

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN 2023 ET AU DELÀ



Marina Guérassimova

Nous nous sommes tous posés cette question : après la crise du Covid puis l'annonce de la guerre en Ukraine ayant pour conséquences des difficultés de logistique et d'approvisionnement en énergie, les tendances de l'investissement immobilier, ont-elles évolué ?

La réponse ? Nous l'avons cherché en construisant ce dossier, qui nous a permis de poser la question à des acteurs « qui comptent ». Bien que différents en termes d'origines, d'objectifs et de stratégies d'investissement, tous ces acteurs sont d'accord sur un certain nombre de points.

Ainsi, « L'ensemble de la filière immobilière s'est mise en mouvement et intègre désormais les questions liées à l'ESG dans ses comportements », affirme Hadrien Karabachian, Transaction Manager, Real Estate, de BlackRock Alternatives.

L'ESG, que l'on soit convaincu ou non par les règles qu'impose cette abréviation, est devenu le maître-mot pour tout investisseur en immobilier. Pourquoi ? C'est simple. On ne peut que se sentir concerné. Et si l'on ne l'était pas ? Les investisseurs susceptibles d'investir dans les fonds le sont. C'est donc essentiel de tenir compte de cette nouvelle donne, d'autant plus que les nouvelles législations y obligent. Et celles qui ne le font pas aujourd'hui le feront sans doute demain. N'oublions pas que l'ESG est composé de trois lettres. Le « E » est souvent mis en avant, compte tenu de l'urgence climatique, mais le « S » et le « G » ne sont pour autant pas moins importants et l'investissement immobilier doit également en tenir compte. L'inclusion, l'équité et la diversité sont aujourd'hui les mots forts.

Quant aux méga-tendances, dans un contexte difficile de la période post-Covid et de la crise de l'énergie, elles n'ont pas changé. « Les évolutions démographiques n'ont pas changé, avec la population vieillissante (notamment en Europe), les nouvelles cellules familiales qui se développent (familles monoparentales ou recomposées, etc.), le phénomène d'urbanisation (car les grandes zones urbaines continuent à attirer l'essentiel des activités économiques), la digitalisation (car nous vivons dans une société qui aspire à minimiser les barrières spatiotemporelles) et, last but not least, la décarbonation », affirme Amal del Monaco, CEO Asset Management & Development chez Patrizia.

« Beaucoup d'entre elles se retrouvent par ailleurs, d'une façon ou d'une autre, intégrées aux approches ESG, devenues incontournables ces dernières années. Nous faisons donc évoluer chaque jour un peu plus la construction de nos portefeuilles d'actifs pour en tenir compte », poursuit Jean-Maxime Jouis, CEO de BNP Paribas REIM France.

Le Covid a cependant changé la donne, notamment pour le segment du bureau. « Après le Covid, il y a eu beaucoup de réflexions autour du travail. On s'est rendu compte que le bureau n'était pas seulement un lieu de production mais aussi et surtout un lieu de socialisation, indispensable pour construire une culture d'entreprise, pour créer des liens entre les employés, pour les former... », souligne Omar Fjer, Managing Director chez Ardian. En France, le retour au bureau a été l'un des plus importants en Europe mais nous sommes encore bien loin des statistiques d'avant le Covid. Il faudra probablement s'adapter à cette nouvelle situation.

Comment ? Les acteurs de l'immobilier sont aujourd'hui en pleine réflexion. Plusieurs pistes sont à explorer. La première question à se poser : pourquoi vient-on au bureau aujourd'hui ?

Une chose est sûre : le bureau reste une classe d'actifs de premier plan, notamment sur le marché français et plus globalement en Europe.

Dans un marché plutôt attentiste, d'autres classes d'actifs seront également convoitées en 2023.

« Nous nous attendons à ce que les actifs logistiques animent activement le marché car la correction des valeurs y a été la plus abrupte et la plus sévère », confie Hadrien Karabachian. N'oublions pas le défi lié à la transition énergétique pour lequel « les investisseurs privés auront leur rôle à jouer », souligne-t-il.

Tout cela étant dit, l'attitude des investisseurs reste aujourd'hui très prudente, notamment parce que les principaux marchés européens n'ont pas encore « corrigé » leurs prix immobiliers, la France et l'Allemagne y compris.