



Immobilier : les grands investisseurs parisiens affichent un optimisme mesuré pour 2024

Un atterrissage en douceur des taux longs et des valeurs. C'est le constat des investisseurs de l'immobilier en ce début d'année, réunis par **ULI** France et PwC le 17 janvier 2024. Même si beaucoup d'incertitudes demeurent, notamment politiques, le marché devrait bénéficier cette année d'un effet de rattrapage. Alors que le secteur du bureau inquiète, la transition écologique se pose en priorité sous la pression tant des locataires que des acquéreurs. A l'occasion d'une rencontre organisée le 17 janvier dans les locaux de La Française, par **ULI** France et PwC sur les tendances du marché immobilier, les principaux investisseurs de la place de Paris ont, d'un avis unanime, constaté un « atterrissage » tant des taux que des valeurs.

Ainsi, les taux d'intérêt longs devraient se situer aux alentours de 3 % en 2024 et de 2,5 % jusqu'à 2028, a anticipé Arnaud Taverne, directeur général de CDC investissement. « Nous avons recommencé à investir à partir du 3 trimestre 2023 car des vendeurs était capables d'accepter des baisses de prix ». « Les corrections de valeur ont eu lieu en 2023, même en France, les prix ont baissé », a confirmé Philippe Depoux, président La Française REM. « On peut dire que les acquéreurs et les vendeurs n'ont jamais été aussi prêts de se retrouver ». Alors que ces corrections sont selon ce dernier « derrière nous car elles sont mécaniques, étant liées à la hausse des taux, elle pourrait se poursuivre si les acheteurs ne sont pas au rendez-vous », a tout de même prévenu Arnaud Taverne.

Tout l'enjeu dès lors est de montrer au marché que l'immobilier est en train de se stabiliser pour redonner de l'élan à la collecte des épargnants de manière à pouvoir procéder à de nouveaux investissements, mais aux nouveaux prix.

La transformation de bureaux en logements « ne fonctionne pas »

D'autant que les investisseurs étrangers, notamment asiatiques « sont sur le pont pour revenir investir en Europe », a annoncé Philippe Depoux. Si Londres reste la ville préférée de ces derniers, Paris la talonne à la 2 place. Le secteur du bureau reste toutefois dans le rouge, sous l'influence des Etats-Unis où 800 millions de m2 seraient vacants du fait du télétravail, tandis que 24 millions le sont en Europe dont 20 % en Ile-de-France.

Si les actifs bien placés, surtout à Paris, même s'ils ne sont pas bas carbone, et les très bons immeubles vertueux de périphérie se louent bien et séduisent aussi les acquéreurs, les « vilains petits canards » excentrés, obsolètes, à moitié loués ou pas loués inquiètent les professionnels. « Ils doivent faire l'objet de transformations qui seront pénibles, douloureuses et sanglantes en matière de valeur », a décrit Philippe Depoux. Cependant, la difficulté d'Arboretum à Nanterre (Hauts-de-Seine), l'un des immeubles les plus vertueux d'Ile-de-France, à trouver des locataires après plusieurs années de commercialisation, se présente pour **Eric Donnet**, président d'**ULI** France comme « un des signaux de marché sur l'immobilier de demain à regarder avec attention ». Tous ces acteurs comptent en revanche beaucoup sur « la fin de la récréation sur le télétravail » pour rebooster le marché du bureau.

Alors que la transformation de bureaux en logements est souvent présentée comme une solution permettant tout à la fois de réduire le stock de bureaux obsolètes et inoccupés, et d'accroître l'offre en résidentiel, celle-ci se heurte toujours aux mêmes écueils



notamment économiques. « Les valeurs résiduelles sont encore insuffisantes et les territoires où les loyers sont plafonnés rendent ces opérations difficiles », a admis Audrey Camus, vice-présidente principale développement et gestion d'actifs Europe Ivanhoé Cambridge. « Cela ne fonctionne pas ou difficilement », a renchéri Arnaud Taverne, directeur général CDC investissement, pointant également que lorsqu'un modèle peut fonctionner, les élus locaux s'y opposent ».

« La pression ESG est très forte »

Dans ce contexte en voie de stabilisation mais toujours incertain, comment les investisseurs envisagent-ils l'année 2024 ? Il faut s'attendre à un effet de rattrapage, « car un certain nombre de décisions ont été décalées », a indiqué Olivier Estève. Les acteurs comptent aussi se saisir des opportunités, mais en accordant une importance à la qualité de l'actif et à sa capacité à se transformer, et en accélérant le verdissement de leurs portefeuilles.

« La pression ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance) est très forte et va le devenir de plus en plus et à tous les niveaux : investissement, financement, location », a confirmé Olivier Estève, citant des locataires refusant de s'engager si l'immeuble ne satisfaisait pas 50 % de leur grille de critères ESG. « On ne parle plus de prime verte mais de décote de ce qui n'est pas vert », résume le président de Covivio. Le non-respect des critères ESG « freine même les ventes et contribue au blocage du marché parisien », selon Thibault Ancely. « La transition que l'on va devoir faire en matière de décarbonation représente un travail monstrueux, mais tous ne seront pas en capacité de le faire notamment en matière de ressources humaines », a reconnu le managing director de Tristan Capital Partners. En revanche, les investisseurs portent pour l'instant peu d'attention aux impacts de l'intelligence artificielle.

