



## Tertiaire : « Vendeurs et acquéreurs sont proches de se retrouver » (Ph. Depoux, La Française REM)



« Avec une prime de risque à 150 points de base, nous revenons à la normale sur les actifs "prime". Cela peut nous rendre optimistes. Les corrections de valeur ont eu lieu en 2023. Les vendeurs et les acquéreurs sont proches de se retrouver », déclare Philippe Depoux, président de La Française REM, lors de la présentation de l'étude "Emerging trends in real estate" réalisée par ULI France avec PwC, le 17/01/2024 à Paris.

Face au « marché des actions, qui reste solide, et le marché obligataire, qui va tanguer, le momentum est favorable à l'immobilier. Nous sommes dans la phase d'atterrissage et le marché locatif se porte bien dans les endroits stratégiques. Il va y avoir une fenêtre de tir en 2024 avant que les prix remontent », dit Philippe Depoux, au côté d'Éric Donnet, président d'ULI France ( Groupama Immobilier ), après une année 2023 marquée par « la courbe de l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et une nette baisse des transactions ».

Philippe Depoux distingue trois types de bureaux : les immeubles centraux toujours recherchés, les immeubles vertueux de périphérie, « dont la valeur se tient », et 4,8 millions de m de immeubles vides et obsolètes, éloignés des zones d'activités. « Leur transformation va être pénible, douloureuse et sanglante », dit-il. La destruction de valeur, les contraintes techniques lourdes et la frilosité des maires sont les trois obstacles les plus courants, selon les panélistes d'ULI France.

Au plan international, les 5 millions de m vacants et/ou obsolètes en Île-de-France font partie des 24 millions recensés en Europe, indique Thibault Ancely, managing director chez Tristan Capital Partners, à l'exemple du quartier d'affaires Canary Wharf à Londres où le taux de vacance est monté à 16 % en 2023. Selon Olivier Estève, deputy CEO

de Covivio, la « fin de la récré concernant le télétravail et le retour des salariés au bureau, visible partout en Europe », fait partie des points positifs pour 2024. « La pression ESG

va se faire de plus en plus forte. Elle va expliquer des déménagements et soutenir le marché locatif », dit-il.

« Parmi les classes d'actifs, le résidentiel opéré reste porteur en Europe »

« Le remboursement des obligations, pour certains promoteurs, en plus des difficultés à



commercialiser les programmes immobiliers, rendent la période compliquée. Des trous d'air sont à prévoir. Néanmoins, parmi les classes d'actifs à suivre, le résidentiel opéré reste porteur en Europe. Pour ceux qui ont des capitaux à déployer en 2024, ils trouveront des vendeurs en face d'eux. Les ajustements de valeur sont en train de se faire. Nous sommes assez confiants ».

Thibault Ancely, managing director Tristan Capital Partners

« Il y aura des opportunités au 2 semestre 2024 »

« En 2024, nous allons nous concentrer sur notre portefeuille existant, renforcer les fondamentaux, et voir les possibilités de diversification. Ce travail sur le portefeuille concerne à la fois les critères ESG et la relation avec les locataires. Nous allons aussi rester à l'écoute du marché car il y aura des opportunités au 2 semestre 2024. En 2025, les transactions vont probablement repartir à la hausse ».

Audrey Camus , vice-présidente principale développement et gestion d'actifs Europe chez Ivanhoé Cambridge

Une question, une précision ou un avis ?

