



PERIAL

# PERIAL Convictions Immobilières

*2024 – 1<sup>er</sup> Semestre*

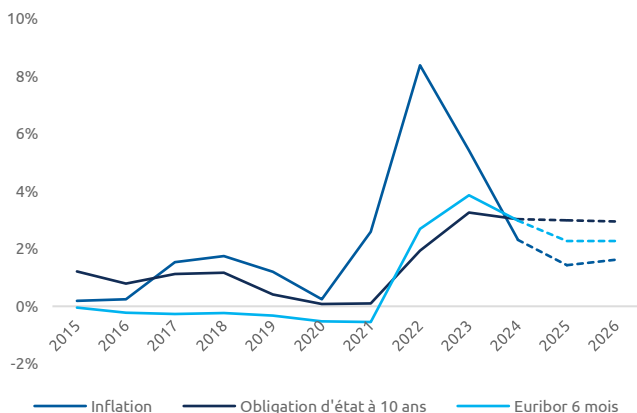
## — AVERTISSEMENTS

Les éléments contenus dans ce document qui ne constituent pas des faits avérés sont basés sur les attentes, estimations, conjectures et opinions actuelles de PERIAL Asset Management. Des risques avérés et non avérés, ainsi que des incertitudes, sont associés à ces éléments et il convient en conséquence de les apprécier en fonction de ces facteurs de risques. A moins qu'il en soit expressément prévu le contraire, l'ensemble de l'information contenu dans ce document est à jour au 30/09/2024. Sauf dans les cas prévus par la loi, ni PERIAL Asset Management, ni ses conseils, ou leur affiliés, dirigeants, représentants légaux, ou employés, ne confèrent de déclaration et garanties quant à l'exactitude, à la précision ou à l'exhaustivité du contenu de ce document, et n'assume aucune responsabilité de quelque nature que ce soit à ce titre, pour tout type de préjudice ou de perte susceptible de résulter d'une omission, inexactitude ou son caractère inapproprié à la situation de l'investisseur. Les récipiendaires reconnaissent que les circonstances sont susceptibles de changer et que le contenu de ce document peut en conséquence ne plus être à jour, sans pour autant que PERIAL Asset Management, ses conseils, ou leur affiliés, dirigeants, représentants légaux, ou employés, aient l'obligation de mettre à jour cette information.

## ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE

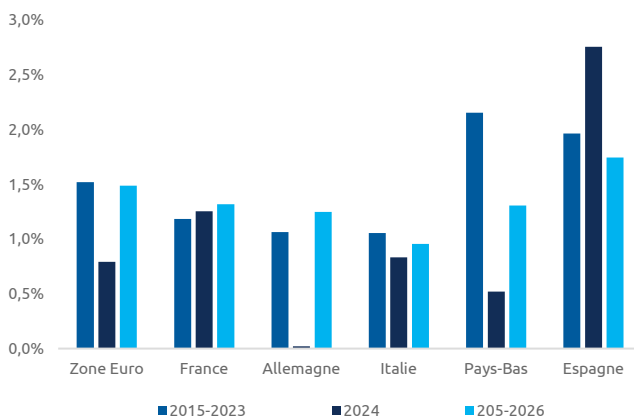
- La croissance du PIB de la Zone Euro devrait progresser de +0,8% en 2024, 1,4% en 2025 et +1,6% en 2026, un rythme inférieur à la moyenne historique
- Elle sera plus soutenue dans les grandes villes européennes, avec une progression annuelle moyenne de +2% sur la période 2024-2026
- Les projections montrent que l'inflation passera sous le seuil des 2% d'ici 2025, permettant à la Banque Centrale Européenne (BCE) de poursuivre sa politique de réduction des taux, amorcée en juin. Le consensus anticipe une baisse supplémentaire de 50 points de base en 2024, suivie d'une diminution de 150 points en 2025
- La consommation privée dans la Zone Euro devrait croître de +1% en 2024, portée par une augmentation des revenus réels. Toutefois, la croissance de l'emploi ralentit, ce qui stabiliserait le taux de chômage autour de 6,4%
- Les principaux moteurs de la croissance seront les services aux entreprises, le commerce, l'hôtellerie et les transports. Dublin se démarque par sa performance, aussi bien en termes de PIB que d'emploi, tandis que Londres, Rome et Berlin feront face à des perspectives plus modestes.

### Taux de référence en Zone Euro



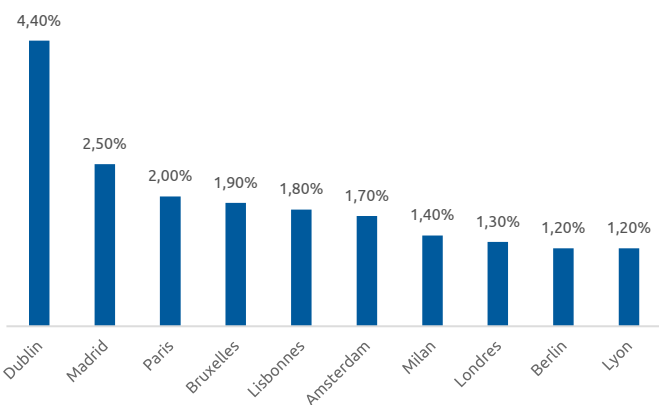
Source : Chatham Financial, Oxford Economics

### Croissance du PIB en Zone Euro



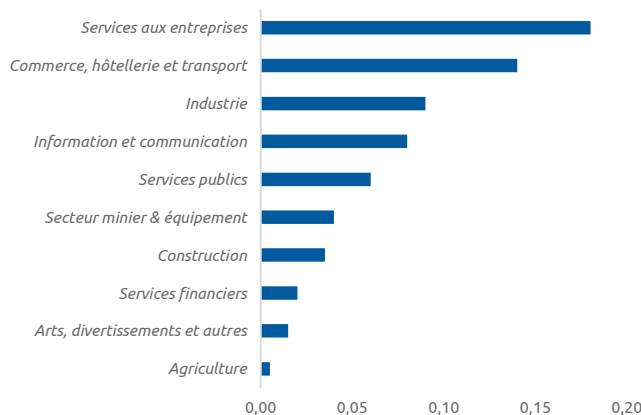
Source : Oxford Economics

### Croissance du PIB en Zone Euro - 2024 (Classement des principales métropoles)



Source : Oxford Economics

### Principaux contributeurs à la croissance (en Zone Euro - période 2024/2026)

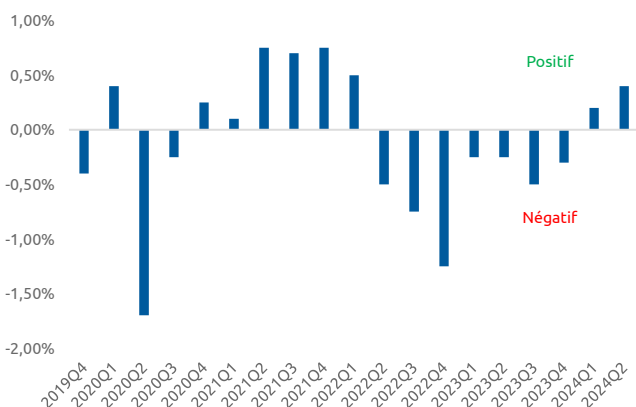


Source : Oxford Economics

## CONTEXTE IMMOBILIER

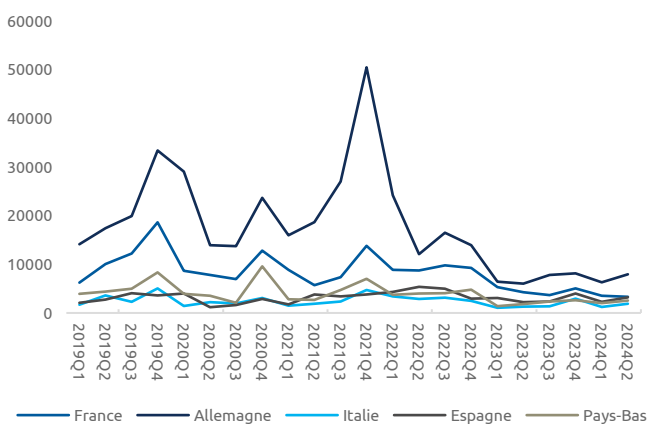
- Les conditions de crédit dans la Zone Euro ont continué de s'assouplir, marquant une première depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Les marges de financement des établissements de crédit se sont resserrées, en particulier pour les secteurs de la logistique et du résidentiel
- La prime de risque sur l'ensemble des actifs immobiliers (rendement net initial diminué du taux sans risque) devrait raisonnablement se stabiliser en moyenne autour de 175 points de base, à condition que les perspectives de croissance des revenus demeurent suffisamment attractives
- Selon les données récentes, les investissements immobiliers en Europe montrent les premiers signes de reprise, avec des volumes de transactions en légère augmentation par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023
- La France et l'Allemagne accusent un certain retard, avec des volumes en baisse, alors que des marchés plus restreints comme ceux de l'Italie et des Pays-Bas présentent des tendances plus optimistes
- Les écarts de taux de capitalisation entre les actifs du premier quartile et l'ensemble du marché se sont accentués au cours des 12 derniers mois, témoignant de l'intérêt croissant des investisseurs pour les actifs super prime et les actifs alternatifs

### Conditions du marché de la dette



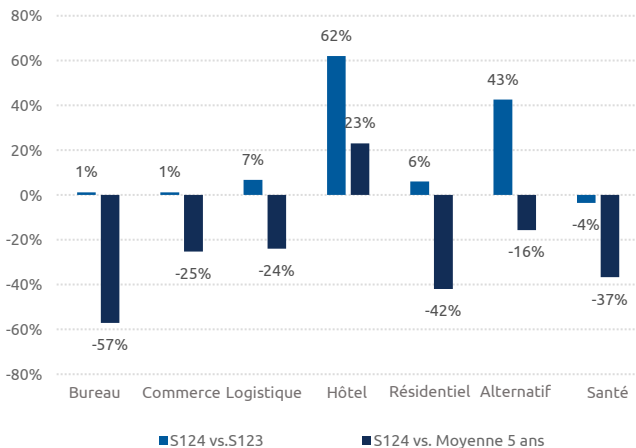
Source : Oxford Economics

### Volume d'investissement par pays



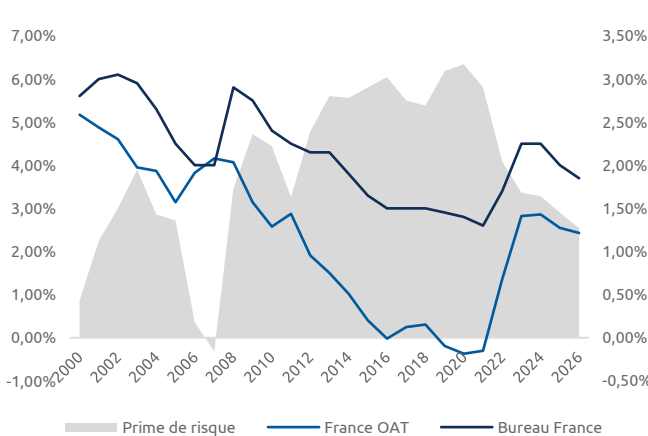
Source : CBRE Erix, données retraitées par PERIAL AM

### Evolution de l'investissement par secteur



Source : CBRE Erix, données retraitées par PERIAL AM

### Prime de risque historique (Bureau - France)



Source : Oxford Economics, CBRE Erix, données retraitées par PERIAL AM



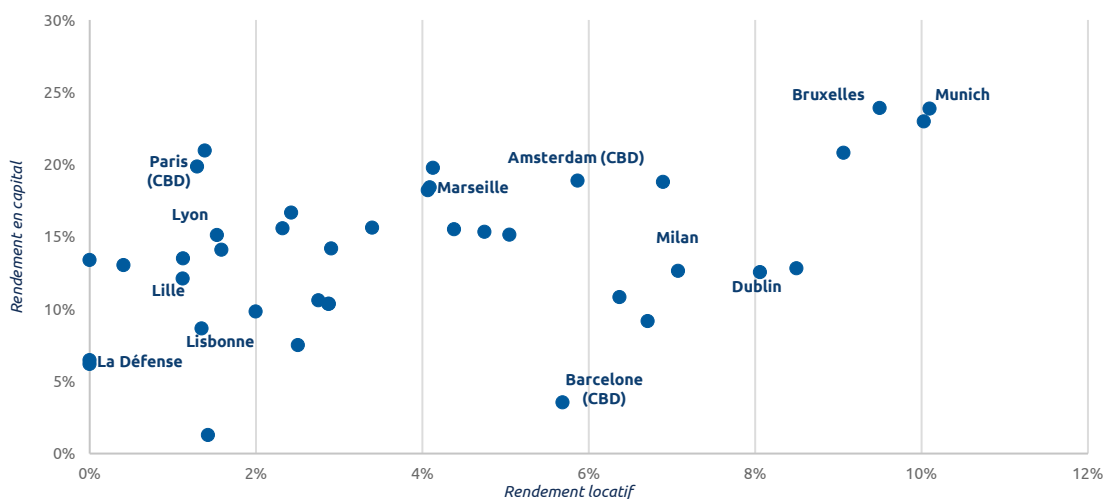
## IBUREAUX – EUROPE (S1 2024)

### — CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ

VS. S1 2023

Volume d'investissement en Europe	18,6 Mds€	▲
Taux prime en France (Paris QCA)	4,50%	=
Taux prime en Europe (Stockholm)	4,15%	=
Taux de vacance en Europe	8,80%	▲
Loyer prime en Europe (Paris QCA)	1 200€/m <sup>2</sup>	▲
<hr/>		
Taux de chômage en Zone Euro	6,4%	=

### — PERFORMANCE AU SEIN DES PRINCIPAUX MARCHÉS EUROPÉENS (2024-2026)



### — CONVICTIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- Un marché de plus en plus polarisé entre d'un côté, des actifs attractifs, bien localisés et en phase avec les standards environnementaux, de l'autre, des secteurs en souffrance, avec des taux de vacance en hausse
- Les fondamentaux demeurent solides : le taux de chômage en Zone Euro atteint un niveau historiquement bas, tandis que les taux de rendement "prime" se sont stabilisés au cours du 1<sup>er</sup> semestre
- Les loyers continuent de croître dans les secteurs en sous-offre, à l'image du "Prime QCA" dépassant largement les 1 000 €/m<sup>2</sup>. À l'inverse, dans les zones plus périphériques, la dynamique est freinée par des mesures d'accompagnement qui impactent fortement les loyers faciaux
- La prime de risque est encore en phase de reconstitution, tandis que la conjoncture alimente toujours la prudence des acteurs. L'Asset Management des actifs en portefeuille devient prioritaire, en attendant une reprise plus franche du marché



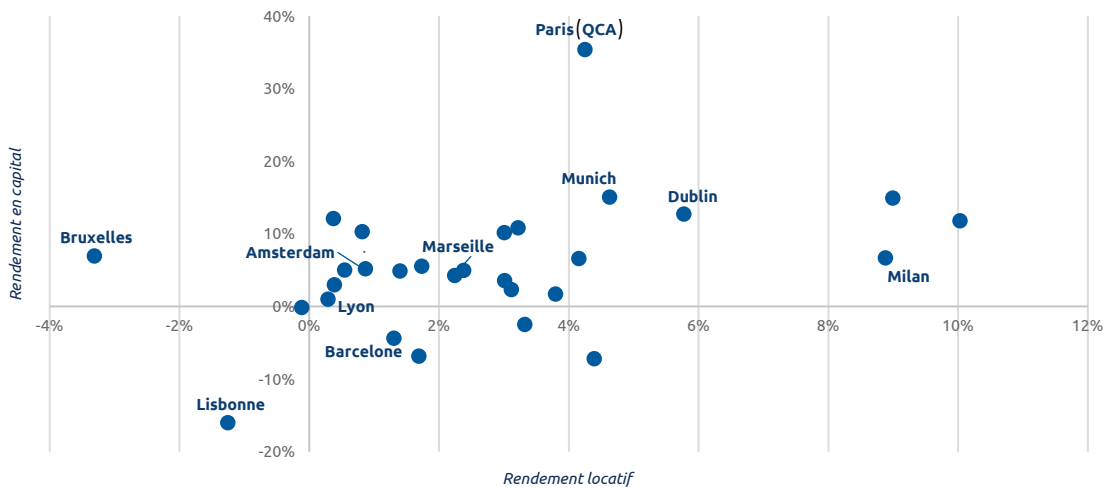
## ICOMMERCE – EUROPE (S1 2024)

### — CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ

VS. S1 2023

Volume d'investissement en Europe	13,5 Mds€	▲
Part du Retail Park dans le total	41%	=
Taux prime « High Street » en France (Paris)	4,50%	=
Taux prime « High Street » en Europe (Amsterdam)	4,00%	▲
Loyer prime en Europe (Paris)	15 900€/m <sup>2</sup>	▲
Consommation des ménages	-0,1%	▼

### — PERFORMANCE AU SEIN DES PRINCIPAUX MARCHÉS EUROPÉENS (2024-2026)



### — CONVICTIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- Malgré le ralentissement de l'inflation, le commerce de détail physique tarde à retrouver ses performances historiques tandis que le e-commerce continue son ascension (+13,1%/an depuis 2020)
- À l'exception des secteurs de la beauté (+2%) et de la santé (+7%), tous les autres affichent des performances en retrait. L'équipement de la maison, autrefois très prisé, est le plus touché avec une chute de -6,5 % sur un an
- Deux tendances clés se dessinent : les commerces de proximité montrent une meilleure résilience, tout comme les enseignes de hard-discount. L'exemple marquant est Action, devenue l'enseigne préférée des Français
- Une typologie qui continue d'offrir des perspectives de rendement supérieures à celles des autres classes d'actifs traditionnelles. Cependant, la sélectivité s'intensifie, avec une attention particulière portée aux taux d'effort pour garantir des investissements viables dans le temps



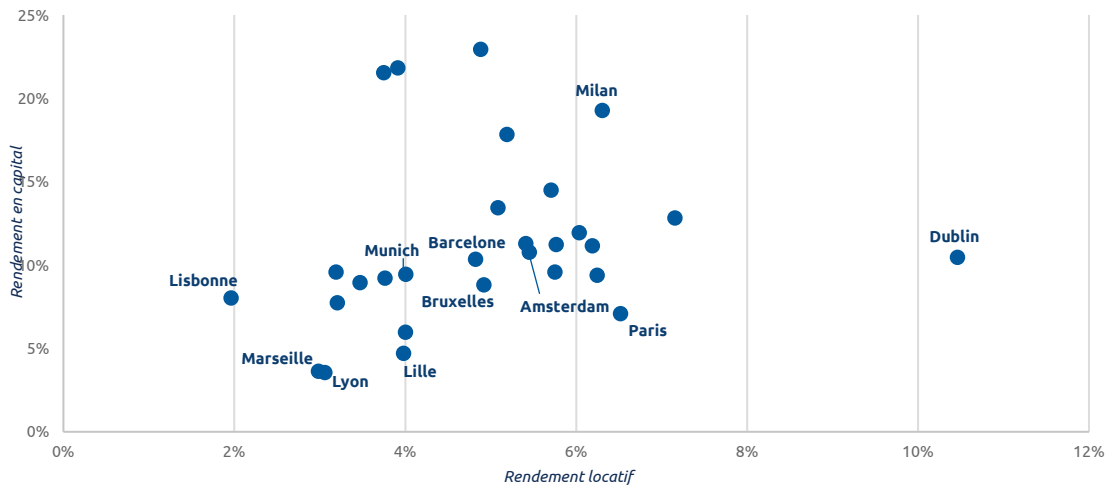
## I LOGISTIQUE – EUROPE (S1 2024)

### CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ

VS. S1 2023

Volume d'investissement en Europe	16,2 Mds€	▲
Taux prime en France (Paris)	5,00%	=
Taux prime en Europe (Berlin)	4,60%	=
Demande placée (6 pays)	-5,00%	▼
Loyer prime en Europe (Dublin)	148€/m <sup>2</sup>	▲
Croissance du e-commerce en France (2023 vs. 2022)	+10,5%	=

### PERFORMANCE AU SEIN DES PRINCIPAUX MARCHÉS EUROPÉENS (2024-2026)



### CONVICTIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- Après 3 années de forte croissance (+20%), les loyers « Prime » sont entrés dans une phase de stabilisation en 2024. Cette évolution s'explique principalement par la baisse de la demande placée et l'augmentation de l'offre disponible
- L'optimisation des chaînes d'approvisionnement ainsi que l'essor du commerce en ligne attirent de plus en plus les investisseurs. Avec 16,2 milliards d'euros échangés en Europe sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024, le secteur de la logistique se place désormais au 2<sup>ème</sup> rang en termes de volumes investis
- En France et en Europe, les politiques de limitation de l'artificialisation des sols et le manque de nouveaux projets dans les secteurs établis, devraient favoriser une reprise à la hausse des loyers et une augmentation des valeurs métriques
- Un appétit de plus en plus marqué pour les produits hors dorsale, de plus petite taille et répondant aux problématiques de relocalisation des entreprises industrielles et manufacturières



## IRÉSIDENTIEL – EUROPE (S1 2024)

### CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ

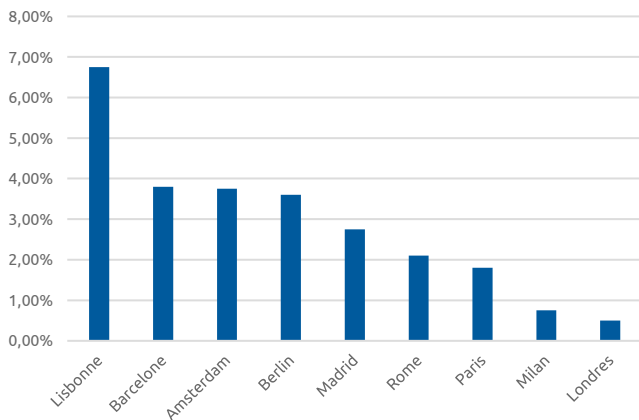
VS. S1 2023

Volume d'investissement en Europe	18,3 Mds€	▲
Volume d'investissement en France	1,6 Mds €	▲
Moyenne du rendement en capital en Zone Euro (période 2024-2026)	+2,2%	▼
Moyenne du rendement locatif en Zone Euro (période 2024-2026)	+3,1%	=

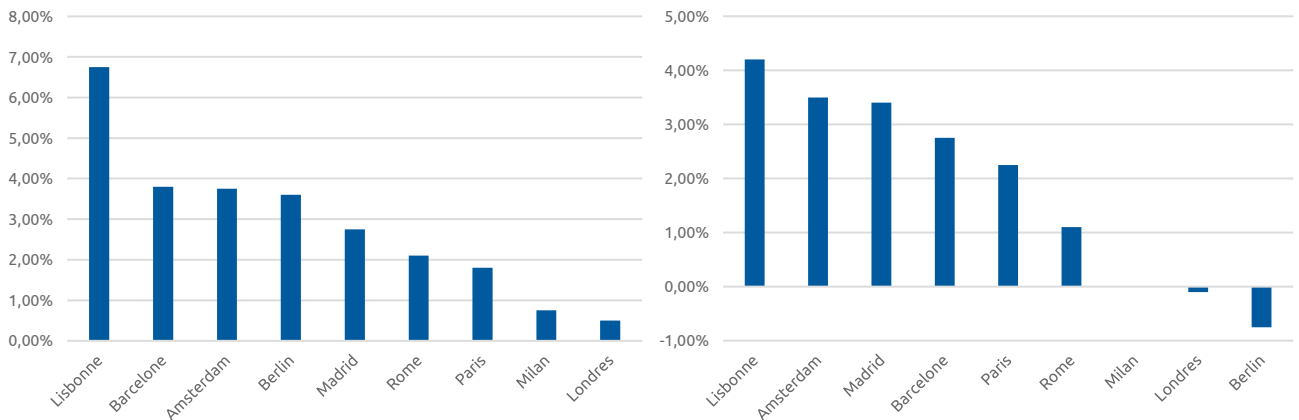
Croissance de la population en Zone Euro (période 2024-2026)	+0,18%	=
--	--------	---

### PERFORMANCE AU SEIN DES PRINCIPAUX MARCHÉS EUROPÉENS (S1 2024)

#### Croissance des valeurs locatives



#### Croissance des valeurs en capital

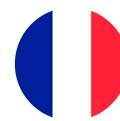


### CONVICTIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- Les marchés résidentiels européens montrent des fondamentaux solides, avec un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande. Le manque de logement s'est intensifié dans de nombreuses métropoles, exacerbant la pression sur le marché locatif tandis que le phénomène de décohabitation compense la faiblesse de la croissance démographique
- La construction de logements neufs est en forte baisse, affecté par la rentabilité des projets et les incertitudes réglementaires. En conséquence, les loyers devraient continuer de progresser, à un rythme supérieur à l'inflation
- A l'exception notable de l'Espagne, où les prix ont augmenté de +4%, la plupart des marchés européens ont connu une baisse des prix sur un an, allant de -4% en moyenne en Allemagne, -3% aux Pays-Bas et -1% en France
- Avec la baisse des taux d'intérêt, les prix des logements en Zone Euro devraient rebondir et la demande reprendre. Ainsi, Oxford Economics prévoit une hausse moyenne de +2,2%/an au cours des 3 prochaines années



## ANNEXE – PRINCIPAUX INDICATEURS FRANCE ET ZONE EURO (au 30/09/2024)



	2024	2025	2026	2024	2025	2026
<b>Économie</b>						
Croissance du PIB	+0,80%	+1,30%	+1,55%	+1,15%	+1,05%	+1,45%
Inflation	+2,40%	+1,55%	+1,65%	+2,15%	+1,40%	+1,70%
Taux de chômage	6,50%	6,60%	6,50%	7,20%	7,40%	7,50%
Taux d'intérêt long terme	3,10%	2,90%	2,90%	2,85%	2,84%	2,57%
Banque Centrale	3,40%	1,90%	1,90%	-	-	-
OAT TEC 10	-	-	-	2,96%	3,13%	2,93%

### Immobilier \*

<b>Bureau</b>						
Taux prime (QCA)		4,25%			4,90%	
Taux prime (Métropoles Régionales)		5,75%			6,50%	
<b>Santé</b>						
Résidence Services Séniors		4,90%			4,75%	
Crèche		5,00%			5,15%	
Clinique/EHPAD		5,50%			5,40%	
<b>Hôtel</b>						
Contrat de bail		5,25%			5,40%	
<b>Logistique</b>						
Light industrial		5,75%			6,20%	
Logistique urbaine		4,50%			5,25%	
Logistique		5,00%			5,10%	
<b>Commerce « Retail Park »</b>		5,75%			6,20%	
<b>Résidentiel</b>						
Résidentiel étudiante		4,40%			4,80%	
Logement		3,40%			3,95%	

\* Moyenne des rendements « Prime » observée au sein des principaux marchés européens : France, Allemagne, Pays-Bas, Italie, Portugal, Espagne, Belgique

## GLOSSAIRE

- **EURIBOR 6 mois** : taux d'intérêt moyen auquel les établissements financiers se prêtent de l'argent sur le marché interbancaire en Zone Euro
- **OAT (actif sans risque)** : titres financiers qui représentent une fraction de la dette à long terme d'état
- **Prime de risque** : rendement supplémentaire exigé par un investisseur comparativement à un actif sans risque
- **Taux de capitalisation** : rapport entre les revenus et le prix de vente d'un bien immobilier
- **Hors dorsale** : territoire logistique historique regroupant l'ensemble des régions de l'axe Lille, Paris, Lyon, Marseille
- **Mesures d'accompagnement** : ensemble des concessions offertes par un bailleur à un locataire dans le cadre d'une location (franchises, paliers, travaux d'aménagement...)
- **Retail park (parc d'activité commercial)** : ensemble commercial à ciel ouvert comprenant au minimum 5 unités locatives pour une surface globale supérieure à 3000 m<sup>2</sup> SHON
- **High street retail (commerce de pied d'immeuble)** : commerces situés sur les principales artères commerçantes d'une ville, généralement dans les zones à forte fréquentation
- **Phénomène de décohabitation** : moment auquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit

## À PROPOS DE PERIAL

**Le Groupe PERIAL exerce son expertise sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière**

Un acteur engagé pour le développement durable et l'ISR

Un acteur pionnier dans la création de produits d'épargne

Une exposition pan européenne



**~5,7 Mds€**  
AUM



**100%**  
AUM  
(SCPI et SCI)



**4** SCPI  
**1** SCI  
**1** OPPCI  
**2** Mandats dédiés



**491**  
Immeubles

## CONTACTS



**Vincent Lamotte**

Directeur Général Délégué

06 27 68 59 44

vincent.lomotte@perial.com



**Anthony Marchand**

Directeur Portfolio Management

06 71 82 47 39

anthony.marchand@perial.com