

Businessimmo, la lettre de l'immobilier d'entreprise paraît tous les mercredis.

[S'inscrire](#)

[Dernière lettre](#)

[Archives](#)

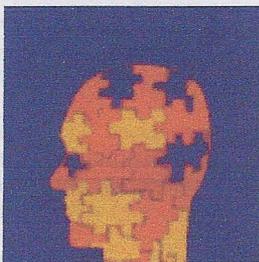
[Envoyer à un ami](#)

[Recherche :](#)

Lettre d'information de l'immobilier d'entreprise n°302 - Mercredi 07 avril 2010

Dans les pages suivantes : toutes les informations sur l'immobilier d'entreprise.

INVESTISSEMENT : POURQUOI LE VERROU PSYCHOLOGIQUE DOIT SAUTER



Faut-il se préparer à nouveau un tsunami sur le marché de l'investissement immobilier ?

Alors que tous les conseils en immobilier d'entreprise rivalisent de prudence dans leurs pronostics, échaudés certainement par l'arrêt brutal du marché au lendemain du 15 septembre 2008, une voix discordante s'élève. Jean-Michel Ciuch, ancien directeur des études du Crédit Foncier, apporte une autre analyse avec sa nouvelle casquette de président de la

structure Immogroup Consulting. Loin de jouer les Cassandre, il dénonce un excès de frilosité après avoir stigmatisé, par le passé, l'excès de financiarisation dans l'immobilier.

Quel est son constat ? Le marché connaît une situation paradoxale. D'un côté, une masse de liquidités mondiales qui n'a jamais été aussi abondante. La politique de financement des banques centrales, en réaction à la crise financière, a contribué à faire s'envoler la masse monétaire. « De 1990 à 2007, la monnaie en circulation sur les bilans des banques centrales avaient progressé de 15 % environ. Cette augmentation a doublé depuis lors », explique-t-il. Aujourd'hui, la base monétaire représente 21% du PIB mondial contre... 4 % en 1990. De l'autre, un potentiel de marché considérable. « Le volume investi en France est extrêmement faible comparé au gisement de valeur que représente aujourd'hui le parc d'immobilier d'entreprise, à savoir plusieurs centaines de milliards d'euros », affirme Jean-Michel Ciuch.

Or, ce marché semble contraint davantage par des barrières psychologiques que par des analyses objectives des situations micro et macro-économiques. « La sur-sécurisation en matière d'acquisitions et de financement évince une large gamme d'actifs bénéficiant d'un niveau de risque satisfaisant », affirme-t-il. Autrement dit, c'est la notion même d'actifs « core » qui semble être galvaudée aujourd'hui. A tout le moins, mal appréhendée faute d'une analyse suffisamment fine des marchés. Bref, les professionnels se brident, parfois à tort. « Donner davantage de profondeur à l'analyse du risque immobilier permettrait d'instaurer des repères plus solides et de renverser la barrière des préjugés », plaide Jean-Michel Ciuch. Cette « profondeur » d'analyse va bien au-delà de la seule estimation des valeurs vénales.

Car, de toute façon, tôt ou tard, la masse des liquidités va exploser ces barrières.

Businessimmo, la lettre de l'immobilier d'entreprise paraît tous les mercredis.

[S'inscrire](#)

[Dernière lettre](#)

[Archives](#)

[Envoyer à un ami](#)

[Recherche :](#)

Lettre d'information de l'immobilier d'entreprise n°302 - Mercredi 07 avril 2010

Dans les pages suivantes : toutes les informations sur l'immobilier d'entreprise.

INVESTISSEMENT : POURQUOI LE VERROU PSYCHOLOGIQUE