

# L'immobilier professionnel post COVID, un choc relatif

Juin 2020



Le confinement n'a eu que peu d'impact sur le recouvrement des loyers des bureaux. En effet, même à distance, l'ultra majorité des entreprises ont mis en place des plans de continuité et ont repris leur activité au 11 mai, au moins partiellement. Le confinement et les mesures a priori durables de distanciation sociale ont en revanche un impact important sur les commerces et les actifs hôteliers, et une difficulté durable pour ces secteurs est probable.



Les investissements dans le bureau n'ont pour l'instant pas fléchi, avec la finalisation des opérations prévues avant la crise, au même niveau de prix pour la plupart. La liquidité de ce segment n'est donc pour l'instant pas à remettre en cause.

Les risques qui pèsent sur l'immobilier de bureaux sont ceux dus au scénario d'une reprise longue et difficile, dans le cas d'une aide limitée de l'État qui mènerait nombre d'entreprises à la faillite, et donc à la libération de locaux ou au non-paiement des loyers. Il est difficile d'avoir des certitudes dans ce domaine, mais le gouvernement prend pour l'instant les mesures nécessaires pour limiter au maximum ces conséquences catastrophiques. Le marché immobilier restera donc probablement incontournable car liquide et profond.

A plus long terme, on peut toutefois s'interroger sur la modification durable des conditions de travail. Télétravail, distanciation sociale obligatoire, nouvelles normes sanitaires et environnementales, optimisation financière de l'espace de travail et aspiration à un plus grand équilibre vie privée/vie professionnelle, tous ces facteurs pourraient entraîner une réflexion sur le mode de travail actuel. On se dirige dans bon nombre de secteurs vers la préférence de l'usage par rapport à la propriété. Les espaces de coworking se multiplient déjà dans les métropoles, la crise actuelle pourrait renforcer et accélérer ce phénomène. Le critère principal de la réussite de ces lieux sera la confiance des personnes pour utiliser un espace accessible à tous.

Cependant, la nécessité de locaux professionnels et de bureaux sera toujours présente : les investisseurs devront toutefois privilégier des actifs modulables, adaptés aux nouveaux usages et aux normes écologiques, ce qui engendrera une nouvelle hiérarchie des biens.



# L'immobilier professionnel post COVID, un choc relatif

Jun 2020

## Quel impact sur les investissements actuels et quelles solutions privilégier ?

Compte tenu de la situation, on peut considérer que le bureau n'est pas à ce jour un actif particulièrement à risque à court terme. Les loyers sont payés et les entreprises poursuivent leurs investissements prévus avant la crise. Les SCPI et autres véhicules d'investissement dédiés à cette classe d'actifs ne devraient donc pas trop souffrir de cette crise et pourraient même faire de « bonnes affaires ». Encore faut-il que les actifs qu'ils sélectionnent soient adaptés aux demandes des locataires.

Les SCPI ont déjà, pour la majorité, annoncé une éventuelle baisse de rendement (quand les loyers ne peuvent pas être compensés par les réserves et le report à nouveau). La baisse est souvent minime, surtout pour les SCPI très diversifiées tant géographiquement que sectoriellement. Les SCPI et fonds d'investissement dédiés à l'hôtellerie, au commerce ou investis dans les pays les plus touchés (Italie par exemple), risquent eux de connaître de plus grandes difficultés.

Il conviendra ainsi être très sélectif sur les critères de choix des SCPI. Quelques exemples de notre sélection figurent ci-dessous, dans les secteurs les plus résilients à la crise, correspondant au quart supérieur droit du schéma.

### SCPI de bureaux majoritairement

- La SCPI **PRIMOPIERRE**, dédiée aux bureaux de grandes entreprises dans des secteurs géographiques « Premium » (Paris et Ile de France notamment) devrait offrir un rendement distribué d'au moins 4.5 % cette année (5.92 % l'an passé).
- La SCPI **EURION**, dernière-née de Corum, qui reprend la stratégie de diversification de Corum Origin, constitue actuellement son portefeuille. Elle a ainsi pu bénéficier d'une opportunité de marché avec l'acquisition des locaux de Google à Dublin avec un rendement de 6.83 % et vise un rendement cible supérieur à 4.5 % durablement.

### SCPI dédiée au résidentiel

- Le résidentiel fera l'objet d'une prochaine communication spécifique. **PRIMOFAMILY**, qui a axé son développement sur ce segment particulier du marché immobilier, est une solution défensive et attractive sur le long terme, avec un objectif de rendement de plus de 4 %.

### SCPI dédiées au secteur de la santé

- Les SCPI dédiées à la santé, telles **PRIMOVIE** ou **PIERVAL SANTÉ**, demeurent des véhicules d'investissement offrant une forte visibilité grâce à leur positionnement sur un secteur qui ne connaîtra pas ou peu la crise (rendement attendu entre 4 et 5 %).

### Alternative aux SCPI

La foncière **KEYS SELECTION** investit dans de l'immobilier d'entreprise éco-responsable, neuf ou restructuré. Elle capitalise ses revenus (évitant l'imposition des revenus fonciers), n'est pas soumise à l'IFI, supporte moins de frais que les SCPI et vise un rendement de 6 % net par an. En revanche, elle n'est accessible qu'à partir de 100.000 €.