



## RENTRÉE IMMOBILIÈRE : entre nuages et éclaircies !

Après un début d'année 2025 placé sous le signe de la prudence, le marché immobilier amorce une reprise plus nette à l'été 2025. Sur la période estivale, le retour de l'offre permet à l'activité de progresser de 6% par rapport à l'an dernier, prolongeant une dynamique déjà engagée depuis le début d'année. Plus d'un quart des Français déclarent ainsi avoir un projet immobilier dans les 12 prochains mois\*\*. Ce regain s'accompagne toutefois de fortes disparités selon les territoires, et reste soumis à des incertitudes économiques et politiques. Orpi, premier réseau immobilier\*, décrypte une rentrée entre espoirs et prudence.

### Une dynamique positive, mais des marchés locaux toujours contrastés

Si les indicateurs nationaux retrouvent des couleurs, avec une hausse de 6% du nombre de compromis signés au niveau national sur l'été, la tendance est encore plus marquée sur l'ensemble de l'année : de janvier à septembre, les compromis progressent de 14% par rapport à 2024.

L'été 2025 s'est révélé stable, avec plus d'activités que l'année précédente même si la situation reste très contrastée selon les marchés locaux. Toulouse (+15%) affiche une forte dynamique, suivie par Paris (+2%), tandis que Lyon (-6%) et Nice (-13%) peinent à retrouver leur rythme. Ces écarts s'expliquent principalement par trois facteurs :

- **Un retour de l'offre plus marqué** dans certaines zones, qui redonne de l'élasticité au marché, les vendeurs ne peuvent plus attendre pour remettre leurs biens en vente.
- **Des acquéreurs plus volatiles et attentistes**, qui prennent davantage leur temps : face à la diversité de l'offre, ils négocient plus, font des offres basses, et attendent souvent des baisses de prix supplémentaires, d'autant plus que les banques, plus frileuses ralentissent certains projets dans certaines régions de France comme dans les Alpes ou en Charente-Maritime.

### Une incertitude qui perdure tout comme la confiance des Français pour la pierre

Dans un contexte d'offre élargie, les acquéreurs se montrent plus réfléchis et volatiles : le délai de vente s'établit désormais à 98 jours, soit une hausse de 2% sur un an. Plus exigeants, ils prennent le temps de comparer, de négocier et de mûrir leur projet, prolongeant ainsi le «temps immobilier» moyen. Le marché reste exposé à une forte instabilité qui pèse sur la confiance des ménages, tandis que la question du financement demeure centrale face à la prudence accrue des banques.

Pour autant, la conviction des Français dans l'immobilier ne faiblit pas : selon une étude OpinionWay pour Orpi, 43% des personnes interrogées placent la résidence principale au cœur de leurs priorités d'achat et plus d'un quart déclarent avoir un projet immobilier dans les 12 prochains mois. Mais beaucoup hésitent à se lancer tant que la visibilité sur l'avenir n'est pas retrouvée. En ce sens, 22% des répondants considèrent que l'accès à

l'immobilier est synonyme de contrainte, tandis que 26 % le qualifient de rêve inaccessible\*\*. Les fluctuations économiques et la volatilité du contexte politique et législatif soutiennent un attentisme persistant.

Dans ce climat, chaque projet se construit avec davantage de réflexion. Pour que la reprise s'ancre durablement, la clé sera d'assurer une stabilité, seule à même de redonner confiance aux vendeurs comme aux acquéreurs.

"Jusqu'à présent le marché immobilier se porte mieux grâce à une confiance retrouvée des vendeurs qui permet d'élargir l'offre et d'ouvrir de nouvelles opportunités aux acquéreurs. Depuis septembre 2024, la reprise est là : les prochains jours seront déterminants, soit la reprise se consolidera, soit l'attentisme s'installera. Quoi qu'il arrive, Orpi continuera d'accompagner tous les clients dans leurs projets immobiliers, avec justesse, même dans l'incertitude, pour que la dynamique observée se prolonge durablement." - **Guillaume Martinaud, président de la coopérative Orpi**

Chiffres Orpi été 2025	
Ville	Evolution VS N-1
NATIONAL	6,00%
Paris	2,00%
Lyon	-6,00%
Toulouse	15,00%
Nice	-13,00%

\*en nombre d'agences sur l'année 2024

\*\*Sondage OpinionWay pour Orpi réalisée auprès d'un échantillon d'un panel de 1042 personnes, représentatif de la population française. Sondage réalisée par questionnaire auto-administré, en juin 2025

#### **Contacts médias - Agence Monet**

Juliette Thery - 06 98 45 13 28 - j.thery@monet-rp.com  
Lina Lauwaert - 06 41 87 54 35 - l.lauwaert@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 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 900 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.