

Exclusivité «Le Moniteur»

Top 20 des promoteurs immobiliers français

Nexity, Bouygues Immobilier et Kaufman & Broad caracolent toujours en tête du classement.

Mais les belles performances réalisées en 2016 chamboulent le reste du palmarès.

L'embellie de la construction bénéficie à tous. Surtout aux promoteurs. Et cela se vérifie dans leurs résultats 2016 puisque tous - ou presque - sont dans le vert. Dans le cas de Vinci Immobilier (+47%), de Sogeprom (+31%) ou encore du groupe Pichet (+29%), l'exercice 2016 a même crevé le plafond. Les promoteurs immobiliers ont donc profité à plein des conditions exceptionnelles offertes par le marché: des taux historiquement bas, un prêt à taux zéro qui déploie ses effets, un dispositif d'investissement locatif attractif pour les ménages désireux de placer leurs économies dans la pierre et un niveau de construction record pour les HLM vendus en l'état futur d'achèvement (près de 40% des livraisons, selon la Caisse des dépôts).

Sans surprise, les trois leaders du secteur maintiennent leur place sur le podium. Alors que l'activité de Nexity se stabilise sur un an, celle de Bouygues Immobilier bondit de 11% et Kaufman & Broad voit sa courbe décoller de 31%. Eiffage Immobilier et Crédit agricole Immobilier sont les seuls à trébucher. Avec un chiffre d'affaires dans le rouge (-11%), l'activité tertiaire (-53%) a plombé les performances de la filiale du Crédit agricole. Enfin, deux promoteurs (GA Promotion et Emerige) sont en pleine expansion et affichent une évolution presque insolente, autour de 150%!

Recrutements à tour de bras. Conséquence directe de la reprise: la quasi-totalité des promoteurs ont prévu de recruter en 2017. Et certains le feront à tour de bras. Bouygues Immobilier prévoit d'embaucher entre 300 et 350 personnes, ce qui ferait augmenter sa masse salariale de 16% à 26%, Altarea Cogedim table sur 250 recrutements (+18% de masse salariale), le groupe Pichet mise sur 150 jeunes recrues (+15%) et Icade aura besoin d'une centaine de nouvelles têtes (+15%). La palme du promoteur qui renforcera le plus ses équipes revient à Emerige. La PME ne souhaite recruter «que» 37 nouveaux salariés, mais cela fera gonfler ses équipes de 38% sur un an. Chaque fois, les promoteurs recherchent des développeurs, des responsables de programmes, des commerciaux, des responsables travaux, etc. L'année 2016 aura donc été un bon millésime. Que faut-il attendre de 2017? Des résultats du même acabit, probablement, dans la lignée de 2016. Pour une année d'élection présidentielle, c'est exceptionnel. ● Barbara Kiraly, avec Sophie Vincelot

Classement par chiffre d'affaires (2016)

	Promoteur	Chiffre d'affaires 2016 (en M€) (1)	Evolution sur un an (en %)
1	Nexity	2574	+1,32%
2	Bouygues Immobilier	2568	+11,45%
3	Kaufman & Broad	1711	+31,01%
4	BNP Paribas Real Estate	1561	+3,86%
5	Altarea Cogedim	1509	+9,18%
5	Vinci Immobilier	1509	+46,78%
7	Icade	1005	+5,18%
8	Sogeprom	915	+31,47%
9	Groupe Pichet	805	+28,64%
10	BPD Marignan	760	+18,59%
11	Eiffage Immobilier	687	-29,47%
12	Les Nouveaux Constructeurs	662	+30,76%
13	Emerige	527	+147,10%
14	Ogic	518	+3,94%
15	Crédit agricole Immobilier	446	-11,76%
16	Nacarat	419	+32,11%
17	Gambetta	210	+39,41%
18	Réalités	170	+59,62%
19	GA Promotion	87	+155,38%
20	MDH Promotion	57	+33,80%

(1) Cumul des chiffres d'affaires résidentiel et tertiaire. Linkcity, Promogim et Pitch Promotion n'ont pas répondu. Ils ne figurent donc pas dans ce classement.

Bouygues Immobilier, qui a réalisé une très belle année 2016, talonne désormais le leader Nexity. Ils creusent l'écart avec Kaufman & Broad.

Classement par chiffre d'affaires réalisé dans le secteur tertiaire

	Promoteur	CA tertiaire 2016 (M€)	Evolution sur un an (%)	Mises en chantier en 2016 (m ²)	Mises en chantier en 2017 (m ²)	Plus grosse opération en 2017
1	BNP Paribas Real Estate	862	-10,02%	84 000	110 700	Arboretum (125 000 m ²), Nanterre (92)
2	Vinci Immobilier	485	+73,21%	113 978	150 000	90 000 m ² à Nanterre (92)
3	Bouygues Immobilier	468	+48,57%	NC	NC	CPI Pullman (34 994 m ²), Paris
4	Altea Cogedim	441 (1)	-11,45%	141 322	NC	NC
5	Icade	339	+30,89%	39 181	155 000	18 000 m ² à Villejuif (94)
6	Nexity	307	-19,07%	NC	NC	NC
7	Eiffage Immobilier	178	-63,67%	88 709	NC	GHD (51 500 m ²), Lyon (69)
8	Kaufman & Broad	171	+81,91%	NC	NC	NC
9	Sogeprom	137	+495,65%	9 693	48 774	Arenas (15 354 m ²), Nice (06)
10	Nacarat	125	+59,54%	36 900	29 400	NC

(1) Prix de vente estimé des centres commerciaux livrés par Altea Cogedim.

Linkcity, Promogim et Pitch Promotion n'ont pas répondu. Ils ne figurent donc pas dans ce classement.

La plupart des promoteurs immobiliers voient leurs résultats bondir sur un an grâce à un pipeline bien garni et à la livraison de beaux projets. A l'exemple de Sogeprom, qui a livré en 2016 le campus de la Société générale, « Les Dunes », qui s'étend sur près

de 89 000 m² à Val-de-Fontenay (Val-de-Marne), ou encore de Vinci Immobilier, qui a construit le programme Elements, constitué de 17 000 m² de bureaux et situé dans la ZAC Paris Rive Gauche. Ces locaux sont intégralement occupés par Natixis.

Classement par chiffre d'affaires réalisé dans le secteur résidentiel

	Promoteur	CA résidentiel 2016 (M€)	Evolution sur un an	Nombre de logements vendus en 2016	Ventes prévisionnelles de logements en 2017	Plus grosse opération à venir en 2017
1	Nexity	2 267	+4,89%	NC	NC	NC
2	Bouygues Immobilier	2 100	+5,58%	12 842 (1)	15 782 (1)	NC
3	Kaufman & Broad	1 540	+27,06%	NC	NC	NC
4	Altea Cogedim	1 068	+20,89%	7 870	>10 000	NC
5	Vinci Immobilier	1 024	+36,89%	4 493	6 000	Opération de reconversion d'une clinique (700 log.), Lyon (69)
6	Groupe Pichet	805	+28,64%	2 890	4 304	Urban Art et L'Hôtel Particulier (460 lots mixtes), Bordeaux (33)
7	Sogeprom	778	+15,60%	3 284	3 343	Seine et Parc (330 logements), Clichy (92)
8	BPD Marignan	734	+27,08%	2 978	4 000	Loft Avenue (130 lots), Antibes (06)
9	BNP Paribas Real Estate	699	+28,25%	1 676	2 226	Le Village Saint-Michel (+ de 30 000 m ² Shon), Paris (XV ^e arr.)
10	Icade	667	-4,35%	4 803	6 000	Art'Monia (264 lots), Lille (59)

(1) France et international.

Linkcity, Promogim et Pitch Promotion n'ont pas répondu. Ils ne figurent donc pas dans ce classement.

Sans surprise, Nexity et Bouygues Immobilier, les deux leaders du classement général, retrouvent la tête du tableau résidentiel puisque ce segment de marché constitue le gros de leur activité. Encore une fois, presque tous les promoteurs voient leur chiffre d'affaires bondir d'une année à l'autre. En 2017, la croissance

devrait se poursuivre puisque l'embellie est toujours de mise sur le secteur du logement neuf (477 600 permis de construire accordés sur un an à fin mai). Surtout si les promoteurs réussissent l'exploit de contenir leurs coûts fixes tout en augmentant les prix de vente des habitations...