

Le marché de l'immobilier résidentiel : après une bonne année 2010, une année 2011 plus difficile.

Le marché

115 000 ventes, contre 106 000 en 2009, ont été enregistrées, soit 8,5 % de plus d'une année à l'autre. La demande a été stimulée par des taux d'intérêt historiquement bas et des avantages fiscaux à l'investissement locatif exceptionnels, portant les ventes aux investisseurs à 63 % du total (la proportion est encore plus élevée dans les grandes agglomérations).

Simultanément, l'offre a peiné à se reconstituer. Les mises en vente du premier trimestre 2011 ont été en effet inférieures de 11 % à celles du premier trimestre 2010.

L'année 2011 s'annonce plus difficile et incertaine. D'une part parce que les deux principaux moteurs du marché, les taux d'intérêt et les avantages fiscaux, sont moins favorables et, d'autre part, parce que les hausses de prix (+7 % en 2010) ont obéré la solvabilité des acheteurs.

A cela, il faut ajouter une inflation forte des prix de revient qui va entraîner de nouvelles hausses de prix et une offre qui, à court terme, a du mal à se renouveler. Tous ces éléments devraient se traduire par une baisse des ventes en 2011 de l'ordre de -5 % à -10 %.

Le Groupe Promogim

En 2010 les performances du groupe Promogim ont été supérieures aux moyennes.

Les réservations se sont élevées à 4 176 logements, contre 3 551 en 2009, soit +17,6 %. Les ventes notariées ont représenté 3 042 logements, en augmentation de 13,8 %, soit un chiffre d'affaires de 700 M€ contre 560 en 2009 (+25%).

Le prix de vente moyen de Promogim n'a augmenté que de +3,72 %, soit 199 980 €, contre 192 810 € en 2009 (et 196 620 € en 2008).

Franco Suisse, filiale spécialisée dans les programmes haut de gamme dans les communes résidentielles de l'Île-de-France, a développé fortement ses activités. Sa part dans les chiffres du groupe, représente 642 ventes notariées. Le prix moyen est de 324 736 € contre 332 735 € en 2009, soit -2,40 %.

Dans le même temps, le groupe a poursuivi sa politique de renforcement de la qualité de ses produits. Ainsi, toutes les nouvelles opérations font l'objet de labellisations NF et BBC.

L'un de ces programmes, portant sur 142 logements à Dijon, a obtenu cette année le Grand Prix Régional - Pyramide d'Argent de la FPI (BBC - démarche HQE et éco-quartier).

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

En 2011, malgré un contexte moins favorable, le groupe vise un objectif de volume de ventes au moins égal à celui de 2010. Cet objectif est conforté par une politique de développement desancements de nouvelles opérations. 80 nouveauxancements sont programmés contre 61 en 2010.

1 367 nouvelles réservations ont été enregistrées au premier quadrimestre contre 1 420 en 2010, soit - 3,9 %. Le taux des désistements est stable à 17, 7 % contre 18,1 % en 2010.

L'exploitation se caractérise actuellement :

- par de fortes tensions inflationnistes tant du foncier que des prix de construction qui vont se traduire par de nouvelles hausses de prix,
- par des difficultés croissantes à lancer les nouvelles opérations (cf. note de conjoncture).

Dans ce contexte, le groupe Promogim vise un volume de ventes similaire à celui de 2010. Les résultats dépendront des évolutions, aujourd'hui difficiles à cerner, qui pourraient, si les tendances actuelles se poursuivent, entraîner une détérioration sensible de la conjoncture et des ventes à échéance fin 2011-début 2012.

Le Groupe Promogim en bref...

Fondé en 1968 par Christian Rolloy le groupe Promogim comprend aujourd'hui trois marques : Promogim, Franco-Suisse et Immopierre toutes spécialisées dans la promotion - construction résidentielle. Promogim, qui a construit plus de 71 000 logements, a une implantation nationale avec dix directions régionales dont les plus importantes sont l'Ile-de-France, la Côte d'Azur, la Provence, Rhône-Alpes, l'Alsace, la Bourgogne, la Franche-Comté et le Nord. Franco-Suisse est spécialisée dans les résidences haut de gamme et construit dans les villes résidentielles de l'Ile-de-France. Immopierre est implantée sur le marché de la Bretagne Sud. Actuellement, plus de 151 opérations sont en cours, représentant un volume de 8 780 logements. Le groupe, dont l'actionnariat est 100 % Rolloy, est doté de références et de structures financières importantes qui en font un partenaire fiable et solide.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com