



Contexte macroéconomique de l'investissement immobilier

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les points de vue et les opinions exprimés dans le présent document sont ceux d'Aviva Investors France. Son contenu ne saurait être interprété comme une garantie de rendement d'un placement géré par Aviva Investors France, ni comme un conseil de quelque nature que ce soit.

Quelles sont les grandes tendances macroéconomiques soutenant le marché immobilier en ce 2^{ème} trimestre 2021 ?

Le rebond économique européen arrive

Au début de l'année 2021, les gouvernements de la zone Euro ont été forcés de maintenir des restrictions importantes alors que le nombre de cas augmentait de nouveau. L'amélioration de la situation, liée à la campagne de vaccination en cours, offre cependant de nouvelles perspectives. La reprise devrait, selon nous, se concrétiser au cours du 2nd semestre 2021.

Une mutation profonde de l'immobilier de bureaux en cours

Après une année 2020 morose, le secteur des bureaux en particulier connaît un regain de dynamisme en 2021. Nous avons assisté à un premier trimestre très actif, avec de nombreux dossiers et plusieurs transactions réalisées sur le marché. Les anticipations pour 2021 sont bonnes : pour exemple, sur le secteur des bureaux en France, le volume de transactions global avoisine les 30 milliards d'euros ce qui est en ligne avec la moyenne décennale.

Au-delà de ces bonnes nouvelles, la pandémie a accéléré la mise en place du télétravail au sein des entreprises. Loin de signer la fin des espaces de travail communs, la résultante de cette nouvelle norme sera selon nous une modification profonde des attentes sur ce type de biens. La demande se tourne déjà vers des espaces plus qualitatifs, favorisant les rencontres, les discussions et les espaces communs et collaboratifs. Dans ce cadre, nous observons actuellement une préférence marquée des locataires pour les biens de qualité, modulables et aux localisations centralisées. Ce qui a soutenu tant le marché de l'investissement que le marché de la location pour ce type d'immeuble.

Une demande au rendez-vous sur les quartiers centraux d'affaires

Bien que le taux de vacance ait en moyenne graduellement augmenté dans les 28 principaux marchés européens depuis le début de la pandémie, passant en moyenne de 5,7% au 1^{er} trimestre 2020 à 7% au premier trimestre 2021, cette situation cache de fortes disparités.

En effet, si la demande sur les marchés secondaires a été substantiellement impactée, les marchés centraux des quartiers centraux d'affaires des principales capitales européennes semblent tirer leur épingle du jeu avec des niveaux de loyer qui restent stables : Les actifs bien positionnés nous paraissent donc toujours autant recherchés qu'avant la crise du Covid-19.



Contexte macroéconomique de l'investissement immobilier

La logistique, un secteur très recherché

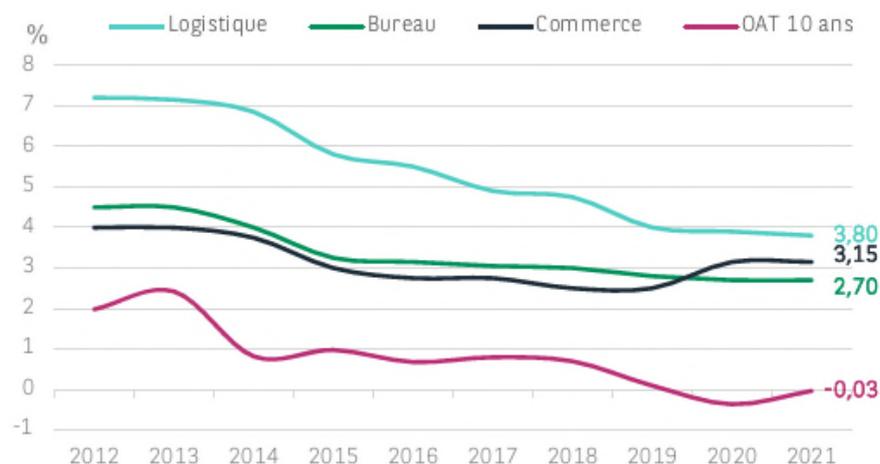
Parmi les secteurs sortis renforcés de la crise, les actifs de logistique ont particulièrement bénéficié de leur attractivité. Les transactions effectuées ces derniers mois ont été réalisées à des prix élevés, signe de l'engouement des investisseurs. Il convient selon nous d'être particulièrement sélectif sur ce secteur pour détecter les opportunités offertes par ces actifs.

Une compression des taux de rendement attendue d'ici la fin d'année

Sur les 3 premiers mois de l'année 2021, il y a eu peu d'évolution des taux de rendement « prime » en immobilier d'entreprise. Un *taux de rendement prime* correspond à la rentabilité la plus basse (prix d'achat le plus haut) observée au cours d'une période donnée pour l'acquisition d'un immeuble d'excellente qualité, dans l'une des meilleures localisations du marché, loué aux conditions du marché, et de taille standard par rapport à la demande locale.

Cependant, nous observons que l'immobilier reste une classe d'actifs attractive par rapport aux autres classes d'actifs dans le contexte actuel. On observe depuis le début de l'année une compression supplémentaire de ces taux de rendement « prime », particulièrement sur les bureaux et la logistique. Si elle renchérit l'achat de nouveaux biens et entraîne un rendement locatif moins élevé, cette baisse des taux de rendement « prime » permet une hausse potentielle de la valeur des immeubles actuellement détenus en portefeuille.

Historique des taux de rendement prime par secteurs en France, Déc 2012 - Mars 2021



Source: BNP Paribas Real Estate – Research – Mars 2021

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Achévé de rédiger le 02/06/2021



Contexte macroéconomique de l'investissement immobilier



Les bonnes raisons d'investir

Informations importantes

Ce document à caractère promotionnel est établi par Aviva Investors France. Aviva Investors France est la société de gestion des fonds immobiliers par AIF et a délégué la gestion immobilière à AIREF SA, membre du groupe Aviva France.

Aviva Investors France est une société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 97-114, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18 608 050 euros, dont le siège social est situé au 14, rue Roquépine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229.

Aviva Investors est la dénomination commerciale de la branche de gestion d'actifs du groupe Aviva.

Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation des produits ou services présentés à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas une recommandation, un conseil ou une offre d'acheter les produits financiers mentionnés. Aviva Investors France déclinent toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant.

Ce document contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors France considèrent comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les points de vue et les opinions exprimés dans le présent document sont ceux d'Aviva Investors France. Son contenu ne saurait être interprété comme une garantie de rendement d'un placement géré par Aviva Investors France, ni comme un conseil de quelque nature que ce soit.

Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Aviva Investors France, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité et sont susceptibles d'être modifiées.

La valeur d'un investissement sur les marchés peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, et peut varier en raison des variations des taux de change. En fonction de la situation économique et des risques de marché, aucune garantie n'est donnée sur le fait que les produits ou services présentés puissent atteindre leurs objectifs d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Classification: **Public**