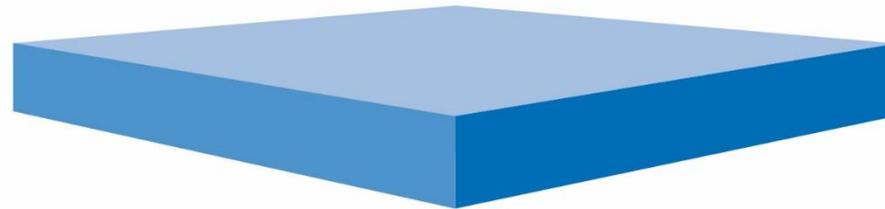


ILE-DE-FRANCE



**FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS**

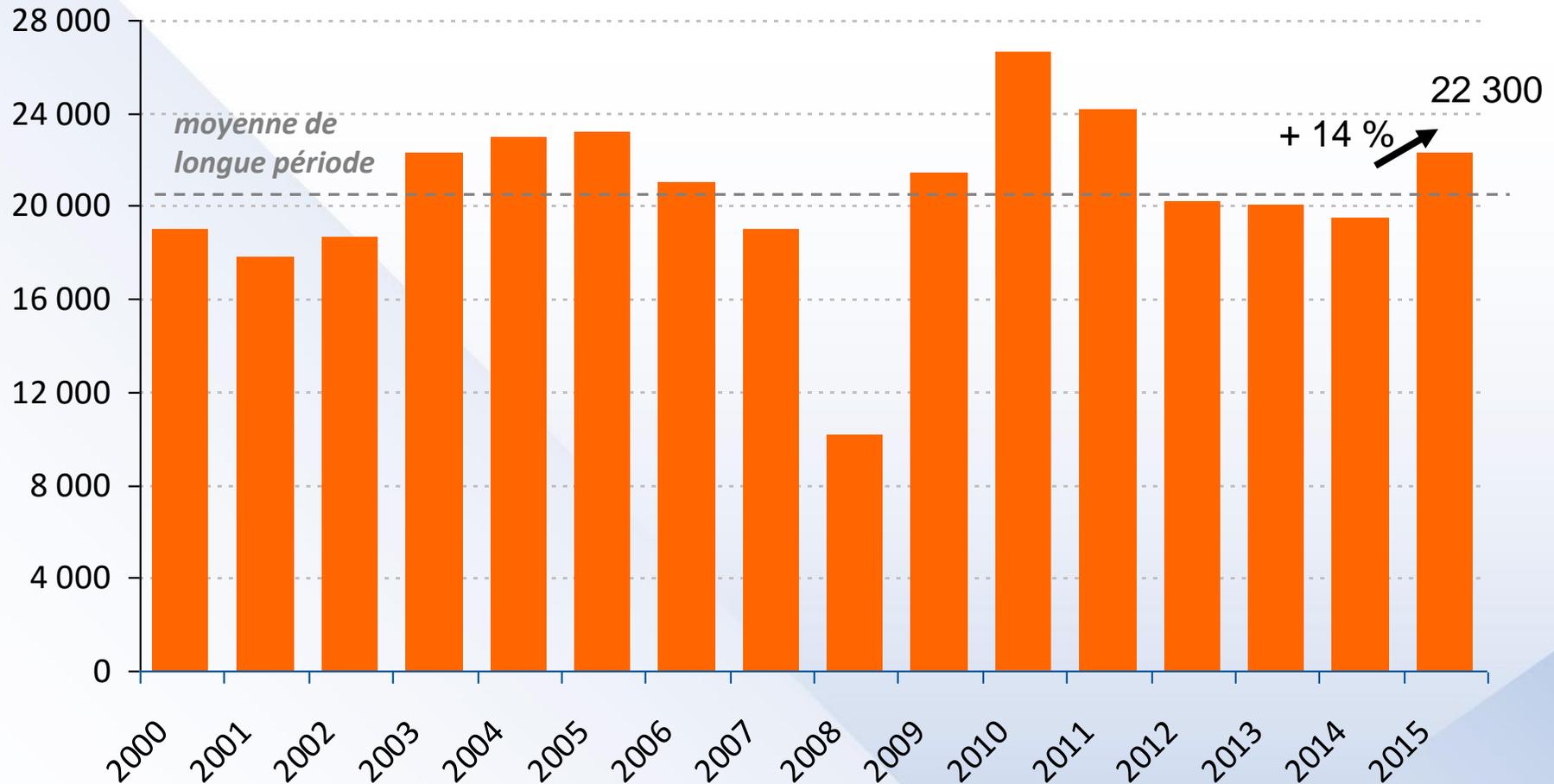
**Le marché de l'immobilier en
Ile-de-France en 2015**

Déjeuner de presse 11 avril 2016

Logement et Bureaux neufs et restructurés

Le marché du logement neuf en Ile-de-France

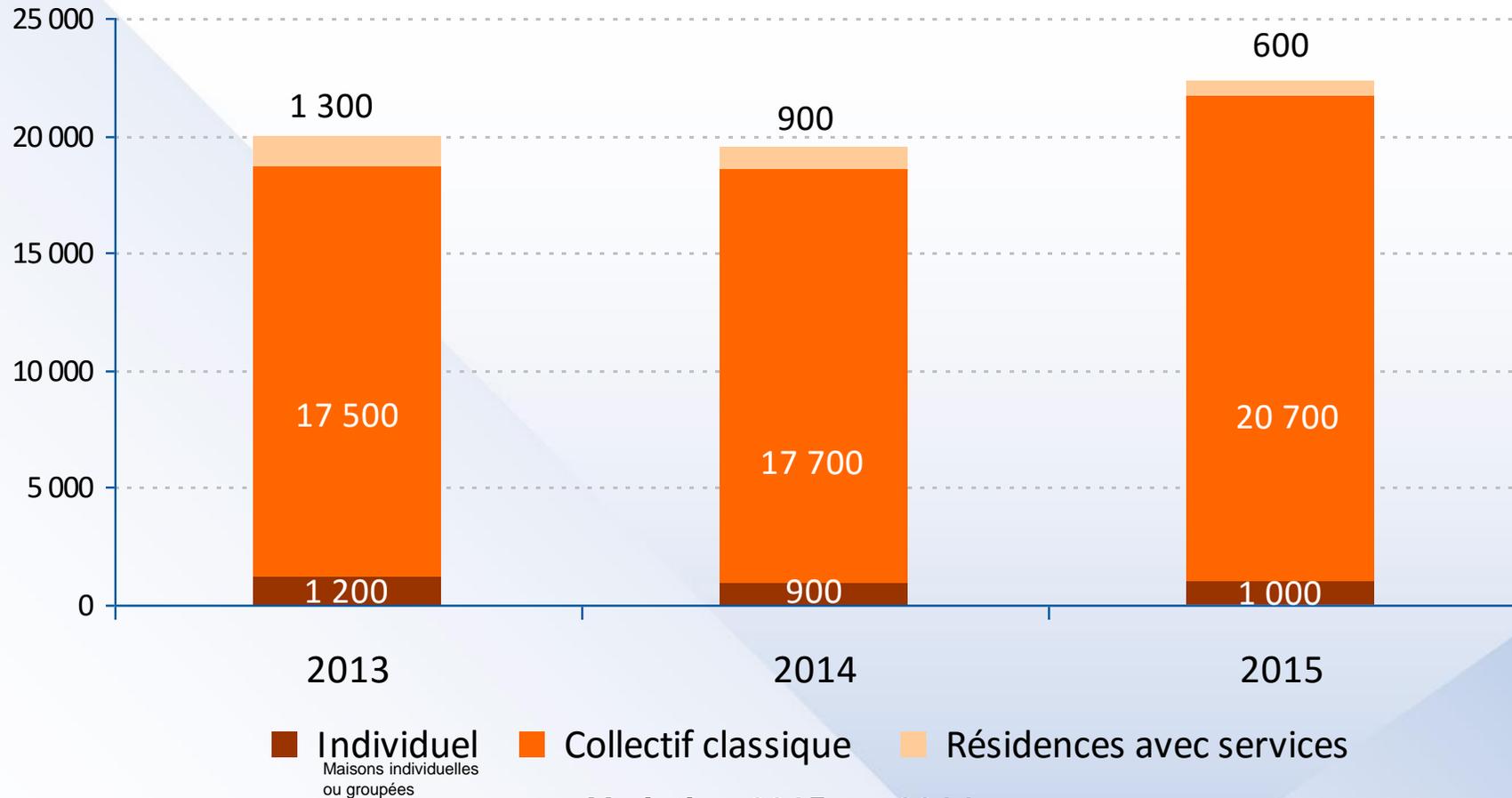
Les ventes de logements neufs (hors ventes en bloc)



Le volume des ventes au détail en 2015 s'élève à 22 300 unités tous types d'habitat confondus, en progression de 14 % par rapport à 2014, et au-dessus de la moyenne de longue période (sur 15 ans) : 20 700 appartements classiques, 600 logements résidences avec services et 1 000 maisons.

Source : CAPEM

Répartition des ventes de logements neufs par type d'habitat

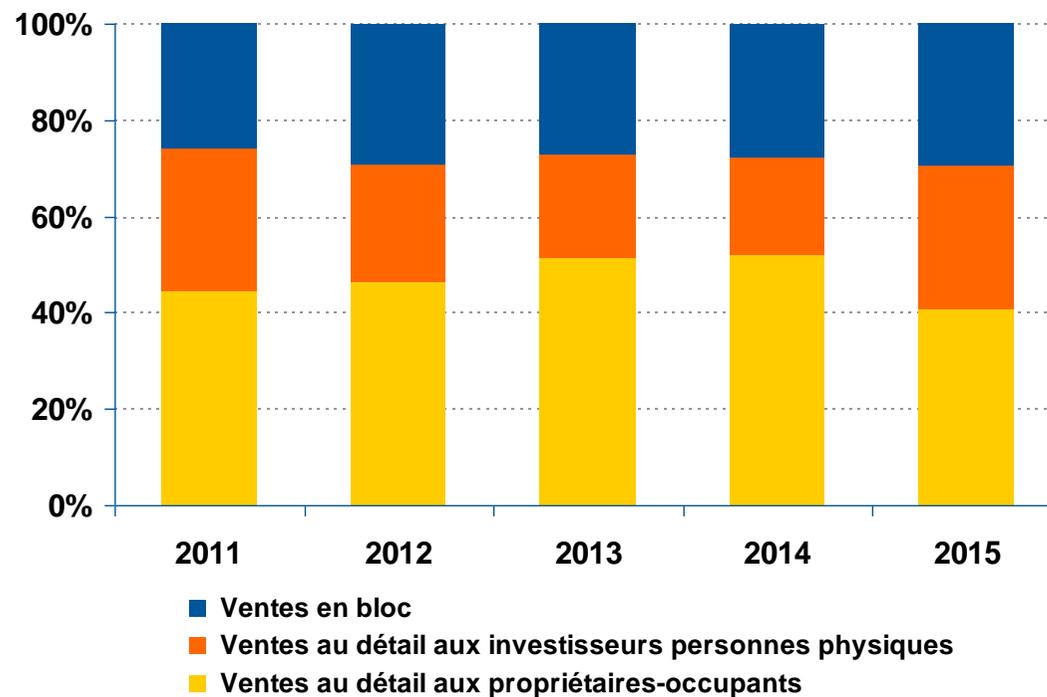


Variation 2015 vs. 2014 :
Collectif classique : + 17 % Individuel : + 11 % Résidences avec services : - 33 %

Source : CAPEM

Les ventes en bloc

Répartition des ventes totales de logements neufs en groupé en Ile-de-France (estimations)



9 300 logements vendus en bloc en 2015 dont 1 438 résidences avec services.

Source : CAPEM

Les ventes de logements neufs

(en réservations nettes)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ventes au détail aux propriétaires-occupants	10 300	11 400	14 500	13 200	14 100	14 000	12 900
Ventes au détail aux investisseurs personnes physiques	11 100	15 200	9 600	7 000	5 900	5 500	9 400
Total des ventes au détail ⁽¹⁾	21 400	26 600	24 100	20 200	20 000	19 500	22 300
Ventes en bloc ⁽²⁾	5 200	5 500	8 500	8 300	7 500	7 500	9 300
dont bailleurs sociaux	43%	73%	70%	80%	74%	76%	58%
Total des ventes en groupé	26 200	32 100	32 600	28 500	27 500	27 000	31 600

⁽¹⁾ Tous types de logements confondus : collectif classique, individuel et résidences avec services

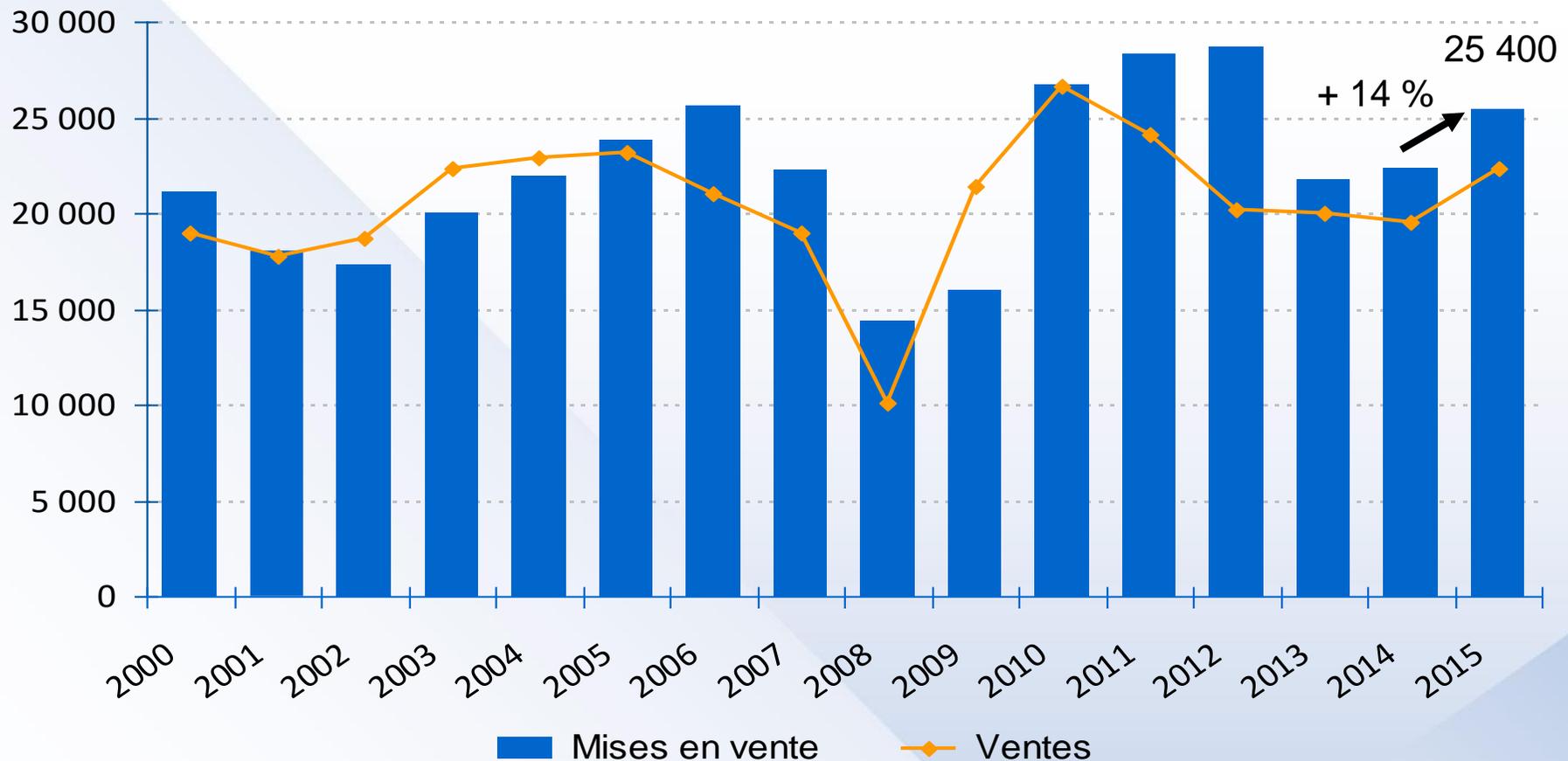
⁽²⁾ Aux bailleurs sociaux et autres investisseurs institutionnels (bailleurs sociaux, etc...)

Du côté des investisseurs, la confiance semble retrouvée.

Sur l'année 2015, leur part dans les ventes au détail a progressé et se situe autour de 42 % contre 28 % en 2014 (passant de 39 % au 1^{er} trimestre 2015 à 44 % au 4^{ème} trimestre 2015).

Source : CAPEM

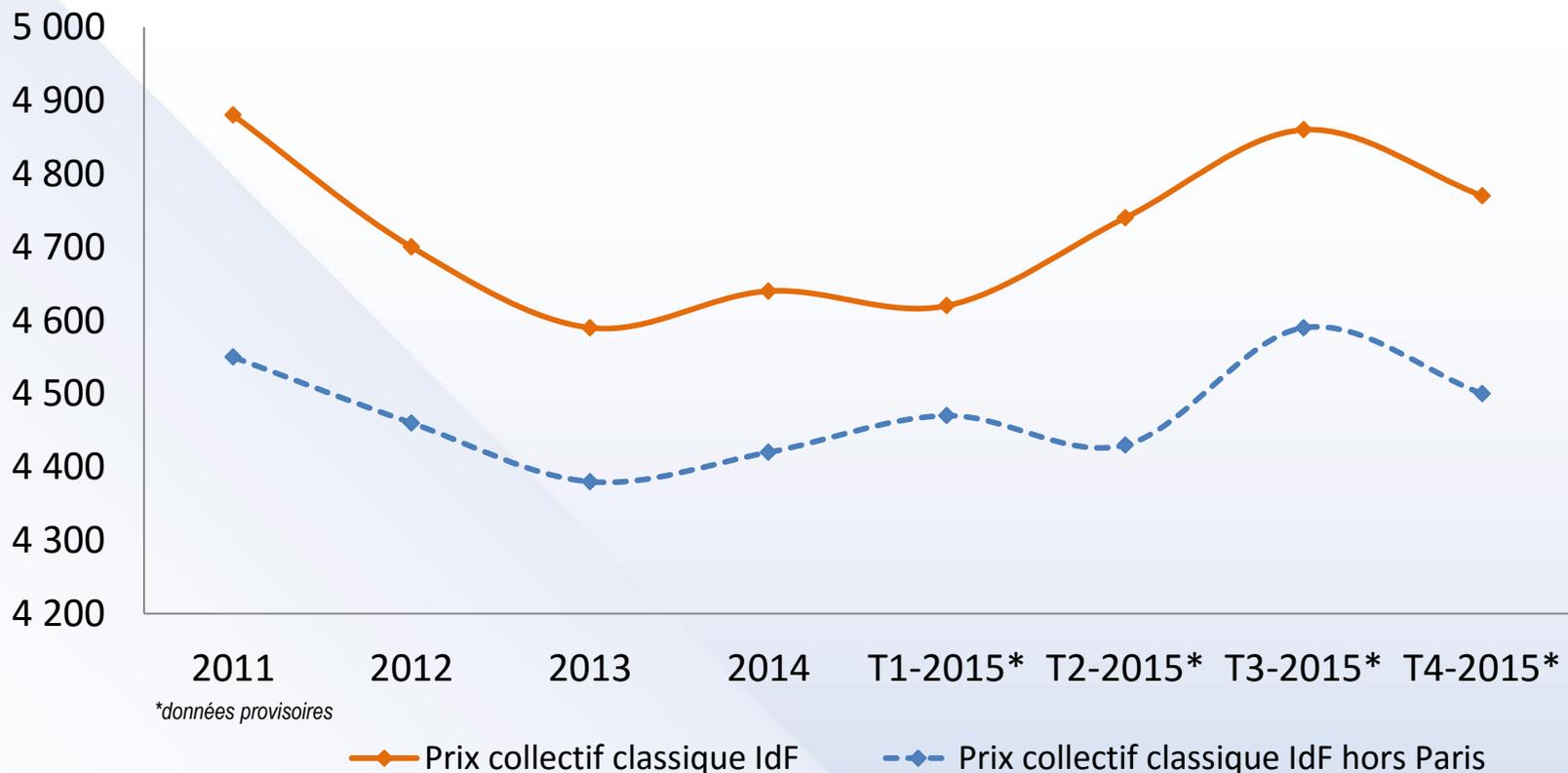
Les mises en vente de logements neufs (hors ventes en bloc)



25 400 logements tous types d'habitat confondus ont été mis en vente en 2015, en progression de 14 % en un an (mises en vente très abondantes sur le 2^{ème} trimestre).

Source : CAPEM

Le prix de vente moyen au m² du collectif classique (hors parking)



Au 4^{ème} trimestre 2015 :

Prix moyen (hors parking) du collectif classique en Ile-de-France : 4 770 euros le m²

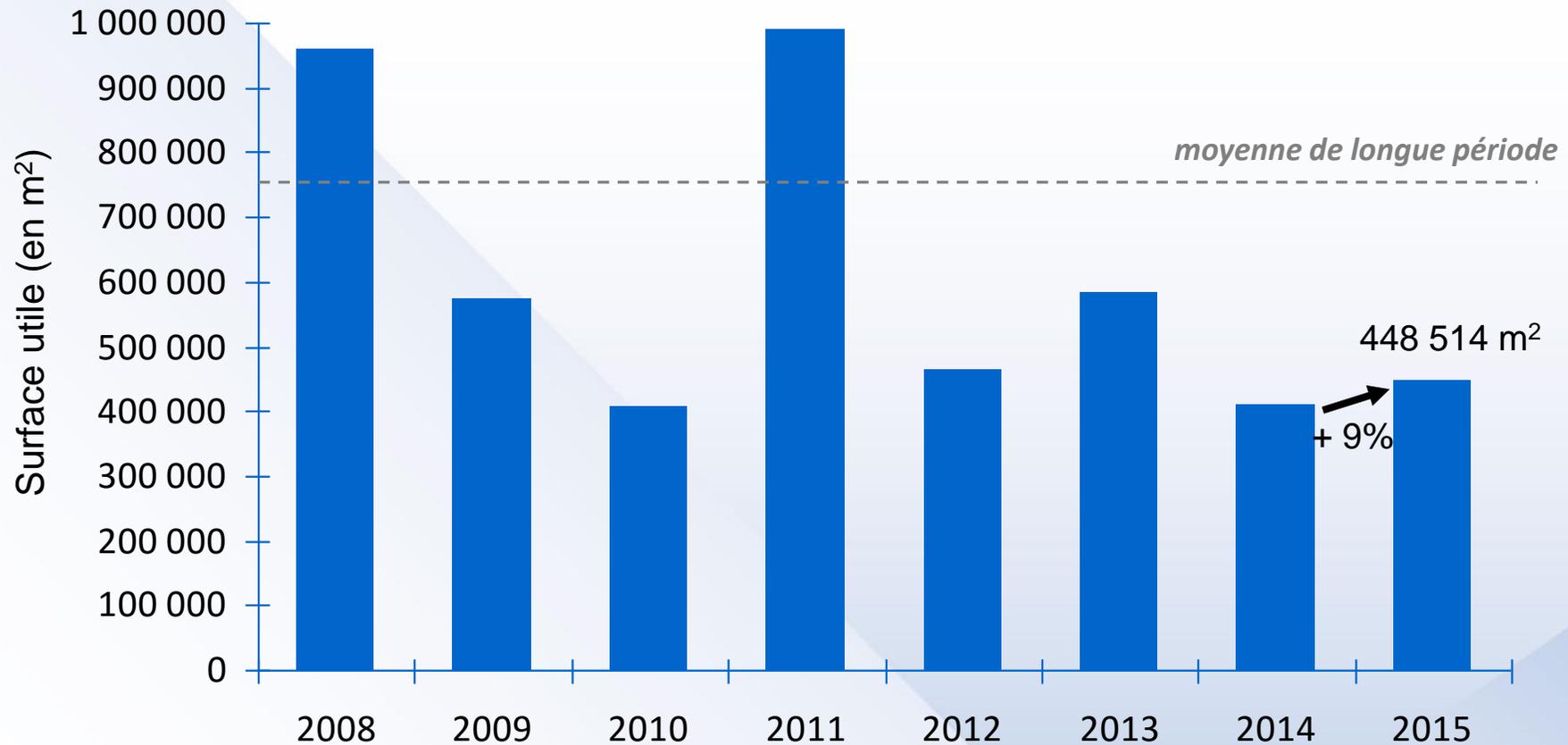
Prix moyen (hors parking) du collectif classique en Ile-de-France *hors Paris* : 4 500 euros le m²

Prix moyen (hors parking) du collectif classique à Paris : 11 360 euros le m²

Source : CAPEM

Le marché des bureaux neufs ou restructurés en Ile-de-France

Les mises en chantier



Un volume de mises en chantier 42% en deçà de la moyenne longue durée.

Source : CAPEM

Les opérations en cours de construction

677 391 m² achevés



Date d'achèvement des travaux

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-18
2011	1 274	175 215	641 566	190 749	54 280	24 500	
2012			92 331	277 488	180 961		
2013				135 168	268 289	228 079	
2014					171 296	77 456	25 650
2015					2 565	79 957	361 263
Total	691 866	697 352	823 977	603 405	677 391	496 690	386 913

opérations en cours de construction

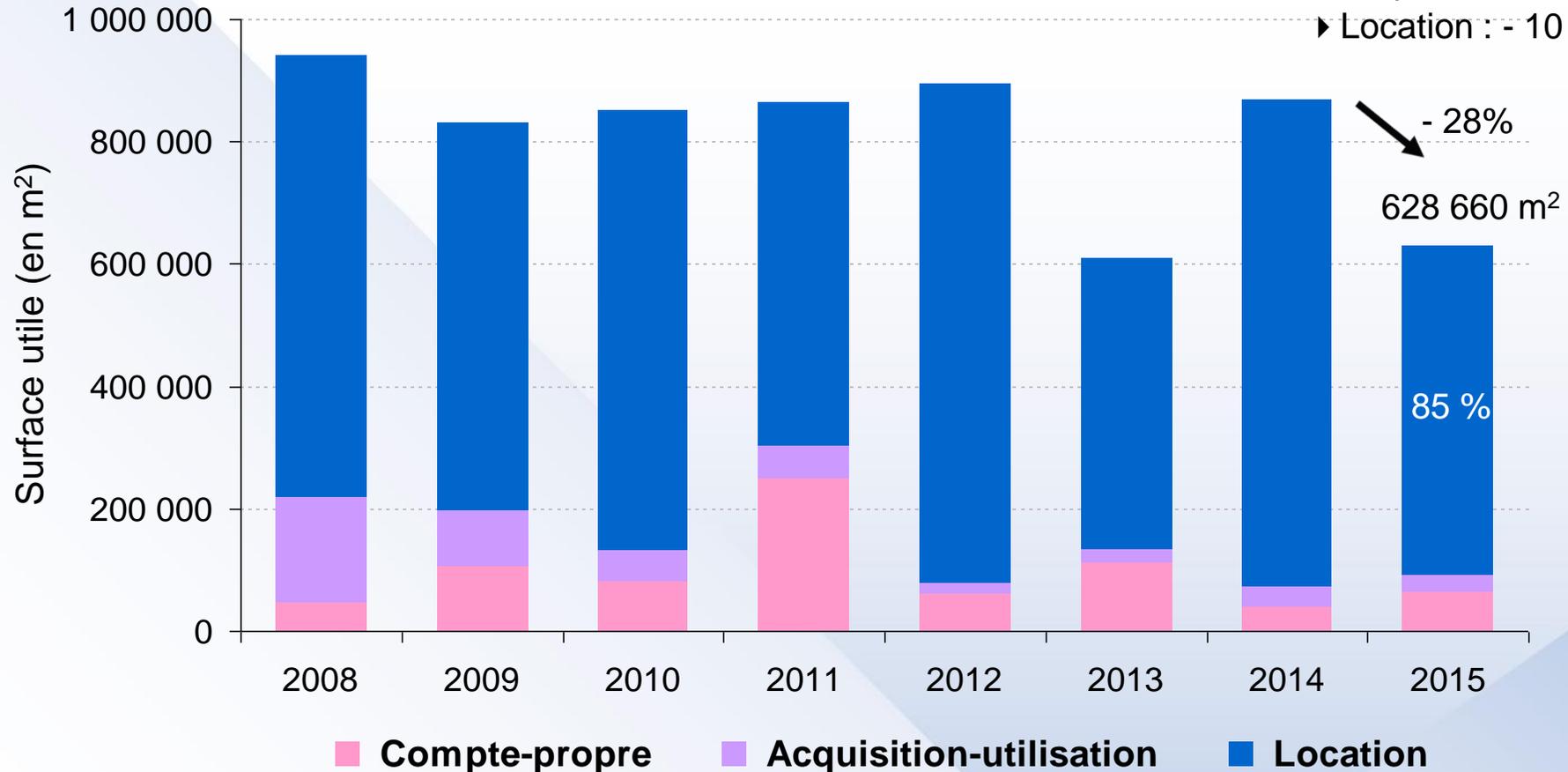
Près de 900 000 m² en cours de construction en 2015, plus bas niveau enregistré depuis 10 ans

Source : CAPEM

La demande placée

Variation 2015 vs. 2014 :

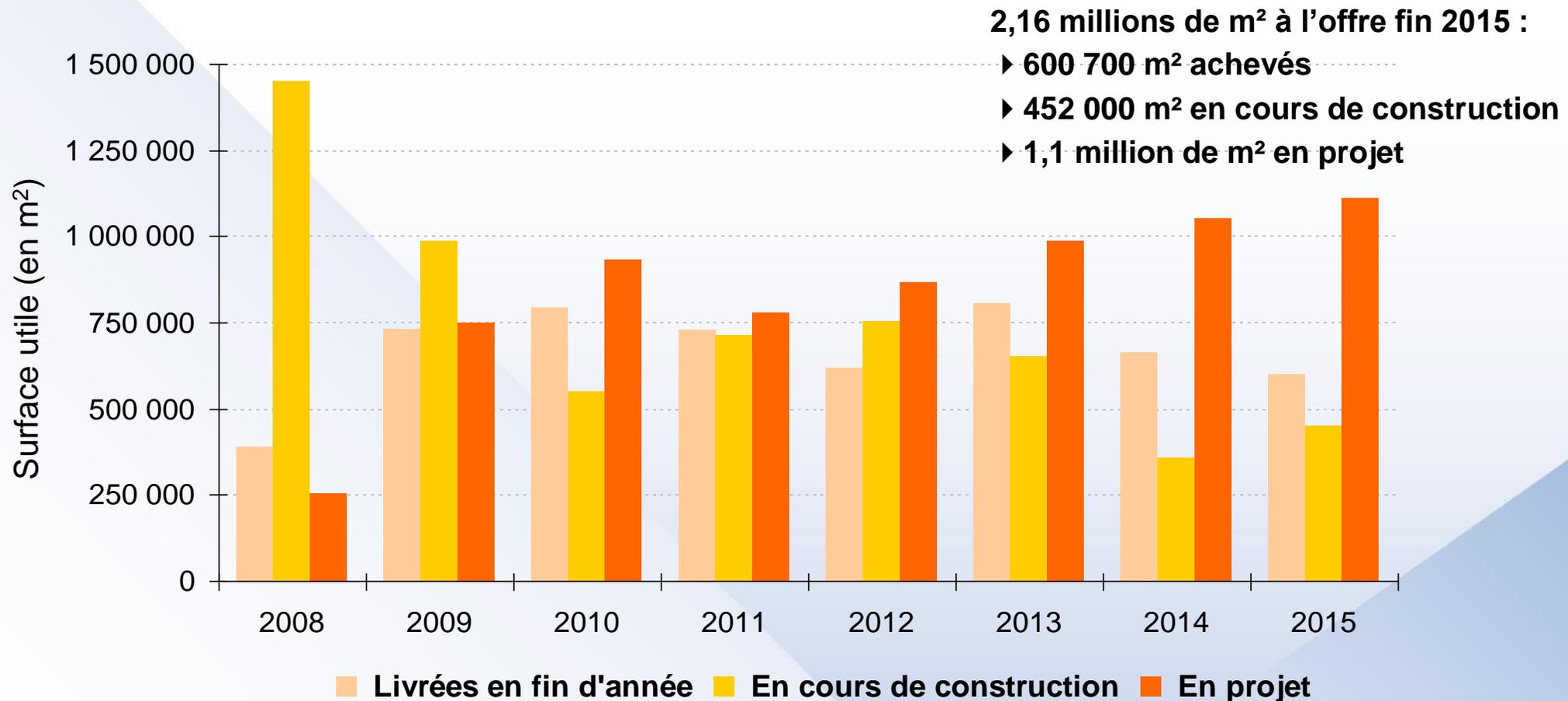
- ▶ Compte-propre : + 57 %
- ▶ Acquisition-utilisation : - 33 %
- ▶ Location : - 10 %



628 660 m² placés en 2015, second plus faible volume en 10 ans après 2013

Source : CAPEM

L'offre disponible

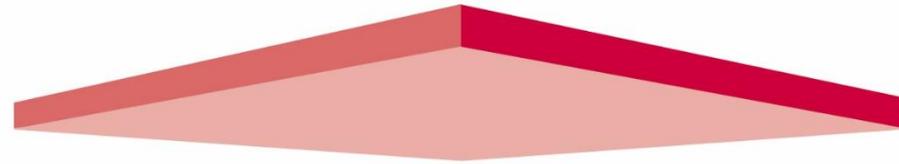


En 2015, l'offre physique (m² achevés et en cours de construction) représente 1,8 année de commercialisation (*hors comptes-propres*)

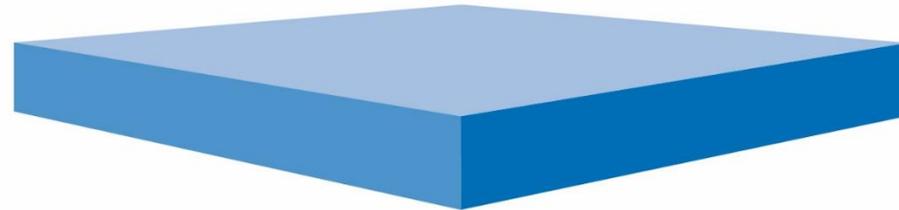
Source : CAPEM

Le marché immobilier de l'Ile-de-France en 2015

Perspectives et attentes pour 2016



ILE-DE-FRANCE



**FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS**

Relancer l'accession pour conforter le marché

- **La Prolongation jusqu'à fin 2017** du dispositif PINEL pour l'aide à l'investissement locatif annoncé par le Président de la République va dans le bons sens. Il faut faire de même avec le dispositif CENSI-BOUVARD pour les résidences services,
- **En attente de la mise en œuvre du PTZ régional, qui viendrait sans nul doute en complétant le nouveau PTZ mis en place par le gouvernement au 1^{er} janvier 2016, donner un vrai coup de fouet à la primo-accession,**
- **Mettre en place un taux de TVA réduit pour les logements des primo-accédants en fonction de leurs ressources,**

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

- Il faut poursuivre dans le sens des **simplifications des procédures administratives**,
- **Proscrire les chartes prescriptives** aux documents d'urbanisme,
- **Supprimer les sursis à exécution en cas de modification, révision ou élaboration des PLUI**,
- **Accélérer les traitements des recours** par les tribunaux,
- **faire une pose dans l'édiction de nouvelles normes** : RT 2020 va remplacer la RT2012 et donc à nouveau bouleverser l'économie de la construction.
- **Réforme de la Taxe sur la création de bureaux** pour permettre de développer l'offre tertiaire :
 - Refonte des zonages et des tarifs,
 - Mise en place d'un plafonnement,
 - dispositions transitoires de lissage
- **Nouvelles orientations du Comité de Bâle** sur le contrôle bancaire pour renforcer les besoins en fonds propres pour :
 - Les financements spécialisés pour la construction de biens immobiliers
 - L'immobilier résidentiel ou commercial
 - Conséquences : durcissement de l'accès au crédit, renchérissement des coûts, donc impact sur la production immobilière.

Une organisation territoriale stabilisée

- Il faut une gouvernance stabilisée avec des compétences claires :
 - Troisième ministre du logement en quatre ans,
 - Création de la métropole du Grand Paris
 - Nouvelle gouvernance régionale,
- Mise en œuvre des PLUI qui ne doivent pas être un frein à la construction pendant leur élaboration,
- Développer l'urbanisme de projet avec la nouvelle organisation territoriale : Région Ile-de-France, Métropole Grand Paris, Etablissements Publics Territoriaux,

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