

L'immobilier de logement à l'horizon 2015

Vers le retour d'un nouveau cycle haussier à partir de 2011

Edition : Juin 2008

Les vraies questions que se posent aujourd'hui les professionnels du secteur sont celles du timing de la crise, du niveau et de la durée de baisse des prix, et surtout de la **datation du redécollage du marché immobilier en France**. C'est pour répondre à ces interrogations avec rigueur et objectivité que Xerfi a réalisé ces travaux d'analyses et de prévisions.

2008-2010, phase
baissière du cycle
immobilier

Le dernier cycle de hausse des prix immobiliers français a en effet été exceptionnel : par son étendu géographique (toutes les régions sont concernées), sa durée (plus de 10 ans) et son ampleur (146% de hausse entre 1997 et 2007). Cette progression fulgurante des prix est comparable à celle enregistrée sur de nombreux autres marchés qu'ils soient situés en Europe (+189% en Espagne) ou de l'autre côté de l'Atlantique (+115% aux Etats-Unis). Depuis, ils se sont retournés : les prix sont en chute libre aux Etats-Unis et en Irlande et en fort recul au Royaume-Uni. L'Espagne est maintenant prise dans la tourmente et les premiers signes tangibles du retournement sont perceptibles en France dans le neuf : les ventes se sont effondrées de 30% au 1^{er} trimestre 2008 par rapport à la même période de 2007. Est-ce un avant goût de la rapidité et de la violence avec laquelle va se retourner l'immobilier français ? Ce n'est pas l'opinion des experts de Xerfi qui estiment que **la France n'a pas été soumise aux mêmes excès que dans tous les pays** précédemment cités : ni quant au niveau d'endettement et d'insolvabilité des ménages, ni quant aux volumes de nouveaux programmes. D'ailleurs, **les promoteurs ont anticipé le virage pris actuellement par le marché**. Cela ne sera pas suffisant pour échapper au gonflement des stocks mais assez pour éviter qu'ils explosent comme durant les années noires (1991-1993) et entraînent le décrochage des prix. L'ancien suivra t-il la même tendance ? Les taux d'intérêt vont-ils continuer de se tendre et la durée des prêts encore s'allonger ? Notre scénario sur l'ensemble de la profession et de son environnement macro-économique et financier.

2011, année
de transition

La phase d'ajustement est entamée mais Xerfi ne prévoit pas de véritable krach, mais néanmoins une baisse des prix passagère. Très vite, le contexte économique et financier deviendra plus accommodant. Du côté des conditions d'emprunt d'abord. **Les banques, après avoir fermé les vannes du crédit, se montreront plus offensives et agressives en matière de prix**. Une agressivité permise par l'amélioration de leurs conditions de refinancement. Une agressivité qui est aussi une suite, somme toute logique, des efforts des banques pour investir l'ensemble de la filière immobilière. La santé financière des ménages se rétablira également. L'inflation refluera vers des niveaux plus supportables et les revenus devraient se maintenir sur une pente ascendante. De quoi « resolvabiliser » les acquéreurs potentiels d'autant que les prix immobiliers auront achevé leur dégrèvement sur la période. **Les conditions d'une nouvelle phase ascendante seront alors réunies**.

2012-2015, un
nouveau cycle
s'enclenche

Le marché français dispose de nombreux atouts. D'abord, **le taux de propriétaires est particulièrement bas** (57%) loin de la moyenne de la Zone euro (67%) ou de pays comme l'Italie (80%). Ensuite, **la pression démographique subsiste** : entre 2010 et 2015, 1 million de ménages supplémentaires seront à loger. Enfin, **la situation financière des Français est saine**. Leur taux d'endettement (à peine 70%) est l'un des plus faibles des pays industrialisés et n'a rien de comparable avec celui des Espagnols (supérieur à 140%). En d'autres termes, **il existe une demande potentielle inexplorée et non satisfaite**. Les conditions de marché l'aideront à s'exprimer. Après quatre années de baisse, les prix redeviendront supportables et **un nouveau cycle haussier devrait se mettre en place**. Mais cela ne sera pas totalement suffisant pour changer de braquet. Pour passer à la vitesse supérieure, les mécanismes du marché seuls ne suffiront pas, et **une action volontariste de l'Etat serait indispensable** pour à la fois résoudre la « crise du logement », soutenir le marché par une politique de soutien à l'accès à la propriété et, de ce fait, favoriser la croissance économique.

Vous trouverez en pages intérieures un plan détaillé de l'étude, ainsi que la liste des promoteurs et agences immobilières analysés. Pour recevoir cet outil d'analyse sur **l'immobilier de logement à l'horizon 2015**, il vous suffit de nous retourner le bon de commande au verso. Je demeure à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, et vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Valérie Cohen
Directrice de la diffusion

L'immobilier de logement à l'horizon 2015

Vers le retour d'un nouveau cycle haussier à partir de 2011

Edition – Juin 2008

Groupes analysés dans l'étude

AKERYS
ARTHUR L'OPTIMIST
CENTURY 21
BOUYGUES IMMOBILIER
FONCIERE DES REGIONS (FDR)
GCE HABITAT & ERILIA
GECINA
GUY HOQUET
GROUPE SNI
IMMOBILIERE 3F
KAUFMAN & BROAD
LAFORET IMMOBILIER
NEXITY
ORPI
STE FONCIERE LYONNAISE (SFL)

Promoteurs dont les comptes sont analysés dans l'étude

ADIM
AGORA
AKERYS PROMOTION
AST GROUPE
AXE
BATI 85
BATIMENTS ET LOGEMENTS RESIDENTIELS
BOUWFOONDS MARIIGNAN IMMOBILIER
BOUYGUES IMMOBILIER
BOUYGUES IMMOBILIER EST
CIE ALPINE DE PROMOTION DEVELOPPEMENT
CIS PROMOTION
CODEFIM
COFIDIM
COGEDIM GESTION
COMITE OUVRIER DU LOGEMENT
CONSTRUCTEURS REUNIS
CONSTRUCTION ET FINANCE
CONSTRUCTION RENOVATION BATIMENT
COOPERATIVE DE PRODUCTION D'HLM VENDEENNE
DU LOGEMENT
COPRIM RESIDENCES
EIFFAGE IMMOBILIER
ESPACIL RESIDENCES
ETUDE ET CONSTRUCTION DE BRETAGNE
ETUDES CONSEILS CONSTRUCTION
EURINTER FRANCE
EUROPEAN HOMES FRANCE
EUROPEAN HOMES PROMOTION
FDI PROMOTION
FILYING
FONCIERE PARIS AQUITAINE
FRANCE PIERRE 2
GIE KAUFMAN ET BROAD
GOELAND
HABITAT CONCEPT
HABITAT PLUS MAISONS INDIVIDUELLES
HABITATION FAMILIALE
HDS-HABITAT DE LA SEINE
HLM DE LA REGION PARISIENNE
ICADE CAPRI
IGC
INTERNATIONALE CONSTRUCTION
ISELECTION
ISSY CORENTIN CELTON
JL PRONIER PROMOTION
KAUFMAN & BROAD HOMES
KAUFMAN & BROAD MIDI PYRENEES
KAUFMAN ET BROAD DEVELOPPEMENT
LA CONSTRUCTION RESIDENTIELLE
LE LOGIS BRETON
LES MAISONIALES
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
L'IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE
L'IMMOBILIERE DE LA VALLEE DU RHONE
MADELEINE OPERA
MAISONS GRENOBLOISES CONTEMPORAINES
MAISONS HORIZON
MAISONS NOBLESS
MARIIGNAN ELYSEES
MARIIGNAN HABITAT
MARIIGNAN MONTPARNASSE
MARIIGNAN RESIDENCES
MARSEILLE REPUBLIQUE
MGM
MIKIT FRANCE
NEXIMMO 12
PALM PROMOTION
PATRIMMO EXPANSION
PAVILLON BAIN
PENINSULA GOLF PROMOTION
PIERRE & VACANCES PROMOTION IMMOBILIERE
PIERRE ET VACANCES CONSEIL IMMOBILIER
PITCH PROMOTION
PROMOBAT
SAVOISIENNE HABITAT
SCCD
SCRIM ILE DE FRANCE
SEDAF

Réalisation de l'étude :

- Etude réalisée par Faïza Bolongaro, chef de au sein de Xerfi Etudes et Alexandre Mirlicourtois, directeur des études économiques
- Méthodologie d'analyse « intelligence concurrentielle » de Xerfi : 15 ans d'expérience des secteurs des services aux ménages, plusieurs centaines d'études réalisées. Un traitement rigoureux des données quantitatives et des informations. Des synthèses opérationnelles pour favoriser la réflexion et préparer les décisions.
- Les travaux d'enquête et d'analyses de cette étude ont été effectués entre avril et juin 2008.

Sommaire de l'étude : plus de 250 pages de données, d'analyses et de synthèses

1. La synthèse & les conclusions stratégiques

Cette synthèse attire l'attention du lecteur sur les conséquences de la modification de l'environnement économique, les tendances majeures de la vie du secteur, les évolutions prévisibles, en tirant parti de l'ensemble des analyses sur les perspectives du marché et des stratégies des opérateurs.

2. Etats des lieux de l'immobilier de logement : (23 ans d'évolution de prix et de commercialisation)

2.1. Parc de logements

Parc de logements, démographie et mises en chantier (1985-2007)

- Le divorce

2.2. Logements neufs

2.2.1. Vingt trois ans de commercialisation de logement neufs (1985-2007)

- Des variations en phases avec l'économie jusqu'en 2002

2.2.2. Vingt trois ans de commercialisation de maisons (1985-2007)

- Loin de ses records

2.2.3. Vingt trois ans de commercialisation d'appartements (1985-2007)

- Ventes records en 2007

2.2.4. Vingt trois ans de prix

- Hausse à tous les étages

2.2.5. Vingt ans d'écart régionaux de prix

- La région parisienne reste la plus chère

2.3. Logements anciens

2.3.1. Les mutations (1992-2007)

- La marche arrière est enclenchée

2.3.2. Les prix des logements anciens (1967-2007)

- Un écart à la tendance historiquement inconnu

2.3.3. Prix des logements anciens : Paris / Province (1967-2007)

- Paris reste largement en tête

2.4. Marchés de l'ancien / neuf

Evolution comparée des prix

- L'ancien devant le neuf

3. Diagnostic conjoncturel et prévisions à court terme (2008-2009)

3.1. Cadre conjoncturel

3.1.1. Environnement macro-économique

- La croissance plie mais ne rompt pas

3.1.2. Trois indicateurs clés de la conjoncture

- Contribution de la consommation à la croissance, inflation et investissement construction

3.1.3. Le pouvoir d'achat par ménages

- Sous pression

3.2. Contexte financier

3.2.1. Politique monétaire / taux directeurs

- Remontée temporaire du taux directeur dans la Zone euro à l'été 2008

3.2.2. Taux d'intérêt à long terme

- La pression va baisser

3.2.3. Taux des crédits immobiliers

- Flux et reflux des taux des crédits immobiliers

3.2.4. Durée des prêts

- Fin de partie ?

3.3 L'opinion des professionnels

3.3.1. Les promoteurs

- Inquiétudes mesurées

3.3.2. Les constructeurs

- Cadences en baisse

SEERI
SEFRI CIME PROMOTION
SM PROMOTION
SMCI DEVELOPPEMENT
SOGEPROM
SOGEPROM HABITAT
STE AMENAGEMENT REGION EST
STE DE BATIMENTS CLAUDE ET PATRICK
STE DE PROMOTION DE LA CIE IMMOBILIERE D'ALSACE
STE IMMOBILIERE D'ETUDES ET DE REALISATION
TOP LOISIRS
UNIMO
VINCI IMMOBILIER PROMOTION

Agences immobilières dont les comptes sont analysés

ABRINOR
ACCORD IMMOBILIER
AGENCE ALLANIC IMMOBILIER (FNAIM)
AGENCE CHARLES KATZ
AGENCE DU SOLEIL
AGENCE IMMOBILIERE LELIEVRE
AGENCE IMPACT IMMO
AGENCE LE VERDIER IMMOBILIER
AGESTIM
AMI BELIN
ANTHINEA
AQUITAINE GESTION TRANSACTION IMMOBILIERE
BELIN INVEST
BELLES DEMEURES DE FRANCE
BLOT IMMOBILIER
BLOT IMMOBILIER ATLANTIQUE
BLOT IMMOBILIER EMERAUDE
BLOT IMMOBILIER HABITATION NORD
BNP PARIBAS INTERVENTIONS IMMOBILIERES
BORDEAUX CITE MONDIALE
BOURSE DE L'IMMOBILIER
BSA IMMOBILIER
BVS IMMOBILIER
CABINET BEDIN
CABINET BENEAT CHAUVEL
CABINET BROSSET
CABINET MARTIN
CABINET R DURAND
CATELLA PROPERTY CONSULTANTS
CENTRE REGIONAL INFORMATION IMMOBILIERE (CENTURY 21)
CHANNELS
CIE GENERALE FONCIERE IMMOBILIERE
CL CONSEILS
COFIRI
CONFIANCE IMMOBILIER
CONSEIL IMMO
CONSEIL IMMOBILIER
CONSEIL INVEST
CONSTRUCTA VENTE
CPH IMMOBILIER
DEGOUJY ET CIE
DEGUELDRE GESTION
DUHO IMMOBILIER
ETUDES ET CONSEILS
FEAU OUEST
FEAU PARIS
FINISTERE SUD IMMOBILIER
FONCIA TRANSACTION VENDEE NORD (FONCIA)
GENERALI IMMOBILIER CONSEIL
GESTAM
GIBOIRE ET FILS
GILL
GROUPE DEZON IMMOBILIER
GTI IMMOBILIER
HENRY COGE
IMMOBILIERE BARTHOLDI
IMNEO
INITIATIVE ET PARTENAIRE
INTERFACE ILE DE FRANCE OUEST
INTERHOME GESTION
JCM
JMI TRANSAC
JONES LANG LASALLE EXPERTISES
KARP DIEM (LIBERTE IMMOBILIER)
LA FRANCAISE IMMOBILIERE
LE MURNER
LEADER DYNAMIQUE NOTORIETE IMMOBILIER
LEONARD TRANSACTIONS
LESESAME
LOC INTER IMMOBILIER
LOCARE
LOGIS CONSEILS
LP IMMOBILIER
MAGREY AND SONS
MANSON IMMOBILIER
NORMANDIE-INVESTISSEMENT
OJALVO JACQUES
OREAS
OSMOSE
PIERRE DESPORT
PIGEAULT IMMOBILIER AGENCES
QUATRINVEST
SAVILLS
SII TRANSACTION
SINVAL
SIRIUS
SOCOPRIM
STE DE TRANSACTIONS DE BIENS IMMOBILIERES
STE TRANSACTION IMMOBILIERE SOGIM
TRANSAC IMMO
VAL DE LOIRE IMMOBILIER
VITRE INVESTISSEMENTS
WELLER CENTRALE IMMOBILIERE

3.3.3 Les banquiers
• Tours de vis généralisé

3.4 Immobilier neuf

3.4.1 Commercialisation (2008-2009)

- Dérapage... contrôlé des ventes

3.4.2 Prix (2008-2009)

- Hard landing mais pas de crash

3.5 Immobilier ancien

3.5.1 Mutations (2008-2009)

- Moins de ventes...

3.5.2 Prix (2008-2009)

- et prix en baisse

4. Prévisions à moyen terme :

(Vers le retour d'un nouveau cycle haussier à partir de 2011)

4.1. Cadrage macro-économique et financier

4.1.1. L'environnement de la France

- Retour vers la croissance potentielle

4.1.2. Cadrage financier

- Au-delà de la neutralité monétaire, le comportement agressif des banques

4.1.3. Demande potentielle de logements

- La pression démographique se relâche à peine

4.2 Le marché immobilier

4.2.1. Le marché du neuf

- Les ventes et les stocks : amélioration généralisée de la situation
- Prix : la courbe se « repentit »

4.2.2. Le marché de l'ancien

- La solvabilité se restaure les ventes se redressent
- ... les prix suivent

5. La base statistique

☞ Cette base donne l'ensemble exhaustif des données utilisées et sont présentées sous la forme de tableaux et de matrices. C'est une source unique d'informations réalisée par Xerfi

6. Forces en présence : panorama de la filière immobilière

☞ Cette partie donne une vision synthétique des principaux intervenants de la filière (hors réseaux bancaires). Le plan pour chacune des professions a été rendu homogène afin de faciliter les comparaisons. Sont présentés sous forme de monographies les principaux intervenants de l'immobilier. Son indiqués l'actionnariat, les principaux chiffres clés, le positionnement des opérateurs sur le marché, l'actualité récente ainsi que les principaux axes de développement.

6.1. La place dans la filière immobilière de différentes professions

6.2. L'analyse SWOT

6.3. Présentation du marché

6.3.1. Etablissements, effectifs et localisation géographique

6.3.2. Classements des opérateurs

6.3.3. Les monographies

Professions et groupes analysés

Location immobilière

- GECINA
- Foncière Des Régions (FDR)
- Société Foncière Lyonnaise (SEL)

Promotion construction

- Nexity
- Bouygues Immobilier
- Akerys
- Kaufman & Broad

Agences immobilières

- Orpi
- Century 21
- Guy Hoquet
- Laforêt Immobilier
- Arthur l'Optimist

HLM

- Groupe SNI
- Immobilière 3F
- GCE Habitat

7. Indicateurs économiques et financiers des entreprises : comparer les performances économiques et financières

☞ Le bilan économique et financier présente 184 promoteurs et agences immobilières présentes sur le marché de l'immobilier de logement en fonction d'une batterie de ratios et d'indicateurs de gestion et de performances (2002-2006, selon les données disponibles). 98% des comptes non consolidés 2006 des sociétés étaient disponibles au moment de la publication.

Liste des ratios présentés : date de clôture d'exercice, chiffre d'affaires, évolution du CA, valeur ajoutée, taux de valeur ajoutée, frais de personnel, excédent brut d'exploitation, dotations aux amortissements, poids des moyens corporels, taux de marge économique brute, excédent net d'exploitation, taux de marge économique, solde des opérations financières, résultat courant avant impôt, taux de résultat courant avant impôt, résultat net, rentabilité nette, besoin en fonds de roulement, comptes clients, dettes fournisseurs, rotation des stocks, dettes financières, taux d'endettement.

Le groupe Xerfi, leader français des études sur les secteurs et les entreprises, apporte aux décideurs les analyses indispensables pour surveiller l'évolution des marchés et de la concurrence, décrypter les stratégies et les performances des entreprises, en France comme à l'international. Depuis sa création en 1993, Xerfi a été animé par une volonté de rigueur, de qualité, et de stricte indépendance, garantie par son autonomie financière, son statut de maison d'édition, et des règles déontologiques rigoureuses. Des milliers d'entreprises, comme tous les réseaux bancaires, les investisseurs et financiers, les leaders du conseil et de l'audit ont fait des études du groupe Xerfi l'outil indispensable pour appuyer leur réflexion.

Pour toute information complémentaire, contact études Xerfi au **01 53 21 81 51** ou e-mail : **etudes@xerfi.fr**
Toutes les présentations d'études Xerfi peuvent être consultées sur **www.xerfi.com**

à retourner ou à télécopier
Xerfi – 13-15 rue de Calais 75009 Paris
Fax : **01.42.81.42.14**

BON DE COMMANDE

Réf : **8BAT19 / SPE**

L'immobilier de logement à l'horizon 2015

Vers le retour d'un nouveau cycle haussier à partir de 2011

Choisissez le mode d'expédition du rapport commandé (cocher la bonne case) :

- | | | |
|--|---------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> en version papier-classeur (envoi par la poste) : | 1 200 EUR HT | 1 266,00 TTC (TVA 5,5 %) |
| <input type="checkbox"/> en version électronique (fichier pdf) : (*) | 1 400 EUR HT | 1 674,40 TTC (TVA 19,6%) |
| <input type="checkbox"/> les deux versions (électronique + classeur) (*) | 1 600 EUR HT | 1 913,60 TTC (TVA 19,6 %) |

A renseigner (en majuscules) :

Société : _____ Fonction : _____

Nom & prénom : _____

Adresse : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Téléphone : _____ Télécopie : _____

(*) E-Mail : _____

Facture avec la livraison. En cas de litige, il est fait attribution exclusive au Tribunal de Commerce de Paris.

Date, Signature et Cachet :

Mode de règlement choisi :

- chèque ci-joint
 dès réception de l'étude et de la facture