



**CONSULTIM**

**GROUPE**

**L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT**

**PETIT DÉJEUNER  
DE PRESSE**

**19 JUIN 2024**

A photograph of a modern, multi-story apartment complex with balconies and large windows, set against a sunset sky. The foreground features a landscaped area with tall grasses, a small pond, and a paved walkway. The word "Introduction" is overlaid in large white text.

# Introduction



**CONSULTIM**  
GROUPE  
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

# Introduction

---

- Une amélioration relative des indicateurs macro-économiques... avant l'annonce de la dissolution
- Immobilier, une pluralité des marchés
- Le logement neuf et la construction, des professions sinistrées

**→ Et si le creux de la vague était devant nous ?**



# Indicateurs



CONSULTIM  
GROUPE  
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

# OAT 10 ans

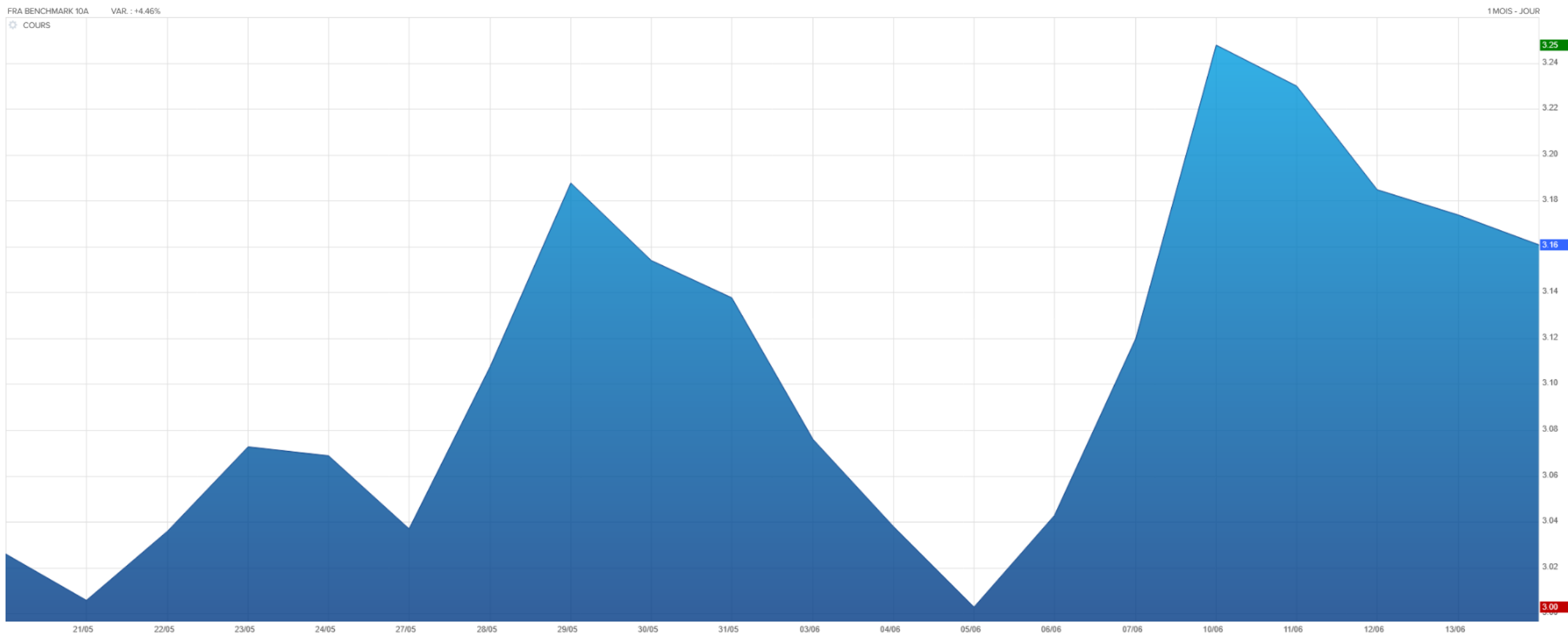


# OAT 10 ans

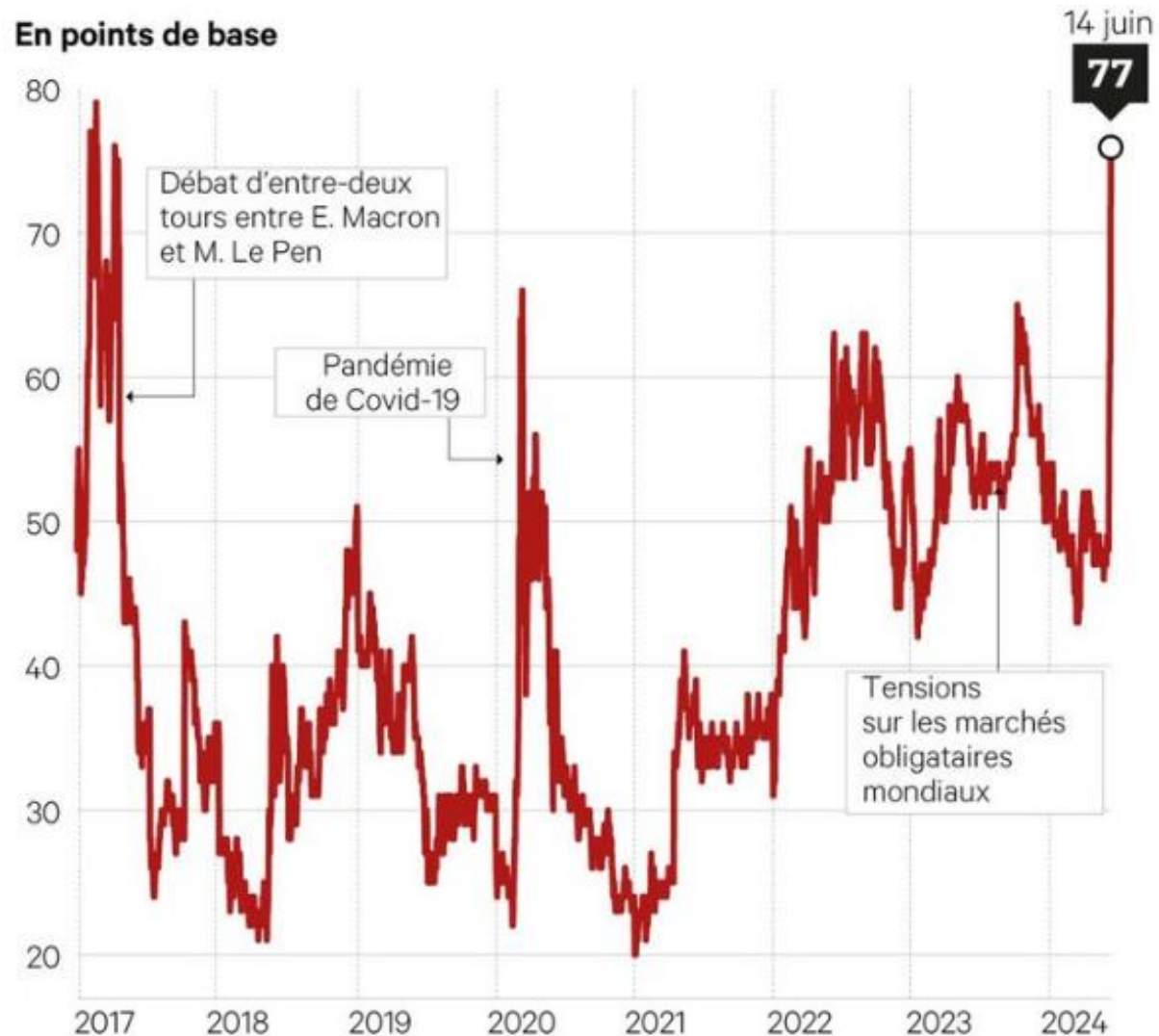
Focus sur la période du 21 mai au 13 juin 2024

10/06/2024 → 3,25 %

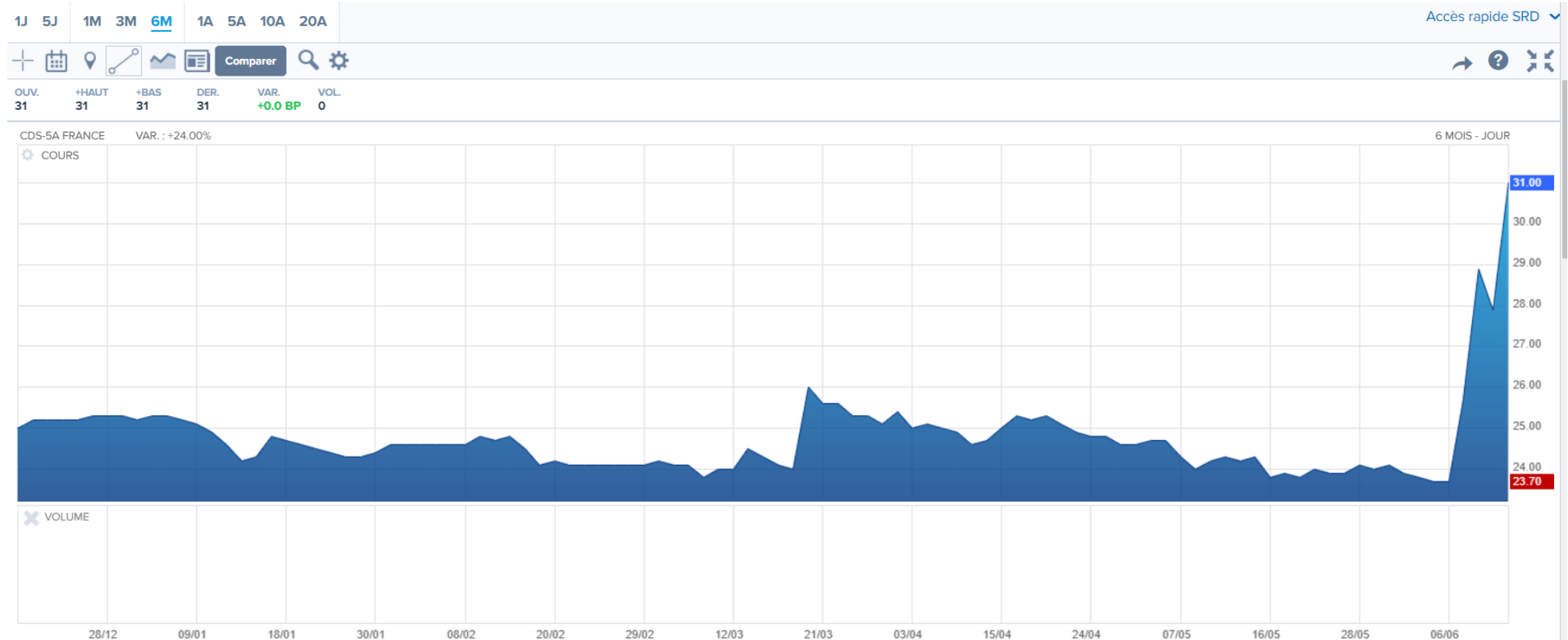
+ 25 bps en 5 jours



# Spread (à 10 ans) entre la France et l'Allemagne



# Les marchés s'assurent sur les risques de faillite de la France ! Credit Default Swap (CDS)

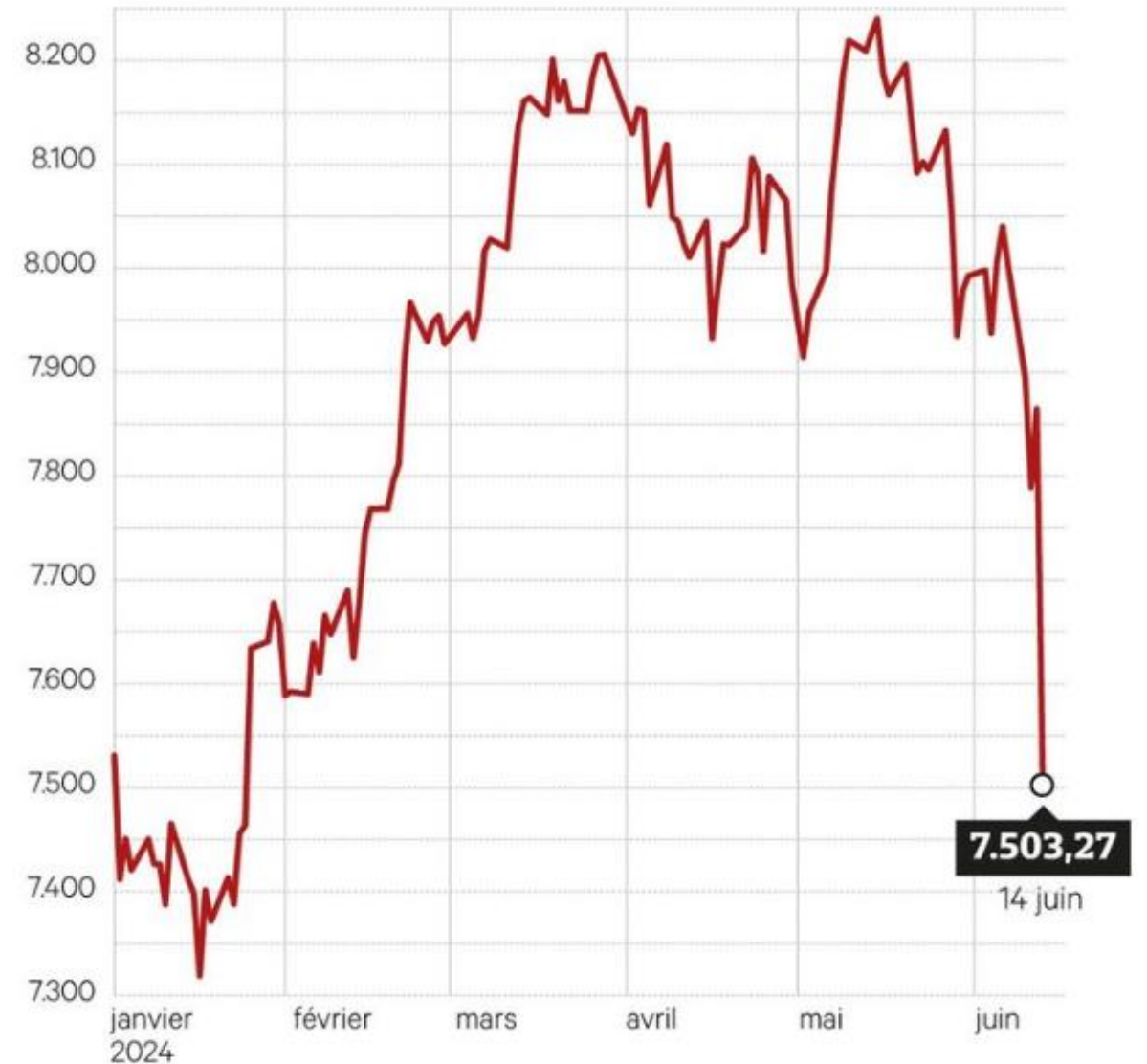




# La baisse du CAC 40 s'accélère



En points



# Confiance des investisseurs étrangers

DÉCRYPTAGE

## Législatives 2024 : les investisseurs étrangers redoutent un virage à 180 degrés de la politique pour les entreprises

Les entreprises étrangères installées en France redoutent l'instabilité politique dans le pays. Et elles appréhendent des changements sur la fiscalité et sur les réglementations.

[Ajouter à mes articles](#) [Commenter](#) [Partager](#) [Législatives](#)



A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies, set against a sunset sky. The building has a mix of light-colored stone or concrete panels and dark window frames. In the foreground, there is a landscaped area with green plants, a small water feature, and a paved walkway. The overall scene is bathed in the warm, golden light of the setting sun.

# Zoom sur le crédit immobilier



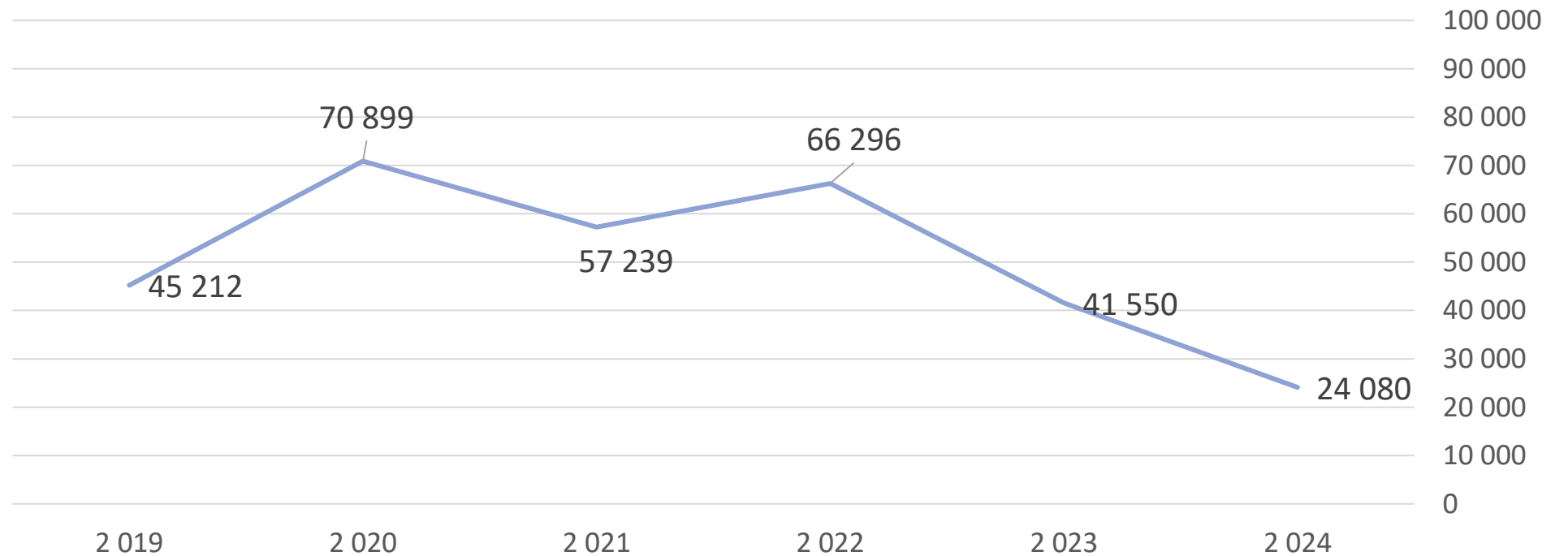
**CONSULTIM**  
GROUPE  
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

# Crédits immobiliers

Moyenne 1T  
2019 – 2023

56 Md €

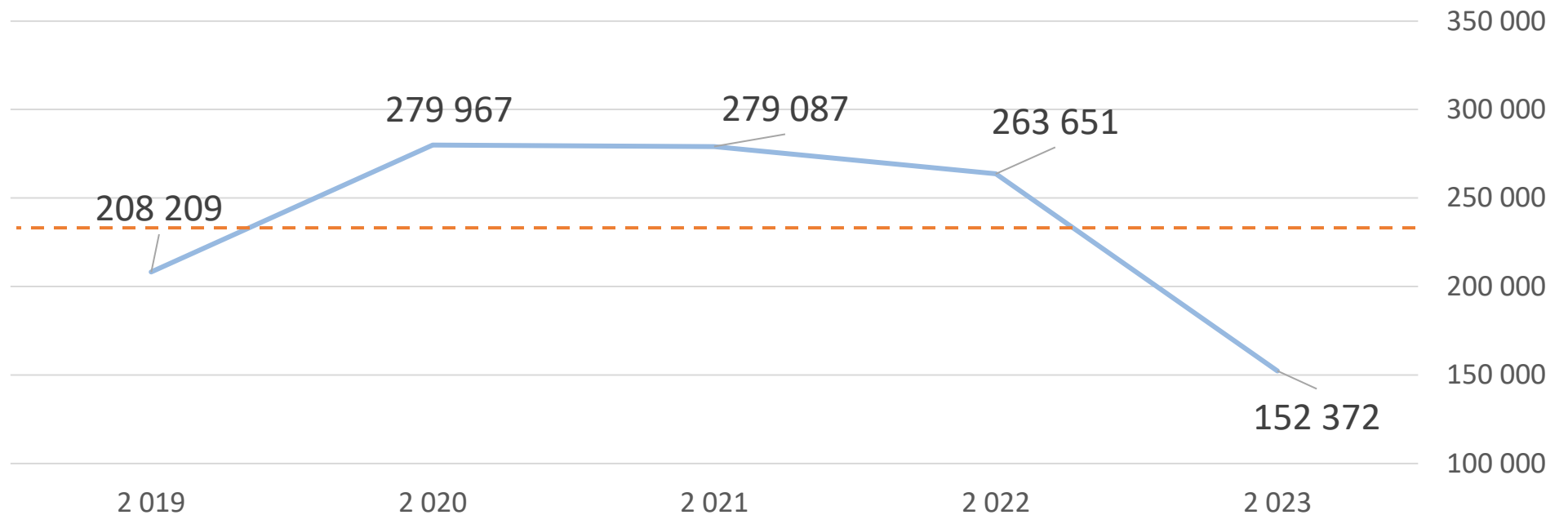
Production au 1er trimestre de crédit à l'habitat en millions d'euros



# Crédits immobiliers

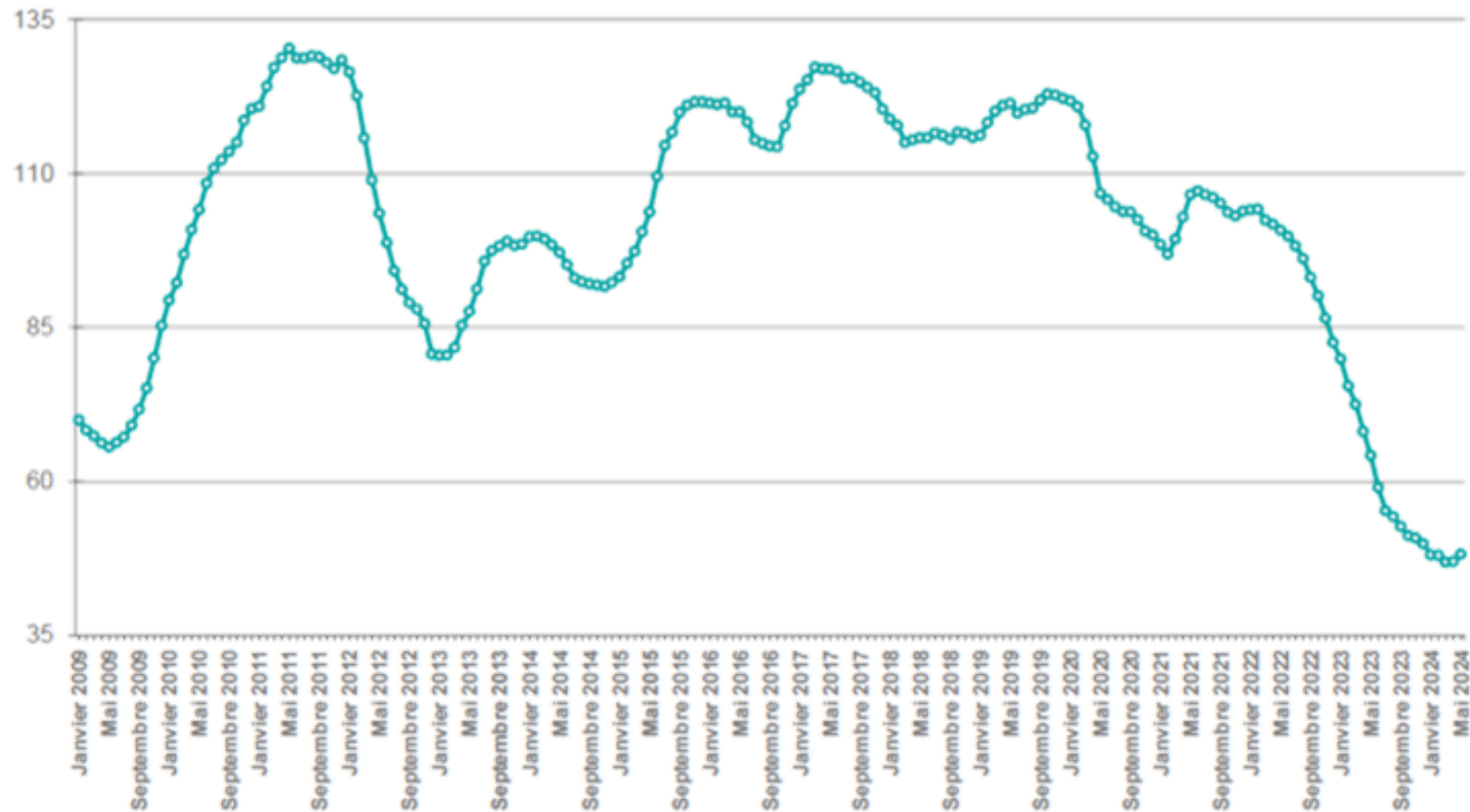
Production annuelle de crédit à l'habitat en millions d'euros

Moyenne  
2019 – 2023  
  
237 Md €



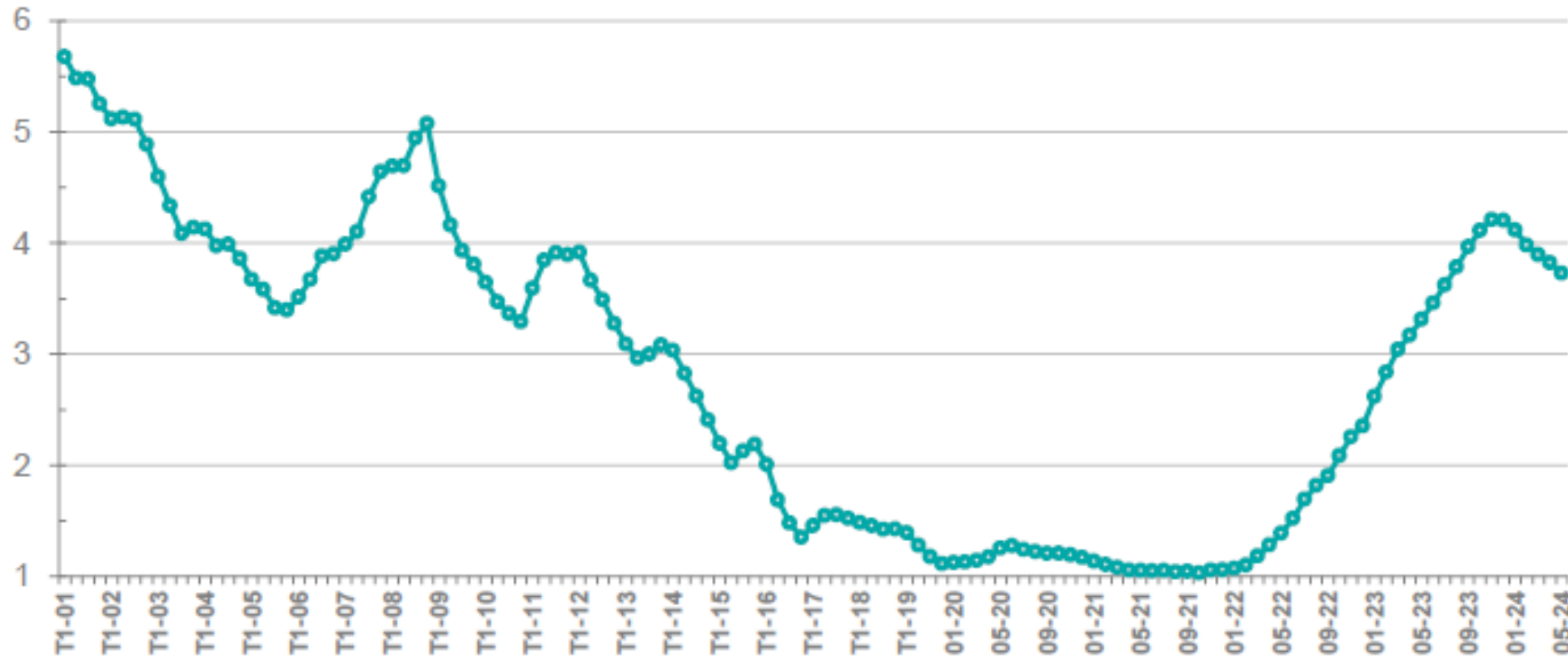
# Crédits immobiliers

INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS  
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



Point historiquement bas (depuis plus de 15 ans...)

# Crédits immobiliers -> taux



Mai 2024  
3,73 %

# Crédits immobiliers -> taux

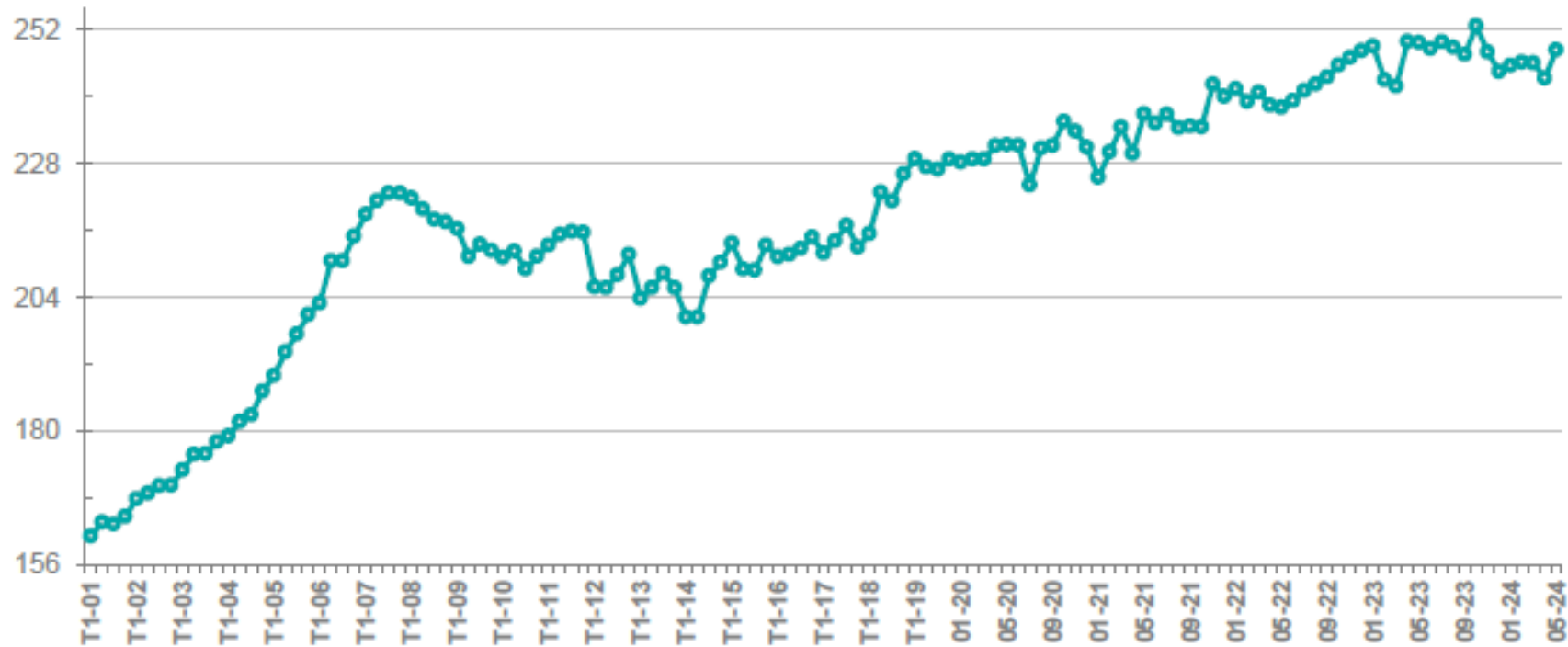
## PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2021	<b>1,06</b>	0,86	0,99	1,13
Mai	2022	<b>1,39</b>	1,24	1,37	1,49
Décembre	2022	<b>2,35</b>	2,14	2,30	2,42
Mai	2023	<b>3,31</b>	3,15	3,38	3,52
Décembre	2023	<b>4,20</b>	4,11	4,26	4,35
Mai	2024	<b>3,73</b>	3,62	3,66	3,76



# Crédits immobiliers -> durée

LA DURÉE DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN MOIS)  
ENSEMBLE DES MARCHÉS  
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Mai 2024

248 mois

A photograph of a modern, multi-story residential building with a mix of light-colored stone and dark brown accents. The building features balconies with glass railings and large windows. 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 orange, pink, and blue, suggesting a sunset or sunrise. The text 'L'immobilier résidentiel' is overlaid in the center of the image.

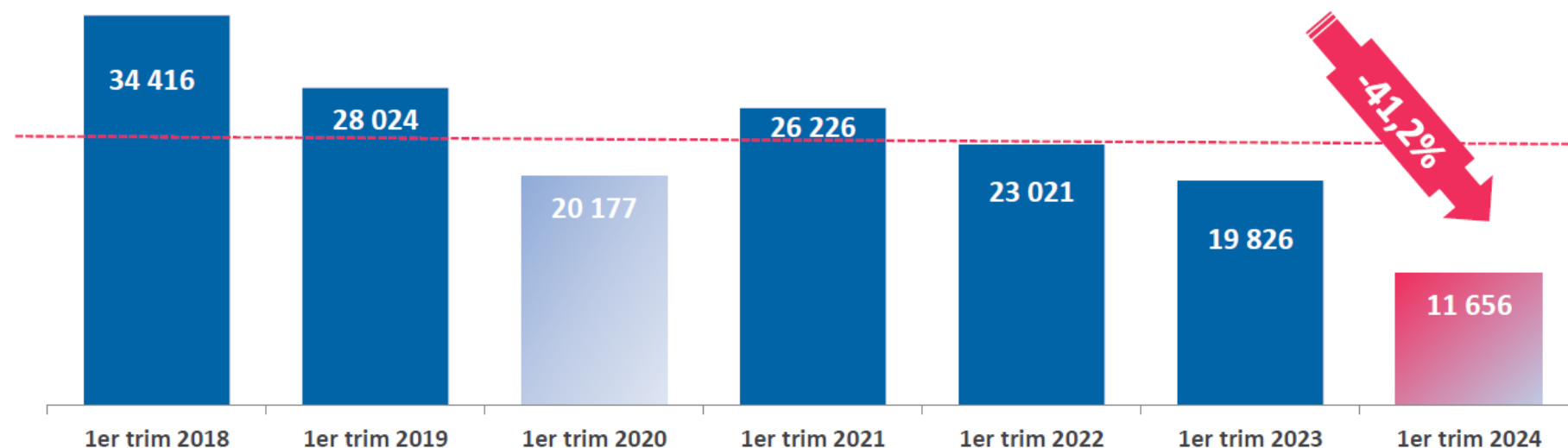
# L'immobilier résidentiel



CONSULTIM  
GROUPE  
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

# Résidentiel neuf – Mises en vente sur 3 mois

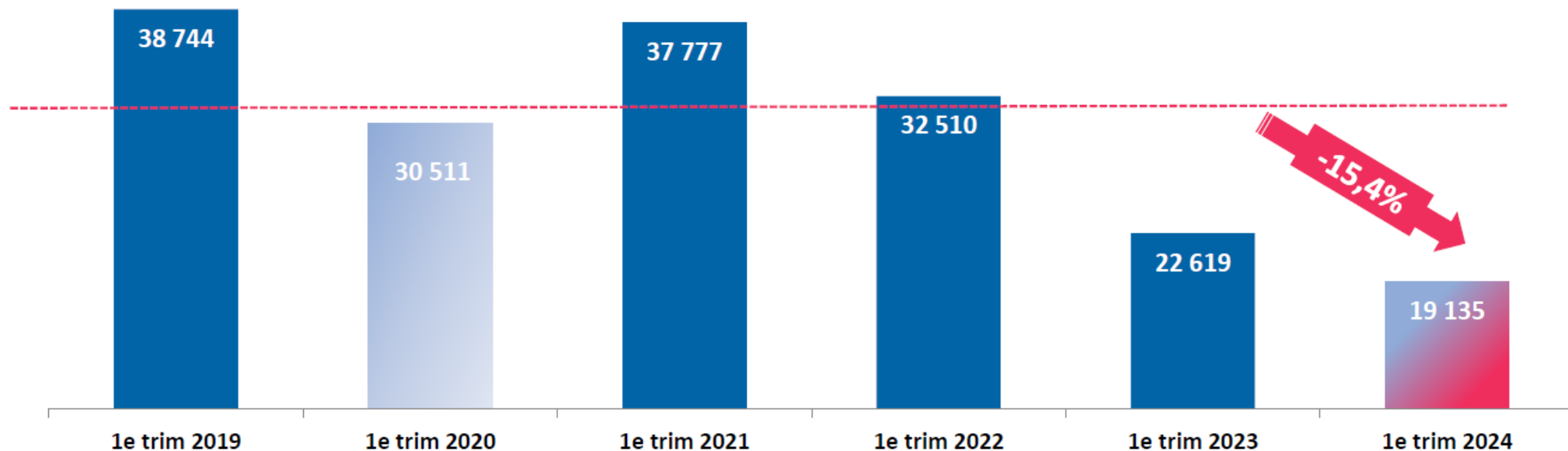
→ Avec seulement 11 656 logements neufs mis en vente, le T1 2024 est **le trimestre le plus bas depuis 2010**. Il est inférieur de moitié à la moyenne sur 7 ans.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2018 et 2024 (= 23 335 Mises en vente / 1<sup>er</sup> trim)

# Résidentiel neuf – Réservations totales\* sur 3 mois

→ Les ventes totales de logements neufs du T1 2024 baissent de 15,4%. Le niveau de ce trimestre (19 135) est également le plus bas constaté depuis la création\* de l'Observatoire FPI.

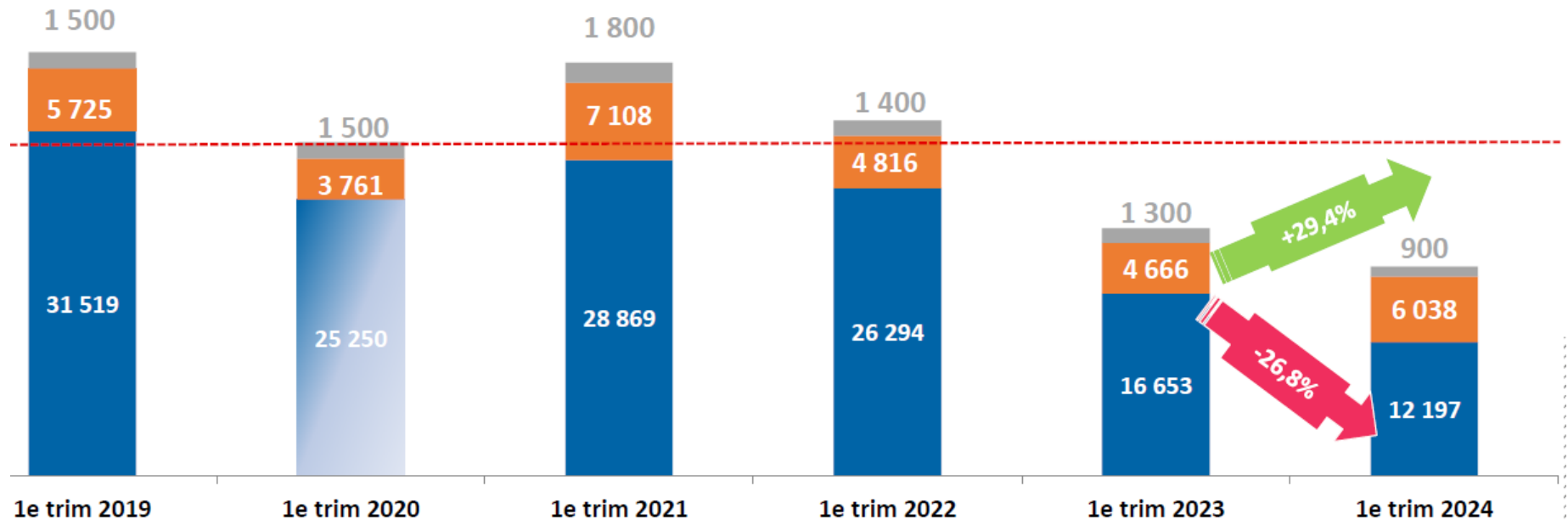
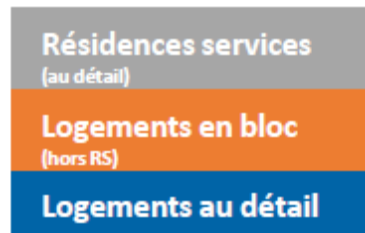


Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2018 et 2024 (= 31 137 ventes / 1e trim)

\* Depuis 2009

# Résidentiel neuf – Réservations totales\* sur 3 mois

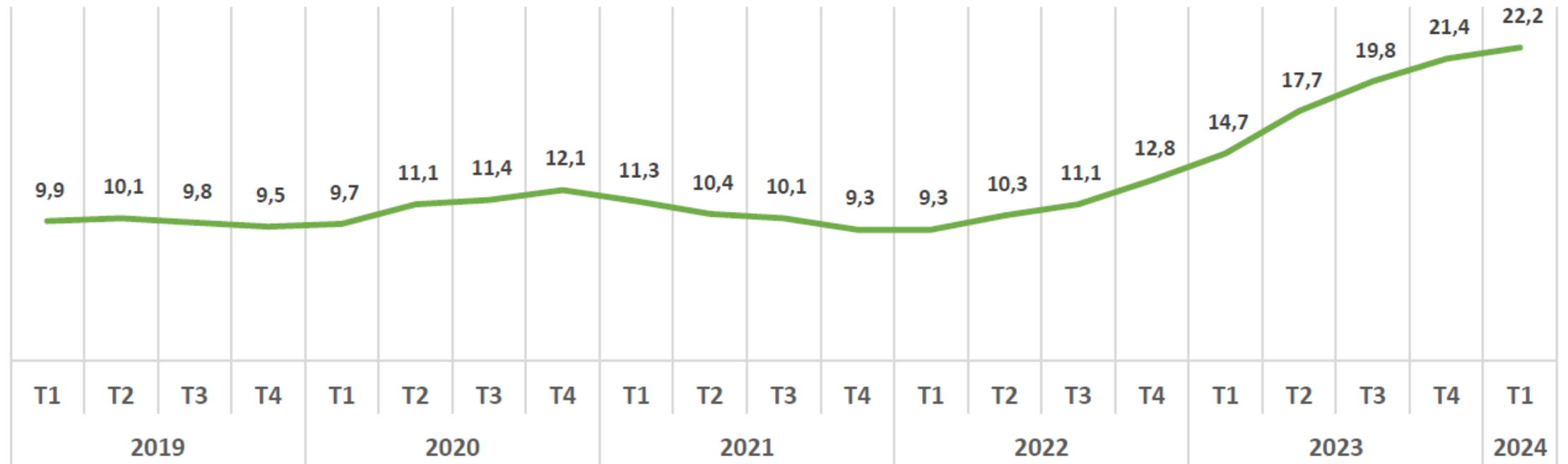
Les réservations nettes au détail baissent de 26,8%. Les ventes en bloc augmentent de 29,4%, en raison du programme de rachat en bloc de CDC Habitat et Action Logement. Ces ventes sont loin de compenser la chute des ventes aux particuliers.



Niveau moyen observé par l'Observatoire FPI entre 2018 et 2024 (= 31 137 ventes / 1e trim)

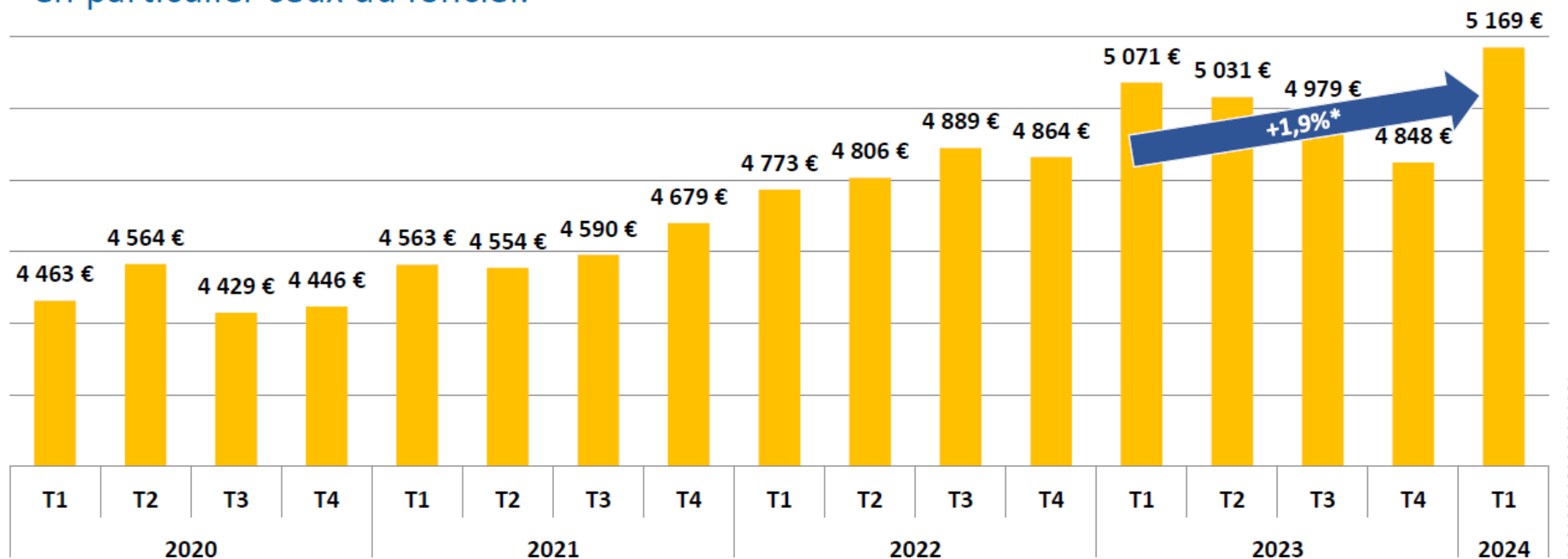
# Résidentiel neuf – Délai d'écoulement

→ Les délais d'écoulement s'allongent encore un peu. Cela s'explique d'abord par la chute drastique de la demande.



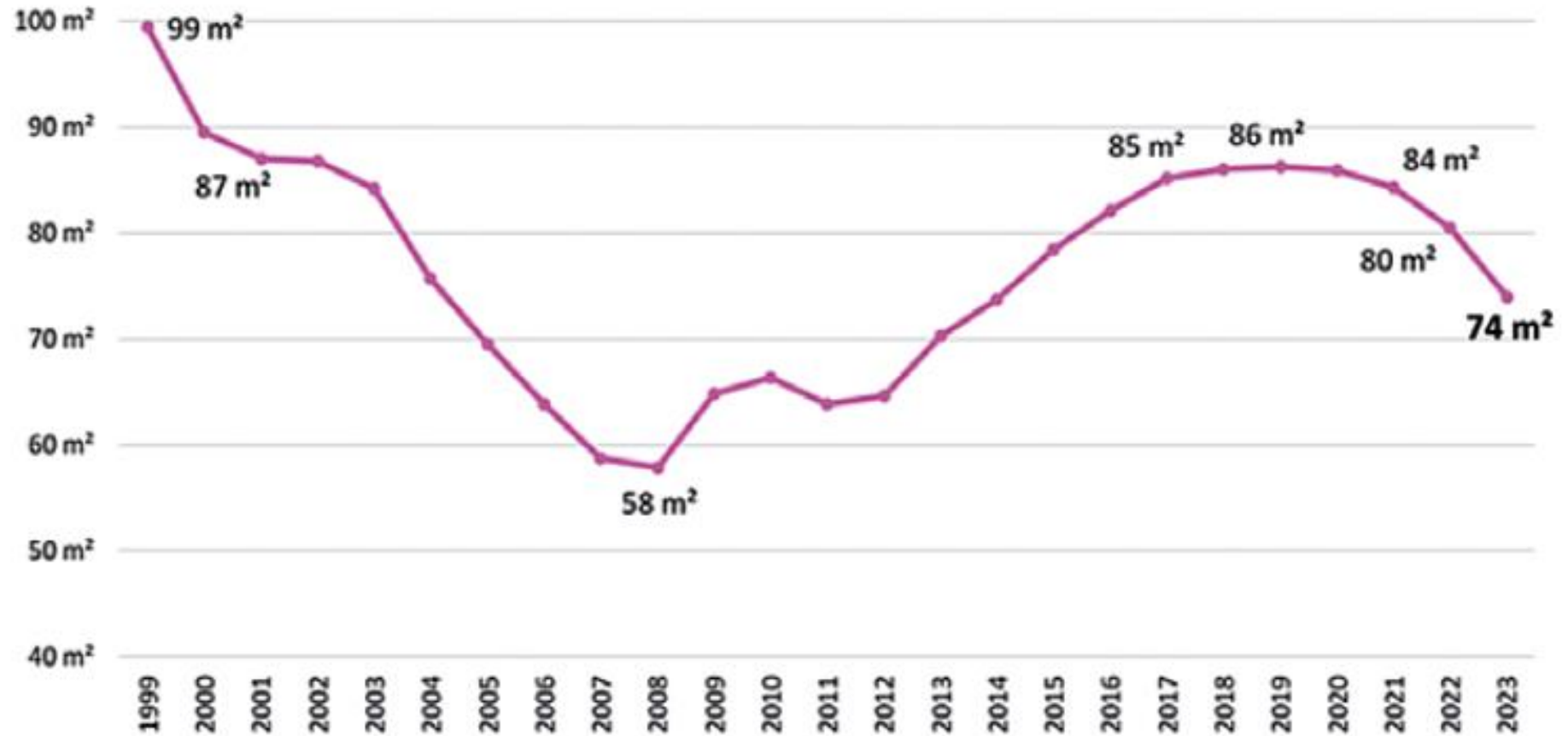
# Résidentiel neuf – Prix du collectif

→ Porté par une dynamique haussière en région, le prix moyen national ne baisse pas. Seule une politique de soutien de la demande, puis de l'offre, permettrait une maîtrise des prix, en particulier ceux du foncier.



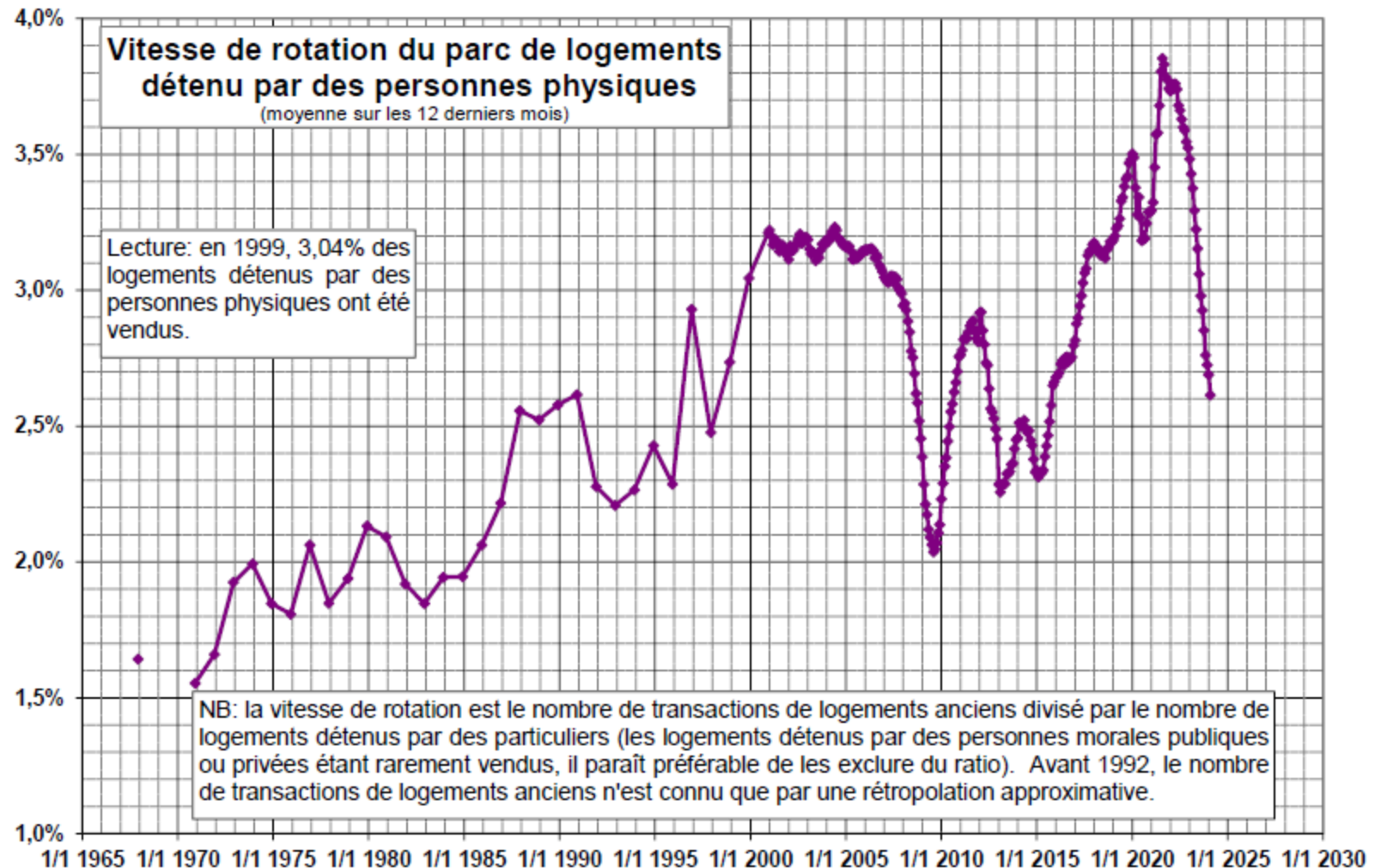
Évolution entre les prix de ventes moyens du T1 2023 et du T1 2024

# Evolution du pouvoir d'achat immobilier (ancien)





# Vitesse de rotation du parc (particuliers)

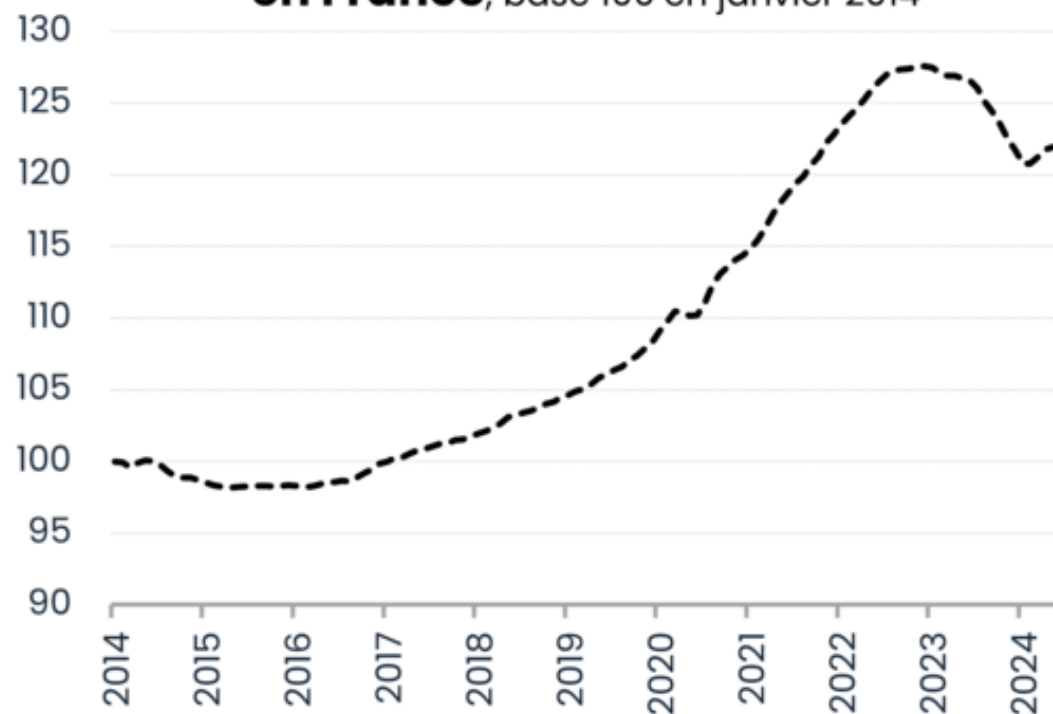


# Volume de transactions - ancien



# Variation des prix - ancien

**Evolution du prix des logements en France**, base 100 en janvier 2014

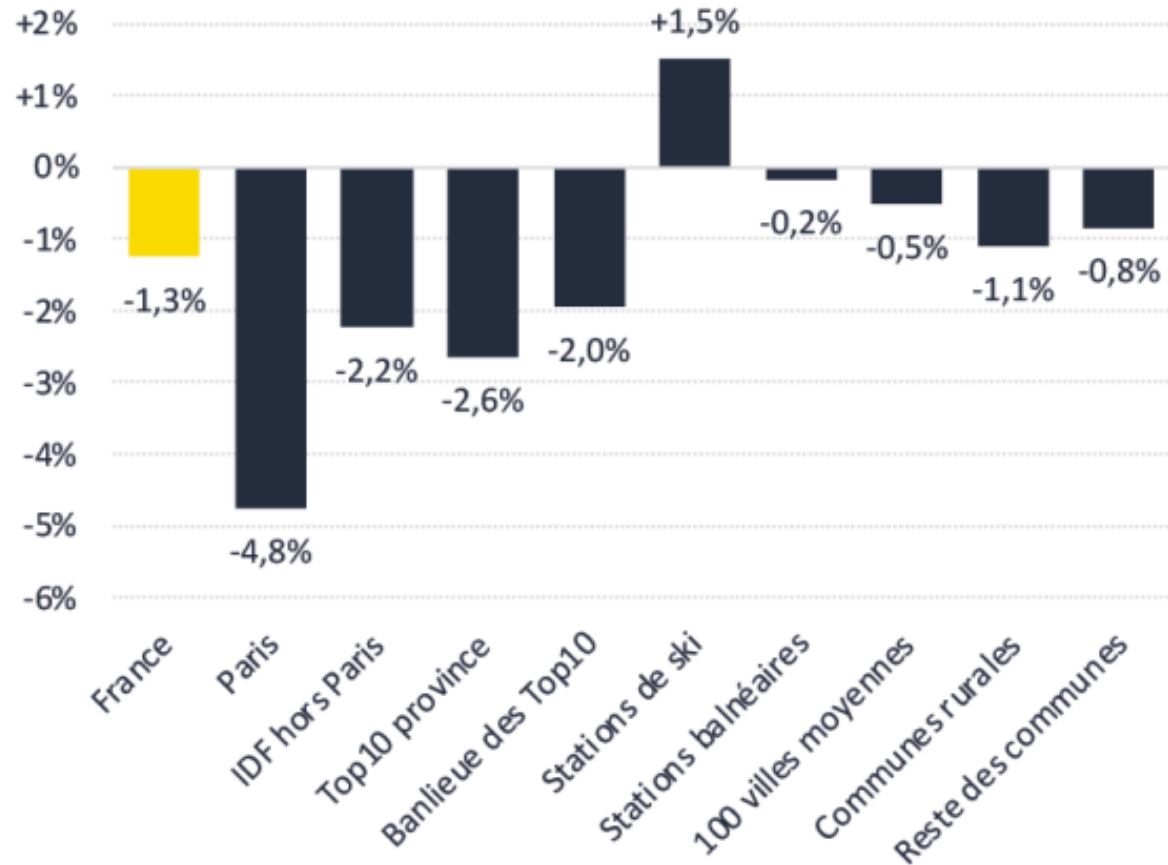


	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
<b>Paris</b>	-7,7 %	-12,1 %	-5,6 %
<b>IDF hors Paris</b>	-5,3 %	-7,7 %	+5,1 %
<b>Top10 villes Province</b>	-6,1 %	-6,3 %	+13,7 %
<b>Banlieue Top10 Province</b>	-4,9 %	-4,9 %	+13,2 %
<b>Stations de ski</b>	-2,3 %	+4,3 %	+28,4 %
<b>Stations balnéaires</b>	-3,0 %	+1,0 %	+26,9 %
<b>Top100 villes moyennes</b>	-2,8 %	-1,8 %	+21,0 %
<b>Communes rurales</b>	-2,8 %	-1,6 %	+15,9 %
<b>Reste des communes</b>	-3,3 %	-2,1 %	+16,6 %
<b>France</b>	<b>-3,8 %</b>	<b>-3,2 %</b>	<b>+15,2 %</b>

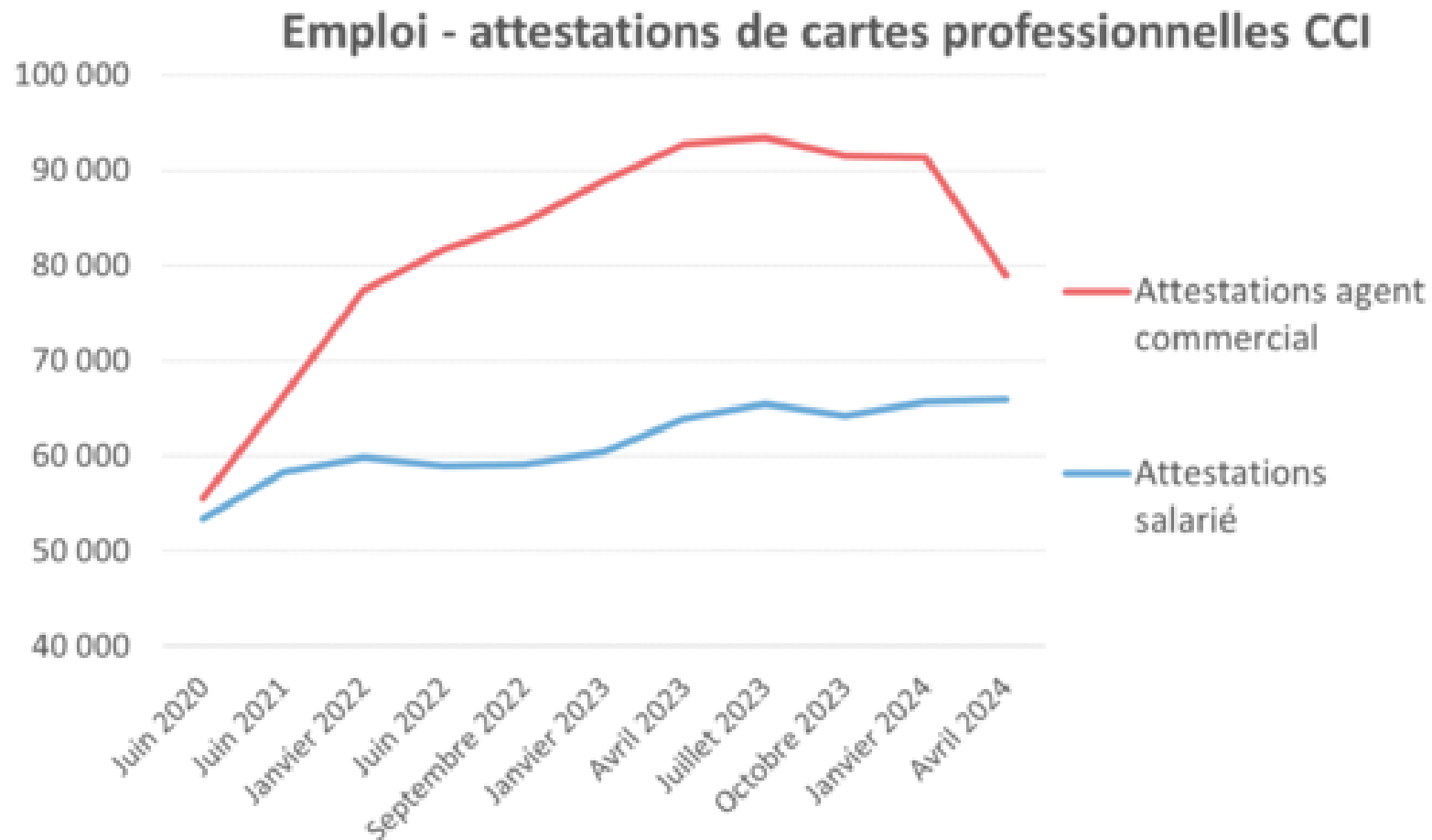
# Variation des prix - ancien

## Evolution des prix sur un an

Chiffres au 1<sup>er</sup> avril 2024



# Une profession sinistrée...



A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies, set against a sunset sky. The building has a mix of light-colored stone or concrete panels and dark window frames. In the foreground, there is a landscaped area with a small pond, a wooden walkway, and various green plants. The overall scene is bathed in the warm, golden light of the setting sun.

# Et l'immobilier d'entreprise ?

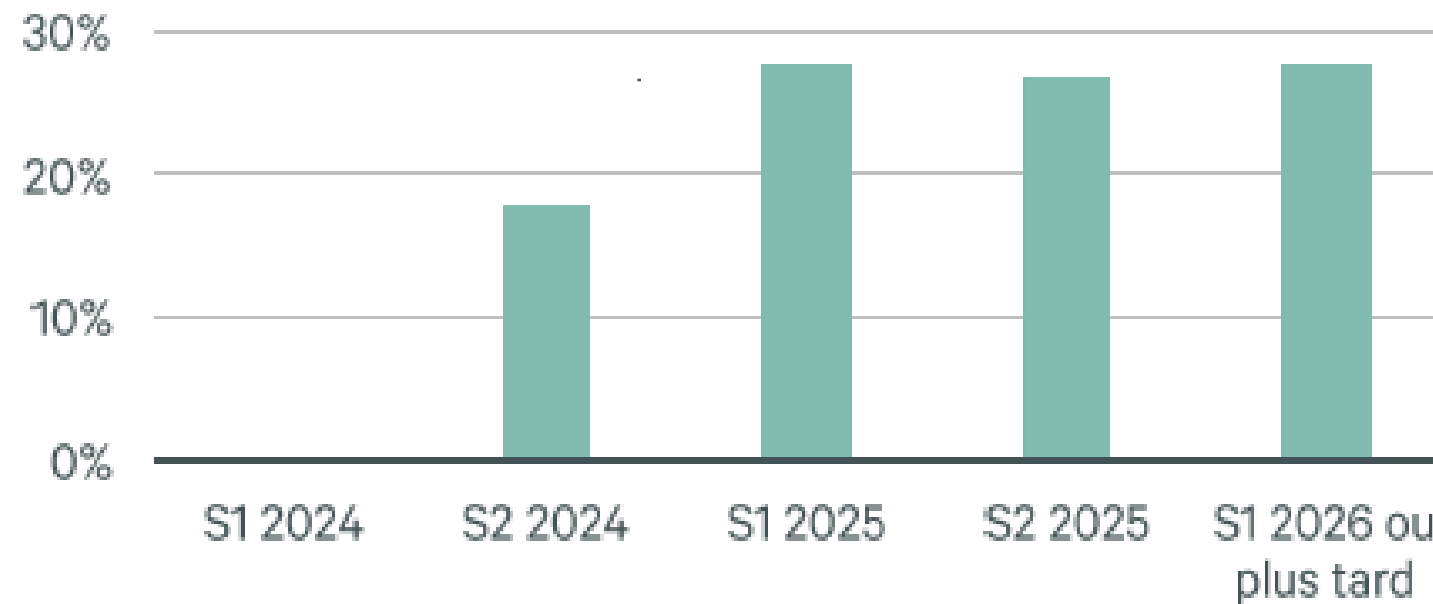


CONSULTIM  
GROUPE  
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

# Quelles attentes des investisseurs ?

## Une reprise pleine du marché à moyen terme

Date à laquelle l'activité retrouvera un niveau comparable à celui d'avant la hausse des taux



# Quelle place pour l'immobilier ? A quel prix ?



Des investisseurs gérant plus de 50 Md\$  
tablent sur une allocation en immobilier stable  
ou en hausse

**Les prix devraient continuer à baisser pour la  
quasi-totalité des classes d'actifs**



57%

Hôtel



91%

Résidentiel



90%

Bureau grade A



86%

Commerce de  
centre-ville



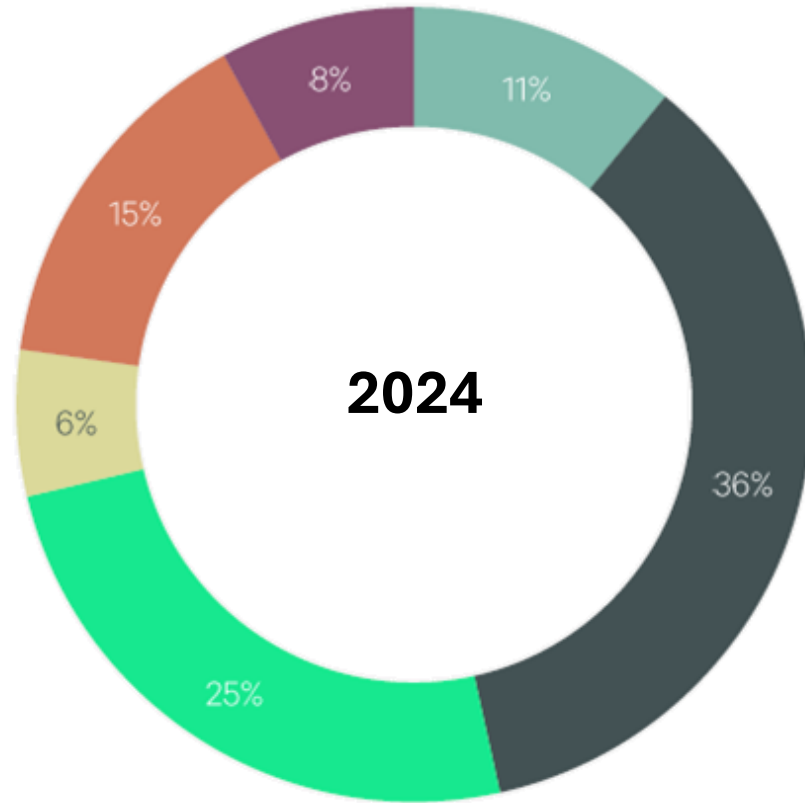
83%

Logistique

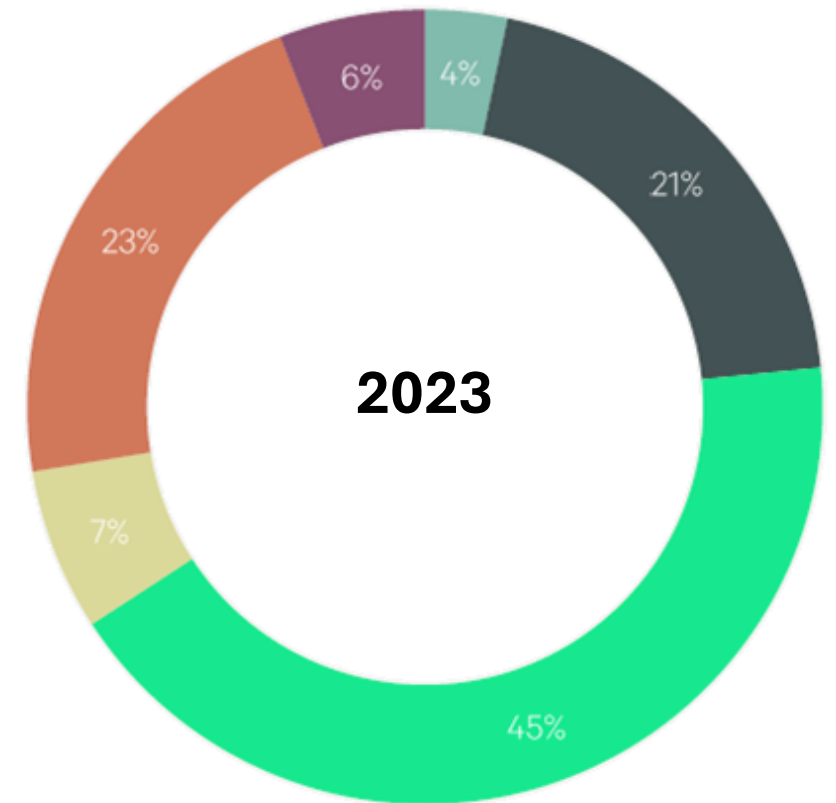
% de répondants tablant sur une décote en  
2024 par rapport au niveau de prix du T1 2022



# Classes d'actifs privilégiés

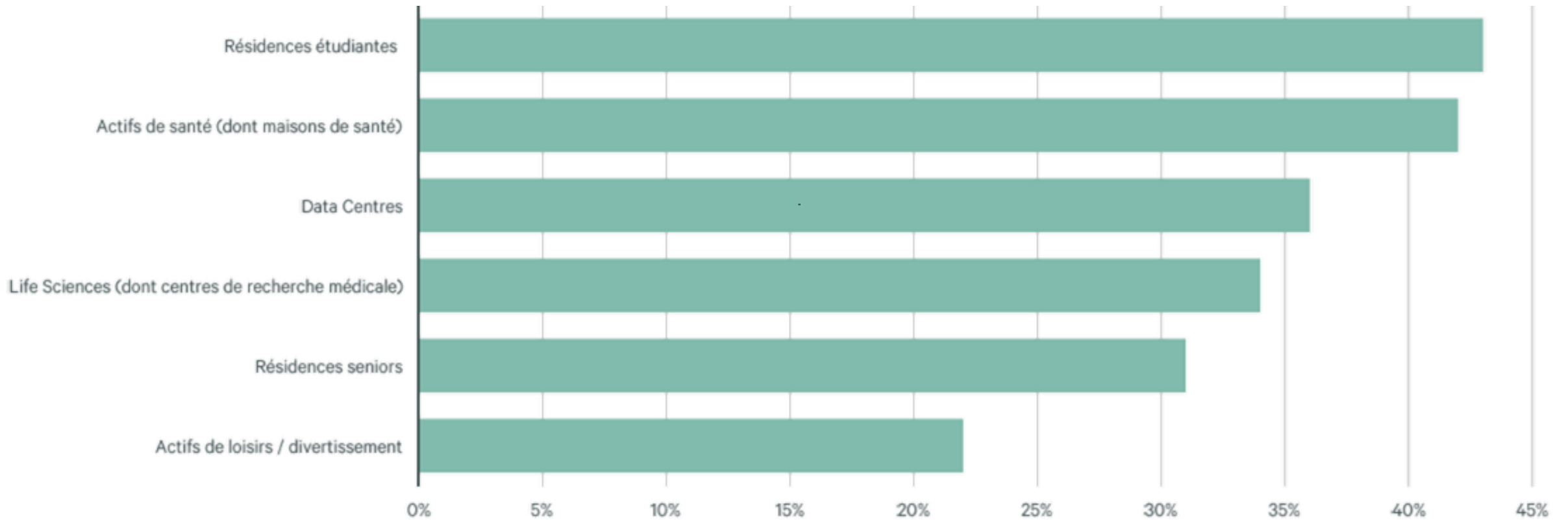


■ Hôtellerie      ■ Industriel & logistique      ■ Bureau  
■ Autre      ■ Résidentiel      ■ Commerce

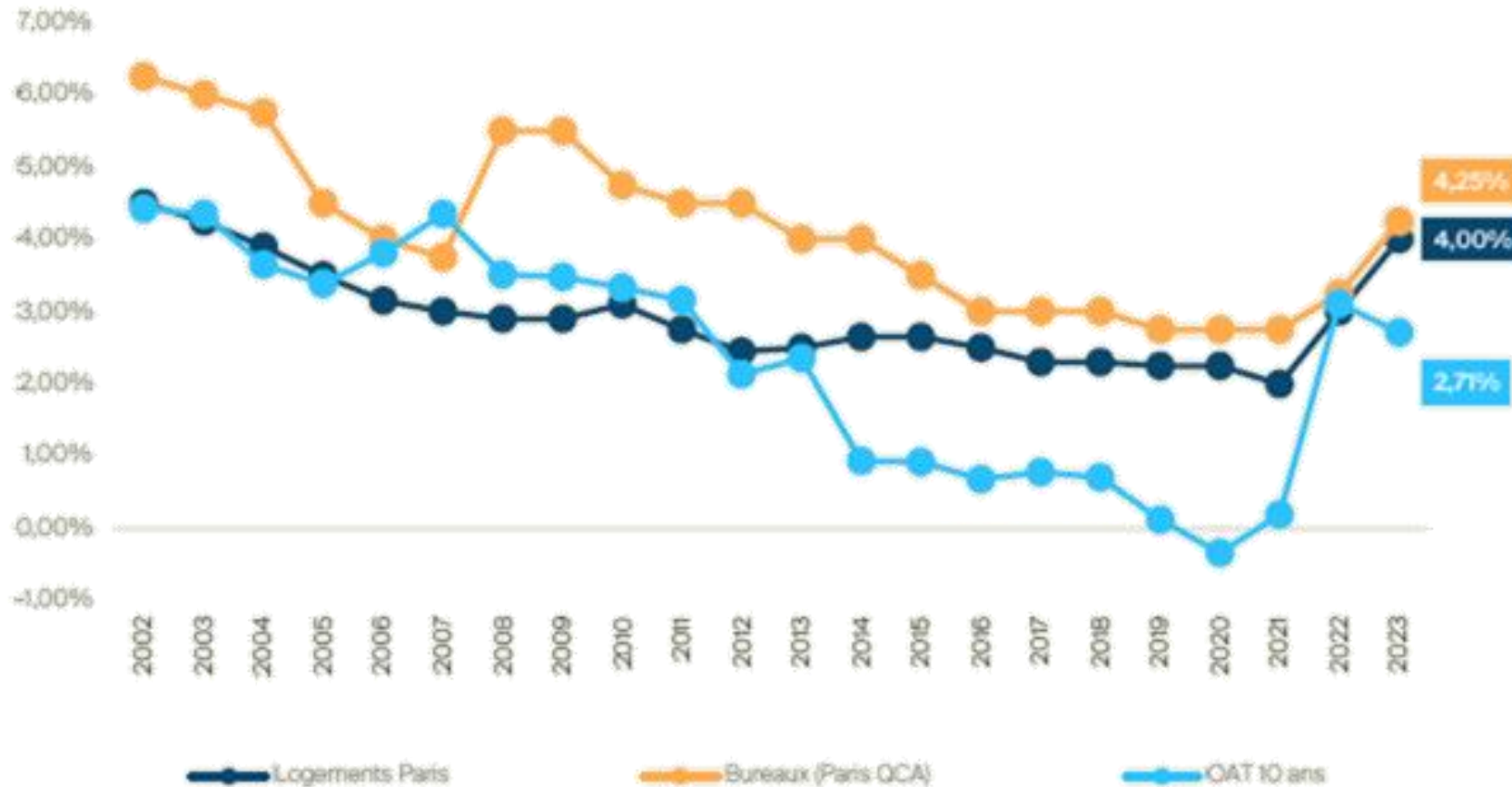


■ Hôtellerie      ■ Industriel & logistique      ■ Bureau  
■ Autre      ■ Résidentiel      ■ Commerce

# Classes d'actifs recherchées sur des secteurs alternatifs



# Taux de rendement prime en France



Résidences seniors (Paris)  
3,75 % à 4,2 %

Résidences étudiantes (Paris)  
3,5 % à 3,8 %

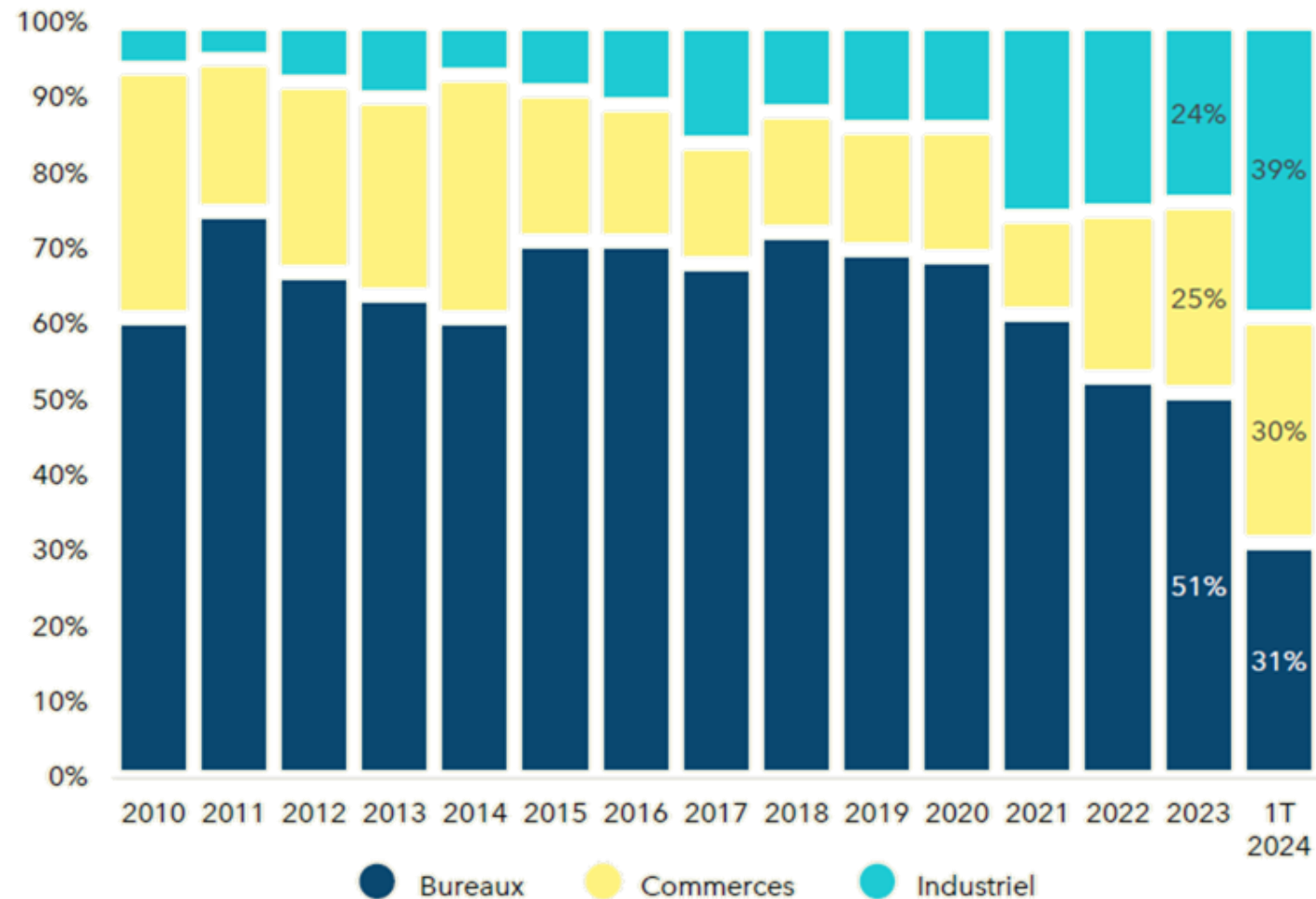
# Chiffres clés

	1T 2024	1T 2023	Évolution annuelle
<b>Volumes investis en France</b>	<b>1,6 mds €</b>	4,0 mds €	▼
<b>Nombre de transactions</b>	<b>112</b>	209	▼
<b>Nombre de transactions &gt; 100 M€</b>	<b>3</b>	8	▼
<b>Part des transactions &gt; 100 M€*</b>	<b>30 %</b>	43 %	▼
<b>Part des portefeuilles*</b>	<b>14 %</b>	10 %	▲
<b>Part des volumes investis en Ile-de-France*</b>	<b>64 %</b>	73 %	▼
<b>Part des investisseurs étrangers*</b>	<b>36 %</b>	30 %	▲
<b>Part des bureaux*</b>	<b>31 %</b>	51 %	▼
<b>Part des commerces*</b>	<b>30 %</b>	25 %	▲
<b>Part de l'industriel*</b>	<b>39 %</b>	24 %	▲
<b>Taux de rendement prime Bureaux</b>	<b>4,25 % - 4,50%</b>	3,25 %	▲
<b>Taux de rendement prime Commerces</b>	<b>4,50 % - 4,75%</b>	3,50 %	▲
<b>Taux de rendement prime Logistique</b>	<b>4,75 % - 5,0%</b>	4,25 %	▲

\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus

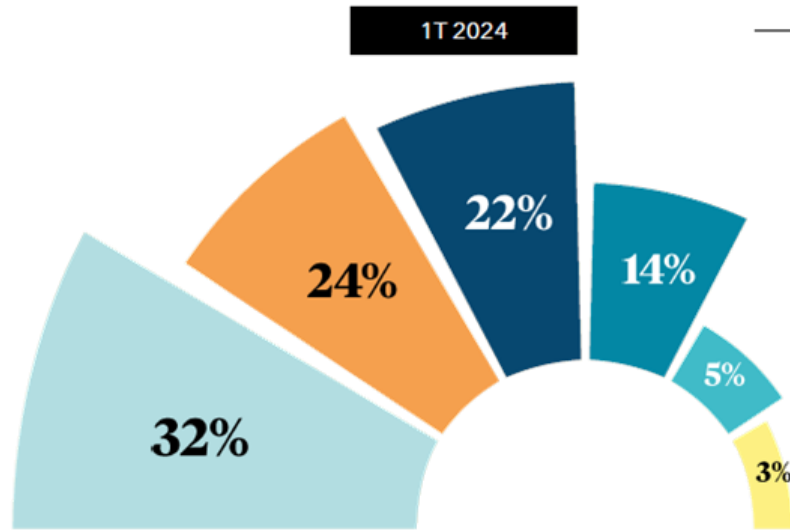
# Répartition des volumes investis par typologie d'actifs

En France, sur le volume total en %

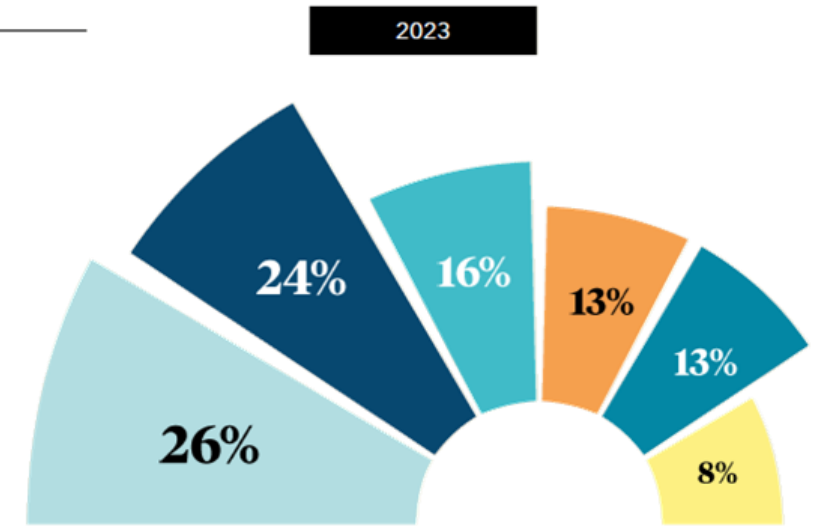


# Répartition des volumes investis par typologie d'investisseurs

En France, tous types d'actifs, sur le volume total en %

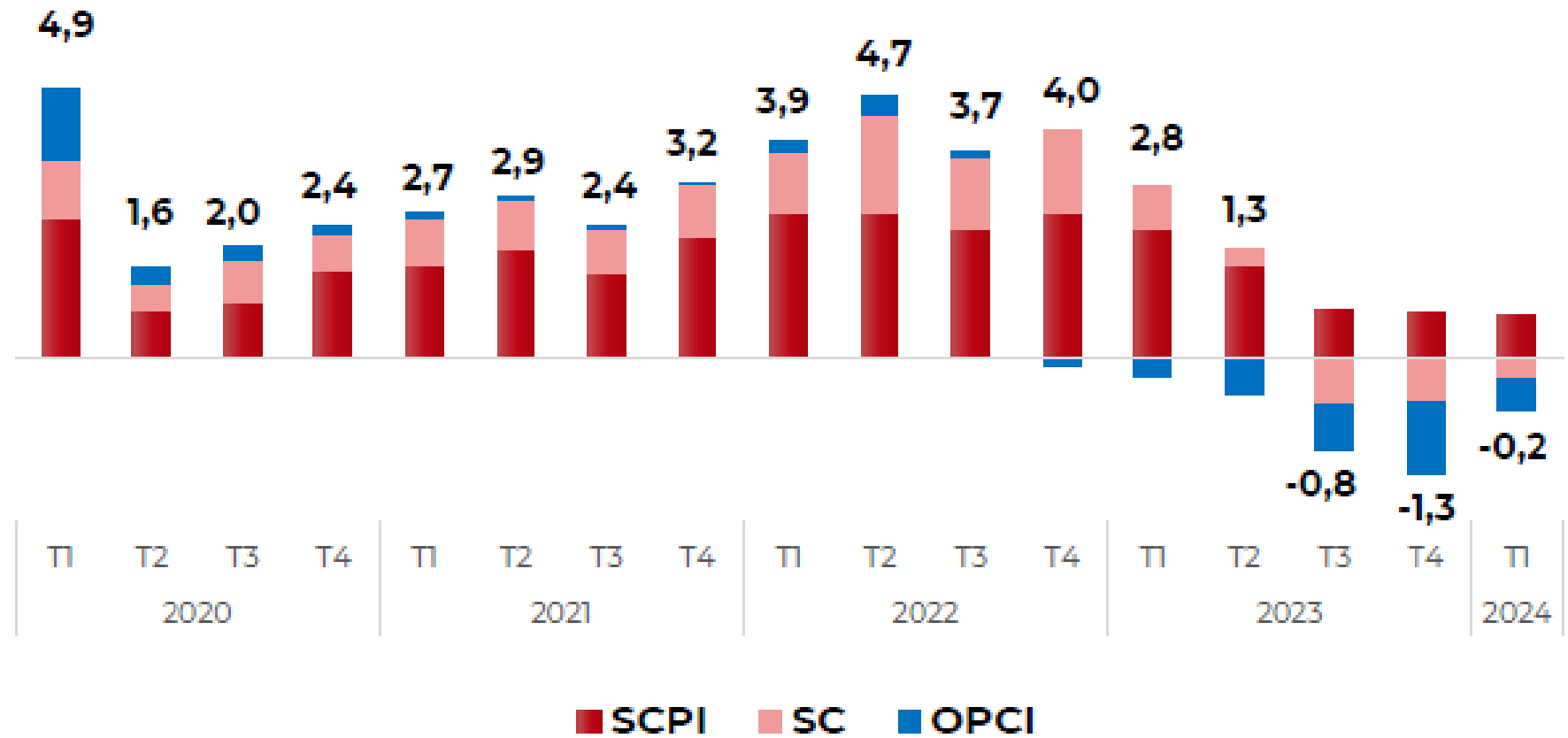


- Fonds / Fonds souverains
- SCPI / OPCI
- Assureurs / Mutuelles
- Foncières
- Privés / Family Office
- Autres



# Pierre papier

depuis 2020 (en Mds€)



# Pierre papier

---

- Collecte brute : 1,1 Md€ au T1 2024 contre 1,3 Md€ au T4 2023
  - ➔ 58 % de la collecte vers des SCPI diversifiées (puis bureaux à 21%)
  - ➔ 900 M€ (83 % de la collecte) vers les SCPI sans parts en attente
- Collecte nette : 764 M€ au T1 2024
- Demandes de rachat : 625 M€ (326 M€ compensée par des nouvelles souscriptions) contre 1,3 Md€ au T4 2024
- Parts en attente : 2,4 Md€ au 31/03/24 (soit 2,7 % de la capi) contre 2,1 Md€ au 31/12/23 ➔ **Le stock augmente !**
- Capitalisation : **88,8 M€** (vs plus de 90 au 31/12) car baisse du prix des parts (-1,8 % pour la capitalisation au T1)
- Valeur de réalisation des parts :
  - ➔ -1,8 % en moyenne pondérée via la baisse réalisée par 8 SCPI sur le T1 2024
  - ➔ -10,3 % sur l'année 2023 (contre -2,5 % en 2022) / -13,2 % pour les SCPI de bureaux en 2023



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 and large windows. In the foreground, there is a landscaped area with tall grasses, a small pond, and a paved walkway. The sky is a mix of orange and blue, suggesting a sunset or sunrise.

# Quelle politique pour le logement et l'immobilier ?



CONSULTIM  
GROUPE  
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

# Quelle politique pour le logement ? Avant la dissolution...

---

- Fin du dispositif Pinel...
- Logement social et intermédiaire
  - Durcissement des règles
  - Loyer supplémentaire
  - Revue de la commission d'attribution pour les logements neufs, via les maires
  - Logements abordables
- Locations saisonnières
  - Réduction de l'abattement forfaitaire de 71 % à 50 % (si classement) ou 30 % (non classé)
  - Plus de pouvoirs pour les élus locaux : contrôle, suspension des numéros d'enregistrement (si location illégale), baisse du nombre de nuitées de 120 à 90 (RP), accord des autorisations au changement d'usage pour les personnes morales

# Les programmes du RN et du NFP

IMPOTS	
Rassemblement National	Nouveau Front Populaire
<p>Rétablir l'ISF en remplaçant l'IFI pour un impôt sur la fortune foncière.</p> <p>Supprimer l'impôt sur le revenu pour les moins de 30 ans.</p>	<p>Rétablir l'ISF, renforcé avec un volet climatique.</p> <p>Réformer l'impôt sur l'héritage. Instaurer un héritage maximum.</p> <p>Augmenter la taxe sur les transactions financières.</p> <p>Accroître la progressivité de l'impôt sur le revenu en instituant 14 tranches et créer une CSG progressive.</p> <p>Supprimer la flat tax sur les revenus du capital.</p> <p>Rétablir l'« exit tax » pour lutter contre l'exil fiscal.</p>

# Les programmes du RN et du NFP

RETRAITE	
Rassemblement National	Nouveau Front Populaire
Permettre à ceux qui ont commencé à travailler avant 20 ans de partir après 40 annuités de cotisation et avec un âge de départ légal à 60 ans.	<p>Abroger la réforme des retraites.</p> <p>Retour à la retraite à 60 ans.</p> <p>Indexer les retraites sur les salaires.</p> <p>Créer une sur-cotisation sur les hauts salaires.</p>

# Les programmes du RN et du NFP

LOGEMENT	
Rassemblement National	Nouveau Front Populaire
<p>Supprimer l'IFI.</p> <p>Instaurer un prêt de l'Etat de 100 000 € à taux zéro pour l'accès à la propriété.</p> <p>Au troisième enfant, il ne sera plus nécessaire de le rembourser.</p>	<p>Construire 200 000 logements publics par an, pendant 5 ans.</p> <p>Garantir le droit au logement effectif : instauration d'un encadrement des loyers de manière obligatoire dans les zones tendues, ainsi que des prix du foncier.</p> <p>Abroger la loi Kasbarian.</p> <p>Interdire les expulsions locatives pour impayés sans proposition de relogement.</p> <p>Garantie universelle des loyers.</p> <p>Prêt à taux zéro pour tous les primo-accédants (neuf et ancien).</p>



# Convictions Consultim



CONSULTIM  
GROUPE  
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT

# Convictions Consultim

---

- Dans un environnement où le coût du capital est élevé, les investisseurs deviennent plus sélectifs et exigeants. Ils privilégient des investissements de qualité et se montrent prudents quant aux nouveaux projets immobiliers.
  - Un ajustement sur les prix a déjà été partiellement réalisé, il reste à compléter notamment sur les actifs d'entreprise d'autant plus exposés aux acteurs institutionnels.
  - Il convient d'analyser plus finement encore le numérateur (d'un rendement) car l'activité économique indique des signaux ambivalents (défaillances d'entreprise en hausse, confiance des ménages, consommation VS niveau d'épargne, chômage, inflation).
- Un rendement ne veut rien dire seul, il s'analyse avec ses deux composantes :
- => Au numérateur les revenus, donc il faut analyser la qualité de la signature, le business plan et model de l'opérateur, la zone de chalandise, ...
  - => Au dénominateur le capital investi, donc il faut analyser le volet patrimonial (prix, capex, réversibilité, ...)

# Convictions Consultim

---

- Il est essentiel d'opter pour une stratégie d'investissement diversifiée pour atténuer les risques.
    - Une diversification géographique limitée à la France se justifie par une meilleure maîtrise du marché local.
    - Une stratégie small cap (petits actifs plus liquides) est favorisée pour sa liquidité accrue par rapport aux gros actifs institutionnels.
      - Optimale (SCPI) : enveloppe moyenne d'investissement => 2,4 M€
      - Finple (crowdfunding) : projet moyen en 2024 => 1 M€
  - Nous devons également être en capacité de moduler la collecte en fonction des conditions de marché pour protéger les intérêts des investisseurs, et donc parfois de freiner les nouvelles collectes si les conditions ne sont pas favorables.
  - Pour limiter les risques, nous avons toujours opté pour une distribution granulaire, afin de limiter les risques de liquidité. Ce choix est d'autant plus essentiel en cas de retournement du marché.
- ➔ La clef : une diversification tant au passif qu'à l'actif !



# Une diversification centrée sur la France

---

- Un marché français source d'opportunités !
  - 6<sup>ème</sup> plus grande économie mondiale, la deuxième en Europe derrière l'Allemagne
  - Le 2<sup>ème</sup> pays le plus peuplé d'Europe
  - Des infrastructures de qualité
  - Une main d'œuvre qualifiée et l'une des meilleures productivités au monde
- Pourquoi privilégier l'immobilier en France ?
  - Un marché résilient avec des prix qui globalement se maintiennent et une demande locative forte
  - Un marché encadré (sécurité juridique, via les notaires et droits, qui encadre les relations propriétaires/locataires)
  - Un taux de vacance faible (moins de 8 %)
  - Un fort volume de transactions dans l'ancien
  - Une grande diversité d'actifs
  - Une terre de tourisme, avec une offre qualitative et diversifiée

# Des enveloppes d'investissement limitées

---

- Small is beautiful !
  - L'enveloppe d'investissement a un impact fort sur le délai de vente (en-dehors des actifs positionnés sur le segment du luxe)
  - Exit les grands ensembles, les tours de La Défense, etc... Les actifs à privilégier sont les actifs de taille réduite unitaire (- de 5 M€), plus facilement accessibles en Province
- Le neuf ?
  - Faute d'avantage fiscal pérenne, perd de sa superbe. -32 % de logements mis en commercialisation entre 2023 et 2022 (70000 contre 104000 selon la FPI).  
Donc un stock de logements qui n'est pas suffisamment renouvelé pour permettre la mobilité résidentielle

# Sujet clef : la LIQUIDITE

---

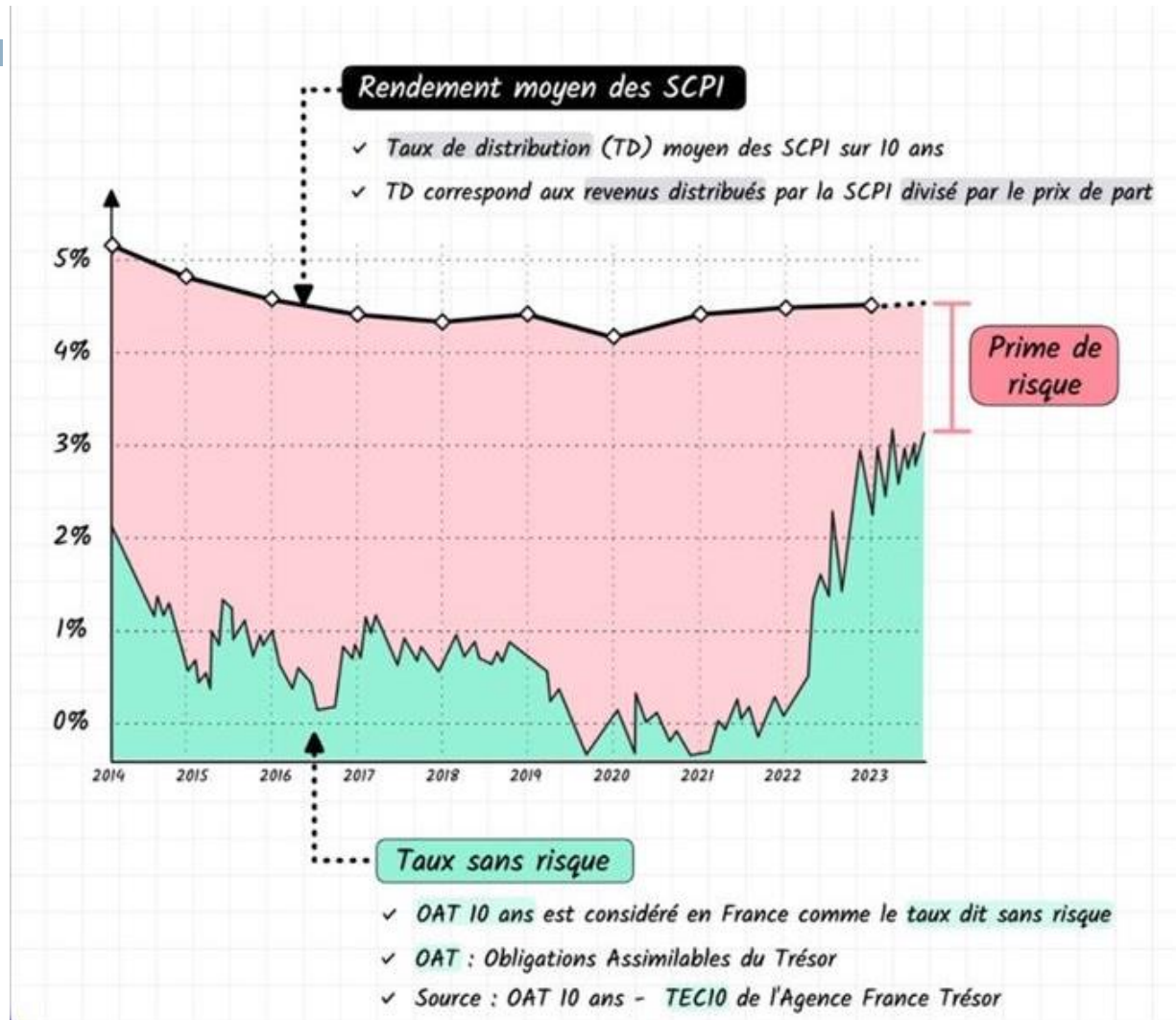
- La liquidité peut ainsi s'avérer bien meilleure pour un actif détenu en direct, le gros du patrimoine des Français étant composé d'actifs résidentiels VS SCPI composé à 70 % de bureaux (surstock de bureaux au niveau mondial) ...
- Les propriétaires qui ont figé leur dette récemment n'ont aucun intérêt à vendre, sauf s'ils y sont contraints (divorce, licenciement, mobilité professionnelle, ...) car ils ont figé une dette récente à taux TRES préférentiel et le prix de revente peut ne pas couvrir le Capital Restant Dû (car celui-ci intègre généralement les frais d'acquisition)
- Tout est ensuite une question de prix, si je dois vendre vite, je réduis mon prix. C'est le coût de la LIQUIDITE !

# LIQUIDITE et risques

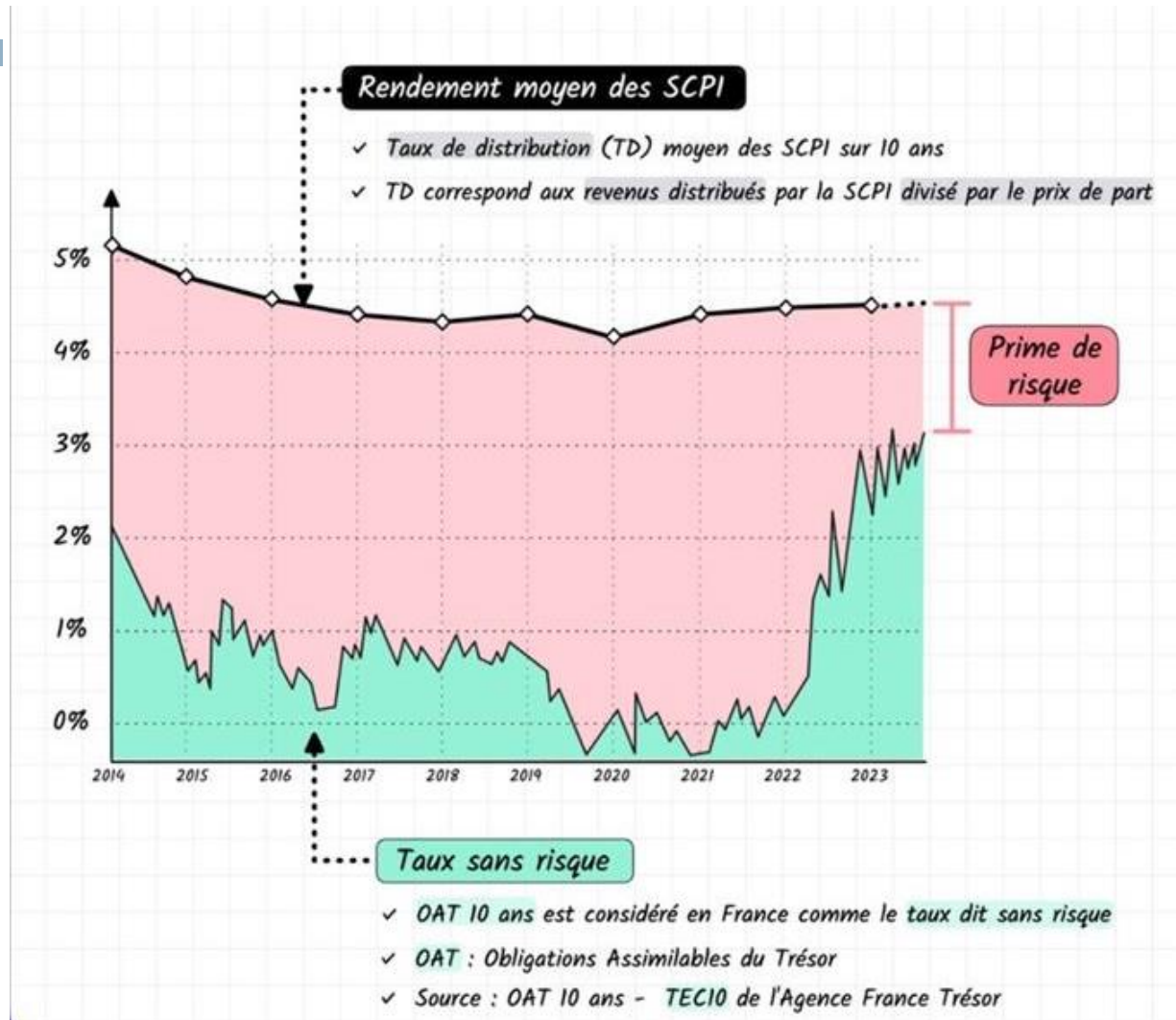
---

- Risques embarqués (selon l'ancienneté de l'actif)
    - Valorisation de l'actif (liquidité, recyclage des actifs, CAPEX, ...)
    - Taille des actifs VS acquéreurs cibles
    - Mode de détention
    - Endettement (et son coût !) -> mur de la dette...
    - Et si le risque majeur venait de la position des ... assureurs ?
    - Evaluation // Mark-to-market – Mark-to-model
- ➔ Attention au mirage de la liquidité des investissements indirects VS immo direct

# Depuis 2022, un écrasement de la prime de risque..



# Depuis 2022, un écrasement de la prime de risque..



Opter pour des SCPI :

- ⇒ Récentes offrant des rendements supérieurs : 6 % et un endettement maîtrisé
- ⇒ Diversifiées avec une approche diversifiée et opportuniste
- ⇒ Maîtrisant leur marché, tant à l'investissement qu'en asset management

# Sauf pour les SCPi récentes -> Optimale !

	2023	1S 2024	Optimale 31/12/23
Dossiers reçus	495	584	25
Pricing reçu (€ NV)	1 700 000 000	1 500 000 000	56 880 000
Dossier moyen (€ NV)	3 400 000	2 600 000	2 275 200
Taux Rdmt moyen	6,70%	7,10%	7,90%
<i>Bureau</i>	23%	25%	41%
<i>Commerce</i>	48%	39%	34%
<i>Acti, Indus, Log</i>	22%	26%	21%
<i>Santé, Educat°</i>	7%	10%	4%

## A retenir

- ⇒ Forte augmentation du sourcing et du marché small cap
- ⇒ Augmentation de 0.40 % du taux de rendement moyen des dossiers présentés
- ⇒ Moins de 3 % des dossiers présentés font l'objet d'une acquisition
- ⇒ Légère baisse de valeur des dossiers unitaires reçus (hausse des vendeurs privés, des S&LB indus)
- ⇒ Forte augmentation des délais de vente entre Promesse/Acte (3 mois moyen constatés au 1S2024)

# Depuis 2022, une optimisation by Consultim !

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 6,3 % 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



# Zoom sur l'immobilier géré ancien

	Année	Résidence Affaires	Résidence Etudiante	Résidence Médicalisée	Résidence Senior	Résidence Tourisme	Total général
Rendement moyen (%)	2022	5,4	4,0	4,4	4,1	5,4	4,5
	2023	5,5	4,2	4,7	4,0	5,8	4,8
	2024	5,6	4,6	6,0	4,2	6,3	5,3
Délai de vente moyen en jours (signature du compromis)	2022	76	120	166	70	167	129
	2023	68	63	81	77	47	65
	2024	73	76	40	45	36	62

➔ Une optimisation de la liquidité grâce à un travail de sélection, de négociation et de montage expert



Merci



CONSULTIM  
GROUPE  
L'INVESTISSEMENT EN MOUVEMENT