

Marché 

Immobilier : crise et opportunités



Marqué par un contexte international tendu : défi environnemental, crise économique, risque sanitaire et tensions géopolitiques, le marché immobilier s'est vu chamboulé depuis le début de l'année 2023. Après des années de croissance, il connaît un fort repli. Malgré tout, la résilience s'organise et de nouvelles opportunités émergent.

C'est aujourd'hui un constat partagé, l'immobilier connaît une crise importante à l'échelle mondiale et en particulier en France.

Voici les 5 raisons pour lesquelles ce marché est en crise

La première raison est l'impact de la hausse des taux d'intérêt

Celle-ci a pour conséquence de rendre plus complexes les acquisitions pour l'ensemble des acteurs.

En effet, les acquéreurs doivent mobiliser un budget plus important et, dans le même temps, les propriétaires doivent assurer une rentabilité rendue plus difficile par l'accroissement du coût du capital. Tout cela a tendance à faire baisser la valeur des actifs. D'après l'étude du cabinet Views+S, la valorisation a baissé en moyenne de 3,6 % avec des écarts importants selon les typologies d'actifs. Et cette baisse va se poursuivre en 2024. Cette baisse est aussi accélérée par les impacts financiers et bilanciels des hausses de taux sur la valeur des actifs possédés.

La deuxième raison concerne les conséquences de l'inflation qui entraîne également un effet ciseau : d'un côté, l'inflation entraîne de manière généralisée une hausse des coûts de construction et exploitation de l'immobilier : dans le même temps l'inflation réduit le pouvoir d'achat notamment des particuliers, entraînant une moindre capacité d'acquisition.

La troisième raison est due aux conséquences du **contexte géopolitique**. Ce dernier remet en cause la logique de mondialisation, et donc l'organisation des flux financiers favorisant la logique d'investissement dans l'immobilier.

La quatrième raison est liée au mur d'investissement nécessaire pour réussir la **transition écologique** et financer la nécessaire **adaptation** de l'immobilier aux évolutions environnementales. Ces investissements concernent la décarbonation et la rénovation énergétique de la filière immobilière, la réalisation des travaux d'adaptation (îlots de fraîcheur, impacts liés aux

évolutions du trait de cote, nouveaux besoins en gestion d'eaux pluviales,...).

La cinquième raison est le bilan questionné de la numérisation de l'économie. La technologie pourrait dans ce contexte générer des aspects positifs, mais reste à double tranchant. Airbnb permet d'apporter des revenus supplémentaires aux ménages, mais déstabilise le secteur de l'hôtellerie. Le télétravail apporte une qualité de vie aux collaborateurs et permet une meilleure utilisation des espaces de travail, mais a un impact sur le marché de l'immobilier de bureaux en réduisant les besoins en surfaces et en resserrant la localisation vers les centres villes.

Ces évolutions se traduisent par de nombreuses mutations :

- La transition écologique nécessite de redéfinir en profondeur les organisations territoriales. De nombreuses questions font aujourd'hui débat, telles que : quelles priorités de développement des métropoles ? quel avenir faut-il assurer pour

les villes moyennes ? Comment réussir la transition des territoires ruraux ? Quelles mobilités faut-il privilégier au sein des territoires ? ... Les réponses à ces différentes questions induisent une évolution des besoins en immobilier. Les discussions sont difficiles sur la sobriété et tout particulièrement sur la mise en œuvre du ZAN, (spécificité française).

- Une réglementation de plus en plus contraignante qui prend en compte les enjeux écologiques et environnementaux. La taxinomie qui, petit à petit, va imposer aux acteurs de l'économie d'intégrer leurs données extrafinancières dans leur bilan. Dans le domaine de l'immobilier, les certifications des projets permettent d'apporter une partie des réponses à la taxinomie.

- Le secteur du logement connaît une crise majeure : -15 % de mises en chantier par rapport au précédent pic, au plus bas niveau des 25 dernières années et -45 % de réservation de logements neufs par des particuliers, avec un besoin en logements largement supérieur à la production. Cette crise est liée à l'augmentation des taux d'intérêt, à l'inflation (matières premières, transport et de main d'œuvre), aux conséquences de la transition écologique et à la redéfinition des modalités de financement. L'ampleur des enjeux économiques pour les différentes parties prenantes explique en grande partie la difficulté du dialogue sur ce sujet et le peu de succès des dernières concertations. Ceci est lié en particulier au fait que le business modèle de l'industrie du logement n'est pas du tout adapté aux réalités économiques et environnementales du marché. La résolution de cette crise prendra plusieurs années et nécessitera une révision en profondeur du rôle et responsabilité des acteurs de la filière (Etat, collectivités locales, acteurs publics et acteurs privés particuliers).

- Par ailleurs, il faut requestionner le logement sur sa taille et les fonctionnalités qu'il doit offrir en réponse à la transformation des modes de vie, et en particulier le télétravail et les nouveaux modes de consommation. La logistique urbaine a une place à trouver dans la ville. Le concept du quartier du « quart d'heure » montre bien la nécessité pour les quartiers d'offrir services et commerces. A une autre échelle il faut s'interroger sur la forme de la ville et rendre la ville dense, désirable. Un nouvel imaginaire est à créer.

- Dans le domaine de la rénovation énergétique, des solutions techniques commencent à émerger qui permettraient d'envisager une massification des travaux. Néanmoins l'importance des budgets nécessaires, la faible, voire la non rentabilité de ces investissements, la faiblesse des budgets et subventions de l'état et des collectivités locales rendent aujourd'hui difficile l'accélération de la rénovation et nécessite de concevoir un cadre économique beaucoup plus résilient.

Le marché de l'immobilier est voué à s'ajuster

Ces différentes illustrations montrent bien la difficulté de la mise en œuvre des solutions.

Cependant un certain nombre d'éléments permettent d'envisager un début de résolution des difficultés actuelles :

- L'existence du pacte Vert et sa déclinaison en mesures qui concrétisent la loi européenne sur le climat, notamment en matière de climat et d'énergie, vont se traduire par des plans concrets pour la construction et l'immobilier. La France vient d'établir un premier volet de planification écologique établissant bien les enjeux pour la filière du bâtiment. Ces différentes approches permettent de mieux définir les enjeux financiers et le rôle des différents acteurs.

- D'importants travaux ont été engagés pour la recherche de solutions techniques permettant répondre aux nouveaux enjeux de la filière immobilière, que ce soit dans le choix de nouveaux matériaux (bois, terre, matériaux recyclés, construction hors site,...), le développement de générateurs d'énergie décarbonée, la construction hors site ainsi que des approches techniques pour favoriser le recyclage urbain.

- Le développement de nouveaux modèles économiques et de nouveaux types de contrats permettant de répondre aux enjeux actuels tels que le BRS- Bail Réel Solidaire, les partenariats publics/privés pour traiter les friches, les permis de construire « sans destination », les permis d'innover,...

- La mise en place d'outils digitaux (de la création de plateformes de recueil de données telle que Operat, du suivi et du

monitoring du parc immobilier) permettra de challenger et de mieux planifier les actions menées et de disposer de données de références.

- La filière du recyclage, encore balbutiante à ce jour, mais qui est en pleine structuration, apportera aux projets, les ressources dont ils n'arrivent pas à s'approvisionner aujourd'hui.

- La structuration des métiers spécifiques à la rénovation avec, par exemple, la création par des acteurs majeurs de la filière, de filiales dédiées à la rénovation, la mise en place de formations dédiées à la rénovation, qui vont conduire à la professionnalisation de la filière et permettront d'améliorer à la fois la massification et la performance des projets.

- La prise de conscience de la perte de la biodiversité, au delà d'une attention particulière dans les projets, génère de nombreuses initiatives, comme la création d'indices, partagés ou en propre, selon les acteurs, des regroupements d'acteurs majeurs pour développer en commun des indicateurs avec le partage des données et leur monitoring.

« Le secteur de l'immobilier va connaître une période de turbulence et de transition forte dans les cinq prochaines années »

Les pistes à explorer sont nombreuses, et il y a encore beaucoup à développer. Les porteurs de projet vont avoir un besoin accru de technique et d'un accompagnement renforcé pour embarquer toutes les parties prenantes dans des projets de plus en plus complexes, qui doivent intégrer à la fois l'usage, le social et l'environnement, dans un modèle économique viable. Malgré toutes les difficultés à surmonter, le secteur de l'immobilier reste et restera, néanmoins, un secteur économique majeur car il répond à des besoins primaires pour l'ensemble des français il permet de réaliser des plans stratégiques comme celui de la réindustrialisation de la France. Le volume de l'épargne en France et l'appétence du secteur financier à s'investir dans le secteur de l'immobilier restent très importants.

Mais on peut prévoir que dans les cinq prochaines années, le secteur de l'immobilier va connaître une période de turbulence et de transition forte. ■

BÉATRICE MOAL
Présidente d'ARP-Astrance