



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

Revue des marchés immobiliers

1^{er} trimestre 2024

Point Marché La Française



En résumé

Un marché très segmenté

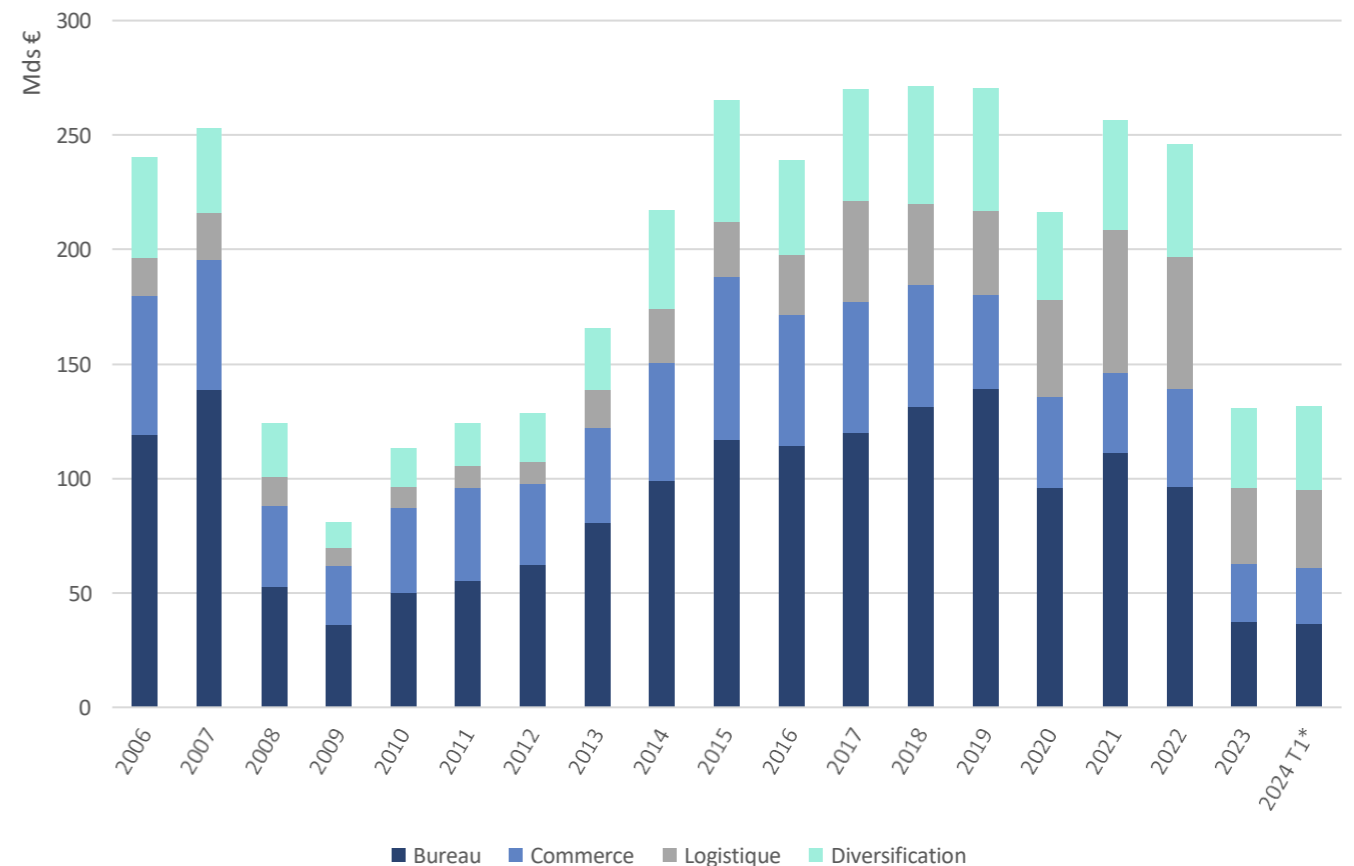
- ◆ Dans un contexte de **baisse attendue des taux de la Banque Centrale Européenne** au deuxième semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier en Europe montre des **signes de stabilisation** par rapport à la forte tendance à la baisse des douze derniers mois. Toutefois, tous les marchés ne sont pas aussi avancés dans le cycle
- ◆ Le premier trimestre 2024 confirme le **basculement des préférences des investisseurs au profit des actifs de diversifications**. Ainsi les volumes investis dans l'immobilier de tourisme et les actifs logistique rebondissent alors que les investissements dans les bureaux et le commerce se rétractent
- ◆ Les investisseurs font toujours preuve d'une **très grande sélectivité**, privilégiant plus que jamais la **centralité des actifs** et leurs **performances environnementales**
- ◆ Les fortes hausses de taux enregistrées en 2023 pourraient servir de point d'appui à une stabilisation des valeurs des **actifs de qualité**, et donc **au retour de la visibilité** pour les investisseurs sur ce segment de marché
- ◆ En revanche, la **correction des valeurs devrait se poursuivre pour les actifs secondaires**, rendus rapidement obsolètes par l'évolution des besoins des utilisateurs
- ◆ Du côté des **marchés locatifs**, la réduction des surfaces prises à bail induite par le télétravail et les nouveaux modes d'organisation, se traduit par un **nouvel équilibre**, porté par les **forts besoins de remise à niveau qualitative des parcs d'exploitation**
- ◆ La **majorité des marchés européens** sont désormais en territoire sur-offreur, avec des **taux de vacance supérieurs à 6%**. Toutefois, l'écart continue de se creuser entre le volume d'offre des localisations centrales et celui observé en périphérie
- ◆ L'évolution des loyers reste commandée par les équilibres offre-demande des marchés. Ainsi, **l'ensemble des capitales voit ses loyers prime progresser sur un an**, à l'exception de Dublin. **En périphérie**, la dynamique est toute autre puisque **l'abondance de l'offre tire les loyers à la baisse**

L'immobilier d'entreprise en Europe

Volume d'investissement

- ◆ Avec 32,2 Mds d'euros investis au premier trimestre 2024, le **marché de l'investissement en immobilier en Europe** montre des signes de **stabilisation** par rapport à la forte tendance à la baisse des douze derniers mois
- ◆ Toutefois, **tous les marchés ne sont pas aussi avancés dans le cycle**. L'Allemagne et le Royaume-Uni affichent des volumes d'investissement relativement stables sur un an, au premier trimestre ; quand la France affiche un volume en net recul et les Pays-Bas une progression de 15% de ses montants investis
- ◆ Les investisseurs font toujours preuve d'une **très grande sélectivité**, privilégiant plus que jamais la centralité des actifs et leurs performances environnementales
- ◆ Compte tenu de l'environnement financier, **les investisseurs privilégient les actifs pour lesquels une croissance des loyers est attendue**, en raison d'un équilibre offre/demande favorable. Dans cette optique, le premier trimestre 2024 s'inscrit dans la lignée de 2023 avec un net rééquilibrage des volumes investis au profit des actifs de diversification (santé, résidentiel géré...), au détriment des actifs de bureaux
- ◆ Alors que **l'écart de prix entre acheteurs et vendeurs commence à se réduire, aidé par les baisses attendues des taux de la BCE au deuxième semestre**, les volumes d'investissement devraient rebondir au cours de l'année 2024, de manière toutefois progressive

Volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe (milliards €)

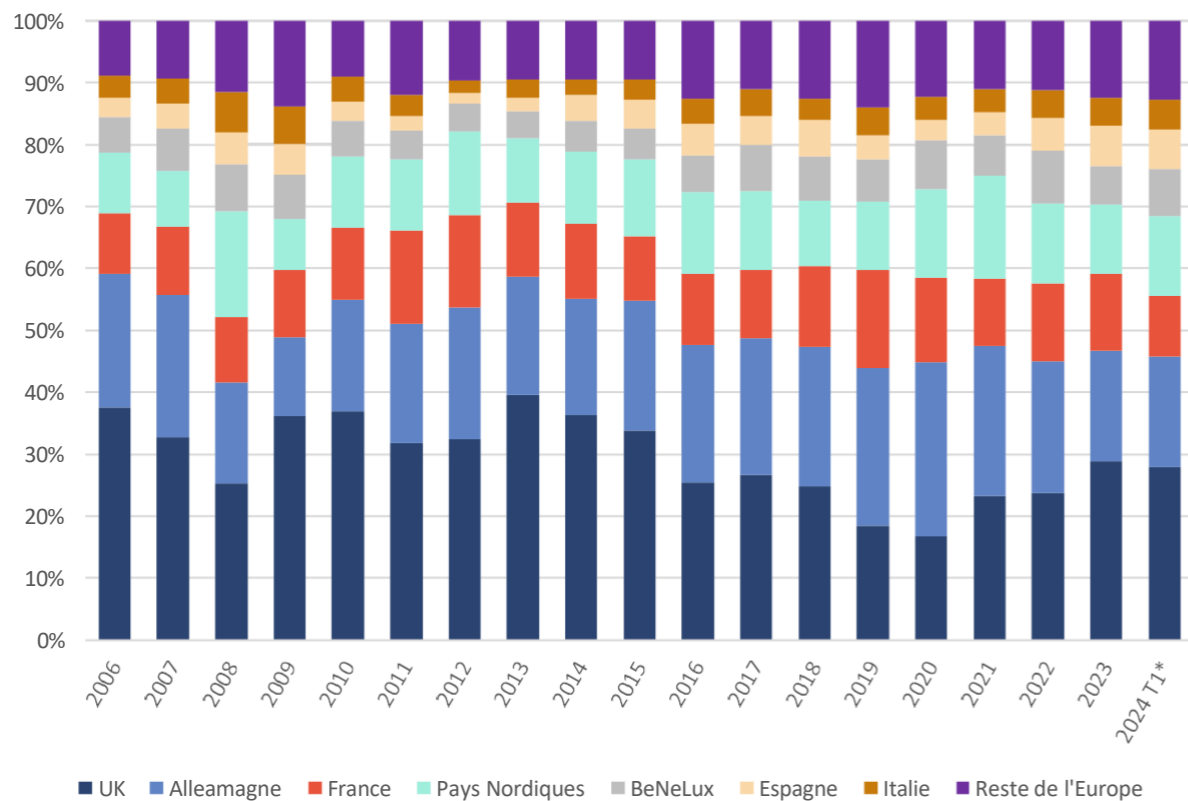


* Cumul sur 12 mois glissants | Source : CBRE, LF REM Research

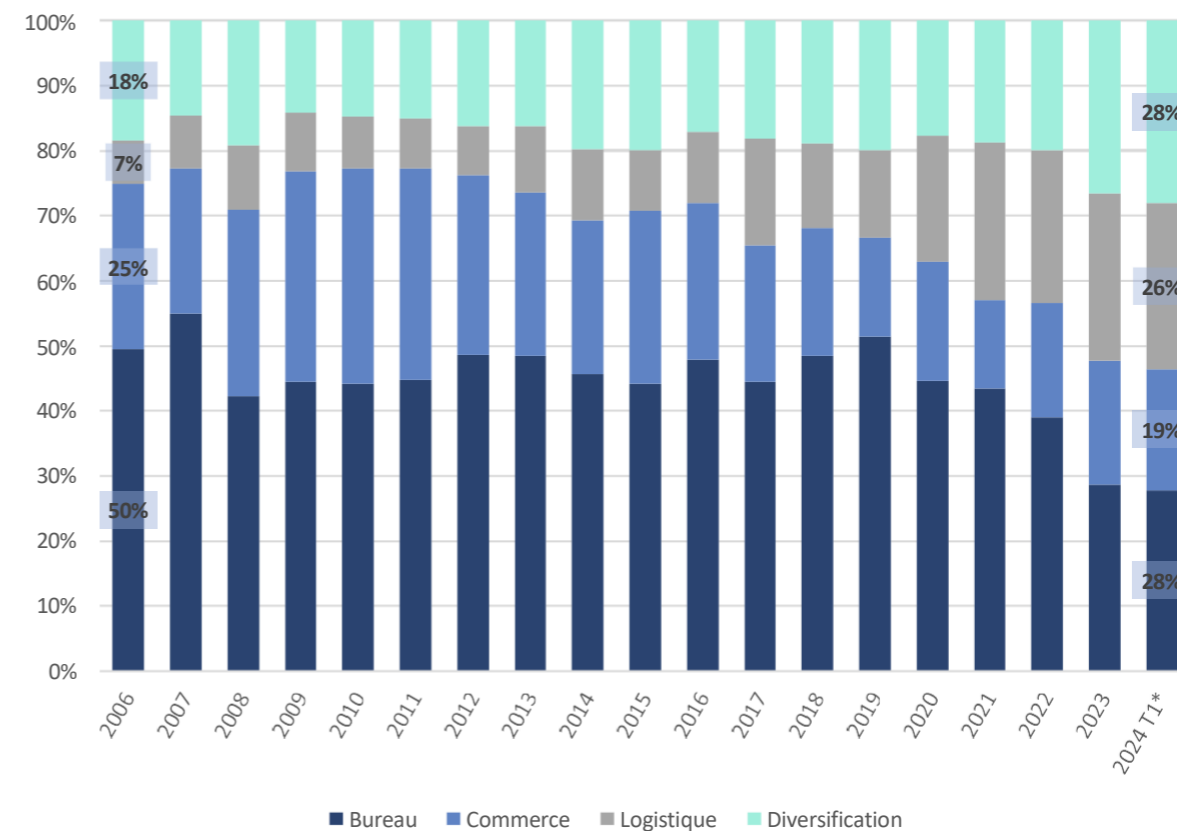
L'immobilier d'entreprise en Europe

Volume d'investissement

Volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe par pays



Volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe par typologie d'actifs



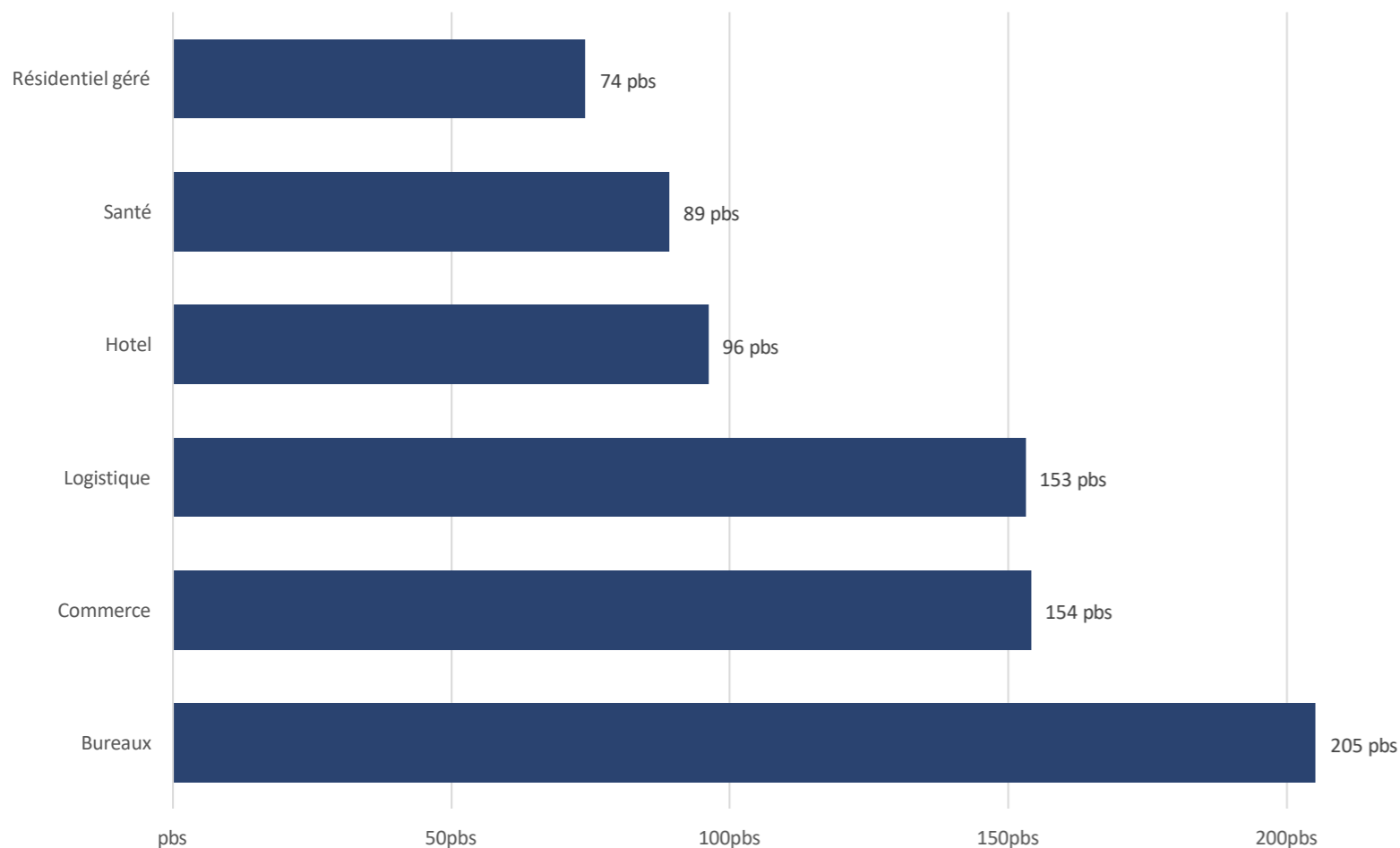
* Cumul sur 12 mois glissants | Source : CBRE, LF REM Research

L'immobilier d'entreprise en Europe

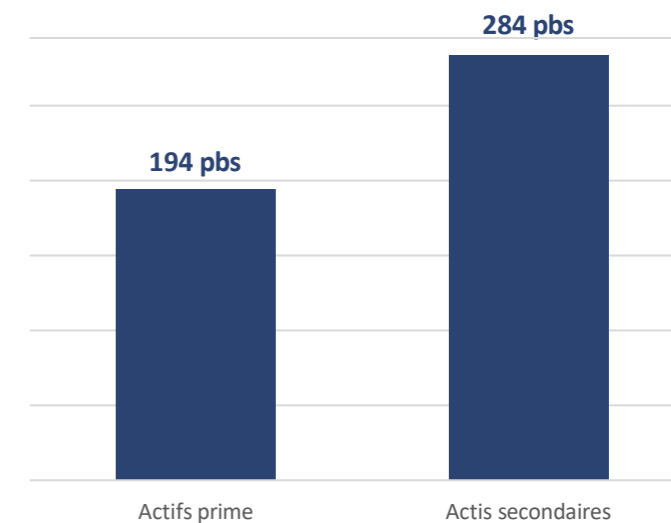
Evolution des taux de rendement immobilier

Europe: France, Allemagne, Royaume-Uni, BeNeLux, Espagne, Italie

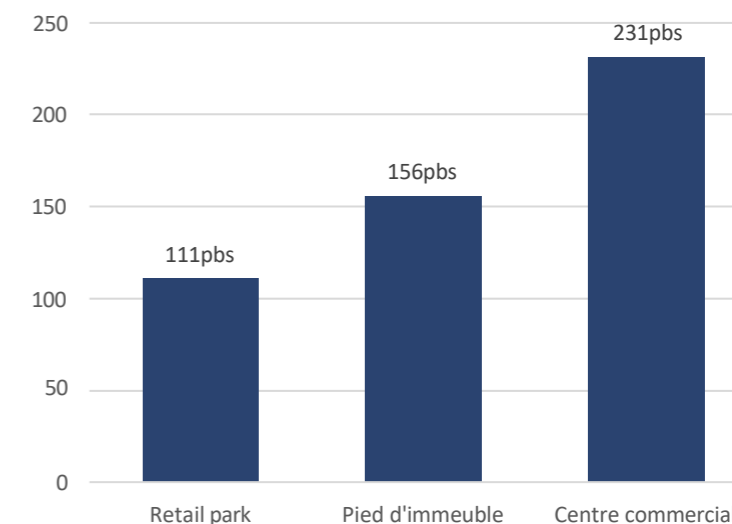
Evolution moyenne des taux de rendement immobiliers
(point bas 4T 2019 – T1 2024)



Evolution moyenne des taux de rendement bureaux en Europe



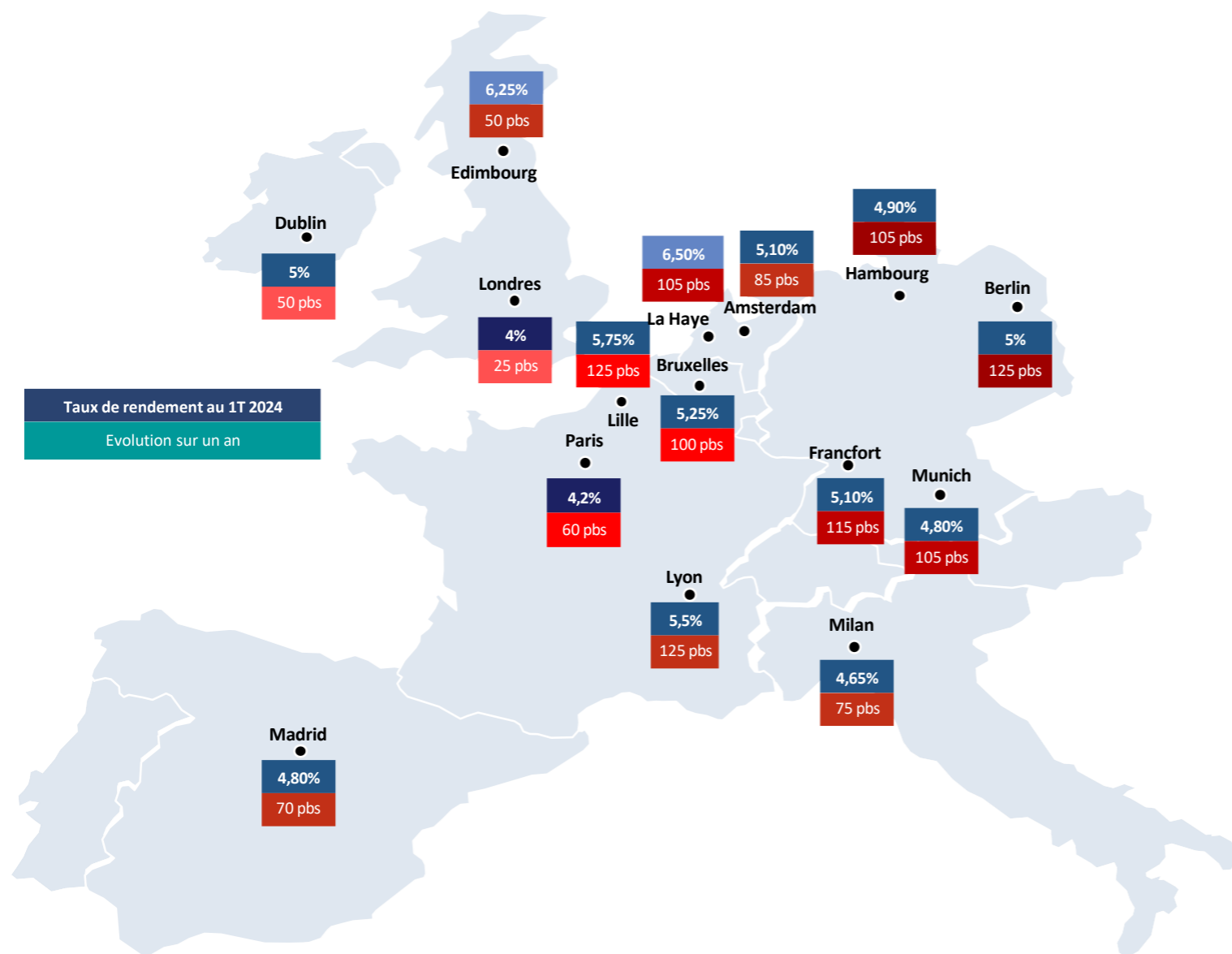
Evolution moyenne des taux de rendement du commerce en Europe



* Source : CBRE, LF REM Research

L'immobilier de bureau en Europe

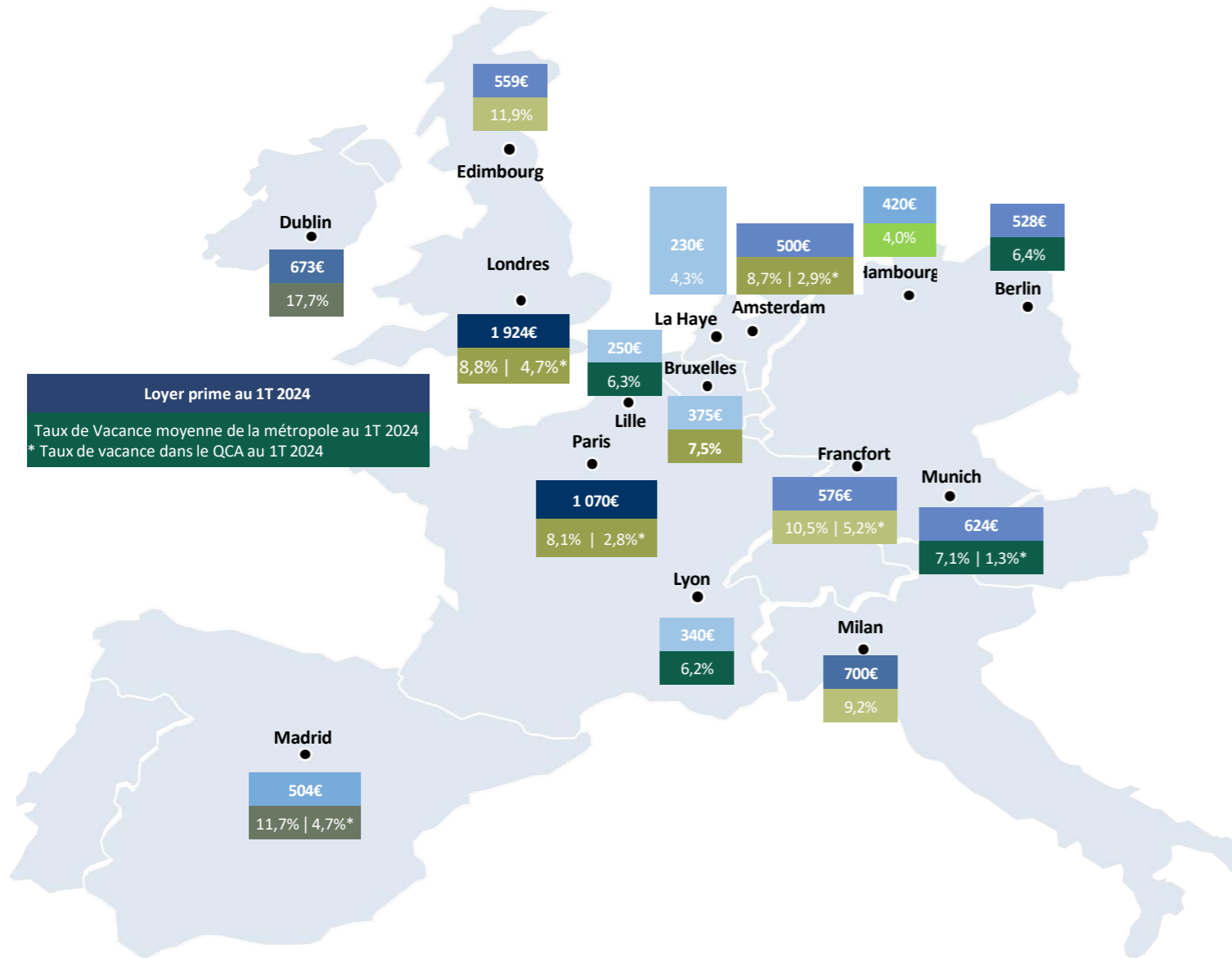
Taux de rendement prime bureau en Europe



- ◆ Le premier trimestre 2024 marque une **stabilisation des taux de rendement immobiliers prime européens** par rapport au trimestre précédent. Ainsi, à l'exception de la France et de l'Italie, la nette décompression des taux enregistrée en 2023 semble avoir reconstitué une prime de risque immobilière suffisante, pour les actifs de qualité, aux yeux des investisseurs européens
- ◆ En revanche, si les actifs prime, qui ont connu en premier des ajustements de prix, se stabilisent, on note une accélération du mouvement de décompression des taux pour les actifs secondaires fin 2023, et une poursuite de ce mouvement au premier trimestre 2024
- ◆ Fin mars 2024, les **taux de rendement des bureaux prime s'échelonnent entre 4% et 5%** dans les capitales européennes. Les métropoles régionales voient leur taux de rendement grimper à plus de 6%
- ◆ Les **taux de rendement**, et donc la **valeur des actifs immobiliers**, restent **difficiles à estimer** dans un marché où les transactions, notamment les grandes transactions ont été rares

L'immobilier de bureau en Europe

Taux de vacance et loyers prime bureau en Europe



- ◆ Sur un an, la demande placée de bureaux en Europe affiche une très légère hausse (+1%). Les marchés européens affichent une forte hétérogénéité avec Londres, Lille et Dublin qui connaissent un recul de leur demande de plus d'un tiers au premier trimestre 2024, quand Madrid, Munich et La Haye s'inscrivent en hausse de plus de 25% sur la même période
- ◆ La majorité des marchés européens sont désormais en territoire sur-offreur, avec des taux de vacance supérieurs à 6%. Toutefois, l'écart continue de se creuser entre le volume d'offre des localisations centrales et celui observé en périphérie
- ◆ Les localisations centrales concentrent la majorité de la demande des utilisateurs qui peinent à trouver des actifs répondant à leurs besoins. C'est particulièrement le cas du quartier central des Affaires de Munich Paris ou Amsterdam qui affichent des vacances respectives de 1,3%, 2,8% et 2,9%
- ◆ L'évolution des loyers reste commandée par les équilibres offre-demande des marchés. Ainsi, l'ensemble des capitales voit ses loyers prime progresser sur un an, à l'exception de Dublin qui accuse un nette hausse de sa vacance, y compris dans les localisations centrales

AVERTISSEMENT

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés ou exacts au jour de leur établissement en fonction du contexte économique, financier et boursier du moment et reflètent le sentiment à ce jour du Groupe La Française sur les marchés et leur évolution. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. Il est rappelé, par ailleurs, que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Compte tenu des risques d'ordre économique et boursier, il ne peut être donnée aucune assurance que les produits présentés atteindront leur objectif.

Les produits référencés dans cette présentation ne sont pas nécessairement destinés à tous types d'investisseurs. Les investisseurs potentiels sont invités à lire attentivement la documentation réglementaire et commerciale y afférente (incluant notamment les risques encourus) et à procéder, sans se fonder exclusivement sur les informations qui leur ont été fournies, à leur propre analyse des risques afin de vérifier l'opportunité de l'investissement au regard des objectifs recherchés, en recourant, au besoin, à l'avis de tous les conseils spécialisés en la matière.

En fonction de la stratégie du véhicule d'investissement, des données dites « internes » peuvent être différentes de celles mentionnées dans le prospectus. Il est important de rappeler que les données internes n'engagent pas la Société de Gestion qui demeure libre de les faire évoluer sans préavis dans les limites du prospectus qui seul fait foi. Dès lors, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que toutes les données présentées dans ce document, et qui ne seraient pas mentionnées dans le prospectus, ne sont qu'indicatives. L'investisseur doit baser sa décision d'investissement sur les seules informations portées à sa connaissance dans le prospectus. La Société de Gestion, en cas de dépassement ou de changement de données internes, ne procédera à aucune information particulière dès lors que ces modifications n'ont pas d'impacts sur le prospectus. La Société de Gestion entend par « données internes » un ensemble d'éléments tels que : limites de gestion internes, analyses économiques, commentaires des gérants. Cette liste n'est pas limitative.

Les notations Morningstar et/ou Lipper sont soumises à copyright. Tous droits réservés. Les informations présentées : (1) appartiennent à Morningstar et/ou Lipper et/ou à leurs fournisseurs d'informations (2) ne peuvent être ni reproduites, ni redistribuées (3) sont présentées sans garantie d'exactitude, d'exhaustivité ou d'actualité. Ni Morningstar, ni Lipper, ni leurs fournisseurs d'informations ne pourront être tenus responsables en cas de dommages ou de pertes liés à l'utilisation de ces informations.

La documentation commerciale et réglementaire (dont le prospectus de chaque fonds) est disponible sur le site du Groupe La Française (www.la-francaise.com) et/ou sur simple demande auprès de votre interlocuteur financier habituel.

Conformément à la Directive MIF II (n°2014/65/UE), le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

Ce document est confidentiel, à usage strictement privé et destiné uniquement à l'information de la personne à laquelle il a été remis par le Groupe La Française. Aucune diffusion des informations contenues dans cette présentation

n'est autorisée sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable écrit du Groupe La Française. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ou services du Groupe La Française sont la propriété exclusive de celui-ci et ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans l'accord préalable écrit du Groupe La Française.

Cette présentation est réalisée par La Française, groupe d'asset management constitué des entités suivantes : La Gestion Privée du Groupe La Française (Pôle gestion : une équipe dédiée de La Française Asset Management/Pôle commercial : une équipe dédiée La Française Finance Services) ; La Française Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP97076 le 1er juillet 1997 ; La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce ; CD Partenaires, intermédiaire en opérations de banque et services de paiement, courtier en assurance et agent lié de La Française AM Finance Services enregistré à l'ORIAS sous le n° 07022729 le 14 mars 2014 – Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 013 991 – Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce ; La Française AM International, société de gestion agréée par la CSSF le 20 décembre 2002 ; La Française Investment Solutions, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP13000004 le 12 février 2013 ; La Française Inflection Point, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP9755 le 30 juin 1997 ; La Française Global Real Estate Investment Managers, référencé en Angleterre et au Pays de Galles sous le numéro 8580051 auprès de l'agence "Companies House Cardiff" ; La Française Real Estate Managers, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP07000038 le 26 juin 2007, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016000 006 443 – Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce et Gestion Immobilière ; New Alpha Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP05000001 le 20 janvier 2005 ; ACOFI Gestion, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP97118 le 28 novembre 1997 ; SIPAREX Proximité Innovation, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP04000032 le 27 avril 2004.

Cette présentation n'a pas à être déposée auprès de l'AMF. L'AMF n'a donc pas vérifié ni approuvé son contenu. Cette présentation n'a pas été déposée pour approbation auprès du régulateur local.

Coordonnées internet des autorités de tutelle : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) www.acpr.banque-france.fr, Autorité des Marchés Financiers (AMF) www.amf-france.org, Registre des Intermédiaires en Assurance (ORIAS) www.orias.fr, Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) www.cssf.lu,