

Communiqué de presse

Paris, le 4 juillet 2018

Proche des sommets

Knight Frank dresse le bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise au 1^{er} semestre 2018

Après un bon 1^{er} trimestre, l'activité du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise s'est nettement accélérée au cours des trois derniers mois. « *Après 4 milliards d'euros au 1^{er} trimestre, près de 6,7 milliards ont été investis en France au 2^e trimestre 2018, soit une progression de 66 %. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre, **les sommes engagées dans l'Hexagone totalisent 10,7 milliards d'euros, en hausse de 34 % par rapport à la même période l'an passé et de 54 % par rapport à la moyenne décennale. Il s'agit même du quatrième meilleur 1^{er} semestre de l'histoire*** » annonce Vincent Bollaert, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

Le pouvoir d'attraction du marché français reste intact, malgré un début d'année marqué par le fléchissement de la croissance économique, la montée des risques politiques et financiers mondiaux ou la confirmation du tassement de la collecte des SCPI. Plusieurs éléments viennent d'ailleurs nuancer ce faisceau d'indicateurs défavorables, la collecte des SCPI retrouvant par exemple son niveau honorable de 2016. Par ailleurs, les perspectives économiques restent solides, contribuant notamment à la bonne tenue des marchés locatifs de bureaux. Enfin, « ***si certains grands investisseurs français ont été moins présents, d'autres types d'acteurs ont pris le relais***. Ainsi, les opérations d'envergure menées par divers fonds étrangers confirment la position centrale du marché français, ce dernier surfant en outre, depuis quelques mois, sur l'amélioration de l'image de notre pays » poursuit Vincent Bollaert.

Les grandes transactions donnent le la

La baisse du nombre total de transactions (- 15 % d'une année sur l'autre) n'a pas pesé sur les résultats du 1^{er} semestre 2018, très largement portés par le dynamisme des grandes opérations. Au nombre de 32 (contre 21 au 1^{er} semestre 2017), **les transactions supérieures à 100 millions d'euros totalisent 6,9 milliards d'euros, soit 65 % de l'ensemble des montants engagés en France et une hausse de 98 % sur un an**. L'évolution est particulièrement significative pour les opérations de plus de 200 millions d'euros : 12 ont été recensées pour un volume de 4,1 milliards, contre 1,2 milliard au 1^{er} semestre 2017.

L'Ile-de-France s'est taillée la part du lion. 27 des 32 transactions de plus de 100 millions d'euros recensées en France depuis janvier l'ont été **en région parisienne, où les volumes investis – tous types d'actifs et tous montants confondus – s'élèvent à 8,7 milliards d'euros. La hausse est de 52 % sur un an**. Si la cession à HINES (pour le compte du fonds allemand BVK) du futur Apple Store des Champs-Élysées est la plus grande transaction du semestre, c'est sur le segment des bureaux que l'Ile-de-France a conforté son leadership. Les bureaux représentent ainsi 25 des 27 opérations de plus de 100 millions d'euros réalisées en région parisienne, dont la cession récente par OXFORD PROPERTIES de 50 % de son portefeuille parisien pour près de 400 millions d'euros, l'acquisition par DEKA de « Metropolitan » (Paris 17^e) ou la cession à PGIM REAL ESTATE de « M Campus » à Meudon.

Communiqué de presse

Bureaux : Paris domine...un petit peu moins

8,1 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des bureaux depuis le début de 2018, soit 76 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone. **La hausse des volumes est de 38 % sur un an**, soutenue par la multiplication des grandes opérations (11 de plus de 200 millions d'euros contre 4 à la même période l'an passé) et la vigueur du marché francilien.

Paris intra-muros, où plus de 500 000 m² de bureaux ont d'ores et déjà été loués ou vendus aux utilisateurs depuis janvier, continue d'agir comme un aimant sur les investisseurs. **La ville a concentré 56 % des sommes investies en bureaux en Ile-de-France, assez équitablement réparties entre le QCA et les autres quartiers de la capitale.** Parmi les opérations les plus significatives et les plus récentes recensées dans le QCA, citons les deux acquisitions d'ARDIAN REAL ESTATE (ex siège d'Europe 1 rue François 1^{er}, 2 place Rio de Janeiro) et la cession à BNP PARIBAS REIM des futurs bureaux de BANK OF AMERICA au 49-51 rue La Boétie. Malgré un nombre limité de transactions, les montants engagés hors du QCA sont également importants, gonflés par la réalisation de quelques grandes opérations dont une supérieure à 500 millions d'euros.

« Si Paris concentre toujours la majorité de l'activité, **le rééquilibrage géographique du marché de l'investissement que nous anticipions à la fin du 1^{er} trimestre a bien eu lieu.** Ce mouvement a principalement profité au Croissant Ouest et à la 1^{ère} Couronne Nord qui, sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2018, concentrent à eux deux 38 % des volumes investis en bureaux en Ile-de-France » indique Vincent Bollaert. Dans l'Ouest de l'Ile-de-France, Neuilly-Levallois et la Boucle Sud arrivent en tête grâce à la réalisation de cessions majeures comme la vente à SOGECAP de « Kosmo » à Neuilly-sur-Seine, celle à PGIM REAL ESTATE de « M Campus » à Meudon et l'achat par PRIMONIAL REIM des immeubles « Dueo », « Trio » et « Galeo » à Issy-les-Moulineaux. Au 2^e trimestre, l'activité est également restée bien orientée dans les secteurs proches de La Défense (Courbevoie, Nanterre), contrastant avec l'absence de transactions significatives au sein du quartier d'affaires. Dans la 1^{ère} Couronne Nord, près de 800 millions d'euros ont été investis depuis janvier, dont 600 millions au 2^e trimestre. Sur ce territoire, qui bénéficie de l'accent mis par les investisseurs sur les futurs hubs du Grand Paris, de grandes opérations ont récemment été recensées, à l'exemple du « Balthazar » à Saint-Denis acquis par LA FRANÇAISE pour le compte d'investisseurs coréens.

La hausse des sommes engagées en Ile-de-France tient également à l'intérêt croissant pour le core + et le value-added, même si les actifs core représentent la majorité des volumes investis sur le marché francilien des bureaux en raison du poids de quelques très grandes transactions. Si le niveau historiquement bas des taux de vacance et le dynamisme de son marché locatif font de Paris une cible évidente pour l'acquisition d'actifs à restructurer, la prise de risque des investisseurs ne se limite pas à la capitale. Confortés par la faiblesse de l'offre neuve et les améliorations promises par de grands projets urbains, ces derniers parient également sur d'autres secteurs moins établis d'Ile-de-France, à l'image des VEFA récemment réalisées à Saint-Denis (« #Curve », acquis par GCI et BENSON ELLIOT) ou Fontenay-sous-Bois (le 38 rue Roger Salengro, acquis par STAM et TRISTAN CAPITAL PARTNERS).

Avec près de 800 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018, les volumes investis en bureaux en régions affichent une baisse de 27 % sur un an malgré quelques belles opérations. Ce recul doit être relativisé par l'excellent résultat du 1^{er} semestre 2017, qui avait vu la réalisation d'un nombre important de transactions. Les régions ne sont pas pour autant boudées par les investisseurs. De grandes opérations y sont d'ailleurs attendues au 2nd semestre, à l'exemple de la cession à venir par GECINA, pour près de 800 millions d'euros, de deux portefeuilles de bureaux.

Communiqué de presse

Commerces : sélectivité accrue

1,6 milliard d'euros ont été investis sur le marché français des commerces au 1^{er} semestre 2018, soit 15 % des montants engagés en immobilier d'entreprise et une hausse de 23 % sur un an. « Cette progression est trompeuse, car liée à la finalisation d'une seule opération exceptionnelle : l'acquisition par Hines, pour BVK, du futur Apple Store des Champs-Élysées pour près de 600 millions d'euros. Sans cela, les montants engagés auraient été inférieurs de 52 % à la moyenne des cinq dernières années » explique Antoine Grignon, directeur du département Commerces chez Knight Frank France. Les tendances récentes prolongent ainsi le constat fait en début d'année : celui d'un net rétrécissement du marché des commerces, caractérisé par un nombre limité de transactions. Contrastant avec le succès d'autres types de placements auprès d'acteurs soucieux de diversifier leur patrimoine (résidentiel, logistique, etc.), l'activité des commerces reste bridée par **l'inadéquation entre l'offre disponible et la demande des investisseurs, dont la sélectivité s'est accrue et généralisée à toutes les classes d'actifs.**

Les rues commerçantes représentent une large majorité des volumes investis. Gonflés par la vente de l'Apple Store des Champs-Élysées, les montants investis sur cette typologie d'actifs totalisent plus d'un milliard d'euros, soit 65 % de l'ensemble du marché français des commerces. Les autres cessions significatives concernent essentiellement des pieds d'immeuble parisiens, qu'il s'agisse d'artères de luxe (la rue Saint-Honoré) ou d'axes moins haut-de-gamme (le 32 rue des Archives et le 54 rue de Rennes, cédés par THOR EQUITIES). Les parcs d'activités commerciales viennent en deuxième position grâce à quelques cessions d'actifs unitaires de plus de 20 millions d'euros (« Les Grands Philambins » et « Saint-Priest », tous deux acquis par IMOCOMPARTNERS), mais aussi à la vente de portefeuilles d'enseignes. Limités par la rareté de l'offre d'actifs de dernière génération, les montants investis en périphérie restent toutefois peu élevés, quasiment inférieurs de moitié à la moyenne semestrielle enregistrée depuis 2015. S'il ne souffre pas d'un manque d'offres, le marché des centres commerciaux est en revanche resté atone, ne représentant que 14 % des sommes engagées en commerces en France depuis le début de 2018.

Industriel : volumes et popularité en hausse

Un peu plus d'1 milliard d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier industriel au 1^{er} semestre 2018, soit une hausse de 20 % sur un an. Cette progression, révélatrice de l'**appétit des investisseurs étrangers pour la logistique**, tient également à l'augmentation des ventes de portefeuilles. Parmi ces opérations – qui comptent pour 60 % de l'ensemble des montants engagés sur le segment de la logistique – figurent notamment l'acquisition récente par GRAMERCY d'un ensemble comprenant un peu moins de 300 000 m² d'entrepôts pour 175 millions d'euros et la cession par ARGAN à DWS de six plateformes pour près de 100 millions d'euros. Les actifs unitaires, neufs ou récents, bien situés et sécurisés par des baux longs restent également très prisés, comme l'illustrent l'acquisition par Argan d'une plateforme louée par SAMADA à Wissous et la cession à DWS de la nouvelle base logistique de LAPEYRE à Mer, près d'Orléans.

Français / étrangers : un équilibre quasi parfait

Si le marché de l'investissement reste majoritairement animé par les Français, ces derniers ne comptent « que » pour 55 % de l'ensemble des volumes investis dans l'Hexagone au 1^{er} semestre 2018. **Leur part ne cesse de reculer puisqu'elle était de 59 % à la fin du 1^{er} trimestre et de 69 % sur l'ensemble de 2017.** « Cela fait longtemps qu'une répartition aussi équilibrée n'avait plus été observée, ce qui s'explique par la moindre présence de certains des Français qui avaient largement animé le marché l'an passé, tel AMUNDI, mais aussi par la montée en puissance des fonds étrangers » analyse Vincent Bollaert. **Les**

Communiqué de presse

Allemands arrivent en tête avec 13 % des volumes investis en France au 1^{er} semestre 2018, une part gonflée par l'acquisition pour BVK du futur Apple Store des Champs-Élysées. Ils sont aussi à l'origine de quelques grandes transactions sur d'autres segments de marché : les bureaux parisiens avec la cession à DEKA de « Metropolitan » dans le 17^e ou l'acquisition par UNION INVESTMENT d'« Euro Alsace » dans le 10^e, et la logistique avec l'acquisition par DWS auprès d'ARGAN d'un portefeuille de 110 000 m² d'entrepôts. **Les Nord-Américains arrivent en deuxième position (12 %)**. Enfin notons la part relativement importante des Asiatiques (6 %). Ces derniers confirment ainsi leur intérêt pour le marché français et les bureaux franciliens en particulier, à l'exemple de la cession à des investisseurs coréens du « Balthazar » à Saint-Denis.

La répartition des volumes investis par types d'acteurs continue de placer les fonds d'investissement en tête (39 % au 1^{er} semestre 2018), devant les OPCI/SCPI (23 %) et les assureurs (21 %). La part des OPCI/SCPI est en net recul par rapport à celle observée sur l'ensemble de 2017 (36 %), dans un contexte de fléchissement de la collecte depuis le 2nd semestre de l'an passé. Certains grands collecteurs d'épargne ont toutefois été à l'origine de très grandes transactions, comme Primonial Reim ou encore BNP Paribas Reim, nouveau propriétaire du 49-51 rue La Boétie.

Taux prime : la hausse...en 2019 ?

Les taux de rendement prime restent au plancher (soit entre 3,00 et 3,25 % à Paris), même si quelques transactions récentes ont montré que de nouvelles baisses étaient ponctuellement possibles pour des actifs de bureaux neufs ou récents, sécurisés par des baux longs, dans de grandes métropoles régionales et en Ile-de-France. **L'accent mis sur des opérations de création de valeur contribue également à la compression des rendements d'actifs non core**, pourvu qu'ils s'appuient sur de bons fondamentaux permettant de conforter les investisseurs dans leur stratégie de prise de risque.

A l'exception des meilleurs emplacements de pied d'immeuble (2,75 %), **les taux ont, à l'inverse, subi une nouvelle pression à la hausse sur le marché des commerces**, témoignant d'une prudence accrue à l'égard des emplacements 1 bis et secondaires, voire d'emplacements n°1 ne présentant pas toutes les garanties de rentabilité. A court terme, cette remontée des taux ne paraît pas devoir s'étendre aux autres types d'actifs. La logistique, dont les taux prime sont désormais compris entre 4,75 et 5,00 %, reste très prisée des investisseurs, tandis que les bureaux profitent du dynamisme du marché locatif. Toutefois, les cessions à venir d'actifs unitaires de bureaux de grande taille montrent, comme nous le pressentions il y a quelques mois, une légère pression haussière.

Une remontée plus générale des taux immobiliers ne semble pas devoir se profiler avant 2019. La hausse attendue des taux directeurs devrait en outre rester limitée et largement amortissable, tant le matelas que constitue le spread entre l'OAT 10 ans et le taux prime du QCA demeure important (plus de 230 points de base à la fin du mois de juin 2018).

Conclusion

Compte-tenu des montants investis depuis janvier et du volume représenté par les opérations en cours, l'année 2018 devrait être la quatrième de rang à atteindre les 25 milliards d'euros. « *Nouvelle convention fiscale franco-luxembourgeoise, vigueur de la collecte des sociétés d'assurance-vie, présence accrue des fonds étrangers, bouillonnement du marché locatif des bureaux, opportunités liées aux développements du Grand Paris, etc.* **Les raisons de tableer sur une nouvelle année proche des sommets ne manquent pas** » prédit Vincent Bollaert. Plusieurs de ces facteurs continueront de soutenir l'activité au-delà de

Communiqué de presse

2018. Les mutations de l'immobilier joueront également leur rôle. « *Promoteurs et utilisateurs ne cessent d'innover dans la conception de lieux adaptés aux nouvelles formes de travail ou de consommation. Ces bouleversements structurels soulèvent certes de nombreuses interrogations quant au devenir d'une part significative du parc existant ou de certains segments de marché ; mais **ils constituent également un extraordinaire gisement d'opportunités**, requérant une bonne dose d'expertise, de travail d'asset management...et d'imagination* » conclut Vincent Bollaert.

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en immobilier grâce à plus de 15 000 collaborateurs intervenant depuis 418 bureaux dans 60 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 45 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement celui des bureaux, mais aussi ceux des commerces, des bâtiments industriels ou logistiques. Elle s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs et les entreprises utilisatrices.

Avec ses 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de métier : Occupier Services & Commercial Agency (bureaux), Project Management (le conseil en aménagement d'espaces), Retail (commerce), l'investissement avec le département Capital Markets, et l'expertise avec Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr

www.immobilier.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com
