

🏠 (<https://www.lecourrierfinancier.fr>)

/ Immobilier (<https://www.lecourrierfinancier.fr/rubrique/immobilier>)

Vincent Cudkowicz – bienprévoir.fr et Primaliance : immobilier résidentiel, « des rendements solides autour de 5 % par an »



(<https://www.lecourrierfinancier.fr/author/mhodouin>)

par Mathilde

(<https://www.lecourrierfinancier.fr>)

publié le 25/05/2022 à 12:30

25/05/2022 à 12:16

Partager

 Twitter  Facebook  LinkedIn

Immobilier (<https://www.lecourrierfinancier.fr/rubrique/immobilier>) - Porté par les investisseurs institutionnels, l'immobilier résidentiel revient en force dans l'épargne immobilière en 2022. Pourquoi un tel intérêt ? Comment les épargnants peuvent-ils intégrer ce type d'actifs dans leur stratégie patrimoniale ? Vincent Cudkowicz, directeur général de bienprévoir.fr et de Primaliance, répond en exclusivité au Courrier Financier.

En 2022, l'immobilier résidentiel a le vent en poupe auprès des grands acteurs institutionnels. Ces intervenants ont longtemps préféré les secteurs du commerce ou du bureau. Pourtant, Colliers International (<https://www.colliers.com/fr-fr>) – spécialiste de l'investissement immobilier, basée à Toronto (Canada) – constate une augmentation de +89 % des volumes d'investissement résidentiel en 2021 en Europe. S'il est trop tôt pour parler de rotation sectorielle, pourquoi un tel engouement pour l'immobilier résidentiel ? Quelles sont les perspectives de rendement de ce secteur pour les épargnants en 2022 ? Vincent Cudkowicz, directeur général de bienprévoir.fr (<http://xn--bienprvoir-g7a.fr>) et de Primaliance (<https://www.primaliance.com/>), répond en exclusivité au *Courrier Financier*.

La Courrier Financier : Comment la crise sanitaire a-t-elle affecté le marché de l'immobilier résidentiel en France en 2021 ?



Vincent Cudkowicz : Les tendances que nous avons observées dans l'immobilier résidentiel en 2021 sont les conséquences d'un renouveau dont l'accélérateur a été le Covid, mais dont les prémices étaient présentes déjà avant la crise sanitaire. Le nombre de permis de construire n'a que peu progressé en France en 2021 par rapport à 2019 (+3 %), alors que le besoin de logement reste criant. 2021 a donc été marqué par des accélérations :

Vincent Cudkowicz

- sur les phénomènes de métropolisation ;
- sur les nouveaux usages de l'immobilier tourné vers un immobilier de plus en plus souvent « *consommé comme un service* » (en anglais *Real Estate As A Service* ou REAAS). C'est notamment le cas dans les grandes métropoles où un certain nombre de jeunes actifs, ne parviennent plus à accéder à la propriété, mais où le vieillissement des populations nécessite de plus en plus une réponse qualitative de maintien à domicile ou de résidences services d'un nouveau genre ;
- sur les phénomènes de migrations intra-métropoles, mais pas nécessairement entre les régions ;
- sur des besoins en logement plus importants, mais de plus petites tailles pour répondre à la demande des familles recomposées.

C.F. : Quelles sont les perspectives de rendement pour ce secteur en 2022 ?

V.C. : Le contexte d'inflation, de taux réels qui restent bas voire négatifs, et de demandes non satisfaites peut laisser envisager un maintien voire une amélioration des rendements en 2022 et suivantes. La baisse des prix à Paris notamment, permet d'envisager un rendement en hausse dans la capitale.

Le phénomène devrait se poursuivre, même si c'est un marché qui reste contraint par l'encadrement des loyers. A Paris, les rendements devraient évoluer entre 2 % et 3 %. Dans certaines métropoles comme celle de Lyon (Rhône), nous pourrions continuer à compter sur un range de 3 % à 6 % selon les quartiers.

C.F. : Comment l'immobilier résidentiel s'affirme-t-il face au marché de l'immobilier de bureaux ?

V.C. : Face au marché de bureaux, le résidentiel s'affirme de nouveau, au regard de plusieurs phénomènes. Nous constatons un attrait des investisseurs institutionnels qui avaient déserté ce marché depuis plusieurs années. Nous assistons par ailleurs à l'arrivée massive de deux types d'acteurs institutionnels :

- les fonds étrangers attirés par un marché à la demande largement sous servie et profonde ;
- les organismes de logements sociaux, qui deviennent très actifs en France et partout en Europe.

Les institutionnels, notamment, se tournent également de plus en plus vers le résidentiel, car ils constatent que ce marché est moins volatil que le marché des bureaux. Le marché des bureaux peut, lors d'une crise sanitaire comme celle de 2020, remettre en cause le paiement des loyers commerciaux ou le décalage des baux d'entreprises.

A l'inverse, le marché résidentiel est préservé de ce risque ; les populations resteront locataires ou occupantes quoiqu'il arrive. Qui plus est, les mesures telles que le « *quoiqu'il en coûte* » en France ont montré que les États ne laissent pas tomber leurs populations dans de tels crises, et ont permis de maintenir le paiement des loyers.

C.F. : Pourquoi les institutionnels s'intéressent-ils particulièrement à l'immobilier résidentiel ?

V.C. : Les institutionnels s'intéressent à l'immobilier résidentiel, parce qu'ils souhaitent ré-équilibrer leur exposition. Jusqu'à présent, ils investissaient en très grande majorité dans le tertiaire – à savoir bureaux, logistique et commerces. Le résidentiel pesait pour moins de 10 % bien souvent. En 2021, d'après une étude

Colliers International (<https://www.colliers.com/fr-fr/etudes/2022-emea-european-living-snapshot-avril-2022>), ce sont plus de 30 % des investissements qui se sont dirigés vers le résidentiel en Europe, pour les institutionnels.

Ainsi, les institutionnels reviennent-ils sur le résidentiel parce que la prime de risque est attractive. L'écart entre les rendements de l'immobilier de bureaux et de logement s'est resserré pour atteindre des niveaux très proches. Et le résidentiel apporte plus de stabilité, en raison de sa moindre volatilité évoquée précédemment.

C.F. : Quelle place donner à l'immobilier résidentiel dans une stratégie d'épargne immobilière ?

V.C. : L'immobilier résidentiel dans une stratégie d'épargne immobilière peut prendre plusieurs formes. Elle peut se répartir entre des investissements dans le domaine du résidentiel lié à la santé – c'est-à-dire résidences seniors, résidences étudiantes, hébergement en *coliving*, immeubles avec services mais sans aller vers des modèles de condominium à l'américaine.

Cependant, pour maintenir un niveau de rendement qui comble l'inflation, en attendant que les loyers remontent, la part du résidentiel (dans un portefeuille de SCPI, par exemple) peut peser pour 20 % à 30 % – voire plus, si vous vous positionnez sur de l'immobilier de santé.

Les SCPI logistiques permettent de capter des rendements de l'ordre de 6 %. En les associant à des SCPI de santé qui servent un rendement autour de 5 %, le résidentiel avec un rendement compris entre 3 % et 5 % et une faible volatilité, l'épargnant est en mesure d'obtenir des rendements solides autour de 5 % par an.

C.F. : Chez bienrèvoir.fr et Primaliance, comment les conseillers en gestion de patrimoine (CGP) accompagnent-ils les investisseurs sur ce segment ?

V.C. : Les conseillers en gestion de patrimoine, tant chez Primaliance que bienrèvoir.fr, proposent à nos clients d'accéder au marché de l'épargne immobilière résidentiel à travers plusieurs solutions :

- **En premier lieu il y a bien entendu les SCPI** dont l'offre résidentielle connaît un renouveau. Dans le passé seules les SCPI fiscales offraient un accès à ce marché ;
- **En deuxième lieu, cela peut se faire à travers les SCI en assurance vie.** Et notamment à travers les SCI en assurance vie avec thématiques – viager, recyclage de bureaux en logements, *etc.* ;

- **Enfin, en troisième lieu, vous avez les opérations de *club deals* immobiliers,** qui se font de plus en plus souvent en direct ou à travers des fonds de Private Equity Immobilier. Ils réunissent quelques investisseurs, qui s'associent *via* une société de gestion qui achète, restructure et revend des biens immobiliers. Ce sont des opérations qui sont très proches des celles des marchands de biens. Elles portent également souvent sur des immeubles résidentiels ou mixtes.

Mots-clés : [bienprevoir.fr \(https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/bienprevoir-fr\)](https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/bienprevoir-fr) - immobilier
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/immobilier>) - immobilier résidentiel
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/immobilier-residentiel>) - interview
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/interview>) - investissement
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/investissement>) - Le Courrier Financier
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/le-courrier-financier>) - Logement
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/logement>) - patrimoine
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/patrimoine>) - patrimoine immobilier
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/patrimoine-immobilier>) - Primaliance
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/primaliance>) - Vincent Cudkowicz
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/tag/vincent-cudkowicz>)

Partager

 Twitter  Facebook  LinkedIn

Mathilde Hodouin - Le Courrier Financier

Rédactrice en chef

Voir tous les articles de Mathilde
(<https://www.lecourrierfinancier.fr/author/mhodouin>)

Vous pourriez aimer

Calcium Capital entre dans le capital d'Equance (<https://www.lecourrierfinancier.fr/immobilier/breve/calcium-capital-entre-dans-le-capital-dequance-92393>)

Immobilier (<https://www.lecourrierfinancier.fr/rubrique/immobi>)

Il y a 4 heures

Equance (<https://www.equance.com/>) – gestionnaire de patrimoine à destination des Français de l'étranger – a annoncé l'entrée à son capital du fonds d'entrepreneurs Calcium Capital (<https://www.calciumcapital.com/>) en investisseur minoritaire aux côtés des fondateurs. Cet investissement marque l'ouverture d'une nouvelle phase de croissance du groupe, à l'international et en France.

L'arrivée de Calcium Capital au capital d'Equance illustre l'ambition de la société de renforcer ses équipes, d'accélérer le déploiement de son réseau international, de nouer des partenariats stratégiques et de saisir les opportunités de croissance externe sur le marché français.

Des valeurs communes

Olivier Grenon-Andrieu, fondateur d'Equance, a indiqué : « Nous avons choisi un partenaire financier qui partage nos valeurs entrepreneuriales et notre ambition de développement et qui

(<https://www.lecourrierfinancier.fr/immobilier/opinion/la-collecte-des-scpi-de-rendement-en-hausse-de-plus-de-20-par-rapport-4t-2021-92356>)



La collecte des SCPI de rendement en hausse de plus de 20% par rapport 4T 2021 (<https://www.lecourrierfinancier.fr/immobilier/opinion/la-collecte-des-scpi-de-rendement-en-hausse-de-plus-de-20-par-rapport-4t-2021-92356>)



Jonathan Dhiver (<https://www.lecourrierfinancier.fr/author/jdhiver>)

Immobilier (<https://www.lecourrierfinancier.fr/rubrique/i>)

le 27/05/2022

Comme chaque trimestre, Rock-n-Data réalise une étude sur les performances du marché des fond immobiliers. Nous vous dévoilons les chiffres des SCPI au premier trimestre 2022 dont la capitalisation dépasse les 77 milliards d'euros au 31 mars

[opinion/la-collecte-des-scpi-de-rendement-en-hausse-de-plus-de-20-par-rapport-4t-2021-92356](https://www.lecourrierfinancier.fr/immobilier/opinion/la-collecte-des-scpi-de-rendement-en-hausse-de-plus-de-20-par-rapport-4t-2021-92356)

Votre adresse e-mail

Je m'abonne à la newsletter du

Suivez notre actualité sur les réseaux sociaux



(<https://www.facebook.com/Le-courrier-financier-227668550904367>)



(<https://twitter.com/lecofi1>)



(<https://www.linkedin.com/company/le-courrier-financier>)

À propos du Courrier

(<https://www.lecourrierfinancier.fr/mentions-legales>)

© 2022