

BNP PARIBAS REIM PARTAGE SES PERSPECTIVES DE MARCHÉ ET SES STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT AVEC SON DERNIER RAPPORT LIGHTHOUSE

Dans « The Lighthouse H2 2024 – European Property Market Outlook », BNP Paribas REIM présente ses perspectives pour le marché immobilier européen en s'appuyant sur ses prévisions internes, ses analyses et l'expertise de ses équipes locales. Dans cette neuvième édition, BNP Paribas REIM définit ses convictions et fournit les stratégies d'investissement à adopter compte tenu de l'environnement macroéconomique et financier attendu pour le reste de l'année 2024 et au-delà.

Le marché immobilier européen entre dans un cycle de reprise et offre de nouvelles opportunités d'investissement

Au premier trimestre 2024, des signes évidents ont montré qu'une reprise économique était amorcée. La forte baisse des taux d'inflation dans toute l'Europe a incité les banques centrales à ajuster leurs politiques monétaires. La première baisse de taux opérée par la Banque Centrale Européenne en juin a déjà envoyé un signal positif aux investisseurs et devrait redonner une certaine dynamique aux actifs immobiliers. Les prévisions de nouvelles baisses de taux d'ici la fin de l'année devraient contribuer à réduire les coûts d'emprunt et à alléger la pression sur les investisseurs. Dans l'ensemble, un nouvel assouplissement des conditions financières au cours des prochains trimestres devrait soutenir la reprise des marchés immobiliers.

Après avoir passé les 18 derniers mois en mode attentiste, les fonds immobiliers disposant de liquidités pour investir dans des stratégies européennes peuvent commencer à déployer leur capital alors que le marché entre dans un nouveau cycle. Les investisseurs peuvent viser des rendements plus élevés par le biais de stratégies à valeur ajoutée ou rechercher des actifs alternatifs pour avoir un portefeuille plus équilibré. L'immobilier résidentiel reste la principale cible des investisseurs en Europe, suivi de près par l'industrie et la logistique, les bureaux et enfin le commerce.

Toutefois dans l'environnement actuel, il y a moins d'actifs disponibles à l'achat que lors des précédents cycles d'investissement, ce qui devrait accroître la concurrence entre les investisseurs pour les actifs « core » et alternatifs. Ainsi, la réduction du stock d'actifs dans lequel il est possible d'investir, combinée à une augmentation des volumes de transactions devraient exercer une pression accrue sur les rendements, en particulier pour les actifs et les zones géographiques les plus ciblés.

« Cette nouvelle édition conforte notre prévision précédente d'une potentielle reprise progressive de l'immobilier en 2024. La relance économique, la diminution de l'inflation et les baisses des taux d'intérêt représentent des signaux positifs pour le secteur immobilier. Alors que nous entrons dans un nouveau cycle, les investisseurs pourraient bénéficier de nouvelles opportunités et devraient adopter de nouveaux comportements, notamment en passant à un portefeuille plus diversifié » commente **Laurent Ternisien**, Deputy Head de BNP Paribas REIM.



Nous soulignons 6 tendances clés pour l'investissement immobilier :

1. Un bon millésime, mais un petit millésime

Le marché se divise en deux catégories d'investisseurs : ceux qui résolvent encore les problèmes du passé engendrés par la hausse des taux d'intérêt et ceux qui investissent déjà en vue du prochain cycle. Ces situations conflictuelles font de 2024 une année de transition, mais qui pourrait donner lieu à un bon millésime d'investissements immobiliers. Cela dit, il s'agira d'un petit millésime compte tenu des faibles montants de capitaux levés et de la diminution des actifs disponibles à l'achat. Le moment semble opportun pour les investissements à valeur ajoutée et les investissements « *core* » peuvent générer des revenus élevés avant que les rendements ne baissent plus tard dans le cycle.

2. Les fondamentaux font la différence

S'il est vrai que la hausse des taux d'intérêt a été l'événement macroéconomique qui a remis à plat l'ensemble des valeurs immobilières, les fondamentaux de l'immobilier devraient définir le calendrier et le rythme de la reprise. La logistique et l'hôtellerie devraient avoir le vent en poupe en 2024. Le marché des bureaux « *prime* » figure également en haut des classements, tout comme la logistique ; ces deux classes d'actifs devraient à nouveau enregistrer de bonnes performances en 2025. En termes de géographie, les marchés les plus matures et liquides devraient mener la reprise. Le Royaume-Uni, les Pays-Bas, l'Allemagne et la France devraient attirer la plupart des capitaux disponibles auprès des investisseurs, car le réajustement des prix dans ces pays a été rapide et complet.

3. Le moment opportun pour mesurer et gérer l'impact social

Les investisseurs se concentrent de plus en plus sur l'impact social de l'investissement immobilier, afin de pouvoir l'évaluer parallèlement aux facteurs environnementaux. En l'absence de normes mondiales, les investisseurs et les gestionnaires travaillent ensemble pour s'accorder sur les moyens de mesurer et de gérer l'impact social sur tous les types de biens immobiliers, ainsi que pour concentrer davantage les investissements sur des domaines tels que le logement abordable et les infrastructures sociales. Cette année pourrait être déterminante dans la mise en œuvre d'une gamme complète de critères d'investissement ESG.

4. Retour des bureaux *prime* malgré les risques

Le réajustement des prix qui a déjà eu lieu pour les bureaux « *prime* » rend cette classe d'actif de nouveau attrayante, alors que l'équilibre du réajustement pour le reste du marché reste incertain. Deux types d'investisseurs peuvent être des acheteurs actifs : d'une part, les investisseurs généralistes et de long terme à la recherche de bureaux prestigieux à des prix réduits, et d'autre part, ceux qui recherchent de manière opportuniste des rendements élevés et des actifs en difficulté, et qui considèrent le marché des bureaux comme la principale source pour ces transactions. Dans les deux cas, les investisseurs pourraient adapter les bureaux aux exigences des occupants modernes en les rénovant ou en les convertissant en actifs à usage mixte.

5. Faites votre choix le long de la chaîne d'approvisionnement des détaillants

La logistique et le commerce sont deux facettes de la même chaîne d'approvisionnement. Le marché de la logistique, malgré sa volatilité, privilégie le stock de nouveaux biens assortis de clauses de location satisfaisantes. En parallèle, le commerce commence à offrir de bons rendements par rapport aux risques après des années de performances plus faibles. Les investisseurs peuvent s'exposer aux tendances de consommation, soutenues par une forte croissance des salaires à un point d'entrée qui leur convient. Nous devrions assister à un rééquilibrage entre l'investissement dans le commerce et dans la logistique après des années de transition des investisseurs du commerce vers la logistique.

6. Investissement thématique dans la santé et les loisirs

La santé, l'hôtellerie et les loisirs partagent plusieurs points communs. Premièrement, la demande est forte pour ces trois secteurs. Les tendances qui lient la santé, le tourisme et les loisirs – comme le vieillissement de la population européenne et ses habitudes de consommation – permettent d'élaborer



une stratégie cohérente qui pourrait différencier un portefeuille immobilier du reste du marché. Deuxièmement, le risque des opérateurs constitue une considération majeure dans ces secteurs, d'autant plus que leurs services doivent rester abordables pour éviter de perdre des clients et des revenus. Toutefois, il existe également des différences du point de vue des investisseurs : la santé offre des rendements stables, tandis que l'hôtellerie et les loisirs offrent un meilleur potentiel de rendement.

[Cliquez ici](#) pour télécharger notre rapport de recherche : The Lighthouse BNP Paribas REIM.

A propos de BNP Paribas REIM

With BNP Paribas REIM, you invest in REAL ESTATE AS LIVING ASSETS.

BNP Paribas REIM, une ligne de métier de BNP Paribas Real Estate, propose aux investisseurs une large gamme de fonds immobiliers et de solutions d'investissement, basée sur de fortes convictions.

Notre ancrage européen nous confère une connaissance approfondie des marchés locaux, que nous appréhendons à travers chaque m², chaque rue, chaque quartier, chaque éco-système urbain.

Avec nos 340 collaborateurs, nous prenons soin des immeubles que nous gérons comme des êtres vivants, proposant ainsi notre version du vivre ensemble au bénéfice de nos plus de 250 investisseurs institutionnels et plus de 140 000 investisseurs particuliers.

Nous sommes convaincus que la prise en compte de critères ESG permet de concilier les performances à la fois financière, environnementale et sociale.

Et pour nous, l'innovation permet de saisir les opportunités et de piloter les risques, d'aujourd'hui et de demain.

Fin 2023, BNP Paribas REIM gère 26,1 milliards d'euros d'actifs européens immobiliers et vivants pour le compte d'investisseurs institutionnels et particuliers.

La ligne de métier BNP Paribas REIM se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France, BNP Paribas Real Estate Investment Management France SA; Italie, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR; Allemagne, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH; Royaume-Uni, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A.

Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

Ceci est une communication publicitaire.

L'investissement dans une SCPI est un placement long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à l'objectif patrimonial du client dans une optique de diversification. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital sera accru.

Veuillez-vous référer aux documents réglementaires (prospectus, notes d'information ou caractéristiques détaillées) et documents d'informations des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / **Amira Tahirovic** : +33 (0)6 37 78 12 17 / **Charlotte Rémond** : +33 (0)6 78 18 57 87
presse.realestate@realestate.bnpparibas



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world