

BILAN ET PERSPECTIVES

Investissement

FRANCE

Intervenants



Vincent Bollaert
Partner
Head of Capital Markets & OSCA



Antoine Grignon
Partner
Head of Retail Services

Les faits marquants de 2019

- **Plusieurs records battus** : France, Île-de-France, régions / Lyon, bureaux, logistique...

- Une année de **méga-deals**

- Dynamisme des **collecteurs d'épargne** et des **fonds étrangers**

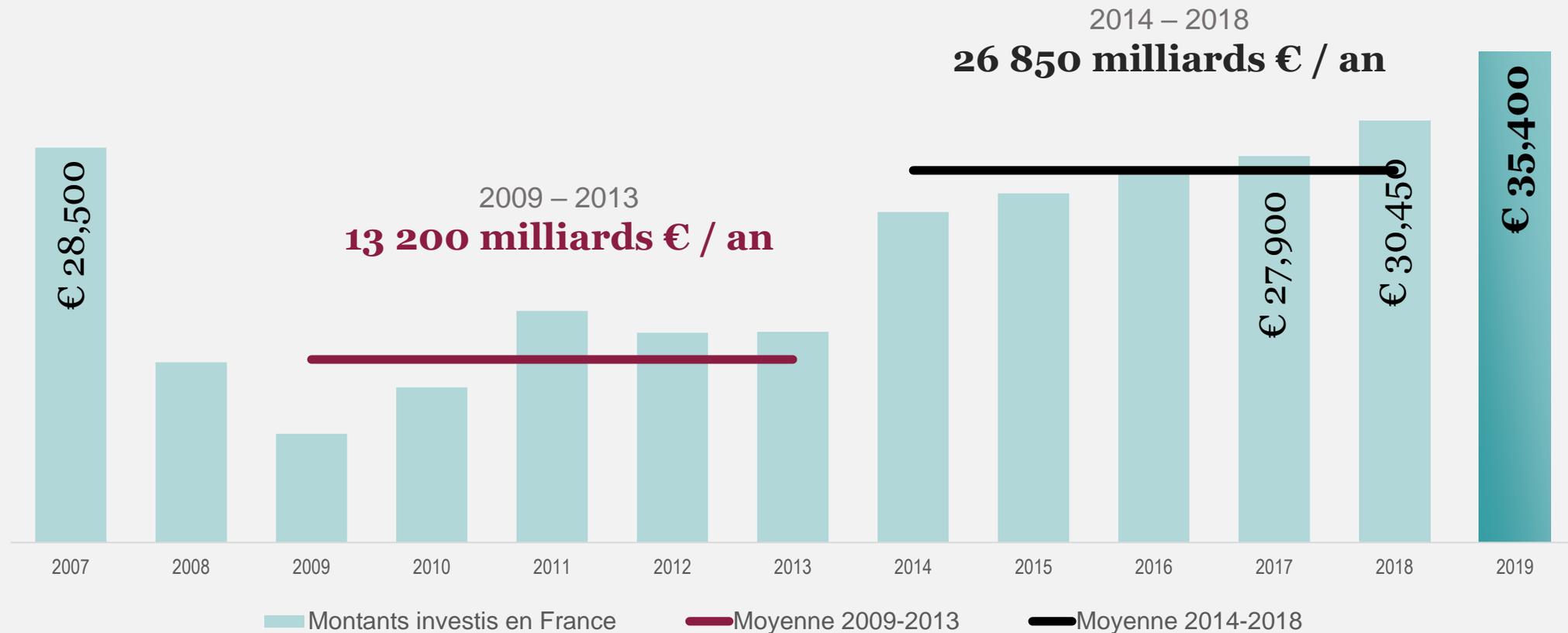
- Regain de **vigueur des commerces**

- Poursuite de la **compression des taux de rendement**

Une année **exceptionnelle**

Le record de 2018 est pulvérisé !

Évolution des volumes investis en France,
Tous types d'actifs (bureaux, commerces, industriel), en millions d'euros

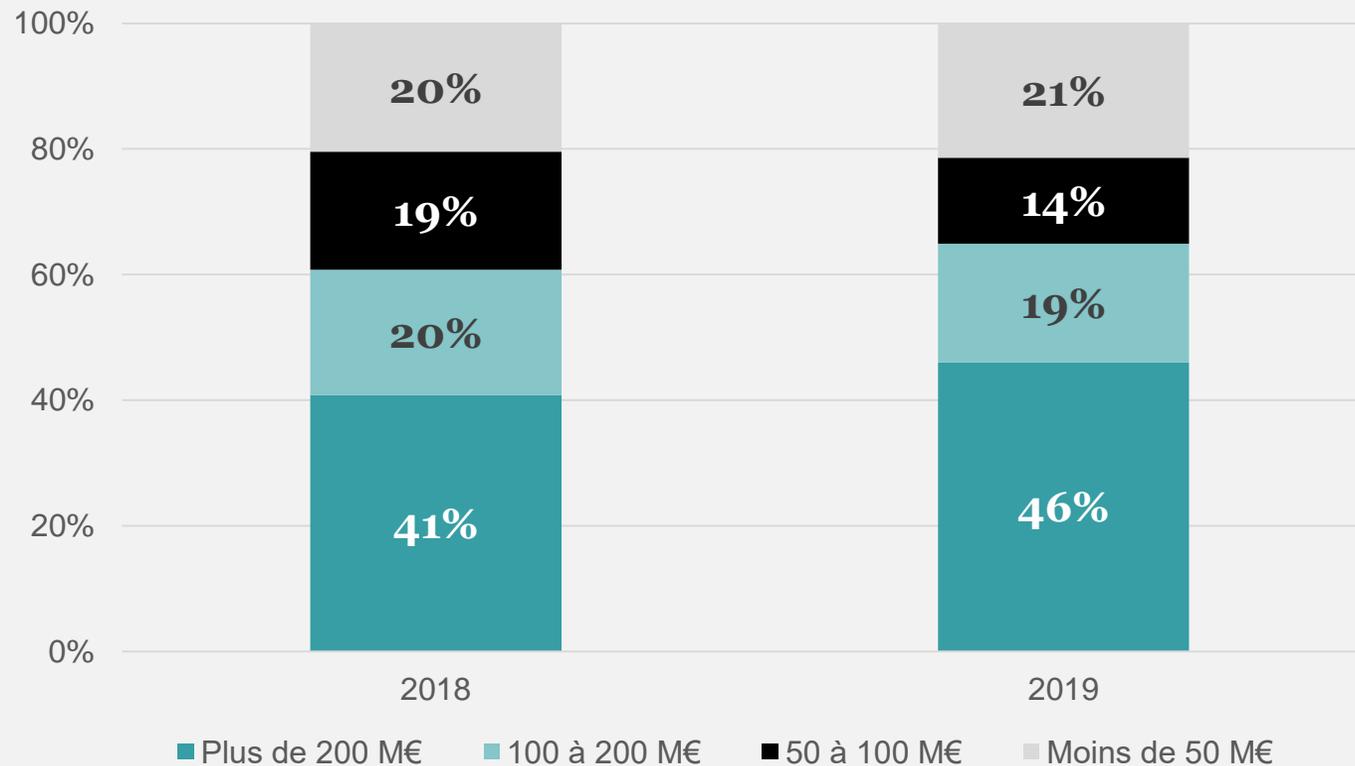


Source : Knight Frank

Grandes transactions : toujours plus décisives

Une année de méga-deals

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant



770

transactions

(879 en 2018)

35 > 200 M€

(33 en 2018)

=

16,3 Mds €

(12,4 en 2018)

=

46 %

des volumes

(41 % en 2018)

24 %

Part des volumes investis en

portefeuilles

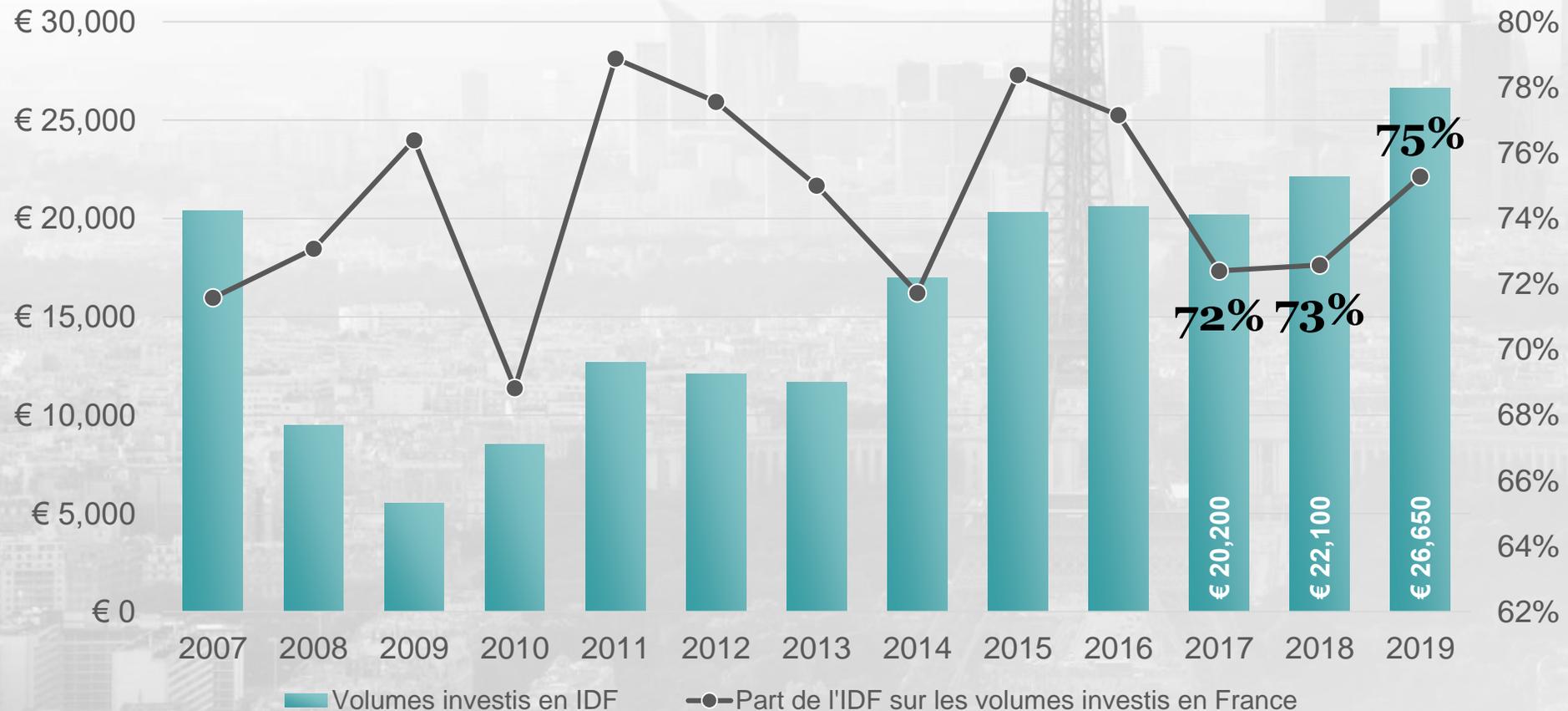
(24 % en 2018)

Île-de-France : toujours plus haut

Le seuil des 25 milliards d'euros franchi pour la première fois

Répartition des volumes investis en Ile-de-France, tous types d'actifs

En millions d'euros



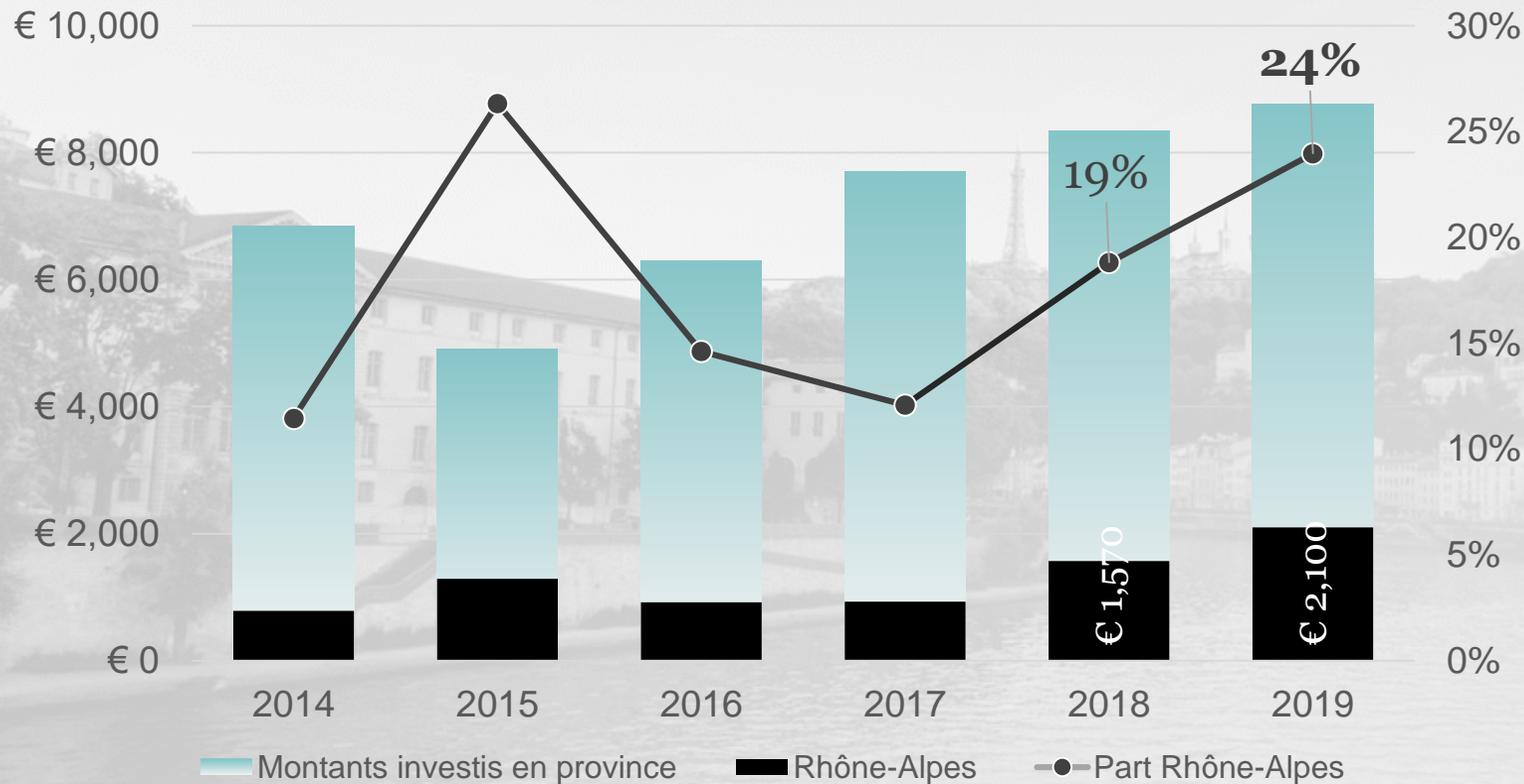
Source : Knight Frank

Le succès des régions

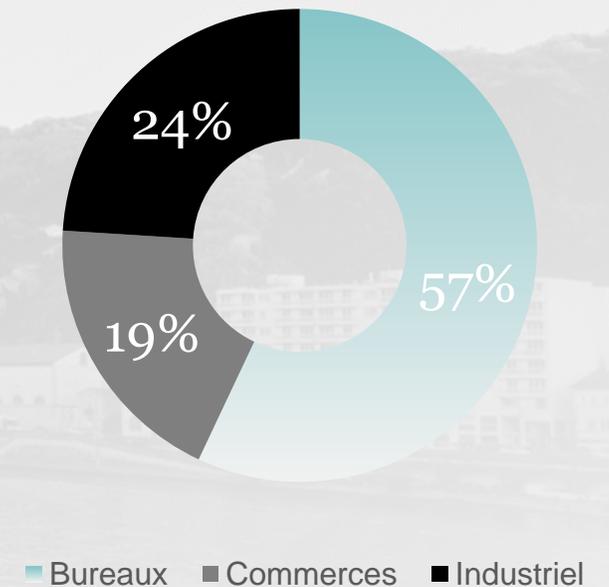
Performance historique pour le marché lyonnais

Répartition des volumes investis en province, tous types d'actifs

En millions d'euros



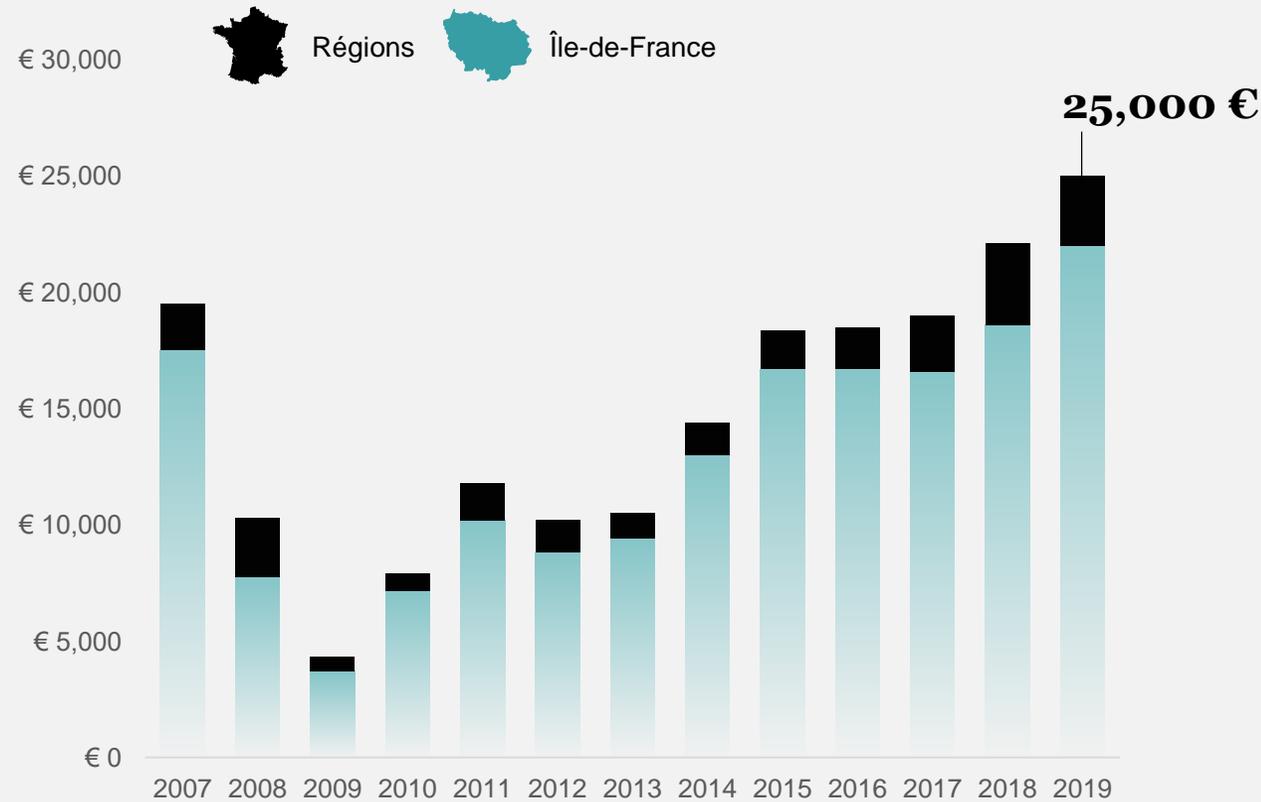
Répartition des volumes investis par typologie d'actif
Région Rhône-Alpes, en 2019



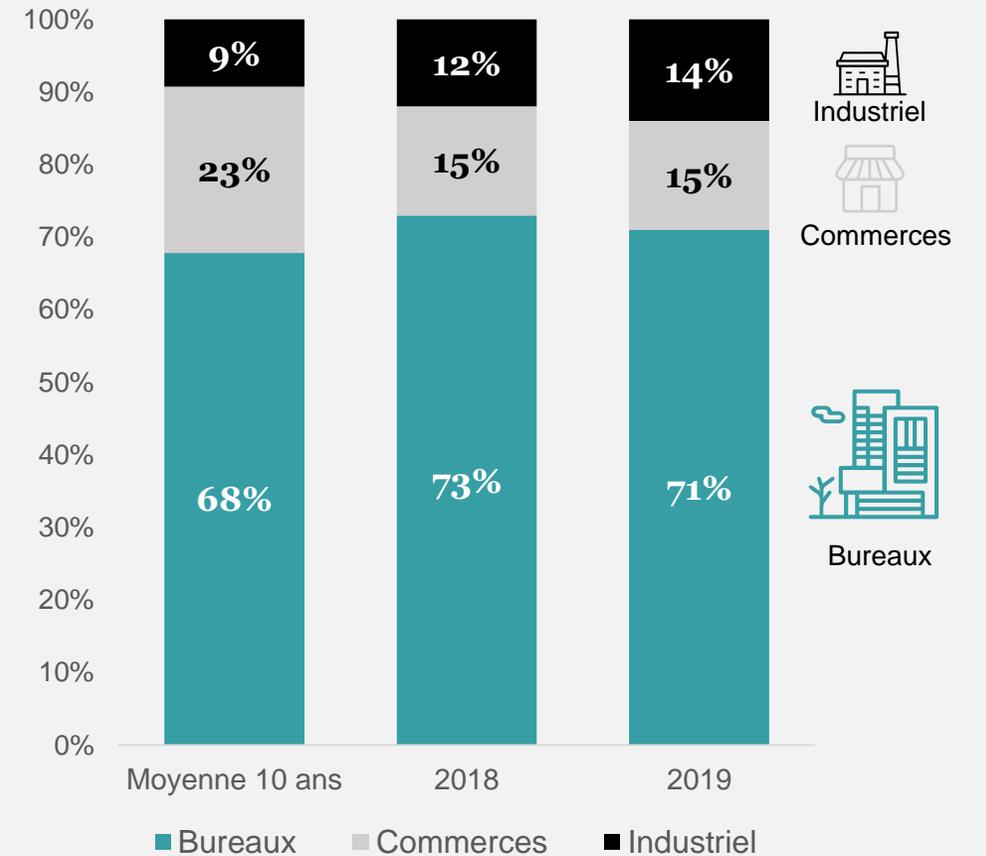
Bureaux : domination confortée

Septième année de hausse consécutive

Évolution des volumes investis en bureaux en France, en millions d'euros



Répartition des volumes investis en France, par typologie d'actifs



Source : Knight Frank

Exemples de transactions bureaux > 400 M€ en 2019



Swiss Life | Portfeuille Texas, Paris



Primonial / Samsung | Lumière, Paris 12^e



Amundi / Mirae | Tour Majunga, La Défense



La Française / Samsung | Crystal Park, Neuilly



Sogecap | Sways, Issy les Moulineaux



GIC | Tour PB6, La Défense



Apicil | Tour To-Lyon, Lyon



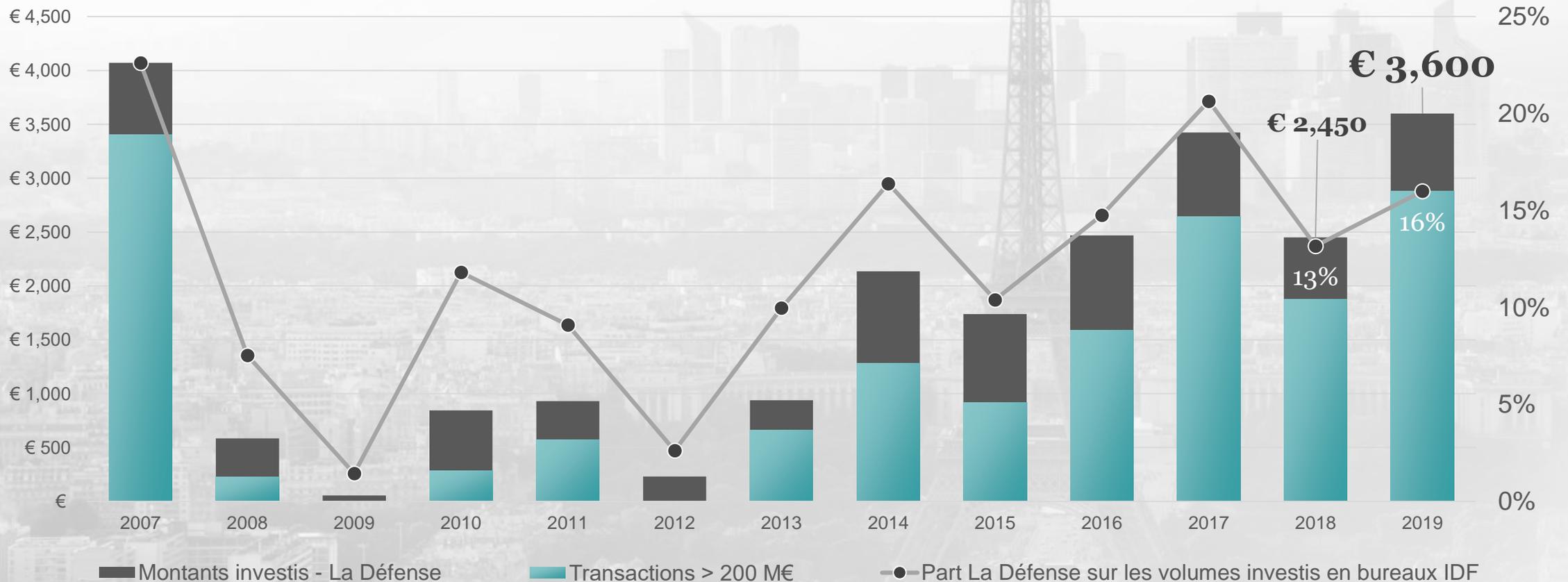
Amundi / La Française REP / CAVP
West Bridge, Levallois-Perret

La Défense : 2^e meilleure année de l'histoire

Tout près du record de 2007

Évolution des volumes investis en bureaux à La Défense

En millions d'euros



Un effet Grand Paris

Transactions de bureaux >20M€ 2017-2019 en IDF (hors Paris intra-muros)

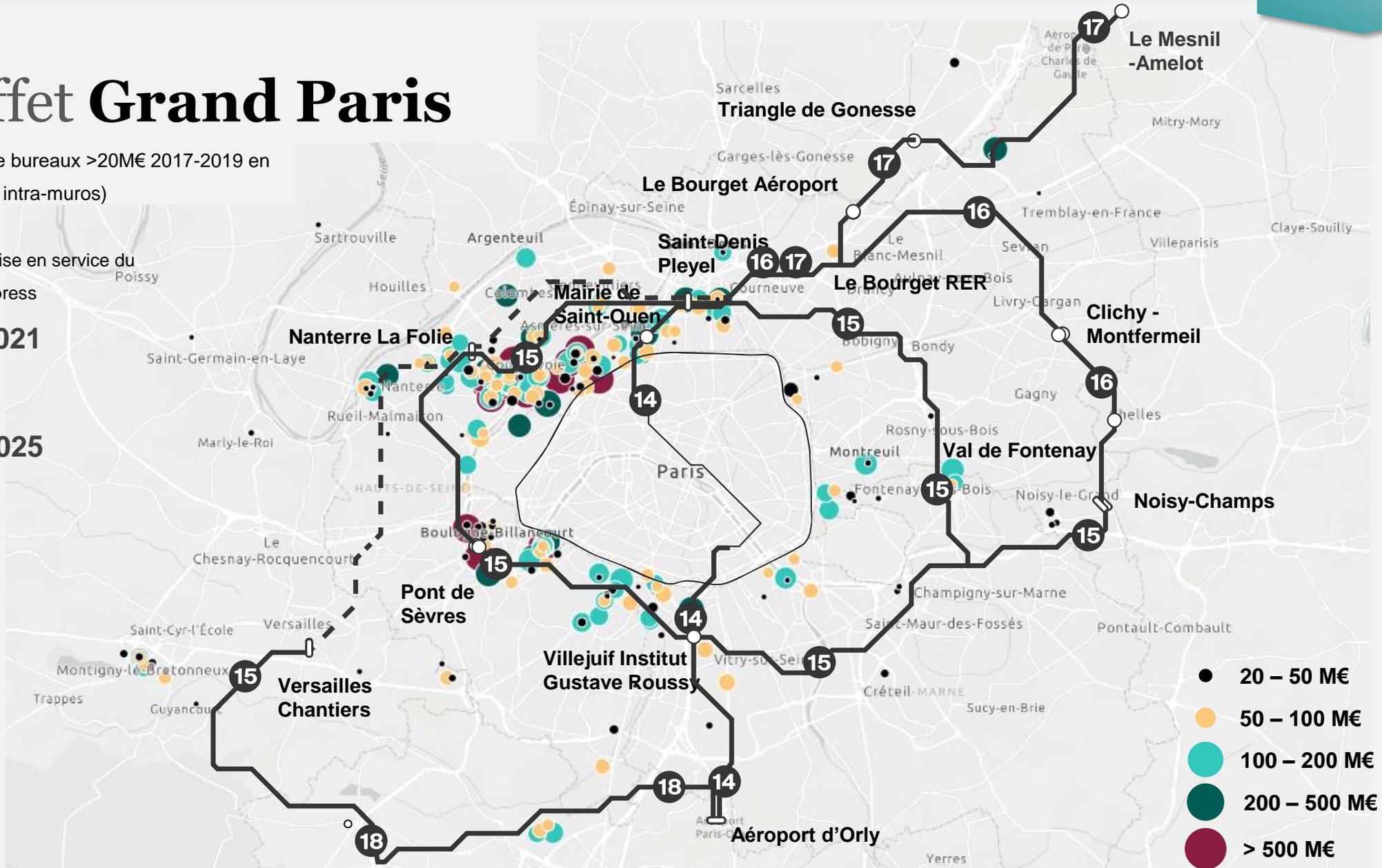
Calendrier de mise en service du Grand Paris Express

2020-2021

2024-2025

2027

2030

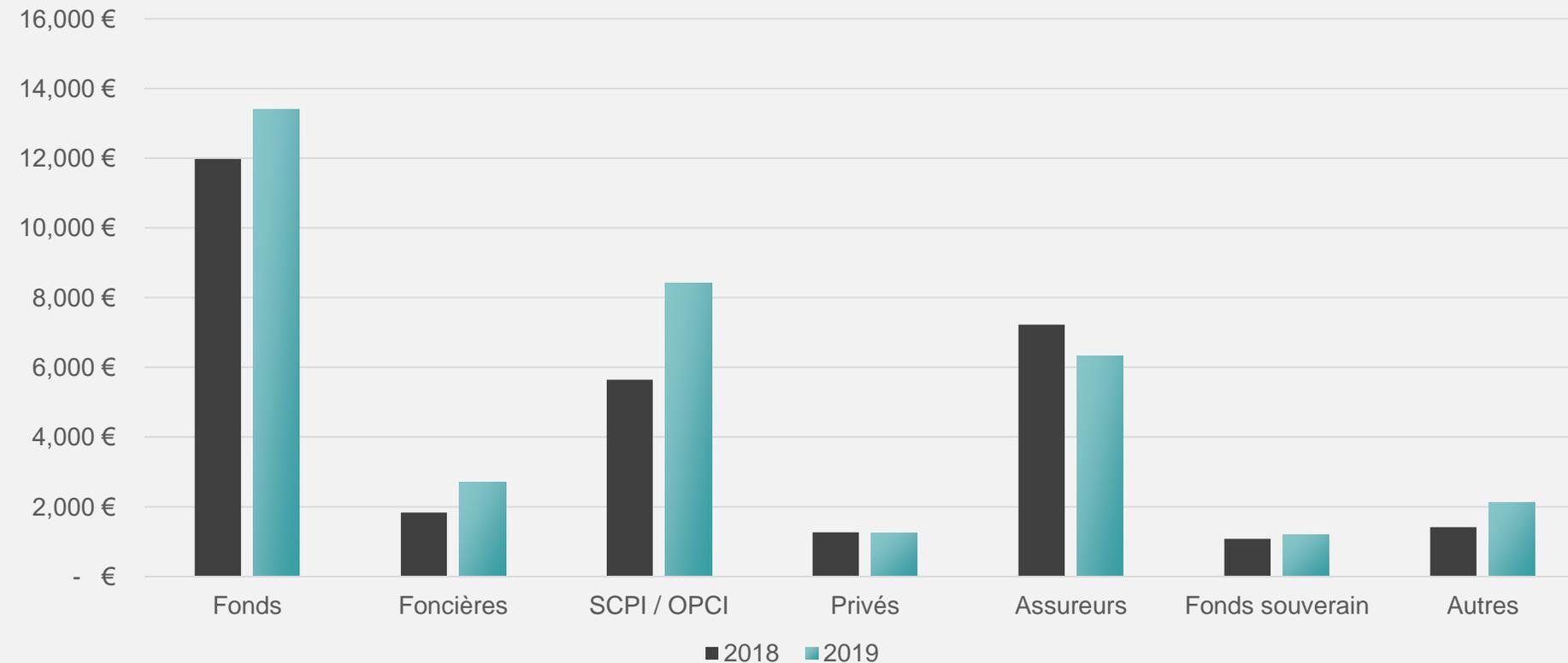


Source : Knight Frank

Fonds et SCPI/OPCI boostent le marché

Volumes investis en France par typologie d'investisseurs

Tous types de produits, en millions d'euros

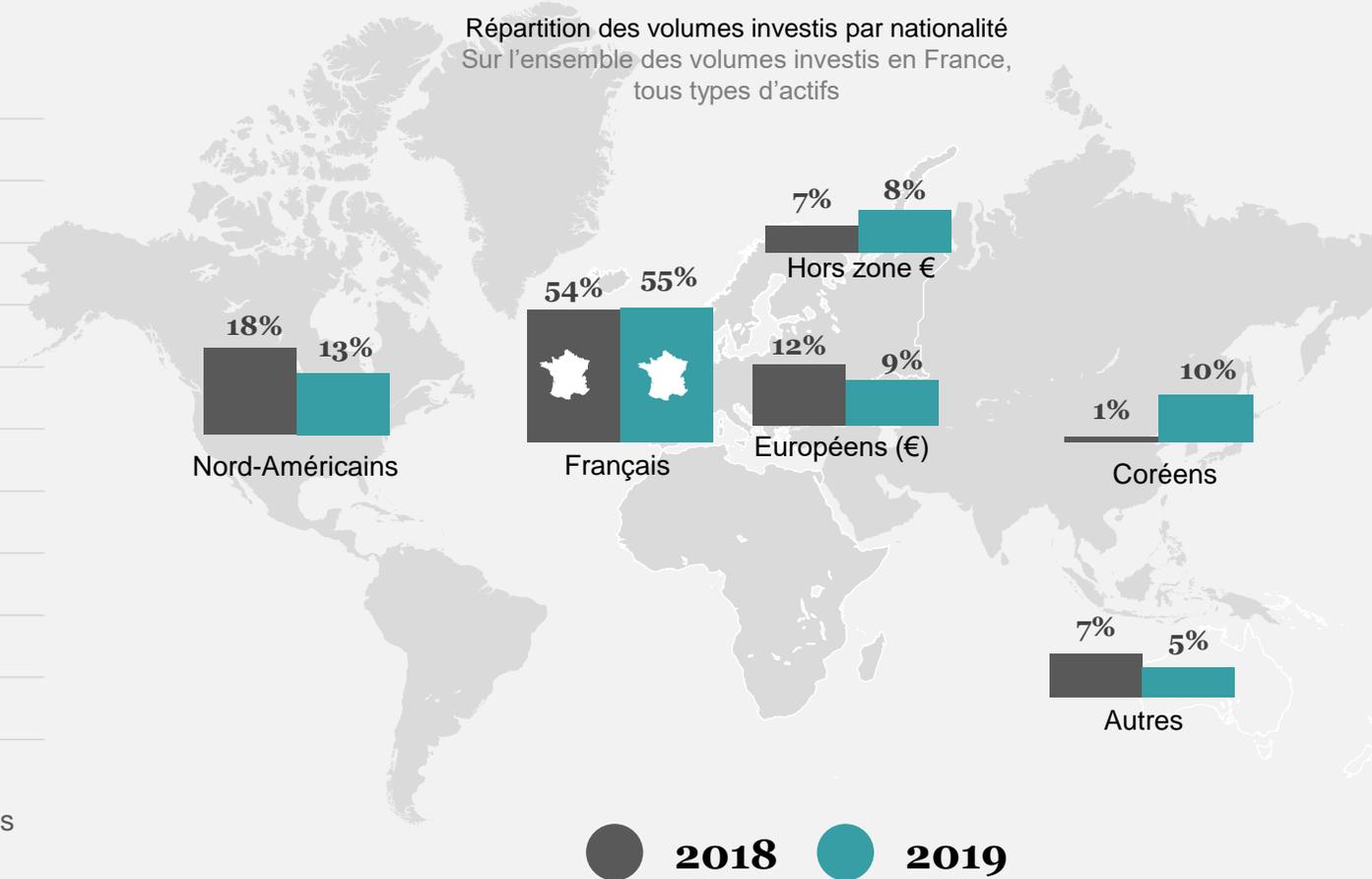
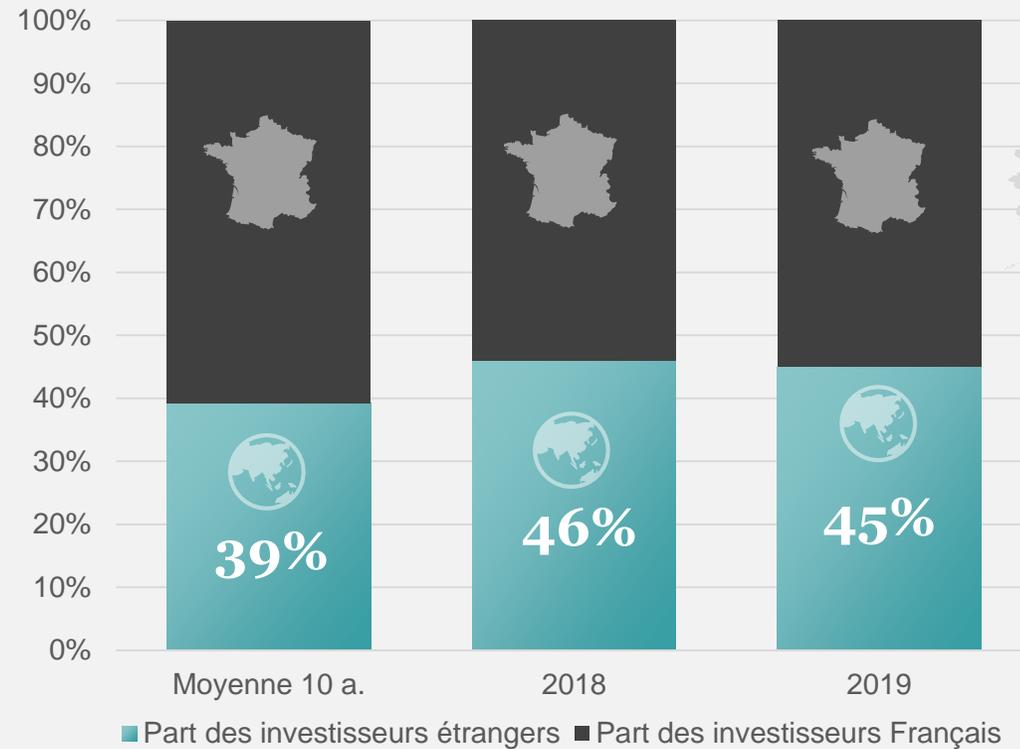


Source : Knight Frank

Équilibre maintenu

Légère domination des Français

Évolution de la part des investisseurs français et étrangers
Sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs

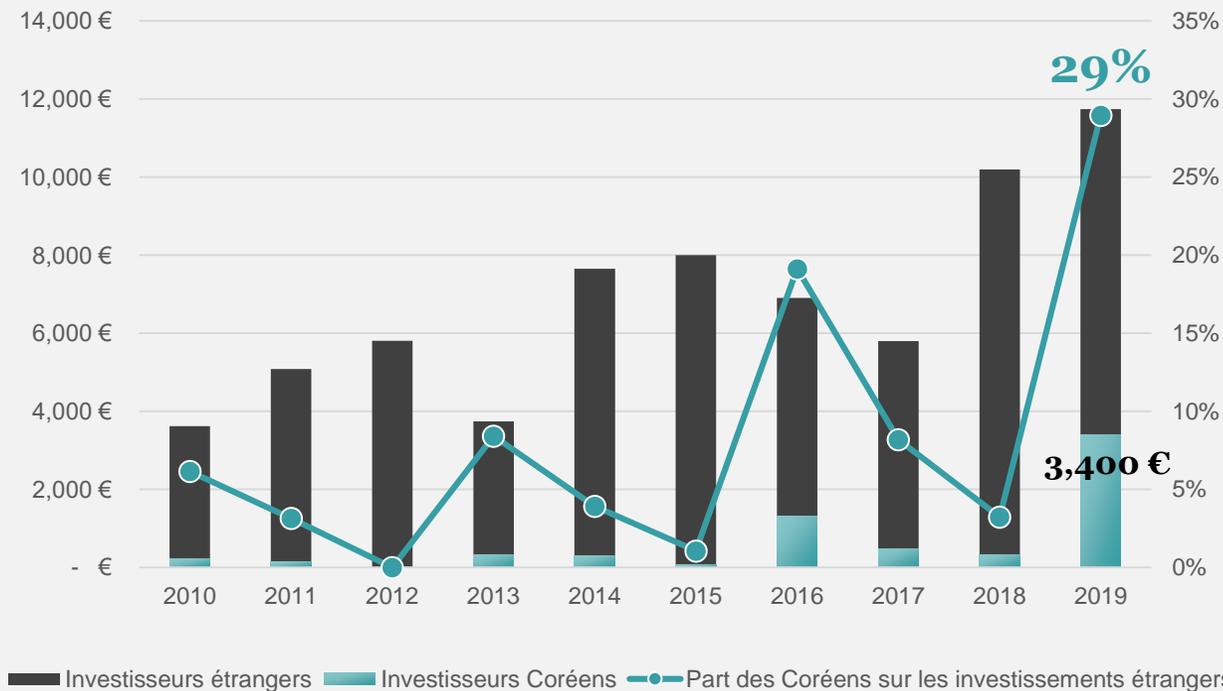


Source : Knight Frank

L'année des Sud-Coréens

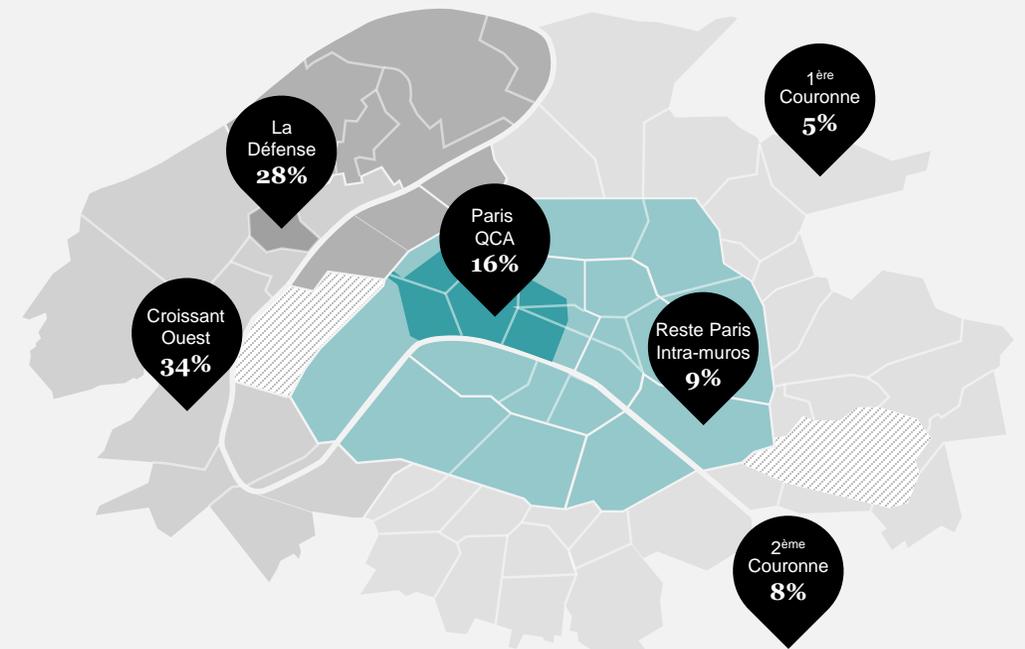
29 % des investissements étrangers

Volumes investis par les étrangers en Ile-de-France
Tous types de produits, en millions d'euros



Source : Knight Frank

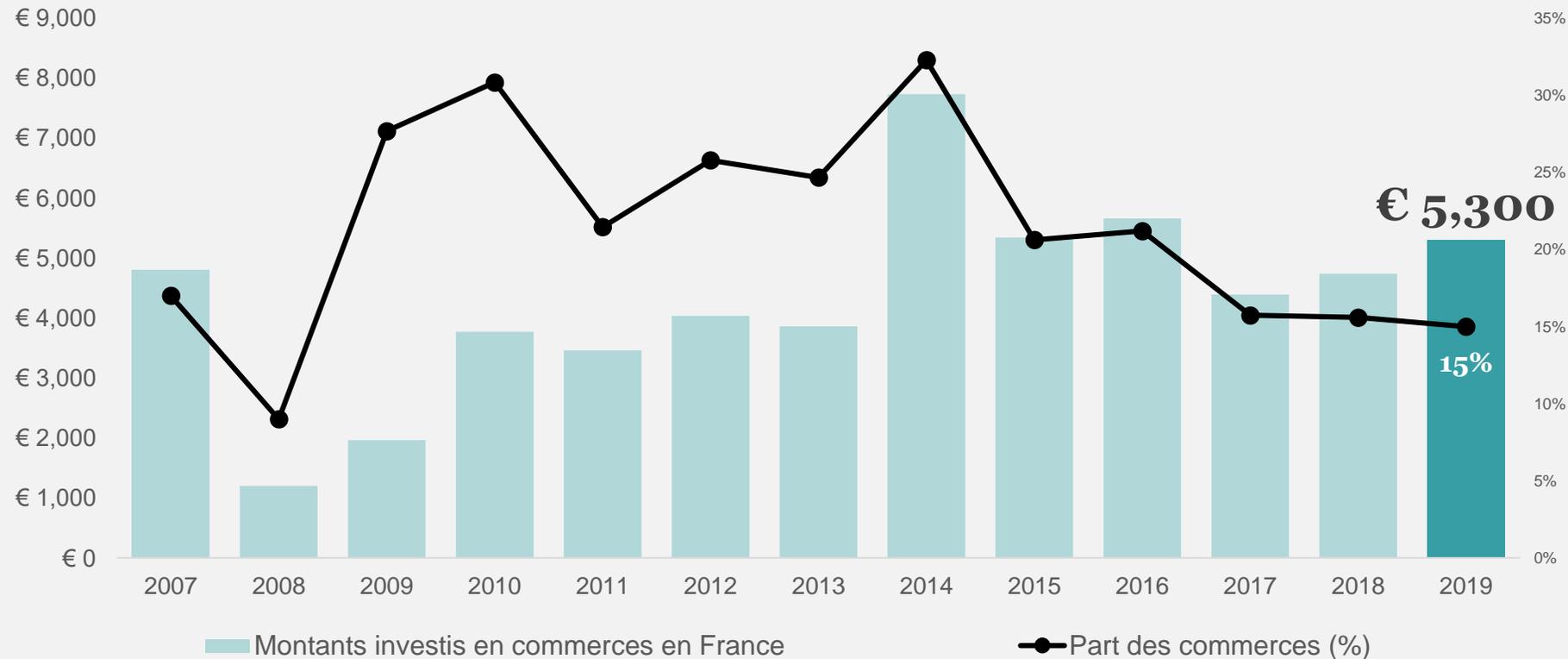
Répartition géographique des volumes investis par les Sud-Coréens entre 2010 et 2019
Part en %, tous types de produits



Commerces : belle performance

Plus de 5 milliards

Évolution des volumes investis en commerces en France
En millions d'euros, tous formats commerciaux confondus

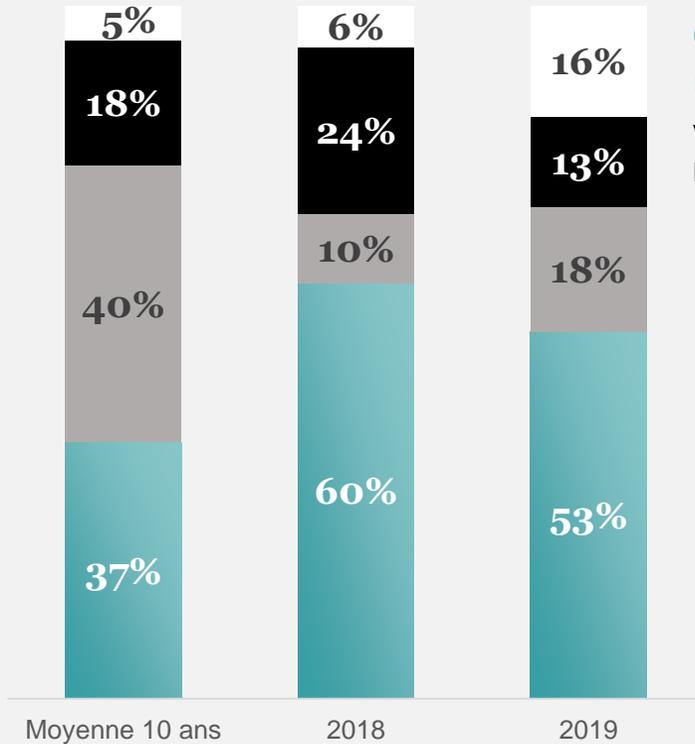


+ 12 %
Sur un an

+ 18 %
Moyenne 10 ans

Source : Knight Frank

Commerces : activité plus équilibrée

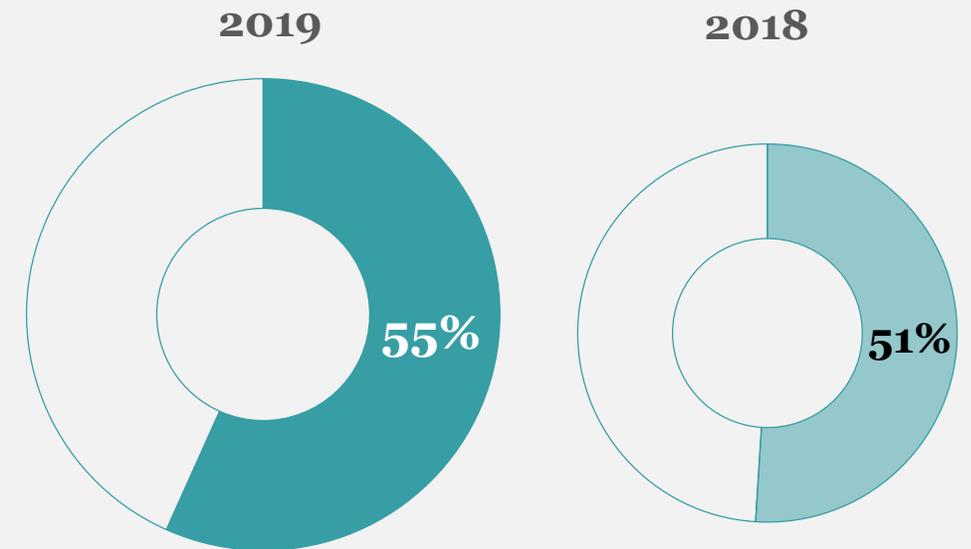


Centres commerciaux : un regain à confirmer

Volumes investis en commerces en France
Répartition par typologie d'actifs

Rôle décisif des grandes transactions

Part des transactions > 100 M€
Sur l'ensemble des volumes investis en commerces en France



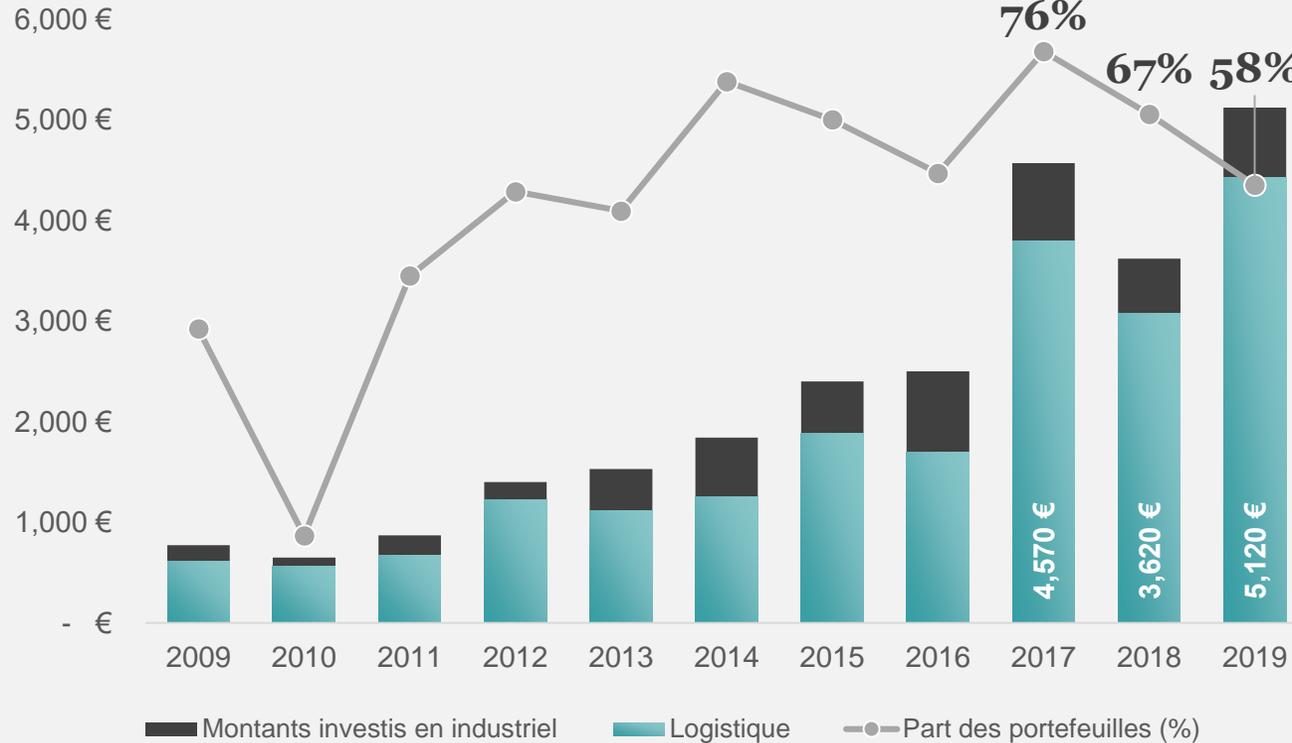
- Autres*
- Parcs d'activités commerciales
- Centres commerciaux
- Rues commerçantes

*Centres de marques, hypers et supermarchés, portefeuilles non divisibles

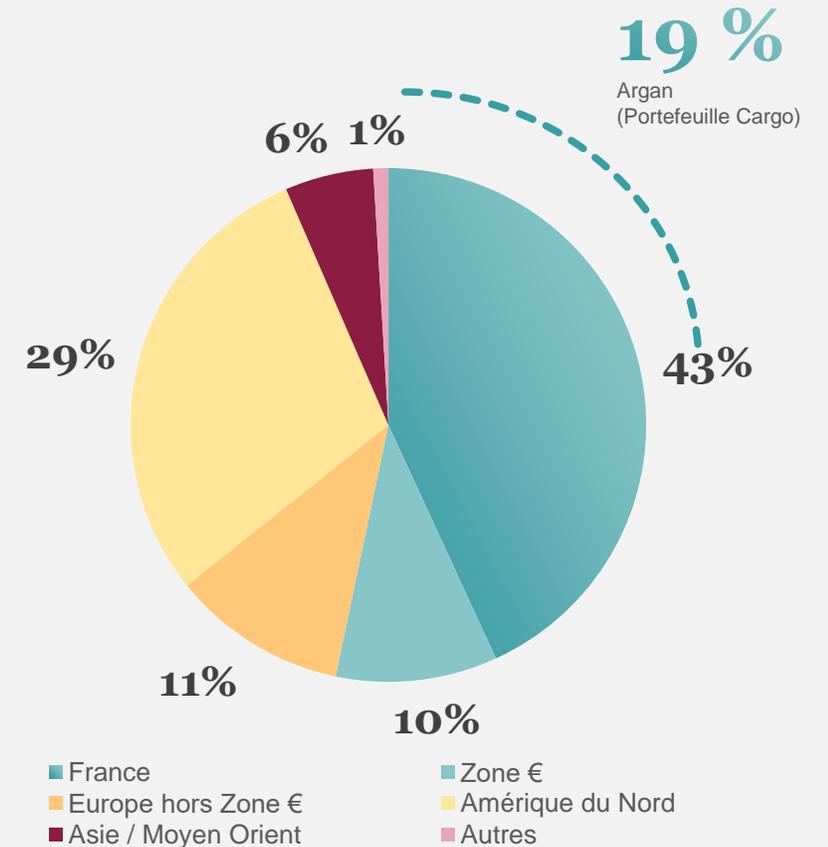
Logistique : record battu !

Les portefeuilles XXL dopent le marché

Évolution des volumes investis en immobilier industriel
En France, en millions d'euros



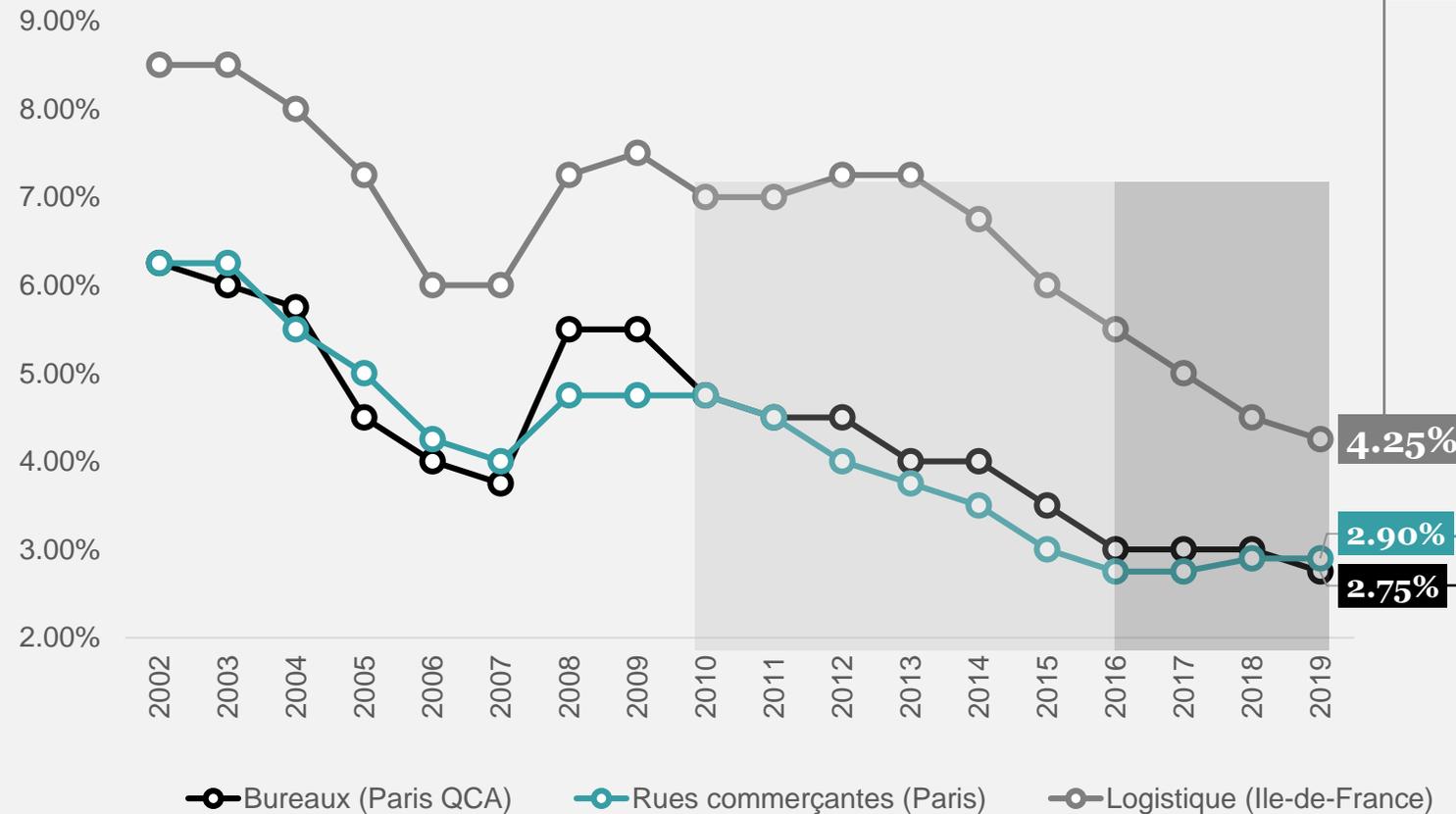
Volumes investis en logistique par nationalité
En France, en 2019



Taux : encore en baisse

Évolution 2010-2019

Évolution des taux de rendement prime



LOGISTIQUE

↓ - 39 %



RUES COMMERÇANTES

↓ - 39 %



BUREAUX

↓ - 42 %

Les grandes tendances de 2020

Des risques toujours présents

- Ralentissement économique
- Tensions sociales et géopolitiques

Des soutiens à l'activité

- Intérêt croissant pour les secteurs de projet du Grand Paris et les métropoles régionales
- Taux d'intérêt : durablement bas
- Dynamisme des flux de capitaux internationaux
- Collecte : de record en record ?
- Recherche de diversification des investisseurs

Des interrogations

- Poursuite de la baisse des taux de rendement prime ?
- Pénurie d'offres de bureaux : quel impact sur les volumes investis et les critères d'acquisition des investisseurs ?
- Les investisseurs prendront-ils plus de risques ?
- Confirmation du regain d'intérêt pour les commerces ?