



Webinaire

Immobilier en période de crise :
quelle stratégie adopter ?



Gilles Bösiger
Vice-président ECF Paris



Amélie Ziegelmeyer
Expert & Finance



Olric Ournac
Expert & Finance



Frédéric Calmeau
Expert-comptable



MACRO IMMOBILIER

POURQUOI LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS ATTIRE ?

- Des actifs tangibles dans un environnement incertain
- Des taux d'emprunt historiquement bas
- Spread des taux de rendements (OAT 10 ANS, produits financiers...)

Attention il y a des marchés immobiliers

- Résidentiel vs tertiaire
- Neuf vs ancien
- Paris/ IDF vs régions ou vs grande métropole

POURQUOI LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS INQUIÈTE ?

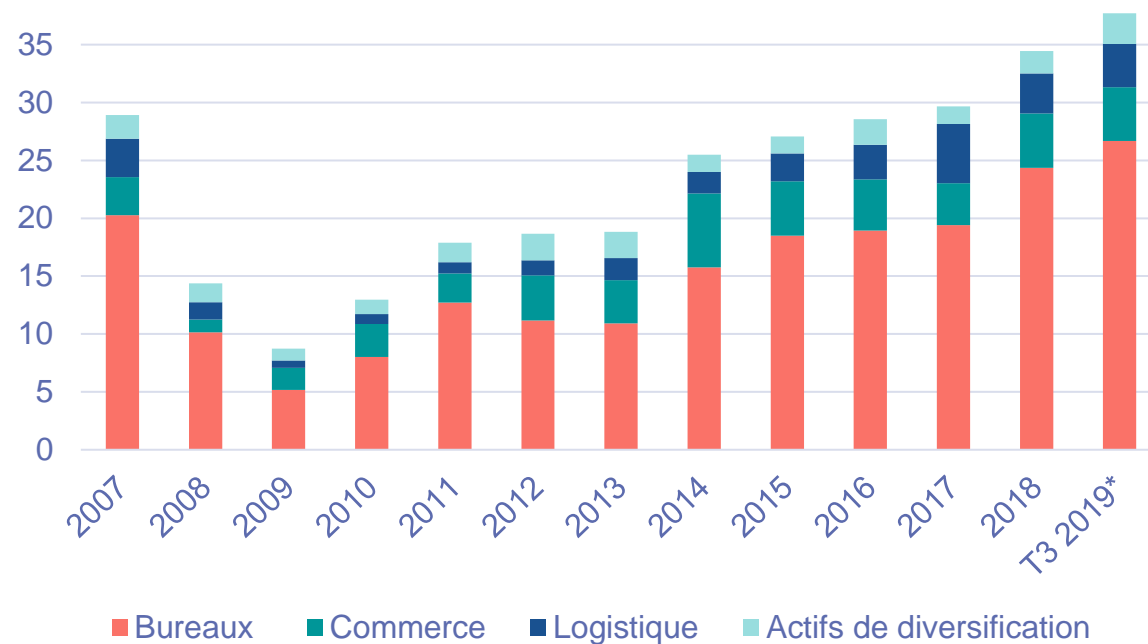
- Y-a-t'il une surchauffe du marché, un risque de bulle ?
- Quelle sera la conséquence de la remontée des taux d'intérêt ?

Globalement, les économistes s'accordent à dire que s'il devait y avoir une crise du marché immobilier, elle ne serait que la conséquence d'une crise macro-économique et très probablement lié à l'environnement international → on peut écarter le risque de bulle immobilière mais pas celui d'une crise macro internationale

Il est également peu probable qu'une remontée **brutale** des taux se produise

Le marché de l'immobilier d'entreprise en France

Volume d'investissement en France (milliards €)

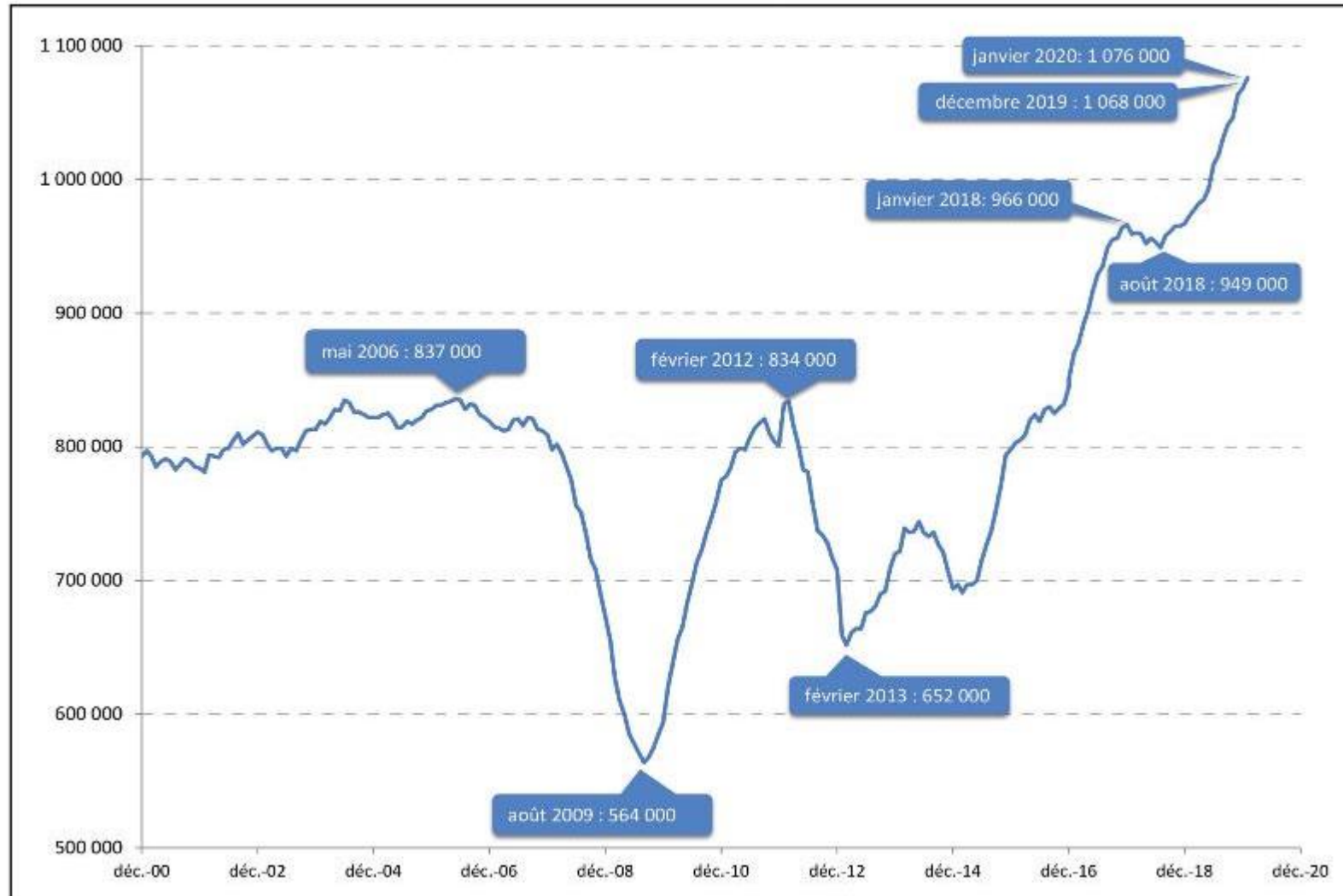


Source : LFAM

- Forte augmentation du volume d'investissement en immobilier d'entreprise : **38 milliards d'euros** en 2019 (hausse > 10%)
- Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs
- 2019 a atteint un niveau record grâce à une importante collecte des SCPI et un intérêt toujours marqué des investisseurs étrangers

Le marché de l'immobilier résidentiel ANCIEN en France

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2019



Source: CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC)

Le marché de l'immobilier résidentiel **ANCIEN** en France

- **Faits marquants 2019**



- Dépassement du million de transaction : 1,1 Million (+11% par rapport à 2018)



- Le prix moyen dans l'ancien à Paris passe le cap de 10 000 €/m²
- Une hausse du prix de l'immobilier en 2019 de 5,2 % dans les 10 plus grandes villes françaises (+3,2% dans les 50 grandes villes de France)



- Une production de crédit en hausse de 20% par rapport à 2018 soit près de 250 milliards d'€ (dont ¼ de la production liée à la renégociation de crédit)



- Le maintien des taux de crédit à un niveau historiquement bas, taux actuel 1,12 % (vs 1,44 l'an dernier à la même période)

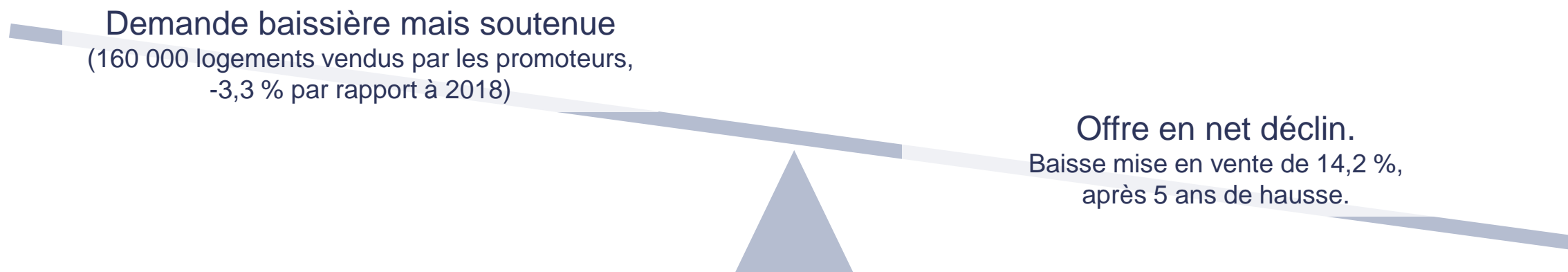
- **2020 OPTIMISME mais**



- 2020 année électorale
- Le ministère de l'économie va-t'il imposer de plafonner la part du crédit dans la valeur d'un bien ? d'abaisser le taux d'endettement ? de limiter la durée des crédits ?..

Le marché de l'immobilier résidentiel **NEUF** en France

2019 en déséquilibre



Fin 2019, moins de 100 000 logements étaient disponibles à la vente.
Il y avait 63 000 logements en projets mi 2018 ; 18 mois plus tard, il y en a près de 20 000 de moins

→ Inévitablement, cette tension fait monter les prix : le prix moyen national du logement neuf a augmenté de 4,6 % en 2019.
Sur un an, pour un logement de 60 m², cela signifie 9000 € de plus en province, 12 000 € de plus en Ile de France.

Source : FPI



MACRO IMMOBILIER

FOCUS IMPACTS COVID 19

IMPACT COVID SUR MARCHÉ IMMOBILIER COURT TERME



- **Retard des chantiers**

- la suspension d'activité → hausse délais de livraison,
- Toutes les entreprises de travaux seront-elles en mesure de supporter cette suspension d'activité ?



- **Décalage de prises de décisions**, d'obtention de PC... liés aux fermetures administratives des autorités habituelles ainsi qu'au report des élections municipales



- **Cas des résidences meublées** dont les principaux gestionnaires ont déjà communiqué (Odalys, PVCP, Appart city...) sur la suspension des loyers du fait de la fermeture des établissements



- **Cas des SCPI** : le gouvernement français a précisé qu'une des mesures d'aides aux entreprises consistait à permettre à ces dernières la suspension de leurs charges (dont les loyers), cela pourra avoir un impact sur les rendements des prochain semestre de certaines scpi

IMPACT COVID SUR MARCHÉ IMMOBILIER MOYEN / LONG TERME



Remontée des taux ?

réponse des banques centrales est très déterminée : les taux directeurs resteront à zéro ou moins pour longtemps



Inquiétude des investisseurs ?

Naturelle mais compensée par la prime de risque sur l'immobilier historiquement élevée



Baisse des revenus locatifs ?

plus complexe et dépend de la combinaison entre localisation, fonctionnalité des immeubles, type de locataire...

Quels impacts sur la valorisation du marché immobilier ?

- A ce stade, il est possible d'imaginer de nombreux scénarios une fois la levée du confinement actée : en V, en U, en L et en W...
- **Deux hypothèses principales** : inflexion des prix ou ralentissement de la hausse

→ Dans tous les cas la nécessité de projection à long terme s'impose, de différencier les territoires ainsi que les marchés en fonction des types d'actifs.

Dans ce contexte,

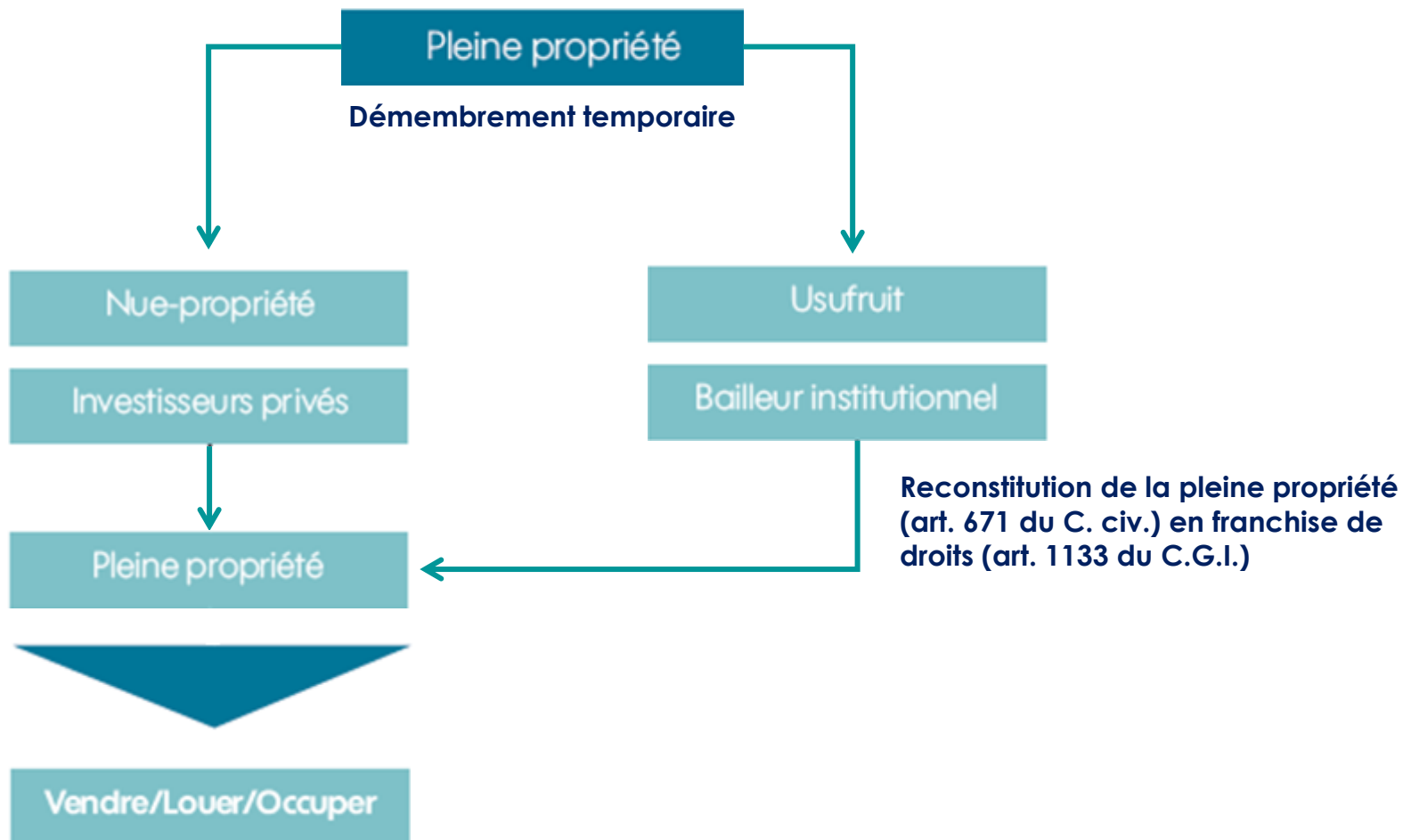
- incertitude sur les loyers et sur l'évolutions des prix
- nécessité de projection long terme...

quelles stratégies adopter ?

La pertinence de
la nue-propiété

LA NUE PROPRIETE

Qu'est ce qu'un investissement en Nue-propriété ?

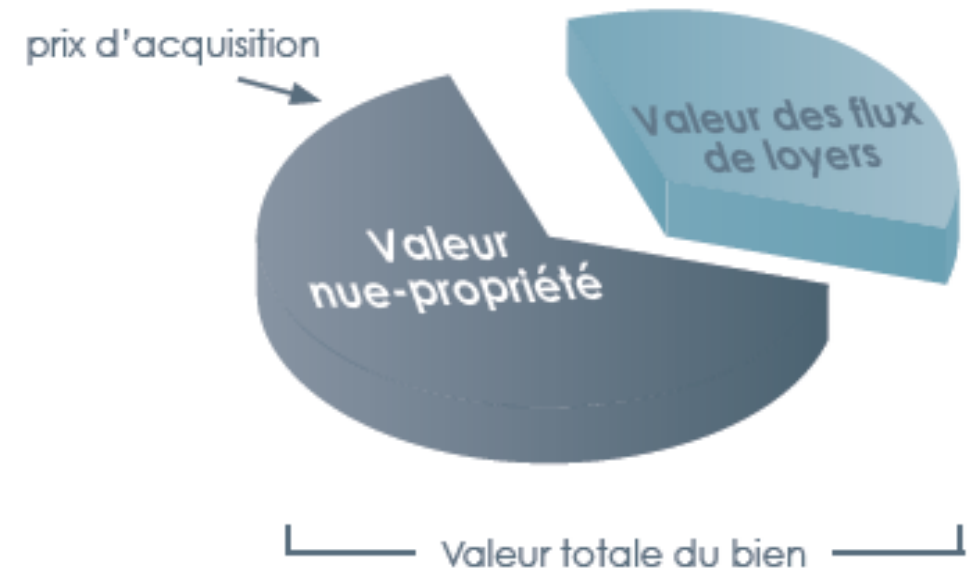


Des conditions d'acquisition uniques: percevoir les loyers dès l'achat (1/2)

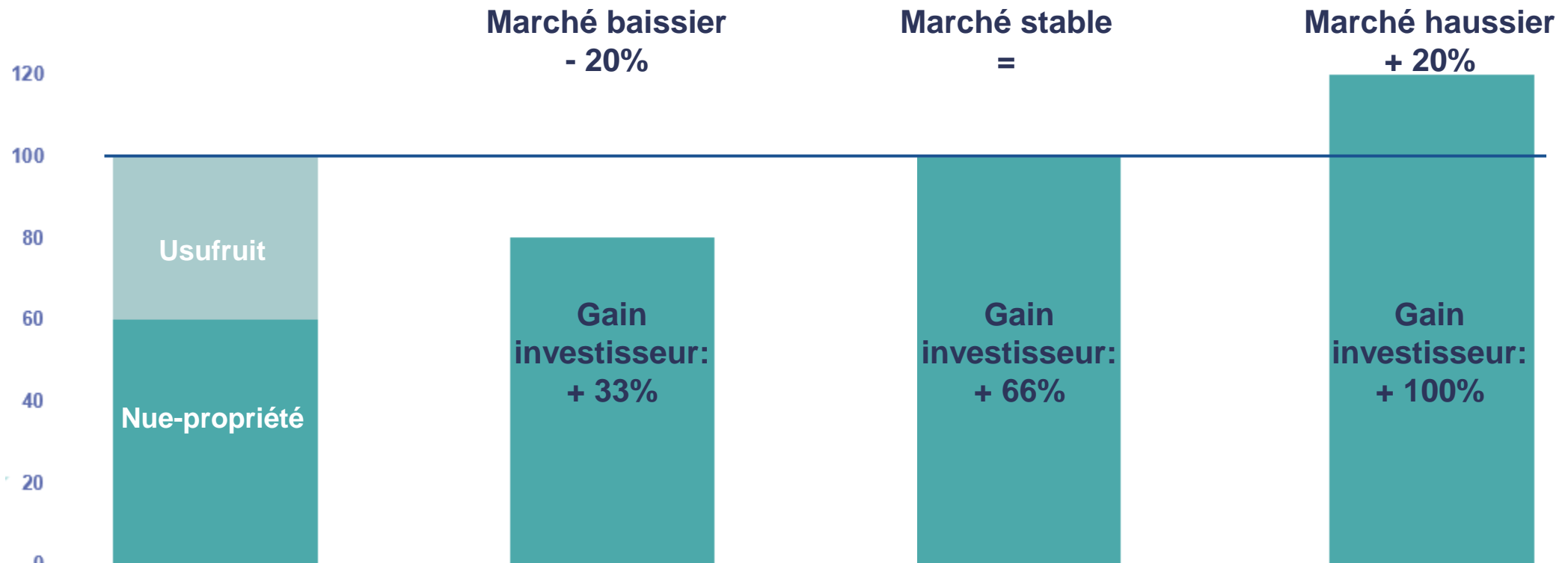
L'investisseur ne paie que la partie du bien correspondant à la nue-propiété

La réduction du prix d'acquisition correspond à **la somme des loyers** de marché nets perçus pendant la durée d'usufruit

Perception immédiate de l'équivalent de **15 ans de loyers nets et non fiscalisés** sous forme de réduction du prix d'acquisition



Revalorisation des actifs:



Les intérêts d'un investissement en Nue-propriété ?

Intérêt patrimonial

30 à 40%
Revalorisation
mécanique

0
Frais
de gestion*

0
Souci locatif
impayés, vacance
locative, etc...

0
Frais
d'entretien

0
Impôts

Intérêt fiscal

IR
Imputation
des intérêts
d'emprunt

PS
Imputation
des intérêts
d'emprunt

IFI
NP
non taxable

TF
Payée
par usufruitier

PLUS-VALUE
Abattement à
partir de
l'acquisition
de la NP

**Sauf opération 100% Nue-propriété*

Hypothèse : financement du bien par un emprunt amortissable	Bien en pleine propriété : 350 000 €	Bien en nue-propiété : 245 000 € 000 €)	(70% de 350
Caractéristiques du bien (existant)			
Valeur d'acquisition	350 000 €	245 000 €	
Revenus fonciers perçus sur 15 ans (Rent : 2,9%, 25% de charges, 1% inflation, 100% taux d'occupation)	122 538 €	0 €	
Financement du bien			
Cout de l'emprunt amortissable (1,2% sur 15 ans)	32 620 €	22 840 €	
Revenus fonciers et fiscalité			
Revenus fonciers imposables sur 15 ans (avant fisca et ap déduction des intérêts d'emprunt)	89 920 €	Valorisation mécanique de la nue-propiété	
Fiscalité des revenus fonciers TMI 30%	40 608 €		
Solde des revenus fonciers	49 312 €		
Résultat de l'opération			
Valeur du bien à l'issue des 15 ans (sans hypothèse de valorisation du bien)	350 000 €	350 000 €	
Gain net de l'opération (après remboursement de l'emprunt amortissable et cession du bien)	49 310 €	82 160 €	
Effort d'épargne mensuel moyen sur 15 ans	1 670 €	1 488 €	



MONTAGES SUR L'IMMOBILIE PROFESSIONNEL

1 – La sécurisation du patrimoine immobilier professionnel

- Isoler les actifs immobiliers professionnels de la société d'exploitation lorsque cela est possible
- Analyser les possibilités de cession temporaire de l'usufruit des biens immobiliers attachés à l'exploitation ou pour plus de sécurisation fiscale cession de l'usufruit des parts de SCI :
 - Modification de la structure du coût dans la société d'exploitation (amélioration de l'EBITDA)
 - Possibilité grâce à la cession de l'usufruit d'effectuer des apports en compte courant pour améliorer le cash disponible de l'entreprise
- Cession de la nue propriété à une SCI, dans le cadre de bien immobilier inscrit à l'actif de la société d'exploitation

2 – L'immobilier pour consolider son activité professionnelle

- La solution du rachat de l'immobilier
 - par l'intermédiaire d'une holding ou d'une SCI il est possible de faire un rachat de bien immobilier professionnel afin de dégager des liquidités qui seront réinjectées dans l'exploitation .
- L'amélioration des ratios financiers
 - apport des titres de la SCI à la société d'exploitation afin de consolider les fonds propres .
 - attention cette perspective met en risque la propriété du bien immobilier en cas d'activité trop fragile .
 - Attention également aux risques liés aux sociétés à prépondérance immobilière.



Webinaire

Immobilier en période de crise :
quelle stratégie adopter ?



Gilles Bösiger
Vice-président ECF Paris

g.bosiger@stengelin.fr
06 86 14 61 92



Amélie Ziegelmeyer
Expert & Finance

aziegelmeyer@Expertetfinance.fr
06 01 23 46 85



Olric Ournac
Expert & Finance

ournac@expertetfinance.fr
06 22 07 68 95



Frédéric Calmeau
Expert-comptable

f.calmeau@sereneasy.fr
06 20 56 46 46