



2025 :

La reprise ne sera durable que si les politiques publiques favorisent l'accès à la propriété !

Après une année 2024 marquée par de nombreux rebondissements politiques, le marché immobilier a su s'accrocher et semble reprendre du souffle en vue d'une stabilisation en 2025. L'ajustement des prix, mesuré à -5% au national, la baisse des taux d'intérêts et le retour progressif des acquéreurs, ont permis de poser les bases d'un marché plus équilibré. Toutefois, les disparités régionales et les incertitudes politiques et économiques continuent de peser. Orpi, premier réseau immobilier en France*, revient sur les grandes tendances qui ont rythmé le marché cette année et fait le point sur les perspectives pour 2025.

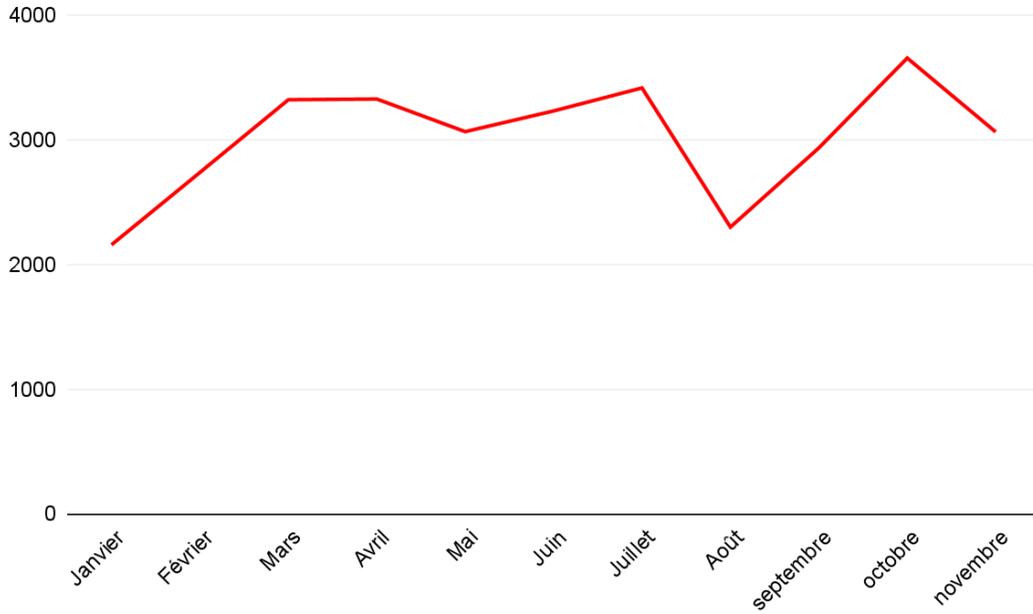
Un marché en plein réajustement

En 2024, le marché immobilier a poursuivi son ajustement avec une baisse moyenne des prix de -5% au niveau national. Ce recul, amorcé depuis 2023, s'est intensifié au premier semestre avant de se stabiliser progressivement au cours de l'été. Cette correction des prix a permis de rétablir un équilibre, rendant le marché plus accessible pour les acquéreurs et notamment en région, comme à Marseille (-11%), à Lyon (-6%) ou encore dans la capitale avec -4%.

Parallèlement, le volume des compromis a dépassé celui de 2023 avec 35 761 ventes contre 31 927 (+12%), notamment grâce à un pic observé en novembre, l'un des mois les plus dynamiques de l'année. La reprise des compromis a été particulièrement marquée dans certaines grandes villes, comme Toulouse avec une évolution de plus de 35%, mais aussi à Bayonne (+22%) ou à Strasbourg (+13%), où l'activité est repartie grâce aux ajustements de prix et à l'ouverture de nouvelles agences. Une dynamique encourageante mais à nuancer, reflet d'un marché en adaptation qui peine encore à retrouver sa pleine vigueur d'avant crise.

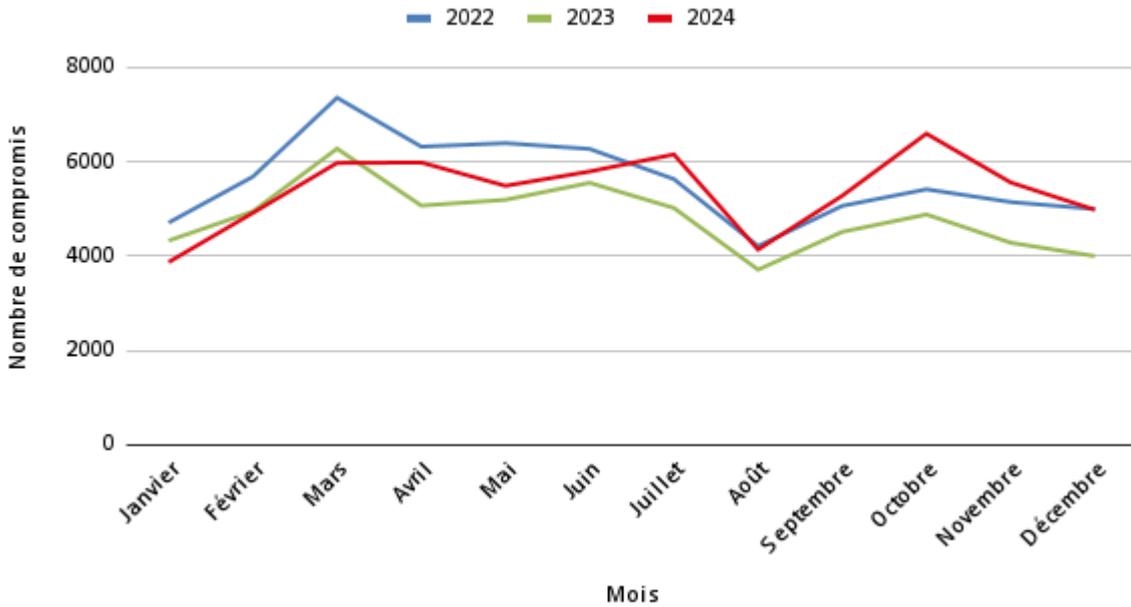
L'évolution des prix/m2 en 2024 :

Prix au m2



L'évolution des compromis en 2024 VS les années précédentes :

L'évolution des compromis au fil des mois



Pour Guillaume Martinaud, président de la coopérative Orpi : *“La baisse des prix a permis de redonner de l'élasticité au marché. En 2024, nous avons constaté une reprise progressive des compromis, portée par un réajustement nécessaire. Cependant, ce rééquilibrage demande encore des efforts pour pérenniser cette dynamique. Chaque région avance à son propre rythme, et nous devons accompagner cette évolution localement. Je le redis clairement et fermement : la reprise ne sera durable que si les politiques publiques favorisent l'accès à la propriété. Le secteur immobilier ne peut être pris en otage de jeux politiques décorrélés de la situation vécue par des millions de Français.”*

Le retour progressif des acquéreurs

Après une période d'attentisme en 2023, les acquéreurs ont progressivement retrouvé le chemin des agences immobilières, encouragés par la baisse des taux d'intérêts, qui a permis d'améliorer l'accès au crédit et par l'ajustement des prix. Ce réajustement a été rendu possible grâce à un travail de pédagogie mené par les professionnels du secteur auprès des vendeurs. Ces derniers ont compris qu'il était essentiel de réduire leurs prix de vente pour répondre aux attentes des acquéreurs et relancer les transactions.

Les particuliers, qui avaient freiné leurs projets immobiliers en 2023, ont commencé à reprendre confiance. Beaucoup ont saisi cette opportunité pour reformuler leurs offres ou se repositionner sur des biens adaptés à leurs budgets. Ce retour progressif s'est traduit par une augmentation des compromis et une activité accrue dans les agences, marquant le début d'une dynamique positive pour le marché.

Le pic d'activité observé chez Orpi en octobre et novembre illustre cette dynamique avec respectivement +25% et +22% de compromis. De plus, la grosse rentrée immobilière de septembre a joué un rôle clé en relançant les visites et les négociations dans de nombreuses régions. Ce regain d'intérêt a été particulièrement visible dans des villes comme Toulouse (+35% de compromis) et Bayonne (+22%), où l'ajustement des prix a permis d'attirer de nouveaux acquéreurs.

Guillaume Martinaud, président d'Orpi, ajoute que *“La fin de l'année 2024 a marqué une éclaircie attendue depuis longtemps. Le retour des acquéreurs, combiné à la baisse des taux et des prix, offre une lueur d'espoir pour 2025. Cependant, il faut rester prudent et continuer à accompagner les ménages dans leurs projets, en tenant compte des évolutions économiques et politiques.”*

2025 : entre éclaircie et vigilance

Si la fin de l'année 2024 a apporté une éclaircie bienvenue, les retours du terrain confirment en effet une reprise encore fragile : selon un sondage interne réalisé par le réseau auprès de ses agents**, près d'un quart d'entre eux (22,2 %) juge l'année meilleure que 2023, tandis que 40,7 % parlent d'une activité en dents de scie et 28,7 % la qualifient de difficile. Des perceptions représentatives d'un marché en mouvement, impliquant de rester vigilant pour la nouvelle année...

A l'aube de 2025, près de 4 orpistes sur 10 anticipent une reprise ou une croissance (39,8%) et plus de 7 sur 10 (71,3%) se déclarent même optimistes quant à l'évolution du marché cette année ! Néanmoins, ils demeurent plus de 6 sur 10 à envisager une année aussi instable que 2024, face aux nombreux défis liés aux conditions économiques et politiques actuelles.

—

**en nombre de points de vente en 2024*

****À propos de la méthodologie de l'étude :** étude réalisée auprès de 167 agents du réseau Orpi, du 20 décembre au 03 janvier 2025.

Contacts presse - Agence Monet

Juliette Thery - 06 98 45 13 28 - j.thery@monet-rp.com

Alice Gobert - 07 78 78 70 55 - a.gobert@monet-rp.com

Peter Even : 06 29 73 17 56 - pe@monet-rp.com

À propos de Orpi

Avec plus de 1 250 points de vente et 8 200 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui un acteur incontournable et est le leader de son secteur en nombre de points de vente. Créé en 1966 à l'initiative de plusieurs agents immobiliers qui décident de mettre en commun leur fichier de biens, Orpi est le premier réseau historique immobilier en France. La singularité d'Orpi réside dans son organisation en coopérative. Ce sont plus de 1 000 associés qui partagent les valeurs coopératives de partage, de solidarité, d'engagement. Orpi se positionne comme facilitateur de projets pour ses clients : vendeurs, acquéreurs, bailleurs, locataires, syndic de copropriétés. Retrouvez Orpi sur LinkedIn et Twitter. Retrouvez Guillaume Martinaud sur LinkedIn.