



« Actifs immobiliers : Quel secteur tire son épingle du jeu ? », Jérémy Schorr



Jérémy Schorr, Directeur commercial de **Primaliance** et de bienprévoir.fr, propose une analyse de marché sur les actifs immobiliers. Alors où allez-vous investir ?

Dans un contexte de hausse des taux, de stabilisation des valorisations et d'inflation soutenue, l'immobilier démontre une nouvelle fois représenter une valeur refuge solide.

Cependant, tous les secteurs immobiliers ne sont pas équivalents, et il est plus que nécessaire pour les épargnants français de s'orienter vers ceux qui ont le vent en poupe afin de sauvegarder et de faire fructifier leur patrimoine.

L'immobilier au sens large offre l'avantage de proposer désormais des thématiques variées permettant de diversifier son exposition patrimoniale. Nos analyses ont ainsi pour but de déceler ces thématiques attractives, pouvant être une solution d'épargne sur 2023 pour traverser la période de récession attendue, mais également profiter des opportunités à venir.

En cette période incertaine, qui tend à se poursuivre sur 2023, il est ainsi primordial de savoir identifier les secteurs d'investissement immobilier qui seront porteurs dans les mois et années à venir. Aujourd'hui, les solutions en épargne immobilière sont nombreuses et peuvent offrir divers opportunités ou risques en fonction des thématiques sélectionnées. En voici quelques-unes, sur lesquelles nous portons une attention particulière :

L'immobilier de bureau

Les modes de travail et de collaboration ont évolué dans de nombreuses entreprises suite à la crise sanitaire. Cependant en étant sélectif, cette classe d'actifs dispose encore aujourd'hui de très forts atouts. On pense notamment aux bureaux récents qui respectent les meilleures normes ESG et localisés dans les cœurs de grandes métropoles européennes. Ces biens sont non seulement prisés par les entreprises, mais également extrêmement recherchés.

A l'inverse, les biens en périphéries des grandes métropoles, non rénovés, vont subir de probables pertes de valeurs de l'ordre de -20%. Quant aux biens de grande qualité, ils pourraient voir leur valorisation légèrement se tasser de -5% ou stagner dans les mois qui viennent.

L'immobilier résidentiel

La demande de logement ne faiblit pas, au contraire, alors que les mises en chantier, notamment dans l'immobilier collectif, ont reculé en 2022 (de 4% à 6% selon les chiffres du Ministère de la Transition Ecologique publiés en septembre 2022).



En conséquence, les valorisations dans l'immobilier résidentiel ne devraient pas subir de fortes baisses, à condition de savoir faire les bons choix.

Le secteur de l'hôtellerie

Les individus voyagent de moins en moins loin, avec 56% des Européens qui voyagent désormais sur le continent, d'après la SNCF. Le RevPAR (Revenue Per Available Room) a ainsi augmenté de 21 % cet été par rapport à l'été 2019, qui était déjà une très bonne année. Également, la levée des restrictions sanitaires a entraîné une hausse des réservations, et par conséquent une augmentation du prix moyen. De même, le retour des grands salons et des séminaires appuie l'importance que représente le secteur de l'hôtellerie dans une stratégie d'épargne immobilière dynamique et fructueuse.

En conséquence, nous anticipons d'abord une remontée des niveaux de collecte de chiffre d'affaires grâce aux taux d'occupation en hausse, mais également un probable fléchissement des valorisations, alors que ce phénomène a déjà eu lieu post covid dans le secteur du commerce.

L'immobilier de commerce

Il représente une part importante des investissements immobiliers en France, compris entre 15 % et 20% des volumes investis de 2016 à 2021, avec une progression importante de 25% au T1 2022. Ce sont les commerces alimentaires qui sont le plus plébiscités par les investisseurs, représentant 40% en 2022 contre 16% en 2021. Les rendements sur les boutiques sont en hausse depuis 2018, où ils s'élevaient à 2,50% contre 3,50% aujourd'hui. Cela crée diverses opportunités à saisir, comme par exemple à Paris où le prix des boutiques a baissé de 33% en 18 mois entre le T4 2019 et le T1 2022.

Depuis la crise sanitaire le commerce est en mutation : le e-commerce explose avec 125 Mds€ de CA en 2021 soit 15% de plus sur un an, mais 86 % des achats restent réalisés en boutique. En conclusion, le secteur de l'immobilier commercial a sans doute déjà constaté son point bas en termes de valorisations, et celles-ci se situent probablement en avance de phase par rapport aux autres secteurs économiques. Investir dans l'immobilier de commerce est probablement le bon moment, à condition d'être sélectif et de privilégier, par exemple, l'exposition aux commerces de nécessité en pieds d'immeubles.

Le marché de la santé

Celui-ci représente 10% du PIB mondial, soit 8 000 milliards de dollars. Ce marché est tiré par les laboratoires pharmaceutiques, qui occupent la 1^{ère} place du secteur avec 35%, suivis par les biotechnologies, le matériel médical et les services à la personne. Le manque d'infrastructures persiste cependant. Ce secteur profite d'un double phénomène : l'augmentation de la population mondiale et de manière simultanée son vieillissement.

En conclusion, nous considérons qu'à minima les valorisations dans l'immobilier de santé devraient stagner, voire se revaloriser, notamment pour les actifs qui n'ont pas connu de revue de leur valeur depuis 2010-2012.

