

Marché : des perspectives sombres pour 2012

Le marché

Record de ventes, année « noire », reprise, retournement..., les cinq années qui viennent de s'écouler démontrent que le marché immobilier réagit non seulement à la conjoncture économique, mais aussi aux différentes politiques du logement.

Une activité marquée par la crise, mais globalement satisfaisante sous le quinquennat 2007/2011

Si l'année 2007 a été marquée par un niveau record de ventes – 127 200 – en raison de facteurs très positifs (production importante de logements, prix et taux très accessibles), l'année 2008, en pleine crise des « subprimes », s'est en revanche illustrée par un effondrement des ventes, retombées à 78 734 unités, ce qui la classe au rang d'année « noire » de l'immobilier sur les 20 dernières années. Puis, 2009 et 2010 ont connu une belle reprise de l'activité sous l'effet du plan de relance de l'économie et notamment de mesures fortes pour le logement (création du dispositif Scellier, doublement du PTZ...). Les ventes ont repassé la barre des 106 300 unités en 2009 et des 115 000 en 2010. Sous l'effet du rabotage de l'avantage fiscal lié au dispositif Scellier, à la hausse des taux d'intérêt et des prix de vente, 2011 a marqué le début du retournement de marché. Les ventes sont ainsi retombées à 103 296 unités, soit une baisse de 10,2 % par rapport à 2010.

Globalement, sur ces cinq années, 530 530 logements neufs ont été vendus, soit 106 106 unités en moyenne par an. Dans le même temps, le prix moyen au mètre carré est passé de 3 157 euros au 1^{er} trimestre 2007 à 3 731 euros au 4^e trimestre 2011, soit une hausse de 18 % (3,6 % par an en moyenne), hausse en grande partie liée à la mise en place de la norme BBC et à l'obligation de réaliser 20 à 30 % de logements sociaux. Dans le même temps, les revenus des Français n'ont pas suivi, ce qui s'est traduit par une désolvabilisation des candidats à l'acquisition.

Le début du nouveau quinquennat s'annonce difficile pour le logement

L'année 2012 est marquée par une accentuation du retournement de marché observé en 2011. Selon les dernières statistiques disponibles qui concernent le 1^{er} trimestre, les ventes ont atteint 19 600 unités, soit une baisse de 33,6 % par rapport au 4^e trimestre 2011 et de 14,4 % par rapport au 1^{er} trimestre de l'année précédente. Dans ce contexte de ralentissement de l'activité, les promoteurs sont prudents et les mises en chantier sont en net repli : 19,8 % par rapport à celles de la même période de 2011.

De fait, les perspectives 2012 restent sombres. Certes, il existe quelques facteurs positifs. Les besoins sont énormes. Les taux d'intérêt restent à des niveaux très attractifs. Les aides au logement, si elles ont diminué, demeurent motivantes, notamment pour les investisseurs se plaçant sur le marché du logement intermédiaire. Enfin, alors que les placements financiers sont à haut risque aujourd'hui, la « pierre » constitue une vraie valeur refuge. Malgré tout, de nombreux facteurs entravent la reprise du marché à court terme. A commencer par la crise des dettes souveraines dont les effets négatifs ne sont pas neutres (chômage, fiscalité, moral des Français...). Le durcissement des conditions d'octroi des crédits ajoute à la difficulté. De même que la réduction des aides de l'Etat tant en matière d'investissement locatif (Scellier ramené à 13 %) que d'accession à la propriété (PTZ+).

Dans ce contexte, les professionnels s'attendent à une nouvelle baisse des ventes dont l'ampleur pourrait être de 15 à 20 % par rapport à 2011, ce qui représente autour de 80 000 à 85 000 ventes.

Contact Presse

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

Le groupe Promogim

Au premier semestre 2012, le groupe Promogim réalise des résultats très satisfaisants au regard de la conjoncture économique et de la diminution des aides accordées au logement (Scellier et PTZ+). Il enregistre, en effet, 1 857 réservations de logements, un chiffre en très légère baisse (-1,4 %) par rapport à la même période de 2011 (1 883 réservations) qui était toutefois en baisse de 14 % par rapport au 1^{er} semestre 2010 (2 151 réservations).

Au 1^{er} semestre 2012, le chiffre d'affaires du groupe s'établit à 395 millions d'euros, en baisse de 12,6 % par rapport à la même période de l'année précédente (445 millions d'euros). Une baisse qui s'explique pour l'essentiel par un prix de vente moyen en diminution de 11 %. Ce prix est, en effet, passé de 236 300 euros à 212 700 euros. Cette baisse est liée à la volonté du groupe de monter des opérations soit à prix maîtrisés avec les collectivités territoriales, soit dans les zones en renouvellement urbain (zones Anru) ou dans le périmètre de celles-ci avec une TVA à taux réduit de 7 %. Promogim a aussi cherché à limiter les hausses de ses coûts de construction et de ses charges foncières, tout en maintenant la qualité de ses programmes.

S'il s'attend à une baisse de son chiffre d'affaires sur l'ensemble de l'année 2012 (775 millions d'euros en 2011), le groupe espère maintenir un résultat quasi équivalent à celui de l'an dernier (de l'ordre de 60 millions d'euros, résultat pris à l'achèvement). Et cela grâce à sa politique volontariste de développement de la production. Sur le premier semestre, 38 opérations ont été lancées contre 37 l'an dernier. Le stock de logements à la vente s'établit à 2 759 unités, soit +38 % par rapport à la même période de 2011 (1 989).

Bien qu'en hausse, le délai d'écoulement des logements reste satisfaisant, passant de 6,3 mois à 8,9 mois. La part des ventes aux investisseurs a, logiquement diminué avec le rabetage du Scellier, s'établissant aujourd'hui à 29 % contre 33 % l'an dernier et 52 % en 2010. Le taux de désistement, quant à lui, se situe à 17 % au 1^{er} semestre contre 19 % (au 1^{er} semestre 2011).

Malgré une activité qui reste bonne pour le groupe Promogim, il est indéniable que l'année 2012 reste soumise à de nombreuses interrogations tant au plan économique que politique. Le second semestre devrait apporter un début de réponse avec les mesures à destination du logement dont le gouvernement ne pourra pas faire l'économie.

Pour rappel, en 2011, le chiffre d'affaires des réservations s'est élevé à 775 M€.

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 74 000 logements, a une implantation nationale avec dix directions régionales dont les plus importantes sont l'Île-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'Île-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