

Le résidentiel poursuit sur sa forte dynamique au T1

Suite à une année 2021 record, les volumes investis dans le marché du logement au cours des trois premiers mois de l'année ne s'essouffent pas, ce qui démontre que cette typologie d'actifs reste toujours aussi attractive. Après le bureau, la logistique, et le commerce, tour d'horizon des transactions dans le résidentiel en bloc, dans ce quatrième volet consacré aux volumes investis sur les trois premiers mois de l'année.



Une information CFNEWS IMMO

Alors que près de **3 Md€** ont été investis dans les typologies d'actifs plus alternatives, comme l'hôtellerie, la santé ou le logement au premier trimestre 2022 selon les données de CFNEWS IMMO (voir le bilan général ci-dessous), le **résidentiel** en bloc continue nettement de se démarquer. Ce secteur représente à lui seul plus des trois quarts des volumes engagés dans ces classes dites alternatives, soit près de **2,3 Md€** d'après nos données, dont **46,4 M€** uniquement pour le résidentiel géré. Fort d'un exercice 2021 record à près de **7,36 Md€** engagés selon ImmoStat, le logement poursuit sa dynamique cette année, porté par un plus grand nombre d'appels d'offres lancés, et par l'appétit toujours plus marqué des institutionnels pour ce marché - encouragés par la forte compression des taux dans les bureaux et la logistique, et des taux de financement toujours bas. « De gros volumes sont en cours d'échange, sur des vefa comme sur du traditionnel, apporte **Chrystèle Villotte**, *head of residential & healthcare capital markets* de **Cushman & Wakefield France**. Nous estimons que les volumes échangés dépasseront à nouveau les **6 Md€** en 2022, et pourraient même être supérieurs à ceux de l'an dernier. Il faut tout de même rester prudent car ces estimations peuvent fluctuer en fonction notamment de l'inflation et de la guerre en Ukraine. » L'investissement reste tout de même un peu plus faible qu'en 2021 à la même période, où quelque **2,6 Md€** étaient engagés.

Le M&A qui cache la forêt



L'hôtel Lambert, qui borde la Seine sur l'île Saint-Louis, à Paris

Au total, huit transactions majeures ont été finalisées lors de ce premier trimestre, dont seulement deux en région - l'Occitanie, à Toulouse et Montpellier - selon nos données. La plus grande opération de ce début d'année prend, comme en 2021 avec **Cronos**, la forme d'un M&A : **CNP Assurances** a repris les **85 % du portefeuille Lamartine**, soit 7 600

logements libres et intermédiaires, contre **2 Md€** (plus de **2,4 Md€** pour 100 % de valorisation) auprès de **CDC Habitat**. La moitié des actifs sont situés en Île-de-France. Dans la liste des transactions unitaires, la plus importante est celle de l'acquisition par **Xavier Niel**, de **l'hôtel particulier Lambert** auprès de la famille princière du Qatar, pour un montant de **200 M€**. Cet actif situé sur l'île Saint-Louis, qui développe près de 4 000 mètres carrés, affiche une valeur métrique exceptionnelle de 50 000 €/m². Toujours à Paris, une partie de l'ancienne **Poste Magenta** (3 000 mètres carrés) a été cédée par **Poste Immo** à **CDC Investissement Immobilier**, pour **plus de 30 M€** selon nos sources. En première couronne, à Clichy, **M&G Real Estate** a également mis la main sur une **résidence étudiante de 188 chambres** pour **28,4 M€**, alors que du côté de Suresnes, **Picture Asset Management** a acquis un ensemble de **2 200 mètres carrés d'habitations**, arbitrés par une famille française pour **11 M€**. Enfin, dans les Yvelines, **33 appartements** ont été repris par **Agarim** au **Groupe Villa** (15 M€), portant le total des investissements dans le logement en région parisienne sur ce trimestre à plus d'**1,28 Md€**.

Le manque d'offres se poursuit en région



LaSalle Encore+ acquiert son premier projet de résidence seniors à Toulouse.

En province, en plus d'une partie minoritaire du portefeuille Lamartine, deux opérations se sont donc finalisées en Occitanie. La **résidence senior du projet Quai Saint-Pierre**, à Toulouse, a été acquise par **LaSalle Investment Management** pour peu ou prou **20 M€** selon nos données, quand un bloc de 21 habitations montpelliéraines était valorisé **un peu plus de 5 M€** par un **institutionnel**. « Les capitales

régionales comme Lille, Lyon ou encore Marseille sont toujours très demandées. Mais il y a encore une pénurie de produits en région, notamment sur Nantes et Rennes », explique Chrystèle Villotte. « En région, il y a peu de ventes en bloc, ou sinon il s'agit de petits montants, complète **Guillaume Atten**, directeur d'Ikory Residential Capital Markets. Les gros volumes sont recherchés, principalement à travers l'acquisition d'ensembles très centraux ou très grands. »

Le verdissement au cœur des stratégies



Chrystèle Villotte, Cushman & Wakefield

La mise aux normes environnementales des actifs est à nouveau au cœur des stratégies des investisseurs dans le résidentiel. Ainsi, les propriétaires de logements énergivores, contraints de réaliser des travaux de rénovation ou de céder, vont continuer à faire bouger le marché cette année. Ceci pourrait inverser le rapport de force entre les logements historiques, rénovés ou non, qui concentraient **43 %** des

volumes investis en 2021 (soit environ 3,2 Md€), et le neuf (57 %, soit environ 4,1 Md€). « Il y a beaucoup de produits existants en cours de commercialisation, c'est du jamais vu, affirme Guillaume Atten. Les acquéreurs anticipent désormais les travaux énergétiques à faire sur les actifs. Cet aspect environnemental risque d'avoir un impact de plus en plus accentué sur les valorisations. Ainsi, les prix des actifs non conformes aux normes devraient chuter et, en parallèle, les montants de *capex* engagés risquent encore d'augmenter. » L'ensemble des acteurs ne s'est néanmoins pas orienté vers des cessions, comme abonde Chrystèle Villotte, qui s'attendait à ce « que cette tendance [soit] plus profonde. Nous observons également une pluralité accrue du nombre de fonds dédié à l'achat et au verdissement », précise-t-elle.

Vers un nouveau record en 2022 ?



Guillaume Atten, Ikory Residential Capital Markets

Autre grande tendance dans le résidentiel français, la dynamique des institutionnels étrangers semble marquer le pas. « S'ils restent toujours présents sur le marché, leur entrée a été ralentie par la situation actuelle en Europe, explique Guillaume Atten. La guerre en Ukraine engendre un climat instable et une inflation, qui vont potentiellement avoir un impact sur les taux. » Cependant, cette typologie d'actifs est désormais bien ciblée à l'étranger comme l'indique Chrystèle

Villotte, précisant que « **près de 95 %** des institutionnels cherchant à investir en France regardent le résidentiel ». Dans tous les cas, les volumes échangés s'annoncent déjà importants cette année. « Il n'y aura plus d'opération aussi importante que celle de Lamartine, mais de nombreuses transactions d'immeubles devraient se finaliser, affirme Guillaume Atten, dont plusieurs présentant des **tickets d'investissement autour des 200 M€**. » Quant aux valorisations, la progression ralentit même si elle continue à être soutenue en Île-de-France : « Les prix ne baissent pas, détaille le directeur d'Ikory Residential Capital Markets. Sur le neuf, la réglementation énergétique de 2020 entraîne un coût pour le promoteur, qui se répercute sur la valorisation, tandis que l'existant conserve un important dynamisme sur ce point. Dans certains secteurs, comme à Clichy, une forte augmentation des prix a même été constatée. Il est en revanche trop tôt pour définir si l'élection présidentielle aura un impact sur le marché. »

LIRE AUSSI

Le commerce capte près d'un milliard d'euros au T1 (06/04/2022)

Logistique : plus d'1 Md€ déjà investis au T1 et des investisseurs continuent à surenchérir (05/04/2022)

3 Md€ investis dans le bureau au T1 (04/04/2022)

Investissement : les 5,5 Md€ atteints au T1 2022 (01/04/2022)

Cible	Sous-typologie	Périmètre	Secteur	Surface (m²)	Acquéreur	Cédant(s)	Montant (M€)	Valorisation métrique (€/m²)	Stratégie
Portefeuille Lamartine (share-deal)	Logements classiques	France	n.d.	500 000	CNP Assurances (85 %)	CDC Habitat	2 000 (2,4 Md€ pour 100 %)	4 000	Core et vefa
Hôtel Lambert	Hôtel particulier	Île-de-France	Paris	4 000	Xavier Niel	Famille princière du Qatar	200	50 000	Value-add
107 ter rue du Faubourg Saint-Denis	Logements classiques	Île-de-France	Paris	3 000	CDC Investissement Immobilier	Poste Immo	> 30	10 000	Vefa en blanc
188 lots	Résidence étudiante	Île-de-France	Clichy-la-Garenne	3 767	M&G Real Estate	Cogedim, Serpi	28,4	7 539	Vefa en gris
Quai Saint-Pierre	Résidence senior	Occitanie	Toulouse	4 600	LaSalle Investment Management	Cogedim, Serpi	-18	3 913	Vefa en gris
Domaine de Rocquencourt (33 appartements)	Logements classiques	Île-de-France	Rocquencourt	3 000	Agarim	Groupe Villa	15	5 000	Core
41 Henri Sellier	Logements classiques	Île-de-France	Suresnes	2 200	Picture Asset Management	Famille française	11	5 000	Value-add
Urban Essence (24 appartements)	Logements classiques	Occitanie	Montpellier	n.d.	Institutionnel	Oceanis Promotion	> 5	n.d.	Vefa

Bilan des transactions dans le résidentiel au premier trimestre 2022 - © CFNEWS IMMO

[Télécharger le tableau en haute résolution](#)

[Voir tous les tableaux exclusifs CFNEWS](#)

[Téléchargez le tableau PDF :](#)

Bilan des transactions dans le commerce au premier trimestre 2022 (84,1 kB)

Retrouvez tous les articles sur : [CUSHMAN & WAKEFIELD](#) , [IKORY RESIDENTIAL CAPITAL MARKETS](#)

France ▼ N.D. ▼ Logement

Voir la fiche (descriptif, deals, synthèse, équipe...) de :



CUSHMAN & WAKEFIELD



IKORY RESIDENTIAL CAPITAL...

