

**Communiqué de presse**

Paris, le 5 août 2024

Note de conjoncture Marché de l'Investissement en bloc – Bilan S1 2024

Bien que l'ajustement des prix ait été plus lent en France qu'ailleurs, le marché résidentiel semble prendre le chemin de la rédemption avec un volume total des montants investis qui s'élève à 1,6 milliard d'euros au premier semestre 2024. Les cartes sont cependant rebattues. L'immobilier géré qui avait tiré son épingle du jeu en 2023 semble à présent subir une érosion de la confiance des investisseurs alors que le logement ancien classique, lui, profite particulièrement du nouveau contexte, avec un retour des acquisitions/reventes traditionnelles, après une période d'oubli due aux taux bas.

Un premier semestre en léger redressement

Avec 1,6 milliard d'euros investis, l'immobilier résidentiel montre des signes de reprise en enregistrant une hausse de 12% par rapport au premier semestre 2023.

Dans le logement ancien traditionnel, cette augmentation atteint 24 % grâce à l'atterrissage des prix. La stabilité des prix au détail face à la pression déflationniste rétablit la décote bloc/découpe, attirant marchands de biens, fonds opportunistes et « core plus » avec des projets de rénovation en vue de ventes par lot. La baisse des prix en bloc permet aussi aux investisseurs institutionnels de long terme de revenir sur les actifs « prime ».

À l'inverse, l'immobilier neuf stagne, avec une baisse de 4 % des investissements par rapport au premier semestre 2023. Les promoteurs restent entravés par la hausse des taux et des coûts de construction, ce qui empêche les ventes en bloc à moindre prix sans risquer leur survie.

Les incertitudes du résidentiel géré

Alors qu'en 2023 les montants investis dans les résidences gérées mettaient en lumière l'attractivité et la progression de ces actifs, grâce à leur rendement stable, et la croissance du coliving, le bilan de ce premier semestre 2024 apporte une perspective nuancée.

Les investissements dans les résidences seniors et le coliving ont chuté de plus d'un tiers par rapport au premier semestre de 2023. Néanmoins, avec un nombre de transactions relativement faible, il serait prudent d'attendre la fin de l'année pour affiner cette analyse.

Les gros deals vont-ils revenir ?

Les méga-transactions sont, depuis la remontée des taux, les grandes absentes du paysage de l'investissement résidentiel. L'absence de gros deals sur les deux derniers exercices est un facteur d'inquiétude : elle montre les difficultés du marché à se mettre en position de production de parcs de logement importants qui répondent aux attentes des grands gestionnaires de la place.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

À propos d'Ikory

Créé en 2015, Ikory, est un acteur indépendant spécialiste de l'immobilier résidentiel pour le compte des grands propriétaires et investisseurs institutionnels. Véritable incubateur de l'innovation, il intervient à tous les niveaux, logement social ou intermédiaire, immobilier de luxe ou résidences gérées, ainsi que sur tous les métiers, du conseil à l'asset management en passant par l'investissement, le montage d'opérations ou la gestion de projets de transformation. Ikory enregistre plus de 450 M€ sous contrat d'asset management, 250 000 m2 de projets suivis, 1,3 md€ de transactions bloc signées depuis 2016 ainsi que 2000 adresses commercialisées par appartement.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphanie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>