

Nous avons décrypté pour vous

# Primonial Reim : podcast Covid-19

conférence téléphonique du 23/03/2020

Attention ce document n'est pas une proposition d'investissement

## Nature de la crise et place de l'immobilier ?

Par Antoine DEPIGNY (Responsable développement) et Daniel WHILE (responsable stratégie/recherche).

**Antoine DEPIGNY : De quelle nature est cette crise ?**

**Daniel WHILE :** C'est une crise inédite, incomparable aux autres précédemment rencontrées car il s'agit d'un **choc extérieur**. D'une part, sur la trésorerie et les revenus des entreprises (aide de l'Etat pour notamment éviter les licenciements massifs), et d'autre part, sur l'économie (arrêt des investissements pour cause d'instabilité). **C'est ce que l'on appelle un choc sur le numérateur c'est-à-dire un choc ponctuel sur les revenus de l'économie.** La durée de cette crise se comptera en mois. Il faut noter que le caractère temporaire ou non de cette situation dépend de données épidémiologiques (très difficilement prévisibles) et que la stratégie publique choisie (sauf pour la Suède) contribue à ralentir la poussée de l'épidémie par le confinement.

**Antoine DEPIGNY : Quelle est la place de l'immobilier dans cette crise, sa capacité à absorber le choc financier ?**

**Daniel WHILE :** L'immobilier jouit de deux facteurs de soutien (contrairement au marché actions) : la première est **l'environnement de taux qui reste et a priori restera bas**. La deuxième est **la lenteur des valorisations de l'immobilier** due au fait que les revenus sont contractualisés par un bail (insertion de clauses pouvant permettre l'étalement dans le temps des indexations et la récupération des revenus). Ils permettent à l'immobilier d'être apte à absorber un choc sans que sa valeur ne chute comme pour les valeurs boursières. La liquidité de l'immobilier est donc bien établie.

**Antoine DEPIGNY : Quelle(s) stratégie(s) immobilière(s) privilégier pour résister au mieux à cette crise ?**

**Daniel WHILE :** Certes le choc n'est pas le même selon les activités (il y a une différenciation entre les activités indispensables et non-indispensables). Les bureaux peuvent continuer à maintenir leur activité. Le pays n'est pas à l'arrêt mais certaines activités non-indispensables sont impactées directement et les gérants doivent adapter la politique de recouvrement des loyers pour étaler ce recouvrement dans le temps. Concernant les bureaux loués à de grandes entreprises, ou l'immobilier résidentiel, ce sont les classes d'actifs les plus solides face à ce type de choc grâce aux mesures gouvernementales permettant aux locataires de maintenir le paiement de leur loyer: Ceci en garantissant tout ou partie de leur salaire par le mécanisme du chômage partiel. S'agissant du domaine de la santé : les EHPAD subissent un choc opérationnel et humain mais ne sont pour autant pas remises en causes pour leur modèle économique (du fait notamment de la mise à disposition des lits par les cliniques pour lutter contre le virus etc...).

**En conclusion :** il y a un réel choc sur les classes d'actifs les plus cycliques comme le bureau et le commerce mais il existe une résistance des bureaux (lorsqu'ils sont loués aux grandes entreprises), du B to C, du résidentiel et de l'immobilier de santé lorsqu'il est opéré par des exploitants qui eux-mêmes sont dans une situation financière assez saine. Il faut donc prioriser ces actifs et retenir que « la taille est un élément important de résistance ».



par Justine MIGLIORE  
Master Finances

### A retenir :

- Cette crise est un choc sur les revenus de l'économie,
- l'immobilier est apte à absorber un choc sans que sa valeur ne chute,
- les bureaux loués aux grandes entreprises, le B to C, le résidentiel et l'immobilier de santé résistent.

### PRIMONIAL REIM :

[En savoir plus](#)



Master Finances  
14, place Pierre Puget  
83000 Toulon

tel : 04 94 22 55 30  
email : [contact@masterfinances.fr](mailto:contact@masterfinances.fr)  
[www.masterfinances.fr](http://www.masterfinances.fr)

#### Document d'information.

Ce document d'information est destiné à des clients professionnels et non professionnels au sens de la Directive MIF. Il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers en tout ou partie sans l'autorisation préalable et écrite de Master Finances. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif. Master Finances ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers. Master Finances, SAS au capital de 7 622,45 €. RCSTOULON B 378 111 512. SIRET 378 111 512 000 67. APE : 7022 Z TVA Intracommunautaire FR 58378111512 Enregistrée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n° 07 002 336 en qualité de Courtier d'Assurance ou de réassurance (COA), Agent Lié du PSI Financière de l'Arc Activité de démarchage bancaire et financier. Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce en vertu de la Carte professionnelle immobilière n° CPI 8305 2016 000 017 744 délivrée par la CCI du Var et ne pouvant recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Garantie financière de la compagnie de MMA-IARD Assurances Mutuelles / MMA-IARD 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX