

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

IEIF & PwC FRANCE & MAGHREB

**DANS LA TROISIÈME ÉDITION DE L'ÉTUDE « LE MARCHÉ FRANÇAIS DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER DES PROFESSIONNELS », L'IEIF ET PwC OBSERVENT UNE ANNÉE 2020 EN RETRAIT DE 23 %.**

**ILS ANTICIPENT UNE ANNÉE 2021 DE REPRISE SELECTIVE. L'ENVIRONNEMENT DEVIENT UN CRITÈRE MAJEUR D'OCTROI DES CRÉDITS.**

---

Paris, le 14 octobre 2021

Depuis 2019, l'IEIF et le cabinet de conseil et d'audit PwC ont pris l'initiative de publier la seule étude de place consacrée au marché français du financement de l'immobilier des professionnels. Par rapport à une année 2019 record sur le plan de l'investissement et des financements, 2020 s'inscrit en complète rupture en raison de la crise sanitaire et économique.

L'étude comprend deux parties : une première consacrée à l'analyse des résultats de l'année 2020 ; une seconde qui aborde les perspectives du financement de l'immobilier professionnel, vu par les contributeurs eux-mêmes.

Les tendances principales pour l'année 2020 sont un resserrement des conditions d'octroi de crédit et un renchérissement pour les crédits nouveaux, dans un contexte de bouleversement de la hiérarchie des classes d'actifs et d'accélération des grandes évolutions structurelles (digitalisation et finance durable).

## I. Les principales conclusions de l'analyse du marché en 2020

### Relatives au marché :

**Le marché du financement de l'immobilier des professionnels a été actif en 2020, mais en retrait de 23 % à échantillon constant.**

Tous les acteurs ont été en retrait en 2020 : les Banques, les Fonds de dettes et assureurs qui se sont largement recentrés sur l'immobilier de Bureaux *core* et le financement bancaire des promoteurs qui s'est caractérisé par un **allongement notable du cycle de la promotion immobilière**.

Les **classes d'actifs résidentielle et logistique poursuivent leur progression** dans le portefeuille des Banques, tandis que la classe d'actifs commerce est en léger retrait et les bureaux restent majoritaires.

### Relatives aux financements :

Les financements ont continué à présenter en 2020 les caractéristiques d'un marché sécurisé sur l'ensemble des critères de mise en place des prêts. **Les ratios de covenants de LTV sont en recul par rapport à 2019**, dans la fourchette 50 à 55 %, effaçant la détente de ces ratios observée en 2019.

**La politique de marges demeure assez peu corrélée** en fonction des différents niveaux des ratios de covenants (LTV, ICR, DSCR), mais les fourchettes des marges les plus pratiquées se sont écartées, avec une augmentation de 20 à 50 points de base en moyenne, effaçant la compression notée en 2020.

En 2020, **la production de crédits et autres engagements de garantie** au bénéfice des promoteurs immobiliers, marchands de biens et autres acteurs de la promotion immobilière a connu un ralentissement très notable du cycle de production avec un **encours de 2,7 fois la production de l'année versus 2 fois les années précédentes**, dans des conditions de sécurité des prêts qui demeurent tout à fait normées :

- taux de pré-commercialisation > 20 % pour plus de 90 % des opérations de promotion
- taux d'apport en fonds propres < 10 % pour plus de 70 % des opérations de promotion

**La prise en compte des critères ISR/ESG dans les conditions d'octroi de crédit est devenue incontournable pour 85 % des financeurs de l'échantillon.**



## II. Perspectives 2021 du financement de l'immobilier des professionnels

L'IEIF et PwC ont interviewé les acteurs du financement de l'immobilier des professionnels, entre fin mai et début juillet 2021 afin de connaître :

- leur appréciation des facteurs macro-économiques ou réglementaires qui pourraient avoir un effet sur le marché du financement de l'immobilier des professionnels ;
- leurs perspectives sur les marchés et les classes d'actifs, ainsi que les impacts de la crise sanitaire persistante sur les caractéristiques des crédits consentis, les conditions d'octroi et les marges ;
- les évolutions structurelles de l'activité, notamment en matière d'ESG/ISR.

### Des conséquences économiques et immobilières

En France, la levée progressive du confinement en mai a provoqué un rebond de l'activité alimenté par le surplus d'épargne forcée des ménages et le dynamisme de mondiale, porté en particulier par un stimulus budgétaire puissant aux USA. En 2021, le PIB devrait croître de 5 à 6 %, avec un retour sur le niveau de PIB de fin 2019 d'ici la fin de l'année.

Mais de nombreux secteurs sont encore très affectés comme le tourisme, l'hôtellerie, la restauration, les activités culturelles et de loisirs.

**La digitalisation accélérée des usages de travail et de consommation** a profondément impacté le marché des Bureaux, des Commerces, de la Logistique et du Résidentiel. De même, la problématique environnementale, avec l'aggravation de la situation au regard du réchauffement et la multiplication d'évènements dont l'origine est clairement identifiée comme climatique, devient de plus en plus prégnante sur tous les segments immobiliers.

### Les marchés immobiliers et la hiérarchie des classes d'actifs sont entrés dans un cycle d'adaptation long

En 2020, la hiérarchie des classes d'actifs a été bouleversée et la typologie était la suivante :

- **les perdants** : les Commerces et l'Hôtellerie ;
- **les gagnants** : la Logistique et les actifs résilients dont le Résidentiel, la Santé, le Résidentiel géré (étudiants, seniors et coliving) ;
- **l'immobilier de Bureau** en position intermédiaire.

En 2021, cette hiérarchie est toujours valable, notamment pour les actifs de **Logistique qui connaissent un véritable engouement de la part des investisseurs**, avec des primes de rareté désormais très élevées pour les actifs très bien placés, neufs ou à construire selon les derniers standards du marché, **ainsi que pour le Résidentiel, toujours très recherché.**

Les réflexions s'approfondissent désormais, en lien avec les recherches des investisseurs, pour comprendre les nécessaires adaptations à réaliser sur les actifs pour attirer à moyen et long terme des locataires et des occupants.



**La classe d'actif Bureaux**, avec un poids majoritaire dans les portefeuilles des investisseurs, est très questionnée après la crise sanitaire, le télétravail venant bouleverser les usages en matière d'utilisation des surfaces par les entreprises et de qualités fonctionnelles recherchées. Si les financiers sont convaincus de l'avenir de cette classe d'actifs, il est évident qu'on n'échappera pas à une revue du parc existant et à construire au regard des nouvelles habitudes de travail, ainsi qu'à une remise à plat des critères d'octroi des financements pour chaque opération. Le soutien des financiers du secteur sera donc assuré pour les meilleurs projets et les meilleurs sponsors sur les sites bien identifiés et desservis.

## L'environnement devient un critère incontournable d'octroi de crédits

Les Fonds de dettes et les assureurs sont incités à adopter les règles SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) et les banquiers à aligner leurs portefeuilles vers l'objectif de neutralité carbone en 2050 (SNBC en France), ce qui suppose d'anticiper dans le courant de la décennie 2020-2030 les décisions à prendre.

**Dans l'immobilier résidentiel**, la réglementation se durcit et le Diagnostic de Performance Energétique va devenir opposable avec une impossibilité de louer un logement pour les notations les plus mauvaises.

Toutes ces nouvelles contraintes fixent dorénavant les lignes qui détermineront la valeur future des actifs immobiliers et les rendent finançables ou non. C'est pourquoi l'analyse environnementale des actifs et des opérations devient de fait un des critères majeurs d'octroi de crédit.

Cette adaptation nécessite en **premier lieu, chez les financeurs, de mettre en place les outils numériques de collecte de données, notamment en ce qui concerne les consommations énergétiques des actifs.**

## En conclusion

L'année 2021 s'inscrit dans la continuité du cycle démarré en 2020 avec un marché du financement de l'immobilier des professionnels qui accompagne les investisseurs dès lors que les actifs ou les opérations financées remplissent un certain nombre de critères liés à l'attractivité des immeubles pour leurs occupants (flexibilité, services...) et en matière de performances environnementales.

**Le Résidentiel et la Logistique devraient continuer à avoir le vent en poupe, alors que les commerces en difficulté peineront à trouver des financements.**

En 2021, et probablement en 2022, on devrait assister à une **reprise de la croissance des activités d'investissement et de financement** intégrant ces nouveaux paradigmes de l'industrie immobilière.

Certains acteurs plus opportunistes souhaiteront saisir des opportunités d'opérations de transformation de fonciers ou d'actifs nécessitant des prises de risque plus importantes que les grands fournisseurs de dettes ne seraient pas prêts à prendre. Pour ceux-ci, on peut raisonnablement imaginer qu'une **ingénierie financière spécifique se mettra en place**, impliquant des conseils en financement et des prêteurs alternatifs capables de les accompagner avec des leviers élaborés.



## A propos de l'étude :

### Le périmètre de l'édition 2021 :

Cette troisième édition a été rendue possible grâce à la participation :

- de **11 banques** : Banque Palatine, BNP Paribas, BRED Banque Populaire, La Banque Postale, Crédit Agricole CIB, Dekabank, LCL, Natixis, PBB, SOCFIM, Société Générale ;
- 
- de **8 gestionnaires de fonds de dette et compagnies d'assurance** : Acofi Gestion, AEW, Allianz Real Estate, Amundi Asset Management, Aviva Investors, BNP Paribas Asset Management, La Banque Postale Asset Management et SCOR Investment Partners.

**L'encours global de l'échantillon analysé dans cette étude est de 83 milliards d'euros et la production 2020** de 20 milliards d'euros contre respectivement 75 milliards d'euros et 26 milliards d'euros lors de la précédente édition. Cette contraction de la production reflète la contraction du marché dans son ensemble.

### Les sponsors 2021 :

Cette étude n'aurait pas pu voir le jour sans le soutien de : Amundi Asset Management, Catella, CBRE, Crédit Agricole CIB, Moody's Analytics, Natixis, Société Générale, et de plusieurs associations de places : CREFC Europe, la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat, la Fédération des Promoteurs Immobiliers et l'Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier (IFPImm).

#### À 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 immobiliers, les fonds immobiliers et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui 135 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs). Plus d'informations sur [www.ieif.fr](http://www.ieif.fr).

#### À propos de PwC France et Maghreb :

En France et au Maghreb, PwC développe des missions de conseil, d'audit et d'expertise juridique et fiscale pour des organisations de toutes tailles et de tous secteurs d'activité. Fortes de plus de 6 000 collaborateurs, ses équipes pluridisciplinaires conjuguent leurs savoir-faire au sein d'un réseau international de plus de 295 000 personnes dans 156 pays.

PwC France et Maghreb a pour ambition stratégique de devenir l'acteur de référence de la création de confiance et de la transformation durable des entreprises, en ligne avec la stratégie mondiale du réseau PwC, The New Equation. Rendez-vous sur [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr).

#### Contacts presse : Agence SHADOW Communication

Karima DOUKKALI – 07.77.36.64.10 – [karimadoukkali@shadowcommunication.fr](mailto:karimadoukkali@shadowcommunication.fr)

Maryline PILORGE – 06.12.57.15.37 – [marylinepilorge@shadowcommunication.fr](mailto:marylinepilorge@shadowcommunication.fr)



[info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)



[@IEIFinfo](https://twitter.com/IEIFinfo)



01 44 82 63 63



[company/IEIF](https://www.linkedin.com/company/IEIF)