



## Le logement intermédiaire

### Enjeux du décollage du marché pour les bailleurs sociaux, promoteurs et investisseurs institutionnels à l'horizon 2017

Le groupe **Xerfi** vient de publier une étude exclusive sur le logement intermédiaire. Comme chaque titre de la collection **Xerfi Research**, elle décrypte les évolutions de l'activité et du jeu concurrentiel à travers une analyse détaillée des déterminants du marché, des facteurs de mutation de l'offre et de la demande ainsi que des axes de développement des opérateurs. Une attention toute particulière a été accordée aux prévisions d'activité à court et moyen termes.

Grâce à cette analyse complète et opérationnelle, vous disposerez d'un véritable outil pour organiser et hiérarchiser l'information, stimuler votre réflexion et préparer vos décisions. Nous sommes à votre disposition pour vous apporter des compléments d'information concernant cette étude de référence dont vous trouverez ci-joint la présentation. Pour la recevoir, il vous suffit de nous retourner le bon de commande au verso de la plaquette ou de vous rendre directement sur notre site internet pour la télécharger immédiatement.

**Vincent Desruelles**  
Directeur d'études  
**Xerfi France**

## Le logement intermédiaire

### Enjeux du décollage du marché pour les bailleurs sociaux, promoteurs et investisseurs institutionnels à l'horizon 2017

#### De nouvelles opportunités pour les bailleurs sociaux et promoteurs

L'entrée en vigueur du statut du logement intermédiaire s'est enfin traduit sur le terrain en 2015. Une concrétisation rendue possible par les initiatives des pouvoirs publics : création d'un fonds doté d'1 Md€ pour la construction de 13 000 logements en 5 ans, pilotage du retour des investisseurs institutionnels dans le secteur, etc. Ces derniers ont ainsi remis un pied dans le logement intermédiaire après l'avoir délaissé ces dernières années, en raison de contraintes réglementaires, d'une gestion compliquée ou encore d'une rentabilité incertaine. Autant de freins partiellement levés par les nouvelles modalités d'investissement. Quant aux bailleurs sociaux présents sur ce segment, ils auront un rôle majeur à jouer au cours des prochaines années, notamment dans l'administration du nouveau parc. Enfin, pour les promoteurs, le logement intermédiaire constituera un relais de croissance à travers les ventes de programmes complets. **Dès lors, quelles sont les réelles perspectives de la construction de logements intermédiaires à l'horizon 2017 ? Quels sont les enjeux pour les différents profils d'acteurs ?**

#### Les points clés de l'étude

- **L'analyse du marché et le scénario prévisionnel à 2017**  
Prévisions sur la construction de logements intermédiaires à l'horizon 2017, analyse des moteurs et freins à la croissance
- **Les grandes évolutions de l'écosystème du logement intermédiaire**  
Analyse du rôle et des stratégies des promoteurs immobiliers et des investisseurs institutionnels dans le secteur
- **Toutes les clés pour comprendre le marché**  
L'essentiel sur le nouveau statut du logement intermédiaire (financements mobilisés, opérateurs concernés, etc.) et les modes de financement, les plafonds de loyers et de ressources, le rôle de la Caisse des dépôts, etc.
- **L'état des lieux dans le logement**  
Evolution des mises en chantier de logements, construction de logements sociaux, taux d'effort des ménages et prix des logements anciens, comparaison de la rentabilité des placements dans différents actifs immobiliers, etc.
- **Le panorama des forces en présence**  
Positionnement des acteurs par profil et par segment, fiches d'identité de 12 acteurs clés et bilan économique et financier de 53 opérateurs du secteur.

Téléchargez  
immédiatement  
cette étude sur  
[www.xerfi.com](http://www.xerfi.com)

avec le code étude  
**5BAT40**



## « Décrypter le marché et la concurrence »

La collection Xerfi Research vous propose des études approfondies sur une sélection de secteurs et marchés clés de l'économie française. Chaque titre poursuit un double objectif : dresser un panorama complet du paysage concurrentiel et analyser la dynamique du marché et de l'activité des entreprises à court et moyen termes.

## Nos prévisions

En plus d'une analyse complète de l'environnement du secteur (principales évolutions réglementaires, financement des opérations, rôle de la Caisse des dépôts et consignations, rentabilité des placements immobiliers, poids des dépenses de logement, etc.), Xerfi vous propose ses prévisions exclusives sur la construction de logements intermédiaires à l'horizon 2017. Celles-ci reposent sur une méthodologie rigoureuse prenant en compte les nouvelles sources de financement et les projets en cours.

## Table des matières et contenu de l'étude

### 0. 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.*

#### 1. COMPRENDRE LE SECTEUR ET LES DÉTERMINANTS DE L'ACTIVITÉ

##### 1. LE CHAMP DE L'ÉTUDE

- Le périmètre retenu

##### 2. COMPRENDRE LE SECTEUR

- Les chiffres clés
- Les définitions (parc locatif privé, intermédiaire et social)
- Le financement du logement intermédiaire : présentation détaillée des sources traditionnelles (prêts aidés PLS/PLI) et du nouveau cadre réglementaire
- Les caractéristiques de l'offre
- Les plafonds appliqués dans les logements intermédiaires (loyers, ressources)
- Le déroulement d'une opération de construction de logement intermédiaire
- Les principaux organismes de financement
- Le rôle de la Caisse des dépôts

#### 2. L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR ET SES PERSPECTIVES

##### 1. L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR

- La construction de logements (2008-2015)
- La construction de logements sociaux locatifs (2008-2015)
- Le poids des dépenses de logements des ménages (1984-2014)
- La rentabilité du placement immobilier : comparaison avec les autres classes d'actifs (2014)

##### 2. LES PERSPECTIVES D'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR

- La construction de logements intermédiaires (2009-2017)

- Les projets en cours et les collaborations avec les promoteurs privés
- Les moteurs et freins à la croissance : vue d'ensemble
- Les moteurs de la croissance : le rôle des investisseurs institutionnels
- Les faits marquants : le rapprochement des CIL
- Les faits marquants : les principales initiatives et nouveaux projets dans le logement intermédiaire

### 3. LES FORCES EN PRÉSENCE

#### 1. LES FORCES EN PRÉSENCE

- Le tableau des forces en présence

#### 2. LE PRINCIPAL ACTEUR DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

- SNI

#### 3. LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER SOCIAL

- Astria, Solendi, ICF Habitat, Ciléo, Cilgere, Logéhab, Alliance Territoires, GIC, Unicil

#### 4. LES PROMOTEURS IMMOBILIERS

- Nexity/PERL, Alila

### 4. LES INDICATEURS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS DES ENTREPRISES

Cette partie vous propose de mesurer, situer et comparer les performances de 53 opérateurs du secteur à travers :

- les fiches synthétiques de chacune des sociétés : informations générales, données de gestion et performances financières sous forme de graphiques et tableaux, positionnement sectoriel de la société ;
- les tableaux comparatifs des 53 opérateurs selon 5 indicateurs clés.

Les données présentées portent sur la période 2009-2013, selon la disponibilité des comptes. 55% des comptes non consolidés 2013 des sociétés étaient disponibles au moment de la publication de l'étude.

## Le jeu concurrentiel

Dans cette étude, vous trouverez une analyse détaillée du paysage concurrentiel actuel et à venir sur le marché français. Le groupe SNI apparaît comme l'opérateur clé du secteur, à la fois présent dans la gestion de parc, la levée de capitaux et l'administration de fonds pour le compte de l'Etat. Les comités interprofessionnels du logement ont aussi un rôle important du fait de leur expérience dans le logement intermédiaire financé par prêts PLS/PLI. Certains promoteurs spécialisés comme PERL ou Alila complètent le paysage concurrentiel.

## Les axes de développement

Pour compléter l'analyse, les experts de Xerfi ont décrypté les principales initiatives prises par les opérateurs du secteur et leurs partenaires (promoteurs, investisseurs institutionnels). La mise en place de partenariats entre bailleurs et promoteurs se développe, notamment dans le but de bénéficier de l'expertise de ces derniers dans la construction. Les mouvements de fusions des comités interprofessionnels du logement se poursuivent par ailleurs, dans une optique de rationalisation et d'efficacité.

### LES PRINCIPALES DONNEES STATISTIQUES ET MATRICES PRESENTES DANS L'ETUDE

- T1 *Les chiffres clés du logement intermédiaire en 2015*
- T2 *Les plafonds de loyers des logements intermédiaires*
- T3 *Les plafonds de ressources des ménages pour les logements financés en PLS*
- T4 *Les plafonds de ressources des ménages pour les logements financés en PLI*
- T5 *Les nouvelles sources de financement du logement intermédiaire*
- T6 *Les caractéristiques de l'offre de logements intermédiaires (financements PLS/PLI)*
- T7 *Le déroulement d'une opération de construction du segment intermédiaire*
- T8 *Les taux d'intérêt des principaux prêts aidés*
- T9 *La construction de logements (2008-2015)*
- T10 *La construction de logements sociaux locatifs (2008-2015)*
- T11 *Le taux d'effort moyen des ménages (1984-2014)*
- T12 *Le rendement de l'immobilier d'investissement et des autres principales classes d'actifs (2014)*
- T13 *La construction de logements intermédiaires (2009-2017)*
- T14 *Les moteurs et freins au segment de l'immobilier de logements intermédiaires*
- T15 *Les facteurs favorables au retour des investisseurs institutionnels dans le logement*
- T16 *La répartition des projets présentés au FLI par promoteur*
- T17 *Les principaux acteurs intervenant dans la construction et la gestion locative*
- T18 *Les principaux acteurs intervenant dans la promotion*
- T19 *Les produits nets du groupe SNI (2013-2014)*
- T20 *Le chiffre d'affaires de la société SNI (2009-2013)*
- T21 *Le chiffre d'affaires de la société Sainte-Barbe (2009-2013)*
- T22 *Le chiffre d'affaires de la société Ogif (2009-2013)*
- T23 *Le chiffre d'affaires de la société RRP (2009-2013)*
- T24 *Le chiffre d'affaires du groupe ICF Habitat (2008-2013)*
- T25 *Le chiffre d'affaires du groupe Nexity (2009-2014)*
- T26 *Le chiffre d'affaires de la société PERL (2009-2014)*
- T27 *Le chiffre d'affaires de la société Socalog (2008-2013)*
- T28 *Le chiffre d'affaires de la société Auvergne Habitat (2009-2013)*
- T29 *Le chiffre d'affaires de la société Domofrance (2009-2013)*

### LES PRINCIPAUX GROUPES CITES DANS L'ETUDE

- ALIANCE TERRITOIRES
- ALILA
- ASTRIA
- CDC
- CILEO
- CILGERE
- GIC
- ICF HABITAT
- LOGEHAB
- NEXITY
- PARIS HABITAT OPH
- SNI
- SOLENDI
- UNICIL

### LES SOCIETES DONT LES COMPTES SONT TRAITES DANS L'ETUDE

- ASTRIA DEVELOPPEMENT
- AUVERGNE HABITAT
- BAILS BOISSIERE
- CILEO HABITAT
- CLAIRSIENNE
- COOP-LOGIVAM
- DOM'AULIM
- DOMICIL
- DOMOFRANCE
- FOUGERES HABITAT
- FRANCE-HABITATION
- GRAND DELTA HABITAT
- HABITELEM
- HPL PROMOTION
- ICF ATLANTIQUE
- ICF LA SABLIERE
- ICF NOVEDIS
- IDF HABITAT
- IMMOBILIERE 3F
- IMMOBILIERE 3F ALSACE
- LA CITE JARDINS
- LA MAISON ARDENNAISE
- LA MAISON DU CIL
- LE FOYER DE LA GIRONDE
- LES MAISONS SAINES AIR & LUMIERE
- LES RESIDENCES DE LA REGION PARISIENNE (RRP)
- LOGEMENT FRANCIEN
- LOGEVIE
- LOGIREP
- LOGIS 62
- LOGIS FAMILIAL
- LOGIVIE
- MAISONS CITES SOGINORPA
- MAISONS CLAIRES
- OGIF
- OPH DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
- OPSOM
- PARIS HABITAT-OPH
- PERL
- PHOCEENNE D'HABITATIONS
- PLURIAL HOME EXPERT
- PLURIAL NOVILIA
- SAINTE BARBE
- SNI
- SOCALOG
- SOGEMAC HABITAT
- SOLLAR
- VALOPHIS HABITAT
- VALOPHIS LA CHAUMIERE DE L'ILE DE FRANCE
- VALOPHIS SAREPA
- VILOGIA
- VILOGIA PRIMO
- VILOGIA SERVICES

## Le médiateur du monde économique

Le groupe Xerfi a puisé dans son expertise et sa passion pour la connaissance économique et sectorielle, un savoir-faire unique pour comprendre le monde économique. Par ses compétences professionnelles, sa liberté éditoriale, son ouverture intellectuelle, Xerfi apporte aux acteurs de l'économie des analyses et synthèses opérationnelles sur les évolutions sectorielles, les stratégies des entreprises, leur environnement international.

## Ces études pourraient également vous intéresser

- **La promotion immobilière de logements**  
*Conjoncture et prévisions 2016 – Analyse des performances financières, des axes de développement et de la concurrence*  
(5BAT23 – Mai 2015)
- **L'immobilier social en France**  
*Tendances à l'horizon 2015, analyse des performances financières et panorama des forces en présence*  
(4BAT34 – Mai 2014)

Retrouvez sur le site [xerfi.com](http://xerfi.com) le plus vaste catalogue d'études sur les secteurs et les entreprises.

Pour recevoir votre étude **IMMEDIATEMENT, COMMANDEZ** directement sur : **XERFI.COM**

- ➊ Rentrez le code **5BAT40** dans la barre de recherche pour la retrouver
- ➋ Achetez l'étude directement en ligne par carte bancaire
- ➌ Recevez votre étude en format pdf sur votre compte client [xerfi.com](http://xerfi.com)

Pour toutes **PRESTATIONS PERSONNALISEES** (présentation, conférence, étude sur mesure, etc.), contactez Laurent Marty, Directeur Associé, [lmarty@xerfi.fr](mailto:lmarty@xerfi.fr)

## BON DE COMMANDE

Réf : **5BAT40/XR/INT**

A renvoyer à  
Xerfi - 13-15, rue de Calais - 75009 Paris  
Mail : [commande@xerfi.fr](mailto:commande@xerfi.fr) - Fax : **01 42 81 42 14**

# Le logement intermédiaire

Enjeux du décollage du marché pour les bailleurs sociaux, promoteurs et investisseurs institutionnels à l'horizon 2017

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

*(TVA 5,5% pour le papier et TVA 20,0% pour les versions électroniques)*

<input type="checkbox"/> en version papier-classeur (envoi par la poste) :	<b>1 200 EUR HT</b>	<b>1 266,00 TTC</b>
<input type="checkbox"/> en version électronique (fichier pdf) :	<b>1 200 EUR HT</b>	<b>1 440,00 TTC</b>
<input type="checkbox"/> les deux versions (électronique + classeur) :	<b>1 600 EUR HT</b>	<b>1 920,00 TTC</b>

### A renseigner (en majuscules) :

Société :	Siret :
Nom & prénom :	Fonction :
Adresse :	
Code postal :	Ville :
Téléphone :	E-Mail :

TVA intracommunautaire pour les achats hors de France :

*Tarifs valables jusqu'au 30/06/2016. Facture avec la livraison.*

*Le taux de TVA applicable est celui en vigueur à la date d'émission de la facture.*

**En cas de litige, il est fait attribution exclusive au Tribunal de Commerce de Paris.**

### Mode de règlement choisi :

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

**Date, Signature et Cachet :**