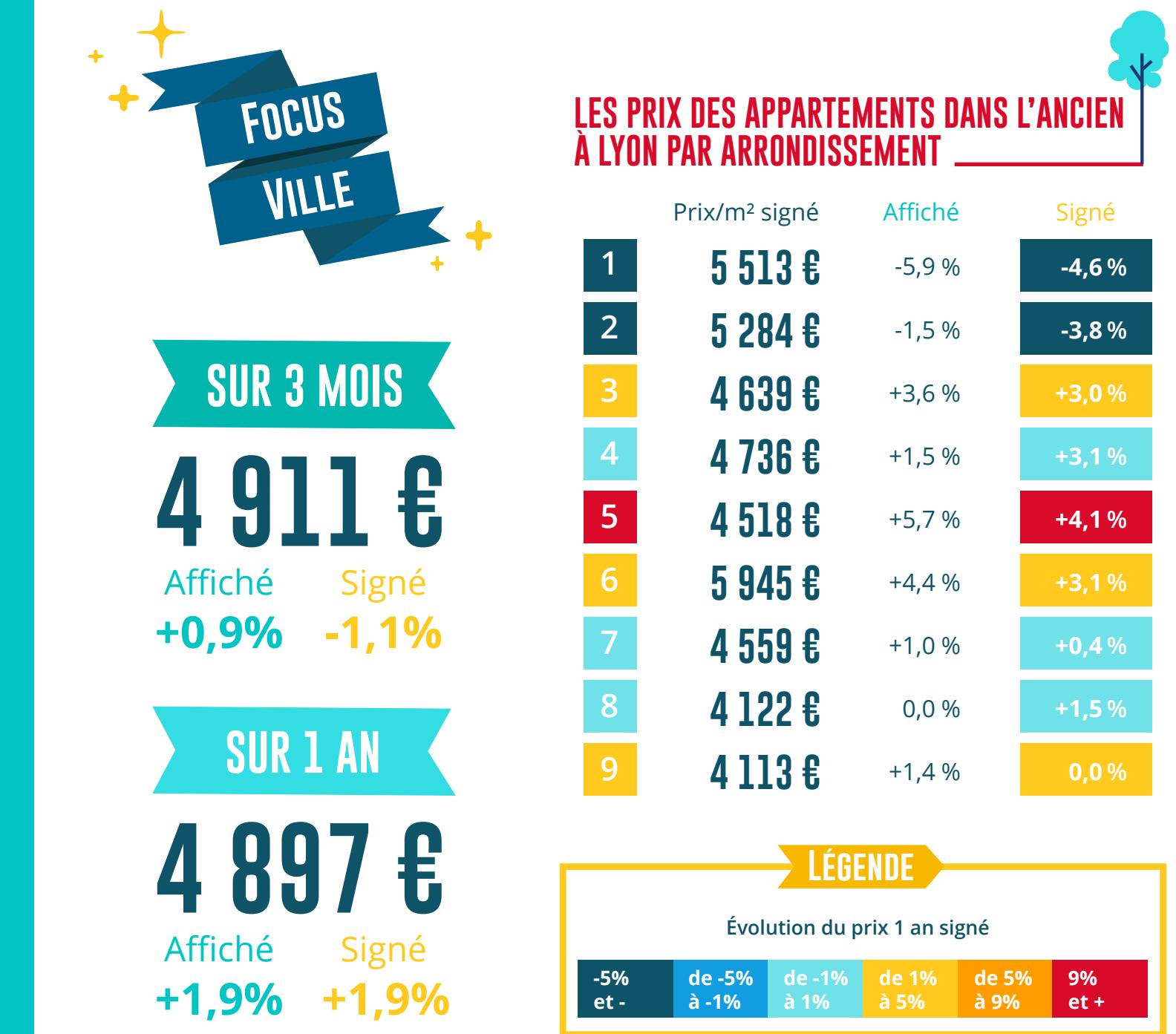
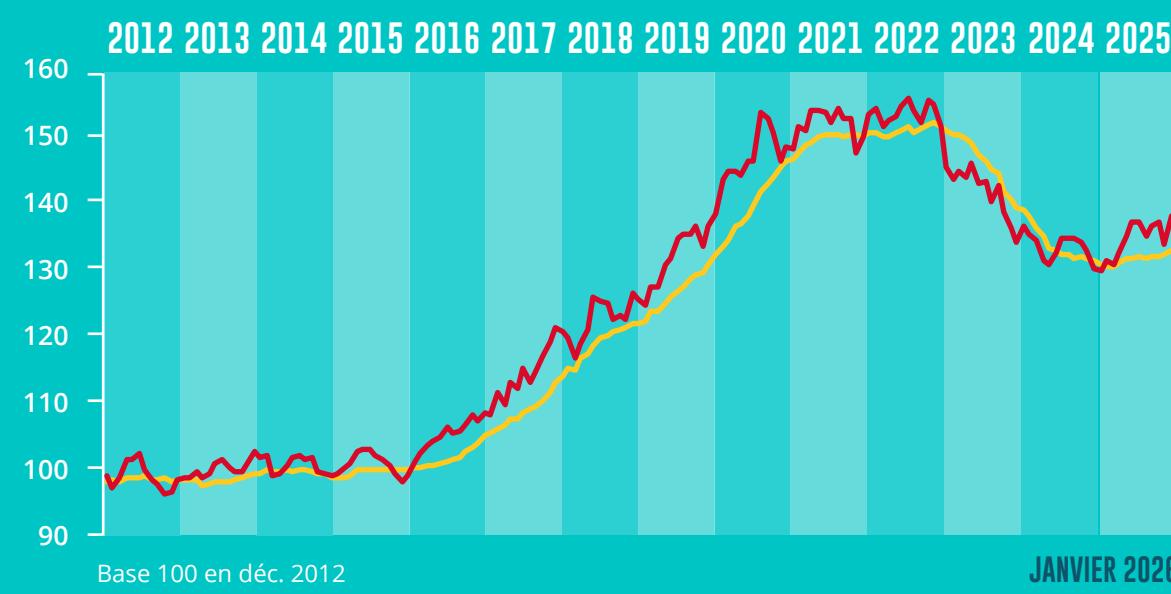
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 310 €	-1,2 %	+2,5 %
2	3 728 €	+0,3 %	-1,2 %
3	2 261 €	-2,1 %	+0,9 %
4	3 597 €	+3,8 %	+3,2 %
5	3 753 €	-2,2 %	-0,9 %
6	3 968 €	+1,5 %	+2,0 %
7	5 404 €	-6,3 %	-5,1 %
8	4 874 €	+8,2 %	+5,6 %
9	3 374 €	+9,6 %	+2,9 %
10	3 042 €	+2,3 %	-1,7 %
11	2 603 €	-5,0 %	-4,8 %
12	3 382 €	+0,8 %	-0,4 %
13	2 908 €	-9,4 %	-4,5 %
14	1 864 €	-1,6 %	-1,9 %
15	2 090 €	-15,3 %	-14,1 %
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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------



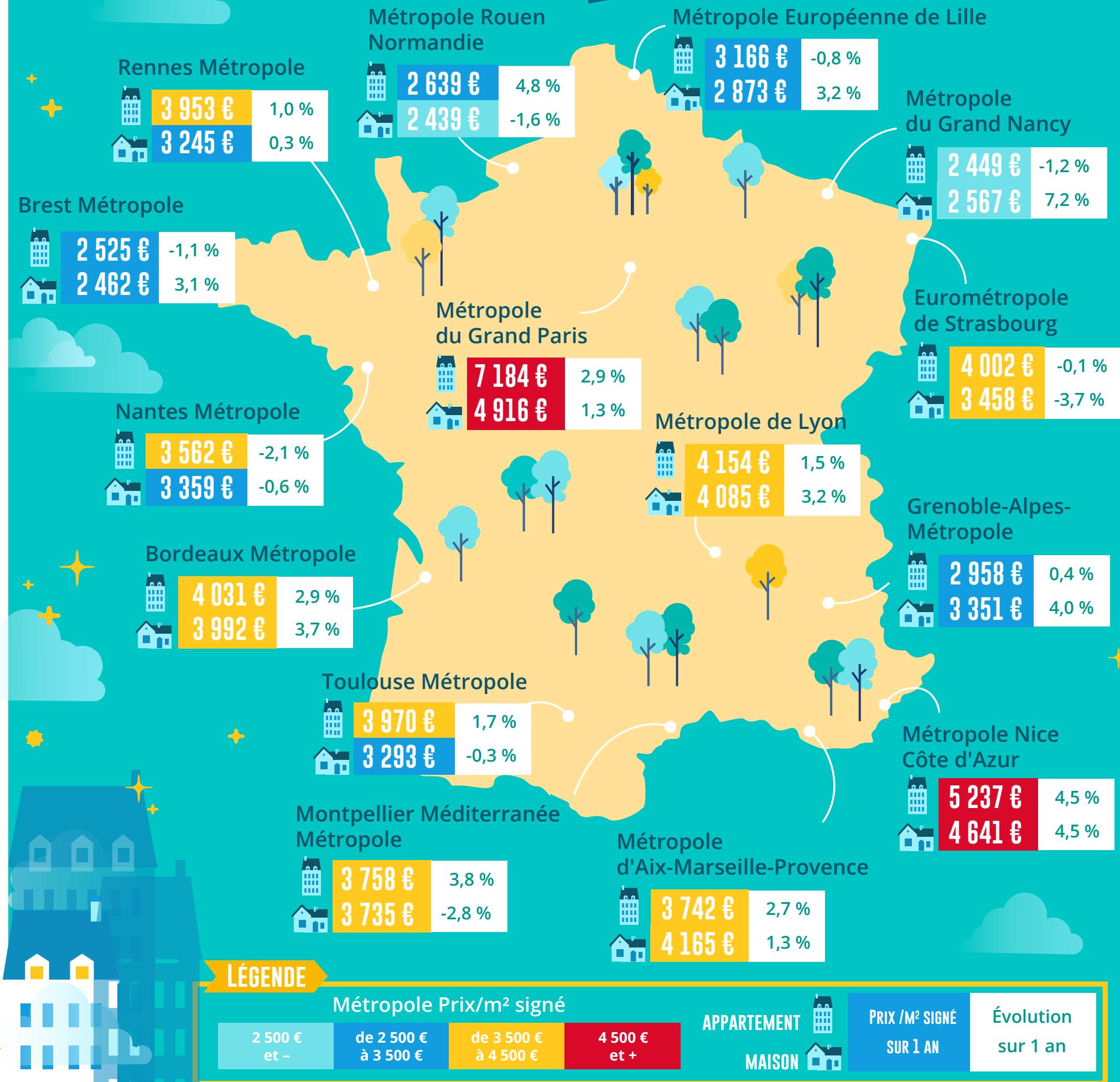
LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

RENFORCEMENT DE LA PRÉFÉRENCE POUR LES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES

En 2025 et dans la plupart des métropoles, la préférence pour la périphérie s'est renforcée sur le marché des appartements : la décote de prix du centre par rapport à la périphérie s'est même accrue rapidement. Sur des espaces urbains trop souvent marqué par un déséquilibre quantitatif important et parfois amplifié par des politiques locales de l'habitat malthusiennes, la demande a cherché à s'éloigner de la ville-centre pour un espace de vie considéré comme plus serein et moins anxiogène), lorsque ses capacités budgétaires le lui permettaient : car la pression de la demande sur ces territoires s'est heurtée à une augmentation des prix parfois rapide. La préférence de la demande pour la périphérie s'est ainsi renforcée sur les métropoles de Brest, Grenoble, Marseille, Montpellier et Rennes. Néanmoins, cette préférence pour la périphérie reste moins vive sur les métropoles de Bordeaux, Lyon et Paris.

Dans le même temps, la hausse des prix des maisons s'est renforcée dans la plupart des métropoles, à l'instar de ce qui se constate sur l'ensemble du territoire. Les augmentations ont été constatée en 2025 dans 66 % des grandes métropoles, à des rythmes de plus en plus rapides. Les hausses ont été de 4 % et plus sur les métropoles de Grenoble, Nancy et de Nice ; et de l'ordre de 3 % sur celles de Bordeaux, Brest, Lille et Lyon. Dans ces métropoles, la progression des prix a été plus rapide dans le centre qu'en périphérie, en raison de la situation de pénurie de logements qui y perdure. Mais dans certaines métropoles les prix des maisons reculent toujours (Montpellier, Rouen et Strasbourg) ou, au mieux, stagnent (Nantes, Rennes et Toulouse).

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



ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

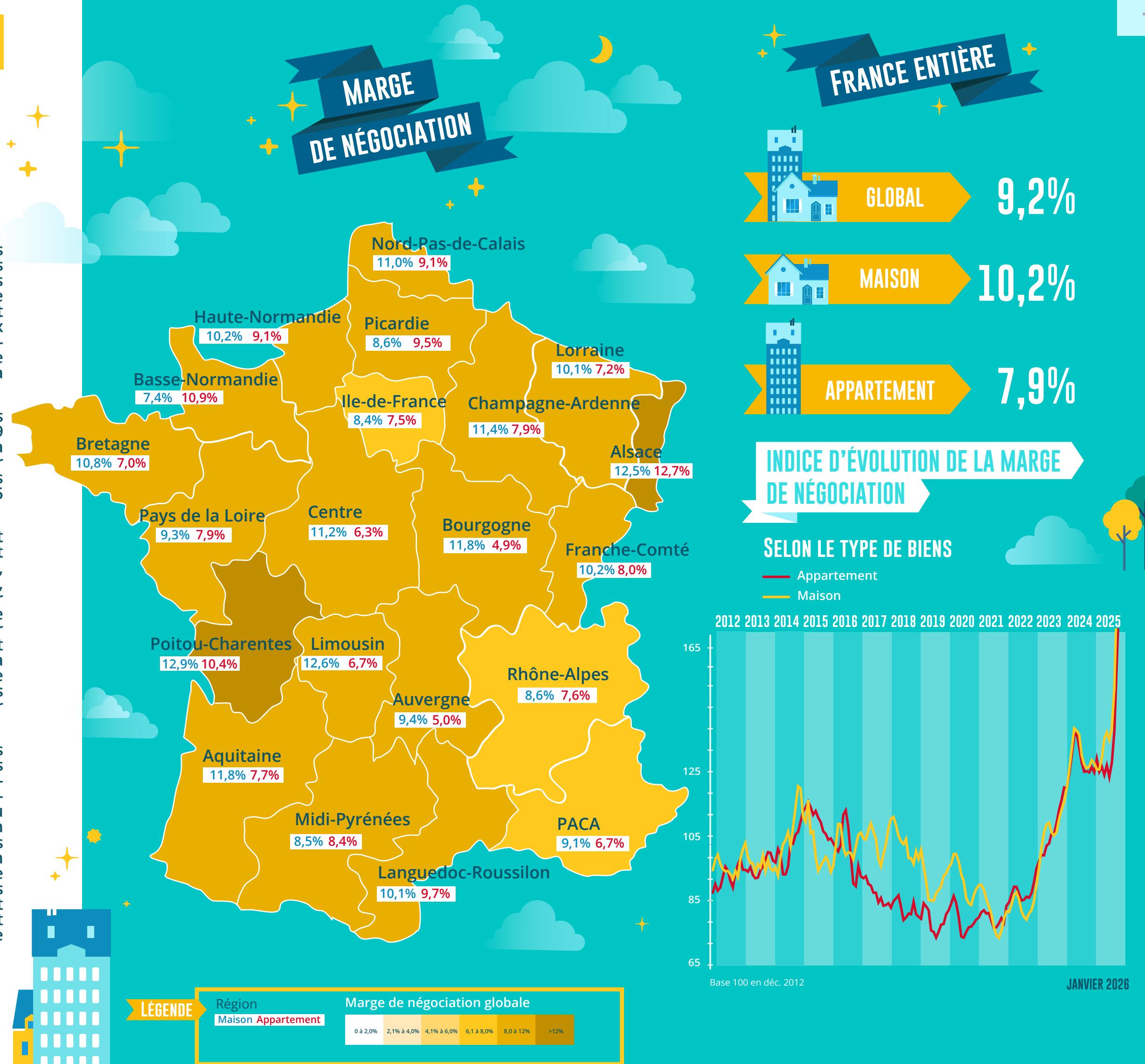
AUGMENTATION SOUTENUE DES MARGES EN 2025

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 est venue accentuer l'impact du rationnement du crédit imposé par la Banque de France, fragilisant une demande confrontée à la montée des incertitudes.

Ainsi sur le marché des appartements, les marges ont augmenté de 33 % en 2025, pour s'établir à 7,9 % en fin d'année. Sur le marché des maisons où la demande s'efforce de beaucoup plus négocier que sur celui des appartements compte tenu des niveaux de prix, les marges ont progressé de 45 %, pour s'établir à 10,2 %.

Mais le niveau des marges diffère très largement d'une région à l'autre. Ainsi les marges restent élevées dans les régions aux prix bas (Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche Comté, Haute-Normandie, Limousin, voire 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 plus faibles dans les régions où les prix sont les plus élevés (Île de France, PACA, Rhône-Alpes, voire Midi-Pyrénées 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 accompagne 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.



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN TRÈS BON DÉBUT D'ANNÉE 2025, NE DEMANDE HÉSITANTE DEPUIS L'ÉTÉ

Le regain d'activité du marché de l'ancien a été notable en 2025. Alors que les ventes avaient reculé de 0.1 % en 2024, elles ont bondi de 14.6 % en 2025.

Mais durant l'année, la reprise qui avait été vive durant le 1er semestre s'est émoussée. Au début de l'été, après une assez longue période d'amélioration des conditions de crédit, l'activité s'élevait au rythme annuel de 15.8 % : et en juillet, les ventes réalisées sur 3 mois augmentaient 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.

Mais durant l'été, la demande a commencé à s'essouffler. Et en décembre, le rythme des ventes avait nettement fléchi : en hausse de seulement 10.3 % sur trois mois. Dès la rentrée, les ventes de logements anciens se sont faites moins nombreuses, plus difficilement et dans de moins bonnes conditions qu'auparavant. D'ailleurs la pression sur les prix s'est allégée doucement et si le niveau des marges de négociation reste élevé, c'est principalement en raison des difficultés budgétaires et financières des candidats à un achat.

Car la demande hésite depuis l'été et choisit bien souvent de différer la réalisation de ses projets immobiliers. Les candidats à l'accession butent toujours sur le rationnement du crédit, alors que les tensions sur les taux des crédits immobiliers se renforcent. Alors que les investisseurs restent sur la réserve, dans un environnement dominé notamment par la généralisation de l'encadrement des loyers et les interrogations sur le « statut du bailleur privé ».

Aussi, après une année de reprise, les ventes restent inférieures de 22 % à leur niveau de 2019, avant la mise en œuvre de la stratégie du resserrement de l'accès au crédit décidée par la Banque de France !

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

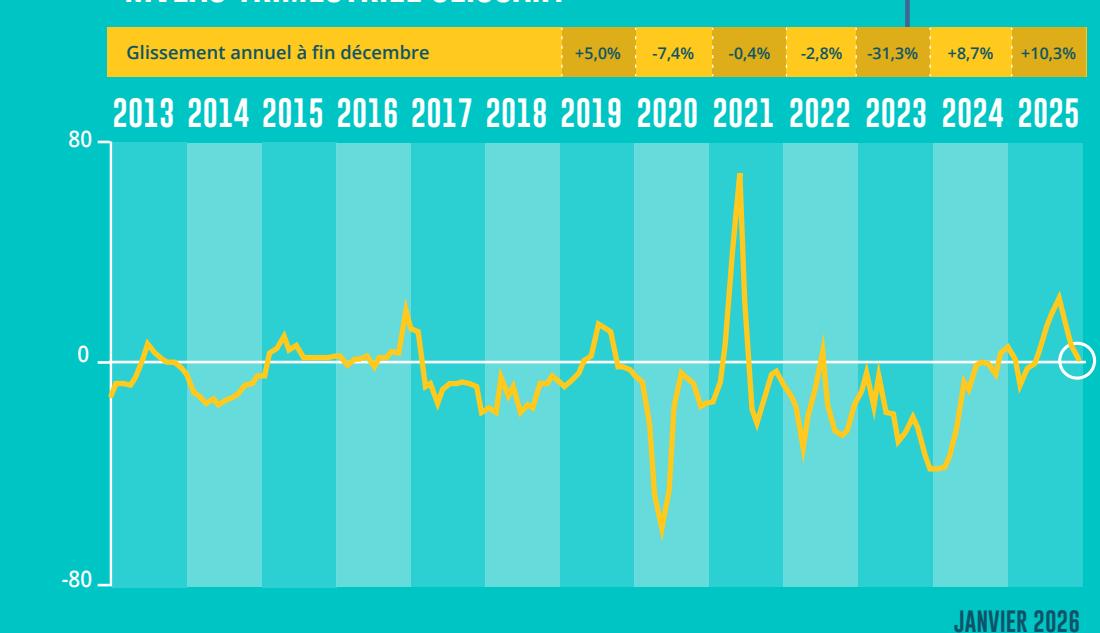


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

UNE ANNÉE 2025 TRÈS DIFFÉRENTE SELON LES RÉGIONS

L'année 2025 s'est terminée sur un ralentissement de l'activité. Mais alors que France entière les ventes progressaient encore de 10,3 % sur trois mois, elles ont reculé de 8 % dans le Nord-Pas de Calais et en Rhône-Alpes ; et elles ont quasiment stagné en Haute Normandie, en Midi-Pyrénées et dans les Pays de la Loire. En revanche, elles ont encore progressé très rapidement (au moins de 20 %) dans 6 régions (Basse Normandie, Champagne-Ardenne, France Comté, Lorraine, Picardie et Poitou Charente) où la pression de la demande est particulièrement forte, en dépit d'un contexte peu favorable.

Ailleurs les ventes ont augmenté de 10 à 15 %, confirmant bien souvent le redémarrage du marché sur ces territoires.

Les situations diffèrent donc très largement entre les régions. Alors qu'en général les conditions de crédit se ressemblent largement d'une région à l'autre, en revanche le dynamisme de l'offre bancaire n'est pas partout le même, les niveaux de prix sont très dissemblables comme d'ailleurs les revenus et les situations financières des ménages qui achètent des logements anciens : faisant qu'au total, le pouvoir d'achat-logement, reste très différent d'un territoire à l'autre.

Ainsi, si sur l'ensemble de 2025 les ventes ont cru de 14,6 % France entière, elles ont bondi de plus de 20 % en Aquitaine, Champagne-Ardenne, France Comté et PACA, elles n'ont progressé que de 5 % en moyenne en Alsace, Midi Pyrénées, Pays de la Loire et Rhône-Alpes ; et de 10 % dans le Centre et en Haute Normandie. Ailleurs l'activité a progressé de l'ordre de 15 % en moyenne en 2025.

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%	0,0%	+15,8%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%	-0,1%	+14,1%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin décembre	+9,2%	-14,8%	+8,9%	-2,6%	-28,2%	+3,9%	+11,7%
PROVINCE	Glissement annuel à fin décembre	+3,4%	-4,2%	-4,0%	-2,9%	-32,6%	+10,9%	+9,7%

