

Communiqué de Presse

lundi 17 mars 2025

Résultats de l'EPF Ile-de-France en 2024 : Forte reprise d'activité avec un développement rapide des réhabilitations

- Le budget 2024 a été exécuté à 100 % en recettes de cessions comme en dépenses d'acquisition, permettant à l'EPF Ile-de-France de confirmer son rôle contracyclique :
 - La moitié des logements générés sont des logements locatifs sociaux (2715 logements représentant 125 M€),
 - La **réhabilitation représente 22% des logements générés** (hors aménagement) contre 12% en 2023. Ces opérations sont principalement orientées vers la production de logements sociaux,
 - Développement économique : 150 000 m² et 163 731 m² en ventes à terme.
- Croissance soutenue des promesses de vente : 370 M€ **(+166%)**
- Mobilisation des collectivités locales (Carnet de commandes) : 488 M€ **(+ 8%)**

Pour **Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**, Président :

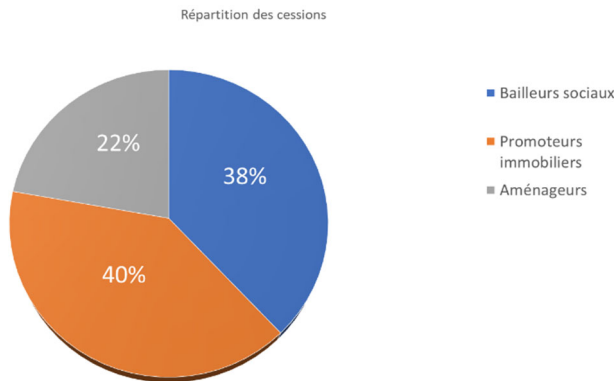
« Grâce à une stratégie d'acquisition ciblée, une nouvelle dynamique de cessions foncières et une progression du carnet de commandes des collectivités partenaires, l'activité de l'EPF Ile-de-France se maintient à un rythme qui nous donne des raisons d'être optimistes. Nous sommes donc plus que jamais déterminés à poursuivre et renforcer le soutien au développement de l'offre de logements et à répondre aux besoins d'investissements foncier des collectivités franciliennes en adaptant notre activité à leurs nouveaux projets. Comme les années passées, nos résultats confirment notre rôle clef d'acteur contracyclique »

Pour **Gilles Bouvelot**, Directeur général :

« La croissance de nos indicateurs d'activité préfigure une reprise progressive du marché. L'évolution favorable du carnet de commandes montre que les collectivités locales se mobilisent, anticipent et relancent de nouveaux projets. Le rebond de nos cessions foncières indique que les promoteurs immobiliers commencent à reconstituer leur offre. La forte progression de nos promesses de cessions confirme que les opérateurs considèrent la reprise durable, en prenant des positions à 18 mois. Les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers continueront d'être les premiers contributeurs au redressement du secteur en 2025. Ces résultats témoignent de notre capacité à nous adapter aux évolutions conjoncturelles et à l'évolution du gisement foncier, tout particulièrement pour les opérations de réhabilitation dont les bailleurs sociaux ont été les premiers bénéficiaires. »

1. Forte progression des cessions foncières et ventes à terme (cession à 18 mois):

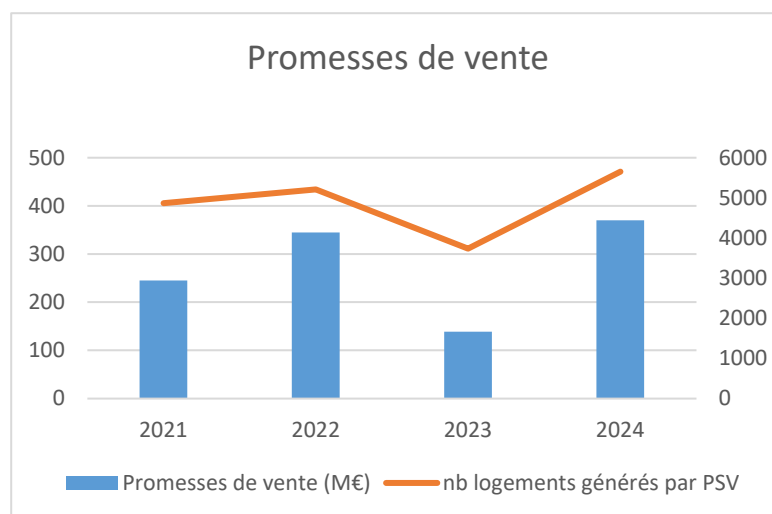
La croissance des cessions foncières réalisées en 2024 témoigne d'une nouvelle vitalité du marché du logement, principalement due aux nouvelles opérations initiées par les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux.



Si le choc conjoncturel de 2023 avait entraîné une forte contraction de ses cessions (-7 %), l'EPF Île-de-France avait tenu les objectifs définis par sa feuille de route (PPI 2021-2025) avec plus de 1,5 milliard d'euros d'acquisition, 1 milliard d'euros de cessions et 2,3 milliards d'euros de nouvelles prises de commandes réalisées en trois ans.

Avec une hausse de son budget en 2025, l'établissement jouera pleinement son rôle procyclique en soutenant la reprise progressive du marché, et tout particulièrement la reconstitution des stocks d'offre des promoteurs immobiliers.

Après le trou d'air de 2023, les promesses de vente repartent à la hausse. Ces promesses donneront lieu à des cessions fermes à horizon 18 mois et pourraient constituer un indicateur avancé du renforcement de l'offre des promoteurs immobiliers. Le secteur du logement est toujours en convalescence, avec le recul des mises en vente de près d'un tiers, et des réservations toujours en baisse.



2. Répartition équilibrée de l'offre :

Les cessions aux bailleurs sociaux ont doublé, notamment portées par les opérations de transformation immobilière et représente 49 % des logements générés pour 2 715 logements. Ceci résulte à la fois des ventes directes aux bailleurs sociaux (38% des cessions) et de la part de logements sociaux compris dans la majorité des nouveaux programmes immobiliers lancés par les promoteurs immobiliers sur des terrains cédés par l'EPF Ile-de-France.

3. Renforcement de nos partenariats avec les collectivités locales : + 8% (488 M€) :

A moins de deux ans des élections municipales, les collectivités locales franciliennes se mobilisent pour poursuivre le recyclage urbain de leurs territoires. Les conventionnements de collectivités locales auprès de l'EPF Ile-de-France sont de nouveau en croissance en 2024, avec 488 M€ de commandes contre 452 M€ en 2023. Par ailleurs, le développement de convention de partenariats avec des communes de grande couronne a généré une progression des cessions de 15%.

4. Poursuite de la progression des acquisitions au-delà des prévisions de la feuille de route stratégique (PPI 2021-2025) : +8% (540 M€)

Alors que le PPI prévoyait 500 M€ par an entre 2021 et 2025, les acquisitions cumulées dépassent les objectifs. Pour l'année 2024, les acquisitions seront portées à 510 M€ en 2024. L'essentiel de ces acquisitions couvrent les tissus urbains constitués en Ile-de-France avec 90% du stock constitué de terrains bâtis.

