



Habitat et francophonie

Intervention de Jean-Philippe
Ruggieri, Directeur général du
pôle Logement de Nexity

1^{er} décembre 2008

nexity



Contexte

nexity



En un an, l'environnement macro-économique a beaucoup changé

- ▶ Une crise financière majeure (depuis août 2007) qui débouche sur un « credit crunch » généralisé
- ▶ Explosion de la bulle immobilière dans les pays dans lesquels les prix avaient le plus progressé (Royaume-Uni, Espagne, Irlande) ou reposaient sur un financement laxiste (USA)
- ▶ Remontée des taux d'intérêts
- ▶ Progression de l'inflation (énergie, matières premières)
- ▶ Entrée en récession ou quasi-récession de nombreux pays industrialisés, inquiétudes sur le dynamisme de marchés émergents
- ▶ Réappréciation généralisée des primes de risque
- ▶ Marchés marqués par l'incertitude et la défiance

Une crise financière majeure aux Etats-Unis et dans le Monde (l'argent est devenu rare et cher)

**Crise des "Subprime",
perte de valeur des portefeuilles de créances titrisées,
Faillite de fonds, réintégration de structures hors-bilan, baisse de valeur des actifs**

**Pertes massives pour les banques
(dépréciations en marked to market)**

**Quasi-fermeture des
marchés de titrisation**

Crise de confiance interbancaire

Difficultés de refinancement des banques

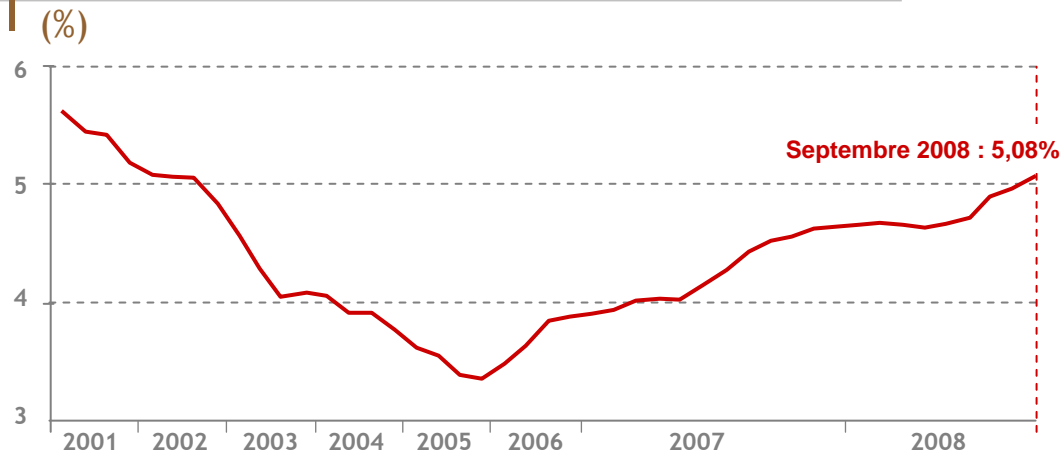
**Réduction des volumes de crédit
(ratio prudentiels sur capitaux propres)
+ Nécessité de reconstituer les marges**

**Augmentation du coût de
refinancement des banques**

**⇒ Rationnement des crédits distribués (credit crunch)
& forte progression des marges (spread) demandés**

Une crise du financement sans précédent en Europe

Hausse des taux de crédit aux particuliers

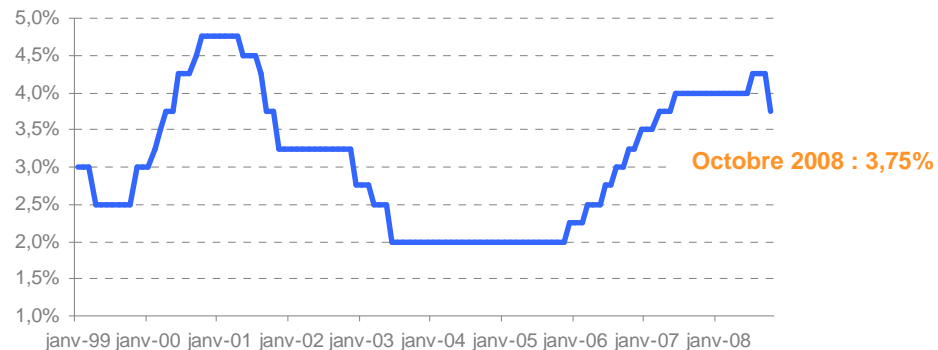


- Production de crédit juillet 2008 : -13% vs juillet 2007
- Taux de crédit octobre 2008 : + 77 points de base depuis septembre 2007

Sources : Banque de France, Crédit Logement, Observatoire du financement des marchés résidentiels

Baisse des taux des banques centrales

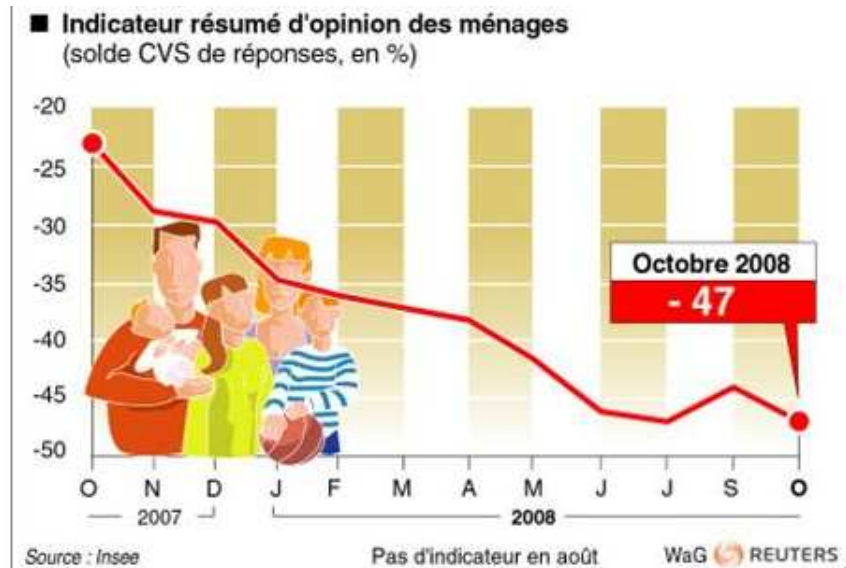
(Taux de refinancement de la BCE)



- ▶ Banque Centrale Américaine : 1.50% → 1.00%
- ▶ Banque Centrale Chinoise: 6.93% → 6.66%
- ▶ Banque Centrale Japonaise: 0.50% → 0.30%

Une crise économique qui affecte l'ensemble des secteurs

Le moral des ménages en baisse

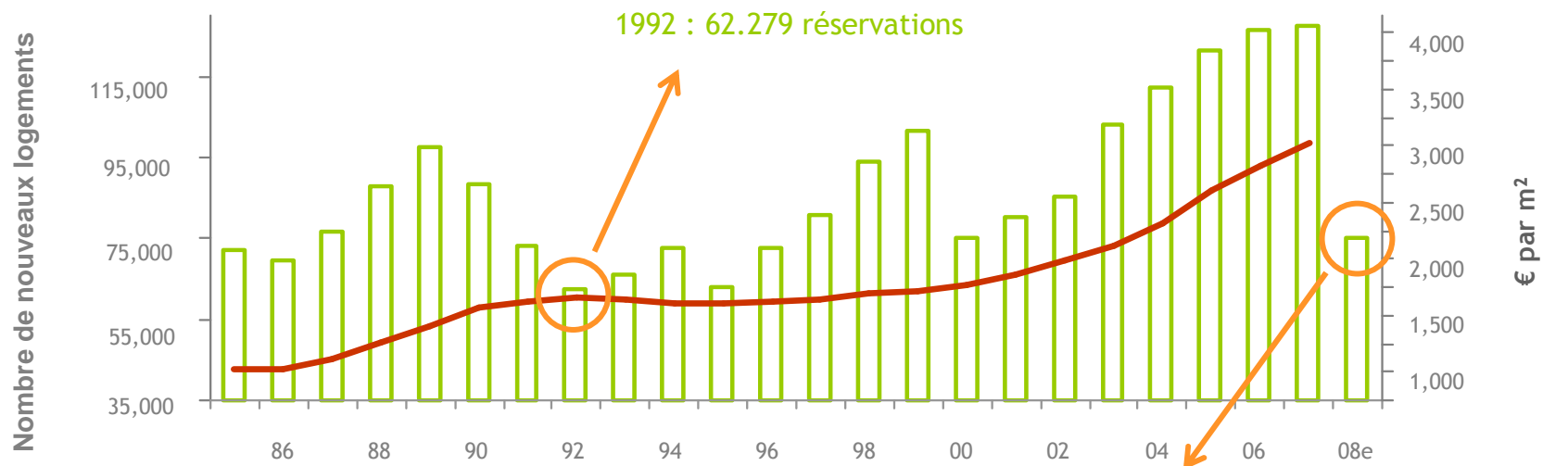


De nombreux plans sociaux

- **AUTOMOBILE** : PSA : 1.090 emplois supprimés, Renault : 900 emplois supprimés
- **ALIMENTAIRE** : Kronenbourg : 214 emplois supprimés, Doux : 647 emplois supprimés
- **BANQUE** : Caisse d'Epargne : 4.500 postes non remplacés, Natixis : 850 emplois supprimés, Crédit Agricole/Calyon : 500 emplois supprimés
- **ELECTRONIQUE** : Tyco Electronics : 620 emplois supprimés, Hewlett-Packard : 580 emplois supprimés
- **GROUPE PHARMACEUTIQUE** : Sanofi-Aventis : 927 emplois supprimés
- **IMMOBILIER** : Kaufman & Broad : 166 emplois supprimés, Orpi : fermeture de 50 agences, Céléos : 247 emplois supprimés
- **INDUSTRIE DU TABAC** : Altadis : 1.060 emplois supprimés
- **INTERIM** : Adecco : 600 emplois supprimés
- **TELECOMS** : SFR/Cegetel : 776 emplois supprimés
- **VPC** : La Redoute : 672 emplois supprimés, Camif : 780 emplois supprimés

Nette baisse du marché du logement neuf

Réservations et prix des logements neufs 1985 - 2008



Réservations (Nexity) :
 (logements et lotissements)
 T1 08 : 2763
 T2 : 2836
 T3: 1298

Réservations (profession):
 Maisons individuelles et logements
 par trimestre :
 T1 :26 618
 T 2 : 21 494

□ Prix au m² - France

□ Nombre de réservations



Difficultés de financement des collectivités locales

- ▶ **Volume de crédits des collectivités locales: 20 à 25 milliards d'euros**
- ▶ **Découpage du financement:**
 - ▶ 1/3 du financement provient des emprunts (à taux fixe ou variable)
 - ▶ Les 2/3 restants sont auto-financés
- ▶ **La dette des collectivités locales n'a cessé de croître depuis 2003**
- ▶ **Un poids des dépenses lié au transfert progressif de compétences de l'Etat**
- ▶ **La première banque du financement des collectivités locales (DEXIA) en proie à de graves difficultés**

Mobilisation des pouvoirs publics en France et en Europe

nexity

- Programme d'acquisition en VEFA de 30 000 logements
- Augmentation de 20 000 à 30 000 bénéficiaires du Pass-Foncier
- Extension du plafond des ressources du prêt d'accession sociale (PAS)
- Mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics



12-13-14 octobre 2008

- ▶ Réunion des 15 pays de la Zone Euro
 - Prise de position pour éviter l'effondrement du système bancaire
- ▶ L'Etat mobilise 360 milliards d'euros pour les banques
 - Rétablir la confiance du système bancaire français
 - Création d'une « caisse de refinancement des établissements de crédits »
- ▶ Discussion au Sénat du projet de loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion »

- ▶ La France injecte 10.5 milliard d'euros dans les six plus grandes banques privées
- ▶ Les banques s'engagent à augmenter de 3 à 4% le montant global de leurs prêts
- ▶ La BCE alloue plus de 305 milliards d'euros à son opération de refinancement hebdomadaire
- ▶ A Strasbourg, Nicolas Sarkozy plaide pour la création de « fonds souverains »

La crise est-elle plus brutale
que celle des années 1990?

nexity



La crise est-elle plus brutale que celle des années 1990?

- ▶ 1990 = crise due à la surproduction
- ▶ 2008 = crise du crédit, du financement des acteurs
 - ▶ Les banques durcissent leur approche du risque
 - ▶ Blocage de la revente
 - ▶ Durée des prêts au maximum
 - ▶ L'impact du refinancement est plus fort que l'impact des prix

Qui achète encore?

nexity



Qui achète encore?

- ▶ Les investisseurs Robien et Borloo sont toujours là : 30% des acquéreurs
- ▶ L'immobilier est un bon placement retraite:
 - Placement moins volatile que la bourse
 - Demande locative toujours importante sur les appartements bien positionnés
 - Nexity garantit 100% du loyer pendant 9 ans.
- ▶ L'immobilier est un besoin premier (pénurie de 500 000 logements/ 250 000 nouveaux foyers chaque année)



Des clients moins financés / moins finançables et moins enclins à l'achat

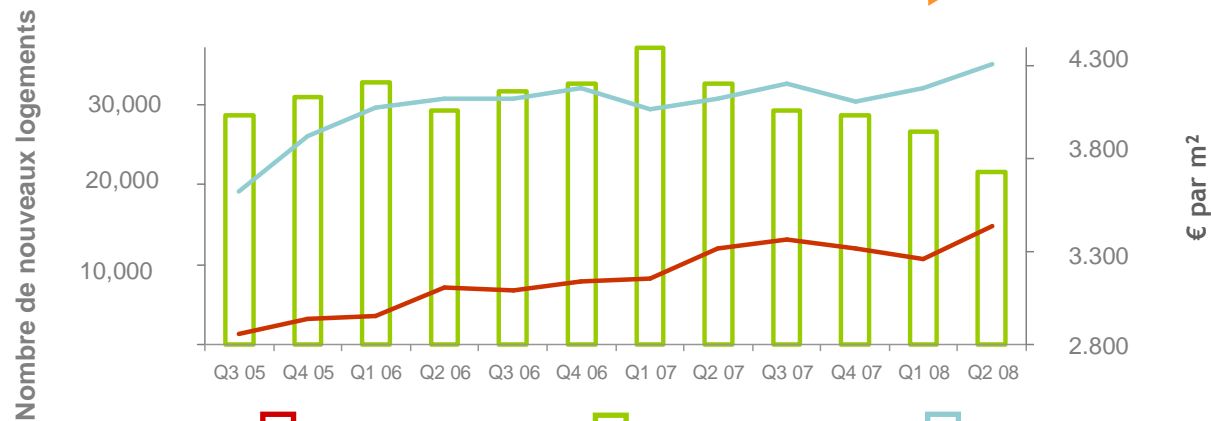
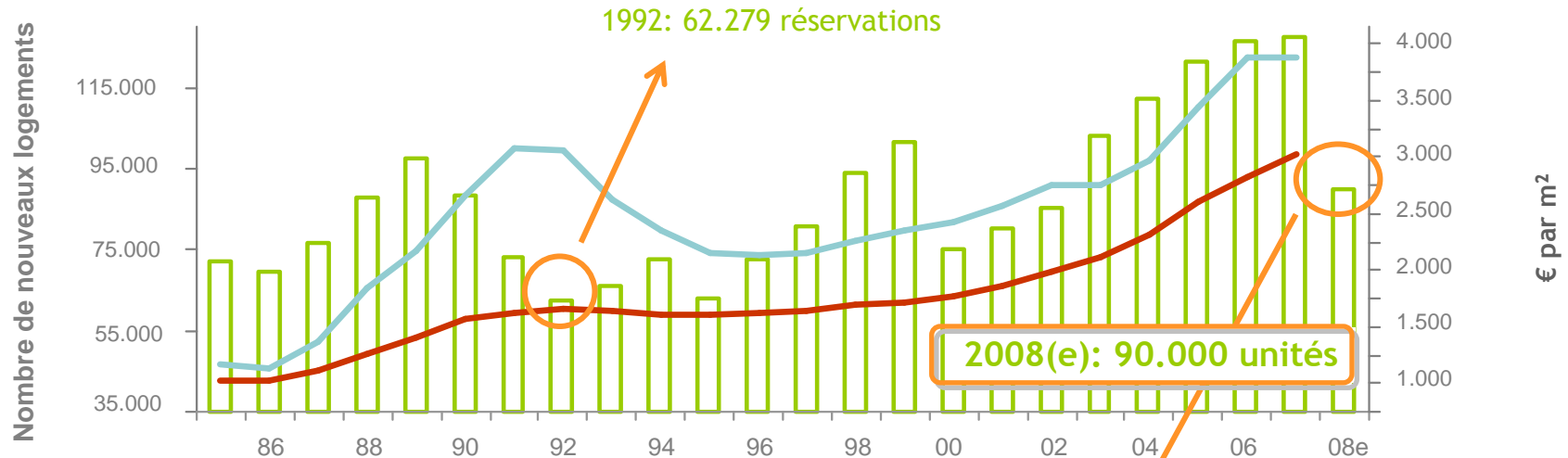
- ▶ **Restriction dans la distribution de crédit immobilier**
 - ▶ Sélectivité accrue, progression du niveau d'apport demandé, arrêt des crédits relais, réduction des volumes de crédit distribués..
- ▶ **Progression des taux d'intérêts et des marges bancaires**
- ▶ **Pouvoir d'achat en berne (inflation)**
- ▶ **Fortes incertitudes (progression du chômage, moral des ménages à son plus bas)**
- ▶ **Facteurs psychologiques (baisse des prix de l'immobilier et crise immobilière annoncées par les medias)**

Forte baisse attendue des ventes après le niveau record de 2007

Réservations et prix des logements neufs 1985 - 2008

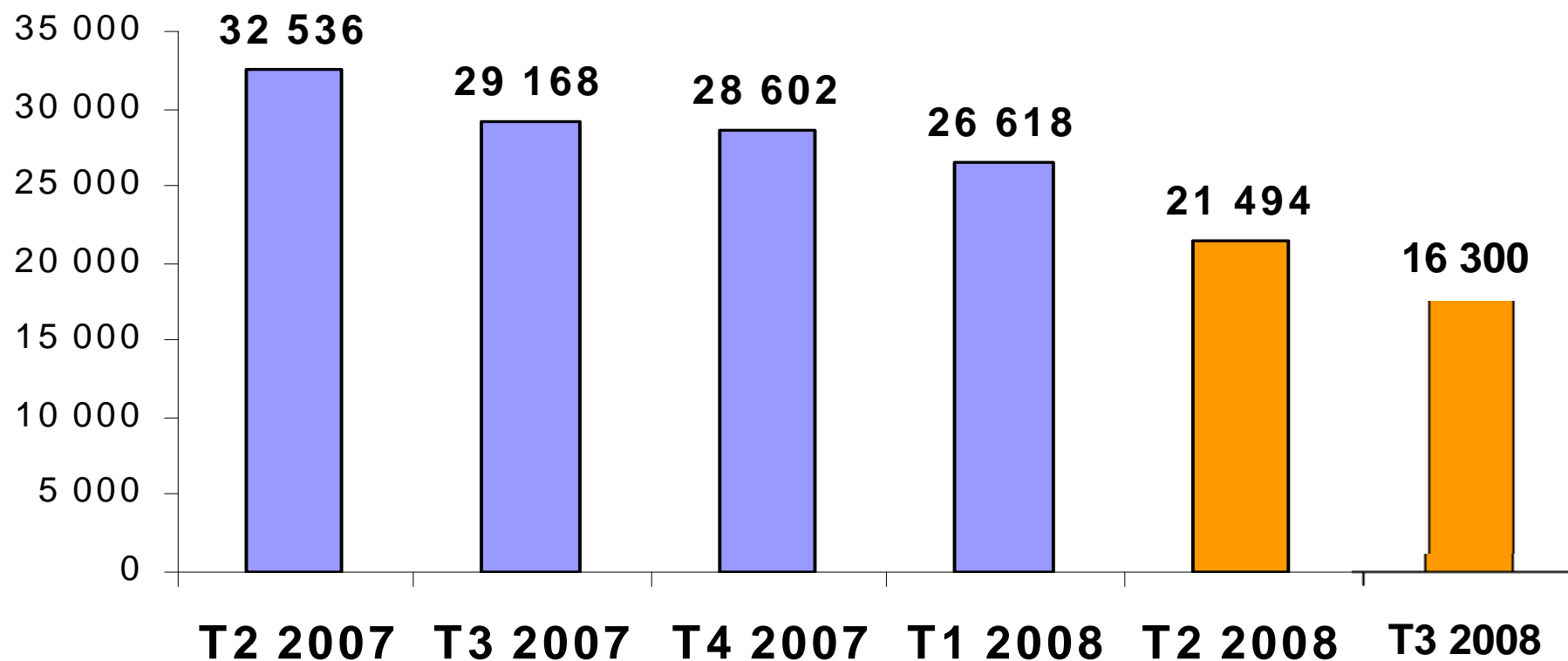
2007: 127.420 (+0,9%)

2007: 3.279 €/m² (+6,8%)



Prix au m² - France
 Nombre de réservations
 Prix au m² - Région Parisienne

Evolution des ventes de logements neufs sur 15 mois



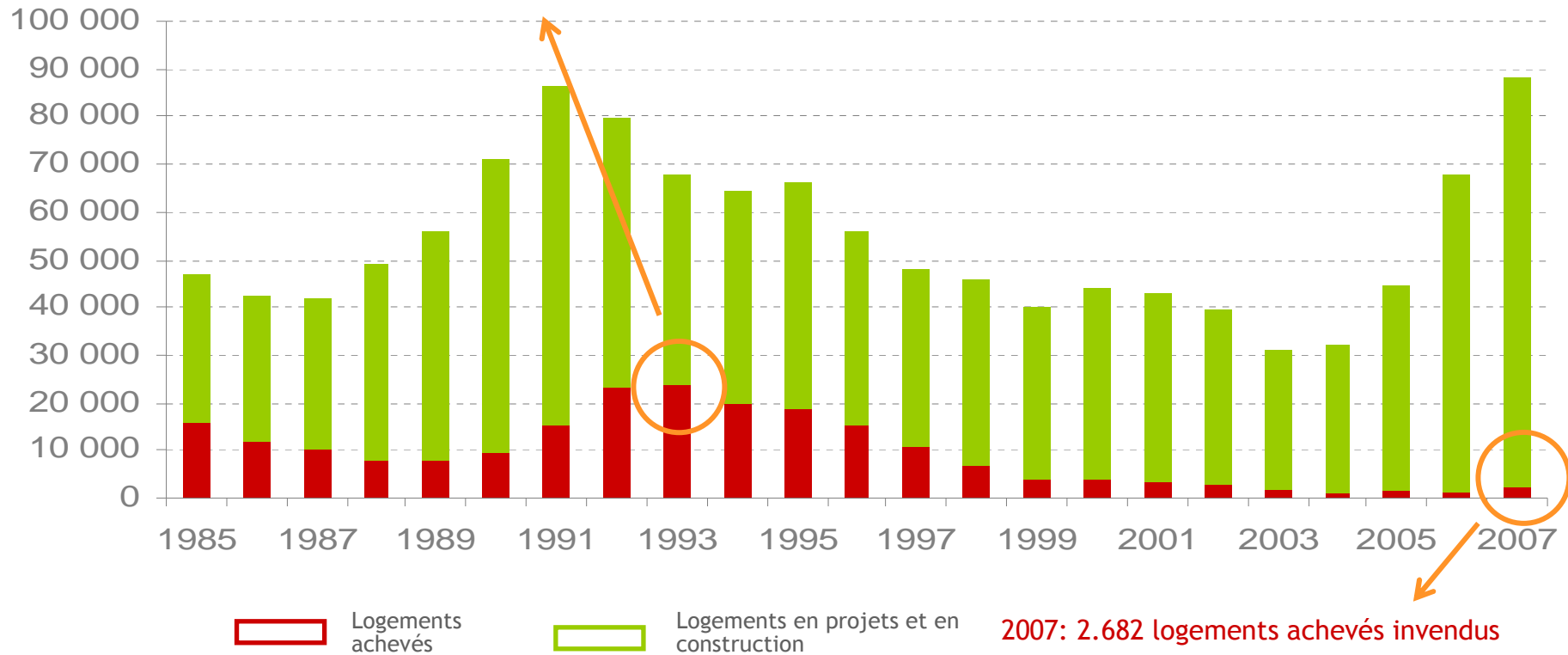
Le phénomène de baisse des ventes s'accélère

Le stock de logements achevés invendus reste encore contenu

Offre commerciale 1985 - 2007

(Nombre d'unités, appartements)

1993: 23.465 logements achevés invendus



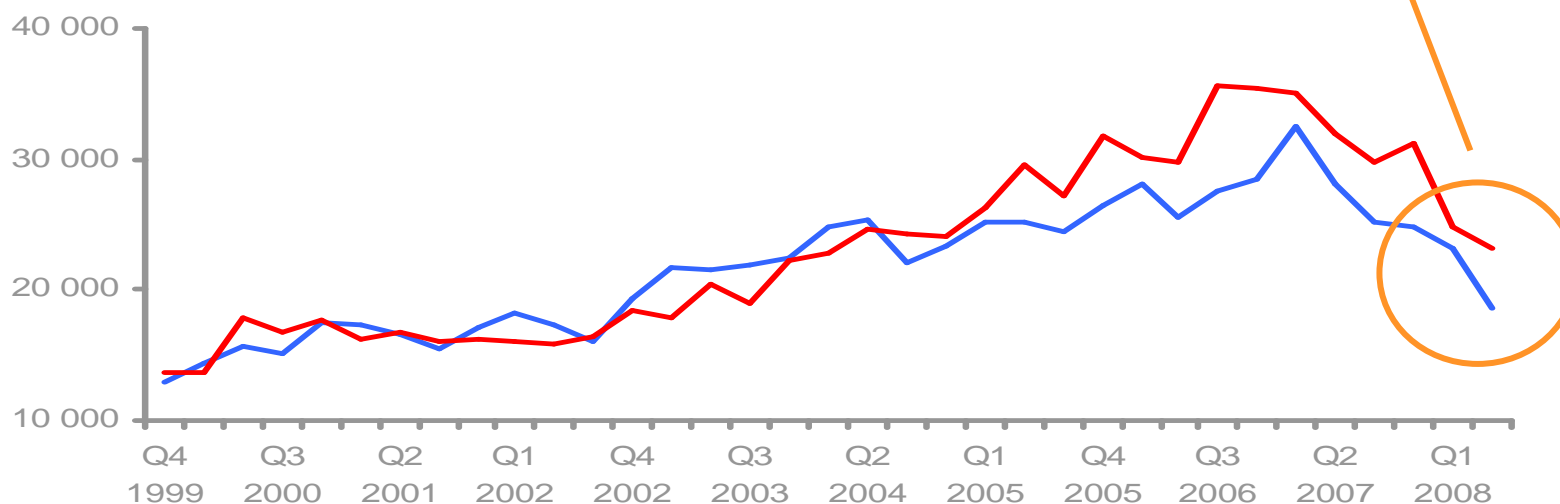
- Seulement 3% de logements achevés invendus
- Plus de 50% de l'offre commerciale en projet

Adaptation rapide des nouvelles mises en vente ...

Mises en vente de logements (T4 1999 - T2 2008)

(Nombre d'unités)

	Ventes	Mises en vente
T2 08 vs T2 07	-34%	-26%
S2 08 vs S2 07	-31%	-27%



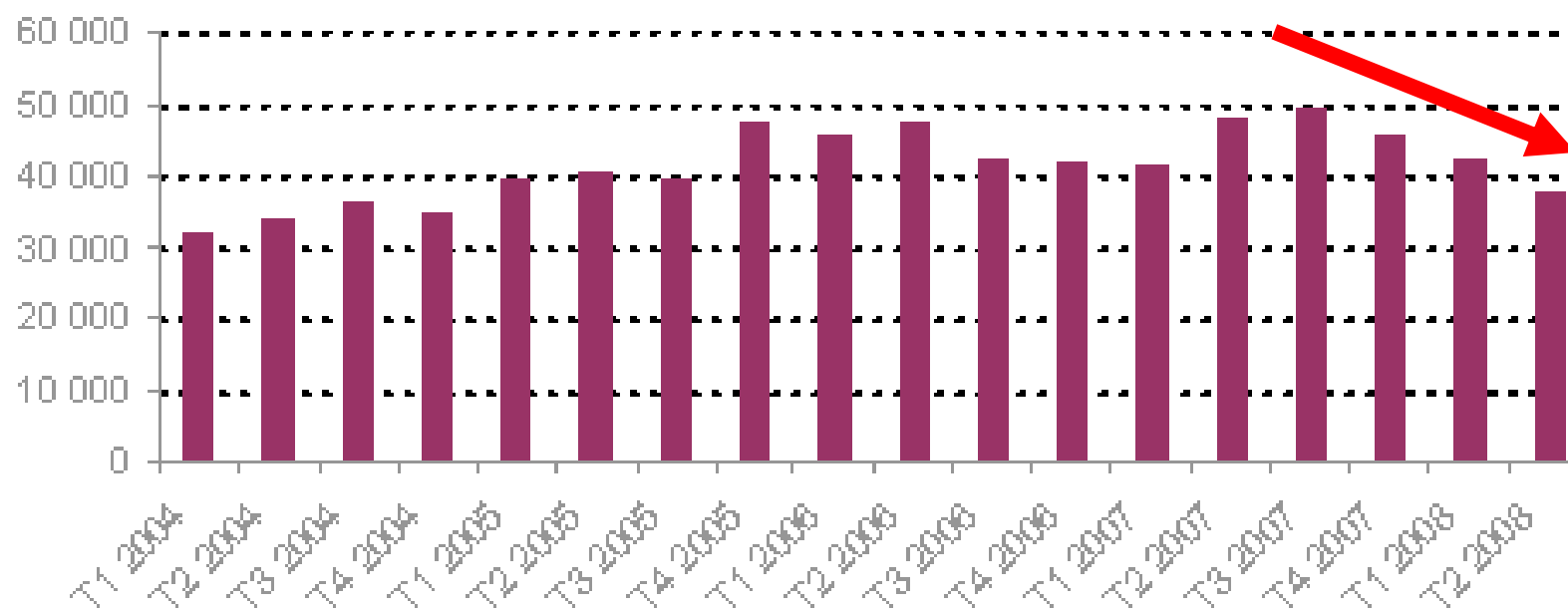
— Mises en ventes de logements par trimestre

— Ventes de logements par trimestre

Ajustement du marché

... comme des mises en chantier

Mises en chantier logements collectifs (T1 2004 - T2 2008)

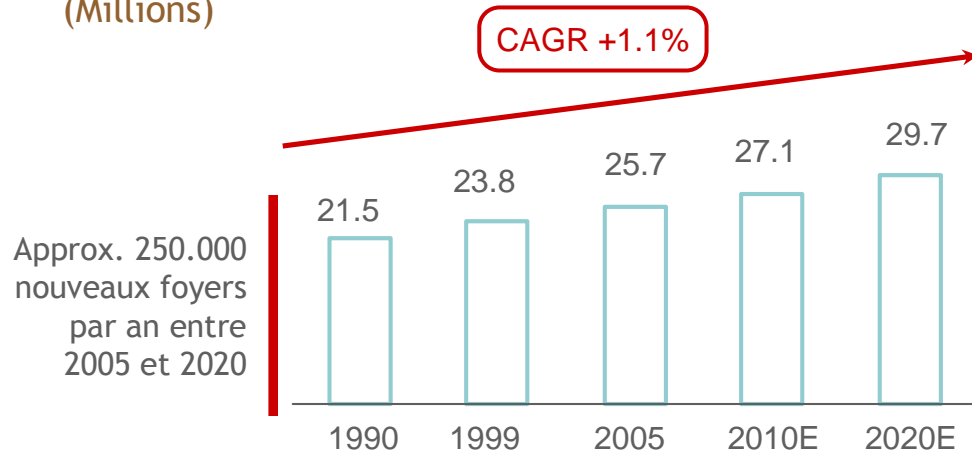


T2 2008 vs T2 2007 : -21%

Les fondamentaux du marché devraient permettre un rebond rapide

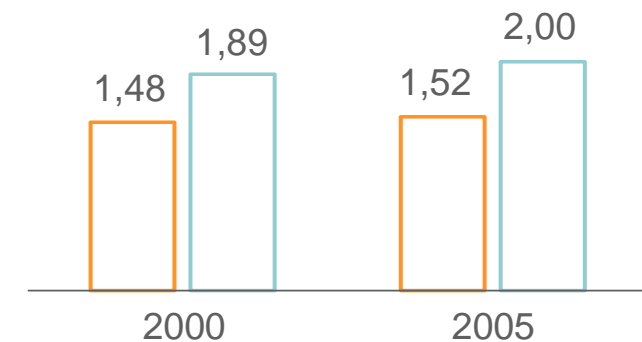
Nombre de foyers - France

(Millions)



Taux de fertilité

(Nombre d'enfant par femme)



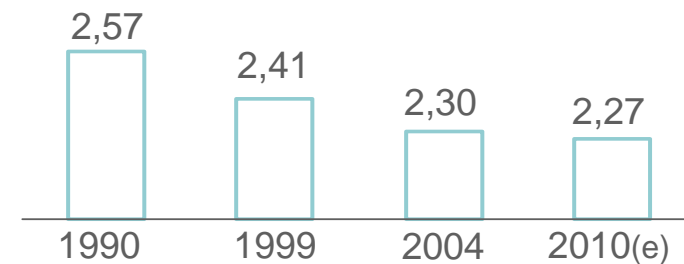
Accès à la propriété

(% de la population)

▶ Espagne	88%
▶ GB	71%
▶ USA	70%
▶ France	57%

Augmentation du nombre de foyer monoparental

(Nombre moyen de personne par foyer)



Source: INSEE, OECD, Natixis

A quelle baisse des prix faut-il
s'attendre?

nexity



A quelle baisse des prix faut-il s'attendre?

► Neuf

- Construction de programmes annulées
- Pas de stock (186 lots pour Nexity)
- 2007 : 127 000 réservations
- 2008: 75 000 réservations

► Ancien

- L'offre et la demande ne se rencontrent plus
- Baisse du volume fin octobre : -25%
- 2009: baisse des prix de 10%
- Hausse des demandes de logements non satisfaites: besoin différé



« C1 » - Saint Ouen (Paris region)

Résultats de Nexity

nexity



« C1 » - Saint Ouen (Paris region)

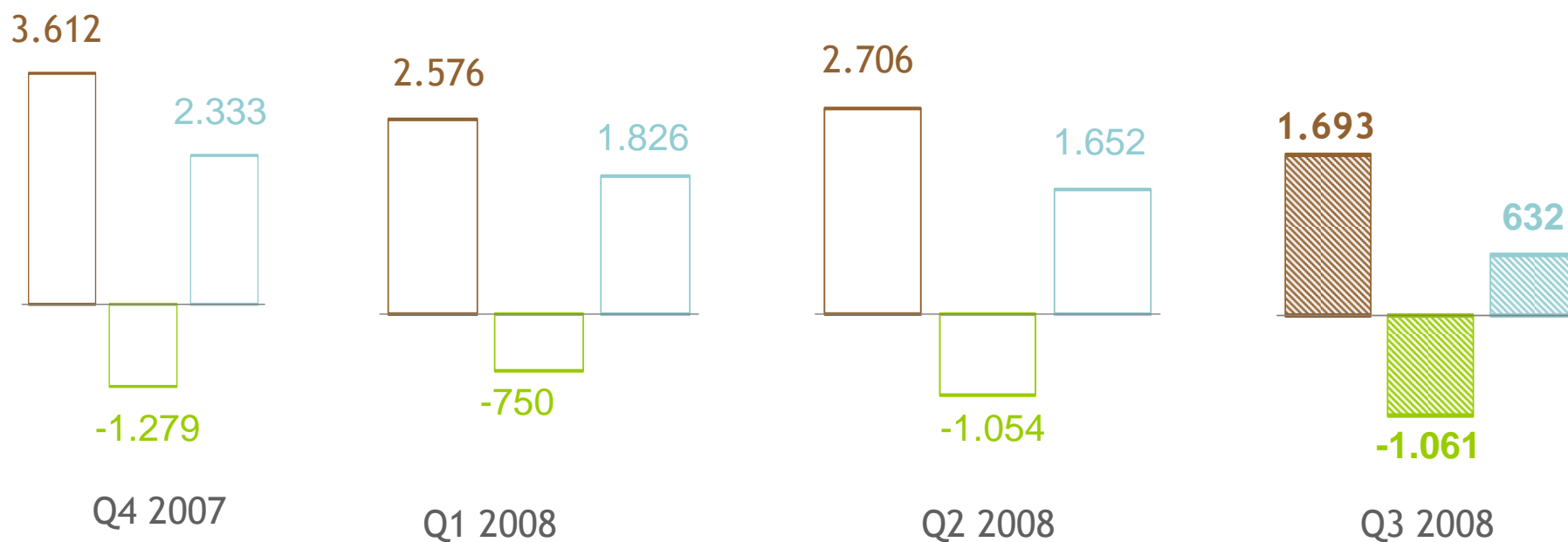
Résultats 9 mois 2008 et carnet de commande

nexity

Impact négatif des annulations

Réservations - Logements

(Unités, hors réservations des investisseurs institutionnels et Isélection)

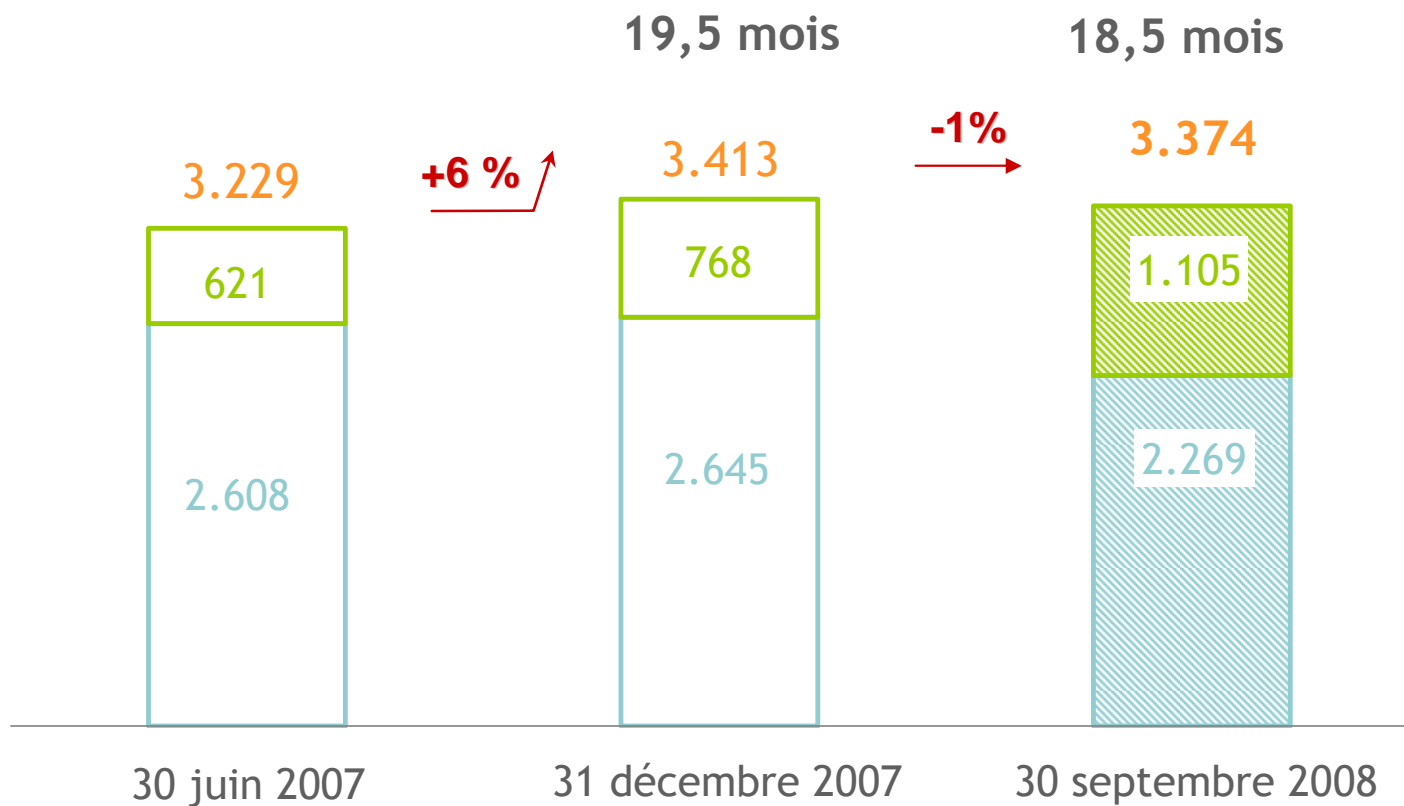


■ Réservations brutes ■ Réservations annulées ■ Réservations nettes

Stabilité du carnet de commande au 30 septembre 2008

Carnet de commande

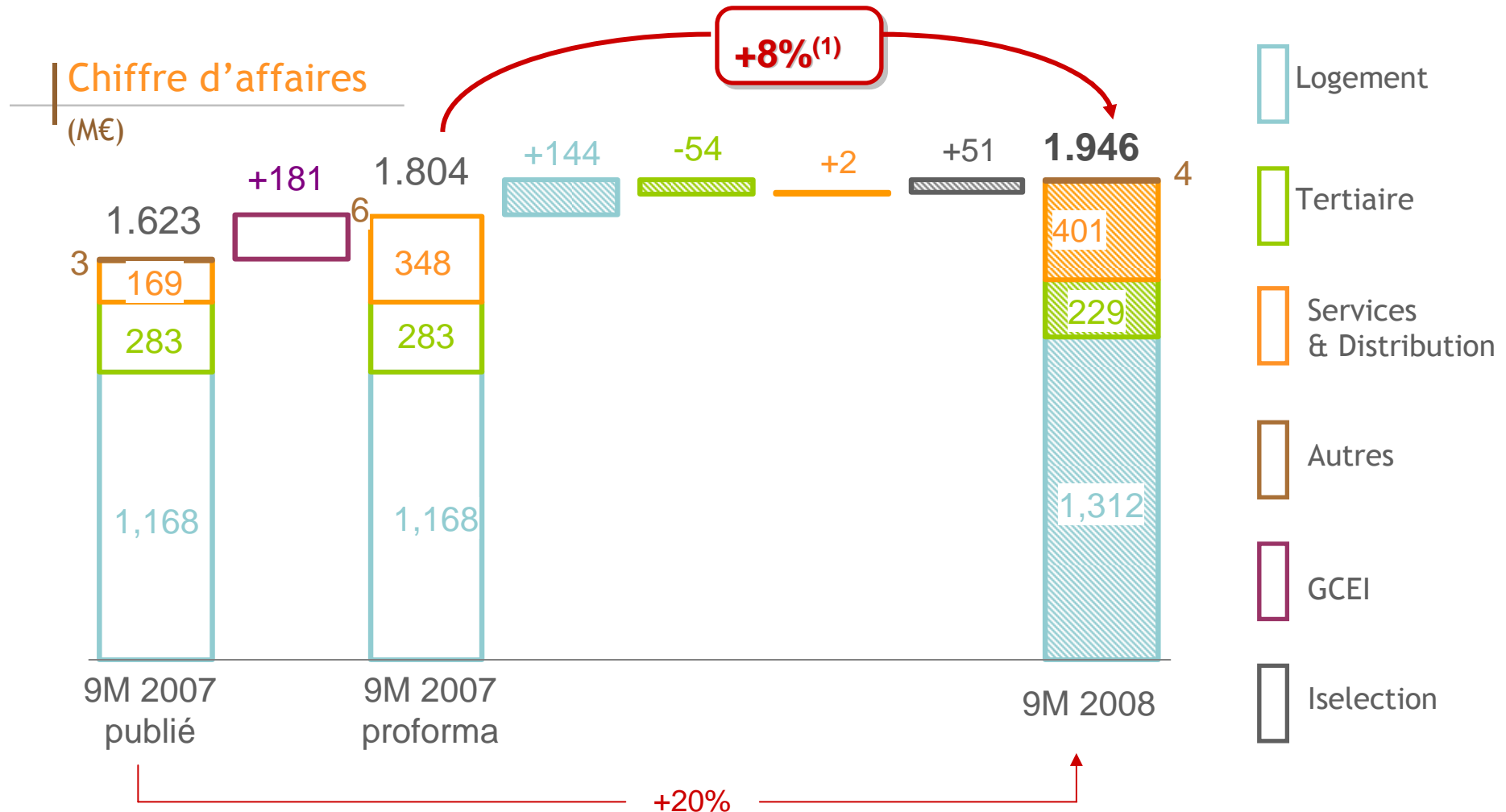
(M€)



Carnet de commande
Logement

Carnet de commande
Tertiaire

Légère progression du chiffre d'affaires 9 mois 2008



(1) CA 9M 2008 comparé au CA 9M 2007 pro forma incluant le CA des activités apportées par le Groupe Caisse d'Épargne en juillet 2007



Ajustement de l'offre

▶ A court terme

- ▶ Ajustement des prix : représenter l'offre la plus compétitive localement
- ▶ Visibilité accrue, via des outils de comparaison sur internet
- ▶ Ouverture de l'offre commerciale complète à tous les canaux de distribution
- ▶ Passage chez le notaire accéléré pour limiter les risques d'annulation

▶ A long terme

- ▶ Focus sur les grandes agglomérations
- ▶ Développement d'une offre low cost
- ▶ Développement des offres combinées immobilier / solution financière
(Caisses d'Épargne, Crédit Foncier)

- ▶ **Revue extensive de l'ensemble des opérations Logement**
 - ▶ Renégociation du prix du foncier chaque fois que c'est possible
- ▶ **Adaptation de l'organisation & des structures**
 - ▶ Réduction d'effectifs, comprenant notamment la mise en oeuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi portant sur 150 personnes dans les activités de promotion
 - ▶ Une organisation allégée : réduction des circuits de décision
 - ▶ Fermeture de filiales à l'étranger : Portugal et République Tchèque
 - ▶ Revue des coûts centraux
 - ▶ Focus sur les activités les plus rentables



Nantes - Le Tripode (44)

Perspectives

nexity

► Un modèle économique diversifié :

- ▶ Large gamme de produits et de clientèles
 - ▶ Pas de dépendance vis-à-vis d'un seul segment de marché
 - ▶ Des sources de revenus diversifiées
 - ▶ Un potentiel important de synergies avec le Groupe Caisse d'Epargne
-

► Visibilité :

- ▶ Un carnet de commandes important qui donne une forte visibilité
 - ▶ Progression des flux de revenus récurrents (services, participations financières)
-

► Financement et ressources humaines :

- ▶ Un financement sécurisé sur le moyen terme
 - ▶ Des équipes expérimentées et professionnelles dans chaque pôle
 - ▶ Une équipe de direction soudée
-

Hypothèses et perspectives 2008

2008

- ▶ **Logement**
 - ▶ Marché : environ 75.000 réservations ⁽¹⁾
 - ▶ Nexity : objectif d'une part de marché minimum de 9% ⁽²⁾

- ▶ **Finance**
 - ▶ Résultat net part du groupe 2008 de l'ordre de 140 M€ ⁽⁴⁾
 - ▶ Dividende : minimum de 35% du résultat net consolidé part du groupe
 - ▶ Chiffre d'affaires consolidé 2008 attendu en légère progression par rapport au CA pro forma 2007

Moyen terme

- ▶ **Marché**
 - ▶ Point bas en 2009
 - ▶ Reprise attendue pour mi-2010

- ▶ **Finance**
 - ▶ Marge opérationnelle : plus de 8% ⁽⁵⁾ en moyenne sur 2008-2010
 - ▶ Dividende : minimum de 35% du résultat net consolidé part du groupe

(1) 127.420 en 2007 - Source : Medad

(2) 8,6% en 2007

(3) 27 milliards d'euros en 2007 - Source : CBRE

(4) Prenant en compte les hypothèses d'ANR d'Eurosic au 30 juin 2008

(5) Sur la base de normes comptables comparables