



Promotion immobilière de logements Prévisions à l'horizon 2013 – Performances financières des opérateurs – Paysage concurrentiel et forces en présence

La visibilité du secteur se réduit

Les capacités d'adaptation des promoteurs immobiliers vont être mises à l'épreuve à brève échéance. La profession va être en effet être touchée par des **bouleversements économiques et réglementaires** :

- **la fin programmée du dispositif Scellier**, l'un des principaux soutiens du secteur ces dernières années, fin 2012 va avoir des répercussions importantes ;
- **l'atonie de la croissance française à l'horizon 2013**. La confiance des ménages sera encore en berne du fait d'un taux de chômage durablement élevé. Le crédit va devenir plus rare et plus cher avec le resserrement des conditions de prêt des banques et la hausse à venir des taux d'emprunt immobiliers. Or, environ 90% des ventes sont financés à crédit.

Le maintien des aides à l'accession à la propriété sera décisif pour soutenir les ventes dans le neuf. Le recentrage du PTZ+ sur ce segment pourrait ainsi lui donner un avantage comparatif par rapport à l'ancien. Compte tenu de ces contraintes et facteurs de soutien, **les experts de Xerfi pronostiquent une progression des ventes de logement neufs en 2012 avant un reflux en 2013**.

Les pressions à la hausse sur les prix sont fortes

Les promoteurs devront gérer la transition de la fin du dispositif Scellier dans un contexte de pressions à la hausse sur les prix. Ces derniers vont d'ailleurs continuer à augmenter à l'horizon 2013 mais de façon plus modérée. La généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) renchérit en effet les coûts de production : matériaux, prestations, etc. **Les marges des promoteurs seront donc orientées à la baisse à l'horizon 2012 selon l'analyse financière réalisée par Xerfi**. Le taux d'excédent brut d'exploitation perdra ainsi 4 points et le taux de résultat net 2 points entre 2010 et 2012. Ces évolutions seront moins heurtées que celles des exercices 2008/2009 car les changements, plus structurels, ont été mieux anticipés.

La montée en compétence obligatoire dans le BBC

La question de l'éco construction est au cœur des problématiques des promoteurs. Au-delà de la question des coûts, l'ensemble des opérateurs se préparent en effet à l'échéance du 1^{er} janvier 2013. Ils multiplient donc les projets pour monter en compétences et capitaliser sur les retours d'expérience. Ainsi, des groupes comme **Bouygues Immobilier**, **BNP Paribas Real Estate** ou **Akerys** ont récemment inauguré des logements BBC. Les acteurs lancent également des nouvelles offres et des initiatives pour améliorer les méthodes de construction. **Nexity** collabore ainsi avec ArcelorMittal pour construire plus vite et moins cher, et a réalisé un guide de bonnes pratiques pour l'ensemble de ses filiales. **Bouygues Immobilier** a de son côté créé une offre de conseil en projets éco-urbains pour les collectivités locales.

Les leaders diversifient leurs activités

L'étude de **Xerfi** propose un **panorama des leaders de la promotion immobilière de logements et de leurs principaux axes de développement**. Elle s'attarde notamment sur :

- **les filiales des majors du BTP**. Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier et Eiffage Immobilier tirent partie de leur expérience de constructeurs pour capitaliser sur les bonnes pratiques dans l'écoconstruction. Bouygues Immobilier s'efforce de son côté de renforcer son activité de construction de maisons individuelles ;
- **les opérateurs diversifiés** comme Icade, Altarea-Cogedim, Nexity, Sogeprom ou BNP Paribas Real Estate interviennent largement dans le non résidentiel, les services ou ont une activité de foncière. Ces métiers leur permettent d'amortir les variations du marché immobilier neuf ;
- **les spécialistes du logement**, comme Bouwfond Marignan ou Kaufman & Broad, cherchent à consolider leurs positions dans le logement, tout en investissant d'autres segments tels que, pour ce dernier, les résidences pour étudiants ou le tourisme.

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 après l'avoir complété.

Vincent Desruelles
Directeur d'études construction-logement
Xerfi-France

Promotion immobilière de logements

Prévisions à l'horizon 2013 – Performances financières des opérateurs
Paysage concurrentiel et forces en présence

-
- Les prévisions sur le marché pour 2012-2013
 - Le bilan complet de 2011 : ventes et prix au niveau national et régional
 - L'analyse financière de la promotion immobilière de logements (2004-2012)
 - Les axes de développement et les facteurs de changement
 - La structure de la concurrence et les forces en présence
-

XERFI : LE MEDIATEUR DU MONDE ECONOMIQUE

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. Au sein du premier bureau d'études spécialisé en France, les experts sectoriels du groupe Xerfi sont animés d'une passion commune :

- traiter l'information avec une très grande rigueur intellectuelle,
- réaliser des analyses professionnelles au plus près des réalités de la vie économique,
- offrir une représentation vivante des évolutions décisives d'un marché et de la concurrence sectorielle,
- s'engager sur des conclusions rédigées avec l'ambition de la probité et de la qualité.

Promotion immobilière de logements

Prévisions à l'horizon 2013 – Performances financières des opérateurs
Paysage concurrentiel et forces en présence

0. SYNTHÈSE & 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. ANALYSE & PERSPECTIVES DU MARCHÉ

Cette partie présente le marché de l'immobilier neuf et son environnement. Une attention particulière est portée sur les conditions d'emprunt : évolution des taux, montants accordés, durée des prêts et politiques des banques. Un bilan complet de l'exercice 2011 est réalisé : ventes et mises en vente, prix, stocks, chiffre d'affaires, etc. Un focus régional est également proposé. Enfin, des prévisions ont été réalisées sur les exercices 2012 et 2013.

1. Analyse de l'environnement

- Taux et crédits immobiliers, montants des nouveaux crédits (2004-2011)
- Durée des prêts (2004-2011)
- Opinion des banques sur l'évolution des critères d'octroi et la demande (2003-2011)
- Construction neuve (2003-2011)
- Impact de la démographie (1975-2015)

2. Analyse conjoncturelle du secteur

- Ventes et mises en vente de logements neufs (2003-2011)
- Ventes de logements neufs par segment (2003-2011)
- Stocks de logements neufs (2003-2011)
- Prix des logements neufs (2003-2011)
- Ventes et prix par régions (2005-2011)
- Chiffre d'affaires des promoteurs (2004-2011)

3. Prévisions pour 2012-2013

- Cadrage macroéconomique
- Ventes de logements
- Prix des logements neufs
- Chiffre d'affaires des promoteurs

2. PERFORMANCES FINANCIÈRES DES ENTREPRISES DU SECTEUR (2004-2012)

Cette partie traite des performances financières d'un panel d'entreprises représentatives du secteur de la promotion immobilière de logements. Elle présente les principaux ratios, leur évolution, ainsi qu'un compte de résultat et un bilan type du secteur.

1. Points de repère et rapports de forces concurrentiels

2. Compte de résultat du secteur

- Principaux postes de charge
- Soldes intermédiaires de gestion

3. Bilan du secteur

- Structure et rentabilité financières

4. Récapitulatif des états financiers du secteur

- Compte de résultat en % du chiffre d'affaires, bilan en % de l'actif et du passif, principaux ratios

3. STRUCTURE ÉCONOMIQUE DU SECTEUR

La structure économique du secteur permet d'avoir une vision de l'évolution récente et à plus long terme du tissu économique de l'activité de promotion immobilière.

1. Évolution du tissu économique

- Établissements et effectifs salariés (2000-2010)
- Créations, cessations et défaillances (2008-2011)

2. Caractéristiques structurelles

- Chiffres clés des entreprises du secteur (2008-2009)
- Structure des établissements par taille
- Localisation géographique de l'activité

4. FORCES EN PRESENCE

Cette partie porte sur les principaux acteurs de la promotion immobilière de logements en France. Les fiches synthétiques présentent les chiffres clés, segments d'activité, axes de développement, principales filiales, etc. Les éphémérides permettent de dégager les grandes tendances et les mutations du secteur à travers une revue des principaux événements des 3 dernières années.

1. Forces en présence

- Panorama des groupes et entreprises leaders
- Contrôle financier des principales sociétés
- Carnets de commandes des principaux acteurs

2. Filiales des majors du BTP

- Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Eiffage Immobilier

3. Filiales des groupes bancaires

- Nexity, Icade, BNP Paribas Real Estate, Sogeprom, Rabo Real Estate Group/Bouwfonds Marignan

4. Filiales de fonds d'investissement

- Kaufman & Broad, Akerys

5. Autres acteurs

- Cogedim, Pierre et Vacances

6. Ephémérides

- Enjeux environnementaux : réglementation et initiatives des opérateurs
- Cessions et opérations de croissance externe
- Vie des opérateurs

7. Principales sociétés du secteur

- Classement des sociétés par chiffre d'affaires

5. INDICATEURS ECONOMIQUES ET FINANCIERS DES ENTREPRISES

Le bilan économique et financier présente 150 opérateurs en fonction d'une batterie de ratios et d'indicateurs de gestion et de performances (2006-2010, selon les données disponibles). 70% des comptes non consolidés 2010 des sociétés étaient disponibles au moment de la publication et ont été analysés dans cette étude.

LES PRINCIPALES DONNEES STATISTIQUES ET MATRICES PRESENTES DANS L'ETUDE

T1	Typologie du secteur étudié	T30	Chiffre d'affaires de la promotion immobilière de logements (2004-2013)	T57	Principaux acteurs intervenant en France dans la promotion immobilière
T2	Filière du bâtiment et principaux intervenants	T31	Poids et évolution des matières premières et approvisionnements (2004-2012)	T58	Principales filiales des groupes intervenant en France dans la promotion immobilière de logements
T3	Différentes étapes d'un programme immobilier	T32	Poids et évolution des autres achats et charges externes (2004-2012)	T59	Tableau de contrôle financier des principales sociétés du secteur
T4	Part de la promotion immobilière dans la construction de logements neufs	T33	Poids et évolution des frais de personnel (2004-2012)	T60	Carnets de commandes des principaux acteurs
T5	Part de la promotion immobilière dans la construction de bureaux	T34	Poids et évolution des impôts et taxes (2004-2012)	T61	Chiffre d'affaires consolidé du groupe Bouygues Immobilier (2007-2010)
T6	Répartition des activités de la promotion immobilière	T35	Evolution du taux de marge brute (2004-2012)	T62	Chiffre d'affaires consolidé du groupe Vinci Immobilier (2008-2010)
T7	Principaux points de la Réglementation thermique Grenelle Environnement 2012	T36	Evolution du taux de valeur ajoutée (2004-2012)	T63	Chiffre d'affaires consolidé du groupe Eiffage Immobilier (2007-2010)
T8	Déterminants de l'activité du secteur en 2010	T37	Répartition de la valeur ajoutée (2004-2012)	T64	Chiffre d'affaires consolidé du groupe Nexity (2006-2010)
T9	Taux des nouveaux crédits immobiliers (2004-2011)	T38	Evolution du coefficient de rendement du travail salarié (2004-2012)	T65	Chiffre d'affaires consolidé du groupe Icade (2007-2010)
T10	Montant des nouveaux crédits « habitat » aux ménages (2004-2011)	T39	Evolution du taux d'EBE (2004-2012)	T66	Chiffre d'affaires de la société Icade Promotion Logement (2007-2010)
T11	Durée moyenne des prêts immo. du secteur bancaire (2004-2011)	T40	Evolution de la structure des opérations financières (2004-2012)	T67	Chiffre d'affaires de la société Les Consultats (2005-2009)
T12	Répartition de la production de prêts par durée (2001-2011)	T41	Evolution du taux de résultat net (2004-2012)	T68	Chiffre d'affaires consolidé du groupe BNP Paribas Real Estate (2006-2010)
T13	Critères d'octroi des crédits à l'habitat (2003-2011)	T42	Répartition de l'actif immobilisé net (2004-2012)	T69	Volume d'affaires TTC du groupe Sogeprom (2007-2010)
T14	Demande de crédits à l'habitat (2003-2011)	T43	Indicateur d'investissement Xerfi (2004-2012)	T70	Chiffre d'affaires consolidé de la société Bouwfonds Marignan Immobilier (2007-2010)
T15	Prévisions de demande et d'offre de crédits (2003-2011)	T44	Répartition du passif non circulant (2004-2012)	T71	Chiffre d'affaires consolidé du groupe Kaufman & Broad (2007-2011)
T16	Autorisations et mises en chantier de logements (2002-2011)	T45	Evolution du taux d'endettement (2004-2012)	T72	Chiffre d'affaires consolidé du groupe Akerys (2005-2010)
T17	Evolution du nombre de ménages à l'horizon 2015 (1975-2015)	T46	Délais clients, stocks et fournisseurs (2004-2012)	T73	Chiffre d'affaires du groupe Cogedim (2007-2010)
T18	Evolution de la taille des ménages à l'horizon 2030 (2005-2030)	T47	Besoin en fonds de roulement d'exploitation (2004-2012)	T74	Chiffre d'affaires de la société Cogedim Citalis (2006-2010)
T19	Mises en vente et ventes de logements neufs (2003-2011)	T48	Evolution de la rentabilité financière (2004-2012)	T75	Chiffre d'affaires consolidé du groupe Pierre et Vacances (2007-2010)
T20	Ventes d'appartements neufs (2003-2011)	T49	Structure du compte de résultat du secteur en % du chiffre d'affaires (2004-2012)	T76	Chiffre d'affaires de la société Pierre et Vacances Conseil Immobilier (2006-2010)
T21	Ventes de maisons neuves (2003-2011)	T50	Structure du bilan du secteur en % de l'actif et du passif (2004-2012)	T77	Chiffre d'affaires de la société Pierre et Vacances Développement (2005-2009)
T22	Délais d'écoulement des logements neufs (2003-2011)	T51	Nombre d'établissements et effectifs salariés dans la promotion immobilière de logements (2004-2010)		
T23	Stocks de logements neufs (2003-2011)	T52	Créations, cessations et défaillances d'entreprises dans la promotion immobilière de logements en 2010		
T24	Prix des appartements neufs (2002-2011)	T53	Chiffres clés des entreprises du secteur de la promotion immobilière en 2009		
T25	Prix des maisons neuves (2002-2011)	T54	Ventilation du chiffre d'affaires du secteur de la promotion immobilière par segment en 2009		
T26	Evolution du PIB (2004-2013)	T55	Structure des établissements et des effectifs dans la promotion immobilière de logements en 2010		
T27	Ventes de logements neufs (2004-2013)	T56	Localisation géographique de l'activité de promotion immobilière de logements en 2010		
T28	Prix des appartements neufs (2004-2013)				
T29	Prix des maisons neuves (2004-2013)				

PRINCIPAUX OPERATEURS ANALYSES OU CITES DANS L'ETUDE

Principaux groupes et sociétés cités dans l'étude

AKERYS
BNP PARIBAS REAL
ESTATE
BOUYGUES IMMOBILIER
BOUWFOND MARIIGNAN
COGEDIM
EIFFAGE IMMOBILIER
ICADE
KAUFMAN & BROAD
NEXITY
PIERRE ET VACANCES
SOGEPROM
VINCI IMMOBILIER

Les sociétés dont les comptes sont traités dans l'étude (*)

AKERYS PROMOTION
ALTAE
AMETIS
ARDISSA
AST GROUPE
AXE

AXE ET D
B PROMOTION
BLUE PARTNERS
BNP PARIBAS IMMOBILIER
RESIDENTIEL
BNP PARIBAS REAL
ESTATE
BOUWFONDS MARIIGNAN
IMMOBILIER
BOUYGUES IMMOBILIER
BRETAGNE PROMOTION
CAP DEVELOPPEMENT
CARRÉ EST
CBO TERRITORIA
CIE DE PHALSBOU
CIS PROMOTION
COFIDIM
COGEDIM CITALIS
COGEMAD
EDIFIDES
EIFFAGE IMMOBILIER
AZUR
EIFFAGE IMMOBILIER
MEDITERRANEE
EIFFAGE IMMOBILIER
OUEST
EURINTER FRANCE

EUROPEAN HOMES
CENTRE
EUROPEAN HOMES
FRANCE
EUROPEAN HOMES
PROMOTION 2
EZANVILLE LES OUCHES
FDI PROMOTION
FRANCE PIERRE 2
GECIMED
ICADE PROMOTION
LOGEMENT
ILOT BONNAC
IMMOBIERE SUD
ATLANTIQUE
INTERNATIONAL
CONSTRUCTIONS EST
ISELECTION
KAUFMAN & BROAD
HOMES
KAUFMAN & BROAD
PROMOTION 1
KAUFMAN & BROAD
PROMOTION 2
KAUFMAN & BROAD
PROMOTION 3
KAUFMAN & BROAD
PROMOTION 4

KAUFMAN & BROAD
PROMOTION 5
KAUFMAN & BROAD
PROMOTION 6
LA COMPAGNIE
LAMOTTE
CONSTRUCTEUR
LE FOND DU VAL
LES AQUARELLES
LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS
LOGER HABITAT
MAISONS ELIKA
MARIIGNAN RESIDENCES
MARIIGNAN VAL D'ALBIAN
MAURICE GIRAUD
BATISSEUR
MGM
NACARAT
NEXITY PATRIMOINE
O COM
PAPSO V
PERSPECTIVES SEINE
PIERRE ET VACANCES
CONSEIL IMMOBILIER
PIERRENOBLE

PIERRES
ET TERRITOIRES
DE FRANCE NORD
PITCH PROMOTION
PORT SAINT SAUVEUR
PROINVEST
PROMOBAT
PROMOGIM
RAMERY BATIMENT
SEBLI
SECIB
SEFRI CIME
SIER
SLC
SOCOGIM
SOGEPROM HABITAT
SOGEPROM SUD
REALISATIONS
SPCIA
URBAT PROMOTION
LOGEMENT
VINCI IMMOBILIER
PROMOTION
VINCI IMMOBILIER
RESIDENTIEL

(*) liste non exhaustive

BON DE COMMANDE

Réf : 2BAT24/XF



à retourner ou à télécopier

Xerfi – 13-15, rue de Calais – 75009 Paris

Fax : 01.42.81.42.14

Téléphone : 01.53.21.81.51

Promotion immobilière de logements

Prévisions à l'horizon 2013 – Performances financières
des opérateurs – Paysage concurrentiel et forces en présence

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

- | | | |
|--|---------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> en version papier-classeur (envoi par la poste) : | 900 EUR HT | 963,00 TTC |
| <input type="checkbox"/> en version électronique (fichier pdf) : (*) | 1 100 EUR HT | 1 315,60 TTC |
| <input type="checkbox"/> les deux versions (électronique + classeur) (*) | 1 300 EUR HT | 1 554,80 TTC |

*(TVA 7.0% pour le papier et TVA 19.6% pour les versions électroniques)

A renseigner (en majuscules) :

Société :	Fonction :
Nom & prénom :	
Adresse :	
Code postal :	Ville :
Téléphone :	Télécopie :
(*) E-Mail :	

Tarifs valables jusqu'au 30 juin 2009. 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