

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## Matinée Prospective de l'IEIF CRISES DE L'IMMOBILIER : TRAJECTOIRES, OPPORTUNITÉS ET RISQUES EN 2024-2025

Paris, le 23 janvier 2024

« Chaque année, la Matinée prospective est l'occasion pour l'IEIF de présenter ses analyses et ses anticipations concernant l'économie et les principales classes d'actifs immobilières. Dans un environnement en profondes mutations, ce rendez-vous permet de disposer de repères pour mieux préparer l'avenir. » introduit Christian de Kerangal, directeur général de l'IEIF.

### Un régime d'inflation supérieur à celui en vigueur depuis 30 ans

La remontée extrêmement rapide des taux directeurs par les Banques Centrales a eu un impact très important sur l'immobilier :

- Ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise, dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs ;
- Forte réduction de la prime de risque rendant l'immobilier moins attractif par rapport aux actifs financiers ;
- Ajustement progressif des valorisations ;
- Dégradation des conditions de financement ;
- Désolvabilisation d'une partie de la demande des ménages, entraînant également une nette baisse des volumes d'acquisition en résidentiel et un début de correction des prix ;
- Crise du logement neuf, confronté à de multiples tensions sur l'offre face à une demande moindre...

« Tous les éléments sont réunis pour un régime d'inflation supérieur à celui en vigueur depuis 30 ans : l'absence de croissance de la productivité depuis la crise sanitaire, la fragmentation géoéconomique et l'instabilité géopolitique croissante, les changements climatiques, les transformations technologiques, le vieillissement de la population... » constate Pierre Schoeffler, senior advisor à l'IEIF.

### 2024, année d'atterrissage

L'année 2024 devrait être celle de l'atterrissage. Les marchés anticipent un soft landing accompagné d'une baisse rapide des taux directeurs, la façon dont l'immobilier va atterrir dépendra notamment de l'ampleur de la baisse des revenus locatifs liée à la stagnation économique et au nombre de défaillances d'entreprises, encore difficile à appréhender aujourd'hui.

Pour Béatrice Guedj, « une hausse de la prime de risque de l'immobilier apparaît probable en 2024 : la prime de risque d'illiquidité a fortement augmenté en 2023 du fait de l'absence de transaction, la prime de risque locatif est également tendue, la prime de risque d'obsolescence fonctionnelle et technique est augmentée et la prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français devrait enfin augmenter compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France. »

A ce choc des taux s'ajoutent des transformations structurelles : démographiques, sociétales, technologiques et environnementales qui bousculent toutes les classes d'actifs immobiliers, notamment le bureau et le résidentiel. En effet, le marché de bureau est fortement impacté par le



contexte actuel, cependant les trajectoires sont fortement différenciées suivant les localisations. L'hypersélectivité est le maître mot de la période et les valeurs des marchés de référence, sur des actifs bien situés, bien connectés, répondant aux normes environnementales, adaptés à de multiples usages, se maintiennent, voire se renforcent.

Stéphanie Galiègue, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Études à l'IEIF, observe qu'« *il apparaît nécessaire d'infléchir la croissance du parc de bureau en Ile-de-France au regard des dynamiques à l'œuvre : ralentissement de la croissance de l'emploi de bureaux, optimisation de l'empreinte immobilière liée à l'adoption du télétravail, fragilités et risques de défaillances des entreprises du fait du contexte économique, potentiels impacts de l'intelligence artificielle sur les emplois et sur la façon de travailler demain. C'est l'ensemble de l'équation de création de valeur des investisseurs de Bureaux qui est à repenser.* »

En complément de la présentation des travaux menés par l'IEIF, pour comprendre l'ensemble des éléments de contexte, le volet géopolitique et la dimension santé sont respectivement évoqués par Bruno Tertrais, Directeur adjoint de la Fondation pour la Recherche Stratégique qui présente les nouvelles fractures du monde et les perspectives à attendre pour 2024 et le Docteur Anne Sénéquier, Chercheuse, Co-Directrice de l'Observatoire de la Santé Mondiale, Institut des Relations Internationales et Stratégiques qui s'interroge sur la ville de demain et sur les leviers nécessaires pour réduire le potentiel pathogène.

Enfin, la parole est donnée à ceux qui agissent à travers une table ronde d'investisseurs animée par Christian de Kerangal, Directeur général de l'IEIF : Jean-Maxime Jouis, CEO BNP Paribas REIM, Floriane Menguy, Head of France & BeLux Blackrock et Cécile Tricault, Regional Head Southern Europe Prologis, présentent leurs anticipations, les opportunités et les risques qu'ils identifient pour 2024 et 2025.

#### 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 140 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs).

Contacts presse : Agence SHADOW Communication

Aurélie VINZENT / 06.58.66.80.49 / [aurelievinzent@shadowcommunication.fr](mailto:aurelievinzent@shadowcommunication.fr)

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

