

Réunion de Conjoncture

CERC Ile-de-France

10 avril 2025



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

LES CHIFFRE DU CAPEM

Le marché du logement neuf en IDF

Bilan 2024

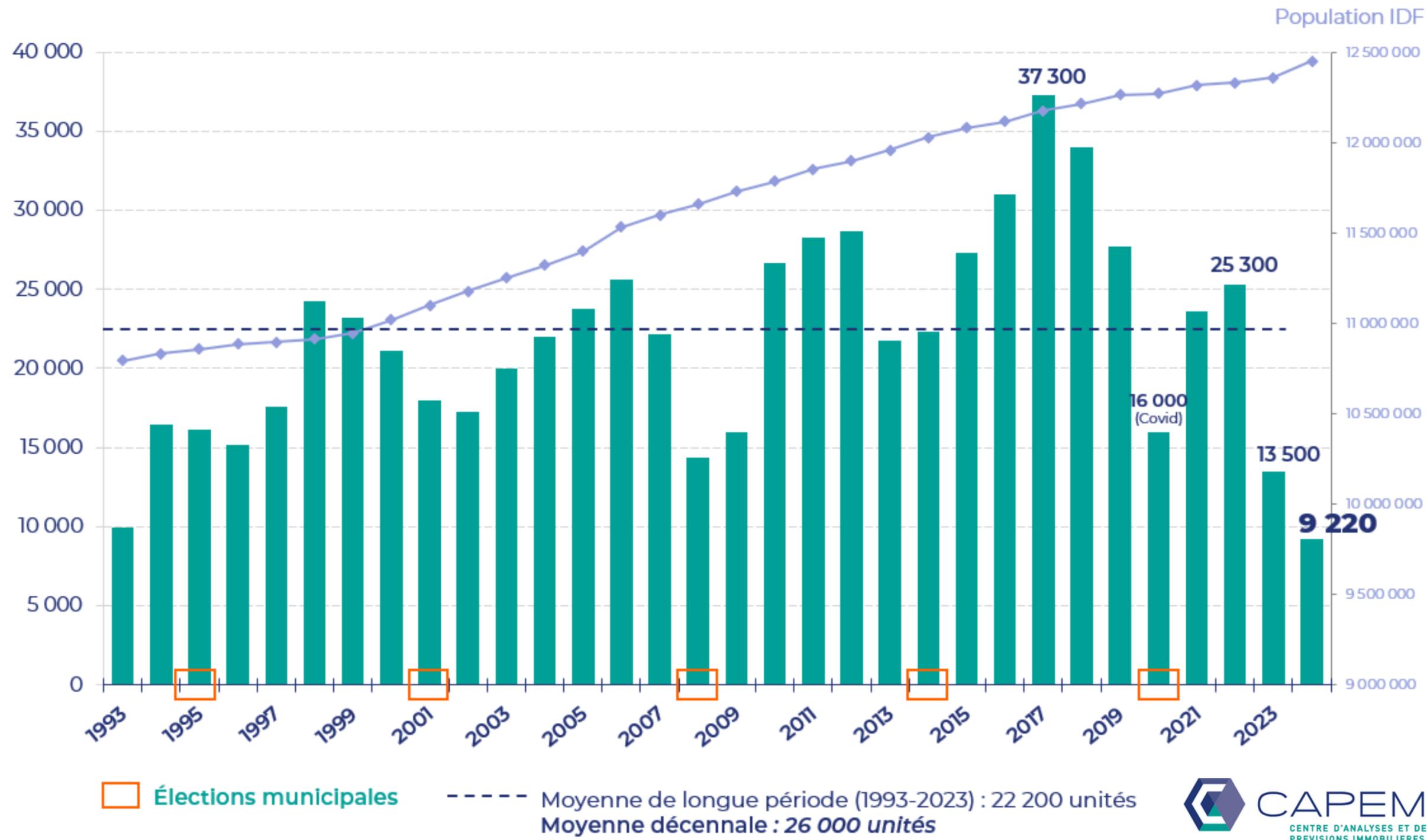


FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

1. UN POINT BAS HISTORIQUE SUR LA PRODUCTION



LES MISES EN VENTES DE LOGEMENTS NEUFS POUR LES PARTICULIERS EN ILE-DE-FRANCE



9 220 logements

mis en vente en 2024

soit le score le plus
bas enregistré depuis
1993

**3 x
moins**
qu'en 2019

-64%
par rapport à la moy.
décennale

AUTORISATIONS ET MISES EN CHANTIER

CUMUL SUR 12 MOIS - TOUS TYPES DE LGTS - À FIN 2024



ÉTAT DES ÉLÉMENTS

-13%

de logements autorisés sur 12 mois

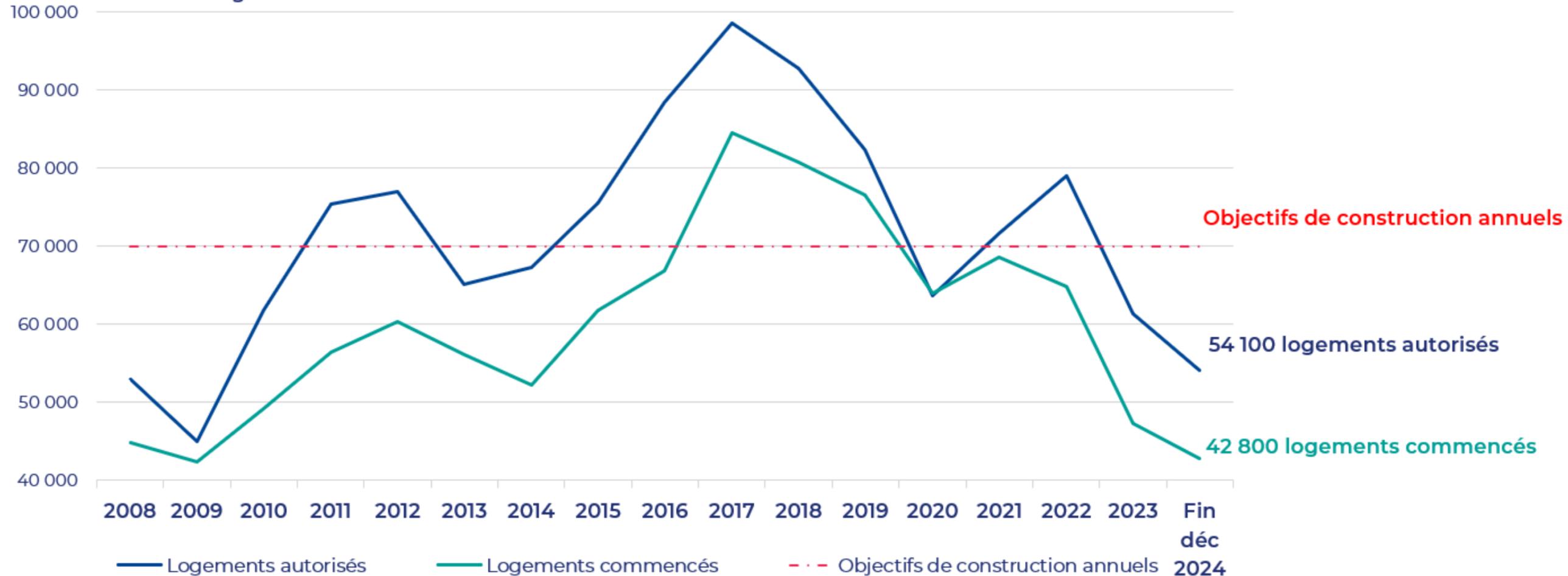
-6%

de logements mis en chantiers sur 12 mois

27 200

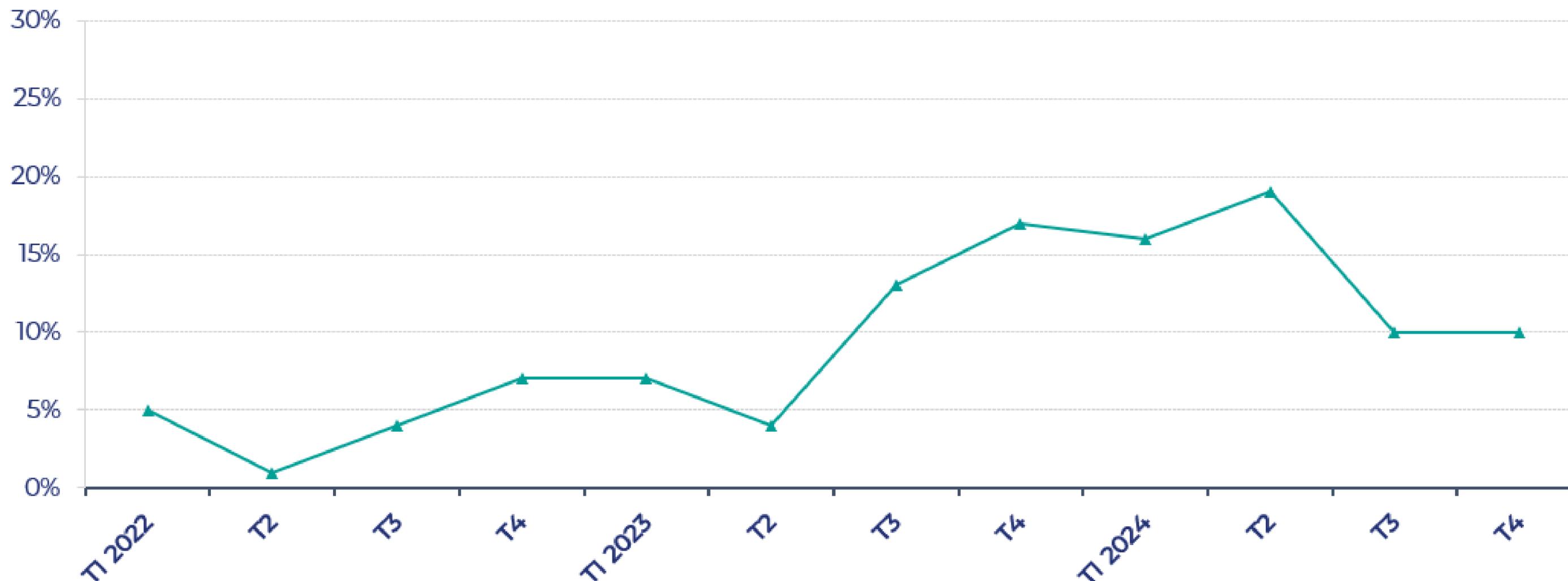
logements manquent à l'appel pour atteindre le rythme de production prescrit par le SDRIF

Nombre de logements cumulés sur 12 mois



LE RETRAIT DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

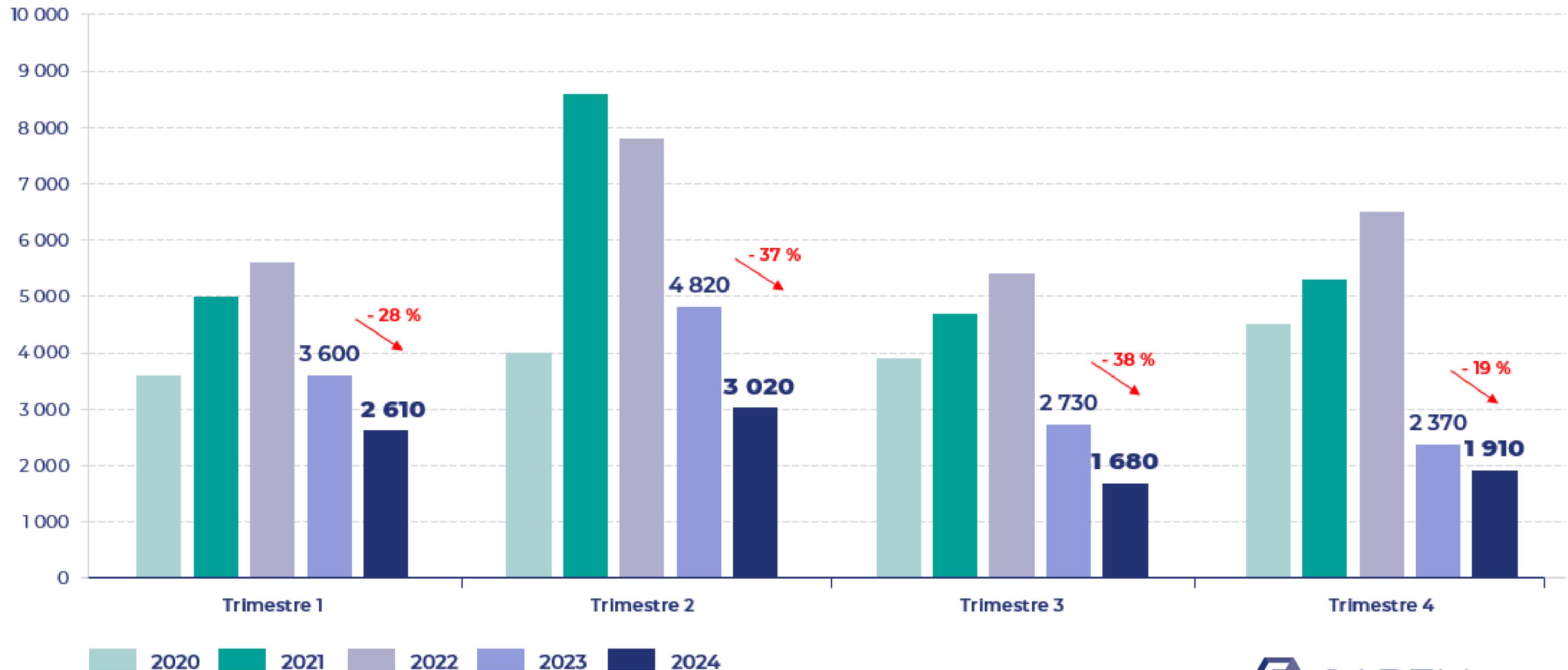
Sur 2024 **15 %** des logements ont été retirés de la commercialisation contre **9 %** en 2023



Taux de retrait : $\text{volume de retraits} / (\text{volume de mises en vente} + \text{volume de retraits})$

Retraits : nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée durant le trimestre

LES MISES EN VENTE DE LOGEMENTS NEUFS POUR LES PARTICULIERS, PAR TRIMESTRE





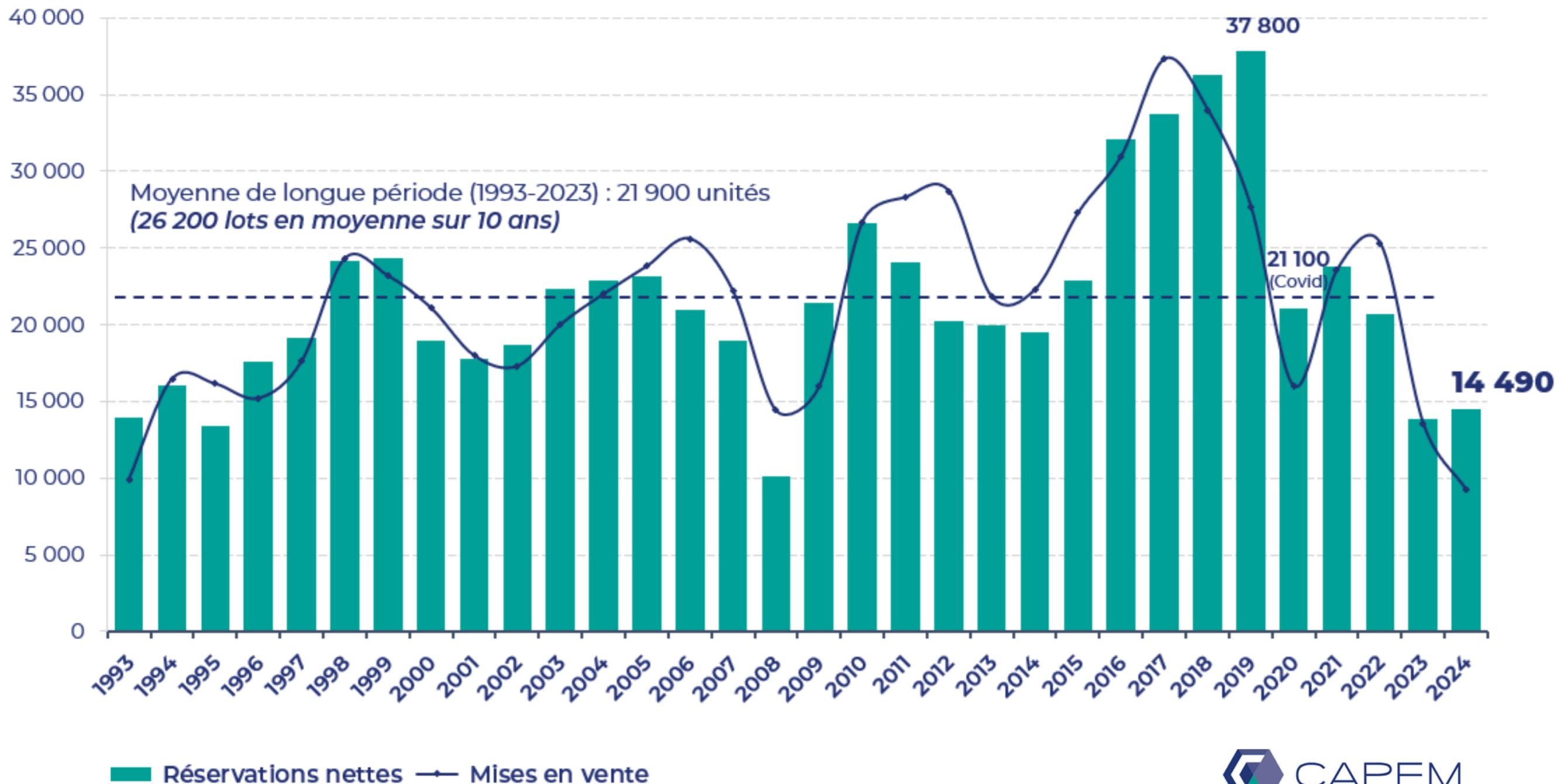
ILE-DE-FRANCE

FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

2. LA **STABILISATION** **DES VENTES AUX** **PARTICULIERS**



LES RÉSERVATIONS NETTES DE LOGEMENTS NEUFS PAR LES PARTICULIERS



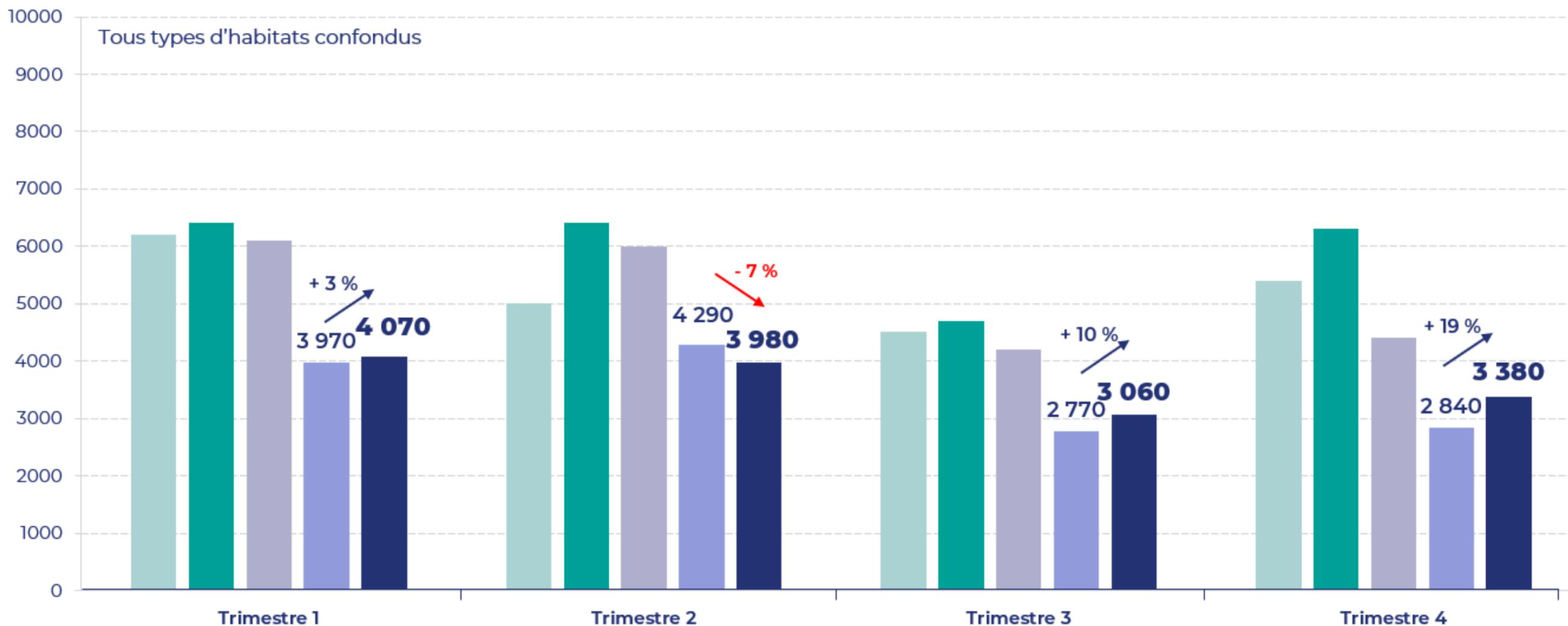
14 490
logements

réservés en 2024

+4%
sur un an

mais - 62 % par rapport
à 2019

LES RÉSERVATIONS NETTES DE LOGEMENTS NEUFS AU DÉTAIL PAR TRIMESTRE



+19%

de réservations
au T4 2024

+50%

de prêts immobiliers
accordés en France
au T4 2024
(Observatoire Crédit
Logement CSA)



ILE-DE-FRANCE

FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



3.38%

taux moyen
au T4 2024

(Observatoire Crédit Logement CSA)

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020) ENSEMBLE DES MARCHÉS

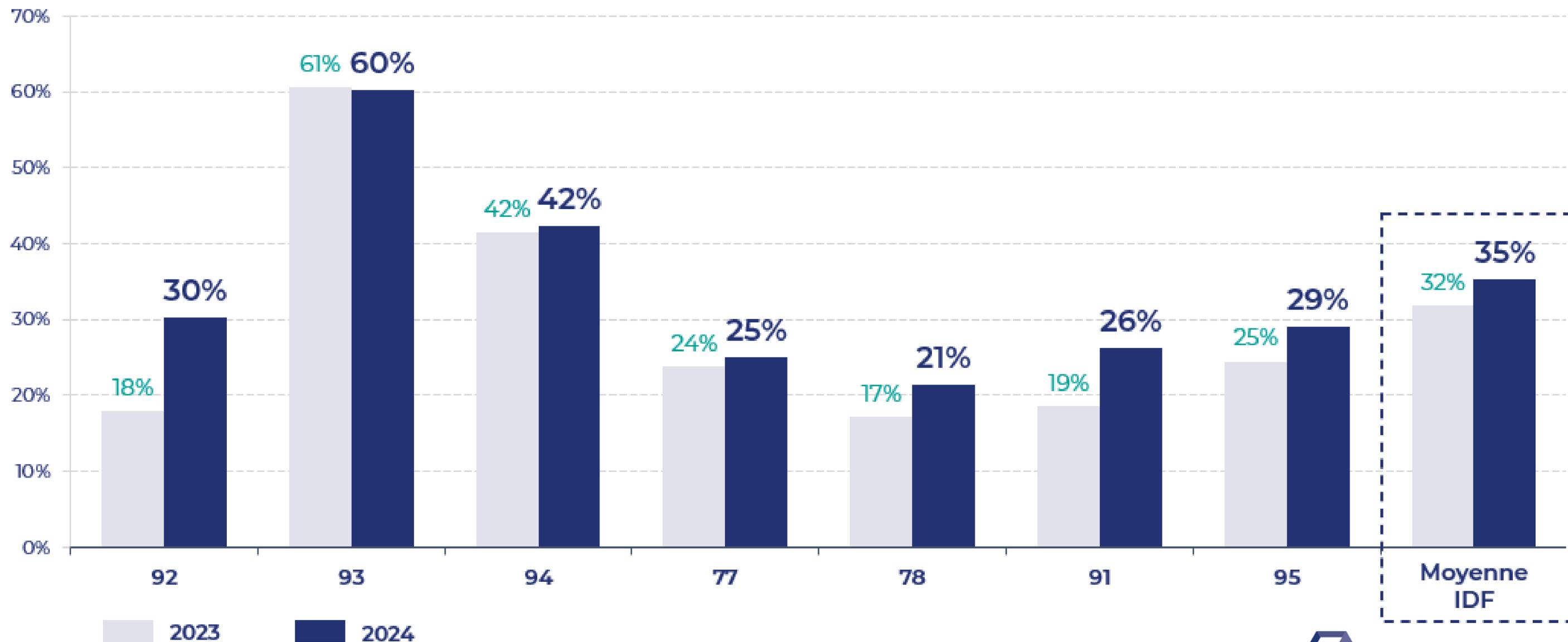
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



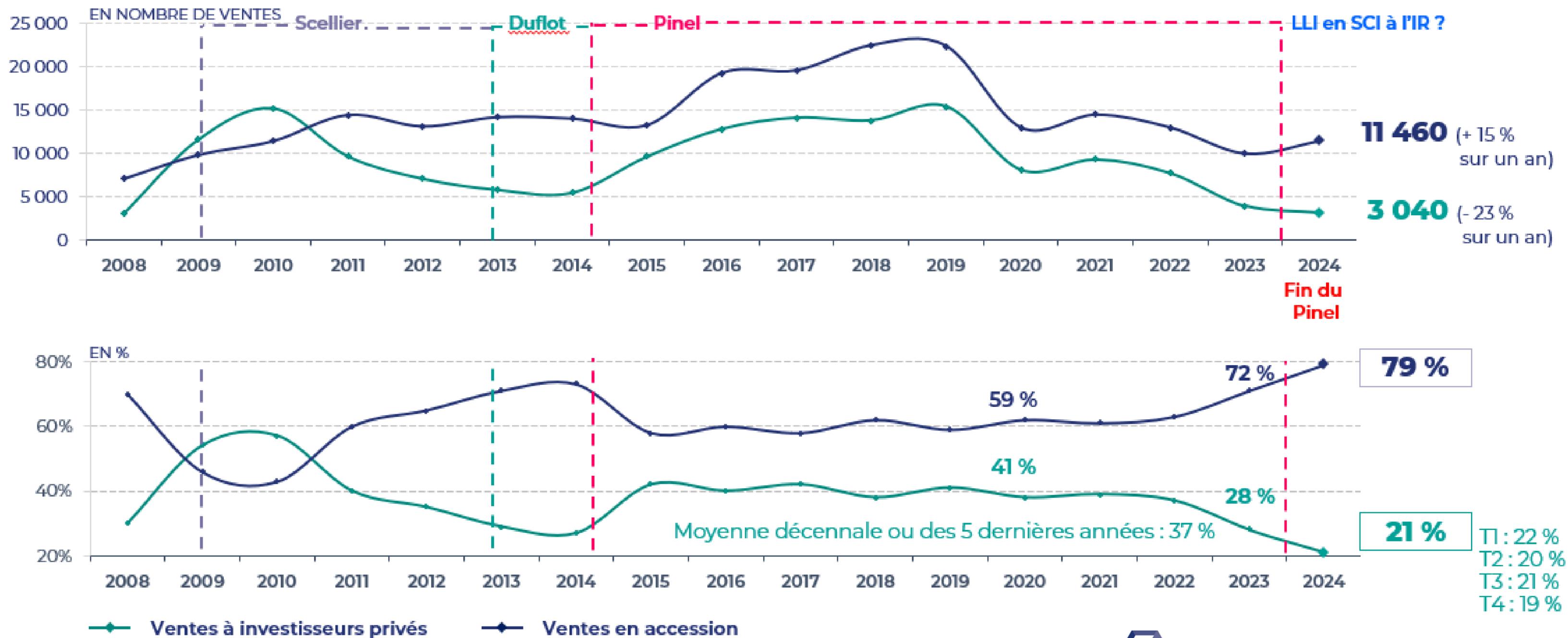
L'indicateur de solvabilité
de la demande atteint son
plus haut niveau depuis
2020

(Observatoire Crédit Logement CSA)

LE NOMBRE DE RÉSERVATIONS ÉLIGIBLES À LA TVA RÉDUITE EN 2024 PAR DÉPARTEMENT

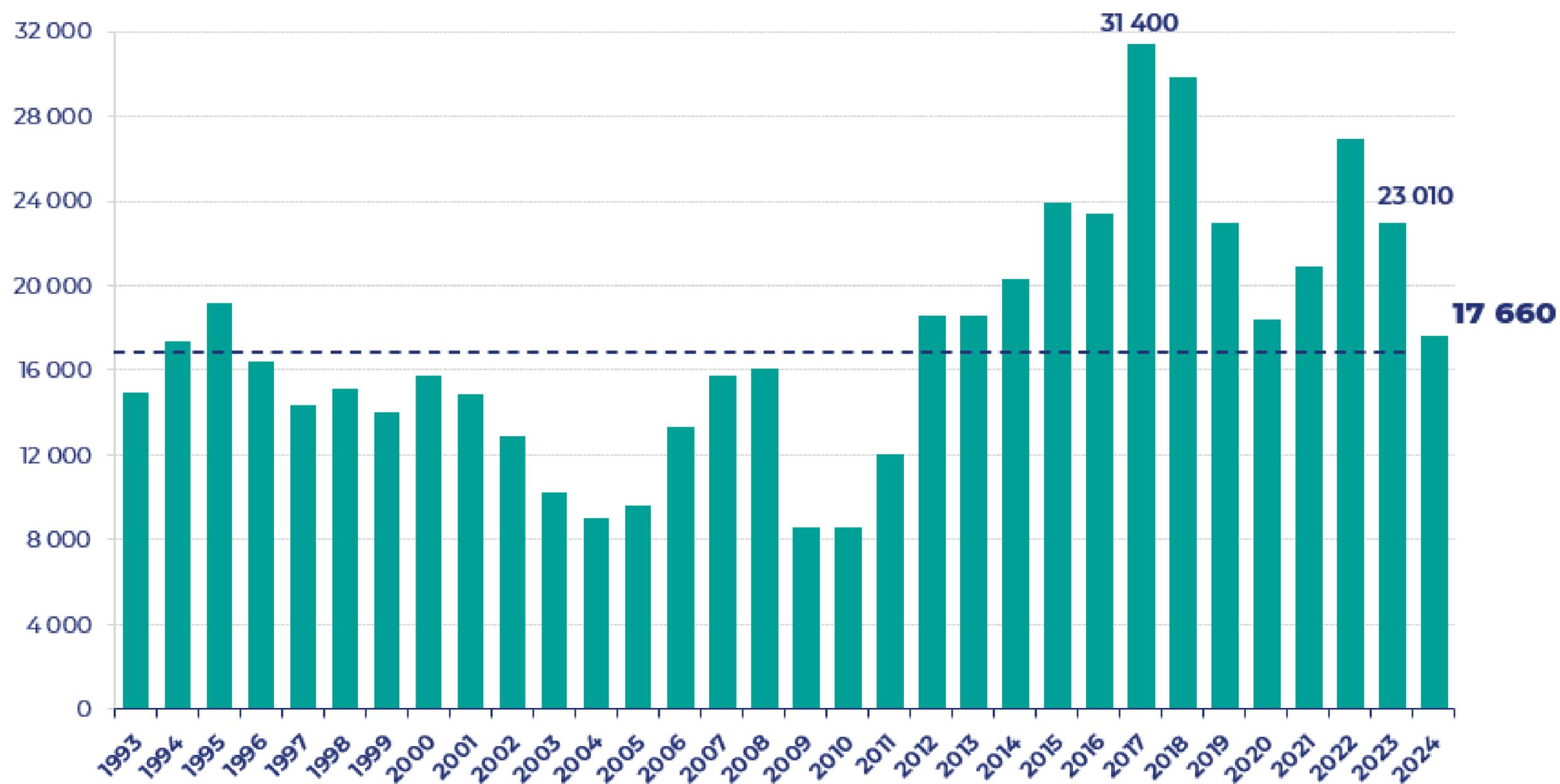


LES RÉSERVATIONS NETTES DE LOGEMENTS NEUFS AUX PARTICULIERS PAR DESTINATION



L'OFFRE TOTALE DE LOGEMENTS NEUFS AU DÉTAIL

Une offre commerciale disponible à 17 700 unités fin 2024, en baisse de 23 % sur un an



Offre commerciale disponible à fin décembre

----- Moyenne de longue période (1993-2023) : 17 400 unités
Moyenne décennale : 24 200 unités

A fin 2024 :



15 680

appartements
(soit 89 % du marché)



1 280

résidences
avec services



700

maisons

14,6 mois théoriques de commercialisation

3. LA DISPARITION DES INVEST. INSTITUTIONNELS



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS



LES VENTES EN BLOC

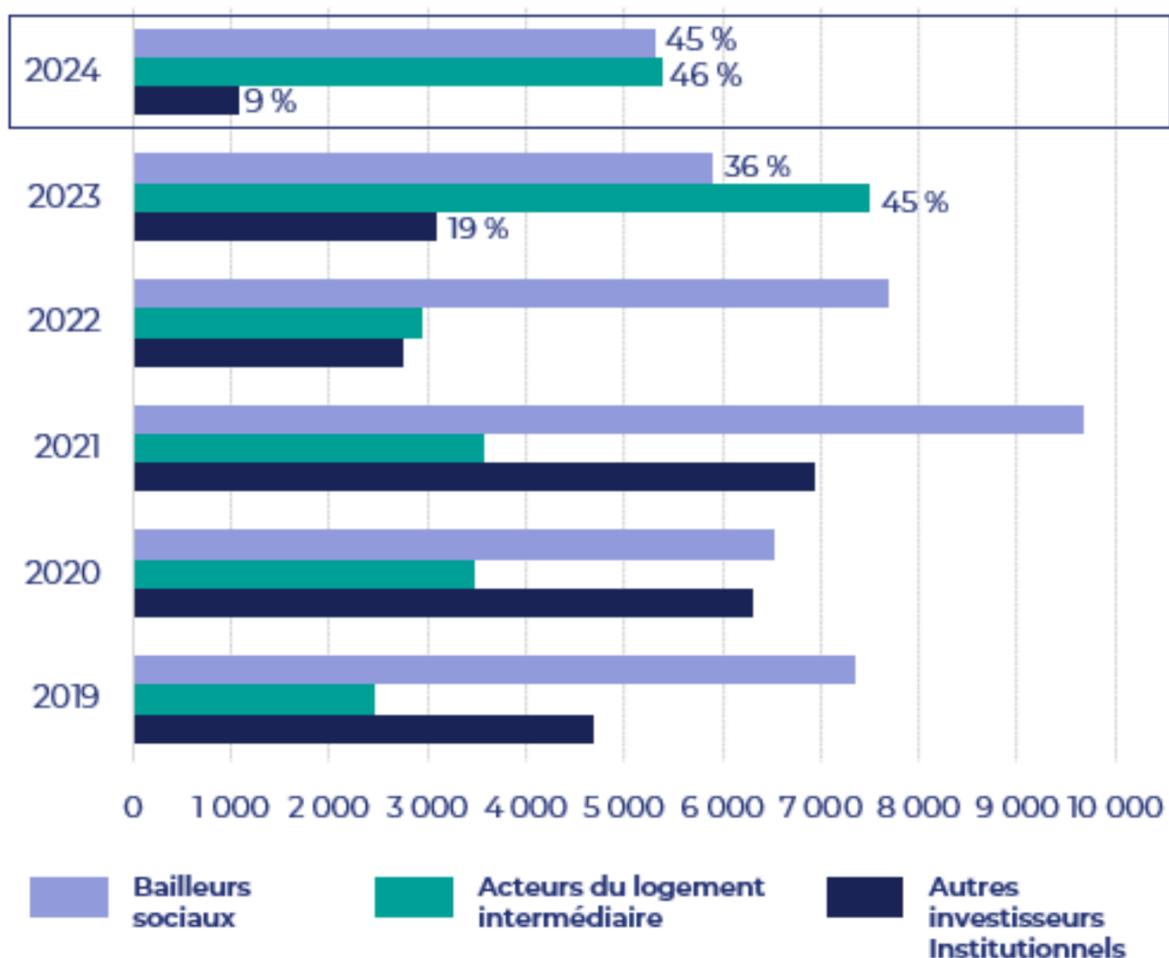
Ventes en bloc ⁽²⁾	16 300	20 200	13 400	16 500	11 800	↓
dont résidences avec services	2 100	4 600	1 800	1 800	300	↓
Bailleurs sociaux	40 %	48 %	58 %	36 %	45 %	↑

11 800
logements

vendus en bloc
en 2024

EN VOLUME
ET EN PARTS DE
MARCHÉ (%)

Par type d'acquéreur

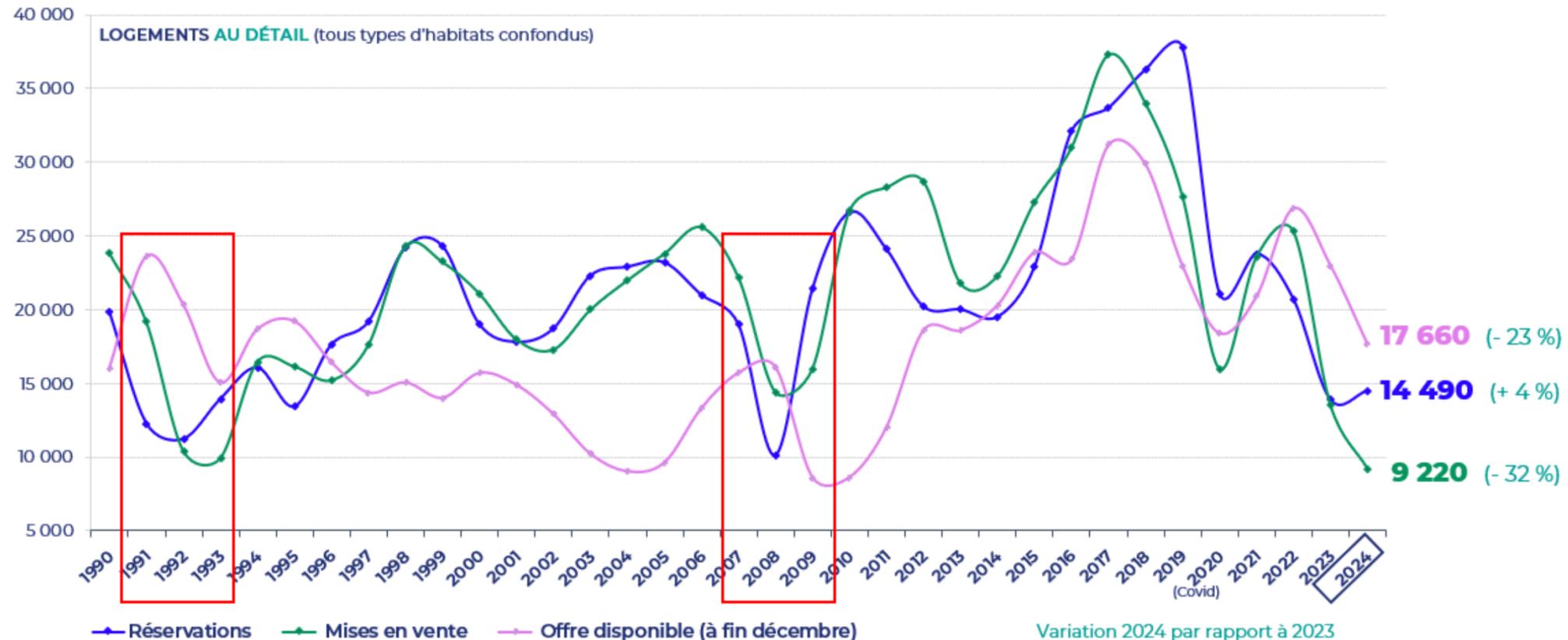


- **Retrait très net des investisseurs institutionnels** : un volume près de trois fois inférieur à celui enregistré en 2023
- **Stabilisation de l'intermédiaire et du social**, en lien avec le plan de rachat de 2023

- 4 700
logements
sur un an

SYNTHÈSE - À RETENIR

- **Effondrement des mises en vente** qui atteignent un volume historiquement bas, inédit depuis la crise des années 1990.
- **Stabilisation des ventes**, avec un retour des ménages dans les bureaux de ventes grâce à la baisse des taux.
- **Un retrait sensible des investisseurs**, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.



LES LEVIERS A ACTIVER SELON NOUS :

- > **La simplification administrative** - pour accélérer et optimiser les coûts de production
- > **Le soutien au bailleur particulier** - pour mobiliser l'épargne des ménages au profit de la production de logements abordables
- > **Le soutien aux maires bâtisseurs** - incitations financière et contrôle des refus abusifs de permis de construire.

QUESTIONS/RÉPONSES



ILE-DE-FRANCE

FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

Merci !

CERC IDF
10 avril 2025



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS