

## Communiqué de presse

30<sup>e</sup> édition du Baromètre MSCI – BPCE Solutions immobilières sur l'investissement immobilier français :

*un marché qui se maintient sous contraintes*

Paris, le 8 décembre 2021

L'enquête du Baromètre MSCI – BPCE Solutions immobilières a été réalisée début octobre 2021. Dans un contexte de redémarrage économique, mais aussi de contraintes et de certains éléments d'incertitudes qui persistent, les professionnels de l'immobilier répondants ont revu leur vision du marché pour 2021 et donné leurs premières anticipations pour 2022.

Alors que le marché de l'investissement resterait dynamique mais sous contraintes, ils restent prudents sur leur vision du marché locatif, notamment dans le cadre de l'arrêt progressif des aides gouvernementales. Les trois quarts d'entre eux estiment que l'économie en sera impactée : faillites d'entreprises, vacances physiques, franchises de loyers et demandes placées.

Les investisseurs du secteur de l'immobilier d'entreprise ayant répondu au Baromètre gèrent près de 200 milliards d'euros de patrimoine immobilier.

### Marché de l'investissement : 52 % des professionnels anticipent une augmentation de l'allocation en immobilier

- Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise ont été revus à la baisse pour 2021 à 22,2 milliards d'euros contre 24 milliards d'euros lors des éditions précédentes. Ces volumes remonteraient légèrement à 24,8 milliards d'euros en 2022.
- Principaux freins à l'investissement
  - 34 % des personnes interrogées soulignent que ces niveaux d'investissements seront limités par l'offre disponible en biens prime,
  - 31 % mentionnent également les incertitudes sur l'environnement économique et 16 % anticipent une remontée des taux.
- Bureaux : poursuite de la compression des taux prime dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA) qui atteindraient 2,7 % en fin d'année 2021, et se stabiliseraient en 2022.
- Logistique : son engouement conduirait à de nouveaux records sur les taux prime des plateformes logistiques, qui atteindraient 3,5 % contre 4,2 % en 2020, baisse qui se poursuivrait en 2022 où ils pourraient atteindre 3,4 %.
- Centres commerciaux : les panélistes continuent à s'interroger sur le modèle des centres commerciaux, touchés par le e-commerce et les confinements successifs. Ils prévoient une remontée des taux prime à 5,1 % fin 2021 contre 4,9 % dans la précédente édition, taux qui se stabiliseraient en 2022.

## Stratégie des acteurs : le résidentiel, la logistique et l'immobilier de santé toujours en tête, un regain d'intérêt pour les hôtels et les commerces

- 65 % des panélistes prévoient de poursuivre leur investissement en immobilier comme avant la crise et 35 % de les augmenter.
- 36 % souhaitent continuer à délivrer du rendement à leurs investisseurs.
- 31 % estiment que la crise offrira des possibilités d'investissement opportunistes.
- 29 % considèrent toujours l'immobilier comme une valeur refuge (à 48 % lors de la dernière édition).
- Les secteurs qui devraient le plus bénéficier d'une augmentation de l'investissement sont le résidentiel (logement intermédiaire inclus), la logistique, les locaux d'activités et l'immobilier de santé.
- Les catégories de commerces privilégiées à l'achat seraient les *Retail parks* (24 %), les Entrepôts commerciaux (19 %) et les Super/hypermarchés (13 %).
- A l'étranger, l'Allemagne reste en tête des intentions sur toutes les typologies d'actifs pour 31 % des panélistes.
- Stratégie climat : 46 % des répondants prévoient d'adapter leurs actifs et investissements en 2022 et 26 % prévoient d'acheter des immeubles en construction certifiés.

### Marché locatif :

#### Bureaux : demande placée

- En 2021, les panélistes penchent pour un scénario de stabilisation et anticipent une demande placée à 1,6 million de m<sup>2</sup>. Elle remonterait légèrement en 2022 à 1,9 million de m<sup>2</sup>.
- Pour 50 % des panélistes, le développement du télétravail impliquerait une diminution de 10 à 20 % des surfaces louées.

#### Bureaux : taux de vacance et mesures d'accompagnement

- Le taux de vacance continuerait à augmenter en 2021 pour atteindre 11 % en Île-de-France selon les panélistes et se stabiliserait à 10,9 % en 2022, bénéficiant notamment de la durée des baux en cours.
- Les panélistes précisent que les actifs parisiens se libèrent et se relouent plus facilement, avec des niveaux de loyers plus élevés qu'en périphérie.
- Avec un stock important de bureaux sur La Défense, les niveaux de loyers diminueraient au niveau de ceux de la Péri-Défense (périphérie de La Défense).
- Les panélistes confirment l'augmentation des loyers faciaux *prime* sur les bureaux Paris QCA et l'établissent à 940€/m<sup>2</sup> en 2022 en augmentation par rapport à l'anticipation de 2021 à 929€/m<sup>2</sup>.
- Le taux de collecte des loyers de bureaux atteindrait 94 % en 2022, en hausse par rapport à 2021.

#### Commerces :

- 88 % des panélistes se montrent confiants sur le redémarrage du chiffre d'affaires des commerces en 2022 par rapport à 2021.
- Les principales typologies de commerces en tête de ce redémarrage seraient : les restaurants et petites restaurations, les cinémas et loisirs, l'ameublement et l'électroménager.
- 54 % des panélistes anticipent une augmentation de la vacance en 2022 par rapport à 2021. 25 % sont plus optimistes et estiment qu'elle restera stable.
- Le taux de collecte des loyers de commerces anticipé en 2022 serait de 86 % contre 76 % en 2021.

### Entrepôts logistiques :

- 96 % des panélistes interrogés anticipent une augmentation de la demande placée et seulement 4 % penchent pour une stabilisation.
- Les entrepôts de logistique du dernier kilomètre, de moins de 5000 m<sup>2</sup>, resteraient en tête des augmentations de la demande placée en 2022.
- Les panélistes anticipent également une croissance des loyers en logistique.

### Immobilier résidentiel :

- 67 % des panélistes estiment que les loyers ne baisseront pas à Paris en 2022.
- 71 % d'entre eux estiment que le développement du télétravail n'aura pas d'impact sur les typologies de surfaces louées, 14 % envisageant davantage de *coliving* et 14 % davantage de location de petites surfaces.

### Immobilier hôtelier :

- Concernant l'hôtellerie du tourisme de loisirs, 46 % des panélistes estiment que le chiffre d'affaires de ce secteur va diminuer en 2022 par rapport à son niveau d'avant crise, mais 38 %, plus optimistes, s'attendent à une augmentation.

## Conclusion

Dans ce contexte de reprise marqué par des incertitudes - sur les besoins de bureaux, le modèle du commerce, le climat et l'évolution de la pandémie - le marché de l'investissement en immobilier resterait dynamique en 2022 avec un volume de près de 25 milliards d'euros, mais il pourrait néanmoins être limité par des stratégies recentrées sur les mêmes catégories d'actifs et une disponibilité d'actifs à l'acquisition insuffisante.

Les investissements se concentreraient en effet sur les bureaux Paris QCA, le résidentiel, dont le logement intermédiaire, ainsi que sur la logistique et l'immobilier de santé. Un petit regain pourrait être attendu sur l'hôtellerie et les commerces. La diversification s'envisagerait plus par secteur à l'échelle européenne. La rareté des actifs place l'Allemagne, l'Italie, le Benelux et l'Espagne comme les principaux terrains de jeu. Enfin, le risque climatique s'impose définitivement dans les stratégies, avec un objectif de réduction des émissions carbone permettant de répondre aux réglementations sur le climat.

Les panélistes envisagent une légère amélioration du marché locatif en 2022, mais restent dans l'attente des confirmations de tendances. Sur les bureaux, l'impact du travail à distance contiendrait la demande placée à 1,9 million de m<sup>2</sup>. Sur les commerces, l'impact de la fin des mesures gouvernementales, l'explosion du e-commerce, et le spectre de la pandémie toujours présent conduiraient à une augmentation de la vacance malgré les progressions de chiffres d'affaires et questionne sur la résilience des commerces selon leur typologie, avec un avantage pour les *retails parks*. En hôtellerie, le modèle serait à réinventer, pour le tourisme d'affaires notamment. Enfin la logistique, le résidentiel et l'immobilier de santé resteraient les secteurs les plus résilients en 2022.

**Pour en savoir plus, téléchargez le document intégral :** <https://solutionsimmobilieres.bpce.fr/newsroom/>

#### About MSCI Inc.

*MSCI is a leading provider of critical decision support tools and services for the global investment community. With over 50 years of expertise in research, data and technology, we power better investment decisions by enabling clients to understand and analyze key drivers of risk and return and confidently build more effective portfolios. We create industry-leading research-enhanced solutions that clients use to gain insight into and improve transparency across the investment process.*

*To learn more, please visit [www.msci.com](http://www.msci.com).*

### À propos de BPCE Solutions immobilières

*BPCE Solutions immobilières, filiale du Groupe BPCE logée au sein du Pôle Solutions et Expertises Financières (SEF), accompagne les grands propriétaires, promoteurs, investisseurs, établissements financiers et particuliers, dans leurs projets immobiliers et la valorisation de leur patrimoine. Fort d'une présence nationale à travers 23 implantations sur tout le territoire et 15 représentations européennes, BPCE Solutions immobilières cultive une forte proximité avec ses clients et offre une large gamme de prestations autour de trois pôles de compétences : Expertise et Conseil, Résidentiel et Investissement & Transactions.*

*Pour en savoir plus : [www.solutionsimmobilieres.bpce.fr](http://www.solutionsimmobilieres.bpce.fr)*

### À propos du Groupe BPCE

*Le Groupe BPCE, avec son modèle de banque coopérative universelle représenté par 9 millions de sociétaires, est le deuxième acteur bancaire en France. Avec 100 000 collaborateurs, il est au service de 36 millions de clients dans le monde, particuliers, professionnels, entreprises, investisseurs et collectivités locales. Il est présent dans la banque de proximité et l'assurance en France avec ses deux grands réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne ainsi que la Banque Palatine. Il déploie également, avec Natixis, les métiers mondiaux de gestion d'actifs, de banque de grande clientèle et de paiements. A travers ce dispositif, il propose à ses clients une offre complète et diversifiée : solutions d'épargne, de placement, de trésorerie, de financement, d'assurance et d'investissement. La solidité financière du groupe est reconnue par quatre agences de notation financière, Moody's (A1, perspective stable), Standard & Poor's (A, perspective stable), Fitch (A+, perspective négative) et R&I (A+, perspective stable).*

---

### Contacts presse Groupe BPCE

Marie-Sophie Lesteven : 01 58 40 07 06 / 06 88 61 87 26

Fanny Kerecki : 01 40 39 68 21 / 06 17 42 16 33