

Les sites d'annonces immobilières promis à un beau développement

Les sociétés spécialisées dans la vente de logements en ligne ne devraient pas être affectées par le ralentissement des prix du secteur

L'activité des diffuseurs de petites annonces immobilières par Internet a explosé ces dernières années. Et le futur s'annonce prometteur. Les valorisations parfois très élevées obligent toutefois à plus de prudence pour les investissements boursiers.

✿ En moins d'un an, un nouveau secteur d'activité a fait son apparition à la cote parisienne. Quatre sociétés – Seloger en novembre 2006, Entrepaticuliers en février 2007, Adenclassifieds en mars 2007 et Acheter-louer en juillet 2007 – se sont en effet introduites sur l'Euro-list ou Alternext. Leur activité : la diffusion de petites annonces immobilières via Internet.

Il s'agit d'abord de la déclinaison en ligne d'un métier classique. L'un des acteurs majeurs de ce métier naissant, le site logic-immo.com, est d'ailleurs la filiale d'un groupe de petites annonces papier, Spir Communication.

L'irruption d'Internet a cependant profondément modifié les habitudes des acheteurs de biens immobiliers ces dernières années. A la fin de l'année dernière, 55 % des foyers français étaient équipés d'un micro-ordinateur. Et près de 90 % des internautes préfèrent utiliser la Toile pour s'informer des annonces immobilières. A Paris, la plupart des transactions immobilières trouvent leur origine sur Internet.

A la différence de nombreux autres acteurs de l'immobilier, les diffuseurs de petites annonces ne voient pas croître leur activité lorsque les prix des logements montent, car la tarification est fixe et elle est liée au nombre de biens mis en vente. Or cette proportion est restée à peu près stable au cours de ces cinq dernières années. Dans l'ancien, là où ce type d'acteur réalise l'essentiel de son chiffre d'affaires, entre 600.000 et 620.000 transactions sont enregistrées chaque année. Aujourd'hui, cette insensibilité à l'évolution des prix représente une véritable protection au moment où ces derniers se stabilisent, voire menacent de baisser.

Internet a modifié les habitudes des acheteurs

Globalement, le chiffre d'affaires des diffuseurs de petites annonces, *on line* et *off line*, devrait donc rester stable. En revanche, on assiste à un véritable transfert des budgets marketing des agences immobilières vers l'activité Internet. Auparavant, elles mettaient beaucoup d'argent dans les petites annonces papier. Il y a cinq ans, aux Etats-Unis, les dépenses marketing liées à Internet représentaient moins de 10 % du total des dépenses du secteur immobilier. Aujourd'hui, elles en pèsent plus de 40 %. Cette évolution va également se produire en France. Elle explique que les acteurs de ce secteur d'activité

évoluent dans un environnement particulièrement favorable. Seloger va ainsi voir son chiffre d'affaires multiplié par plus de 4 entre 2003 et 2007.

Les diffuseurs peuvent opter pour deux types de modèles économiques. Ils s'adressent soit aux particuliers, soit aux professionnels de l'immobilier, essentiellement les agences. Dans le premier cas, le marché est dominé par De particulier à particulier, un groupe non coté. Entrepaticuliers.com est le numéro deux du secteur sur Internet. L'audience de ces types de sites est généralement bonne, mais ils souffrent d'un nombre relativement faible d'annonces : 50.000 environ pour pap.fr, contre plus de 900.000 pour seloger.com alors que la fréquentation des sites est proche.

Les autres acteurs s'adressent aux professionnels. Ces derniers règlent un forfait afin de diffuser un certain nombre d'annonces. Le succès de ces offres est croissant. Fin 2006, 36 % des 33.600 agences françaises étaient clientes du numéro un du secteur, seloger.com. En 2003, elles n'étaient que 17 %. Et ce taux de pénétration devrait encore fortement progresser : en Grande-Bretagne, le numéro un, Rightmove, revendiquait les trois quarts des agences immobilières du pays comme clientes.

Emmanuel Egloff

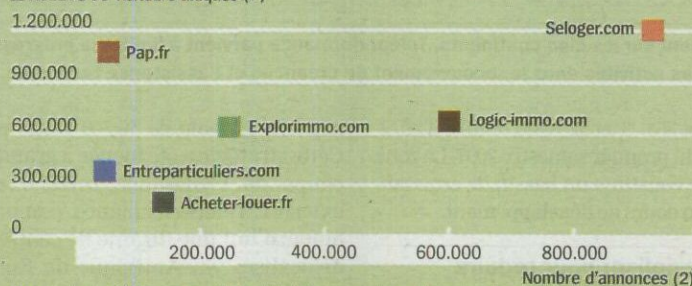
LES PRINCIPAUX DIFFUSEURS D'ANNONCES IMMOBILIÈRES VIA INTERNET COTÉS

Nom	Nom du principal site	Chiffre d'affaires estimé pour 2007 (en M€)	Part de l'immobilier dans le chiffre d'affaires
Seloger	seloger.com	56	100 %
Entreparticuliers	entreparticuliers.com	12	100 %
Adenclassifieds	explorimmo.com	38,5	15 %
Acheter-louer	acheter-louer.fr	6,2	100 %
Spir Communication	logic-immo.com	620	15 %

Source : estimations Le Journal des Finances

SELOGER.COM APPARAÎT COMME L'INCONTESTABLE LEADER DU SECTEUR

■ Nombre de visiteurs uniques (1)



(1) en septembre 2007, sources : Médiamétrie, Netrating sauf pour acheter-louer.fr, estimations Le Journal des Finances

(2) en novembre 2007, source et estimations Le Journal des Finances

Pour un site Internet, le nombre d'annonces disponibles représente un réel avantage concurrentiel.

La sélectivité s'impose sur les spécialistes de l'immobilier en ligne

SELOGER.COM

Profitez du dynamisme du leader

En 2003, le groupe Seloger réalisait moins de 15 millions d'euros de chiffre d'affaires. Cette année, les facturations devraient dépasser 56 millions. Cette performance traduit bien l'exceptionnel dynamisme actuel de l'activité. De plus, ce développement s'effectue dans des conditions de rentabilité exceptionnelles : la marge opérationnelle était de 42 % au premier semestre 2007. Et ce niveau devrait être maintenu dans le temps. Le groupe a par ailleurs profité de son introduction en Bourse et de ses excellentes performances opérationnelles pour régler son seul problème : le niveau de la dette. Le coût de cette dette est ainsi passé de 5,4 millions au premier semestre 2006 à 1,8 million au premier semestre 2007. Et ce dynamisme n'est pas près de s'arrêter. A la fin de l'année, seloger.com devrait compter 45 % des agences immobilières françaises comme clientes. Son objectif est de porter ce taux de pénétration à 70 % d'ici à fin 2009.



● NOTRE CONSEIL

Nous restons à l'achat. Le titre a cédé plus de 10 % depuis le début du mois. Profitez de cet accès de faiblesse sans doute passager (code : SLG ; Comp. B). Objectif de cours : 50 euros.

ENTREPARTICULIERS.COM

Une valorisation désormais élevée

Stéphane Romanyszyn, le fondateur et P-DG d'entreparticuliers.com, n'a pas souhaité affronter frontalement les grands éditeurs de petites annonces. C'est pourquoi il a choisi de se placer sur le créneau des particuliers. Dans ce cas, le vendeur du bien paie lui-même pour passer son annonce. Le seul concurrent d'envergure est De particulier à particulier. Mais ce dernier doit gérer le difficile passage du papier à l'Internet. Les résultats publiés depuis l'introduction sont convaincants, avec une hausse, pour le premier semestre 2007, du chiffre d'affaires de plus de 60 %, à 6,49 millions d'euros, et du résultat net de 84 %, à 1,38 million. Néanmoins, le profil apparaît moins défensif que celui des autres acteurs du secteur. En effet, les particuliers se montrent plus frileux lorsque les prix de l'immobilier cessent de monter. La croissance des résultats est donc moins assurée. Alors que la valorisation reste élevée, avec un PER attendu sur 2008 de près de 30.



● NOTRE CONSEIL

Prenez des profits. Le titre progresse de près de 44 % depuis que nous avons conseillé de souscrire à l'introduction en Bourse en janvier dernier (code : ALENT ; Alternext).

ACHETER-LOUER.FR **Un outsider ambitieux**

La dernière société introduite sur ce secteur est une filiale du vendeur d'immobilier d'investissement Adomos. Elle a choisi un modèle économique proche de celui de Seloger. Mais sa notoriété et sa taille ne sont pas comparables. Et la société possède également un journal papier. Pour se différencier, elle a décidé de se poser comme le « low cost » des diffuseurs de petites annonces immobilières. De plus, la société mère, Adomos, a su appliquer une véritable stratégie pour développer son audience sur Internet. Elle devrait mettre ce savoir-faire au service d'acheter-louer.fr. La société compte investir massivement en 2007 et 2008, ce qui devrait peser sur ses marges. Par la suite, la rentabilité devrait connaître une franche amélioration. La valorisation reste raisonnable. La capitalisation actuelle représente un peu plus de deux fois le chiffre d'affaires attendu sur l'exercice en cours quand seloger.com affiche un multiple de dix fois les ventes de l'exercice.



● **NOTRE CONSEIL**
Achat spéculatif. La taille réduite de la société constitue un risque certain. Mais le potentiel reste attrayant. Nous visons 6 euros (code : ALADO ; Alternext).