



La vie ensemble



Nexity



JUSTIN ISAMBERT
ARCTANS INVESTMENT CLUB



The Nexity logo, consisting of the word "nexity" in a white, lowercase, sans-serif font, centered within a solid red rectangular background.

Sommaire

-

- I. Présentation de la société
- II. Business Model
- III. Perspectives du secteur
- IV. ESG
- V. Analyse financière
- VI. Analyse technique
- VII. SWOT
- VIII. Conclusion



I. Présentation de la société

1. Description de l'entreprise

Nexity est une société de promotion et de construction immobilière. Elle voit le jour en 2000 par le biais du regroupement de plusieurs entreprises au sein de la Compagnie générale d'immobilier et de service, filiale de la Compagnie générale des eaux (Vivendi depuis 1998). Les plus anciennes d'entre elles datent des années 70 comme Ferret Savinel du Groupe Arnault. En 2004, Nexity est introduite en Bourse. Actuellement premier groupe immobilier français, il compte 383 agences et est également présent en Belgique, Italie, Suisse et Pologne.

L'entreprise immobilière couvre un maximum de métiers relatifs au secteur : recherche de terrain, dépôts de permis, construction, commercialisation, livraison et gestion n'en sont que des exemples. Quatre types de clients se dégagent :

- Les particuliers : D'une part, Nexity propose de l'immobilier en achat, en location ou en copropriété et d'autre part, un accompagnement personnalisé pour tout client souhaitant investir dans le secteur. Pour cela, le leader du marché a développé une application de gestion *MyNexity* et un système dit de « Cagnotte immobilière » qui permet de doubler l'apport du client jusqu'à 6000€.
- Les entreprises : La société s'engage à valoriser les actifs en possession de l'entreprise cliente, à les gérer de manière verte et durable, et à réinventer ses bureaux en misant sur le télétravail ou le coworking. Nexity détient plus de vingt millions de mètres carrés en *Property Management* qui lui valent la première place en la matière.
- Les collectivités : Nexity conduit principalement des missions à caractère social et environnemental auprès des collectivités ce qui en fait le premier partenaire des bailleurs sociaux. L'éco quartier de la Pointe de Trivaux à Meudon illustre cette ambition. La société développe un terrain de foot suspendu laissant la place à un complexe sportif innovant : les calories restantes pour produire la glace de la patinoire sont récupérées pour chauffer les autres salles du bâtiment. Le complexe est l'épicentre d'un quartier comptant 1300m² de surface végétalisée, notamment par l'intermédiaire des toits terrasses.
- Les institutionnels : L'entreprise promet une gestion complète de l'épargne collectée en la plaçant dans un immobilier résilient et flexible.

2. Historique et événements importants

a. Nexity naît de diverses fusions-acquisitions

- 1995 : La société de promotion immobilière « George V », en bonne santé financière (anciennement Fériel), est cédée par la Famille Arnault à la Compagnie Générale d'Immobilier et de Service (CGIS), filiale de la Générale des Eaux, qui n'a jamais été bénéficiaire.
- 2000 : En 2000, Vivendi cède une partie de ses activités aux principaux dirigeants de la CGIS et à trois investisseurs financiers (CDC Ixis Capital, LBO France et Lehman Brothers), qui fondent ainsi Nexity.



b. La société s'agrandit en utilisant les apports de la bourse, le recours à la dette, les alliances et les rachats de concurrents

- 2004 : Nexity s'introduit à la Bourse de Paris le 21 octobre 2004.
- 2006 : Le groupe noue une alliance stratégique avec Guy Hoquet l'immobilier et Century 21 France.
- 2011 : La société LFP Nexity Services Immobiliers est créée en partenariat avec La Française AM pour regrouper ses activités de services immobiliers aux entreprises.
- 2013 : Nexity procède à l'émission d'un emprunt obligataire pour un montant total de 200 millions d'euros.
- 2014 : Nexity acquiert le groupe d'administration de biens Oralia. La société passe numéro 2 en administration de biens.
- 2019 : Nexity acquiert Accessite. Nexity devient alors le premier promoteur immobilier français, et ambitionne une autre vision des tours d'habitation.

c. Nexity s'adapte face aux difficultés

- 2020 : Malgré de bons résultats, Nexity observe déjà une baisse du nombre de permis à construire suite à la Covid. Le groupe remanie sa gouvernance en dissociant les fonctions de président du conseil d'administration (Alain Dinin) et de directeur général (Véronique Bédague).
- 2021 : Nexity annonce alors la mise en vente de Century 21, société évaluée alors à 84 millions d'euros, au groupe Arche.

3. Gouvernance : conseil d'administration (CA)

Président du CA	Alain Dinin						
Administratrice et directrice générale	Véronique Bédague						
Comité d'audit et des comptes	Luce Gendry (Présidente)	Bertrand Blanpain	Jérôme Grivet	Soumia Belaidi-Malinbaum	Agnès Nahum	Magali Smets	
Comité stratégique et des investissements	Alain Dinin (Président)	Bertrand Blanpain	Luce Gendry	Jérôme Grivet	Agnès Nahum	Magali Smets	Bruno Angles
Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE	Charles-Henri Filippi (Président)	Agnès Nahum	Soumia Malinbaume		Bruno Catelin	Myriam El Khomeri	



4. Biographie : Véronique Bédague (PDG)

Diplômée de l'IEP Paris, de l'ESSEC et ancienne élève de l'ENA, Véronique Bédague a rejoint le groupe Nexity en 2017 en tant que Secrétaire générale et membre du Comité exécutif. Elle est Présidente-Directrice générale de Nexity Immobilier d'Entreprise depuis 2018, Directrice générale déléguée du groupe Nexity, chargée du pôle « Clients Entreprise et Collectivité » depuis 2019, puis du « Client Institutionnel » depuis 2020. Elle a fait carrière au Ministère de l'Économie et des Finances, au Fonds Monétaire International, et à la Ville de Paris. Avant de rejoindre Nexity, elle était Directrice de cabinet du Premier Ministre. En 2022, l'assemblée générale mixte, ordinaire et extraordinaire, entérine une gouvernance renouvelée pour Nexity, avec pour caractéristique principale la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général : Véronique Bédague est ainsi nommée directrice générale pour quatre ans.

5. Actionnariat

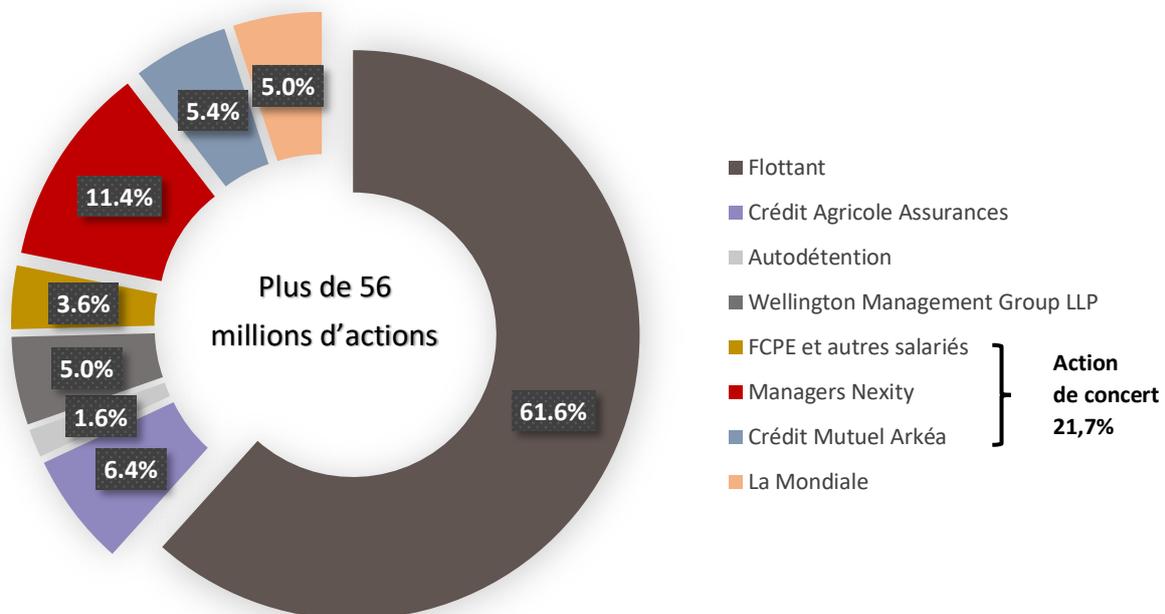


Figure 1 : données extraites de Nexity.Group

Il est intéressant de noter que Nexity incite ses employés à s'investir financièrement dans l'entreprise : c'est le cas de plus de 80% d'entre eux. La somme des actions détenues par le fonds commun de placement d'entreprise (FCPE) et d'autres salariés s'élève à 3,6%. Ceci rend compte d'efforts en termes de culture d'entreprise en plus de pérenniser le cours de l'action Nexity.

Depuis 2017, le groupe a doublé la part d'actionnaires salariés grâce au lancement du plan « aXion 2017-2022 ». Dès lors, ses employés ont profité de 555 000 actions décotées de 20% par rapport au prix de référence.



II. Business Model

1. Informations clefs

- Nexity est cotée sur Euronext Paris sous le ticket « NXI »
- Le siège social du groupe est situé au 19 rue de Vienne, 75008 Paris, France

2. Répartition du chiffre d'affaires

Répartition du chiffre d'affaires de Nexity par secteur d'activité
(en millions d'euros)

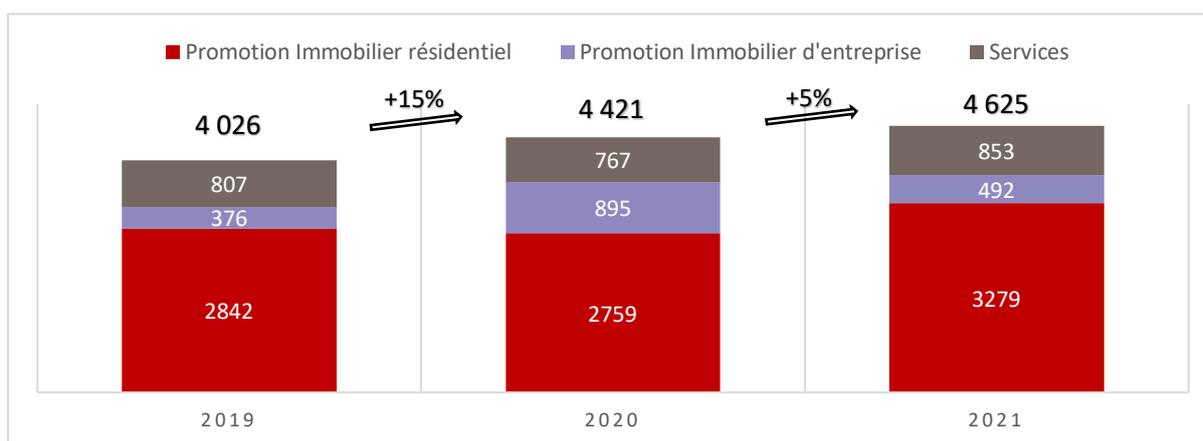


Figure 2 : données extraites de Nexity

Répartition du chiffre d'affaires de Nexity par zone géographique

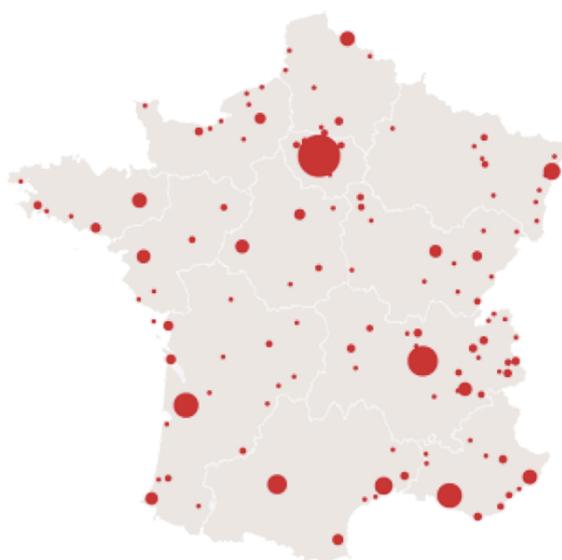


Figure 3 : source Nexity



Avec plus de 98% de son chiffre d'affaires conclu en France, Nexity répartit ses activités comme suit :

- 70% dans la promotion immobilière résidentiel : l'entreprise est leader dans le domaine en se maintenant constamment à la pointe de l'innovation et des exigences environnementales.
- 18% dans la promotion immobilière d'entreprise : de même, Nexity s'efforce d'accompagner au mieux les sociétés dans l'élaboration de leur bureau. Le but est d'obtenir une efficacité organisationnelle (qui encourage la productivité) et écologique maximale.
- 12% dans les services : Nexity propose également des services en aval de la vente comme la gestion de biens immobiliers, l'exploitation et l'animation de lieux serviciels et de coworking, le conseil en stratégie immobilière et le space planning.

On note que le chiffre d'affaires est principalement généré dans les grandes agglomérations. L'accent est en effet mis sur les aires urbaines. Or, les maisons en campagne peuvent être une bonne opportunité en raison de l'exode urbain post-pandémie.

3. Ambition du groupe

Au niveau de l'immobilier résidentiel, Nexity souhaite développer l'accessibilité de ses solutions. Ses structures doivent convenir à tous les budgets d'où la mise en place d'une cagnotte immobilière et d'un accompagnement personnalisé avec le client (« liaison sans couture »). Les exigences environnementales du client seront au centre des prochaines décisions. Les logements anciens et nouveaux ont pour vocations à être de plus en plus durable. De même, Nexity sera très attentive aux nouvelles exigences sociales : elle souhaite renforcer les liens entre co-propriétaires ou co-locataires et favoriser la digitalisation pour gérer le bâtiment dans son ensemble. C'est l'idée de l'application de centralisation *MyNexity*.

Conscient des mutations profondes impactant le marché de l'immobilier de bureau, accélérées par la pandémie et son impact sur les modes de travail, Nexity veut également continuer de mettre l'accent sur son offre pionnière de bureau à l'usage, complétée par des services associés : espaces de coworking, accompagnement dans l'organisation des espaces de travail et brokerage digital d'espaces.

4. Spécificité de l'émetteur

Nexity a su développer un marché de l'immobilier qui satisfait les intérêts de toutes les parties prenantes. Le principe est de vendre un projet encore non réalisé. Les fonds sont débloqués par palier ce qui permet un financement rapide et plus sûr des opérations. C'est ainsi que Nexity a innové en proposant à sa clientèle des produits mais également des services. Les produits étant les programmes immobiliers (bureaux, maisons, appartements, écoquartiers...), Nexity propose également des services d'accompagnement (*MyNexity* et *Cagnotte Immobilière* par exemple). Le groupe figure ainsi parmi les rares promoteurs immobiliers à proposer un suivi avant et après-vente de son projet. L'objectif est de maîtriser l'ensemble des étapes nécessaires à la réalisation et au bon déroulement du projet.

La force du groupe réside également dans son investissement socialement responsable. Le groupe s'efforce de concilier les divers intérêts de tous les acteurs impliqués de près ou de loin dans ses programmes immobiliers : l'État, les collectivités locales, les acteurs



environnementaux, sociétaux et plus encore. Nexity construit donc du logement en respectant les normes d'urbanisme, les préoccupations de desserte des logements neufs, de transport, etc.

Enfin, il faut savoir que la société propose un accompagnement étroit pour sa clientèle. Celui-ci va de l'acquisition immobilière jusqu'à la gestion courante des problèmes rencontrés par les acquéreurs une fois propriétaires. L'entreprise s'efforce ainsi d'incarner au mieux son slogan « La vie ensemble ».

Ainsi, le groupe se démarque de ses principaux concurrents en se positionnant en leader du marché immobilier. Cette volonté d'exploiter un maximum d'innovations dans un maximum de secteur se traduit par une plus grande confiance des investisseurs. La Covid et l'inflation marque d'ailleurs le début d'un martèlement à la « culture de prudence » pour rassurer les détenteurs du capital.



III. Perspectives du secteur : l'immobilier

1. Un marché traditionnellement croissant : retour sur l'année 2021 pour comprendre l'année 2022

L'année 2021 a été une période étonnante où les Français ont, dans leur globalité, accéléré, concrétisé, voire anticipé leurs projets immobiliers. En effet, le nombre de ventes a atteint le chiffre record de 1 212 000 transactions fin août 2021. L'épidémie de Covid avait provoqué une accélération des projets, facilitée par la digitalisation du processus de vente immobilier et des taux d'emprunt favorables. Ce surcroît de vente s'était dirigé vers les grandes villes, mais aussi et de plus en plus, vers les villes moyennes bien connectées. Le troisième trimestre 2021 clôture donc une période de hausse continue depuis 2016 (+26%).

En comparaison, l'année 2022 semble voir le marché revenir progressivement vers une activité plus calme (-3% par rapport au troisième trimestre 2021). Si les chiffres restent hauts, 1 177 000 ventes comptabilisées fin janvier 2022, ils se stabilisent. L'attrait des communes moyennes est une tendance qui se confirme, mais les grandes villes restent une valeur sûre recherchée par les investisseurs.

Indice des prix des logements en France de 2006 à 2022

(base 100 en moyenne annuelle 2015)

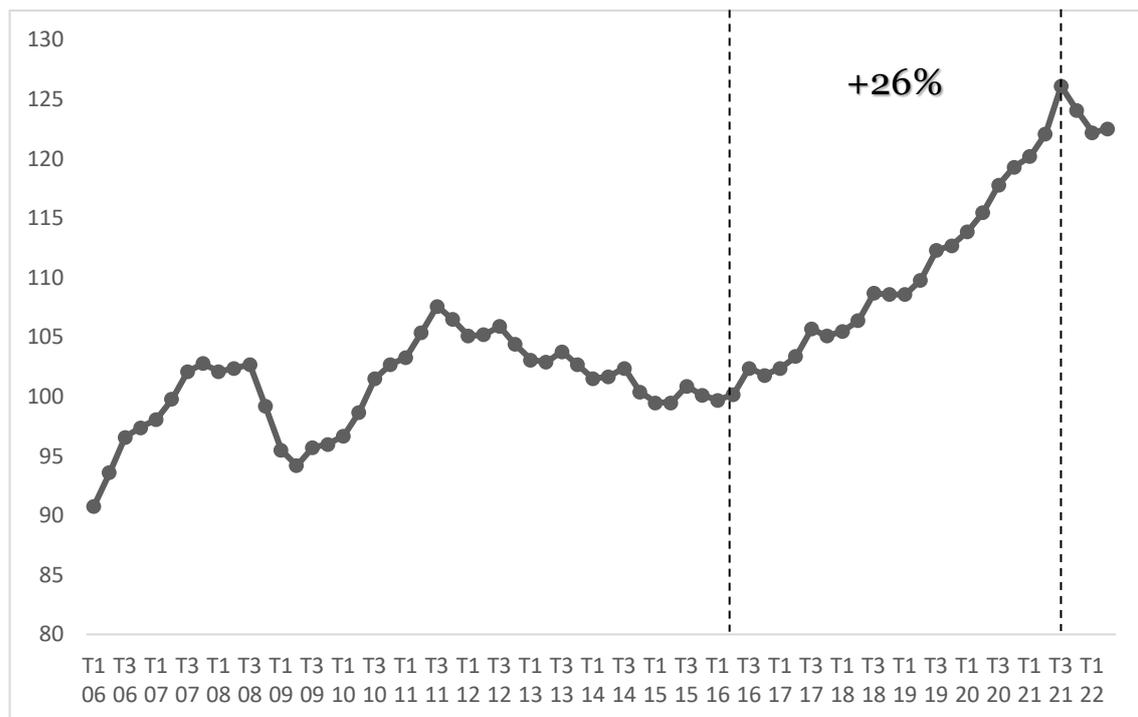


Figure 4 : données extraites de l'INSEE



2. Cependant, de fortes incertitudes géopolitiques et macroéconomiques forment de nouveaux défis

Deux chocs d'offre exogènes sont venus perturber le marché de l'immobilier : d'une part, la pandémie et de l'autre, la crise ukrainienne. La Covid a ralenti considérablement l'approvisionnement. À cela s'ajoute, à cause de la guerre russo-ukrainienne, une augmentation des prix de l'énergie et des matières premières ainsi que des coûts de production et des prix à la consommation.

En réaction, défavorable pour le secteur de l'immobilier, la Banque centrale européenne (BCE) applique un resserrement de sa politique monétaire et une hausse de ses taux directeurs. Le taux REFI de la BCE atteint 2% au 2 novembre 2022 dépassant ainsi les taux pratiqués au début de la crise des dettes souveraines en 2012. Cela ralentit directement le marché immobilier en termes d'offre et de demande dans la mesure où les emprunts seront plus chers.

Évolution conjointe des taux directeurs de la BCE et de la FED de 2000 à 2022



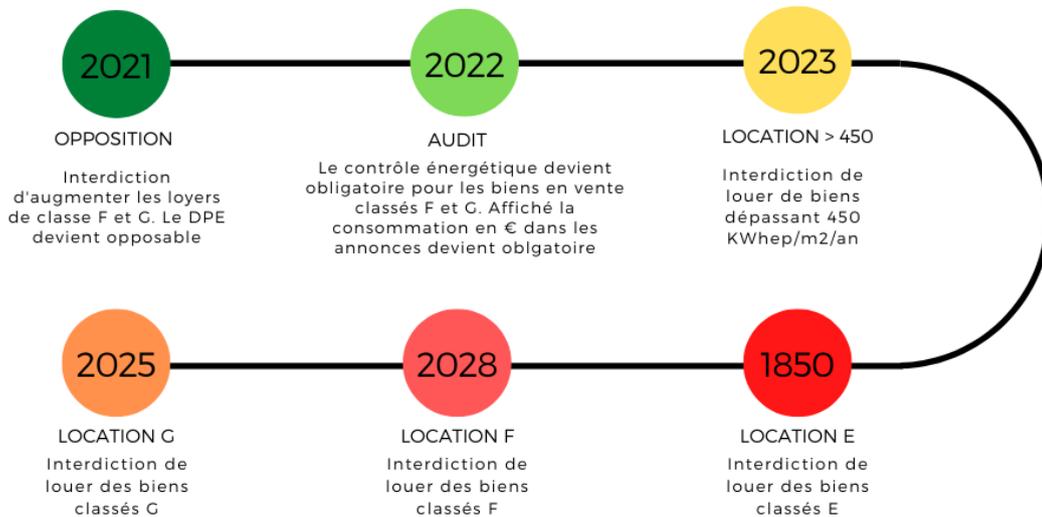
Figure 5 : source france-inflation.com

Un dernier critère à prendre compte est la loi « Climat et résilience » et son nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE). En substance, cette nouvelle réglementation vise à lutter contre les passoires énergétiques, pour réduire la consommation globale d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES). Ces biens représenteraient 20% des logements, soit 7 à 8 millions selon la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM). Depuis janvier 2021, le DPE est opposable, il devient ainsi un élément crucial d'une vente. Sa méthode de calcul a été refondée pour être plus claire et lisible. Elle classe les biens de A à G, des plus au moins efficaces. La loi s'accompagne d'un calendrier visant à écarter du marché de la location les biens les plus polluants. Depuis janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter les loyers des biens classés F et G. Au 1er janvier 2022, il est devenu obligatoire de mentionner le classement des biens F et G, ainsi que le montant en euros de leur consommation énergétique. En 2025, il sera interdit de louer les biens classés G, en 2028, ceux classés F, et en 2034, ceux classés E.



Ainsi, investir dans un bien immobilier aux dernières normes n'est donc pas qu'une garantie de confort et de charges réduites, c'est aussi et surtout une assurance de voir son bien ne pas perdre de valeur et/ou se valoriser.

Calendrier des décisions liées au DPE



3. En somme, malgré de fortes perturbations, il en faut davantage au marché immobilier pour se noyer

L'année 2022 sera l'occasion pour le marché immobilier de se reposer autour d'une faible croissance à hauteur de 2%. Sont en cause : les hausses exagérées des prix dans certaines zones qui ont découragé la majorité des acheteurs ; les dispositions du Haut Conseil de la Stabilité Financière afin de prévenir les risques de surendettement ; et le manque de logement à vendre qui entraîne un report des projets immobiliers. Cela explique l'attentisme global dont font preuve les acteurs ce marché très rigide. L'année 2023 pourrait donc être charnière en marquant un regain de flexibilité tant pour les acheteurs que pour les vendeurs.

Par ailleurs, même lorsque les temps semblent difficiles, de nouvelles opportunités se dessinent. À partir de 2021, une tendance à l'exode urbain a frappé les consommateurs. Ses effets ont été directement ressentis sur les indices de prix immobiliers : entre janvier et février 2021, les prix des maisons ont doublé par rapport à ceux des appartements. Beaucoup d'acheteurs se ruent sur les périphéries, un secteur qui ne représente pas le cœur de cible de Nexity (cf. Figure 3).

Enfin, il est bon de rappeler que le marché de l'immobilier reste un marché de pénurie ce qui place les entreprises gestionnaires de biens dans une position avantageuse. L'augmentation des taux d'intérêts reste par ailleurs contenue et les rendements immobiliers ont augmenté par l'inflation. Ainsi observe-t-on en 2022 un retour en force des institutionnels sur ce type de marché.



IV. Environnement, social et gouvernance (ESG)

Cette analyse a d'ores et déjà montré l'importance capitale des critères ESG dans le secteur de l'immobilier. Nexity possède actuellement 2,5 millions de logements potentiellement inlouables via le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE). Le groupe a compris les enjeux et le fait savoir.

1. Une entreprise exigeante sur sa trajectoire bas carbone

Premier promoteur bâtiment bas carbone (BBCA) de bureau en bois, Nexity a pour ambition de rester le leader de la décarbonation dans l'Immobilier. L'entreprise émet un million de tonnes de CO₂ par an. Pour y remédier, elle prévoit un rehaussement de sa trajectoire carbone : l'objectif n'est plus -22% d'émission de Co2 par mètre carré mais -42% afin d'obtenir la certification exigeante SBTi « 1,5 degrés » d'ici 2030. Nexity se targue d'être déjà à la pointe avec les logements en bois de sa filiale Ywood, les quartiers bas-carbone comme celui de Meudon et les bâtiments low-tech « Essentiel » aussi désignés par « 22-26 » en référence à leur température intérieure maintenue sans climatisation ni chauffage.

La biodiversité n'est pas non plus écartée du raisonnement. Nexity compte végétaliser l'ensemble de ses projets résidentiels pour contribuer à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

2. Un groupe socialement engagé

Nexity s'attelle à proposer des logements pour tous en pratiquant différents tarifs. D'autres initiatives ont émergé : la cagnotte immobilière permet d'obtenir de doubler l'apport de l'acheter jusqu'à 6000€ et la Fondation Nexity accompagne des projets en particulier concernant les jeunes de 14 à 26 ans issus de milieux modestes et des quartiers prioritaires pour favoriser l'égalité des chances. Ces projets prennent, à titre d'exemple, la forme de bancs ou d'abri scolaire.

Le groupe met également en avant ses engagements pour le développement de ses collaborateurs. L'indice Bloomberg Gender-Equality classe l'entreprise dans le top 11 France : à l'heure actuelle, le conseil d'administration compte 50% de femmes et un objectif de 40% de femmes dans le top 100 des principaux managers est fixé pour 2023. Nexity compte également sur le bien-être interne de ses employés ainsi que le repérage de talents : 100 000 heures de formations sont délivrées par an.



V. Analyse financière

Les données utilisées dans cette partie proviennent des sites zonebourse.com (valeurs estimées pour 2022-2024) et tradingview.com

1. L'année 2022 est parsemée d'incertitudes

a. Une croissance rassurante jusqu'à fin 2021

Jusqu'au dernier rapport financier publié en décembre 2021, Nexity est dans un momentum très engageant. De très bons chiffres illustrent ses performances. Le chiffre d'affaires est en croissance de 15% par rapport à 2019 et de 5% par rapport à 2020. Elle enregistre également son plus haut historique de résultat opérationnel courant à 371 millions d'euros. De plus, Nexity offre aux investisseurs un résultat net record de 325 millions d'euros. En ce qui concerne la Covid, Nexity s'en sort positivement. On se trouve proche du niveau de rentabilité pré-Covid à 8% de taux de marge opérationnelle.

b. Zoom sur l'année 2022 : Nexity en proie au doute

Comparaison des résultats de Nexity entre les premiers semestres 2021 et 2022

Semestre 1 (chiffres en millions d'euros)	2021	2022
Chiffre d'affaires	2063	1964
<i>Dont Promotion Immobilier Résidentiel</i>	1398	1377
<i>Dont Promotion Immobilier Entreprise</i>	280	161
<i>Dont Services</i>	385	421
Marge opérationnelle (en% du CA)	6,4	5,6
Résultat net	75	54
Endettement net	598	878
<i>x EBITDA après loyer</i>	2,3x	1,5x
Free Cash-Flow	333	136

En revanche, au premier semestre 2022, le groupe immobilier présente un chiffre d'affaires et un résultat net en baisse. Nexity a annoncé en juillet un recul de son activité : elle se veut, dans un contexte d'incertitude géopolitique et macro-économique, plus sélective dans le lancement de ses opérations. Le groupe a dégagé 1,9 milliard d'euros de chiffre d'affaires, soit 5% de moins que sur la même période en 2021. Son résultat net s'est élevé à 54 millions d'euros, en baisse de 27%. Soulignant tout de même la résilience de son activité de promotion, Nexity considère désormais un marché du logement neuf attendu en repli de 17% et non plus en légère croissance, comme annoncé en avril. Le but est d'obtenir, fin 2022, un chiffre d'affaires au moins égal à celui de 2021. Cela lui permettrait de maintenir le niveau de marge opérationnelle autour de 8%.

Le chiffre d'affaires associé à l'immobilier résidentiel n'étant qu'en baisse de deux points, le véritable décrochage s'effectue au niveau de l'immobilier d'entreprise qui voit son activité dégringoler à hauteur de -43%. Les futurs clients de Nexity ont reporté leur projet à 2023 en espérant que l'orage géopolitique et macroéconomique sera passé. En raison cette attentisme, les prises de commandes devraient atteindre un point bas en 2022.



Néanmoins, la branche services (entreprises et particuliers) confirme bel et bien sa reprise avec une hausse de 9% du chiffre d'affaires. Les espaces de coworking, avec sa marque francilienne *Morning*, voient leur chiffre d'affaires doubler au premier semestre.

c. Perspectives pour 2026

D'après le rapport « Imagine 2026 » sortie le 28 septembre 2022, Nexity vise une part de marché supérieure à 14% (contre 13% actuellement) en Immobilier résidentiel dans un marché projeté à 130 000 logements collectifs. Il prévoit un chiffre d'affaires supérieur à 4,6 milliards d'euros et une marge courante opérationnelle autour de 8%.

En complément, Nexity a également posé des objectifs à moyen terme. La société vise une part de marché supérieure à 20% en Immobilier résidentiel à l'horizon 2030. En 2026, le chiffre d'affaires devrait dépasser les 6 milliards d'euros et le résultat opérationnel, les 500 millions. L'endettement du groupe sera maîtrisé avec une dette financière nette avant obligations locatives inférieure à 2,5 fois l'EBITDA sur la période 2022–2026. Le groupe entend enfin verser un dividende supérieur ou égal à 2,5 euros par action pour chaque exercice de la période 2022–2026.

Cette ambition repose sur une hypothèse de stabilité du marché du logement neuf, conforme à l'historique des 10 dernières années, dans lequel Nexity continuera à accroître de manière organique sa part de marché à plus de 20% à horizon 2030 d'une manière très diversifiée.

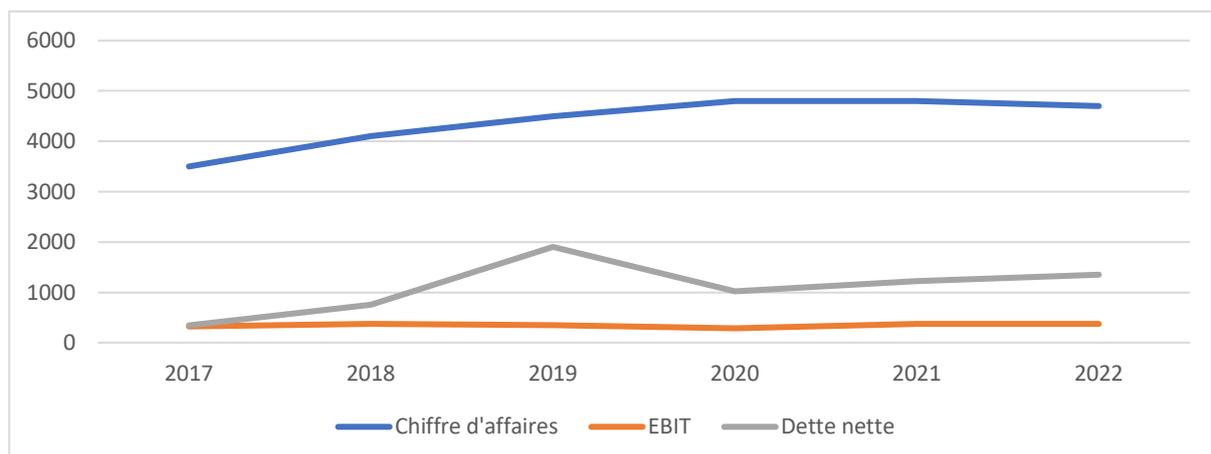
Très mal accueilli par les investisseurs, ce rapport est jugé trop irréaliste. Il minimiserait les impacts négatifs que pourrait avoir les perturbations macroéconomiques sur la stabilité de l'entreprise.

2. La politique d'innovation et d'acquisition est engageante mais la dette demeure problématique

L'EBIT de Nexity est stable grâce à la diversité de ses secteurs d'activités et de ses offres, tant pour les particuliers que pour les entreprises. Nexity est donc constamment rentable, mais à quel prix ?

Nexity présente environ 1,3 milliards d'euros de dette mais leveragée à hauteur 2,5x (contre 3,32x en 2019). L'entreprise a annoncé (et cela s'est confirmé) faire beaucoup d'effort pour stabiliser sa dette qui reste significative.

Résultats de Nexity (en millions d'euros)





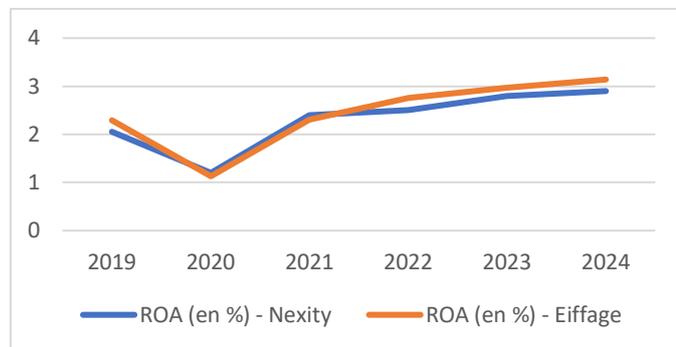
Au 30 juin 2022, le levier financier s'élevait à 2,3x l'EBITDA. Il demeure inférieur aux seuils des covenants bancaires arrêté à 3,5x l'EBITDA. Cependant, le contexte macroéconomique décrit dans la partie « Perspectives du secteur : l'immobilier » introduit beaucoup d'incertitudes. L'EBITDA pourrait baisser en raison d'un attentisme prolongé des divers acteurs du marché d'où la nécessité de prêter une attention toute particulière à la dette de Nexity. L'entreprise a par ailleurs financé 150 millions d'euros de dividendes avec de la dette au premier semestre 2022. Couplons cela avec le free cash-flow qui diminue et cela explique la panique qui a envahi les investisseurs à la sortie du rapport « Imagine 2026 ». Ce dernier ne considérait pas ce potentiel souci. Il en a résulté une chute brutale du cours de l'action NXI.

Pour résoudre ce défaut d'utilisation de la dette, l'option immédiate à la portée de Nexity serait d'arrêter de verser 2,50€ de dividendes. Selon le plan 2026, ils continueront d'être versés si le marché se porte comme sur les 10 dernières années : hypothèse questionnable à la relecture de la partie « Perspectives du secteur : l'immobilier ».

3. Comparaison avec un concurrent : Eiffage Construction

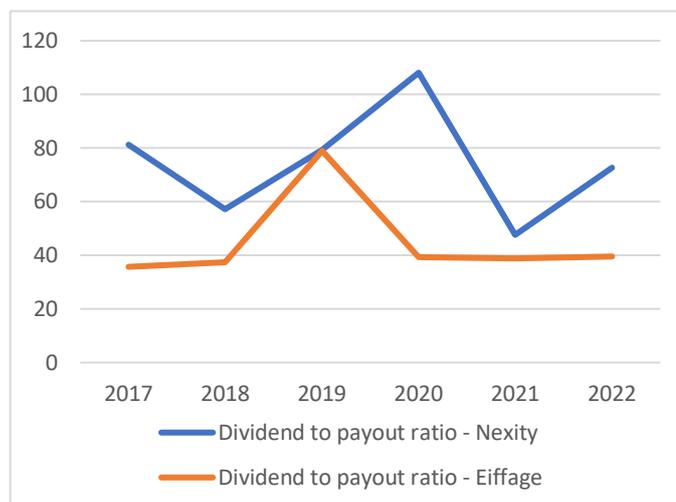
Les ROA de Nexity et Eiffage Construction sont très proches. Nexity fait autant valoir ses actifs qu'Eiffage. Cela rend compte d'une faible marge de progression au niveau décisionnel.

Comparaison du ROA



Ici, les actionnaires préfèrent recevoir davantage de Nexity que de la part d'Eiffage. On peut alors s'interroger sur leur confiance par rapport à la capacité de Nexity à engranger des profits. En 2021, Nexity a rehaussé ses dividendes : l'entreprise veut inciter ses actionnaires à rester en ces temps troubles. Parallèlement, le groupe fait tout pour mettre en valeur une « culture de prudence ». Cela montre un sentiment de fébrilité par rapport à Eiffage.

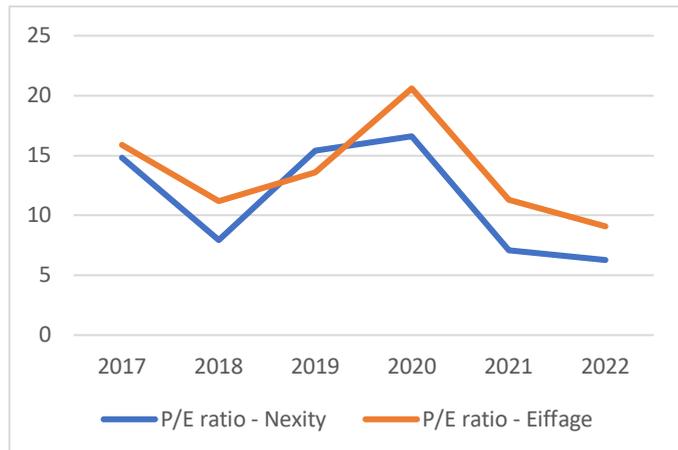
Dividend payout ratio





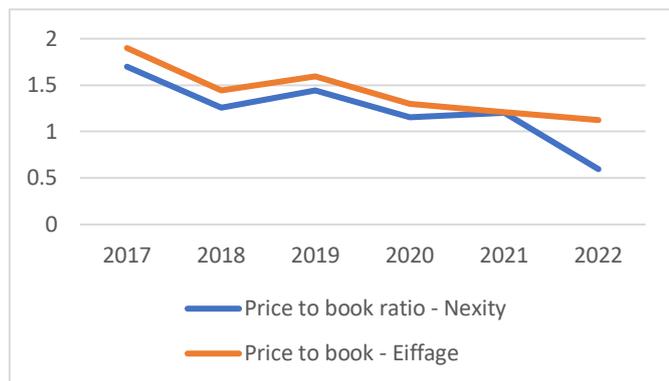
Le P/E ratio de Nexity s'élève à 6,27 contre 9,08 pour Eiffage. Cette différence vient nuancer à partir de 2020 les résultats de Nexity, jugés plus fragiles par le marché. Cela explicite et renforce le sentiment défavorable des investisseurs à l'égard de l'annonce du plan « Imagine 2026 ». Les objectifs de Nexity, notamment en termes de dividendes, doivent être pris avec du recul.

P/E ratio



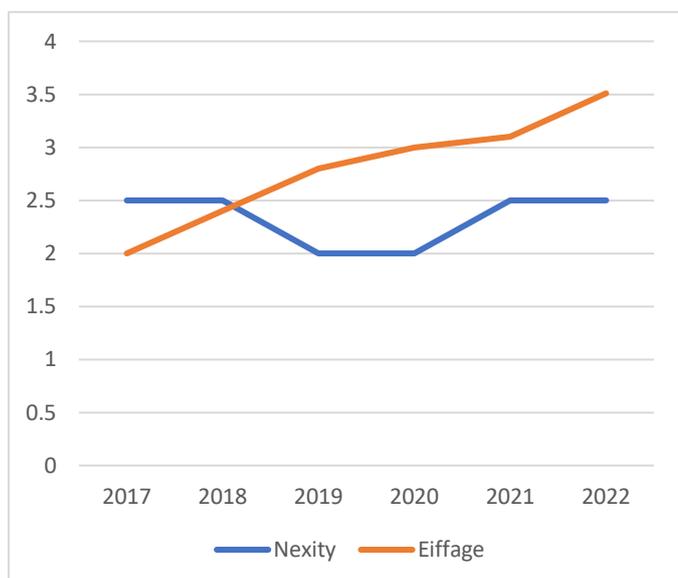
Contrairement à Eiffage, Nexity enregistre un ratio Price to Book (P/B) inférieur à 1 en 2022. Cela signifie que la valeur comptable de l'entreprise est supérieure à celle que lui attribue le marché en ce moment. Le P/B reste tout de même au-dessus de 0,6. On en conclut que le NXI est sous-évalué.

Price to Book ratio



On observe une certaine résilience de Nexity qui arrive à remonter son Dividend per Share aux niveaux précédents malgré la crise. Cependant, on pourrait remettre sur la table la capacité du groupe à maintenir un dividende aussi haut à cause de sa dette. Cela questionne sa résilience à plus long terme d'autant plus qu'Eiffage continue de son côté d'augmenter constamment son Dividend per Share. Notons tout de même que le rendement proposé par Eiffage (3,8%) est trois fois moins important que celui de Nexity (12%).

Dividend per Share





VI. Analyse technique

1. Régression linéaire du NXI



Figure 6 : source Tradingview

Depuis son introduction en bourse, le cours de Nexity observe une pente légèrement croissante et la régression linéaire laisse penser que le cours du NXI est sous-évalué. Cela en fait un investissement intéressant à très long terme. De plus, le groupe a officiellement annoncé un maintien des dividendes à 2,50€. Ainsi, Nexity a pour avantage la générosité de ses dividendes. Cela rend son action attractive aux yeux d'investisseurs optimistes sur sa résilience.



2. Sur les vingt dernières années (monthly)



Figure 7 : source TradingView

L'évolution du cours de l'action de Nexity (NXI) n'a pas été de tout repos depuis son introduction en bourse en 2004. On observe une cassure en 2008, puis une hausse continue jusqu'à la crise de la Covid. Le rebond de 2020 (en w) laisse place à une longue suite de bougies rouges jusqu'à aujourd'hui. Ceci pourrait être expliqué par la baisse de résultats, déjà observée dans l'analyse fondamentale de l'entreprise, à cause du contexte macroéconomique.

En revanche, un bon point d'entrée à long terme serait-il en formation ? On a frôlé, avec la mèche rouge, un support historique aux 16€ en rebondissant juste avant. Un triangle de compression se dessine : lorsque l'on y arrive par le bas (comme c'est le cas ici), cela est de bon augure. De plus, l'impulsion pourrait venir des politiques de prudence, d'adaptation (aux différentes lois par exemple) et de résilience de Nexity. Le RSI confirme le dessein d'un potentiel point d'entrée : à moins de 28, le NXI est survendu.

La MACD nuance cette analyse. L'indicateur montre que pour l'instant une entrée autour de 20 euros serait précipitée. En effet, la ligne de signal et la ligne de MACD rapide se sont croisées à la baisse en 2022. Il serait donc plus judicieux d'attendre encore plus d'amplitude au MACD jusqu'à un probable double bottom représenté par la ligne noire. Le NXI encaisserait donc quelques bougies rouges en plus pour rebondir autour de 15-16€.



3. Le NXI sur l'année passée (daily)



Figure 8 : source TradingView

Le cours sur l'année est marqué par une trendline baissière ce qui n'est pas très engageant. On observe par ailleurs une forte augmentation des volumes de transaction à partir de septembre 2022. Ces volumes traduisent d'une part, la panique d'une partie des acheteurs au 28 septembre et de l'autre, l'opportunité d'achat qu'y voient d'autres investisseurs : Nexity est au plus bas depuis un an. Après une cassure telle, beaucoup de longs sont en train d'être posés. Le cours étant à 20,88€, un long-squeeze est à envisager pour vider le train des futures perpétuelles et dessiner un bottom en « w » autour de 15-16€.



4. Le NXI à court terme (hourly)



Figure 9 : source Tradingview

À court terme, Nexity a dévissé après avoir présenté ses objectifs 2026 (cf. Projet « Imagine 2026 ») le 28 septembre 2022. Après avoir rebondi à 17€, le cours de Nexity va se heurter à la résistance située à 21€. On pourrait apercevoir un regular flat avec une A sèche et une B hésitante et montante. Une C pourrait se dessiner une fois 21€ atteint en descendant sèchement vers 15-16€.

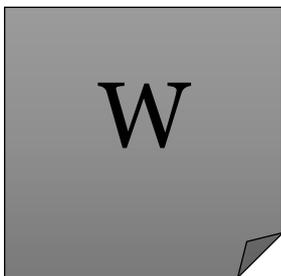


VII. SWOT



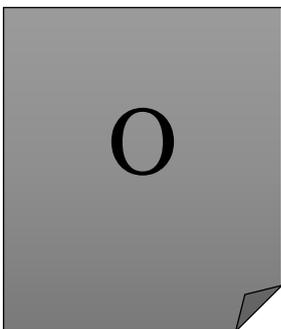
FORCES

- Diversité des sources de revenus
- Engagement ESG important qui permettra au groupe de s'adapter à l'avenir aux changements d'exigences sociales et environnementales
- Proposition d'un service d'accompagnement étroit pour sa clientèle (une des seules entreprises à faire cela d'une manière aussi poussée).
- Nexity est déjà à la pointe des innovations technologiques et digitales



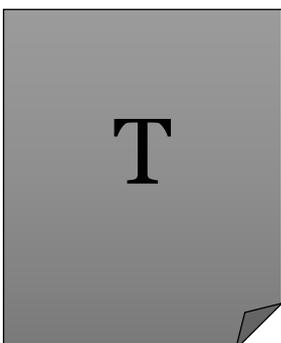
FAIBLESSES

- Structure et gestion problématique de la dette
- Instabilité géopolitique et macroéconomique du secteur (cf. -14% le 28 septembre à cause d'une réunion qui a déplu aux investisseurs, jugée irréaliste)



OPPORTUNITES

- Être dans les premiers à se relever. Plus le groupe sera réactif aux changements d'exigences (contexte, loi), plus il aura de chance d'entamer une tendance haussière
- L'exode urbain : mettre davantage l'accent sur les campagnes pourrait être gagnant



MENACES

- Ralentissement économique mondial
- Politique monétaire restrictive de la BCE
- Concurrents classiques (Eiffage Construction) et surtout les nouveaux concurrents utilisant les nouvelles technologies du numérique comme le métaverse immobilier.



VIII. Conclusion

À court terme, notre analyse conseille de **rester sur ses gardes** du fait de la tendance globale baissière et de la résistance à 21€ qui va être difficile à passer si la situation stagne ou ne s'améliore pas significativement.

À long terme, du fait de sa position de leader, de sa diversité et de sa résilience, l'analyse **conseille d'acheter**. Les dividendes sont généreux et la droite de régression linéaire légèrement croissante. Si l'entreprise arrive à s'adapter rapidement au contexte et aux nouvelles lois fiscales, l'analyse structurelle et financière lui donne un bon avenir sur les marchés financiers.

Pour les plus pessimistes en ce qui concerne la gestion de la dette ou la capacité de Nexity à surmonter ce contexte incertain, **poser un ordre d'achat autour de 16€** formera l'ultime conseil de cette étude.