

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 ?



Prisca LAROCHE BOUGUET

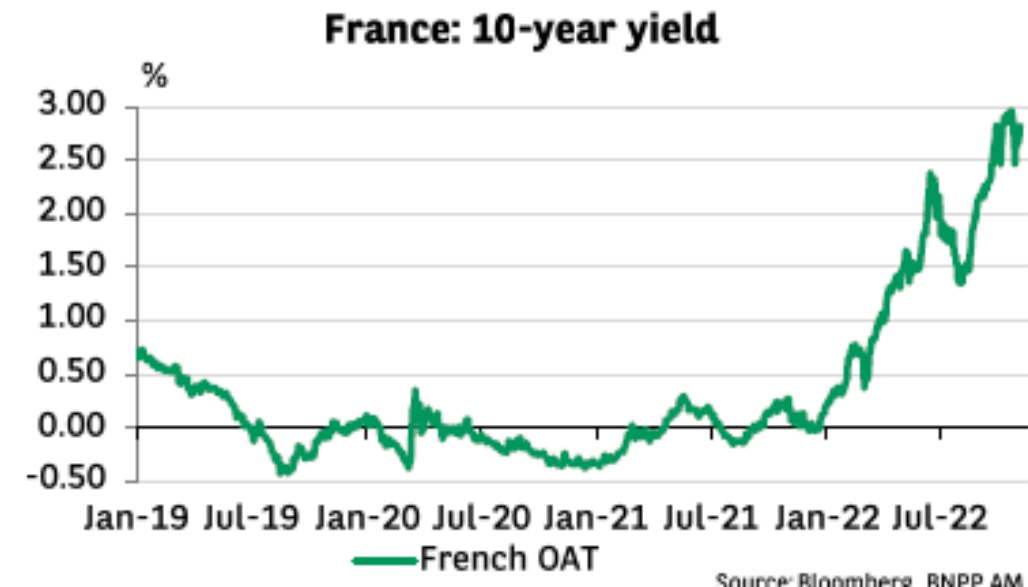


Patrick FONTAN

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

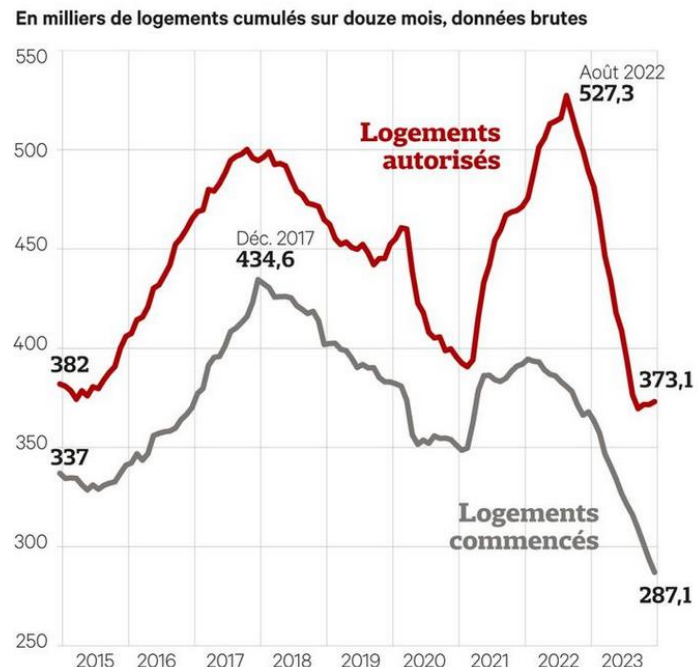
Hausse modérée des loyers

Nombre de ventes de logements anciens

(cumul sur 12 mois, en milliers)



- **Dans le neuf :**



SOURCE : MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Baisse du nombre de logements autorisés : En 2023, 287.100 logements seulement ont été mis en chantier en France. - 22 % par rapport à 2022, - 24,6 % par rapport aux douze mois ayant précédé la crise sanitaire (de mars 2019 à février 2020).

Baisse du nombre de logements commencés : Le nombre de logements autorisés à la construction l'an dernier a atteint 373.100 unités. -23,7 % par rapport à 2022, - 19 % de moins qu'au cours des douze mois avant la pandémie de Covid-19. Il s'agit de la pire performance enregistrée sur les dix dernières années.

Recul des ventes de logements neufs - 36 % au 30 Septembre 2023 (- 57 % pour les ventes aux investisseurs).
Prévision : 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

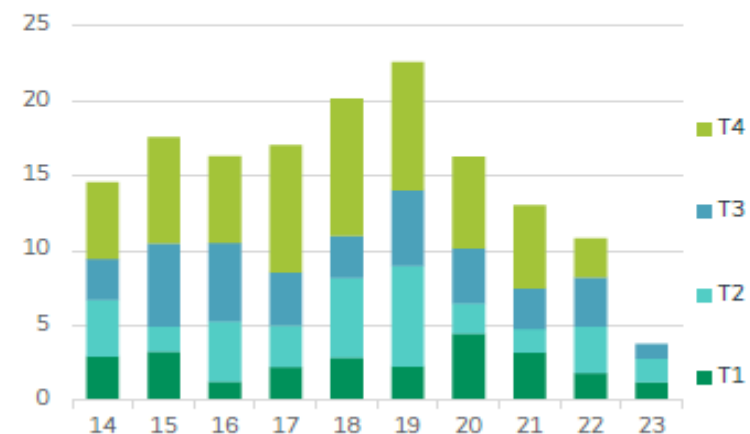
En 2023, 11,6 milliards d'euros ont été engagés par des investisseurs en immobilier d'entreprise en France (bureaux, commerces, locaux d'activité et entrepôts), selon Immostat. Un chiffre en recul de 57 % par rapport à 2022 !

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 €



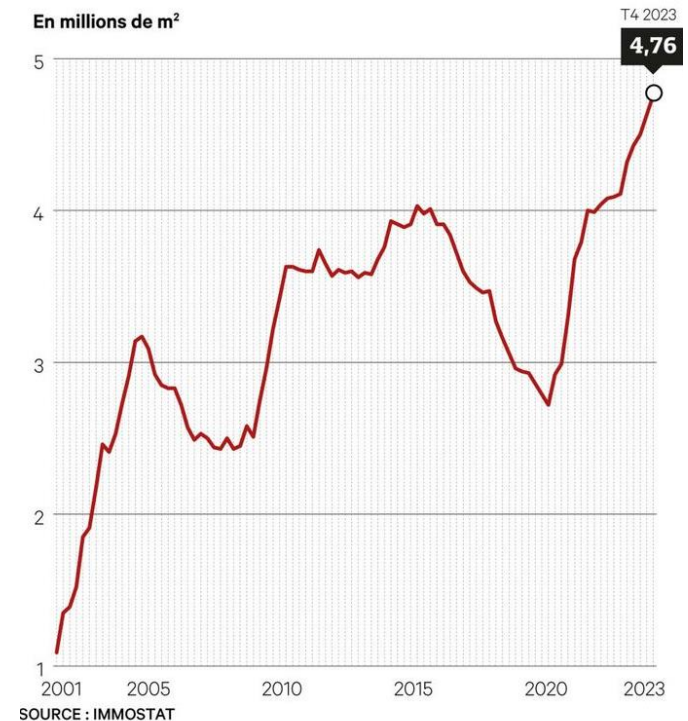
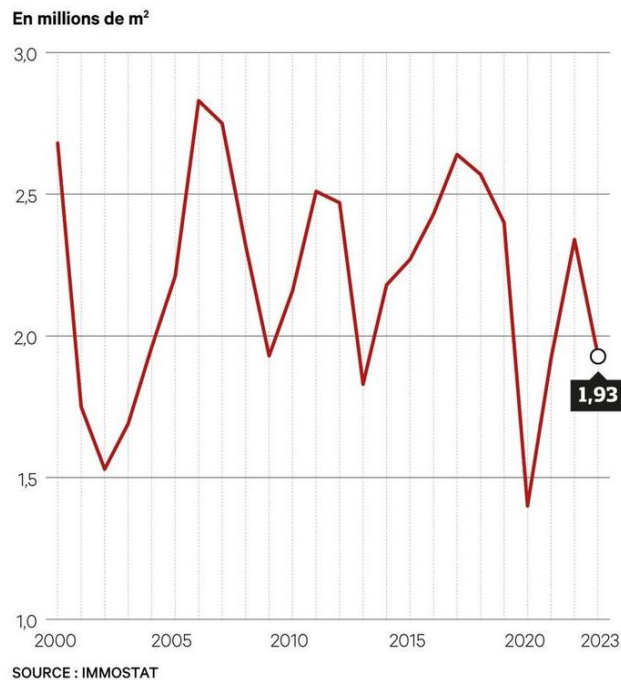
Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

- **Bureaux :**

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

Stock de locaux vacants en forte hausse : 4,759 millions m2 en Ile-de-France (Immostat). Un record absolu depuis 2001.

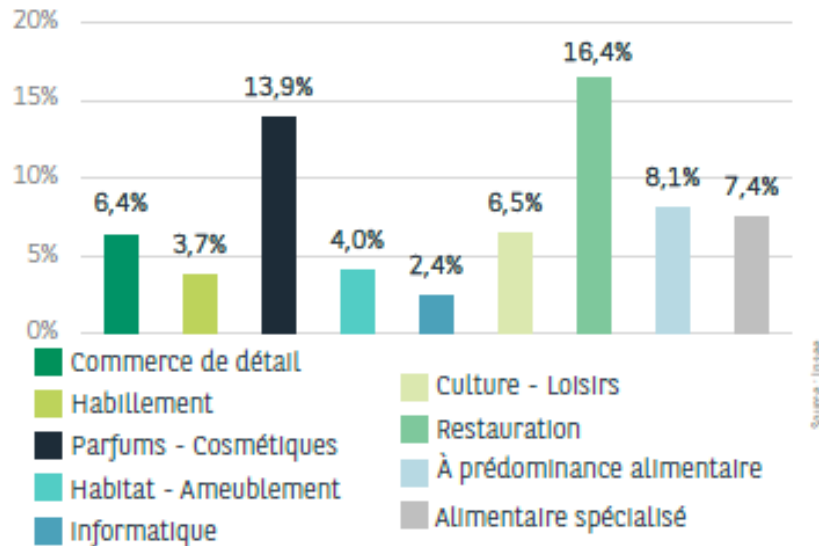
Marché locatif encore porteur à Paris



- **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^{er} 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.**
- **Trois thèmes d'investissement** : le neuf classique, la nue-propriété, la location meublée

Le neuf « classique »

- ***Dernière année du dispositif Pinel.*** La loi Pinel a été un peu « rabiotee » depuis 2 ans.
- ***Privilégier les agglomérations porteuses sur le long terme*** ⇒ 1^{ère} 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, ...)
- [Cliquez sur ce lien pour visualiser les 775 logements livrés en 2024 proposés par Maubourg Patrimoine](#)

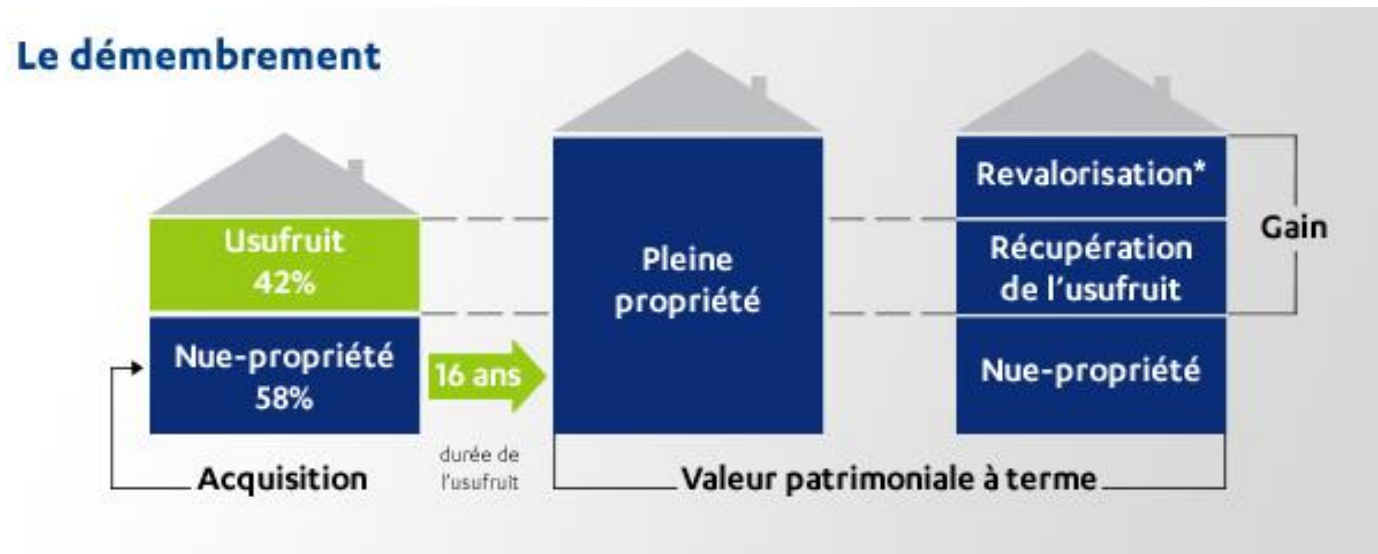
Les appartements Pinel livrés encore en vente



La nue-propriété

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



La nue-propriété

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.

Contactez-nous pour obtenir le détail des logements disponibles (e.jouaneau@maubourg-patrimoine.fr)

Les appartements « nue-pro » livrés encore en vente



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.



Les résidences services

Avantages :

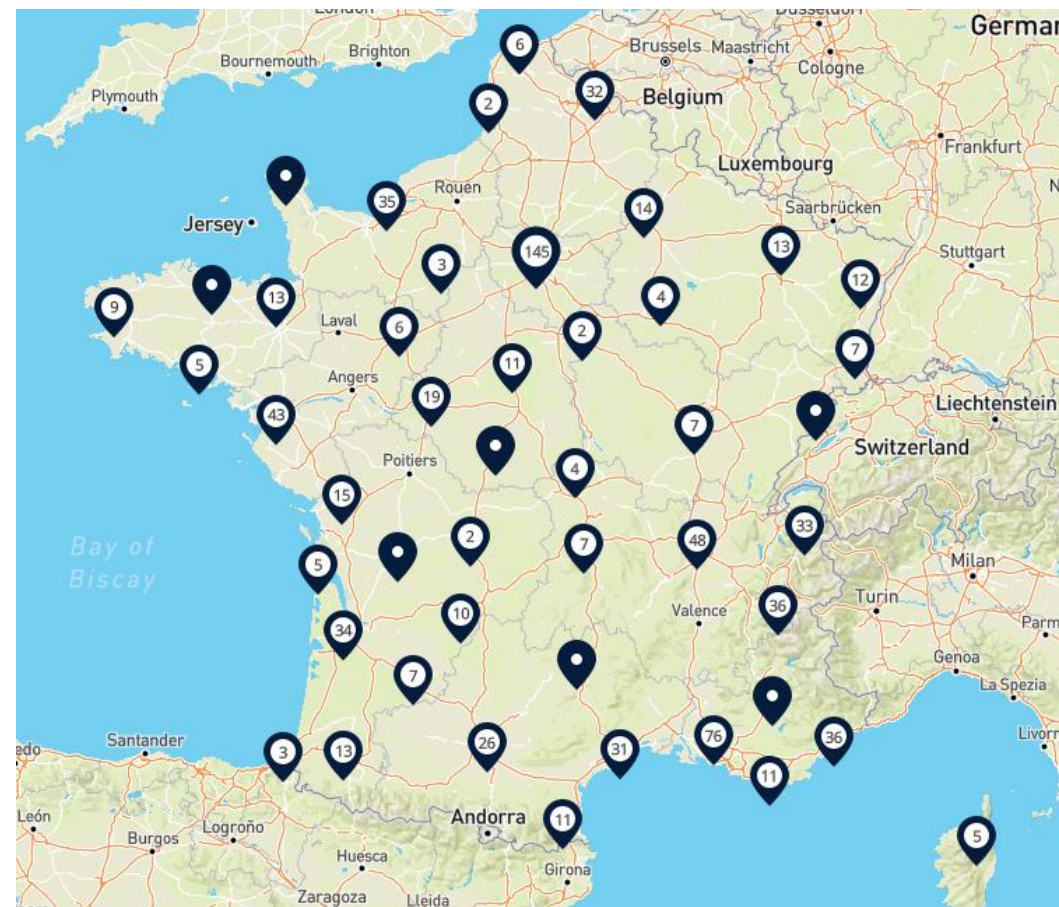
- Revenus garantis par l'exploitant.
- Fiscalité : BIC, amortissement, TVA
- Pas de souci de gestion.
- A partir de 100.000 €

Inconvénients :

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

Contactez-nous pour obtenir le détail des logements disponibles (e.jouaneau@maubourg-patrimoine.fr)

Les appartements en résidences services encore en vente



SCPI : privilégier les SCPI de création récente

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)

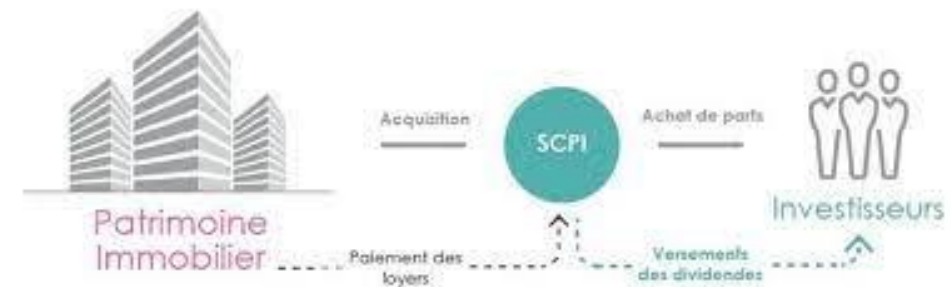
- **Les SCPI**

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).



















Notre sélection : SCPI Sofidynamic – Création : 2024







Société de gestion : **SOFIDY**

Chiffres clés :

- 37 années d'expertise
- 8,7 Mds encours sous gestion
- 9 pays
- 50.000 épargnants
- + 200 salariés
- Gestion intégrée

La plus large gamme de supports immobiliers sur le marché

GAMME A DOMINANTE IMMOBILIÈRE	
FONDS DIVERSIFÉS	FONDS THÉMATIQUES
 <p>IMMORENTE SCPI DIVERSIFIÉE 4,3 Mds€ sous gestion</p> 	 <p>EFIMMO 1 SCPI BUREAUX 2 Mds€ sous gestion</p> 
 <p>SOFIDY PIERRE EUROPE OPCI DIVERSIFIÉ 215 M€ sous gestion</p> 	 <p>SOFIDY EUROPE INVEST SCPI EUROPE 245 M€ sous gestion</p> 
 <p>SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES SC-UNITÉ DE COMPTE 546 M€ sous gestion</p>	 <p>SOFIPRIME SCPI BEAUX QUARTIERS PARISIENS 41 M€ sous gestion</p>
	 <p>IMMORENTE 2 SCPI COMMERCES 102 M€ sous gestion</p>
	 <p>SOFIPIERRE SCPI IMMOBILIER COMMERCIAL 155 M€ sous gestion</p>
	 <p>SOLIVING OPCI RÉSIDENTIEL EUROPE 44 M€ sous gestion</p> 
	 <p>SOFIMMO OPPCI RÉGIONS COMMERCES 43 M€ sous gestion</p> 

GAMME A DOMINANTE ACTIONS	
FONDS BOURSE / VALEURS MOBILIÈRES	
<p>FONCIÈRES COTÉES</p>  <p>SOFIDY SELECTION 1 FCP EUROPEEN 185 M€ sous gestion</p> 	
 <p>SELECTIRENTE SIIC MURS DE COMMERCE 604 M€ sous gestion</p>	
<p>VILLE DURABLE</p>  <p>S.YTIC FCP 26 M€ sous gestion</p> 	
<p>IMMOBILIER ALTERNATIF</p>  <p>FIC SOFIDY FIC IMMOBILIER ALTERNATIF 6 M€ sous gestion</p>	

Société de gestion : SOFIDY

Acquisition des actifs ⇒ De vrais professionnels de l'immobilier

La qualité de l'emplacement :

Plus généralement, les acquisitions sont réalisées au sein de marchés estimés suffisamment profonds en termes :

- de taille globale et de volume annuel moyen de transactions en investissement ou en prise à bail ;
- de dynamisme économique, démographique, touristique et de qualité du réseau de transport ;
- de maintien potentiel de la valorisation foncière dans le temps.

La qualité de l'actif :

- qualité intrinsèque de l'actif ;
- qualité du dossier technique ;
- maintien potentiel de sa valeur résiduelle.

La qualité des locataires :

- pérennité des flux de loyers ;
- niveau du loyer de préférence inférieur ou égal à la valeur locative de marché ;
- solidité financière du locataire.

Notre sélection : SCPI Sofidynamic

Stratégie

SOFIDYNAMIC est une **SCPI de rendement à capital variable** ayant pour **objectif de proposer** à l'investisseur un **haut rendement supérieur à celui de la moyenne des SCPI de rendement diversifiées** au travers d'une distribution régulière de dividendes sur un horizon de détention long terme.

La SCPI ciblera principalement des actifs immobiliers situés **dans l'Espace Économique Européen, le Royaume-Uni et la Suisse**. Les acquisitions porteront principalement sur des actifs immobiliers investis **en murs de commerces** (retail parks, moyennes surfaces de périphérie, etc...), **en immobilier d'activité au sens large** (logistique, entrepôts, etc...) et à titre secondaire en actifs immobiliers de bureaux, hôtellerie et loisirs, santé et résidences gérées

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nature juridique :	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie :	SCPI de rendement
Thématique :	SCPI diversifiée
Capital :	Variable
Date de création :	2024
Délai de jouissance :	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant la date d'encaissement de la souscription
Prix de souscription :	300 € 294 € pour les parts « Sponsors »
Minimum de souscription :	1 part pour un nouvel associé 1 part si déjà associé
Horizon de placement :	8 ans

PROFIL DE RISQUE

Risque faible			Risque élevé			
1	2	3	4	5	6	7

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Objectifs



Investir dans des actifs immobiliers à haut rendement

- ⇒ En profitant du bas de cycle au lancement
- ⇒ Attacher une importance continue à la diversification et à la mutualisation du patrimoine et des risques de contreparties locatives par :
 - **Une granularité soutenue** en termes de nombre d'actifs et de locataires
 - Une diversité géographique et de typologies d'usages

La SCPI vise un objectif de haut rendement (High Yield) qui traduit une politique d'investissement orientée vers des actifs immobiliers présentant un risque raisonnablement élevé, pouvant notamment mener à des localisations secondaires et/ou un état d'usage à améliorer et/ou un état locatif faiblement sécurisé.

Exemples d'investissement

⇒ Co-investissement dans un centre commercial majeur de la région parisienne. Montant : 5-10 M€
Rendement visé : > 10,0 %

⇒ Portefeuille composé de 11 commerces de pied d'immeuble en région parisienne. Montant : 9 M€.
Rendement visé : 8,0 %

⇒ Co-investissement dans un portefeuille d'hôtels en Espagne. Montant : 5-10 M€. Rendement visé : 8,5 %

⇒ Site logistique en région. Montant : 7,5 M€.
Rendement visé : 8,0 %



35 M€ D'INVESTISSEMENTS À L'ÉTUDE - RENDEMENT VISÉ > 8,0 %

Avertissement de la société de gestion : L'objectif de rendement ne constitue en aucun cas une promesse de rendement quant aux futures acquisitions. Le rendement des actifs acquis par le fonds n'est pas un indicateur fiable des performances futures du fonds, il n'est pas garanti et peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps.

Approche environnementale

SOFIDYNAMIC est classé « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR



⇒ **100 % des actifs :**

Feront l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)

Feront l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle

Seront analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

⇒ **Deux principes :**

Réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m² en France, **de 40 %** avant 2030 ou en étant inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue conformément aux dispositions du Décret Tertiaire

Réduction des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m² en France

SOFIDYNAMIC s'engage à travailler avec ses parties prenantes afin de réduire les impacts environnementaux et sociaux négatifs : envoi d'éco-guides aux locataires, signature d'une annexe environnementale dans les baux

Les Frais

⇒ **Souscription : 2% HT** soit 2,4 % TTC *(la TVA est facturée au fonds et n'est pas directement supporté par le souscripteur)* sur le montant des capitaux collectés, primes d'émission incluses. SOFIDY a fait le choix de permettre aux investisseurs de souscrire avec des frais réduits.

⇒ **Gestion** (à la charge de la SCPI) : SOFIDY percevra une commission annuelle au titre de la gestion de la SCPI. 12 % HT soit 14,4 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets

⇒ **Retrait : 0 %** en cas de revente de parts détenues depuis plus de 8 ans. 5 % en cas de revente de parts détenues depuis moins de 8 ans



Les Frais

- ⇒ **Maubourg Patrimoine est un membre fondateur** de la SCPI Sofidynamic. Il a déjà pris une participation significative dans le capital de la SCPI

- ⇒ En tant que membre fondateur, **Maubourg Patrimoine offre aux premiers souscripteurs de Sofidynamic la commission de souscription de 2 %**

- ⇒ Les premiers arrivés seront les premiers servis



Vous souhaitez contacter Maubourg Patrimoine ?

☎ 01.42.85.80.00

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

