

Communiqué de presse

Paris, le 14 janvier 2020

L'Immobilier d'entreprise en France :

De nouveaux sommets atteints pour le secteur de l'investissement et de bons résultats pour le marché des bureaux. Du côté du commerce, l'année 2019 a été marquée par une nette hausse des arrivées de nouvelles enseignes étrangères

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT : 2019, ANNEE DE TOUS LES SUPERLATIFS

Le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint de nouveaux sommets en 2019. « 35,4 milliards d'euros ont été investis en France en 2019, soit une hausse de 16 % sur un an et un nouveau record historique » annonce Vincent Bollaert, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France. « Les sommes engagées dans l'Hexagone ont même augmenté de près de 50 % en cinq ans ! Si la France bénéficie de nombreux atouts structurels, elle profite aussi d'une conjoncture particulièrement favorable. De fait, l'environnement de taux bas s'est installé de manière durable, incitant les investisseurs à accélérer le mouvement de diversification de leurs actifs et à accorder une plus large place à l'immobilier » explique Vincent Bollaert.

Bénéficiant de niveaux de collecte record, les SCPI/OPCI ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019 après 19 % en 2018. La part des Français a légèrement augmenté en 2019 : Ils ont ainsi représenté 55 % des volumes investis dans l'Hexagone l'an passé, après 54 % en 2018. « Les performances exceptionnelles du marché français doivent aussi beaucoup à la hausse des montants engagés par les investisseurs étrangers. Ceux-ci ne cessent de progresser depuis 2017 et on atteint 15,8 milliards d'euros en 2019, soit une hausse de 14 % sur un an » indique Vincent Bollaert. La première place échoit aux Nord-Américains, qui ont compté pour 28 % des volumes investis en France par des étrangers l'an passé. Friands de bureaux, de locaux industriels et de commerces, ils se positionnent aussi bien sur des actifs sécurisés que sur des opérations plus risquées. Ils se différencient ainsi des Sud-Coréens, dont l'appétit s'exprime quasi exclusivement sur le core et sur de grands ensembles de bureaux de Paris et des principaux secteurs tertiaires de l'ouest francilien.

La plus forte présence des investisseurs étrangers est allée de pair avec un accroissement du poids des grandes transactions. 84 opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été signées en 2019 contre 77 en 2018. Ce sont les méga deals qui ont fait la différence : les transactions supérieures à 400 millions d'euros de 2019 totalisent ainsi 10,1 milliards d'euros contre 7,4 milliards en 2018. La plupart ont été réalisées en Ile-de-France. « L'Île-de-France a conforté sa domination en 2019 : toutes opérations confondues, 26,6 milliards d'euros y ont été investis l'an passé, soit 75 % de l'activité en France et un montant encore jamais atteint » indique Vincent Bollaert. Mais, les régions ne sont pas en reste « Avec 2,1 milliards d'euros engagés en 2019 en Rhône-Alpes, la deuxième région de France a pulvérisé son record grâce à la multiplication des grandes transactions et à l'appétit croissant d'investisseurs français et étrangers, principalement nord-américains, allemands et britanniques. Ce changement d'échelle du marché de l'investissement est à l'image de celui du marché locatif, puisque 2019 a également été une année record en matière de demande placée de bureaux à Lyon » explique Vincent Bollaert.

En 2019, 25 milliards d'euros ont été investis **en bureaux** en France, faisant de l'année écoulée la meilleure de l'histoire. Si les montants restent très largement concentrés en région parisienne (88 %) ; l'activité a nettement ralenti en 2019 dans Paris intra-muros avec une baisse de 13 % des sommes investies qui tient en partie au manque d'offres.

Communiqué de presse

« D'autres pôles tertiaires ont pris le relais du marché parisien en 2019. C'est le cas de La Défense, où 3,6 milliards d'euros ont été investis en une douzaine d'opérations. La progression est de 45 % sur un an et permet au quartier d'affaires de réaliser sa deuxième meilleure performance après 2007 » selon Vincent Bollaert. Cette hausse, La Défense la doit aux investisseurs asiatiques, à l'origine de cinq des huit transactions de plus de 100 millions d'euros de 2019 dont deux supérieures à 500 millions d'euros. L'importance cruciale des transports et des grands projets urbains se traduit aussi par le succès grandissant des futurs hubs du Grand Paris, comme Villejuif dans le Sud, Fontenay-sous-Bois à l'Est, et surtout Saint-Ouen et Saint-Denis dans le Nord.

Avec 5,1 milliards d'euros, les volumes investis en 2019 sur le marché des **locaux industriels** ont atteint un niveau inédit, dépassant de 44 % les montants engagés en 2018 et de 12 % le précédent record de 2017. Avec ce résultat, les locaux industriels captent 14 % de l'ensemble des sommes investies en France, encore loin derrière les bureaux (71 %) mais très proches des commerces (15 %). Les investisseurs américains ont réaffirmé leur intérêt pour la logistique, concentrant 29 % des sommes investies l'an passé sur ce segment de marché. Cela dit, de grands investisseurs européens ou asiatiques (Allianz, Patrizia, Savills IM, KIS, etc.) ont également confirmé l'engouement des institutionnels pour la logistique comme levier de diversification.

« **Les commerces n'ont pas signé de nouveau record en 2019. Toutefois, avec 5,3 milliards d'euros investis en France, la hausse est de 12 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne décennale** » annonce Antoine Grignon, Directeur du département Commerces chez Knight Frank France. Comme pour les bureaux et les locaux industriels, 2019 aura été une année de grandes transactions. Les opérations supérieures à 100 millions d'euros ont en effet représenté 55 % des volumes investis en commerces en France l'an passé. Celles-ci ont animé divers segments de marché, comme les centres commerciaux ou la grande distribution à dominante alimentaire. Néanmoins, ce sont les rues commerçantes qui ont été les principales bénéficiaires du « coup de boost » des grandes transactions, avec des volumes qui, toutes tailles confondues, se sont élevés à 2,8 milliards d'euros en 2019.

« L'année 2019 aura également été marquée par le retour au premier plan des centres commerciaux, avec 930 millions d'euros investis en 2019 contre 450 millions à peine en 2018. La hausse peut être relativisée, étant essentiellement liée à la cession des parts de deux actifs prime parisiens : « Passage du Havre » et « Italie 2 ». L'opération n'en est pas moins significative, actant le retour des grands institutionnels sur le marché des centres commerciaux alors que ces derniers sont souvent la cible du retail bashing » explique Antoine Grignon.

En 2020, l'activité économique française devrait résister, contribuant à la bonne tenue des marchés locatifs, en Ile-de-France comme dans les grandes métropoles régionales. Le compartiment immobilier profitera aussi comme ces dernières années de l'environnement de taux bas. « *Couplé à la prudence des investisseurs, ceci devrait continuer de jouer en faveur des actifs qui disposent de bons fondamentaux et assurent des revenus stables et sécurisés. La raréfaction de l'offre prime et la compression des taux de rendement favoriseront également les actifs de diversification. Enfin, certains investisseurs pourraient prendre davantage de risques, même s'ils resteront très sélectifs, ciblant les types de biens et secteurs géographiques les moins exposés à un changement de conjoncture. D'autres facteurs, plus structurels, sont également pris en compte en raison des bouleversements qu'ils peuvent potentiellement amener sur le long terme, à l'exemple des changements technologiques ou des préoccupations environnementales* » conclut Vincent Bollaert.

MARCHE DES BUREAUX D'ILE-DE-FRANCE : DES PERFORMANCES HONORABLES

Après l'excellente performance de 2018 et six années de hausse consécutive de la demande placée, l'activité du marché des bureaux d'Ile-de-France s'est contractée en 2019. « *Un peu plus de 690 000 m² ont été loués ou vendus aux utilisateurs au 4^e trimestre 2019. Ce volume porte à 2 372 000 m² la demande placée sur l'ensemble de l'année écoulée, soit une baisse de 9 % par rapport à 2018. Supérieur de 5 % à la moyenne des dix dernières années, ce résultat reste malgré tout très honorable* » annonce Renaud Boëssé, Partner au département Bureaux de Knight Frank France.

Communiqué de presse

Concentrant 24 % de l'ensemble du volume placé sur des surfaces de plus de 5 000 m², les entreprises de la banque-assurance ont été les plus actives du marché locatif d'Ile-de-France en 2019 avec celles de l'industrie-distribution. Moins traditionnels, d'autres types d'utilisateurs se distinguent également. *« L'exemple le plus significatif est celui de WEWORK, 8^e du classement des utilisateurs les plus consommateurs de grandes surfaces de bureaux en Ile-de-France sur la décennie écoulée, alors même que la société n'est présente en France que depuis 2017. Cette percée accompagne celle du coworking dont la demande placée, toutes surfaces confondues, a totalisé près de 200 000 m² en 2019 soit une hausse de 38 % par rapport à 2018 »* indique Renaud Boëssé.

Un autre secteur relativement récent prend de plus en plus d'importance : celui des entreprises du digital, dont plusieurs font d'ailleurs le choix du coworking pour accompagner leur croissance et disposer de davantage de flexibilité. Elles louent également leurs propres bureaux, et ce sur des surfaces de plus en plus grandes. Tel est le cas de PAYFIT, startup de gestion de paie qui, en louant un peu moins de 8 000 m² rue Saint-Pétersbourg dans le 8^e, a multiplié par plus de 120 la taille de ses bureaux depuis 2014 ! *« Ce développement n'est guère surprenant : qu'elles appartiennent ou pas au Next40, les succès commerciaux et les levées de fonds successives des entreprises des nouvelles technologies impliquent d'importants besoins de recrutement et la nécessité de disposer de locaux suffisamment vastes pour loger ces contingents de nouveaux employés. L'immobilier joue donc un rôle éminemment stratégique en leur permettant de poursuivre leur croissance. Les bureaux, la qualité de leur adresse, de leurs aménagements et de leurs services, constituent même un facteur essentiel dans la guerre que se livrent ces entreprises du digital pour attirer ou retenir les meilleurs profils, dans un contexte de marché de l'emploi très tendu »* poursuit Renaud Boëssé.

Cet essor du digital et le boom du coworking, combinés aux mouvements d'utilisateurs historiques (luxe, finance, conseil, etc.) ont contribué à la solidité du marché parisien en 2019. La très forte pénurie de surfaces disponibles a tout de même pesé sur ses résultats : le volume de la demande placée y atteint un peu moins de 840 000 m², soit une baisse de 20 % par rapport à 2018. Le Quartier Central des Affaires (QCA) a capté près de la moitié de ce total.

La pénurie de l'offre et la hausse des valeurs locatives à Paris expliquent l'accélération des reports d'utilisateurs hors de Paris.

Ce phénomène est l'une des nombreuses raisons du succès de la 1^{ère} Couronne, où plus de 400 000 m² ont été placés en 2019 soit 18 % du volume francilien et une hausse de 9 % sur un an. Dans ce contexte, la Boucle Sud tire aussi son épingle du jeu, avec un volume de demande placée supérieur de 60 % à celui de 2018. Enfin, La Défense affiche également une hausse des commercialisations d'une année sur l'autre (+ 16 %).

Le nombre réduit de livraisons de projets disponibles et la très forte demande des utilisateurs ont continué d'assécher le marché de Paris intramuros, avec un taux de vacance s'établissant à 2,1 % à peine à la fin de 2019. Constatée depuis plusieurs mois, cette situation de pénurie explique la poussée des valeurs locatives. Ainsi, les loyers prime battent des records, atteignant le seuil des 865 €/m²/an dans le QCA (+ 3 % sur un an) tandis que certains quartiers de l'Est et de la rive gauche enregistrent aussi de fortes hausses. *« Nous constatons une nette augmentation des transactions de plus de 500 m² signées à des valeurs supérieures à 800 €/m²/an dans Paris, au nombre de 21 en 2019 contre 14 en 2018 et seulement trois en 2017 »* signale Renaud Boëssé.

Malgré un climat social agité et le tassement attendu de la croissance économique, les perspectives demeurent favorables pour le marché des bureaux d'Ile-de-France. La hausse des livraisons augure notamment d'une année 2020 dynamique, comme à Paris où l'assèchement de l'offre entravait depuis plusieurs mois l'activité locative. En 2020, les projecteurs seront aussi braqués sur la 1^{ère} couronne. *« Les 1^{ères} Couronnes Nord et Sud sont particulièrement bien loties, entre accélération de la production tertiaire et avancée d'opérations urbaines de grande envergure, qu'il s'agisse des premières mises en service des lignes du Grand Paris Express, des infrastructures à développer dans l'optique de la tenue des JO de 2024, ou de l'apparition de nouveaux quartiers et de la démultiplication de l'offre résidentielle. Autant de transformations auxquelles les utilisateurs désireux de moderniser leurs bureaux et de s'adapter aux nouveaux modes de travail tout en maîtrisant leurs coûts immobiliers ne devraient pas rester insensibles »* conclut Renaud Boëssé.

Communiqué de presse

RENOUVELLEMENT TOUS AZIMUTS POUR LE MARCHÉ FRANÇAIS DES COMMERCES

Après un début d'année difficile, les signes d'une conjoncture plus favorable pour les commerces se sont multipliés en 2019 (hausse du pouvoir d'achat, dynamisme des créations d'emplois, etc.). Si les prévisionnistes s'accordent sur un redressement de la consommation, les mouvements sociaux du mois de décembre ont toutefois clos l'année 2019 sur une note négative.

Dans ce contexte toujours incertain, un chiffre doit être mis en avant, celui des arrivées de nouvelles enseignes étrangères. « *En 2019, 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France, quand « seules » 43 avaient été recensées en 2018. La hausse est remarquable et témoigne de la forte attractivité du marché français, qui voit ainsi son offre régénérée par ces ouvertures d'enseignes et de marques inédites* » indique Antoine Salmon, Directeur du département Commerces locatif chez Knight Frank France. L'alimentation-restauration, le sport et les enseignes à petits prix figurent parmi les secteurs les plus dynamiques. Arrivée en France en 2012, la chaîne de produits à petits prix Action est d'ailleurs, avec plus de 500 points de vente, l'enseigne étrangère dont l'expansion a été la plus rapide au cours des dix dernières années. A l'inverse, quelques grandes chaînes de *fast-fashion* ont quitté le territoire. La mode n'en continue pas moins de représenter la plus grande part des arrivées d'enseignes étrangères, soit 36 % de l'ensemble des nouveaux entrants recensés en 2019 (Icicle, etc.) contre 43 % en moyenne lors des cinq années précédentes.

La tendance à la multiplication des boutiques de marques n'est pas uniquement alimentée par l'arrivée de nouveaux entrants. Françaises ou étrangères, les marques sont en effet de plus en plus nombreuses à se développer en propre. « *La percée des Digital Native Vertical Brands est une manifestation de cette tendance à la promotion des marques et au réenchâtement de l'expérience client. A l'ère du digital et de la défiance des consommateurs, leur modèle économique et leur communication, axée sur une relation de proximité avec leurs clients, sont une inspiration pour l'ensemble des acteurs de la distribution* » analyse Antoine Salmon. Une cinquantaine de DNVB françaises ont au moins ouvert une boutique en propre, pour un total de quelque 220 points de vente dans l'Hexagone. Paris et quelques grandes villes d'Ile-de-France (Boulogne, Neuilly, Levallois, etc.) représentent à elles seules 62 % des boutiques de DNVB, le solde se répartissant très majoritairement dans de grandes métropoles régionales comme Lyon, Toulouse ou Nantes

La mise en valeur des marques est évidemment stratégique pour un segment de marché plus traditionnel tel le luxe. « *En 2019, 36 ouvertures de boutiques de luxe ont été recensées à Paris. La baisse est de 22 % sur un an mais doit être relativisée par le nombre élevé de projets à venir* » indique Antoine Salmon.

Le renforcement de la présence des grands noms du luxe bénéficie prioritairement à quelques axes de la rive droite, comme l'avenue Montaigne, les Champs-Élysées ou la place Vendôme. Mais l'artère la plus dynamique reste sans conteste la rue Saint-Honoré, avec près d'une douzaine d'ouvertures recensées en 2019. Elle restera sous les feux des projecteurs en 2020 en raison d'ouvertures très attendues (Dior au n°261, Burberry au n°378) et d'un intérêt toujours très vif des enseignes. Cette très forte demande soutient l'augmentation des valeurs locatives prime, qui y ont encore progressé de 13 % l'an passé pour atteindre 15 000 €/m²/an. La hausse est même de 50 % sur cinq ans, contre + 7 % pour l'avenue Montaigne.

La rue de Rivoli sera aussi l'une des artères à suivre en 2020. Mise en sommeil depuis quelques années, elle bénéficiera de l'achèvement des travaux de restructuration de la Samaritaine et de l'ouverture de plusieurs flagships (JD Sports en lieu et place d'H&M au n°118, Skechers sur l'ancien GAP du n°102, etc.).

Du côté des centres commerciaux la revalorisation de l'existant est plus que jamais d'actualité s'agissant de l'activité de développement. « *Sur les 195 000 nouveaux mètres carrés de centres commerciaux ouverts en 2019 – soit une baisse de 17 % par rapport à 2018 – seuls 23 % concernent des créations ex nihilo* » annonce Antoine Grignon. « *Le ralentissement des ouvertures de centres commerciaux contraste avec le dynamisme des développements de parcs d'activités commerciales. Avec un peu plus*

Communiqué de presse

de 500 000 m² inaugurés en 2019, la hausse est en effet de 29 % par rapport à l'année précédente » poursuit Antoine Grignon. Si de nouveaux ensembles sortiront prochainement de terre, cette tendance au renouvellement des zones existantes s'accélérera en 2020 et 2021. Le nombre et la part des créations pures pourraient donc se réduire, d'autant que le contexte réglementaire, politique et social semble plus contraignant pour les développements ex nihilo.

« Revalorisation des zones de périphérie, adaptation du modèle des centres commerciaux, mixité croissante des usages en centre-ville, démultiplication des concepts et de marques nées sur le web, flux constant de nouvelles enseignes étrangères : le renouvellement reste plus que jamais à l'ordre du jour et promet une année 2020 dynamique sur le marché immobilier français des commerces » conclut Antoine Grignon.

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 19 000 collaborateurs intervenant depuis 512 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 70 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 4 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), incluant l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale 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
