

informations immobilières / études & conseil



le lien entre vous et vos projets



Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Le lien entre vous et vos projets

www.adequation-france.com

Siège (Lyon)

Espace Eiffel - 18-20 rue Tronchet
69006 Lyon
Tél. 04 72 00 87 87 - fax. 04 27 19 48 80

Agence de Montpellier

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

Agence de Nantes

5 bd Vincent Gâche - BP 36204
44262 Nantes cedex 2
Tél. 02 40 41 73 39 - fax. 02 40 41 73 19

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



Point sur la conjoncture immobilière en Rhône-Alpes

Perspectives nationales

Présentation animée par :

Laurent Escobar, directeur associé

Xavier Longin, directeur des études - associé

www.adequation-france.com

Siège (Lyon)

Espace Eiffel - 18-20 rue Tronchet
69006 Lyon
Tél. 04 72 00 87 87 - fax. 04 27 19 48 80

Agence de Montpellier

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

Agence de Nantes

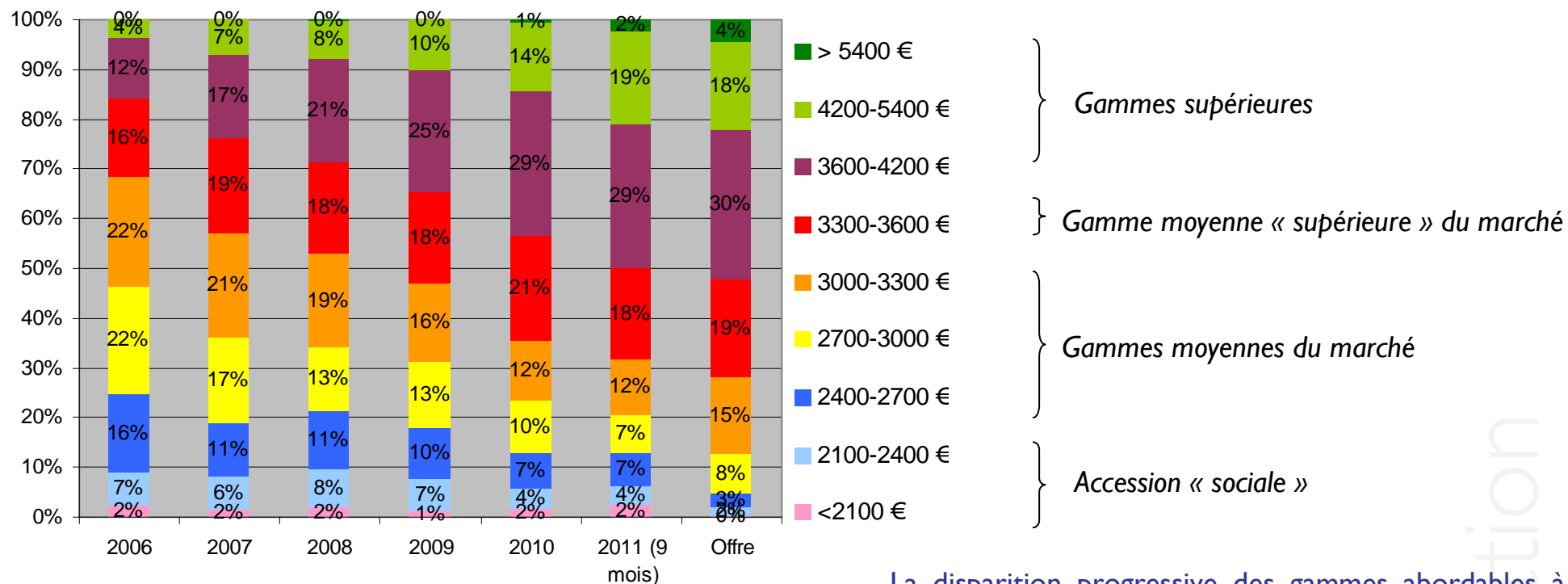
5 bd Vincent Gâche - BP 36204
44262 Nantes cedex 2
Tél. 02 40 41 73 39 - fax. 02 40 41 73 19

Agence de Nice

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

Ventilation des ventes par gamme de prix

Agglomération de Lyon



Prop.- Occ.	2232	2392	2024	2568	2753	1742
Investisseurs	2002	1892	1391	3967	4248	1838
Total	4234	4284	3415	6535	7001	3580

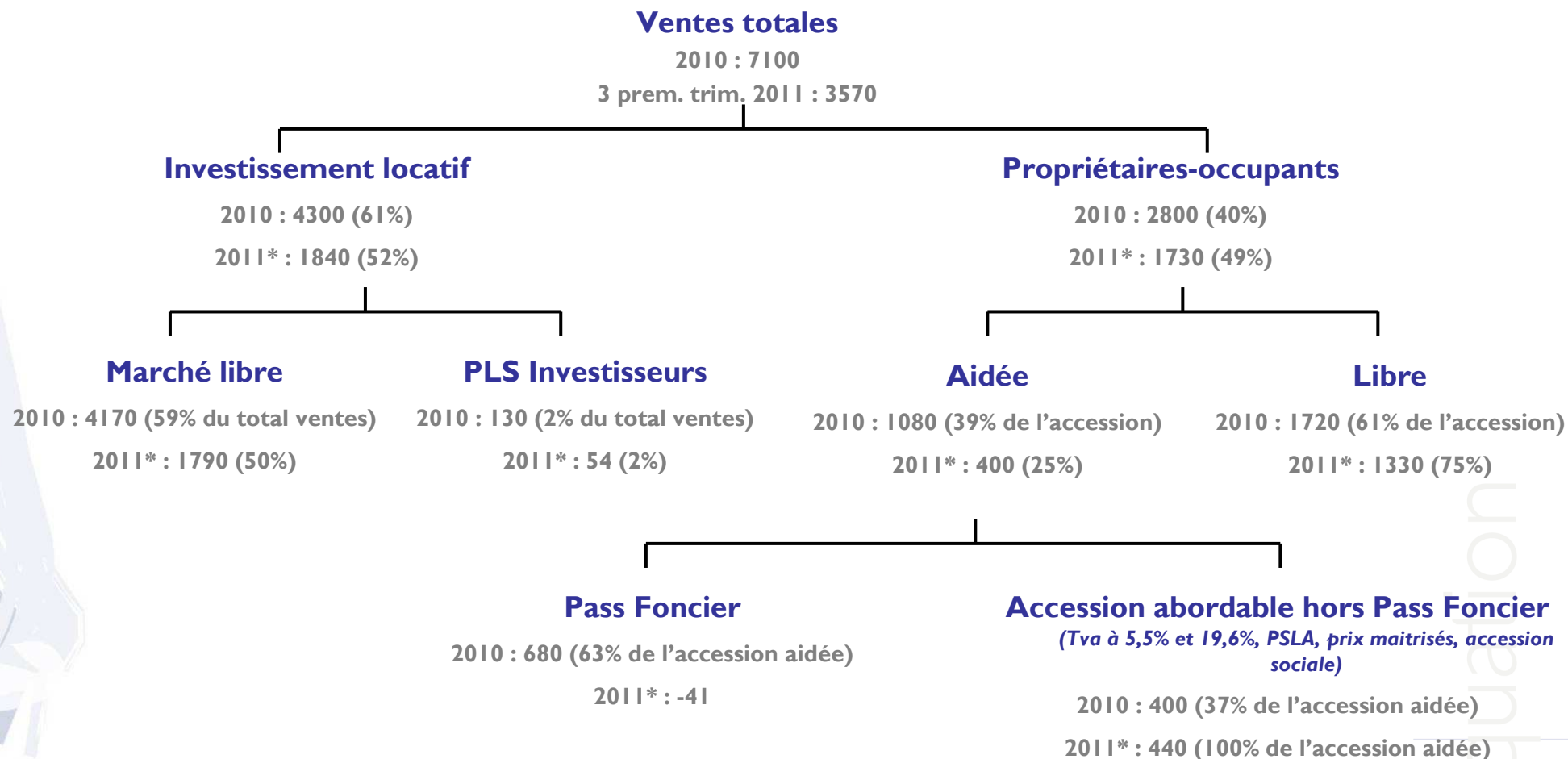
Source : Adequation – FIL 69

La disparition progressive des gammes abordables à moins de 3.000 €/m² hab.

→ En 2011 (3 premiers trimestres), seulement 675 logements vendus à moins de 3.000 €/m² (20% des ventes totales)

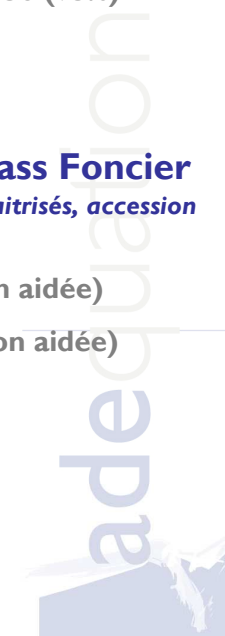
→ 430 ventes à moins de 2.700 €/m² hab., dont 400 grâce aux différents dispositifs d'aide.

L'accession abordable / aidée à l'échelle Lyonnaise : seulement 440 logements au cours des 3 premiers trimestres 2011, mais 25% des ventes en accession.



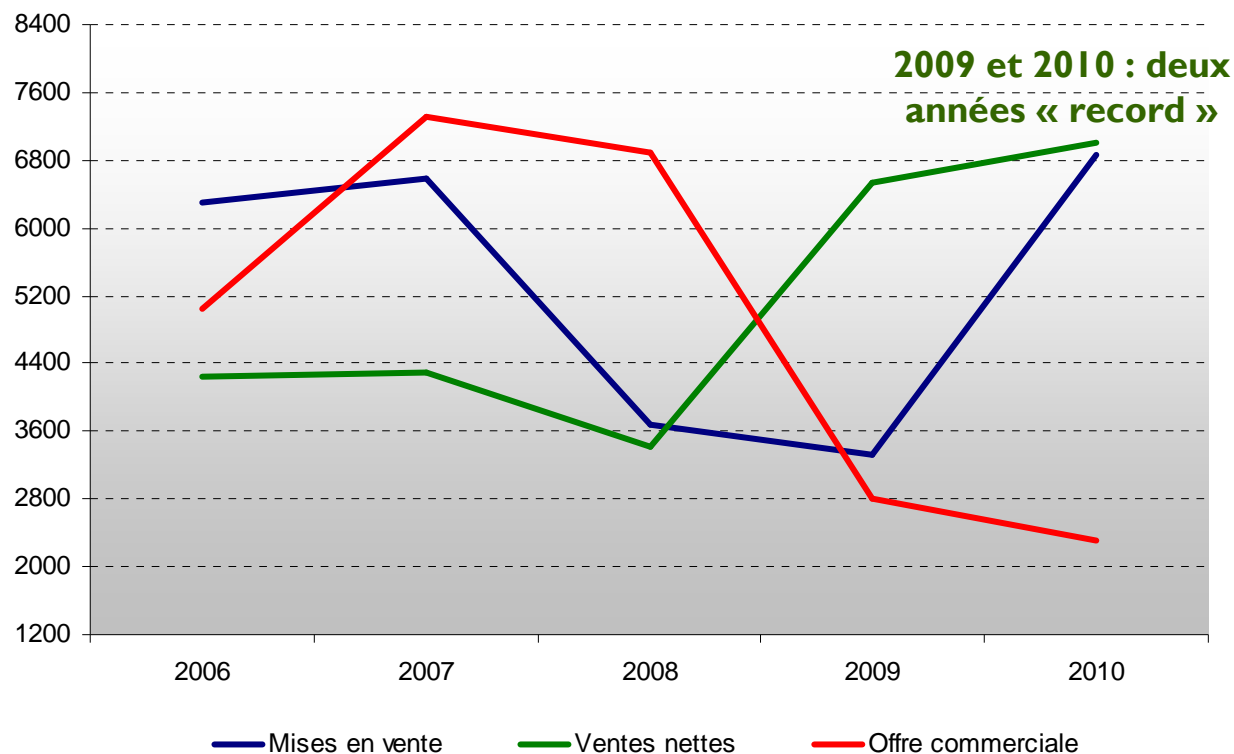
Source : Adéquation – FIL 69

* Attention : données 2011 partielles (3 premiers trimestres de l'année).



Evolution annuelle des mises en ventes, vente et de l'offre commerciale

Agglomération de Lyon



Source : Adéquation – FIL 69

La forte versatilité de l'activité en 2011

→ 990 ventes au 1er trimestre, 1500 au second et seulement 1092 au 3^{ème} trimestre.

→ Une baisse de - 30% des ventes pour les 9 premiers mois de 2011 comparés à la même période en 2010. Une baisse à nuancer au regard des deux années exceptionnelles en 2009 et 2010.

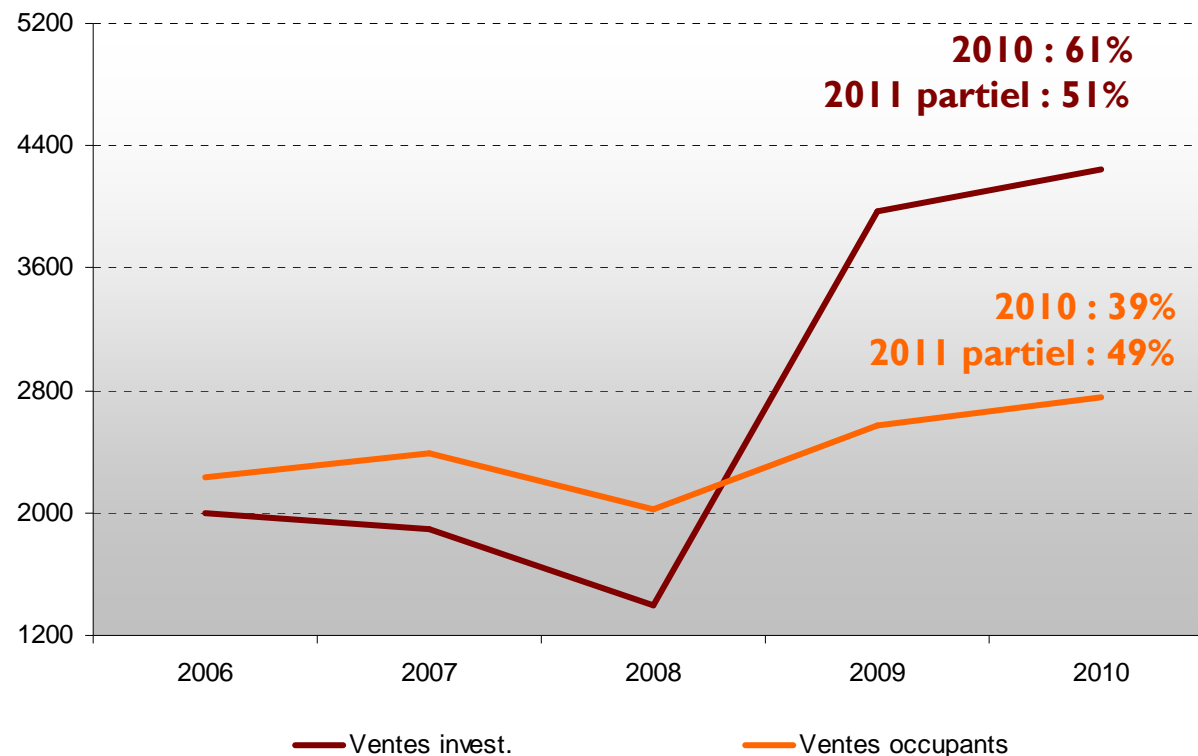
→ Un taux de désistement qui progresse (13% pour environ 8% en 2010).

Une offre commerciale qui progresse rapidement

→ 5870 logements mis en vente (+10% vs. la même période en 2010) ...

→ 4440 logements aujourd'hui disponibles (+59%).

Evolution des ventes par destination : propriétaires-occupants et investissement locatif



Source : Adéquation – FIL 69

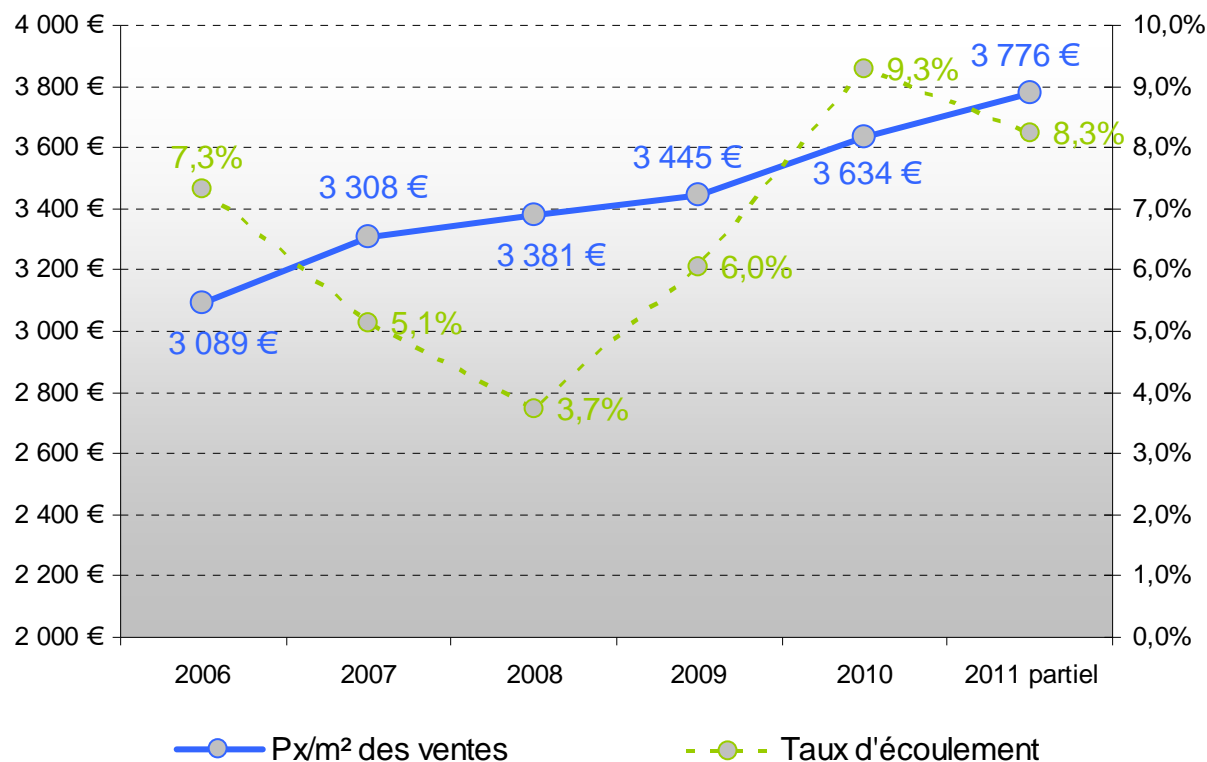
Le recul de l'investissement locatif en 2011

→ 1840 logements vendus auprès d'investisseurs, soit une baisse de -39% par rapport à la même période en 2010.

→ Une baisse plus limitée des ventes auprès de propriétaires-occupants : - 18 % (1740 ventes)

→ Un rééquilibrage entre investisseurs et propriétaires-occupants (51% vs. 49%)

Evolution des prix et du taux d'écoulement Agglomération de Lyon



Des prix toujours plus élevés

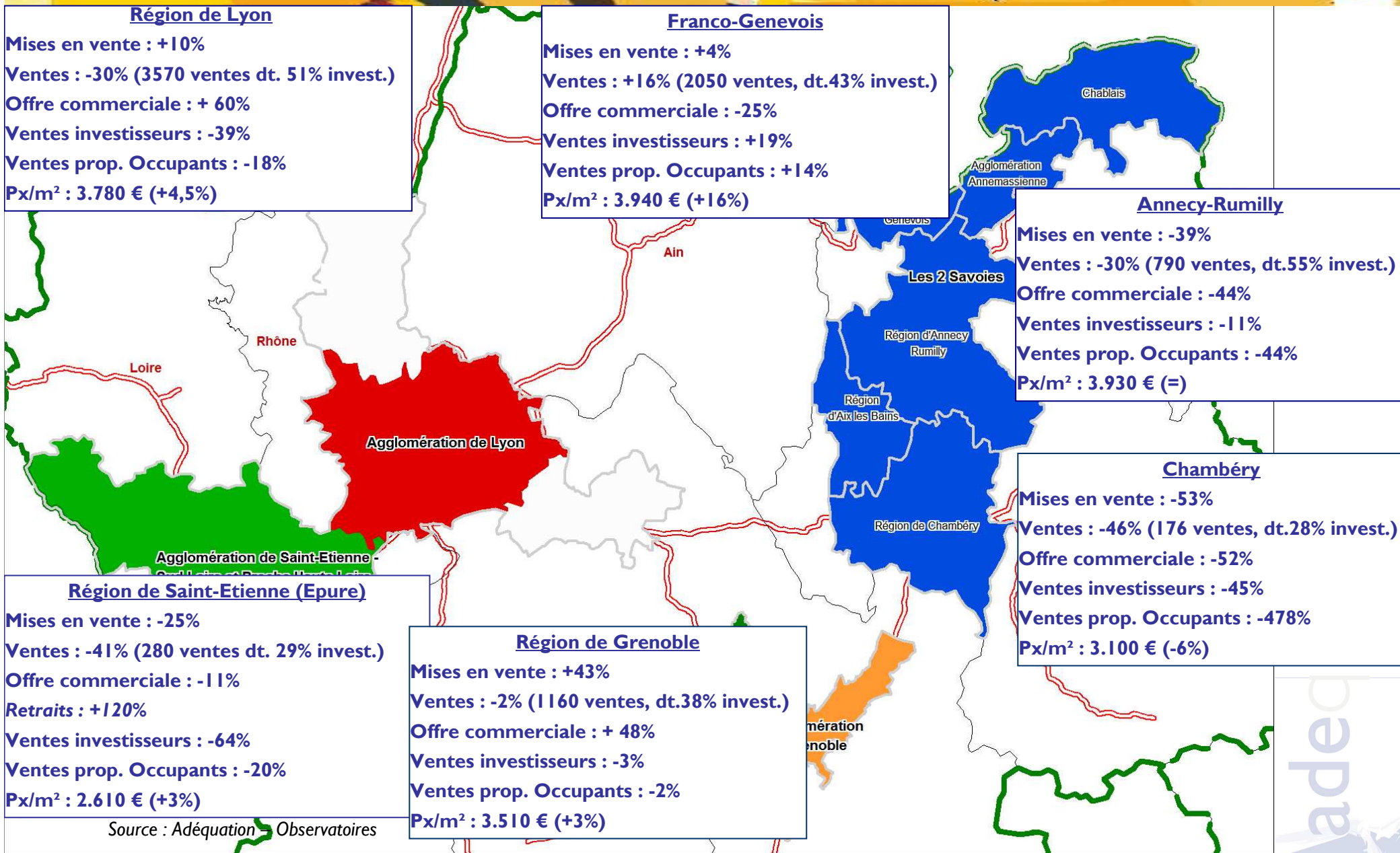
→ Prix/m² des logements collectifs vendus au 3 premiers trimestres 2011 : **3.780 €/m² hab. et hors stationnement**, soit une progression de **4,5%** vs. la même période en 2010

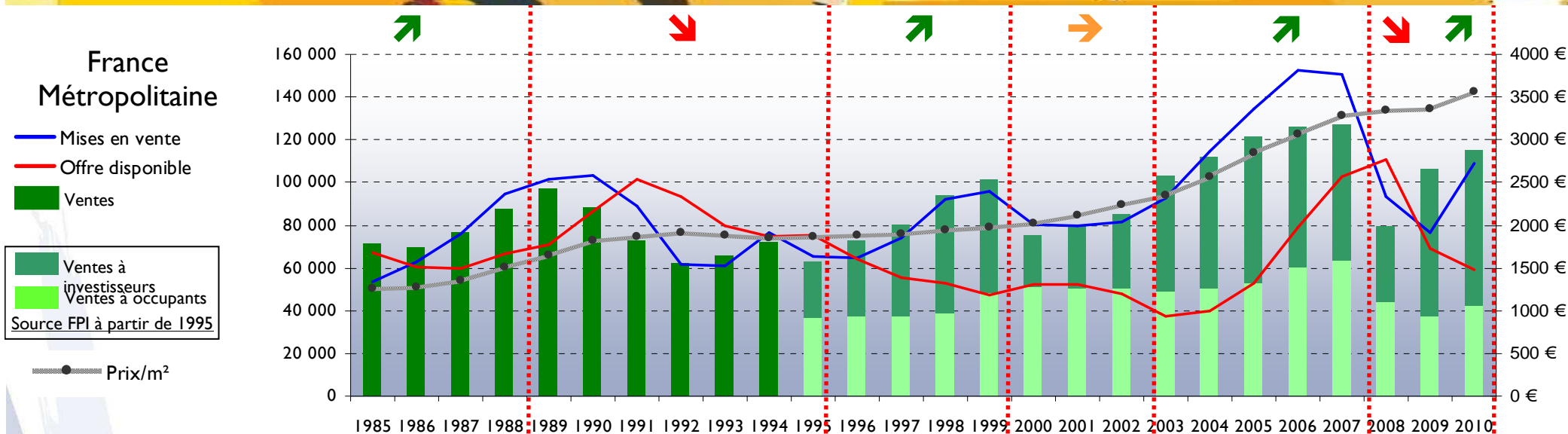
→ Un logique ralentissement du rythme de vente du fait de la combinaison du recul des ventes et du renforcement de l'offre

→ Il faut environ 12 mois pour commercialiser une opération en 2011, pour 11 mois en 2010.

Source : Adéquation – FIL 69







Ventes à investisseurs
 Ventes à occupants
 Source FPI à partir de 1995

Principaux facteurs d'évolution des cycles immobiliers neufs

Contexte économique	1986-1989 reprise de la croissance	1990 Guerre du Golfe	1993 Récession	1998-2000 Croissance > 3 %	2001-2003 Croissance < 2 %	2004-2007 Reprise	Crise financière et économique	
Dispositifs de défiscalisation	1986 Méhaignerie	1997 Quilès Méhaignerie	1996-1999 Périssol	1999-2002 Besson	2003-2006 Robien	2007-2008 Robien rec.	2009... Scellier	
Evolution des taux d'intérêt	Taux > 10% jusqu'en 1993			1998-2000 Baisse	2001-2002 Hausse	2004-2006 Baisse	2007-2009 Hausse	2010... Baisse
Contexte de marché immobilier	Prix bas Stocks bas Forte demande	Forte hausse des prix Forte hausse des stocks Baisse de la demande		Prix Bas Diminution des stocks Augmentation de la demande	Forte croissance des prix Augmentation progressive des stocks Déconnexion Offre - demande			

Sources : SOeS, ECLN, FPI

Les résultats au 1^{er} semestre 2011 au niveau national

(France Métropolitaine, hors ventes en bloc et produits gérés – source FPI portant sur 75% des ventes du marché de la promotion immobilière en France Métropolitaine).

Une baisse d'activité au cours du 1^{er} semestre 2011

- les ventes qui baissent de **19 %**
- un **maintien des mises en vente** à 47.920 logements (47.050 au 1^{er} semestre 2010)
- ... d'où une **progression de l'offre commerciale de +13%**

La forte baisse des ventes auprès des investisseurs au cours du premier semestre 2011

- - 32% des ventes auprès d'investisseurs
- Les ventes auprès de propriétaires-occupants ne baissent que de 1%
- **Le retour à un équilibre 50% - 50% entre propriétaires-occupants et investisseurs (36-64% en 2010)**

Des prix toujours en hausse

- **Le prix au m² des logements collectifs enregistre une hausse de + 9,7 % en un an**
- Les prix progressent deux fois plus vite en Ile-de-France (+ 12,5%) que dans le reste de la France (+ 6,4%)
- **Prix/m² hors Ile-de-France : 3640 €/m² (4860 €/m² en Ile-de-France).**

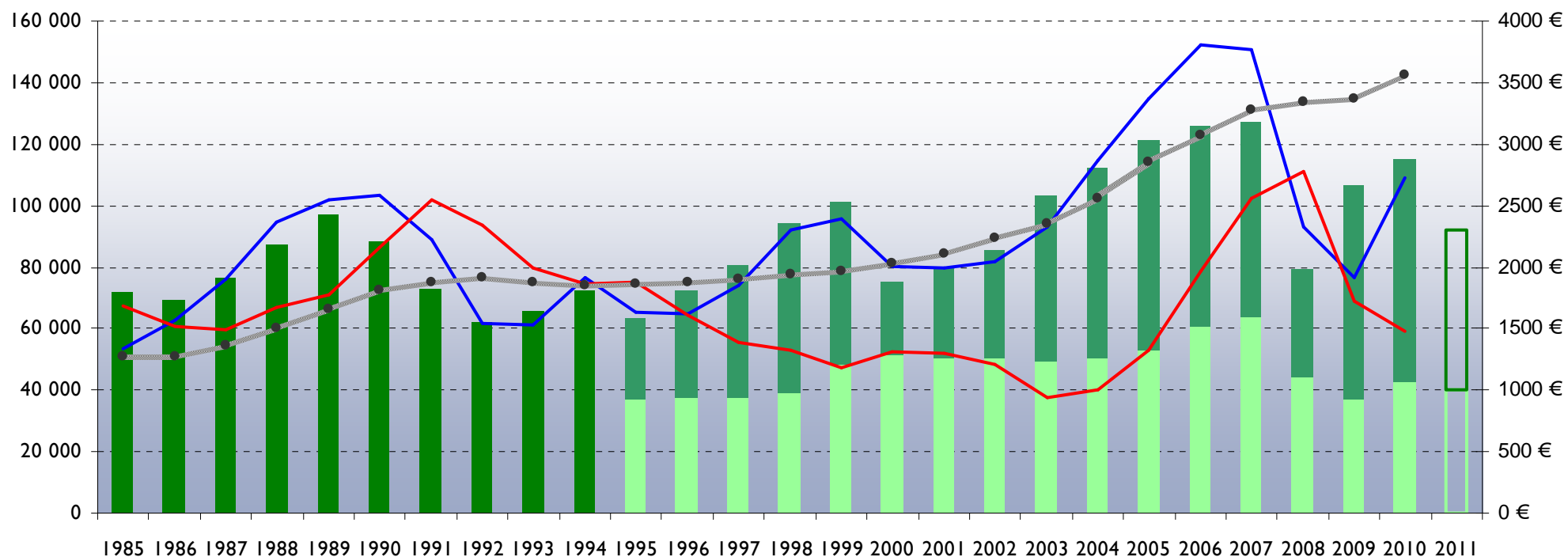
Les points positifs :

- La fin de l'avantage Scellier à 22% qui devrait accélérer les ventes
- Une offre commerciale présente en BBC
- Des taux d'intérêts stables pour la fin de l'année (au moins).

→ Les difficultés (en 2011 et 2012) :

- Faiblesse persistante du volume de ventes à accédants
- Poursuite de la hausse des prix
- Coup de rabot sur le Scellier de 22% à 14%
- Potentiellement une augmentation du coup de l'argent, en plus d'une grande incertitude économique.
- Nouveau dispositif de taxation des plus-values immobilières pour les résidences secondaires, dont l'investissement locatif.

Evolution 1985-2010 et perspectives 2011 des ventes en promotion immobilière sur le territoire métropolitain

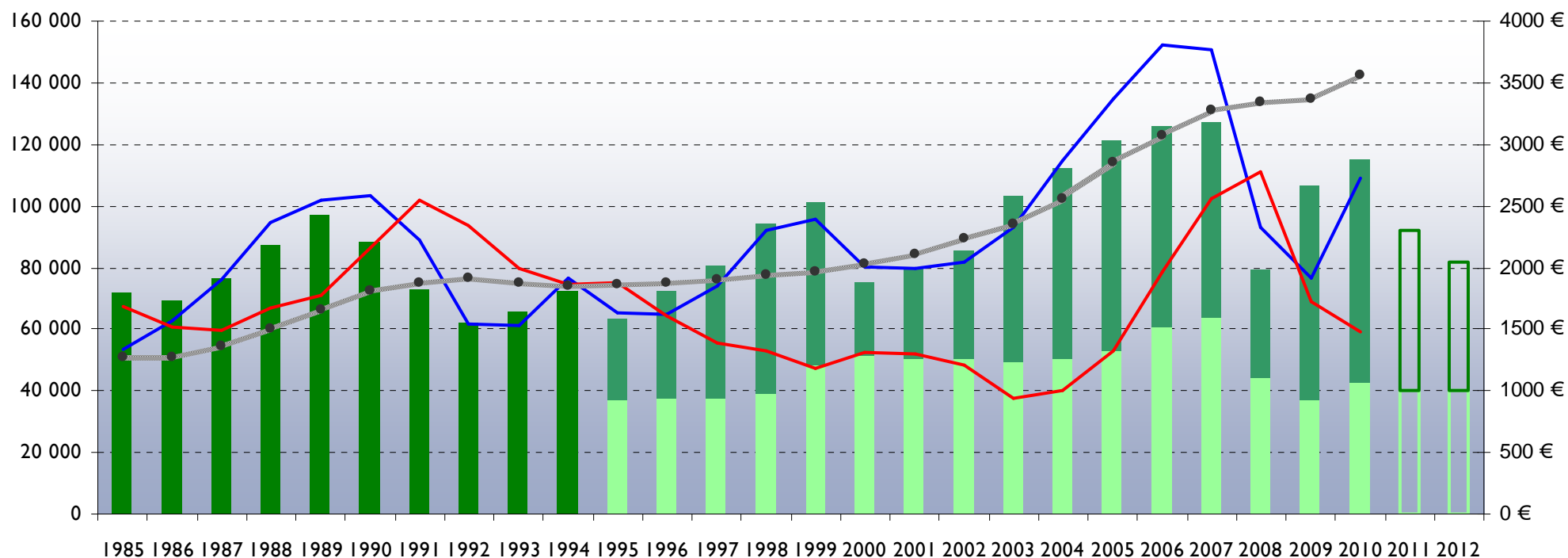


Sources : SOeS, ECLN, FPI

→ Un atterrissage entre 90.000 et 95.000 ventes pour 2011



Evolution 1985-2010 et perspectives 2012 des ventes en promotion immobilière sur le territoire métropolitain



Sources : SOeS, ECLN, FPI

→ Un atterrissage entre 81.000 et 85.000 ventes pour 2012



informations immobilières / études & conseil



le lien entre vous et vos projets



Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Téléchargez les actes de la
conférence sur notre site

www.adequation-france.com

Siège (Lyon)

Espace Eiffel - 18-20 rue Tronchet
69006 Lyon
Tél. 04 72 00 87 87 - fax. 04 27 19 48 80

Agence de Montpellier

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

Agence de Nantes

5 bd Vincent Gâche - BP 36204
44262 Nantes cedex 2
Tél. 02 40 41 73 39 - fax. 02 40 41 73 19

Agence de Nice

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

