

France Investissement, 1T 2021

Des signaux positifs

▼ Bureaux
- 25 %*

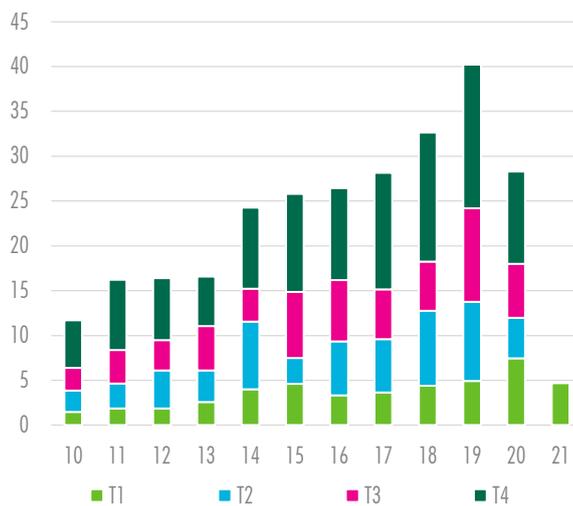
▼ Commerces
- 75 %*

▼ Activité-logistique
- 56 %*

▶ Taux prime bureaux
2,75 %**

* Évolution par rapport au 1T 2020 / ** Évolution par rapport au 4T 2020

Visuel 1 : Investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France



En milliards d'euros
Sources : CBRE Research et Immostat, 1T 2021

POINTS CLÉS

- Des fondamentaux de marché encore solides
- Un 1^{er} trimestre positif
- D'importants liquidités prêtes à être déployées
- Des investisseurs beaucoup plus averses au risque
- Les bureaux toujours très recherchés
- Socle d'investisseurs domestiques résilient, retour des investisseurs étrangers
- Des taux toujours agressifs sur certaines classes d'actifs sécurisés
- Un marché plus étroit avec une offre de qualité limitée

UN DÉBUT D'ANNÉE ENCOURAGEANT

La poursuite des politiques monétaires accomodatantes continue de maintenir les taux financiers à des niveaux bas. Situés en zone négative, le couple risque / rendement sécurisé reste toujours attractif. L'immobilier d'entreprise continue ainsi de préserver et de renforcer son statut de valeur refuge.

Après une année 2020 mouvementée, les volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé en France ont totalisé 4,6 Mds € au 1^{er} trimestre 2021. Un volume certes en retrait sur un an, mais qui se situe malgré tout au dessus de sa moyenne décennale (3,9 Mds €). D'ailleurs ce recul s'inscrit dans un marché qui était encore extrêmement vif avec un 1T 2020 exceptionnel où près de 8 Mds € avaient été investis. Par ailleurs, ce 1^{er} trimestre enregistre sa 3^{ème} meilleure performance, après celles observées en 2019 et 2020.

UN VOLUME UNITAIRE EN BAISSÉ

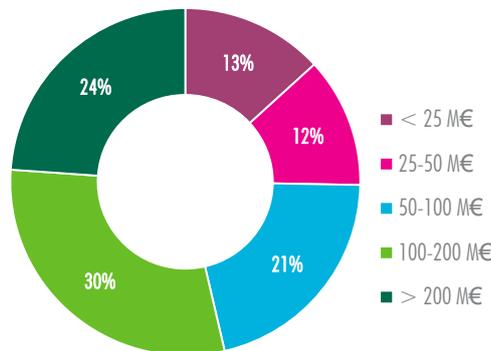
Le marché est toujours porté par le segment des petites opérations (< 50 M€), tiré notamment par les institutionnels. Avec un système bancaire plus sélectif, les gros volumes unitaires (> 200 M€) et les opérations *value-add* sont en retrait, tant en volume qu'en nombre. C'est notamment, le créneau 100 - 200 M€, qui s'est montré résilient, représentant 30 % des volumes. Dès lors, le volume unitaire moyen, a enregistré une baisse modérée et s'affiche à 39 M€ contre 41 M€.

Malgré la réduction du nombre de grandes opérations (> 50 M€), l'activité en régions conforte sa résilience, avec quelques belles signatures de portefeuilles en I&L, et immeubles de bureaux (Astrolabe, Emblem, Woopa...). Dans la capitale, Paris Centre Ouest continue d'être très prisé des investisseurs, totalisant 19 % des volumes. Le Croissant Ouest continue d'aiguiser l'engouement des investisseurs, à l'image de l'opération « Shift » qui a totalisé à elle seule 650 M€. Après une année atone en 2020, un peu plus de 200 M€ ont été investis à La Défense, à l'image des différentes opérations réalisées au sein « des Villages de l'Arche ».

LES BUREAUX PRIVILÉGIÉS MALGRÉ TOUT

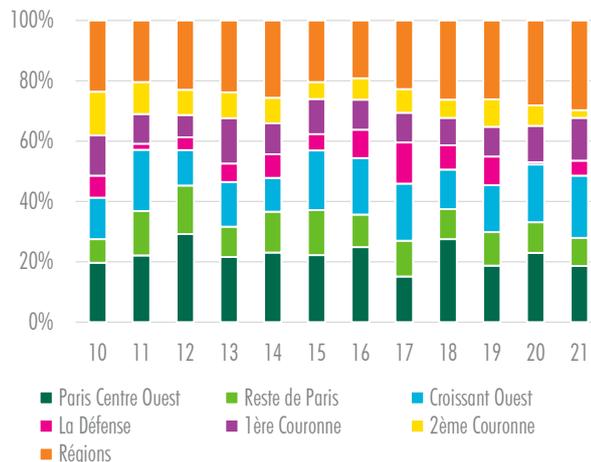
En dépit du développement du télétravail, le bureau reste une typologie d'actif recherché par les investisseurs. Ce produit confirme son attractivité, puisqu'il s'agit du meilleur 1T de l'histoire, après celui du 1T 2020 (4,9 Mds €). Si Paris intra-muros reste le marché le plus important, l'activité est toutefois en recul, le manque d'offre le pénalisant. Les investisseurs, toujours plus sélectifs, continuent de cibler en priorité les actifs offrant des revenus pérennes, localisés dans les secteurs géographiques les plus établis et lisibles. Dès lors, le *flight to quality*, classique en période de crise, est plus que jamais d'actualité au regard de la mutation structurelle de l'immobilier de bureaux.

Visuel 2 : Répartition des investissements par taille d'opérations



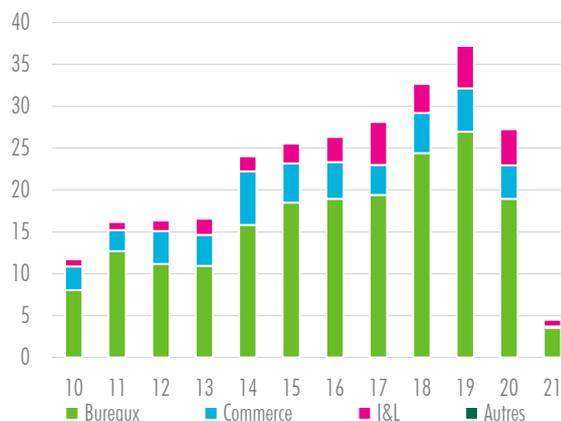
En volumes
Source : CBRE Research, 1T 2021

Visuel 3 : Évolution de la répartition géographique des investissements



En volumes, hors portefeuilles non localisés
Sources : CBRE Research et Immostat, 1T 2021

Visuel 4 : Évolution des investissements par produit



En milliards d'euros
Sources : CBRE Research et Immostat, 1T 2021

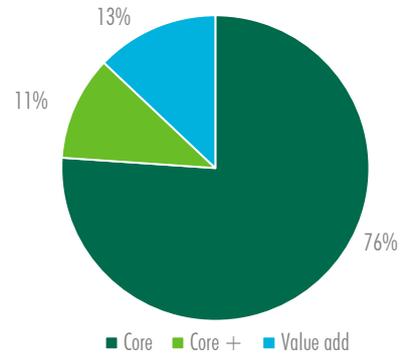
Le marché du commerce a été atone en ce début d'année. Le volume peine à atteindre les 200 M€, volume permis grâce en particulier à des transactions de centres commerciaux, pourtant les plus touchés par les mesures restrictives. Ces derniers ont totalisé 60 % des volumes. Les discussions actuelles entre bailleurs et locataires sur le paiement des loyers, le manque de visibilité sur la situation sanitaire et les interrogations sur l'avenir du commerce physique ajoutent en outre à l'incertitude et exacerbent la prudence des potentiels acquéreurs. Les investisseurs continueront donc de privilégier les actifs bien placés, sécurisés par des baux fermes et loués à des distributeurs de biens dits essentiels. L'activité pourrait reprendre légèrement, avec cependant une grille de lecture plus aiguisée que jamais. Le 2^{ème} trimestre s'octroie d'ores et déjà plus de 100 M€, suite à une nouvelle externalisation de Casino.

Le segment Industriel & Logistique continue de progresser dans les feuilles de route des investisseurs, renforcé par l'engouement pour la logistique du dernier kilomètre, en lien avec la montée du e-commerce et de l'importance de l'optimisation de la Supply Chain. Marché de niche aux évolutions prometteuses et une appréciation continue des loyers, cette classe d'actif est devenue incontournable dans les stratégies d'investissement avec des rendements qui continuent de se compresser.

RETOUR DES INVESTISSEURS INTERNATIONAUX

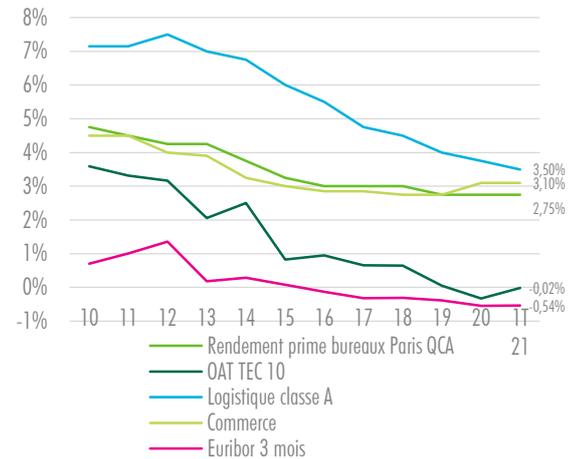
Alors que les investisseurs internationaux étaient en retrait en raison du flou et des restrictions de déplacement liés à la crise sanitaire, les flux de capitaux étrangers sur le marché français ont tout de même représenté 40 % des volumes. Les Européens, en particulier les Allemands, ont profité du repli des investisseurs non européens, principalement des Sud-Coréens. Les Nord-Américains ont continué de se positionner sur le marché français, cumulant 13 % des volumes. Côté domestique, ce sont les institutionnels qui continuent de tirer le marché. C'est notamment le cas des collecteurs d'épargne ou encore les caisses d'assurance, totalisant 38 % des volumes.

Visuel 5 : Répartition des investissements > 50 M€ par type de stratégie



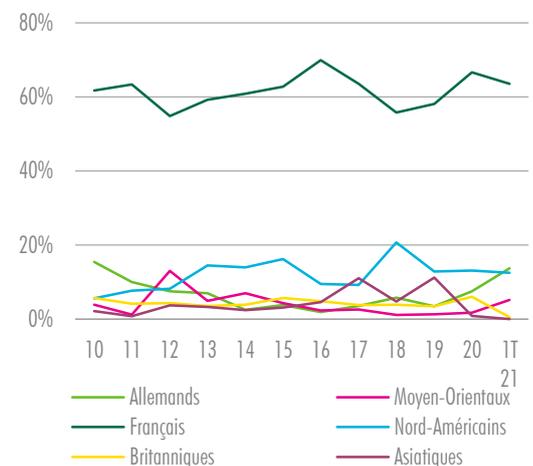
En volumes, Bureaux, I&L, Commerce
Source : CBRE Research, 1T 2020

Visuel 6 : Évolution comparée des taux



En fin de période
Source : CBRE Research, 1T 2020

Visuel 7 : Évolution de la part relative des différentes nationalités dans les investissements



En volumes
Source : CBRE Research, 1T 2020

PERSPECTIVES

L'ensemble des mesures de restriction pour pallier la situation sanitaire va évidemment retarder la reprise d'une meilleure fluidité du marché de l'investissement. Même s'il commence à se détendre un peu dans son offre, celui-ci reste extrêmement étroit.

Les investisseurs ont revu leurs priorités. Ils recherchent des produits sécurisés, à la fois bien situés et avec des locataires déjà en place et solvables. Les actifs mal situés dits "à risque" seront encore plus impactés en raison des craintes sur la pérennité des revenus locatifs et des financements aux conditions très resserrées. Dans ce sillage, une nouvelle grille des taux pourrait se redessiner. La correction haussière des rendements devient plus forte vis-à-vis des actifs « à risque » ou encore « secondaires », tandis qu'elle est plus modérée voire nulle pour les produits plus sécurisés et très bien situés, notamment au sein de Paris intra muros.

Les investisseurs se positionnent davantage sur des tendances de long terme. Les conséquences de la crise sanitaire se lisent dans les stratégies d'allocation, qui donnent une place de plus en plus importante aux actifs considérés comme plus résistants : le vieillissement de la population qui explique l'attrait pour les résidences seniors, le développement de l'e-commerce qui porte l'investissement dans la logistique ou encore le besoin exponentiel en données qui se traduit par l'intérêt croissant porté aux data centers, permettant ainsi aux investisseurs de remplir leurs objectifs de diversification. En parallèle, la crise sanitaire a aussi largement accru la prise en compte des critères de développement durable et ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans l'investissement immobilier.

CONTACTS
Études et Recherche - France

Fatma AKAR
Research Consultant
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 34 02
 fatma.akar@cbre.fr

Sabine ECHALIER
Director Market Research
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04
 sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT
Executive Director – Head of Research
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
 pe.boudot@cbre.fr

Investment Properties - France

Nicolas VERDILLON
Executive Director
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 30 81
 nicolas.verdillon@cbre.fr

EMEA Research
Jos TROMP
Head of Research Continental Europe
 Tél. : +31 20 626 26 91
 jos.tromp@cbre.com

+ SUIVEZ-NOUS


Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.
 Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_fr/etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE.
 Toute reproduction est interdite sans l'autorisation de l'auteur.