

informations immobilières / études & conseil



Informations complémentaires : [www.adequation-france.com](http://www.adequation-france.com)

siège :

Espace Eiffel - 18-20, rue Tronchet - 69006 Lyon  
tél. 04 72 00 87 87 - fax. 04 78 27 70 72

agence de Montpellier :

133, rue Olof Palme - Tournezy - 34070 Montpellier  
tél. 04 67 07 99 00 - fax. 04 67 07 90 91

agence de Nice :

23, rue Jean Canavèse - 06100 Nice  
tél. 04 93 51 01 11 - fax. 04 93 51 01 64

# Le lien entre vous et vos projets



# 2009/2010 : Reprise structurelle ou effets d'aubaine ?

**Présentation animée par :**  
**Laurent Escobar, directeur associé**  
**Xavier Longin, consultant associé**

**Palais des Congrès de Lyon**  
**30 septembre 2009**

**siège :**

18-20, rue Tronchet - 69006 Lyon  
tél. 04 72 00 87 87 - fax. 04 78 27 70 72  
SAS au capital de : 300.000 €

**agence de Montpellier :**

133, rue Olof Palme - Tourmezy - 34070 Montpellier  
tél. 04 67 07 99 00 - fax. 04 67 07 90 91

**agence de Nice :**

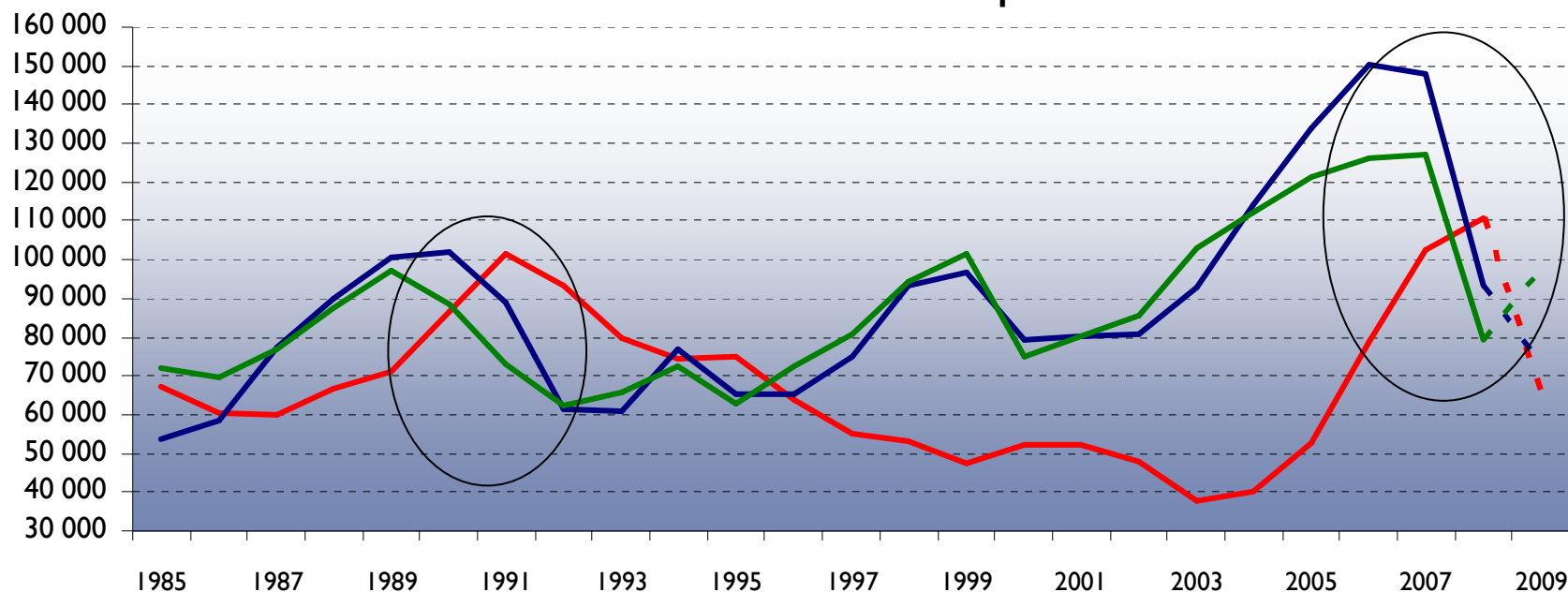
23, rue Jean Canavèse - 06100 Nice  
tél. 04 93 51 01 11 - fax. 04 93 51 01 64

1. Explications des évolutions de marché entre 2008 et 2009 au niveau national
2. Le point sur l'Agglomération Lyonnaise, comparée à d'autres marchés métropolitains
3. Echanges sur les perspectives de marché avec Marc Valverde, Bouwfonds Marignan Immobilier  
Patrick Amico, SNI
4. Prospective pour 2010 :  
activité liée à la demande structurelle  
activité liée aux dispositifs de soutien

## Le retournement de tendance le plus important et rapide jamais connu

- Chute de 48.000 ventes en un an entre 2007 et 2008, contre 26.000 en 2 ans entre 1990 et 1992
- Regain prévisible d'environ 20.000 ventes sur la seule année 2009
- Il a fallu 6 ans entre 1992 et 1998 pour revenir à un rythme annuel supérieur de 30.000 ventes

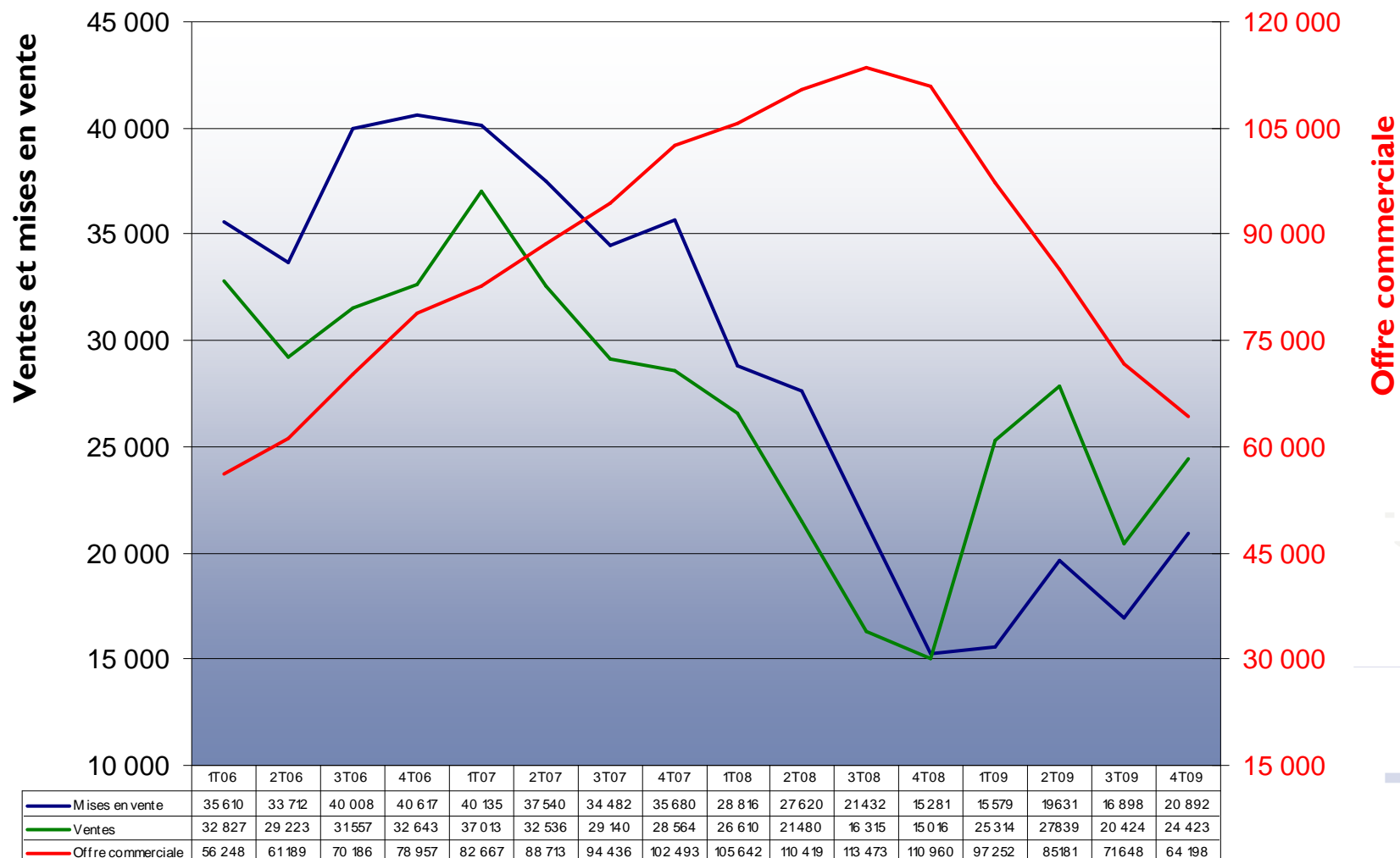
**Activité de la promotion immobilière**  
**Données ECLN 2008 - Estimations Adequation 2009-2010**



	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Offre commerciale	67 196	60 623	59 909	66 869	71 218	86 483	101 685	93 490	79 618	74 630	75 078	64 061	55 340	53 194	47 377	52 318	52 022	48 109	37 507	39 919	52 886	78 912	102 493	110 937	64 198
Mises en vente	53 657	58 717	77 336	90 079	100 409	102 190	89 124	61 481	61 017	76 833	65 226	65 402	74 708	93 148	96 659	79 456	80 152	80 892	92 966	114 193	133 764	150 532	147 837	93 105	73 000
Ventes	71 860	69 424	76 857	87 705	97 342	88 285	72 864	62 279	65 829	72 517	62 891	72 611	80 609	94 100	101 486	75 183	80 167	85 431	103 201	112 223	121 492	126 321	127 253	79 400	98 000
Retraits							1 058	7 397	9 060	9 304	1 887	3 808	2 820	1 194	990									5 261	21 739

## Un renversement brutal de tendance dès le 1<sup>er</sup> semestre 2009

- 53.000 ventes en 6 mois, portées par l'investissement locatif dans le cadre du dispositif Scellier
- Plus de 21.000 retraits de commercialisation prévus sur l'ensemble de l'année 2009
- Un niveau très bas de mises en vente, risquant de créer une pénurie relative dès fin 2009



## De nombreux paramètres influant la conjoncture

- **Après une forte dépression de marché, une amélioration de la solvabilité et de la confiance des acquéreurs, tant occupants qu'investisseurs**
- **Des mesures prudentielles des promoteurs dans leur stratégie de développement, limitant plus ou moins les mises en vente suivant les marchés**
- **Une plus ou moins grande attractivité des marchés dans le cadre du nouveau dispositif Scellier en faveur de l'investissement locatif**
- **L'impact sur 2 ans des mesures du plan de relance de l'économie :**
  - ❑ La vente en bloc par les promoteurs aux bailleurs sociaux de 30.000 logements initialement mis en vente au particulier mais non mis en chantier (VEFA)
  - ❑ 10.000 logements locatifs intermédiaires acquis par la SNI (CDC)
  - ❑ 30.000 logements locatifs intermédiaires développés en PLS privés
  - ❑ 30.000 logements sociaux en PLUS et PLAI sous la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs
  - ❑ Le nombre de Pass Foncier porté de 20.000 à 30.000, pour favoriser l'accès social à la propriété, tant en individuel qu'en collectif
  - ❑ Le doublement du PTZ (prêt à taux zéro) en 2009 en faveur des primo-accédants

## Exemple de la Bretagne et des Pays de la Loire : des marchés qui réagissent différemment à la conjoncture en fonction de leurs niveaux de structuration et d'attractivité

### Une meilleure compréhension des évolutions à l'échelle des profils de marché

☐ Une forte progression des ventes, presque exclusivement en investissement locatif, au sein des **grands marchés métropolitains** (plus de 600.000 habitants ; 1.500 à 5.000 ventes/an)

☐ Une relative stabilité de l'activité au sein des **marchés de villes moyennes** (de 200 000 à 600 000 habitants ; 600 à 1.400 ventes/an)

☐ 40% de baisse des ventes en moyenne sur les **petits marchés** et les **marchés à risques** (de 100.000 à 300.000 habitants ; 150 à 400 ventes/an)

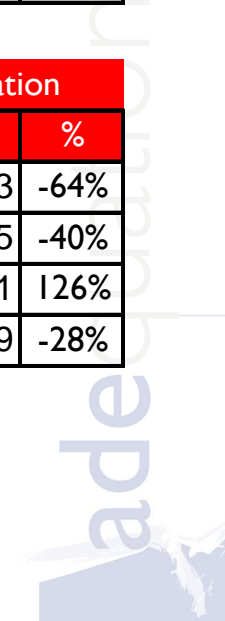
Analyse réalisée en septembre 2009 dans le cadre d'une étude réalisée par **Adequation** pour le compte de la



			Variation	
	2008	2009	Volume	%
<b>Marchés métropolitains</b>				
mises en vente	5998	4360	-1638	-27%
ventes	4290	5690	1400	33%
Retraits	736	1472	736	100%
offre commerciale	7812	5010	-2802	-36%

			Variation	
	2008	2009	Volume	%
<b>Marchés moyens</b>				
mises en vente	1911	1250	-661	-35%
ventes	1291	1230	-61	-5%
Retraits	282	649	367	130%
offre commerciale	3029	2400	-629	-21%

			Variation	
	2008	2009	Volume	%
<b>Marchés à risques</b>				
mises en vente	858	305	-553	-64%
ventes	680	405	-275	-40%
Retraits	88	199	111	126%
offre commerciale	1054	755	-299	-28%

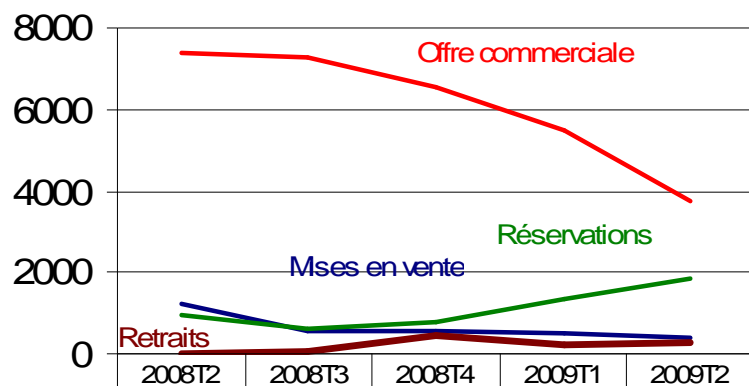


## Un moindre écart entre Nantes et Saint-Nazaire, comparé à Lyon et Saint-Etienne

### Comparaisons entre le 1<sup>er</sup> semestre 2009 et le 1<sup>er</sup> semestre 2008

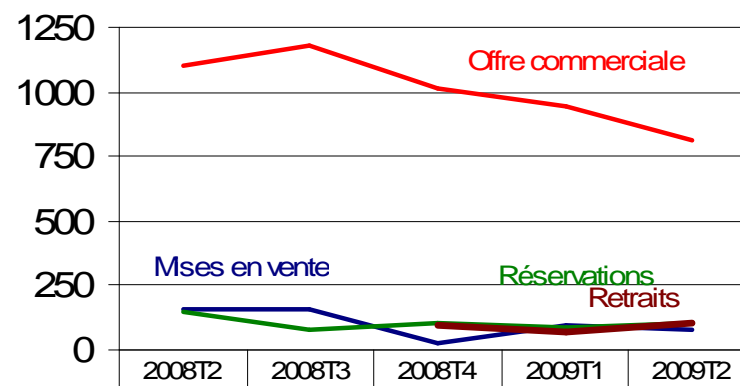
- . Nantes Métropole : +55% sur les ventes      735 retraits en un an (68% de la var. de stock)      baisse de 40% de l'offre
- . Carene (St-Nazaire) : +4% sur les ventes      99 retraits en un an (42% de la var. de stock)      baisse de 34% de l'offre
- . Lyon Agglomération : +62% sur les ventes      1.092 retraits en un an (30% de la var. de stock)      baisse de 49% de l'offre
- . Sud Loire (St-Etienne): -39% sur les ventes      276 retraits en un an (> à la var. de stock)      baisse de 31% de l'offre

Région de Lyon



	2008T2	2008T3	2008T4	2009T1	2009T2
Mses en vente	1230	543	533	498	404
Ventes	952	627	797	1331	1851
Offre commerciale	7387	7247	6541	5487	3742
Retraits	18	56	442	222	298

Région de Saint-Etienne

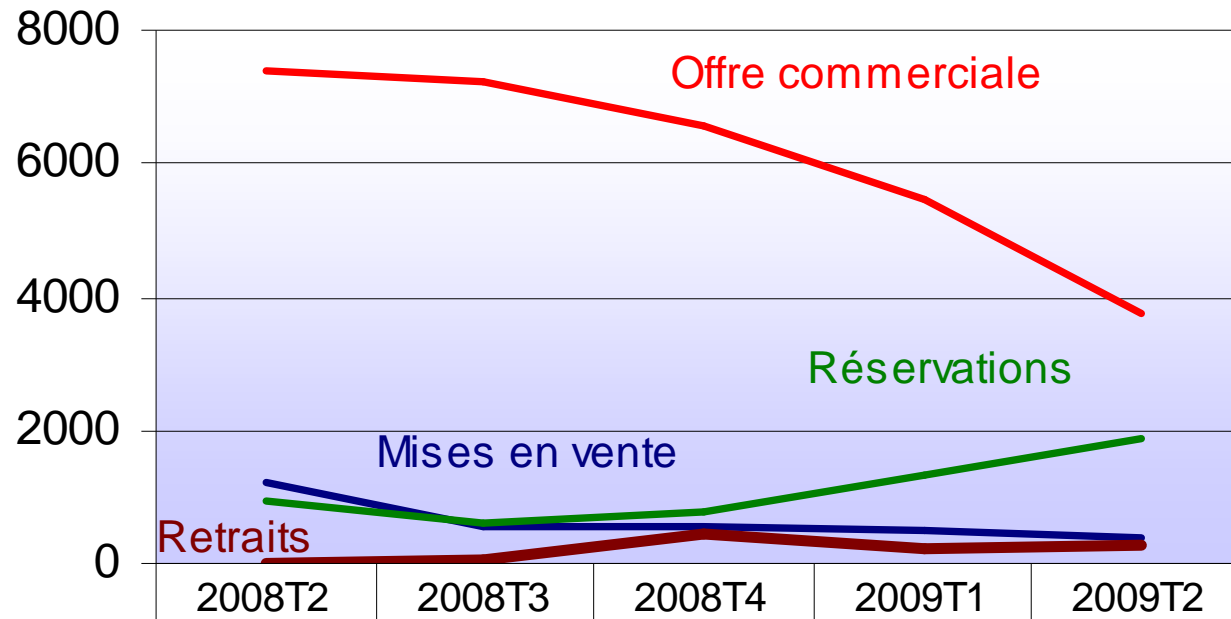


	2008T2	2008T3	2008T4	2009T1	2009T2
Mses en vente	155	160	29	95	78
Ventes	150	79	101	90	107
Offre commerciale	1102	1183	1011	944	811
Retraits	54		100	72	104



## Où en est-on dans l'Agglomération Lyonnaise ?

- Une offre commerciale divisée par 2 en un an
- 3.182 ventes au 1<sup>er</sup> semestre 2009, dont 61% d'investissement locatif
- 1.018 retraits en un an et des mises en vente qui restent au plus bas

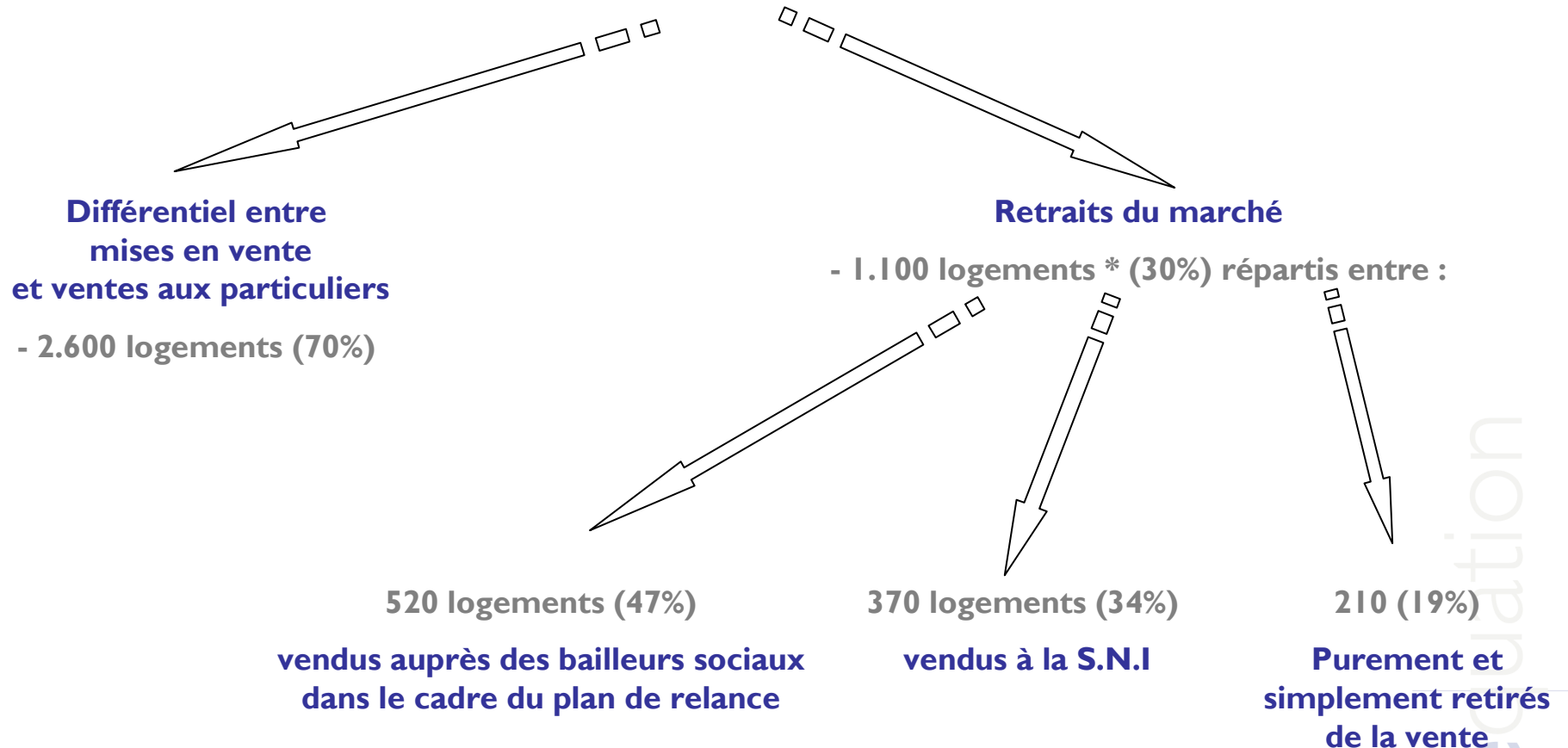


— Mises en vente	1230	543	533	498	404
— Ventes	952	627	797	1331	1851
— Offre commerciale	7387	7247	6541	5487	3742
— Retraits	18	56	442	222	298

# Comment s'est réalisé le déstockage du marché sur la région Lyonnaise ?

Une offre commerciale qui est passée de 7400 à 3.700 logements en 12 mois

Soit – 3700 logements répartis entre :

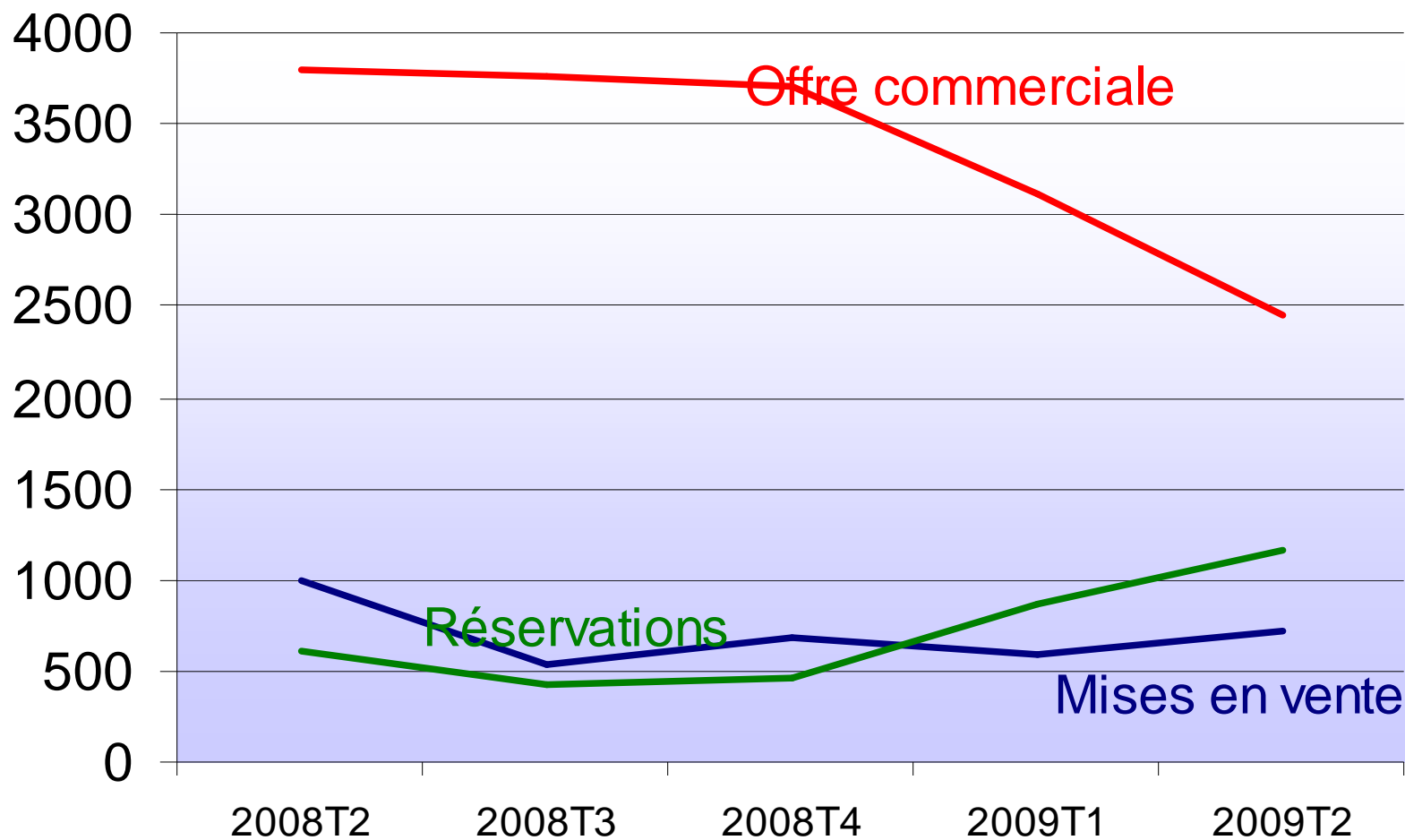


\* Valeurs arrondies, sources multiples



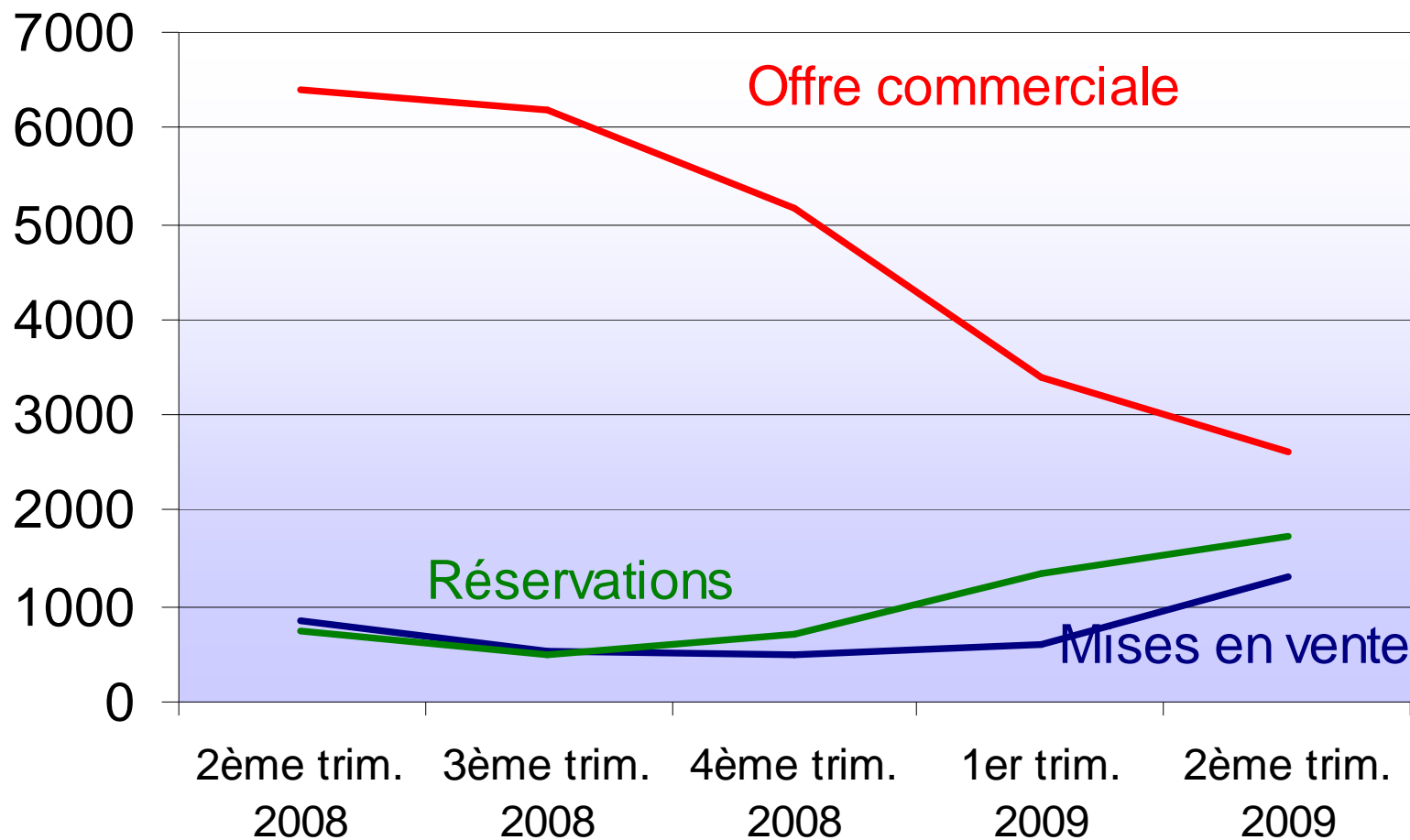
## Le marché de la région de Nantes

- Par rapport à Lyon une moindre baisse des mises en vente (-39%, contre -63%)
- Des retraits plus importants en proportion du stock (910 logements)
- 2.030 ventes au 1<sup>er</sup> semestre, dont 69% d'investissement locatif



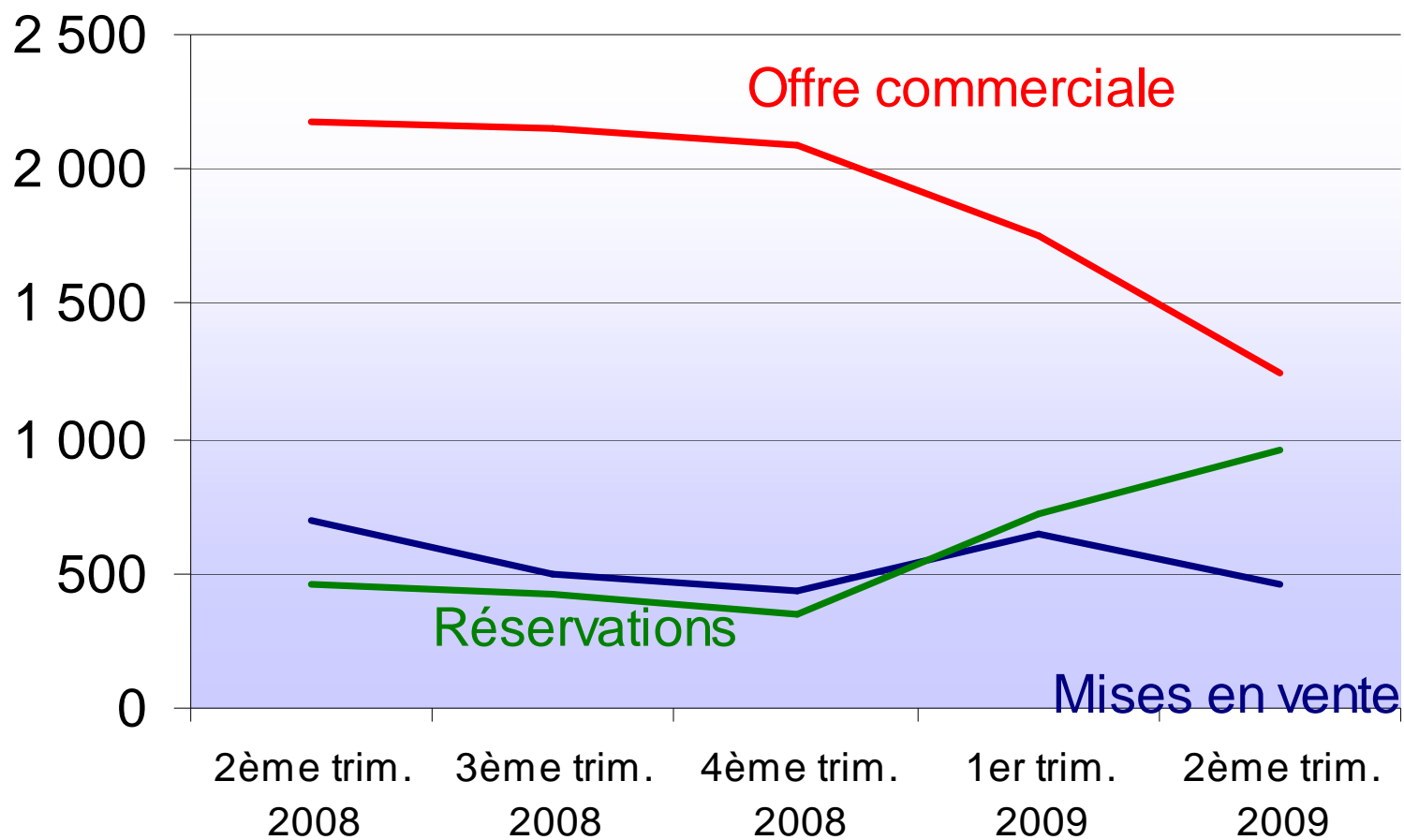
## Marché de la région de Toulouse

- Une baisse considérable de l'offre commerciale, passant de 6.400 à 2.600 logements en un an
- De très importants retraits, 2.410 logements
- Plus de 3.100 ventes en 6 mois, dont 71% d'investissement locatif

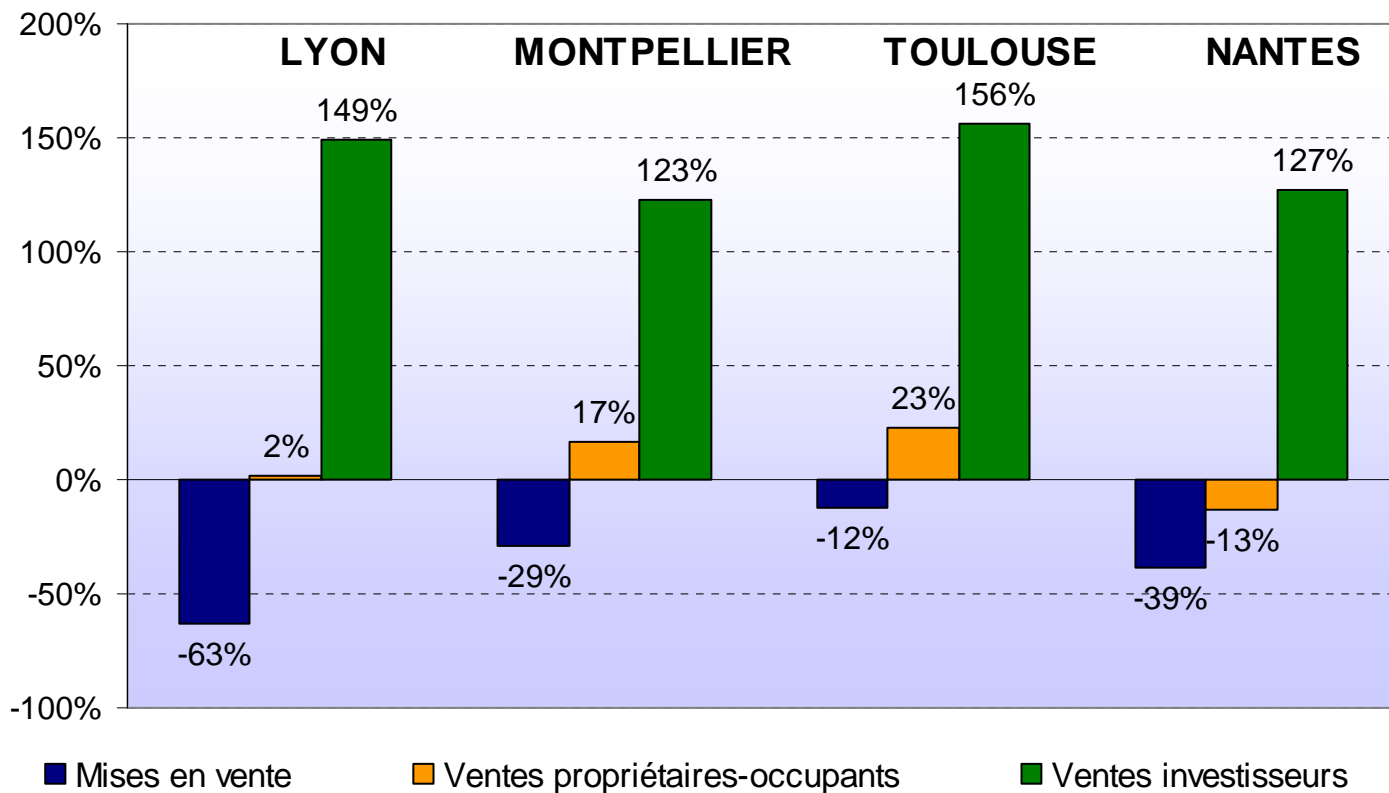


## Le marché de la région de Montpellier

- Comme à Lyon, offre commerciale divisée par 2 en un an
- La plus forte proportion en investissement locatif à l'échelle des 4 marchés comparés
- Un des rares marchés où la vente à propriétaires occupants s'est également renforcée



## Suivant les marchés, des explications contrastées de la baisse de l'offre commerciale



<b>Evolution de l'offre commerciale</b>	<b>- 3645 lgts</b>	<b>- 910 lgts</b>	<b>- 3770 lgts</b>	<b>- 1340 lgts</b>
<b>Retraits</b>	<b>1018</b>	<b>528</b>	<b>2415</b>	<b>915</b>
<b>Part des retraits dans le différentiel de l'offre commerciale</b>	<b>28 %</b>	<b>58 %</b>	<b>64 %</b>	<b>68 %</b>

## Questions à :

Marc Valverde

Directeur Général Adjoint Habitat  
Bouwfonds Marignan Immobilier

Patrick Amico

Directeur Régional Sud-Est  
SNI

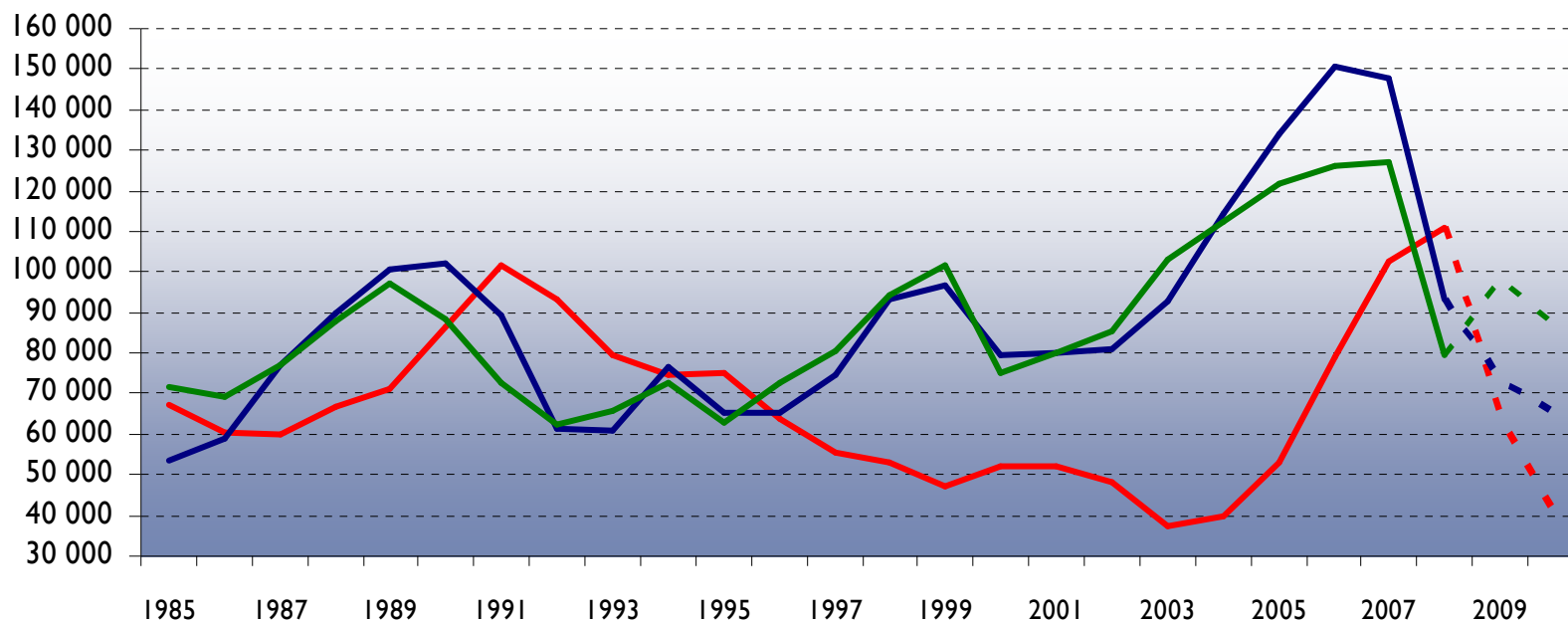
## Les hypothèses pour la prospective 2010

- **Un effet Scellier qui baisse déjà au 2<sup>ème</sup> semestre 2009, et devrait baisser encore en 2010, qui plus est si le dispositif est modifié**
- **Une diversification accrue des ventes à investisseurs grâce au PLS**
- **Des ventes à propriétaires occupants qui devraient légèrement augmenter, avec la montée en puissance du Pass Foncier**
- **Pour autant, une offre nouvelle qui aura du mal à se renouveler en gammes abordables et intermédiaires**
- **Et , très probablement, une baisse du volume global de ventes**
- **Les retraits devraient fortement se réduire en 2010, avec la fin des ventes en bloc dans le cadre du plan relance de l'économie**

## Nos prévisions pour 2010 à l'échelle nationale

- Moins de mises en vente qu'en 2009, 65.000 contre 73.000 logements
- De fait, un tassement prévisible des ventes, 85.000 à 90.000, contre 95.000 à 100.000 en 2009
- Et une situation de pénurie comparable à 2003-2004, moins de 40.000 logements à l'offre

**Activité de la promotion immobilière**  
**Données ECLN 2008 - Estimations Adequation 2009-2010**



	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Offre commerciale	67 196	60 623	59 909	66 869	71 218	86 483	101 685	93 490	79 618	74 630	75 078	64 061	55 340	53 194	47 377	52 318	52 022	48 109	37 507	39 919	52 886	78 912	102 493	110 937	64 198	39 198
Mises en vente	53 657	58 717	77 336	90 079	100 409	102 190	89 124	61 481	61 017	76 833	65 226	65 402	74 708	93 148	96 659	79 456	80 152	80 892	92 966	114 193	133 764	150 532	147 837	93 105	73 000	65 000
Ventes	71 860	69 424	76 857	87 705	97 342	88 285	72 864	62 279	65 829	72 517	62 891	72 611	80 609	94 100	101 486	75 183	80 167	85 431	103 201	112 223	121 492	126 321	127 253	79 400	98 000	87 000
Retraits							1 058	7 397	9 060	9 304	1 887	3 808	2 820	1 194	990									5 261	21 739	3 000



## Quelles prévisions pour 2009 et 2010 sur le marché Lyonnais ?

### I. Les propriétaires-occupants :

- **1<sup>er</sup> semestre 2009 : 1.260 ventes à propriétaires occupants pour 1.230 au 1<sup>er</sup> semestre 2008, soit un volume équivalent**
  
- **Pas de modifications structurelles dans l'offre à venir pour que ce volume évolue significativement**
  
- **Sauf le Pass Foncier :**  
  
**2.000 dossiers pouvant être autorisés sur 2 ans (y compris individuel)**  
  
**Mais un potentiel de ventes limité entre 400 et 600 logements par an en collectif (15 à 20% des ventes), en raison d'une équation difficile entre éligibilité (niveau des revenus) et prix des logements offerts**

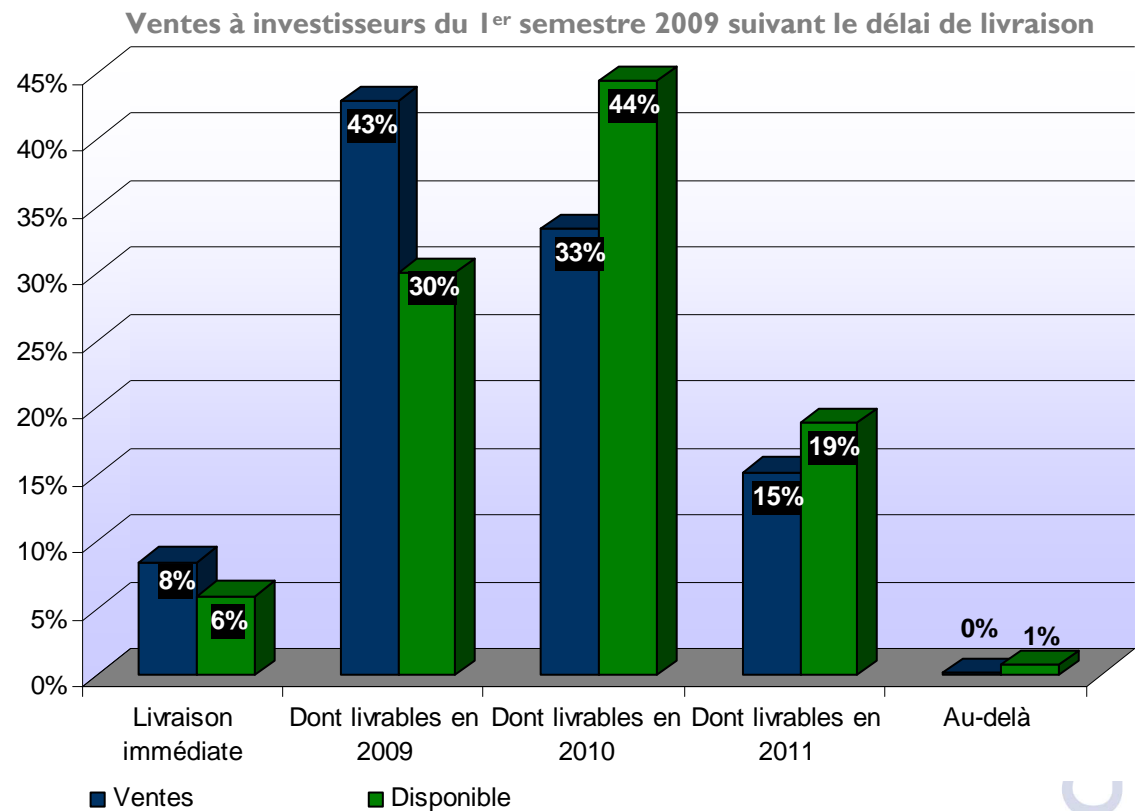
# Quelles prévisions pour 2009 et 2010 sur le marché Lyonnais ?

## 2. Les investisseurs

- 1.930 logements vendus auprès d'investisseurs au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009, soit 62% des ventes (contre traditionnellement, 45 à 50%)
- Pour mémoire, par rapport à cette moyenne, l'« effet Scellier » a permis de réaliser 650 ventes supplémentaires au 1<sup>er</sup> semestre 2009

### ➤ Pour 2010 :

- ❑ une offre actuelle de logements appropriée au Scellier de l'ordre de 2.900 logements\*, dont 30% seulement sont livrables en 2009 (vs. 43% des logements vendus).
- ❑ Un dispositif Scellier qui risque d'être moins favorable, mais quelques PLS supplémentaires
- ❑ Une part d'investisseurs qui devrait logiquement se réduire à 50% des ventes



\* Logements à moins de 250.000 € (sachant que 75% des ventes en investissement locatif ont été réalisées sur des budgets à moins de 250.000 €).



# Quelles prévisions pour 2009 et 2010 sur le marché Lyonnais ?

## 3. Le PLS Investisseurs

- 700 logements prévus dans le cadre du plan de relance en région Lyonnaise
- 300 PLS accordés, mais pour l'instant, moins de 50 ventes en un an
- Au 2<sup>ème</sup> semestre 2009, au mieux 100 PLS investisseurs commercialisés
- Pour 2010, plus probablement 400 sur l'ensemble de l'année

## 4. Le renouvellement de l'offre

- 900 logements mis en vente au 1<sup>er</sup> semestre 2009 (2.400 au 1<sup>er</sup> semestre 2008)
- Une prévision de 900 logements supplémentaires au 2<sup>ème</sup> semestre 2009 (soit un total annuel de l'ordre de 1.800 logements en 2009)
- En 2010, une augmentation de 10%, soit un volume de l'ordre de 2.000 logements

## 5. Les retraits d'opération

- 520 logements retirés du marché au 1<sup>er</sup> semestre 2009 (500 au 2<sup>ème</sup> semestre 2008)
- En prévision, pas plus de 180 logements retirés au 2<sup>ème</sup> semestre 2009, soit un total sur l'année 2009 d'environ 700 logements
- Le phénomène devrait nettement se réduire début 2010, puis disparaître, pour un volume annuel estimé à 100 logements retirés



**Téléchargez les actes de la  
conférence sur notre site**

**[www.adequation-france.com](http://www.adequation-france.com)**

**siège :**

18-20, rue Tronchet - 69006 Lyon  
tél. 04 72 00 87 87 - fax. 04 78 27 70 72  
SAS au capital de : 300.000 €

**agence de Montpellier :**

133, rue Olof Palme - Tourmezy - 34070 Montpellier  
tél. 04 67 07 99 00 - fax. 04 67 07 90 91

**agence de Nice :**

23, rue Jean Canavèse - 06100 Nice  
tél. 04 93 51 01 11 - fax. 04 93 51 01 64

[www.adequation-france.com](http://www.adequation-france.com)

informations immobilières / études & conseil



Informations complémentaires : [www.adequation-france.com](http://www.adequation-france.com)

siège :

Espace Eiffel - 18-20, rue Tronchet - 69006 Lyon  
tél. 04 72 00 87 87 - fax. 04 78 27 70 72

agence de Montpellier :

133, rue Olof Palme - Tournezy - 34070 Montpellier  
tél. 04 67 07 99 00 - fax. 04 67 07 90 91

agence de Nice :

23, rue Jean Canavèse - 06100 Nice  
tél. 04 93 51 01 11 - fax. 04 93 51 01 64

# Le lien entre vous et vos projets

