

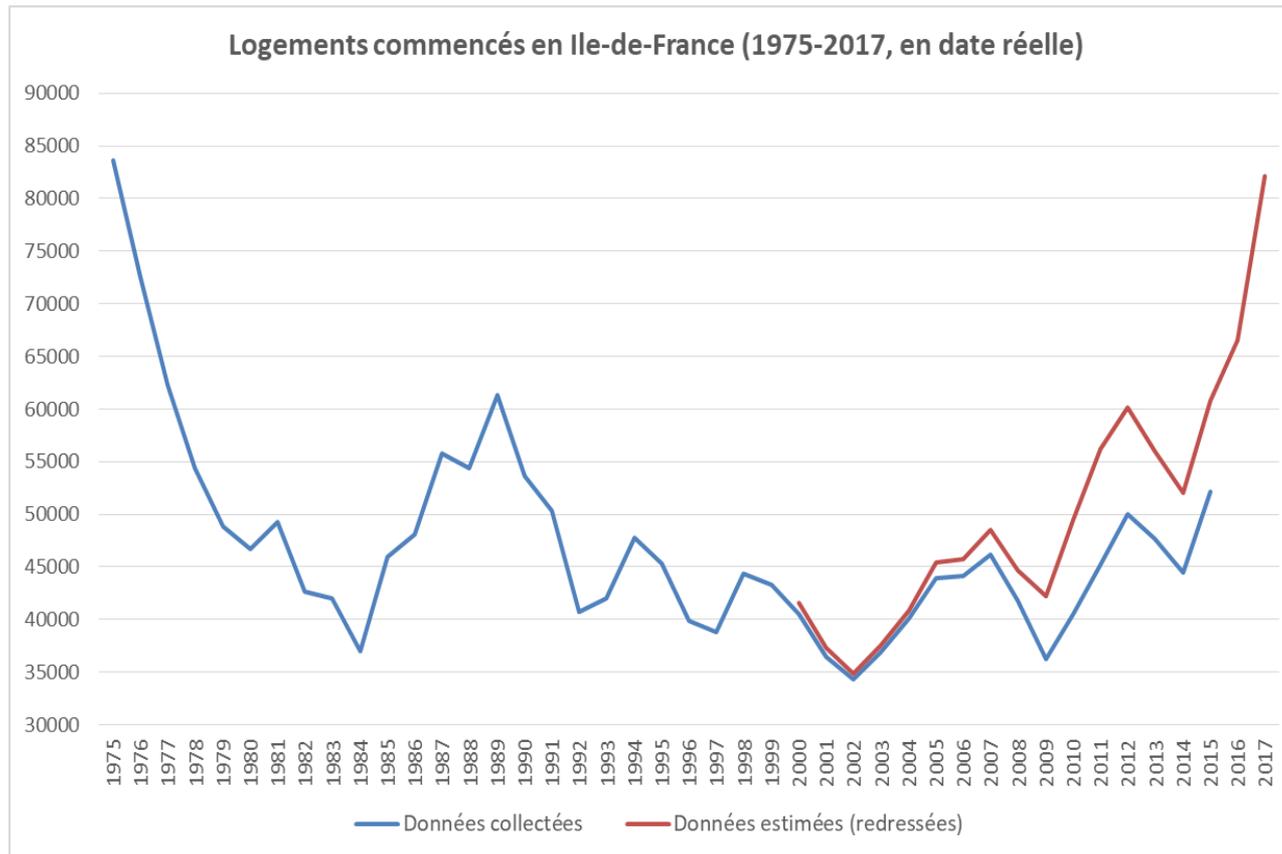
# QUAND MAIRES ET PROMOTEURS NÉGOCIENT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Petit déjeuner décideurs-chercheurs / 12 juin 2018

Emmanuel Trouillard / Géographe, chargé d'études logement IAU-Idf (Département Habitat et Société)



# Une construction et des prix en hausse en Ile-de-France depuis le début des années 2000.



Source: SOES, SIT@DEL2

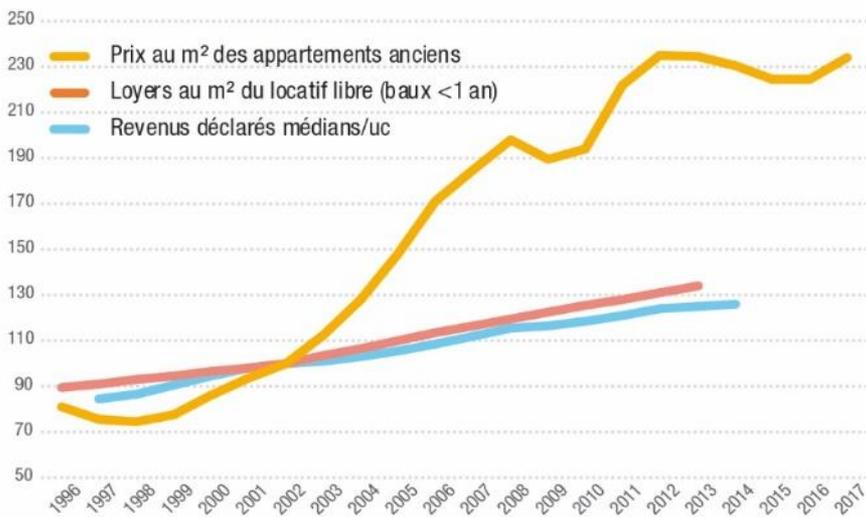
Cf. Chronique IAU de la réforme du logement :

<http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/societe-et-habitat/habitat-et-logement/chroniques-de-la-reforme-du-logement/mythes-et-realites-du-choc-doffre-sur-la-relance-du-logement.html>

# Une construction et des prix en hausse en Ile-de-France depuis le début des années 2000.

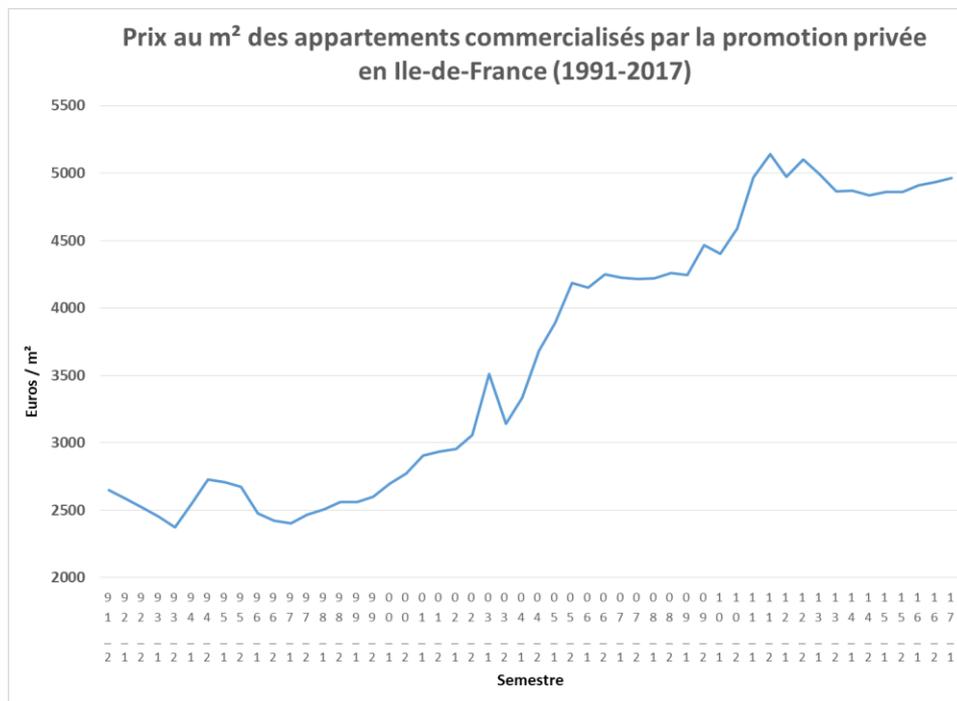
Évolution comparée des revenus, des loyers et des prix immobiliers en Île-de-France

Base 100 en 2002



Sources :

- revenus 1997-1999 : rétroprojection sur les données de la DGI de revenus déclarés des foyers fiscaux;
- revenus 2000-2011 : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages;
- revenus 2012-2014 : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal;
- loyers : Enquêtes Nationale Logement (ENL) 1996, 2002, 2006 et 2013;
- prix immobiliers : base BIEN, Paris Notaires service.

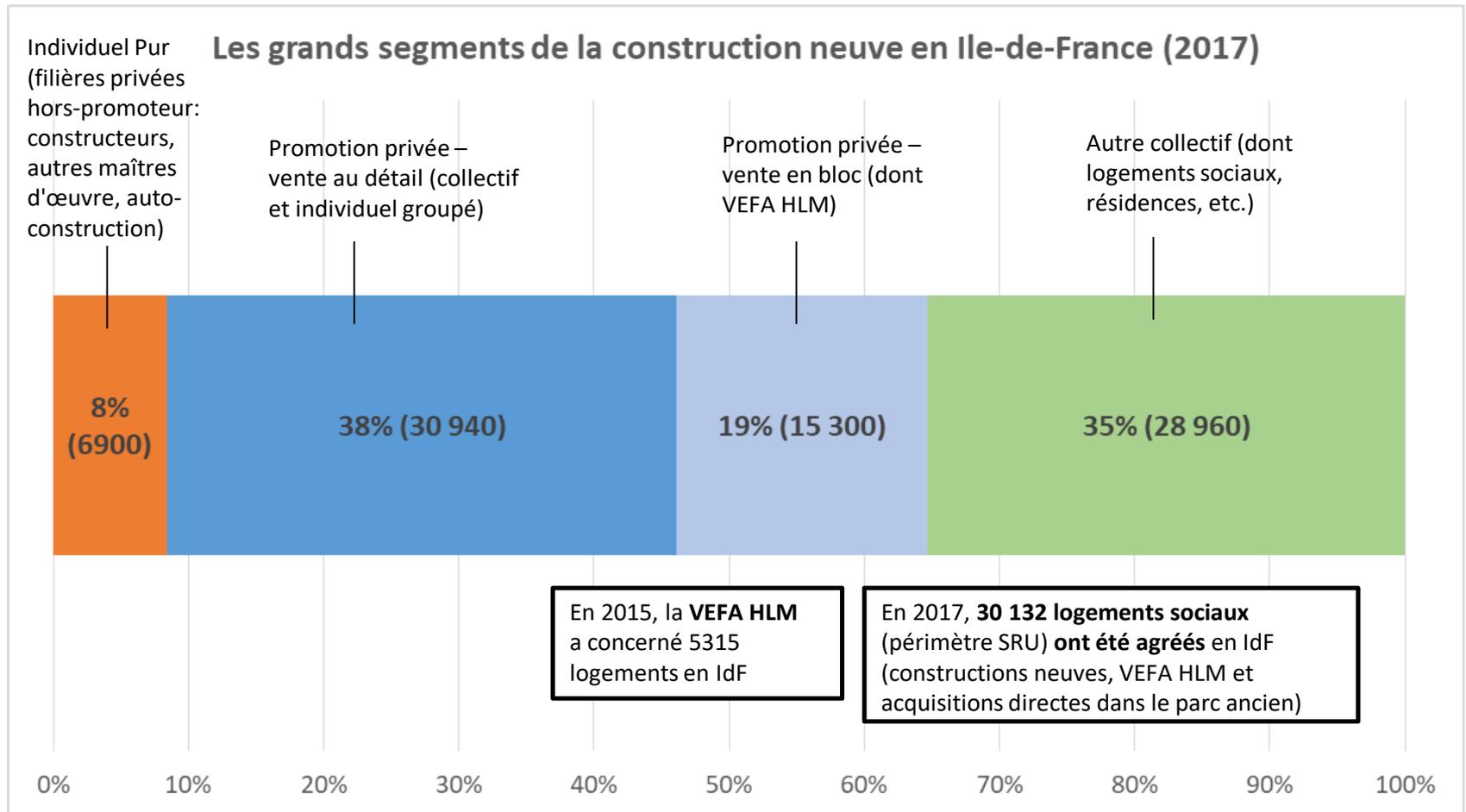


Source: GRECAM

Cf. Chronique IAU de la réforme du logement :

<http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/societe-et-habitat/habitat-et-logement/chroniques-de-la-reforme-du-logement/mythes-et-realites-du-choc-doffre-sur-la-relance-du-logement.html>

# Le secteur privé représente plus de 60% de la construction neuve francilienne, la promotion privée à elle seule plus de 50%.

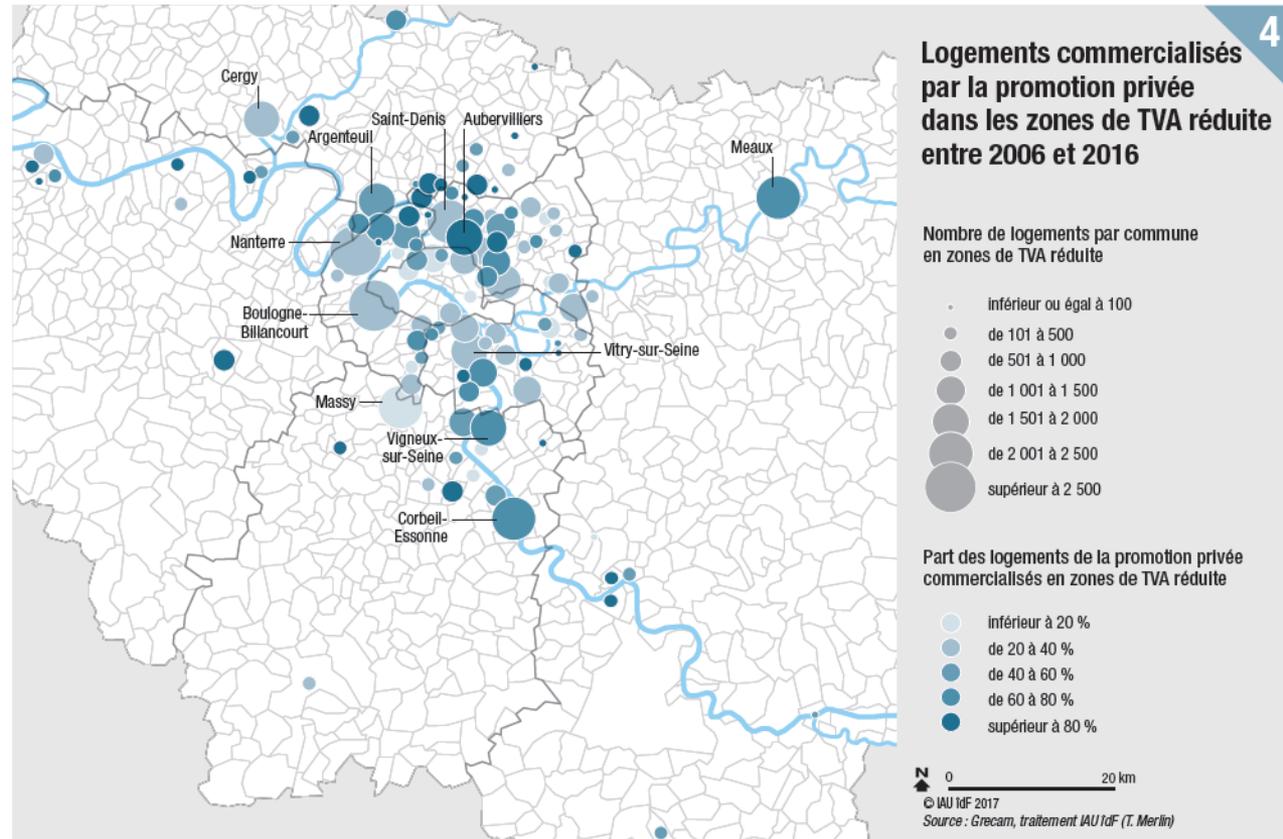
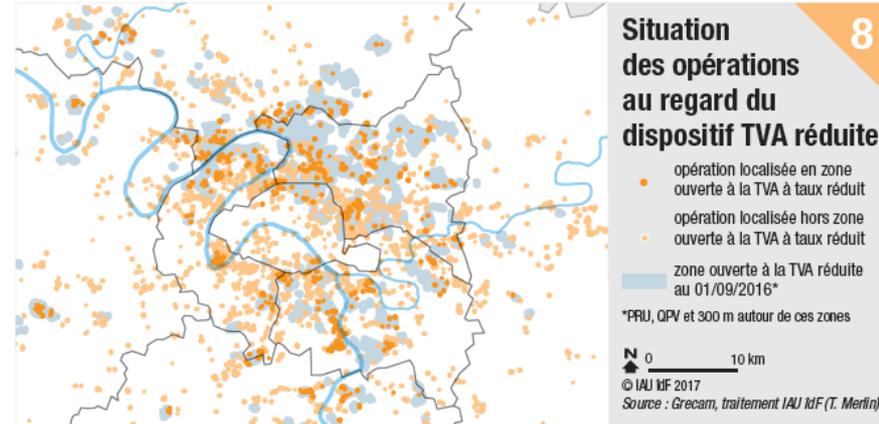


Sources: SIT@DEL2 ; FPI ; RPLS 2016 ; SISAL 2018

# L'impact des outils « fiscalisés » de la politique du logement sur la filière promoteur.

- Plus de 25% des logements vendus par la promotion privée en Ile-de-France entre 2006 et 2016 relèvent de la TVA réduite, contre 11% au niveau national (sources: Greacam, FPI).  
[Cf. Note Rapide IAU Société-Habitat, n°763](#)

- L'investissement locatif aux particuliers représente 42% des ventes au détail en 2017, contre 54% au niveau national (source : FPI).



**NOTE RAPIDE**  
DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE n°763

**25%**  
DES LOGEMENTS VENDUS PAR LA PROMOTION PRIVÉE EN ÎLE-DE-FRANCE ENTRE 2006 ET 2016 RELÈVENT DE LA TVA RÉDUITE.

**395 km<sup>2</sup>**  
OUVERTS AU DISPOSITIF DE LA TVA RÉDUITE EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2016, SOUS LE NOM DE ZONES DE LA PETITE COÛRONNE.

Source: Greacam, Anur, traitement IAU IdF (T. Merlin)

**TVA RÉDUITE ET PROMOTION PRIVÉE: L'IMPACT SUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

DEPUIS 2006, LA TVA RÉDUITE EST APPLIQUÉE À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN ACCÈS-DANS LES QUARTIERS D'INNOVATION URBAINE ET LEUR PÉRIPÉRIE. LE DISPOSITIF EST ÉLARGI EN 2014 À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS PRODIGES DE LA PORTÉE DE LA VILLE (QPV), À VISEU D'ATTRIBUER DES LOGEMENTS DANS DES SECTEURS DOMINÉS PAR L'HABITAT SOCIAL ET À PERMETTRE L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DE MÉNAGES MODÉRÉS, SOUVENT BIEN DE CES MÊMES QUARTIERS. CES ZONES TVA RÉDUITE ONT EN LARGEMENT FAVORISÉ LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCALEMENT. LE DISPOSITIF A PARFOIS INFLUENCÉ LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS DES TERRITOIRES QUI ÉTAIENT INITIALEMENT PEU ATTRACTIFS POUR CES ACTEURS.

À l'issue de dix ans de mise en œuvre de l'investissement locatif de type FPI et de la TVA à taux réduit, les logements commercialisés par la promotion privée ont représenté 25% des ventes au détail en Île-de-France en 2017, contre 54% au niveau national. Ce dispositif a permis de créer 395 km<sup>2</sup> de zones de TVA réduite en Île-de-France à fin 2016, sous le nom de zones de la petite couronne.

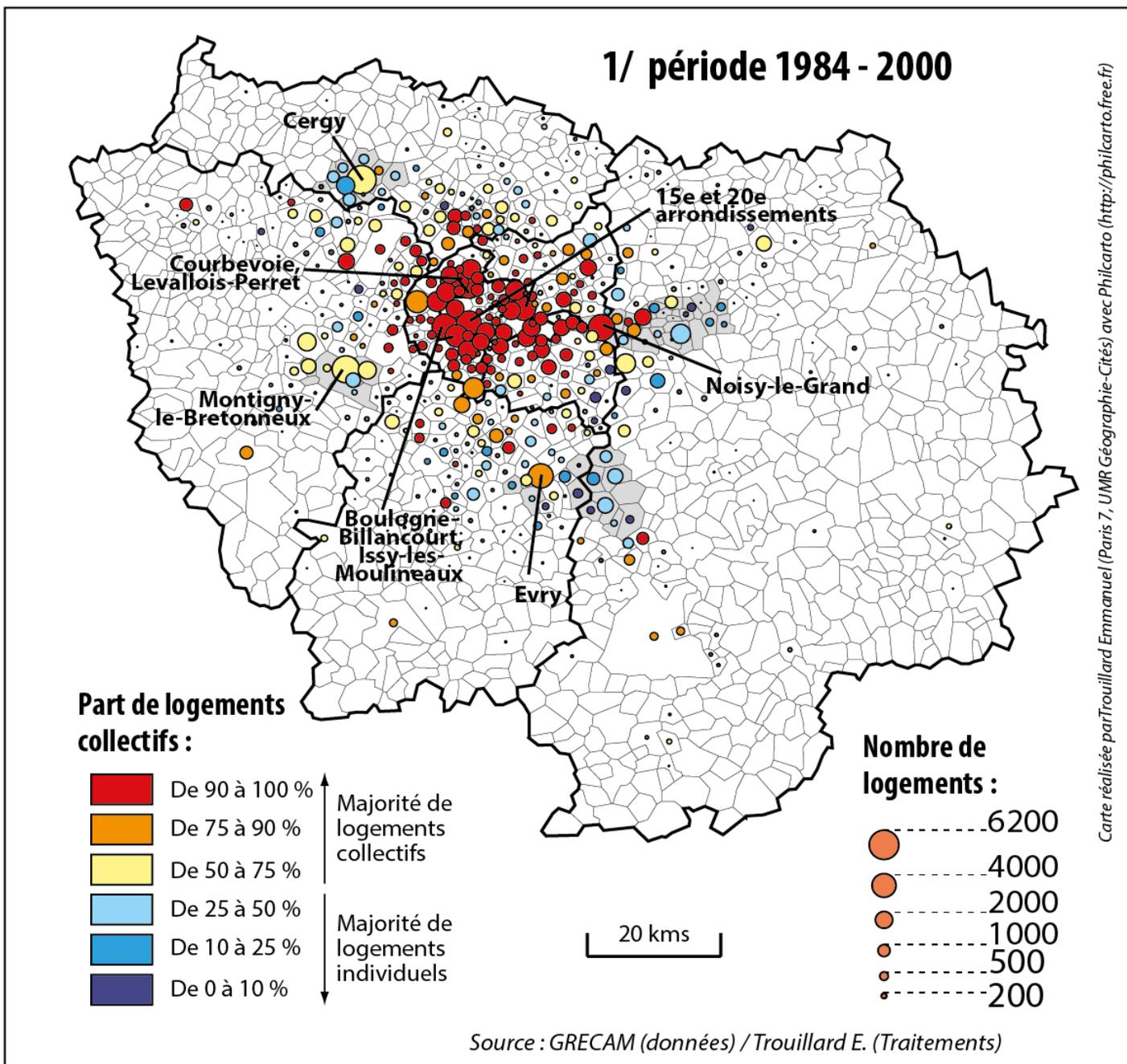
PRINCIPES ET ÉVOLUTIONS DU DISPOSITIF DE LA TVA RÉDUITE

Depuis 2006, le dispositif de TVA réduite est appliqué à la construction de logements en accès-dans les quartiers d'innovation urbaine et leur périérie. Le dispositif est élargi en 2014 à l'ensemble des quartiers prodiges de la portée de la ville (QPV), à viséu d'attribuer des logements dans des secteurs dominés par l'habitat social et à permettre l'accès à la propriété de ménages modérés, souvent bien de ces mêmes quartiers. Ces zones TVA réduite ont en largement favorisé la production de logements localement. Le dispositif a parfois influencé la production de logements dans des territoires qui étaient initialement peu attractifs pour ces acteurs.

À l'issue de dix ans de mise en œuvre de l'investissement locatif de type FPI et de la TVA à taux réduit, les logements commercialisés par la promotion privée ont représenté 25% des ventes au détail en Île-de-France en 2017, contre 54% au niveau national. Ce dispositif a permis de créer 395 km<sup>2</sup> de zones de TVA réduite en Île-de-France à fin 2016, sous le nom de zones de la petite couronne.

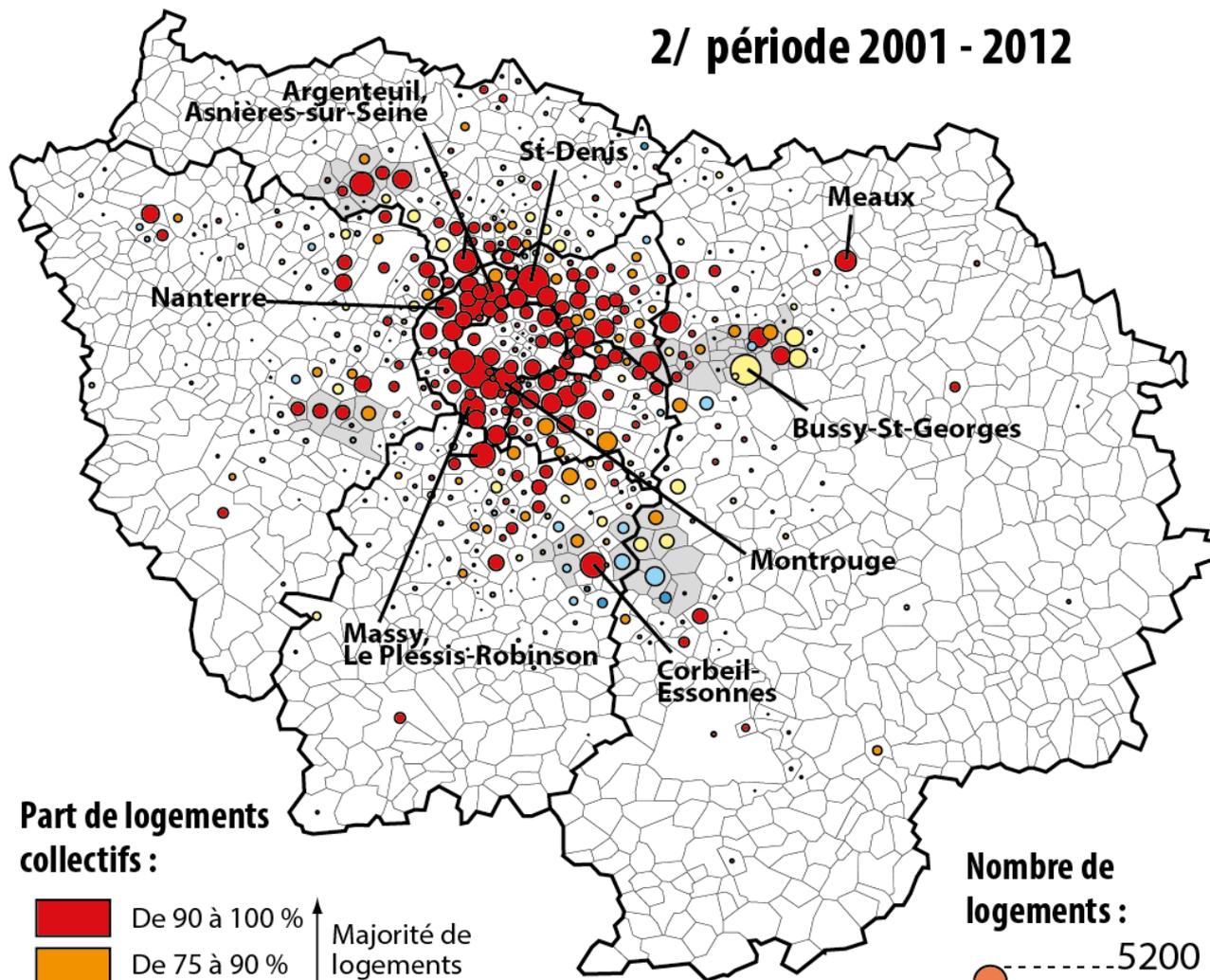
Source: Greacam, Anur, traitement IAU IdF (T. Merlin)

# A - Ventes de logements de la promotion privée en Ile-de-France

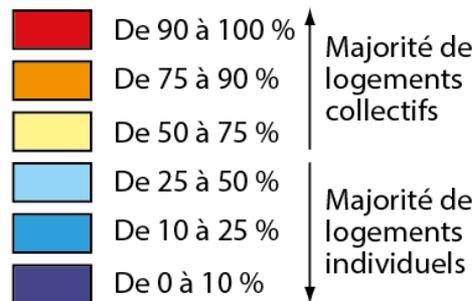


# A - Ventres de logements de la promotion privée en Ile-de-France

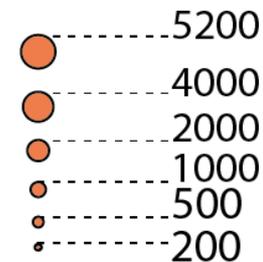
## 2/ période 2001 - 2012



**Part de logements collectifs :**



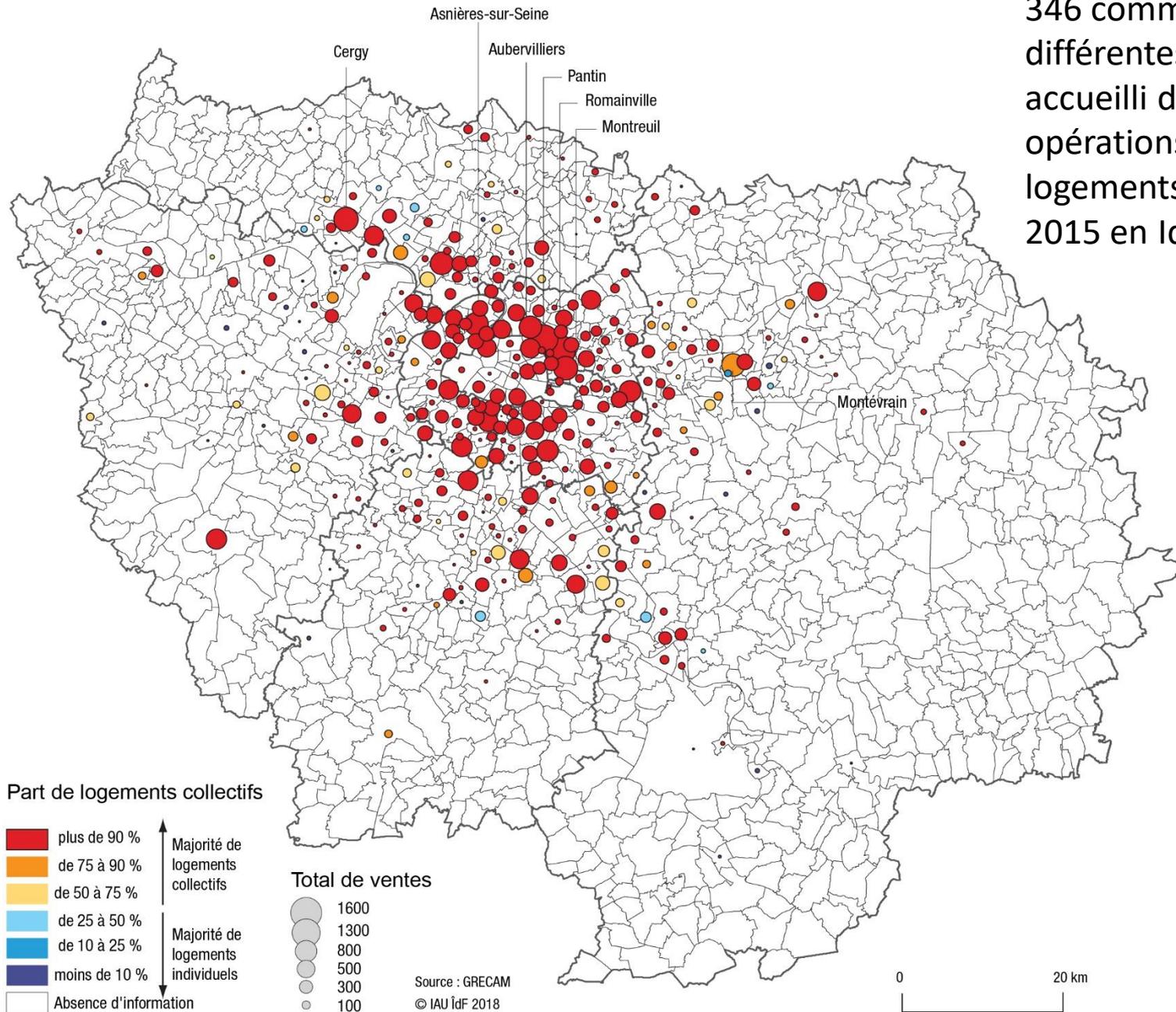
**Nombre de logements :**



Carte réalisée par Trouillard Emmanuel (Paris 7, UMR Géographie-Cités) avec Philcarto (<http://philcarto.free.fr>)

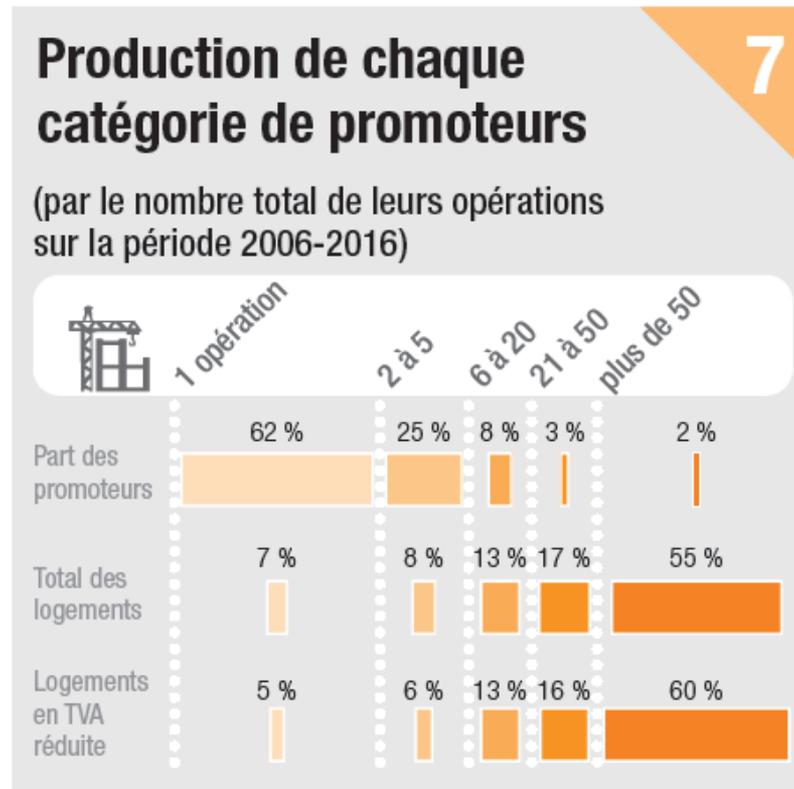
# Ventes de logements de la promotion privée depuis 2015

346 communes différentes ont accueilli des opérations de logements depuis 2015 en IdF!



Un nombre important de promoteurs actifs en Ile-de-France mais une production de logements de plus en plus concentrée en faveur des plus grands promoteurs.

Sur plus de 600 promoteurs privés distincts identifiés pour la période 2006-2016 en Ile-de-France, seuls 26 (4,2%) ont produit plus de 20 opérations de logements, et seulement 10 promoteurs (1,6%) en ont produit plus de 50.



Source: GRECAM / IAU

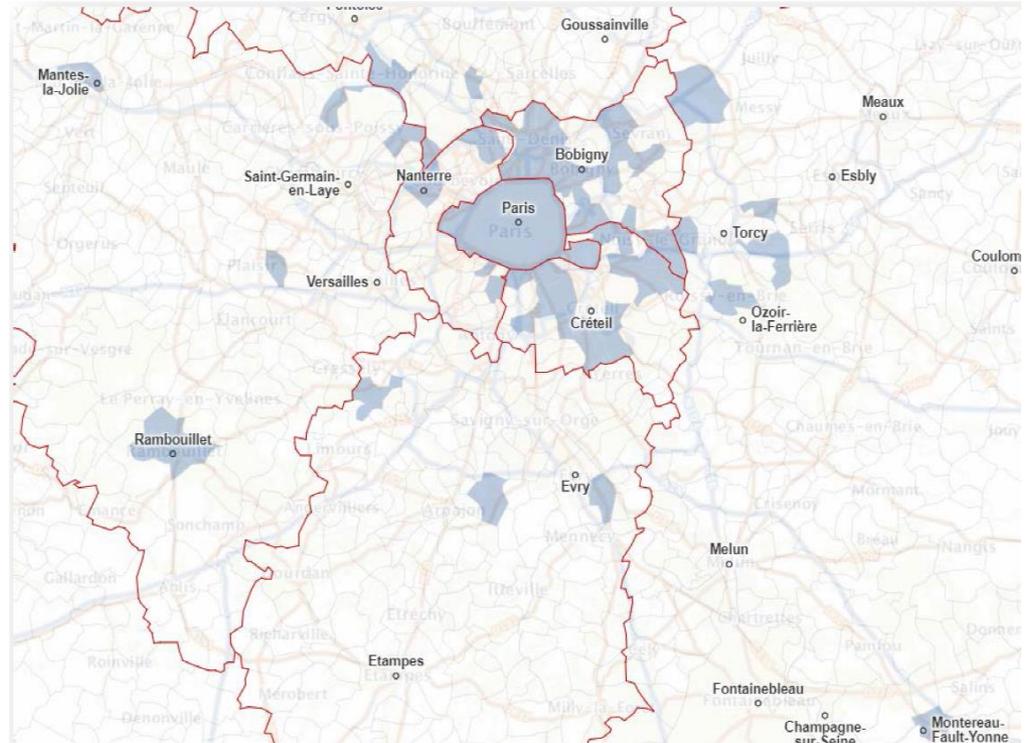
# Les plus grands promoteurs en termes de logements vendus en Ile-de-France (depuis 2015)

Rang	Groupe de promotion	Logements vendus depuis 2015 (5 semestres)
1	NEXITY	5272
2	BOUYGUES IMMOBILIER	4870
3	KAUFMAN & BROAD	4116
4	PROMOGIM	3751
5	ALTAREA COGEDIM	3116
6	ICADE	2648
7	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	2266
8	BOUWFONDS MARIGNAN	1587
9	VINCI IMMOBILIER	1429
10	EIFFAGE	1393
11	SOGEPROM	990
12	EXPANSIEL	880
13	OGIC	867
14	BNP PARIBAS IMMOBILIER RÉSIDENTIEL	861
15	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER	820
16	PITCH PROMOTION	805
17	NACARAT (GROUPE RABOT DUTILLEUL)	804
18	ARCADE	652
19	PICHET PROMOTION	557
20	PROMO-GERIM	556
21	M.D.H. PROMOTION	535
22	EDOUARD DENIS	475
23	SEMIP	458
24	FINANCIERE RIVE GAUCHE	429
25	AKERYS	421
26	EMERIGE RESIDENTIEL	415
27	CONSTRUCTA PROMOTION	394
28	GREEN CITY	392
29	ACCUEIL	390
30	GAMBETTA	389

Source: GRECAM

# Les chartes promoteurs: la partie émergée de l'iceberg des négociations maires-promoteurs?

- Environ 50 communes seraient aujourd'hui dotées d'une charte de ce type en IdF (cf. carte à droite)  
(Source: Cabinet Inovefa, février 2018)
- Symboles d'un rapport de force favorable aux communes vis-à-vis des acteurs privés?
- Un outil amené à se banaliser?



[CONTRE] **Légalité de ces chartes qui pose question** : normes extra-légales, plafonds de prix, clauses « anti-spéculatives », préférences de commercialisation, ...

[POUR] **Un cadre gagnant-gagnant pour les maires et les promoteurs:**

- coûts fonciers moindres
- opérations de meilleure qualité
- formalisation de l'informel : base de négociation claire, ↘ incertitude

# Essor des PLUi: les intercommunalités amenées à s'inviter à la table des négociations à moyen terme?

- Une carte des intercommunalités globalement stabilisée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et fortement simplifiée en IdF, passant **de 113 à 63 EPCI / EPT (+ MGP)** (*lois MAPTAM et NOTRe de 2014-2015, Schéma Régional de Coopération Intercommunale de 2015*)
- **La loi ALUR de 2015 entend généraliser la « compétence PLU » à l'échelon intercommunal**, même si la Région IdF connaît un certain retard en la matière (carte intercommunale récente, stratégie d'attente des prochaines échéances électorales en 2020, etc.)

[Cf. Note Rapide IAU Planification, n°764](#)

