



*Foncière  
Développement  
Logements*

**Les opportunités du  
marché résidentiel en  
France**

**Lyon, 28 & 29 avril 2011**



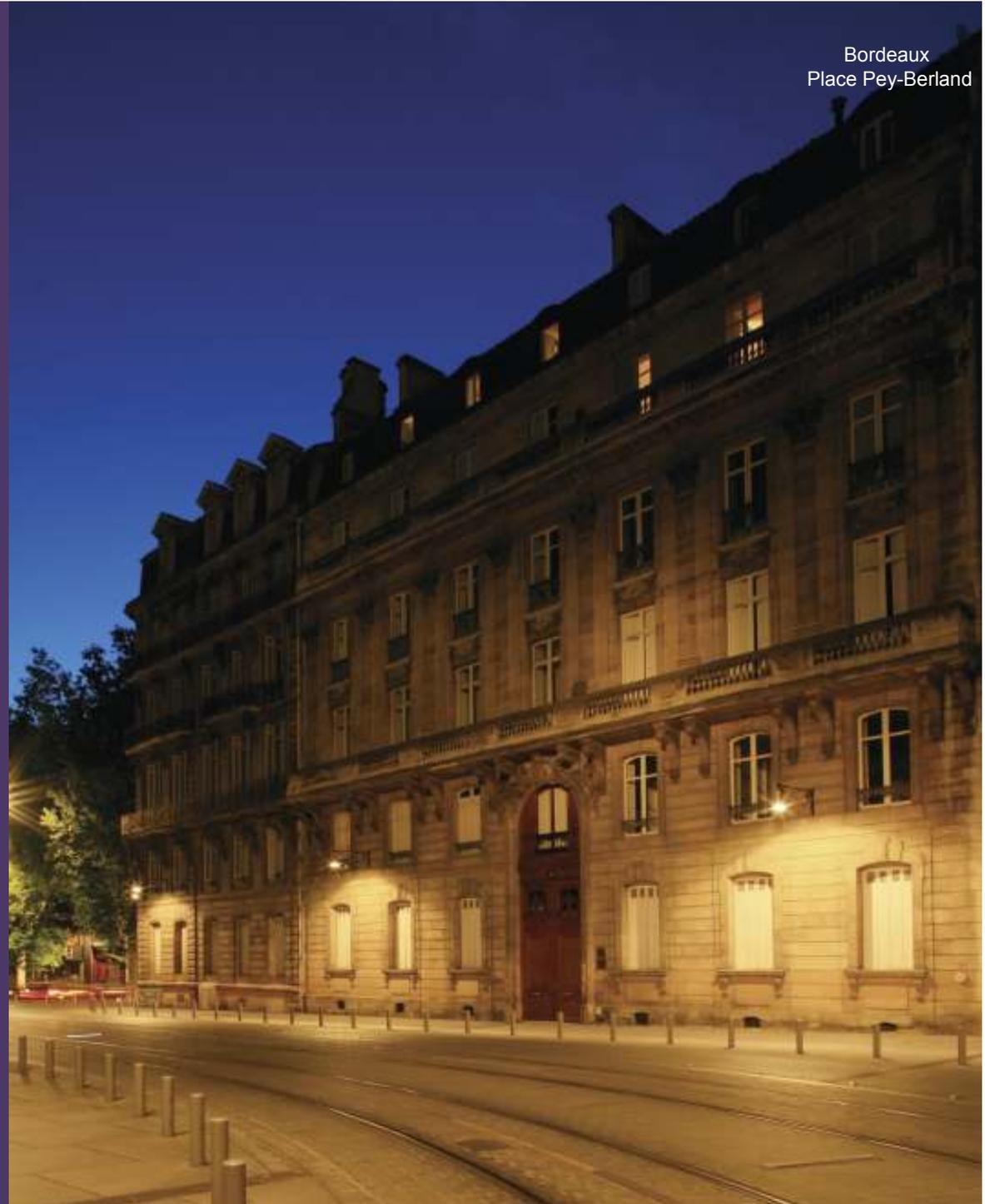
- I. **Foncière Développement Logements : chiffres clefs**
- II. **La performance de l'immobilier résidentiel en France**
- III. **Principales caractéristiques du marché**
- IV. **Résidences étudiantes et résidences de services : un contexte favorable**
- V. **Perspectives**



*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€



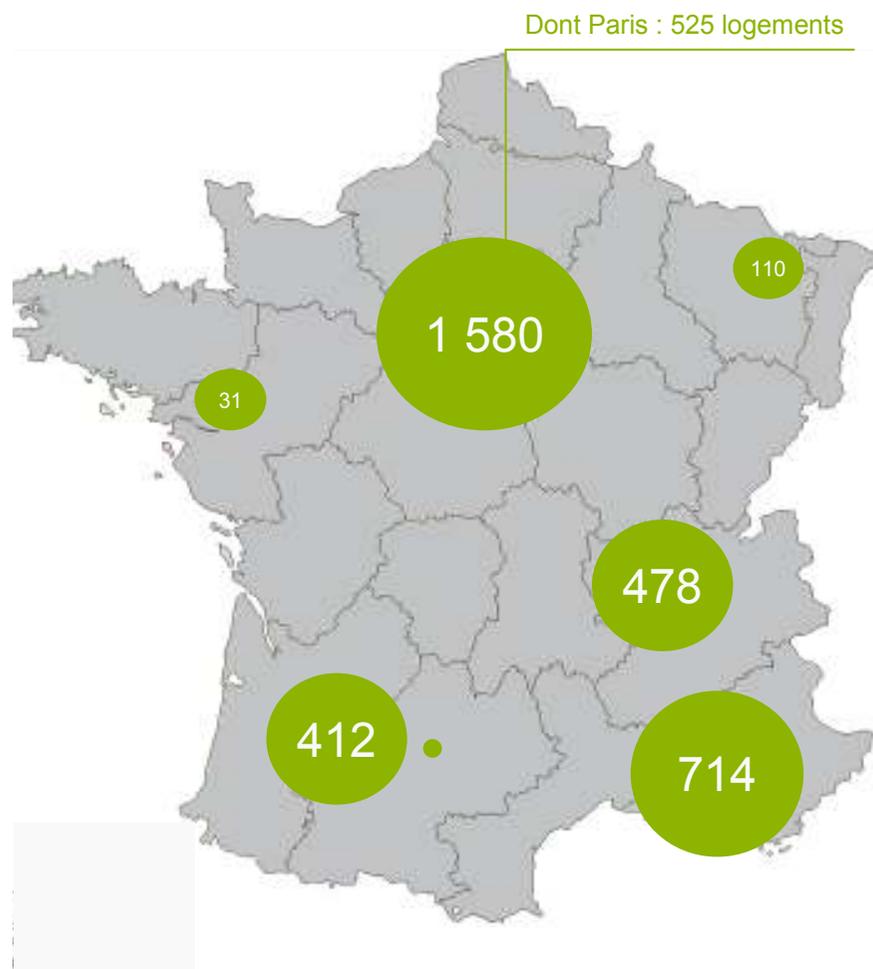
**2 369,3 M€**  
de patrimoine

**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€/m<sup>2</sup>

+ 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

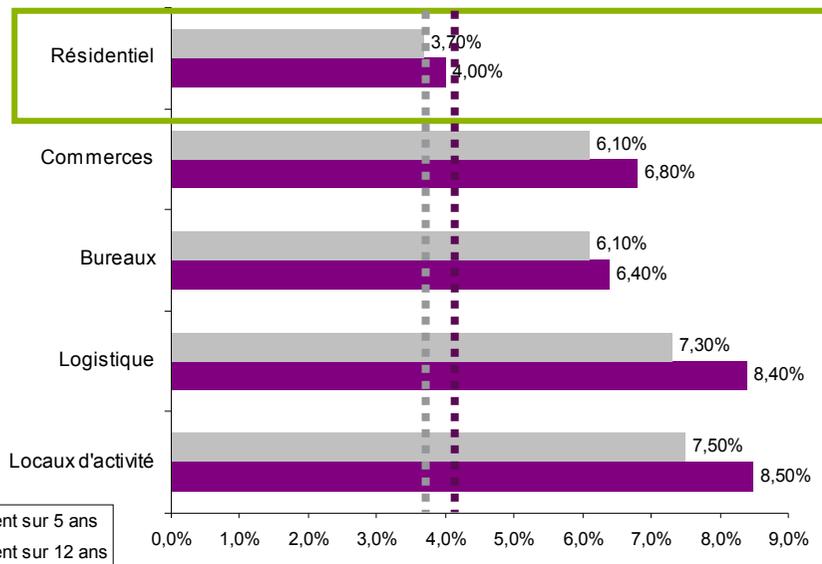


# La performance de l'immobilier résidentiel en France

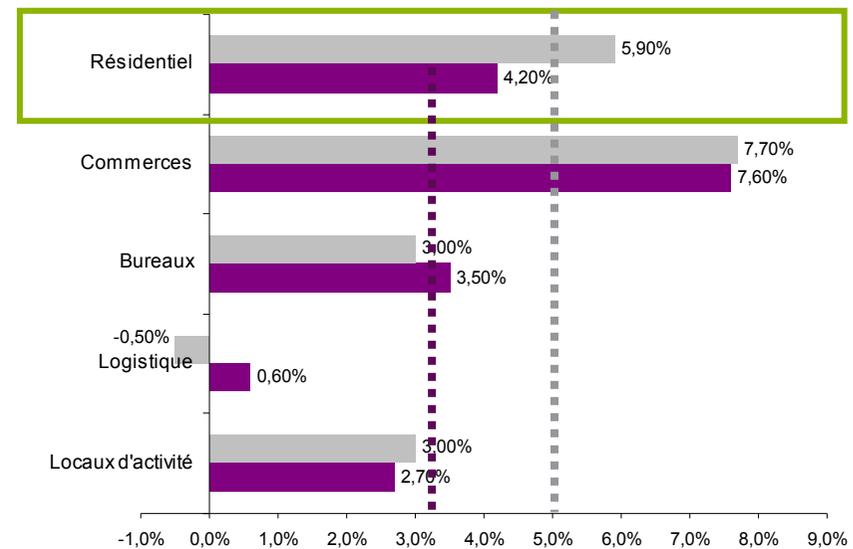
## Par rapport à l'immobilier d'entreprise en France sur 12 ans

### 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<sup>e</sup> 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

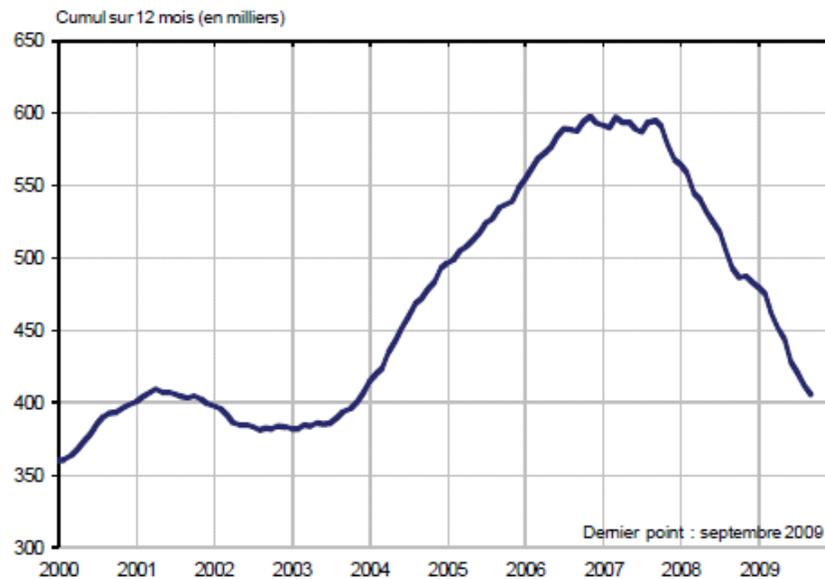


# La performance de l'immobilier résidentiel en France

## 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**

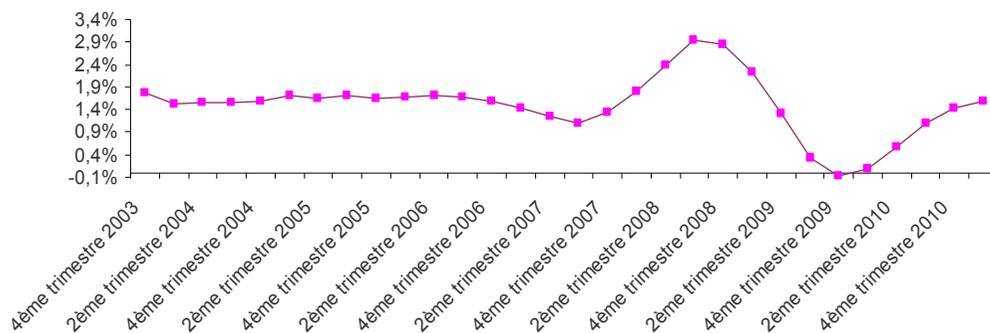
+ 2,4% soit environ 342 000 logements

# La performance de l'immobilier résidentiel en France

## Evolution des loyers depuis 2003

### Un marché locatif haussier

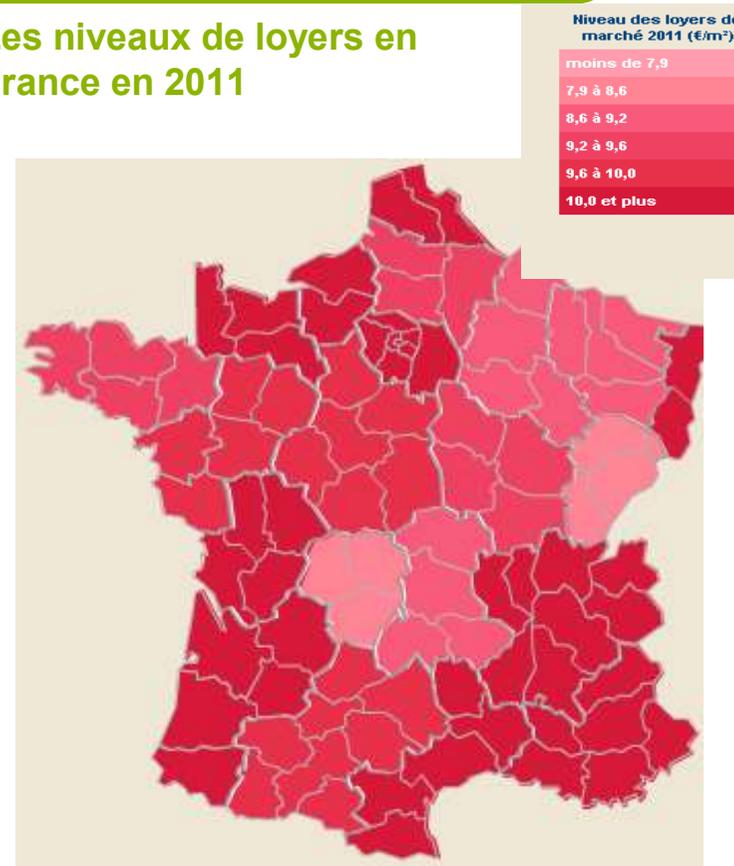
#### Evolution de l'IRL depuis le T4 2003



#### Evolution des loyers de relocation en 2010

- 2010 : + 1,4% en région parisienne et + 0,7% en province
- Niveaux moyens mensuels : 8,8 €/m<sup>2</sup> en province, 20 €/m<sup>2</sup> 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**

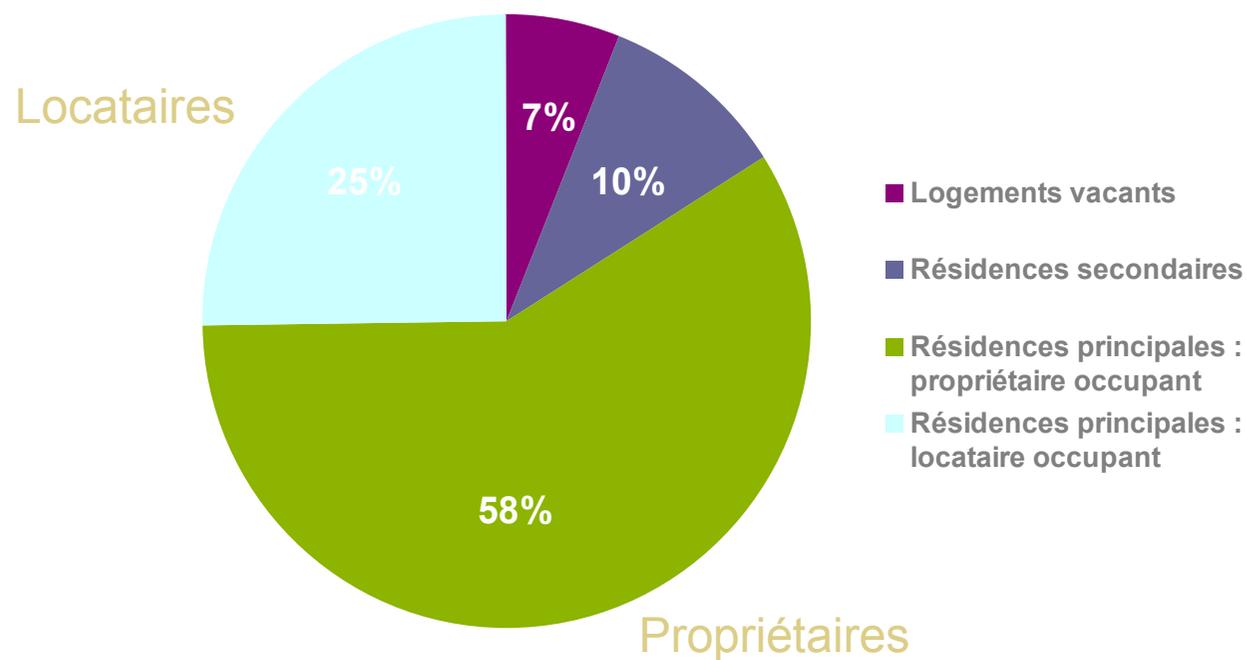
Müllheim  
Allemagne



# Principales caractéristiques du marché résidentiel en France

## Structure de la propriété en France en 2010

### La France : un pays de propriétaires

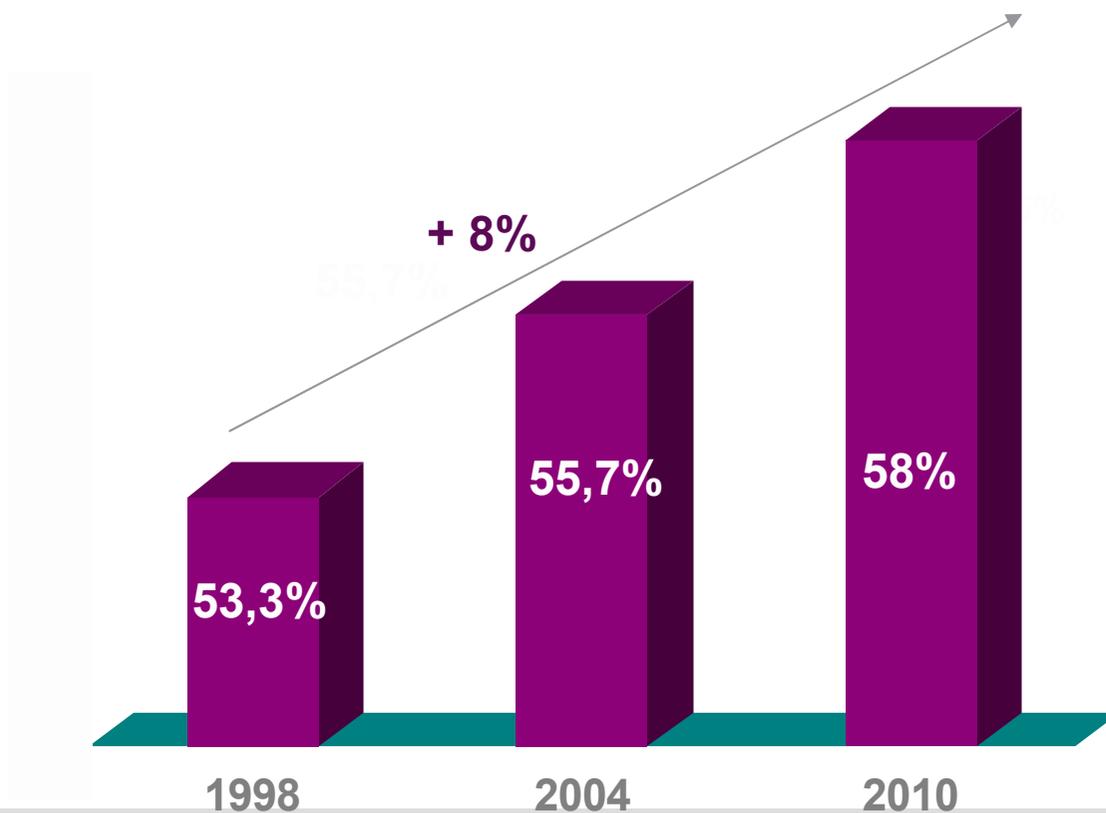


\* Source INSEE

# Principales caractéristiques du marché résidentiel en France

## Structure de la propriété

Une forte progression du nombre de propriétaires de leur résidence principale

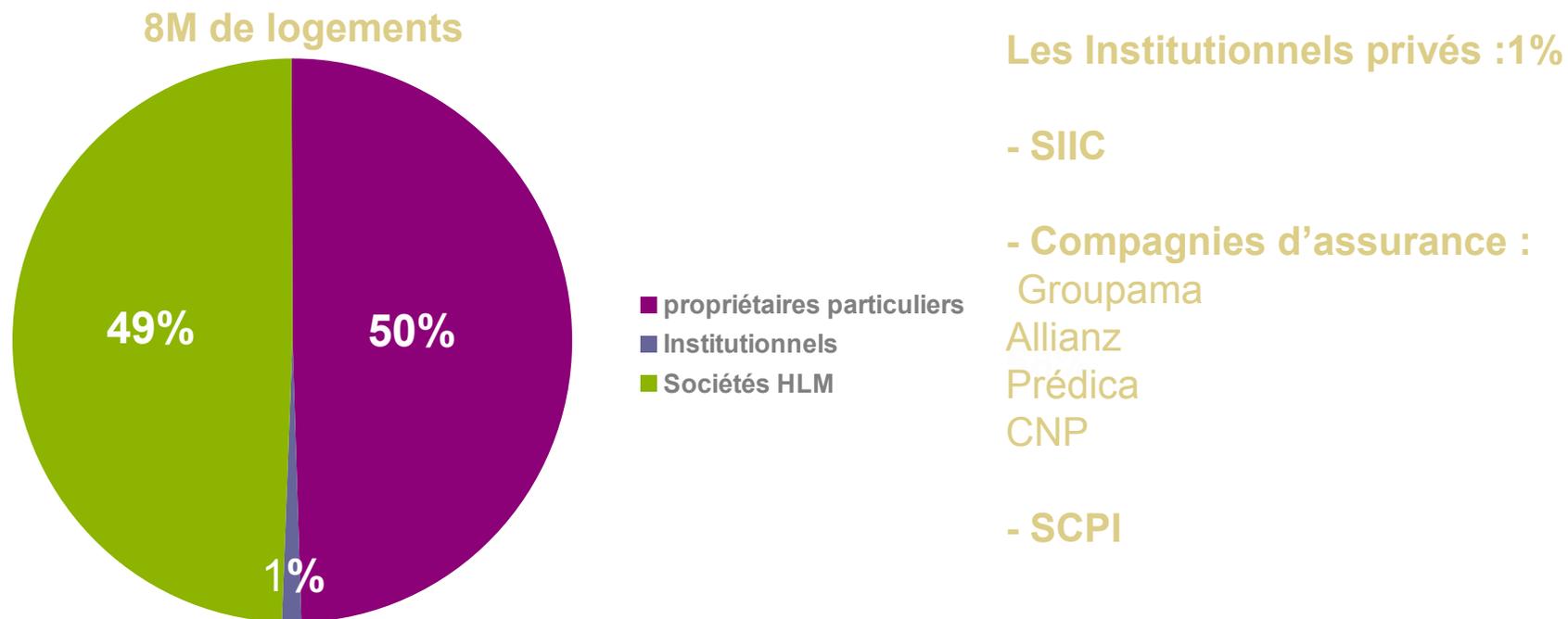


\* Source INSEE

# Principales caractéristiques du marché résidentiel en France

## Les acteurs

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



\* 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

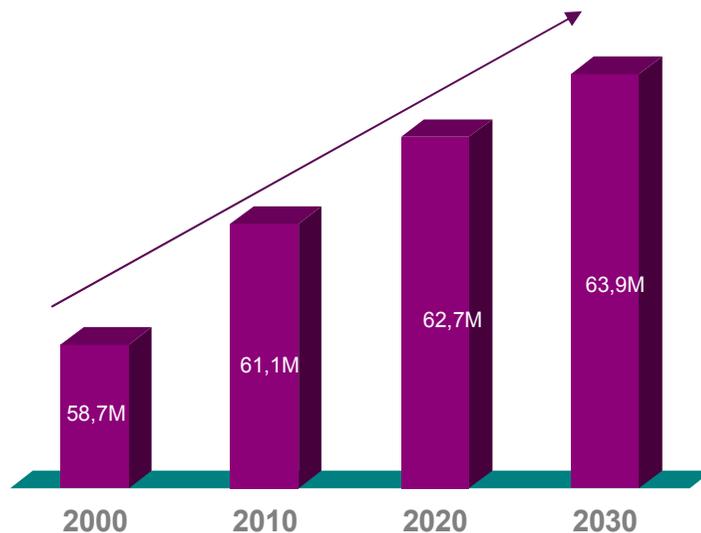
940,3M€ d'actifs résidentiels en France (sur un patrimoine total de 3 300M€)

# Principales caractéristiques du marché

## La demande

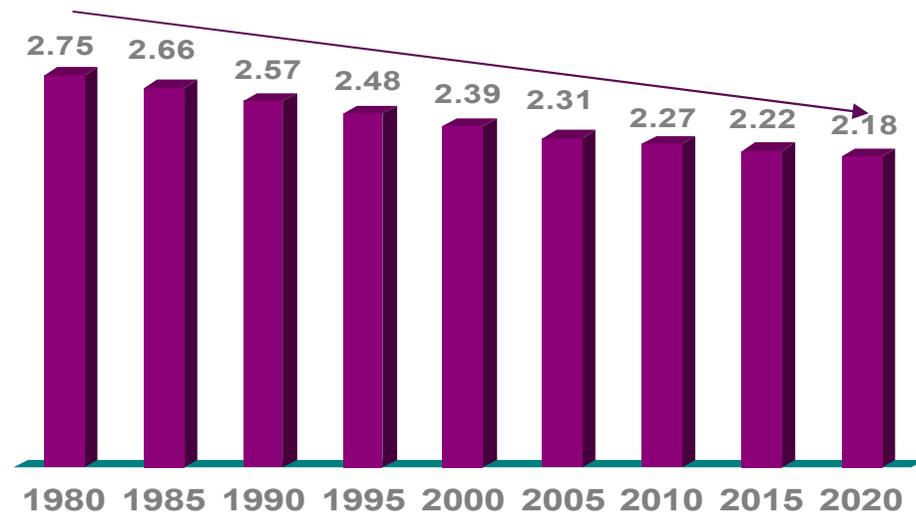
### Une demande structurelle tirée par la démographie

#### Augmentation de la population



Évolutions démographiques et prévisions ->2030

#### Diminution du nombre de personnes/foyer



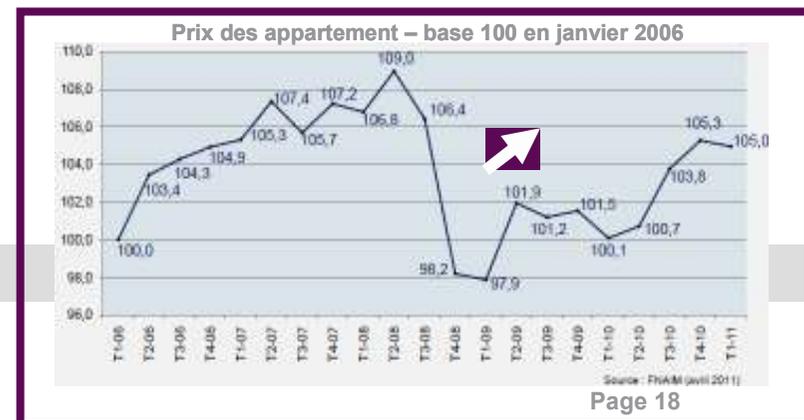
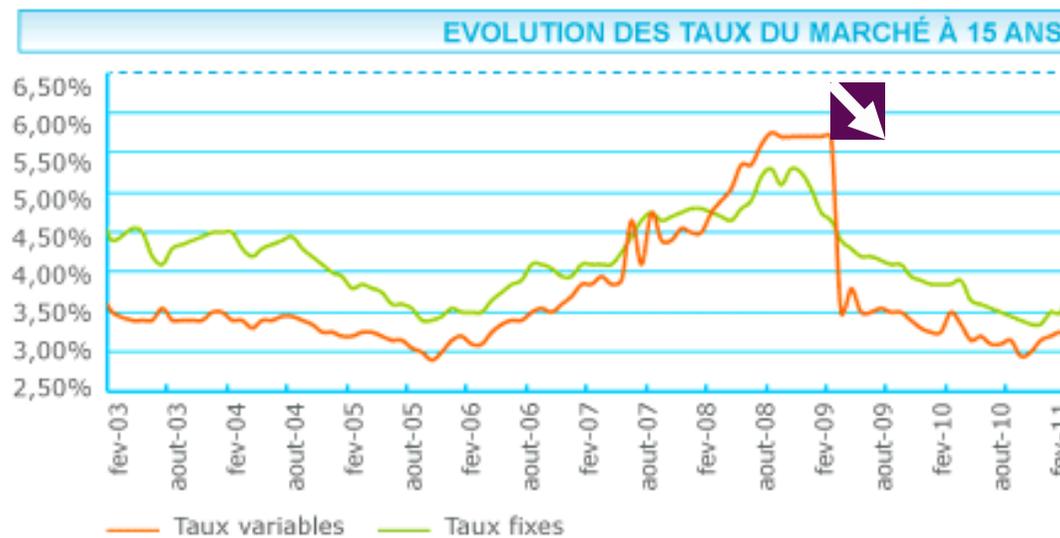
Evolution du nombre de personnes par foyer

\* 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

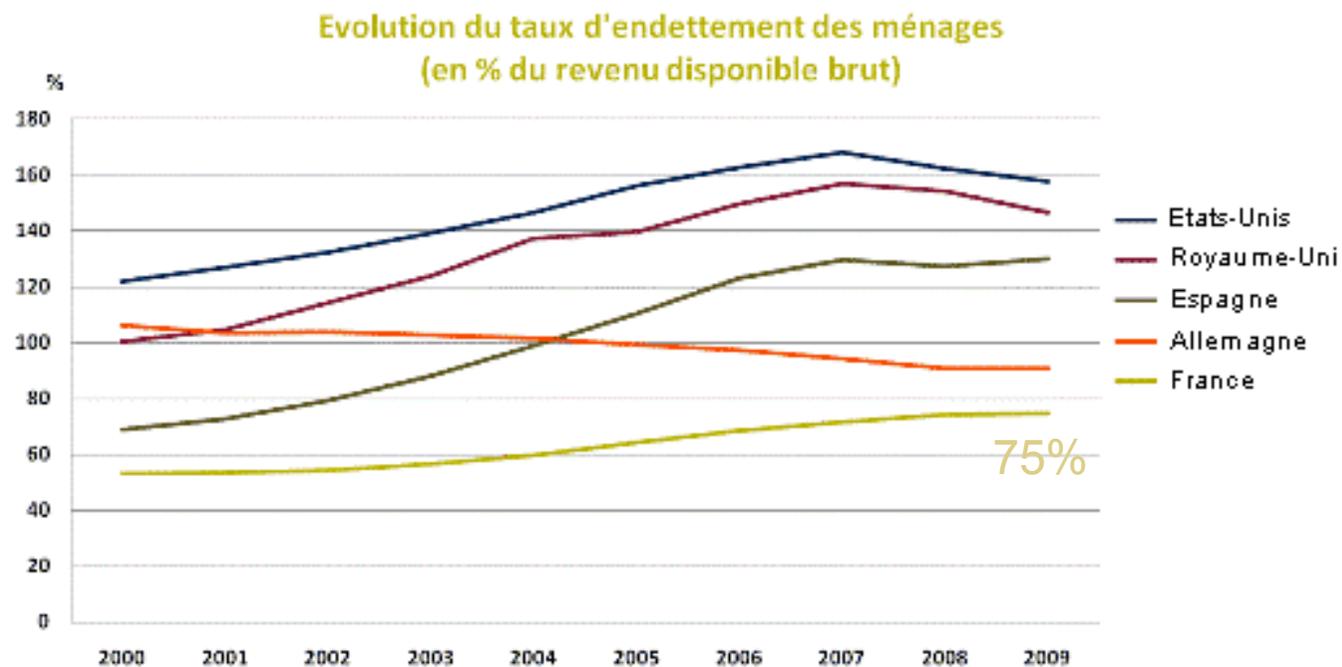


\* Source : baromètre Empruntis

# 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**



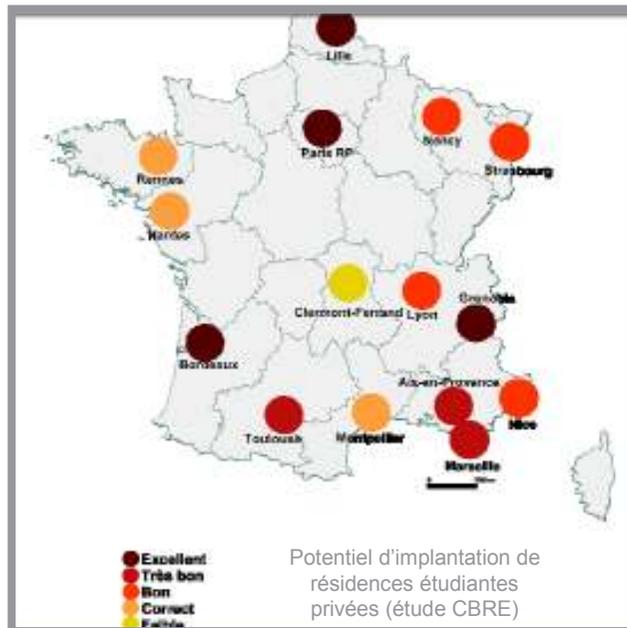
*Foncière  
Développement  
Logements*

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

Müllheim  
Allemagne



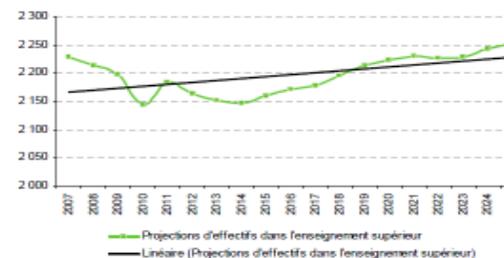
### Le logement étudiant : un marché non encore mature



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





*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**

