

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'économie française est, contrairement aux prévisions, **sortie de la récession** et s'est appréciée de + 0,3 % au 2^{ème} trimestre 2009.

Cette légère embellie économique n'a pas stimulé l'investissement des ménages, qui a diminué de 1,8 % au 2^{ème} trimestre 2009.

Le contexte actuel incite en effet davantage à la prudence qu'aux achats importants. Les craintes des particuliers sur l'évolution de leur situation personnelle sont nombreuses et encouragent les comportements d'épargne. Ainsi, selon l'INSEE, le taux d'épargne est remonté à 16,7 % au 1^{er} semestre 2009, contre 15,1 % mi-2008.

L'évolution future de la demande solvable des ménages reste très incertaine. Les salaires reçus et le pouvoir d'achat devraient pâtir de l'atonie du marché du travail et leur croissance devrait être minime l'an prochain. Dans un contexte socialement tendu, la confiance des ménages devrait évoluer en eaux troubles et les particuliers continueront sans doute à avoir des craintes sur leur situation financière.

Pourtant, les conditions d'emprunt se sont à nouveau améliorées en septembre. Le faible coût du crédit demeure indéniablement un facteur d'amortissement de la crise sur le marché de l'immobilier résidentiel. Ainsi, fin septembre 2009, les encours de crédit à l'habitat aux ménages résistent en affichant encore un taux de croissance annuel brut de + 4 %. Ce chiffre reste toutefois à mettre en parallèle avec les + 10,8 % observés l'an dernier à la même période (source : Banque de France).

Par ailleurs, **si la baisse des taux d'intérêt peut encore se poursuivre, le mouvement devrait être limité.** En effet, le taux des OAT 10 ans, qui servent de références aux banques pour des prêts à taux fixes, ne devrait à présent plus beaucoup diminuer.

Même si le point bas de la crise est passé et si la croissance est de retour, **le contexte économique devrait continuer à peser sur l'évolution du nombre de transactions dans l'immobilier résidentiel.**

TENDANCES ACTUELLES, EN FRANCE

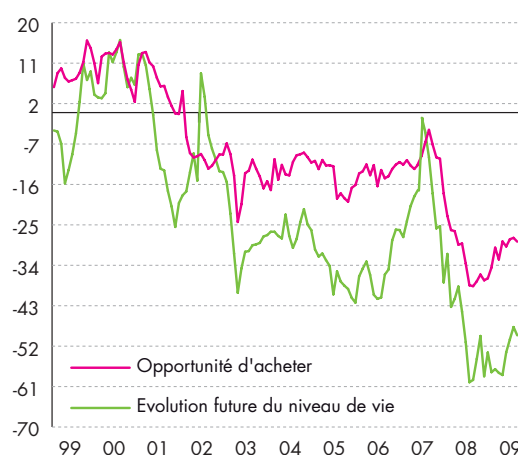
Nombre de ventes dans l'ancien ¹	↓
Nombre de ventes dans le neuf ¹	↑
Prix de l'ancien ²	↓
Prix du neuf ³	↓
Loyers ¹	↓
Constructions ²	↓
Encours de logements neufs ¹	↓
Investissements	↓

¹ Évolutions annuelles par rapport à 2008

² Évolution annuelle par rapport au 3T 2008

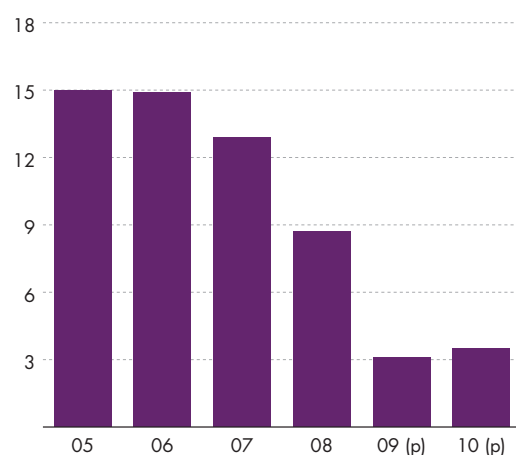
³ Évolution annuelle par rapport au 2T 2008

Opinion des ménages
 (soldes de réponses, CVS, en points)



Source : INSEE

Encours de crédits à l'habitat aux ménages
 (en milliards d'€)



Source : Crédit Agricole

LA VENTE AUX PARTICULIERS

Le neuf

Le recul des mises en chantier se poursuit

Sur les 12 derniers mois (septembre 2008 à septembre 2009), les **logements autorisés en France (405 970) diminuent de 17,6 %** et les **mises en chantier (326 089) de 21,4 %**. Entre 2007 et 2008, l'évolution sur 12 mois des mises en chantier était de - 16 %. La tendance trimestrielle est encore plus marquée avec - 35,4 % au 3^{ème} trimestre 2009.

Les régions les plus productives en logements neufs sur les 12 derniers mois restent le Rhône-Alpes et l'Île-de-France (respectivement 51 845 et 43 598), suivies de la Bretagne (31 609) et de l'Aquitaine (30 382). Les régions PACA, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et Pays de la Loire comptent également parmi les plus actives avec des mises en chantiers comprises entre 25 000 et 29 000 unités chacune.

Toutes les régions sauf deux, la Franche-Comté et la Lorraine, s'inscrivent dans une **tendance annuelle baissière**. Celles qui enregistrent une baisse supérieure à la moyenne nationale sont, d'une part, Midi-Pyrénées, Limousin, Basse-Normandie, PACA et Auvergne qui affichent entre - 32 % et - 36 % et, d'autre part, Nord-Pas de Calais, Poitou-Charentes, Alsace et Bretagne avec des baisses comprises entre 22 % et 28 %.

L'activité se consolide

Le nombre de ventes de logements neufs au 1^{er} semestre 2009 s'élève à 53 152, ce qui représente une **augmentation de 10 % par rapport au 1^{er} semestre 2008**. Ce sont avant tout les conditions financières très favorables, notamment pour les primo-accédants et les investisseurs qui en sont la cause. Citons la baisse continue et régulière des taux d'intérêts d'emprunt, le grand succès du dispositif Scellier, le doublement du PTZ (Prêt à Taux Zéro), la diminution des désistements à l'achat et le remboursement d'une partie des intérêts d'emprunt par imputation sur l'impôt sur les revenus.

Le niveau des stocks en France à mi-année, évalué à 85 181 logements, enregistre une baisse de 23 % par rapport à la même période en 2008. En conséquence, le délai d'écoulement théorique redescend à 9,2 mois (soit - 32 % en un an).

La reprise de l'activité a été constatée à partir de mars 2009. Conjuguée à la prudence des promoteurs, qui avaient fortement freiné le lancement de nouveaux programmes dès 2008, elle a permis un **déstockage important de logements**. Cela aboutit à un niveau insuffisant de stocks sur certains marchés, encourageant aujourd'hui les promoteurs à se repositionner sur de nouveaux terrains.

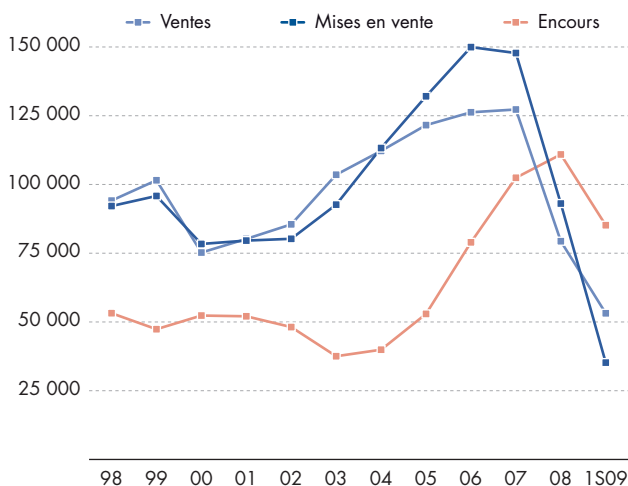
La baisse modérée des prix des logements neufs

Au 2^{ème} trimestre 2009, le **prix moyen des appartements neufs en France s'élevait à 3 369 €/m²**, soit une baisse de 2 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2008, niveau historiquement haut. Les mesures de soutien, comme le dispositif Scellier et le plan de relance de l'État, ont dynamisé le marché des logements neufs et contribué à limiter l'ajustement des prix. Les promoteurs sont donc actifs sur ce marché où leurs biens s'écoulent à un rythme redevenu rapide.

L'amélioration de la solvabilité des ménages, aides incluses, a été plus marquée sur le marché du neuf que sur l'ancien. **Les dispositifs financiers et les aides cumulables plus nombreuses pour un projet**

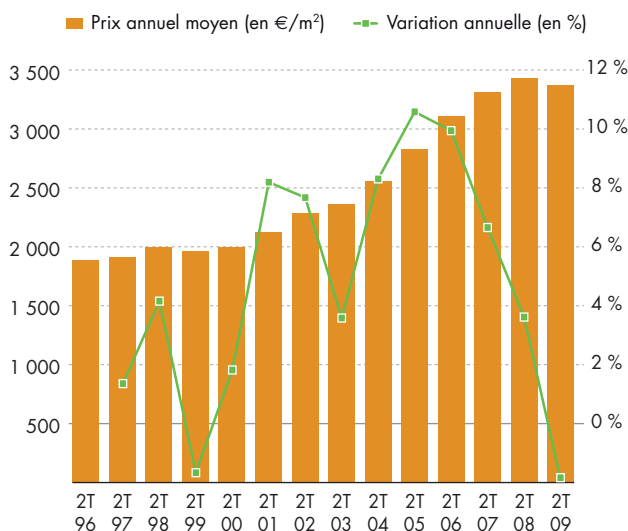
Mises en vente, ventes et encours de logements neufs en France

(en nombre)



Source : MEEDDAT/SESP : SOeS, ECLN

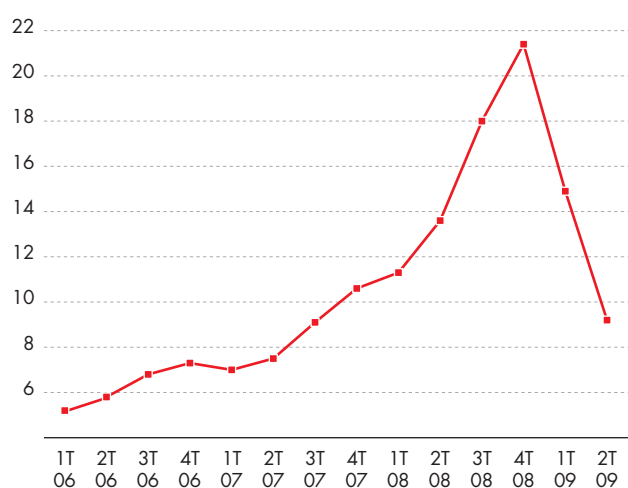
Prix moyens des appartements neufs en France



Source : MEEDDAT/SESP : SOeS, ECLN

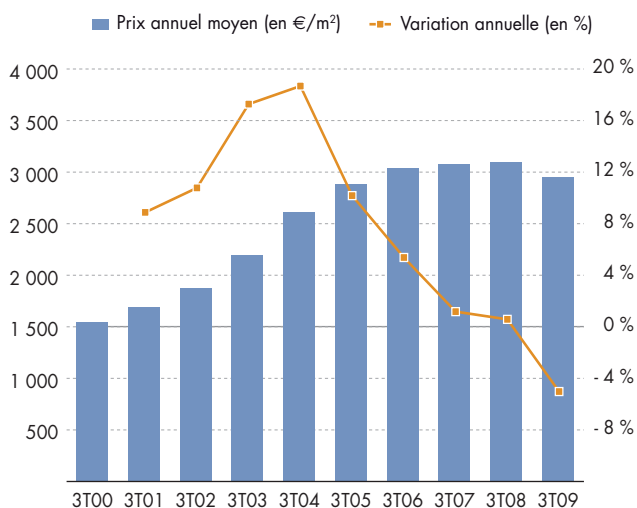
Délai d'écoulement des appartements neufs en France

(en mois)



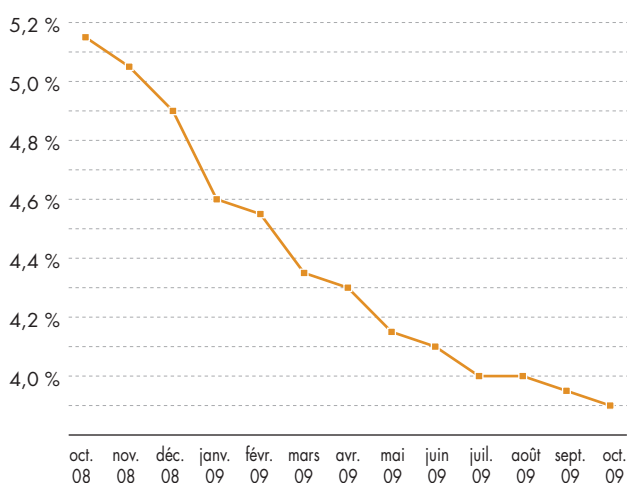
Source : MEEDDAT/SESP : SOeS, ECLN

Prix moyens des appartements anciens en France



Source : FNAIM

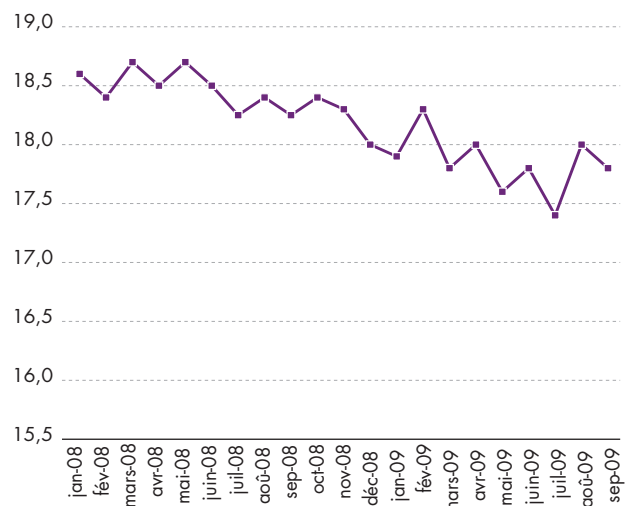
Évolution du taux fixe d'emprunt pour un excellent dossier sur 20 ans



Source : Meilleurtaux.com

Durée moyenne des prêts immobiliers

(en années)



Sources : Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels, Empruntis.com, Lemoiteur-expert.com

immobilier neuf (notamment le doublement du PTZ) ont incité les ménages à acheter davantage sur ce marché que sur celui de l'ancien.

En revanche, le « **retour** » des promoteurs est un phénomène qui, en prenant de l'ampleur, devrait tirer vers le haut les prix à l'acquisition des terrains et par conséquent également les prix de vente des logements mis sur le marché, sauf à trouver d'autres gisements d'économies, notamment sur les coûts de construction (réflexion déjà avancée chez certains promoteurs).

L'ancien

Les ventes diminuent

Les ventes de logements anciens **ne devraient pas dépasser les 500 000 unités en 2009** (contre 670 000 en 2008). Pour mémoire, ce niveau de transactions équivaut à celui enregistré en 1992, en plein marasme de la crise immobilière. En juillet 2009, l'Île-de-France accuse déjà une baisse des ventes de 29 % par rapport à la même période en 2008. La période la plus active de l'année, habituellement de mai à juillet, a enregistré une baisse annuelle de son activité de 18 %.

Une activité enrayée

Malgré quelques soubresauts d'activité aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2009, le marché de l'ancien reste peu « actif ». **La baisse des prix conjuguée à la baisse des taux d'intérêt a engendré une amélioration de la solvabilité des ménages** qui retrouve son niveau de 2005. **Or, l'activité a reculé de 18 % en 1 an.**

Le manque de confiance des ménages en l'avenir semble y être pour beaucoup. Face à la crise qui dure, avec un taux de chômage qui croît et des salaires gelés, la vision qu'ont les ménages du marché et plus particulièrement de celui de la revente, semble peu propice à la transaction. La crainte de « mal revendre » son bien ou de s'engager dans un crédit à long terme **est un obstacle à la mobilité du marché.**

À cela, peut être ajoutée l'éventuelle obligation de réalisation de travaux de mise aux normes avec l'évolution de la réglementation énergétique (RT 2005 et RT 2010) qui commence à constituer une incertitude supplémentaire dans l'optique d'un achat de logement ancien.

En fait, **l'indice de confiance des ménages est en berne**, ce qui constitue un facteur limitant l'activité malgré des conditions de financement encore favorables. Néanmoins, le marché français reste en Europe un des plus sains et sécurisés face à la crise.

2009 : une baisse mesurée des prix

Le marché de l'ancien est globalement moins tendu qu'à fin 2008 où les pires scénarii de chute de prix étaient redoutés. La tendance observée sur les 9 derniers mois met en exergue une baisse modérée des prix. Il semblerait que fin 2008 marque le point d'inflexion dans la courbe d'évolution du prix moyen qui jusque-là croissait.

Le prix moyen des appartements anciens en France au 3^{ème} trimestre 2009 s'élève à 2 950 €/m², soit une évolution de **- 4,9 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2008**. Il est stable par rapport au trimestre dernier. Le marché a aujourd'hui retrouvé son niveau de prix de fin 2006.

En septembre, Paris et Nice, deux villes parmi les plus chères, affichent respectivement un prix moyen de 7 305 €/m² et 4 000 €/m² pour les appartements. En revanche, Limoges (1 535 €/m²) et Metz (2 047 €/m²) comptent parmi les villes les moins chères. Les variations annuelles par ville sont comprises entre - 0,4 % et - 5,6 %.

Ce nouveau cycle baissier pourrait être plus bref qu'escompté.

Certains marchés, notamment les plus tendus, pourraient déjà vivre les prémices d'une nouvelle phase haussière. Ainsi, Paris affiche des évolutions trimestrielles positives sur plusieurs arrondissements.

De septembre 2008 à septembre 2009, les villes situées au Nord-Est et au Sud-Est de la France enregistrent des baisses assez fortes, comprises entre 4 % et 6 % à l'exception de Nice qui a vu son prix moyen diminuer plus faiblement (- 1,8 %). Les villes du Grand Ouest de la France en revanche, connaissent des baisses plus modérées, comprises entre 2 % et 3 % (inférieures à l'évolution nationale), sauf Caen avec - 5,5 %. Au Nord, Lille fait partie des villes à variation modérée (- 1,9 %).

Le marché locatif

Une mobilité réduite

La relocation étant souvent l'occasion de réévaluer les loyers, l'importante baisse de la mobilité résidentielle locative pèse sur leur évolution. Estimée à 29,2 % en 2006, la mobilité résidentielle se retrouve à **25,7 % mi-2009**. Le recul de la mobilité est plus rapide en Basse-Normandie et en Midi-Pyrénées. Toutefois, il est moins marqué en Ile-de-France, Limousin, Pays de la Loire, Poitou-Charentes, PACA et Rhône-Alpes.

Les loyers tendent à la baisse

Pour la 1^{ère} fois depuis 10 ans, l'évolution annuelle de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) a été négative en août 2009, avec - 0,8 % contre + 2,1 % en 2008. **Au 3^{ème} trimestre 2009, l'évolution tend vers la stabilisation avec + 0,3 %**. L'IRL s'établit alors à 114,41.

Bien que modérée, la baisse des valeurs locatives concerne tous les types de logements, et plus particulièrement les 4 pièces (- 2,3 %). Seuls les studios conservent des loyers croissants (+ 0,1 %) en moyenne nationale.

Par ailleurs, cette baisse concerne également la majorité des grandes villes en France. Ainsi, les loyers moyens de Rennes, Bordeaux, Marseille et Grenoble tendent à la baisse bien que ceux de Lille, Lyon et Nice, par exemple, soient encore à la hausse.

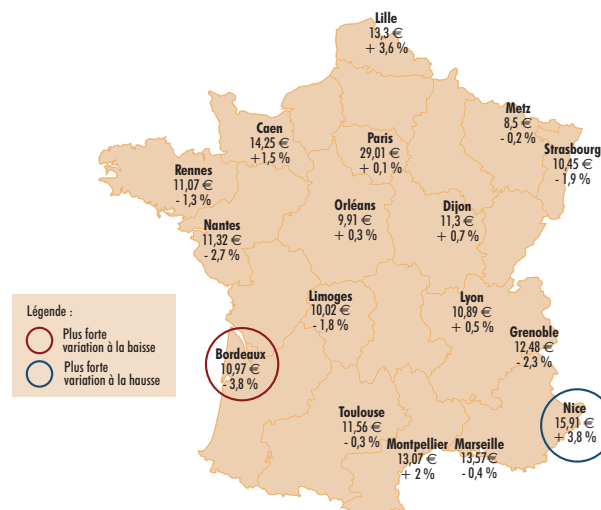
Le marché locatif ne subit pas de changement fort. Bien que les tendances ne soient pas toutes orientées dans la même direction, leur ampleur reste modeste (maximum 8 points entre la plus forte hausse et la plus forte baisse).

PERSPECTIVES

- Le manque d'offres ne permet pas d'insuffler l'activité nécessaire à l'autorégulation du marché pour baisser davantage les prix dans l'ancien. Par ailleurs, Paris amorce probablement déjà une nouvelle phase haussière.
- La baisse des prix des logements neufs semble enrayée, notamment avec le risque de hausse des prix du foncier et l'anticipation de la réglementation thermique (RT 2010) avec la réforme du dispositif Scellier et autres aides de l'État pour l'achat d'un BBC (Bâtiment Basse Consommation).
- L'amélioration du contexte économique français attendue pour 2010 ne permet pas d'anticiper une reprise forte de l'activité résidentielle. La stagnation des revenus des ménages, et surtout des salaires, limitera leur capacité d'endettement.

Loyers moyens de relocation en France en septembre 2009

(en €/m², variation annuelle)



Source : Seloger.com

LES LOGEMENTS ET LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION

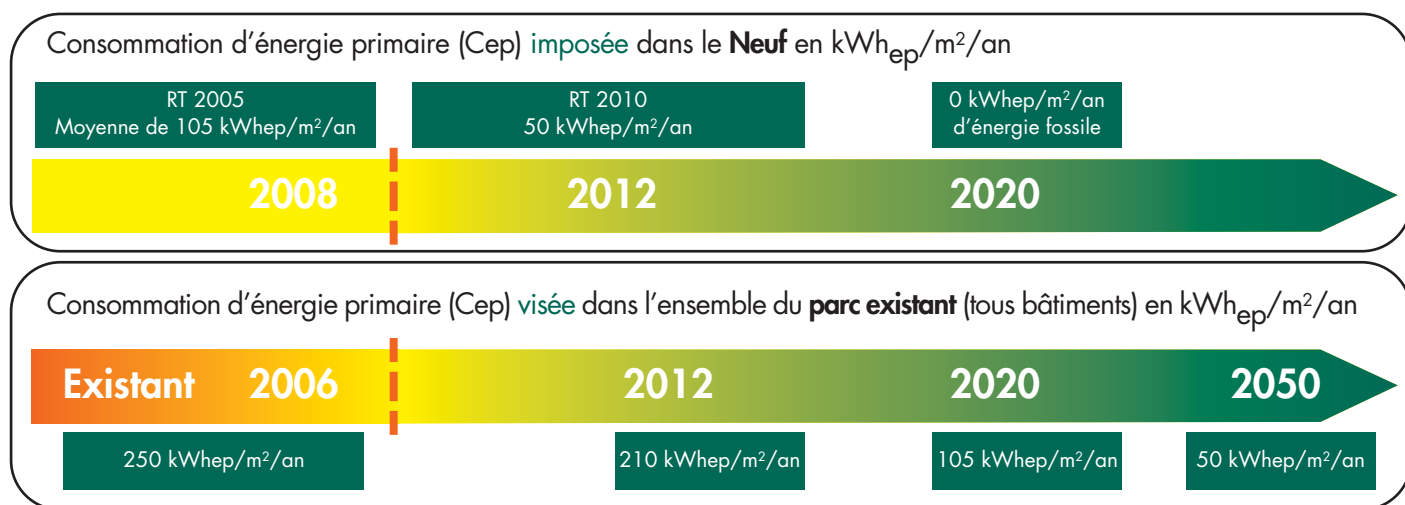
Le logement face aux objectifs ambitieux du Grenelle de l'Environnement

Les engagements pris par la France au Protocole de Kyoto (Plan Climat 2004) étaient de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et de réduire la consommation énergétique, notamment domestique. La RT 2005 (Réglementation Thermique 2005), qui s'applique aux logements neufs, marque un nouveau pas avec une amélioration de la performance d'au moins 15 % par rapport à la réglementation de 2000. Les objectifs de ces réglementations seront

révisés à la baisse tous les 5 ans. La prochaine étape est de s'inscrire dans la RT 2010 avec comme objectif à long terme (2050) de diviser par 4 ou 5 la consommation énergétique de la construction résidentielle.

Reste la problématique principale qui est celle du parc existant, qu'il faudra réhabiliter, afin d'améliorer sa performance de consommation.

La réglementation thermique des bâtiments neufs et existants (2006/2050)



Source : CB Richard Ellis

Note kWh_{ep} : kilowatt heure d'énergie primaire

Énergie primaire : énergie finale (facturée) + énergie nécessaire à sa production / distribution

La réglementation thermique (RT 2005 et RT 2010) est à distinguer de la démarche HQE®

La conformité des logements neufs à la réglementation thermique est obligatoire. La RT des constructions « neuves » par exemple (RT 2005) fixe une limite de consommation énergétique à ne pas dépasser. Elle diffère selon la zone climatique (H1, H2 et H3) et le type de chauffage (combustible fossile ou chauffage électrique). Cette RT s'adresse aux constructions neuves ou aux extensions de constructions des bâtiments résidentiels et évolue dans le temps. À partir du 1^{er} janvier 2013, les permis de construire ne seront délivrés qu'aux projets BBC. À compter de 2020, les permis de construire ne seront délivrés qu'aux projets BEPOS. Ces objectifs de performance sont fixés à l'article 4 de la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009.

Classification des bâtiments selon leur consommation d'énergie et émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) :

- Bâtiment à Haute Performance Énergétique (BHPE) : 96 kWh_{ep}/m²/an.
- Bâtiment à Très Haute Performance Énergétique (BTHPE) : 80 kWh_{ep}/m²/an.
- Bâtiment Basse Consommation (BBC) : 50 kWh_{ep}/m²/an.
- Bâtiment à Énergie Passive (BEPAS) : < 15 kWh_{ep}/m²/an.
- Bâtiment à Énergie Positive (BEPOS) : qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Les logements existants, très énergivores, sont soumis à une réglementation (RT « Existant ») moins stricte car la mise aux normes selon la RT 2005 « neuve » serait à la fois très onéreuse et techniquement difficile. Encore sujette à débat et compte tenu des implications, cette réglementation n'est pas « imposée » mais définie comme un objectif visé. Actuellement, il existe des incitations à la réalisation de travaux d'amélioration des performances énergétiques et des obligations de diagnostics lors de la vente/acquisition.

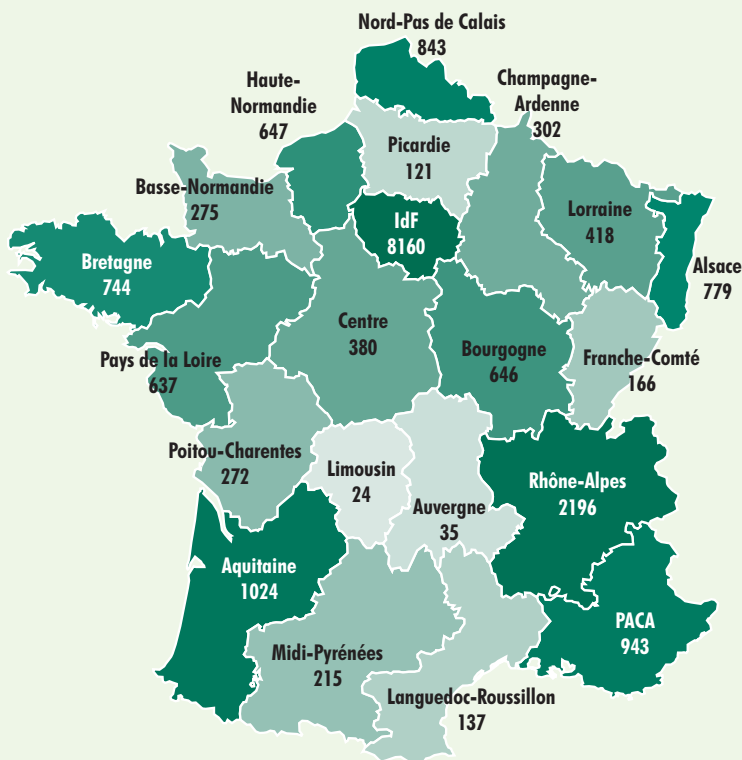
La démarche HQE® est volontaire. Les promoteurs et acquéreurs peuvent adopter cette démarche HQE® qui permet de « programmer, concevoir et réaliser un bâtiment plus sain, plus confortable, plus respectueux de l'environnement qu'un bâtiment de même génération » (non HQE®). Les constructions HQE® se définissent selon 7 cibles parmi les 14 prédéfinies. Elles sont liées à l'éco-construction, l'éco-gestion, le confort et la santé et décomposées en 2 sous-cibles (la qualité intrinsèque du bâti et le suivi et la maintenance du bâti). Le label HQE® intègre la RT en cours.

Sources : Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, ADEME

ZOOM...

LE SUCCÈS DES LOGEMENTS BBC EN FRANCE

Répartition des logements BBC-Effinergie en cours d'instruction ou attribués au 31 août 2009
(en nombre)



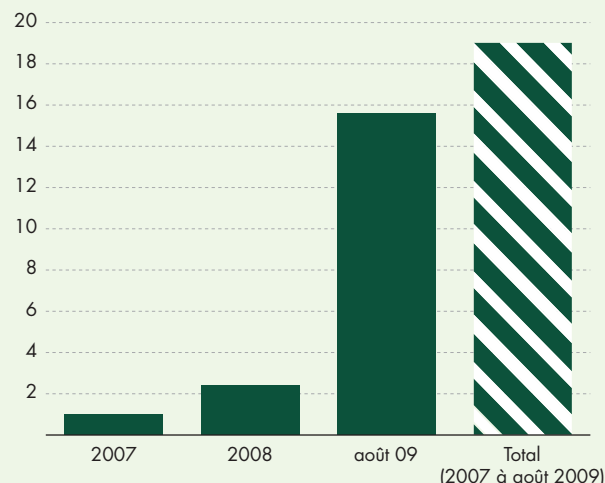
Source : Dossier de presse, 28 octobre 2009, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de la Mer

Face aux enjeux du Grenelle de l'Environnement et à la généralisation des BBC, le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de la Mer, l'ADEME et l'association Effinergie ont noué un partenariat pour créer « l'Observatoire BBC ».

Plusieurs remarques ont d'ores et déjà été faites :

- La demande de certifications « BBC » a connu une évolution 10 fois plus forte que prévue en trois ans.
- Si quasiment toutes les régions françaises ont désormais chacune plusieurs centaines de logements en cours de labélisation BBC, les régions Ile-de-France, Rhône-Alpes et Aquitaine représentent 60 % des demandes.
- Les aides de l'État tendent à se « verdier » avec des avantages plus significatifs pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf BBC (Scellier, triplement PTZ, prime...).

Logements en cours de certification avec le label BBC-Effinergie (en milliers)



Source : Dossier de presse, 28 octobre 2009, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de la Mer

L'INVESTISSEMENT : LA VENTE EN BLOC

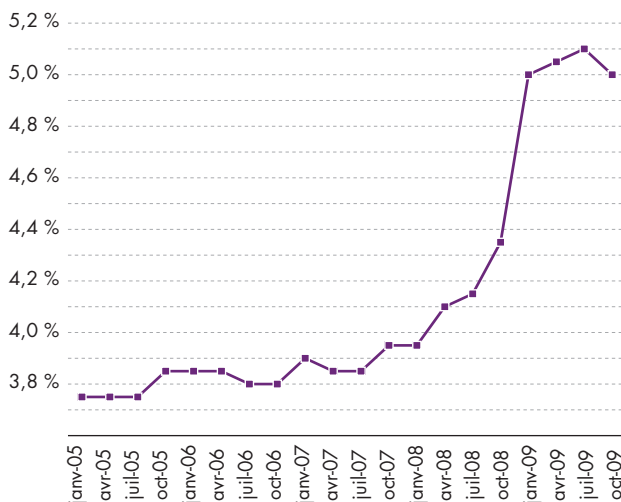
Dans l'ancien

L'année 2009 se caractérise par un panel d'investisseurs un peu différent, plus compatible avec les conditions économiques et financières actuelles. La crise aura écarté les investisseurs qui font appel à l'effet de levier pour réaliser leurs opérations et mis en avant ceux qui bénéficient de fonds propres et d'une bonne capacité à s'endetter auprès des banques ou qui sont dans l'« obligation » d'acheter.

Dans ce contexte, les investisseurs sont davantage axés sur les rendements et favorisent les actifs (rares) de qualité, bien placés et loués. Depuis fin 2008 a débuté une phase d'ajustement des prix, encore trop faible et trop ponctuel, pour permettre un vrai rebond de l'activité.

Le taux de rendement « prime », en croissance depuis plusieurs années, affiche au 3^{ème} trimestre un repli.

Taux de rendement net immédiat « prime »



Source : CB Richard Ellis

Taux de rendement « prime* » par secteur d'activité

(en années)

	Oct. 09	Oct. 08
Bureaux Paris QCA	5,75 % - 6,5 %	4,85 % - 6 %
Bureaux La Défense	6,5 % - 7,25 %	5,75 % - 6,5 %
Bureaux Régions	6,80 % - 8,5 %	6,15 % - 8 %
Logistique classe A	8,25 % - 9 %	7 % - 8 %
Locaux d'activités	9,25 % - 12 %	8 % - 9 %
Centres commerciaux	5,25 % - 7,25 %	4,75 % - 7 %
Magasins (emplacements n°1)	5,5 % - 7,5 %	4,75 % - 7 %
Résidentiel	5 %	5,10 %

* Actifs biens situés, loués aux conditions du marché.

Grille établie en partie à dire d'experts.

Source : CB Richard Ellis

CONCLUSION ET PERSPECTIVES

2010 sera une année de transition qui peut déboucher sur une reprise de l'activité si le « repricing », très attendu mais limité en 2009, se confirme dans l'ancien.

Le risque d'une remontée des prix dans le neuf serait peu souhaitable compte tenu de la solvabilité limitée des ménages et déboucherait sur un blocage du marché.

L'immobilier du neuf se trouve face à un défi intéressant qui est de concilier les besoins croissants en logements, le risque de surchauffe avec des prix de fonciers plus élevés et les surcoûts de construction induit par l'application des normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et à l'environnement.

Afin de maintenir un prix compatible avec la solvabilité des ménages, un « saut » technologique devra être fait permettant ainsi l'équilibre nécessaire au bon fonctionnement du marché.

Malgré une forte demande, le nombre de transactions reste limité.

Les **institutionnels** auraient pu être plus présents à l'acquisition en 2009. Leurs fonds propres sont un avantage certain pour financer des opérations actuellement. Toutefois, leur contrainte de rendement ne leur permet pas de se positionner sur des actifs souvent trop chers. Ils attendent une réelle baisse des prix pour être plus actifs.

Les **opérateurs sociaux** sont très présents sur ce marché malgré des prix plafonnés. En effet, en contrepartie de prix de vente modérés, les vendeurs peuvent obtenir des avantages fiscaux.

Quelques « **family offices** », motivés par la sécurité que procure « la pierre » par rapport aux marchés financiers, acquièrent également des immeubles en bloc, grâce à leurs fonds propres et leur capacité à s'endetter auprès des banques.

La **pression des acteurs sur les prix** devrait conforter la tendance à l'ajustement des valeurs sur le marché de l'ancien. Cependant, le **manque d'offres** pour la vente en bloc est une tendance générale en France. Le marché est donc « grippé » et tourne au ralenti.

Les « **vendeurs** » sont amenés à mettre leurs biens sur le marché pour diverses raisons. L'offre qui en résulte, bien qu'insuffisante, est variée.

- Les **foncières** arbitrent une partie de leur patrimoine, d'une part, parce que sa mise aux normes devient trop difficile. Cela alimente le marché en immeubles de qualité moyenne, datant des années 1960-1970. D'autre part, elles arbitrent quelques actifs dits « secondaires » pour financer les travaux sur leurs plus beaux immeubles.
- La gestion de certaines **caisses de retraites et mutuelles** nécessite la liquidation d'immeubles de qualité pour faire face à un déséquilibre « structurel » émanant de la chute du nombre d'adhérents. En effet, le montant des obligations de redistribution dépasse de plus en plus ceux perçus par les cotisations.
- Dans une moindre ampleur, des **privés** procèdent à la liquidation d'immeubles pour sortir de l'indivision et/ou récupérer des liquidités.
- Certains acteurs pratiquent un recentrage de patrimoine progressif sans se définir comme « vendeurs ». Attentifs au marché, ils saisissent les opportunités et vendent occasionnellement certains actifs « secondaires ».

Dans le neuf

Les ventes en bloc dans le neuf sont freinées par les prix trop élevés, alimentés par la concurrence de la vente par lots (effet Scellier). Néanmoins, deux facteurs contribuent à l'animation de ce marché :

- Les **SCPI Scellier**, actuellement près d'une dizaine, en phase de collecte ont besoin d'acquérir des biens, notamment neufs. Les réformes actuellement envisagées tendant à « verdir » le dispositif Scellier seront appliquées à partir de 2011. Cela pourrait limiter la « propagation » du dispositif pendant quelques mois.
- La nécessité pour les promoteurs en cette période de crise de se désengager d'une partie du risque financier en vendant une partie significative (30 % à 50 %) des programmes neufs qu'ils mettent sur le marché.

ZOOM...

QUELLES OPPORTUNITÉS DE MARCHÉ POUR DEMAIN ?

Grille de lecture des marchés français à partir de projections régionales (2009-2014)

	Croissances 2009-2014			2006	2T09	
	Solde population	Emploi	PIB	Revenu moyen par ménage*	Encours de logements**	Part des logements achevés
Languedoc-Roussillon						
Rhône-Alpes						
Provence-Alpes-Côte d'Azur						
Ile-de-France						
Pays de la Loire						
Midi-Pyrénées						
Bretagne						
Aquitaine						
Alsace						
Centre						
Poitou-Charentes						
Nord-Pas de Calais						
Haute-Normandie						
Picardie						
Basse-Normandie						
Franche-Comté						
Corse						
Bourgogne						
Limousin						
Auvergne						
Champagne-Ardenne						
Lorraine						

* En € nets imposables en 2006 ** Logements collectifs en projet, en cours de construction et achevés

Sources : Experian Business Strategies, MEEDDAT, CB Richard Ellis



La projection de la croissance nette de la population par région est un indicateur stable et fiable pour quantifier les futurs besoins de logements. Ainsi, **les plus fortes demandes de logements des 5 prochaines années devraient concerner le Sud-Est de la France, particulièrement le Languedoc-Roussillon, et l'Ouest**. Une étude du solde migratoire et du solde naturel donnera des résultats plus précis de l'évolution de cette future demande.

Pour qualifier le type de logements, d'autres indicateurs peuvent être utilisés. D'une part, le revenu moyen des ménages et l'évolution de l'emploi, qui donnent une idée de la proportion de logements aidés ou non à envisager. D'autre part, les « encours » (projets, programmes en cours de construction et ceux achevés), déterminent le niveau de stock déjà disponible à la commercialisation ou en voie de l'être.

Ces indicateurs demandent à être pondérés en fonction de la stratégie de chaque acteur (opérateur social, promoteur, investisseur...). La mise à jour régulière des plus volatils, notamment ceux liés à la conjoncture économique, assurera une meilleure lecture de la situation des régions pour envisager les futures opportunités de développement en France.

Une base stratégique d'analyse

Rhône-Alpes :

+ 35 600 personnes/an
14 100 logements en « encours » mi-2009
28 000 € revenu net imposable moyen par ménage

PACA :

+ 33 350 personnes/an
8 900 logements en « encours » mi-2009
21 270 € revenu net imposable moyen par ménage

IDF :

+ 25 500 personnes/an
9 500 logements en « encours » mi-2009
28 700 € revenu net imposable moyen par ménage

Languedoc-Roussillon :

+ 28 500 personnes/an
4 300 logements en « encours » mi-2009
19 000 € revenu net imposable moyen par ménage

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique
Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2009 CB Richard Ellis, Inc.

CONTACTS

Études et Recherche

Aurélien LEMOINE

Directrice
Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35
Fax : 33 (0) 1 53 64 40 00
aurelie.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée LOPES

Chargée d'études - Résidentiel
Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 78
Fax : 33 (0) 1 53 64 40 00
mj.lopes@cbre.fr

Résidentiel

Guy NEPLAZ

Co-Président
Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 01
Fax : 33 (0) 1 53 64 33 34
guy.neplaz@cbre.fr

Dominique ENGRAND

Directeur Investissement
Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 57
Fax : 33 (0) 1 53 64 33 34
dominique.engrand@cbre.fr

Renaud CAPELLE

Résidentiel Centrale Vente
Direction
Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 09
Fax : 33 (0) 1 53 64 33 34
renaud.capelle@cbre.fr