

CONVICTIONS IMMOBILIÈRES

Le regard du gérant sur les marchés immobiliers



Henry-Aurélien NATTER, MRICS
Responsable Recherche

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Le « **Grand Confinement** » consécutif à la pandémie de Covid-19 a eu un impact extrêmement négatif sur l'activité mondiale au cours des six premiers mois de l'année 2020. La crise sanitaire, considérée d'ores et déjà comme sans précédent, va infliger une profonde récession à l'économie mondiale en 2020 (-4,9%) avant une reprise de la croissance du PIB en 2021 (+5,4%) d'après le FMI. Concernant la zone euro, après la première vague épidémique, les pays européens font face à d'importantes difficultés économiques même si l'activité commence à montrer des signes positifs de reprise. Les prévisions du PIB de la zone euro font ressortir une contraction de 8,0% en 2020 avant un solide rebond de 6,1% en 2021. Les pays n'ayant pas été frappés de la même façon par la pandémie et les gouvernements n'ayant pu coordonner leur réponse, les récessions vont diverger en intensité en 2020 au sein de la zone euro : Les Pays-Bas -4,6%, l'Allemagne -6,1%, l'Italie -9,3%, la France -10,2% et l'Espagne -10,6%.

Toutefois, de nombreuses inconnues pourraient remettre en cause ces projections, comme une seconde vague de Covid-19 ou un manque de vigueur de la consommation des ménages européens. Dans le même temps, des éléments en faveur d'un soutien à une reprise plus forte existent. C'est le cas de la politique de la BCE pour intervenir sans limite afin d'assurer la liquidité des marchés des capitaux et du secteur bancaire. De plus, l'accord fin juillet du plan de relance européen de 750 milliards d'euros, mixant mutualisation des dettes (subventions) pour 390 milliards d'euros et prêts pour 360 milliards d'euros, est un instrument de relance inédit à l'échelle de l'Union. A titre d'exemple, la France recevrait 40 milliards d'euros de subventions, l'Espagne 60 milliards et l'Italie 81 milliards.

Avec près de 113 milliards d'euros d'investissement au premier semestre 2020 (-9% sur un an), dont 72 milliards d'euros pour la zone euro (-7%), le marché européen de l'immobilier commercial¹ aura enregistré une baisse limitée des volumes d'investissement. L'Allemagne (30,1 milliards d'euros au premier semestre 2020, +19% sur un an) a continué de capter les capitaux, la France (15,0 milliards d'euros, -9%) résiste assez bien malgré un confinement strict et le Royaume-Uni continue de cristalliser la défiance des investisseurs en raison du Brexit et de sa gestion de la crise sanitaire (20,1 milliards d'euros, -16%). Avec une diminution des volumes d'investissement et le retour des stratégies *risk averse*, une nouvelle hiérarchie des rendements est apparue en Europe. Globalement, sur la base des transactions observées, le taux prime résidentiel des principales métropoles européennes s'est maintenu. De même, les taux de rendement *prime* des bureaux ont peu varié pour les actifs les plus *core* alors que le taux de rendement des commerces a été marqué par une décompression particulièrement marquée pour les centres commerciaux et les retail parks. Les commerces de proximité en pied d'immeuble et l'alimentaire ont été épargnés. Enfin, le rendement des hôtels a majoritairement enregistré une décompression en Europe.

Source(s) des données chiffrées : CBRE, FMI, RCA, Oxford Economics

CHIFFRES

PRÉVISION DE CROISSANCE FRANCE 2020



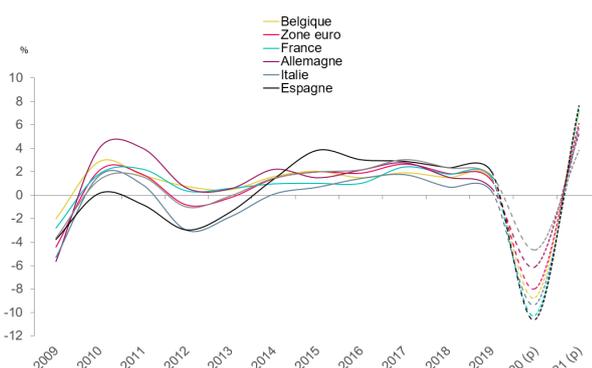
PRÉVISION D'INFLATION FRANCE 2020



PRÉVISION TAUX OAT 10 ANS FRANCE 2020



ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE : PIB EN EUROPE



Source(s) : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics

¹ L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.



BUREAUX

Taux de rendement prime bureaux Paris QCA	2,80 %
Évolution de la demande placée en Île-de-France sur un an	-40,00 %
Taux de vacance en Île-de-France	5,10 %

Si le confinement a pesé sur le volume d'investissement en immobilier de bureaux, les montants engagés restent pourtant largement supérieurs à la moyenne décennale.

L'investissement en immobilier de bureaux en France a totalisé 8,5 milliards d'euros au premier semestre 2020 (-22% sur un an), dont environ 7,2 milliards d'euros pour le seul marché francilien. Les bureaux localisés à Paris et en Première Couronne Ouest & la Défense ont représenté une large majorité des investissements. Le marché aura été particulièrement animé par les transactions supérieures à 200 millions d'euros. On retiendra l'acquisition par LaSalle IM de l'actuel siège de BNP Paribas Asset Management rue Bergère dans le 9^e arrondissement de la capitale. L'Est parisien a également animé le marché avec l'acquisition par Primonial REIM de l'immeuble Valmy pour plus de 216 millions d'euros et principalement occupé par BNP Paribas.

Le taux de rendement du bureau prime QCA se maintient sous la barre des 3%.

L'environnement de taux bas (OAT 10 ans) va se poursuivre dans les prochains mois et permettant d'offrir une prime de risque toujours très favorable à l'immobilier de bureau *core* (270 pb fin juin 2020). La valeur métrique moyenne en Ile-de-France a enregistré une croissance forte (+16% sur un an) et se positionne à 8 105€/m² en moyenne. Le segment Paris intra-muros se distingue avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 10 000€/m², dépassant dorénavant les 18 000€/m² dans le QCA, le segment Croissant Ouest & la Défense atteint les 7 400€/m² alors que les autres territoires ont des valeurs moyennes proches des 5 000€/m².

Impactée par la période de confinement strict, la demande placée chute. La mise sous cloche de l'économie a entraîné un arrêt artificiel de la demande placée au deuxième trimestre 2020 avec moins de 200 000 m² transactés. Sur l'ensemble du semestre le volume de transactions a été de 667 500

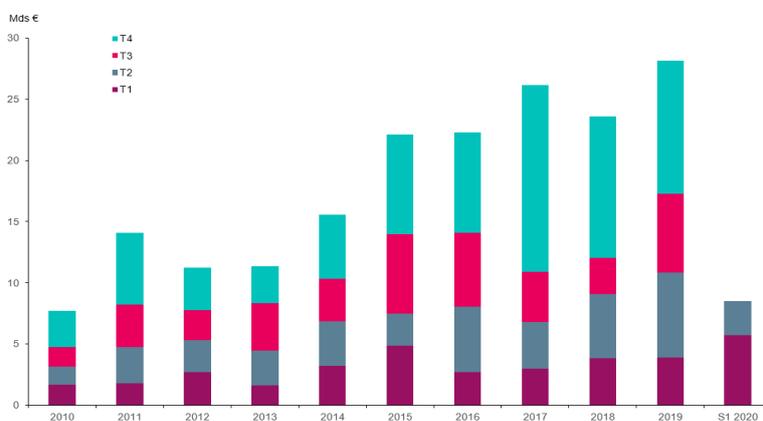
m² (-40% sur un an). Le segment > 5 000 m² a été le plus affecté avec environ 200 000 m² transactés (-40% sur un an) comparativement aux transactions < 5 000 m² elles aussi en net recul avec 450 000 m² placés (-39% sur un an). Malgré ce repli du volume de transactions, les loyers faciaux moyens se sont positionnés à 412€/m²/an pour les loyers de seconde main (+7,5% sur un an) et à 408€/m²/an pour les biens neufs ou restructurés (+2,5% sur un an). L'offre immédiate progresse pour se positionner à 2,99 millions de m² disponibles fin juin 2020 (+5% sur un an). Les mesures d'accompagnement progressent très légèrement et ressortent à 20,9% durant le deuxième trimestre 2020 contre 20% un an auparavant.

La crise sanitaire a servi de révélateur. Si la période de confinement liée à la crise sanitaire du Covid-19 a permis de

tester à grande échelle le 100% télétravail, il est également apparu que le travail dématérialisé ne pouvait pas être généralisable dans le temps à l'ensemble des organisations. En effet, malgré le fait que les individus ont su gérer la continuité de l'activité, des limites sont apparues comme l'organisation du travail ou la digitalisation des rapports humains. Si la crise sanitaire a remis

en question un certain nombre de principes, elle a démontré que la notion d'usage allait devenir un élément central du maintien de la valeur immobilière. En effet, le bureau est un lieu nécessaire aux échanges, au maintien du lien social et du sentiment de cohésion d'une équipe. Ainsi, en plus de l'emplacement, de la conception et de la connexion aux transports, la notion d'usage, sans doute couplée à des normes sanitaires renforcées (distanciation sociale, etc.), contribuera à alimenter la compétitivité entre les immeubles efficaces et ceux obsolètes.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE BUREAUX EN FRANCE



Source(s) des données chiffrées : Immostat, BNP PRE, CBRE, RCA, Primonial REIM



COMMERCE

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES MÉNAGES 2020 (PRÉVISION)	-11,70 %
TAUX DE RENDEMENT PRIME EN PIED D'IMMEUBLE	3,00 %
TAUX DE RENDEMENT PRIME CENTRE COMMERCIAL	4,10 %
TAUX DE RENDEMENT PRIME PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES	5,25 %

Près de 2 milliards d'euros ont été investis en immobilier de commerce au premier semestre 2020 (+19% en un an), le marché a totalisé un flux de capitaux supérieur à sa moyenne décennale. L'Île-de-France et Lyon ont une nouvelle fois concentré une très large majorité des transactions. Parmi les faits marquants du semestre, on retiendra la création d'un partenariat entre Unibail-Rodamco-Westfield (45,8%) avec Crédit Agricole Assurances et La Française (54,2%) portant sur un portefeuille de 5 centres commerciaux (Aéroville, So Ouest, Rennes Alma, Toison d'Or et Confluence). La valeur totale de ces actifs représente 2 milliards d'euros. Cette seule transaction contribue donc pour près de la moitié aux volumes du semestre. L'ensemble des actifs de commerce ont connu une décompression de leur taux de rendement à l'exception de l'alimentaire (type supermarché). Les taux des actifs prime en pied d'immeuble ont enregistré une remontée de leur taux de 25 pb sur un trimestre à 3,0% fin juin 2020.

Les centres commerciaux et les retail parks ont enregistré une décompression respectivement de 25 pb et 50 pb sur un trimestre, pour se positionner respectivement à 4,10% et à 5,25% fin juin 2020. Il est à noter que ce mouvement de décompression avait commencé dès le quatrième trimestre 2019 et ne revêt pas le caractère extrême anticipé par certains.

La crise sanitaire a été un révélateur du rôle stratégique de la combinaison e-commerce et magasins. Durant le confinement, alors que les magasins des enseignes traditionnelles étaient fermés, ces dernières ont vu leurs ventes en ligne croître bien plus fortement que le chiffre d'affaires des *pure players* du e-commerce. Cela signifie donc que la digitalisation est un facteur clé de succès. Ainsi, il a été constaté que les enseignes ayant fait le choix d'une stratégie omnicanal ont pu compter sur la productivité de leurs outils logistiques et la technologie digitale pour assurer la résilience et le redéploiement de leurs activités. Le commerce devrait donc poursuivre son évolution autour de trois axes : la proximité pour les achats du quotidien, l'e-commerce pour la profondeur du choix et l'expérience autour de l'acte d'achat.

Le chiffre d'affaires du commerce spécialisé chute au premier semestre en raison du confinement. Le cumul de janvier à avril de l'activité du commerce spécialisé a enregistré un net recul de 37%. Les enseignes qui disposent d'une distribution multicanal ont pu compter sur le chiffre d'affaires du e-commerce qui est en hausse de 59% sur la même période. Tout canal de vente confondu, la baisse sur les 4 premiers mois de l'année est de 32%. En raison du confinement, les ménages français ont contraint leur consommation. Ainsi, le taux d'épargne a été bien supérieur à la moyenne de 2019 (environ 15% en moyenne des revenus) pour atteindre 20% au premier trimestre 2020 et 30% au deuxième. Le contexte d'incertitude sanitaire pourrait donc peser fortement sur les comportements d'achats. Même si le taux d'épargne devrait fortement baisser lors du second semestre, il restera à un niveau

élevé (22,3%) en 2020, ce qui est cohérent avec la chute de la consommation prévue pour l'ensemble de l'année (-10,7%). Si une solution médicale pérenne était trouvée mi-2021, alors le taux d'épargne des français devrait revenir à la normale d'ici 2022 permettant ainsi de dynamiser la consommation.

Les valeurs locatives en pied d'immeuble sont restées stables pour les artères des grandes

métropoles les plus attractives alors que des corrections ont une nouvelle fois été observées pour les emplacements où les flux piétons se tarissaient déjà dans les villes secondaires avant la crise. La période de confinement semble avoir agi comme un accélérateur de la polarisation du marché entre, d'un côté, Paris et les grandes métropoles régionales avec des valeurs qui se maintiennent même sur les emplacements secondaires, et de l'autre côté, les villes ou des zones périphériques avec une vacance élevée et des valeurs locatives soumises à d'importantes corrections. Enfin, pour le moment, le confinement n'a pas eu de conséquence sur les valeurs des commerces de proximité et alimentaires.

PROJECTIONS D'ÉVOLUTION DES DÉPENSES DE CONSOMMATION À L'HORIZON 2024 EN FRANCE (RÉGION MÉTROPOLITAINE ÉLARGIE)



Source(s) : Primonial Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics



RÉSIDENTIEL

LOGEMENTS ANCIENS VENDUS A MAI 2020 (CUMUL ANNUEL)

998 000 ventes

HAUSSE DES PRIX AU T1 2020 DE LOGEMENTS ANCIENS FRANCE

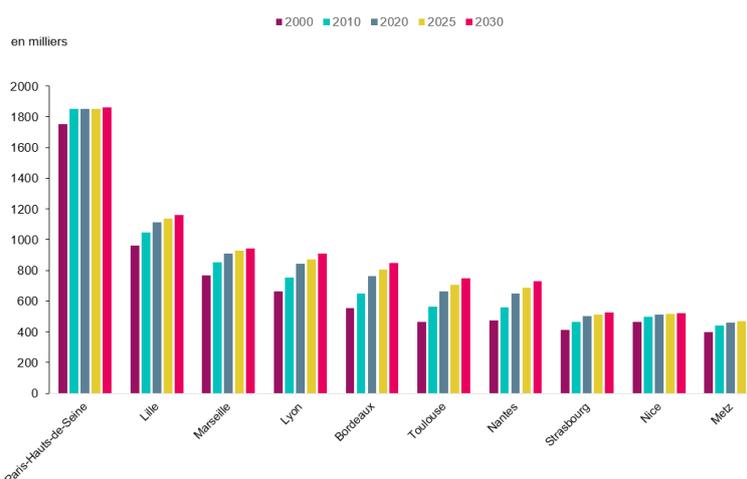
+6,4% (sur un an)

MISES EN CHANTIER A MAI 2020 (CUMUL 12 MOIS)

368 800 mises en chantier

Les ventes de logements anciens marque une légère inflexion tout en restant à un niveau élevé. Le nombre de logements anciens vendus était stable à 998 000 transactions (-0,5% en cumul 12 mois à mai 2020/n-1). Toutefois, en raison de l'arrêt des transactions immobilières durant le confinement et malgré le fort intérêt des français pour le logement, le marché pourrait connaître une baisse d'activité sur l'ensemble de l'année correspondant à 10 mois en termes de volumes selon les premières estimations. Pour le moment, les prix de l'ancien ne reflètent pas la situation de crise. En effet, au premier trimestre 2020, les prix des appartements (+6,4% sur un an) ont poursuivi leur rythme soutenu en Ile-de-France (+6,8%) et ont enregistré une forte accélération en Province (+6,0%). De fortes hausses ont été constatées dans des villes telles que Rennes (+20,5%), Nantes (+14,8%), Marseille (+12,3%), Lyon (+10,7%) ou encore Paris (+8,0%). La pénurie de logements explique en partie cette croissance forte des prix. Après la levée du confinement, les prix étaient globalement stables (entre 0% et 1% en variation sur le mois de juin 2020 par rapport à mai 2020). Le marché bénéficie, pour l'heure, de fondamentaux sains pour affronter les risques économiques qui pourraient survenir au moment de l'automne. Une correction des prix ne peut pas être exclue à court-moyen terme, mais les forces de rappel à long terme existent.

PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES À L'HORIZON 2030 EN FRANCE (RÉGION MÉTROPOLITAINE ÉLARGIE)



Source(s) : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics

Le confinement généralisé marque un coup d'arrêt, les mises en vente chutent pour le neuf. Avec 368 800 mises en chantier lancées à mai 2020 (cumul 12 mois), les deux mois de confinement généralisé ont impacté fortement l'activité du logement neuf (-10,2%) par rapport à fin 2019. Les mises en ventes des promoteurs immobiliers à destination des particuliers ont reculé fortement au premier trimestre 2020 (-27,9% sur un an). Les réservations ont connu la même tendance avec un recul plus marqué sur le segment individuel (-29,3%) que dans le collectif (-23,9%). Si les prix des logements neufs ont continué d'augmenter sur un an

(+3,9%), une diminution est à noter de trimestre en trimestre (-0,2% T1 2020/T4 2019) et pourrait se renforcer au cours des prochains mois.

Hausse des taux du crédit immobilier durant le confinement, un effet jugé temporaire.

Si le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) a connu une hausse durant le confinement, c'était bien un effet temporaire, car la tendance est à la baisse (-19 points sur un an) et s'est positionné à 1,25% en mai 2020. La politique de la BCE de maintenir inchangés ses taux directeurs en 2020 contiendra le taux de crédits à l'habitat à des niveaux historiquement bas en

France. Si l'accès aux prêts semble se détériorer, notamment pour les primo-accédants, cela renvoie plutôt aux recommandations du HCSF (Haut Conseil à la Stabilité Financière) qui a imposé des garde-fous afin que l'endettement des ménages français ne deviennent pas un risque systémique.

En période d'incertitude, le résidentiel en bloc renforce son attractivité.

Le marché du résidentiel en bloc destiné aux institutionnels avoisine les 2 milliards d'euros d'investissement au premier semestre 2020 (+72% en un an). Ce sont les investisseurs français qui ont été les plus actifs. Alors que les loyers plafonnés ont fait leur retour à Paris depuis plus d'un an, les taux de rendement se sont légèrement compressés par rapport à fin 2019 pour le *prime* et sont dorénavant compris entre 2,2% et 2,8% pour le résidentiel parisien et entre 3,4% et 6,0% en régions. Parmi les principales transactions du premier semestre 2020, la Caisse des Dépôts et Consignations a été très active avec les acquisitions de 92 logements en VEFA à Asnières-sur-Seine auprès de Cogedim et Coffim ou encore de 238 logements auprès du groupe Réalités. Primonial REIM s'est également distingué avec l'acquisition pour 109 millions d'euros d'un programme mixte, incluant notamment 362 logements, en VEFA à Ivry-sur-Seine.

Source(s) des données chiffrées : Banque de France, CBRE, Meilleurs Agents, Notaire-INSEE, RCA, Soes et Sitadel



TAUX DE RENDEMENT PRIME EHPAD	<4,0% - 5,5%
TAUX DE RENDEMENT PRIME CLINIQUE MCO	5,15% - 6,5%

La crise sanitaire actuelle a révélé l'importance et le besoin vital de nos sociétés en infrastructures de santé.

Dès le début de l'année 2020, les autorités françaises avaient entrepris de répondre aux enjeux liés aux grand âge et à l'autonomie avec le lancement d'un plan stratégique « Vieillir en bonne santé 2020-2022 ». La prévention est la clé de cette stratégie dont le but est de préserver l'autonomie des aînés le plus longtemps possible. C'est bien le cadre de vie qui doit évoluer (transport, espaces urbains, habitats, équipement, etc.) pour garantir l'autonomie de nos aînés. En effet, la démographie de notre société évolue avec une accélération très forte du vieillissement de la population dans les années à venir en raison de l'avancée en âge des baby-boomers, avec un point de bascule en 2030.

Le volume d'investissement en immobilier de santé (EHPAD et maisons de retraite) a totalisé environ 150 millions d'euros au premier semestre 2020.

La baisse du volume d'investissement par rapport à la même période en 2019 (-45% en un an) s'explique par le manque de produits disponibles à la vente durant le confinement. Le marché devrait connaître un certain dynamisme d'ici la fin de l'année car de nombreux acteurs ont affiché leur volonté d'allouer d'importants volumes de capitaux en immobilier de santé dans les mois à venir sur l'ensemble des pays européens. Concernant les principales transactions qui ont animé le marché, on retiendra l'acquisition par Primonial REIM pour 109 millions d'euros d'un programme mixte, dont une résidence services seniors de 111 logements, en VEFA à Ivry-sur-Seine. Au premier semestre 2020, le taux de rendement *prime* est resté proche des 4,0% pour les EHPAD et à 5,15% pour les cliniques MCO.

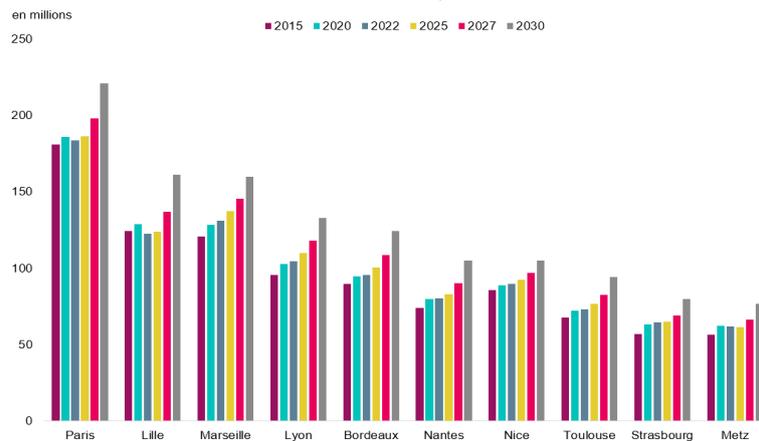
La prise en charge de la dépendance physique et psychologique est un enjeu important. Elle débute avec les services/soins à domicile et les résidences services. Lorsque la dépendance s'accroît, les patients sont orientés vers les maisons de retraite médicalisées (unités Alzheimer,

unités grands dépendants et accueil de jour) ou vers les cliniques SSR et PSY principalement (spécialisations SSR : locomoteur, gériatrie, addictologie, cardiologie, système nerveux, respiratoire ou encore cancérologie). L'enjeu d'innovation technologique lorsque la dépendance s'accroît est fondamental. Les principaux univers d'innovation identifiés aujourd'hui sont : l'intelligence artificielle, la sécurité et le bien-être des résidents/patients.

Le secteur des EHPAD en France est constitué d'environ 7 500 établissements et de 610 000 lits.

Toutefois, en raison de la pression du vieillissement de la population française et de la progression du nombre de personnes âgées dépendantes, on estime que le secteur aura besoin de 25 000 nouveaux lits sur la période 2015-2025. Toutefois, le secteur des EHPAD fait l'objet de très peu de nouvelles autorisations ce qui risque de créer des tensions entre offre et demande. Le taux d'équipement est homogène dans une large majorité de régions. Si les 5 premiers exploitants

PROJECTIONS DE POPULATION DE PLUS DE 80 ANS À L'HORIZON 2030 EN FRANCE (RÉGION MÉTROPOLITAINE ÉLARGIE)



Source(s) : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics

concentrent déjà 55% des lits du secteur privé, la consolidation au profit des leaders se poursuit.

Le secteur MCO/SSR/SLD/PSY compte environ 4 000 établissements pour près de 500 000 lits.

Dans le secteur des cliniques, la principale évolution concerne le fait que les établissements MCO ont tendance à réorienter assez rapidement leurs patients vers les cliniques SSR. Si la densité de lits est homogène dans tout le pays en MCO, il y a un manque de lits en réanimation. Le secteur privé est très dynamique mais les 3 premiers opérateurs concentrent seulement 25% du nombre d'établissements. La consolidation du secteur à l'échelle française et européenne va donc se poursuivre.

Source(s) des données chiffrées : RCA, Opérateurs, Primonial REIM

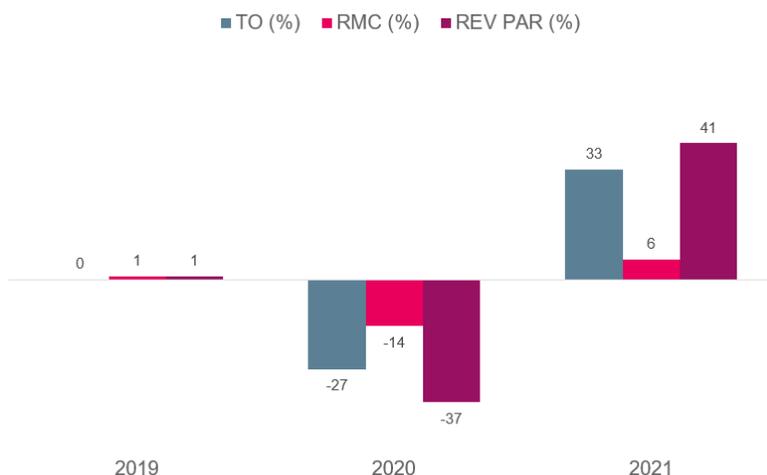


HÔTELLERIE

NOMBRE D'HÔTELS EN 2019	18 000
NOMBRE DE CHAMBRES EN 2019	654 000
Taux de rendement prime hôtelier à Paris	4,25%-5,25%

Alors que le début d'année s'annonçait prometteur, la crise sanitaire a fortement ralenti le volume de transactions en hôtellerie lors du deuxième trimestre 2020. L'investissement en hôtellerie en France a totalisé 528 millions d'euros lors du premier semestre 2020 (-39% sur un an). Cette contre-performance à mi-année du marché au regard de la moyenne décennale résulte directement de la pandémie de Covid-19, de la fermeture des frontières et de la période de confinement qui a conduit à l'attentisme des investisseurs. L'Ile-de-France a concentré la majorité des sommes engagées. A la fin du deuxième trimestre 2020, le taux de rendement hôtelier *prime* à Paris était compris entre 4,25%-5,25%. Toutefois, la position attentiste des investisseurs ne reflète pas encore réellement le marché. Un repositionnement des taux est envisageable dans les prochains mois mais il est clair que le nombre d'actifs *distressed* devrait être très limité. Il est plus probable de voir les investisseurs adopter une attitude *flight to quality* en se tournant vers les hôtels disposant de baux sécurisés, d'emplacement de qualité et d'opérateurs résilients.

PROJECTIONS DES PERFORMANCES* HÔTELLIÈRES EN EUROPE 2019-2021



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après In Extenso et STR

La capacité hôtelière de la France en 2020 est d'environ 657 000 chambres pour près de 18 000 hôtels. Les chambres non classées (hôtels sans étoile) et 1 étoile totalisent 18% de l'offre, les chambres des hôtels 2 et 3 étoiles représentent 58%, les chambres des 4 et 5 étoiles 24%. Concernant les arrivées des touristes, alors que la France était la première destination touristique au monde avec plus de 94 millions d'arrivées en 2019, la crise sanitaire a mis un coup d'arrêt aux voyages. La période du confinement, puis du déconfinement, de l'évolution de l'épidémie puis de l'ouverture progressive des frontières devrait avoir un impact considérable sur les arrivées touristiques en France en 2020 (-54% sur un an) avant un fort rebond en 2021 (+ 55% sur un an). En termes de recettes touristiques, la France (66 milliards

de dollars en 2019) est le numéro trois mondial derrière les États-Unis et l'Espagne. Avec un recul attendu de 59%, les recettes touristiques devraient fondre en 2020 avant un rebond en 2021. Le chiffre d'affaires du tourisme domestique (affaires et loisirs) devrait mieux résister et croître à nouveau assez rapidement. Il faudra attendre au moins 2022 pour que les arrivées touristiques internationales et les recettes reviennent à leur niveau d'avant crise.

L'intensité de la crise ne sera pas la même pour tous. Le taux d'occupation de l'hôtellerie en France était de 56% en février 2020 (données cumulées de jan. à fév., +0,9% sur un an), le prix moyen était de 86€ sur les 2 premiers mois de l'année 2020 (+1,3% sur un an) et le RevPAR (chiffre d'affaires pondéré par le taux d'occupation) a progressé de 2,2% sur un an pour s'établir à 49€. Toutefois, en raison d'un décalage de calendrier, les données qui vont être progressivement consolidées, notamment celle de la période du confinement, vont faire ressortir une chute drastique de l'ensemble des indicateurs. La France, devrait donc suivre la tendance à la baisse qui est anticipée pour l'ensemble des marchés européens en 2020 avant un fort rebond en 2021. Toutefois, des éléments post-confinement en faveur de la reprise commencent à prendre forme. La demande nationale, aussi bien pour la clientèle d'affaires que de loisirs, aura un rôle clé dans la progression des ventes mais il n'y aura pas d'effet de rattrapage. Les signes semblent converger vers une sortie de crise plus rapide pour le segment économique alors que pour la performance du segment haut de gamme/luxe le rebond sera lié à la réouverture des frontières et à la relance du transport international des passagers.

Source(s) des données chiffrées : CBRE, KPMG, RCA, INSEE, WTO

*Performance moyenne des 31 métropoles européennes.

*Performance moyenne des 31 métropoles européennes.

DÉFINITIONS

OAT 10 ans - Obligations Assimilables du Trésor : titres d'emprunts émis par l'État français sur une durée de 10 ans. Le taux de l'OAT 10 ans est communément admis comme indicateur du taux sans risque.

Volume d'investissement en immobilier d'entreprise : volume global des biens acquis en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts, par un acquéreur investisseur et pour un montant « acte en mains » supérieur à 4 millions d'euros.

Demande placée de bureaux (Immostat) : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseur) portant sur des locaux à usage de bureaux. Elle est exprimée en mètres carrés de surface utile.

VEFA : la vente en l'état futur d'achèvement est le mode contractuel de commercialisation d'un immeuble à construire. L'investisseur devient propriétaire au fur et à mesure de sa construction.

Mesures d'accompagnement : facilités accordées aux locataires (franchises de loyers, travaux, etc).

Taux de rendement : rapport entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital « acte en mains » engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

Murs de boutique : commerce traditionnel de pied d'immeuble, situé dans les rues commerçantes des centres-villes.

Centre commercial : bâtiment réunissant un ensemble d'au moins 20 commerces de détail, logés dans des galeries couvertes, autour d'une grande surface alimentaire assurant un flux de clientèle.

Retail park : ensemble commercial à ciel ouvert, réalisé et géré comme une unité. Il comprend au moins cinq bâtiments reliés par des voies de circulation et situés en périphérie des villes.

EHPAD – Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes : structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie.

Clinique MCO - Médecine, Chirurgie, Obstétrique : séjours hospitaliers en soins de courte durée, avec ou sans hébergement, ou affections graves pendant leur phase aiguë.

RevPAR : abréviation du revenu par chambre disponible. Il correspond au chiffre d'affaires hébergement d'un établissement divisé par le nombre total de chambres. Le RevPAR correspond également au Taux d'occupation multiplié par le RMC.

RMC : abréviation de Recette Moyenne par Chambre. Il est calculé (hors petit-déjeuner) en divisant les recettes totales par le nombre de chambres occupées.

Taux d'occupation (TO) hôtelier : rapport entre le nombre de chambres occupées et le nombre total de chambres d'un hôtel.

Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 16 décembre 2011.

Elle a reçu l'agrément AIFM le 10 juin 2014. Son métier consiste à créer, structurer et gérer des placements immobiliers de long terme auprès des investisseurs particuliers et institutionnels.

Primonial REIM développe un champ de compétences global :

- **multi-produits :** SCPI, OPCI, SCI,
- **multi-secteurs :** bureaux, commerces, résidentiel, immobilier de santé et d'éducation,
- **multi-zones :** France, Allemagne, Espagne, Italie, Belgique, Irlande.

Au 31 décembre 2019, Primonial REIM, c'est :

- + de 21 milliards d'euros d'encours sous gestion,
- + de 67 000 associés,
- 46 FIA immobiliers,
- un patrimoine de + de 4 200 000 m² et 7 000 locataires dont une part importante de grandes entreprises locataires (Samsung, Korian, Crédit Agricole, SNCF...).

www.primonialreim.com

CONTACT

DÉPARTEMENT RECHERCHE & STRATÉGIE

Daniel WHILE, MRICS • Directeur Recherche & Stratégie • daniel.white@primonial.fr

Henry-Aurélien NATTER, MRICS • Responsable Recherche • henry-aurelien.natter@primonial.fr

Le Département Recherche & Stratégie a vocation à formaliser les stratégies d'investissement immobilières de Primonial REIM, sur la base d'une veille continue des marchés français et européens. Alors que l'immobilier collectif représente une part croissante des portefeuilles institutionnels et de l'épargne des ménages, il est au carrefour de facteurs financiers (la hiérarchie des taux), économiques (les business models des locataires), démographiques (le phénomène de métropolisation) et sociétaux (l'évolution des usages). D'où la pertinence d'une analyse transversale. Qui plus est, elle s'inscrit dans le temps long, qui est l'horizon de la plupart des investisseurs en immobilier.

Convictions Immobilières propose trimestriellement le regard de Primonial REIM sur ses marchés d'élection : bureau, commerce, immobilier de santé, résidentiel, au niveau français (2 numéros par an) et européen (Convictions Immobilières Européennes, 2 numéros par an).



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions «Gestion Immobilière» et «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située au 52-54 rue de la Victoire, 75009 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36 rue de Naples 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 23.

www.primonialreim.com