

RESIDENTIEL

MARCHE ET TENDANCES 2019

L'ancien en bloc, arôme de plus en plus enivrant

par Audrey Jourdin

Le résidentiel en bloc, quasi double dose en 2018

Le marché du résidentiel en bloc a réalisé une belle performance en 2018 : 4,5 Mds€ investis, contre 2,5 Mds€ en 2017 et 2 Mds€ en 2016. La demande est plus forte que l'offre. Raisons : baisse des taux de rendement offerts par les autres classes d'actifs, souhait de diversifier les portefeuilles, taux de rendement moins corrélé avec les cycles économiques en comparaison avec celui des autres classes d'actifs. Deux segments de marché du résidentiel en bloc animent le marché : l'ancien (principalement animé par les institutionnels, Opci, caisses de retraite) et le neuf (majoritairement dynamisé par les bailleurs sociaux et les Scpi institutionnelles).

Le bloc ancien : une réponse à la sécurité et à la diversification

Bonne nouvelle pour le marché résidentiel en bloc dans l'ancien : les institutionnels recherchent de plus en plus un gain en capital long terme plutôt qu'un rendement immédiat. 2018 fut très dynamique avec deux transactions XXL au 1^{er} semestre : portefeuille Vesta (4.000 logements) acquis par Swiss Life et Ampère Gestion pour 1,4 Md€ ; portefeuille de 6.700 maisons acquis par Powerhouse Habitat pour 1 Md€. Le 2nd semestre a été animé par la mise en vente de plusieurs portefeuilles (actifs majoritairement situés en Ile-de-France) représentant des volumes d'investissement unitaires d'env. 200 M€.

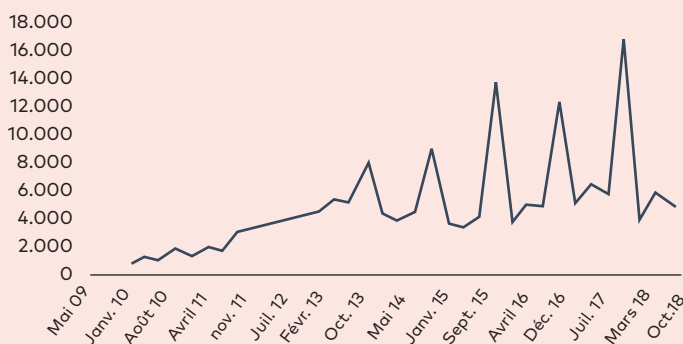
Le bloc neuf : standby en attendant les nouveautés

A l'inverse de l'ancien, les chiffres des 3 premiers trimestres 2018 sont décevants : 15.362 logements neufs vendus en bloc, -13 % sur un an. Cause principale : attentisme des investisseurs notamment dû au plan de reconfiguration du secteur HLM (loi Elan). 2019 devrait être dynamisée par une essence qui prend de l'ampleur : les logements intermédiaires qui plaisent de plus en plus aux investisseurs.

Nombre de logements neufs vendus en bloc fin septembre 2018 par rapport au nombre total de logements neufs vendus		
	Quantité	Proportion du neuf
3 mois	5.228	18 %
1 an	31.952	21 %

LM², source Ikory - note de conjoncture février 2019

Nombre de logements neufs vendus en bloc



LM², source Ikory - note de conjoncture février 2019

POINT DE VUE



Les beaux jours de l'immobilier de luxe parisien

L'embellie est de retour sur le marché de l'immobilier résidentiel haut de gamme parisien. Pour le Groupe Arcange, très actif sur ce segment depuis 20 ans, cette tendance est propice au développement de nouveaux projets. Après une accalmie entre 2012 et 2017, nous observons depuis 2018, un retour des investisseurs, qu'il s'agisse de particuliers, de grandes fortunes ou d'acheteurs étrangers ayant de nouveau confiance dans le marché parisien.

La ville Lumière ne manque pas d'atouts. Outre une qualité de vie ainsi qu'une offre commerciale et culturelle unanimement saluées, son marché s'affranchit plus facilement des fluctuations que ceux des autres villes-monde. Les prix, s'ils peuvent excéder 25 000 €/m² pour les actifs haut de gamme, restent toujours moins élevés que ceux de New-York, Londres ou Hong Kong. Pour les potentiels acquéreurs, Paris est donc propice à de belles opportunités et pour les professionnels de l'immobilier, l'occasion de créer de nouveaux concepts. C'est ainsi qu'en immobilier résidentiel de luxe affichant de belles adresses avec un degré de finitions et de prestations élevé, nous observons dans les 6^e, 7^e et 8^e arrondissements parisiens, un intérêt croissant pour les logements dans lesquels les clients peuvent s'installer directement car livrés déjà décorés, meublés par un architecte intérieur de renom et équipés... du mobilier aux draps. Les 16^e et 17^e arrondissements suscitent à nouveau l'intérêt : très résidentiels, ils rajeunissent grâce à l'ouverture d'hôtels et de restaurants branchés. Leur particularité ? De nombreux hôtels particuliers dotés de grandes surfaces et de jardins. Ils offrent de nouvelles perspectives à un marché déjà dynamique.

Au sortir d'un cycle long pendant lequel le marché immobilier a connu des perspectives modestes cette embellie devrait perdurer et le marché rester porteur. Une occasion idéale pour imaginer de nouveaux concepts compte tenu de l'évolution des modes de vie en milieu urbain.

Michaël Sfedj
Président-fondateur du Groupe Arcange

Taux de rendement prime

	Décembre 2018	Perspectives
Paris	2,50 % - 3,00 %	=
Ile-de-France	2,90 % - 3,50 %	=
Régions	3,50 % - 4,50 %	=
Résidence étudiante	4,00 % - 5,00 %	=
Résidence seniors	3,80 % - 4,50 %	▼

LM², source CBRE, 4T 2018

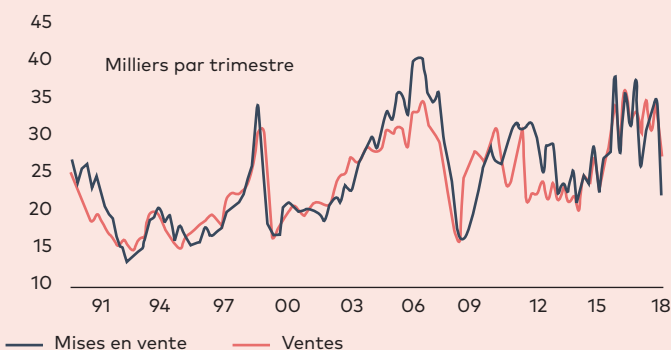
Le neuf au détail, arôme en perte de saveur

Les investisseurs en attente de visibilité

Comparée à 2017, l'année qui vient de s'écouler est fade. 2018 : -2,4 % sur les 3 premiers trimestres. Le phénomène s'est amplifié au 3T : -8,9 %. Principales causes : recentrage des mesures fiscales (Pinel, Prêts à Taux Zéro (PTZ), Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), hausse des prix et manque d'offre.

2017 fut une excellente année : 130.000 ventes de logements neufs au détail, nombre supérieur aux records 2006-2007 (123.000).

Ventes de logements neufs en France



LM², source Ministère de l'Ecologie, FPI, Crédit Agricole SA / ECO France

Les accédants se font de plus en plus sentir

De 2015 à 2017, les investisseurs dynamisaient nettement plus le marché de la vente de logements neufs. Surprise 2018 : tendance contraire, les accédants ont été à l'origine de plus de la moitié du volume investi (51 %). Cause : recentrage du dispositif Pinel (sur les zones tendues, soit une partie de l'Ile-de-France, la Côte d'Azur, frontière Franco-Genevoise et sur la plupart des grandes agglomérations.

Poids des investisseurs et des accédants



LM², source Ministère de l'Ecologie, FPI, Crédit Agricole SA / ECO

POINT DE VUE



L'évolution du logement en France, en Allemagne, en Suisse et au Luxembourg

Nos pays ont besoin de logements pour les familles, les étudiants, les foyers monoparentaux... Si la demande est plus forte que jamais sur le marché de l'immobilier résidentiel, l'offre, elle, est de plus en plus limitée. Une grande partie des pays développés sont aujourd'hui en pénurie de logements neufs. Et le faible nombre de programmes en construction annonce peu d'évolution ! Conséquence : les prix grimpent. Les Français en savent quelque chose : en 10 ans, le coût du foncier tricolore a connu une hausse significative ! Pourtant, l'Hexagone est loin d'être le plus mal loti.

Le marché immobilier résidentiel suisse, par exemple, est complexe. Ses prix sont en constante augmentation. La densification du Pays Genevois est nécessaire afin d'en limiter l'augmentation. La construction de milliers de nouveaux logements n'a pas comblé la carence de biens à vendre, à tel point que nombre de Suisses viennent se loger dans le pays de Gex, en France.

La réalisation de programmes neufs constitue également un enjeu important pour nos voisins allemands. Le marché immobilier y est en pleine expansion depuis 2010, même si l'Allemagne reste aujourd'hui encore un pays foncièrement de locataires et que quelques grandes villes concentrent les 3/4 des transactions immobilières (Hamburg, Munich, Francfort, Stuttgart et Düsseldorf notamment). La reprise économique combinée à de faibles taux d'intérêt a rendu l'accession à la propriété non seulement envisageable mais presque attractive. Et le secteur de la construction s'efforce de suivre la cadence !

Même si tout n'est pas parfait sur le marché français, il faut néanmoins souligner qu'il est encadré et soutenu. La France a su mettre en place des plannings pour les instructions administratives et l'ensemble de la démarche est plutôt efficace. Les recours auxquels doivent faire face les promoteurs freinent cependant le dynamisme. A contrario, dans la majorité des pays de l'UE, les recours ne sont pas un tel poids. Espérons que nous nous en inspirerons pour apporter une bouffée d'oxygène au marché de l'immobilier et surtout à l'ensemble des Français !

Conséquence : le prix du foncier vaut de plus en plus cher et les primo-accédants peinent à devenir propriétaires. Une des solutions serait que les collectivités acceptent de libérer du foncier afin de maintenir un juste équilibre entre l'offre et la demande.

Christophe Capelli,
Président-Directeur général du Groupe Capelli

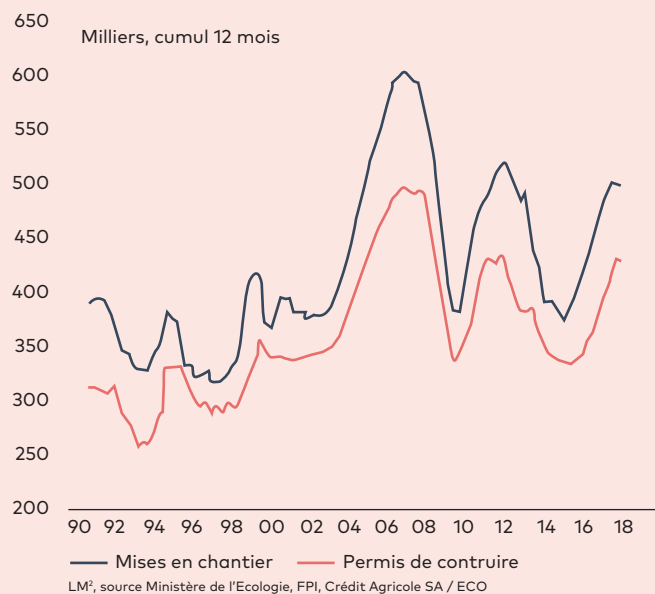
Les mises en chantier et les mises en vente : perte de couleurs

Les chiffres 2018 portant sur les mises en chantier et les mises en ventes sont pâles par rapport à 2017.

Les mises en chantier : 398.000 unités en 2018 contre 460.500 en 2017, -7 % sur un an. Cette évolution s'est accentuée au 4T 2018 : -1,3 % par rapport au 3T 2018. Attention, cette baisse n'est pas alarmante, 2017 avait été spectaculaire avec une augmentation des mises en chantier supérieure à 16 %.

Même phénomène pour les mises en vente qui ont reculé de 5 %. Principales causes : délais d'obtention des permis de construire, rareté du foncier, poids des normes et recours. Cette évolution s'est accentuée au 4T 2018 : -5,9 % par rapport au 3T 2018. Le phénomène a été particulièrement ressenti au sein des grandes agglomérations hors Paris et Côte d'Azur : -7 % sur un an après -7,5 % en 2017.

Permis de construire et mises en chantier

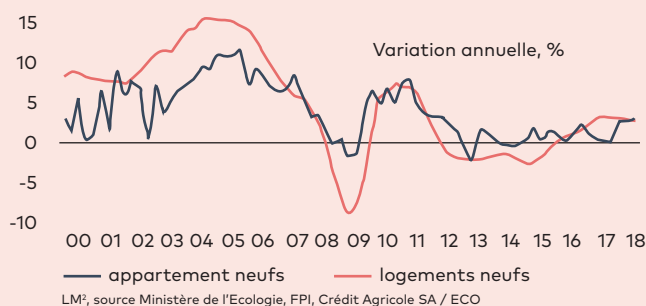


Perspectives : rien à signaler en 2019

En 2019, le marché devrait être semblable à celui de 2018. Causes : recentrage des mesures de soutien sur les zones tendues, remontée des prix des logements, confiance médiocre des ménages, faiblesse de l'offre, risque d'une légère remontée des taux d'emprunt.

Néanmoins, à moyen terme, l'offre devrait repartir grâce au plan Elan (réduction des contraintes, des coûts de construction), Grand Paris, Jeux-Olympiques 2024).

Prix des logements appartements neufs et anciens



POINTS DE VUE



La bonne santé du marché de l'investissement résidentiel en bloc

Le résidentiel en bloc, boudé pendant des décennies, connaît depuis deux ans un fort regain d'intérêt : la baisse des taux de rendement du secteur tertiaire amène les investisseurs à se réorienter vers cette classe d'actifs réputée pour sa résilience, sa stabilité et sa faible exposition à l'obsolescence, notamment environnementale.

Le Grand Retour est général : fonds d'investissement étrangers, allemands ou anglo-saxons, family offices mais aussi investisseurs institutionnels, ceux-là même qui avaient désinvesti massivement du secteur, tous expriment leur intérêt pour les ventes d'immeubles de logements en bloc, en ancien, en neuf et surtout en centre-ville. Résultat : des taux qui se tendent à la baisse, avec des niveaux passés en dessous des 3 % pour de beaux haussmanniens de l'Ouest parisien.

L'année 2018, marquée il est vrai par deux transactions record, a ainsi cumulé 4,5 Mds€ d'investissement. Une bonne santé tempérée cependant par le segment du neuf, en retrait par rapport à 2017 du fait des hésitations du secteur social, acheteur traditionnel de ces actifs.

Stéphane Imowicz, FRICS
Président-Directeur général d'Ikory



Les particularités des promoteurs coopératifs

Les promoteurs coopératifs procurent à leurs accédants une garantie de rachat du logement ainsi que de relogement dans le parc HLM en cas d'accidents de la vie. Il s'agit de la sécurisation du parcours accédants. Les coopératives sont en mesure d'offrir également la possibilité d'opérations en PSLA (location accession). Le PSLA permet un passage en TVA réduite qui équivaut à une diminution des prix de vente entre 10 et 15 %. Enfin, la dernière innovation sociale est la possibilité de réaliser des opérations d'Organisme Foncier Solidaire basées sur le principe d'une déconnexion du foncier et du bâti. Ce type d'opérations permet de procurer aux acquéreurs des prix de sortie de 30 à 40 % moins chers que les prix du marché. Les promoteurs coopératifs n'ont pas de contrainte de distribuer des dividendes chaque année, le résultat est réinjecté dans les fonds propres. C'est donc un acteur pérenne pour les collectivités. De même, les produits et dispositifs exposés ci-avant : sécurisation des accédants, PSLA, OFS permettent une offre et un parcours résidentiel plus larges pour les collectivités et de s'adresser aussi à une population aux revenus moyens et modestes.

Cyril Bouillot
Directeur général délégué - Gambetta IDF

L'ancien au détail, arôme pimenté par les valeurs vénales

Trois records portant sur les prêts

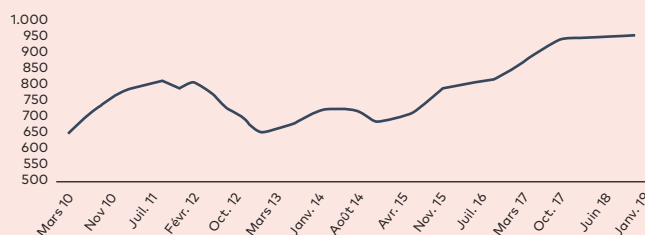
Avec 962.000 transactions sur les 10 premiers mois 2018, le volume fut important mais stable comparé à 2017. Le marché a réussi à rester en haut de l'échelle, le volume investi dans l'ancien avait progressé de 14 % en 2017. Raisons : taux d'intérêt très bas (1,43 % en décembre, ce qui a compensé la dégradation de la solvabilité des ménages liée à l'augmentation des prix de l'immobilier), amélioration des conditions d'octroi de prêt, désir d'accession à la propriété élevé, saturation du marché locatif, santé du marché (valeur vénale élevée mais hausse modérée en 2018). Trois records portant sur les prêts :

- Les taux d'intérêt ont été inférieurs au taux d'inflation (1,8 %) en fin d'année : du jamais vu depuis 1974 ;
- La longueur de la durée moyenne des prêts s'est rallongée : 226 mois en moyenne en 2018, +10 mois comparé à 2017 ;
- Le taux d'apport n'avait jamais été aussi bas que depuis 1978 : il s'est stabilisé à 16 % (-16 % par rapport à 2017).

Transactions sur un an fin novembre 2018	
Quantité	Evolution
962.000	+0,8 %

LM², source Ikory - Note de conjoncture - Février 2019

Nombre de transactions dans l'ancien



LM², source Ikory - Note de conjoncture - Février 2019

La croissance entêtante des valeurs vénales

En France, les prix de l'ancien ont augmenté de 2,9 % sur un an à fin septembre 2018. La montée des prix a néanmoins perdu de la vitesse. Celle observée entre 2016 et 2017 était de 3,9 %.

En 2018, les prix des appartements ont crû de 3,4 % et les maisons de 2,6 %. La tendance devrait perdurer en 2019 : +3,7 % pour les appartements et +3,5 % pour les maisons.

Zoom sur 10 grandes villes françaises en février 2019			
	Prix ancien au m ²	Evolution du prix moyen au m ²	
	Appartement	Maison	1 an
Paris	9.650 €	10.125 €	6,1 %
Marseille	2.477 €	3.268 €	3,2 %
Lyon	4.160 €	4.428 €	8,9 %
Toulouse	2.928 €	3.219 €	5,7 %
Nice	4.107 €	4.601 €	- 0,7 %
Nantes	3.031 €	3.359 €	6,0 %
Strasbourg	2.827 €	2.724 €	3,7 %
Montpellier	2.764 €	3.003 €	2,0 %
Bordeaux	4.400 €	4.041 €	- 1,2 %
Lille	2.698 €	2.247 €	2,3 %

LM², source Ikory - Note de conjoncture - Février 2019

POINT DE VUE



Que pensez vous du marché actuel des logements et des perspectives de l'investissement résidentiel ?

Les prix sont au plus haut en France, avec la capitale qui a pris quasiment 300 % en moyenne depuis 20 ans. Tant que les taux restent bas et qu'il n'y a pas de crise majeure, les prix resteront élevés mais nous avons atteint la limite acceptable pour le budget des ménages mêmes les plus aisés.

Et dans le reste de l'Europe ? Où reste-t-il du potentiel de croissance de valeur important ?

Je pense qu'il faut en effet envisager l'investissement résidentiel sous un angle pan-européen et non plus seulement hexagonal. A l'occasion des élections européennes à venir, c'est essentiel de rappeler qu'un investisseur avisé, qu'il soit particulier ou institutionnel, se doit d'avoir un regard pan-européen.

Pour un investisseur particulier, s'il en a les moyens, en ces temps de désordres sociaux, précurseurs de désordres fiscaux à venir en France, il serait quasiment irresponsable de ne pas rajouter à son portefeuille immobilier une part significative de biens dans d'autres régions, et notamment celles les plus sûres et les plus prometteuses.

En effet, le potentiel est immense à l'Est du continent. Malgré une démographie souvent déclinante, il ne faut pas oublier les 3 fondamentaux d'une analyse des perspectives dans le résidentiel : le nombre de m² par personne y est d'environ 15-20, soit la moitié de la moyenne de l'Ouest. Le taux d'acquisition avec financement bancaire est de 30 % à Prague et 3 % à Kiev. Et les salaires augmentent de 4 à 7 % par an à l'Est.

La conjugaison de ces éléments encore en retrait des standards européens de l'Ouest laisse augurer un potentiel immense de demande supplémentaire et donc de croissance des prix immobiliers.

A cela s'ajoute une fiscalité foncière extrêmement faible (taxe foncière quasi nulle ou inexistante...) et des réglementations indulgentes : presque toutes les charges sont refacturables au locataire.

Dans cette perspective, mes pépites préférées pour demain sont Riga et Kiev, encore oubliées des investisseurs comme de la montée des prix, comme l'étaient il y a 10 ans Prague et Budapest, qui ont bien monté mais qui représentent encore des valeurs sûres tant la demande et la croissance des revenus y sont intenses.

Pour information, le prix du haut de gamme « prime » à Kiev est à 2 K€/m² et un appartement de haut standing totalement rénové, peut être loué à un rendement situé entre 10 et 15 %.

Alexis Bui, Président-Directeur général
de European-investments.com

L'Ile-de-France suit la tendance de la capitale

Concernant le nombre de transactions réalisées à Paris et en région parisienne, 2018 a été dynamique et stable. Du 3T 2017 au 4T 2018, 119.730 appartements et 55.700 maisons ont été échangés sur le marché. Les valeurs vénales 2018 ont augmenté : +5,3 % pour les appartements et +3,9 % pour les maisons. Prix moyens en janvier 2019 : 6.020 €/m² pour un appartement et 310.800 € pour une maison.

Paris, des valeurs vénales pimentées

Le volume investi dans l'immobilier résidentiel ancien à Paris est resté élevé mais stagne. Le volume investi a légèrement régressé comparé à 2017 sur les 9 premiers mois : -3 %.

Le prix moyen d'un appartement parisien serait de 9.650 €/m² en février 2019 (+6 % par rapport à 2018). Le prix moyen au m² excède les 10.000 € dans la moitié des arrondissements et, ce, depuis octobre 2018.

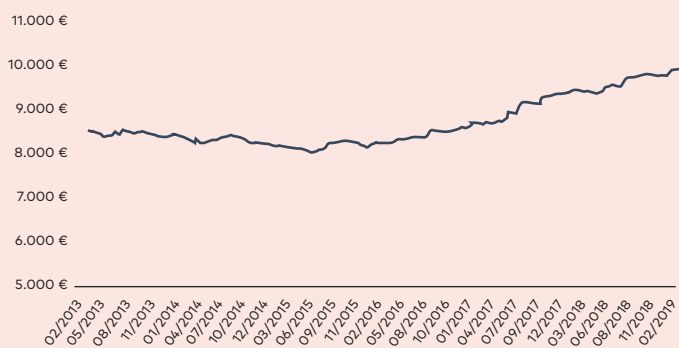
2019, douceur et légèreté

« Dynamique » et « raisonnable » devraient qualifier le marché du résidentiel ancien 2019. Deux tendances : le volume investi devrait légèrement baisser et les valeurs vénales devraient faiblement augmenter.

Causes du tassement du volume : attentisme des ménages dû à la hausse des prix, éventuelle hausse des taux d'intérêt, confiance médiocre des ménages.

Causes de la hausse des valeurs vénales : bonne santé du marché car hausse des prix 2018 modérée (excepté dans certaines grandes agglomérations comme à Paris et à Lyon), amélioration des conditions d'octroi de crédit, fort désir d'accession à la propriété, bas niveau des taux d'intérêt, saturation du marché locatif.

Evolution historique de l'indice PARISSQM*



*Indice Compass Kalstone Paris Residential Property Index (PARISSQM) : mesure du prix en € d'un m² échangé sur le marché de l'immobilier résidentiel à Paris. Il s'agit du premier indice investissable indexé sur le prix de l'immobilier en France.

Volume ancien
+0,8 %/1 an

Taux d'intérêt
moyen 1,4 %

Prix Paris
9.650 €/m²

LM², source Ikory - Note de conjoncture - Février 2019

POINT DE VUE



Bien louer, le recours au professionnel n'est pas une contrainte.

Si les marchés locatifs comportent des disparités dans leur dynamisme il y a, selon notre expérience, à considérer pour le bailleur une règle simple qui facilite l'occupation locative d'un bien, sa valorisation, sa relocation et par conséquent la pérennité d'un revenu qu'il recherche.

Et cette règle simple est accessible de compréhension par tous mais, curieusement, pas toujours partagée par tous. Encore trop de bailleurs considèrent les dépenses d'entretien et de mise en valeur de leur bien comme des dépenses à éviter à tout prix, ne voulant accorder aucun intérêt à la possibilité de pratiquer jusqu'à du déficit foncier alors que celui-ci constitue une donnée de l'investissement et de sa rentabilité.

Le locataire qui envisage une occupation durable doit trouver dans le logement un niveau de confort et d'équipement, dans un environnement qui lui correspond. Il faut encourager les bailleurs à réaliser certains travaux d'équipement pour permettre et faciliter la location d'un bien neuf. Installer une cuisine dans le logement, installer des accessoires dans les salles de bain, prévoir l'aménagement de rayonnages dans des penderies ou placards... autant de travaux que l'investisseur devra envisager pour se donner les atouts d'une location dans les meilleures conditions.

Pour des logements anciens, le raisonnement participe de la même analyse. Le beau, le propre... suscitent un comportement plus responsable du locataire. Si les logements neufs bénéficient des réglementations thermiques avantageuses, l'ancien peut et doit être remodelé en accueillant ces préoccupations. Des fenêtres isolantes, des parois isolantes... autant de dépenses que le propriétaire devra provisionner pour redonner à un logement ancien une attractivité commerciale à travers ces atouts.

Les bienfaits directs de cette « conscience de l'investisseur » seront de favoriser la permanence de son locataire, de favoriser un comportement responsable, de favoriser des rapports plus aisés avec le locataire, et une restitution plus conforme où le bailleur aura, certes à supporter l'usure et le vieillissement normal, mais un bien en meilleur état de relocation, ou apte à des travaux de rafraîchissement seulement.

Et cette position influence dorénavant les assureurs qui offrent des garanties de détériorations immobilières. N'attendez-plus que les assureurs prennent en charge l'usure et le vieillissement normal !

Le rôle du gestionnaire gérance n'est pas prêt à s'effacer pour nous. La gestion ne se cantonne pas uniquement à une affaire d'encaissement et de décaissement ou de gestion à distance par des conseils sortis droit de notices ou de catalogues... Disposer d'un conseiller expérimenté demeure un atout pour accompagner l'investissement locatif et sa performance. Et au fond cela se résume-t-il à une charge pour l'investisseur ? Nous croyons que non, en militant pour un suivi personnalisé pour satisfaire les clients investisseurs.

Etienne Errard

Directeur Lamotte Gestion Transaction

LES TRANSACTIONS CLÉS DES LOGEMENTS DEPUIS UN AN*

RECENSÉES PAR LA LETTRE M²



Brownfields/Vinci Immobilier : 358.000 m² d'Engie

Brownfields et Vinci Immobilier ont acquis, en partenariat, une cinquantaine de sites à reconverter répartis sur toute la France métropolitaine. Portefeuille : 358.000 m² de terrains à réhabiliter. Une partie de ces sites a accueilli par le passé des installations industrielles, notamment des usines à gaz. Reconversion prévue par les acquéreurs. Projet final : 2.200 logements (accession, social et résidences services). Vendeur : Engie. Conseils : étude Thibierge ; étude Cheuvreux ; étude Bedicam ; cabinet Foley Hoag ; cabinet DTMV ; cabinet Lasry. Financement : Société Générale.

Février 2019



Eiffage Aménagement : 57.000 m² à Montigny-lès-Metz

Eiffage Aménagement, mandataire du groupement, a remporté le projet de 57.000 m² SDP aux côtés de CM-CIC Aménagement Foncier du futur quartier Lizé à Montigny-lès-Metz (Moselle). Quatre promoteurs : Demathieu Bard Immobilier, Eiffage Immobilier, Habiter Promotion et Claude Rizzon. Projet : 630 logements en différentes typologies dont une résidence intergénérationnelle Cocoon'Ages de 80 logements (concept Eiffage Immobilier créé avec RéciproCité), 1.600 m² de commerces. Durée des travaux : six ans.

Juin 2018



AMDG : portefeuille de 5 actifs pour 20,5 M€

AMDG a acquis un portefeuille de 5.850 m² répartis sur cinq actifs pour un prix de **20,5 M€**. Quatre immeubles ont été acquis par le fonds Appart Invest One : 633 m² au 12 rue Henri Lavigne, Toulouse (31) ; 310 m² au 151 avenue du Muret, Toulouse (31) ; 702 m² au 14 rue Victor Hugo, Aix-en-Provence (13) ; 425 m² au 232 rue Garibaldi, Lyon 3 (69). Le fonds Appart Invest 2 a acquis un immeuble de 3.800 m² situé au 22-23 quai Saint Vincent, Lyon 1 (69). D'autres immeubles sont en cours d'acquisition, dans les métropoles françaises (Lyon, Paris, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Lille et Aix-en-Provence).

Décembre 2018



Ampère Gestion/Swiss Life AM : acquisition de 80 % de 4.000 logements

Ampère Gestion et Swiss Life AM Real Estate France ont acquis 80 % du portefeuille de la Foncière Vesta : 4.000 logements. Acquisition pour le compte de cinq institutionnels : Erafp, Ircantec, CDC Habitat, Swiss Life et Vonovia. Vendeur : ICF Novedis, filiale du groupe SNCF. La gestion du patrimoine restera confiée à ICF Novedis, qui conserve 20 % de Foncière Vesta. Prix : **1,4 Md€**.

Octobre 2018



Powerhouse Habitat : 114 logements de Swiss Life AM à Aix-en-Provence (13)

Powerhouse Habitat, foncière résidentielle gérée par Scaprim, a acquis un ensemble immobilier résidentiel dans le quartier Saint-Mitre, Aix-en-Provence (13). Vendeur : Swiss Life Asset Managers, Real Estate France. Actifs : 9.000 m², trois bâtiments, 114 logements. Stratégie de Powerhouse Habitat : logements à loyers abordables dans le secteur libre. Conseil acquéreur : étude Screeb (Me Aurélien Bourdet).

Janvier 2019



Paris 17 : hôtels en logements sociaux

Le cabinet Wise Dôme Conseil accompagne les opérateurs Coopération et Famille (Groupe Logement Français) et Pierre et Lumières dans l'organisation d'opérations de compensation et de cession de la commercialité concernant la transformation de deux hôtels de tourisme en logement sociaux :
- 8-10 rue Davy Paris 17, 42 logements créés (1.400 m²) pour Coopération et Famille.
- 119 boulevard Bessières Paris 17, 16 logements créés (700 m²) pour Pierre et Lumières.

Juin 2018