



**Direction des Etudes
et de l'Observatoire Immobilier**

L'investissement en immobilier résidentiel neuf

Cartographie régionale des risques

Synthèse

Juillet 2009

AVERTISSEMENT

Le panorama des marchés locatifs résidentiels ne peut être considéré comme exhaustif. Il a pour objectif de livrer une vision générale des marchés régionaux. **Par ailleurs, les marchés placés sous surveillance peuvent inclure des secteurs géographiques et/ou segments de biens locatifs porteurs ou prometteurs. A l'inverse, des marchés considérés comme dynamiques ou équilibrés peuvent comporter des secteurs géographiques et/ou segments de biens locatifs à risques.**

L'analyse des fondamentaux que sont l'emplacement du bien, le quartier dans lequel il se situe, la qualité de la desserte, des infrastructures publiques et commerciales **est indispensable tout comme l'est celle des besoins locatifs, de l'offre existante, des prix de vente du programme cible confrontés à ceux des opérations concurrentes et des loyers prévisionnels.** Mais au-delà de ces critères élémentaires de choix, s'agissant bien souvent d'un investissement de moyen/long terme, **il faut également étudier l'attractivité démographique et économique de l'agglomération ainsi que la qualité de la politique locale d'urbanisme** qui conditionnent l'évolution présente et future du marché résidentiel, **déterminent une valorisation élevée de l'investissement et assurent la qualité de l'occupation locative.**

Contexte conjoncturel de l'investissement locatif

- Un apurement des stocks de logements neufs sous les effets conjugués du repli des mises en chantier en 2008 et de l'impact du dispositif Scellier au cours du 1^{er} semestre 2009
- Une demande locative :
 - * profitant d'un effet report d'accédants potentiels attentistes
 - * soutenue par les besoins en logements sociaux
 - * mais fragilisée financièrement par la dégradation de la conjoncture économique
- Une plus grande sélectivité des candidats à la location






**Direction des Etudes
et de l'Observatoire Immobilier**

Cartographie régionale des risques



Un marché locatif du neuf très majoritairement sain

L'augmentation du nombre de foyers à risques est très faible

-  **Marché dynamique ou prometteur**
-  **Marché équilibré**
-  **Marché sur offre ou mis sous surveillance**



Le palmarès des régions en termes de risques locatifs

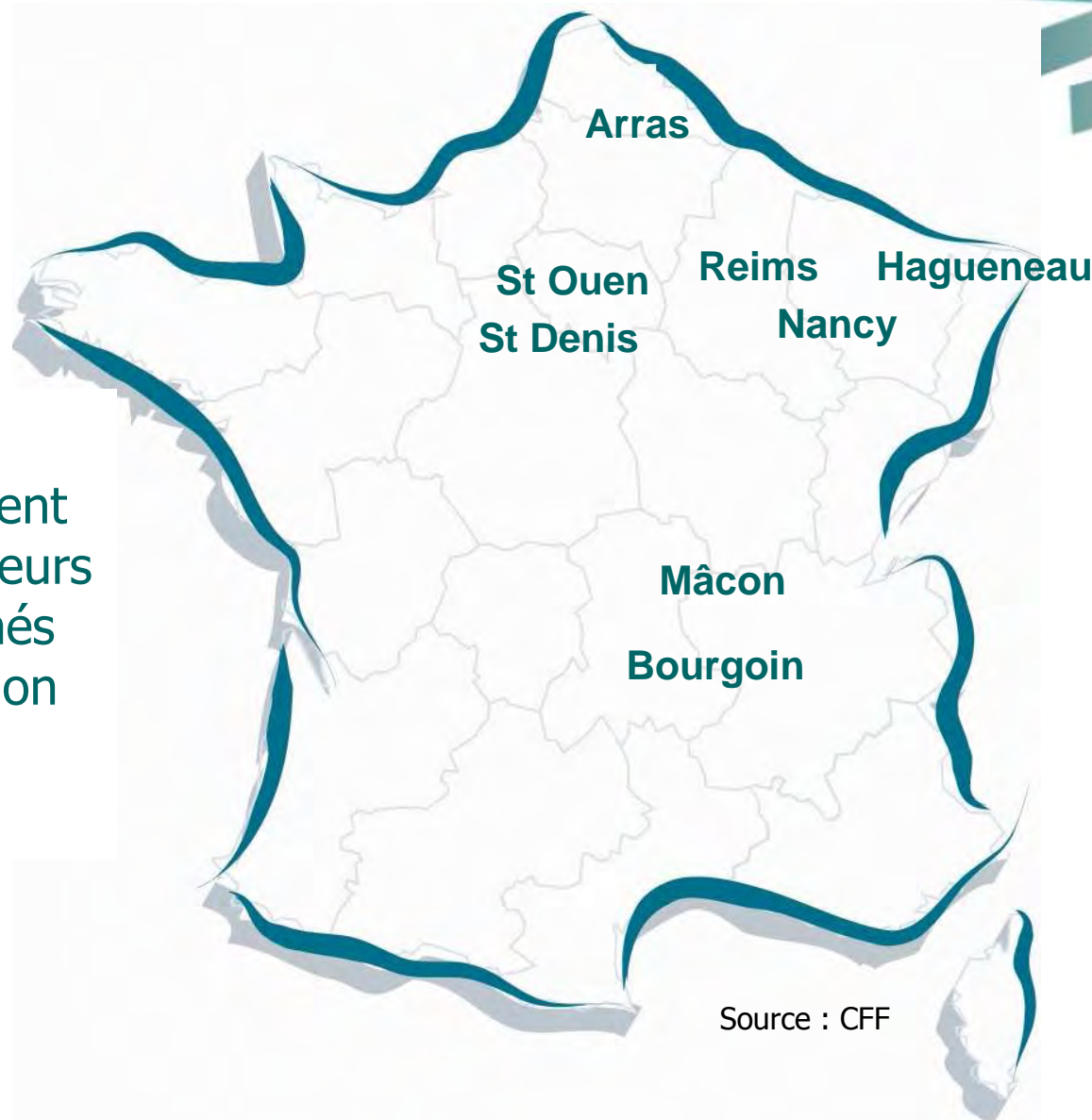
(en fonction du nombre et de l'importance des foyers à risques par ordre croissant : juin 2009)

1	Ile-de-France
2	Centre
3	Nord-Pas-de-Calais
4	Bourgogne
5	Limousin
6	Lorraine
7	Franche-Comté
8	Champagne-Ardenne
9	Picardie
10	Auvergne

11	Alsace
12	Haute-Normandie
13	Languedoc-Roussillon
14	PACA
15	Pays de Loire
16	Midi-Pyrénées
17	Aquitaine
18	Bretagne
19	Rhône-Alpes
20	Poitou-Charentes

Les marchés qui ne sont plus considérés à risque

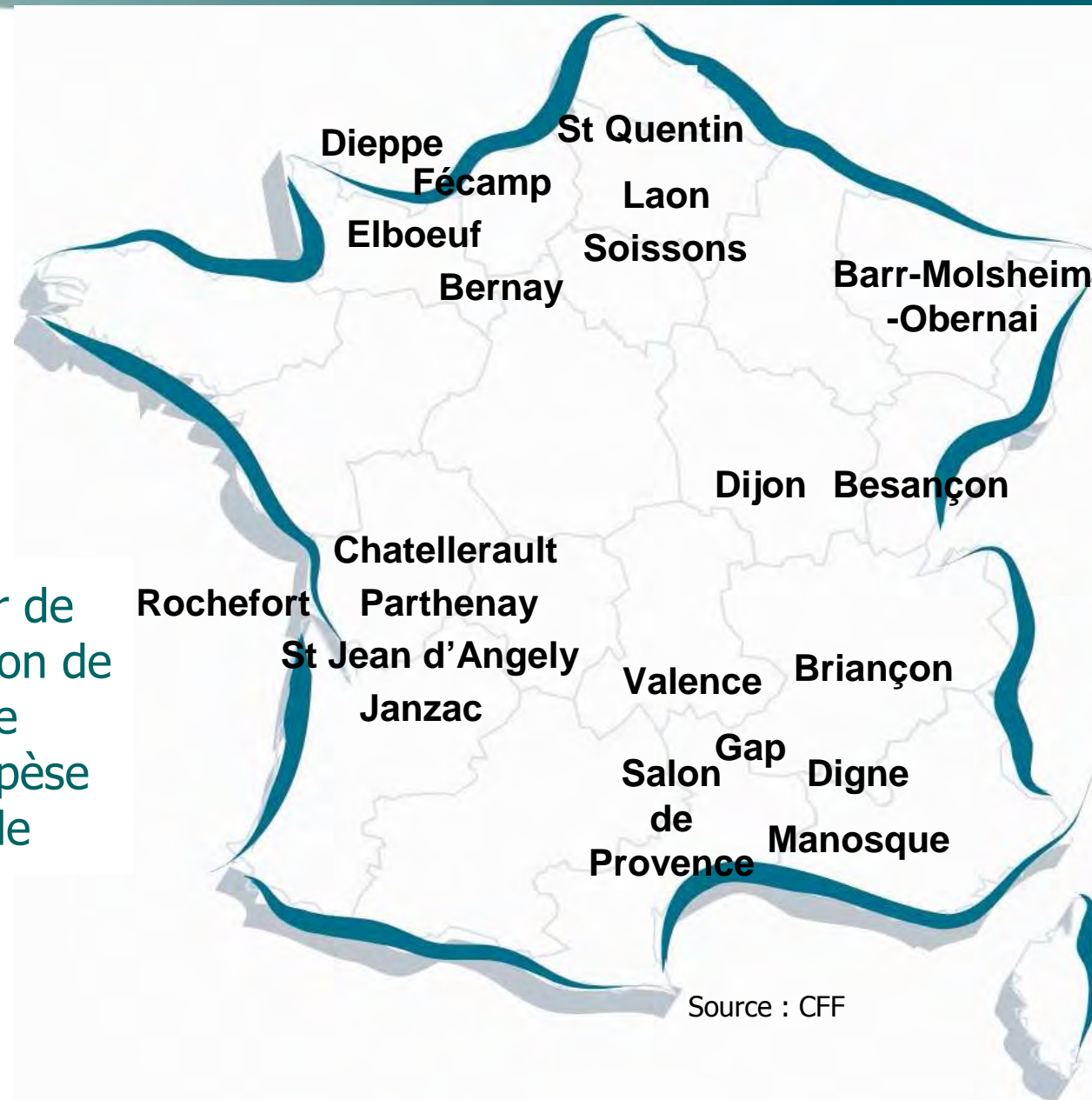
Très majoritairement
situés hors les secteurs
lourdement touchés
par la surproduction
Robien



Source : CFF

Les nouvelles agglomérations placées sous surveillance

Nouveau facteur de risque : dégradation de la conjoncture économique qui pèse sur la demande

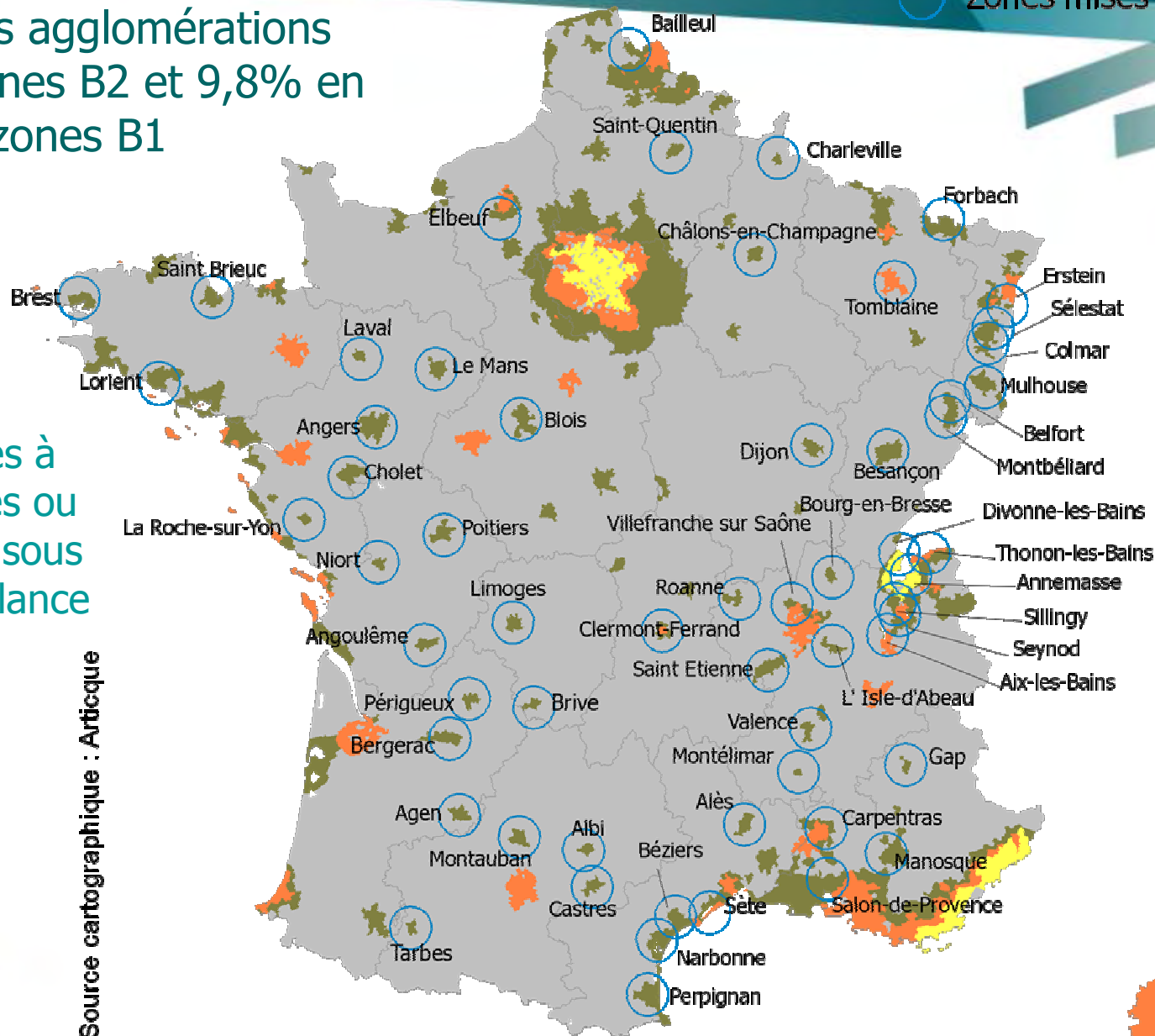


Une soixantaine de secteurs mis sous surveillance en zones Scellier A, B1, B2

90% des agglomérations sont en zones B2 et 9,8% en zones B1

○ Zones mises sous surveillance

○ Zones à risques ou mises sous surveillance



Zones Scellier

- C
- B2
- B1
- A

Source cartographique : Artique

Le palmarès des régions sur la base du zonage Scellier

(en fonction du nombre et de l'importance des foyers à risques par ordre croissant : juin 2009)

1	Ile-de-France
2	Centre
3	NPDC
4	Haute Normandie
5	Bourgogne
6	Lorraine
7	Champagne-Ardenne
8	Auvergne
9	Picardie
10	Limousin

11	Franche-Comté
12	Poitou-Charentes ▲
13	Aquitaine ▲
14	Bretagne ▲
15	Pays de Loire
16	PACA
17	Alsace ▼
18	Midi-Pyrénées ▼
19	Languedoc-Roussillon ▼
20	Rhône-Alpes

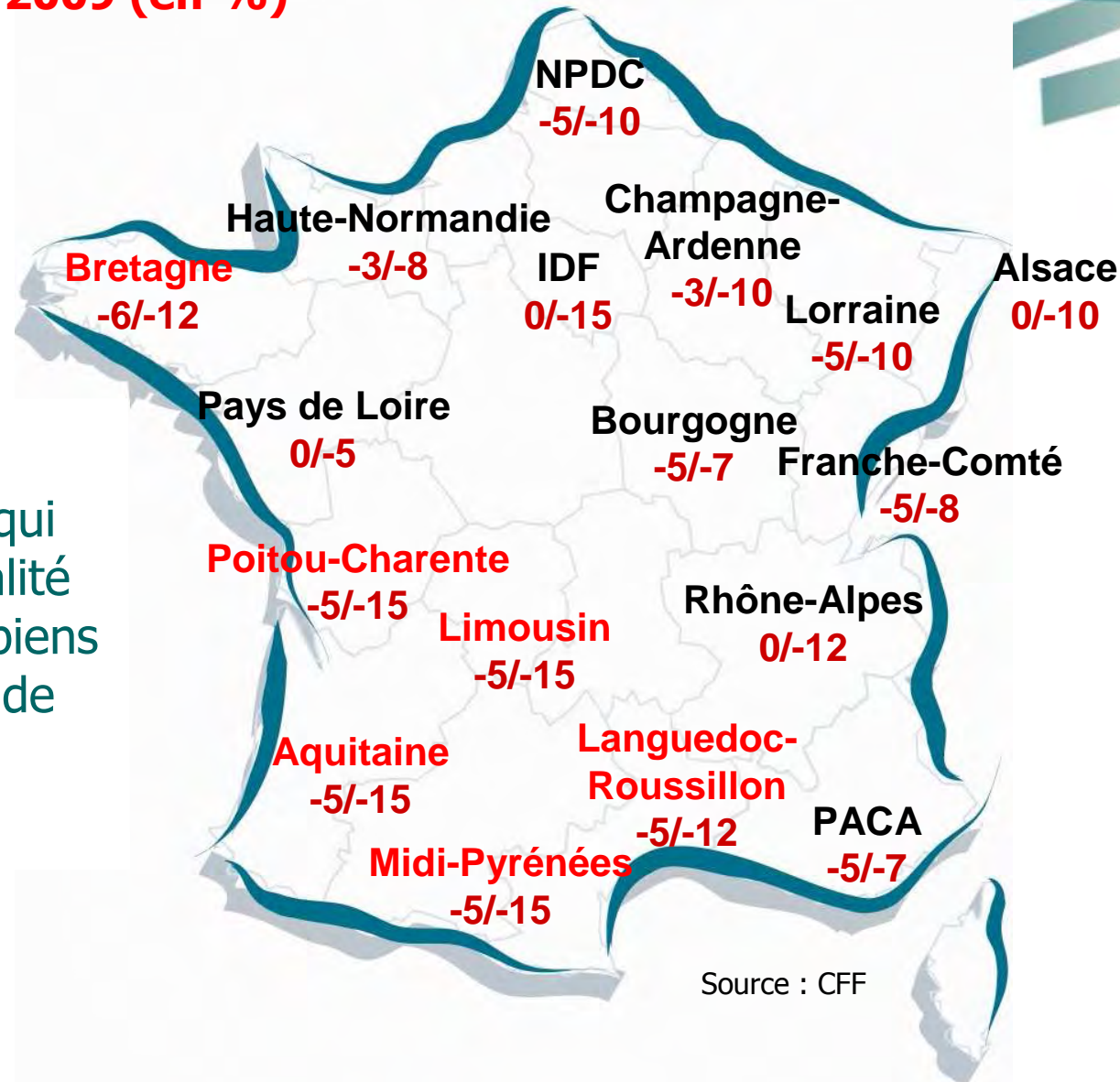


**Direction des Etudes
et de l'Observatoire Immobilier**

Evolution des prix et des loyers

Evolution des prix de vente moyens des logements neufs à destination locative

juin 2008 – juin 2009 (en %)



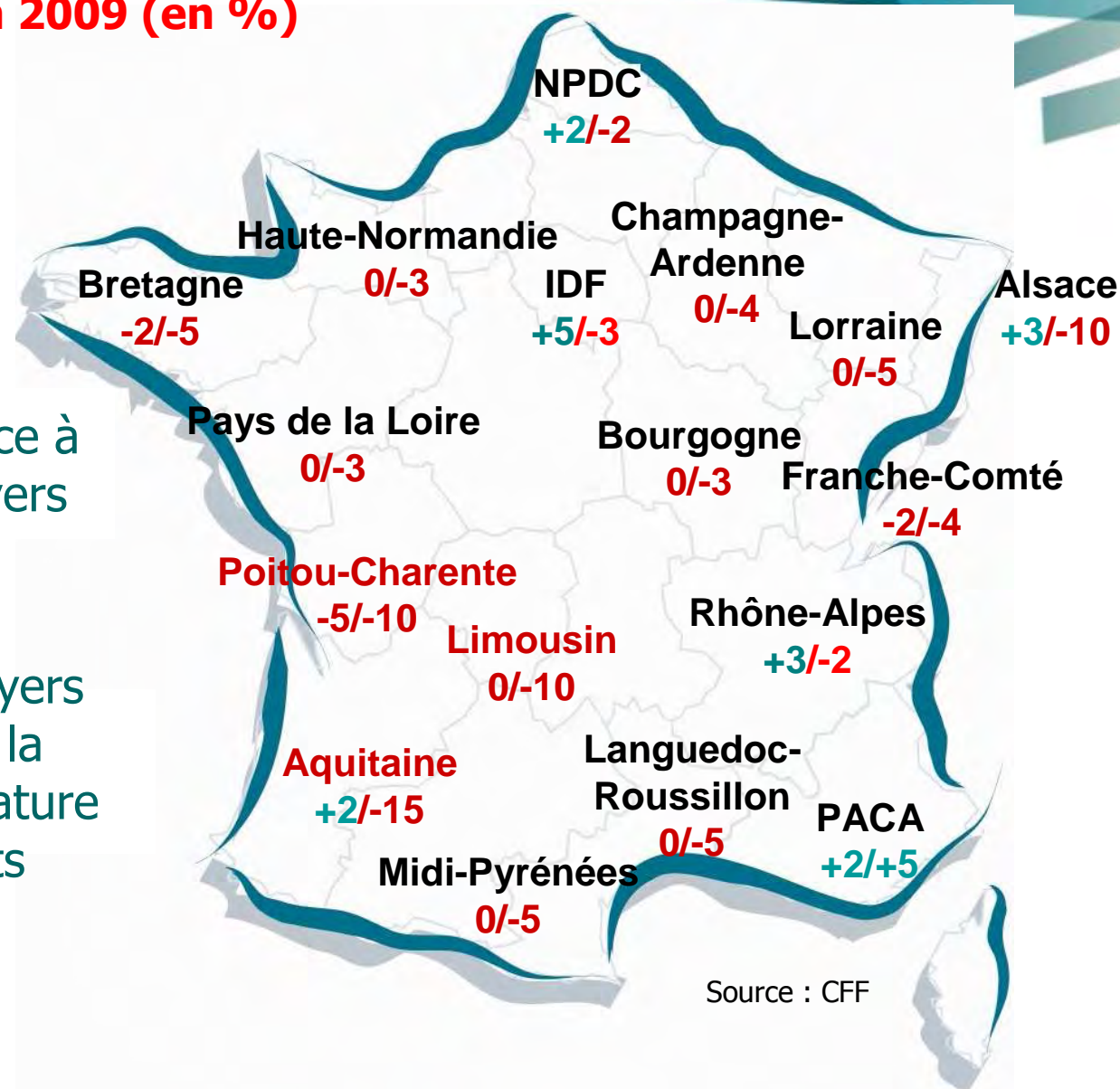
Baisse générale qui varie selon la qualité des secteurs, des biens et...l'importance de l'offre

Evolution des loyers moyens dans le neuf

juin 2008 – juin 2009 (en %)

Relative résistance à la baisse des loyers

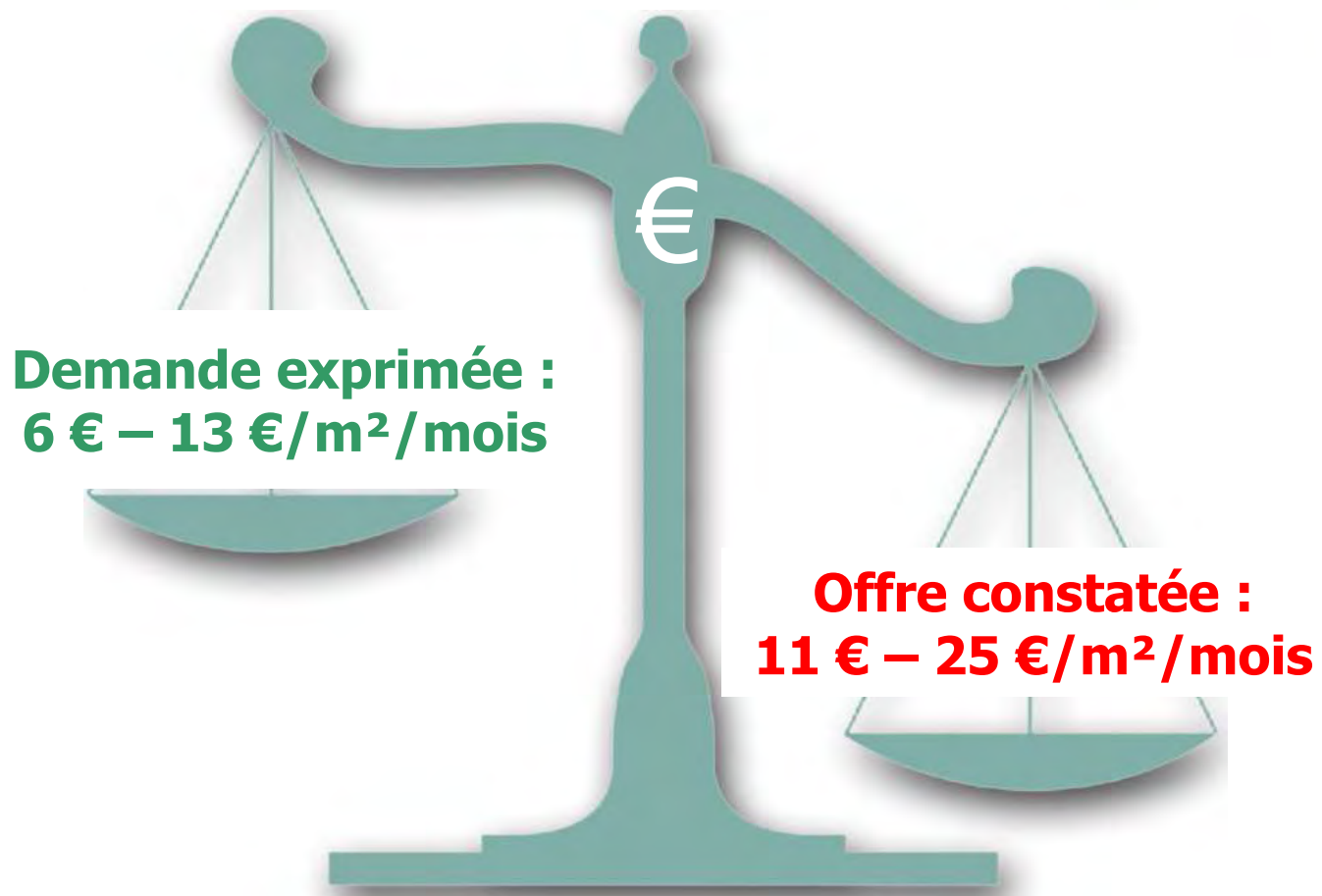
Evolution des loyers variable selon la typologie et la nature des logements



Source : CFF

La fracture : déconnexion entre offre et demande

Pouvoir de louer en résidentiel neuf





**Direction des Etudes
et de l'Observatoire Immobilier**

**Comparaison
des loyers moyens de marché
et des loyers plafonds Scellier**

**en
secteurs équilibrés
ou dynamiques**



Direction des Etudes et de l'Observatoire Immobilier

Rappel loyers plafonds Scellier

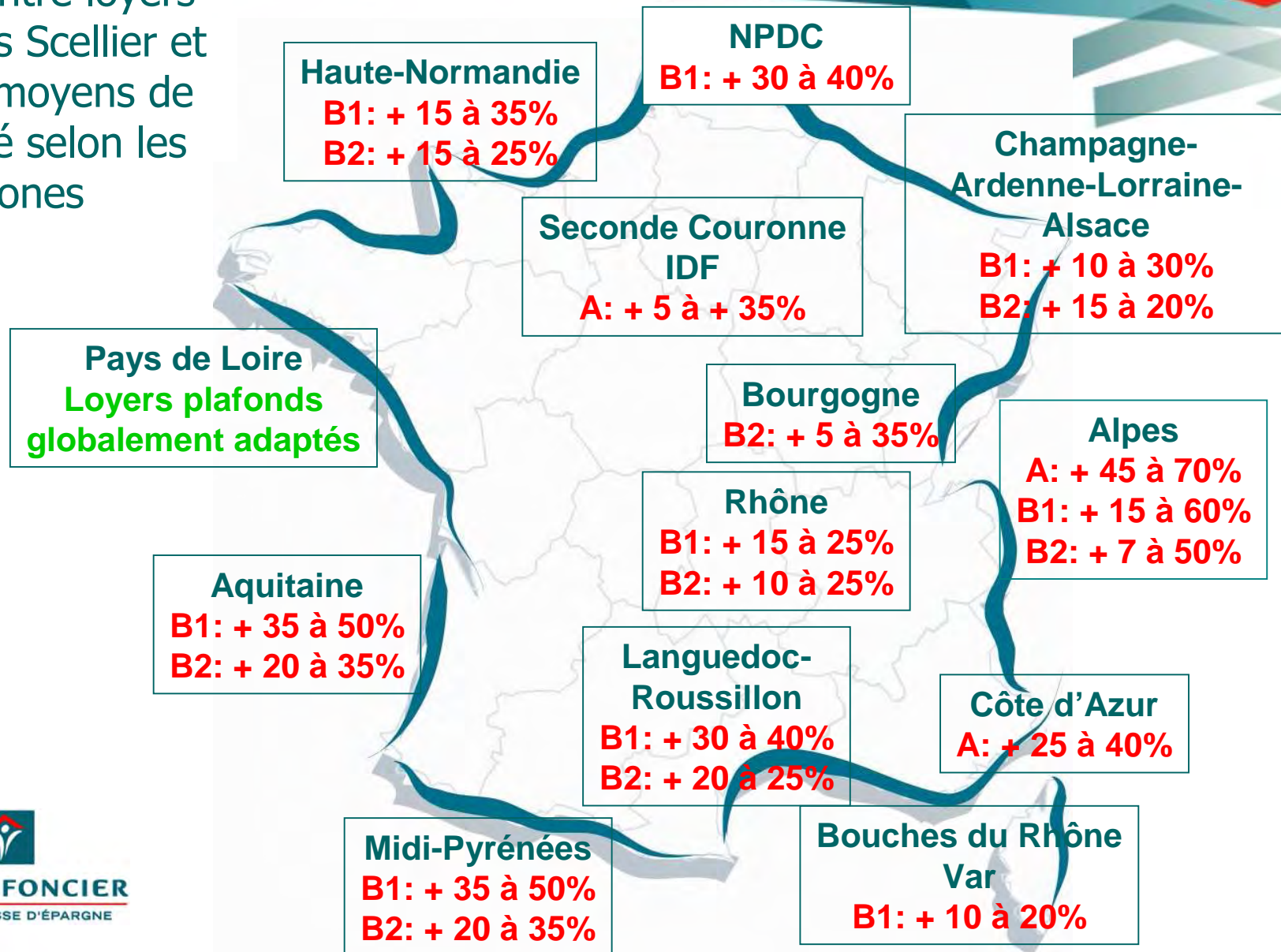
Zone A (petite et grande couronne parisienne, côte d'Azur, Genevois) :
21,65 € /m²/mois

Zone B1 (agglomération de + de 250 000 habitants essentiellement) :
15,05 € /m²/mois

Zone B2 (agglomération de plus de 50 000 habitants) :
12,31 € /m²/mois

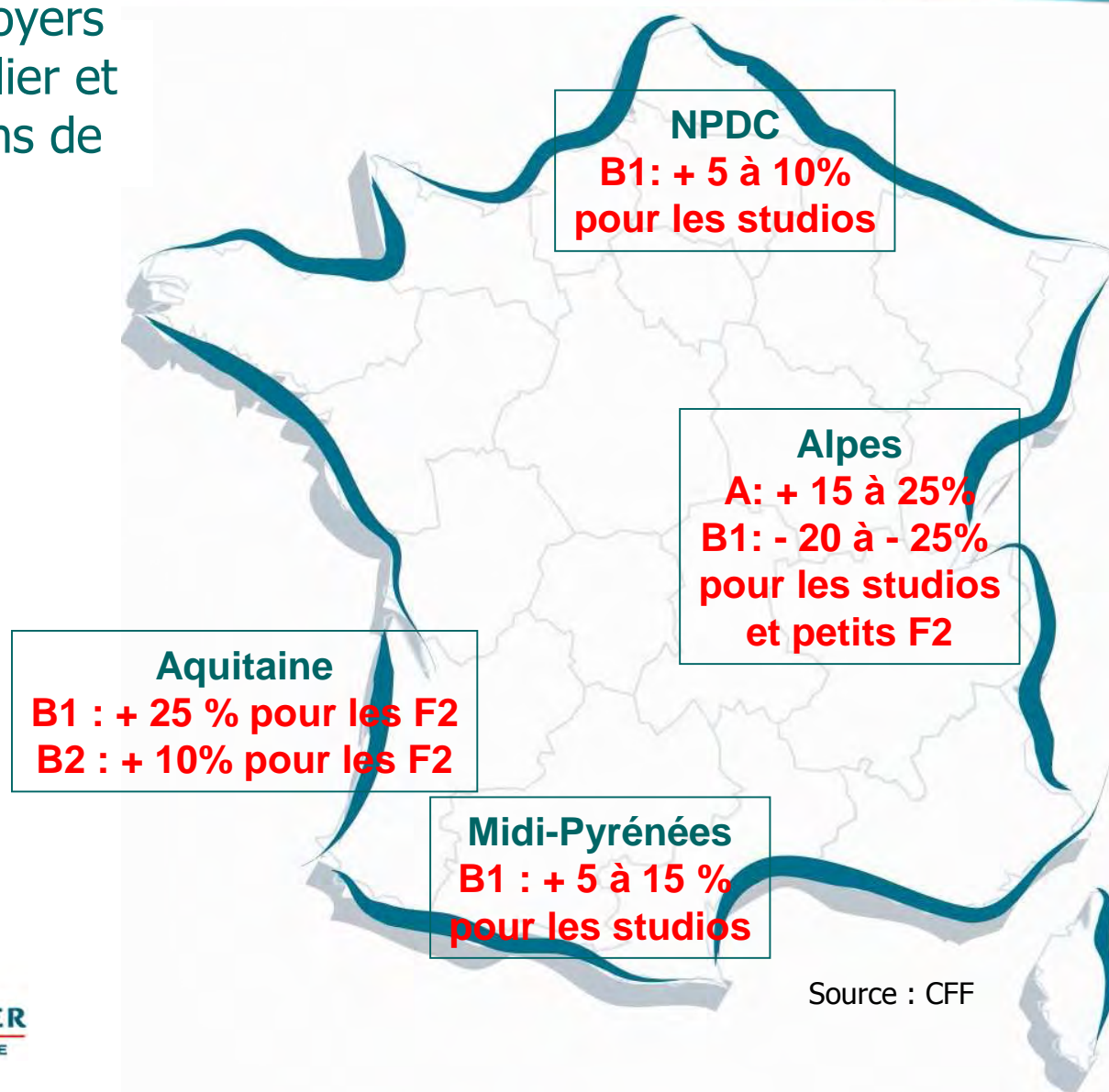
Loyers plafonds Scellier très souvent inadaptés concernant les logements familiaux (F3 et +)

Ecart entre loyers plafonds Scellier et loyers moyens de marché selon les zones



Loyers plafonds Scellier plus adaptés pour petits logements (studios et F2) mais des écarts demeurent parfois

Ecart entre loyers plafonds Scellier et loyers moyens de marché





Direction des Etudes et de l'Observatoire Immobilier

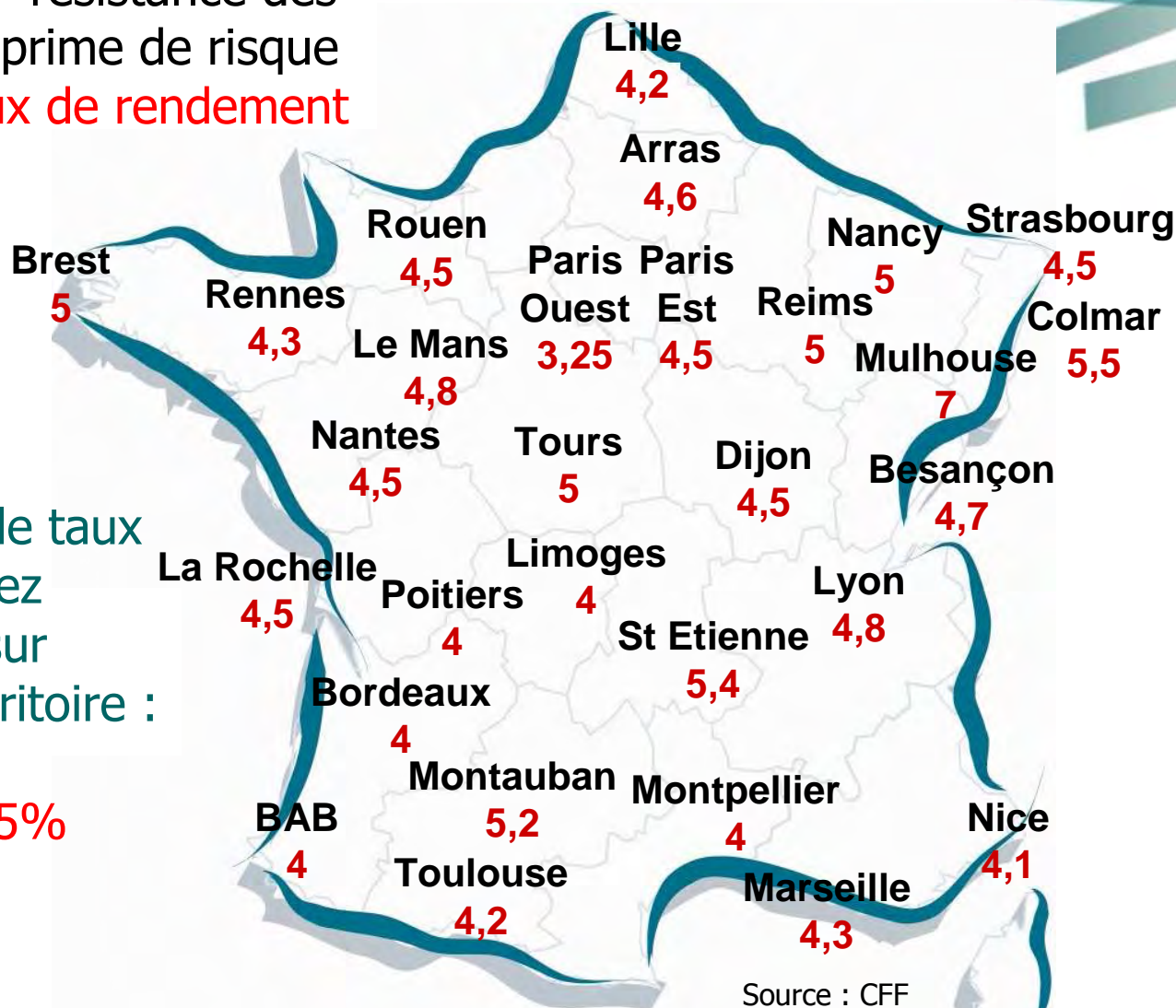
Les taux de rendement

Taux de rendement brut moyen dans le neuf juin 2009 (%)

Baisse des prix + résistance des loyers + hausse prime de risque
= hausse des taux de rendement

Une fourchette de taux moyens assez homogène sur l'ensemble du territoire :

entre 4% et 5%



Source : CFF

Les taux de rendement

- Les taux ont progressé sur un an de 25 à 100 points de base selon le type de produit et la localisation
- Selon leurs caractéristiques (taille, standing, nature – maison ou appartement), la différence de taux entre logements peut varier de 50 à 150 points de base.

Rentabilités globales moyennes positives juin 2008 – juin 2009 (rendement locatif + évolution annuelle valeur du bien (%))

Toutes les agglomérations ont souffert de la forte dégradation du marché en 2008

Mulhouse	5 %
Colmar	3,7 %
Vincennes-St Mandé	3,5 %
Strasbourg	3,5 %
Nantes	2,5 %

Rouen	1,5 %
Nancy	1 %
Thonon les Bains	0,7%
Montreuil	0,5%
Reims	0,5%

Rentabilités globales moyennes nulles ou négatives juin 2008 – juin 2009

Lyon	0%
Angers	0 %
Grenoble	- 0,5 %
Chambery	- 0,5 %
Belfort	- 0,5 %
Dijon	- 0,5%
Aix-en-Provence	- 0,5%
La Rochelle	- 0,6 %
Besançon	-0,6 %
Lille	- 0,8%
Bordeaux	- 1%
Toulouse	- 2,5%

Marseille	- 2,7%
Paris Est	- 3%
Boulogne	- 3,5%
Colombes	- 3,8%
Rennes	- 4 %
Limoges	- 4 %
Paris Ouest	- 4,2 %
Forbach	- 4,7 %
Lorient	- 5 %
Poitiers	- 6,8 %
Périgueux	- 8,5 %
Montauban	- 8,7 %



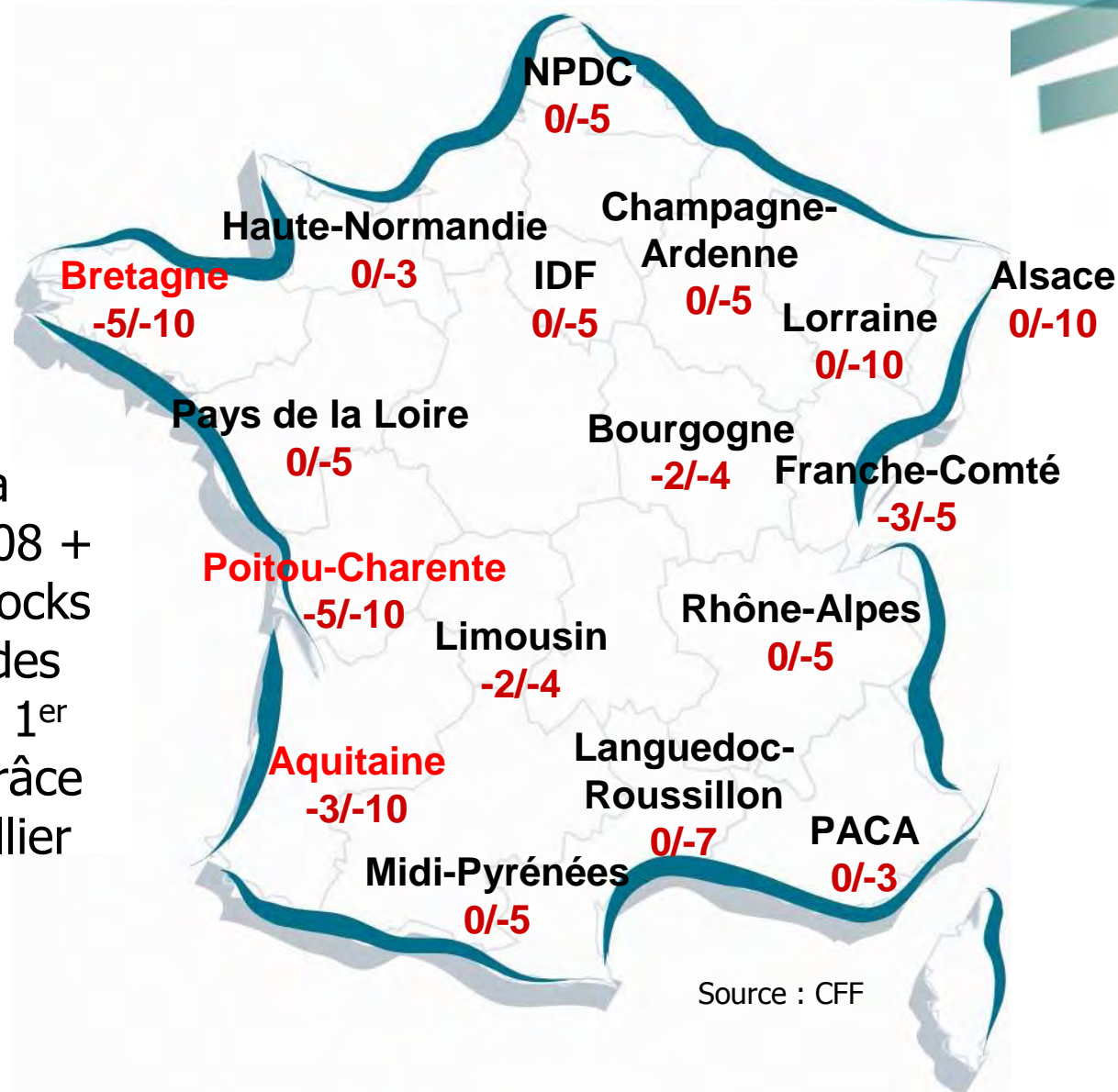
**Direction des Etudes
et de l'Observatoire Immobilier**

Perspectives d'évolution des prix, des loyers et des rentabilités globales

Evolution attendue du prix de vente moyen des logements neufs à destination locative juin 2009-juin 2010 (%)

Mouvement déflationniste atténué et resserrement des fourchettes de variation de prix

Net repli de la production en 2008 + diminution des stocks + forte reprise des ventes depuis le 1^{er} trimestre 2009 grâce au dispositif Scellier

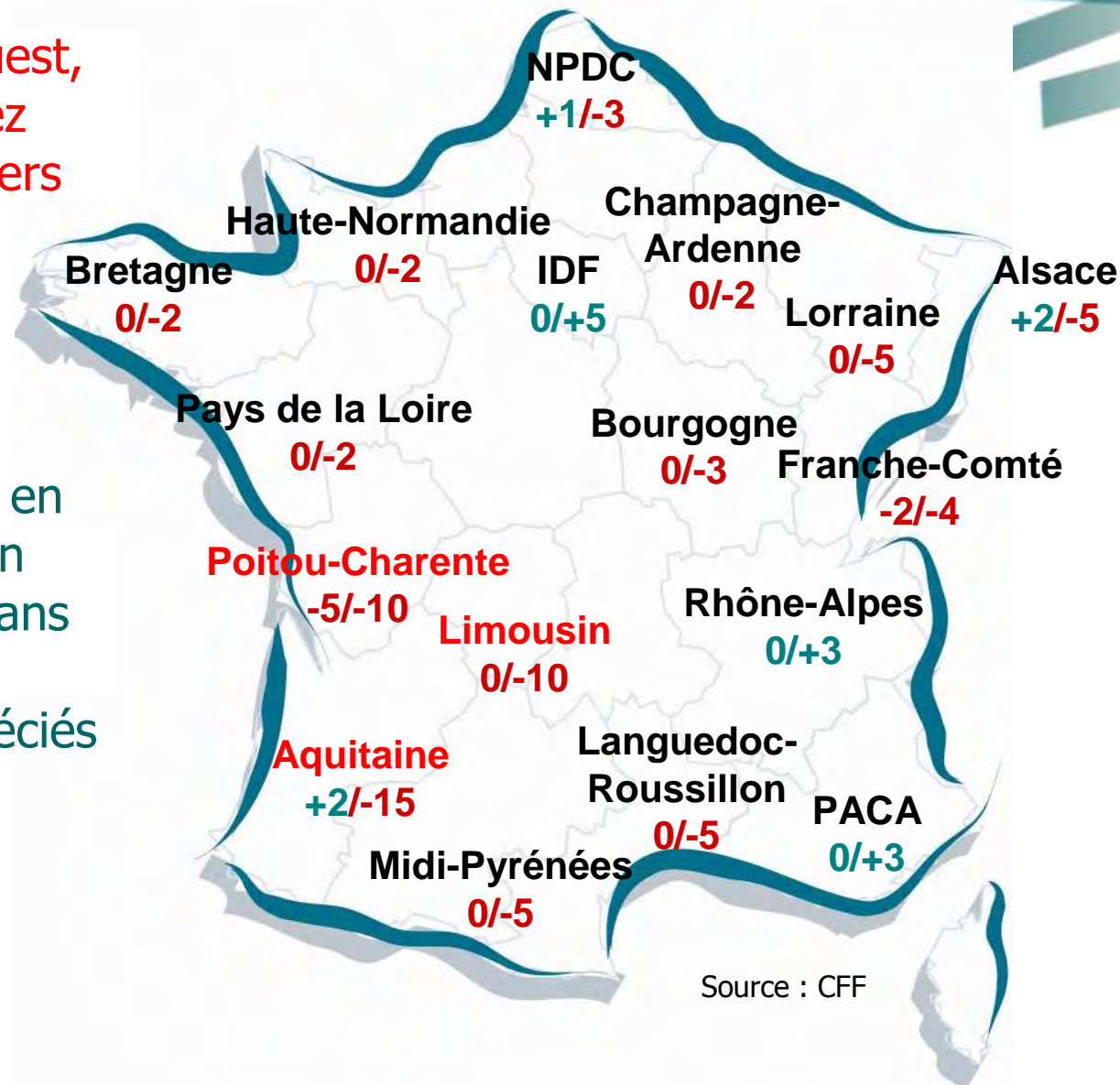


Source : CFF

Evolution attendue du loyer moyen dans le neuf juin 2009-juin 2010 (%)

Excepté le sud-ouest,
résistance assez
générale des loyers

Loyers stables ou en
légère hausse en
centres-villes et dans
les secteurs
périphériques appréciés



Source : CFF

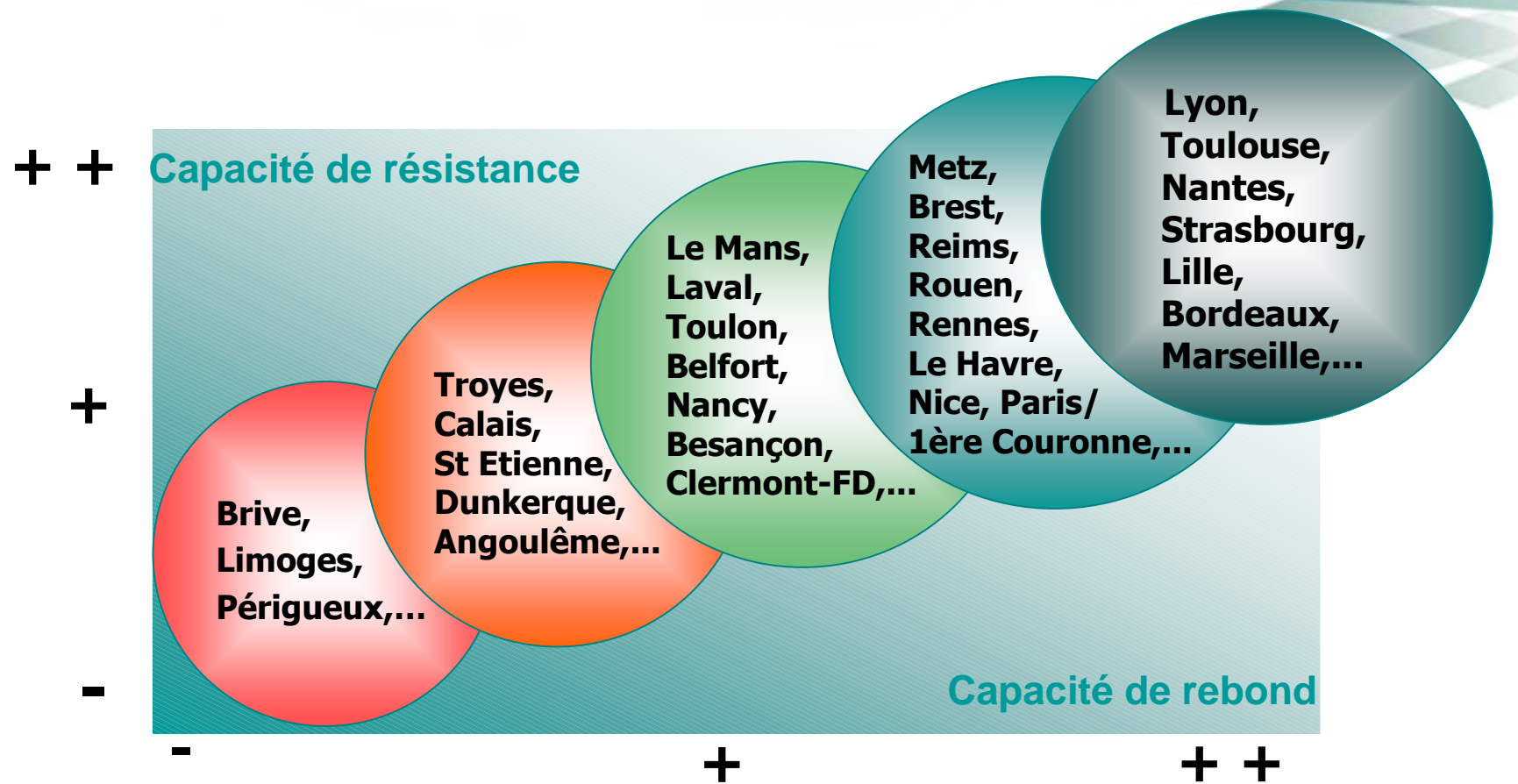
Rentabilités globales moyennes positives attendues juin 2009 – juin 2010 (rendement locatif + évolution annuelle valeur du bien)

- remontée générale des performances
- les grandes agglomérations devraient bien exploiter leur potentiel de rebond ou de résistance

▲ Reims	4,5/5 %
▲ Chambéry	4,5/4,7 %
▲ Grenoble	4,5/4,7 %
▲ Strasbourg	4,4/4,6 %
▲ Toulouse	4,4/4,6%
▲ Aix-en-Provence	4,3/4,6 %
▲ Marseille	4,2/4,5 %
▲ Lille	4/4,4%
▼ Mulhouse	3,2/3,7 %
▲ Vincennes-St Mandé	3,3/3,6 %
▲ Nantes	2,9/3,1 %

▲ Lyon	2,9/3,1 %
▲ Rouen	2,8/3,2 %
▲ Angers	2,4/2,6 %
▲ Dijon	2,4/2,6%
▲ Paris Est	1,9/2,1 %
▲ Nancy	1,9/2,1 %
▼ Colmar	1,8/2,2 %
▲ Bordeaux	1,5/1,7 %
▲ La Rochelle	1,4/1,6 %
▲ Besançon	0,9/1,1 %
▲ Paris Ouest	0,9/1,1 %
▲ Limoges	0,9/1,1 %
▲ Belfort	0,4/0,6 %

Le classement des agglomérations face à la conjoncture

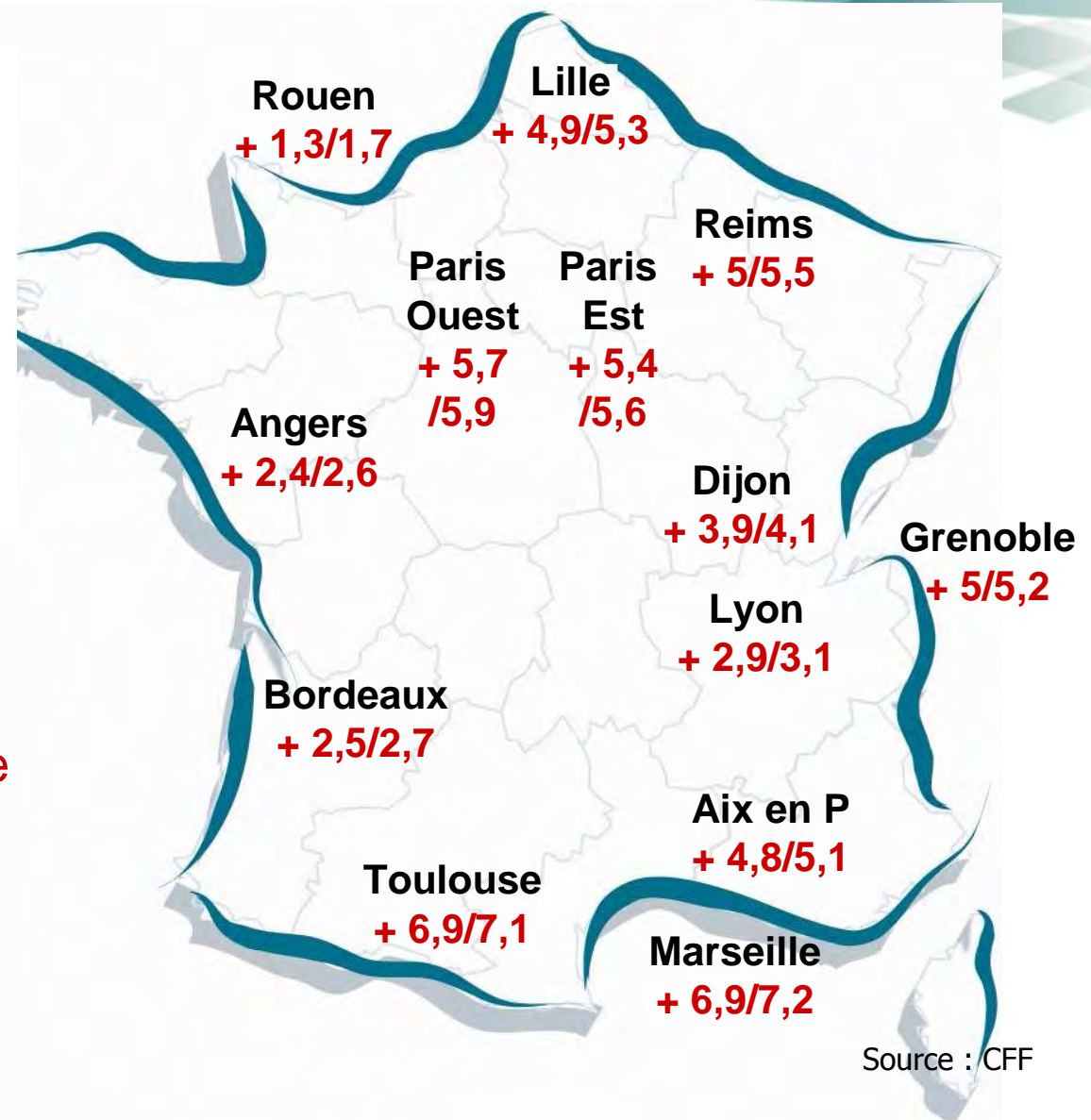


Démographie
Attractivité économique
Aménagement des territoires

Cartographie des plus forts rebonds attendus en matière de rentabilité globale juin 2009-juin 2010 (en %)

Les rebonds les plus importants concerneraient surtout des agglomérations bien cotées en termes d'évolutions démographiques, économiques et urbanistiques

+ 2,5/2,7 : écart entre taux de rentabilité estimé juin 2010 et rentabilité relevée en juin 2009



Rentabilités globales moyennes négatives attendues juin 2009 – juin 2010 (rendement locatif + évolution annuelle valeur du bien (%))

▲ Rennes	- 0,8/-1,1%
▲ Montauban	-3,3/-3,6 %
Forbach	-3,8/-4,1 %
Poitiers	-3,8/-4,1 %
▲ Périgueux	-3,9/-4,1 %
Lorient	-4/-4,2%



**Direction des Etudes
et de l'Observatoire Immobilier**

**Toutes les clés pour réussir
son investissement immobilier
dans le résidentiel neuf**

Bien choisir son investissement logement :

CHOISIR UNE VILLE DYNAMIQUE ET ATTRAYANTE :

**UNE DEMOGRAPHIE ACTIVE
UNE ECONOMIE LOCALE DYNAMIQUE ET PORTEUSE D'EMPLOI
DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES, MEDICAUX, CULTURELS...**

PREFERER UNE VILLE QUE L'ON CONNAIT, SI POSSIBLE PAS TROP ELOIGNEE

CHOISIR UN QUARTIER APPRECIE :

MESURER L'ELOIGNEMENT DU CENTRE VILLE ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

APPRECIER LA QUALITE DU BATI ENVIRONNANT

VERIFIER LA DESSERTTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

S'ASSURER DE LA PRESENCE DE COMMERCES DE PROXIMITE

PRIVILEGIER LA PROXIMITE DES ECOLES ET ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

S'INFORMER SUR LA SECURITE DU QUARTIER ET SES FREQUENTATIONS



CRÉDIT FONCIER
GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

Bien choisir son investissement logement (2) :

CHOISIR UN IMMEUBLE DE QUALITE :

S'INFORMER SUR LE NIVEAU DES CHARGES qui pèsera sur la rentabilité
PRIVILEGIER UN IMMEUBLE ECONOMOME EN ENERGIE
VERIFIER LE CONFORT ET L'ISOLATION PHONIQUES
ANTICIPER LE VIEILLISSEMENT DE L'IMMEUBLE POUR SA REVENTE A TERME :

ENVISAGER LA TENUE DE LA STRUCTURE DANS LE TEMPS
ET L'OBSOLESCENCE DES EQUIPEMENTS ET DE L'ARCHITECTURE

S'INFORMER SUR L'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE :

PRESENCE OU NON DE COMMERCE BRUYANTS OU SOURCES DE NUISANCES (café, pressing...)
LE TYPE D'OCCUPANTS (professions libérales, activités, familles...)
LES TYPES DE LOGEMENTS PRESENTS DANS L'IMMEUBLE



Bien choisir son investissement logement (3) :

CHOISIR UN PRODUIT ADAPTE A LA DEMANDE :

S'INFORMER SUR LES LOYERS MOYENS PRATIQUES

S'INFORMER SUR LA NATURE ET L'IMPORTANCE DE L'OFFRE LOCATIVE (neuf et ancien)

DETERMINER LE TYPE ET L'IMPORTANCE DE LA DEMANDE LOCATIVE (célibataires, familles), leurs centres d'attraction (universités, pôles d'emploi...), leur niveau de vie

PRIVILEGIER L'ACQUISITION D'UN LOT ADAPTE en taille, en qualité et en budget à la clientèle visée

ECARTER LES PRODUITS AFFECTES DE DEFATS PENALISANTS (étage élevé sans ascenseur, vues limitées, pertes d'espace...)

EVITER LES SECTEURS EN SUROFFRE LOCATIVE AVEREE

EVITER LES PROGRAMMES SURDIMENSIONNES PAR RAPPORT AU MARCHÉ LOCAL



Bien choisir son investissement logement (4) :

S'ASSURER DE CONCLURE AU PLUS JUSTE PRIX :

VISITER PERSONNELLEMENT LE BIEN OU LE SITE pour juger sa qualité et son environnement

COMPARER AVEC LES PROGRAMMES VOISINS ET CONCURRENTS, en allant sur place pour en apprécier les qualités et les inconvénients

COMPARER LES PRIX DE TOUS LES PROGRAMMES EN COMMERCIALISATION, et tenter de s'informer des prix des lots récemment vendus

ENVISAGER LA REVENTE DES L'ACHAT :

EVALUER LES PERSPECTIVES D'AMELIORATION DU QUARTIER A TERME (ou les risques de dégradation sociale)

S'INFORMER SUR LES PROJETS URBAINS STRUCTURANTS pouvant impacter de façon favorable ou défavorable l'environnement de l'immeuble (construction d'équipements publics, d'une rocade autoroutière, de logements sociaux...)