



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

# **L'investissement en immobilier résidentiel neuf**

## ***Cartographie régionale des risques***

**Synthèse**

***Juillet 2009***



**CRÉDIT FONCIER**  
GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

## 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<sup>er</sup> 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**



**CRÉDIT FONCIER**  
GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

# 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 offreur 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)

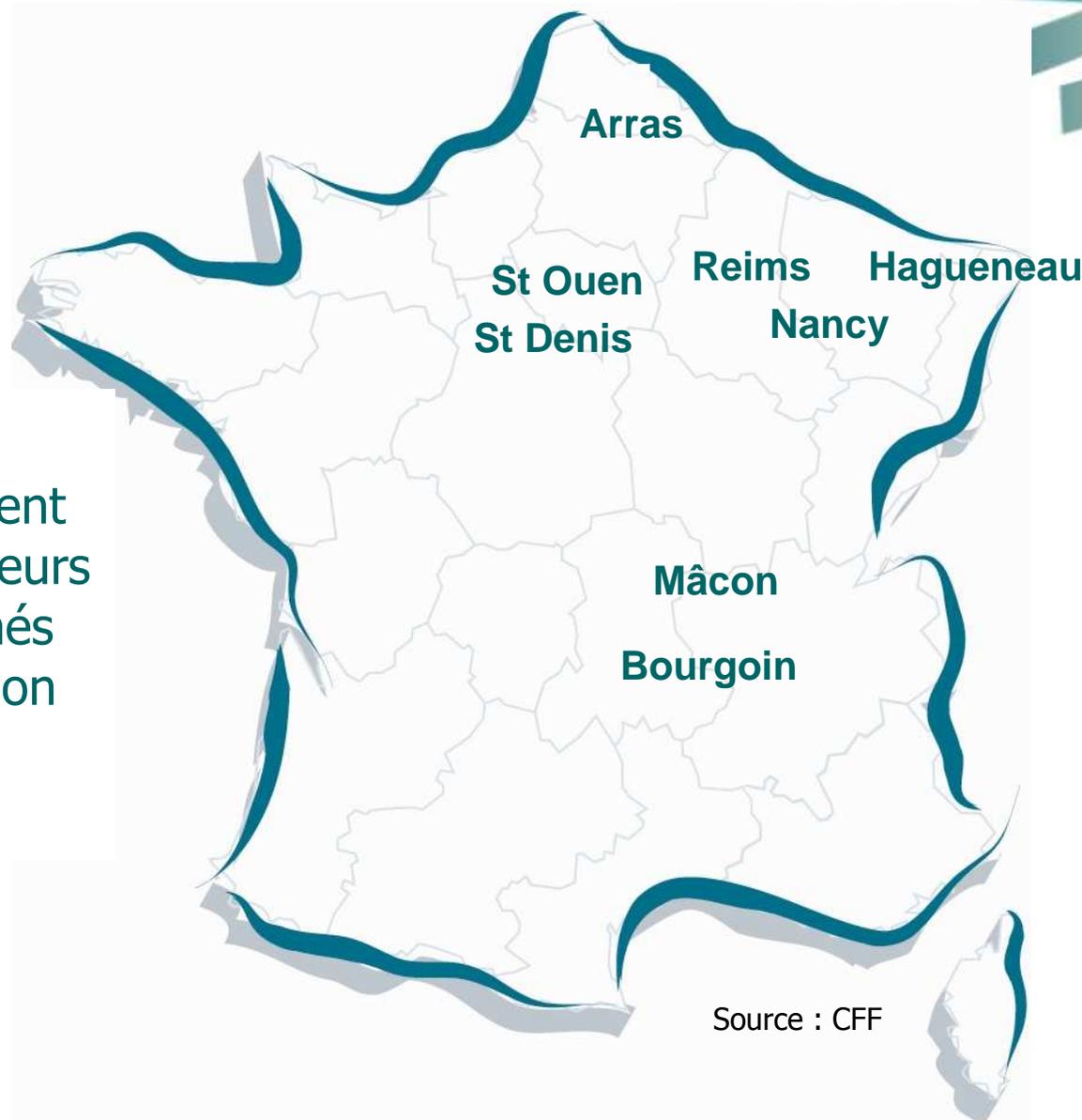
1	Ile-de-France
2	Centre
3	Nord-Pas-de-Calais
4	Bourgogne
5	Limousin
6	Lorraine
7	Franche-Comté
8	Champagne-Ardenne
9	Picardie
10	Auvergne

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

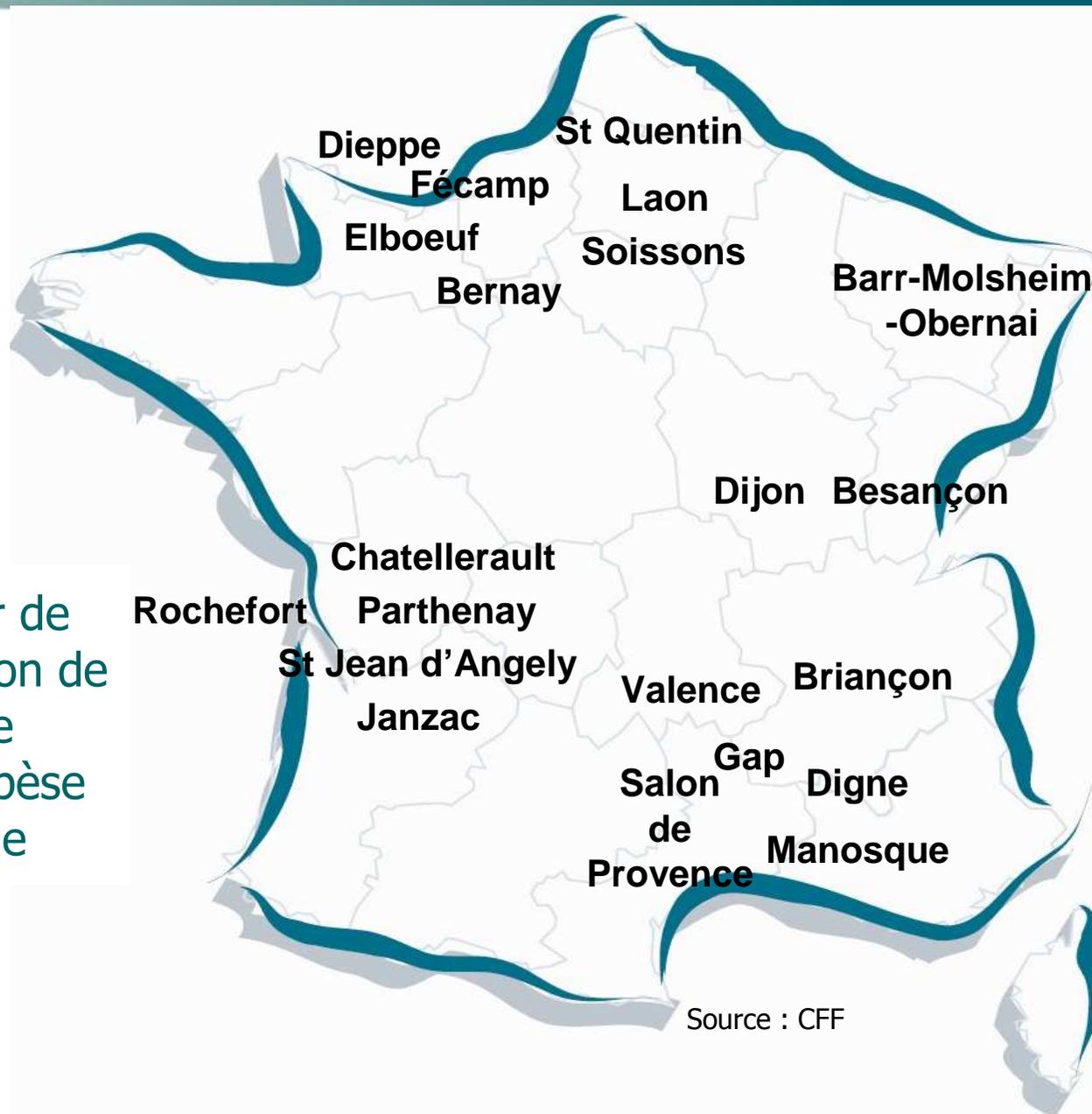
Très majoritairement  
situés hors les secteurs  
lourdement touchés  
par la surproduction  
Robien



Source : CFF

# Les nouvelles agglomérations placées sous surveillance

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



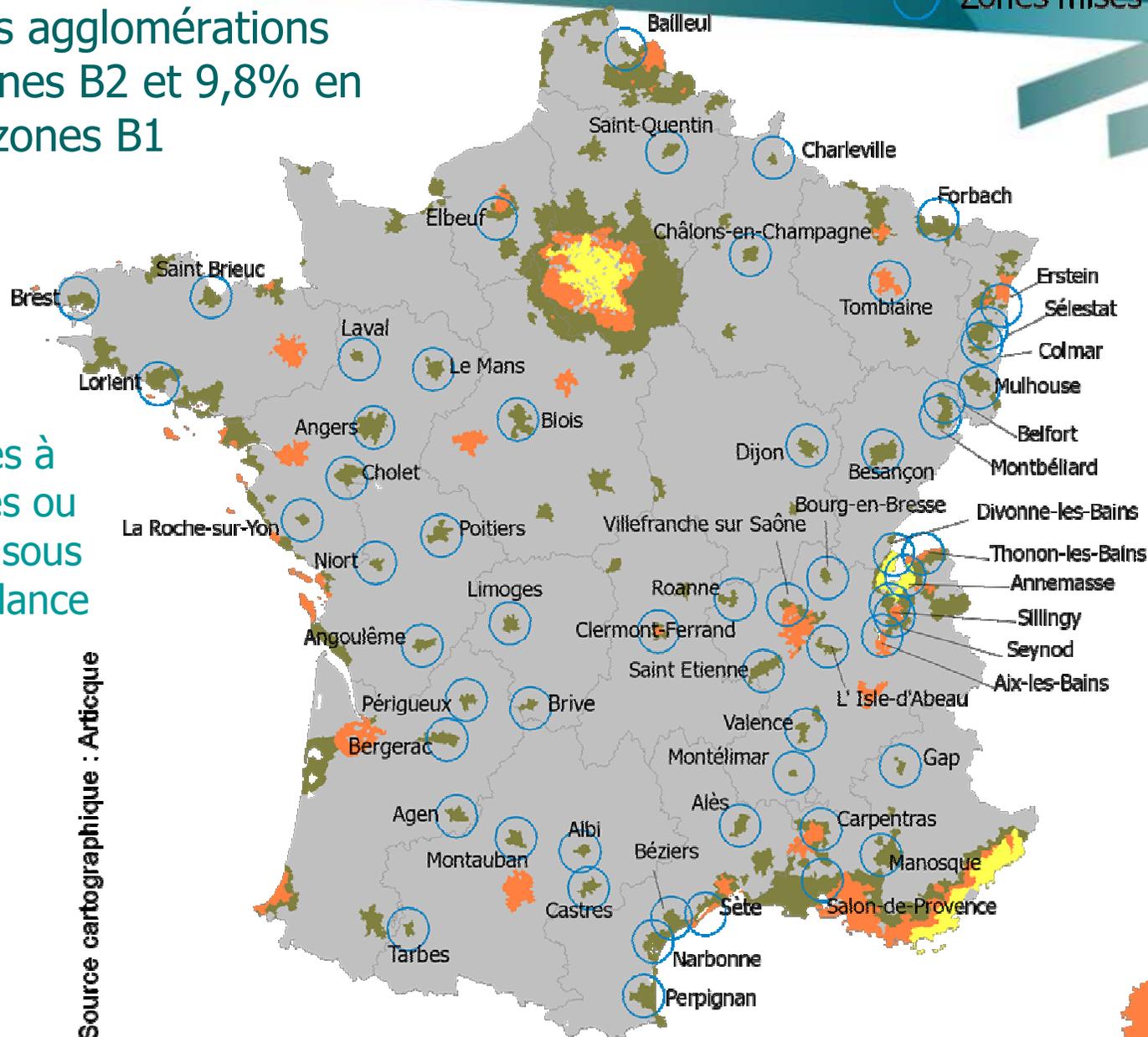
Source : CFF

# 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

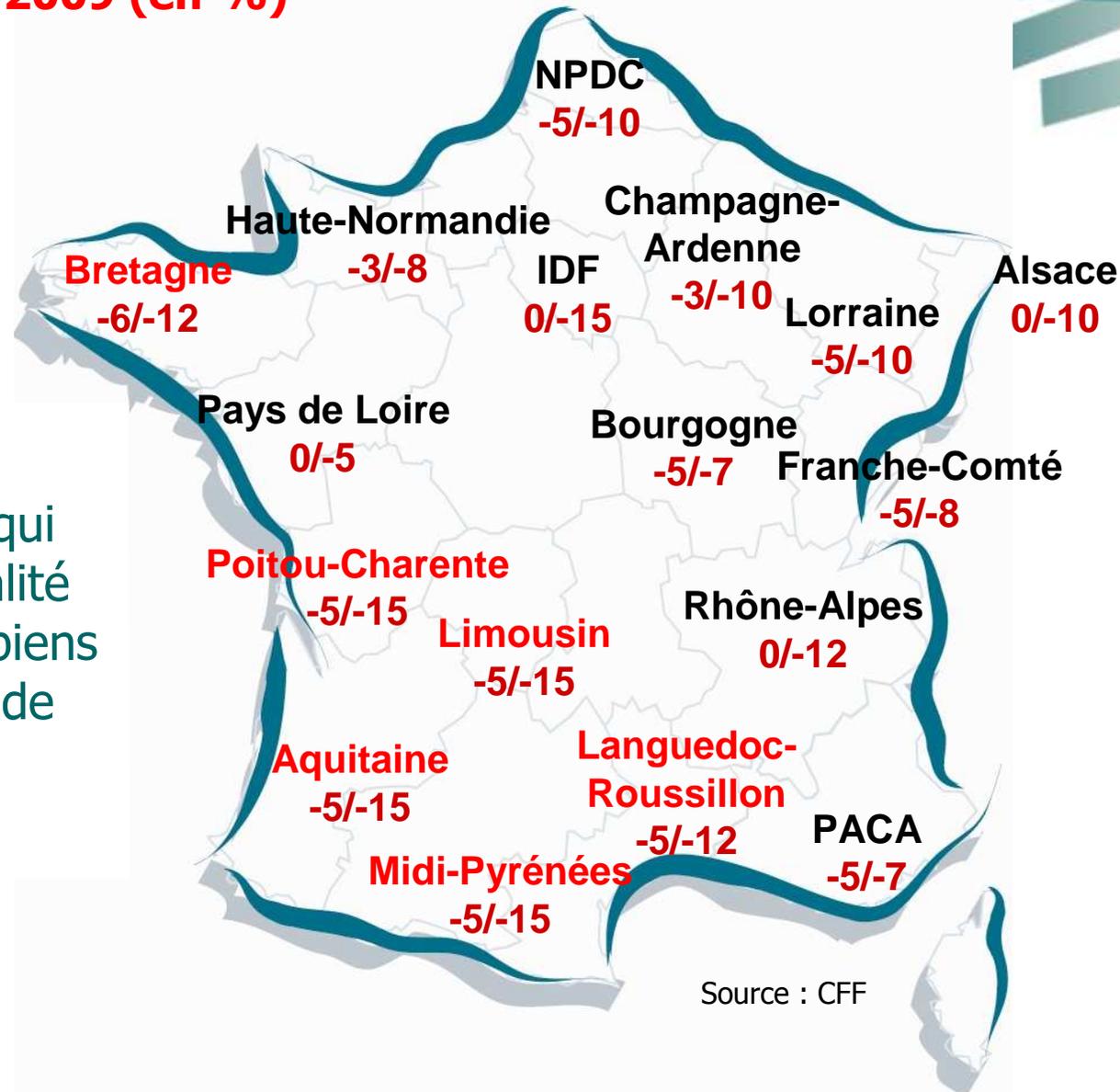


**Direction des Etudes  
et de l'Observatoire Immobilier**

# **Evolution des prix et des loyers**

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

juin 2008 – juin 2009 (en %)



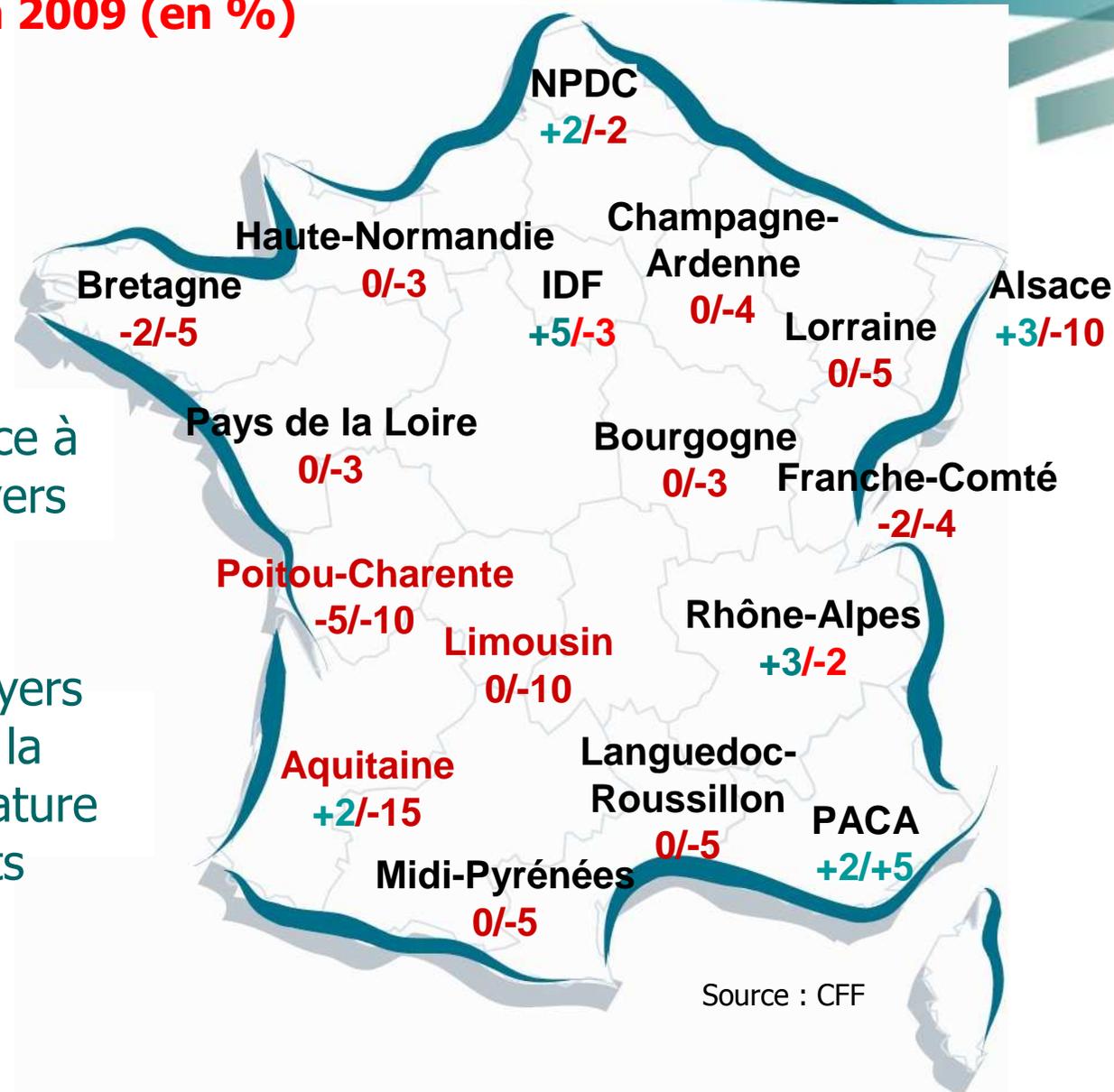
Baisse générale qui varie selon la qualité des secteurs, des biens et...l'importance de l'offre

# Evolution des loyers moyens dans le neuf

juin 2008 – juin 2009 (en %)

Relative résistance à la baisse des loyers

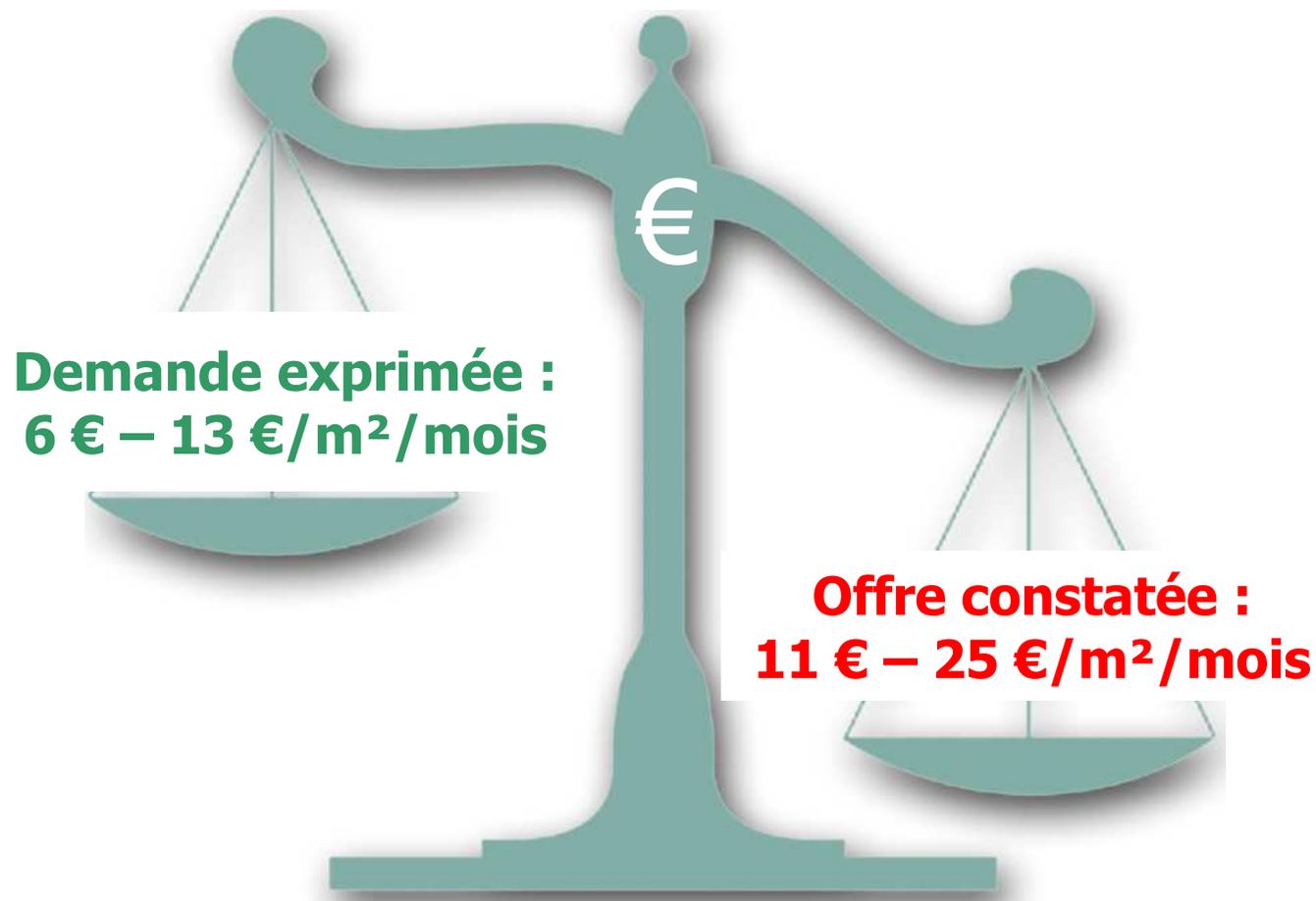
Evolution des loyers variable selon la typologie et la nature des logements



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**



**CRÉDIT FONCIER**  
GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE



## Direction des Etudes et de l'Observatoire Immobilier

### Rappel loyers plafonds Scellier

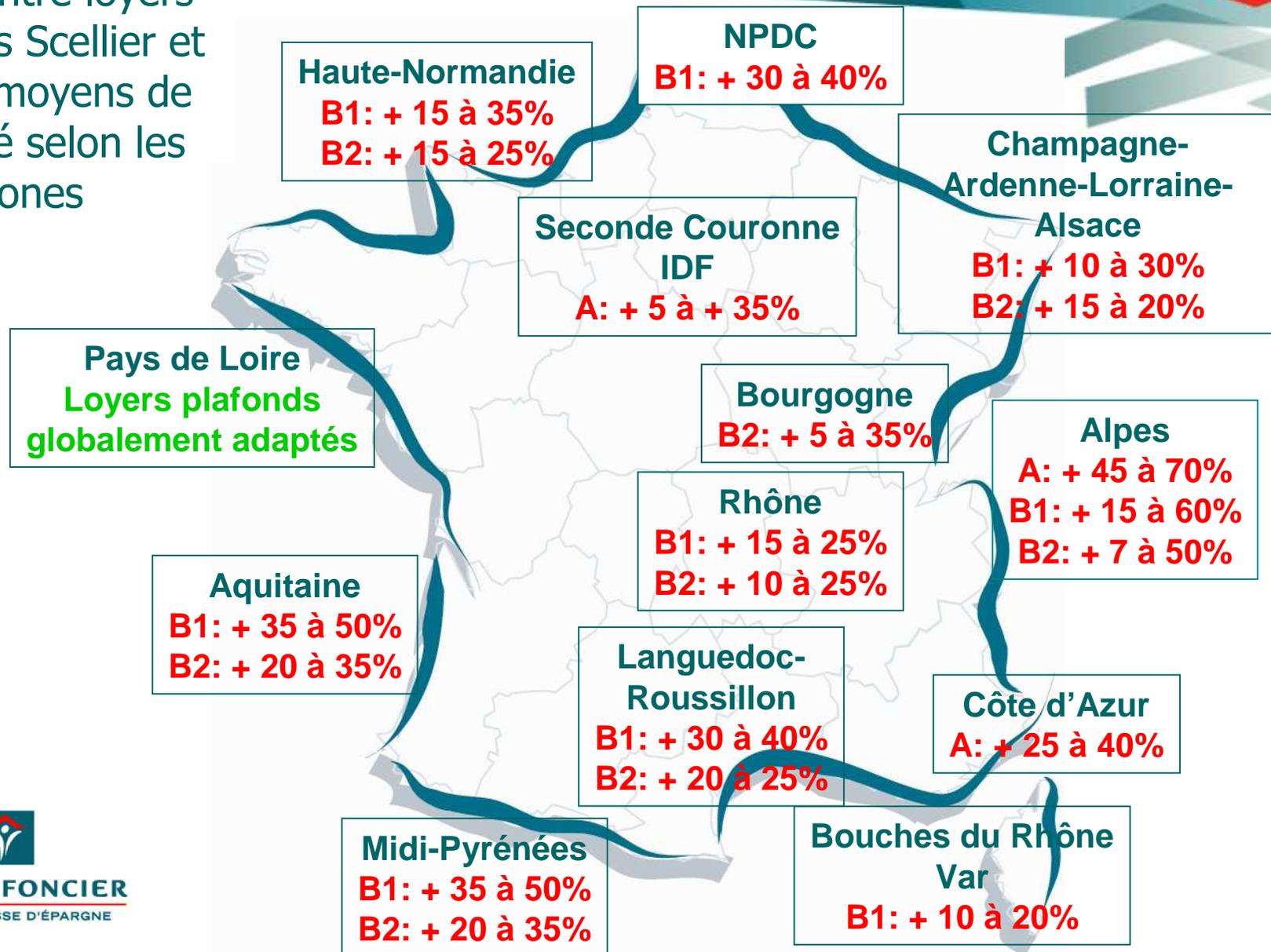
**Zone A** (petite et grande couronne parisienne, côte d'Azur, Genevois) :  
**21,65 € /m<sup>2</sup>/mois**

**Zone B1** (agglomération de + de 250 000 habitants essentiellement) :  
**15,05 € /m<sup>2</sup>/mois**

**Zone B2** (agglomération de plus de 50 000 habitants) :  
**12,31 € /m<sup>2</sup>/mois**

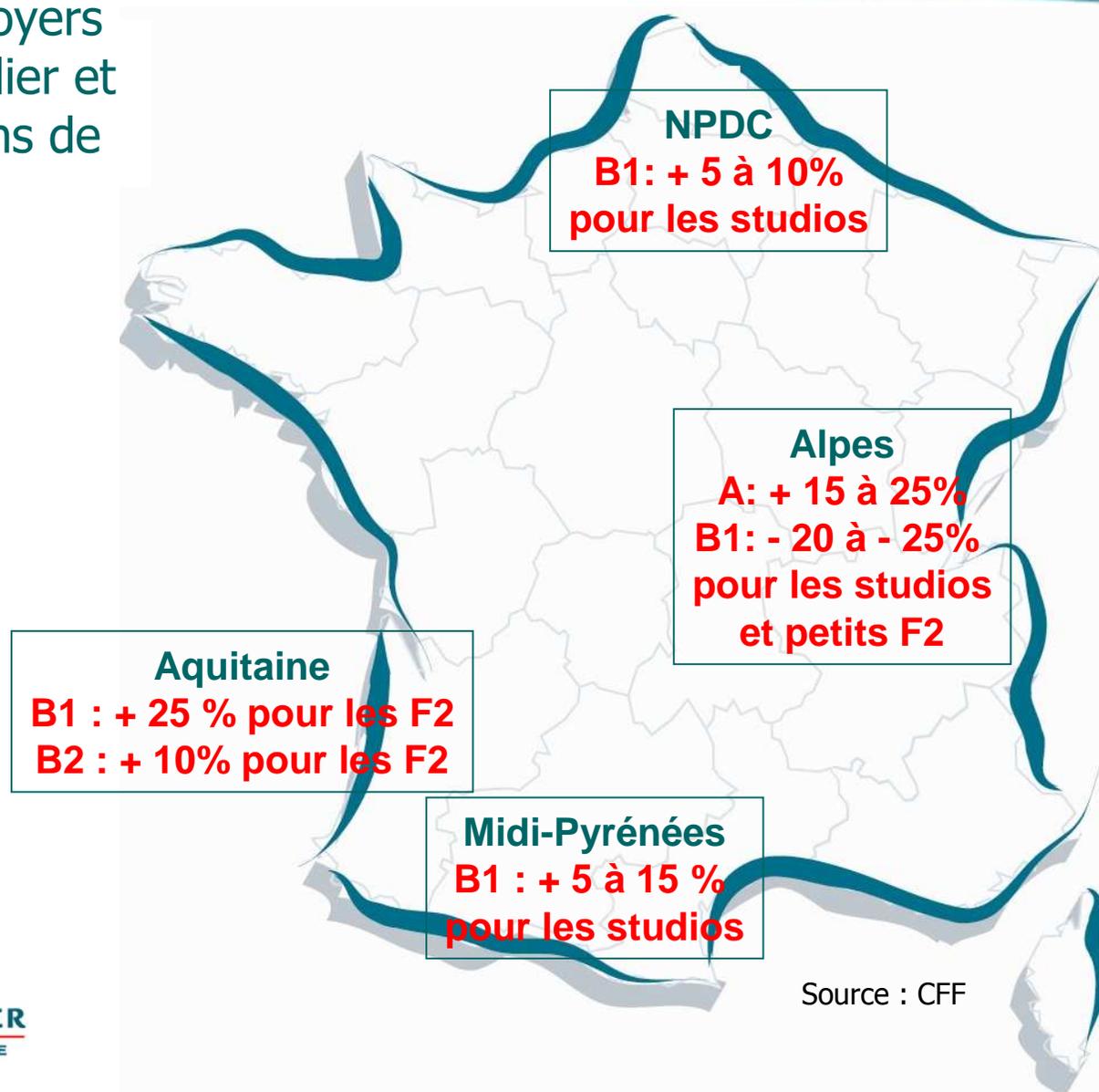
# Loyers plafonds Scellier très souvent inadaptés concernant les logements familiaux (F3 et +)

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

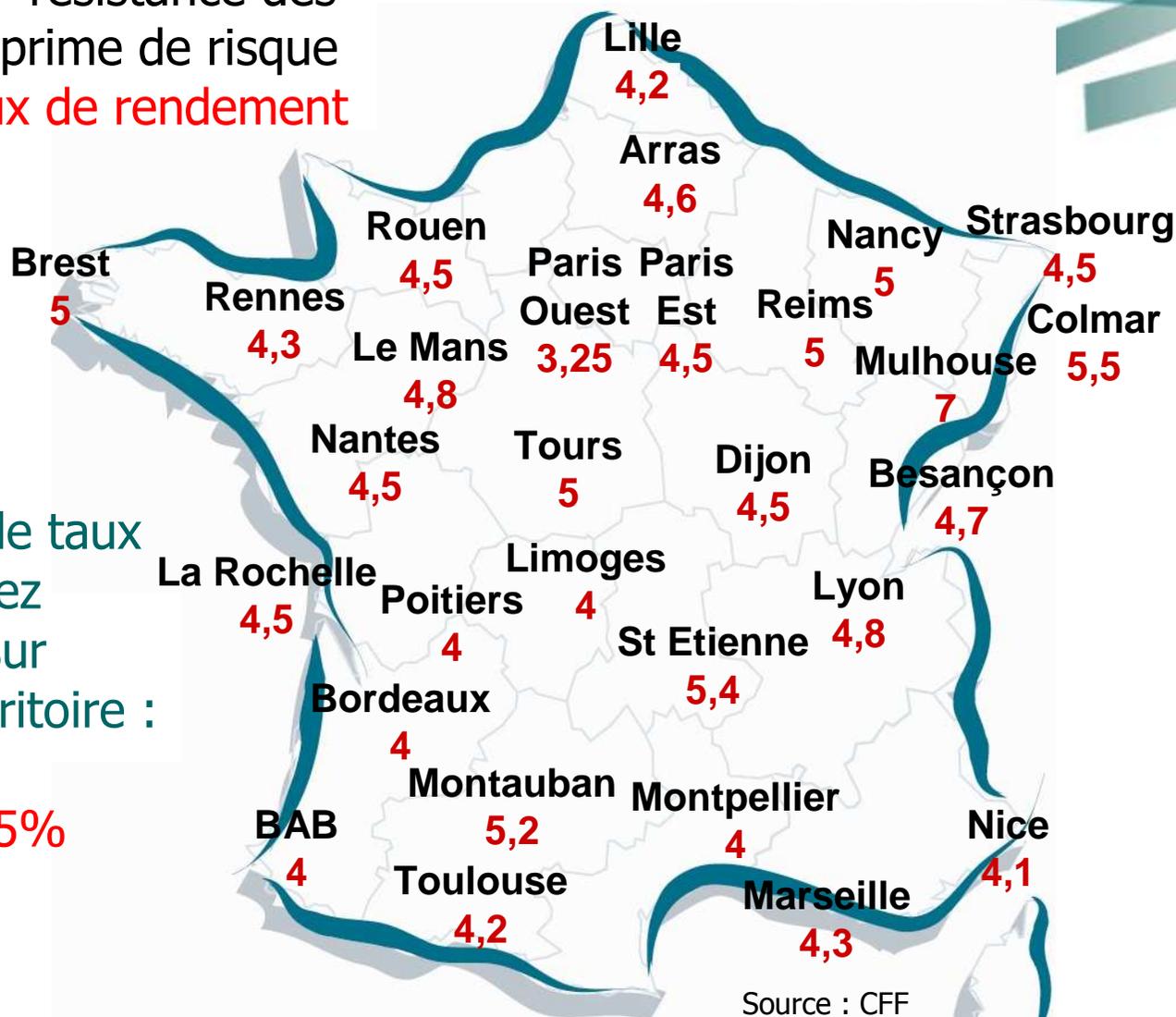
## Les taux de rendement

# 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	<b>0%</b>
Angers	<b>0 %</b>
Grenoble	<b>- 0,5 %</b>
Chambery	<b>- 0,5 %</b>
Belfort	<b>- 0,5 %</b>
Dijon	<b>- 0,5%</b>
Aix-en-Provence	<b>- 0,5%</b>
La Rochelle	<b>- 0,6 %</b>
Besançon	<b>-0,6 %</b>
Lille	<b>- 0,8%</b>
Bordeaux	<b>- 1%</b>
Toulouse	<b>- 2,5%</b>

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





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

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

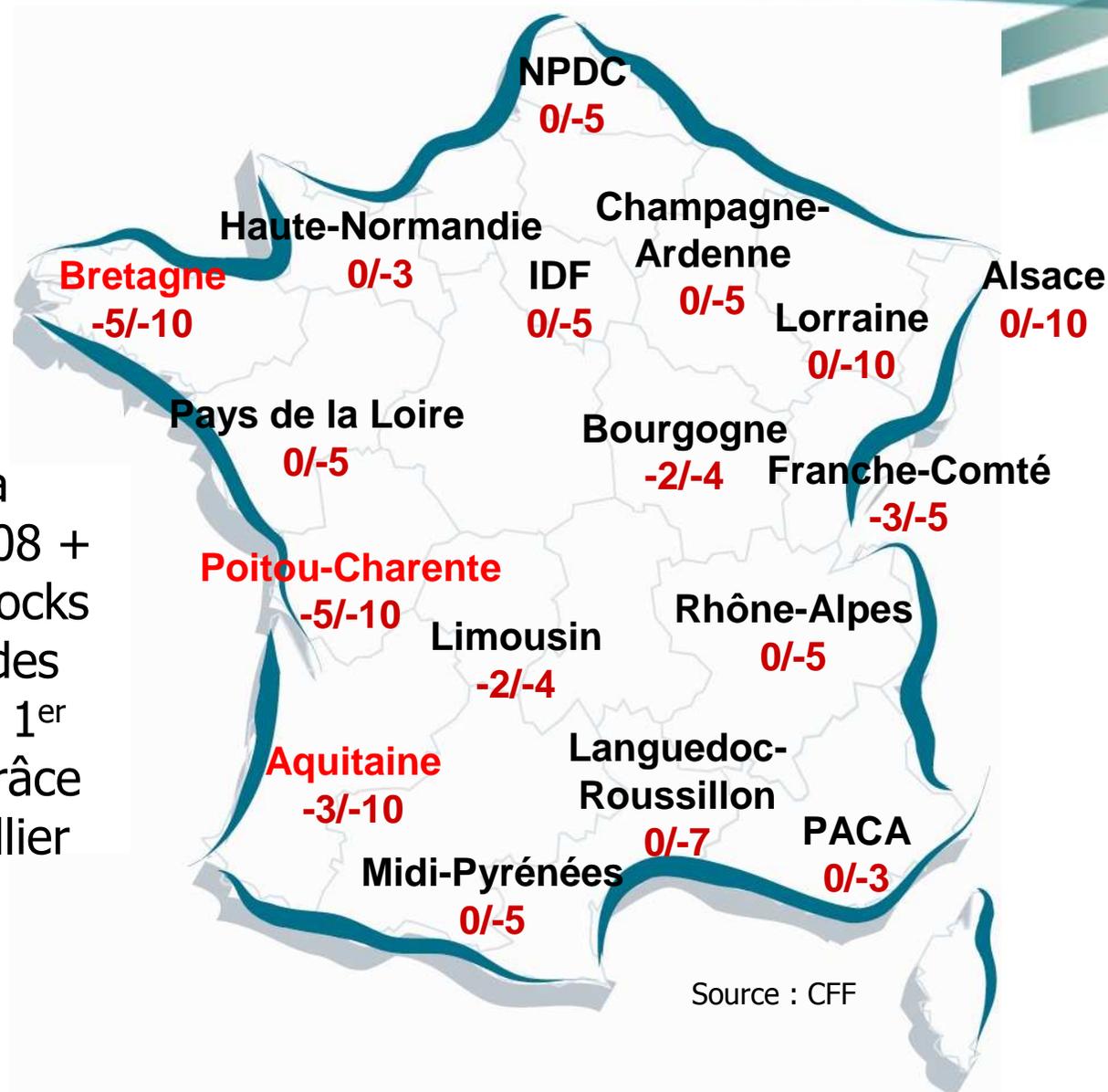


**CRÉDIT FONCIER**  
GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

# 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<sup>er</sup> trimestre 2009 grâce au dispositif Scellier

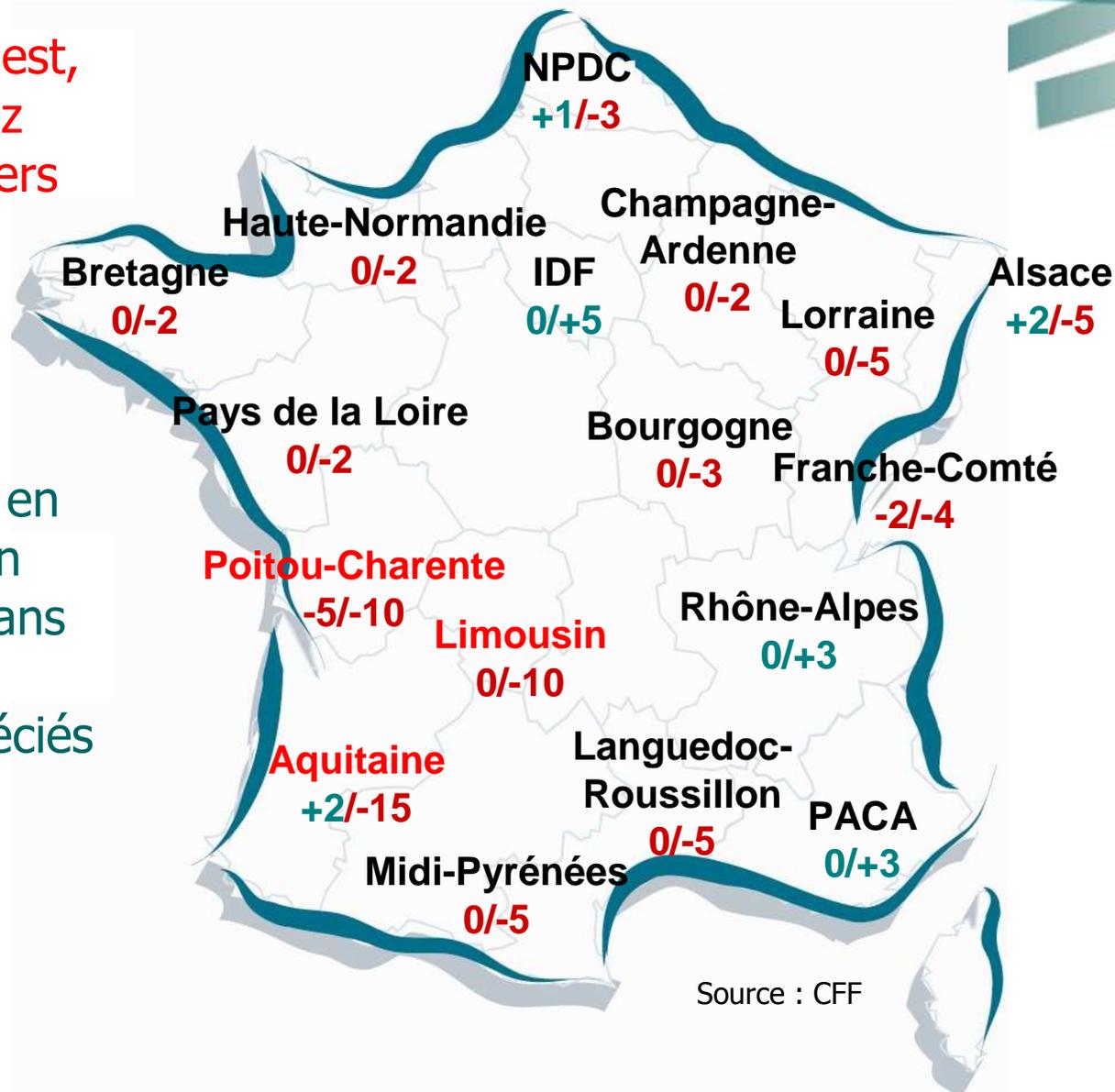


Source : CFF

# 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

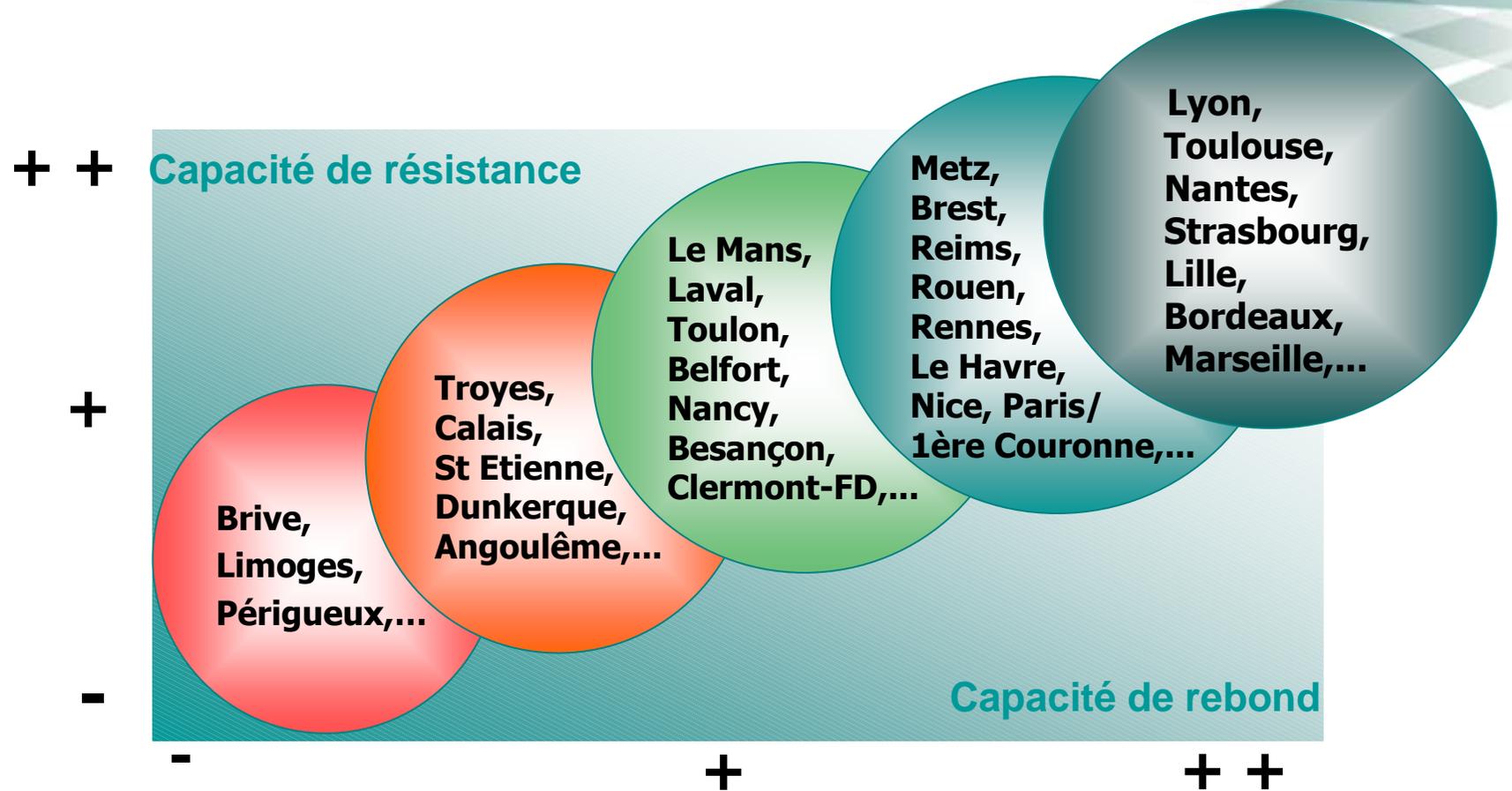
# Rentabilités globales moyennes positives attendues juin 2009 – juin 2010 (rendement locatif + évolution annuelle valeur du bien)

- 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

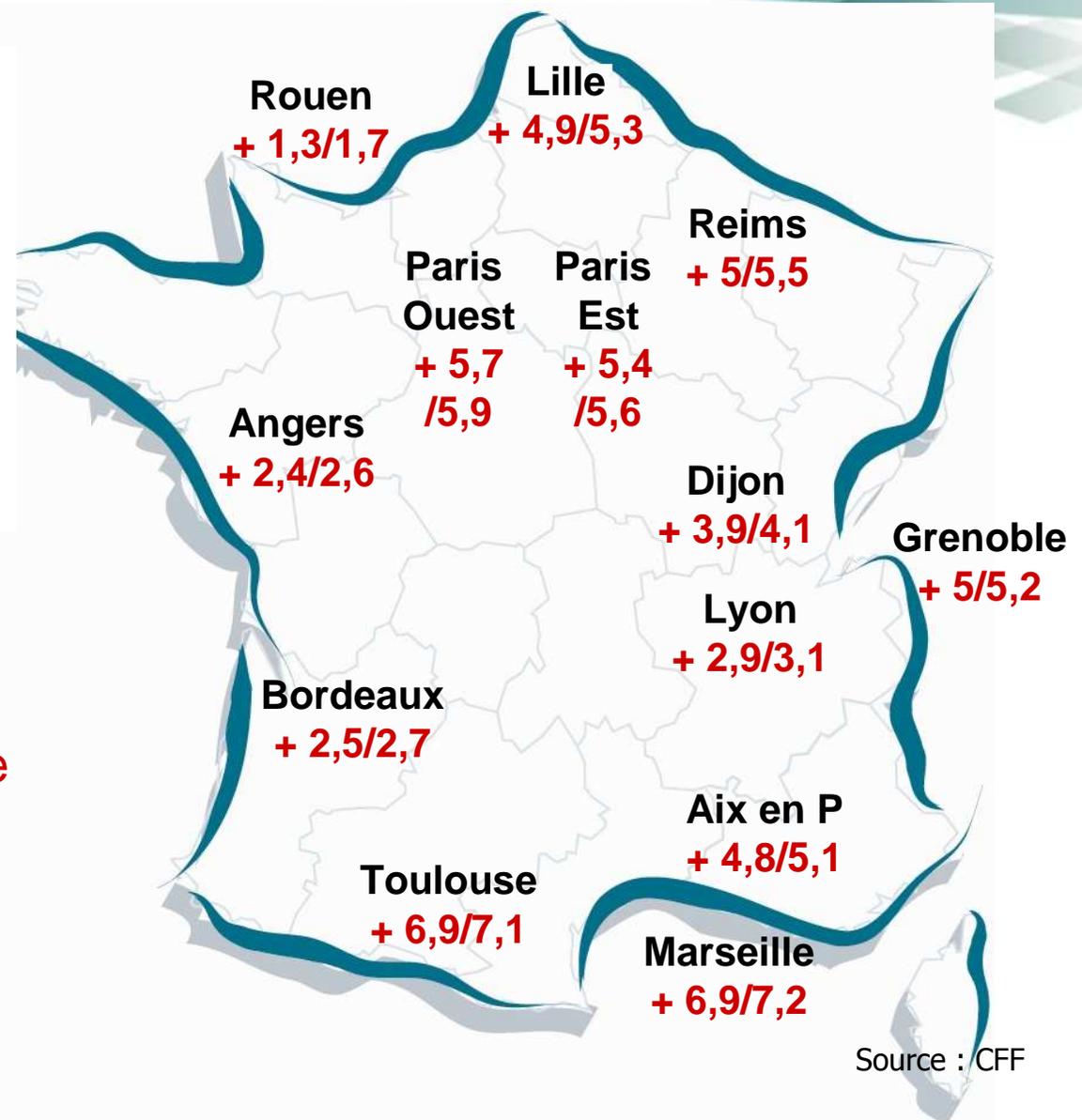


*Démographie*  
*Attractivité économique*  
*Aménagement des territoires*

# 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**



**CRÉDIT FONCIER**  
GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

# 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 DESSERTE 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**



# 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 ECONOME 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 COMMERCES 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...)

