



Signes de reprise et enjeux politiques, l'immobilier en équilibre au 3ème trimestre !

Après une année 2023 sous le signe de la turbulence et quelques jours après la nomination du nouveau gouvernement, le marché immobilier retrouve timidement de l'élasticité. La baisse du volume de compromis continue de ralentir, atteignant toutefois les 7% de baisse à fin septembre. Face à des enjeux pour le secteur qui restent de taille, marqués par l'incertitude politique de ces derniers mois et une baisse des prix encore inégale dans les territoires, Orpi, premier réseau immobilier en France*, décrypte les évolutions du marché : évolution des prix, volumes de vente, disparités, la Coopérative passe au crible les tendances du marché et ses défis pour la fin d'année.

Des volumes de vente encourageants dans certaines villes de l'Hexagone !

Au troisième trimestre, les volumes de vente suivent la dynamique de ralentissement enclenchée pendant la période estivale. A fin septembre, la Coopérative observe ainsi un ralentissement de la baisse des volumes de compromis (- 7% seulement, contre -16% à fin juin). Si les Français semblent retrouver le chemin de la pierre, l'immobilier n'a pas encore retrouvé ses bons standards, sortant d'une année 2023 particulièrement marquée par la chute des ventes.

Si certains marchés montrent des signes positifs, des disparités persistent, exacerbés par un climat économique et politique tendu. Parmi les villes qui semblent enfin tirer leur épingle du jeu, Toulouse affiche une croissance à deux chiffres (+15% sur les volumes de vente), dopée par une baisse de prix qui se poursuit. Dans la ville rose, les vendeurs maintiennent les efforts sur les prix, permettant aux marchés de retrouver un cycle plus dynamique. À l'inverse, certaines villes sont encore largement marquées par la crise immobilière : c'est le cas de la Capitale, qui affiche une baisse des volumes de vente à hauteur de 20%.

"Si les vendeurs sont de plus en plus à l'écoute des professionnels du secteur pour fixer des prix raisonnables, le travail n'est pas terminé ! Pour confirmer l'équilibre et retrouver un marché sain, nous devons désormais les stabiliser ! Inutile de penser que les signes de reprise du marché peuvent entraîner une euphorie sur les prix ! Confirmons les efforts entrepris et ne laissons pas penser que la crise est derrière nous, en retrouvant des envolées sur les prix dans les prochains mois ! " affirme **Guillaume Martinaud, Président de la coopérative Orpi.**

Doucement amorcée depuis le début de l'année et après une baisse de -4% pendant la période estivale, **la coopérative Orpi confirme le retour à la raison sur les prix à fin septembre, affichant une évolution des prix moyenne à -5% sur l'ensemble du territoire.** Un recul qui témoigne du travail de pédagogie accompli par les professionnels auprès des vendeurs, conjugué à l'assouplissement des conditions d'accès aux crédits, permettant aux acquéreurs de se projeter à nouveau dans leur projet !

Ville	Évolution des compromis au T3 (vs 2023)	Prix m ²	Evolution des prix au T3 (vs 2023)	Marge de négociation
NATIONAL	-7,00%	2 377,00 €	-5,00%	-4,00%
Paris	-20%	8 703,00 €	-3%	-3%
Marseille	-7%	2909,00 €	-11%	-3%
Lyon	-3%	3 980,00 €	-10%	-5%
Toulouse	15%	3 130,00 €	-5%	-5%
Nice	4%	4 609,00 €	-3%	-4%

Les grandes métropoles, en exemples !

Parmi les grandes tendances observées par la Coopérative, certaines grandes métropoles semblent passer un cap après avoir atteint un plafond de verre... Une correction des prix qui devrait offrir enfin des perspectives aux acheteurs, jusqu'ici exclus par la flambée des prix.

Après des années d'envolée, Paris enregistre ainsi une baisse de 3 %, avec un prix moyen bien en dessous des 10 000 € franchis en 2019. Dans d'autres métropoles villes très prisées comme Nice ou Toulouse, la correction s'opère aussi : Nice affiche -3% sur les prix, Toulouse observe une baisse de 5%. Mais les freins à l'acquisition sont encore présents, comme le démontre encore la baisse du volume de compromis en face.

Un secteur en quête de stabilité et sérénité !

Parmi les obstacles qui persistent encore... Le contexte politique en pleine mutation n'encourage pas la reprise. La dernière étude menée auprès des agents de la Coopérative début septembre mettait déjà en lumière le frein politique, avec près de 30% des agents qui admettaient que le contexte politique est le premier obstacle pour les vendeurs, réduisant drastiquement l'offre disponible*.

Après des années sans considération, le logement semble enfin trouver sa place dans l'échiquier politique : nomination d'une ministre de plein exercice et premières mesures annoncées par le Premier ministre dans sa déclaration de politique générale.

Afin de réagir à la crise, Orpi plaide pour 3 mesures d'urgences :

- Garantir le transfert de prêts pour que les taux ne soient plus un frein au dynamisme du marché,
- Élargir les conditions du Prêt à Taux Zéro pour redonner du pouvoir d'achat immobilier
- Sanctuariser la fiscalité afin de dynamiser le marché locatif en équilibrant les régimes de location longue et courte durée

“Dans cette période critique qui nécessite de restaurer la confiance des Français et permettre au secteur de continuer à jouer un rôle clé, pouvons-nous espérer une nouvelle direction pour le logement ? Nous aspirons désormais à des preuves concrètes, des mesures claires et ambitieuses ! Devant l'ampleur de cette crise qui touche tous les Français et dans un climat anxieux, nous sommes convaincus qu'il est essentiel de recréer un cadre plus stable, sain et serein. La crise du logement est le résultat d'une équation de contraintes, il est grand temps d'offrir aux acquéreurs,

*vendeurs et professionnels, des opportunités! ” affirme **Guillaume Martinaud, Président de la Coopérative Orpi.***

**étude réalisée auprès de 318 agents du réseau Orpi, du 26 août au 9 septembre.*

##

Contacts presse :

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

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

Anne-Lise Le Vaillant – 06 45 68 14 30 – al@monet-rp.com

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

À propos d'Orpi

Avec plus de 1 350 agences et 8 000 collaborateurs, Orpi est le leader coopératif de l'immobilier en France. Créé en 1966, le réseau repose sur un modèle unique de solidarité et de partage entre professionnels du secteur. Orpi accompagne ses clients dans tous leurs projets immobiliers, qu'il s'agisse de ventes, d'achats, de locations ou de gestion de copropriété.