

#05

DÉCEMBRE 2019

LA FRANÇAISE
REAL ESTATE

insights

PERSPECTIVES 2020

L'année 2019 aura été une excellente année pour le marché immobilier sur fond de baisse des taux. 2020 devrait voir une extension du cycle immobilier avec des taux durablement bas voire connaître de nouvelles compressions et présenter de nouvelles poches de hausse de loyer.

Sur le marché de l'investissement, les actifs immobiliers continueront à attirer les capitaux grâce à leur capacité de résilience due à une prime de risque immobilière qui reste confortable. De nouvelles compressions de taux sont attendues sur l'ensemble des classes d'actifs à l'exception du commerce. Après une compression d'environ 100 points de base sur les neuf premiers mois de l'année 2019, les taux de rendement prime bureaux, en Europe, en 2020 devraient connaître une nouvelle baisse d'un niveau au moins égal. Les actifs dits alternatifs (hôtellerie et résidentiel géré) devraient attirer un nombre croissant d'investisseurs en ce qu'ils apportent de la diversification grâce à des fondamentaux décorrélés des cycles économiques locaux. L'investissement à l'international devrait servir de relais de croissance à de nombreux investisseurs domestiques, dans

des marchés où la compétition à la demande s'accroît et l'offre s'étoffe. Les commerces pourraient connaître un regain d'intérêt de la part des investisseurs grâce à une poursuite du mouvement de correction des prix.

La montée des incertitudes et le ralentissement de l'activité économique en zone euro devraient toutefois entraîner une modification de l'appétit pour le risque des investisseurs, au regard de la rémunération très faible de ce risque.

Les marchés utilisateurs devront intégrer les évolutions liées aux nouveaux usages avec le décloisonnement des lieux de travail et des espaces de vie, le développement des services et une nécessaire flexibilité. Le marché locatif bureaux, qui a ralenti en 2019,



LA FRANÇAISE

devrait atterrir en douceur en 2020. La nouvelle année devrait voir la demande revenir vers des volumes plus conventionnels et une véritable dichotomie s'opérer entre localisations centrales et périphéries. Des poches de création de valeurs perdurent grâce à des progressions de loyers attendues dans les marchés où les tensions à l'offre s'accroissent. Le développement de zones où le tertiaire s'inscrit dans une mixité urbaine constitue autant d'opportunités.

2020 verra le durcissement des obligations réglementaires environnementales et notamment l'entrée en vigueur du décret tertiaire portant sur l'obligation d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments à usage tertiaire.

Le résidentiel devrait offrir de bonnes performances portées par le phénomène de métropolisation et la baisse du taux d'accèsion à la propriété. Les actifs les plus performants seront ceux qui répondent

aux évolutions démographiques : une population plus urbaine avec un nombre croissant de seniors et une accélération du phénomène de décohabitation. De nombreuses initiatives devraient voir le jour pour améliorer la solvabilité des ménages qui restent un point d'attention dans la plupart des grandes métropoles européennes.



LA FRANÇAISE

128, bd Raspail 75006 Paris - France
Tél. +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax +33 (0)1 44 56 11 00
480 871 490 RCS PARIS

Publication éditée par La Française, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 78 836 320 € - RCS : 480 871 490

XX3449 - DÉCEMBRE 2019

Directeur de la publication : Virginie Wallut
Responsable de la rédaction : Caroline Babouillard
Chef d'édition : Marion Lévêque
Maquette : Wanda Le Sauze

Les informations contenues dans ce document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à opérer sur les marchés financiers. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leurs auteurs à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Le Groupe La Française ne saurait être tenu responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. La présente publication ne peut être reproduite, totalement ou partiellement, diffusée ou distribuée à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe La Française.