

Communiqué de presse

34^e édition du Baromètre MSCI – BPCE Solutions immobilières sur l'investissement immobilier français :

L'immobilier dans la tempête : quels marchés vont résister en 2024 ?

Paris, le 13 décembre 2023

L'enquête du Baromètre MSCI a été réalisée en octobre 2023 dans un contexte de taux obligataires élevés et de volumes d'investissement à leur plus bas niveau. Alors que les différents marchés actent des baisses de valeurs de façon très variable, les investisseurs se sont montrés très interrogatifs sur le secteur du bureau qui n'a pas achevé sa transformation. Ils craignent des difficultés de financement ou des besoins de liquidité qui pourraient fortement impacter les prix de l'immobilier en 2024.

Les investisseurs ayant répondu au Baromètre gèrent plus de 280 milliards d'euros de patrimoine immobilier.

Marché de l'investissement : inquiétude quant à l'état du marché immobilier et ses opportunités

- 60% des investisseurs interrogés envisagent une **diminution de l'allocation** vers les actifs immobiliers par rapport aux actions et obligations en 2024, similairement à ce qui était prévu pour 2023.
- Les facteurs de l'allocation en immobilier non-coté ont évolué : davantage que la protection contre l'inflation, première justification en mai 2023, la recherche **d'investissements responsables** est maintenant en tête des préoccupations. En effet, une stratégie de développement durable est aujourd'hui primordiale dans tout investissement que ce soit pour obtenir les financements ou attirer les utilisateurs.
- Les anticipations du volume global des investissements sont revues à la baisse. Les montants enregistrés pendant les neufs premiers mois suggèrent un bilan annuel vraisemblablement en deçà des prévisions initiales, visant maintenant les 13,9 milliards d'euros.
- La **remontée des taux d'intérêts est appréhendée comme frein numéro 1** à l'investissement pour 2024. Un élément devient plus important : **l'incertitude sur la collecte**, un effet des publications récentes des chiffres de l'industrie des SCPI, qui pourrait générer une baisse des investissements effectués par ces acteurs voire des ventes pour assurer les besoins de liquidité.
- L'activité opportuniste arrive sur le devant de la scène : **89% des répondants s'attendent à une activité accrue des fonds value-add /opportunistes en 2024**, contre 69% précédemment.
- Les investisseurs indiquent être face à un manque d'offre : seuls les immeubles les plus qualitatifs sont mis sur le marché. Pour rendre un actif « bankable », les travaux d'amélioration et de rénovation sont

devenus incontournables. **De manière unanime, les participants au Baromètre prévoient une hausse du nombre de rénovations** sur les deux prochaines années.

- Fort ralentissement de la promotion : **93% des membres anticipent une baisse de mises en chantiers** sur les deux prochaines années.
- 93% des panélistes attendent des **ventes forcées** en 2024. Les causes de ces ventes forcées sont cristallisées à égalité dans les problèmes de refinancement et les besoins de liquidité des fonds.
- Côté **refinancement** : les prêts en *covenant* explosent et la question des acquisitions financées à 5 ans se pose.
- Côté besoin de **liquidité** : le sujet concerne particulièrement les SCPI, dont les valeurs de parts ont été affectées par la baisse des valeurs immobilières.
- **Taux prime haussiers** : une **hausse des taux prime est toujours attendue sur tous les secteurs d'ici fin 2023**, puis un ralentissement de cette hausse pour 2024. Ces anticipations sont à prendre avec précautions compte tenu du faible nombre de transactions et de la différenciation des actifs *prime* des autres actifs.
- Le rendement en capital est non seulement attendu négatif dans désormais tous les secteurs, mais **les prévisions se dégradent aussi considérablement**.
- **Secteurs à l'investissement** : Hôtel, Santé, Logistique et Résidentiel seraient les types de biens les plus attractifs à l'investissement en 2024. La logistique et le résidentiel semblent également prometteurs pour 2024 en termes de volume d'investissement, bien que les avis soient plus mitigés. Si 46% des répondants voit le logement en progression, 40% le voit diminuer. La logistique/locaux activités bénéficie à nouveau d'un sentiment positif. Concernant les bureaux, on peut noter la dichotomie entre Paris dont les volumes d'investissement seraient plutôt en augmentation, et hors Paris malgré un sentiment tout-de-même légèrement meilleur qu'il y a 6 mois.
- **Les investisseurs institutionnels** gestionnaires de fonds seraient les **acteurs les plus actifs en 2024** pour 30% des personnes interrogées, suivis des fonds souverains, et compagnies d'assurance et assimilés.
- Du point de vue de l'origine des capitaux, **les acteurs domestiques sont les plus attendus** et ce davantage qu'historiquement.

Stratégie des acteurs : les intentions d'acquisition comme de cession augmentent pour 2024

- Des opérations de ventes ne trouvant pas toujours preneur, un défaut d'accord sur les prix, un réajustement compliqué, sont des situations qui devraient finalement diminuer dans les 12-18 mois à venir. L'attentisme est moins prégnant.
- Les stratégies **d'allocation sectorielle** sont conformes aux tendances de moyen-terme :
 - Les **bureaux parisiens** restent attractifs comme vu précédemment : pour un quart des interrogés, ils sont en tête des actifs à privilégier à l'achat, alors que toutes les autres localisations de bureaux sont placées en dernier dans les intentions.
 - Seuls les **commerces** sont encore moins cités, les acteurs en possédant optant également sur un repositionnement et redéveloppement de leurs actifs commerces.
 - La **logistique** et les **locaux d'activité**, constamment privilégiés ces dernières années, demeurent en 2^{ème} position du classement.
 - Le **résidentiel** continue à reculer avec 15% des intentions, maintenant dépassé par **l'immobilier de santé**.

- A la **vente**, sans surprise, les actifs les plus attendus sont les **bureaux** hors Paris et les **commerces**. Également le **bureau parisien**, pour des raisons de liquidité plus aisées. Le **résidentiel géré** est toujours estimé comme l'alternatif le plus prometteur à horizon 5 ans, devant les **cliniques** qui remontent dans le classement.
- Les **stratégies de diversification** évoluent également avec un recul des intentions d'investissement à l'étranger. En particulier **l'Allemagne**, qui, bien qu'en tête du classement, semble moins attractive que par le passé. **L'Espagne** et le **Portugal** continuent de progresser en tant que choix privilégiés, ainsi que les **Pays nordiques**.

Stratégie et climat :

- Les enjeux climatiques sont désormais bien intégrés dans les stratégies de sélection d'actifs, avec une approche en priorité tournée vers des caractéristiques de construction durable et la rénovation ou l'amélioration des actifs en portefeuille pour 40% des intentions, suivis ensuite par la prise en compte de l'impact environnemental de l'actif.
- Interrogés sur **l'impact des réglementations liées au risque climatique** sur leurs investissements en 2024, 48% des répondants prévoient d'adapter leurs actifs, légèrement en hausse, et 26% d'acheter des immeubles en construction certifiés. Les intentions de cessions des actifs à fortes émissions de carbone sont en baisse.

Marché locatif :

Bureaux : vers une stabilisation en 2024

- Les panélistes estiment qu'il y aurait 20% de mètres carrés de bureaux en trop en Île-de-France.
- Ils anticipent **un recul de la demande placée à 1,7 millions de m² pour 2023 et un scénario de stabilisation en 2024**.

Bureaux : taux de vacance et mesures d'accompagnement

- Après une forte augmentation du taux de vacance des bureaux en Île-de-France dans les portefeuilles des investisseurs institutionnels en 2021 et 2022, le panel s'est montré plus optimiste dans cette édition, avec une **baisse du taux de vacance** attendu fin 2023 à 13,5%, reflétant la forte diminution de la vacance à Paris. Ce taux remonterait ensuite à 14,5% en 2024.
- Autre point notable de cette édition, **les mesures d'accompagnement sur les bureaux Prime Paris QCA se contractent fortement** : elles atteindraient 16% en 2023 et 17% en 2024 contre 21% dans le dernier Baromètre. Les loyers se stabiliseraient avec un peu plus de 990€/m² en 2024 pour les loyers faciaux et près de 830€/m² pour les loyers économiques.

Commerces : la dichotomie entre les centres commerciaux et les *retails parks* se renforce

- Dans un contexte économique et géopolitique incertain, il semble difficile de prévoir si les ménages consommeront plus qu'ils n'épargneront malgré les hausses du pouvoir d'achat prévues par l'INSEE.
- 54% des panélistes penchent donc pour un scénario de **stabilité des loyers des commerces**, tandis que 23% anticipent une baisse.
- La catégorie de commerces qui résisterait le mieux en 2024 serait les *retail parks* d'après 34% du panel, car ils présentent des niveaux de loyers plus attractifs pour les enseignes. Le boutiques pieds d'immeubles remontent également dans ce classement, suivies par les entrepôts commerciaux. En revanche, les supermarchés reculent.
- Par conséquent, le taux de vacance des *retail parks* resterait stable en 2024, alors que celui des centres commerciaux serait à la hausse.

- Quant aux **taux prime des commerces**, ils sont attendus par nos panélistes à 5,9% pour fin 2023 et à 6% pour 2024.

Logistiques et locaux d'activité : entre hausse et stabilisation

- **Le besoin en entrepôts logistiques en 2024 devrait se stabiliser** : 56% d'entre eux anticipent une stabilité de la demande placée et 40% une augmentation. Cette augmentation continuerait surtout à concerner la logistique du dernier km.
- 44% des répondants penchent vers un scénario de **stabilisation des loyers**.

L'immobilier résidentiel : vers plus de diversification

- L'immobilier résidentiel est d'ores et déjà durement touché par la hausse des taux d'intérêt et les contraintes liées aux rénovations énergétiques des immeubles.
- Ces facteurs de risques persisteraient en 2024, ainsi que les limitations posées par l'indexation des loyers. La hausse des coûts de gestion et rénovation resterait en tête des risques juste devant la remontée des taux d'emprunt.
- Contrairement au co-living encore très naissant, le **résidentiel senior devient une vraie classe d'actif**.

Immobilier hôtelier : le tourisme de loisir toujours plébiscité

- Le **regain de l'intérêt pour les hôtels se confirme** dans cette édition, porté notamment par les Jeux Olympiques de Paris 2024. Le tourisme de loisirs serait toujours le plus attractif, néanmoins le panel semble regagner un peu d'intérêt pour le tourisme d'affaires, qui ne serait pas complètement éteint, mais dans des proportions moindres.

Pour en savoir plus, téléchargez le document intégral : <https://solutionsimmobilières.bpce.fr/newsroom/>

About MSCI Inc.

MSCI is a leading provider of critical decision support tools and services for the global investment community. With over 50 years of expertise in research, data and technology, we power better investment decisions by enabling clients to understand and analyze key drivers of risk and return and confidently build more effective portfolios. We create industry-leading research-enhanced solutions that clients use to gain insight into and improve transparency across the investment process.

To learn more, please visit www.msci.com.

À propos de BPCE Solutions immobilières

BPCE Solutions immobilières, filiale du Groupe BPCE logée au sein du Pôle Solutions et Expertises Financières (SEF), accompagne les grands propriétaires, promoteurs, investisseurs, établissements financiers et particuliers, dans leurs projets immobiliers et la valorisation de leur patrimoine. Fort d'une présence nationale à travers 23 implantations sur tout le territoire et 15 représentations européennes, BPCE Solutions immobilières cultive une forte proximité avec ses clients et offre une large gamme de prestations autour de trois pôles de compétences : Expertise et Conseil, Résidentiel et Investissement & Transactions. Le département Etudes et Recherche accompagne les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos lignes de métiers.

Pour en savoir plus : www.solutionsimmobilières.bpce.fr

À propos du Groupe BPCE

Le Groupe BPCE est le deuxième acteur bancaire en France. Avec 100 000 collaborateurs, il est au service de 35 millions de clients dans le monde, particuliers, professionnels, entreprises, investisseurs et collectivités locales. Il est présent dans la banque de proximité et l'assurance en France avec ses deux grands réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne ainsi que la Banque Palatine et Oney. Il déploie également au niveau mondial les métiers de gestion d'actifs et de fortune, avec Natixis Investment Managers, et de banque de grande clientèle avec Natixis Corporate & Investment Banking. La solidité financière du groupe est reconnue par quatre agences de notation financière, Moody's (A1, perspective stable), Standard & Poor's (A, perspective stable), Fitch (A+, perspective stable) et R&I (A+, perspective stable).

Contact presse :

BPCE Solutions immobilières

Marie-Sophie Lesteven Kujacz : 01 58 40 07 06 / 06 88 61 87 26

Ce Baromètre a été réalisé par MSCI et collaboration avec BPCE Solutions immobilières

Carine Dassé – MSCI – carine.dasse@msci.com

Béatrice de Quinsonas Drouas – BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr