



Immobilier : NON, tout ne va pas mieux !

À la lecture de certaines prises de parole récentes, il nous semble nécessaire de rétablir une réalité bien différente de celle affichée par les grands groupes immobiliers cotés en Bourse.

Nous ne partageons pas ce constat d'embellie. Loin de là.

La crise est toujours là. Profonde. Violente. Durable.



Photo libre de droit

« Malgré les efforts très notables de notre Ministre, Madame Valérie Létard – que nous saluons – il est évident que les effets de ces décisions ne se feront sentir que dans plusieurs mois. D'ici là, 2025, et très probablement au moins tout le premier semestre 2026, vont être terribles, particulièrement dans le secteur du logement collectif. » souligne Marc GEDOUX, président du Pôle Habitat FFB Grand Paris

Oui, quelques chiffres s'améliorent. Mais ils arrivent après la tempête. Un rebond sur un champ de ruines

Du côté des constructeurs de maisons individuelles (MI), la réintroduction depuis le 1^{er} avril du PTZ sur tout le territoire a permis une remontée des ventes. Mais ne nous y trompons pas : c'est un rebond sur un champ de ruines. Rappelons que ces mêmes ventes avaient chuté de 70 % après la suppression du PTZ sur ce secteur. On n'est pas encore au retour à la normale.

Le logement collectif en chute libre

Et sur le terrain du logement collectif, les voyants restent au rouge vif :

- **Des promoteurs en grande difficulté.** Des dizaines d'opérations en péril. Les GFA des organismes de caution et des banques vont être appelés.
- **-19 %** de mises en chantier** de logements neufs (1) à venir : le tissu économique – entreprises du bâtiment, agences d'architecture, bureaux d'études – en subira les conséquences dès cette année.
- **Pas de soutien institutionnel en 2025** : contrairement à 2024, parce qu'ils ne peuvent plus le faire, les grands bailleurs comme Action Logement ou CDC Habitat ne seront pas au rendez-vous pour acheter massivement du logement locatif. Grâce à leur soutien, beaucoup de programmes immobiliers ont pu démarrer et les mises en chantiers se sont maintenues sur les deux dernières années.
- **Chute continue des permis de construire** : à moins d'un an des élections municipales, les maires ralentissent encore les PC. Résultat : -22 %** (1) de PC délivrés. Ce qui nous mène tout droit vers une pénurie massive de logements à l'horizon 2027-2028.

Contact Presse

Galivel & Associés - Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com

- **Baisse de l'offre** : 9200 logements mis en vente en Île-de-France en 2024 soit -64% (2) par rapport à la moyenne décennale et le niveau le plus bas depuis 1993. 42 800 logements commencés. Sur cette région les besoins en nouveaux logements ont été inscrits dans le nouveau Schéma directeur à 70 000 logements par an. C'est un déficit de 27 200 logements qui vient s'ajouter à des décennies de pénurie.

Une équation explosive : baisse de l'offre, hausse de la demande.

« On continue à freiner des projets prêts à sortir, à alourdir les exigences techniques, à complexifier les démarches. Et pendant ce temps, la demande de logements explose. Le résultat est connu : la crise du logement va encore s'aggraver. » ajoute Marc Gedoux

Alors non, on n'est pas " Vers un retour de l'embellie". Pas encore.

« Ce n'est pas le moment de baisser la garde. Ce n'est pas le moment de se satisfaire d'un frémissement. Ce n'est pas le moment de rassurer les marchés au détriment de la vérité. » précise Marc Gedoux.

Ce qu'il faut maintenant, c'est agir. Vite. Et ensemble.

- Libérer les projets prêts à sortir de terre.
- Réunir les acteurs locaux dès qu'un blocage est identifié.
- Simplifier les règles.
- Convaincre les élus.
- Sortir du confort des postures.

La vérité, c'est que 2025 va être rude. Et que ça ira encore plus mal si l'on reste immobile.

***(Comparaison avec la moyenne annuelle de long terme 1986-2024)*

(1) source Pole Habitat FFB avril 2025

(2) source CERC Île-de-France avril 2025.

A propos du Pôle Habitat FFB Grand Paris

Le Pôle Habitat FFB Grand Paris est une chambre syndicale régionale affiliée à la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris et à l'Union de métiers nationale Pôle Habitat FFB. Le Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France. Au sein de la Fédération Française du Bâtiment, il rassemble les grands métiers de la maîtrise d'ouvrage privée, qui sont au cœur de la politique du logement et de l'habitat : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux. Des métiers complémentaires et solidaires réunis pour développer leur intelligence collective et répondre à la diversité des besoins en logements qui s'expriment dans tous les territoires. Le réseau est présent dans la France entière au travers de ses délégations régionales. Le Pôle Habitat FFB représente auprès des pouvoirs publics, des instances nationales et des organismes spécialisés plus de 1 055 adhérents qui agrègent 1579 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

Contact Presse

Galivel & Associés - Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com