



le 5 juin 2025

L'Institut Paris Region publie aujourd'hui la Note rapide n° 1038
Acheter son logement en Île-de-France : les accédants au défi de la crise

Accession à la propriété : un marché francilien en crise, des ménages sous pression

L'Institut Paris Region publie une analyse inédite sur l'état de l'accèsion à la propriété dans la région capitale, **mesurant pour la première fois la réalité de la crise** et le recul du nombre d'acquéreurs, en particulier parmi les primo-accédants, ainsi que **l'augmentation des coûts d'acquisition**.

Une crise alimentée par la hausse des taux

Après une décennie de conditions de crédit favorables, la remontée brutale des taux d'intérêt en 2022 a provoqué un effondrement du marché résidentiel francilien. Une baisse de **-38 % des transactions financées par emprunt pour l'achat d'une résidence principale** est enregistrée entre 2019 et 2023. **Le coût de l'emprunt représente 33 % du prix d'achat du logement** en 2023, contre 12 % en 2019. Dès lors, le montant global moyen d'un achat, incluant le coût de l'emprunt, est passé à 512 500 € en 2023, soit **une augmentation de 30,5 % en 4 ans**.

Les primo-accédants sont les grands perdants, les ménages les plus aisés résistent

Les primo-accédants, aux revenus inférieurs de **24 % à la moyenne des accédants**, sont les plus touchés. Leur part est passée **de 67 % à 49 % des acquéreurs** entre 2019 et 2023, signe que ces ménages ont du mal à suivre l'envolée du coût des opérations.

À l'inverse, les secundo-accédants — souvent cadres, avec un fort apport lié à la revente d'un bien — représentent désormais **51 % des acheteurs**. Leur pouvoir d'achat leur permet de mieux **résister à la crise** et de **rester présents dans les zones centrales**, notamment Paris et la petite couronne.

L'étude fait apparaître des disparités territoriales marquées. Si **le marché parisien** limite son repli (-6,5 % de ventes entre 2019 et 2023), mais affiche des montants globaux élevés (716 000 € en moyenne), **la petite couronne est la plus touchée** (-47 % de ventes), victime d'un effet "sandwich" entre attractivité et cherté. La **grande couronne**, si elle demeure une solution de repli pour les ménages contraints de s'éloigner à cause des prix immobiliers, connaît, elle aussi malgré tout, un fort ralentissement (-39 % de ventes).

Un marché durablement grippé ?

Malgré une légère baisse des prix en 2024, l'accès à la propriété reste très difficile en Île-de-France. Des mesures comme l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) pourraient favoriser un léger rebond, déjà amorcé fin 2024 grâce à des taux qui repartent à la baisse et au recul de l'inflation. Par ailleurs, la sortie progressive du marché locatif des logements les plus énergivores pourrait ouvrir des opportunités d'achat...tout en posant dans le même temps un défi pour le maintien de l'offre locative. Mais ces évolutions seront-elles suffisantes pour relancer durablement l'accèsion en Ile-de-France, notamment pour les primo-accédants ?

[La Note rapide à lire ICI](#)

Contact presse : Sandrine Kocki 01 77 49 75 78 / 06 07 05 92 20

www.institutparisregion.fr



A propos de L'Institut Paris Region

L'Institut Paris Region est la plus grande et la plus ancienne agence française d'urbanisme, d'étude et de prospective, qui accompagne les collectivités franciliennes dans la mise en œuvre de politiques publiques adaptées aux enjeux du territoire.