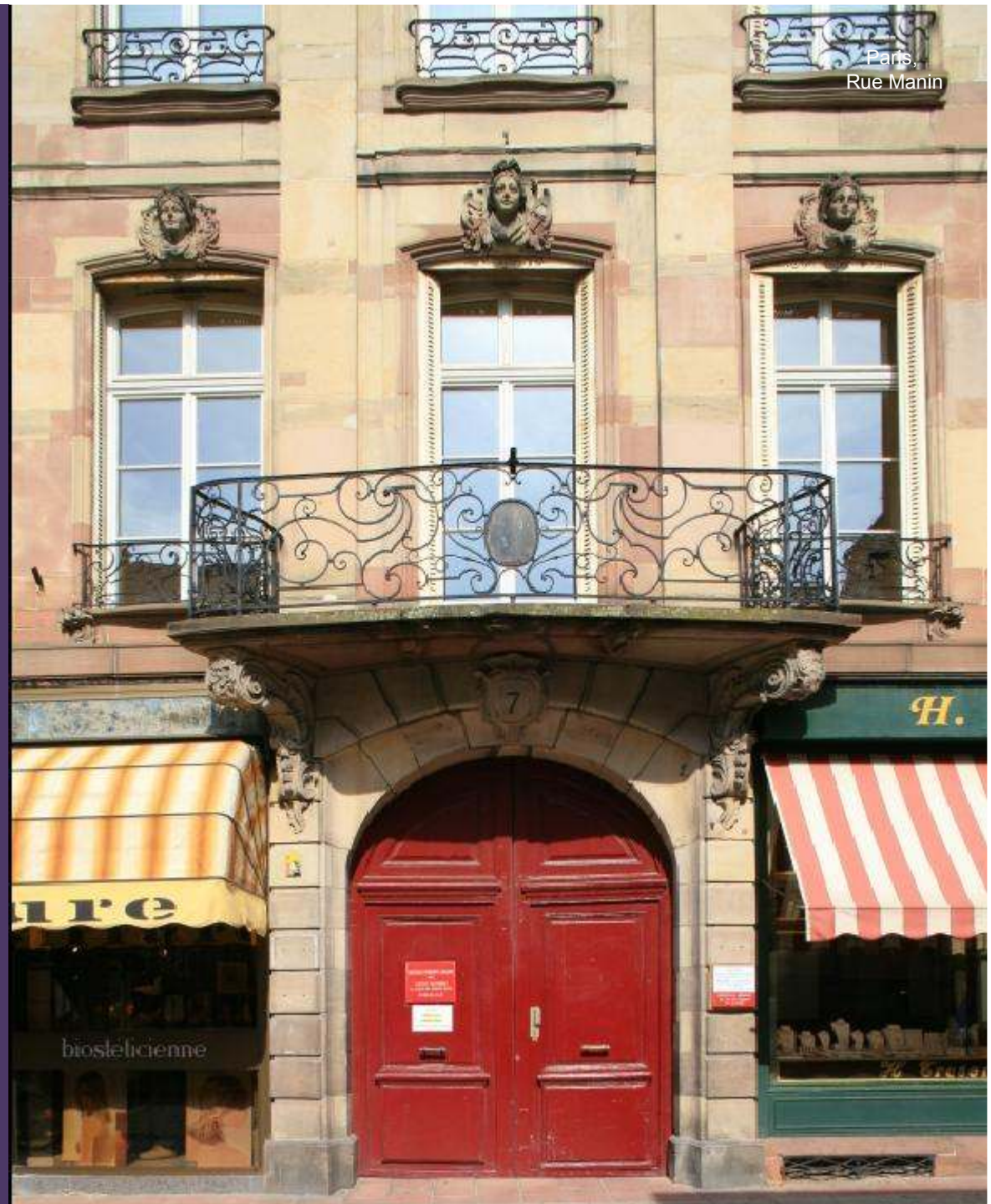




*Foncière
Développement
Logements*

**Les opportunités du
marché résidentiel en
France**

Lyon, 28 & 29 avril 2011



- I. **Foncière Développement Logements : chiffres clefs**
- II. **La performance de l'immobilier résidentiel en France**
- III. **Principales caractéristiques du marché**
- IV. **Résidences étudiantes et résidences de services : un contexte favorable**
- V. **Perspectives**



*Foncière
Développement
Logements*

1. FDL Chiffres-clefs

Bordeaux
Place Pey-Berland



1. FDL : Chiffres clefs

Une foncière résidentielle européenne

Répartition géographique en France

Total : 940,3 M€



940,3 M€
de patrimoine

3 327
logements

Répartition géographique en Allemagne

Total : 2 369,3 M€



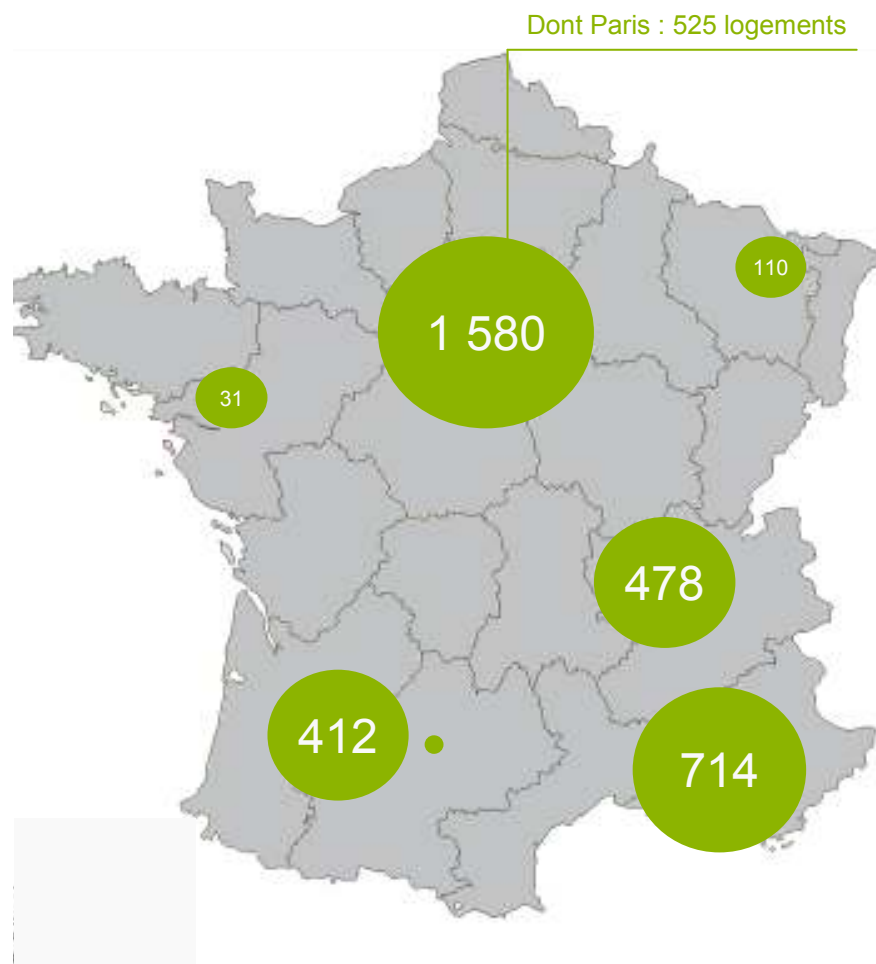
2 369,3 M€
de patrimoine

43 142
logements

FDL : Chiffres clefs

FDL France

Une présence à Paris et en Régions



3 327 logements

42,1 millions d'euros
de loyers annualisés

Soit,

12,2€/m²

+ 5,3%

Progression des valeurs d'expertise sur 1 an

4,5%

Taux de capitalisation au 31 décembre 2010



*Foncière
Développement
Logements*

**Performance de
l'immobilier
résidentiel en France**

Duisburg
Allemagne

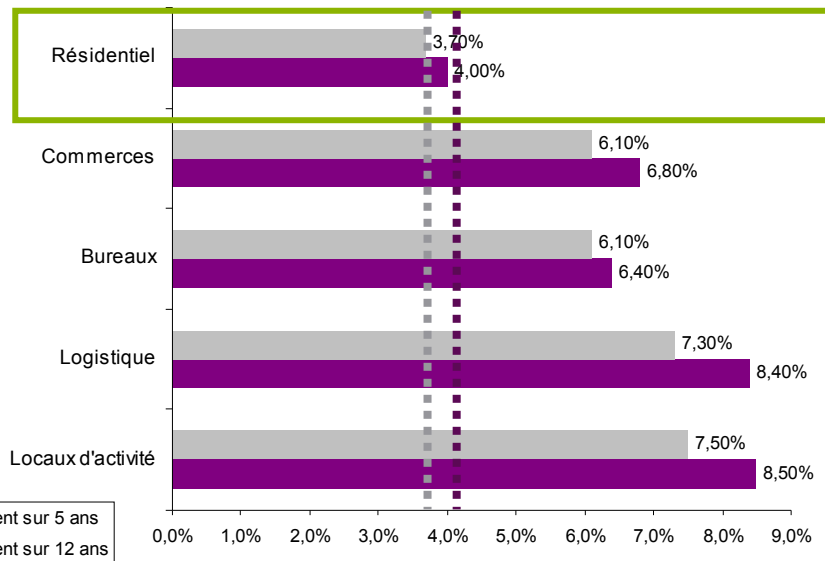


La performance de l'immobilier résidentiel en France

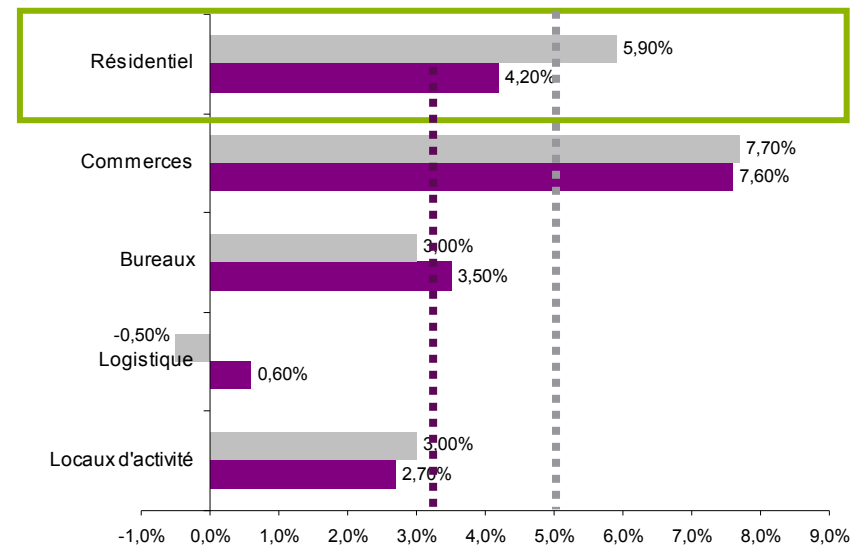
Par rapport à l'immobilier d'entreprise en France sur 12 ans

Une performance tirée par le rendement en capital

Rendement locatif 5 ans & 12 ans



Rendement en capital 5 ans & 12 ans



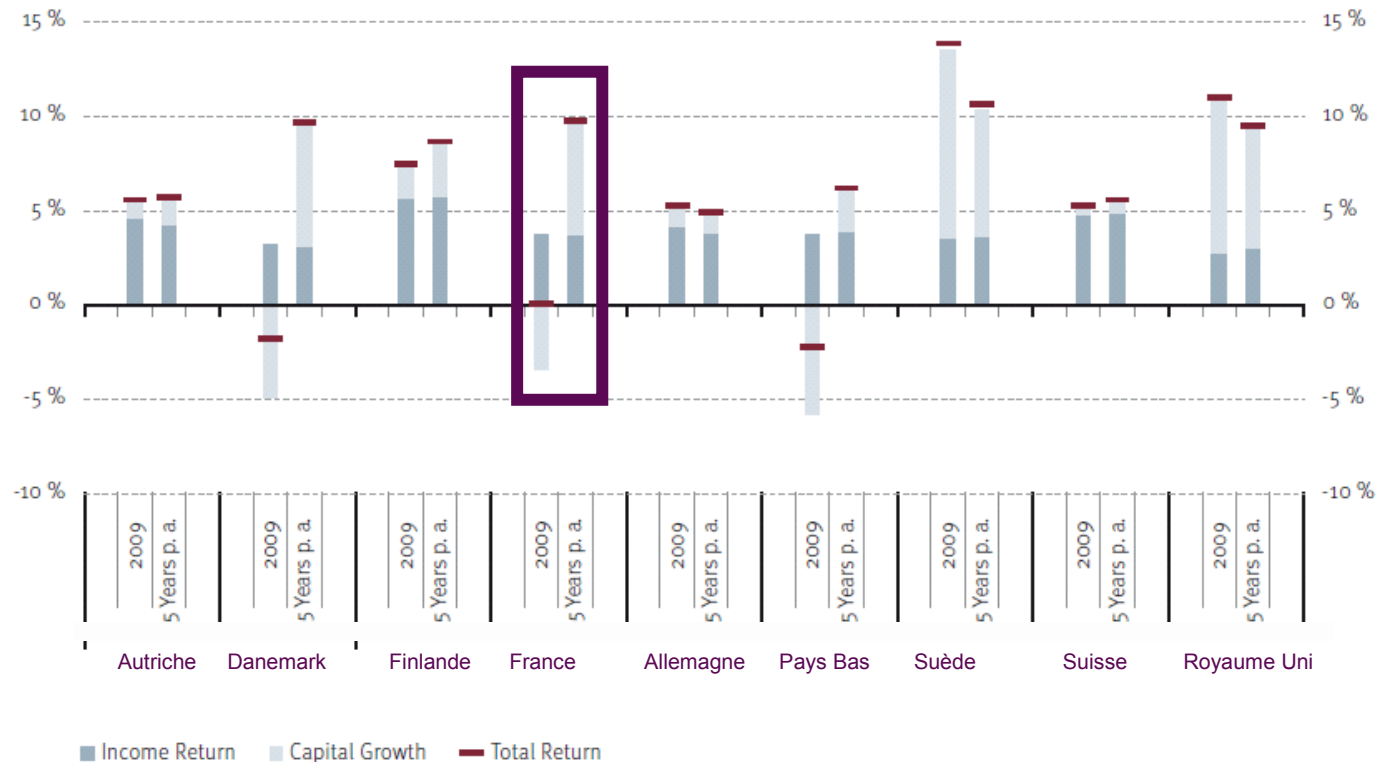
* Source IPD

La performance de l'immobilier résidentiel en France

Par rapport aux autres pays européens

Rendement Global : la France, le 3^e pays d'Europe

Le rendement des actifs résidentiels en Europe



La performance de l'immobilier résidentiel en France

Evolution des prix dans l'ancien depuis 2006

Une forte reprise du marché en 2010

Les volumes

+ 21% en volume vs./ 2009 , soit 682 000 transactions constatées

Les prix

Forte hausse des prix constatée sur une grande partie du territoire

- France entière : **+ 8,7%**
- Ile de France : **+ 11%**
- Paris : **+ 17%**
- Rennes, Nantes, Bordeaux, Lyon, Marseille : **+10% à +15%**
- Brest, Toulouse : **+ 5% à +10%**

* Source Fnaim

Prix des appartement – base 100 – évolution depuis janvier 2006

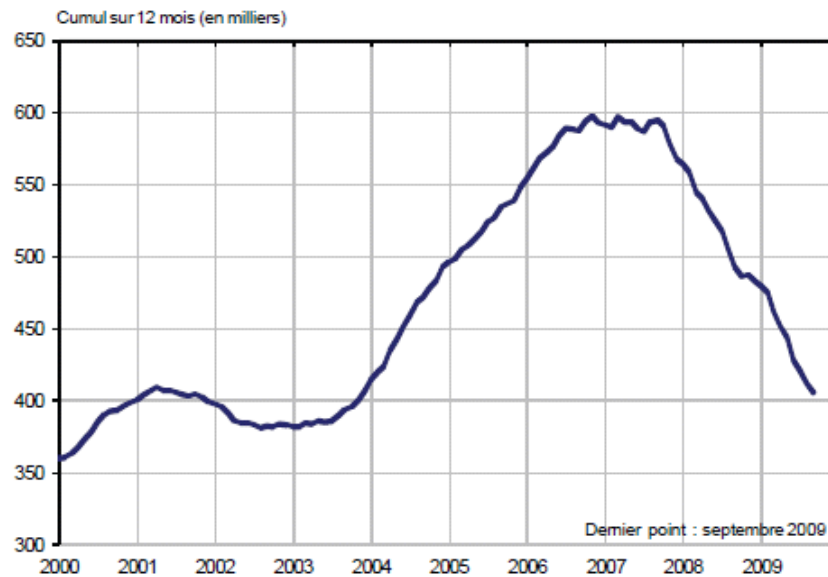


La performance de l'immobilier résidentiel en France

Evolution des volumes dans le neuf depuis 2000

En 2010, des volumes dans le neuf soutenus par les avantages fiscaux

Evolution des permis de construire depuis 2000



Source : Sit@del2 (MEEDDM)

En 2010,

Progression des autorisations de construire

+ 7,6% en Ile-de-France

+ 15% en France métropolitaine

Redémarrage des mises en chantier

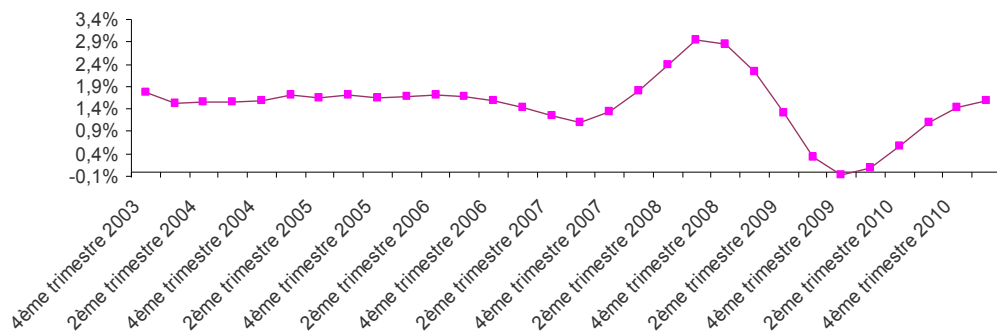
+ 2,4% soit environ 342 000 logements

La performance de l'immobilier résidentiel en France

Evolution des loyers depuis 2003

Un marché locatif haussier

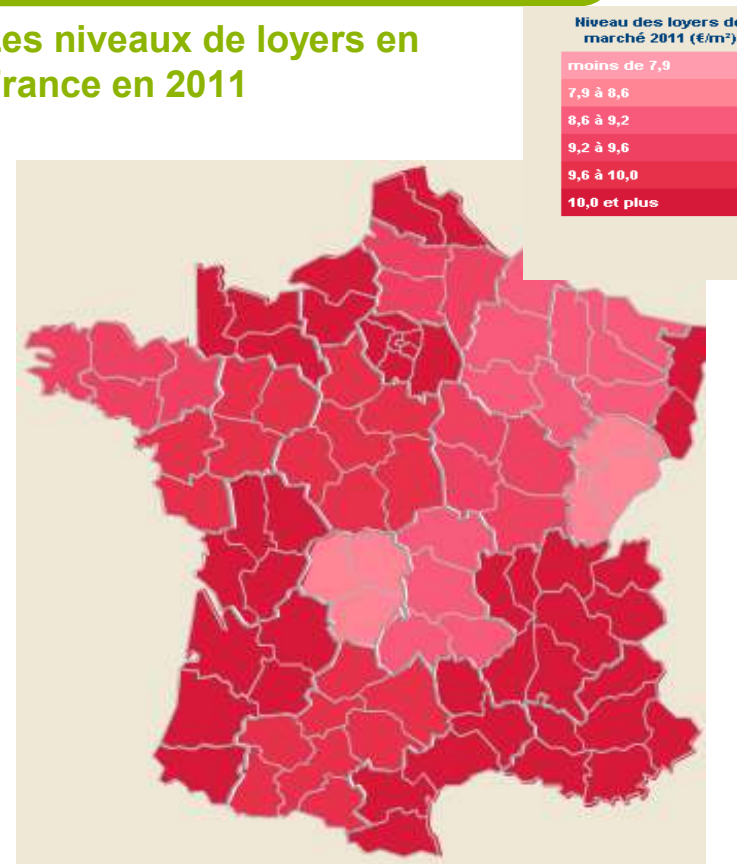
Evolution de l'IRL depuis le T4 2003



Evolution des loyers de relocation en 2010

- 2010 : + 1,4% en région parisienne et + 0,7% en province
- Niveaux moyens mensuels : 8,8 €/m² en province, 20 €/m² à Paris
- Depuis 10 ans : une augmentation des loyers soutenue mais déconnectée des prix de vente
 - + 50% pour les loyers de marché à Paris contre + 150% pour les prix de vente
 - + 40% en province contre + 109% pour les prix de vente

Les niveaux de loyers en France en 2011



* Source Fnaim et Clameur



*Foncière
Développement
Logements*

**Principales
caractéristiques du
marché résidentiel en
France**

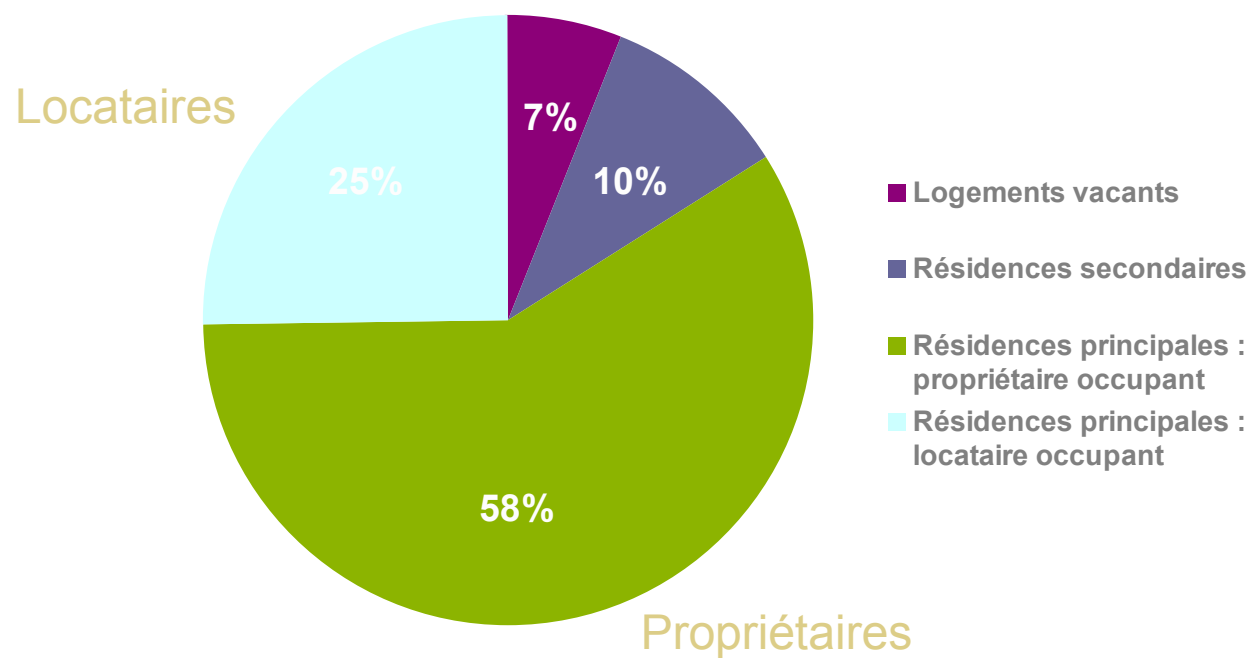
Müllheim
Allemagne



Principales caractéristiques du marché résidentiel en France

Structure de la propriété en France en 2010

La France : un pays de propriétaires

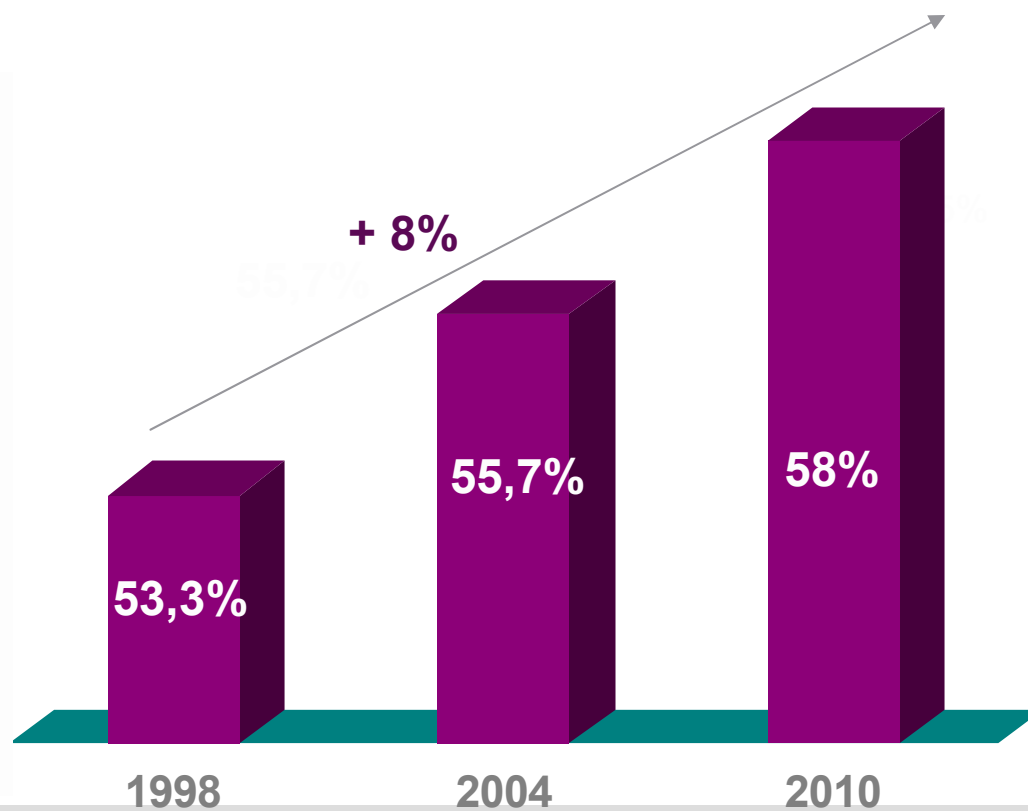


* Source INSEE

Principales caractéristiques du marché résidentiel en France

Structure de la propriété

Une forte progression du nombre de propriétaires de leur résidence principale

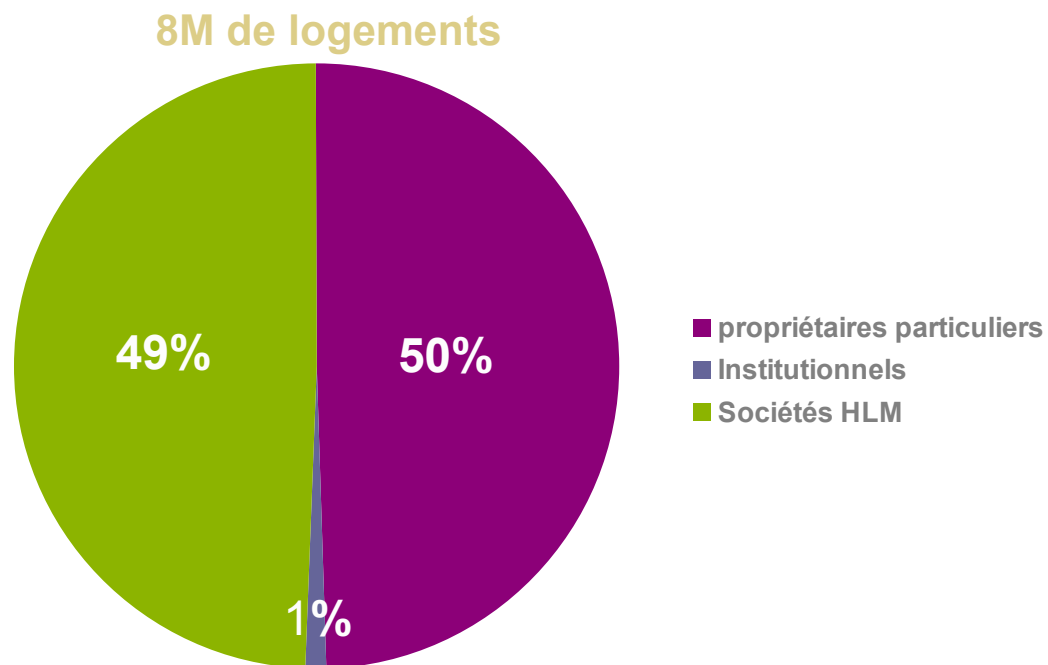


* Source INSEE

Principales caractéristiques du marché résidentiel en France

Les acteurs

Le parc locatif : la montée en puissance des particuliers et des sociétés HLM



Les Institutionnels privés :1%

- SIIC

- Compagnies d'assurance :

Groupama

Allianz

Prédica

CNP

- SCPI

* Source IEIF

Principales caractéristiques du marché résidentiel en France

Les acteurs



Foncières cotées positionnées sur le logement en France

■ ANF

700M€ d'actifs résidentiels en France (sur un patrimoine total de 1 762M€)

61,5%

■ GECINA

3 638M€ d'actifs résidentiels en France (sur un patrimoine total de 11 675M€)

55,7%

55,7%

58%

■ FDL

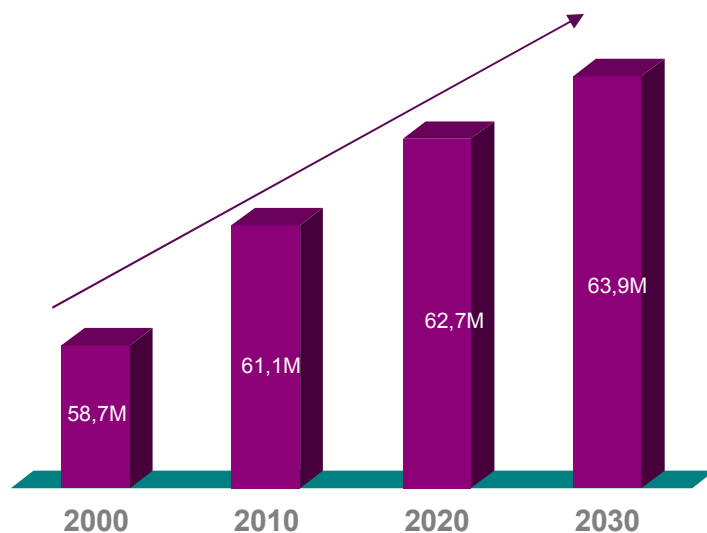
940,3M€ d'actifs résidentiels en France (sur un patrimoine total de 3 300M€)

Principales caractéristiques du marché

La demande

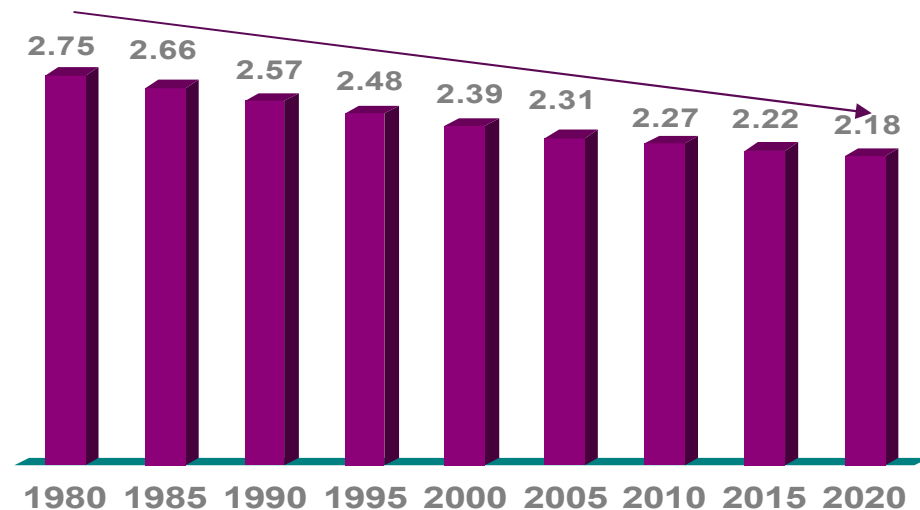
Une demande structurelle tirée par la démographie

Augmentation de la population



Évolutions démographiques et prévisions ->2030

Diminution du nombre de personnes/foyer



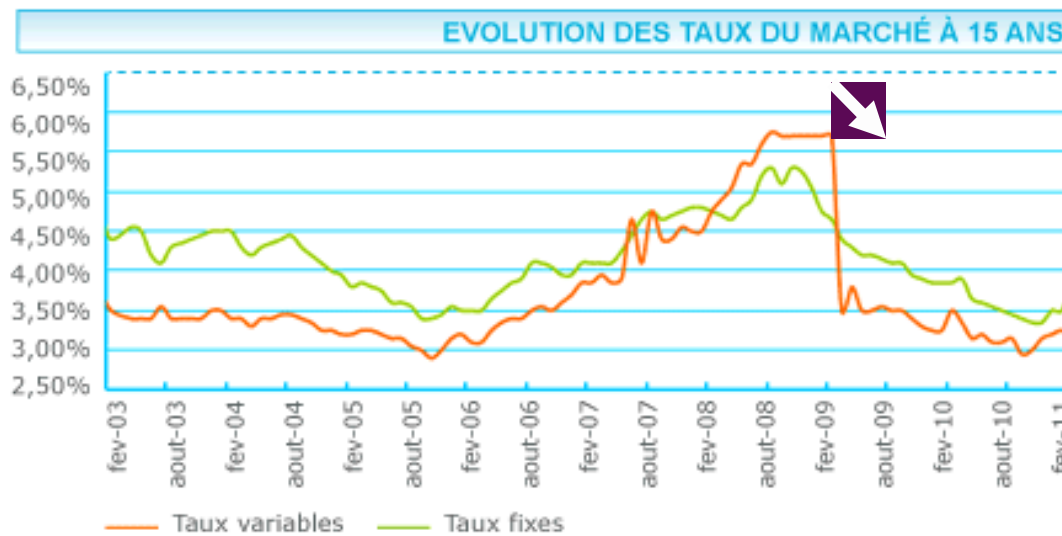
Evolution du nombre de personnes par foyer

* Source INSEE

Principales caractéristiques du marché résidentiel en France

La demande

Une dépendance du marché de l'accession aux taux de crédit à l'habitat

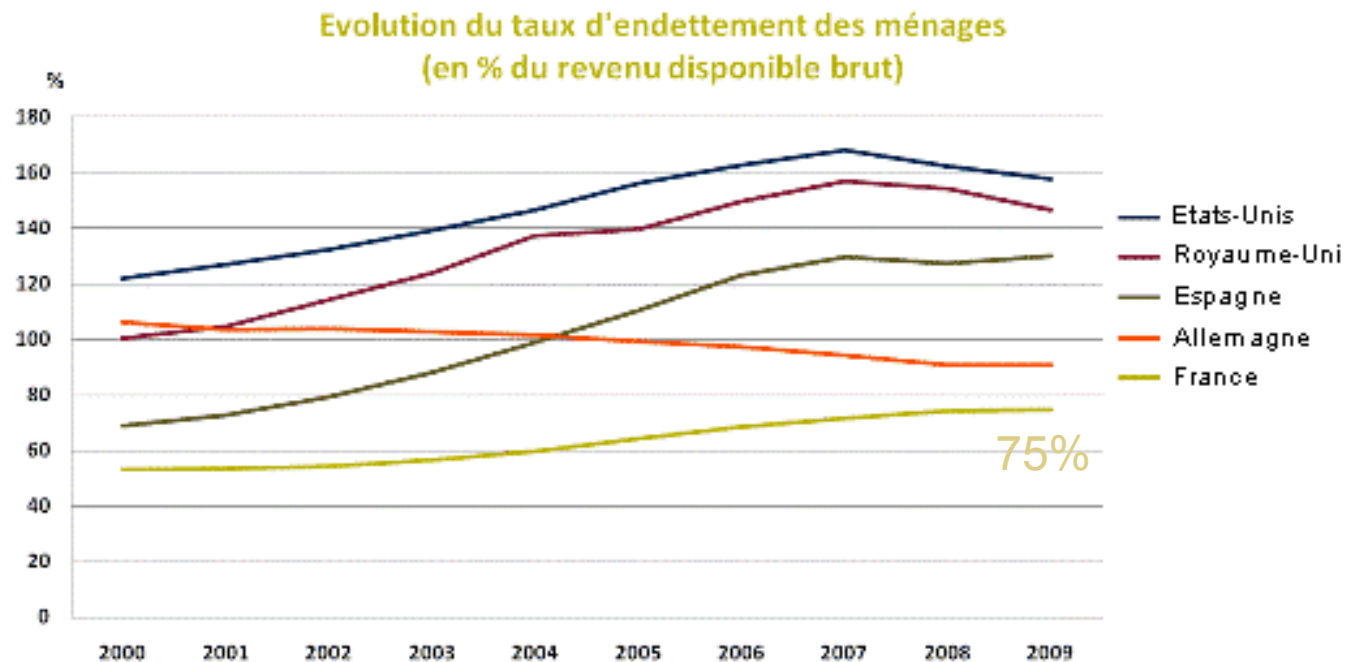


* Source : baromètre Empruntis

Principales caractéristiques du marché résidentiel en France

La demande

Un endettement des ménages français qui reste modéré



Une offre limitée

- **Par le coût du foncier**
 - **Par les règles d'urbanisme**
 - **Les besoins en logements en France sont estimés à 500 000 logements par an du fait principalement :**
 - du vieillissement de la population et des nouvelles exigences des seniors : double résidences, mobilité, résidences adaptées...
 - de l'éclatement de la cellule familiale et les nouveaux modes de vie : repli du mariage, augmentation des divorces, volonté des jeunes de quitter le domicile parental, changement du paysage professionnel....
- > 375 000 logements ont été commencés en 2010

Un interventionnisme régulier des pouvoirs publics depuis 15 ans

- **Pour favoriser :**
 - Le développement du logement social (PLUS, Loi SRU)
 - L'investissement des particuliers dans le logement libre (Loi Scellier)
 - Favoriser l'accèsion à la propriété (PTZ)
- **Disparition des incitations pour les investisseurs institutionnels**
- **Peu de soutien au parc locatif intermédiaire**



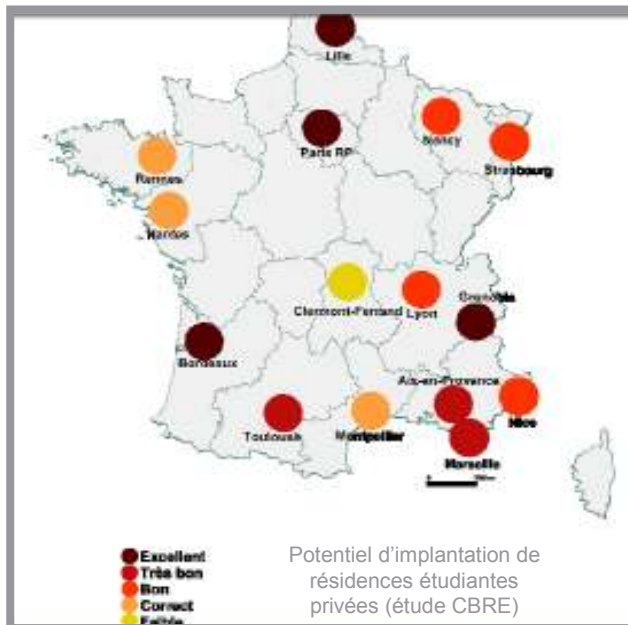
*Foncière
Développement
Logements*

**Résidences étudiantes et
résidences de services
pour seniors : des
contextes de marché
favorables**

Müllheim
Allemagne



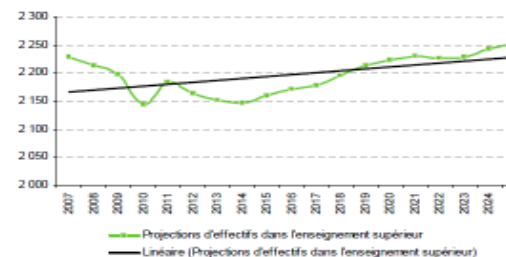
Le logement étudiant : un marché non encore mature



CB Richard Ellis a coté les principales villes universitaires pour déterminer leur potentiel en vue de l'implantation d'une résidence étudiante privée. En prenant en compte l'évolution du nombre de lits et l'impact du plan Campus, arrivent en tête Bordeaux, Grenoble, Lille et Paris-Région parisienne

- Forte croissance de la population étudiante ces dernières années qui devrait se stabiliser à des niveaux élevés : 2 150 000 -2 250 000 chaque année
- Demande bien > à l'offre malgré plusieurs dispositifs d'incitation fiscale
- La demande non satisfaite dans les 15 premières villes universitaires françaises dépasserait les 840.000 lits, les secteurs public et privé proposant respectivement 83.000 et 110 000 lits.

Projections d'effectifs dans l'enseignement supérieur (2007 à 2025)
(en milliers)

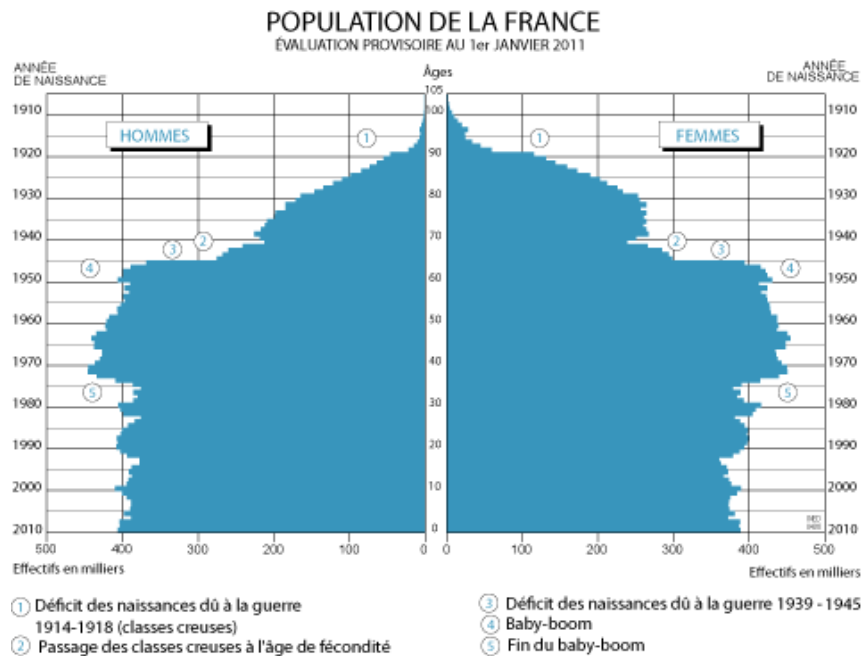


Sources : INSEE, Ministère de l'Éducation Nationale - Direction de l'Évaluation, de la Prospective et de la Performance

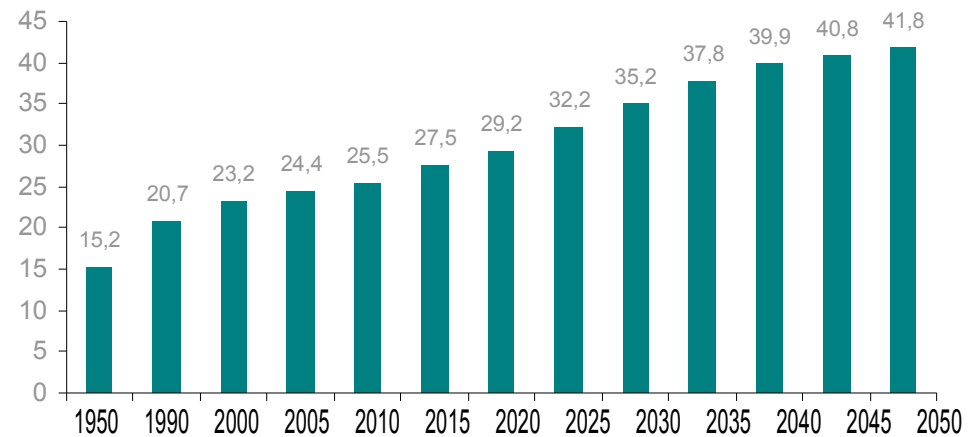
Résidences étudiantes et résidences de services pour seniors

Un contexte favorable

Les résidences de services : des opportunités découlant du vieillissement de la population



Proportion des 65 ans et + en % de la population



- Selon les projections de l'Insee, le nombre de personnes dépendantes de plus de 65 ans augmentera de 43 % d'ici à 2020, pour représenter 2 millions de personnes.
- A l'horizon 2050 la proportion de personnes de + 85 ans les plus dépendantes progressera de 262% (vs. 2000)
- en Europe, l'espérance de vie augmente d'un trimestre tous les ans.



*Foncière
Développement
Logements*

Perspectives

Müllheim
Allemagne



opportunités

- L'augmentation des prix neufs et anciens en France sur une longue période est soutenue par une demande structurellement supérieure à l'offre se traduisant par :
 - des perspectives à long terme de croissance démographique
 - une évolution de la structure des ménages
 - des volumes de construction insuffisants
- L'endettement des ménages français est soutenable comparé aux autres pays européens
- Le secteur résidentiel est soutenu par les pouvoirs publics (avantages fiscaux, prêts à taux réduits ...)
- De nouveaux types de logements sont à exploiter ou inventer
 - Résidences spécialisées
 - Parc Locatif intermédiaire

risques

- Le marché immobilier est très dépendant sur le court terme des conditions de crédit
- > Ex : dans l'ancien, les perspectives 2011 sont nuancées compte tenu de la politique de la BCE et des tensions sur la zone Euro



*Foncière
Développement
Logements*

**Les opportunités du
marché résidentiel en
France**

Lyon, 28 & 29 avril 2011

