

## Français de l'étranger :

# Comment investir dans l'immobilier après la baisse des prix ?

**2023 : année noire pour l'immobilier en Europe**

**2024 : le nadir - C'est le moment d'investir !**

**Comment profiter des opportunités ?**

**Pourquoi choisir Maubourg Patrimoine ?**



***Steph NGUIMBI***

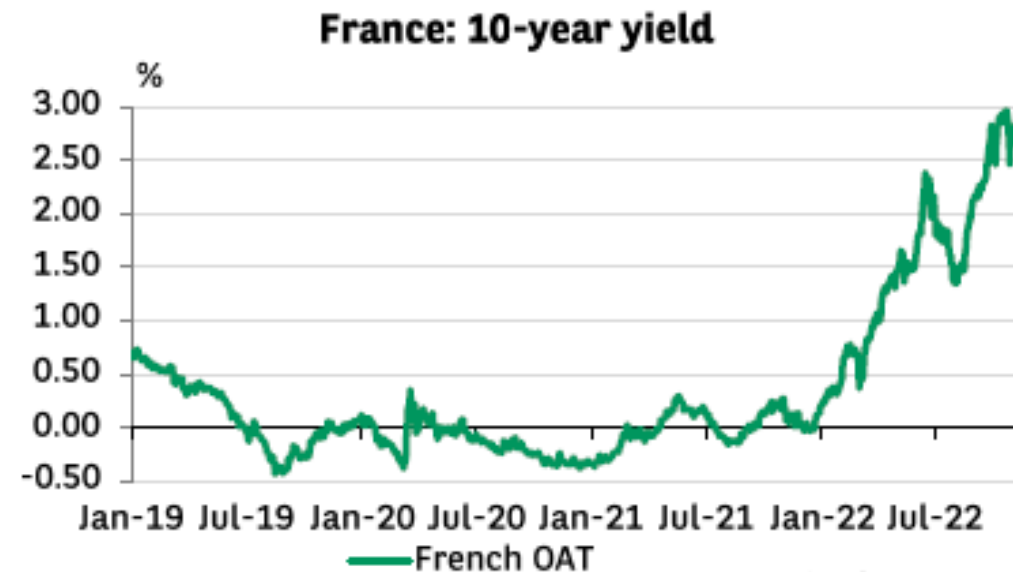


***Patrick FONTAN***

## 2023 : année noire pour l'immobilier en Europe

### Un contexte négatif

- **Hausse du coût de construction** ⇒ rupture des chaîne d'approvisionnement après le Covid, pénurie de main d'œuvre, hausse des prix des matériaux
- **Remontée des taux d'intérêt** : OAT 10 ans : progression de + 4 % entre Janvier 2022 et Novembre 2023 répercutée sur le taux des prêts immobiliers
- **Durcissement des conditions de financement** ⇒ taux d'usure. apports en fonds propres, taux d'endettement, ...



## Un contexte négatif



- **Croissance économique atone** ⇒ Moins d'essence dans le moteur immobilier du consommateur et de l'investisseur
- **Diminution des avantages fiscaux** ⇒ Pinel, Censi Bouvard
- **Impact croissant des réglementations environnementales** ⇒ Passoires thermiques, horizon 2030 pour les bureaux
- Accroissement du nombre d'agglomérations soumises à un **plafonnement des loyers**

## Immobilier : un secteur en difficulté

### Immobilier résidentiel

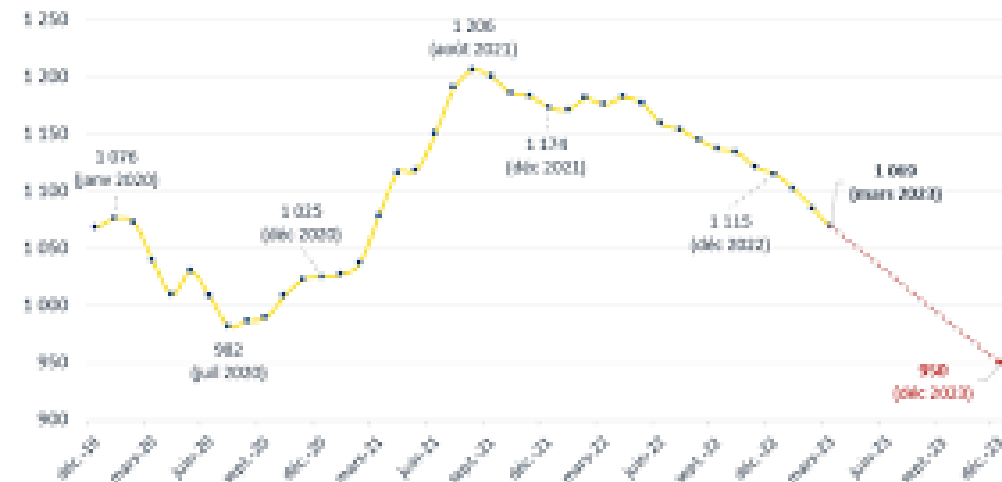
- **Dans l'ancien :**

Chute des transactions ⇒ 885.000 transactions attendues par FNAIM en 2023 (1.200.000 en Août 2021)

Baisse des prix d'environ - 3 % mais plus marquée dans les agglomérations qui avaient beaucoup monté (Paris, Lyon, Bordeaux, Nantes). Résistance des zones les moins tendues

Hausse modérée des loyers

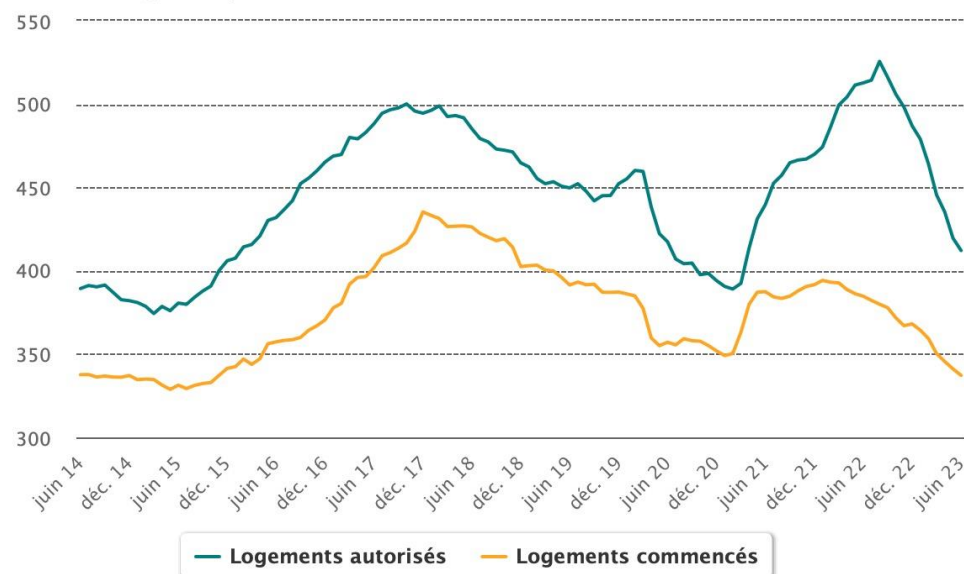
**Nombre de ventes de logements anciens**  
(cumul sur 12 mois, en milliers)



- **Dans le neuf :**

**Nombre de logements cumulés sur douze mois**

En milliers de logements, données brutes



**Baisse du nombre de logements autorisés :** 371 300 logements ont été autorisés à la construction, (octobre 2022 à septembre 2023), soit 146 700 de moins que lors des douze mois précédents (- 28,3 %) et 19,3 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020).

**Baisse du nombre de logements commencés :** 315.800 logements en Septembre 2023, inférieur de 18 % à sa moyenne des 12 mois précédant la crise sanitaire.

**Recul des ventes de logements neufs** - 36 % au 30 Septembre 2023 (- 57 % pour les ventes aux investisseurs). Prévission : 990.000 ventes en 2023 (161.000 en 2021) ⇒ Les stocks des promoteurs gonflent

**Tensions sur les bilans des promoteurs** ⇒ Nexity : vente activité syndic

## **Immobilier d'entreprise**

### **L'investissement en immobilier d'entreprise s'effondre en France**

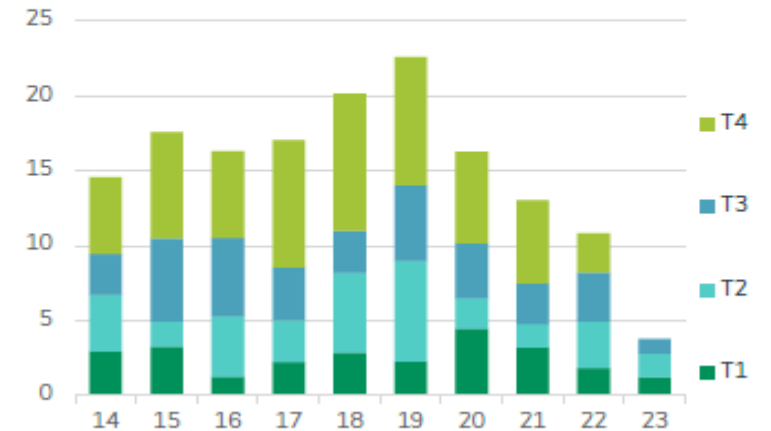
En 2023, 11,6 milliards d'euros ont été engagés par des investisseurs en immobilier d'entreprise en France (bureaux, commerces, locaux d'activité et entrepôts), selon Immostat. Un chiffre en recul de 57 % par rapport à 2022 !

En Ile-de-France, l'investissement s'est monté à 6,8 milliards - un niveau comparable à celui de 2009, juste après la crise financière (JLL).

**Hausse des rendements exigés par les investisseurs** ⇒  
Baisse des prix

### **Investissement en Bureaux Île-de-France**

milliards €

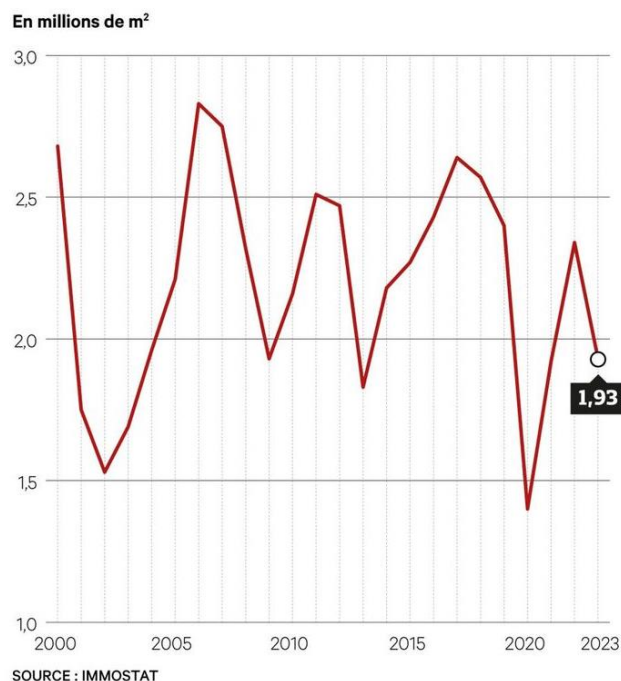


Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

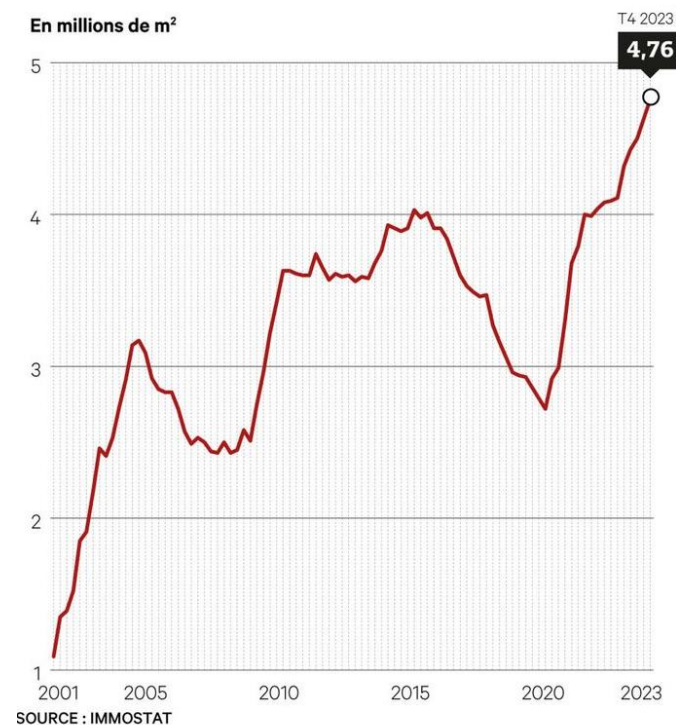
- **Bureaux :**

Demande placée (location et vente aux utilisateurs) ⇒ - 17 % en 2023 par rapport à 2022 (Immostat). Situation disparate selon les secteurs.

Marché locatif encore porteur à Paris



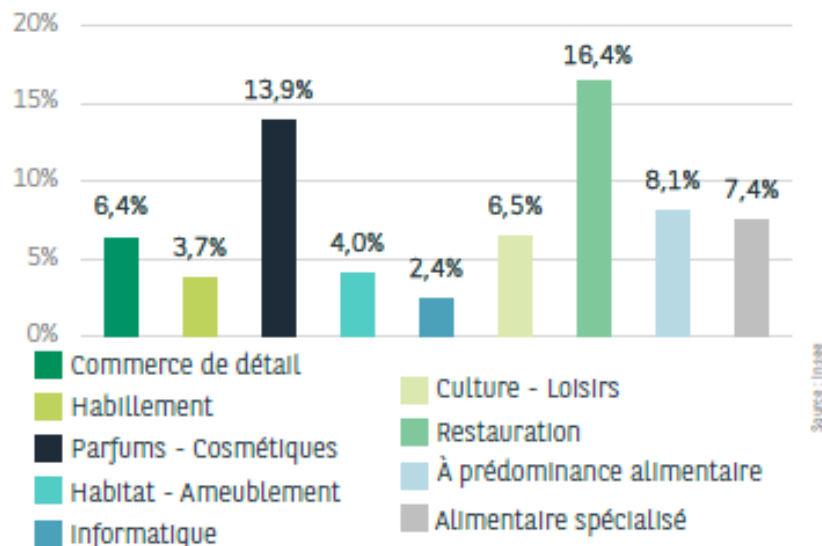
Stock de locaux vacants en forte hausse : 4,759 millions m<sup>2</sup> en Ile-de-France (Immostat). Un record absolu depuis 2001.



• **Autres secteurs :**

**Chiffre d'affaires du commerce de détail**

Taux de croissance en valeur au T2 2023 (glissement annuel)



Le commerce fait preuve de résilience :

L'investissement se maintient. Les loyers stagnent sous l'effet des difficultés des commerces textiles. Et de l'inflation. Le chiffre d'affaires des commerces baisse en volume et progresse en valeur.

Immobilier logistique ⇒ Reflux après l'euphorie post pandémie mais le marché tient.

Hospitalité (hôtellerie) et santé ⇒ Ces marchés sont encore actifs.



- **SCPI :**

Collecte en forte baisse après les records atteints les années précédentes

Résistance des loyers et des rendements

Baisse du prix des parts de certaines SCPI (de 10 à 20 %). Cette baisse est due à la révision des valeurs d'expertise (qui, dans un marché bloqué, restent souvent théoriques) et aux problèmes de liquidité. La baisse a affecté notamment les SCPI de bureaux détenant des actifs bien situés

Moindre liquidité sur le marché secondaire



## 2024 : le nadir - C'est le moment d'investir !

**Le marché va continuer de se dégrader au 1<sup>er</sup> semestre 2024**

- Taux d'intérêt encore élevés
- Ventes forcées
- Promoteurs et constructeurs en difficulté
- Poursuite de la baisse des valeurs



Comme en 2008 et à la différence des années 1990, **la crise ne sera pas pérenne**



- **Baisse des taux d'intérêt.** L'OAT a perdu 1 % depuis début Novembre. Les banques centrales vont bientôt desserrer l'étreinte financière. Les banques commerciales vont baisser les taux des prêts et vont retrouver de l'appétit pour le financement de l'immobilier. Cela change tout !
- **La demande va porter le marché résidentiel.** Les ménages doivent se loger. Le marché locatif se rétracte en raison de toutes les contraintes qu'il subit. Pas d'autre choix que d'acheter !
- **L'immobilier d'entreprise** va bénéficier de la désinflation, de la nécessité de s'adapter aux normes environnementales et d'une croissance économique plus soutenue. Attention toutefois, les marchés vont devoir s'adapter à la nouvelle donne post Covid. Les stocks seront difficiles à apurer. Tous ne seront pas gagnants !

## Comment profiter des opportunités offertes par la nouvelle donne immobilière ?

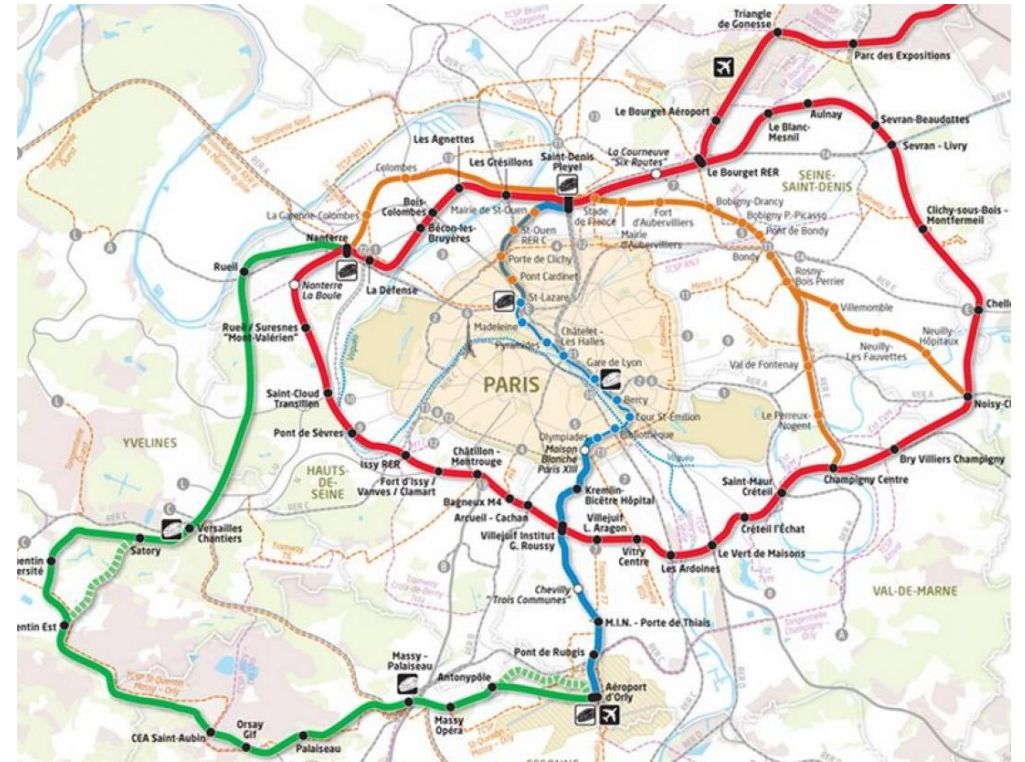


## Immobilier résidentiel : privilégier le neuf

- Les prix sont plus élevés dans le neuf mais **les appartements sont aux normes et bénéficient de la garantie immobilière décennale** ⇒ Pas de travaux. Des locataires plus faciles à sélectionner
- **Les stocks des promoteurs sont au plus haut** et ils doivent faire rentrer du cash ⇒ C'est maintenant qu'il faut négocier !
- Maubourg Patrimoine a sélectionné parmi tous les programmes commercialisés par ses promoteurs partenaires (Nexity, Bouygues, Cogedim, Icade, ...) **les logements dont la livraison est déjà intervenue ou prévue en 2024.**
- **Attention au financement pour les Français de l'étranger !**
- **Trois thèmes d'investissement** : le neuf classique, la location meublée, la nue-propriété

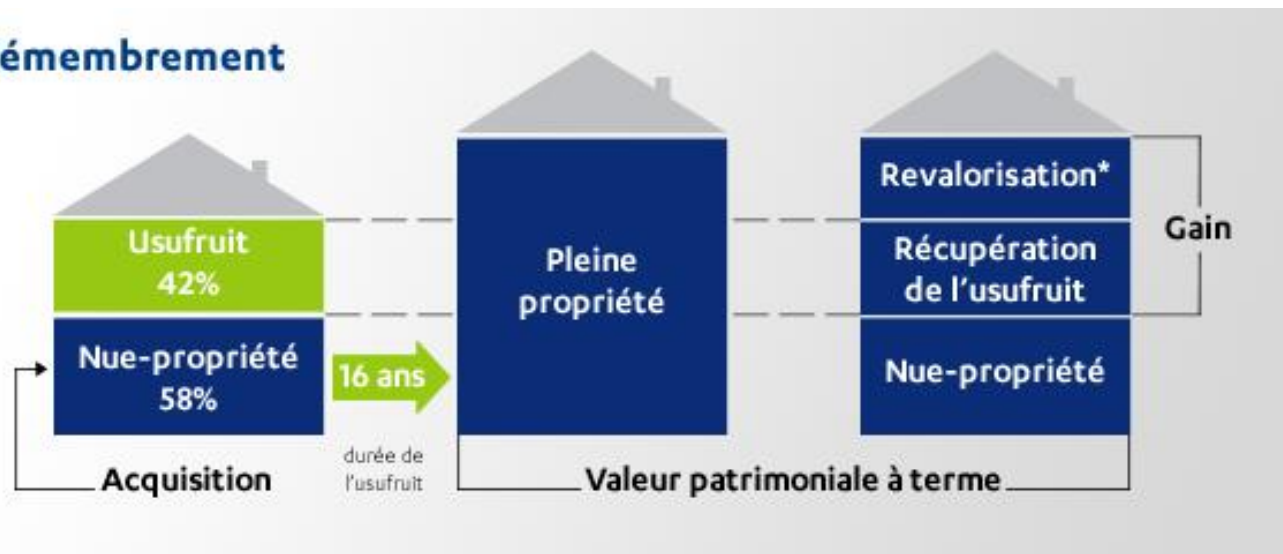
## Le neuf « classique »

- Pour les résidents fiscaux français, de moins en moins d'avantages. La loi Pinel a été « rabiôtée ». Moins de concurrence donc pour les Français de l'étranger qui n'ont pas droit à ces avantages !
- **Privilégier les agglomérations porteuses sur le long terme** ⇒ 1<sup>ère</sup> couronne parisienne, notamment les villes bénéficiant de l'effet Grand Paris : Villejuif, Saint Ouen, Saclay et certaines agglomérations de Province stimulées par leur dynamisme économique (Toulouse, Rennes, ...)



## La nue-propriété

### Le démembrement



### **Le principe du démembrement :**

- Séparer la propriété d'un bien immobilier des revenus qu'il génère.
- Ce dispositif crée 2 parties acheteuses : l'usufruitier et le nu-propiétaire
- Le nu-propiétaire détient la propriété durant la période de démembrement mais les revenus sont perçus par l'usufruitier

### **Principaux avantages de la nue-propriété :**

- Percevoir tous les loyers immédiatement sous forme de réduction du prix d'acquisition et sans fiscalité.
- Se constituer un patrimoine immobilier sans contrainte de gestion.
- Bénéficier de compléments de revenus à terme.
- Protéger sa famille et optimiser sa succession.
- Réduire sa fiscalité.

## Les résidences services

### **Le principe de l'immobilier géré :**

- Acquérir un bien immobilier meublé, intégré dans une résidence services sur un marché identifié et bénéficiant d'une forte demande : étudiants, tourisme, seniors autonomes ou dépendants (EHPAD)
- Location assurée par un exploitant professionnel.

### **Avantages :**

- Revenus garantis par l'exploitant.
- Fiscalité : BIC, amortissement, TVA
- Pas de souci de gestion.
- A partir de 100.000 €

### **Inconvénients :**

- Solvabilité de l'exploitant
- Jouissance personnelle impossible en pratique





## SCPI : privilégier les SCPI « européennes »

### *La pierre papier*



- **Mutualisation** : Permettre à plusieurs épargnants de regrouper leur mise et d'investir dans la pierre sous forme indirecte
- **Ticket d'entrée faible**
- **Aucun souci de gestion** : Gestion assurée par des sociétés de portefeuille (agrées par l'AMF)
- **Diversité des actifs** : bureaux, commerces, hospitalité, résidentiel, ...
- **Opérations patrimoniales** (pas de marchand de biens)

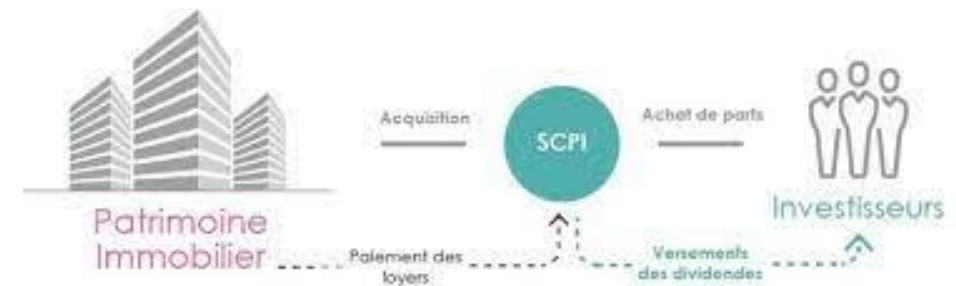
- **Les SCPI**

Organisme de placement collectif prenant la forme d'une société non cotée en bourse détenant, généralement **en direct**, de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, santé, ...)

La SCPI collecte de l'argent auprès de nombreux investisseurs dans l'unique objectif d'acquérir et gérer un patrimoine immobilier destiné à la location.

**La SCPI reverse à ses associé les loyers perçus** auprès de ses locataires. Le rendement varie en fonction de la qualité du parc immobilier et de la gestion (entre 4 et 6 %).

La valeur de la part est réévaluée régulièrement en fonction d'expertises immobilières. Elle est généralement peu volatile (sauf en 2023).



## **La fiscalité :**



- **Le principe :**

*Taxation forfaitaire de 20 à 30 % des revenus par l'Etat Français au titre des revenus fonciers*

*Assujettissement des revenus fonciers aux prélèvements sociaux de 17,2 %*

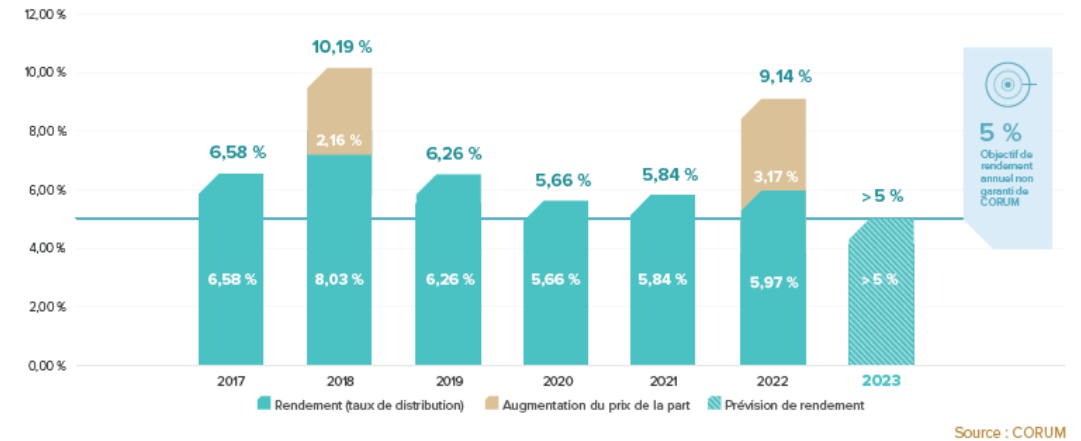
*Prise en compte de la valeur des SCPI dans l'assiette de l'IFI (pour les immeubles situés en France)*

- **Application des conventions fiscales** de non double imposition prévues entre la France et les pays africains ou le Portugal (pas de convention avec la République Démocratique du Congo)
- **SCPI « européennes »** : en raison des conventions fiscales signées par la France avec les Etats européens, taxation des revenus dans le pays où l'immeuble est situé. Exonération des prélèvements sociaux

## Notre sélection :

### Corum XL

- Date de création : 2017
- Capitalisation : 1,875 milliards €
- Investissements en Europe (RU, Pologne, PB)
- Objectif de rendement : 5 % (non garanti)
- Rendement 2022 : 5,97 %
- TRI sur 5 ans : 5,34 %
- Patrimoine : 56 % bureaux, 14 % commerces



*Les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir*

*Horizon d'investissement : 10 ans*

## **Notre sélection :**



## **Sofidy Europe Invest**

- Date de création : 2021
- Capitalisation : 301 millions €
- Investissements en Europe (Allemagne, Espagne, PB)
- Rendement 2022 : 4,65 % brut de fiscalité (4,3 % net)
- Patrimoine : 49 % bureaux, 22 % hôtels, 17 % commerces
- Société de gestion : Sofidy – la société de gestion immobilière référence en France (groupe Tikehau)

*Les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir*

*Horizon d'investissement : 10 ans*

**Notre sélection :**

**Comète**

- Lancement : Décembre 2023
- Investissements : prioritairement dans l'UE puis en Amérique du Nord
- Acquisitions opportunistes
- Objectif Rendement : 6 % (non garanti)
- Objectif TRI : 6,5 % sur 10 ans (non garanti)
- Gestion : Alderan qui a lancé en 2019 avec succès la SCPI Activimmo dédiée à la logistique en France et dans la zone euro (1,1 Mds € capitalisation)



*Horizon d'investissement : 10 ans*

## Pourquoi choisir Maubourg Patrimoine ?

### *Histoire*

Depuis 40 ans, Maubourg Patrimoine est un cabinet indépendant spécialisé dans le conseil aux familles, aux professions libérales et aux chefs d'entreprises.

Une longue histoire avec les Français expatriés (depuis 2008).

Le cabinet est composé d'une douzaine de professionnels.

Plus de 2 000 clients et 300 millions d'€ d'actifs sous gestion dont 50 millions d'€ gérés par le Pôle International.



## ***Le Dirigeant : Patrick FONTAN***

**Fondateur** du groupe financière Maubourg (Maubourg Patrimoine et Maubourg Entreprise (2012))

- **Private Equity** : Directeur Associé Fonds Investissement 2008 – 2012.
- L'un des créateurs et dirigeant (pour la partie immobilier et financement) **de la Compagnie 1818** (aujourd'hui Natixis Wealth Management) 2004 – 2008.
- Développement d'une ligne d'activité sur la **clientèle fortunée** au Crédit Foncier (2000-2004) cédée au groupe BPCE en 2004.
- Direction de l'activité de **financement des Professionnels de l'Immobilier** au Crédit Foncier (1994 – 2000).
- Directeur des Risques Professionnels de l'Immobilier (1990-1994) au Crédit Foncier.





**Le Directeur des Affaires Internationales : Steph NGUIMBI**



**20 ans d'expérience dans le Conseil Financier**

- **Directeur Commercial** Société de Gestion Private Equity (Thomas Lloyd)
- **Senior Private Banker au Luxembourg** : Banque Internationale du Luxembourg – BNP Paribas
- **Banquier Privé** en France

**Christophe PIOT ROLLAND**

**Représentant du Cabinet Maubourg Patrimoine au Portugal**

[cprconseils@gmail.com](mailto:cprconseils@gmail.com)



**Aline SOUZA**

**Responsable couverture santé clientèle expatriés**

[a.souza@maubourg-patrimoine.fr](mailto:a.souza@maubourg-patrimoine.fr)

- **Implantations** : Paris, Valence (Lyon), Bordeaux, Côte d'Azur
- **Courtier en Assurance et Réassurance**
  - ⇒ Assurance-Vie
  - ⇒ Santé individuelle
  - ⇒ IARD
  - ⇒ Entreprises (santé, construction, ...)



**CCI PARIS ILE-DE-FRANCE**

- **Conseil en Investissement Financier**
  - ⇒ Private Equity
  - ⇒ SCPI
  - ⇒ Compte Titres : en France, au Luxembourg, aux Etats Unis
- **Intermédiaire en Opérations de Banque et Services de Placement**
- **Agent Immobilier** (carte de transactions T Loi Hoguet)

## En conclusion, 3 bonnes raisons de travailler avec Maubourg Patrimoine

- **Une expérience de terrain** dans le private equity, l'immobilier, les crédits, la finance, l'assurance.
- **Un accompagnement local** pour les Français d'Afrique et du Portugal par une équipe dédiée et un Directeur Commercial à votre service pour tous vos besoins : placements, protection sociale, transmission.
- **Une expertise pluridisciplinaire** reconnue depuis 40 ans.