



COMMUNIQUÉ DE PRESSE INSEE ÎLE-DE-FRANCE



26 AOUT 2025



Après huit ans de hausse quasi continue, le marché immobilier francilien recule depuis 2022



Des ventes de logements anciens en forte progression jusqu'en 2021, et qui s'effondrent en 2023 et 2024

Après une baisse entre 2010 et 2014, le marché de l'immobilier dans l'ancien est particulièrement dynamique après 2015, même si cette vitalité est moins prononcée qu'au niveau national. Cette évolution s'explique principalement par le dynamisme démographique régional et par un accès facilité au crédit.

L'année 2022 marque un tournant dans un contexte de forte inflation et de relèvements des taux directeurs par la Banque centrale européenne au second semestre. Le marché immobilier francilien se retourne en 2023 et 2024. Avec une baisse en deux ans de 36 %, le recul est si important qu'il fait plus qu'annuler la croissance observée au cours de la dernière décennie.

Une nette augmentation des prix de 2015 à 2022, suivie d'une période de baisse

L'évolution des prix des logements ne suit pas nécessairement celle des volumes de ventes. Après la crise financière de 2008, les prix des logements anciens franciliens augmentent rapidement durant deux ans, puis diminuent lentement de début 2012 à la mi-2015. Ensuite, ils repartent à la hausse, de manière continue et régulière, jusqu'à atteindre leur point le plus élevé au troisième trimestre 2022. À partir du quatrième trimestre 2022, les prix de vente entrent dans une phase de décroissance (-10 % sur deux ans). Ainsi, globalement, sur l'ensemble de la période, de fin 2009 à fin 2024, les prix dans l'immobilier ancien francilien augmentent de 32 %.

Un niveau des prix plus élevé au centre de la région et qui décroît quand on s'en éloigne

Au quatrième trimestre 2024, alors que le prix du m² des appartements anciens dépasse encore 10 000 euros dans certains arrondissements parisiens, il est souvent inférieur à 3 000 euros en grande couronne. Pour les maisons, le prix de vente est deux fois et demie plus élevé dans les Hauts-de-Seine qu'en Seine-et-Marne. Dans les deux cas, appartements ou maisons, les disparités sont très importantes d'une commune à l'autre, en fonction de la distance à la capitale, du niveau de vie des habitants ou encore de la densité d'emplois de la zone.

Évolution des ventes
et des prix des logements anciens
en Île-de-France
entre les quatrièmes trimestres
2010 et 2024
(base 100 au 4^e trimestre 2010)

