



Bilan 1er trimestre 2025 : le marché immobilier va-t-il enfin bourgeonner ?

Paris, le 3 avril 2025 - Fort un début d'année encourageant, le réseau Orpi annonce une hausse de 11% des compromis au lendemain du 1er trimestre. Alors que le premier trimestre 2024 enregistrait une forte baisse (-19% sur le T1 2024), le premier réseau immobilier de France* constate un retour à la normale à l'aube 2025. Si les deux premiers mois de l'année confirmaient la reprise, portée par des prix stabilisés, le mois de mars poursuit cette reprise en douceur. Pour autant, devant le contexte géopolitique tendu et ses répercussions sur l'économie, les acquéreurs restent prudents.

Des dynamiques territoriales contrastées

Le premier trimestre 2025 révèle un paysage immobilier fragmenté, où chaque territoire évolue selon sa propre dynamique. Si au national, le volume des transactions atteint les 11% de hausse, cette mosaïque territoriale se reflète dans les performances des villes. À l'image des grandes métropoles, Paris renoue avec la croissance (+5% de compromis), suggérant un regain d'attractivité après plusieurs mois de nécessaire correction des prix (+2% après 4% de baisse en 2024 et -5% en 2023). Toulouse confirme son dynamisme (+25% de compromis) grâce à son attractivité démographique et son développement économique.

A l'inverse, les efforts doivent encore se poursuivre dans certaines métropoles : à Marseille, la cité Phocéenne maintient une activité stable (-1%), tandis que Lyon (-6%) poursuit son ajustement après une longue période de hausse des prix.

"Ce premier trimestre illustre la phase de transition que traverse le marché immobilier. Les fondamentaux sont là pour confirmer la reprise. Cependant, la sensibilité aux aléas politiques et économiques nous rappelle que 2025 doit être l'année de la stabilisation avant d'envisager une reprise plus marquée en 2026. Plus que jamais, notre rôle est d'accompagner tous les Français dans leurs projets avec des offres adaptées. C'est dans cet esprit que nous venons de lancer Orpi Villages visant à plus de proximité, tout en maintenant des conditions favorables à la concrétisation des projets immobiliers", commente Guillaume Martinaud, Président de la Coopérative Orpi.

Évolution des prix : retrouver l'âge de raison !

Si la reprise s'amorce, l'évolution hétérogène des prix illustre un marché toujours en quête d'équilibre. Certaines métropoles connaissent des hausses significatives, de part leur attractivité comme Marseille (+4%) et Toulouse (+5%), tandis que des villes moyennes comme Perpignan enregistrent une très nette progression (+11%) résultat d'une attractivité croissante.

"La demande est là, mais nous devons rester vigilants sur l'évolution des prix pour ne pas décourager la dynamique", souligne Guillaume Martinaud. "Une remontée trop rapide des prix pourrait rapidement freiner cet élan et nous ramener à la situation de blocage que nous avons connu. Gardons la tête froide et restons raisonnables !"

D'autres villes parviennent à se maintenir à l'image d'Amiens (-4%) ou Limoges (-1%), offrant des opportunités aux acquéreurs.



Une évolution qui s'accompagne par une baisse des marges de négociation atteignant les -4% au national, encourageant mécaniquement la baisse des prix dans certaines villes.

Des perspectives florissantes pour le marché immobilier

“Restons optimiste” puisque dans ce contexte de marché en transition, deux opportunités majeures se dessinent pour les acquéreurs. Le retour des primo-accédants constitue l'un des signaux les plus encourageants de ce début d'année. Leur part dans les transactions a doublé, passant de 15% en 2024 à 30% en ce début 2025, stimulée par des conditions de financement plus attractives et la mise en place du nouveau PTZ depuis le 1er avril.

Les passoires thermiques représentent également une opportunité d'investissement. Ces biens, souvent délaissés en 2023-2024, trouvent aujourd'hui preneurs grâce à des décotes significatives.

Si le printemps porte naturellement l'espoir d'une reprise plus marquée, la priorité reste la stabilité. Le marché a besoin de sérénité pour consolider ces premiers signaux positifs, rien ne sert de brusquer une dynamique encore fragile.

##

*en nombre de points de vente

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](#).

Retrouvez Guillaume Martinaud sur [LinkedIn](#).

Contact presse

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

Anne-Lise Levaillant - 06 45 68 14 30 - al@monet-rp.com

Lina Lauwaert - 06 41 87 54 35 - l.lauwaert@monet-rp.com