

Comment adapter ses investissements immobiliers au contexte inflationniste ?

30 novembre 2022

Jean-Luc Guitard, Directeur Général,
Edouard Fourniau, Directeur Général délégué



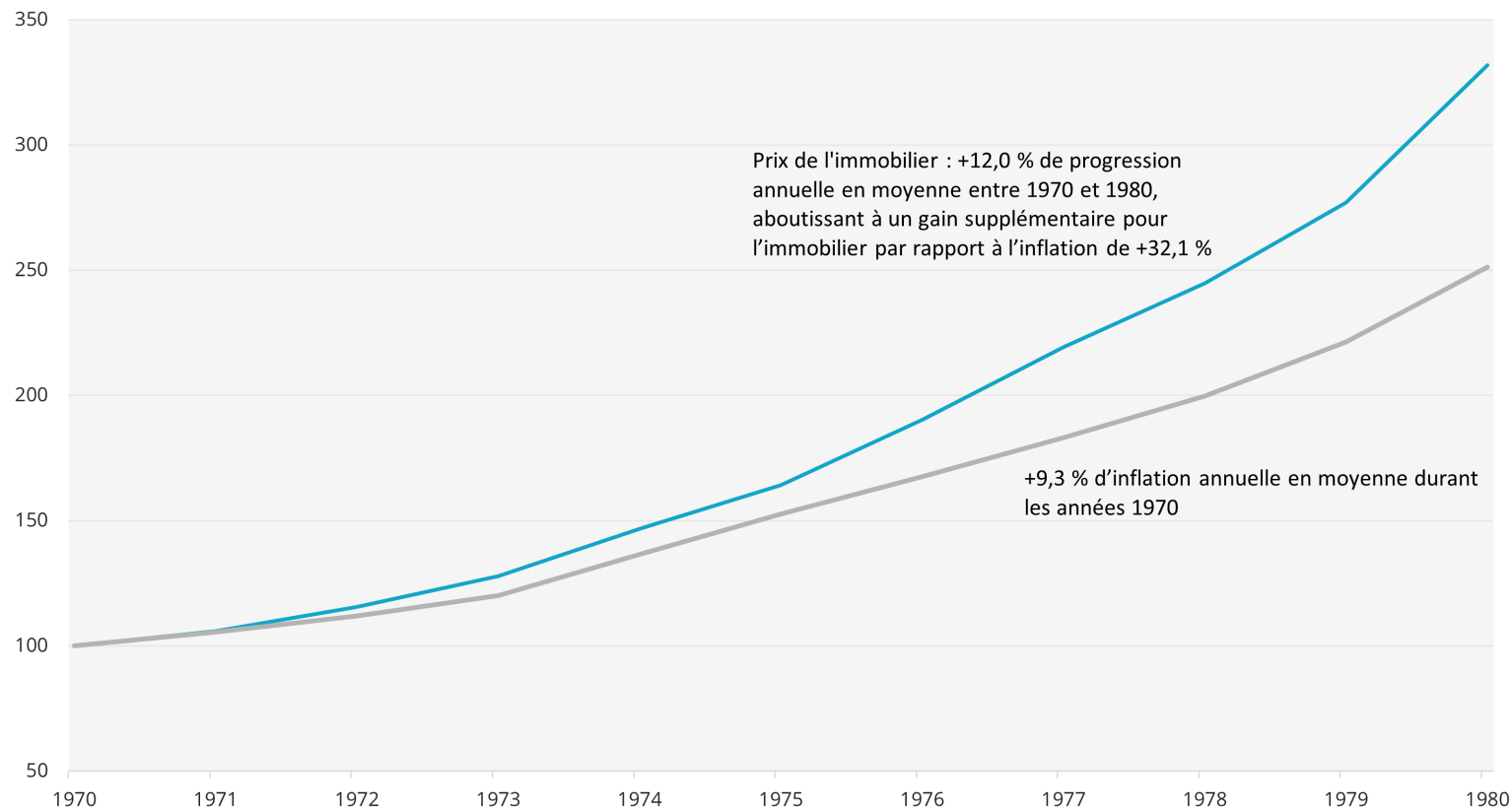
CONSULTIM
GROUPE
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

Sommaire

- **L'immobilier rempart contre l'inflation**
- **L'immobilier résidentiel**
Une possible correction des prix
- **L'immobilier géré**
Un marché porté par les investisseurs particuliers
- **L'immobilier commercial**
La prime à la prime
- **Immobilier tertiaire**
Un risque de vacance

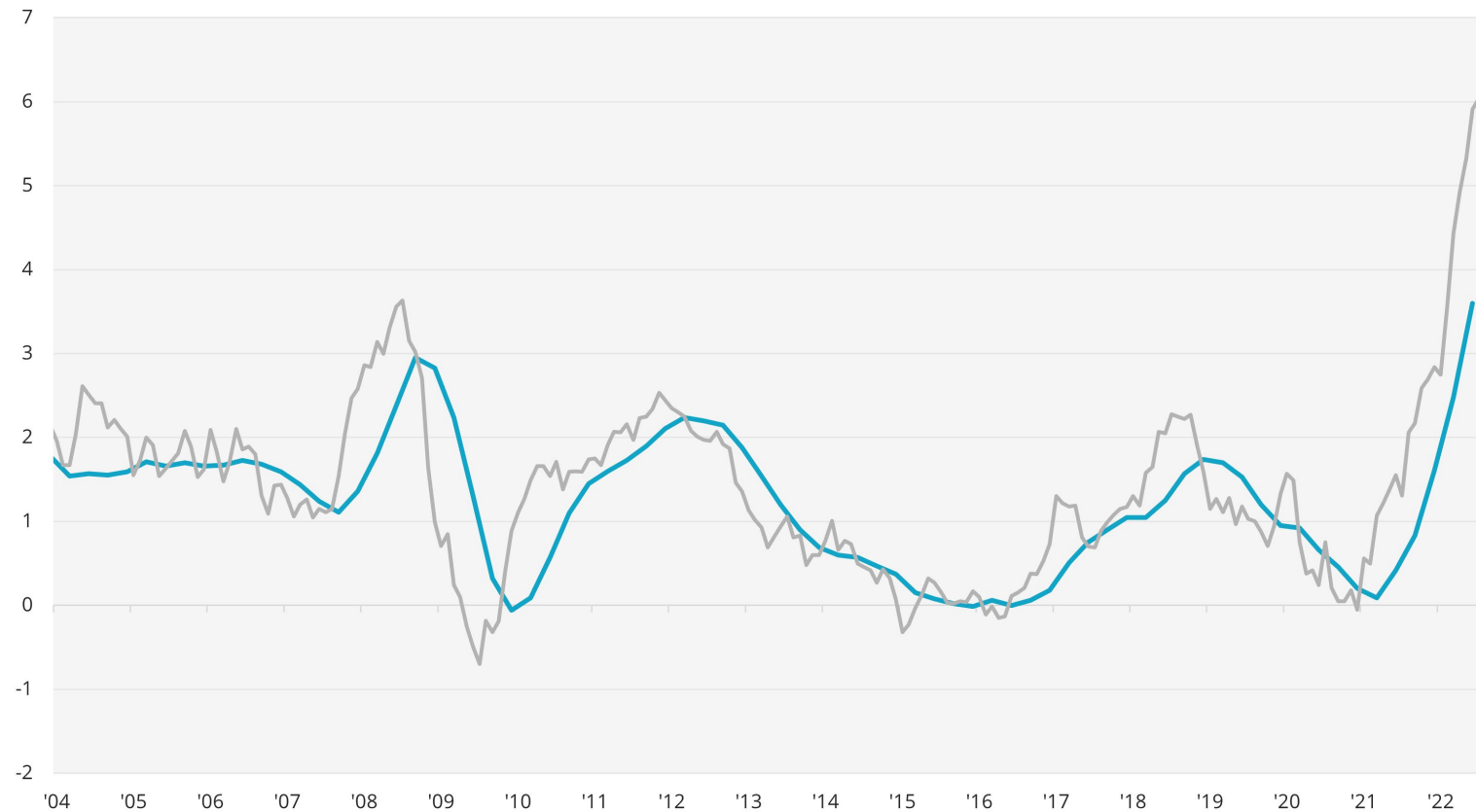
L'immobilier, rempart contre l'inflation ?

Prix de l'immobilier vs. Inflation - France (années 1970)
(Base 100 en 1970)



L'immobilier, rempart contre l'inflation ?

Indice de référence des loyers (IRL) vs. Inflation (IPC) - France
(%, en variations annuelles)





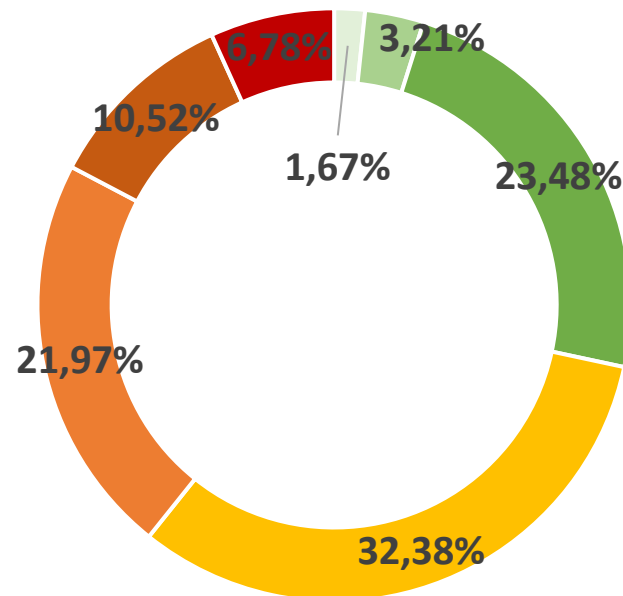
Perspectives



CONSULTIM
GROUPE
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

Immobilier résidentiel, une possible correction des prix

→ Impact des DPE



DPE	%
A	1,67%
B	3,21%
C	23,48%
D	32,38%
E	21,97%
F	10,52%
G	6,78%

< 5 %

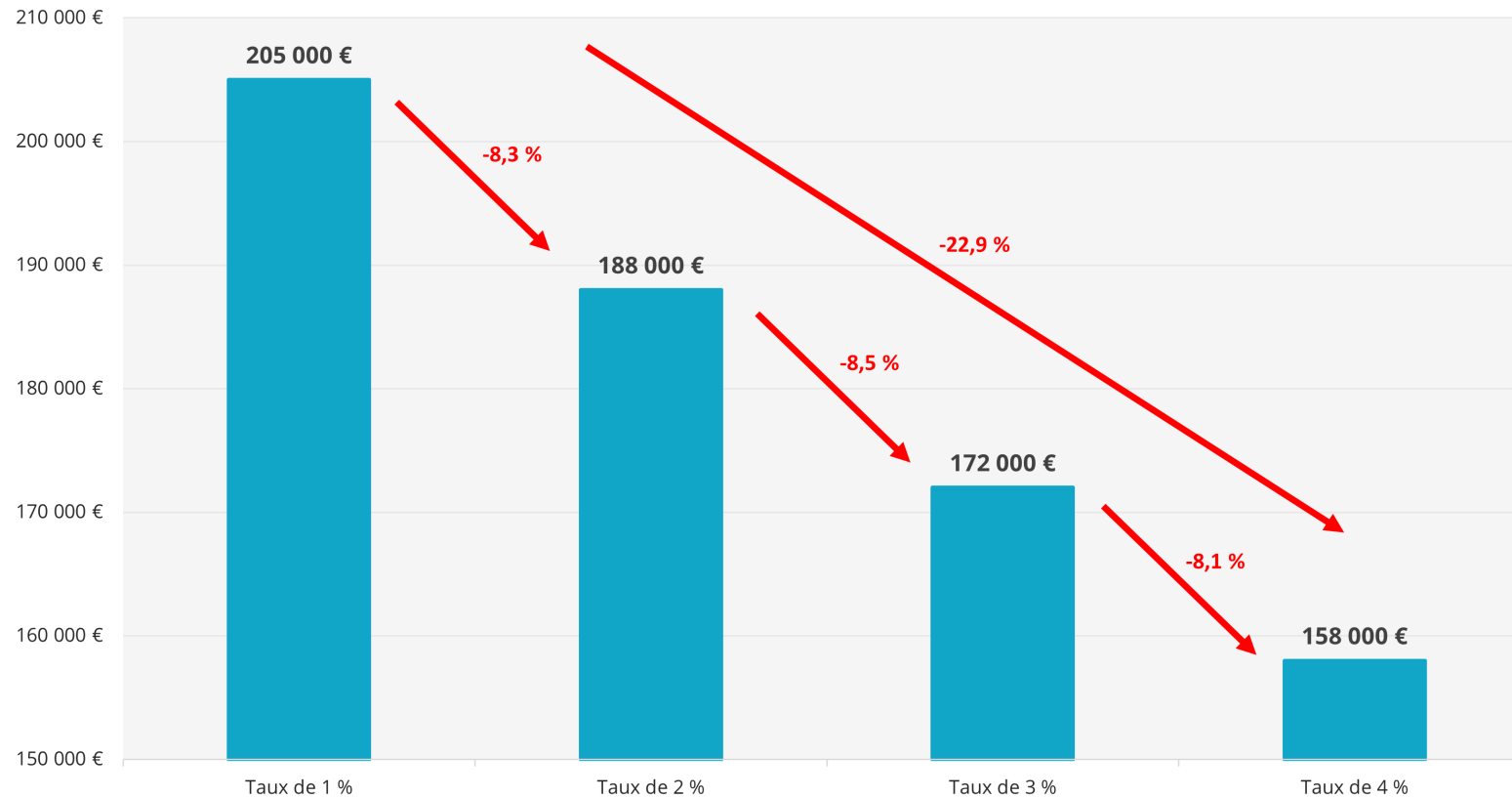
17 %

→ Chute des ventes en immobilier neuf : - 29,3 % au T3 2022 (- 19,7 % pour les particuliers)

→ IRL capé à 3,5 % depuis le 1^{er} octobre 2022

Immobilier résidentiel, une possible correction des prix

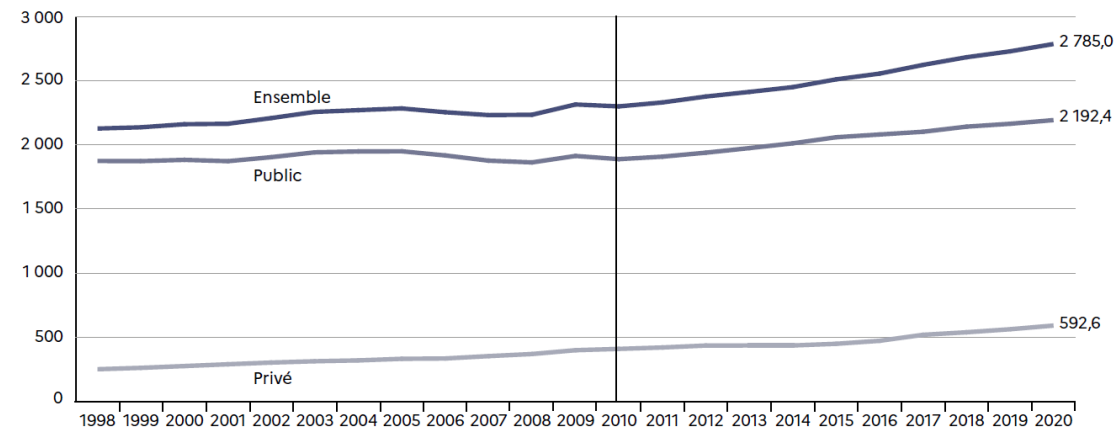
Capacité d'emprunt à horizon de 20 ans
(pour une mensualité de 1000 €/mois et une assurance de 0,34 %)



Immobilier géré, un marché porté par les investisseurs particuliers

→ **Immobilier géré étudiant** : 350 000 logements pour 2,9 millions d'étudiants*

① Évolution du nombre d'inscriptions dans l'enseignement supérieur, en milliers



► Champ : France métropolitaine + DROM (Mayotte à partir de 2011).

Note : le nombre d'inscriptions est calculé sans les inscriptions simultanées université-CPGE à partir de 2010. En 2020-2021, ces inscriptions parallèles sont au nombre de 55 560.

Nombre de logements étudiants créés entre 2017 et 2020

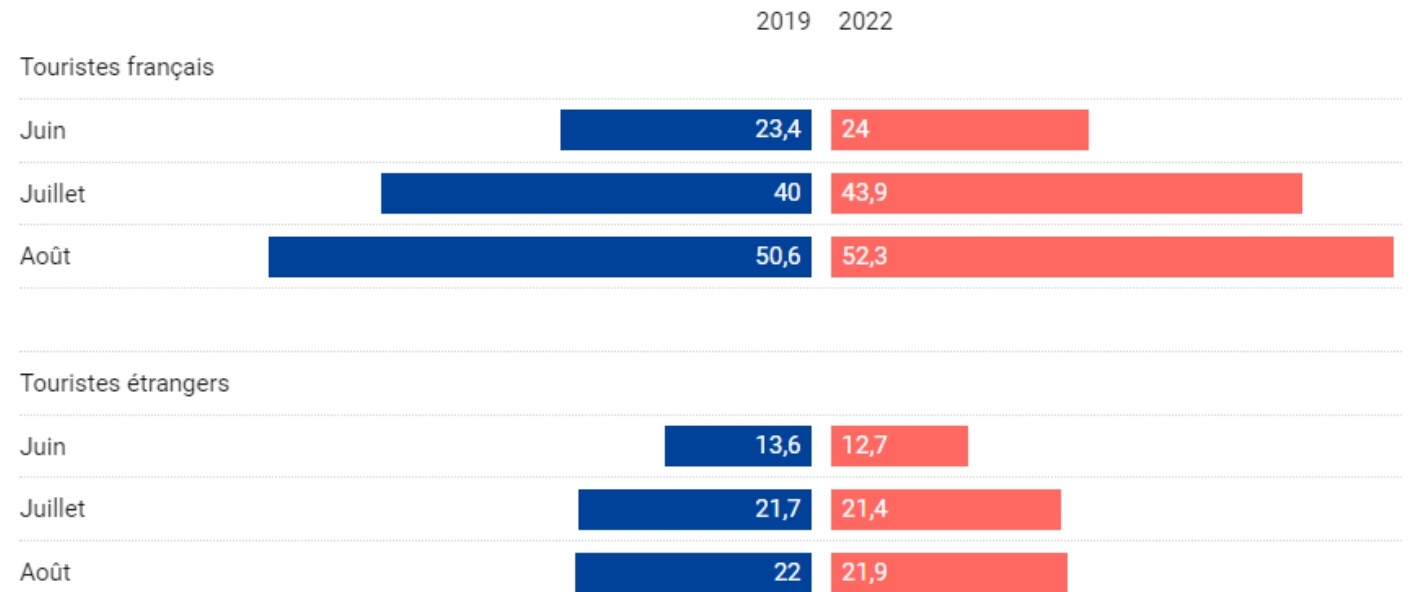
2017	2018	2019	2020
7 051	4 471	6 317	5 539

Source : SIES-MESRI, Système d'information SISE, enquêtes menées par le SIES sur les écoles d'ingénieurs, les établissements d'enseignement supérieur non rattachés aux universités, données sur les STS et CPGE collectées par la DEPP, enquêtes spécifiques aux ministères en charge de l'Agriculture, de la Santé, des Affaires sociales et de la Culture.

Immobilier géré, un marché porté par les investisseurs particuliers

→ **Immobilier géré touristique :**
Renationalisation des destinations
et fréquentation en hausse

En millions



Champ : France, hôtels et campings.

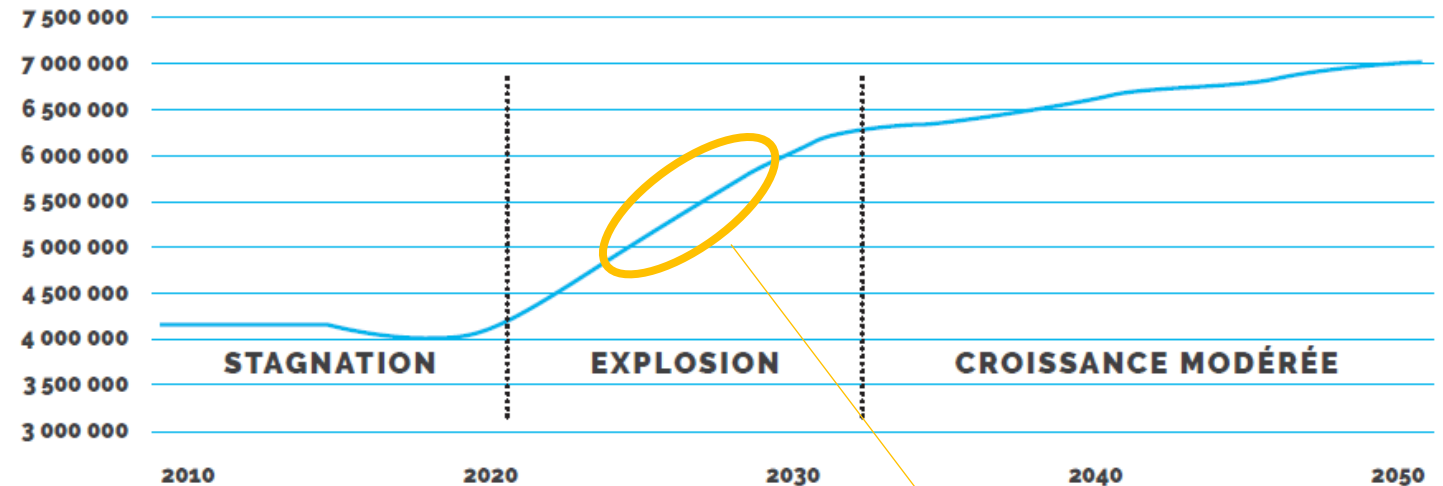
Lecture : en août 2022, les touristes étrangers ont passé 21,9 millions de nuitées dans les hôtels et campings français, contre 22 millions en août 2019.

Graphique: Vie-publique.fr / DILA • Source: Insee, en partenariat avec les comités régionaux du tourisme, enquête sur la fréquentation des hébergements touristiques, estimations nationales au 7 octobre 2022 • Récupérer les données • Créé avec Datawrapper

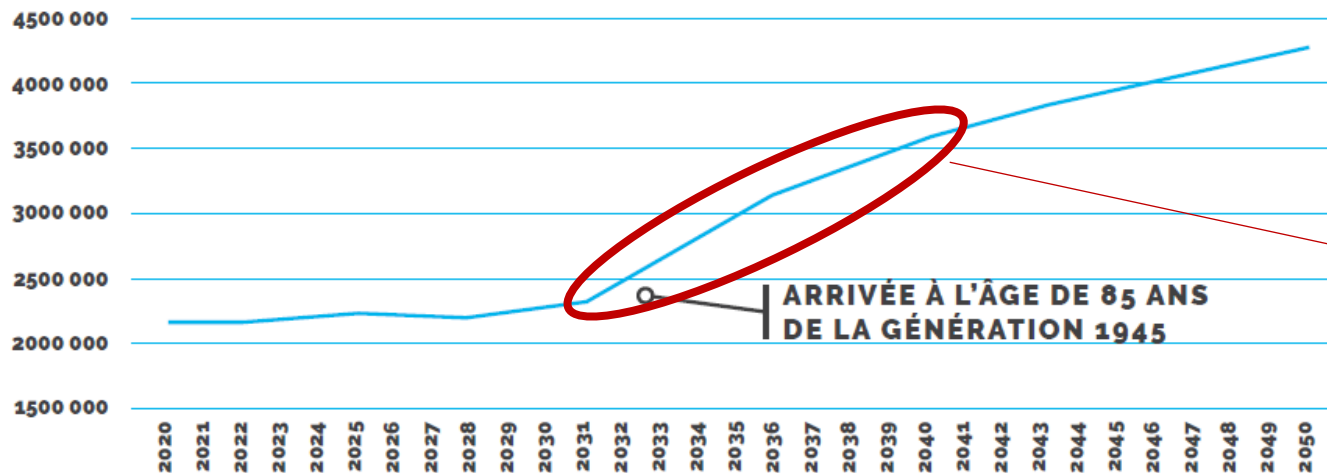
Immobilier géré, un marché porté par les investisseurs particuliers

→ **Immobilier géré sénior :**
Un besoin démographique impérieux dans un marché tendu

ÉVOLUTION DES 75-84 ANS DE 2010 À 2050



ÉVOLUTION DES 85 ANS ET + DE 2020 À 2050



+ 28 %
entre 2022 et 2025

+ 58 %
entre 2030 et 2040

Immobilier commercial la prime au prime

→ Immobilier commercial de petite surface et emplacements prime

Recherchés par les investisseurs particuliers et institutionnels à dimension régionale.

→ Immobilier commercial de surface moyenne et grandes surfaces

Porté par les investisseurs institutionnels de dimension nationale.

Point de vigilance : capacité des commerçants à honorer leur loyer, suite à l'évolution du cadre législatif encadrant leur indexation

Immobilier tertiaire un risque de vacances

→ Un marché chahuté :

- Développement du télétravail
- Hausse des prix de l'énergie
- Décret sur réduction énergétique : possible dévalorisation des actifs non vertueux.

→ Sélection rigoureuse d'actifs

Quelles anticipations sur la valeur et le revenu ?

		Immobilier géré								
		Résidentiel ancien	Résidentiel neuf	Commerce petites surfaces	Commerce grandes surfaces	Tertiaire	Etudiants	Seniors	Ehpad	Tourisme
Perspectives	Valeur	Négative modérée	Négative modérée	Stable négative	Négative	Négative	Stable négative	Stable négative	Stable négative	Stable négative
	Revenus	Stable	Stable	Stable négative	Stable négative	Négative	Stable	Stable négative	Stable	Stable
Investisseurs	<i>Particuliers occupants</i>	++++	++	-	-	-	-	-	-	+
	<i>Particuliers investisseurs</i>	++	+++	++	-	+	++++	++++	++++	++++
	<i>Institutionnels</i>	-	+	++	++++	++++	++	++	+	-

Echelle : ++++ signifie très exposé / - signifie une absence d'exposition

Commentaire :
 Les institutionnels tendent à répliquer toute hausse des taux dans leurs exigences de rendement sur les actifs immobiliers, ce qui n'est pas le cas des particuliers. Ces derniers ont un cycle d'investissement long et peuvent donc enjamber les cycles. Le tableau ci-dessus fait clairement apparaître la corrélation entre l'exposition aux investisseurs institutionnels et les anticipations/perspectives.
 Pour l'immobilier résidentiel, les revenus apparaissent stables mais dans le contexte actuels, ils peuvent être impactés par le risque de solvabilité des locataires.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a mix of light-colored stone and dark brown accents. The building features balconies with glass railings. In the foreground, there is a landscaped area with a small pond, a wooden walkway, and various green plants. The sky is a mix of blue and orange, suggesting a sunset or sunrise. The text "Merci pour votre participation" is overlaid in the center in a large, white, sans-serif font.

Merci pour votre
participation



CONSULTIM
GROUPE
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT