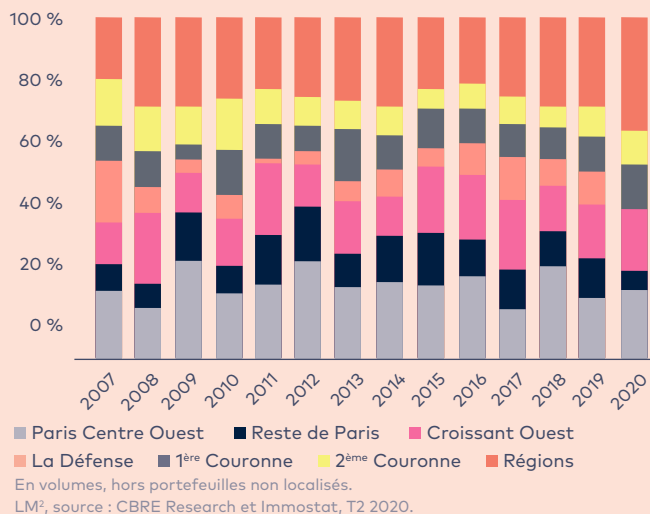


## Les régions sautent une classe

D'un point de vue géographique, les régions ont concentré près de 33 % des volumes au T2 2020 contre 26 % en 2019. Une performance remarquable et rendue possible par le net recul du marché francilien traditionnellement plus dominant sur le marché français. L'Île-de-France reste assez nettement majoritaire. Avec un cumul de près de 40 % du volume total, Paris Centre Ouest et le Croissant Ouest préservent leur attractivité. Les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes maintiennent des volumes honorables.

### Évolution de la répartition géographique des investissements

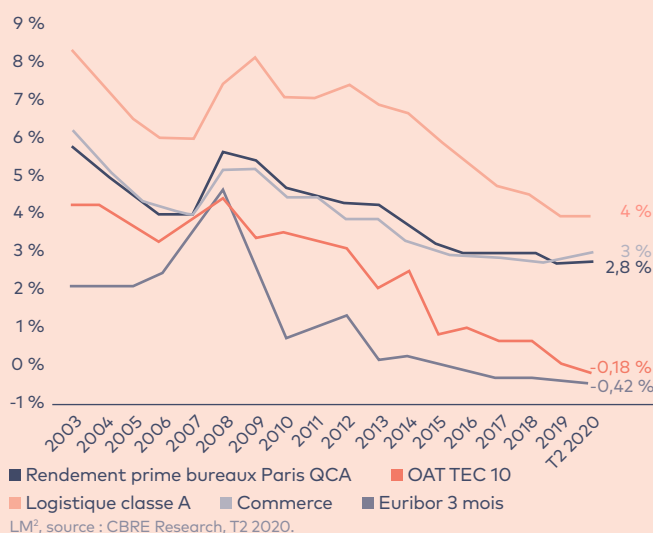


### Fondamentaux et perspectives

L'immobilier d'entreprise a pu compter sur son statut de valeur refuge et sur la préservation de la liquidité du système financier pour afficher ses fondamentaux. Les perspectives pour le S2 2020 sont loin d'être catastrophiques. Les levées de fonds devraient continuer de stimuler le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, qui pourra également compter sur une base d'investisseurs domestiques déterminés. Les corrections de prix devraient rester modérées :

- inférieures à 5 % pour le marché Core
- inférieures à 10 % pour les opérations à valeur ajoutée situées dans des secteurs tertiaires établis
- entre 15 % et 35 % pour les localisations secondaires.

### Évolution comparée des taux de rendement en fin de période



## POINT DE VUE



### Secteur immobilier et pratiques ESG : où en est-on ?

LEED, ISR, GRESB... une véritable forêt de labels a poussé ces dernières années dans l'immobilier. Des réglementations très hétérogènes ont aussi fleuri d'un pays à l'autre, augmentant la diversité de cet écosystème. Pourquoi l'immobilier fait-elle feu de tout bois de ces nouveaux référentiels ? Pourquoi ne peut-il plus faire sans ?

Jusqu'alors, ce qui comptait pour évaluer un actif c'était le triptyque séculaire "location, location, location". Pourtant depuis quelques années, les acteurs du secteur adoptent d'autres indicateurs, comme l'"ESG". Pour preuve, les investissements durables ont quadruplé<sup>2</sup> aux États-Unis en un an et les récentes prises de position de BlackRock, plus grand investisseur au monde, illustrent cette tendance<sup>3</sup>.

D'aucun objectera qu'il s'agit là plus de greenwashing que de réelles stratégies et que ce n'est que l'arbre qui cache la forêt. Pourtant de plus en plus d'investisseurs anticipent les critères ESG dans la gestion de leur portefeuille. Ainsi, lorsqu'un investisseur décide d'acheter un actif, il détermine le prix qu'il est prêt à investir en fonction des profits qu'il tirera de cet actif et des investissements pour mettre en conformité et améliorer le bâtiment (travaux pour le décret tertiaire, note excellente pour BREEAM...) au risque de voir son actif perdre en liquidité<sup>4</sup>.

Mais en pratique le parcours reste semé d'embûches : quel label choisir ? Comment mobiliser les parties prenantes ? Comment accéder aux données ? Comment comparer les actifs ? Autant de questions épineuses auxquelles le secteur doit répondre rapidement. Peut-être la solution vient-elle déjà de solutions portées par de jeunes pousses engagées !

<sup>1</sup>Environnement Social Gouvernance.

<sup>2</sup>source <https://www.morningstar.com/articles/961765/sustainable-fund-flows-in-2019-smash-previous-records>.

<sup>3</sup>"le développement durable est à présent la priorité pour les investisseurs", Larry Fink's 2020 annual letter to chief executives.

<sup>4</sup>capacité d'acheter ou de vendre un actif rapidement et sans que cela ait un impact majeur sur son prix du marché.

Vincent Bryant  
Président de Deepki

### Part des régions au sein du volume investi total en immobilier d'entreprise

