



La Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Ile de France a présenté les chiffres de son activité en 2015, issus de son observatoire immobilier le CAPEM.

L'année 2015 est la meilleure année pour la vente de logements en Ile-de-France depuis quatre ans, avec un niveau de prix à la vente pratiquement stable.

Les chiffres marquent la confiance retrouvée du côté des investisseurs, mais un recul marqué des ventes aux propriétaires occupants.

Pour ce qui concerne le marché des bureaux, le volume des mises en chantier est toujours faible, et plus bas niveau enregistré depuis 10 ans pour la surface en cours de construction.

La tendance reste à la poursuite de la hausse des ventes de logement pour le premier trimestre 2016. La levée des incertitudes sur la reconduction des dispositifs incitatifs à l'investissement locatif est de nature à consolider cette reprise indispensable à l'économie du secteur de la construction.

Le meilleur chiffre de ventes de logements neufs depuis quatre ans :

Sur l'ensemble de l'année 2015, il s'est vendu en Ile-de-France 31 600 logements dont 22 300 logements vendus au détail. Sur ce dernier chiffre, la part des investisseurs s'est établie à 42 % contre 28% en 2014.

Les bailleurs sociaux concentrent 58% des logements vendus en bloc en 2015.

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 - www.galivel.com

Concernant l'offre, 25 400 logements tous types d'habitats confondus ont été mis en vente en 2015 au bénéfice des particuliers, soit une progression de 14 % par rapport à 2014, avec des mises en vente très abondantes au 2^{ème} trimestre.

Si la confiance semble revenue, du côté des investisseurs, personnes physiques, la vente au détail aux propriétaires-accédants poursuit son recul. En effet, sur l'ensemble de l'année 2015, leur part dans les ventes au détail a chuté de 7,9% s'établissant à 12 900 unités. Nous pourrions dans les prochaines semaines mesurer avec les chiffres de l'activité du premier trimestre 2016, si la mise en place du nouveau PTZ le 1^{er} janvier 2016 a pu enrayer cette baisse significative.

2015 a été marquée également par un net recul des ventes de résidences avec services, sans aucun doute impactées par l'incertitude pesant sur la pérennité du dispositif CENSI-BOUVARD.

La dynamique positive qui s'est installée en 2015 trouve également une de ses justifications dans la maîtrise des prix à la vente. En collectif classique le prix de vente moyen (hors parking) en 2015 est resté quasi stable 4740 € le m² pour 4640 € en 2014.

Plus que jamais, il faut relancer l'accession à la propriété pour conforter la reprise du marché.

Notre chambre régionale s'est mobilisée l'an dernier à l'occasion du colloque « Le grand Pari(s) du logement » pour que soient prises des mesures permettant d'atteindre les objectifs **du Grand Paris à savoir la construction de 70 000 logements chaque année.** Parmi les principales propositions issues de ce colloque figuraient la création d'une TVA à taux réduit en fonction des ressources pour faciliter la primo-accession. La mise en place du nouveau PTZ au 1^{er} janvier 2016, et la nouvelle politique régionale projetée en faveur du logement (abondement du PTZ national, financement du logement intermédiaire) sont des éléments essentiels pour doper l'accession à la propriété.

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 - www.galivel.com

Moins de réglementation, plus de liberté, stabilisation du cadre juridique et fiscal

Les professionnels et les investisseurs ont également besoin d'avoir une visibilité à plus de douze mois pour développer leur activité : nous nous félicitons de l'annonce du Président de la République de prolonger le dispositif PINEL jusqu'à fin 2017. Il conviendra de faire de même pour le CENSI-BOUVARD pour les résidences avec services.

Il faut stabiliser ces politiques d'incitation fiscales à l'accession pour les cinq prochaines années, pour permettre aux professionnels que nous sommes et aux investisseurs de consolider la reprise d'un secteur essentiel pour l'économie et pour l'emploi.

La simplification des procédures administratives doit se poursuivre et les difficultés récurrentes liées à l'excessif délai d'instruction des recours doivent trouver une solution de la part des pouvoirs publics.

Sans remettre en cause le bien-fondé des mesures prises ou annoncées pour lutter contre le dérèglement climatique, nous demandons à ce qu'une pause soit faite dans l'édiction de nouvelles normes ; la multiplication et le durcissement des normes ralentissent l'activité et augmentent les coûts de production. **Ainsi, la mise en application de la nouvelle norme RT2020 pourrait être différée jusqu'à ce que le marché ait été consolidé.**

Pour construire des logements, il faut que l'accès au crédit ne soit pas brutalement rendu plus complexe au profit d'une meilleure sensibilité au risque de ces expositions pour les établissements bancaires. C'est actuellement le projet du Comité de Bâle qui souhaite renforcer les fonds propres sur ce type d'opération. Qu'il s'agisse du financement des constructeurs ou du financement des acquéreurs, ces préconisations vont dans le sens du renchérissement des ressources et d'un durcissement des conditions d'accès au crédit. Elles sont en décalage complet avec la réalité des opérations immobilières, et, si elles sont suivies, donneront **un nouveau coup de frein à la construction 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 - www.galivel.com

Une organisation territoriale stabilisée

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.

La libération des PLU (plan local d'urbanisme) et la préparation des nouveaux PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) issus de la nouvelle carte territoriale sont des éléments essentiels pour les constructions de logements à venir : le passage des uns aux autres ne doit pas entraîner de temps morts dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. Pour cela, il faudra supprimer les sursis à exécuter en cas d'élaboration, de modification des PLU ou des PLUI.

La mise en place de la Métropole Grand Paris au 1^{er} janvier 2016 doit être un facteur déterminant dans la mise en œuvre d'une grande politique d'aménagement notamment autour des futures gares du réseau du Grand Paris Express en privilégiant un urbanisme de projets s'inscrivant dans un cercle vertueux de développement fondé sur l'interpénétration de l'activité économique avec une qualité de vie optimale (logements, services, commerces, culture,...), des facilités de mobilité au sein de la métropole, mais aussi des conditions aisées d'accès à la métropole.

Un marché des BUREAUX NEUFS OU RESTRUCTURES atone:

La production de bureaux neufs et restructurés en Ile-de-France, avec 448 514 m², en progression de 9 % en un an, reste toujours très en deçà de la moyenne décennale passée qui se situe à 768 400 m². L'année 2015 enregistre donc une diminution de 42 % par rapport à cette référence. La répartition par type de construction se compose à 78 % de neuf, dans la moyenne calculée sur la période 2005-2014.

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 - www.galivel.com

En 2015, les opérations en cours de construction représentent 903 731 m² en Ile-de-France, en repli de 23% par rapport à fin 2014, soit le plus bas niveau enregistré depuis 10 ans. 53% de ces opérations sont en attente d'utilisateurs (+ 34% en un an), 26% sont réalisées par des propriétaires pour leur compte (232 553 m²) en baisse de 6% par rapport à 2014. 21% des opérations sont pré-commercialisées. **Enfin, sur l'ensemble de l'Ile-de-France, 677 391 m² sont achevés fin 2015.**

La demande placée en Ile-de-France est de 628 664 m² en 2015, en baisse de 28 % en un an. Par type d'utilisation, la demande placée en location concentre 85 % du total en 2015 (versus 81 % en moyenne sur la période 2005-2014).

En 2015, sur nos trois grands secteurs géographiques, la 1^{ère} Couronne totalise 63 % des placements, Paris 30 % et la 2^{ème} Couronne 7 %.

En 2015, l'offre totale proposée aux utilisateurs s'établit à 2 162 581 m², en progression de 5 % par rapport à fin 2014. Celle-ci se compose de 600 772 m² de surfaces achevées (- 9 % en un an), de 452 085 m² en cours de construction (+ 26 %) et de 1 109 724 m² de projets (+ 7 %).

Par grand secteur géographique, Paris concentre 25 % de l'offre totale disponible à fin 2015, la 1^{ère} Couronne 45 % et la 2^{ème} Couronne 30 %.

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.

Répondre aux besoins de surfaces neuves des entreprises sans augmenter la vacance de bureaux implique de relier plus directement le marché des bureaux neufs à celui du renouvellement. D'autant plus qu'une accélération de l'obsolescence du parc est à prévoir.

La Métropole du Grand Paris doit être un acteur important dans le marché du bureau par la délivrance des autorisations de construction de bureaux peut être redéfinie au regard de la croissance nette d'emplois effective et des objectifs territorialisés inscrits dans le Schéma directeur d'Île-de-France SDRIF.

La réforme de la taxe pour création de bureaux -refonte des zonages et tarification, mise en place d'un plafonnement -peut accélérer les rénovations et favoriser l'émergence de nouveaux sites structurants.

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 - www.galivel.com

La Métropole du Grand Paris, accueillera très largement le parc de bureaux francilien. La définition du futur projet métropolitain sera l'occasion de travailler à une cohérence du développement de l'offre tertiaire.

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 - www.galivel.com