



Covid-19

L'IEIF partage ses premières analyses sur les conséquences de la crise sur les marchés immobiliers

Paris, le 24 mars 2020 - La soudaineté et l'universalité de la crise provoquée par le CoVid-19 traduisent l'irruption d'une externalité qui n'avait jamais été prise en considération dans les raisonnements économiques, dans les équilibres financiers ou dans les agendas politiques. Cette crise, par extension, préfigure très certainement ce que pourrait être demain une crise climatique.

A ce jour, la réaction globale des sociétés humaines est rapide, énergique, puissante, relativement solidaire et disciplinée pour privilégier en priorité le bien commun et la vie humaine. Cette réaction est nécessaire pour renforcer le facteur confiance indispensable pour qu'un redémarrage de l'activité s'enclenche, une fois le pic de l'épidémie atteint. Simultanément cet épisode catalysera des changements profonds dans l'organisation future de la société, de l'économie, des marchés financiers comme en témoigne l'expérience des pandémies précédentes.

Quelles conséquences pour les marchés immobiliers ?

Cette crise est fondamentalement d'origine sanitaire, ni économique ni financière, même si ces deux sphères sont directement et fortement impactées. Aussi, il paraît difficile de tirer des parallèles immédiats avec les crises boursières, financières ou immobilières historiques.

Sur les marchés immobiliers, le risque que les actifs soient systématiquement pris en étau entre une remontée des taux d'intérêt provoquée par l'inquiétude des investisseurs sur l'augmentation de l'endettement des Etats et une baisse des revenus locatifs liée à la récession paraît faible.

D'abord, la prime de risque sur l'immobilier est historiquement élevée, supérieure de 100 points de base par rapport à sa moyenne historique en France, mais plus fondamentalement parce que la réponse des banques centrales est très déterminée : les taux directeurs resteront à zéro ou moins pour longtemps et les programmes d'achat d'actifs seront maintenus autant que nécessaire. Une interrogation demeure sur le taux d'actualisation utilisé dans les expertises : il incorporera certainement une hausse de la prime de risque exigée.

La problématique des revenus locatifs est quant à elle plus complexe et dépend comme toujours de la combinaison entre localisation géographique, fonctionnalité des immeubles, structure des baux et type de locataire.

A ce stade, il est possible d'imaginer quatre scénarios de tendances économique potentielles, une fois la levée du confinement actée : en V, en U, en L et en W.

- **Le scénario en V** devrait concerner la plupart des services et surtout les services de proximité à la personne. En termes immobiliers : l'hôtellerie d'affaires, le commerce de pied d'immeuble et la logistique de proximité.

- **Le scénario en U** devrait concerner la grande industrie et les services aux entreprises, en fait tout ce qui nécessitera une période de remise en ordre et de re-coordination des chaînes d'approvisionnement et de valeur. En termes immobiliers : l'hôtellerie de tourisme, les centres logistiques régionaux, les centres commerciaux régionaux, les bureaux loués aux grandes entreprises¹.
- **Le scénario en L** associerait tout ce qui serait pénalisé durablement : le flux de commerce et d'échange international et un certain nombre de petites et moyennes entreprises. En termes immobiliers : les grands centres logistiques aéroportuaires et portuaires, les bureaux loués à certaines PME, une partie du segment « *prime* » du résidentiel dans les grandes métropoles².
- **Enfin, le scénario en W** s'appliquerait à tous si un médicament ou un vaccin n'est pas trouvé rapidement et si nous assistons à une alternance de confinements, sachant qu'à chaque fois, les mesures de soutien budgétaires et monétaires ne pourront être que de plus en plus aléatoires, et perçues par les marchés comme telles.

Tout ceci générera une grande incertitude sur la valorisation du marché immobilier. Cette incertitude sera levée lorsque les transactions, quasiment totalement gelées actuellement, repartiront.

Pour le secteur immobilier, les changements brutaux et rapides engendrés par le confinement, et le déclenchement des plans de continuité, démontrent l'intégration nécessaire de plus de technologies dans la maintenance, la gestion, les transactions, etc. en provenance de tout l'écosystème des Proptech.

Analyses émises par Béatrice Guedj et Pierre Schoeffler, Senior Advisors, au sein de l'IEIF.

¹ Elles sont souvent très internationales par leur chaînes de valeur du fournisseur au client, beaucoup d'entre elles seront désorganisées à la fin du confinement ou vont souffrir tant qu'un médicament ou un vaccin ne sera pas trouvé. Leur capacité de négociation est aussi importante et on peut penser qu'elles vont rechercher systématiquement des renégociations de loyer pour soulager leur trésorerie.

² La demande internationale de logement haut de gamme va vraisemblablement être bridée.

A propos de l'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 120 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs : promoteurs, banques, experts immobiliers, conseils en immobilier, etc.). Le patrimoine immobilier des membres investisseurs représente une valeur globale de près de 300 milliards d'euros.

L'IEIF s'appuie sur une équipe de 23 personnes issues à la fois des mondes de la finance et de l'immobilier, dont 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'historique.

Contacts presse

Agence SHADOW Communication

Karima DOUKKALI – Maryline PILORGE

Tel : 07.77.36.64.10 - 06.12.57.15.37

karimadoukkali@shadowcommunication.fr – marylinepilorge@shadowcommunication.fr