



Communiqué de presse, 10 juin 2025

Un parcours résidentiel toujours bloqué

L'Alliance pour le logement a été créée au niveau national pour alerter et proposer des mesures sur toute la filière du logement en très grave crise. **L'Alliance pour le logement Île-de-France** regroupe la déclinaison francilienne des organisations nationales : Union des Fédérations du Bâtiment d'Île-de-France, Pôle Habitat FFB IDF, AORIF (Union social pour l'habitat d'IDF), FPI IDF (Fédération des Promoteurs Immobiliers), FNAIM Grand Paris, UNSFA IDF (Union Nationale des architectes), UNIS IDF (Union des Syndicats de l'Immobilier).

En ce qui concerne le logement neuf et l'hébergement, la crise perdure, même si quelques frémissements apparaissent sur certains segments de marché depuis le début de l'année. Mais la suppression des aides des collectivités territoriales accélère encore la dégradation. Tant pour le logement social que pour le logement privé, on ne sortira pas de cette situation sans voir revenir dans les bureaux de vente les investisseurs privés.

Les récentes annonces sur MaPrimeRénov'

Les professionnels sont estomaqués par une décision prise sans aucune concertation et qui met en danger toute la chaîne de la rénovation énergétique. Nous pouvons comprendre un gel transitoire des rénovations globales qui nécessitent un traitement des fraudes. En revanche, il n'est pas acceptable que les rénovations par gestes, non concernées par ces difficultés, subissent le même sort. Le gouvernement doit impérativement lever le gel annoncé des monogestes.

Le logement existant

Constat

Le **parc locatif** privé en Île-de-France est en forte régression, fragilisé par les contraintes réglementaires (DPE, encadrement des loyers) et fiscales, décourageant ainsi les bailleurs. Les loyers stagnent (à Paris : 29,4 €/m², soit +0,2 % sur 1 an, à fin avril 2025) tandis que l'offre se réduit, notamment à cause de l'interdiction progressive des logements classés G (plus d'1 bail sur 10 à Paris).

Le **marché des ventes** reste faible malgré un léger rebond (126 924 ventes en Île-de-France, soit +1,6 % sur 1 an, à fin avril 2025), freiné par des prix encore trop élevés.

Propositions

L'Alliance pour le logement Ile-de-France dénonce un empilement de règles inefficaces qui freine l'investissement locatif, et appelle à des mesures incitatives :

- remplacer l'encadrement des loyers par un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs en échange d'un loyer intermédiaire,
- annuler l'interdiction de location des biens classés G,
- adopter le statut du bailleur privé,
- pérenniser MaPrimeRénov' et augmenter le subventionnement accordé pour les rénovations des biens classés G,
- supprimer les dispositions de la loi Boutin qui interdisent le cumul des garanties (caution et garantie loyers impayés).

Le logement neuf

Constat

Le plus préoccupant, dans l'immédiat, c'est l'offre, qui est en chute libre depuis le Covid et qui atteint cette année son niveau le plus bas depuis 30 ans : 9 220 logements ont été mis à la vente. La baisse est encore très vive : -32% sur un an et -64% par rapport à la moyenne décennale. Ce déficit de logements neufs est d'autant plus préoccupant en Ile-de-France, dans un contexte de forte demande structurelle (croissance démographique, décohabitation, obsolescence d'une partie du parc).

De plus, qu'il s'agisse du particulier ou de l'institutionnel, l'investisseur semble se détourner du logement. Sur un an : -22 % pour les particuliers, -28 % sur le logement intermédiaire et -65 % pour les autres produits (accession, résidences services, coliving). La vente des logements sociaux reste stable.

Les ventes en bloc, qui avaient permis de limiter la casse en 2023, s'écroulent de nouveau car les caisses des bailleurs et investisseurs institutionnels commencent à s'épuiser. En 2024, 11 800 ventes en bloc ont été signées, soit 4 700 de moins qu'en 2023.

Propositions

- **Les élus locaux** : nous demandons à délivrer les permis de construire lorsqu'ils sont conformes aux PLU/PLUi et à mettre entre parenthèse les chartes d'urbanisme inflationnistes. De plus, il ne faut pas freiner la délivrance des permis face aux prochaines élections municipales.
- **Le déblocage de projets** : l'Alliance Ile-de-France demande également un renfort significatif des tribunaux pour que les jugements sur les recours contentieux de l'urbanisme soient délivrés au plus tard dans les délais légaux.
- **Les Établissements public d'aménagement et les aménageurs** : nous demandons la simplification et l'accélération des procédures et du cahier de charges.

- **Le Comex IDF logement et hébergement** : l'Alliance Ile-de-France avait demandé la remise en place de cette réunion pour suivre les indicateurs du marché du logement. Une première réunion s'est tenue le 27 janvier et nous demandons un calendrier pour 2025.
 - **La suppression des financements du Logement et de l'hébergement des collectivités territoriales** : rien n'a bougé depuis les annonces, les opérations sont bloquées. Nous attendons une révision éventuelle des budgets. Les logements étudiants et les pensions de famille sont particulièrement impactés.
-