HORIZON
Asset Management

CONFÉRENCE DE PRESSE

Marché du logement en Île-de-France : bilan et prospectives

PARIS
18 septembre 2018

Qui sommes-nous ?

DÉVELOPPER ET FINANCER DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES POUR RÉPONDRE AU DÉFICIT DE LOGEMENTS

+ Alliance de 2 expertises

HORIZON ENGINEERING MANAGEMENT

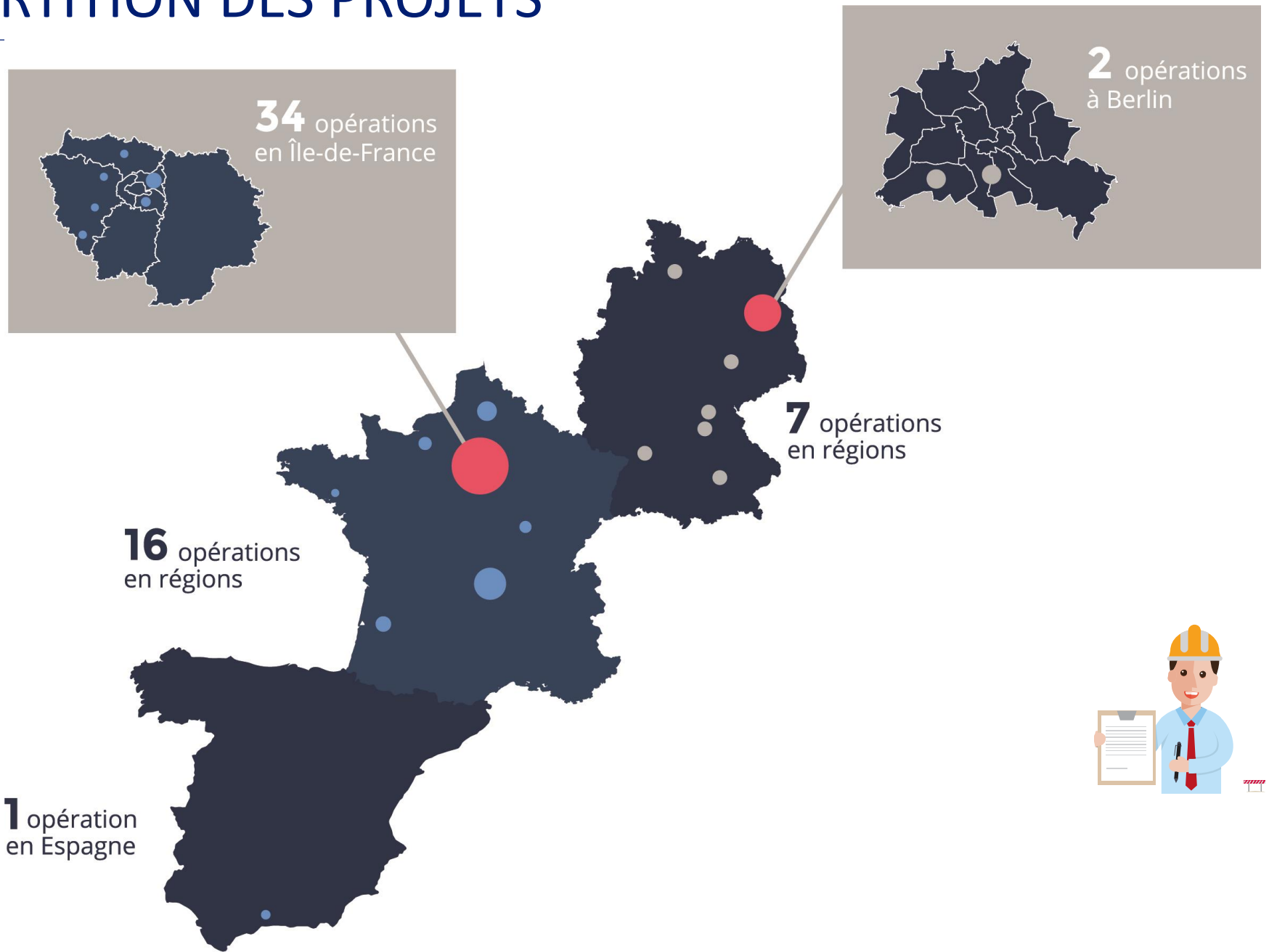
Société d'ingénierie experte dans le domaine du développement d'opérations immobilières en promotion et marchand de biens

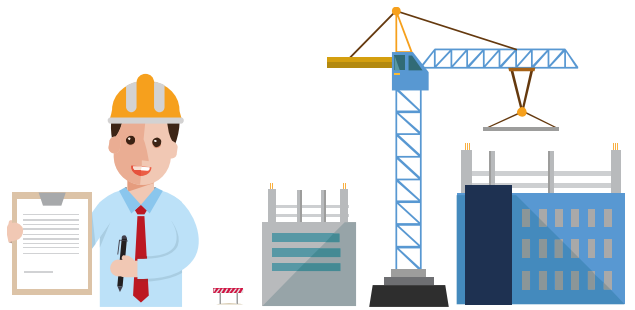
HORIZON ASSET MANAGEMENT

Société de gestion agréée par l'AMF spécialisée dans le financement d'opérations immobilières résidentielles en France et en Allemagne

HORIZON Asset Management

RÉPARTITION DES PROJETS





HORIZON Asset Management

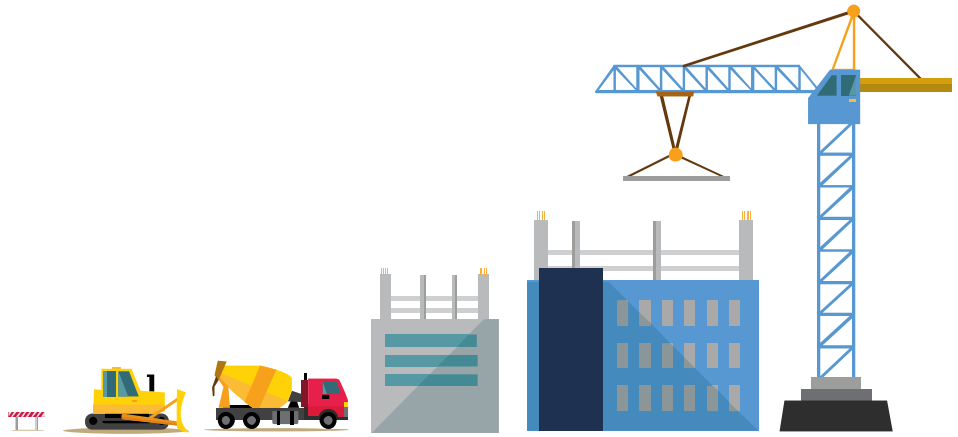
RÉPARTITION DES PROJETS

Nombre d'opérations

Promotion	Réhabilitation	Promotion + Réhabilitation
12	41	7

Nombre de lots

994



Nombre de m² habitables

83 162 m²

CHIFFRES CLÉS

650 investisseurs

PRIVÉS ET INSTITUTIONNELS

80 millions d’Euros

ENCOURS SOUS GESTION

311 millions d’Euros

CHIFFRE D’AFFAIRES GLOBAL
cumulé des opérations

Mehdi GAIJI

Président co-fondateur
Directeur de la Gestion

Analyse conjoncturelle du marché du logement en Île-de-France

HORIZON
Asset Management

PRÉAMBULE, DES SOURCES MULTIPLES

- **Les chiffres officiels nationaux**
  INSEE, Notaires de France…

- **Les observatoires**
  IEIF, études économiques du Crédit Agricole, ODI du Crédit Foncier, CAPEM…

- **Les sites d'agrégateur de données**
  Meilleurs Agents, Efficity, Se Loger, Drimki, Castorus…

- **Les grands réseaux immobilier**
  ORPI, FNAIM, Century 21, Logic Immo, Foncia…

- **Les grands promoteurs (FPI)**
  Nexity, Bouygues Immobilier, Groupe SNI, BNP Paribas Real Estate…

HORIZON Asset Management

Des marchés disparates

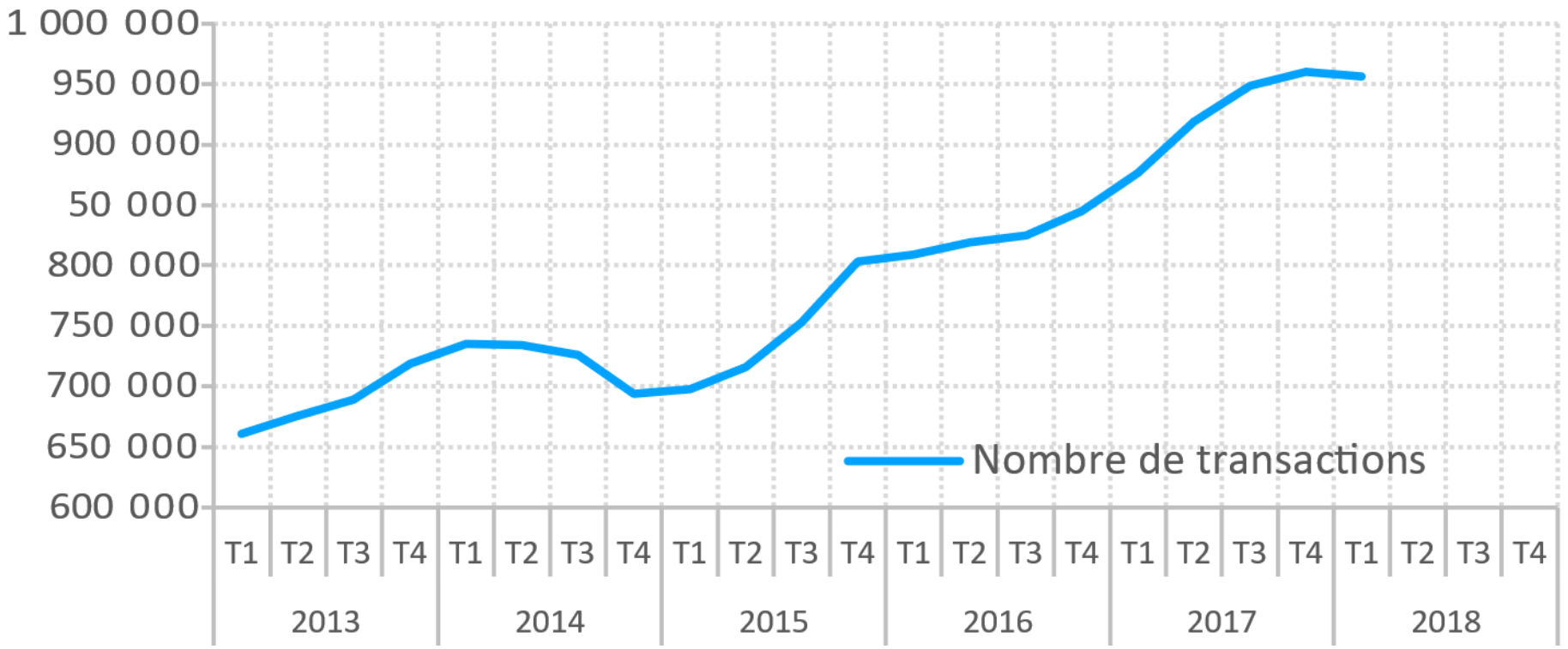
Le marché résidentiel ancien et neuf

Focus Île-de-France

Le marché du logement ancien

L'ANCIEN EN FRANCE, VENTES RECORD EN 2017

+ Évolution des volumes de ventes des logements anciens



FRANCE

2017 : **968 000** ventes (+14 % en 1 an)

Léger **ralentissement** depuis la fin d'année 2017. Mais hausse de plus de **37 %** depuis le 01/01/2015

Avril 2018 : **953 000** ventes (- 0,4 % en 1 an)

Sources : CGDD – Bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction 1er trimestre 2018 (données au 20/06/2018)
L'année immobilière 2017 vue par le Crédit Foncier (données à février 2018)

HORIZON Asset Management

L'ANCIEN EN ÎLE-DE-FRANCE, UN RALENTISSEMENT DES VENTES

+ Évolution des volumes de ventes des logements anciens

Logements anciens	Île-de-France	Paris	Petite couronne	Grande couronne
Volumes de ventes (de mars à mai 2018)	41 790	8 940	15 240	17 620
Évolutions en 1 an (mars-mai 2018 comparé à mars-mai 2017)	- 7 %	- 9 %	- 8 %	- 5 %

ÎLE-DE-FRANCE

2017 : **186 000** ventes (+18 % en 1 an)

T2 2018 : **43 680** ventes (- 6 % en 1 an)

La baisse touche toute l'Île-de-France

Sources : CGDD – Bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction 1er trimestre 2018 (données au 20/06/2018)

L'ANCIEN, RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX

+ Évolution des prix de vente des logements anciens

Indice des prix de l'immobilier *Septembre 2018*	**PROGRESSION EN %**			
	10 ans	5 ans	Depuis le 1er janvier 2018	1 mois
France	**+ 3,9**	+ 1,5	+ 1,1	0
Île-de-France (Appartement : 5 830 € / m²) (Maison : 305 500 €)	**+ 25,4**	+ 7,3	+ 1,7	+ 0,2
Paris (9 300 € / m²)	**+ 41,5**	+ 11,8	+ 4,6	+ 0,2

Indice des prix de l'immobilier résidentiel ancien en base 100 au 1er janvier 2018

Source : Indice Meilleurs Agents, Les Echos

FRANCE & ÎLE-DE-FRANCE

Malgré la crise de 2008, la tension des prix sur l'IDF et Paris reste à son **apogée**

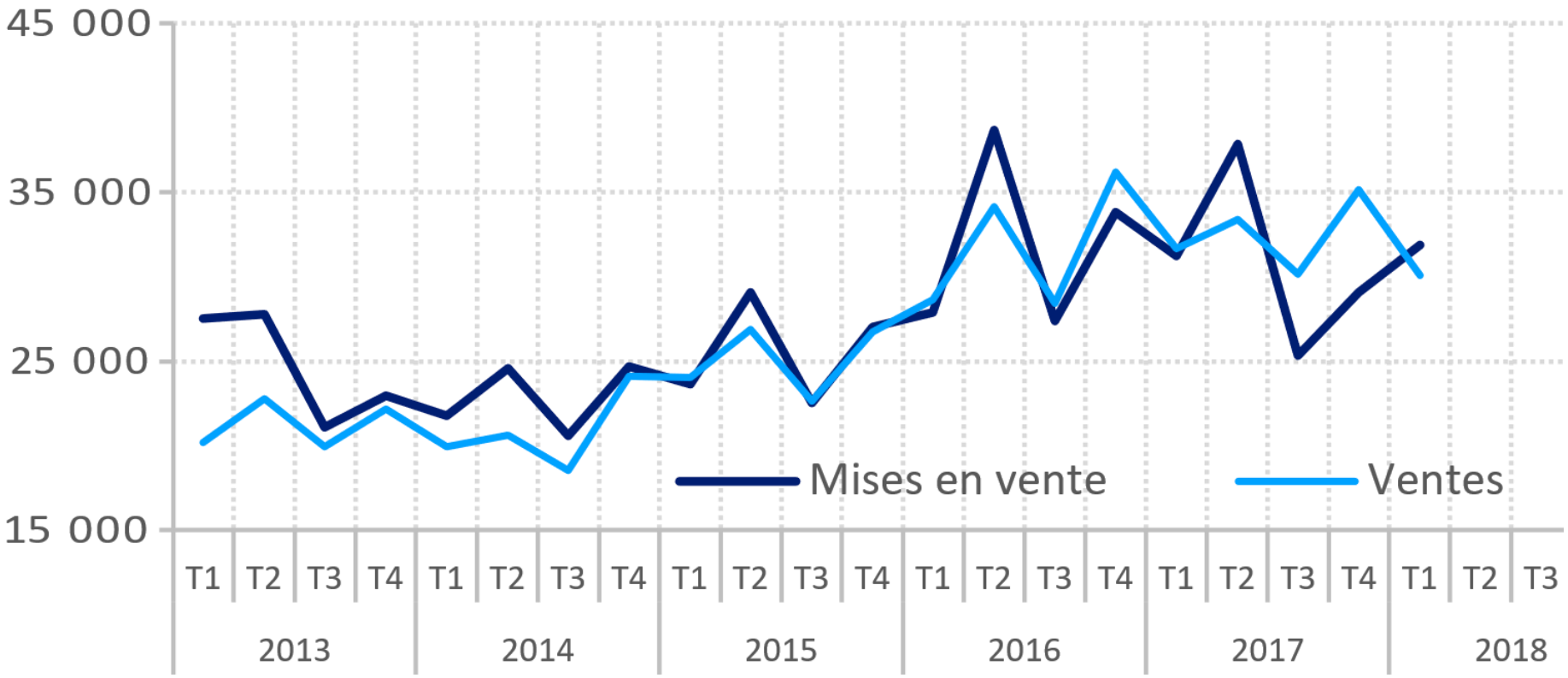
Comparé au taux d'inflation de **+ 10 %** en 10 ans, l'immobilier francilien progresse **2,5 fois plus vite**. Alors qu'en valeur absolue sur le territoire national, **les prix baissent**

Le marché de l'immobilier ancien reste à un niveau de transaction **élevé**, mais il est porteur de **plus-value majoritairement en région Île-de-France**…

Le marché du logement neuf

LE NEUF EN FRANCE, UNE ANNÉE 2017 RECORD

+ Évolution du volume des ventes des logements neufs (en trimestre)



FRANCE

Dynamique plus **modérée** que sur l'ancien et **léger repli** depuis fin 2017

2017 : **273 000** ventes (+ 5 % en 1 an)

T1 2018 : **31 000** ventes (- 14,5 % en 1 an)

T2 2018 : **40 686** ventes (+1,4 % en 1 an)

T1+T2 cumulés : la baisse est de **- 4 %**

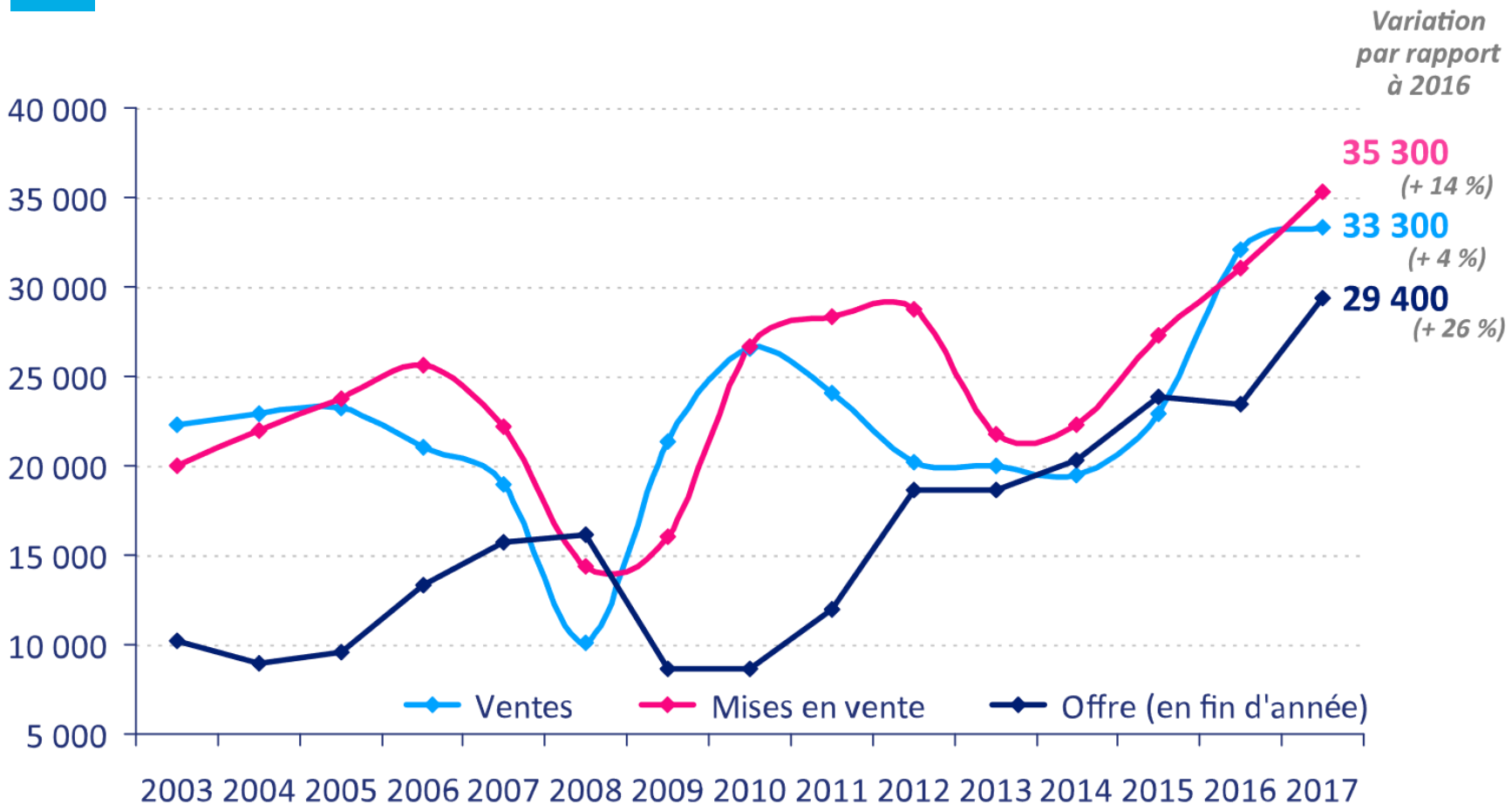
Source : CGDD – Bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction 1er trimestre 2018 – Données au 20/06/2018
L'année immobilière 2017 vue par le Crédit Foncier (données à février 2018)

HORIZON Asset Management

LE NEUF EN ÎLE-DE-FRANCE, UNE ANNÉE 2017 RECORD

ÎLE-DE-FRANCE

Évolution du volume des ventes des logements neufs



Léger ralentissement fin 2017 pour les volumes de ventes

Sur les 6 mois de 2018, la **baisse est de 12 %** à **57 994** contre **65 928** mises en vente sur le 1er semestre 2017

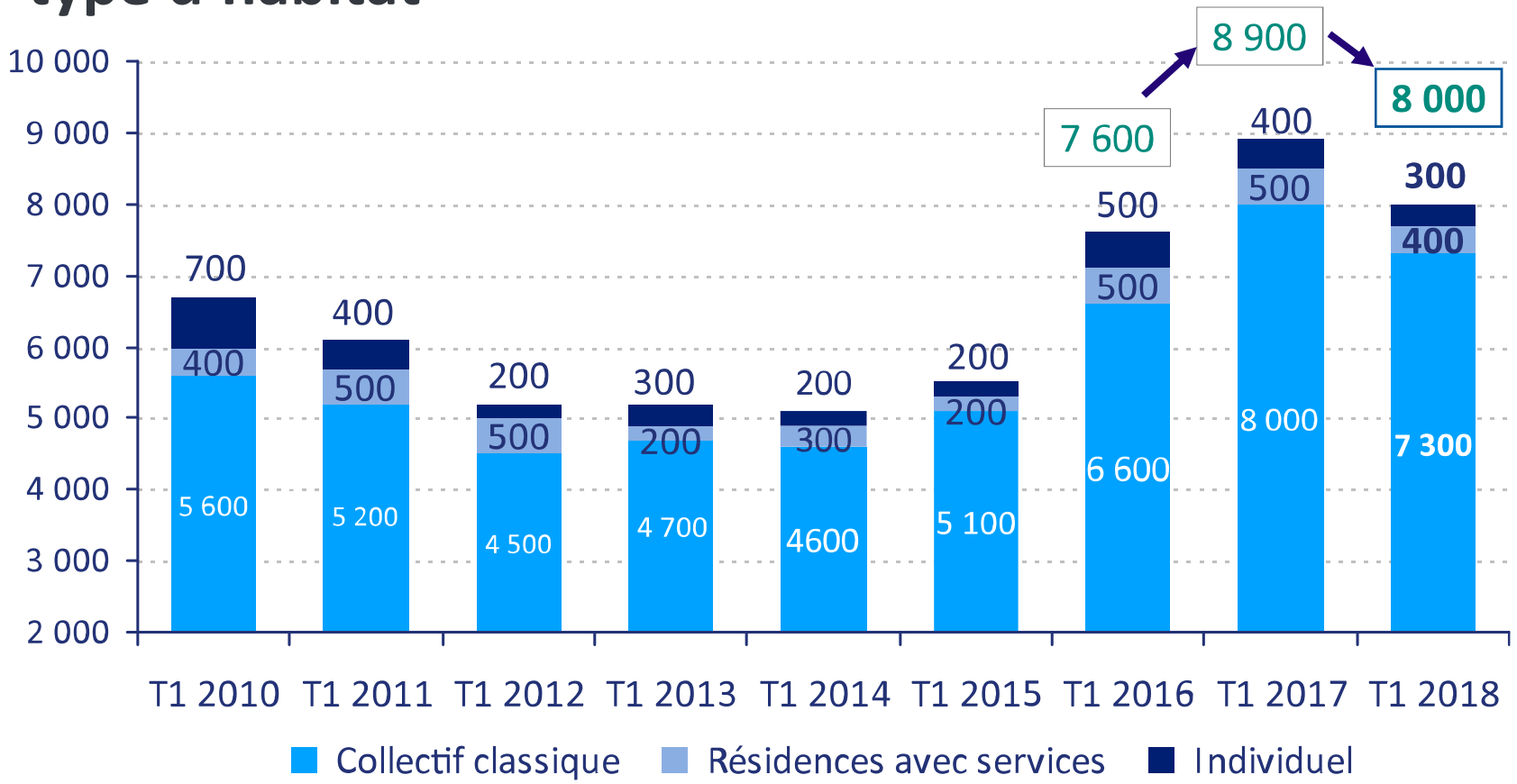
Les offres et les mises en vente **progressent**

Source : CAPEM - Observatoire du logement neuf en Île-de-France – réunion de conjoncture du 23/05/2018

LE NEUF EN ÎLE-DE-FRANCE, DES VENTES EN BAISSE AU T1 2018

ÎLE-DE-FRANCE

Évolution du volume des ventes du neuf par type d'habitat



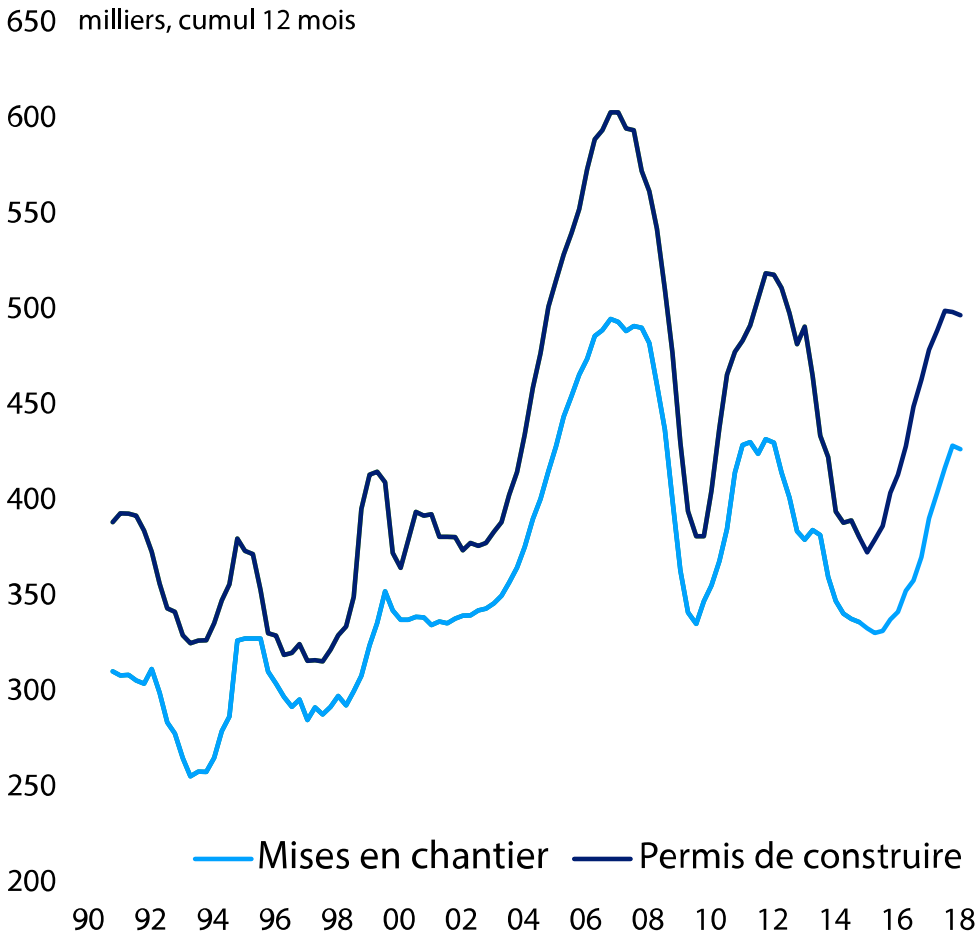
- 10 % entre le T1 2017 et le T1 2018 : une baisse subite

Source : CAPEM - Observatoire du logement neuf en Île-de-France – réunion de conjoncture du 23/05/2018

LE NEUF EN FRANCE, UN TASSEMENT AU T1 2018

FRANCE

+ Évolution des permis de construire et des mises en chantier (indicateur avant marché)



Juillet 2018 : **474 800** unités (- 4,5 % en 1 an)

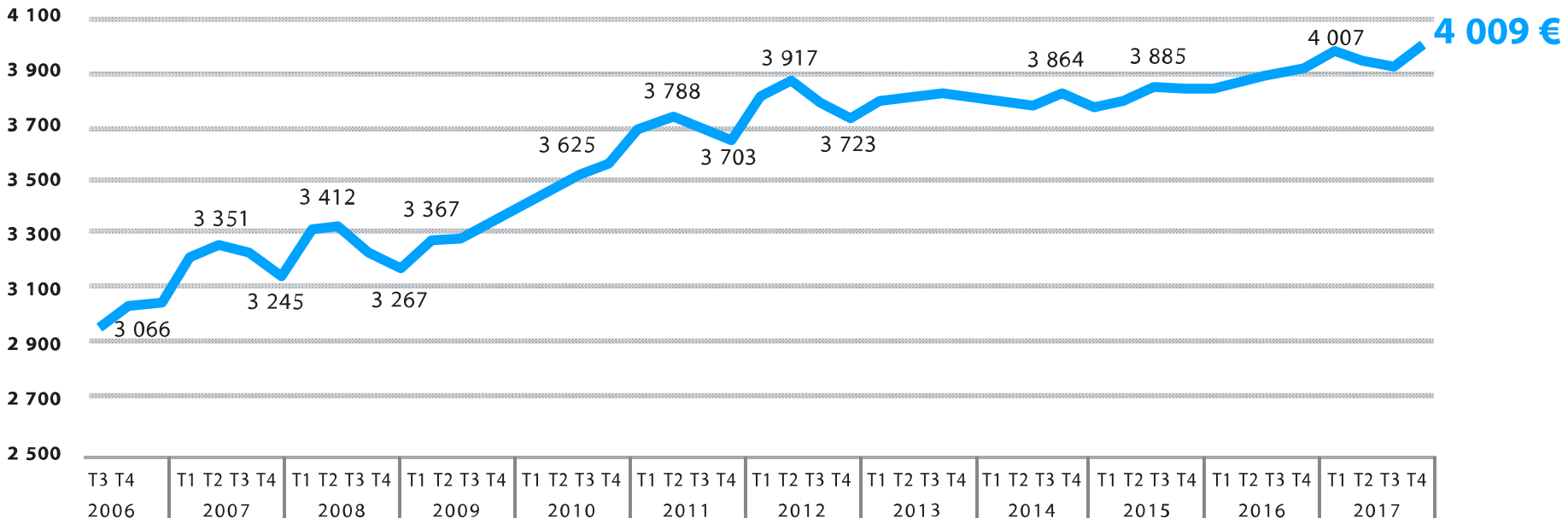
Juillet 2018 : **421 400** unités (+4,4 % en 1 an)

Tassement sur mars-mai 2018 : par rapport au 3 mois précédents **- 6,9 %** pour les mises en chantiers

Source : Crédit Agricole – France Immobilier Résidentiel – évolutions récentes et perspectives 2018/2019

LE NEUF EN FRANCE, UNE AUGMENTATION CONTINUE DES PRIX

Évolution du prix de ventes neufs



FRANCE

Les prix évoluent à un **niveau élevé** : la hausse est de plus **17,5 %** depuis 10 ans

Les prix ne sont pas homogènes et cachent des **disparités importantes**

Source : L'année immobilière 2017 vue par le Crédit Foncier (données à février 2018)

HORIZON Asset Management

LE NEUF EN ÎLE-DE-FRANCE, DES HAUSSES DE PRIX MESURÉES

ÎLE-DE-FRANCE

+ Évolution du prix moyen des ventes du neuf

	T1 2018	Prix moyen (€/m²)	Variation du T4 2017 au T1 2018		Variation du T1 2017 au T1 2018	
PARIS	75	**11 300**	5,6%	↗	**-7,9 %**	↘
PETITE COURONNE	92	**6 717**	- 0,8 %	↘	**- 1,2 %**	↘
	93	**4 344**	0 %	=	1,6 %	↗
	94	**5 164**	- 0,9 %	↘	1,2 %	↗
GRANDE COURONNE	77	**3 877**	0,5%	↗	3,6 %	↗
	78	**4 614**	-0,9 %	↘	**7,5 %**	↗
	91	**4 072**	2,8 %	↗	**11,3 %**	↗
	95	**4 116**	2,9 %	↗	1,3 %	↗

Une **évolution mesurée** en 2017 compte tenu du dynamisme des ventes, **les prix n'augmentent plus à Paris et dans le 92**

Source : ADIL - Observatoire du logement neuf - Le marché du logement neuf en Île-de-France – note de conjoncture au T1 2018

Le marché de l’immobilier neuf touche un **pic** à la fois en termes de **prix**, de volumes de **ventes** et d’**indicateurs avant marché**…

Les facteurs clefs de marché

L’environnement financier

DES TAUX TOUJOURS PLUS BAS

LES +

Les taux bas

- **1er moteur** du marché immobilier en 2018
- Légère augmentation fin 2017 à **1,6 %** (1,5 % en 2016) mais rebaisse à 1,43% depuis juillet
- Malgré la hausse des prix, ils maintiennent la solvabilité des primo-accédants, **mais ils ne peuvent plus élargir davantage la base de l'accession**
- La confiance : **61 %*** des Français pensent que la conjoncture est favorable à l'achat d'un bien immobilier
  *(*sondage Fnaim-Ifop)*

Source : Crédit Agricole – France immobilier résidentiel – évolutions récentes et perspectives 2018-2019

HORIZON Asset Management

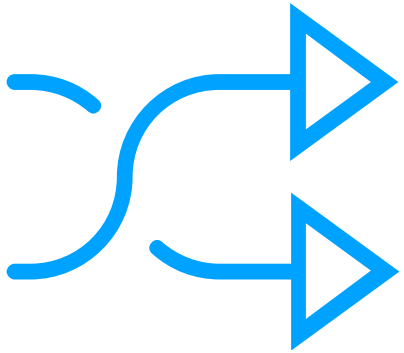
Les taux sont très stables, la durée des prêts s'allonge légèrement, la concurrence bancaire est rude ce qui devrait maintenir la confiance…

HORIZON Asset Management

L’environnement législatif

LOI ALUR, RAPPEL DES MESURES CLÉS

2014



Un besoin de réguler

Régulation écologique, des loyers, des constructions, des professions de l'immobilier et du logement

Une dynamique d'innovation

Encourager la simplification des démarches et soutenir les expérimentations de nouvelles formes d'habitat

LOI ALUR, LES MESURES CLÉS

2014

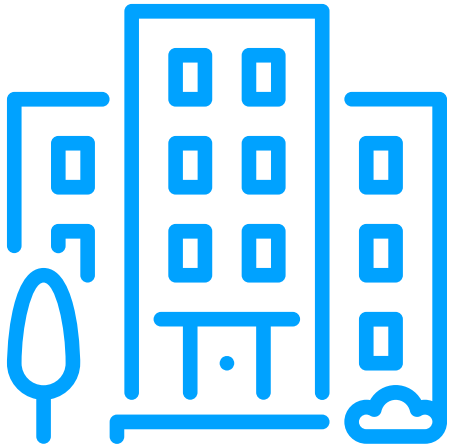
Une logique de protection

Entre les propriétaires et les locataires contre les abus et les risques

Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles

LOI ELAN, LES MESURES CLÉS

2018



40 000
logements sociaux
à vendre par an
(contre 8 000
aujourd'hui)

Regrouper les bailleurs sociaux
de moins de 15 000 logements

Accessibilité des logements aux personnes handicapées
des normes assouplies

10 %
Logements accessibles

90 %
Logements évolutifs

LOI ELAN, LES MESURES CLÉS

2018

Locataires et bailleurs

Un nouveau bail pour la **mobilité des jeunes**

L'encadrement des loyers rendu **optionnel**

Lutter contre les **marchands de sommeil** et les **recours abusifs**

Faciliter la **transformation** de bureaux en logements

4 millions de m² de bureaux vacants en France

LES MESURES SPÉCIFIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

LES +

La RT 2020 en remplacement de la RT 2012 pour ramener la performance énergétique de tous bâtiments construits après 2020 à un niveau passif

Dispositif fiscal Pinel prolongé jusqu'à fin décembre 2021, mais recentré sur les zones tendues (zones B2 et C plus éligibles)

PTZ également prorogé pour 4 ans et recadré sur les zones tendues mais graduellement (maintien en zones B2 et C pour 2 ans avec une quotité passant de 40 à 20 %)

Source : CAPEM – le marché du logement neuf en Île-de-France (année 2017 et T1 2018)

LES MESURES SPÉCIFIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

LES -

APL

Baisse des aides personnalisées au logement versées aux locataires du parc social (réduction de 1,7 milliards d'euros)

SLS

Déclenchement du supplément de loyer de solidarité pour les ménages dont les revenus excèdent les plafonds de ressources HLM

IFI

L'impôt sur la fortune immobilière donnant un mauvais signal aux potentiels investisseurs

La trajectoire législative est contradictoire, d'un côté, des mesures phares permettent d'améliorer la vision de marché, de l'autre des décisions restrictives bloquent la confiance…

L’environnement politique

- LE GRAND PARIS -

LE GRAND PARIS, UNE AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

Plus grand chantier du siècle

- **35 milliards** d'investissement
- **800 000** emplois créés
- **68** nouvelles gares
- **200 km** de lignes de métro supplémentaires
- **4** nouvelles lignes et **2** lignes prolongées

Besoin de **70 000 logements** à construire par an d'ici 2030

Objectifs :

- Devenir la **5ème métropole mondiale**
- **Rapprocher** lieu de vie et lieu de travail
- Développer **l'offre de logements à des prix accessibles**

Source : www.societedugrandparis.fr

LE GRAND PARIS, LA FINALITÉ AU MANQUE DE LOGEMENT ?

- **Exclusion sociale** : les populations aux revenus modestes risquent d'être repoussées en dehors de la zone
- **Inadéquation entre l'offre et la demande** : la création de logements doit réponde à une vraie demande sur la durée

HORIZON Asset Management

TASSEMENT DU MARCHÉ

BESOIN DE LOGEMENTS ÉLEVÉ

DIMINUTION DU FINANCEMENT PUBLIC

UNE TRAJECTOIRE CONTRADICTOIRE

Arnaud MONNET

Directeur Général co-fondateur
Responsable du développement ISR

La stratégie à adopter et les opportunités à saisir

HORIZON Asset Management

L’investissement privé dans le résidentiel : une nouvelle donne

LES CONSÉQUENCES SUR LES ACTEURS

- Répondre à une **problématique commune**

LE
FINANCEMENT
DES OPÉRATEURS

→

- Les fonds propres

- Les leviers bancaires

- Les capitaux externes

HORIZON
Asset Management

LES ACTEURS IMMOBILIERS FRANÇAIS

Les grands groupes – promoteurs internationaux

Les promoteurs nationaux

Les promoteurs locaux

Les bailleurs sociaux

Problématique d'assèchement de fonds propres et recherche de nouvelles alternatives

HORIZON Asset Management

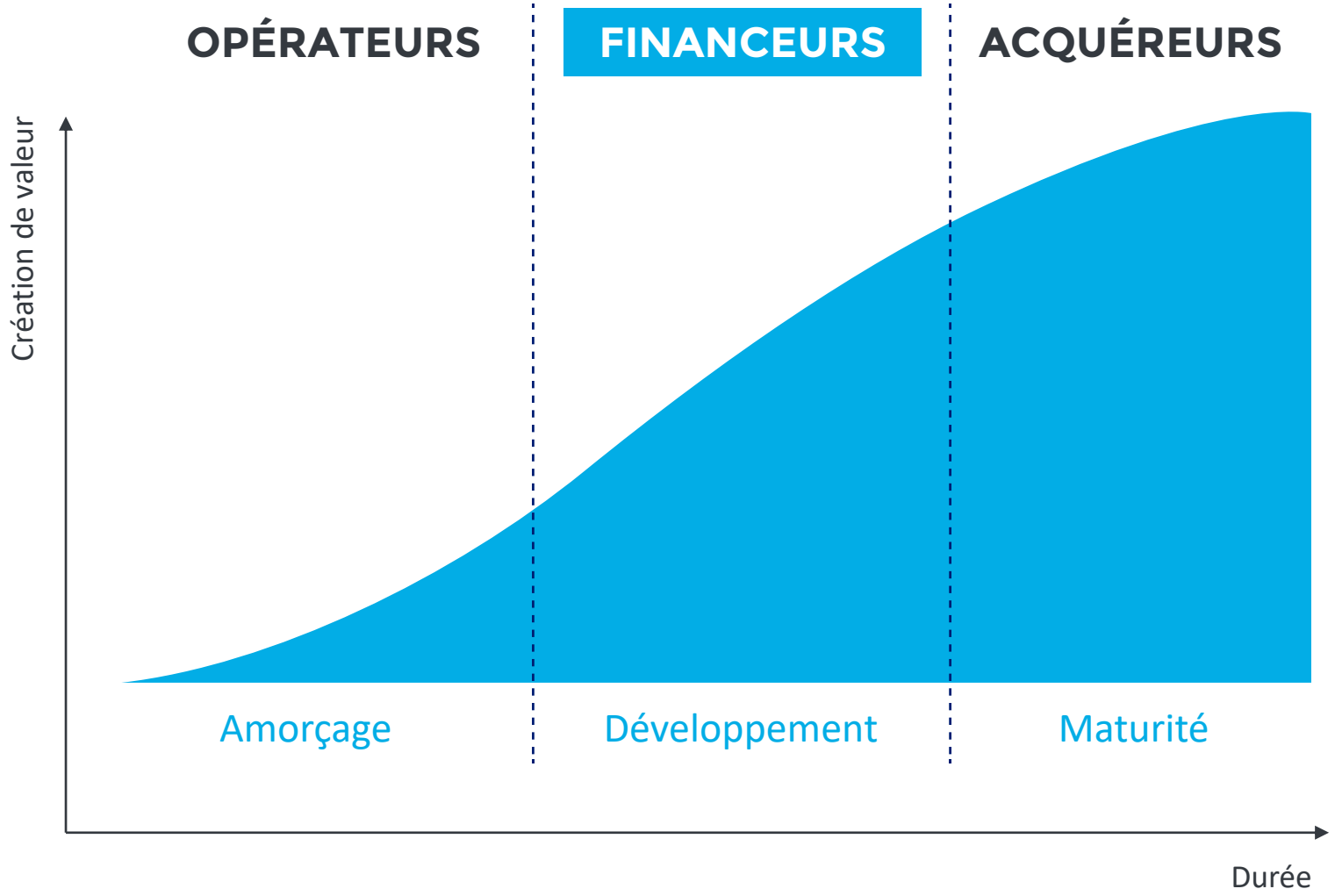
LA STRATÉGIE DU CIT' INVESTMENT

+ Viser les **marchés les plus tendus**

+ Investir sur des projets qui **répondent immédiatement à la demande** :
  - Microfoncier
  - Surélévation d'étages
  - Changement de destination
  - Réhabilitation d'actifs obsolètes

+ Développer des **opérations mixtes**

LA SOLUTION POUR LES INVESTISSEMENTS



AMORCAGE :

- Prospection foncière
- Faisabilité
- Dépôt de permis…

DÉVELOPPEMENT :

- Acquisition du foncier et/ou bâti
- Développement technique
- Commercialisation des biens

MATURITÉ :

- Travaux
- Transfert aux acquéreurs finaux
- Livraison / remise des clefs

EXEMPLES DE PROMOTIONS IMMOBILIÈRES

Données prévisionnelles transmises à titre purement indicatif

VILLA CASTELIA

Projet	**Zone ANRU, accession sociale, TVA 5,5 %, Prêt à Taux Zéro**
Localisation	Bondy (93)
Surface habitable	654 m^2
Nb de logements	20

L'ÉVIDENCE

Projet	**Insertion dans le Grand Paris (ligne 15), TVA réduite, Prêt à Taux Zéro**
Localisation	Bobigny (93)
Surface habitable	1 810 m^2
Nb de logements	31

HORIZON Asset Management

EXEMPLES DE TRANSFORMATIONS IMMOBILIÈRES

Données prévisionnelles transmises à titre purement indicatif

VOISINS-LE-BRETONNEUX

Projet	**Réhabilitation de la poste, optimisation du foncier, accession sociale**
Localisation	Voisins-le-Bretonneux (78)
Surface habitable	1 200 m^2
Nb de logements	18

ISSY AILLEURS

Projet	**Transformation d'un site semi-industriel, optimisation du foncier, insertion dans le Grand Paris (ligne 15)**
Localisation	Issy-les-Moulineaux (92)
Surface habitable	1 300 m^2
Nb de logements	23

HORIZON Asset Management

EXEMPLES DE RÉHABILITATIONS IMMOBILIÈRES

Données prévisionnelles transmises à titre purement indicatif

MAISON DU VAL D'YSIEUX

Projet	**Réhabilitation en maison de retraite pour seniors autonomes, mutualisation des services**
Localisation	Luzarches (95)
Surface habitable	650 m^2
Nb de logements	23

SAINT-WITZ

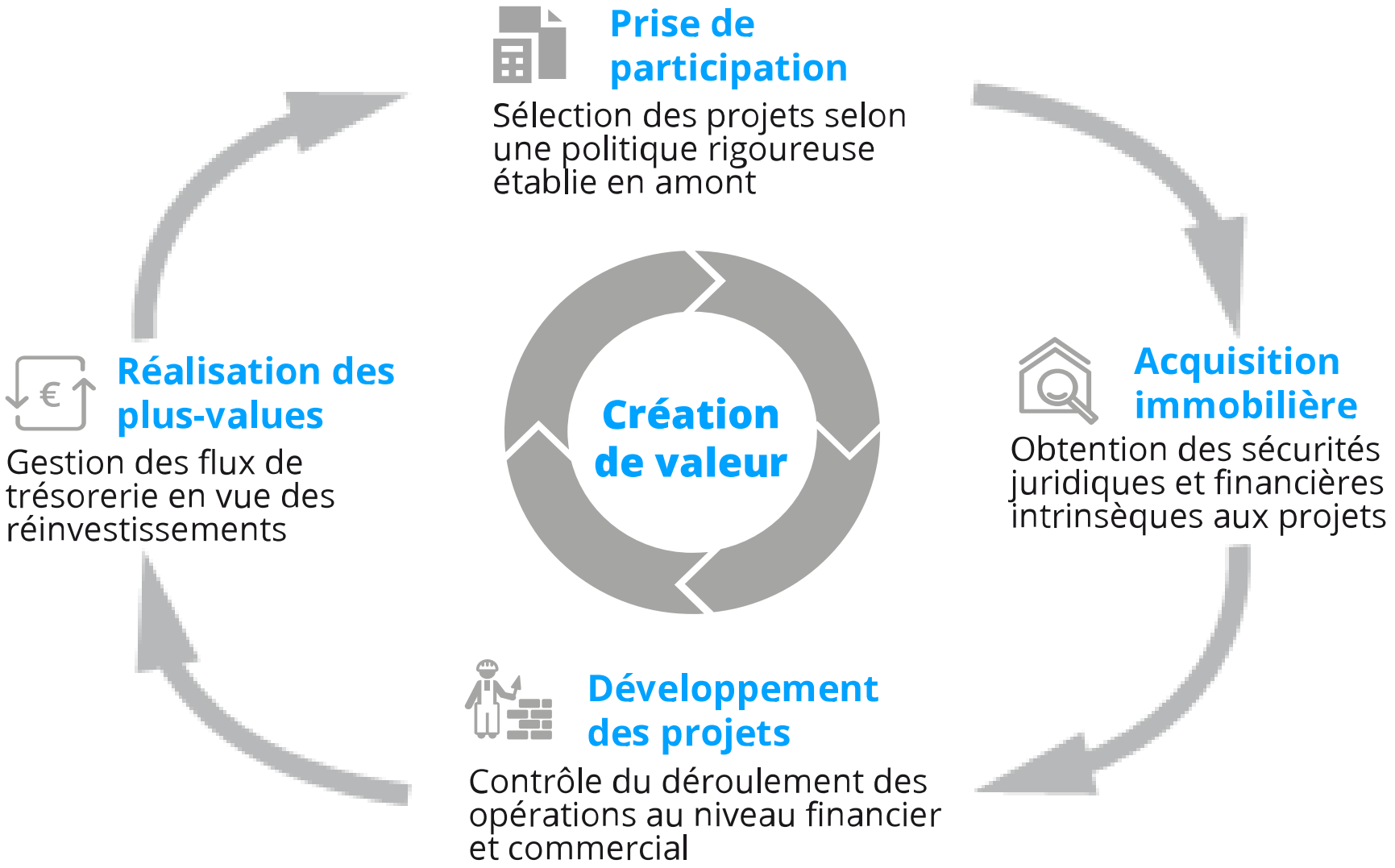
Projet	**Optimisation du foncier, acheté auprès de mandataires judiciaires**
Localisation	Val d'Oise (95)
Surface habitable	960 m^2
Nb de logements	11

HORIZON Asset Management

Performance Pierre 4

La solution d’Horizon AM

NOTRE PROCESSUS D'INVESTISSEMENT



NOTRE APPROCHE DE RISK MANAGEMENT

FONCIER

- Détention de l'actif
- Hypothèque de 1er rang

OPÉRATEUR

- Joint Venture
- Caution personnelle
- Garantie de passif

SOCIÉTÉS DE PROJET

- Détention majoritaire
- Clause de réemploi
- Prise de participation
- Nantissement des parts
- Promesse unilatérale de vente

DURÉE

- France
  - Réhabilitation 18 mois
  - Promotion 36 mois

SÉCURISER LE CAPITAL

MAÎTRISER LA CRÉATION DE LA VALEUR

ASSURER LA DIVERSIFICATION

HORIZON Asset Management

LES CARACTÉRISTIQUES MAJEURES

ACTIVITÉS	**PROMOTION ET RÉHABILITATION EN FRANCE**
TYPOLOGIE	**FIA avec prospectus visé par l'AMF**
FORME JURIDIQUE	**Société en Commandite par Actions à capital variable**
DURÉE D'INVESTISSEMENT CONSEILLÉE	**6,5 à 7,5 ans**
SOUSCRIPTION MINIMUM	**5 000 €**
RENTABILITÉ VISÉE	**6 % par an**
FISCALITÉ	**PEA et PEA-PME, Flat Tax si détention directe, Exonération de l'IFI**

HORIZON Asset Management

L'OPÉRATION CIBLE – PARIS 14ème

Projet

Optimisation du foncier, réhabilitation du bâti, espace vert en cœur d'îlot

Localisation

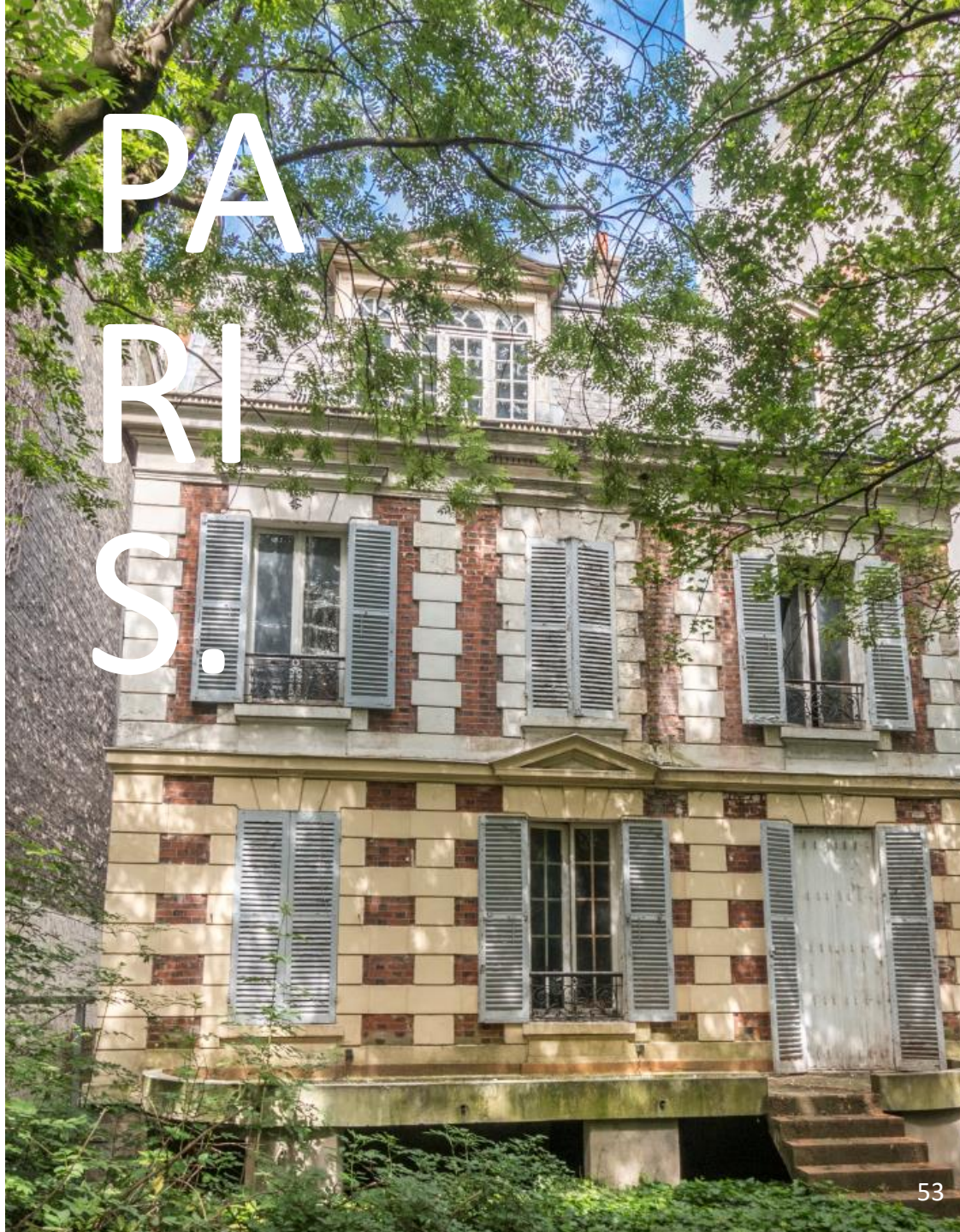
Paris (75)

Surface habitable

1 020 m²*

Nb de logements

20*



Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir et ne sont pas constantes dans le temps, exemple ne représentant pas une recommandation d'investissement, *données prévisionnelles

HORIZON
Asset Management

Mail : contact@horizon-am.fr
Tél : +33 (0) 1 73 00 59 20
Site : www.horizon-am.fr

Siège social
CS 50757
78961 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Cedex

Siège commercial
15 rue Cortambert
75116 PARIS