

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### "5ÈME ÉDITION DE L'ÉTUDE « LE MARCHÉ FRANÇAIS DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER DES PROFESSIONNELS » IEIF EN PARTENARIAT AVEC L'IFPIMM

---

L'IEIF a lancé en 2019 une étude de place sur le marché du financement de l'immobilier des professionnels en France. Cette étude annuelle, qui s'est imposée comme une référence, en décrit les différentes caractéristiques, distinguant les financements d'actifs, destinés aux investisseurs professionnels, les financements des corporate immobiliers et le financement de la promotion immobilière sur le territoire. Elle synthétise également les anticipations des contributeurs sur les évolutions de ce marché, aussi bien en termes conjoncturels (volumes, niveaux des taux, caractéristiques des opérations financées...) que structurels (impacts de la réglementation, prise en compte de la dimension environnementale des projets...).

#### LES POINTS À RETENIR SUR LES MARCHES IMMOBILIERS :

- Le rebond de l'inflation a induit une hausse des taux d'intérêt très brutale ;
- L'industrie immobilière subit un choc et doit s'adapter à la nouvelle donne ;
- Le marché de l'investissement se caractérise par l'attentisme des investisseurs dans l'attente d'un *repricing* des actifs ;
- Le marché de la promotion immobilière voit l'ensemble de ses moteurs à l'arrêt et entre en crise ;
- Le marché locatif est soumis à la nouvelle donne de réduction de l'empreinte locative des grands utilisateurs ;
- Le cycle des actifs connaît des évolutions importantes au sein même de chaque classe d'actifs et le marché des bureaux est en difficulté ;

#### CONSÉQUENCES POUR LE MARCHÉ DU FINANCEMENT :

- Le marché du financement devrait se situer en retrait en 2023 et probablement en 2024 ;
- Le refinancement des actifs existants devient prédominant ;
- Les caractéristiques des financements devraient se resserrer dès 2023 ;
- Les marges de crédit devraient augmenter ;

- L'ESG s'inscrit définitivement comme une dimension incontournable des financements d'actifs.

Les innovations de cette 5<sup>ème</sup> édition :

Le panel de l'étude comprend 25 intervenants dont 2 nouveaux fonds de dettes, Ardian et un fonds de dettes international ; qui ont rejoint les contributeurs cette année.

L'étude s'étoffe cette année avec plusieurs contributions de haute qualité :

- Encart sur le marché du crowdfunding immobilier réalisé par la FPF, Mazars et Eden Finances ;
- Encart sur la taxonomie européenne et le rôle des acteurs du financements dans la transition écologique réalisé par l'OID ;
- Présentation de la grille ESG réalisée par un groupe de travail piloté par l'IFPIImm ;
- Encart sur les perspectives macroéconomiques réalisées par Pierre Schoeffler et Béatrice Guedj, Seniors Advisors de l'IEIF ;
- Encart sur le marché américain de la dette immobilière réalisé par MSCI ;
- Encart sur le risque de refinancement réalisé par Moody's Analytics ;
- Encart sur le *financing gap* réalisé par Shift Capital.

L'étude comporte également un cahier vert très riche avec un approfondissement des sujets ESG à partir d'une importante collecte de données auprès des prêteurs.

Le périmètre de l'édition 2023 :

Les contributeurs de cette nouvelle édition de l'étude sont au nombre de 25 :

- **15 banques** (banques de financements et d'investissements et banques de réseaux) : Aareal Bank, Arkéa Banque, Banque Palatine, Alliance Crédit Mutuel (BECM & CIC), BRED Banque Populaire, BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Dekabank, La Banque Postale, LCL, Natixis, PBB, SOCFIM, Société Générale ;
- **10 fonds de dettes et compagnies d'assurance** dont : AEW, Allianz Real Estate, Amundi Asset Management, BNP Paribas Asset Management, La Banque Postale Asset Management, Cheyne Capital, SCOR Investment Partners, Ardian et un fond de dettes international.

Les 2 nouveaux contributeurs qui ont rejoint le panel cette année sont Ardian et le fond de dettes international qui souhaite pour le moment garder son anonymat. Dans la continuité de l'évolution de notre périmètre lors de l'édition précédente, Alliance Crédit Mutuel (BECM & CIC) et Arkéa Banque ayant intégré le périmètre de l'étude en 2022 avec une partie de leur activité ont, pour cette nouvelle édition, intégré l'ensemble des chiffres de leur activité de financement immobilier permettant ainsi une meilleure représentativité sur le marché de la promotion immobilière.

En 2022, l'encours de l'ensemble des contributeurs du panel représente un total de crédits aux professionnels de l'immobilier de 102 milliards d'euros (65 milliards d'euros pour les financements d'actifs et *corporate* et 37 milliards d'euros pour celui de la promotion. La production totale représente quant à elle 30 milliards d'euros de production (15 milliards d'euros pour les financements d'actifs et *corporate* et 14 milliards d'euros pour la promotion). Cette croissance des encours de l'étude lui confère une représentativité renforcée.

Comme l'IEIF l'avait prévu dans ses conclusions de la 4<sup>ème</sup> édition de l'étude, on constate que 2022 est une année de bonne tenue du marché du financement, portée par un premier semestre où l'activité a été importante avant l'impact de la hausse brutale des taux dès l'été 2022. L'activité est cependant tout de même en baisse à périmètre constant par rapport à 2021, -13 % sur l'échantillon total, -11 % pour les financements d'actifs & de *corporate* et -16 % pour ceux de la promotion.

## Des éléments de l'étude sur le marché en 2022

L'année 2022 a été scindée en deux parties avec le premier semestre dans la continuité du rebond observé en 2021 et un deuxième semestre beaucoup plus fermé suite à l'évolution du contexte économique avec notamment la remontée brutale des taux.

La 5<sup>ème</sup> édition de l'étude présente l'utilisation des fonds prêtés en regardant plus précisément les bénéficiaires des financements, les actifs financés, leur localisation et les types de financements accordés. Sont notamment présentées les caractéristiques de crédits détaillées en termes de durées, d'amortissements, de tailles, ou de quotités de financement.

Dans la continuité de 2021, la prudence reste de mise avec une majorité des crédits présentant des ratios de LTV inférieurs à 55 %. La refonte du questionnaire sur les parties relatives aux marges et aux commissions d'arrangement a permis de faire ressortir, pour les marges, une comparaison des niveaux octroyés par les prêteurs sur plusieurs classes d'actifs et sur l'ensemble des classes d'actifs pour les banques de financements et d'investissements, ainsi que des informations sur les commissions d'arrangement.

Comme chaque année, le marché du financement de la promotion immobilière est également analysé avec une contextualisation macroéconomique de la situation ainsi qu'un zoom fait sur le crowdfunding immobilier avec la contribution de la FPF, de Mazars et d'Eden Finances.

Avant de présenter les perspectives 2023 et au-delà, l'étude dédie une partie complète à la thématique ESG avec un « cahier vert », comprenant l'apport de l'OID et de de l'IFPImm en complément de l'approfondissement du questionnaire envoyé aux contributeurs, qui, dans la continuité de sa refonte, permet d'aller plus loin dans l'analyse de l'avancée des démarches des contributeurs sur les thématiques ESG.

## Le cycle des actifs connaît de nouveaux moteurs de marché

Lors de la 4<sup>ème</sup> édition de l'étude, avait été établi qu'au sein même des catégories d'actifs des différences entre sous-segments apparaissaient. Cela se confirme en 2022 mais dans un contexte de marché qui a évolué avec de nouveaux moteurs de qui ont pris en importance.

- Le **Flight to Quality** : la localisation et la qualité des actifs est absolument centrale ;
- L'**ESG** : à l'acquisition, dans toutes les configurations (*core*, *core+*, *value added*), la trajectoire ESG des actifs doit être connue pour obtenir un financement ;
- Le **repricing** : afin de rapprocher vendeurs et acheteurs mais également pour rétablir une prime de risque satisfaisante.

De ces constats ressortent 3 catégories d'actifs : ceux qui semblent être en retrait ; ceux qui sont en interrogation et ceux qui semblent retenir l'intérêt des prêteurs.

### Les actifs qui semblent en retrait :

- **Les bureaux** : risque d'un « *office bashing* » pour les bureaux avec une localisation secondaire, de grande taille et ne respectant pas les critères ESG.

### Les actifs en interrogation :

- **La logistique** : l'ajustement des prix a-t-il été suffisant sur cette classe d'actifs ? Malgré des prêteurs allant sur cette classe d'actifs, le marché est très différencié selon les localisations ;
- **Le résidentiel** : classe d'actifs touchée par la hausse des taux du fait du rendement qu'elle propose. De plus, l'offre disponible en résidentiel est limitée malgré des prêteurs qui souhaiterait se positionner sur plus d'opérations.

## Les actifs qui semblent retenir l'intérêt des prêteurs :

- **Les commerces** : il faut distinguer ici les commerces qui ont su se restructurer suite à la période Covid de ceux qui sont restés englués dans leur business model. Le retail park ou encore les pieds d'immeubles bien localisés en sont de parfaits exemples qui retiennent aujourd'hui l'intérêt des prêteurs qui considèrent que l'ajustement des prix a eu lieu sur ces actifs ;
- **Les actifs de santé** : malgré les difficultés rencontrées par certains opérateurs, l'appréciation est globalement positive de la part des prêteurs ;
- **Le résidentiel géré** : très apprécié mais il s'agit ici d'un micromarché sans réelle profondeur avec une offre insuffisante ;
- **Les hôtels** : les prêteurs ont retrouvé de l'appétit dans un contexte de reprise du tourisme et d'un effet Coupe du Monde de Rugby et JO 2024.

## Les principales conclusions de l'analyse du marché en 2022

- Le marché du financement devrait très logiquement se situer en retrait en 2023 et probablement en 2024 ;
- Les marges de crédit devraient augmenter en 2023 et plus significativement sur le *value added* tandis que la compétitivité des actifs *core* reste importante ;
- L'ESG est devenu une dimension incontournable dans le financement d'actifs ;

**Les conclusions de l'étude font un focus sur l'évolution du marché du financement vers une forte activité du refinancement dans les mois et les années qui viennent.**

**La hausse brutale et importante des taux d'intérêt impacte très fortement les caractéristiques des crédits, notamment les ratios traditionnels de covenants de LTV (Loan To Value) et d'ICR (Interest Cover Ratio).**

**Un montant important de crédit sera impacté, soit avant l'échéance soit à l'échéance, mettant à jour des besoins importants de recapitalisation des dossiers.**

**Les emprunteurs et les prêteurs seront amenés à se rapprocher pour discuter du comblement de ce besoin en fonds propres et de ses modalités.**

**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 130 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs).

**À propos de IFPIImm (Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier).**

Créé en 2014, l'IFPIImm est la « maison commune » des acteurs français de l'immobilier et de son financement. Un espace ouvert d'étude, de réflexion et d'échanges pour aider ses adhérents à identifier les évolutions et pratiques structurantes spécifiques à leurs activités et porter des propositions visant à éclairer les pouvoirs publics dans leurs décisions, contribuant ainsi à une meilleure compréhension du rôle économique et social de cette industrie clé pour la France. Parce que l'industrie immobilière nécessite un financement adapté et évolutif, l'Institut construit avec l'ensemble des parties prenantes les solutions et initiatives utiles à son développement. L'IFPIImm est un véritable porte-voix des acteurs de la chaîne de valeur de l'immobilier -banques, investisseurs, foncières, fonds, opérateurs, promoteurs, conseils, notaires, avocats... Il s'attache par ailleurs à intégrer à ce cercle de nouvelles catégories d'acteurs : crowdfunding, private equity, gestionnaires/opérateurs d'immeubles, data scientists

**Contacts presse** : Agence SHADOW Communication

Aurélie VINZENT - 06 58 66 80 49 - [aurelievinzent@shadowcommunication.fr](mailto:aurelievinzent@shadowcommunication.fr)

Karima DOUKALI - 07.77.36.64.10 - [karimadoukkali@shadowcommunication.fr](mailto:karimadoukkali@shadowcommunication.fr)