

**Les institutionnels ont investi un montant record de 4,3 milliards d'euros dans le logement en 2009**

**Actualités**

Post#233; par:

Publiée le : 15/02/2010 15:04:29

Selon l'étude annuelle d'Ad Valorem sur l'investissement résidentiel, les institutionnels ont investi un montant record de 4,3 milliards d'euros dans le logement en 2009, soit 35% de leurs placements immobiliers. L'investissement dans le logement a connu une forte progression en 2009, atteignant le record de 4,3 milliards d'euros, contre 1,5 milliard en 2008. C'est ce que révèle l'enquête annuelle réalisée par Ad Valorem auprès de 85 des plus importants investisseurs du secteur. Le logement a représenté 35% des placements immobiliers, aux côtés des bureaux et des commerces, contre 9% en 2008. Une augmentation de part de marché amplifiée par la forte décroissance de l'investissement en immobilier d'entreprise. L'année a été notamment marquée par la cession d'une partie du patrimoine d'Icade qui, à elle seule, a représenté 2,5 milliards d'euros de transactions. La croissance du marché, en dehors de ces cessions, reste également en progression de 16%. L'investissement résidentiel est essentiellement porté par les bailleurs sociaux qui ont été à l'origine de 73% des acquisitions. Autre fait marquant de cette année, le caractère très liquide de l'immobilier résidentiel a également permis aux investisseurs long terme de revenir sur ce segment, leurs investissements représentant 17% du volume total contre 7% l'an dernier. Cependant le poids de la réglementation et la faiblesse des rendements sont toujours mis en avant pour justifier leur faible exposition sur le résidentiel. Enfin, ils sont 44% à estimer que les mesures Plan Bâtiment du Grenelle de l'Environnement auront des conséquences négatives sur l'investissement résidentiel. Il s'agit sans aucun doute d'un effet psychologique de la mise en place de nouvelles normes qui deviendront de toute évidence incontournables à moyen terme. L'Ile-de-France continue à remporter la préférence, en absorbant 82% des transactions. Par ailleurs, les niveaux de prix ont tendance à se stabiliser. Ainsi, en 2008, on notait que 52% des investisseurs interrogés déclaraient avoir constaté un ajustement des prix de plus de 10% sur leur vente. Ils ne sont plus que 27% en 2009 à avoir subi une telle réévaluation. Le logement est ainsi de plus en plus considéré comme un placement refuge, un actif « défensif et amortisseur de crise », pour 22% d'entre eux. Un « indice de confiance » en forte progression : l'indice semestriel d'Ad Valorem, mesurant la confiance des investisseurs institutionnels dans l'immobilier résidentiel, s'établit à 8.1, en forte progression. Il atteignait - 32.4 en janvier 2009 et - 15.6 en juillet, sur une échelle allant de - 100 à + 100. Stéphane Imowicz, président d'Ad Valorem, conclut la présentation de l'étude par un constat mitigé sur la politique du logement en France, peu accés sur le résidentiel : " Il n'y a pas deux politiques, la politique de l'immobilier neuf et celle de l'immobilier ancien. Il est nécessaire de traiter en parallèle et de manière complémentaire ces deux secteurs sachant que l'immobilier ancien reste l'immobilier le plus abordable avec des différences qui peuvent atteindre de 25 à plus 30% par rapport à l'immobilier neuf. Si on veut maintenir dans les centre-ville à Paris, banlieues, grande couronne et grandes villes de province, un secteur locatif à des conditions intermédiaires pour le plus grand nombre, il va falloir organiser une aide qui soit plus une aide à la personne. De façon à ce que les investisseurs particuliers et institutionnels puissent bénéficier d'un certain nombre d'aides pour être tentés de réinvestir dans ce secteur du logement. Il va falloir mener en parallèle deux politiques : inciter les institutionnels à se recentrer en France et les particuliers à investir dans de l'immobilier locatif mais sur des périodes longues (supérieures à 10 ans avec des avantages fiscaux), pour favoriser l'immobilier au sens

large. Il faut arrêter avec une politique du logement qui ne propose que des produits de défiscalisation en permanence et aménager une politique pour le locatif sur le long terme."Ad Valorem en bref...

Fondée en 1996 par Stéphane Imowicz, AD VALOREM est l'un des principaux acteurs du marché de l'immobilier résidentiel. AD VALOREM associe tous les métiers liés à l'arbitrage d'immeubles pour le compte de grands propriétaires institutionnels, de foncières privées ou d'opérateurs : vente par lot, gestion immobilière, mais aussi la vente en bloc d'immeubles. Elle intervient en Île-de-France et en Régions, avec AD VALOREM RÉGIONS. Elle se charge également, à travers sa filiale, AD VALOREM EXPERTISES, de procéder à des expertises d'immeubles pour le compte des institutionnels français et étrangers, des établissements financiers et des fonds d'investissement.

Source : [www.advalorem.com](http://www.advalorem.com)

Conférence de presse du 8 février 2010