



# Communiqué de presse

3 mars 2015

La Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Ile-de-France a présenté les chiffres de son activité en 2014, et reste prudente quant au redémarrage de la production immobilière dans la Région.

Les chiffres globaux du secteur en 2014 ne sont pas bons : la légère amélioration du dernier trimestre se doit d'être confirmée en ce début d'année pour pouvoir parler d'une inversion de la tendance.

En dépit de cette amélioration, les chiffres de l'année 2014 confirment la dégradation du secteur depuis cinq ans.

En mars 2014, la Chambre Régionale d'Ile-de-France de la Fédération des Promoteurs Immobiliers avait lancé un cri d'alarme et un appel à la mobilisation de tous les acteurs pour relancer le secteur de la production de logements. Depuis, le gouvernement a mis en œuvre un plan de relance à l'automne 2014, et certains indicateurs économiques semblent indiquer un frémissement dans l'activité économique de notre pays.

## Pour ce qui concerne le LOGEMENT :

*Malgré deux trimestres en 2014 relativement calmes, 26.900 lots ont été vendus dont 7500 ventes en blocs. Les ventes au détail ont bien résisté par rapport à l'année 2013 (- 3 %), avec 19.400 lots écoulés (17.700 appartements classiques, 900 résidences avec services et 800 maisons). Le chiffre reste néanmoins inférieur à la moyenne des dix dernières années et le plus bas depuis cinq ans.*

*Les bailleurs sociaux concentrent 76% des logements vendus en bloc en 2014, tandis que les investisseurs institutionnels privés représentent 22%.*

*21.500 logements, tous types d'habitats confondus, ont été mis en vente en 2014 au bénéfice des particuliers. Par rapport à l'an passé, la production en Ile-de-France a résisté ne cédant qu'1 %, le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 sauvant l'année (31 % desancements de 2014 avec plus de 6.000 unités).*

*Rappelons à cet égard, que les échéances électorales du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 ont quelque peu perturbé les calendriers des promoteurs quant au lancement de leurs programmes (décalage sur le 4<sup>ème</sup> trimestre). Par la suite, nous avons subi un certain nombre d'annulation de programmes par les nouvelles équipes municipales.*

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

*Concernant le dernier trimestre 2014, plusieurs facteurs explicatifs ressortent. Tout d'abord, du côté des investisseurs, personnes physiques, l'hémorragie semble jugulée. En effet, sur l'ensemble de l'année 2014 et selon nos estimations, leur part dans les ventes au détail a progressé chaque trimestre, passant de 25 % au 1<sup>er</sup> trimestre à 31 % pour le 4<sup>ème</sup>. Ensuite, la mise en place du dispositif « Pinel » couplée à un déficit récurrent d'offres en Ile-de-France, la « prime à la nouveauté » (l'attrait pour les nouveaux programmes) au 4<sup>ème</sup> trimestre, a joué à plein pour améliorer les résultats.*

*En collectif classique le prix de vente moyen (hors parking) en 2014 est resté stable par rapport à 2013, soit 4620 € le m<sup>2</sup>.*

*Fin décembre 2014, 19.900 logements, tous types d'habitats confondus, restaient à vendre en Ile-de-France (7 % de plus par rapport à fin décembre 2013).*

\*\*\*\*

Plus que jamais, le frémissement de l'activité enregistré au 4<sup>ème</sup> trimestre pourra être considéré comme le signal d'un redémarrage de la production si les efforts ne se relâchent pas.

En Ile-de-France, la loi du Grand Paris prévoit la construction de 70 000 logements chaque année. Les résultats des dernières années et notamment 2014, montrent que nous sommes loin du compte. Cela a fait l'objet de notre mobilisation l'an dernier. Depuis un certain nombre de mesures ont été prises pour relancer la production de logements. L'identification de territoires à fort potentiel, sur lesquels sont mises en place des Opérations d'Intérêt National multi sites avec un pilotage et des outils d'aménagement et de concertation rénovés, va dans le sens de nos propositions de l'an dernier.

En particulier, en affirmant une priorité pour l'augmentation de l'offre foncière, pour la densification du bâti autour des gares (actuelles ou futures) du Grand Paris, en généralisant la vente du foncier à prix maîtrisé par les collectivités, privilégiant ainsi la qualité des projets présentés, et enfin par la simplification puis la stabilisation des règlements et des normes de construction.

Cette priorité doit s'accompagner d'une mobilisation autour des collectivités leur permettant de dégager les ressources nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement sur leur territoire, y compris pour pouvoir réaliser les équipements publics indispensables à leur développement. Faute de ressources financières suffisantes, certaines communes augmentent leur fiscalité sur le foncier bâti (notamment en supprimant l'exonération de taxe foncière, à hauteur de la part communale, sur les deux premières années de l'achèvement des immeubles neufs de logements).

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

La stabilisation de l'organisation territoriale, et l'attribution des compétences liées à l'urbanisme et au logement à des collectivités ayant une plus large vision de l'aménagement de l'espace urbain que celui de la commune, rendront les politiques en faveur de la production de logements plus efficaces.

Faire participer les professionnels de l'immobilier aux réflexions visant à identifier les freins à la production et en amont du lancement des grands projets est également un facteur déterminant de la relance de la production.

En janvier 2015, le secteur bancaire fait état lui aussi d'une tendance à la reprise mesurée par les chiffres du nombre de prêts attribués. Mais ces chiffres restent à corriger du grand nombre des renégociations d'emprunts (20%). Il n'en demeure pas moins que les taux sont à un niveau très bas (2.32 % pour l'accession dans le neuf et 2.29% dans l'ancien), facteur très positif pour la reprise des ventes.

Concernant le financement des logements et de la primo accession, des mesures spécifiques à notre région comme le relèvement des plafonds de revenus pour l'obtention des PTZ+ auront des conséquences très sensibles sur le niveau de nos ventes.

L'augmentation de la production de logements passe aussi par la poursuite du soutien à la création de logements intermédiaires dans les zones tendues. Cette mesure permettra de faire revenir les institutionnels sur ce marché.

Enfin, des politiques d'incitation fiscales à l'accession stabilisées pour les cinq prochaines années, permettront aux professionnels que nous sommes et aux investisseurs de retrouver toute la confiance nécessaire à un secteur essentiel pour l'économie et pour l'emploi.

#### Concernant les BUREAUX NEUFS ET RESTRUCTURES :

*410.258 m<sup>2</sup> de bureaux neufs et restructurés ont été mis en chantier en 2014, contre 583.478 m<sup>2</sup> en 2013 (et pour rappel, près d'1 million en 2011). La moyenne sur la décennie passée se situe en Ile-de-France à 808.000 m<sup>2</sup>. L'année 2014 enregistre donc une diminution de près de 50 % par rapport à cette référence. En 2014, les opérations en cours de construction représentent 1.177.518 m<sup>2</sup> en Ile-de-France, soit une baisse de 14 % par rapport à 2013. C'est le plus bas niveau enregistré depuis 10 ans.*

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

*867.642 m<sup>2</sup> ont été placés en Ile-de-France en 2014, soit une progression de 42 % en un an (610.181 m<sup>2</sup> en 2013). Le neuf totalise 73% du marché en 2014, part qui reste stable ces trois dernières années. En 2014, l'offre physique (m<sup>2</sup> achevés et en cours de construction) représente 1,2 année de demande placée (hors comptes-propres).*

*Malgré le niveau relativement faible des mises en construction, ces chiffres traduisent un secteur relativement sain et reflètent un comportement prudentiel par rapport à l'activité économique globale.*

\*\*\*\*\*

Concernant ce secteur les promoteurs vont être attentifs à la progression des taux de la redevance pour la création de bureaux dont le montant peut devenir très vite rédhibitoire par rapport au prix de commercialisation des immeubles d'entreprises. Pour fluidifier le marché il faut également que sa perception se fasse à la mise en chantier des opérations et non pas à la délivrance de l'autorisation administrative de construire.

Des mesures de simplification dans la réglementation applicable à la création de bureaux permettraient là aussi de booster ce secteur : par exemple pourquoi ne pas uniformiser la hauteur des IGH entre le logement (50 m) et l'immeuble de bureaux (28m) ? Passer cette hauteur à 50m pour les immeubles de bureaux serait une mesure déterminante pour l'amélioration de la productivité de nos entreprises.