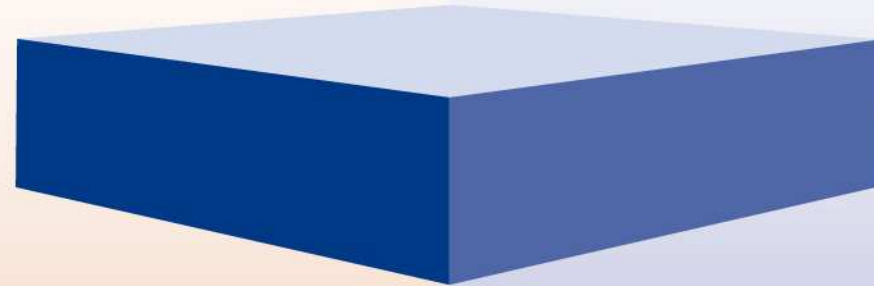


France



**FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS**

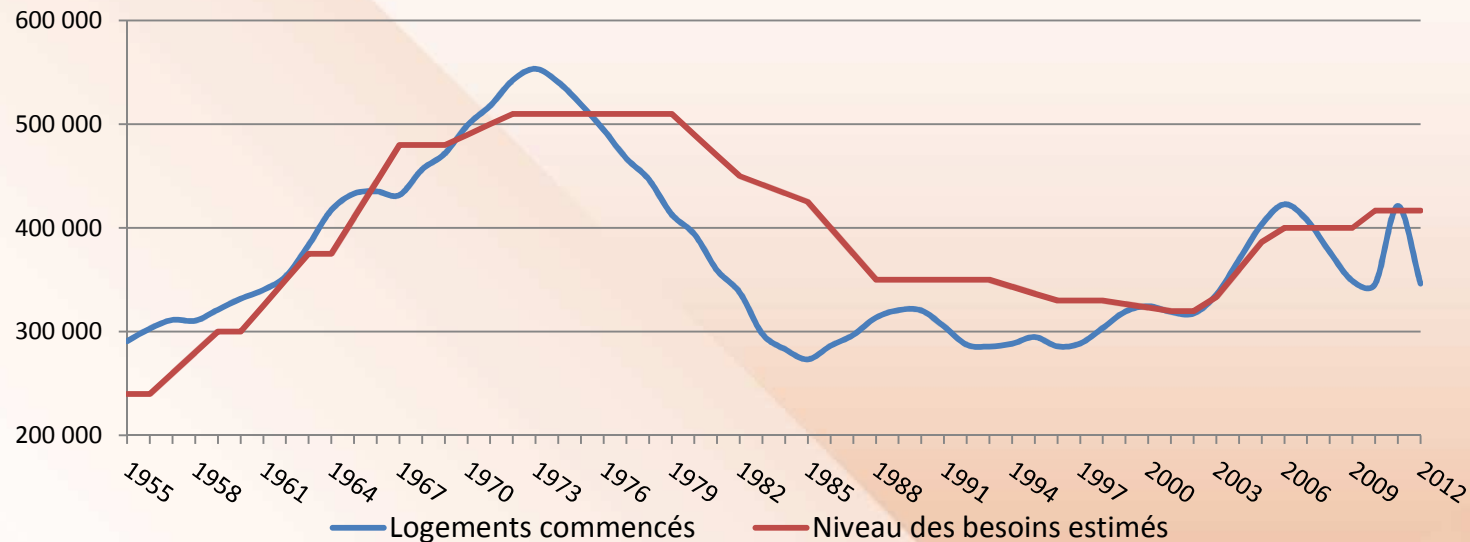
LOGEMENTS NEUFS : y a-t-il un problème d'ajustement de l'offre à la demande ?

Jean-Michel Mangeot
Délégué Général - FPI

QUELQUES RAPPELS CHIFFRES

Un manque de logements estimé entre 500 000 et 1 200 000.

- Une demande toujours forte dont les causes sont :
 - dynamisme démographique + attractivité
 - phénomènes de décohabitation
 - allongement / segmentation de la vie / des modes d'habitation
- Une offre insuffisante pour répondre à la demande...



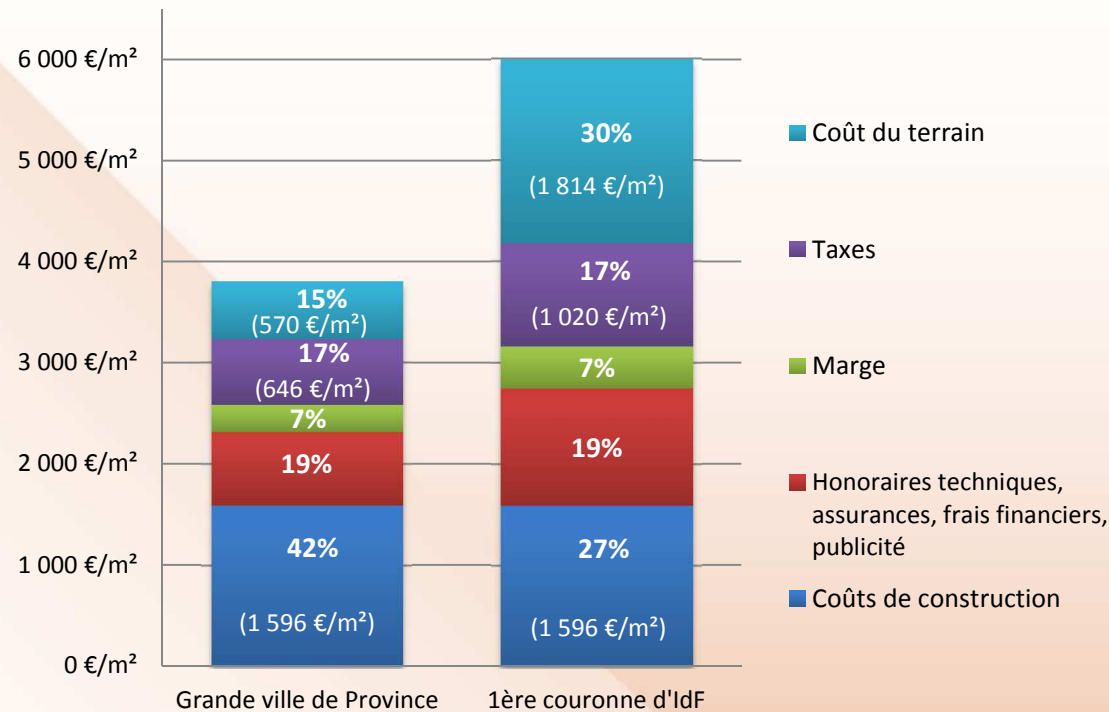
...qui a tendance à s'aggraver depuis 2 ans malgré un objectif affiché de 500 000 logements / an.

- Un déséquilibre particulièrement concentré dans certaines régions.

Y A-T-IL UN PROBLEME D'AJUSTEMENT DE PRIX ?

Formation des prix du neuf : une logique industrielle

- Décomposition du prix d'un logement neuf



- Conclusions et remarques

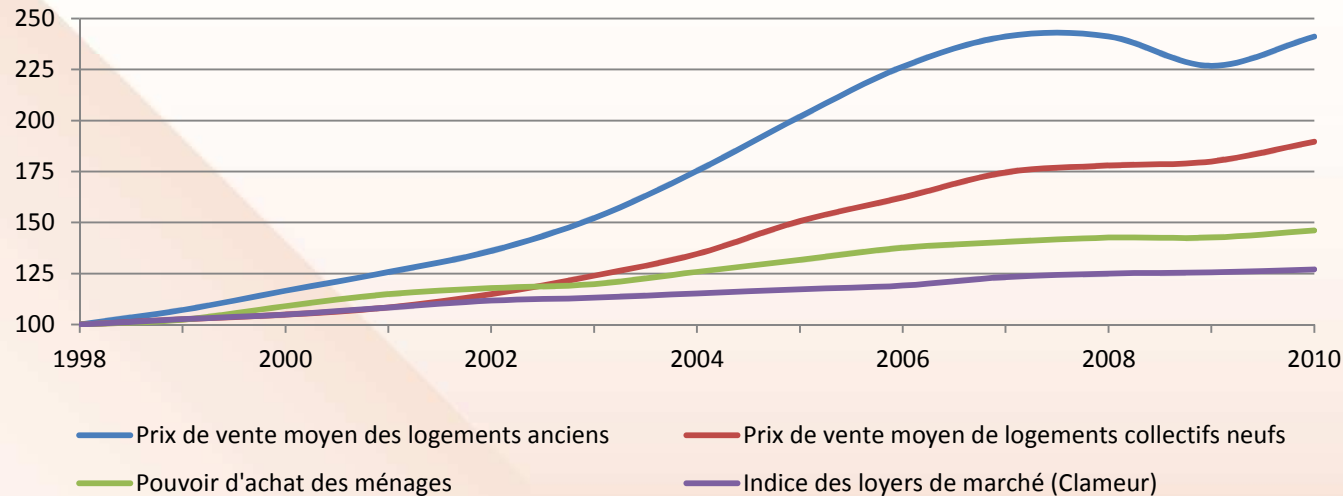
- On construit beaucoup mieux mais beaucoup plus cher
- Coûts de construction : + 50% sur 10 ans
- Problème du foncier constructible : une pénurie... organisée ?
- Reconstruire la ville sur la ville : les limites

LES LIMITES D'UN MODELE ?

L'endettement comme solution ?

- Evolution des prix et du pouvoir d'achat sur 10 ans.

Base 100 en 1998



- Un gap financier pour l'évolution de la dette
 - Baisse des taux : -100 bp = +8% de pouvoir d'achat
 - Allongement des durées : +5 ans = +10% du pouvoir d'achat

La fin de partie

- La raréfaction de l'offre de crédit pèse
 - Sur les acquéreurs : effet Bâle 3 sur les durées
 - Sur les promoteurs: durcissement des règles de financement
 - Ajustement sur l'offre / PC : -16% en année glissante (-27% Q3)
 - Risque : « arrêt de la machine... » ...qui impacte tous les acteurs

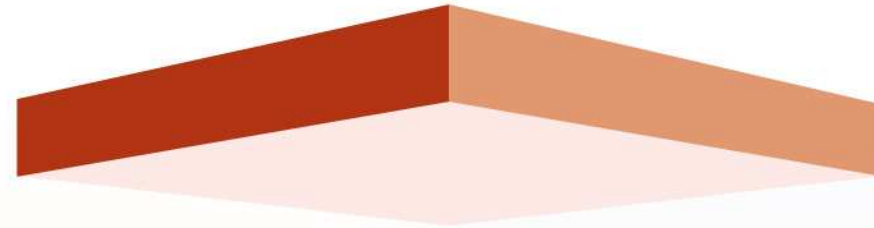
QUELLES SOLUTIONS ?

Resolvabiliser les acquéreurs ?

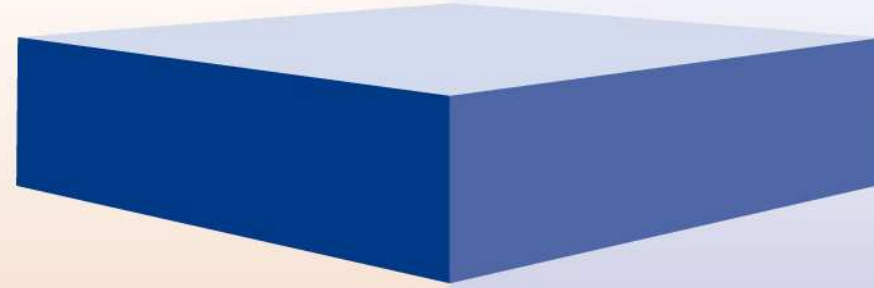
- Illusoire : contrainte budgétaire
- Mais des mesures ponctuelles sont possibles : « Duflot », retour des « zinzins »...

Agir sur la composition des prix (= politique de l'offre)

- Des mesures déjà prises : Alfortville – avril 2013 –
 - Moratoire sur les réglementations de 3 ans
 - Ordonnances :
 - Sur les recours abusifs
 - Sur la densification
 - Sur la mise en conformité des règles d'urbanisme
- De grands chantiers devant nous
 - Sur les normes et réglementations
 - Objectif : construire aussi bien, plus vite, moins cher
 - Sur le foncier constructible
 - Objectif : débloquer la « matière première » du logement



France



**FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS**