

LE RÉSIDENTIEL : UNE CERTAINE RÉSILIENCE FACE AUX ACTIFS TERTIAIRES

Par Béatrice de Quinsonas, directrice de la recherche BPCE Solutions immobilières et Dimitri Philippon, directeur investissement & transaction BPCE Solutions immobilières conseil immobilier



Malgré une diminution de l'allocation en immobilier, l'investissement institutionnel résidentiel a fait preuve de résilience, s'élevant à 1,6 milliard d'euros, en hausse de 12 % des volumes investis entre les premiers semestres 2023 et 2024. A contrario, le bureau a fait figure de parent pauvre avec 2 milliards d'euros, en recul de 55 % sur la période, selon les chiffres du GIE Immostat, dont BPCE Solutions immobilières fait partie.

Dans quelle dynamique s'inscrit le résidentiel ?

En Europe, le résidentiel affiche une **moindre volatilité des valeurs** que le marché tertiaire, notamment en comparaison du bureau, impacté par de fortes corrections sur certaines zones géographiques. En outre, la **robustesse des revenus locatifs** accroît le rendement du résidentiel.

Ce niveau de performance hisse le résidentiel classique en **3^e position des actifs** privilégiés à l'achat par les investisseurs institutionnels interrogés pour le 35^e Baromètre MSCI, en partenariat avec BPCE Solutions immobilières. Il se classe ainsi juste **après les bureaux parisiens** et la logistique, respectivement en 1^{re} et 2^e positions.



L'investissement immobilier présente notamment un risque de liquidité et de perte en capital.

Comment se porte le marché du résidentiel ?

L'investissement sur le marché domestique a quant à lui été contrarié par divers facteurs : la **montée abrupte des taux**, combinée à une **hausse des valeurs**, a dégradé la capacité d'emprunt des ménages, reportant les projets d'acquisition de certains. Cela s'est répercuté sur les **volumes de ventes**, avec des niveaux planchers d'obtention de permis de construire et des mises en chantier ralenties.

Quelle place est accordée aux actifs alternatifs à l'investissement ?

Dans le cadre d'une stratégie de diversification des investissements, le résidentiel géré suscite un intérêt croissant : le **Coliving** a enregistré une **bonne dynamique d'investissement**, en hausse de 14 % en un semestre, d'après le GIE Immostat, dont BPCE Solutions immobilières fait partie. Quant à l'**ultra-luxe**, il a fait fi de la crise, compte tenu d'acquéreurs internationaux et domestiques moins tributaires de conditions de financement. Une sédimentation s'est ainsi renforcée au profit des **actifs de plus de 3 millions d'euros** d'après les experts de BPCE Solutions immobilières.

Et en 2024 ?

L'année immobilière 2024 devrait s'inscrire dans les **mêmes ordres de grandeur** que l'an passé, en termes de volume de transactions. Les équipes Recherche et Capital Market & Agency de BPCE Solutions immobilières se tiennent prêtes à accompagner les acteurs, notamment les investisseurs de grande fortune, dans l'optimisation de leur patrimoine immobilier.