



Marché français de l'investissement : une forte baisse à nuancer.

Knicht Frank France dresse le bilan du 3e trimestre 2020 sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise : « Après la forte baisse de 38 % enregistrée entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2020, les sommes engagées sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces et locaux industriels) sont globalement restées stables au cours des trois derniers mois. 4,6 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone au 3^e trimestre 2020, soit une légère hausse de 5 % par rapport au trimestre précédent. Cette augmentation ne peut masquer le choc créé par l'épidémie de Covid-19 puisque ce sont un peu plus de 9 milliards d'euros qui avaient été investis au 3^e trimestre 2019. Les montants investis depuis le début de 2020 s'élèvent désormais à 16,1 milliards d'euros, contre 22,1 milliards à la même époque l'an passé. La baisse est de 27 %, même s'il convient de la nuancer du fait du résultat exceptionnel de 2019. Par ailleurs, l'activité équivaut pour l'instant à celle de la même période en 2018 et affiche même une hausse de 18 % par rapport à la moyenne décennale ». Ainsi, selon l'étude de Knight Frank France, le marché français est loin, en effet, d'être bloqué : « Les capitaux à investir restent importants et le vif appétit des investisseurs pour les actifs sécurisés ou offrant la meilleure capacité de résistance à la crise sanitaire continue de se traduire par la finalisation d'opérations importantes, commencées avant ou depuis le confinement. Lors des neuf premiers

mois de 2020, ce sont 44 opérations supérieures à 100 millions d'euros qui ont ainsi été recensées, pour un volume totalisant 10,1 milliards d'euros et représentant 63 % de l'ensemble des sommes investies dans l'Hexagone ». Cependant, c'est sur le segment des bureaux que la chute est la plus forte : « Avec 10,9 milliards d'euros investis en France depuis le mois de mars, la Banque Centrale européenne (BCE) annonçait le déploiement de mesures exceptionnelles pour faire face au ralentissement économique dû au confinement. Selon Crédit Logement/CSA, l'univers du crédit immobilier a subi une lente remontée du taux moyen atteignant 1,17% en avril. La tendance haussière des taux a débuté dès les annonces du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) sur les nouvelles normes d'acceptation et n'a cessé de continuer. Les taux ont augmenté en moyenne de + 0,40 pts. Selon Credixia, « face à l'accroissement du nombre de chômeurs partiels, les emprunteurs se demandent s'ils pourront faire face au remboursement de leur mensualité d'emprunt immobilier. Pour les plus modestes, il est grand temps de réaliser une : afin de protéger l'emprunteur, l'État a mis en place un temps de réflexion obligatoire. En effet, l'offre de prêt n'est pas à retourner à la légère. Le particulier doit respecter le délai imposé avant de retourner l'offre signée. Ce délai de réflexion est de 10 jours minimum lors d'un rachat de crédit immobilier ». début de 2020, le recul est de 34 % par rapport à la même période en 2019, qui avait néanmoins bé-

néficié d'un nombre élevé de très grandes opérations ».

Si le contexte paraît moins favorable aux commerces, ceux-ci font preuve malgré tout d'une certaine résistance : « 2,8 milliards d'euros ont été investis en commerces à la fin du 3e trimestre 2020, soit un volume stable sur un an et une hausse de près de 20 % par rapport à la même époque en 2018. Ainsi, la performance globale des commerces reste tout à fait honorable, mais elle résulte pour l'essentiel de quelques grandes opérations ». Enfin, pour les perspectives, les montants engagés en France depuis le 1^{er} janvier et les opérations en cours de finalisation permettent de tableer sur un volume d'investissement probablement compris entre 20 et 25 milliards sur l'ensemble de l'année 2020. Ce résultat représenterait une chute de 34 à 47 % par rapport à la performance historique de 2019, mais une évolution comprise entre - 14 % et + 8 % par rapport à la moyenne décennale. Certes, « l'incertitude reste élevée, alimentée par la recrudescence récente du nombre de contaminations. Pourtant, rien ne laisse véritablement craindre un arrêt du marché. Le maintien de taux directeurs bas et l'abondance des liquidités à placer contribuent pour l'instant à limiter l'impact de l'épidémie, malgré le resserrement des conditions de financement et la dégradation des marchés locatifs, particulièrement marquée sur le segment des bureaux ».