

En 2024, la construction et la commercialisation des logements neufs sont en berne

Les autorisations et les mises en chantier de logements neufs ainsi que les mises en vente baissent de nouveau en 2024. Cependant, le stock de logements disponibles à la vente fin 2024 diminue, mais reste à un niveau élevé. Les prix des logements neufs reculent légèrement. Enfin, les surfaces autorisées de locaux d'activité se réduisent, et de façon plus marquée pour l'industrie et les bureaux.

En 2024, les autorisations pour la construction de logements en Île-de-France diminuent pour la seconde année consécutive (-12,7 % après -21,8 %). La baisse est similaire à celle observée en France hors Mayotte (-12,4 %) ► **figure 1**. Le recul touche un peu plus fortement le logement individuel, qui représente 11 % des autorisations dans la région en 2024 (contre 36 % au niveau national). Avec 54 300 unités, le volume de logements autorisés se situe une nouvelle fois en deçà de l'objectif de 70 000 logements par an fixé par la loi relative au Grand Paris. Ainsi, 46 700 logements ont été mis en chantier, en chute de 5,5 % sur un an, après celle drastique de 2023 (-24,8 %). L'écart entre autorisations et mises en chantier se réduit, le rapport entre la construction commencée et autorisée passant de 79,5 % à 86,0 % en 2024, tout en restant nettement inférieur à celui de 2021 (96,7 %). Que ce soit les autorisations ou les mises en chantier, la construction neuve en 2024 est à son niveau le plus bas depuis la crise économique de 2008.

Les évolutions sont très contrastées selon les départements entre 2023 et 2024. Les autorisations baissent dans quasiment tous les départements hormis à Paris, dans le Val-de-Marne et les Hauts-de-Seine. À Paris, qui représente 8 % des autorisations franciliennes, elles ont plus que doublé en un an alors que, dans les Yvelines, elles chutent de 42,4 %. Les mises en chantier progressent dans trois départements seulement : Paris

(+38,1 %), Essonne (+7,7 %) et Hauts-de-Seine (+5,6 %).

Les surfaces autorisées de locaux d'activité se stabilisent et leurs mises en chantier progressent

En 2024, les surfaces autorisées de locaux non résidentiels baissent en Île-de-France pour la seconde année consécutive (-0,5 %) pour s'établir à 4,0 millions de m² ► **figure 2**. Au niveau national, elles sont stables (0,0 %). Avec 667 000 m² autorisés, les surfaces de bureaux baissent pour la seconde année consécutive (-15,1 %). Après trois années de forte hausse, les surfaces d'industrie se replient de 20,3 % pour s'établir à 464 000 m² autorisés. Avec 1 224 000 m², les services publics représentent 30,5 % des surfaces régionales autorisées (16,5 % en France), en progression de 14,5 % par rapport à 2023 (+5,4 % en France).

Les surfaces mises en chantier de locaux d'activité rebondissent dans la région (+7,7 % en 2024 après -30,1 %) pour atteindre 2,6 millions de m², dans un contexte de baisse au niveau national pour la seconde année consécutive (-10,6 %). La plus forte progression concerne les surfaces d'industrie (+41,8 %), reflétant le volume important de surfaces autorisées dans ce secteur au cours des précédentes années et les délais entre les autorisations et les mises en chantier.

Les mises en vente dans l'immobilier neuf chutent, mais les ventes progressent légèrement

En 2024, les mises en vente de logements neufs baissent pour la troisième année consécutive, comme en France métropolitaine. Celles-ci reculent sensiblement en 2024, dans le sillage de 2023 (-30,7 % après -32,5 %) et sur un rythme proche du niveau national (-28,9 %). Ainsi, 13 200 logements neufs ont été mis en vente en Île-de-France, niveau le plus bas depuis 2009. Les ventes augmentent légèrement dans la région (+1,1 %) pour atteindre 19 000 logements neufs, dans un contexte de baisse des taux d'intérêt même si le niveau reste encore élevé ► **figure 3**. La hausse des ventes est portée par celles des appartements qui rebondissent, les ventes de maisons neuves continuant de refluer. Les mises en vente au cours de l'année 2024 étant inférieures aux réservations sur la même période, le stock de logements neufs disponibles à la vente en fin d'année diminue de 14,4 %. Avec 27 900 logements, le stock est à un niveau élevé, quatre fois supérieur à son niveau le plus bas de 2010.

Le prix moyen au m² des appartements neufs baisse de nouveau en 2024 (-1,1 %) et amorce également une baisse au niveau national (-0,8 %). En Île-de-France, il s'établit à 5 300 euros/m², soit 11,8 % de plus que la moyenne nationale ► **figure 4**. Le différentiel de prix entre l'Île-de-France et la France métropolitaine s'est considérablement réduit depuis le milieu des années 2000 où il atteignait 33,5 %. Le prix moyen des maisons individuelles diminue (-3,0 %) pour s'établir à 412 000 euros. L'écart avec le niveau national s'amenuise également, passant de 46,7 % en 2005 à 19,6 % en 2024. ●

Noémie Oswald (DRIEAT)

► Pour en savoir plus

- **Druelle S., Gatepaille X., Goussot M., Oswald N., Prevost É., Richel F., Tafial C.**, « [Au quatrième trimestre 2024, l'économie francilienne est atone](#) », *Insee Conjoncture Île-de-France* n° 53, mars 2025.
- **Insee**, « [Au quatrième trimestre 2024, les prix des logements sont quasi stables](#) », *Informations rapides* n° 73, mars 2025.
- Site de la DRIEAT : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>.

► 1. Construction autorisée de logements par département

en %

Zonage	Logements en 2024 (nombre)	Évolution 2023 - 2024	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ¹
Paris	4 300	124,1	-14,3
Seine-et-Marne	6 400	-1,9	-9,6
Yvelines	4 400	-42,4	-4,7
Essonne	5 500	-35,9	-6,9
Hauts-de-Seine	10 200	8,6	-12,3
Seine-Saint-Denis	7 300	-35,5	-9,2
Val-de-Marne	12 200	16,8	-0,2
Val-d'Oise	4 000	-36,4	-6,2
Île-de-France	54 300	-12,7	-7,7
France hors Mayotte	331 600	-12,4	-4,0

¹ : Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de logements, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Notes : Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2025. Les évolutions sont calculées sur les données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sitadel.

► 2. Construction autorisée de locaux non résidentiels selon le type

en %

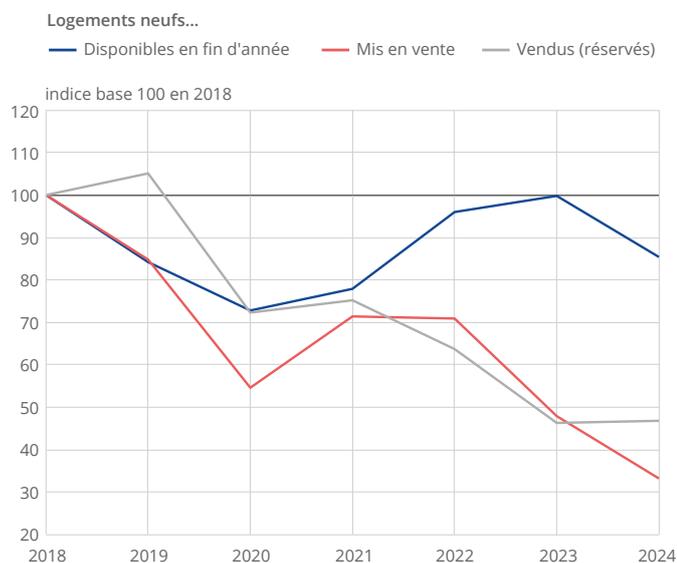
Type de locaux	Île-de-France			France entière	
	Surfaces autorisées en 2024 (milliers de m ²)	Évolution 2023 - 2024	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ¹	Évolution 2023 - 2024	Évolution annuelle moyenne 2018 - 2023 ¹
Artisanat	156	3,2	-3,5	-9,7	-0,7
Bureaux	667	-15,1	-13,3	-8,9	-4,8
Commerce	413	-5,2	-4,5	-3,7	0,4
Entrepôt	709	11,0	-2,4	-3,9	5,2
Exploitation agricole ou forestière	117	-8,0	-0,2	8,0	-6,1
Hébergement hôtelier	264	8,4	-3,9	1,7	-2,8
Industrie	464	-20,3	7,5	3,6	3,3
Service public ou d'intérêt collectif	1 224	14,5	-4,1	5,4	-1,5
Ensemble	4 014	-0,5	-5,0	0,0	-0,9

¹ : Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de locaux non résidentiels, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Note : Données brutes provisoires en date de prise en compte, extraction du 28/03/2025.

Source : SDES, Sitadel.

► 3. Évolution de la commercialisation de logements neufs - Île-de-France

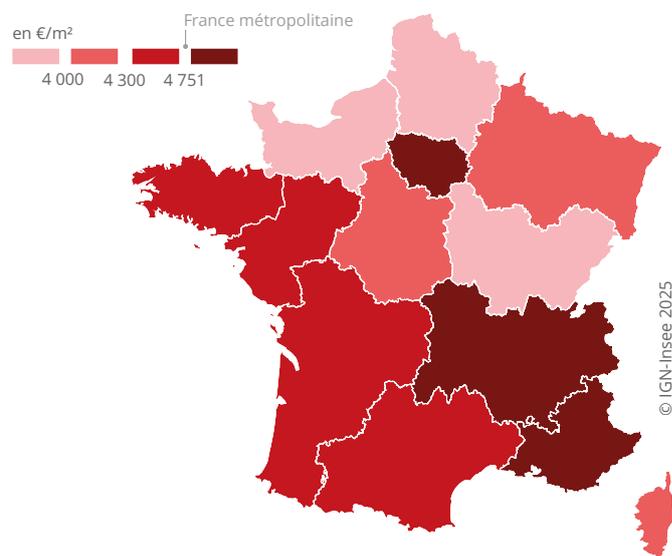


Notes : Données brutes, extraction du 11/03/2025. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.

Champ : Permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

Source : SDES, enquête ECLN.

► 4. Prix moyen des appartements neufs en 2024 par région



Lecture : La borne 4 751 €/m² correspond à la valeur nationale. Pour la France hors Île-de-France, le prix moyen est de 4 517 €/m².

Notes : Données brutes, extraction du 11/03/2025. Le champ intègre les logements neufs issus de la construction sur existant.

Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.