

NOTE DE CONJONCTURE

LA CRISE IMMOBILIÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE ET SES CONSÉQUENCES SUR LA POLITIQUE DE LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE

Mars 2025



SOMMAIRE

NOTE DE CONJONCTURE

<u>I</u> - La Crise immobilière en Île-de-France : un secteur professionnel attentiste car fortement impacté	1
A. Evolution de la crise immobilière en Île-de-France depuis 2020	1
B. Les conséquences sur le marché	2
<u>II</u> - La persistance de la crise immobilière durant 2024 et 2025	4
A. Zoom sur la crise immobilière durant 2024 et 2025	4
B. Les dimensions micro et macro-économiques de la crise	5
<u>III</u> - Les réponses à la crise depuis 2020 se sont révélées peu stimulantes	6
A. Les mesures en réponse à la crise	6
B. Les aides mises en place pour réguler le marché	8
CONCLUSION	10
<u>IV</u> - Annexes	11
A. Instituts et organismes de référence	11
B. Bibliographie	12

I - La Crise immobilière en Île-de-France : un secteur professionnel attentiste car fortement impacté

A. Evolution de la crise immobilière en Île-de-France depuis 2020

L'indicateur le plus suivi est celui de la construction de logements en Île-de-France qui est généralement présenté dans les notes de conjoncture au 3ème trimestre de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEAT) de la préfecture de région.

En Île-de-France, la reprise ne concernait que les « autorisations » de logement. A partir du troisième trimestre 2021, 21 900 « autorisations » ont été accordées en moyenne par an (contre 17 500 au troisième trimestre 2020), soit une augmentation de 25 % par rapport à 2020. En effet, au troisième trimestre 2021, le nombre de logements « commencés » est passé de 15 200 au troisième trimestre 2020 à 14 000 au troisième trimestre 2021. [1] Par conséquent, malgré l'augmentation des « autorisations », le nombre de logements « mis en chantier » a bel et bien reculé de 7,9 %, passant de 15 200 au troisième trimestre 2022 à 14 000 en 2023. *En comparaison avec le niveau d'avant la crise (troisième trimestre 2019), le nombre de « mises en chantier » a également baissé de 7,3 % (15 100 logements « commencés » au troisième trimestre 2019).*

On peut donc conclure que depuis 4 ans, la Région ne dépasse jamais 22 000 « autorisations » de logements en moyenne par an. Depuis la pandémie, la situation ne s'est guère améliorée. Dans le cadre de son Compte Financier Unique (CFU 2022), le conseil régional Île-de-France a, pour la première fois, retenu l'expression de « crise immobilière en Île-de-France » laquelle est à mettre en regard de la baisse du pouvoir d'achat des Franciliens. En 2023, le secteur de la construction en Île-de-France a également connu une hausse historique des défaillances d'entreprises. En effet, environ 696 entreprises de construction et 111 promoteurs immobiliers ont été placés en redressement judiciaire sur la période allant d'avril 2023 à mai 2023. [2] *Cette situation a été exacerbée par la flambée des prix des matériaux de construction, entraînant des difficultés financières pour de nombreux acteurs du secteur. Face à ces faillites, des entreprises du BTP de premier plan se retrouvent avec des dettes en hausse, et la situation reste préoccupante pour le marché immobilier dans la région.*

En 2024-2025, le marché immobilier en Île-de-France commence à montrer des signes de stabilisation selon la FNAIM, bien qu'il reste marqué par une grande difficulté à vendre les logements, les promoteurs peinant à trouver des acquéreurs, selon la Chambre des Notaires.

[1] Sites de la DRIEAT de 2020 à 2024, Préfecture d'Île-de France

[2] Journal de l'Economie, 23 mai 2023

B. Les conséquences sur le marché

La crise immobilière en Île-de-France a des répercussions significatives sur les propriétaires, les locataires et le logement social :

1. Hausse des loyers supérieure à l'inflation (+3,2 % en 2024 [1])

En raison de la pénurie de logements et de la forte demande, les propriétaires ont tendance à augmenter les loyers. Les locataires peuvent se retrouver confrontés à des augmentations de loyer importantes, ce qui peut peser sur leur budget.

2. Difficulté à trouver un logement abordable

La crise immobilière entraîne une offre limitée de logements abordables. Les locataires ont du mal à trouver des logements correspondant à leurs besoins et à leur budget. Malgré le recul des prix à l'achat selon les arrondissements et les communes entre -15 % et 5 % en 2024, les demandes ont fortement augmenté.

3. Conditions de logement précaires

Certains locataires peuvent être contraints d'accepter des logements de qualité inférieure ou présentant des problèmes structurels. La concurrence accrue rend difficile la recherche d'un logement en bon état. Les contraintes liées au DPE (logements classés en G) concernent les logements de qualité inférieure avec des coûts très élevés de rénovation.

4. Instabilité résidentielle

Selon l'INSEE, entre 2020 et 2024, environ 240 000 personnes ont quitté l'Île-de-France. Le solde migratoire de la région a été négatif pendant cette période, avec plus de départs que d'arrivées. Le solde migratoire négatif avait été particulièrement marqué en 2018, avec un déficit de plus de 100 000 habitants (INSEE). Cette tendance s'est poursuivie les années suivantes, notamment en 2020 et 2021. [2]



43 %

Le **volume de crédits** accordés a baissé de 43% entre 2021 et 2023.



25 MOIS

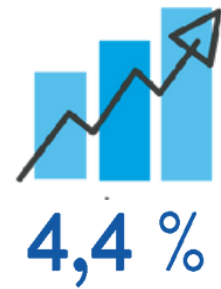
Après 25 mois de hausse continue, les **taux d'intérêt** sont en baisse depuis la début de l'année 2024

[1] Se Loger, 24 octobre 2024

[2] INSEE, septembre 2022, 2023, 2024 – données cumulées

5. Accès au crédit hypothécaire en progression en 2025 (après un recul de 2022-2024)

En 2024, les taux d'intérêt pour les prêts immobiliers ont atteint, selon les estimations, environ 4%, contre moins de 1% il y a quelques années. En 2025, les taux ont à nouveau diminué rendant l'accès au crédit plus abordable. Les prêts aux entreprises sont plus complexes.



Les **taux d'intérêt** sur 20 ans sont passés de 1,05% à 4,4% (déc. 2021 à déc. 2023)

Les promoteurs immobiliers font face à des difficultés financières pour équilibrer leurs opérations. Le nombre de défaillances d'entreprises dans le secteur de la promotion immobilière en 2024 a augmenté de 30% en moyenne par rapport à 2023. La Fédération des promoteurs immobiliers a exprimé des inquiétudes quant à la baisse des ventes de logements neufs pour 2025. Les mises en chantier de logements neufs ont également connu une baisse significative. Le volume de logements lancés depuis 2024 est l'un des plus bas depuis la crise de 2008.

Quant aux logements anciens, si entre mai 2022 et mai 2023, leurs prix ont reculé de -2,2 % en Île-de-France, les ventes ont également enregistré une baisse alarmante de -26 % en un seul trimestre (mars et mai 2023), par rapport à la même période en 2022.[1]

En résumé, les causes du recul de l'investissement immobilier sont aussi à trouver dans le coût de la vie particulièrement élevé en Île-de-France et qui pèse lourdement sur les ménages et en particulier les jeunes. Ainsi, cette situation entraîne-t-elle une diminution de l'accès à la propriété parmi les jeunes générations, au profit de la location de logements sociaux, plus abordables et avantageux, les investissements immobiliers ayant d'ailleurs plutôt tendance à se développer dans les villes limitrophes de Paris, voire les régions voisines.

De plus en plus de jeunes préfèrent louer plutôt qu'acheter un appartement.

Les principales explications étant :

- **Flexibilité** : la location offre plus de libertés, les jeunes peuvent facilement déménager pour des opportunités professionnelles ou personnelles.
- **Coût initial** : l'achat immobilier demande un investissement très important dès le départ, ce qui est difficile pour les jeunes adultes
- **Etat du marché francilien** : les prix de l'immobilier sont trop élevés rendant l'achat difficile pour les jeunes.
- **Les caractéristiques de l'immobilier en Île-de-France** : (petites surfaces, majoritairement 30 à 40m²).



6 280 €/m²

Le **prix moyen des appartements** s'établit à 6280 €/m² en Ile-de-France.

La hausse des coûts de construction due à l'inflation et aux exigences environnementales en 2025 continue d'avoir un impact sur le marché du neuf. Elle ne risque pas de s'atténuer.

L'augmentation des taux d'emprunt immobilier, réduisant la capacité d'achat des particuliers pour les rénovations, rend difficile le suivi la mise en normes DPE des logements mais elle semble plafonner entre 3 % et 4 % avec la baisse des taux directeurs de la BCE.

En somme, la crise immobilière en Île-de-France touche tous les segments du marché de la construction et de la rénovation, avec des conséquences significatives sur les ventes et les prix.

II - La persistance de la crise immobilière durant 2024 et 2025

A. Zoom sur la crise immobilière durant 2024 et 2025

L'année 2019 est utilisée dans les notes de conjoncture comme une référence « avant crise ». Les analyses de la conjoncture sont largement partagées entre l'IPR, l'Insee, l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Aur), la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA) et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France (DRIHL).

Le recul des transactions est constaté par la Chambre des Notaires du Grand Paris, à **travers les actes de ventes, la construction et la rénovation de logements, de locaux non résidentiels, ainsi que la commercialisation de logements neufs**. [1]

L'année 2020 avait été considérée comme une année de net ralentissement des ventes immobilières en raison des mesures prises pour lutter contre l'épidémie de COVID-19, tandis que les années 2022 et 2023 représentaient des années de crise immobilière, en particulier en 2023.

Sur l'année 2024 et le début de 2025, **une tension croissante** s'observe toujours entre le marché du logement neuf, pénalisé par une hausse des coûts de construction, et celui de l'ancien, davantage favorisé par une demande plus soutenue malgré la hausse des taux d'intérêt.

Cette crise a engendré de grandes difficultés pour le secteur du bâtiment, avec de nombreuses faillites. La Fédération Française du Bâtiment, FFB, au niveau national, signale la perte de 28 000 postes pour le secteur entre les premiers semestres 2023 et 2024. Le secteur du logement neuf est particulièrement touché, après -24,9 % en 2023, les mises en chantier de logements poursuivent leur chute, à -14,2 % en 2024 marquant un palier historique, inégalé depuis 1954.

Contexte

L'évolution de l'économie française et mondiale en 2025 aura un impact sur le marché immobilier. Si la reprise économique est annoncée après 2025, cela pourrait stimuler la demande de logements. Mais la reprise n'a pas été au rendez-vous de janvier 2025, et la croissance sera sans doute inférieure à 1% en France sur l'ensemble de l'année.

[1] Reprendre les communiqués de la Chambre des Notaires du Grand Paris, mai à octobre 2024

Selon les prévisions de la FFB, 100 000 emplois salariés et intérimaires seraient encore menacés dans le bâtiment en 2025.[1] Le secteur de l'immobilier n'est pas épargné non plus avec la faillite de 1 243 agences immobilières en 2024, soit une hausse de 36 % par rapport à 2023. L'année 2025 semble apporter une stabilisation de la situation, pour autant rien ne semble garanti, l'attentisme domine toujours avec un niveau d'activités des transactions immobilières historiquement bas.



184 %

Entre fév. 2021 et janv. 2024
**le nombre de défaillances
dans l'immobilier francilien**
a progressé de 184%.

B. Les dimensions micro et macro-économiques de la crise

- **Taux d'intérêt stabilisés**

Les taux d'intérêt hypothécaires sont un facteur clé pour les acheteurs potentiels. Après une période de hausse modérée de 2021 et 2022, le marché s'est ralenti. Or les taux volatils en 2023 et 2024 se stabilisent entre 3 % et 4 %. De plus, la mise en place des prêts s'est allongée de quelques mois.

- **Politiques gouvernementales assez disparates**

Les mesures prises par le gouvernement français, telles que les incitations fiscales ou les réglementations sur la construction ou rénovation, peuvent influencer le marché immobilier mais elles ont été insuffisantes et dispersées. Ainsi, des politiques favorables à la rénovation de logements qui pourraient soutenir le secteur ont des résultats fragiles, d'autant que le gouvernement a fait volte-face sur le dispositif Prim'Renov.

- **L'évolution de l'offre et de la demande en Île-de-France induit de nouveaux comportements**

Les acheteurs et les vendeurs adoptent une attitude prudente. L'équilibre entre l'offre et la demande de logements joue cependant un rôle crucial. Si l'offre reste limitée et que la demande continue d'augmenter, les prix pourraient continuer à grimper à nouveau à partir de 2025. Actuellement, il y a pléthore d'offres non solvables et des vendeurs attentistes. Corollaire de la désaffection du marché immobilier, le secteur social a vu exploser les demandes de logements, selon l'INSEE, passant en quelques années de 420 000 demandes en 2019 à plus de 779 000 en 2024 en Île-de-France.

En résumé, les perspectives pour l'année 2025 seront soumises à de nombreux facteurs externes. Il est essentiel de surveiller l'évolution de ces éléments pour anticiper les tendances du marché immobilier en Île-de-France.

[1] Site de la Fédération Française de Bâtiments 2024, un chiffre de perte de 300 000 emplois sur toute la France

III - Les réponses à la crise depuis 2020 se sont révélées peu stimulantes

A. Les mesures en réponse à la crise

Au cours de la crise immobilière en Île-de-France, plusieurs mesures ont été prises par les autorités et les acteurs du secteur :

1. Incitations fiscales

Le gouvernement français a mis en place des incitations fiscales pour encourager l'investissement dans l'immobilier neuf. Cela inclut des dispositifs comme la **loi Pinel**, qui offre des avantages fiscaux aux investisseurs qui achètent des logements neufs destinés à la location. **La loi Alur**, facilite également l'encadrement des loyers et facilite l'accès au logement rénové. **La loi Elan**, quant à elle, introduit des incitations fiscales pour encourager la construction de logements neufs, notamment dans les zones tendues. Ces lois visent également à harmoniser les normes de construction avec les directives européennes, à favoriser la mixité sociale et à améliorer le cadre de vie.

2. Aides à la construction

Des aides financières sont accordées aux promoteurs immobiliers pour soutenir la construction de nouveaux logements. Cela peut prendre la forme de subventions, de prêts à taux réduits ou d'autres formes d'assistance, mais elles sont limitées par ces conditions d'octroi. Néanmoins, ces aides qui ont des buts incitatifs, sont très réduites car elles doivent respecter le droit de la concurrence.

3. Réglementations sur la construction

En 2020, la France a introduit une nouvelle réglementation environnementale appelée **RE2020** (réglementation environnementale 2020). Cette réglementation a remplacé la **RT2012** (réglementation thermique 2012), qui vise à améliorer la performance environnementale des bâtiments neufs. Face à la complexité des dispositifs la nouvelle réglementation **RE2020** est venu alléger quelques dispositifs, notamment :

- réduction de la consommation énergétique
- réduction des émissions carbone : utilisation de matériaux durables et confort thermique

A ce stade il est difficile d'évaluer l'impact du **RE2020** sur le marché de l'immobilier.

4. Réhabilitation de l'ancien

La rénovation et la réhabilitation des logements anciens restent encouragées. Cela permet de maintenir l'offre de logements tout en préservant le patrimoine architectural.

5. Plan logement régional : le SRHH de l'Etat, les réserves de la Région

Avec l'Etat et son **SRHH**, la région Île-de-France souhaite élaborer des plans stratégiques pour le logement, en collaboration avec les collectivités locales. Elle a demandé une expérimentation pour être chef de file de cette politique. A ce stade, aucune réponse de l'Etat à cette demande n'a été formulée par les gouvernements successifs, depuis septembre 2022, date de la demande.

Ces plans visent à équilibrer l'offre et la demande sans réellement pouvoir y parvenir complètement, le marché étant libre, les déséquilibres entre offre et demande persistent depuis plusieurs années. Le bilan des communes en faveur de la mixité sociale et de l'accessibilité au logement est très partagé. La région s'est exprimée sur des options anti-ghetto concernant des quartiers en grandes difficultés. Le SDRIF-E sera définitivement validé en 2025.

6. Soutien aux primo-accédants

Des mesures spécifiques sont mises en place pour aider les primo-accédants à acheter leur premier logement. Cela peut inclure des **prêts à taux zéro** ou des **garanties d'emprunt**. Une évaluation de ces soutiens n'a pas été publiée à ce stade en Île-de-France.

7. Surveillance du marché avec les instituts et observatoires

Les autorités surveillent de près l'évolution du marché immobilier pour détecter les signes de surchauffe ou de déséquilibre. Des ajustements sont apportés en fonction des besoins.

La crise immobilière en Île-de-France se caractérise par une **tension accrue** sur le marché du logement, tant dans le neuf que dans l'ancien. Pour l'heure, le marché n'est pas relancé, les mesures se sont révélées sans grande conséquence, acheteurs, vendeurs, loueurs, constructeurs, bailleurs sociaux se sont révélés être globalement « attentistes ».

Cependant selon la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), l'atteinte du palier de 775 000 transactions au niveau national enregistrées en 2024 marquant une baisse de 36% depuis 2021, indiquerait le début d'un **redémarrage progressif**. Le second semestre 2024 montre une tendance à la stabilisation du marché de ventes de logements anciens, avec l'esquisse d'un rebond au cours des derniers mois.

La FNAIM anticipe une **augmentation de 6%** des transactions du marché immobilier, atteignant 825 000 ventes sur l'année 2025. [1]

Afin que cette reprise espérée puisse voir le jour, il est nécessaire de mettre en place quelques aides pour réguler le marché, que l'on peut retrouver dans les études et les rapports de conjoncture.

[1] Conférence de presse de la FNAIM du 15 janvier 2025

B. Les aides mises en place pour réguler le marché

- **Le cas particulier des logements sociaux et intermédiaires de la Région Île-de-France**

Ces programmes spécifiques ne constituent qu'une réponse partielle à la crise immobilière. Comme d'autres collectivités territoriales franciliennes, la Région Île-de-France soutient la création de logements locatifs sociaux de différents types tels que **PLAI**, **PLUS**, et **PLS**. [1] De 2016 à 2022, près de **295 M€** (tous les types de logements concernés) ont été mobilisés par la Région, permettant la co-construction de plus de 46 000 logements sociaux familiaux. *Cette initiative vise à répondre aux besoins de la plupart des Franciliens et des personnels des secteurs clés.* Pour favoriser la mixité sociale, la Région a cessé de financer les logements dits « très sociaux » dans les communes qui en comptent déjà plus de 30 %.

- **L'aide régionale aux logements étudiants**

En revanche, la Région aide davantage les logements intermédiaires, et les logements pour les jeunes et les étudiants. La Région est le deuxième financeur du logement des jeunes en Île-de-France, après l'Etat, qu'ils soient travailleurs, apprentis ou étudiants. Depuis 2016, elle a financé la création de logements pour plus de 14 500 étudiants et jeunes travailleurs, pour un montant de plus de 105 millions d'euros. *L'objectif est de construire massivement des logements et résidences de qualité, proches des lieux d'études et de travail, avec des loyers accessibles.*



[1] Site Conseil Régional Île-de-France, l'action régionale pour le logement, 2024

- **L'accès social à la propriété**

Pour permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété en zones tendues, la Région soutient la création de logements en Bail Réel solidaire (BRS)[2] ; le BRS a été mis en place en 2017 pour faciliter l'accès à la propriété pour les ménages modestes :

- dissociation du foncier et du bâti où on achète uniquement le logement et on loue le terrain à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS),
- le bail est conclu pour une durée de 18 à 79 ans,
- les ménages qui respectent certains plafonds de ressources peuvent bénéficier d'un coût d'achat du logement réduit de 20% à 40% selon les secteurs géographiques en Île-de-France.

Cette mesure a permis de cofinancer la création de 358 logements par an en soutenant des organismes de foncier solidaire (OFS), pour un montant de près de 2 millions d'euros par an.

A noter que *la Région accompagne aussi les copropriétés en difficulté pour financer les mesures de redressement nécessaires et les travaux indispensables, notamment en matière de rénovation thermique.*

En somme, ces programmes visent à améliorer la qualité de vie des Franciliens en favorisant l'accès au logement et en soutenant des initiatives écologiques et solidaires mais elles sont très limitées en nombre par rapport à l'immensité des besoins.

Il est important de noter que la crise immobilière est un défi complexe et multifactoriel, et qu'aucune mesure unique ne peut résoudre tous les problèmes. Une combinaison de politiques et d'actions est nécessaire pour rétablir l'équilibre sur le marché du logement.



CONCLUSION

L'ensemble de ces éléments sont mis à la disposition de la commission logement et cadre de vie du Ceser pour les travaux futurs sur le sujet « redynamiser le marché de l'immobilier en Île-de-France ».

Sur la période 2020 - 2024, la baisse des volumes de ventes a été constante, même si elle est limitée à 5 % de 2024 par rapport à 2023 ou 2022, il s'agit du niveau d'activité historiquement le plus bas, d'après la Chambre des Notaires du Grand Paris.

L'atteinte de ce point le plus bas ne donne pas d'indications sur la dynamique de marché qui prévaudra en 2025, dans un contexte encore très incertain. En outre les ventes réalisées sont devenues beaucoup plus longues que par le passé, compte tenu du formalisme notarial et des procédures de vente. La baisse d'activité dans le secteur de l'immobilier calculé par la Chambre des Notaires du Grand Paris a atteint un pic de -34 % entre août et octobre 2022, soit 13 600 ventes de perdues par an. [1]

L'objectif annuel de 70 000 logements mis en service en Île-de-France fixé par le SDRIF-E s'éloigne, le secteur de la construction et de la rénovation étant dans l'impossibilité d'atteindre ce plafond dans un contexte aussi tendu, il ne faut donc pas attendre une réelle reprise de l'activité au cours des années 2025 et 2026. Enfin, les grands changements annoncés en 2025 concernant les ventes sont particulièrement difficiles à atteindre. Les contraintes en matière de réglementation et d'enregistrement de la transformation d'une propriété en location découragent les propriétaires. Selon la Chambre des Notaires, 7,1 % d'entre eux ont ainsi renoncé à mettre leur propriété sur le marché en 2024. Par ailleurs, les Jeux Olympiques n'ont eu qu'un faible impact sur le marché immobilier en matière de vente ; seule l'augmentation des loyers à court terme a été perçue négativement par le marché.

L'évolution du marché pour les années 2025 et 2026 est directement liée à la reprise de la croissance économique de la France. Néanmoins, les dispositions de la loi de finances 2025 laissent présager une amélioration de l'accès à la propriété. D'une part, l'élargissement du prêt à taux zéro à l'ensemble des logements neufs, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons, entre le 1er avril 2025 et le 31 décembre 2027. D'autre part, les donations en argent effectuées au profit d'enfants, petits-enfants ou autres membres de la famille seront exonérées de droits de mutation, à condition d'utiliser les fonds pour financer l'achat d'un logement neuf ou pour rénover une résidence principale.

En outre, le secteur immobilier francilien est en pleine transformation avec des défis et des opportunités pour les propriétaires et investisseurs : attractivité économique de la région capitale (1^e bassin d'emploi), adaptation aux normes environnementales, rayonnement international.

Lionnel RAINFRAY

Rapporteur permanent conjoncture

IV - Annexes

A. Instituts et organismes de référence

1. CREDOC (Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie) :
 - Le CREDOC est spécialisé dans les études statistiques, économiques et sociologiques
2. Institut Paris Région + les 20 Observatoires divers qu'il comprend
3. ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) :

L'ADIL propose des études sur le logement et l'habitat en Île-de-France.
4. Institut Paris Région :
 - L'Institut Paris Région se penche sur les dynamiques démographiques et immobilières en Île-de-France.
5. Groupe Scet, Citadia et Ville en œuvre:
 - Ces organismes ont publié une étude intitulée "Aménager le territoire pour répondre à la crise du logement »
6. Chambre des notaires du Grand Paris:
 - La Chambre des notaires fournit des statistiques immobilières et suit les tendances du marché en Île-de-France il a travaillé la question de la crise du secteur avec les constructeurs
7. FNAIM :
 - La Fédération nationale de l'immobilier dresse un bilan de l'année 2024, ainsi que ses perspectives, optimiste espérant un redémarrage pour 2025.



B. Bibliographie

Les rapports et notes conjonctures publiées depuis 2020

- **Bilan du marché du logement neuf en Île-de-France après deux ans de crise sanitaire**

L'Observatoire du Logement de l'ADIL de Paris publie régulièrement un rapport de conjoncture couvrant deux ou trois années. Cette analyse chiffrée rend compte du contexte actuel du marché du logement neuf en Île-de-France. [*Observatoire du Logement - ADIL de Paris*](#)

- **Le logement et la construction en Île-de-France - Bilan et chiffres clés 2021**

L'Observatoire Régional du Foncier (ORF) propose plusieurs rapports liés à l'immobilier, tels que : « Comment concilier sobriété foncière et développement urbain en Île-de-France ? » « Quelles stratégies foncières autour des gares du Grand Paris Express ? » [*Rapports sur nos publications liées à l'immobilier | ORF Île-de-France*](#)

- **Le Marché Locatif en Île-de-France au 3ème trimestre 2023**

[*Faillites en série dans le secteur immobilier français \(journaldeleconomie.fr\)*](#)

[*Crise du logement en France : causes, inégalités et solutions*](#)

[*Communiqué mensuel_2024-12_prix fin octobre 2024.pdf*](#)

[*Le pouvoir d'achat en 2025 : avec ou sans ? | Ipsos*](#)

[*Baromètre du coût de la vie 2024 : 41% des Français anticipent une baisse de leur pouvoir d'achat | Ipsos*](#)

- **Notaires en Ile de France**

[*Communiqué mensuel_2024-12_prix fin octobre 2024.pdf*](#) : En lien avec travail et emploi baisse pouvoir achat donc impact immobilier

[*Taux de chômage localisé par région - Île-de-France | Insee*](#) : En fait les tensions sur le marché existent encore en 2025

[*Immobilier : des tensions en Île-de-France amenées à durer - Actu-Juridique*](#)

[*Marché de l'immobilier : tendances et évolutions des prix de l'immob | Notaires de France*](#)

[*Près de 110 000 logements vacants supplémentaires en Île-de-France entre 1990 et 2020 - Insee Analyses Ile-de-France - 180*](#)

[*83 logements sont aménagés à la place d'un tri postal*](#)

- **La hausse des demandes logements sociaux**

[*En Île-de-France, 14 % des habitants vivent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville - Insee Analyses Ile-de-France - 189*](#)

[*De plus en plus de Franciliens attendent un logement social : qui sont les demandeurs ? - Institut Paris Région*](#)

[*attributionlogementsocialetdalo.logement.gouv.fr/IMG/pdf/panaorama_ils_ancols_2024.pdf*](#)

Logement social à Paris : les chiffres 2023 | Apur

Même vieillissante, l'Île-de-France resterait la région la plus jeune de France métropolitaine en 2050 - Insee Analyses Ile-de-France - 62

Crise du Logement Neuf : Urgence pour le Ministère – 2025, Dernière Chance pour Éviter le Crash Immobilier | ImmoActu

- **La crise touche surtout le logement neuf en IDF**

En janvier 2025, le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment est stable - Informations rapides - 15 | Insee

cci-paris-idf.fr/sites/default/files/2024-06/CC2024-HD_1.pdf

- **L'économie régionale reste dynamique sauf le secteur immobilier**

CC2024-HD_1.pdf

Au premier trimestre 2024, l'économie francilienne reste l'une des plus dynamiques de France métropolitaine - Insee Conjoncture Ile-de-France - 50

Étude taux crédit immobilier publication trimestrielle

Statinfo - construction de logements Baisse construction de logements : solutions

Conférence de presse FNAIM du 15 janvier 2025 : « De la crise à la reprise » - fnaim.fr

Le logement neuf à la croisée des chemins | FPI France

Crise du logement : l'Alliance pour le logement IDF propose ses solutions

- **Les dispositions législatives**

Le dispositif d'encadrement des loyers à Paris | Drihl Île-de-France Encadrement loyers une particularité forte en IDF

ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique

ELAN : Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique

PTZ Prêt à taux zéro (PTZ) : tout ce qu'il faut savoir | Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie et Ministère chargé du Budget et des Comptes publics

Décret n° 2024-304 du 2 avril 2024 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété - Légifrance

- **2025 bilan et perspectives**

Immobilier : les grands changements qui vous attendent en 2025 - fnaim.fr

Immobilier en Ile-de-France : bientôt la sortie de crise ? |...

Emmanuelle Cosse : « La crise du logement est encore plus profonde qu'imaginé »