

# Communiqué de presse

Mars 2018

## **Le marché français de l'investissement Une fin d'année exceptionnelle**

Selon la dernière étude de Knight Frank, *Paris Vision 2018*, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu une fin d'année 2017 exceptionnelle. En Ile-de-France, ce surcroît d'activité a permis de compenser un démarrage assez lent et de limiter la baisse des volumes investis d'une année sur l'autre. A l'échelle de l'Hexagone, la performance de 2016, deuxième meilleure année de l'histoire après 2007, a même été égalee.

### **Proche des sommets**

A la fin des neuf premiers mois de 2017, l'activité du marché de l'investissement en Île-de-France reculait encore de plus de 20 % par rapport à la même période en 2016. Et puis, entre octobre et décembre, ce sont un peu plus de 8,8 milliards d'euros qui ont été investis, soit près de la moitié des montants engagés en région parisienne sur l'ensemble de 2017 (18,9 milliards d'euros). Le recul sur un an a ainsi été limité à 7 %.

Ce rattrapage spectaculaire témoigne de la vigueur du marché francilien. Pour la quatrième année consécutive, celui-ci s'est maintenu au-dessus de la barre des 15 milliards d'euros. Cette fin d'année en fanfare reflète aussi le poids décisif de quelques très grandes transactions, dont la cession de Cœur Défense pour 1,8 milliard d'euros. Ces opérations en appelleront d'autres, dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et seront principalement concentrées sur le marché des bureaux. Les commerces pourraient quant à eux, comme en 2017, rééditer une performance dans la moyenne, soutenue par l'attrait pour les meilleurs axes parisiens mais limitée par le nombre restreint d'actifs prime mis sur le marché et la prudence accrue des investisseurs à l'égard des sites et localisations secondaires. Enfin, c'est sur un territoire plus vaste, celui de l'Hexagone – ou de l'Europe au travers de portefeuilles internationaux – que s'exprimera l'intérêt croissant des investisseurs pour le segment de la logistique : celui-là même qui a contribué en 2017 aux bonnes performances du marché français, où 26,9 milliards d'euros ont, comme en 2016, été investis.

### **Record pour l'industriel, mais domination des bureaux**

Un peu plus de 4 milliards d'euros ont en effet été investis sur le marché de l'immobilier industriel en France, excédant de 37 % le résultat, pourtant très bon, de 2016, et battant le précédent record de 2007. Dépassant – fait exceptionnel – les commerces, le compartiment industriel a représenté 16 % des montants engagés sur le marché immobilier en 2017. Ce résultat doit être relativisé par le poids prépondérant d'un seul méga deal, la cession à CIC du portefeuille Logicor pour un peu plus d'1,6 milliard d'euros. Mais les bureaux restent de très loin le moteur de l'activité. Ainsi, cette classe d'actif a concentré 70 % de l'ensemble des montants investis l'an passé dans l'Hexagone, soit un volume de 18,9 milliards d'euros quasi stable par rapport à 2016. Si cette domination n'est pas une surprise, le résultat de 2017,

supérieur de près de 50 % à la moyenne des dix dernières années, est tout de même exceptionnel.

### **Le succès de la pierre-papier**

L'autre grand enseignement de 2017 tient à la nature des investisseurs. Ainsi, la part des Français a nettement augmenté au 2<sup>nd</sup> semestre pour atteindre, au terme de 2017, 72 % des volumes investis en Île-de-France et 67 % de ceux engagés dans l'Hexagone. Constante depuis plusieurs années, leur domination a été confortée par la réalisation de très grandes transactions. Les Français ont ainsi été à l'origine de 45 des 64 transactions supérieures à 100 millions d'euros de 2017 en France, comme Cœur Défense et Hekla à La Défense, ou Intown à Paris. Toutefois le rôle des Français ne se limite pas aux mega deals, ni au seul secteur des bureaux. Ils ont ainsi été présents sur tous les segments de marché, en Ile-de-France comme en province.

Les fonds de placement collectifs (SCPI, OPCI), dévolus au compartiment immobilier français, sont à l'origine d'une bonne partie de ce succès. Leur collecte record – plus de 10 milliards d'euros en 2017 selon l'ASPIM – leur a permis de se tailler la part du lion sur le marché de l'investissement, comptant pour 43 % des sommes investies en Ile-de-France et 37 % en France.

### **Compression ponctuelle des taux de rendement**

Avec une fourchette maintenue depuis la mi-2016, entre 3,00 et 3,25 %, le taux prime des bureaux du QCA reste à son point bas historique. La compression se poursuit dans d'autres secteurs tertiaires d'Île-de-France (Paris hors QCA, Croissant Ouest et 1<sup>ère</sup> couronne) mais aussi en régions, avec un taux passé sous le seuil des 4 % à Lyon. Les taux prime des commerces ont quant à eux atteint leur niveau plancher. Ils se situent entre 2,75 et 3,00 % pour les boutiques les mieux placées à Paris. Le segment des centres commerciaux se caractérise par une quasi-absence de transactions prime : la tendance y est toutefois légèrement à la hausse (4,00 %), réduisant ainsi l'écart qui sépare cette classe d'actifs de celle des parcs d'activités commerciales, stable en 2017 (4,75 %). Enfin, pour de la logistique « classique », le taux prime a atteint les 5 % dans les marchés de la dorsale Nord-Sud, et légèrement supérieur à ce seuil dans des marchés moins centraux. Un niveau encore jamais vu.

### **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 40 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 6 lignes de métier: International Occupier Services and Office Agency (Bureaux), Retail Services (Commerce), Capital Markets (Investissement), Property Management (Gestion), Knight Frank Valuation (Expertise) et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

[www.knightfrank.fr](http://www.knightfrank.fr)  
[immobilier.knightfrank.fr](http://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](mailto:galivel@galivel.com) - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

---