

Communiqué de presse

Paris le 11 décembre 2019

26^{ème} édition du Baromètre MSCI de l'investissement immobilier français
en association avec Crédit Foncier Immobilier

Un afflux de liquidité sous contrainte

Anticipations clés pour 2020

Investissement et stratégie

- 28 milliards d'euros, le volume d'investissements en immobilier banalisé en 2020
- 2,8%, le rendement en capital des bureaux Paris QCA en 2020
- 2,8%, le taux *prime* bureaux Paris QCA anticipé en 2020
- 4,2%, le taux *prime* bureaux des plateformes logistiques en 2020
- 4,4%, le taux *prime* des centres commerciaux en 2020*

Marché locatif

- 2,2 millions de m², la demande placée en bureaux Ile-de-France en 2020
- 7,7%, le taux de vacance des investisseurs institutionnels des bureaux Ile-de-France
- 71% d'anticipation à la baisse des loyers sur les centres commerciaux
- 41% d'anticipation à la hausse de la demande placée des entrepôts de plus de 10 000m²

MSCI, dans le cadre du Baromètre de l'investissement immobilier français réalisé en association avec Crédit Foncier Immobilier, interroge régulièrement les plus grands investisseurs immobiliers présents en France sur leurs anticipations du marché pour l'année en cours et celle à venir. Ce sondage est réalisé au travers d'une vingtaine d'indicateurs dont le taux de rendement des actifs immobiliers, les loyers faciaux contre les revenus nets, les mesures d'accompagnement. Les investisseurs sondés par MSCI représentent plus de 100 milliards d'encours d'actifs immobiliers gérés, soit un tiers du marché.

Le marché de l'investissement : en 2020 une allocation renforcée vers l'immobilier mais contrainte par les produits disponibles

Résultats 2019

- Avec un volume de 12,2 milliards d'euros enregistrés au 1er semestre 2019 selon Crédit Foncier Immobilier, les panélistes confirment que 2019 pourrait de nouveau atteindre un nouveau record.
- Les volumes d'investissement en immobilier banalisé pourraient ainsi cumuler 28 milliards d'euros en 2019.

Anticipations 2020

- Pour 2020, les perspectives sur les taux demeurent les mêmes, le dynamisme sur le marché de l'investissement resterait de mise avec des volumes d'investissement équivalents à ceux enregistrés en 2019 bien que limités par la rareté des actifs sécurisés mis en vente et les rendements trop faibles sur les actifs dits *core*. Les réponses oscillent entre un ralentissement à 23 Mds d'euros et un record à 30 Mds d'euros. Pour 31% des panélistes, les acteurs les plus actifs à l'investissement seraient les compagnies d'assurance puis les fonds non cotés (hors SCPI et OPCI Retail) et les SCPI et OPCI Retail seraient au coude à coude pour 28%.
- Les investisseurs les plus actifs en France resteraient français pour 49% des panélistes. Les investisseurs européens se situeraient en deuxième position tandis que les investisseurs moyen-orientaux ou asiatiques redescendraient en troisième position.
- Les anticipations sur les taux sont en baisse sur les bureaux prime dans Paris QCA, à 2,8%, tandis qu'ils se stabilisent à 4,4% pour les plateformes logistiques prime.

Le marché locatif : les centres commerciaux continuent à souffrir

- **Bureaux** : les panélistes estiment le niveau de la demande placée à 2,2 millions de m² en 2020. Ce chiffre est en légère baisse par rapport à leurs anticipations de début d'année qui l'envisageaient à 2,4 millions de m² pour l'année à venir. La vacance des bureaux en Ile -de-France devrait, quant à elle, encore baisser et atteindre à fin 2019 son niveau le plus bas depuis 10 ans (7,7%). Cette tendance devrait se maintenir en 2020.
- **Centres Commerciaux** : une grande majorité des panélistes prévoient une dégradation de la vacance et les tendances pour les loyers sont nettement au maintien ou à la baisse.
- **Entrepôts logistiques** : les panélistes sont partagés à égalité entre une stabilisation et une augmentation de la demande placée. En revanche ils s'accordent pour dire que les loyers vont augmenter en 2020.

Stratégie

Acquisitions : les bureaux toujours en tête, les hôtels et la santé progressent

- Les intentions d'investissement en bureaux baissent légèrement mais restent privilégiés par les panélistes à 69%. Viennent ensuite les hôtels qui remontent à 10% des intentions pour 2020 et se positionnent comme le deuxième produit choisi à l'achat. La logistique se maintient en troisième position en remportant 8% des votes.
- Toute typologie d'actifs confondus, les actifs à restructurer restent les plus recherchés pour 2020 avec 27% des intentions devant les actifs sécurisés à 18%.
- Concernant l'investissement indirect, les fonds non-cotés *Core + / Value added* prennent la première place avec 25% des intentions d'achat.
- L'Allemagne reste en tête du classement des investissements à l'étranger avec 41% des intentions, suivie par le Benelux. L'Italie progresserait à la 3^{ème} place.

Cession : des bureaux dans Paris QCA et des plateformes logistique à abriter

- Les bureaux restent en tête des intentions de cession en 2020, la majorité d'entre elles portent sur des bureaux situés en 1^{ère} et 2^{ème} couronnes, dans le Croissant Ouest La Défense et en régions. La logistique apparaît comme le deuxième secteur présentant des produits à arbitrer.
- En ce qui concerne les typologies d'actifs à arbitrer en 2020, ceux à maturité et à revenu sécurisé restent en tête des intentions de cession à 39% et 33% respectivement.

Parmi les grandes tendances qui impacteront le plus les stratégies d'investissement en 2020, 30% des panélistes mentionnent en priorité le Grand Paris

Pour en savoir plus, téléchargez le document intégral : <https://creditfoncierimmobilier.fr/actualites/>

The information contained herein may not be reproduced or redistributed without MSCI's prior approval. Unless expressly licensed by MSCI in writing, it may not be used as a benchmark for portfolio or manager performance, as a basis for financial products, or in connection with investment vehicles, or to create any derivative works. None of the information is intended to constitute investment advice or a recommendation to make (or refrain from making) any kind of investment decision and may not be relied on as such. The information is provided "as is". TO THE MAXIMUM EXTENT PERMITTED BY LAW, MSCI Inc. and its subsidiaries make no express or implied warranties or representations and shall have no liability whatsoever with respect to the Information. No regulated use of any MSCI PRIVATE REAL ASSETS INDEXES in any jurisdiction is permitted without MSCI's EXPRESS written authorization. The process for applying for MSCI's EXPRESS WRITTEN authorization can be found on the Index Regulation page of MSCI's website at: <https://www.msci.com/index-regulation>.

Panel du Baromètre MSCI, en partenariat avec Crédit Foncier Immobilier – Groupe BPCE

Advenis, AG2R La Mondiale, Groupe Agricola, Allianz Real Estate France, Altarea Cogedim, Amundi Immobilier, Assurances du Crédit Mutuel, Aviva Investors Real Estate France, AXA IM Real Assets, Blackrock, BNP Paribas Cardif, BNP Paribas REIM France, Caisse Centrale de Réassurance, Caisse des Dépôts et Consignations, Corum Asset Management, EDF Invest, Gecina, Generali Real Estate, Groupe SMA, Icade, Invesco Real Estate, Keys AM, La Française REM, LaSalle Investment Management, LBO France, Perial, Primonial REIM, Prologis, STAM Europe, Swiss Life AM et Union Investment France.

L'ensemble de ces sociétés d'investissement gère plus de 100 milliards d'euros d'actifs immobiliers en France.

About MSCI

MSCI is a leading provider of critical decision support tools and services for the global investment community. With over 45 years of expertise in research, data and technology, we power better investment decisions by enabling clients to understand and analyse key drivers of risk and return and confidently build more effective portfolios. We create industry-leading research-enhanced solutions that clients use to gain insight into and improve transparency across the investment process.

À propos de Crédit Foncier Immobilier

Acteur majeur de l'immobilier, Crédit Foncier Immobilier accompagne les grands propriétaires, promoteurs, investisseurs, établissements financiers et particuliers, dans leurs projets immobiliers et la valorisation de leur patrimoine. Fort d'une présence nationale à travers 19 implantations sur tout le territoire, Crédit Foncier Immobilier cultive une forte proximité avec ses clients et offre une large gamme de prestations, allant du conseil à la commercialisation, en passant par l'expertise et l'audit. S'appuyant sur la pluridisciplinarité de ses équipes Conseil & Audit (juristes, experts, ingénieurs, financiers), Crédit Foncier Immobilier accompagne ses clients dans leur stratégie immobilière, le repositionnement d'actif et l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

1er Expert* de France, Crédit Foncier Immobilier – Expertise intervient partout en France ainsi qu'en Allemagne, Belgique et Pays Bas pour l'expertise d'actifs tertiaires et résidentiels.

De même, 1er Evalueur de France, Crédit Foncier Immobilier – Estimation (SEREXIM) est le leader de l'estimation des biens immobiliers à usage résidentiel.

Intervenant pour le compte de propriétaires institutionnels, pour une acquisition, un arbitrage ou une mise en location, les équipes Bureaux et Capital Markets traitent toutes les natures d'actifs : commerces, bureaux, retail, logistique, résidentiel...

Par ailleurs, Crédit Foncier Immobilier – Résidentiel accompagne les promoteurs nationaux et régionaux ainsi que les professionnels de l'immobilier dans la commercialisation de leurs opérations, sous la forme de vente en bloc à investisseur, de vente intermédiée par des réseaux de prescripteurs (Groupe BPCE, Allianz, CGP...) ou de vente directe à des acquéreurs particuliers. En 2018, Crédit Foncier Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires de 46,8 millions d'€.

Contact presse Crédit Foncier Immobilier

Marie-Sophie Lesteven : 33 (0)1 57 44 78 55

marie-sophie.lesteven@creditfoncierimmobilier.fr



PARIS 2024
JEUX PARALYMPIQUES



PARTENAIRE PREMIUM



groupebpce.fr