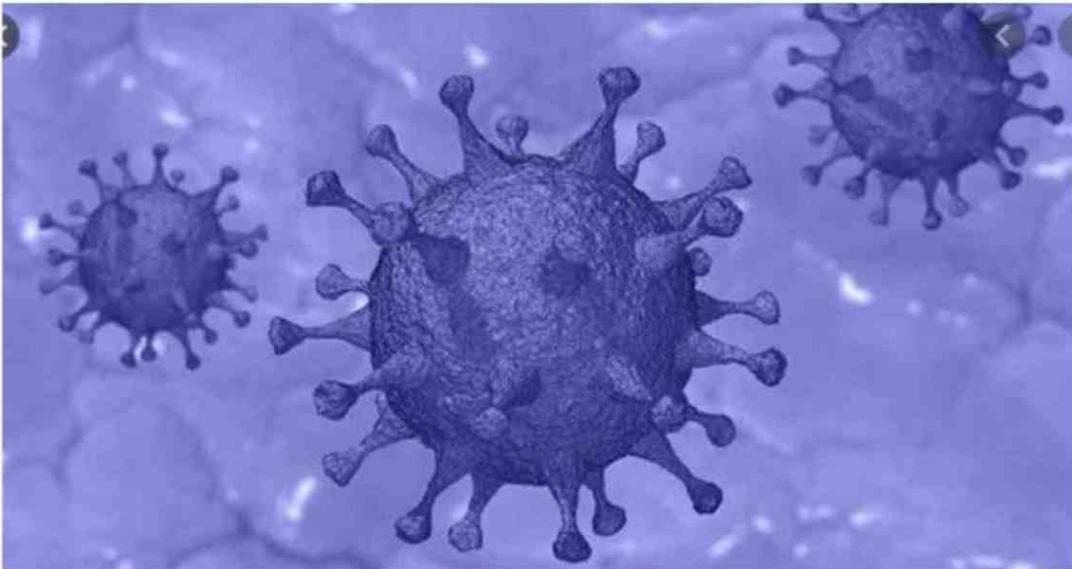


Le choix Immoweeek : l'immobilier à l'épreuve de la pandémie

ActualitésLogistique

le 16 Mar 2020



« Pandémie : l'immobilier est-il un refuge ? ». A cette question, Daniel While, directeur recherche et stratégie de Primonial Reim, apporte une réponse qui varie en fonction des classes d'actifs. Une analyse qui est notre « choix Immoweeek » de ce 16 mars.



L'expert y souligne que la crise sanitaire actuelle entraîne l'affolement des places boursières, mais que « la chute des cours boursiers n'a pas, en elle-même, d'influence sur les rendements immobiliers », se référant à un précédent de 2008 au cours duquel les rendements des SCPI n'avaient pas fléchi. En revanche, poursuit-il, « s'il y a bien un impact sur les marchés immobiliers, c'est via l'économie réelle qu'il va se manifester ».



En première ligne, l'investissement immobilier de ce premier semestre, qui devrait ralentir, en lien avec les incertitudes auxquelles sont sujets les institutionnels et la pérennisation des taux bas qui, elle, s'apparente en revanche à un vrai facteur de soutien pour le secteur.

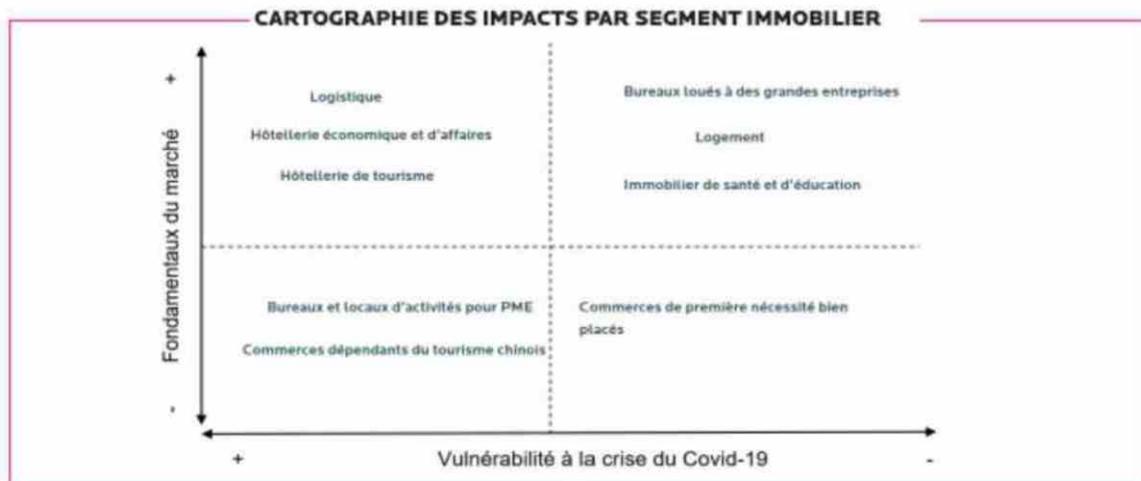
Dans ce contexte, les différentes classes d'actifs ne seront pas touchées de la même manière. D'abord, les bureaux : les difficultés seront principalement rencontrées par les PME qui, pour la plupart, n'ont pas engagé de plan de continuité d'activité, à l'inverse des grandes entreprises.

Secteur beaucoup plus concerné par la pandémie : le commerce, avec l'interruption de « la manne touristique », notamment dans les commerces dits « sino-dépendants », qui vivent beaucoup grâce à la consommation des touristes. Ainsi, relève Daniel While citant le Crocis et le Comité régional du tourisme, « les retombées économiques liées à l'achat de biens durables en Ile-de-France s'élèvent à 3 milliards d'euros, dont 2 milliards d'euros générés par la clientèle internationale.

Autre conséquence de la crise sanitaire, cette fois pour le secteur de la logistique où l'expert considère que « le choc est estimé d'une ampleur équivalente à celle de la crise financière de 2008 ». Les conséquences pourraient même aller jusqu'à un bouleversement complet des acteurs et de la donne en la matière.

S'agissant de l'hôtellerie, le sujet est majeur – la France est la première destination touristique au monde avec 90 millions d'arrivées en 2019 – et les entreprises les plus touchées seront les plus fragiles, soit les exploitants familiaux, tandis que les grandes chaînes d'hôtellerie devraient, elles, être en mesure d'absorber le choc. Mais un secteur sera encore logiquement plus concerné : l'immobilier de santé et d'éducation ; les mesures sanitaires prises par les différents états sont draconiennes. Pour autant, explique Daniel While « sur le plan immobilier et du point de vue de l'investisseur, il n'y a pas de conséquence

négative à attendre, dans la mesure où le chiffre d'affaires des grands opérateurs n'est pas attaqué. Un bémol concernant l'Italie, où, considère l'analyste, « la régionalisation du système de santé a démontré ses insuffisances, ce qui pourrait être le début d'une prise de conscience de la nécessité d'investissements institutionnels lourds dans le secteur ». L'expert s'intéresse aussi au secteur du résidentiel, considérant qu'il « semble être, pour l'heure, l'un des plus épargnés par la crise », avec cependant l'existence d'un vrai risque : « une crise de confiance généralisée à l'image de 2008 ». Le graphe ci-après résume cette analyse...



Catherine Bocquet

Rédactrice en chef