

TENDANCES & PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Vers la fin d'une ère favorable aux Vendeurs ?

LES GRANDS CHANGEMENTS À VENIR

EDITO

Second numéro de notre lettre d'information dédiée au marché de l'investissement immobilier ! Dans un contexte inédit de pressions inflationnistes et d'incertitudes liées à la guerre en Ukraine, il nous semble plus que jamais pertinent de reprendre la plume afin de vous apporter le bon éclairage sur les tendances et perspectives du marché de l'investissement immobilier.

Mise en application du Décret Tertiaire, augmentation des taux d'intérêt et OBO patrimonial, 3 thématiques d'actualité que nous vous proposons d'évoquer dans ces pages. Enfin nous vous présenterons une sélection de nos dernières réalisations en matière de transactions d'investissement.

Nous vivons actuellement un contexte historique de changement de paradigme de marché. Après 10 années de baisse continue des taux d'intérêts, nous connaissons depuis le début d'année une remontée forte des conditions de financement pouvant potentiellement sonner la fin d'un cycle favorable aux vendeurs.

En effet, la hausse des taux d'intérêts, qui pourrait se poursuivre à minima jusqu'à fin 2022, devrait mécaniquement entraîner une hausse des taux de

rendements attendus des actifs immobiliers, et donc une baisse des prix de vente. De plus, les mesures en faveur de l'environnement et de la maîtrise des consommations énergétiques, détaillées plus loin avec notre article sur le Décret Tertiaire, vont impérativement être pris en compte dans les stratégies d'investissements. Les acquéreurs institutionnels en premier lieu, ont d'ores et déjà intégré dans leur calcul de prix les travaux à effectuer à court et moyen terme pour une mise à niveau environnementale des bâtiments. Une lecture des opérations d'investissement qui se diffusera demain à l'ensemble des acteurs du marché, tant investisseurs que locataires.

Toutefois, à ce stade, nous n'observons pas encore de correction des prix à la baisse, le marché étant encore porté par une abondance de liquidités et un manque d'offres de qualité... mais pour combien de temps ?

ALEXIS HINGANT
DIRIGEANT & CO-FONDATEUR



Le Décret Tertiaire, un nouveau défi pour l'immobilier ?

Dès septembre 2022, le Décret Tertiaire obligera tous les acteurs du tertiaire à piloter et à réduire la consommation énergétique de leurs bâtiments dans le temps. L'objectif ? Maîtriser la consommation d'énergie, favoriser l'efficacité et la sobriété énergétiques de l'immobilier d'entreprise en France... C'est aussi l'opportunité d'aller plus loin et d'optimiser la valeur verte de votre patrimoine.

Nous avons décortiqué pour vous les grands bouleversements de ce décret pour les acteurs de l'immobilier.

Origine du Décret Tertiaire :

Avec la publication de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) en 2018, une nouvelle obligation s'est inscrite au Code de la construction et de l'habitation, à propos de la réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire français. Entré en vigueur en octobre 2019, le Décret Tertiaire impose la réduction de la consommation énergétique des bâtiments à usage professionnel. Ce décret fixe des objectifs ambitieux et des échéances strictes, les contrevenants s'exposant à des amendes.

Qui est concerné par le Décret Tertiaire ?

Le décret s'applique à l'ensemble des propriétaires et occupants (publics comme privés) de bâtiments à usage professionnel (neufs et anciens) dont la surface de plancher dépasse 1000 m². Sont exemptés les bâtiments provisoires, de défense, de sécurité civile ou intérieure du territoire, et les lieux de culte.

A noter que le terme « tertiaire » est un faux-ami, puisque toutes les classes d'actifs sont touchées par le décret : commerces, bureaux, locaux d'activités, logistiques, hôtels...

Obligation posée par le Décret Tertiaire :

Le Décret Tertiaire pose des **objectifs** ambitieux de **réduction des consommations énergétiques** des bâtiments.

Deux méthodes sont possibles pour atteindre l'objectif.

- Soit un **objectif exprimé en valeur relative** qui correspond à une réduction des consommations énergétiques par rapport à une année de référence (qui ne peut être antérieure à 2010) de -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050.
- Soit un **objectif exprimé en valeur absolue**. Dans cette méthode, les consommations énergétiques à respecter par type d'actif et par méthode constructive sont fixées par arrêté et les objectifs doivent être atteints à chaque échéance : 2030, 2040, 2050.

Un **audit énergétique** semble nécessaire en amont afin de choisir la méthode la plus favorable.

La modulation : des objectifs du Décret Tertiaire

Ces objectifs d'économie d'énergie finale peuvent être modulés en fonction des spécificités de chaque bâtiment ou partie de bâtiment assujetti.

Différents types de modulation sont ainsi prévus par le Décret Tertiaire :

- Risque pathologique pour le bâtiment affectant sa structure ou son clos couvert,
- Modifications importantes des parties extérieures pour certains bâtiments classés,

- Non-conformité aux servitudes relatives au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades,
- Changement de volume d'activité,
- Coût manifestement disproportionné par rapport aux bénéfices attendus.

BON À SAVOIR

La mise en œuvre des deux derniers types de modulation nécessite la constitution par les assujettis d'un dossier technique de justification décrivant précisément les contraintes rencontrées, et, dans le cas d'une contrainte de nature économique, évaluant les temps de retour sur investissement des actions de réduction des consommations envisagées.

Quelles sont les échéances du Décret Tertiaire ?

Les données de consommations énergétiques devront être saisies sur la plateforme OPERAT avant le **30 septembre 2022** par les propriétaires et les locataires.

Malheureusement la tâche ne se résume pas à communiquer une simple facture d'électricité. L'obligation déclarative revêt trois grandes complexités : la reconstitution des historiques de consommation permettant de définir l'année de référence, la connaissance des caractéristiques et des éléments techniques du bâtiment et l'articulation entre les opérateurs concernés (propriétaires, locataires, syndic, gestionnaires).

Quels sont les risques d'une non-conformité au Décret Tertiaire ?

Dans le cas d'un non-respect des obligations, une personne physique risque une amende de 1500 €, une personne morale, une amende de 7500 €.

De plus, un système de dénonciation sera mis en place. Plutôt que de miser sur des sanctions financières importantes, l'État a fait le choix de pénaliser les propriétaires et entreprises qui ne respectent pas leurs engagements sur le principe du « name & shame ». En effet, leur nom sera ajouté sur un site étatique destiné à pointer du doigt les mauvais élèves, des mécanismes indirects de sanction en découleront : dégradation de l'image de l'entreprise, baisse de la valeur verte, perte d'opportunités de locataires, notamment grands comptes.

Quel impact pour le marché de l'investissement ?

Le Décret Tertiaire semble jouer, au même titre que le Covid-19, un rôle de catalyseur dans l'évolution des stratégies des investisseurs immobiliers ainsi que des locataires.

Nous pouvons dire que le Décret Tertiaire influence d'ores et déjà les choix des investisseurs, le coût de mise à niveau énergétique des bâtiments étant une composante grandissante du calcul de prix. De plus, un actif non monitoré sous OPERAT à compter de septembre 2022 peut s'exposer à une décote par les investisseurs, notamment institutionnels.

A contrario, les propriétaires qui ont su anticiper le verdissement de leur patrimoine bénéficieront d'un attrait accru du marché pour leurs actifs.

Crédits immobiliers professionnels

Hausse des taux : qu'en attendre au second semestre 2022 ?

Arnaud Guilleux, co-fondateur et directeur général du courtier professionnel AGEF FINANCE COURTAGE et du courtier en ligne monemprunt.com, constate un marché en tension.

Les six premiers mois de 2022 ont été marqués par une remontée notable des taux d'intérêt. Une tendance qui, à la vue d'un certain nombre d'indicateurs, a de grandes chances de se poursuivre dans les mois à venir ? Alors même que des niveaux historiquement bas ont été atteints en octobre dernier, la question, dans un marché en tension marqué par le retour de l'inflation, agite l'ensemble des acteurs. FED, BCE, établissements bancaires... Arnaud

Guilleux fait le point sur les comportements attendus des principaux protagonistes et analyse leurs potentielles répercussions sur les capacités d'emprunt des investisseurs.

Fin d'une ère de taux historiquement bas

Au cours d'une conférence de presse organisée à Amsterdam le 9 juin, la présidente de la Banque Centrale européenne (BCE) Christine Lagarde, a annoncé une hausse des taux directeurs à partir du mois de juillet, un virage à 180° degrés de la

LE POINT DE VUE

ARNAUD GUILLEUX
AGEF FINANCE
COURTAGE



politique monétaire commune. Seule raison expliquant cet ajustement des taux, la hausse des prix constatée sur le vieux continent ces derniers mois. D'après Eurostat, l'office statistique de l'Union européenne, l'inflation atteint 8,1 % en mai 2022 dans les pays de la zone euro. Principale composante de ce phénomène, l'énergie connaît un taux d'inflation annuel de 39,2 % en mai.

Face à une inflation galopante accélérée par la situation sanitaire et la guerre en Ukraine, la BCE a décidé de changer de cap pour contrer un phénomène hors de contrôle. Cette hausse des taux directeurs de la Banque centrale est un fait inédit depuis 2011. A l'époque, à la surprise générale, Mario Draghi avait annoncé une baisse du principal taux directeur de l'institution afin de redonner un souffle à la consommation des ménages et soutenir la reprise de l'activité économique sur fond de crise des dettes souveraines.

Impact sur le marché des professionnels et de l'immobilier d'entreprise

Ces décisions, qui marquent un tournant dans l'histoire récente des

politiques monétaires, ne seront pas sans conséquences sur les économies et les acteurs de l'immobilier.

La remontée des taux n'est pas une bonne nouvelle pour les investisseurs immobiliers. La BCE va augmenter son taux de refinancement, qui est celui auquel les banques commerciales lui empruntent des liquidités. Objectif : renchérir le coût de l'argent pour réduire la masse monétaire en circulation et freiner l'inflation. Or, les banques commerciales répercutent d'ores et déjà ce renchérissement sur les emprunteurs, se traduisant par une hausse du coût du financement. Le maintien de taux de rendement faible pour les actifs immobiliers deviendra plus compliqué : la hausse des taux immobiliers, déjà à l'œuvre, devrait s'intensifier.

Une intégration de nouveaux ratios de la part des établissements bancaires !

Autre tendance à surveiller : l'intégration de nouveaux ratios par certaines banques. C'est notamment le cas du LTV (Loan To Value), soit le ratio entre le montant d'emprunt et la valeur réelle du bien (soit le prix de vente net vendeur).

Ce point étant davantage intégré depuis quelques mois, **la conséquence est d'accroître le montant de l'apport en fonds propres nécessaire au financement de l'acquisition par l'acquéreur.**

En Synthèse

Le robinet du crédit se resserre depuis le début de l'année dû à la remontée des taux d'intérêts et aux nouveaux critères pris en compte par les banques. **Les investisseurs, privés plus particulièrement, verront leur capacité d'investissement baisser avec une difficulté encore accrue pour obtenir des financements optimisés.**

Enfin, la **stagflation** (période prolongée de croissance faible et d'inflation élevée), qui fait son apparition, rend la prévision de la courbe des taux plus approximative mais la hausse devrait se poursuivre jusqu'en fin d'année.

— FOCUS EXPERT —

Vendre ou conserver son bien immobilier : et si la réponse était « les deux à la fois » ?

Découvrez l'OBO, L'Owner Buy Out

Nous ne reviendrons pas sur les nombreux atouts de l'immobilier qui font de cette classe d'actif le placement préféré des français.

Cependant, une prépondérance forte d'immobilier au sein d'un patrimoine associée à une structuration qui n'est plus adaptée dans le temps, peut transformer un actif de grande qualité en placement très couteux fiscalement et manquant de liquidité pour répondre aux besoins et projets des propriétaires.

Prenons l'exemple de Pierre qui a hérité de plusieurs biens immobiliers locatifs en plus d'un patrimoine immobilier qu'il a constitué à crédit tout au long de sa vie. Mauvaise surprise, il se rend compte que d'un taux de rendement brut de 5%,

il tombe finalement à 1% après avoir réglé :

- L'impôt sur le revenu (45%)
- Les prélèvements sociaux (17.2%)
- L'impôt sur la fortune immobilière (1.5% sur le capital) :

Et il n'a pas encore réglé la transmission vers ses héritiers qui pourrait coûter jusqu'à 45% de la valeur du bien s'il n'anticipe pas !

Bien entendu, ses immeubles généreront peut-être de la plus-value à long terme mais en cours de détention, le bilan de trésorerie ne lui permet pas de réaliser les projets qu'il a envie de faire.

Pierre n'entrevoit qu'une solution : la vente des biens, à contrecœur pour certains d'entre eux qu'il aurait aimé conserver et transmettre à ses enfants.

Dans cette situation, nous lui proposons de l'accompagner en faisant une étude comparative des 3 situations qui se présentent à lui :

- Continuer dans la situation actuelle en réalisant éventuellement quelques aménagements
- Vendre un ou plusieurs biens à un tiers
- Vendre un ou plusieurs biens à une société familiale

Cette dernière solution permet en premier lieu à Pierre de percevoir un capital qui lui permet de réaliser ses projets. C'est également une excellente opération d'un point de vue financier, fiscal et juridique puisqu'elle permet d'anticiper la transmission du bien, de définir les droits de chaque associé dans les statuts, de choisir son régime fiscal, de réutiliser l'effet de levier du crédit...

Votre interlocuteur privilégiée,

Marina GAUCHEROT

IKER
FAMILY OFFICE

Tél : 06 38 69 36 84
marinagaucherot@iker-fo.fr





Cabinet de conseil en investissement immobilier et hôtelier

Depuis 2013, Condate, expert de l'investissement immobilier en France, est votre partenaire pour vous accompagner dans la cession et l'acquisition de murs commerciaux de centre-ville et de périphérie, murs d'hôtels, hôtels murs et fond, locaux d'activités, bureaux, entrepôts logistiques, immeubles en bloc, retail parks, centres commerciaux... Grâce au haut niveau d'exigence de ses équipes, Condate s'est imposé comme une référence dans ce domaine.

Notre savoir-faire permet d'apporter aux propriétaires immobiliers l'éclairage nécessaire pour prendre les bonnes décisions et fournir une vision précise et globale de ce que peut offrir le meilleur du marché de l'investissement. Notre connaissance fine du marché et de ses acteurs nous permet de porter vos projets à leur terme dans les meilleures conditions.

La clé de notre réussite réside dans l'application de l'approche structurée d'un grand groupe, en conservant l'efficacité, la disponibilité et la flexibilité d'une structure à taille humaine.

Nous considérons par ailleurs nos relations à long terme avec nos clients comme élément majeur de notre réussite.

CONTACT

VOUS AVEZ UNE QUESTION, VOUS AVEZ UN PROJET ?

Votre interlocuteur privilégié

HUMBERT DE SAINT-PIERRE
Responsable Investissement

06 99 50 21 33
hdesaintpierre@condate.fr

WWW.CONDATE.FR



Nos récentes transactions



VANNES (56) – Portefeuille de 4 murs commerciaux

Une SCI familiale vient de céder quatre murs commerciaux situés rue du Mené loués à Orcanta, Formul, San Marina et Sweets, à un investisseur privé.



CHARTRES (28) – Entrepôt industriel

Livré en 2018, cet ensemble industriel détenu par un groupe familial d'une surface de plus 9.500 m² rejoint le patrimoine d'une foncière privée basée à Rennes (35).



DINARD (35) – Retail Park

Ouvert en 2017, ce retail park détenu par une foncière cotée développant une surface de plus de 10.000 m², a été acquis par un trio d'investisseurs privés locaux.



GRAND-UEST – Portefeuille de 10 bâtiments

Condate vient d'opérer la vente d'un ensemble de locaux d'activités repartis sur les principales métropoles de l'Ouest, loués à FPLS, filiale d'AD Poids Lourds – Groupe Autodistribution.



SAINT-OUEN (93) – Immeuble en bloc

Condate vient d'accompagner un propriétaire privé dans la cession d'un immeuble en bloc, mixte habitation/commerce, situé rue des Entrepôts à Saint-Ouen (93).



ORLEANS (45) – Ensemble immobilier mixte

Détenu par une famille orléanaise, cet immeuble mixte en R+4 est composé de 4 boutiques, 3 plateaux de bureaux et 8 appartements. Les surfaces en rez-de-chaussée profitent de locaux commerciaux de qualité : ZAPA, Okaidi...



QUIMPER (29) – Ensemble tertiaire

Cet ensemble tertiaire profitant d'un emplacement de premier ordre et d'un fort potentiel de création de valeur, a été cédé à une foncière rennaise. Cet actif était détenu par un club-deal d'investisseurs nantais.



ILE-DE-FRANCE – Portefeuille de locaux commerciaux

Ces 3 locaux loués à Speedy, profitant d'emplacements de qualité au sein de zones commerciales dynamiques et attractives en Seine-et-Marne (77), rejoignent le patrimoine d'une foncière privée basée à Paris.



TAVERNY (95) – Locaux d'activités

Condate vient d'accompagner un promoteur privé dans la cession d'un bâtiment neuf conçu clé-en-mains pour la direction régionale IDF de Frans Bonhomme et sa plateforme logistique desservant le Grand Ouest.



LE MANS (72) – Locaux d'activités

Condate vient d'accompagner un dirigeant d'entreprise dans la vente de locaux d'activités situés au cœur de la zone d'activités du Ribay. L'actif est donné en location au groupe Espacs.

PARIS

37, rue Étienne Marcel
75001 PARIS
Tél : 01 77 32 19 79

RENNES

3, avenue Germaine Tillion
35136 ST-JACQUES DE LA LANDE
Tél : 02 99 01 77 85

