

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## 4<sup>ème</sup> ÉDITION DE L'ÉTUDE « LE MARCHÉ FRANÇAIS DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER DES PROFESSIONNELS » IEIF EN PARTENARIAT AVEC L'IFPIMM

Paris, le 3 octobre 2022

- **Le cycle des actifs entamé après 2019 connaît une nouvelle vague de turbulences ;**
- **Le marché du financement devrait se situer légèrement en retrait en 2022 malgré un bon 1<sup>er</sup> semestre, plus encore sur l'année 2023 ;**
- **Les marges de crédit devraient augmenter ;**
- **L'environnement s'inscrit comme un critère majeur d'octroi des crédits et un facteur majeur d'évolution des métiers du financement.**

L'IEIF a lancé en 2019 une étude de place sur le marché du financement de l'immobilier des professionnels en France. Cette étude annuelle, qui s'est imposée comme une référence, en décrit les différentes caractéristiques, distinguant les financements d'actifs destinés aux investisseurs professionnels, les financements des *corporate* immobiliers et le financement de la promotion immobilière. Elle synthétise également les anticipations des contributeurs sur les évolutions de ce marché, aussi bien en termes conjoncturels (volumes, niveaux des taux, caractéristiques des opérations financées...) que structurels (impacts de la réglementation, prise en compte de la dimension environnementale des projets...).

### Les innovations de cette 4<sup>ème</sup> édition

Pour cette 4<sup>ème</sup> édition de l'étude du financement de l'immobilier des professionnels, l'IEIF et l'IFPImm ont conclu pour trois ans un partenariat stratégique. Ainsi, les deux acteurs détermineront conjointement chaque année les principales thématiques qui leur semblent devoir être analysées de manière plus spécifique, compte-tenu des perspectives et des enjeux pour la profession.

L'étude comporte 3 nouveautés majeures :

- Un approfondissement des sujets environnementaux avec un cahier spécifique comprenant des apports de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et de Moody's Analytics ;
- Une refonte du questionnaire sur plusieurs thématiques dont l'appréciation des niveaux de risques des prêteurs, les marges et les commissions d'arrangement ;
- Un zoom sur le marché du crowdfunding en collaboration avec Eden Finances.

## Le périmètre de l'édition 2022

Les contributeurs de cette nouvelle édition de l'étude sont au nombre de 24, à comparer aux 20 de la précédente édition :

- 15 banques (banques d'investissements et banques de réseaux) : Aareal Bank, Alliance Crédit Mutuel (BECM & CIC), Arkéa Banque, Banque Palatine, BRED Banque Populaire, BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Dekabank, La Banque Postale, LCL, Natixis, PBB, SOCFIM, Société Générale et Société Générale CIB ;
- 9 fonds de dettes et compagnies d'assurance dont : AEW, Allianz Real Estate, Amundi Asset Management, BNP Paribas Asset Management, Cheyne Capital, La Banque Postale Asset Management, Sienna Private Credit et SCOR Investment Partners.

Quatre nouveaux contributeurs ont rejoint le panel cette année : 3 banques (Aareal Bank, Alliance Crédit Mutuel et Arkéa Banque) et le *hedge fund* britannique Cheyne Capital.

En 2021, l'encours de l'ensemble des contributeurs du panel représente un total de crédits aux professionnels de l'immobilier de 95 milliards d'euros (63 milliards d'euros pour les financements d'actifs et *corporate* et 32 milliards d'euros pour celui de la promotion). La production totale représente, quant à elle, 30 milliards d'euros de production (16 milliards d'euros pour les financements d'actifs et *corporate* et 14 milliards d'euros pour la promotion).

La croissance des encours analysés confère à cette étude une représentativité renforcée. Comme l'IEIF l'avait prévu dans les conclusions de la 3<sup>ème</sup> édition de l'étude, on constate en 2021 un retour de la croissance de l'activité après une nette diminution en 2020, conséquence de la crise de la Covid-19 (pour rappel, la production avait chuté de 26 à 20 milliards d'euros entre 2019 et 2020). A périmètre constant par rapport à 2020, l'activité a rebondi de 18 % pour les financements actifs & *corporate* et de 43 % pour ceux de la promotion.

## Des éléments de l'étude sur le marché en 2021

L'année 2021 s'est caractérisée par une forte reprise de l'économie qui s'est répercutée sur le marché du financement. On observe également un rattrapage de la promotion immobilière après une année 2020 chamboulée par la crise sanitaire.

La 4<sup>ème</sup> édition de l'étude présente l'utilisation des fonds prêtés en regardant plus précisément les bénéficiaires des financements, les actifs financés, leur localisation et les types de financements accordés. Sont notamment présentées les caractéristiques de crédits détaillées en termes de durées, d'amortissements, de tailles, ou de quotités de financement.

Comme en 2020 en pleine crise sanitaire, la prudence est restée de mise avec une majorité des crédits présentant des ratios de LTV inférieurs à 55 %. La refonte du questionnaire sur les parties relatives aux marges a permis de faire ressortir, pour les marges, une comparaison des niveaux octroyés par les prêteurs sur plusieurs classes d'actifs et sur l'ensemble des classes d'actifs pour les banques d'investissements.

Comme chaque année, le marché du financement de la promotion immobilière est également analysé avec, pour cette nouvelle édition, une contextualisation macroéconomique de la situation ainsi qu'un zoom fait sur le crowdfunding immobilier avec l'apport d'Eden Finances.

## Le cycle des actifs entamé après 2019 connaît une nouvelle vague de turbulences

Lors de la 3<sup>ème</sup> édition de l'étude, une véritable recomposition de la hiérarchie des classes d'actifs avait été observée, amplifiée par la crise de la Covid-19, avec la classification suivante :

- Les perdants : les commerces et l'hôtellerie ;
- Les gagnants : la logistique, le résidentiel et les actifs gérés et de santé ;
- L'immobilier de bureaux posait question, en lien avec la transformation des usages liée à l'introduction rapide et massive du télétravail et aux possibilités offertes par le *flex office*.

Cette nouvelle édition montre qu'au sein même de ces catégories, des différences entre les sous-segments apparaissent en 2022 :

- **Les perdants de la période 2020-2021** : les secteurs de l'hôtellerie et des commerces redémarrent de manière sélective. La réouverture de l'économie a permis de confirmer les tendances observées entre les différentes sous-catégories d'actifs dans les secteurs de l'hôtellerie et du commerce.
  - Si l'hôtellerie de tourisme retrouve de bons niveaux d'activité, l'hôtellerie d'affaires continue de souffrir.
  - Les commerces : on constate désormais une segmentation entre les différentes catégories de commerces. Les centres commerciaux de grande taille situés dans des villes de province secondaires peu dynamiques, et les galeries marchandes, continuent de souffrir. En revanche, les commerces de pieds d'immeubles très bien situés, les *retail parks* de périphérie dans des zones commerciales bien identifiées et les commerces alimentaires ont démontré leur résilience et surperforment le secteur.
- **Les gagnants de la période 2020-2021** :
  - La logistique : les actifs de logistique ont continué de bénéficier d'un engouement des investisseurs qui considèrent à juste titre que la France n'est pas encore suffisamment équipée en actifs logistiques en quantité et en qualité. Ceci dit, la compression des taux de capitalisation de ces actifs est contrecarrée par la hausse des taux et le contexte économique global.
  - Sur le résidentiel, les financiers demeurent positifs, mais s'inquiètent de la faiblesse structurelle du rendement dans un contexte de taux d'intérêt en hausse.
  - Les actifs « résilients » (gérés et santé) : Concernant les résidences gérées, la levée des mesures de confinement a permis aux investisseurs de se positionner à nouveau sur ces actifs de type RSS, résidences étudiants, *coliving*, etc, confortant leur statut et leur attractivité.
  - Pour les actifs santé, le secteur a été très marqué par les problèmes d'exploitation et de mauvaises gestions mis en évidence de la part de certains grands opérateurs créant un attentisme sur cette classe d'actifs.
- **Les bureaux** : en lien avec l'accélération du télétravail, la centralité devient encore plus essentielle. Les actifs situés sur les zones les plus centrales et accessibles (Paris QCA, les métropoles régionales dynamiques et La Défense avec sélectivité) gagnent en attractivité alors que le Péri-Défense et la première couronne Nord sont moins recherchés.

## Les principales conclusions de l'analyse du marché en 2022

- Le marché du financement devrait se situer en retrait en 2022 malgré un bon 1<sup>er</sup> semestre et sur une partie de 2023 ;
- Les marges de crédit devraient augmenter en 2022 et au-delà ;
- L'environnement est devenu un critère d'octroi de crédit et le facteur majeur d'évolution des métiers.



### À propos de l'IEIF :

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion. L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés immobiliers, les fonds immobiliers et le financement. L'IEIF compte aujourd'hui 140 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs).

**Contacts presse :** Agence SHADOW Communication

Aurélien VINZENT / 06.58.66.80.49 / [aurelievinzent@shadowcommunication.fr](mailto:aurelievinzent@shadowcommunication.fr)

Karima DOUKKALI – 07.77.36.64.10 – [karimadoukkali@shadowcommunication.fr](mailto:karimadoukkali@shadowcommunication.fr)

Maryline PILORGE / 06.12.57.15.37 / [marylinepilorge@shadowcommunication.fr](mailto:marylinepilorge@shadowcommunication.fr)

### A propos de l'IFPImm :

Créé en 2014, l'IFPImm est la « maison commune » des acteurs français de l'immobilier et de son financement. Un espace ouvert d'étude, de réflexion et d'échanges pour aider ses adhérents à identifier les évolutions et pratiques structurantes spécifiques à leurs activités et porter des propositions visant à éclairer les pouvoirs publics dans leurs décisions, contribuant ainsi à une meilleure compréhension du rôle économique et social de cette industrie clé pour la France.

Parce que l'industrie immobilière nécessite un financement adapté et évolutif, l'Institut construit avec l'ensemble des parties prenantes les solutions et initiatives utiles à son développement. L'IFPImm est un véritable porte-voix des acteurs de la chaîne de valeur de l'immobilier -banques, investisseurs, foncières, fonds, opérateurs, promoteurs, conseils, notaires, avocats... Il s'attache par ailleurs à intégrer à ce cercle de nouvelles catégories d'acteurs : crowdfunding, *private equity*, gestionnaires/opérateurs d'immeubles, data scientists...

**Contact Presse :** Conviction[s]

Bruno Lorthiois / [blorthiois@convictions.fr](mailto:blorthiois@convictions.fr) / +33 (0)6 78 97 07 24

Caroline Sueur / [csueur@convictions.fr](mailto:csueur@convictions.fr) / +33 (0)6 06 63 89