

DOSSIER DE PRESSE

Annonces des mesures de soutien à la construction de logements en 2024 sur les opérations menées par Grand Paris Aménagement

Un partenariat aménageurs – promoteurs- investisseurs

12 mars 2024

⇒ **Retrouvez ce dossier de presse en ligne sur : www.grandparisamenagement.fr**

⇒ **Contact presse : Direction de la Communication**

Marie Gallas-Amblard : marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr

ECOUTER LES PROMOTEURS, IDENTIFIER LES FREINS SUR LESQUELS NOUS POUVONS AGIR, PROPOSER DES MESURES IMMEDIATES

La crise que connaît le secteur immobilier affecte l'ensemble des acteurs de la chaîne de production du logement et particulièrement les promoteurs immobiliers. Pris par surprise par une hausse brutale des taux d'intérêts qui faisait elle-même suite à une hausse des coûts de construction ancienne, mais accélérée en 2022, ils ont vu leurs ressources fondre mettant à risque la capacité de certains d'entre eux à lancer de nouvelles opérations en 2024.

Grand Paris Aménagement, établissement public de l'Etat, présidé par Jean-Philippe Dugoin-Clément, vice-Président à la Région Ile de France chargé du logement et de l'aménagement durable, entend dans ce contexte assumer pleinement sa mission d'acteur public de référence de l'aménagement et son rôle contracyclique, afin de contribuer à relancer la production de logement, en lien étroit avec la politique du logement conduite par Guillaume KASBARIAN, ministre délégué en charge du Logement, pour répondre aux besoins de chaque territoire et main dans la main avec leurs maires et élus.

Depuis janvier 2024, son Président et son directeur général, Stéphan de Faÿ, ont rencontré et écouté plus de 50 opérateurs immobiliers – promoteurs et investisseurs de long terme – de toutes tailles, pour comprendre leurs difficultés concrètes et mettre en place des solutions permettant d'y répondre dans le cadre des opérations portées par l'établissement. Cette démarche a fait émerger les problématiques suivantes :

1. Les difficultés d'un certain nombre de promoteurs à obtenir des **fonds propres** indispensables à l'engagement de nouvelles opérations, et, lorsqu'ils y ont accès, leur coût très élevé.
2. Le besoin de **solvabiliser et sécuriser la demande en logements neufs en adaptant mieux les logements produits à la réalité des besoins des habitants**, ainsi qu'à leurs capacités financières et, ce faisant, éviter le risque de « stocks » de logements invendus en fin d'opération.
3. Le besoin de **régler un nombre substantiel de dysfonctionnements** dans l'accès au foncier ou le développement de projets se soldant par un rallongement des délais de développement des nouveaux projets, et des surcoûts importants dans des domaines ne contribuant en rien à la qualité des logements produits.
4. Le **prix du foncier**, principalement hors secteurs aménagés, qui atteint, selon les interlocuteurs jusqu'à 30% du prix des logements produits.

En réponse à ces constats, le Conseil d'administration de l'établissement a adopté le 11 mars 2024 un plan d'action constitué de **9 mesures concrètes de soutien financier et de simplification, immédiatement mobilisables, permettant de diminuer jusqu'à 6,75% le prix des logements pour les futurs habitants**, le tout sans contribution financière ni de l'Etat, ni des Collectivités territoriales.

Ces mesures, s'inscrivent plus généralement dans la **volonté concrète de l'établissement d'un partenariat renforcé avec les opérateurs immobiliers** qui, à nos côtés et au côté des élus, construisent, réparent et renouvellent la ville et contribuent à donner un toit à chacune et chacun.

Dans une perspective de plus long terme, l'ambition stratégique de Grand Paris Aménagement, acteur public garant de l'intérêt général, est de contribuer à faire évoluer structurellement les pratiques pour réduire les coûts d'accès au logement pour les citoyens, tout en adaptant les qualités d'usage à la réalité des besoins des habitants, en diminuant l'impact environnemental de ce qui est construit ou réhabilité et en adaptant le bâti et la ville aux réalités des évolutions climatiques et sociétales.

LES PRINCIPALES MESURES MISES EN PLACE PAR GRAND PARIS AMENAGEMENT

- ❖ **Réduire le coût de production du logement de 6,75% pour un bénéfice direct des acquéreurs**, en s'attaquant aux coûts cachés liés notamment à l'allongement des délais de conception et de chantier, ou encore la multiplication de répondants sollicités dans les consultations et concours.
- ❖ **Créer un fond de fonds propres de 40 M€** pour diminuer le besoin de fonds propres des opérateurs immobiliers intervenant dans le cadre des opérations d'aménagement conduites par GPA, l'EPA Orly Rungis Seine Amont, et ses filiales : la SPLA-IN Grand Paris Sud Aménagement et la SPLA-IN Roissy Pays de France Aménagement.
- ❖ **Faire diminuer les coûts liés à « l'accès au foncier »** en arrêtant les consultations ouvertes et en s'appuyant sur notre outil de référencement des opérateurs immobiliers mis en place en 2021.
- ❖ **Eviter que les T4 et T5 ne trouvent pas d'acquéreur en prévoyant dès la conception la sécabilité des grands logements** pour permettre en cours de chantier, en cas d'insuffisance de la demande, de transformer un T4 en deux T2 ou un T5 en T3+T2.
- ❖ **Développer les nouveaux projets dans le respect de la RE2020-2025, mais faire une pause dans l'anticipation des RE2020-2028 et 2031** pour donner à tous les acteurs de la chaîne de production de l'immobilier (architectes, bureaux d'études, maîtres d'ouvrage, constructeurs, ...) le temps nécessaire pour s'approprier ces nouvelles ambitions.

Contreparties de ces mesures pour les opérateurs immobiliers

- ❖ **L'intégralité des économies réalisées au travers de ces mesures viendront en diminution du prix payé par l'habitant.**
- ❖ **Maîtrise des coûts internes et des objectifs de marge** en plafonnant les honoraires internes de pilotage des opérations + la marge à moins de 12 % du prix de vente des logements.
- ❖ **Engagement sur le délai de lancement des constructions** pour garantir une arrivée rapide des nouveaux logements sur le marché ; en cas d'impossibilité pour l'opérateur de démarrer le chantier dans les délais, ce dernier cède à GPA l'ensemble du permis de construire obtenu.

En 2024, le volume de commercialisation du foncier de l'établissement sera multiplié par 3. Grand Paris Aménagement, ses filiales et établissement fédéré, contribuent ainsi à la production annuelle de 7 à 9% des logements en Ile de France. Les mesures qu'il s'engage à prendre équivaldront à une baisse du coût du foncier de l'ordre de 40% dans ses opérations.

CHIFFRES CLES

7 à 9 % de la production annuelle de logements en Ile-de-France,
mis sur le marché en 2024 par Grand Paris Aménagement, ses filiales SPLA et établissement fédéré

X3, le volume de commercialisation de foncier de l'établissement en 2024, par rapport à la moyenne des années précédentes

50 promoteurs et investisseurs immobiliers, de toutes tailles, rencontrés depuis janvier 2024.

Création d'un « fond de fonds propres » de 40M€
pour faciliter l'accès des promoteurs aux ressources financières nécessaires au lancement des nouveaux projets à un coût maîtrisé.

-6,75 %, l'ambition de baisse de coûts de production du logement,
grâce aux mesures proposées.

Des économies équivalentes à une baisse du coût du foncier,
de l'ordre de **40%** dans les opérations de GPA

0 € d'argent public mobilisé

Guillaume Kasbarian, Ministre délégué chargé du Logement

« Alors que le secteur du logement connaît une crise de la demande et de l'offre, aux causes multiples, je souhaite la pleine mobilisation des établissements publics d'aménagement aux côtés des collectivités territoriales et des acteurs du logement pour participer au choc d'offre qu'a demandé le Premier ministre. La hausse majeure de la production de GPA, la simplification des exigences de construction, la maîtrise des délais de production ou le soutien en fonds propres sont autant de mesures qui contribueront à faire baisser les prix des logements, à accroître la production et à réconcilier l'offre et la demande. Je souhaite que cette démarche inspire les autres établissements, nous y travaillerons dans les prochaines semaines. Elle s'inscrit pleinement dans ma volonté d'efficacité et de recherche de résultats concrets, qui est aussi à la source des simplifications plus larges que nous allons rapidement mettre en œuvre. »

Jean-Philippe Dugoin-Clément, Président de Grand Paris Aménagement

« Grand Paris Aménagement est un acteur essentiel de la production de logements en Ile de France. Nous avons mis fin au système des enchères et enrayé les effets de spéculation pour travailler avec les promoteurs en fonction de leurs savoir-faire, à l'écoute des élus locaux, sur des critères privilégiant les besoins de leurs territoires et la qualité des projets. Nous faisons aujourd'hui un pas de plus créer des leviers d'action qui permettront aux promoteurs et aux investisseurs, partenaires essentiels de nos opérations, de retrouver des marges d'action, en diminuant les coûts et en soutenant leur capacité à agir, à court et à plus long terme. Ensemble, à leur côté, nous partageons la même ambition : bien loger nos habitants et construire pour eux des biens durables, sobres et résilients ».

Stéphan de Faÿ, Directeur général de Grand Paris Aménagement

« Avec cette série de mesures ambitieuses, l'établissement public que nous sommes, prend résolument sa part dans la relance de la production de logements, en proximité avec les maires des territoires d'Ile de France et dans le respect de leurs projets. Et pour faciliter l'accès aux futurs acquéreurs, nos objectifs portent prioritairement sur la baisse des coûts des opérations dont ils doivent être les bénéficiaires directs, et sur l'adaptation des logements proposés aux besoins réels des habitants. »

A propos de Grand Paris Aménagement

Grand Paris Aménagement – fédéré à l'EPA Orly Rungis Seine Amont et actionnaire des SPLA-IN Grand Paris Sud et Roissy Plaine de France– est un groupement d'aménageurs public qui intervient au service des maires et des collectivités, sur tous les territoires d'Île-de-France, avec l'ambition de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps.

Nos collaborateurs, animés par le sens de l'intérêt général, conçoivent et réalisent des projets sur mesure, en lien étroit avec les élus locaux, de la petite couronne aux centralités de l'espace rural francilien, sur des opérations de toutes tailles et de toutes complexités.

⇒ **Contact presse : Direction de la Communication**
Marie Gallas-Amblard : marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr

grandparis
aménagement

grandparis
aménagement
ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT
ORLY
RUNGIS
SEINE
AMONT


GRAND PARIS SUD
AMÉNAGEMENT
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
D'AMÉNAGEMENT D'INTERET NATIONAL


ROISSY
PAYS DE FRANCE
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
D'AMÉNAGEMENT D'INTERET NATIONAL