



L'immobilier se trouve à un « point charnière » au niveau mondial, selon ULI et PwC

- Actualités
- Finance

Publié le 12/03/2024 à 10:21

Lecture 6 min



© Timi Sace/CoStar

Selon la dernière étude *Emerging Trends in Real Estate® Global Outlook 2024* de PwC et **Urban Land Institute** (**ULI**), l'industrie immobilière mondiale se trouve à un « point charnière », avec des perspectives d'amélioration pour une reprise de l'investissement.

Cette étude s'appuie sur trois rapports régionaux intégrant les réponses de milliers de dirigeants immobiliers en Europe, aux États-Unis et en Asie-Pacifique. « Avec la modération de l'inflation et des taux d'intérêt qui pourraient atteindre leur maximum, et une plus grande clarté sur la politique monétaire, on constate un certain optimisme quant au fait que le marché se réconcilie progressivement avec un environnement de taux d'intérêt élevés », relate **ULI** et PwC.

« De nombreux acteurs de l'industrie immobilière espèrent que cela conduira à l'acceptation par le marché d'un "juste milieu" en matière de prix et, misent sur une reprise après l'un des pires ralentissements de l'investissement dans le monde depuis des années, avec une activité de transaction au plus bas depuis 2012, même si toute reprise devrait être plus prononcée en 2025 que cette année », poursuivent **ULI** et PwC. « Néanmoins, cette position est tempérée par une certaine prudence, notamment parce que le panel ne s'est pas encore prononcé sur le niveau de difficulté qui pourrait apparaître lors de la sortie de cette crise. »

Incertitude géopolitique

Toujours selon cette étude, l'activité d'investissement est également sujette à divers degrés d'incertitude en raison de facteurs géopolitiques : des élections sont prévues dans plus de 60 pays, représentant plus de la moitié de la population mondiale, et les



guerres en Ukraine et à Gaza continuent d'avoir un impact sur le ressenti, ce qui pourrait compromettre la situation monétaire plus stable observée récemment. « L'incertitude géopolitique pourrait avoir des répercussions sur les flux de capitaux mondiaux, les marchés de l'Asie-Pacifique étant considérés comme les bénéficiaires probables à court terme.

En outre, l'industrie doit refinancer une dette colossale d'environ 1 200 milliards de dollars rien qu'aux États-Unis, et le déploiement de "capitaux de secours" sera un facteur important dans le scénario mondial en 2024. » En outre, le rapport note que si le secteur a été en mode "attentiste" au cours des deux dernières années, on assiste à ce qui est décrit comme une "grande remise à zéro" qui va bien au-delà de l'adaptation du secteur à la nouvelle ère de taux d'intérêt plus élevés pour longtemps, avec « de nombreux acteurs plus progressistes qui saisissent l'occasion pour repenser radicalement ce qui rendra l'immobilier apte à remplir sa fonction à long terme. »

« Avec un profil risque-rendement de mieux en mieux évalué par rapport aux autres classes d'actifs, et un élargissement des classes d'actifs vers les actifs réels, le secteur connaîtra une évolution ajustée mais positive. Toutefois, nous devons veiller à ce que les ajustements soient durables », commente Thomas Veith, PwC Global Real Estate Leader.

Les secteurs immobiliers alternatifs ont la cote

Par ailleurs, l'étude souligne que de nombreux dirigeants interrogés marquent une nette préférence pour des secteurs immobiliers plus alternatifs, et que beaucoup ont indiqué que le moteur du comportement des investisseurs est de plus en plus "les trois D", la démographie, la digitalisation et la décarbonation.

« Cela renforce les arguments en faveur de l'investissement dans le logement, la logistique et les secteurs alternatifs, notamment les data centers, et complète à son tour le programme relatif aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) de l'industrie, bien que les conditions du marché puissent ralentir les progrès en matière de conformité à l'ESG. »

« Cette année, le rapport indique que le marché commence à se familiariser avec une nouvelle ère de hausse des taux d'intérêt et avec l'impact que cela aura sur les valeurs », indique Lisette van Doorn, CEO, [ULI](#) Europe. « En fonction du niveau de difficulté qui pourrait apparaître, cela pourrait en fait contribuer à la mise en œuvre de l'ESG et, en particulier, de l'agenda de décarbonation, les acheteurs potentiels se trouvant dans une position de négociation plus forte pour incorporer les dépenses d'investissement requises »

Alors que le logement, la logistique et les secteurs alternatifs sont au centre des préoccupations des Emerging Trends depuis plusieurs années, les acteurs du secteur indiquent que les investissements sont de plus en plus convaincants et que, pour beaucoup, certains secteurs alternatifs sont déjà devenus "courants".

Les secteurs traditionnels de la vente au détail et des bureaux étant dépassés par la logistique et le résidentiel en termes de déploiement de capitaux, on observe dans le monde entier des niveaux d'investissement croissants dans des sous-secteurs de niche. Il s'agit, par exemple, de la logistique du dernier kilomètre, des logements pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, selon MSCI Research.

« Nos conversations avec les acteurs du marché nous ont permis de constater qu'ils sont convaincus qu'une approche thématique à long terme, centrée en particulier sur la décarbonation, ouvre un nouveau monde vers des produits proches de l'immobilier à fort potentiel pour les investisseurs », affirme Gareth Lewis, PwC Real Estate. « Les participants à l'enquête en Europe s'attendent notamment à une augmentation des investissements dans des secteurs tels que les nouvelles infrastructures énergétiques,



qui continuent d'être considérées comme présentant le plus grand potentiel global d'investissement et de développement. »

En outre, les data centers, qui se classent en tête ou presque des perspectives d'investissement en 2024 dans les trois rapports régionaux, car les investisseurs se concentrent sur l'augmentation de l'utilisation et du stockage des données, stimulée par l'adoption d'outils d'intelligence artificielle générative, qui transforme un secteur alternatif sous-développé en une perspective de premier plan. « Toutefois, il existe également une certaine résistance en raison de l'énorme consommation d'énergie et d'eau des data centers, qui exerce une pression excessive sur les objectifs climatiques et les réseaux d'énergie », selon ULI et PwC.

La construction de logements abordables source de préoccupation

Par ailleurs, les préoccupations du secteur en matière de logement, et les défis associés à la construction de logements réellement abordables pour les personnes à faibles revenus, constituent « une préoccupation sociopolitique majeure pour les dirigeants du secteur en Amérique du Nord, en Europe et dans la région Asie-Pacifique ». « Les investisseurs s'intéressent donc de plus en plus au logement et les élections de cette année devraient également en faire un sujet politique de premier plan. En Europe, l'équité et l'inégalité sociales, ainsi que les migrations massives, sont également au centre des préoccupations des personnes interrogées, au même titre que l'accessibilité au logement. »

Enfin, cette année le rapport comprend également une analyse détaillée de l'évolution des besoins des utilisateurs, qui recoupe les mégatendances transformatrices que sont la démographie, la digitalisation, l'urbanisation et le changement climatique. Parmi les principaux domaines abordés, on retrouve notamment « l'essor des écosystèmes immobiliers, qui font passer l'immobilier en tant que service à un niveau supérieur et peuvent ouvrir la voie à l'adaptation des bâtiments à leur usage au cours de la prochaine décennie, ainsi que l'impact des stratégies environnementales, qui influencent désormais toutes les décisions prises par les utilisateurs. »

« Dans l'ensemble, avec une plus grande clarté sur la politique monétaire, il y a un certain optimisme dans les perspectives pour l'immobilier dans les prochaines années, avec des opportunités émergeant particulièrement à l'intersection de l'immobilier et de l'infrastructure, par exemple dans les domaines liés à la transition énergétique, à la communication et à la transmission de données », relève Lisette van Doorn. « Cependant, même si nous ne pouvons ignorer que cet optimisme est encore tempéré par l'incertitude actuelle découlant de facteurs géopolitiques - et politiques - dans de nombreux pays, il est clair qu'il existe des opportunités structurelles significatives qui catalysent la croissance à long terme de l'industrie. »

