



Le marché du résidentiel, entre mutations et vivier d'opportunités

À l'occasion de la parution de l'étude "Habiter demain", Béatrice de Quinsonas, directrice de la Recherche de BPCE Solutions immobilières, rebondit sur les enjeux majeurs et les perspectives mises en avant dans l'étude et fait le parallèle avec le marché institutionnel résidentiel et tertiaire.

Le résidentiel, un regain d'intérêt des investisseurs

À la suite d'un ralentissement en 2023 des volumes sur le marché de l'investissement institutionnel résidentiel, une certaine dynamique s'est opérée sur le secteur en 2024 et cela devrait se poursuivre dans les mois à venir. En effet, au cours des six premiers mois de l'année 2024, le volume d'investissement institutionnel résidentiel a été porté à 1,6 milliard d'euros, selon les chiffres du GIE Immostat, dont BPCE Solutions immobilières fait partie.

Perçu comme un secteur aux revenus assez sécurisés et permettant de diversifier les placements, le résidentiel institutionnel prend une place privilégiée dans la constitution des patrimoines. En parallèle du résidentiel classique, le Coliving – mis en lumière dans l'étude "Habiter demain" - figure au sein des velléités d'acquisition des investisseurs, notamment pour contrevenir aux loyers plafonnés.

La sobriété énergétique, un enjeu majeur du résidentiel

Le gouvernement vient d'annoncer un probable assouplissement à venir du DPE afin d'exclure moins de logement du parc locatif.

L'étude "Habiter demain" de la FNCE souligne que 50 % des particuliers interrogés déclarent connaître le DPE de leur logement mais un grand nombre le surestime. Du côté des investisseurs, cet indicateur est également au cœur des préoccupations, notamment lié à

l'interdiction progressive des mises en location de logements énergivores et au coût corollaire de leur rénovation. À ce titre, les investisseurs institutionnels interrogés lors du 35^e Baromètre MSCI, réalisé en partenariat avec BPCE Solutions immobilières, auprès d'un panel d'investisseurs institutionnels représentant un patrimoine de plus de 250 milliards d'euros, révèlent que la part moyenne des logements classés E, F, G représente 14 % de leurs portefeuilles résidentiels.

Centralité et accessibilité : des facteurs clés pour les marchés immobiliers

À l'aune de la « Ville du quart d'heure » exposée par l'urbaniste Carlos Moreno, la mobilité demeure un point central dans la sélection des lieux de vie, particulièrement au regard des habitants de zones urbaines. Ainsi, la centralité et l'accessibilité arrivent en tête du cahier des charges des ménages quant à la sélection de leur résidence principale, comme le met en avant l'étude.

Cette tendance se retranscrit également au sein du marché des bureaux. Face à la mutation des modes de travail, une rationalisation des espaces s'est opérée au profit d'implantations à proximité des centres névralgiques des villes, dotés de commodités et d'une desserte efficiente en transports en commun. Cet élitisme géographique a conduit à une polarisation des bureaux, entre un Paris Intramuros plébiscité et certaines zones périphériques davantage délaissées. Mécaniquement, cela a engendré un gonflement du stock de bureaux franciliens vacants, estimé à 5 millions de mètres carrés, au second trimestre 2024 et ayant doublé au cours des cinq dernières années. ●