

L'immobilier social en France

Initiatives et perspectives des bailleurs sociaux face aux défis de l'innovation, du financement et de la concentration à venir

Le groupe **Xerfi** vient de publier une étude exclusive sur l'immobilier social en France. Comme chaque titre de la collection **Xerfi Precepta**, elle décrypte les évolutions de l'activité et des enjeux du secteur à travers une analyse détaillée des déterminants du marché, des facteurs de mutation 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.



*Téléchargez immédiatement
cette étude sur Xerfi.com*

Avec le code étude 6BAT56

Vincent Desruelles
Directeur d'études
Xerfi France

L'immobilier social en France

Initiatives et perspectives des bailleurs sociaux face aux défis de l'innovation, du financement et de la concentration à venir

Edition Avril 2016

250 pages d'analyse + 200 fiches d'entreprises

Vers une remise en cause de l'équilibre actuel ?

Les indicateurs sont au vert pour les bailleurs sociaux. La construction Hlm a largement progressé en 2015, l'accession sociale se porte bien, le taux bas du livret A permet de réduire le coût du financement et le soutien des pouvoirs publics se renforce (durcissement de la loi SRU par exemple). Mais ce contexte favorable pourrait être prochainement bouleversé. D'abord, dans la lignée de la réforme des aides à la pierre, les soutiens directs de l'État risquent de se réduire. Les changements en cours à Action Logement, actionnaire de référence de nombreuses entreprises sociales pour l'habitat, conduiront par ailleurs à la création de géants de l'immobilier social et à une plus grande concentration du secteur. Avec une plus grande efficacité à la clé ? Cela sera en tout cas indispensable pour relever les immenses défis à venir, à savoir la gestion des transitions numérique (BIM), énergétique (bâtiments à énergie positive, rénovation) et démographique (vieillesse des locataires, actions dans les zones en déclin). Face à de tels enjeux, **quelles actions les organismes Hlm mettront-ils en place pour défendre et préserver leur modèle ? Comment évolueront leur activité, leurs marges et la construction neuve à l'horizon 2017 ?**

Les points clés de l'étude

- **L'activité et l'analyse financière des acteurs de l'immobilier social à l'horizon 2017**

Ensemble des données sur la construction de logements sociaux (locatif, accession à la propriété) et chiffre d'affaires des bailleurs sociaux d'ici 2017, principaux chiffres clés (vacance, mobilité, ventes du patrimoine, réhabilitations), présentation des spécificités du modèle économique des organismes Hlm et analyse financière sur la période 2010-2015.

- **Le décryptage des grands enjeux de l'immobilier social**

Les problématiques actuelles et à venir déclinées en quatre grands thèmes. Le financement : quels outils pour accélérer l'effort de construction et rénovation aujourd'hui et demain ? ; l'innovation : les organismes Hlm face aux transitions numériques et énergétiques, aux nouveaux procédés constructifs et aux partenariats industriels ; la reconfiguration à venir du paysage concurrentiel ; l'adaptation face aux évolutions démographiques.

- **Tous les fondamentaux pour comprendre le secteur, la demande et les données clés par type d'organisme**

Fonctionnement du secteur, évolutions réglementaires, caractéristiques du parc social, tendance de la demande, l'analyse et les chiffres clés par type d'organisme, présentation détaillée de 16 opérateurs.

« Décrypter le marché et la concurrence »

La collection Xerfi Precepta 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 jeu concurrentiel et analyser la dynamique du marché et de l'activité des entreprises à court et moyen termes.

NOS PREVISIONS

Xerfi vous propose son analyse ainsi que sa vision prospective de l'immobilier social à l'horizon 2017. La dynamique positive enclenchée en 2015 va se poursuivre compte tenu de conditions de financement et du soutien des pouvoirs publics (loi SRU, cession du foncier public, nouveaux prêts, etc.). Toutefois, la menace du désengagement de l'Etat du soutien direct au logement social est sérieuse. Dans la lignée d'initiatives comme la mutualisation des fonds propres, le mouvement Hlm doit réfléchir dès à présent à des financements alternatifs.

Table des matières et contenu de l'étude

SYNTHÈSE & CONCLUSIONS STRATÉGIQUES

Cette synthèse dresse les perspectives du secteur en se basant sur les évolutions plutôt positives du contexte réglementaire. Elle revient également sur la situation financière des bailleurs sociaux. À partir de cet état des lieux, notre analyse se focalise sur les défis à venir. Le financement, l'innovation face aux transitions numérique et énergétique, et les évolutions de la structure économique sont abordées. Une attention particulière est portée sur les initiatives des bailleurs et sur leurs stratégies d'adaptation.

ANALYSE DE L'ACTIVITÉ, DES PERFORMANCES FINANCIÈRES ET DES ENJEUX

1. L'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ ET LES PERSPECTIVES

1. L'ACTIVITÉ DES BAILLEURS SOCIAUX JUSQU'EN 2015

- L'évolution des déterminants
- Le chiffre d'affaires des bailleurs sociaux (panel Xerfi)
- La construction de logements sociaux : ensemble, segments locatif social et accession sociale à la propriété
- La mobilité et la vacance dans le parc social
- Les ventes du patrimoine et les travaux de réhabilitation

2. LE SCENARIO PRÉVISIONNEL À 2017

- La construction de logements sociaux
- Le chiffre d'affaires des bailleurs sociaux
- Les taux de marges des bailleurs sociaux (EBE et CAF)

2. LES PERFORMANCES FINANCIÈRES DANS L'IMMOBILIER SOCIAL

1. COMPRENDRE LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES BAILLEURS SOCIAUX

- Les spécificités du modèle économique des bailleurs

2. ANALYSER LES PERFORMANCES ENTRE 2010 ET 2015

- Évolution du poids des principaux produits (chiffre d'affaires, produits financiers et résultat exceptionnel)
- Évolution du poids des principaux postes de charges (consommations intermédiaires, frais de personnel, impôts et taxes, charges financières)
- Les performances d'exploitation (taux d'EBE et de CAF), l'investissement et le taux d'endettement

3. LES GRANDS ENJEUX DANS L'IMMOBILIER SOCIAL

1. LE FINANCEMENT

- Analyse des dispositifs actuels et des conséquences des évolutions en cours (création du Fonds national d'aides à la pierre). Focus sur le nouveau Plan de rénovation urbaine, le dispositif pour le logement intermédiaire et les sources alternatives de financement

2. LES BAILLEURS SOCIAUX ET L'INNOVATION

- Rôle des bailleurs sociaux dans l'innovation à travers 5 focus : transition numérique, transition énergétique, procédés constructifs, partenariats industriels et rôle des bailleurs dans l'habitat participatif

3. LA RECONFIGURATION DU PAYSAGE CONCURRENTIEL

- Analyse de la concentration à venir dans l'immobilier social à partir des opérations de fusions des derniers mois et des évolutions réglementaires (Action Logement, réforme territoriale)

4. L'ADAPTATION AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

- Stratégie des bailleurs sociaux face aux évolutions démographiques en région et au vieillissement de la population de locataires

FONDAMENTAUX ET ENVIRONNEMENT

1. LES FONDAMENTAUX DE L'IMMOBILIER SOCIAL

- 1. LE FONCTIONNEMENT DE LA FILIÈRE** : le déroulement d'une opération de construction de logements sociaux, les types de bailleurs sociaux
- 2. LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL** : les sources de financement, le rôle de la Caisse des dépôts et les principaux prêts aidés
- 3. LA RÉGLEMENTATION DANS L'IMMOBILIER SOCIAL** : retour sur les principales évolutions des dernières années, focus la mobilisation du foncier public

2. L'ENVIRONNEMENT DANS L'IMMOBILIER SOCIAL

1. L'ÉTAT DES LIEUX DU LOGEMENT EN FRANCE

- Le parc de logements et le parc social (1984-2014), les comparaisons européennes

LE JEU CONCURRENTIEL

Dans cette étude, vous trouverez une analyse détaillée du paysage concurrentiel actuel, et de la probable concentration à venir. Compte tenu de la création d'un unique pôle immobilier à Action Logement, actionnaire de quelques-unes des principales entreprises sociales pour l'habitat, une reconfiguration devrait avoir lieu au cours des prochaines années. Déjà, des rapprochements entre ESH ont eu lieu. Du côté des OPH, la réforme territoriale et la création du Grand Paris entraînera le rapprochement d'opérateurs.

LES AXES DE DEVELOPPEMENT

L'étude accorde une large place aux enjeux du secteur et aux initiatives des bailleurs. De nombreux exemples et études de cas viennent illustrer le développement des organismes Hlm dans le domaine du numérique et du BIM. La transition énergétique et l'usage croissant du bois dans la construction sont aussi étudiés. Enfin, les bailleurs sociaux mettent en place de véritables stratégies marketing pour réduire la vacance et s'adaptent de plus en plus au vieillissement de la population.

2. LES MÉNAGES FACE AU COÛT DU LOGEMENT

- Le taux d'effort pour se loger, les ménages éligibles à un logement social, l'état des lieux du mal-logement

3. LA DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX

- L'évolution de la demande en logements sociaux (2014-2015), la demande et les attributions par région

4. LE CONTEXTE DANS LA CONSTRUCTION ET L'IMMOBILIER

- La construction de logements neufs (ensemble et par segment), ventes de logements neufs et taux et montants des crédits immobiliers accordés (2010-2015)

3. L'ANALYSE PAR TYPE D'OPÉRATEURS

1. VUE D'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

- L'évolution et la répartition du parc

2. L'ANALYSE PAR TYPE D'OPÉRATEURS (ESH, OPH, COOPÉRATIVES D'HLM ET SEM IMMOBILIÈRES)

- Pour chaque type d'opérateur, analyse de la structure économique et des évolutions réglementaires en cours, chiffres clés et tableau des principaux groupes, présentation des principales données historiques (parc, mises en chantier, mobilité et vacance, etc.)

4. LES FICHES D'IDENTITÉ DES ACTEURS

- **Les ESH** : Groupe 3F, Groupe SNI, Groupe Arcade, Groupe Logement Français, Villogia, ICF Habitat, Polylogis, France Habitation, Maisons et Cités
- **Les OPH** : Paris Habitat OPH, Valophis
- **Les coopératives d'Hlm** : La Compagnie du Logement, Savoisiennne Habitat, COOP Logis et Marcou Habitat
- **Les SEM immobilières** : RIVP, SEMCODA

5. LES INDICATEURS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS DES ENTREPRISES

Cette partie vous propose de mesurer, situer et comparer les performances de 200 entreprises du secteur à travers les fiches synthétiques de chacune des sociétés et les tableaux comparatifs. Les données portent sur la période 2010-2014, selon la disponibilité des comptes. 71% des comptes non consolidés 2013 et 47% des comptes non consolidés 2014 des sociétés étaient disponibles au moment de la publication de l'étude.

LES PRINCIPAUX GROUPES CITÉS DANS L'ÉTUDE (*)

- | | | |
|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| • ACM HABITAT | • GROUPE LOGEMENT FRANÇAIS | • PARIS HABITAT OPH |
| • AQUITANIS OPH CUB | • GROUPE SNI | • POLYLOGIS |
| • BATIGÈRE | • ICF HABITAT | • RIVP |
| • COOP LOGIS | • LA COMPAGNIE DU LOGEMENT | • SAVOISIENNE HABITAT |
| • DYNACITÉ OPH AIN | • MAISONS ET CITÉS | • SEMCODA |
| • ERILIA | • MARCOU HABITAT | • SEMSAMAR |
| • FRANCE HABITATION | • OPAC DE L'ISÈRE | • SIEMP |
| • GROUPE 3F | | • SIG |
| • GROUPE ARCADE | | • VALOPHIS |
| | | • VILOGIA |

PRINCIPALES SOCIÉTÉS DONT LES COMPTES SONT TRAITÉS DANS L'ÉTUDE (*)

- | | | |
|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| • ADOMA | • HLM DU HAINAUT | • PATRIMOINE |
| • AIGUILLON CONSTRUCTION | • HLM LA PLAINE NORMANDE | • LANGUEDOCIENNE |
| • ALLIADÉ HABITAT | • ICF ATLANTIQUE | • PHOCEENNE |
| • ANGERS LOIRE HABITAT | • ICF LA SABLIERE | • D'HABITATIONS |
| • ANTIN RESIDENCES | • ICF NORD-EST | • PICARDIE HABITAT |
| • ATLANTIC AMENAGEMENT | • ICF NOVEDIS | • PLURIAL NOVELIA |
| • ATLANTIQUE HABITATIONS | • ICF SUD-EST | • PROMOCIL HLM |
| • AUVERGNE HABITAT | • IDH HABITAT | • PROMOLOGIS |
| • BATIGÈRE ILE-DE-FRANCE | • IMMOBILIERE 3F | • QUEVILLY HABITAT |
| • BATIGÈRE NORD EST | • IMMOBILIERE BASSE SEINE | • RESIDENCES |
| • BATIGÈRE SAREL | • IMMOBILIERE PARIS SUD EST | • LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES |
| • CITE NOUVELLE | • IMMOBILIERE PODELIHA | • RIVP |
| • CLAIRSIENNE | • INCITE | • SA D'HLM DES CHALETES |
| • COLOMBES HABITAT PUBLIC | • LA MAISON DU CIL | • SA HLM 60 |
| • COLOMIERS HABITAT | • LA MARTINIQUE | • SACVL |
| • COOPERATION ET FAMI LLE | • LA NANTAISE | • SAIMV |
| • DIALOGUE | • D'HABITATIONS | • SAINTE BARBE |
| • DOMAXIS | • LE FOYER REMOIS | • SAMO |
| • DOMICIL | • LE NOUVEAU LOGIS | • SCALIS |
| • DOMNIS | • MERIDIONAL | • SDH |
| • DOMOFRANCE | • LES FOYERS DE SEINE-ET-MARNE | • SEMADER |
| • EFIDIS | • LOGEAL IMMOBILIERE | • SEMCODA |
| • ELOGIE | • LOGEMENT FRANCIEN | • SEMSAMAR |
| • EMMAUS HABITAT | • LOGIEST | • SFHE |
| • ERIGERE | • LOGIREM | • SHLMR |
| • ERILIA | • LOGIREP | • SIA HABITAT |
| • ESPACE HABITAT | • LOGIS 62 | • SIEMP |
| • ESPACIL HABITAT | • LTO HABITAT | • SIG |
| • ESSONNE HABITAT | • MAISONS CITES | • SIMAR |
| • FRANCE LOIRE | • SOGINORPA | • SIP HLM |
| • FRANCE-HABITATION | • MESOLIA HABITAT | • SNI |
| • GRAND DELTA HABITAT | • MON LOGIS | • STE D'HABITATIONS DES ALPES |
| • HABITAT 62-59 | • NEOLIA | • SOGIMA |
| • HABITAT BOURGOGNE | • NLP | • SOLLAR |
| • HABITAT DU NORD | • NOREVIE | • SOVAL |
| • HABITAT RHONE-ALPES | • OGIF | • TOIT ET JOIE |
| • HABITATION MODERNE | • OPH DE GENNEVILLIERS | • TROIS MOULINS HABITAT |
| • HALPADES | • PARTELIOS HABITAT | • VALLOGIS |
| | | • VILLO |
| | | • VILOGIA |

(*) liste non exhaustive

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

- ❶ Rentrez le code **6BAT56** dans la barre de recherche pour la retrouver
- ❷ Achetez l'étude directement par carte bancaire
- ❸ Recevez votre étude en format pdf sur votre compte client xerfi.com

Pour toutes **PRESTATIONS PERSONNALISÉES** (présentation, étude sur mesure, etc.), contactez Laurent Marty, Directeur Associé, lmarty@xerfi.fr

Ces études pourraient également vous intéresser

- **L'immobilier de logements en France et en régions**
6BAT32 – Janvier 2016
- **Le marché de la maison en bois**
5BAT46 – Novembre 2015

Retrouvez sur le site **xerfi.com** le plus vaste catalogue d'études sur les secteurs et les entreprises



BONDE
COMMANDE

A retourner à :

Groupe Xerfi 13-15 rue de Calais 75009 Paris
Téléphone : 01 53 21 81 51
Email : commande@xerfi.fr

Réf : 6BAT56 / XPT

INFORMATIONS CLIENT

Nom : _____
Prénom : _____
Fonction : _____
Société : _____
Adresse : _____
Code postal : _____
Ville : _____
Adresse email : _____
Téléphone : _____
TVA Intra : _____
N° SIRET : _____

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.
Tarifs valables jusqu'au 30/04/2017 (TVA 5,5% pour le papier et TVA 20,0% pour les versions électroniques).

L'immobilier social en France

Initiatives et perspectives des bailleurs sociaux face aux défis de l'innovation, du financement et de la concentration à venir

Version papier (classeur)	Version électronique (fichier pdf)	Version électronique + version papier
2 200,00 € HT	2 100,00 € HT	2 495,00 € HT
2 321,00 € TTC	2 520,00 € TTC	2 994,00 € TTC
☐	☐	☐

MODE DE RÈGLEMENT CHOISI

- ☐ dès réception de l'étude et de la facture
- ☐ par carte bancaire sur www.xerfi.com
- ☐ par chèque joint à l'ordre de XERFI-DGT

Date, signature et cachet :

XERFI-DGT SAS au capital de 5 786 051 euros - 13-15 rue de Calais 75009 Paris - RCS Paris
B 523 352 607 - TVA intracommunautaire : FR22523352607