

Quelle prime de risque pour l'immobilier aujourd'hui ?

Avis d'expert de Gerald Prouteau, Directeur du Développement de Pierre Premier Gestion



La « prime de risque » aussi appelée « spread » mesure l'écart, exprimé en points de base entre deux taux. Cette donnée est utilisée pour appréhender l'évolution des conditions de financement de différents États, notamment au sein de la zone euro. Ainsi, l'annonce de la dissolution avait ébranlé la confiance des investisseurs et l'écart entre les rendements des obligations d'Etat françaises et allemandes - le « spread » - s'était creusé jusqu'à dépasser les 85 points de base. Il s'est depuis détendu pour atteindre, début août 70 points de base.

Les investisseurs immobiliers surveillent aussi le spread entre les placements obligataires sans risques, l'OAT 10 ans, et le rendement attendu de leur acquisition, car la pierre est très dépendante des taux d'intérêt. Actuellement, le taux de l'OAT est légèrement supérieur à 3 % et on estime que le spread d'un investissement est favorable lorsqu'il est compris entre 200 et 300 points de base ; l'objectif étant d'amortir une éventuelle hausse des taux.

Mais le spread attendu varie en fonction des classes d'actifs. Ainsi, il sera supérieur de 100 à 150 points de base, pour l'immobilier résidentiel, même si la plupart des investisseurs misent sur une valorisation de l'actif dans le temps et comparent plus facilement les prix au m². Et ce, pour plusieurs raisons. Déjà, il est très dépendant des niveaux de salaire et du pouvoir d'achat. Pour cette raison, il connaît actuellement un cycle baissier des prix, y compris à Paris. De plus, outre une fiscalité couramment qualifiée de « confiscatoire », les mécanismes d'encadrement et de plafonnement des loyers ne laissent qu'une marge limitée aux propriétaires bailleurs. D'autant que ces dispositifs peuvent être temporairement renforcés, comme on a pu le voir avec la mise en place du « bouclier anti-inflation » et son corollaire, le plafonnement à 3,5% de la progression de l'IRL entre le 3^{ème} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2024.

L'immobilier commercial offre, quant à lui, davantage de rendement aux investisseurs. Certes, les commerces sont fragilisés par la baisse du pouvoir d'achat, mais un emplacement de premier rang assorti d'une « signature » qualitative (à titre d'exemple, les grands noms de la restauration rapide en font partie) et d'un bail commercial de durée longue et ferme sont un gage de pérennité de l'investissement dans la durée.

La situation est différente pour les locaux tertiaires, car le locataire d'un espace de bureaux est moins interdépendant qu'un commerçant, lié par un bail commercial (notion de valeur du fonds de commerce dans ce cas) et dont l'emplacement est stratégique pour réaliser son chiffre d'affaires. Les résiliations de baux peuvent être inhérentes à une surface devenue inadaptée (trop exiguë ou trop vaste) ou à des locaux ne correspondant plus aux nouveaux cahiers des charges des utilisateurs (facilités d'accès, anticipation du décret tertiaire, salles de sport...).

En immobilier professionnel, qu'il s'agisse de commerces ou de bureaux, le spread attendu par les investisseurs oscille, en fonction de la localisation, des caractéristiques du bail et du bâtiment, entre 150 à 400 points de base comparé à l'immobilier résidentiel.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

A propos de Pierre Premier Gestion

Pierre Premier Gestion est une société de gestion immobilière indépendante. Elle a été fondée en 2016 par Joseph Chatel et Joël Vacher qui cumulent 60 ans d'expérience en gestion d'actifs et en investissement immobilier et Gerald Prouteau, Directeur du Développement.

Au 1^{er} janvier 2024, la société gérait plus de 800 millions d'euros d'actifs répartis sur des OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier), FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) et FCPR (Fonds Commun de Placement à Risques). Les fonds d'investissement sont positionnés sur des secteurs résilients y compris dans un contexte de crise : télécommunications, tertiaires, restauration rapide, alimentaire et hôtellerie économique. Ils sont le plus souvent opportunistes avec des profils de rendement/risque élevés notamment dus à l'utilisation d'un endettement supérieur à 50 %.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>