

Français de l'étranger :

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

Le marché immobilier

Comment investir en immobilier ?

Comment financer son acquisition ?

CIRYS



Amina DABCHY

Elodie JOUANEAU

Patrick FONTAN

MP MAUBOURG
PATRIMOINE



1. Le marché immobilier



1 – Environnement

2 - Immobilier résidentiel

3. Immobilier d'entreprise

4. SCPI

1.1. Environnement économique : C'est l'heure de la reprise !

↪ Deux années noires en 2003 et 2024

- **Hausse du coût de construction**

⇒ rupture des chaînes d'approvisionnement après le Covid, pénurie de main d'œuvre, hausse des prix des matériaux

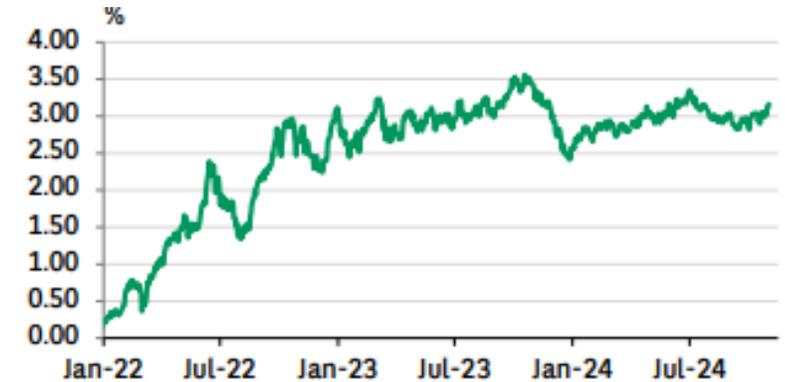
- **Remontée des taux d'intérêt :**

⇒ OAT 10 ans : progression de + 4 % entre Janv 22 et Nov 23 répercutée sur le taux des prêts immobiliers

- **Durcissement des conditions de financement**

⇒ taux d'usure, apports en fonds propres, taux d'endettement, ...

Les taux longs : OAT 10 ans



Les taux courts : Euribor 3 mois (sur 5 ans)



- **Croissance économique atone & instabilité politique en France**

⇒ Moins d'essence dans le moteur immobilier du consommateur et de l'investisseur

- **Suppression effective & programmée des avantages fiscaux**

⇒ Pinel, Censi Bouvard

- **Impact croissant des réglementations environnementales**

⇒ Passoires thermiques, horizon 2030 pour les bureaux

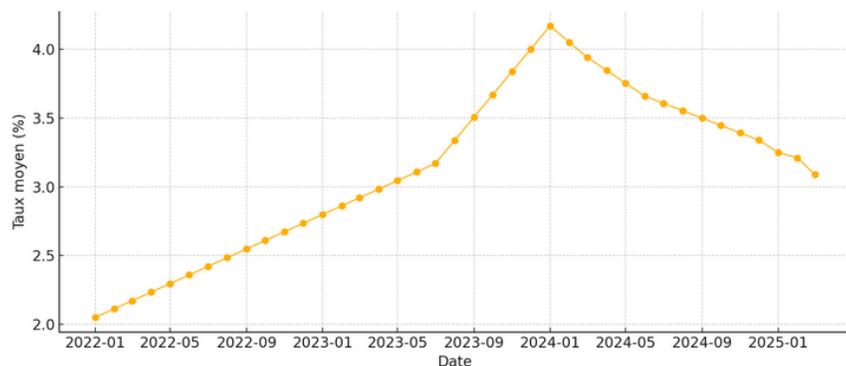
- **Plafonnement des loyers**

⇒ Accroissement du nombre d'agglomérations soumises à un plafonnement

↪ Des signaux de reprise

- **Maîtrise de l'inflation**
⇒ Entre 1,5 et 2 % en Europe en 2025
- **Assouplissement monétaire**
⇒ OAT 10 ans : progression de + 4 % entre Janv 22 et Nov 23 répercutée sur le taux des prêts immobiliers

Les taux des crédits immobiliers (Janvier 2022 – Mars 2025)



- **Baisse des taux des crédits immobiliers**
 - **Prix plus attractifs après deux ans de baisse**
- ⇒ Le « pouvoir d'achat » immobilier a augmenté

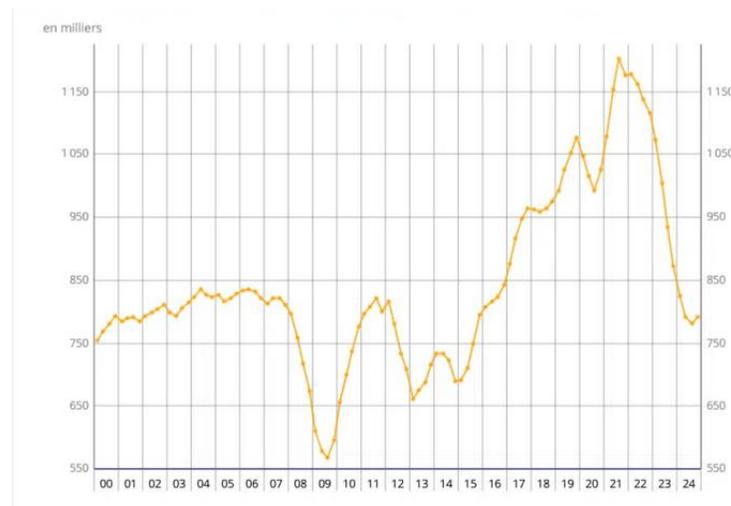
1.2. Immobilier résidentiel : après le nadir

↳ Dans l'ancien :

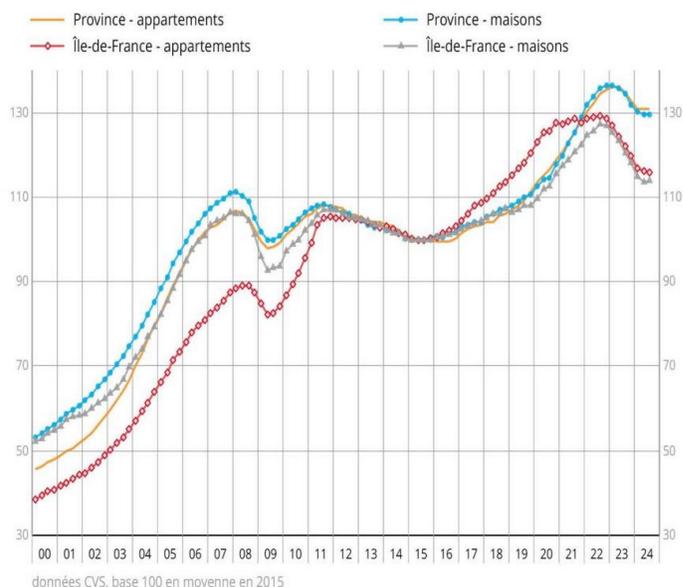
L'activité porte encore les stigmates de la crise

⇒ 750.000 transactions en 2024 (1.200.000 en Août 2021). 825.000 attendues en 2025.

Evolution du nombre de transactions
(2020 - 2024)



Evolution du prix moyen de l'immobilier

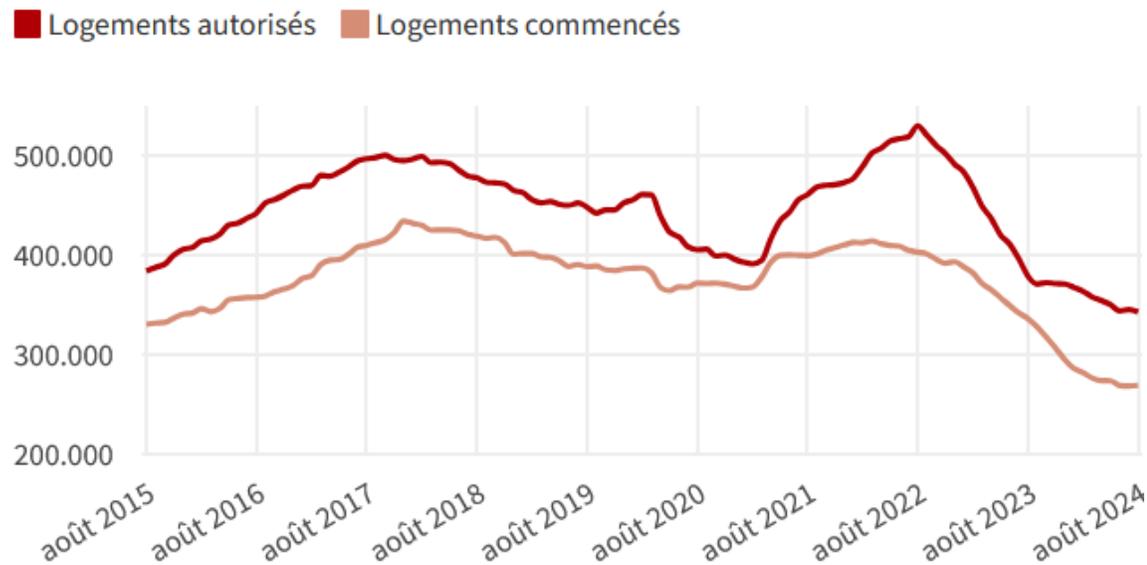


Stabilisation des prix :

⇒ Paris, Lyon et Bordeaux se reprennent. Marseille et Nice résistent. Nantes continue de souffrir. Globalement, la baisse des prix semble terminée.

Hausse modérée des loyers

↳ Dans le neuf :



SOURCE : SDES

Baisse du nombre de logements autorisés :

⇒ 330.000 logements ont été autorisés à la construction en sur un an au 31 Décembre 2024 (- 28 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire). La fin d'année 2024 laisse entrevoir une timide reprise. En décembre, le nombre de permis de construire accordés a progressé de 4,5 % par rapport à novembre.

Baisse du nombre de logements commencés :

⇒ 263.100 logements en Décembre, inférieur de 41 % à sa moyenne des 12 mois pré-Covid. Toutefois, 25 000 logements ont été mis en chantier en Décembre, soit 16,6 % de plus que le mois précédent

Recul des ventes de logements neufs

⇒ 78.000 ventes en 2024 (94.000 en 2023; 161.000 en 2021).

Tensions sur les bilans des promoteurs

⇒ Nexity : vente activité syndic, Réalités en procédure judiciaire, Alila, Carrère...

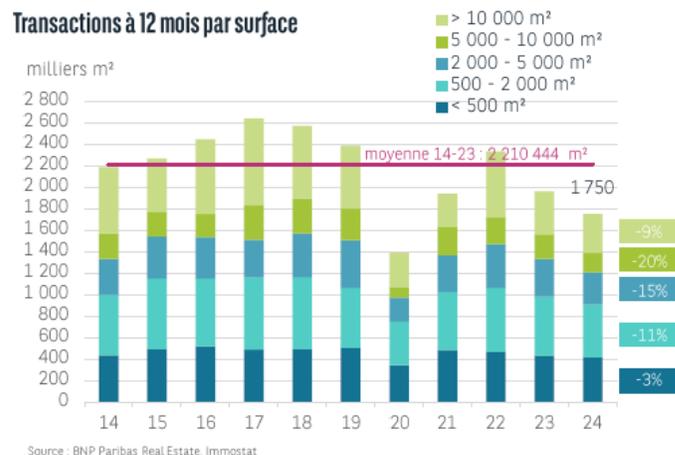
1.3 Immobilier d'entreprise

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

En 2024, 12,1 milliards d'euros ont été engagés par des investisseurs en immobilier d'entreprise en France (bureaux, commerces, locaux d'activité et entrepôts), selon Immostat. une année de stabilisation après le fort repli de 2023, sans toutefois encore atteindre les niveaux d'avant-crise.

En Ile-de-France, l'investissement en bureaux s'est monté à 3,4 milliards – en retrait de 50 % par rapport à celui de 2009, juste après la crise financière.

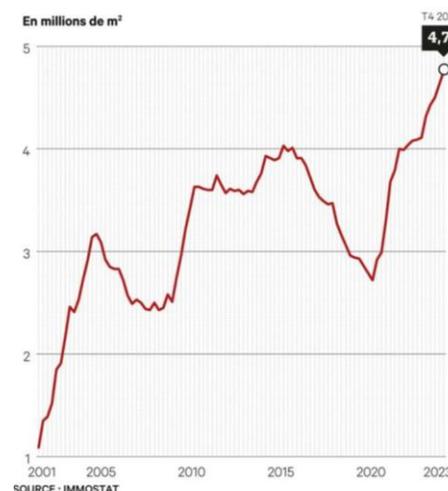
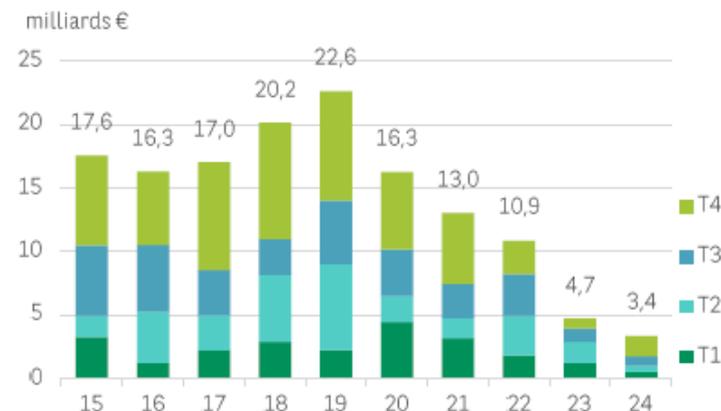
Hausse des rendements exigés par les investisseurs ⇒ Baisse des prix



Demande placée (location et vente aux utilisateurs)

⇒ - 11 % en 2024 par rapport à 2023 (BNP Paribas). Situation disparate selon les secteurs. Les grandes surfaces sont les plus affectées

Investissement en Bureaux Île-de-France

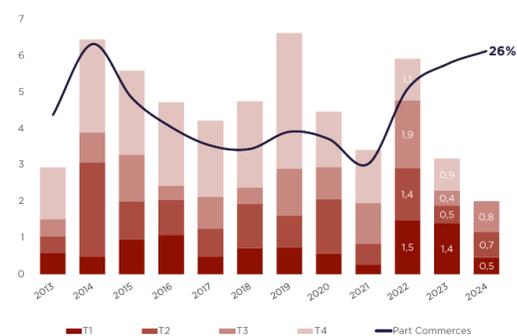


Stock de locaux vacants en forte hausse :

Le stock de bureaux immédiatement disponibles, à fin 2024, a atteint le niveau record de 5,64 millions de mètres carrés en Ile-de-France, soit un taux de vacance supérieur à 10%, selon Immostat. Il dépasse même largement les 20% dans certains secteurs.

• **Le commerce se reprend :**

VOLUME INVESTI EN COMMERCES (MD €) EN FRANCE



SOURCE : Cushman & Wakefield

LOYERS PRIME

MARCHÉ	VILLE	LOYER PRIME MOYEN (€/m ² ZA)*	TENDANCE RÉCENTE
CENTRES-VILLES		17 000	
Avenue des Champs Elysees	PARIS	17 000	▲
Rue de Rivoli	PARIS	3 300	▶
Boulevard St Germain	PARIS	4 700	▶
Rue St. Honoré	PARIS	13 500	▶
Rue des Francs-Bourgeois	PARIS	6 200	▶
Rue de la Republique Lyon	LYON	2 500	▶
Rue St Ferreol Marseille	MARSEILLE	1 300	▶
Rue St. Catherine Bordeaux	BORDEAUX	2 500	▶

*Valeurs observées en m² Zone A (suivant la Méthode Générale de Pondération des surfaces). Ces valeurs, exprimées hors taxes hors charges, s'entendent droit au bail décapitalisé et réintégré.

- ⇒ Faible recul des ventes de détail avec une progression des petits commerces
- ⇒ Résistance des loyers de centre-ville.
- ⇒ Retour à la normale des commerces de périphérie.
- ⇒ Investissements en recul malgré quelques grandes transactions.

LOYERS PRIME

MARCHÉ	LOYER PRIME MOYEN (€/m ² ZA)*	TENDANCE RÉCENTE
CENTRES COMMERCIAUX*	2 200	
Centres super régionaux	2 200	▶
Centres régionaux	1 150	▶
Grands centres	825	▶
Petits centres	525	▶
RETAIL PARKS**	470	
Boîtes	260	▶
RP nouvelle génération	470	▶

*sur la base de cellules de 150 à 200 m² en équipement de la personne
**hors restauration à thème

• **Le marché hôtelier résiste**

- ⇒ Des indicateurs de performance (TO, RevPar) en recul au 1^{er} semestre 2024
- ⇒ Une hausse modérée de la fréquentation
- ⇒ Un marché de l'investissement toujours dynamique.

• **L'immobilier logistique : retour à la normale**

- ⇒ Le demande placée (les utilisateurs) recule de 27 % sur les 9 premiers mois 2024
- ⇒ Elus locaux moins favorables (ZAN).
- ⇒ Investissements dynamiques : 1,3 Mds € au 1^{er} semestre 2024 (+ 85 % par rapport à 2023 et + 22 % par rapport à la moyenne décennale).

1.4. SCPI

⇒ Au 31 Décembre 2024, la capitalisation des SCPI s'établit à 88,5 milliards € (en baisse de 1,7 %).

Collecte en baisse en 2024 après les records atteints les années précédentes : 3,5 milliards € mais en reprise au 4^{ème} trimestre grâce aux nouvelles SCPI.

Début de normalisation du marché secondaire :

Le marché secondaire est resté animé en 2024 avec 1,2 milliard € de parts échangées, un volume comparable à celui de 2023, témoignant d'une normalisation des flux de rachats.

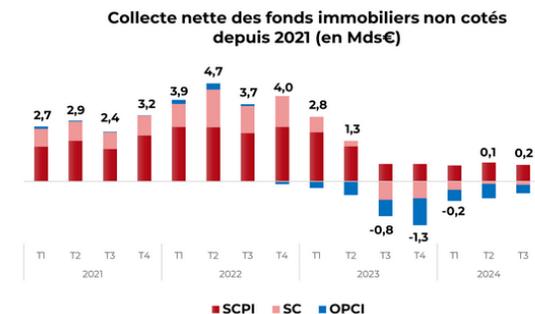
Diminution des parts en attente au T4 (- 7%), portée par l'activation de plusieurs fonds de remboursement : 2,4 milliards € (soit 2,7 % de la capitalisation).

Sur 221 SCPI, 10 concentraient les deux tiers du volume de parts en attente au 31 décembre 2024.

Valorisations et performances en baisse au S1 2024

Distributions : 4,72 % en 2024

Prix des parts : Globalement, le prix de part moyen pondéré de la capitalisation a diminué de -4,50 % entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024. Les SCPI commerces enregistrent un repli modéré de -0,4 %, tandis que les SCPI spécialisées dans la santé et l'éducation subissent une baisse plus marquée de -4,7 %. Les SCPI bureaux restent les plus impactées, avec une diminution notable de -7,1 %.



2. Nos conseils pour profiter des opportunités offertes par la nouvelle donne immobilière



2.1. Investir en immobilier résidentiel « classique » : pour le plaisir

➤ **Pouvoir jouir immédiatement ou à terme d'un bien immobilier**

Liberté – indépendance

➤ **Privilégier le neuf :**

- ✓ Déstockage des promoteurs
- ✓ Pas de travaux
- ✓ Garantie décennale

➤ **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, Côte d'Azur,...

OBJECTIFS

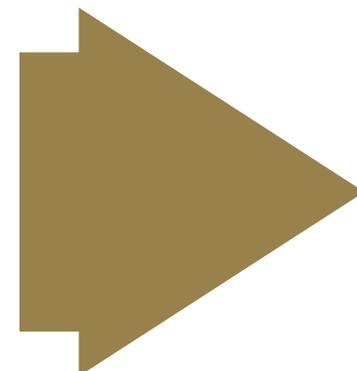
- **Jouir de son immobilier**
- *Valoriser son patrimoine*
- *Utiliser l'effet de levier du crédit*

FISCALITE
si location

- IR (TMI = 20% < 29.315€/an < 30%)
- CPS (les pays hors EEE élargi = 17,2%)

2.2. Investir en nue-propriété : pour profiter de la décote

- **15 à 25 ans de loyers payés d'avance lors de l'acquisition**
aucun souci de gestion locative, aucun risque locatif, aucun travaux ...
- **Importants gains fiscaux et sociaux cumulés :**
 - ✓ pas de fiscalité et pas de social sur les revenus locatifs versés par avance
 - ✓ exonération de l'IFI
 - ✓ optimisation des frais de notaire (payés que sur la nue-propriété)
 - ✓ exonération du paiement de la taxe foncière
- **Un rendement minimum garanti sur la période**
(hors plus-value immobilière)
- **Une capacité d'emprunt optimisée car seule la nue-propriété est financée**



OBJECTIFS

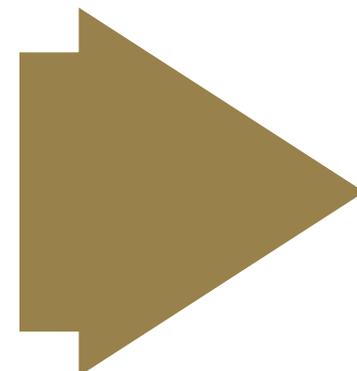
- **Valoriser son patrimoine** en vue de disposer d'une somme d'argent importante à terme
- *Transmettre son patrimoine*
- *Percevoir une rente à terme (15 à 25 ans)*

FISCALITE

- Impôt sur la plus-value - 22 ans
- CPS (17,2%) - 30 ans

2.3. Investir en meublé : pour bénéficier des atouts du statut LMNP

- Vous investissez sur le marché porteur du **logement pour étudiants** (forte demande locative)
- Vous percevez des **revenus non fiscalisés** dans le temps (TMI + CPS)
- Votre locataire peut être **un locataire professionnel** (une société spécialisée dans l'exploitation de résidences de ce type offrant les meilleures garanties)
- **Pas de gestion locative** et pas d'administration du bien (gestion déléguée à votre locataire-exploitant)
- **Vous limitez les risques locatifs** dans le temps (non-location, impayés, changement de locataires, travaux d'entretien ...)
- Vous maintenez votre pouvoir d'achat en **protégeant vos revenus locatifs contre l'inflation** dans le temps (revalorisation automatique de votre loyer dans le temps)



OBJECTIFS

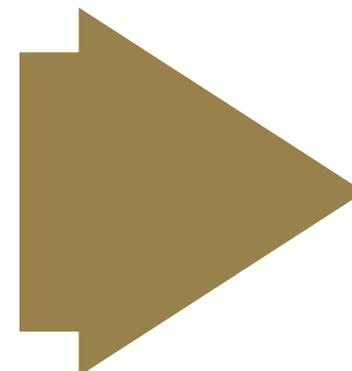
- **Créer une rente immobilière pérenne dans le temps**
- *Percevoir des revenus complémentaires exonérés d'impôt, de prélèvement et de contributions sociales à terme*
- *Transmettre votre patrimoine*

FISCALITE

- **IR (TMI = 20% < 29.315€/an < 30%)**
- **CPS (les pays hors EEE élargi = 17,2%)**

4. Investir en SCPI : pour le charme de la rente immobilière

- 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, logistique, ...)
- **Mutualisation** : Permettre à plusieurs épargnants de regrouper leur mise et d'investir dans la pierre sous forme indirecte
- **Investissement Accessible** : quelques milliers d'euros
- **Aucun souci de gestion**
- **Diversité des actifs** : secteurs et géographie (possibilité d'avoir des SCPI internationale hors France)
- La SCPI reverse à ses associés les loyers perçus auprès de ses locataires. Le rendement varie en fonction de la qualité du parc immobilier et de la gestion
- La valeur de la part est réévaluée 2 fois par an en fonction du résultat des expertises immobilières



OBJECTIFS

- **Générer un complément de revenus.**
- Diversifier votre patrimoine.
- Créer du capital grâce à la technique du démembrement

FISCALITE

- Revenus Fonciers
- Le cas particulier des SCPI Européennes

3. Comment financer à crédit son acquisition immobilière ?

Le crédit pour les Français de l'Étranger : pas facile mais possible !

↳ Le « standard »



- **Pays de résidence**
- **Revenus** : règle des 35 %
- **Patrimoine** :
 - Immobilier (France & étranger)
 - Financier
- **Montant du crédit souhaité**
- **Apports en Fonds Propres** : min 20 % plus cash à placer à la banque
- **Opération à financer** : résidence secondaire & locatif
- **Garantie** : Crédit Logement vs Hypothèque
- **SCPI** : compliqué

Le crédit pour les Français de l'Étranger : pas facile mais possible !

↳ Le « sur mesure »

- **Acquisition d'un bien d'exception :**
 - ⇒ Minimum 1 M€
 - ⇒ Paris, Côte d'Azur, stations des Alpes
 - ⇒ Financement 100 % par banque Lux avec assurance-vie 50 %



4. 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.



Dirigeant



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.

Equipe

↳ **Votre conseillère dédiée : Elodie JOUANEAU** e.jouaneau@maubourg-patrimoine.fr

- **Co-fondatrice d'un cabinet de gestion de patrimoine**
- **Banquière Privée** en France



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

Christophe PIOT ROLLAND

Représentant du Cabinet Maubourg Patrimoine au Portugal

info@maubourg-patrimoine.fr



Aline SOUZA

Responsable couverture santé clientèle expatriés

a.souza@maubourg-patrimoine.fr

Organisation et métiers

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



- **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)

5. IRYS: le partenaire en crédits de Maubourg Patrimoine

Associés

Une équipe de banquiers patrimoniaux et de courtiers chevronnés ont décidé de s'unir pour fournir trois éléments fondamentaux à leurs clients : une véritable expertise, une indépendance et une transparence sans faille, accompagnées d'un haut niveau de service.



Julie Di Donato



Amina Dabchy



Philippe Lach

Un accompagnement de A à Z

- 1. Étude de faisabilité** : Point de départ de notre accompagnement pour vous découvrir, comprendre votre situation personnelle et professionnelle.
- 2. Négociation du financement**
- 3. Analyse des propositions et closing** : Nous vous aidons à comprendre les enjeux pour choisir la proposition la plus adaptée à votre situation et à vos objectifs. Un crédit n'est pas seulement un taux bas, il doit aussi répondre aux différentes problématiques de chaque emprunteur
- 4. Suivi** : Nous vous accompagnons tout au long du processus et interagissons avec l'ensemble des parties prenantes de l'opération afin de vous délester au maximum de la charge mentale liée à l'opération. De votre côté, vous pouvez vous focaliser sur votre vie personnelle et professionnelle

Des questions ?



Utilisez la fonction « chat » sur Zoom

Prendre contact avec Maubourg Patrimoine :

☎ 01.42.85.80.00

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

