

Communiqué de presse

Paris, le 15 janvier 2019

RECORD(S) BATTU(S) !

Bilan 2018 & Perspectives 2019 du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise

La meilleure année de l'histoire

Après un excellent 1^{er} semestre puis un net ralentissement au 3^e trimestre, l'activité s'est de nouveau emballée au 4^e trimestre. 12,3 milliards d'euros ont été investis en France sur la période, portant à 29 milliards les montants engagés sur l'ensemble de 2018 contre 27,9 milliards en 2017 (+ 4 %). « *Au terme d'une cinquième année de hausse consécutive, le marché français signe même une performance historique, supérieure de 2 % au précédent record de 2007* » annonce Vincent Bollaert, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

Le résultat de 2018 est d'autant plus remarquable que le marché n'a pas bénéficié de l'appui de transactions hors norme, alors que les cessions de « Cœur Défense » et du portefeuille logistique Logicor avaient à elles seules représenté 3,5 milliards d'euros en 2017. Cette absence a été compensée par la nette augmentation du nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros, passé de 67 en 2017 à 77 en 2018. La progression des volumes est également conséquente, ces 77 opérations totalisant 18,3 milliards d'euros, soit une hausse de 9 % sur un an et 63 % de l'ensemble des sommes investies en France en 2018.

Les cessions de portefeuilles ont aussi pesé plus lourd en 2018. Assez équitablement réparties entre actifs de bureaux (36 % du total), industriels (34 %) et de commerces (30 %), celles-ci ont représenté 23 % de l'ensemble des montants investis en France en 2018 après 19 % en 2017. Elles ont notamment porté l'activité en province, où Gecina a par exemple vendu deux portefeuilles de bureaux totalisant près de 800 millions d'euros. Plusieurs ventes d'actifs unitaires supérieures à 100 millions d'euros y ont également été recensées, permettant ainsi aux régions d'atteindre l'un des meilleurs résultats de leur histoire. Toutefois, les volumes demeurent bien plus importants en Ile-de-France : 21,4 milliards d'euros (+ 6 % sur un an) y ont été investis, dont 85 % sur le seul segment des bureaux.

Bureaux : Paris et le Nord à l'honneur

Un autre record a été battu en 2018, celui des volumes investis sur le marché français des bureaux. Avec plus de 21 milliards d'euros, ils dépassent le point haut de 2007. Ces montants sont concentrés à 87 % en Ile-de-France, une part assez proche de celle de 2017 mais dont la stabilité masque d'importants contrastes entre les différents pôles tertiaires. C'est dans Paris intra-muros que l'évolution est la plus spectaculaire. Avec 8,8 milliards d'euros, les sommes engagées en bureaux y atteignent un niveau record, pour partie lié à la multiplication des grandes transactions. Parmi celles-ci, six sont supérieures à 400 millions d'euros, comme les cessions de « Capital 8 » à Invesco, du nouveau siège d'Altearea-Cogedim à CNP Assurances ou de « Neo » à Covea dans le QCA. Si le QCA signe une performance historique, les autres sous-secteurs parisiens ne sont pas en reste : outre deux opérations totalisant près d'un milliard d'euros (cessions à Primonial de 50 % des parts de Quadrans et à JP

Communiqué de presse

Morgan de la moitié du portefeuille parisien d'Oxford Properties), les grandes transactions y sont nombreuses et l'activité plutôt bien répartie. Divers quartiers et types d'actifs ont ainsi été ciblés, soulignant les atouts d'un marché parisien dont l'activité locative, s'appuyant sur un élargissement géographique de la demande des utilisateurs, paraît structurellement solide et permet aux investisseurs d'anticiper de nouvelles hausses de loyer.

S'ils représentent encore une part importante de l'activité, le résultat des pôles tertiaires de l'ouest de l'Île-de-France est plus mitigé. En 2018, les volumes investis accusent ainsi une baisse de 27 % sur un an dans le Croissant Ouest et de 30 % à La Défense. Boosté en 2017 par une opération exceptionnelle – la cession de Cœur Défense pour 1,8 milliard d'euros – le quartier d'affaires n'est pas pour autant à la peine : 2,4 milliards y ont été investis en 2018 (+ 81 % par rapport à la moyenne des dix dernières années), tandis que d'autres grandes transactions sont attendues en 2019. En 1^{ère} Couronne, c'est le Nord qui s'est illustré, avec des volumes en hausse de 105 % sur un an et concentrés à 55 % dans la seule ville de Saint-Denis. « *Ivanhoé Cambridge y a notamment acheté les 90 000 m² de Cap Ampère : une opération emblématique car portant sur le plus grand ensemble de bureaux cédé en 2018 en France, mais aussi parce qu'elle illustre parfaitement l'appétit des investisseurs pour les grands territoires de projet d'Île-de-France* » précise Vincent Bollaert. Celui de Pleyel profite à la fois de la future mise en service du Grand Paris Express et de l'organisation des JO de 2024 ; d'autres ont été ciblés à Saint-Denis, Saint-Ouen, Clichy ou hors de la 1^{ère} Couronne Nord, dans le Sud et l'Est notamment.

L'intérêt pour des actifs situés au sein de territoires en plein renouvellement s'est accompagné d'un net accroissement des VEFA : 3,7 milliards d'euros ont au total été investis en 2018 en France sur ce type d'opérations (+ 35 % sur un an). Cette progression n'est pas nécessairement le signe d'une plus grande prise de risque des investisseurs, 60 % de ce volume portant sur des actifs partiellement ou totalement pré-loués. Face à la rareté de l'offre de bureaux prime et à la compression des taux, la recherche de rendement n'en demeure pas moins un moteur important de l'activité. Nombre d'investisseurs ont ainsi porté leur dévolu sur des actifs de bureaux à restructurer, situés au sein de marchés établis ou bien reliés aux transports, à proximité notamment des futures gares du Grand Paris Express. Certains acteurs ont également augmenté leur exposition aux marchés régionaux, mais en privilégiant les actifs neufs ou récents, généralement sécurisés par des baux longs. En outre, les plus grandes métropoles ont été prioritairement ciblées, la région lyonnaise concentrant par exemple à elle seule 40 % des volumes investis en bureaux hors de l'Île-de-France.

Commerces : pas si mal

Si la prudence des investisseurs a pesé sur l'activité, le marché français des commerces a tout de même rassemblé un peu plus de 4,4 milliards d'euros en 2018. « *En baisse de 14 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années, cette somme est légèrement supérieure à celle de 2017 grâce à un très bon 4^e trimestre* » note Antoine Grignon, directeur du département Commerces chez Knight Frank France. Comme lors des mois précédents, les volumes ont été gonflés par quelques opérations d'envergure, parmi lesquelles la cession à Generali et AG2R La Mondiale de deux portefeuilles Monoprix pour plus de 750 millions d'euros. Au total, les 11 transactions supérieures à 100 millions d'euros de 2018 comptent à elles seules pour 55 % des volumes investis sur le marché français des commerces.

Cette tendance a principalement profité aux rues commerçantes. Captant 60 % de l'ensemble des montants engagés sur le marché français des commerces, plus de 2,6 milliards d'euros y ont été investis

Communiqué de presse

l'an passé – une somme concentrée à 73 % sur 7 opérations supérieures à 100 millions d'euros. Après le nouvel Apple Store des Champs-Élysées, Hines a par exemple fait l'acquisition du futur flagship Saint Laurent de la rue Saint-Honoré. « Animées par d'autres cessions significatives, comme l'achat par Oxford Properties de la boutique Valentino du 273 rue Saint-Honoré, l'avenue des Champs-Élysées et la rue Saint-Honoré ont représenté 34 % des volumes investis en pied d'immeuble en France en 2018. Elles devraient aussi tenir les premiers rôles en 2019 : de nouvelles opérations y sont ainsi attendues, parmi lesquelles la finalisation de la cession à NBIM du 79 Champs-Élysées pour plus de 600 millions d'euros » poursuit Antoine Grignon. Pourtant, l'activité du marché des rues commerçantes ne se réduit pas aux seuls actifs parisiens emblématiques. Les investisseurs privilégient également la proximité, format qui a bien résisté pour l'instant aux transformations du commerce et à l'essor des ventes en ligne. Comme évoqué précédemment, plusieurs Monoprix ont par exemple été cédés à la fin de 2018, faisant suite à l'acquisition par Novaxia d'un portefeuille de magasins de la même enseigne en décembre 2017.

Le marché des commerces ne se réduit pas aux seules rues commerçantes. D'autres typologies d'actifs tirent leur épingle du jeu, comme les parcs d'activités commerciales. Près d'1,3 milliard d'euros ont ainsi été investis en 2018 sur cette typologie d'actifs, un volume record, en hausse de 73 % par rapport à la moyenne décennale et constitué à 65 % de cessions de portefeuilles. Portant sur des « boîtes » et des restaurants, l'activité a également été gonflée par une importante cession de centres de marques en régions. Ce sont ces opérations qui ont porté l'activité plutôt que les acquisitions de retail parks, bien plus restreintes du fait de la rareté de l'offre disponible.

Si 2017 avait bénéficié de la cession de plusieurs grands centres commerciaux (Saint-Sébastien, Polygone Riviera, Place des Halles), l'année écoulée s'est en revanche achevée sur un 4^e trimestre quasi atone. Sur l'ensemble de 2018, les volumes investis sur le marché des centres commerciaux ne totalisent que 500 millions d'euros, soit une baisse de 70 % sur un an et le montant le plus bas enregistré depuis 2008. En 2019, ce segment de marché restera probablement pénalisé par l'aversion au risque des investisseurs et la rareté d'actifs prime disponibles. Toutefois, l'amorce de correction des valeurs et le meilleur écoulement d'actifs à revaloriser pourraient contribuer à la remontée des volumes investis.

Industriel : un cru exceptionnel

En 2017, 4,5 milliards d'euros avaient été investis en France sur le marché de l'immobilier industriel dont 1,6 milliard pour la seule cession à CIC du portefeuille Logicor. L'activité n'a pas bénéficié d'un tel soutien en 2018, mais l'année écoulée restera tout de même un cru exceptionnel établissant, avec plus de 3,5 milliards d'euros, la deuxième meilleure performance de l'histoire. Si quelques ventes significatives de portefeuilles mixtes ont contribué à ce beau résultat, c'est encore la logistique qui a joué le rôle décisif. Les entrepôts concentrent en effet 83 % des volumes engagés sur le marché industriel grâce à de nombreuses cessions de portefeuilles. Représentant 62 % de l'ensemble des volumes investis en logistique, ces opérations ont été très majoritairement réalisées par des investisseurs étrangers, américains mais aussi allemands ou asiatiques. L'activité a également bénéficié de la finalisation de plusieurs cessions d'actifs unitaires de grande taille. Le plus souvent sécurisés par des baux fermes, ces biens sont généralement situés au sein des grands pôles de la dorsale Nord-Sud, à l'exemple du site de 100 000 m² loué par Carrefour à Salon-de-Provence dont PGIM a fait l'acquisition.

Communiqué de presse

Des investisseurs étrangers plus présents

Les grandes transactions du 4^e trimestre, parmi lesquelles la vente à Invesco de Capital 8, celle de la Tour Ariane à GIC ou l'acquisition par Ivanhoé Cambridge de Cap Ampère, ont confirmé le retour au premier plan des investisseurs étrangers. Si leur part est encore loin de celle du début des années 2000, ils ont été à l'origine de 46 % des volumes investis en 2018 dans l'Hexagone, contre 31 % en 2017 et 40 % en moyenne au cours des cinq dernières années. Très présents sur le segment de la logistique, les Nord-Américains se sont aussi illustrés sur ceux des bureaux et des commerces, à l'exemple de l'acquisition récente par Oxford Properties de Window à La Défense et du flagship Valentino rue Saint-Honoré. Ils comptent pour 39 % des volumes investis par des étrangers en 2018, et précèdent ainsi les Allemands (16 %), friands de commerces prime et de bureaux franciliens ou lyonnais. Les Asiatiques ont quant à eux compté pour 14 % des volumes grâce aux quelques transactions logistiques ou de bureaux de plus de 100 millions d'euros signées pour le compte d'investisseurs sud-coréens, singapouriens ou hong-kongais.

Les investisseurs français sont encore majoritaires mais leur part ne cesse de baisser depuis trois ans. Ils ont représenté 54 % des volumes investis en France en 2018 après 67 % en 2016 et 69 % en 2017. Les grands collecteurs d'épargne restent très présents, même si l'activité des SCPI/OPCI, s'exprimant en 2018 sur un nombre bien plus restreint de grandes transactions et bénéficiant de niveaux de collecte moins élevés, est orientée à la baisse. Ces acteurs ont concentré 18 % de l'ensemble des volumes investis en France l'an passé, après 36 % en 2017. La part des assureurs est en revanche passée de 14 % en 2017 à 24 % un an plus tard, gonflée par les quelques grandes ou très grandes acquisitions réalisées par Generali, Sogecap, CNP Assurances ou encore Covea.

Et maintenant ?

La montée des risques nous empêche de parier avec certitude sur une sixième année de hausse consécutive des volumes investis. Le risque politique est sans doute l'un des plus à craindre : la montée du protectionnisme pourrait ainsi faire déraiper une conjoncture économique internationale jusqu'à présent assez solide. En France, les tensions sociales resteront sans doute importantes : susceptibles de contrarier le rythme et l'ampleur des réformes et d'accentuer la dégradation du climat des affaires, elles pourraient peser sur l'attractivité de la France et l'activité des marchés locatifs.

Le marché français de l'investissement ne manque pourtant pas d'atouts. Malgré le resserrement des politiques monétaires, les taux d'intérêt demeureront probablement assez bas, permettant au spread de rester favorable au compartiment immobilier dans un contexte de plus forte volatilité des marchés boursiers. Comme l'an passé, l'aversion au risque des investisseurs bénéficiera aux placements les plus sûrs, à l'instar des bureaux franciliens mais aussi d'actifs alternatifs qui offrent à la fois de bons fondamentaux et leur permettent de diversifier leur patrimoine. Les produits à retravailler ne seront pas pour autant laissés de côté, permettant à certains acteurs de contourner la rareté de l'offre prime et d'aller chercher du rendement en ciblant des biens offrant, en particulier, un potentiel de transformation ou d'adaptation aux nouveaux usages. Si la performance exceptionnelle de 2018 pourrait ne pas être rééditée, les éléments semblent donc réunis pour permettre au marché français de l'investissement de réaliser un beau résultat en 2019.

Communiqué de presse

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 18 170 collaborateurs intervenant depuis 523 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 5 lignes de métier : Occupier Services & Commercial Agency (bureaux), Design & Delivery (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
