



Le tableau de bord trimestriel de l'immobilier en France

Marchés immobiliers - Fonds

1^{er} TRIMESTRE 2023

Étude réalisée par :

- Stéphanie Galiègue, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Études
- Lina Mounir, Soazig Dumont et Charles-Henri de Marignan, Analystes Seniors, Pôle Marchés immobiliers
- Patrick Boério, Analyste Senior, Pôle Véhicules immobiliers et Christopher Puyraimond, Analyste, Pôle Véhicules immobiliers

Coordonnée par :

Stéphanie Galiègue, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Études

Sommaire

Les marchés immobiliers et de l'investissement p. 3

Par Lina Mounir, Soazig Dumont et Charles-Henri de Marignan Analystes Senior, Pôle Marchés immobiliers

Chiffres clés	p. 3
Investissement : une chute durable ?	p. 4
Bureaux : un ralentissement marqué	p. 5
Logement : l'inquiétude s'installe	p. 6
Commerces : des signaux contradictoires	p. 7
Logistique : un marché en retrait au 1 ^{er} trimestre malgré des loyers en hausse	p. 8
Tourisme-hôtellerie : la reprise se poursuit avec des perspectives prometteuses.....	p. 9
Pour aller plus loin	p. 10

Actualité des fonds immobiliers p. 11

Par Patrick Boério, Analyste Senior et Christopher Puyraimond, Analyste, Pôle Véhicules immobiliers, IEIF

Chiffres clés	p. 11
Premiers signes de ralentissement pour les SCPI ?	p. 12
Comment s'est comporté l'immobilier coté au 1 ^{er} trimestre 2023 ?.....	p. 13

Producteur de données, cercle de réflexion et centre de recherche, l'IEIF met à la disposition de ses membres une gamme de documents utiles à leur activité et à leur stratégie.

Cette gamme va des publications telles que livres et revues jusqu'aux rapports de recherches innovantes, en passant par des veilles d'actualité, des cahiers statistiques et des analyses sur les thèmes faisant écho aux préoccupations des professionnels.

IEIF LES ANALYSES

IEIF LES ÉTUDES
STATISTIQUES

IEIF LES PUBLICATIONS

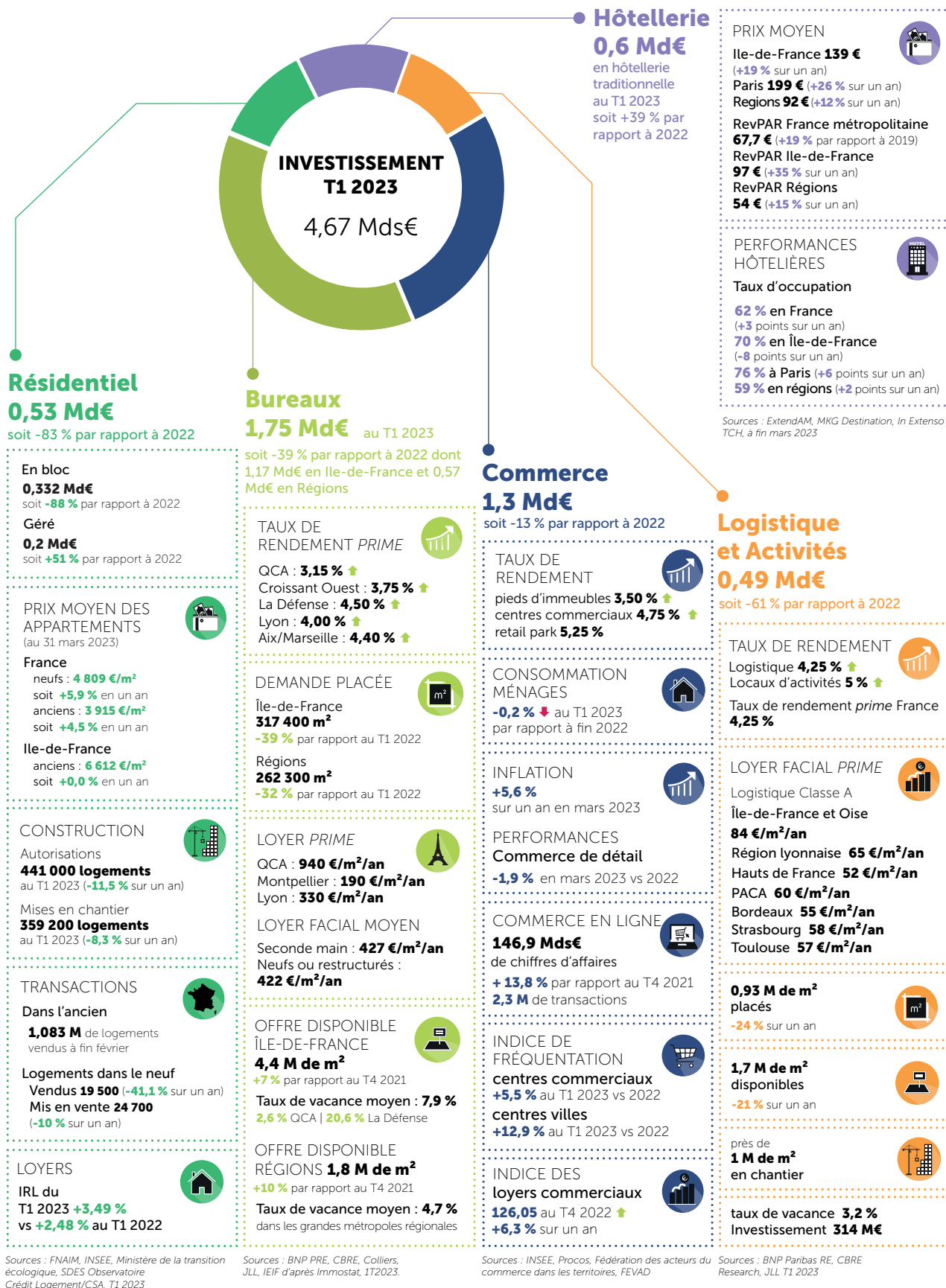
IEIF LA RECHERCHE

IEIF LA VEILLE
DOCUMENTAIRE

LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET DE L'INVESTISSEMENT

Par Lina Mounir, Soazig Dumont et Charles-Henri de Marignan, *Analystes Senior, Pôle Marchés immobiliers.*

France - Chiffres clés T1 2023



Investissement

Une chute durable ?

Face à la persistance de l'inflation, la BCE poursuit sa politique restrictive et les remontées successives des taux directeurs qui génèrent un durcissement des politiques d'octroi des crédits et se répercutent sur l'immobilier : ainsi, la décompression des taux de rendement *prime* observée en 2022 devrait se poursuivre tout au long de 2023. Sans surprise, alors que les acteurs ajustent leurs stratégies, le 1^{er} trimestre 2023 se traduit par une baisse de l'investissement à la fois en nombre de transactions comme en volumes investis, une chute qui touche presque toutes les classes d'actifs.

Moins de 130 transactions ont été réalisées sur la période (-43 % sur un an) et le segment des grandes transactions est particulièrement touché : seulement 7 transactions de plus de 100 M€ pour le 1^{er} trimestre 2023 contre 14 en 2022. En effet, le segment des transactions de 100 à 200 M€ ne représente plus que 17 % des volumes (vs 27 % en 2022) ce qui peut en partie s'expliquer par le durcissement des conditions d'obtention des financements en particulier pour les opérations plus coûteuses.

En effet, dans la continuité du ralentissement observé en 2022, l'investissement connaît une forte baisse lors du 1^{er} trimestre : ainsi, le volume investi en immobilier d'entreprise en chute libre (-18 % par rapport à la moyenne décennale) mais avec des niveaux d'impacts différenciés suivant les secteurs.

Une bonne résistance des commerces : si les volumes investis en commerce ont également baissé au 1^{er} trimestre 2023 comparé à 2022, les résultats demeurent bien supérieurs à la moyenne quinquennale, et la part du commerce dans l'investissement total continue de progresser : 32 % du volume total contre 17 % en moyenne les années précédentes. La dynamique repose sur un nombre limité de transactions (réalisées principalement à Paris) et sur une répartition du volume investi plutôt équilibrée entre les typologies de commerce : 42 % pour les centres commerciaux (du fait notamment de la cession d'Italie 2 par Hammerson et Axa IM), 31 % pour les pieds d'immeubles, et 27 % pour la périphérie. La relative confiance des acteurs sur cette classe d'actifs s'explique notamment par une correction des prix qui a débuté bien avant celle des bureaux ou de la logistique.

Une baisse marquée en logistique et industrie mais par rapport à un T1 2022 très dynamique. Avec un recul des volumes investis (-58 %) le secteur semble particulièrement impacté par la baisse, cependant les experts restent confiants : la baisse est essentiellement liée à l'absence de transaction majeure, sur les transactions observées les décotes sont déjà enclenchées (-15 à -25 % selon BNP PRE) et la vente de plusieurs portefeuilles prévue dans les prochains mois devrait permettre de faire croître l'investissement pour cette catégorie.

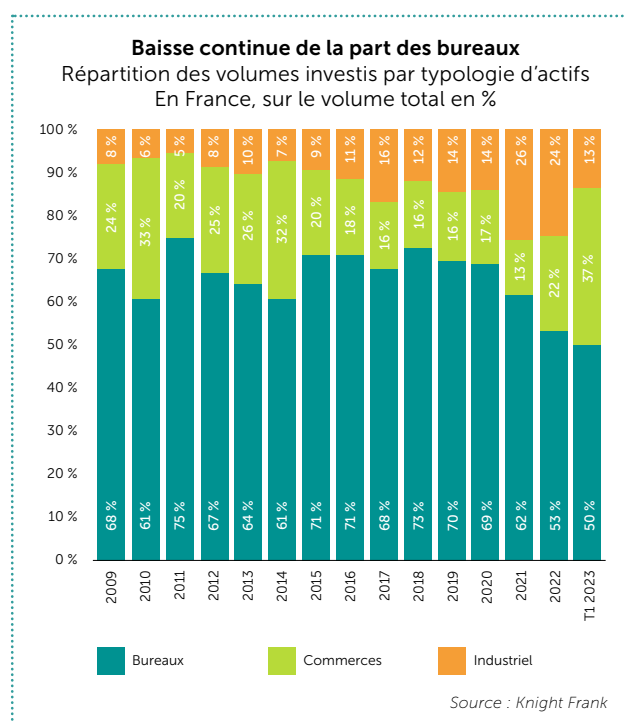
Des volumes au plus bas pour le bureau. Les volumes investis en bureaux en Île-de-France sont à leur plus bas niveau jamais atteint sur un 1^{er} trimestre depuis 2011 et sont **en recul de 42 % par rapport au T1 2022**. La prime à la centralité génère une concentration des volumes investis sur Paris (près de 70 %) y compris hors QCA (34 % du total).

La baisse impacte de façon plus limitée les régions (-22 %) qui profitent des stratégies de diversification des acteurs : le volume investis reste supérieur à la moyenne décennale.

L'hôtellerie, le seul secteur qui progresse sur un an (+39 %) : la sortie de la crise sanitaire et la reprise d'une dynamique touristique redonnent de l'attractivité au secteur.

Une chute brutale pour l'investissement résidentiel. Alors que depuis 2018 les institutionnels revenaient progressivement sur le marché résidentiel, le ralentissement observé en 2022 se confirme et s'accélère au 1^{er} trimestre 2023 (-83 %).

Quelles perspectives pour les prochains mois ? Si les taux devraient donc poursuivre leur décompression dans les mois à venir face à la hausse progressive des taux d'intérêt, les expertises à mi-année poursuivront également la correction des prix. Dans ce contexte, certains acteurs pourraient être incités à investir davantage, notamment au 3^e et 4^e trimestre.



Un ralentissement marqué

Les signes de ralentissement déjà visibles au 4^e trimestre 2022 se confirment au 1^{er} trimestre 2023. Au terme du premier trimestre 2023, le marché de l'immobilier de bureau en Île-de-France affiche une baisse significative de la demande placée et de l'investissement, d'après les données d'Immostat. Côté investisseurs, les timides corrections de valeurs à fin 2022 ne suffisent pas à rassurer les professionnels et l'attentisme est toujours de mise. Côté utilisateurs, le ralentissement de l'économie française et les anticipations des chefs d'entreprises qui indiquent un dynamisme limité pour les mois à venir contribuent à limiter les transactions et à un allongement des délais de négociation.

En effet, les volumes échangés au cours du 1^{er} trimestre 2023 sont en baisse de 39 % sur un an. Tous les segments de surfaces connaissent un recul, encore plus particulièrement marqué pour le marché des grandes surfaces (-69 % sur un an), avec seulement 6 transactions depuis le début de l'année.

- Comme en 2022, la centralité est prioritaire : Paris intra-muros capte ainsi 45 % des transactions en Île-de-France tandis que la Première Couronne ne pèse que pour 24 % du total. La Défense et le Croissant Ouest affichent des baisses significatives des volumes commercialisés respectivement de -56 % et -59 %. Seule la Première Couronne voit son volume progresser (+14 %), du fait de la finalisation de transactions de grande taille (+ 5 000m²) et de résultats modestes lors du T1 2022.
- Les certifications sont incontournables. Sur les 6 transactions de plus de 5 000 m², 4 concernaient des immeubles disposant d'au moins deux certifications HQE ou Breeam.

En régions, après une très bonne année 2022, le 1^{er} trimestre connaît un ralentissement, à relativiser puisque le volume des transactions reste supérieur de 5 % à la moyenne décennale. Le marché lillois prend la première place (53 000 m² placés), suivi de Toulouse (45 000 m²) et Lyon (44 000 m²). Les petites surfaces (<1 000 m²) représentent 46 % des transactions.

Le ralentissement des volumes de transactions entraîne une progression de 8 % de l'offre immédiate de bureaux et de 10 % de l'offre à un an en Île-de-France. Le taux de vacance francilien s'établit désormais à 7,9 %, un niveau jamais atteint depuis 25 ans. Les capacités d'absorption de l'offre future sont assez contrastées selon CBRE, avec des marchés en sous offre comme Paris intra-muros et la Boucle Sud, des marchés à l'équilibre comme Neuilly-Levallois et des marchés en sur offre pour La Défense et le Péri-Défense. Le taux de vacance reste en effet très faible à Paris (2,6 % dans le QCA) où le volume d'offre disponible continue de baisser, il est stable pour le Croissant Ouest et en Seconde, Couronne (respectivement 13,8 % et 5,2 %) et croît à La Défense et en Première Couronne (15,6 % et 13,9 %).

En régions, l'offre disponible à un an connaît une progression de 10 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022.

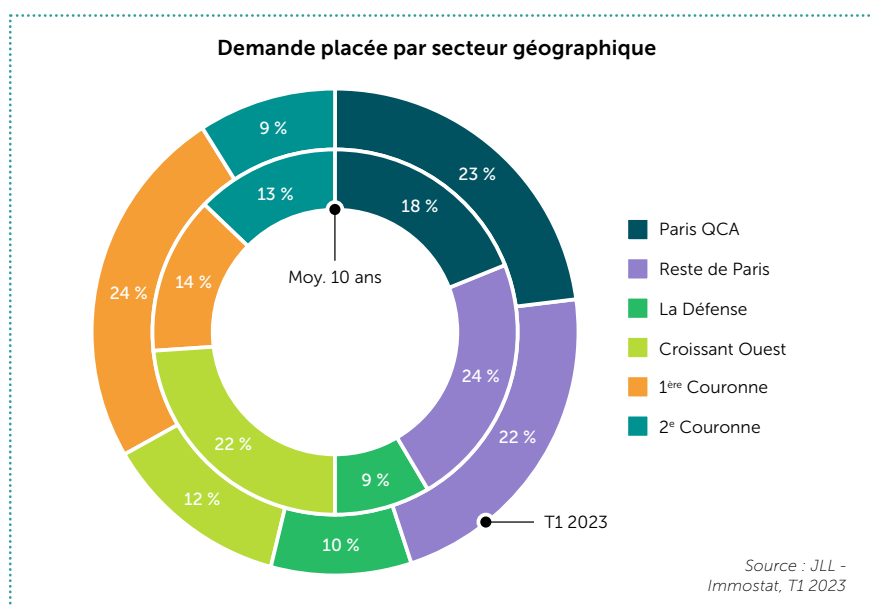
Des loyers et des taux qui se maintiennent sur les meilleures localisations.

Grâce à la pression sur les marchés les plus établis, les loyers franciliens se maintiennent : 930 €/m²/an pour le loyer *prime*, 428 € pour les locaux de seconde main, et 425 € pour ceux de première main.

Quant aux taux de rendement, seuls quelques secteurs centraux parisiens échappent à une nouvelle correction.

En régions, les loyers connaissent une progression dans quatre villes sur sept et restent stables dans deux autres villes. Seule Lyon connaît un recul.

L'activité du marché est essentiellement portée par les entreprises qui déménagent pour optimiser leur empreinte immobilière, pour renforcer leur attractivité avec des localisations plus centrales ou pour privilégier des locaux plus adaptés aux nouvelles organisations du travail. Ainsi, malgré le net ralentissement de l'activité au 1^{er} trimestre, les professionnels anticipent une baisse limitée à -10 % en fin d'année avec près de 1,9 million de m² placés.



Immobilier résidentiel : l'inquiétude s'installe

Logement neuf : un marché atone

Le bilan du 1^{er} trimestre montre **une situation critique sur le marché de la promotion immobilière** : les indicateurs sont au rouge et les professionnels s'en alarment. Sur le segment des ventes aux particuliers, la baisse des réservations enregistrée au niveau national se poursuit (-13,3 % par rapport au trimestre précédent) et concerne à la fois les logements neufs issus des nouvelles constructions (-41,8 % sur un an et -13,6 % sur un trimestre) et les logements neufs réhabilités ou rénovés (-32,2 % sur un an et -10 % sur un trimestre). Sur le segment des ventes en bloc aux investisseurs : avec un volume de 10 800 logements réservés (soit 35,6 % des réservations de logements neufs), le repli annuel reste marqué (-13,1 %) mais l'activité repart néanmoins à la hausse à +5,7 % sur le trimestre. Les bailleurs sociaux représentent 75 % des réservations depuis le début de l'année, cependant les ventes à destination des autres acquéreurs (bailleurs de logement intermédiaire ou libre, assurances ou autres institutionnels) ont augmenté de +10,7 % sur le trimestre (vs +4,1 % pour les bailleurs sociaux).

La production de crédit à l'habitat a baissé de 41,2 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, et affecte particulièrement le secteur du logement neuf où la part de primo-accédants est élevée. En dépit du récent ajustement mensuel du taux d'usure, la hausse des taux d'intérêt continue de désolubiliser de nombreux ménages, dont la confiance est en recul : le taux de désistement est important (le nombre d'annulations représente l'équivalent d'environ 50 % des réservations selon la FPI), poussant les promoteurs à abandonner certains projets. Avec 359 200 logements commencés à fin mars, la construction neuve est en baisse de -8,3 % à l'échelle nationale sur un an, comme dans la plupart des grandes agglomérations (-7 % en Ile-de-France, -10 % sur la métropole d'Aix-Marseille, -14 % sur Bordeaux Métropole).

A cette crise de la demande s'ajoute donc une crise de l'offre avec un volume de mise en vente aux particuliers en retrait de 15 % par rapport à l'année précédente,

essentiellement dans les marchés des grandes métropoles (-37 % sur le trimestre), tandis que les volumes sur les agglomérations moyennes restent en légère progression (+6 %). Cette baisse globale ne concerne que les logements issus des nouvelles constructions (-16,8 %) tandis que le nombre de mises en vente des logements issus de la construction sur l'existant augmente sur la même durée (+9,6 %).

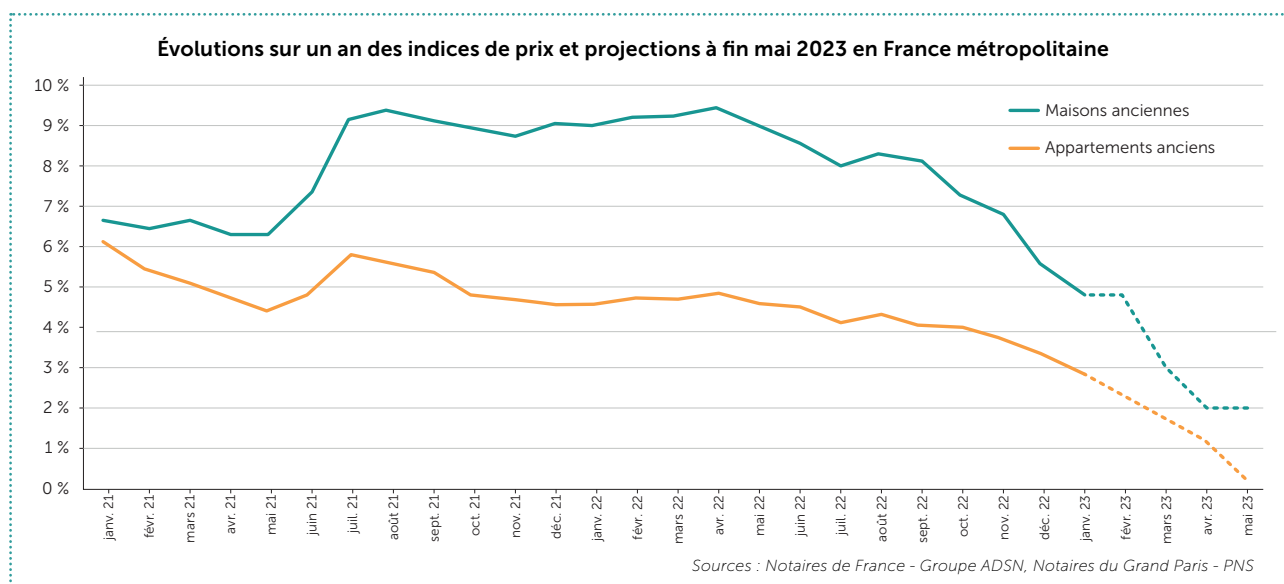
Dans ce contexte, le prix médian au m² du logement collectif s'établit à 4 809 €/m², en hausse de 6 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022.

Logement ancien : un atterrissage progressif

Les conséquences de l'effondrement des crédits immobiliers se ressentent également dans l'ancien, avec un volume des ventes qui poursuit sa lente érosion, entamée depuis septembre 2021. A fin février 2023, 1 083 000 ventes étaient enregistrées, en baisse de 8,8 % sur un an. A fin mars, **l'entrée dans un cycle baissier semble se confirmer** car la reprise habituelle de l'activité transactionnelle après la pause hivernale n'a pas été observée et les réseaux d'agence avancent un recul de 10 % à 15 % selon les localisations. Ce sont les zones les plus attractives qui sont les plus fortement impactées (Ile-de-France et la façade Atlantique).

Sur un an, les prix étaient encore en hausse de 4,5 % en mars 2023, contre +6,3 % début février mais début avril, une légère inflexion sur un mois à -0,3 % s'est manifestée. Avec l'allongement des délais de vente et des négociations plus serrées, la baisse observée concerne presque tous les territoires (-3,9 % à Paris, -3,3 % à Lyon, -2 % à Toulouse, -1,8 % à Marseille et -1,3 % à Bordeaux), à l'exception de Nice (+2,1 %), Strasbourg (+1,1 %) et Lille (+0,4 %).

Si les inquiétudes sont fortes dans le logement neuf, cette tendance globale à la baisse dans l'ancien traduit un **ajustement progressif du marché** aux nouvelles conditions économiques et bancaires qui pourrait s'amplifier dans les mois à venir.



Des signaux contradictoires

Alors que l'inflation se maintient à un niveau élevé, face à la hausse globale des prix des produits de grande consommation, les commerçants doivent faire face à un repli de la consommation. En effet, l'augmentation du chiffre d'affaires du commerce spécialisé au 1^{er} trimestre (+5 %) ne repose en réalité que sur un effet « prix » car les volumes vendus sont comparables à ceux du 1^{er} trimestre 2022.

Dans les centres commerciaux, la fréquentation progresse par rapport à 2022, en particulier pour les centres régionaux qui profitent d'une stabilisation à la baisse de la fréquence des journées télétravaillées, cependant les niveaux demeurent encore en deçà de ceux de 2019. Le taux de vacance moyen, selon Codata, y est de 15 % à fin 2022, une moyenne qui masque des écarts importants suivant les typologies de centres.

Les zones commerciales de périphérie font toujours preuve de résilience. Dans le contexte inflationniste, le positionnement « prix » de leurs enseignes permet à cette typologie de commerce de rester attractive auprès des ménages bien que ce soient les « premiers prix » qui ont le plus augmenté sur un an (+21,1 %) par rapport aux marques distributeurs (+19,3 %) et aux marques nationales (+14,7 %) selon BNP PRE.

Les pieds d'immeubles demeurent attractifs en particulier à Paris, où certaines enseignes sécurisent leurs emplacements en prévision des Jeux Olympiques et dans les principales artères régionales, comme en témoigne le maintien des valeurs *prime*.

Le commerce en ligne poursuit sa progression (+20,2 % de chiffre d'affaires au 1^{er} trimestre) mais cette croissance est essentiellement portée par les ventes de services – grâce notamment à la reprise du secteur des voyages et des loisirs (+52 %) –, tandis que les ventes de biens stagnent (+1 %), et par une progression du panier moyen de 10 %, liée notamment à la hausse des prix.

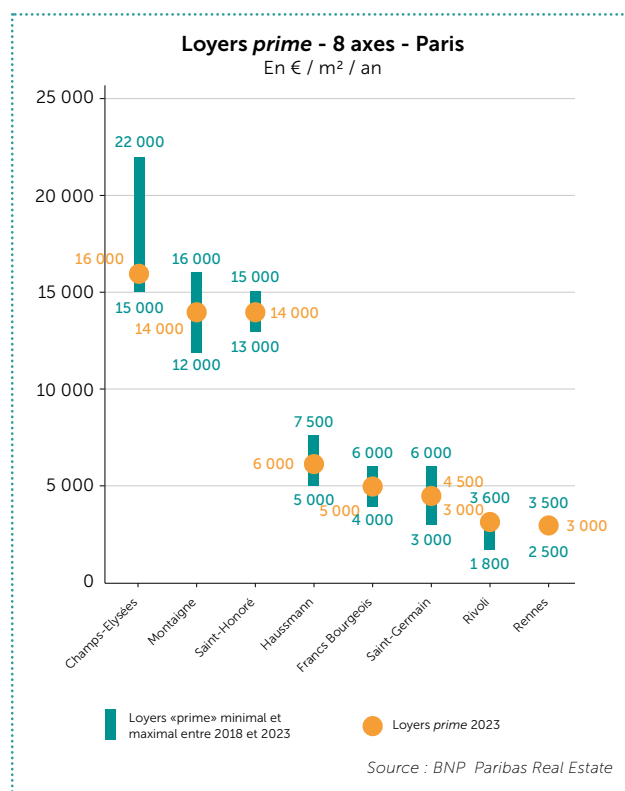
La mode, un secteur dans la tourmente ?

La vacance commerciale dans certains secteurs est notamment liée aux fermetures successives de plusieurs réseaux d'enseignes de mode qui ont fait les « gros titres ». Ces disparitions d'enseignes de l'habillement et de la chaussure sont liées à plusieurs facteurs : les stratégies de ces acteurs (positionnement, peu d'omnicanalité...), la gestion financière de certains groupes, le renforcement de la concurrence (notamment l'arrivée de Primark en France en 2013) mais aussi l'évolution des modes de consommation (achats en ligne, développement de l'occasion...). Si les baisses de performances en mars 2023 concernent les commerces physiques (-1,1 % pour l'habillement et -2,2 % pour la chaussure), selon Procos le commerce de mode en ligne est également impacté (-3 % au T1 2023). Ces évolutions imposent désormais de repenser l'offre au sein des différents secteurs marchands, de proposer de nouvelles activités attractives, en particulier dans les centres commerciaux.

L'indexation des loyers a participé à l'envolée des valeurs *courant* 2022 bien que le gouvernement ait imposé un plafonnement. L'analyse des loyers *prime* parisiens révèle qu'une correction des valeurs est déjà visible sur plusieurs axes (voir graphique) : alors que le loyer *prime* a pu atteindre 22 000 euros/m² sur les Champs Élysées depuis 2008, il s'établit début 2023 à 16 000 €/m², à peine plus que le minimum observé sur la période 2008-2023. En régions, les rues n°1 concentrent l'essentiel de l'attractivité avec une fréquentation qui se maintient à un niveau élevé.

Après 3 années calmes pour les projets commerciaux, les surfaces en projet en 2023 sont proches des niveaux observés en 2019. Cependant, l'essentiel de ces surfaces concerne le parc existant (extensions et restructurations), et est localisé pour près de la moitié au sein des centres commerciaux : afin de s'adapter aux évolutions des attentes des consommateurs, le mix merchandising se transforme au profit d'une offre plus tournée vers les services, l'alimentation, la restauration et le snacking, les loisirs et le divertissement mais aussi des activités complémentaires comme des centres médicaux ou des espaces de coworking.

Quelles perspectives dans les mois à venir ? Un pouvoir d'achat en berne, un fléchissement des flux déjà visible depuis le début d'année sur toutes les catégories de commerces interrogent sur la capacité des commerces à résister ? Si la hausse des prix permet pour le moment d'afficher des chiffres d'affaires stables, le repli des volumes peut encore s'amplifier.



Pour aller plus loin : Retrouvez le replay du webinaire du 25 mai 2023 « Commerce : quelles perspectives ? » au sein de votre espace adhérent (<https://www.ieif.fr/telecharger-les-slides>)

Un marché en retrait au 1^{er} trimestre malgré des loyers en hausse

L'essoufflement des marchés logistiques du dernier trimestre 2022 se confirme début 2023 avec des transactions et des volumes investis en net recul.

Avec 926 800 m² pris à bail au 1^{er} trimestre 2023, le marché logistique connaît des volumes en baisse de 24 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Ce chiffre est cependant supérieur à la moyenne quinquennale (823 500 m²) et sur 12 mois glissants, la demande placée reste à un niveau élevé avec 3 906 000 m² selon les données de JLL.

- Les logisticiens demeurent les plus actifs et représentent 53 % des signatures et 51 % des surfaces commercialisées.
- Les petites surfaces (5 000 à 10 000 m²) sont en recul et pèsent pour moins de 10 % du volume placé au cours du 1^{er} trimestre. Les entrepôts de plus grande taille font le marché : ainsi, les surfaces de 10 000 à 20 000 m² représentent 35 % du volume placé, celles de 20 000 à 40 000 m² un tiers du volume placé et les plus de 40 000 m² 35 % du volume placé également.
- Les actifs neufs sont largement majoritaires, bénéficiant des contraintes d'offre, ils composent 65 % de la demande placée.
- Le marché de la dorsale est en retrait : les quatre principaux marchés français que sont Lille, Paris, Lyon et Marseille, ont enregistré une demande placée en retrait de 29 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022 et représentent, réunis, 44 % du volume placé sur le 1^{er} trimestre 2023. A l'inverse, la région des Hauts-de-France se démarque avec 212 300 m² placés, devançant la région PACA et Île-de-France.

Une offre toujours sous tension : l'offre immédiate est en recul de 21 % sur un an et bride les marchés de la Dorsale. Une progression devrait cependant venir de l'offre libérable et alimenter le stock d'offre disponible dans les

prochains mois. Quant à l'offre future, elle est concentrée dans la région des Hauts-de-France avec près de la moitié des volumes en blanc. La politique de sobriété foncière limite cependant le renouvellement de cette offre.

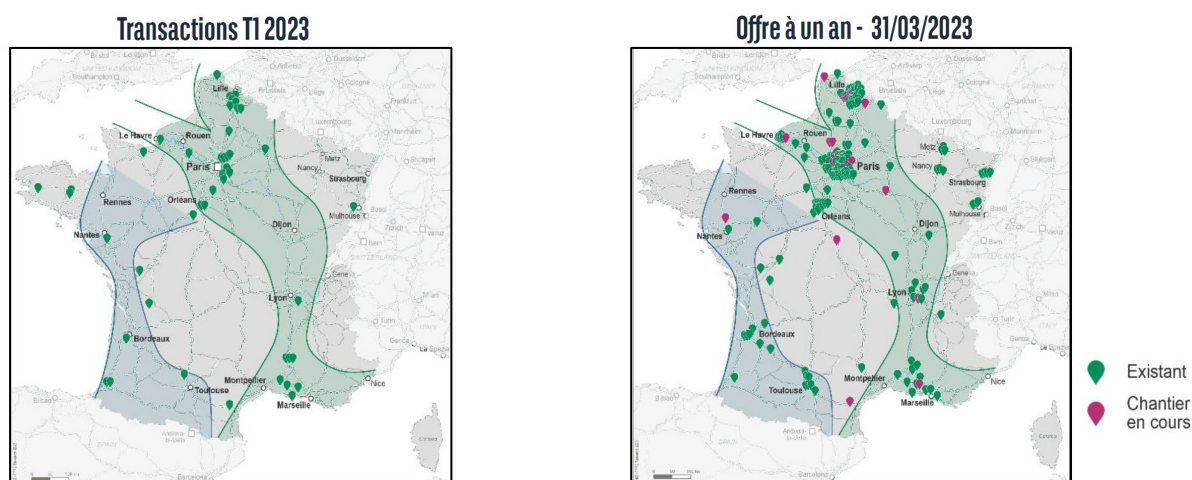
Les loyers sont orientés à la hausse. La rareté de l'offre neuve conjuguée à la mise en œuvre du ZAN et au contexte macroéconomique participe à une progression importante des valeurs locatives. Les secteurs sous-offreurs, tels que Lyon ou Marseille, ont ainsi vu leur loyer *prime* augmenter respectivement de +8 % et +7 % au 1^{er} trimestre. Cette hausse continue des loyers interroge sur la solvabilité des utilisateurs.

Sur le plan de l'investissement, « le marché est à la fois attentiste et sélectif » selon CBRE avec des investisseurs qui restent en retrait pour l'instant et d'autres encore actifs mais prudents et scrutant les opportunités au cas par cas. L'immobilier industriel et logistique connaît un ralentissement très marqué avec 403 millions d'euros, en retrait de -65 % sur un an au 1^{er} trimestre 2023 qui s'explique par un ajustement nécessaire des prix mais qui ne semble pas encore acté pour tous les vendeurs. Il s'agit du niveau le plus faible d'investissement pour un 1^{er} trimestre depuis 2018.

Quant aux taux *prime*, ils sont de 4,40 % au 1^{er} trimestre contre 3,60 % fin 2022 pour les actifs de grande logistique et de 5,75 % contre 4,5 % fin 2022 pour les actifs industriels.

Pour les mois à venir, « les liquidités à placer sur le segment du marché industriel et logistique restent considérables » selon CBRE et les besoins encore loin d'être satisfaits.

Transactions et offre des actifs logistiques au 1^{er} trimestre 2023



Source : BNP Paribas Real Estate, T1 2023

La reprise se poursuit avec des perspectives prometteuses

Après une année 2022 au bilan globalement positif, l'activité touristique a poursuivi sa dynamique de croissance avec une reprise marquée du tourisme international vers la France et un effet positif de l'inflation qui tire les prix à la hausse.

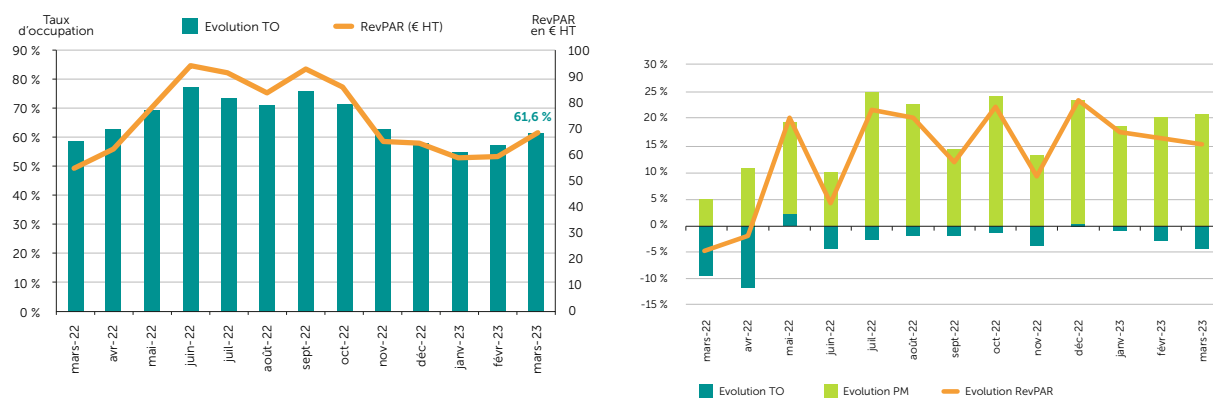
Au premier trimestre 2023, la fréquentation dans les hébergements collectifs touristiques hors campings, en nombre de nuitées est en hausse de +12,6 % sur un an en nombre de nuitées, particulièrement dans les hôtels (+19,2 %, soit 6,9 millions de nuitées supplémentaires) avec une contribution particulièrement importante de la clientèle non résidente (+55,8 %) et un soutien plus modeste mais néanmoins en progression sur un an de la clientèle résidente (+7,7 %). Une nette amélioration qui s'est principalement concentrée sur le segment de l'hôtellerie haut de gamme dont les nuitées ont augmenté de +31,4 % en un an. Le retour des touristes américains (+62,3 % de nuitées sur un an) et britanniques (+102,5 %) compte beaucoup dans ces résultats.

Géographiquement, l'Ile-de-France et les métropoles de province ont une fréquentation hôtelière en hausse significative (+37,4 % et +15,1 % respectivement) tandis que les établissements situés dans les zones littorales ou de montagne ont des résultats plus mesurés (+6,1 % et +3,4 %), du fait d'une nette diminution des nuitées domestiques que le retour des touristes étrangers n'a pas compensée. Le segment du tourisme d'affaires reste en retrait en termes de parts de marché (48 %), pourtant sur un an, le nombre de nuitées supplémentaires a crû de +17,3 %, grâce à la fin des restrictions sanitaires.

Les performances hôtelières à fin mars illustrent ce renouveau, avec un taux d'occupation global de 62 %, toujours en léger retrait de -3 points par rapport à 2019, mais en hausse de +3 points par rapport à 2022. Le RevPAR moyen ressort à 67,7 €, en progression de +15 %, et en Ile-de-France il atteint 97 €. A Paris, malgré des variations d'activité dues aux mouvements sociaux qui ont impacté les portefeuilles de réservation (nombreuses annulations de séjour enregistrées dans les hôtels parisiens), ceux-ci ont maintenu leurs tarifs et les prix moyens y atteignent 199 € en mars, soit +26 % par rapport à l'an dernier.

En dépit de ce contexte particulier, les perspectives sont plutôt bien orientées en fin de trimestre et les hausses de réservation s'échelonnent entre +14 points et +18 points selon les régions.

Performance de l'hôtellerie en France métropolitaine en mars 2023



Source : MKG Destination, mars 2023

Pour aller plus loin

Investissement :

- BNP PARIBAS REAL ESTATE – **At a glance Investissement France – Poursuite du statu quo au 1^{er} trimestre** – T1 2023 – <https://www.bnppre.fr/etudes-marche/>
- CBRE – **Figures - Investissement France France – Chronique d'une chute annoncée** – T1 2023 – <https://www.cbre.fr/insights/figures/france-figures-investissement-t1-2023>
- ImmoStat – **Investissement Résidentiel** – T1 2023 – <https://www.immostat.com/single-post/investissement-r%C3%A9sidentiel-t1-2023>
- Knight Frank – **Le marché de l'investissement France** – T1 2023 – <https://www.knightfrank.fr/research/le-marche-de-linvestissement-1t-2023-10104.aspx>
- Colliers – **Le marché de l'investissement en Île-de-France** – T1 2023 – <https://www.colliers.com/fr-fr/etudes/2023-1t-note-marche-investissement>

Hôtellerie et tourisme :

- Atout France – **Note de conjoncture de l'économie touristique en mars 2023** – 12 avril 2023 – <https://www.atout-france.fr/actualites/note-de-conjoncture>
- EXTENDAM – **Le baromètre de l'hôtellerie n°35** – 17 avril 2023 – <https://extendam.com/fr/articles/barometre-de-lhotellerie-europeenne-une-activite-hoteliere-impermeable-aux-greves>
- INSEE – **Fréquentation dans les hébergements collectifs de tourisme au 1^{er} trimestre** – 16 mai 2023 – <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7618924>

Bureaux :

- CBRE Research – **France Figures Bureaux Paris Île-de-France** – T1 2023 – <https://www.cbre.fr/insights/figures/france-figures-bureaux-paris-ile-de-france-t1-2023>
- Colliers – **Coup de froid sur le marché des bureaux en IDF au 1^{er} trimestre 2023** – <https://www.colliers.com/fr-fr/etudes/2023-1t-note-marche-bureaux>
- BNP Paribas Real Estate – **At a Glance 2023 T1** – https://www.bnppre.fr/sites/default/files/2023-04/AAG%20BUREAUX%20IDF%20T1%202023_0.pdf
- Knight Frank – **Le marché des bureaux, Paris/Île-de-France 1^{er} trimestre 2023** – <https://www.knightfrank.fr/research/le-marche-des-bureaux-paris-ile-de-france-1er-trimestre-2023-10077.aspx>
- Cushman & Wakefield – **Marketbeat Paris/IdF Bureaux** – T1 2023 – <https://www.cushmanwakefield.com/fr-fr/france/insights/france-marketbeat-bureaux-idf>
- JLL – **Chiffres ImmoStat du marché francilien de bureaux au T1 2023** – <https://www.jll.fr/fr/espace-presse/chiffres-immostat-marche-francilien-bureaux-t1-2023>

Logistique et activités :

- BNP Paribas Real Estate – **At a glance – Logistique T1 2023** – <https://www.bnppre.fr/sites/default/files/2023-04/AAG%20LOGISTIQUE%20T1%202023%20vd.pdf>
- CBRE Research – **Figures – Logistique France** – T1 2023 – <https://www.cbre.fr/insights/figures/france-figures-logistique-t1-2023>
- JLL – **Panorama logistique France** – T1 2023 – <https://www.jll.fr/fr/etudes-recherche/recherche/panorama-logistique>

Résidentiel :

- Notaires du Grand Paris – **Le marché immobilier francilien : 1^{er} trimestre 2023 et perspectives – dossier de presse** – 30 mai 2023 – <https://notairesdugrandparis.fr/fr/presse/communication-immobiliere-mensuelle/conjoncture-immobiliere-francilienne-en-mars-2023>
- FPI – **Les chiffres du logement neuf au 1^{er} trimestre 2023 : le marché du logement neuf s'enfonce dans une crise durable** – 25 mai 2023 – <https://fpi-france.fr/presse/les-chiffres-du-logement-neuf-au-1er-trimestre-2023>
- Crédit Logement – **Observatoire Crédit Logement / CSA – Bilan du 1^{er} trimestre 2023 : La barre des 3 % franchie en mars pour le taux moyen** – Avril 2023 – <https://www.notaires.fr/fr/article/marche-immobilier-tendances-et-evolutions-des-prix-de-limmobilier-avril-2023>
- Notaires de France – **Note de conjoncture immobilière** – Avril 2023 – <https://www.notaires.fr/fr/article/marche-immobilier-tendances-et-evolutions-des-prix-de-limmobilier-avril-2023>
- JLL – **Marché résidentiel en France – Infographie et chiffres clés du marché de l'investissement au 1^{er} trimestre** – 22 mai 2023 – <https://www.jll.fr/fr/etudes-recherche/recherche/infographie-residentiel>
- Meilleurs Agents – **Baromètre national des prix immobiliers n°154 : Point de bascule pour le marché immobilier en France** – Avril 2023 – <https://www.meilleursagents.com/a-propos/espace-presse/>

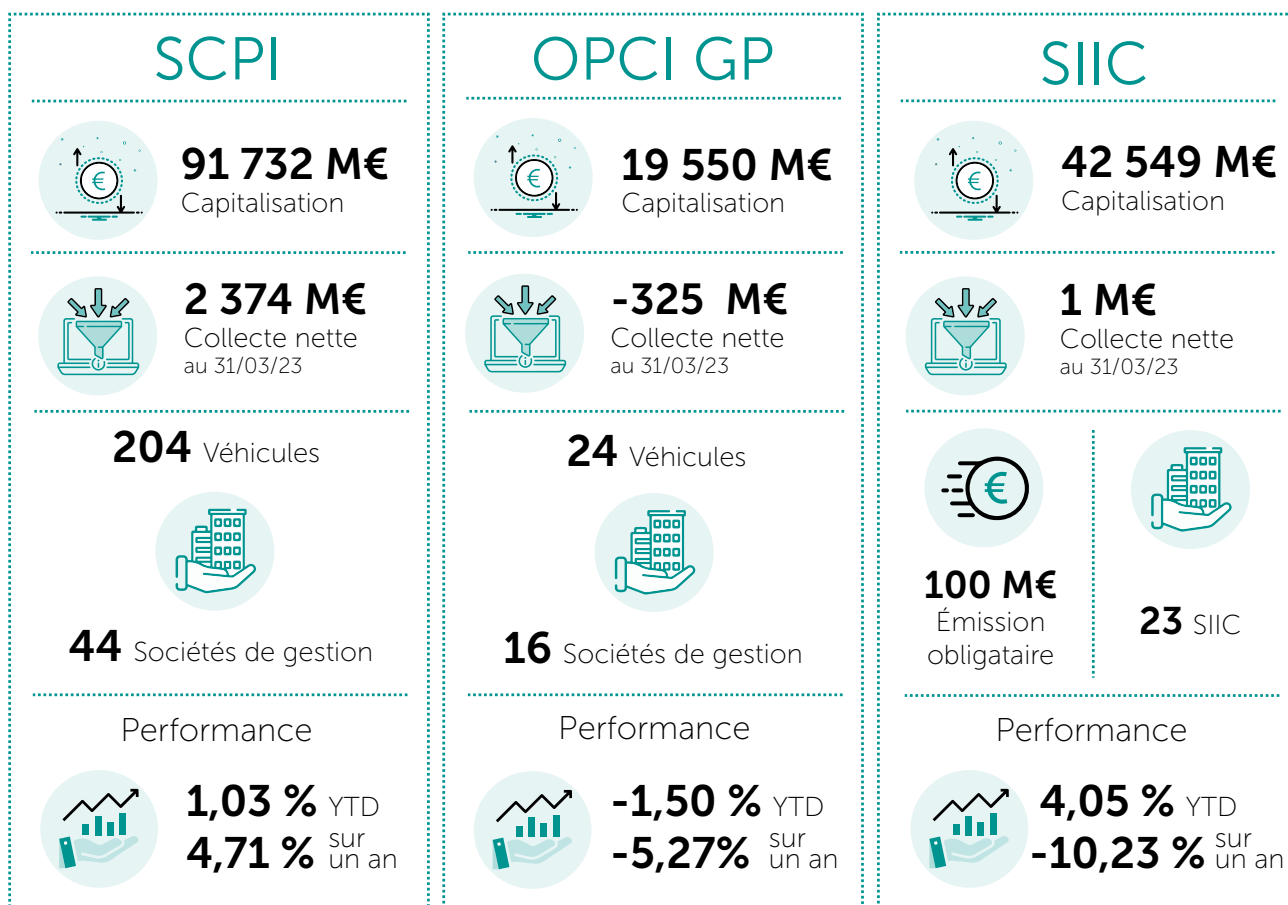
Commerce :

- BNP Paribas Real Estate – **Le marché du commerce en France : Un marché de l'investissement en trompe l'œil où des transactions significatives émergent** – T1 2023 – <https://www.bnppre.fr/etudes-marche/>
- CBRE Research – **Figures Commerce France –T1 2023 – Un bon démarrage dans un contexte chahuté** – <https://www.cbre.fr/insights/figures/france-figures-commerce-t1-2023>
- Procos – **Commerce spécialisé : présentation du 8 février 2023** – <https://www.procos.org/>
- Cushman & Wakefield – **Marché des commerces en France – Snapshot T1 2023** – <https://www.cushmanwakefield.com/fr-fr/france/insights/france-marketbeat-commerce>

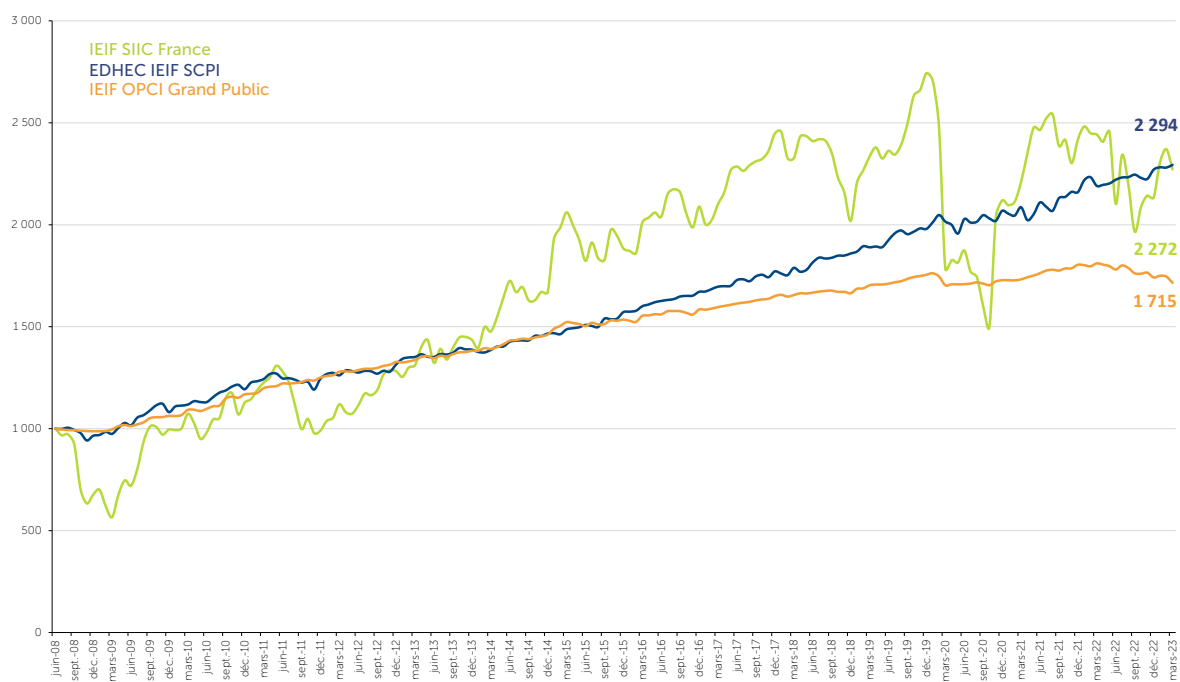
ACTUALITÉ DES FONDS IMMOBILIERS

Par Patrick Boério, *Analyste Senior* et Christopher Puyraimond, *Analyste*, Pôle Véhicules immobiliers

Chiffres clés du T1 2023



LES PERFORMANCES COMPARÉES DES INDICES IMMOBILIERS IEIF



Sources : IEIF, EDHEC

Premiers signes de ralentissement pour les SCPI ?

Après avoir enregistré un niveau record au cours de l'année 2022 (10,2 Mds€), les SCPI ont collecté au 1^{er} trimestre 2023, 2,4 Mds€, niveau en léger recul par rapport au 1^{er} trimestre 2022 (2,6 Mds€). *Perspectives économiques moroses, renchérissement des coûts de financement et repricing des actifs* sont autant de facteurs incitant à un certain attentisme de la part de l'ensemble des acteurs du secteur. L'autre fait de ce 1^{er} trimestre concerne *la baisse des valeurs d'expertise* des actifs immobiliers observée dès la fin d'année 2022 : *un mouvement d'ajustement du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI semble s'amorcer*. Ainsi, AEW Patrimoine a décidé le 1^{er} mars 2023 de baisser de 8,5 % le prix de souscription de Laffitte Pierre (450€ à 412€). Il est certain que d'autres SCPI vont suivre ce mouvement au cours des prochains mois. L'ajustement du prix dépendra de l'ampleur de la baisse de la valeur d'expertise en fonction de la composition typologique et géographique du patrimoine immobilier de chaque SCPI et de l'écart du prix de souscription par rapport à la fourchette de +/- 10 % de la valeur de reconstitution.

La collecte nette des 27 SCPI Diversifiées s'élève à 942,5 M€ (40 % du montant total collecté), suivies par les 41 SCPI à prépondérance Bureaux à 802,3 M€ (34 %) et les 8 SCPI à prépondérance Santé & éducation à 349,3 M€ (15 %). Concernant les SCPI Immobilier résidentiel (fiscales et non fiscales), la collecte nette recule de 47 % à 40,4 M€ au 1^{er} trimestre 2023 contre 75,6 M€ au 1^{er} trimestre 2022. Au niveau du classement des sociétés de gestion en termes de collecte à la fin du premier trimestre, Corum AM arrive en tête (334,7 M€) suivie par Primonial Reim France (222,1 M€) et Sofidy (220,9 M€).

La capitalisation des 106 SCPI Immobilier d'entreprise et des 98 SCPI Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) atteint **91,7 Mds€ au 31 mars 2023** contre 80,9 Mds€ (199 SCPI) au 31 mars 2022 et 89,4 Mds€ (205 SCPI) au 31 décembre 2022.

Du côté des investissements, les SCPI ont adopté des stratégies plus prudentes dans un contexte conjoncturel dégradé : croissance atone, maintien d'une inflation élevée, hausse des coûts de financement, manque d'actifs disponibles répondant aux nouveaux besoins des utilisateurs, etc. Afin de placer la collecte nette dans de bonnes conditions, les SCPI se sont adaptées à un marché immobilier dont les perspectives sont moins porteuses : **1,4 Md€ a été investi au 1^{er} trimestre 2023** contre 1,6 Md€ au 1^{er} trimestre 2022. Avec seulement 520 M€ investis par les SCPI (37 % du montant total), l'immobilier de bureaux n'est plus autant privilégié compte tenu de son entrée dans une phase de repricing. Même constat du côté des commerces (113 M€ investis), soumis à la baisse du pouvoir d'achat des ménages et aux défaillances de plusieurs chaînes de magasins de prêt à porter (Camaïeu, Go Sport,...). A l'opposé, les SCPI ont investi 185 M€ dans les entrepôts et le secteur de la santé : 171 M€ dans les résidences seniors, 79 M€ dans les centres médicaux et 45 M€ dans les Ehpad.

Sur un an glissant (mars 2022 - mars 2023), l'indice EDHEC IEIF des SCPI présente un **rendement courant annualisé (prise en compte des dividendes) de 4,4 %**, soit moitié moins que l'indice SIIC France (10,9 %) mais nettement supérieur à celui des OPCI Grand Public (1,2 %). Toutefois, la performance globale (rendement courant + variation de prix de part acquéreur) de l'indice EDHEC IEIF des SCPI progresse de 4,7 % (rendement courant : 4,4 % et valorisation : 0,3 %) sur un an glissant contre -5,3 % pour l'indice IEIF OPCI Grand Public (rendement courant : 1,2 % et valorisation : -6,5 %) et -7 % (rendement courant : 10,9 % et valorisation : -17,9 %) pour l'indice IEIF SIIC France.

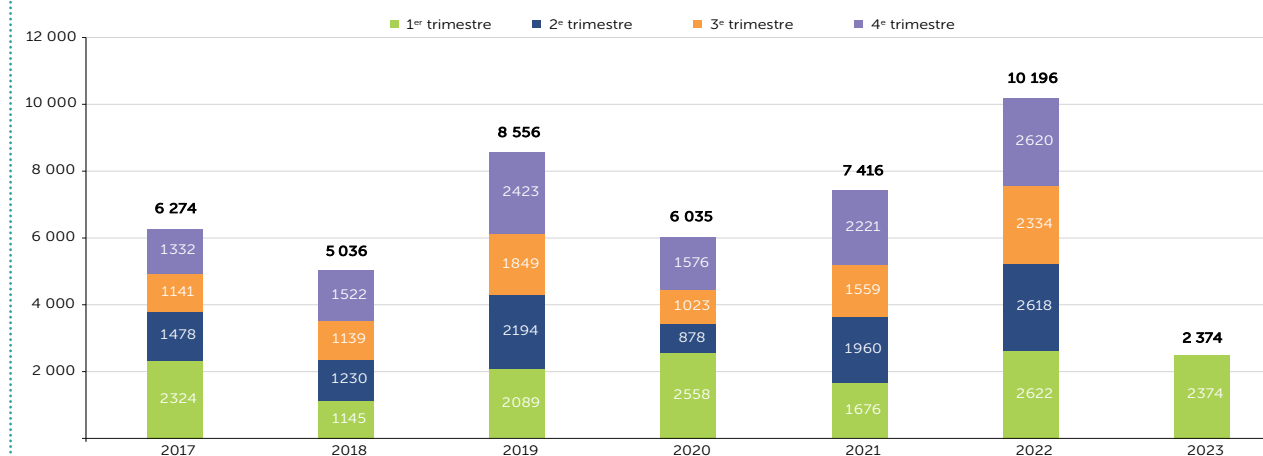
Pour aller plus loin :

- Retrouvez les résultats détaillés sur [votre application IEIF Analytics consacrée aux SCPI](#)



IEIF Analytics

Evolution trimestrielle de la collecte nette des SCPI depuis 2017 (en millions d'euros)



Source : IEIF

Comment s'est comporté l'immobilier coté au 1^{er} trimestre 2023

Le rebond sur les marchés boursiers, entamé fin septembre l'année dernière avec le changement de vision des investisseurs par rapport aux taux longs, s'est prolongé en début d'année. Dans ce mouvement, l'indice IEIF SIIC France retrouve fin février 2023 une valeur quasi équivalente à celle de fin 2021 et présente une performance sur les 2 premiers mois de l'année de +11,0 %. On observe ensuite un « trou d'air » durant le mois de mars qui peut s'expliquer par les anticipations des investisseurs quant au recul des valorisations des actifs sous gestion. Alors que les investisseurs immobiliers faisaient généralement preuve d'attentisme en matière de transactions, les valeurs des actifs en patrimoine des SIIC françaises n'ont que peu évolué, selon les expertises de fin 2022. Les expertises au 30 juin devraient refléter plus nettement les conséquences de la remontée des taux d'intérêt et le repricing des actifs, en particulier pour ceux qui ne satisfont pas aux qualités désormais exigées en termes de localisation, sécurité locative, de fonctionnalité, conformité aux exigences environnementales

Les difficultés en mars de certaines banques régionales américaines ou encore du Crédit Suisse en Europe ont nécessairement pesé sur les anticipations des investisseurs, avec en l'occurrence des craintes quant à un risque financier systémique et donc pour l'accès au financement, ce qui aurait pu inciter certains acteurs à céder des actifs ou à avoir recours à des augmentations de capital. Sur le mois de mars, l'indice IEIF SIIC France recule de -6,3 %. Plus précisément, l'indice a atteint un point bas à -11,1 % le 27 mars 2023. Les SIIC ne sont pas toutes exposées de la même manière en matière d'endettement et de refinancement : en 2022, les SIIC françaises présentent des niveaux de LTV compris entre 22,0 % et 45,0 % et en moyenne de 38,6 %. Ce niveau constitue une légère hausse par rapport à la moyenne de 2021 (38,3 %) mais bien en deçà de celle de 2020 (41,8 %).

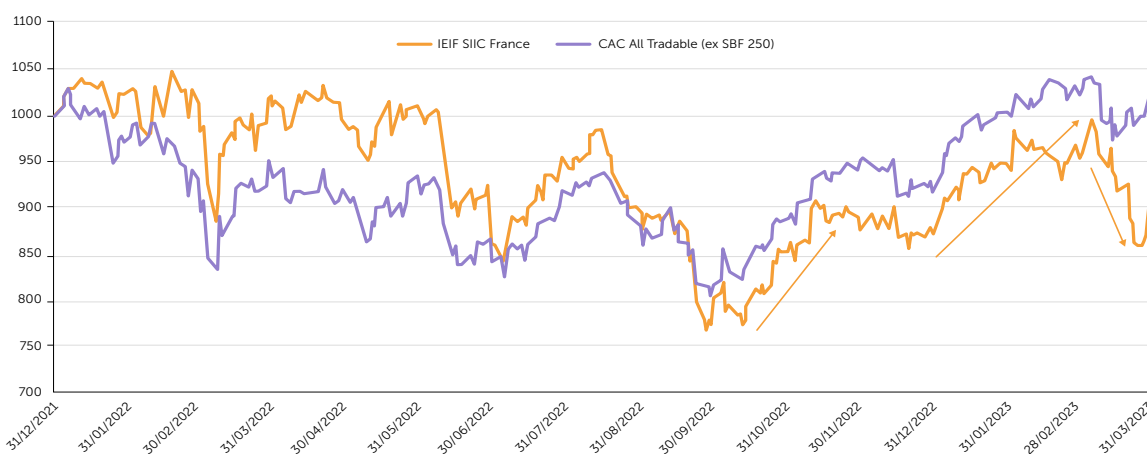
En comparaison, l'indice CAC All Tradable (ex SBF 250) voit sa valeur également baisser dans un premier temps au début de l'année puis revenir à des niveaux équivalents à ceux de fin février avec, sur le mois, une performance de +0,7 %. Au cours du premier trimestre, l'indice IEIF SIIC France voit sa performance, depuis le début de l'année, se porter à +4,1 % contre +12,8 % pour l'indice CAC All Tradable (ex SBF 250) au 31 mars 2023.

Les résultats du premier semestre permettront d'apprécier la qualité du rebond des foncières cotées, dont les SIIC françaises, une fois la détente des taux longs amorcée suite à l'amélioration du contexte économique.

Lancement de l'indice IEIF SIIC France :

Cet indice a pour objectif de prolonger celui produit préalablement en partenariat avec Euronext : l'indice Euronext IEIF SIIC France. Euronext ne souhaitant plus couvrir le compartiment immobilier coté France à partir du 28 février 2023, le Comité scientifique des indices IEIF, présidé par Pierre Schoeffler, Senior Advisor IEIF et Conseiller du Président de La Française, a considéré qu'il était nécessaire de continuer de disposer d'une référence sur la performance des SIIC françaises. Ce nouvel indice s'intitule IEIF SIIC France, et est tout à fait conforme à la méthodologie Euronext-IEIF, pour le calcul quotidien et l'actualisation de sa nomenclature. Par ailleurs, le partenariat Euronext-IEIF se poursuit pour la production de l'indice Euronext-IEIF REIT Europe.

Performance globale des indices IEIF SIIC France et CAC All Tradable (ex SBF 250), Base 1000 au 31 décembre 2021



Source: IEIF

Pour aller plus loin :

- Visitez l'[application MyDataviz consacrée aux indices IEIF en bourse](#)



IEIF Analytics

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 (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 145 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 24 personnes, dont 9 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 40 ans d'histoire.

www.ieif.fr

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE
13, Avenue de l'Opéra 75001 Paris.
Tél. : 01 44 82 63 63
Email : info@ieif.fr



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE