

Communiqué de presse

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

Marché immobilier bloqué : vers une lueur en fin d'année ?

Paris, le 18 juin 2024

L'enquête du Baromètre MSCI en partenariat avec BPCE Solutions immobilières a été réalisée en mai 2024. BPCE Solutions immobilières et MSCI remercient l'ensemble des investisseurs ayant répondu au Baromètre. Ainsi, le patrimoine immobilier cumulé des répondants représente plus de 250 milliards d'euros.

Alors que les prévisions sur les taux d'intérêts sont à la stabilisation et que le marché de l'investissement reste atone, des interrogations demeurent quant à l'avenir du bureau. Les investisseurs sont restés prudents même s'ils espèrent un début de déblocage du marché en fin d'année.

Marché de l'investissement : un début d'année sans rebondissement

Les investisseurs demeurent prudents dans leurs perspectives court et moyen termes.

- 40% d'entre eux envisagent une **diminution de l'allocation** vers ces actifs : les résultats du Baromètre traduisent un manque d'optimisme général par rapport au marché. Le premier facteur en faveur de l'allocation non-côté est **la protection contre l'inflation** (25%).
- Le **volume d'investissement en immobilier d'entreprise** banalisé pour 2025 est envisagé légèrement supérieur à celui prévu en 2024, tout en restant inférieur à 2023 : moins de 12 milliards d'euros investis, contre 25,9 milliards en 2022.
- Concernant les **freins à l'investissement**, ce n'est plus la remontée des taux d'intérêts qui inquiète en premier lieu - même si elle est citée par 14% des répondants - mais le décalage de prix entre l'offre et la demande.

Du point de vue du **nouveau stock**, les participants au baromètre ont une vision assez noire des mises en chantier : 80% d'entre eux anticipent une baisse sur les deux prochaines années.

- Les **rénovations** sont en revanche attendues en hausse par 67% des interrogés.
- Seulement 55% des participants à l'enquête attendent des **ventes forcées** en 2024 comme en 2025, alors que six mois auparavant, c'était presque l'unanimité.

- Une stabilisation **des taux prime est attendue**, et ce sur les trois secteurs sondés, voire une légère compression.
- Le **rendement en capital** reviendrait en terrain positif pour la logistique et les hôtels, et neutre pour le bureau Paris QCA, le résidentiel et l'immobilier de santé.
- Des tendances très claires dans les **prévisions d'investissement par secteur** apparaissent dans cette édition :
 - L'hôtellerie et les bâtiments logistiques/industriels ont le vent en poupe. A l'inverse, les bureaux hors Paris seraient davantage boudés ;
 - Le bureau Paris comme l'immobilier de santé et le résidentiel resteraient plutôt attractifs ;
 - Le résidentiel devrait continuer à attirer puisque les investisseurs ne regardent plus uniquement le taux de rendement mais également les prix au mètre carré ;
 - Concernant le commerce, les attentes sont mitigées puisqu'une majorité des répondants voit le volume d'investissement au mieux stable, ou en diminution ;
 - En ce qui concerne les bureaux, on note plus que jamais la dichotomie entre Paris dont les volumes d'investissement seraient sur la même ligne ou en augmentation, et hors Paris.
- Les **typologies d'investisseurs** les plus attendus sont extrêmement similaires aux prévisions de la fin 2023, pour ne pas dire identiques. Le seul changement est une légère remontée des Foncières cotées.
 - Les gestionnaires de fonds non cotés, fonds souverains, compagnies d'assurance, etc. sont vraisemblablement les types d'investisseurs conservant le plus de fonds à leur disposition, contrairement aux gestionnaires de SCPI et OPCV qui ont fait face à la baisse de la collecte.
- Pour ce qui est de la nationalité des investisseurs, toujours une majorité des participants au baromètre anticipent que les acteurs domestiques seront les plus actifs tandis que les Américains sont légèrement moins cités que les Européens.
- En revanche, les attentes de capital asiatique ou moyen-orientaux augmentent, peut-être suite aux belles acquisitions récentes d'hôtels parisiens.

Stratégie des acteurs

- Parmi les **classes d'actifs alternatives**, le résidentiel géré reste en tête à horizon 5 ans, alors que les data centres, en 2^e position, seraient privilégiés par 21% des répondants devant le Life Science.
- Pour les acteurs interrogés qui cherchent de la **diversification** à l'étranger :
 - L'Allemagne resterait en tête des pays où ils pourraient investir, bien que les intentions ont baissé par rapport au précédent Baromètre.
 - L'Espagne et le Portugal garderaient la 2^e position. Ils notent que les valeurs ont peu corrigé sur ce marché.
 - Enfin, le Royaume-Uni devrait également être favorisé en raison d'une baisse des valeurs largement actée commençant à s'atténuer au 1^{er} trimestre 2024.
- Les décisions d'investissement continueraient de tenir compte des risques climatiques, orientées davantage vers l'acquisition d'actifs à faibles émissions de carbone et la rénovation des actifs en portefeuille.

Marché locatif

Bureaux : vers une amélioration de la demande placée en 2024

- Après avoir atteint 1,9 million de m² en 2023, les panélistes se montrent prudents pour la demande placée en Île-de-France en 2024 et anticipent qu'elle atteindra 1,8 million de m². Ils semblent plus optimistes pour 2025 avec une prévision à 2,0 millions de m².

- La demande placée resterait alimentée par la rationalisation des espaces occupés liée au développement du télétravail pour 34% des répondants.

Bureaux : un taux de vacance et des mesures d'accompagnement qui se stabiliseraient

- En 2023, le **taux de vacance** des bureaux en Île-de-France dans les portefeuilles des investisseurs institutionnels s'est stabilisé à 15,8%. Dans cette édition, le panel penche pour un scénario de stabilisation avec un taux de vacance attendu fin 2024 à 16,2%, et stable en 2025. Alors que Paris bénéficie d'un faible taux de vacance et d'une forte attractivité, le Croissant Ouest La Défense resterait encore un marché difficile à la location.
- Autre point notable de cette édition, les **niveaux des loyers faciaux** des bureaux *prime* Paris QCA continueraient à progresser pour atteindre près de 1080€/m² fin 2024 (vs 990€ anticipés à l'automne dernier) et 1100€/m² fin 2025.
- Le PLU bioclimatique à Paris resterait un point d'attention pour le marché du bureau, les investisseurs affichant un certain mécontentement.

Commerces : la dichotomie entre retail parks et centres commerciaux se renforce

- L'affaiblissement de l'inflation (+2,9% en février 2024 contre 6,3% un an plus tôt) pourrait permettre un léger regain du pouvoir d'achat des ménages en 2024 et de ce fait un léger redémarrage de la consommation selon l'INSEE. Le panéliste anticipe une stabilisation des loyers pour l'année 2024.
- La catégorie de commerces qui résisterait le mieux en 2024 resterait les retail parks d'après 32% du panel, suivis par les boutiques pieds d'immeubles.
- Par conséquent, le taux de vacance des retail parks resterait stable en 2024 selon 82% des répondants, alors que celui des centres commerciaux devrait augmenter.

Logistiques et locaux d'activité : des loyers en hausse

- Portés par les perspectives des JO 2024, les investisseurs restent confiants sur le marché de la logistique : 49% d'entre eux anticipent une augmentation de la demande placée, 39% une stabilisation et 13% une diminution.
- Les prévisions sur les loyers restent optimistes puisque 65% des répondants anticipent une augmentation contre 35% une stabilisation.

L'immobilier résidentiel : entre hausse des coûts et contrôle des loyers

Les investisseurs restent attentifs aux montants des coûts de gestion et de rénovation.

- Les investisseurs recherchent une façon de diversifier via le résidentiel et l'attrait pour le coliving (principalement du logement étudiant) pourrait se renforcer devant celui pour le logement intermédiaire ou les résidences seniors.
- Enfin, la rénovation énergétique des bâtiments resterait au cœur de leurs préoccupations dans la mesure où la part moyenne des DPE notés E, F ou G dans les portefeuilles du panel est de 14%.

Immobilier hôtelier : le milieu de gamme a la côte

- Le tourisme international devrait retrouver en 2024 son niveau d'avant pandémie et le ministère des Entreprises et du Tourisme en France s'attend à ce que le marché hôtelier français bénéficie des nombreux événements d'envergure que la France accueillera en 2024, et notamment les Jeux Olympiques.
- Dans ce contexte, les investisseurs conservent leur intérêt pour l'investissement en tourisme de loisirs. Le tourisme d'affaires présente aussi un intérêt pour 34% des panélistes, même s'ils pointent encore des

difficultés pour les hôteliers spécialisés sur ce segment. Les hôtels milieu de gamme présenteraient le plus d'attrait pour une majorité d'entre eux.

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

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).

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.

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 en collaboration avec BPCE Solutions immobilières

Béatrice de Quinsonas Drouas – Directrice de la Recherche - BPCE Solutions immobilières – beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr
Carine Dassé – Executive Director | Client Coverage France - MSCI – carine.dasse@msci.com