



DOSSIER DE PRESSE
12 MAI 2009

GUY PORTMANN
PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Attachée de Presse : Dominique CALMELS
Mobile : 06 85 41 62 10
Email : calmels.dominique@neuf.fr

SOMMAIRE

- 1 – Un plan de relance efficace**
- 2 – Le redémarrage de l'activité commerciale dans le logement neuf**
- 3 – Le financement bancaire des particuliers se détend-t-il ?**
- 4 – L'évolution des stocks**
- 5 – Les banques accompagnent-elles les professionnels pour reconstituer les stocks qui s'amenuisent ?**

1 – Un plan de relance efficace

Les différentes mesures gouvernementales

- Achat de 30.000 logements aux promoteurs par les organismes sociaux
⇒ objectif atteint fin mars 2009

Le lancement d'un certain nombre de programmes immobiliers est rendu possible. France Terre a vendu 350 logements dans le cadre de ce plan, bien au-delà de son objectif de 200 ventes. La localisation et la qualité des opérations de France Terre se sont révélées en bonne adéquation avec l'attente des organismes sociaux

- Soutien à l'investissement locatif dans les zones de marché tendu
⇒ redéfinition des zones bénéficiant d'un accompagnement fiscal

Contrairement au Robien, et afin d'en corriger les excès, le soutien fiscal ne concerne que les investissements réalisés dans les zones à forte demande locative.

- Loi Scellier
⇒ 25% réduction d'impôts pour les investissements en logement locatif

Pour France Terre les réservations depuis le début 2009 se font pour les 2/3 au profit d'investisseurs (50% en 2008).

- Amendement Bouvard (LMNP)
⇒ 25% réduction d'impôts pour les investissements en résidence service

Cette disposition a permis à partir d'avril 2009 le redémarrage de la commercialisation des résidences avec services (étudiants, personnes âgées, tourisme ...) qui était pratiquement à l'arrêt depuis novembre 2008.

- Soutien à l'accession à la propriété

Le redémarrage de la vente aux primo accédants vient compenser en partie la baisse constatée des ventes aux ménages finançant leur acquisition par la revente d'un bien.

- Doublement du Prêt à Taux Zéro (PTZ)

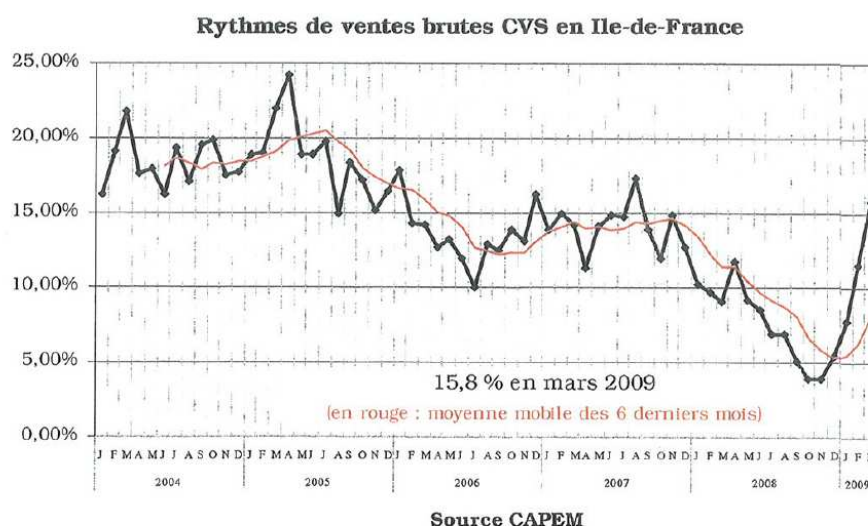
Le doublement du Prêt à Taux Zéro accentue la solvabilisation des primo accédants.

- Extension du Pass-Foncier – aide de l'état aux collectivités pour subventionner les ménages bénéficiaires

Les réservations en Pass Foncier représentent, chez France Terre, 40% des réservations de terrains à bâtir depuis début 2009. On peut attendre une forte accélération des ventes sur les opérations de promotion qui bénéficieront du Pass Foncier en application de la loi Boutin.

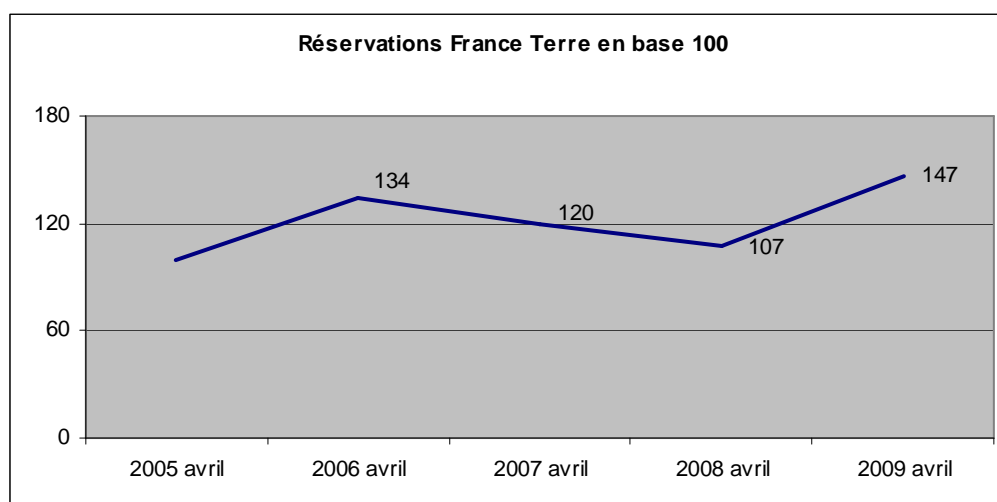
2 – Redémarrage de l'activité commerciale dans le logement neuf

- Les chiffres Ile de France au 1^{er} trimestre 2009



En Ile de France, le rythme de ventes brutes, atteint à la fin mars, correspond à un écoulement du stock offert à la vente de 7 mois. Si le rythme s'accélère encore, comme la tendance actuelle le montre, et si le lancement de nouveaux programmes ne vient pas augmenter l'offre, on retrouverait des tensions sur le marché.

- Les chiffres France Terre à fin avril 2009 (France



Une augmentation de 38% par rapport à fin avril 2008

- Une offre bien ciblée pour l'investissement locatif
 - Les nouvelles garanties France Terre offrent une sécurité supplémentaire à la fois sur l'aspect locatif et sur la valorisation du bien



& la formule France Terre Sérénité

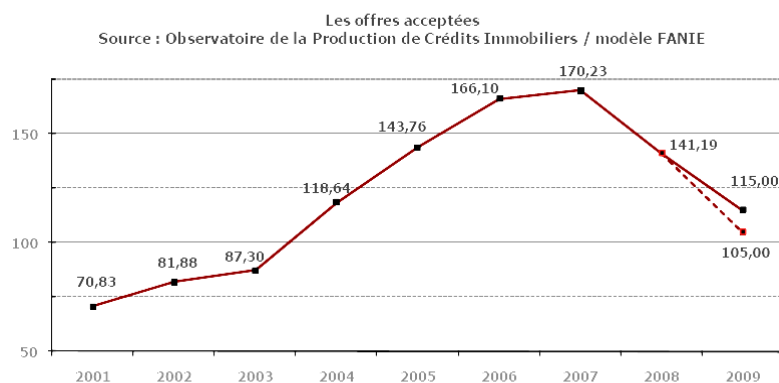
Les différentes options de garanties proposées aux investisseurs les assurent à la fois contre la défaillance des locataires (loyers impayés), contre une éventuelle faiblesse temporaire du marché locatif (vacance locative) et contre une diminution éventuelle des revenus de l'investisseur due au chômage (Sérénité). Ainsi l'investisseur est assuré contre les conséquences de la crise actuelle.

3 – Le financement bancaire des particuliers se détend-t-il ?

- Une baisse de la production des crédits Logement 1^{er} trimestre 2009 par rapport à 2008

La production de crédits aux particuliers (OPCI)

Ensemble de la production
en milliards d'euros



2009 : estimation à fin d'année avec fourchette haute et fourchette basse

Source : Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels – Crédit Logement CSA

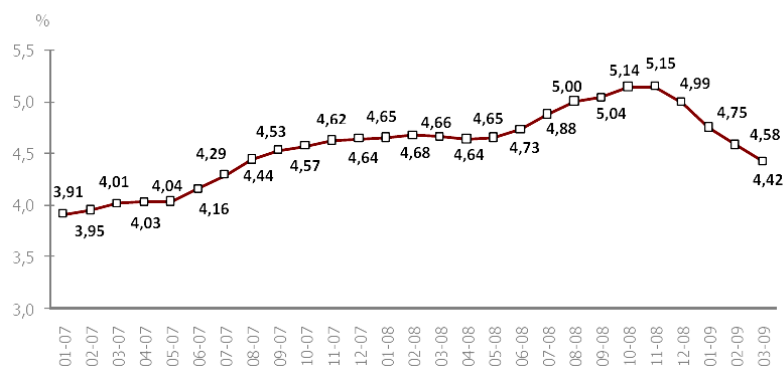
Les crédits immobiliers aux particuliers ont baissé de 40% au 1^{er} trimestre 2009 par rapport à 2008.

- Des conditions de crédits qui s'améliorent avec notamment une baisse des taux d'intérêts

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

Tendances récentes

Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

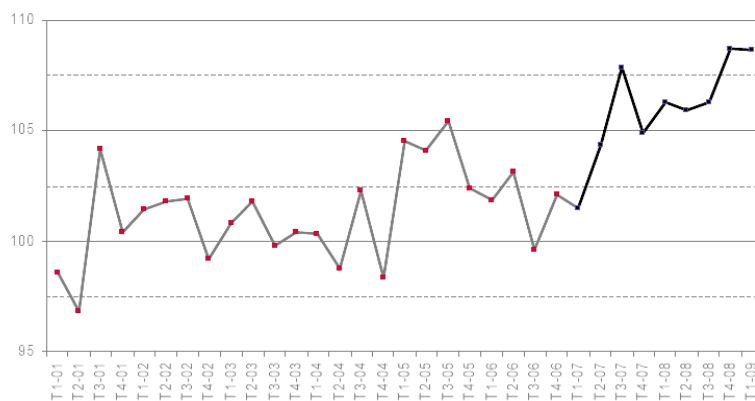


Source : Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels – Crédit Logement CSA

Les taux d'intérêts long terme sont revenus au niveau d'avant la crise des Subprime.

- Un indice de solvabilité des ménages au plus haut depuis 2001

Le marché du neuf
L'indicateur de solvabilité de la demande
 Base 100 en 2001



Source : Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels – Crédit Logement CSA

L'augmentation régulière du revenu disponible des ménages, la défiscalisation des intérêts d'emprunt, l'augmentation des prêts à taux zéro et le comportement des ménages qui achètent des biens moins grands et donc moins chers a pour effet d'augmenter leur solvabilité.

Ainsi, le risque de défaillance sur les crédits immobiliers diminue.

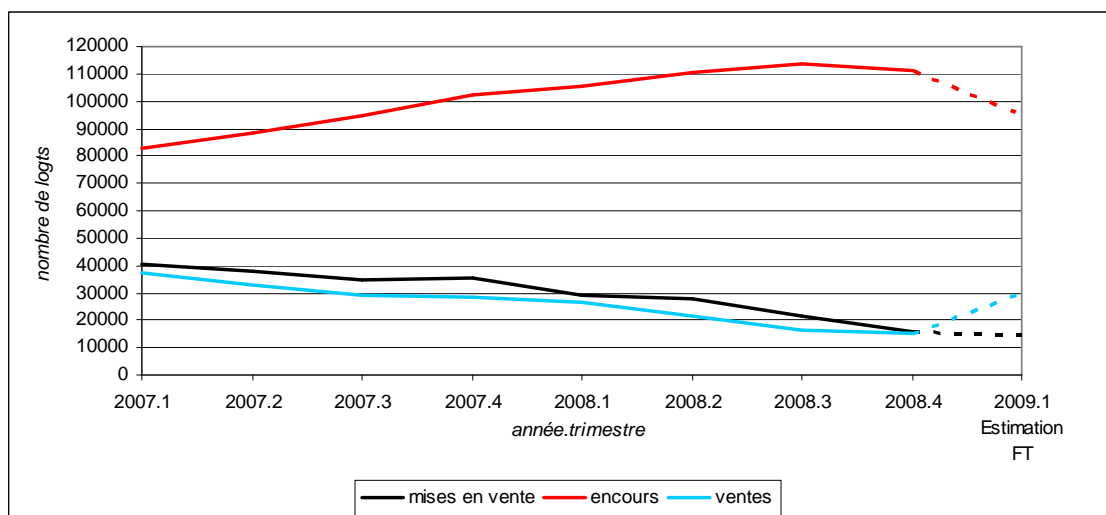
- Une décision d'octroi des prêts toujours très longue

Depuis 2008, le délai de délivrance des offres et de mise en place des crédits aux particuliers a augmenté de plus de 25 % : il faut aujourd'hui en moyenne plus de 4 mois entre la réservation et la vente notariée.

Cet allongement de délai freine le déroulement des opérations et la capacité des promoteurs à renouveler leur offre.

4 – L'évolution des stocks et des ventes de logements neufs en France

- Mises en ventes réduites



Source : SOeS, ECLIN, 12/02/09

Unité : logements

Sur les 2 dernières années, la baisse des ventes a été accompagnée par une baisse du nombre des nouveaux programmes mis en vente. Ainsi, les stocks (encours) ont augmenté de façon limitée et plafonnent depuis 6 mois.

Le redémarrage de l'activité commerciale au 1^{er} trimestre 2009 ne s'est pas accompagné de mises en vente au même niveau. En conséquence, les stocks offerts à la vente devraient diminuer.

Si les ventes retrouvent un niveau de l'ordre de 25.000 unités par trimestre et que de nouveaux programmes ne sont pas lancés en quantité suffisante, de réelles tensions risquent de réapparaître rapidement sur le marché du neuf.*

** on considère qu'il faut que le stock offert à la vente représente 3 trimestres de vente pour que le marché de l'immobilier neuf soit équilibré et offre un choix suffisant aux candidats à l'acquisition.*

5 – les banques accompagnent-elles les professionnels pour reconstituer les stocks qui s’amenuisent ?

Le marché de logements neufs reste durablement et structurellement demandeur. Le redémarrage de la commercialisation des programmes neufs réduit le risque des opérations de promotions nouvelles. Logiquement, cela devrait permettre aux banques de les accompagner à nouveau. A défaut, on observera de nouvelles tensions sur le marché avec un risque sur les prix.