

# Communiqué de presse

Paris, le 4 octobre 2019

## Pas de pause estivale pour le marché de l'investissement

*Knight Frank dresse le bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2019*

### Des volumes en hausse de 23 % sur un an

Les trois derniers mois ont été très animés pour le marché de l'investissement. « 7,9 milliards d'euros ont été investis en France au 3<sup>e</sup> trimestre 2019. Stable d'un trimestre sur l'autre, ce volume est nettement supérieur de 72 % à celui du 3<sup>e</sup> trimestre 2018. **Les montants engagés depuis janvier dans l'Hexagone totalisent désormais 20,3 milliards d'euros, soit une hausse de 23 % sur un an** » annonce Vincent Bollaert, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

### Grandes transactions : 62 % des volumes investis en France

S'ajoutant aux 28 grandes transactions du 1<sup>er</sup> semestre, 20 opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été signées en France au 3<sup>e</sup> trimestre 2019. **Ces 48 opérations représentent 62 % de l'ensemble des volumes investis depuis janvier** et ont plus particulièrement contribué aux bons résultats du marché francilien. Les sommes engagées en région parisienne depuis janvier s'élèvent ainsi à 16,1 milliards d'euros, soit une progression de 33 % sur un an. En revanche, la tendance est quasiment stable en province, avec des montants particulièrement importants en région Rhône-Alpes en raison de la cession à APICIL de la tour « To Lyon » et de quelques transactions supérieures à 50 millions d'euros.

### Bureaux : l'une des meilleures années de l'histoire pour La Défense

Le bureau reste l'actif incontournable. Depuis le début de 2019, 15,2 milliards d'euros ont été investis en France sur ce segment de marché soit une part de 75 %. Les grandes transactions jouent là encore un rôle décisif avec 38 opérations de plus de 100 millions d'euros depuis janvier dont 14 au 3<sup>e</sup> trimestre. Parmi celles-ci, trois portent sur des tours de La Défense pour un volume cumulé d'1,5 milliard : « Majunga », cédée par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD, les 49 % d'« Eqho » cédés par ICADE et « W » vendue par AEW. Les sommes investies au sein du quartier d'affaires pourraient atteindre les 3,5 milliards au terme de 2019, qui serait alors l'une des meilleures années de son histoire. Si d'autres secteurs de 1<sup>ère</sup> couronne, comme le Sud, restent dynamiques, Paris a en revanche nettement marqué le pas après un 1<sup>er</sup> semestre marqué par deux opérations de plus d'un milliard d'euros (cession du « Lumière » dans le 12<sup>e</sup> et du portefeuille « Terres »). « **En cause, une raréfaction de l'offre mise sur le marché, dans un contexte où le bouillonnement de l'activité locative et les perspectives de hausse des valeurs incitent les investisseurs à conserver et à revaloriser leurs actifs parisiens** » explique Vincent Bollaert.

### Paris, soutien de l'activité des commerces au 3<sup>e</sup> trimestre 2019

Le marché des commerces a retrouvé de la vigueur au 3<sup>e</sup> trimestre 2019. Plus d'1,1 milliard d'euros ont été investis en France sur la période, soit une hausse de 77 % par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre et un volume cumulé de 2,6 milliards depuis janvier (+ 9 % sur un an). Les rues commerçantes en représentent la plus grande part (47 %), devant les centres commerciaux (31 %) et les parcs d'activités commerciales (22 %).

Le regain observé au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 tient avant tout au succès du marché parisien : ce dernier concentre près de 60 % des sommes engagées dans l'immobilier de commerce en France sur la période. Parmi les opérations les plus significatives, la vente à UBS d'un portefeuille de boutiques de

# Communiqué de presse

luxe situées avenue Montaigne, l'acquisition par INVESCO du flagship SAINT LAURENT sur la même artère et la vente à AXA de 50 % du centre commercial du « Passage du Havre ». Illustrant la recherche de sécurité des investisseurs, d'autres opérations significatives seront prochainement actées à Paris, à l'exemple de la cession à NORGES du futur flagship NIKE des Champs-Élysées, de la vente à AXA de 75 % du centre « Italie 2 » et de quelques transactions d'actifs mixtes attendues sur certaines artères de luxe (rue Saint-Honoré, rue du Faubourg Saint-Honoré, etc.). *« Pour le reste, l'activité est, comme depuis plusieurs mois, pénalisée par la frilosité des investisseurs, ce qui se traduit par un nombre limité de transactions et d'acquéreurs potentiels. Néanmoins, quelques opérations ont encore été recensées sur des actifs à revaloriser, en Ile-de-France comme en région, constituant l'amorce d'une plus grande liquidité du marché hors du segment core »* analyse Antoine Grignon, directeur du département Commerces chez Knight Frank France.

## Industriel : un recul à relativiser

Les actifs industriels sont les seuls à afficher une performance en très léger retrait d'une année sur l'autre. Ce recul n'est pas pour autant le signe d'une désaffection des investisseurs. Avec 2,5 milliards d'euros investis depuis janvier, les volumes engagés sur ce segment de marché sont certes en baisse de 4 % sur un an mais supérieurs de 88 % à la moyenne décennale. En outre, de grandes transactions viendront prochainement alimenter ces montants, à l'exemple de l'acquisition par ARGAN du portefeuille logistique « Cargo ». Les entrepôts concentrent d'ores et déjà 85 % des sommes investies sur le marché industriel à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2019 grâce aux nombreuses acquisitions de portefeuilles réalisées pour le compte d'investisseurs français et étrangers. Si les Américains et les Britanniques restent très présents, les Asiatiques se sont aussi distingués, à l'image de la cession aux Coréens de KIS et IGIS de la plateforme AMAZON de Brétigny-sur-Orge dans le cadre d'un portefeuille paneuropéen (« Neptune »). L'activité a également bénéficié de la finalisation de plusieurs cessions d'actifs unitaires. Neufs ou récents, ces actifs bénéficient généralement de baux longs mais ne se situent pas systématiquement dans les grands pôles de la dorsale Nord-Sud.

## Investisseurs étrangers : une année record pour les Coréens

L'augmentation de la part des investisseurs étrangers est la tendance dominante de 2019. Redevenus majoritaires, ces derniers comptent pour 52 % de l'ensemble des volumes investis dans l'Hexagone à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2019. Cette part importante tient aux acquisitions réalisées pour le compte des Coréens qui, après avoir massivement investi à Londres en 2018, animent en 2019 le marché francilien. Avec 3,4 milliards depuis janvier, ceux-ci précèdent les Nord-Américains et comptent pour 32 % des volumes investis par des étrangers en France contre 2 % en 2018 et 6 % en 2017. Parmi les opérations les plus significatives et les plus récentes, citons la cession des tours « Majunga » et « Echo » (50 %) à La Défense, ainsi que « Crystal Park » à Neuilly-sur-Seine. L'appétit des Coréens pour de grands actifs tertiaires franciliens n'est toutefois pas exclusif, comme illustré par l'achat du portefeuille « Neptune ». Gonflés par les acquisitions des Coréens, les fonds d'investissement continuent de dominer le marché. Ils représentent 50 % des sommes engagées en France depuis janvier, devant les SCPI/OPCI (25 %) et les assureurs et mutuelles (10 %), principalement représentés par les Français PRIMONIAL REIM, AMUNDI, LA FRANÇAISE ou encore AXA.

## Qu'attendre des prochains mois ?

L'ampleur des sommes déjà engagées promet une nouvelle année exceptionnelle pour le marché français, en dépit d'un environnement moins porteur et d'un relatif tassement de l'activité locative. Au vu des transactions en cours, 2019 pourrait même dépasser le record historique de 2018 (30,4 milliards d'euros, tous types d'actifs confondus). En 2020, les volumes pourraient en revanche diminuer du fait, notamment, du manque d'offres à Paris. Après une année 2019 exceptionnelle, les Coréens devraient par ailleurs être moins présents, limitant d'autant le poids des investissements étrangers. *« Le haut de cycle sera peut-être atteint en 2019. En 2020, le marché français devrait néanmoins garder une bonne tenue en raison de l'abondance des liquidités à placer, de conditions de financement avantageuses et d'un spread très favorable au compartiment immobilier, ce qui favorisera sans doute une nouvelle compression des taux de rendement. Par ailleurs, si la rareté de l'offre prime pèsera sur les volumes*

# Communiqué de presse

*investis, l'activité restera soutenue hors de la capitale, en particulier dans les secteurs de développement les plus prometteurs du Grand Paris »* 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 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](http://www.knightfrank.fr)

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

---