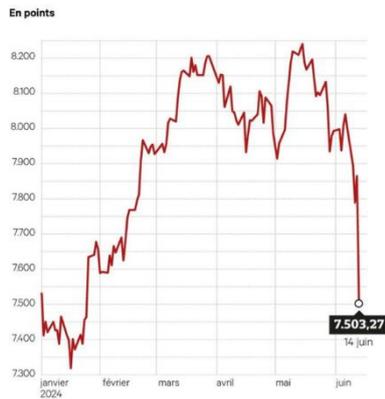


Immobilier : le creux de la vague est-il devant nous ?

Nous constatons, avant l'annonce de la dissolution, une amélioration relative des indicateurs macro-économiques. La crise de l'immobilier n'affecte cependant pas les marchés de la même manière. Nous notons aujourd'hui l'apparition d'une pluralité des marchés.



La dissolution peut rebattre les cartes

L'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale et l'organisation d'élections législatives anticipées ont eu des conséquences immédiates sur les principaux indicateurs économiques. Le CAC 40 a perdu en 8 jours tous les gains engrangés depuis le début de l'année et la confiance des étrangers s'est érodée.

La baisse du CAC 40 s'accélère / Source : Les Echos

Crédit immobilier : lueur d'espoir dans un marché du financement fragilisé

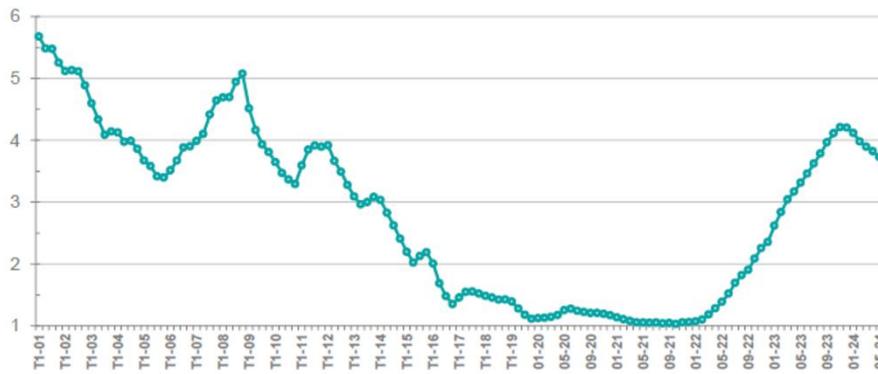
Après avoir atteint son plafond à l'automne dernier, le cours de l'OAT 10 ans a décliné à la fin de l'année et semble se stabiliser aujourd'hui. Les taux de crédits ont, sans surprise, suivi cette tendance avec une moyenne de 3,73 % en mai 2024, 3,82 % en avril 2024 et 4,2 % en décembre 2023. Ce mouvement baissier devrait se renforcer avec la baisse des taux directeurs de la BCE depuis le 12 juin ; sous réserve, toutefois, de l'impact de la dissolution et des résultats des législatives anticipées qui pourraient rebattre les cartes.



OAT à 10 ans / Source : Boursorama - Agence France Trésor

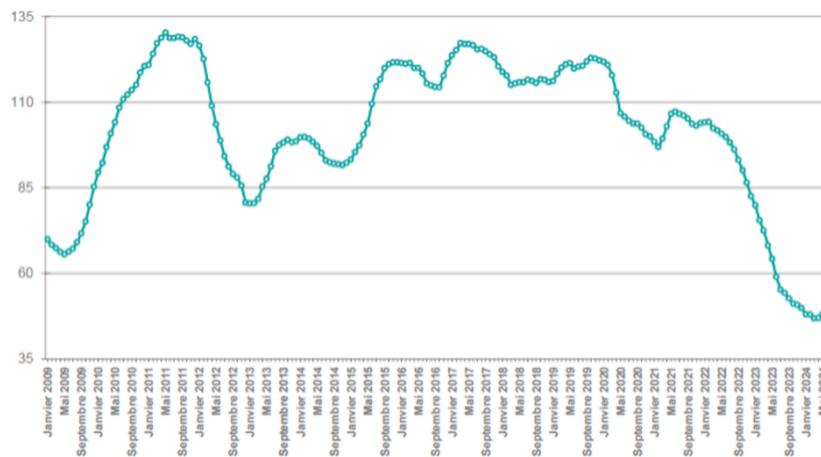
Contact Presse

Galivel & Associés – Tiphonie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com



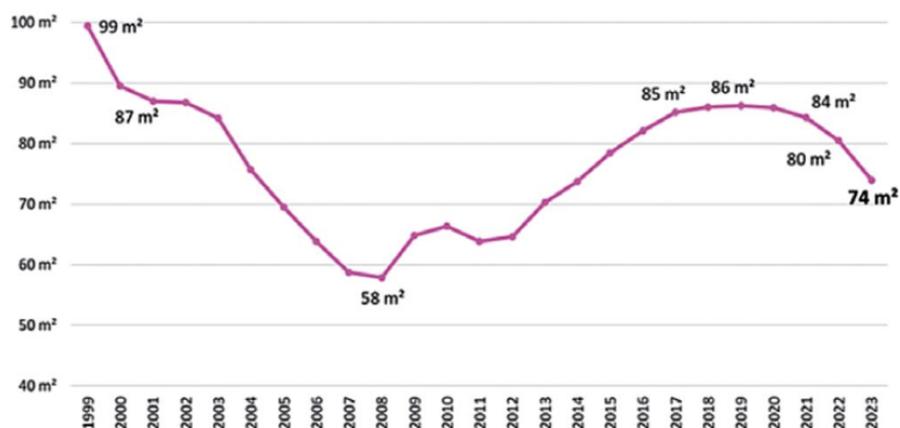
Évolution des taux de crédits immobiliers / Source : Observatoire Crédit Logement CSA

Sur la période mars/mai 2023 et mars/mai 2024, le montant des crédits accordés recule de 15,7 %. En revanche, **le nombre des prêts conclus progresse de + 1,2 % sur la période.**



Évolution du nombre de prêts accordés / Source : Observatoire Crédit Logement / CSA

Les prix restent à des niveaux élevés, la solvabilité des ménages s'érode sensiblement. De 2021 à 2023, ils ont perdu 10 m², passant de 84 à 74 m².



Évolution du pouvoir d'achat immobilier / Source : Insee

Contact Presse

Galivel & Associés – Tiphonie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Immobilier résidentiel neuf, la crise s'enracine au premier trimestre

Les ventes de logements neufs baissent de -15,4 % au premier trimestre. Avec 19 135 ventes c'est le niveau le plus bas enregistré depuis la création de l'Observatoire de la fédération des promoteurs immobiliers en 2019. Avec seulement 11 656 logements mis en vente en VEFA, niveau le plus bas depuis 2010, la crise semble partie pour s'installer. Facteur aggravant, les prix restent à des niveaux élevés et ont même progressé : + 1,9 % en un an.



Réservations totales sur 3 mois dans le résidentiel neuf / Source : FPI T1 2024



Évolution des prix / Source : FPI T1 2024

Sur la période, les réservations nettes au détail s'écroulent : -26,8 %. Les ventes en bloc croissent, en revanche, de + 29,4 %, conséquence du programme de rachat des invendus par la CDC et Action Logement.

Immobilier résidentiel ancien : 800 000 transactions attendues en 2024

En 2023, les prix de l'immobilier résidentiel ont perdu en moyenne -3,78 %. On constate des chutes plus importantes à Paris (-7,7 %), en Île-de-France hors Paris (- 5,3 %) et dans les 10 plus grandes villes de province (-6,1 %). Ces baisses ne sont pas suffisantes, on l'a vu, pour améliorer le pouvoir d'achat immobilier des candidats acquéreurs.

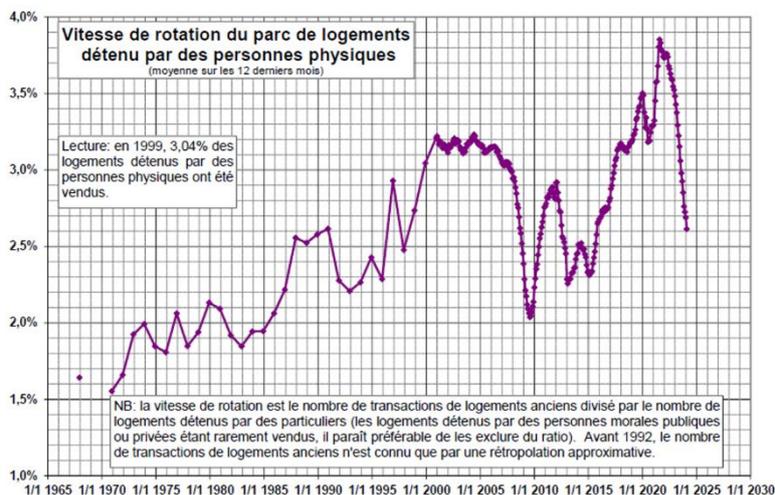
Contact Presse

Galivel & Associés – Tiphane Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com



Variation des prix dans l'ancien / Source : FNAIM

La hausse des taux conjuguée à celle des prix a contribué à l'effondrement de la vitesse de rotation des logements. Conséquence, le volume des transactions devrait atteindre son point bas en 2024 avec un pronostic de 800 000 ventes.



Vitesse de rotation du parc (ancien) / Source : Insee



Volume transactions dans l'ancien / Source : IGEDD, estimations FNAIM

Contact Presse

Galivel & Associés – Tiphonie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

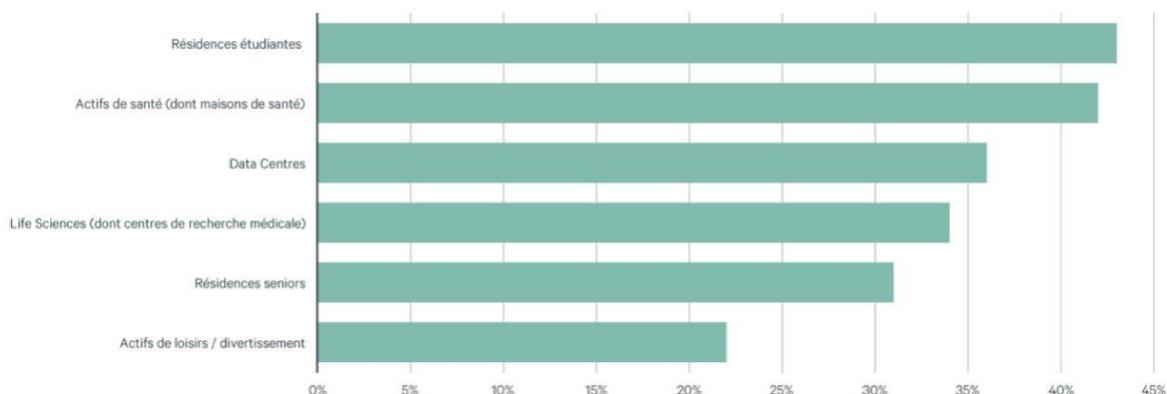
Immobilier d'entreprise, les investisseurs ciblent la logistique et les résidences étudiantes



Cette année, la logistique est le premier actif ciblé dans les intentions d'achat des investisseurs devant le bureau. **Les résidences étudiantes**, quant à elles, arrivent en tête des actifs alternatifs. L'immobilier géré offre, en effet, des taux compris entre 4 et 4,4 % pour les établissements accueillant des seniors et de 4,2 à 4,6 % pour ceux accueillant des étudiants ainsi que pour les établissements de coliving.



Classes d'actifs recherchés / Source : CBRE Research – février 2024 - 2024 European Investor Intentions Survey



Classes d'actifs recherchés / Source : CBRE Research – février 2024 - 2024 European Investor Intentions Survey

Investissements : les gérants de pierre papier moins présents

Les gestionnaires de SCPI et d'OPCI ne représentent plus que 22 % des investisseurs en immobilier au premier trimestre 2024 versus 24 % sur l'année 2023. En cause, une collecte en baisse (SCPI) et une décollecte (OPCI et SCI en UC).

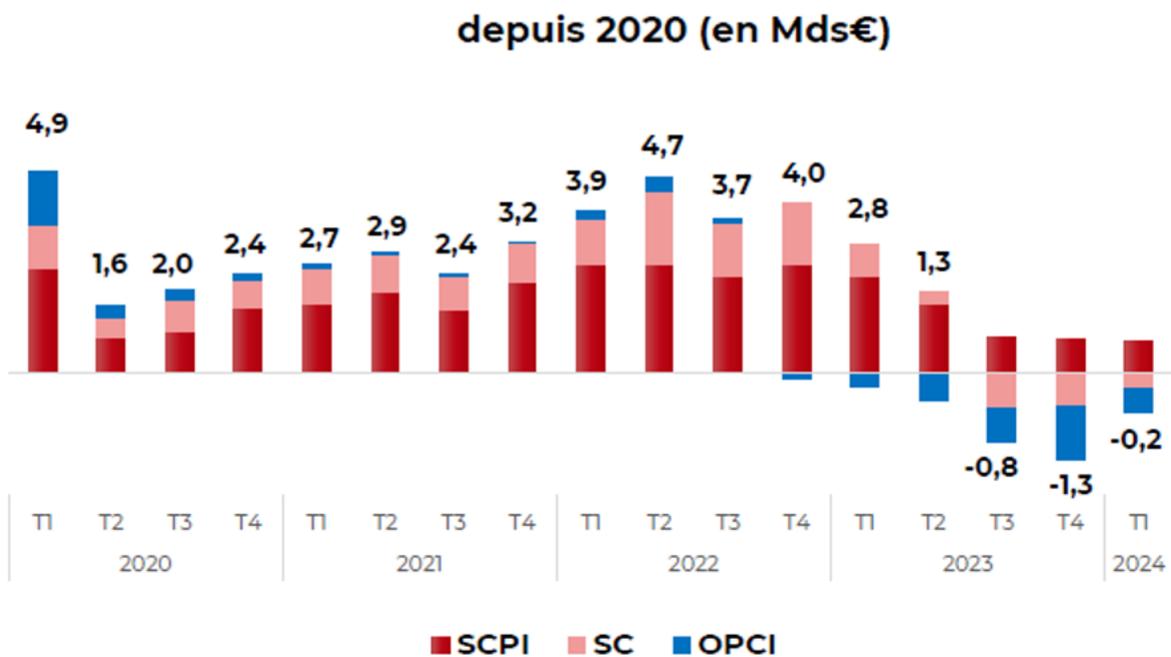
La collecte brute des SCPI a atteint 1,1 Md€ au 1^{er} trimestre 2024 contre 1,3 Md€ au 4^{ème} trimestre 2023. Plus de la moitié (58 %) est allée vers des SCPI diversifiées et 83 % vers des véhicules sans parts en attente de cession. La liquidité des parts de SCPI est, en effet, devenue un véritable sujet. Le montant des parts en attente de cession s'élevait à 2,4 Md€ au 31/03/24 (soit 2,7 % de la capitalisation) contre 2,1 Md€ au 31/12/23.

Contact Presse

Galivel & Associés – Tiphonie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com



Répartition des volumes investis par typologie d'investisseurs / Source : Knight Frank



Investissements en pierre-papier / Source : Aspim

Les convictions de Consultim Groupe

Des investisseurs exigeants

Les crises ont, au moins, une qualité, elles rétablissent la hiérarchie des prix et des valeurs. Les investisseurs sont redevenus sélectifs et exigeants. Un investissement immobilier ne se résume plus, aujourd'hui, à l'étude d'un rendement marqueur d'une rémunération à l'instant « t », établie lors de l'acquisition. À l'étude des revenus, il faut agréger des éléments tels que la qualité de la signature, le business plan et model de l'opérateur, le potentiel de la zone de chalandise. Quant au capital investi, il faut accompagner cette donnée de l'analyse du volet patrimonial (prix, capex, réversibilité...).

Le Graal de la diversification

Optimiser la diversification permet de réduire les risques. Une stratégie « small cap » (petits actifs plus liquides) permet une liquidité accrue par rapport à des actifs d'un montant plus important. Par exemple en 2024, l'enveloppe moyenne d'investissement de notre SCPI

Contact Presse

Galivel & Associés – Tiphane Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Optimale est de 2,4 M€ et le montant moyen des projets de notre plateforme de crowdfunding Finple est de 1 M€.

Se limiter à la France est un parti-pris qui offre un double avantage : une diversification géographique et une parfaite maîtrise du marché local.

Le mirage de la liquidité des investissements indirects

Nous le constatons actuellement, la liquidité peut ainsi s'avérer bien meilleure pour un actif résidentiel détenu en direct que pour une SCPI composée à 70 % de bureaux (surstock de bureaux au niveau mondial).

La liquidité dépend de nombreux facteurs : mode de détention, taille des actifs, poids des institutionnels (SCPI), moins-value acceptable par le vendeur dans le cas d'une vente forcée, modalités d'évaluation (market-to-market versus market-to-model) ...

Solution	Perf 2022	Perf 2023	Perf cible 2024	Durée de détention
Immo géré neuf	3,4 % à 4 % => Moyenne 3,6 %	3,8 % à 4,2 % Moyenne => 4%	4 % à 4,9 % Moyenne => 4,4 %	+ de 10/15 ans
Immo géré ancien	3,7 % à 5,5 % Moyenne => 4,3 %	4 % à 6 % Moyenne => 4,7 %	4,2 % à 6,5 % Moyenne => 5,1 %	+ de 10/15 ans
SCPI Optimale	5,5 %	6,02 %	+ de 6 %	+ de 8 ans
Crowdfunding	+ de 8,5 %	+ de 9,5 %	+ de 10,5 %	12 à 36 mois

Détail des solutions de Consultim Groupe / Source : Consultim Groupe

A propos de Consultim :

CONSULTIM Groupe comme la référence de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création en 1995, CONSULTIM Groupe a commercialisé, par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine, plus de 75 500 logements pour un volume supérieur à 12,3 milliards d'euros.

Chacune des filiales développe sa propre expertise en solutions d'investissements, tout en s'inscrivant dans l'ADN du groupe et en respectant rigoureusement ses valeurs.

- Cerenicimo : plateforme de sélection et de commercialisation d'immobilier d'investissement neuf : étudiants, mobility, affaires, seniors, médicalisé, tourisme
- iPlus : acteur historique du marché de l'immobilier d'investissement, spécialiste du démembrement de propriété
- Finple : plateforme de crowdfunding dont la mission est de financer l'économie réelle en rapprochant les entrepreneurs et investisseurs
- Consultim Asset Management : société de gestion proposant des produits d'investissement (SCPI) « nouvelle génération » en phase avec les usages du monde actuel et de demain
- LB2S : spécialiste du marché secondaire et de la revente d'immobilier géré en LMNP et de biens en nue-propriété

Le Groupe compte aujourd'hui plus de 200 collaborateurs. www.consultim.com

Contact Presse

Galivel & Associés – Tiphonie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com