



## ENTREPRISES

# Immobilier : la timide reprise menacée par les incertitudes politiques et sociales

## LOGEMENT

Selon les indices des prix immobiliers SeLoger-Meilleurs Agents – « Les Echos », les prix de l'immobilier se stabilisent, mais certains moteurs semblent se gripper.

L'instabilité politique et sociale en France et le climat anxieux mondial pourraient malmener un marché encore convalescent.

Sophie Amsili

Les prix de l'immobilier ancien poursuivent en cette rentrée leur lente remontée amorcée en début d'année. Mais la hausse est si faible qu'il est difficile de ne pas y voir le signe d'un marché qui tergiverse.

D'après les indices des prix immobiliers SeLoger-Meilleurs Agents – « Les Echos », les prix ont en effet grappillé 0,1 % au mois de septembre sur l'ensemble du territoire français, dans la continuité des mois précédents. Depuis le début de l'année, les prix ont progressé de 1,5 %. Avec de grandes disparités selon les métropoles : la hausse est la plus marquée à Toulouse et Nice (+1,7 % et +1,8 % depuis janvier), suivies de Bordeaux et Montpellier (+1,3 % et +1,4 %) puis Paris (+1,2 %). A l'inverse, la correction se poursuit à Strasbourg (-0,6 %) et Rennes (-1,6 %).

Si la tendance demeure orientée à la hausse, elle reste fragile. La probable remontée des taux de crédit et la hausse des « frais de notaire » qui

alourdit le budget de nombreux acquéreurs pourraient mettre un coup d'arrêt à cette embellie.

## Blocages à Paris

Parallèlement, les propriétaires hésitent à revendre dans les villes qui ont subi de fortes corrections ces dernières années. C'est le cas à Villeurbanne, Rennes, Tours, Limoges ou encore Bourges et surtout à Paris. Dans la capitale, les prix stagnent ces derniers mois, à 9.670 euros du mètre carré en moyenne selon le baromètre SeLoger-Meilleurs Agents – « Les Echos » avec toutefois des distorsions significatives entre petites et grandes surfaces.

Les acquéreurs parisiens qui ont acheté en 2020 revendraient aujourd'hui à un prix inférieur de 11,7 %. Conséquence, la mécanique est grippée, explique Barbara Castillo Rico, directrice science et études économiques chez SeLoger-Meilleurs Agents : « A Paris, on

achète généralement une petite surface avant de pouvoir s'en offrir une plus grande. Mais aujourd'hui, ceux qui ont acheté lorsque les prix étaient au plus haut, qui représentent 20 à 30 % du marché, revendraient à perte. Cela engendre une pénurie de petites surfaces dont les prix augmentent (+1,6 % sur les deux derniers mois), à l'inverse des grandes surfaces qui ne trouvent pas preneurs (-1,6 %). »

Par ailleurs, la stagnation des prix dans les zones rurales (-0,1 % en septembre, +3,2 % depuis janvier) témoigne de la fragilité de la reprise. « Ce n'est ni un arrêt, ni un changement de direction, mais un ralentissement constaté depuis deux mois », explique Barbara Castillo Rico. L'experte n'y voit « aucune surprise », au vu du rythme de croissance déjà faible depuis le début de l'année. « La fin de l'année est en principe moins dynamique que le printemps », prévient-elle.

### Hausse des transactions

Malgré un contexte morose, les réseaux d'agences immobilières mettent en avant leur satisfaction que le marché ait retrouvé du dynamisme. Chez Orpi, les compromis de vente enregistrés de janvier à août ont bondi de 14 % par rapport à 2024. « Si l'année devait s'arrêter maintenant, elle serait déjà meilleure que la précédente ! » se réjouit le président du réseau, Guillaume Martinaud.

Au sein du réseau Espaces Atypiques, le fondateur et président Julien Haussy se dit même « agréablement surpris » par la reprise qu'il juge « solide » : +25 % de transactions dans son réseau sur la période de janvier à août sur un an. « Paris et Lyon en particulier sont très dynamiques. La côte atlantique a toujours la cote. C'est un peu plus bloqué en région PACA où les prix restent très élevés », rapporte-t-il.

Même son de cloche chez Laforêt, où les transactions réalisées de janvier à septembre ont grimpé de 16 % sur un an. « Le redressement des transactions depuis le printemps 2024 s'est consolidé en 2025. Le marché retrouve sa hiérarchie et son mode de fonctionnement normal », se félicite Yann Jéhanno, président du réseau. Le regain de dynamisme est moins marqué à Lyon (+5 %), qu'à Paris (+10 %) et surtout dans le reste de l'Ile-de-France (+21 %).

« Ce rebond s'appuie sur un double mouvement, analyse Yann Jéhanno. D'une part, des acquéreurs qui bénéficient de taux de crédit revenus à la normale, de l'autre des vendeurs qui ont pris conscience que les acquéreurs étaient plus nombreux et acceptent de repositionner leur bien au prix auquel les transactions se font vraiment. »

Le maintien de prix raisonnables est indispensable pour ne pas enrayer une reprise « sans grand dynamisme », avertit Guillaume Martinaud, d'Orpi. « Les vendeurs ont tendance à faire preuve d'amnésie passagère et à tester des prix élevés, sourit-il. Mais une hausse des prix, conjuguée à l'instabilité politique et sociale et à une remontée des taux, pourrait casser la machine. »

Si les grèves du mois de septembre n'ont pas eu d'impact sur l'activité des réseaux d'agences interrogés, on rapporte chez Orpi comme chez Espaces Atypiques la « grande volatilité des acheteurs » depuis plusieurs mois. Des clients se rétractent en dernière minute ou ne donnent plus de nouvelles après avoir signé la promesse d'achat.

« Même si les Français cloisonnent bien entre la vie politique et leurs projets personnels, le climat est anxieux », estime Yann Jéhanno, citant les incursions de drones dans le ciel européen, la politique douanière américaine et surtout les inquiétudes liées au prochain gouvernement en France. « On attend

qu'il soit formé, qu'il prenne des mesures et avance sur un budget », insiste-t-il.

C'est en effet la préoccupation de tous. Comment les taux de crédit immobilier, qui ont tenu bon après la dégradation de la note française par l'agence Fitch mi-septembre, évolueront-ils après la formation du gouvernement Lecornu et les négociations sur le budget 2026 ? « Il y aura toujours des gens inquiets », relativise Julien Haussy. « Mais les taux n'iront probablement pas au-delà de 3,5 % en moyenne d'ici à la fin de l'année. Quant au prochain gouvernement, on sait qu'il devra de toute manière faire des économies. »

Barbara Castillo Rico invite elle aussi à garder la tête froide, rappelant que « les marchés ont déjà intégré l'instabilité politique française ». ■

**La probable remontée des taux de crédit et la hausse des « frais de notaire » qui alourdit le budget des acquéreurs pourraient mettre un coup d'arrêt à cette embellie.**

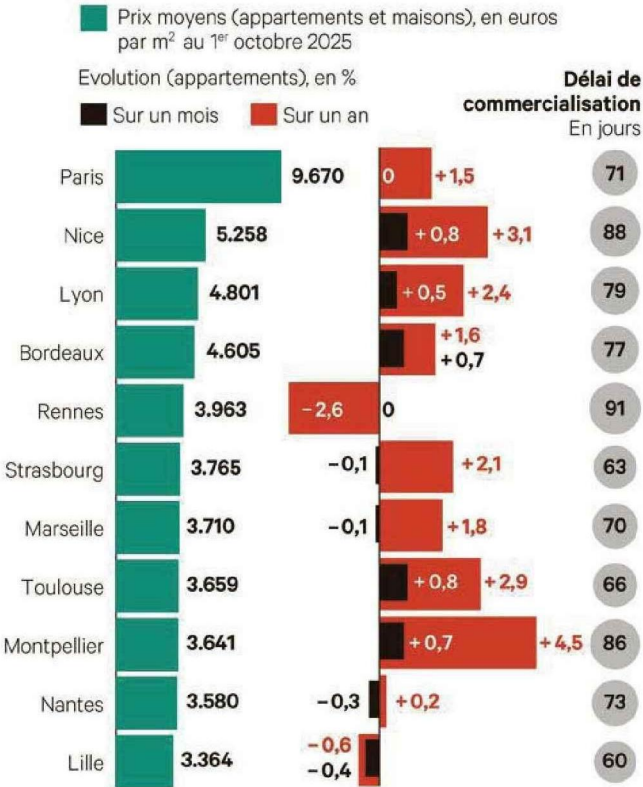


L'indice des prix de l'immobilier  
SeLoger - Meilleurs Agents - « Les Echos »

| IPI<br>1 <sup>er</sup> octobre<br>2025 | Progression (en %) |       |                                  |        | Indice<br>en<br>points |
|----------------------------------------|--------------------|-------|----------------------------------|--------|------------------------|
|                                        | 10 ans             | 5 ans | Depuis le<br>début de<br>l'année | 1 mois |                        |
| Paris<br>(9.670 €/m²)                  | +19                | -11,7 | +1,2                             | 0      | 149,61                 |
| Top 10<br>grandes<br>villes            | +41,6              | +6,1  | +1,9                             | +0,3   | 145,20                 |
| Top 50<br>grandes<br>villes            | +36,6              | +9,2  | +1,2                             | +0,2   | 131                    |
| Zones<br>rurales                       | +29,8              | +20,5 | +3,2                             | -0,1   | 111,10                 |
| France                                 | +28                | +10,1 | +1,5                             | +0,1   | 124,23                 |

Indices des prix de l'immobilier résidentiel ancien en base 100 au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Les IPI 10 GV et 50 GV regroupent respectivement les 10 plus grandes villes de France et les 50 plus grandes villes de France hors Paris. Les IPI Paris, 10 GV et 50 GV ciblent les appartements. L'IPI France regroupe appartements et maisons. L'IPI rural est calculé sur les prix des maisons.

Les prix dans les grandes villes



• LES ECHOS • / SOURCE : SELOGER-MEILLEURS AGENTS-» LES ECHOS •