

DOSSIER M²

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FRAGILISÉ PAR LA CRISE SANITAIRE

Marché mondial : la crise plombe la moyenne

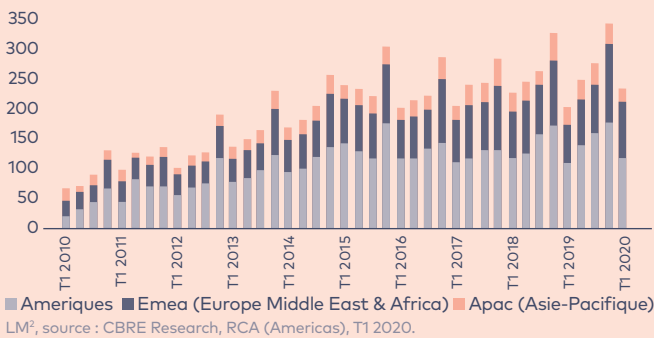
Avec 235 Mds\$ investis en immobilier d'entreprise* à l'échelle mondiale au T1 2020, le volume a augmenté de 15 % en glissement annuel, en incluant les deals corporate**. En les excluant en revanche, il a concédé un léger recul de l'ordre de 2 %.

L'impact de la crise sanitaire a commencé à se faire ressentir dans le monde à la fin du T1 2020 présageant une année compliquée.

*Bureaux, commerces, locaux d'activité et logistiques, hôtels, actifs de santé, logements, deals corporate.

**Rachats de parts de sociétés.

Investissement immobilier d'entreprise mondial (Mds\$ US)

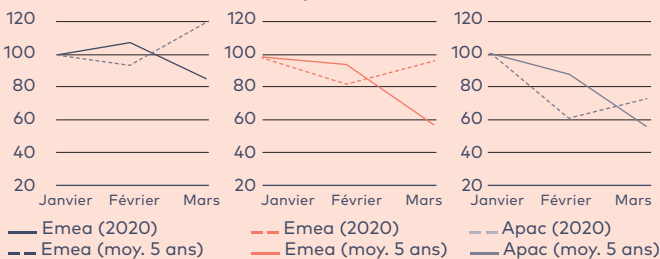


La moyenne pour les Amériques, l'Asie aux rattrapages

Le volume total des investissements dans la zone "Amériques" a reculé de 6 % au T1 2020, en excluant les deals corporate. La chute s'est particulièrement faite ressentir en mars avec un volume en retrait de 40 % par rapport à la moyenne des 5 dernières années. Avec un volume d'investissement en recul de 22 % par rapport au T1 2019, la région Apac (Asie-Pacifique), berceau de la Covid-19, a entamé son déclin plus tôt.

Le volume des investissements ralentit en mars

Indice du volume d'investissement (janvier = 100)



LM², source : CBRE Research, RCA (Americas), T1 2020.

Valeur totale de l'investissement en immobilier d'entreprise (Mds\$ US)*

Taux de change fixe	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T1 2020 vs. T1 2019	2019 vs. 2018
Total global	204	250	279	344	235	15,4 %	+0,6 %
Amériques	112	141	160	178	121	7,8 %	+1,7 %
Emea	63	76	83	132	92	46 %	-0,4 %
Apac	29	33	36	34	23	-21,5 %	-1,5 %

*Les valeurs incluent les deals corporate et excluent les sites en développement.
LM², source : CBRE Research, RCA (Americas), Q1 2020.

POINT DE VUE



L'Allemagne, un territoire porteur pour un investisseur en immobilier de bureaux

La place de 1^{ère} puissance économique européenne est pour beaucoup dans l'attrance des investisseurs. En effet, ils reconnaissent toujours à l'Allemagne ses principales qualités : stabilité politique, régularité des revenus immobiliers, solidité économique... traduites pendant la crise de la Covid-19 par des mises en place de tests massifs, par un plus grand nombre de lits de réanimation pour traiter les malades et, par voie de conséquence, par un confinement plus léger que d'autres pays européens.

Le rapport propriétaire/locataire est différent outre-Rhin. Nous avons en France le sentiment que les locataires avaient carte blanche pour reporter/annuler leurs loyers et que les propriétaires devaient se plier à leurs exigences. En Allemagne, le gouvernement a légiféré très tôt afin que les deux parties s'accordent sur un report possible pendant la crise mais avec un engagement des locataires d'étaler leurs loyers entre juillet 2020 et septembre 2022.

Des critères techniques expliquent également les atouts de l'Allemagne et rassurent les investisseurs : le taux de vacance des bureaux reste très faible avec moins de 4 % en moyenne à fin juin 2020, une régularité des rendements immobiliers depuis plus de 20 ans et enfin des taux d'emprunts négatifs les plus faibles d'Europe permettant de maintenir un différentiel taux d'emprunt/rendement immobilier très compétitif.

Le contexte sanitaire et économique actuel va peser sur les solides fondamentaux du marché allemand. Les investisseurs devront être attentifs aux évolutions et aux décisions des entreprises concernant le travail à domicile, son impact sur la gestion des bureaux et sur les rendements futurs. En parallèle, nous mesurons encore assez mal les conséquences du soutien financier massif des gouvernements européens aux entreprises et des problématiques que vont connaître celles-ci dans les mois à venir pour faire face à leurs échéances dans un contexte d'une reprise économique fortement dépendante de l'évolution de la pandémie en cours. Comme dans toute crise, des opportunités vont se créer et les investisseurs devront être encore plus vigilants et sélectifs dans leurs choix d'investissement.

Jean-François Chaury
Directeur Général, Advenis REIM