



Un record à 4 Md€ pour le logement

Le marché résidentiel de la vente en bloc a attiré un volume exceptionnel en 2019, qui devrait encore s'amplifier cette année avec la filialisation du pôle logements de Gecina valorisé 3 Md€ ou la mise en vente du portefeuille In'Li d'Action Logement, une opération à 1,5 Md€. À ceux qui se posent encore la question de (ré)investir le champ du résidentiel, sachez que le terrain est désormais bien occupé par les investisseurs immobiliers, notamment les institutionnels. Le cru 2019 confirme l'appétit toujours plus grand pour cette classe d'actifs, depuis qu'elle a fait son grand retour dans leur stratégie d'investissement. « Nous anticipons un montant dépassant les 4 Md€ en 2019, alors qu'il n'y a pas eu d'opération à plus d'1 Md€ comme ce fut le cas en 2018 avec Vesta », annonce Jean-François Morineau, directeur général délégué conseil habitation et hospitality de BNP Paribas Real Estate. Le chiffre officiel du montant investi devrait être connu dans les semaines à venir, grâce aux données compilées par Immostat, une première en France. En attendant, les spécialistes du marché font leurs calculs. Comment expliquent-ils un tel volume sans une locomotive à 1 Md€ ? Réponse : les grands portefeuilles signés l'an passé.

Plus d'1 Md€ en cinq transactions

Jean-François Morineau - BNP Paribas Real Estate Advisory France

Outre la reprise par Axa IM-RA de l'opérateur de résidences pour étudiants Kley (≈ 600 M€), le marché a vu se transacter plusieurs autres grands dossiers. Parmi lesquels : le portefeuille de la SCPI

Logipierre 1, « dont 13 immeubles ont été vendus en bloc en 2019, précise Jean-François Morineau. Il a été acquis majoritairement par des institutionnels et des privés, et a reçu plus de 150 offres ». Selon nos informations, sa valorisation tournerait autour de 250 M€. Les logements de la rue de la République à Lyon, compris dans le portefeuille Tango repris par Amundi Immobilier et Crédit Agricole Centre-Est, représentent également un grand volume, proche des 100 M€. « On peut aussi citer le portefeuille Temporis, réunissant une quinzaine d'immeubles, majoritairement situés dans l'Est de Paris, vendus par la Fondation Rothschild et préemptés par la Ville de Paris pour environ 160 M€. Un montant similaire a été déboursé par Tikehau Capital pour reprendre le solde des immeubles de logements détenus par Covivio en 2019 », détaille Jean-François Morineau. À elles seules, toutes ces opérations représentent plus d'1 Md€ investis.

Le prime sous les 2,5 %

Le superbe duplex penthouse de la résidence First Croisette, à Cannes.

Sur le marché de la vente en bloc, les investisseurs domestiques sont toujours très bien représentés, notamment les grands institutionnels comme Axa IM-RA, Amundi Immobilier ou Tikehau Capital. « Les français sont très présents, comme les fonds étrangers mais ces derniers, qui recherchent généralement des volumes compris entre

100 et 200 M€, peinent à trouver des produits », souligne Jean-François Morineau. Que recherchent-ils en s'exposant au logement ? Du rendement dans un contexte obligataire peu convaincant, même si les taux de rendement du résidentiel continuent à se compresser. « Le core s'échange sur une base de 2,50 %-3 % dans Paris intra-muros, mais peut descendre sous les 2,50 % pour les dossiers les plus prime. » Et rejoindre de fait, le taux des bureaux du QCA, y compris les actifs value-add. C'est ce qui explique ce grand retour des investisseurs dans le logement, valeur refuge s'il en est.

Jusqu'à 40 000 €/m² à Paris !

La villa Les Cèdres quitte définitivement le giron de Marnier/Campari.

Outre le marché de la vente en bloc, la vitalité du secteur résidentiel est particulièrement visible dans le logement parisien, qui a connu une hausse des prix de 6,1 % en 2019, selon les données du dernier rapport Spotlight de Savills, réalisé en partenariat avec [l'agence Varenne](#). Huitième métropole mondiale derrière les frontrunners

Hong Kong et New York, Paris atteint en moyenne un prix au mètre carré d'environ 15 000 €, avec des pics atteignant jusqu'au quadruple de ce montant sur le marché de niche du logement de luxe. Les hôtels particuliers, particulièrement recherchés avec deux fois plus de ventes réalisées entre 2015 et 2019 que sur l'ensemble de la décennie 2000-2010, ont ainsi été pour certains cédés à des montants records, allant jusqu'à 40 000 €/m² pour un actif du 7^e l'an passé ! Des prix qui répondent à une logique propre pour ce marché confidentiel : « Ce ne sont pas les grandes surfaces qui font le résidentiel de luxe. Le prestige c'est avant tout un prix au mètre carré qui répond à des attentes spécifiques, comme la vue », explique ainsi Hugues de La Morandière, directeur général de [l'agence Varenne](#). Un panorama exceptionnel peut ainsi hausser de 30 % la valorisation d'un actif, explique-t-il. La hausse des prix dans la capitale ne semble d'ailleurs pas devoir s'enrayer de sitôt selon le directeur général : le marché parisien, qui a connu une augmentation des prix d'environ 60 % en dix ans, dispose toujours d'une « réserve importante de hausse », affirme-t-il.

Le boom des résidences services

La résidence seniors détenue par A Plus Finance, située dans le centre-ville de Maison Laffitte.

Le marché du résidentiel est d'autant plus recherché, que ce segment offre une diversification, lui qui intègre la niche très prisée des résidences gérées. Aujourd'hui, cette classe d'actifs représente près d'un quart des volumes du résidentiel, une part en forte croissance. « Ce sont des produits alternatifs qui offrent un rendement facial plus important, au-dessus de 4 %, tout en permettant une diversification et une gestion similaire à celle du logement. L'une des grandes transactions de l'année est d'ailleurs l'acquisition, par Axa IM-RA de l'opérateur Kley », rappelle Jean-François Morineau. Parmi les autres grandes opérations de 2019 figure aussi celle finalisée par A Plus Finance, avec la toute première vente sur le marché secondaire de résidences seniors, à travers le portefeuille Seniority. Six actifs venus se loger chez Catella Residential Investment Management pour 130 M€. Qu'attendre de 2020? Très certainement un

nouveau record en termes de volumes investis! La filialisation du pôle logements de Gecina valorisé 3 Md€ et l'ouverture de son capital à des tiers, ou la mise en vente du portefeuille In'Li d'Action Logement (1,5 Md€) constituent déjà les deux grandes opérations de ce nouveau cru très prometteur.