

Communiqué de presse

Paris, le 4 juillet 2019

Jeu égal

Knight Frank dresse un premier bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise au 1^{er} semestre 2019

Après un 1^{er} trimestre 2019 assez calme, l'activité du marché français de l'investissement s'est nettement emballée au 2^e trimestre. « *La pause marquée en début d'année n'était que temporaire. Ainsi, après 4,5 milliards d'euros au 1^{er} trimestre, 7,1 milliards ont été investis en France au 2^e trimestre 2019. En légère baisse de 3 % sur un an, les sommes engagées depuis janvier totalisent donc 11,6 milliards d'euros, permettant au 1^{er} semestre 2019 de faire quasiment jeu égal avec le 1^{er} semestre 2018 et de dépasser de 55 % la moyenne décennale* » annonce Vincent Bollaert, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

L'année des méga-deals

Au 1^{er} semestre 2019, le nombre total de transactions réalisées en France a diminué de 15 % sur un an. Cette baisse a été compensée par le dynamisme des opérations supérieures à 100 millions d'euros. Au nombre de 28 (contre 33 au 1^{er} semestre 2018), celles-ci totalisent en effet 7,3 milliards d'euros, soit 63 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone. Ce sont les cessions de bureaux qui ont fait la différence, en particulier celles réalisées au profit de SWISS LIFE (portefeuille « Texas ») et PRIMONIAL REIM associé aux Coréens de SAMSUNG (« Le Lumière », Paris 12^e) pour un volume cumulé de près de trois milliards d'euros. Ces deux transactions géantes ont également gonflé la part de l'Ile-de-France. Ainsi, 9,5 milliards d'euros y ont été investis depuis janvier, tous types d'actifs confondus, soit une hausse de 4 % par rapport au 1^{er} semestre 2018. Et ce n'est pas fini : d'autres méga-deals seront bientôt finalisés en région parisienne, à l'exemple des cessions du futur flagship NIKE sur les Champs-Élysées, de « Majunga » à La Défense ou de « Crystal Park » à Neuilly-sur-Seine.

Bureaux : des volumes multipliés par trois

Les volumes investis sur le marché français des bureaux ont été multipliés par trois entre les 1^{er} et 2^e trimestres 2019 et atteignent 9,2 milliards d'euros sur l'ensemble du 1^{er} semestre. En hausse de 10 % sur un an, ce montant représente 80 % de l'ensemble des sommes engagées dans l'Hexagone, tous types d'actifs confondus. Les deux méga-deals susmentionnés (portefeuille « Texas », « Le Lumière ») ont bien évidemment joué un rôle décisif, expliquant la progression des volumes investis en bureaux de même que la surreprésentation du marché de Paris intra-muros. En effet, la capitale concentre à elle seule 51 % des sommes engagées en bureaux en France depuis le début de 2019, dont une part importante dans le secteur de Paris Centre Ouest (PCO). Parmi les opérations les plus significatives recensées dans l'ouest de Paris figure la cession à GCI et LONE STAR de l'ancien siège de LAFARGE-HOLCIM au 61-63 rue des Belles Feuilles dans le 16^e. Notons aussi les acquisitions par UNION INVESTMENT, AMUNDI et LA FRANÇAISE de trois immeubles loués à WEWORK et SPACES dans les 1^{er}, 9^e et 17^e arrondissements, qui illustrent le rôle croissant des géants du coworking à Paris.

Si Paris a été la « star » de ce 1^{er} semestre, La Défense pourrait bien prendre le relais d'ici la fin de 2019. Aux deux transactions de plus de 200 millions d'euros actées depuis janvier (les Tours « Europe »

Communiqué de presse

et « CBX », vendues à KIS et HINES) s'ajouteront ainsi plusieurs autres opérations d'envergure, témoignant de la confiance placée par les investisseurs étrangers, coréens notamment, dans l'avenir du premier quartier d'affaires européen. Ailleurs en Ile-de-France, le reste de l'activité se répartit entre pôles de l'ouest plus ou moins proches de La Défense (Neuilly-sur-Seine, Rueil-Malmaison, Nanterre, etc.) et autres marchés de 1^{ère} couronne comme le Sud. Ce dernier reste très populaire : prolongeant les très bons résultats du 2nd semestre 2018 (715 millions d'euros investis), 650 millions d'euros y ont été engagés au 1^{er} semestre 2019, principalement concentrés dans les communes de Montrouge, Châtillon et Malakoff. Ce secteur sait ainsi jouer de ses nombreux atouts auprès des investisseurs (proximité de Paris, environnement qualitatif, accessibilité renforcée par la création de la ligne 15 du Grand Paris et le prolongement de la ligne 4 du métro, etc.).

« Le marché des bureaux d'Ile-de-France demeure très attractif pour les investisseurs français et étrangers, qu'ils se positionnent sur des actifs core ou privilégient une plus grande exposition au risque, encouragés en cela par la vigueur de la demande des utilisateurs et une offre de bureaux maîtrisée » explique Vincent Bollaert. Le dynamisme du marché parisien permet bien évidemment de rassurer les investisseurs quant au succès d'opérations à revaloriser et au potentiel de croissance des valeurs locatives. *« D'autres secteurs d'Ile-de-France présentent également de bonnes opportunités, notamment ceux constituant une bonne alternative aux utilisateurs parisiens, contraints par la pénurie de l'offre et la hausse des loyers dans la capitale »* poursuit Vincent Bollaert.

Avec 610 millions d'euros au 1^{er} semestre 2019, les volumes investis en bureaux en régions affichent une baisse de 26 % par rapport à la même période l'an passé et de 75 % par rapport au 2nd semestre 2018. Ce recul doit être relativisé par le très bon résultat de la fin d'année 2018, qui avait notamment vu la cession par GECINA, pour près de 800 millions d'euros, de deux portefeuilles de bureaux. Les régions ne sont pas pour autant boudées, à l'exemple des quelques opérations significatives réalisées pour le compte d'investisseurs français, britanniques ou allemands dans les grandes agglomérations (portefeuille AIRBUS acquis par CATALYST CAPITAL à Toulouse, « M Square » acheté par KANAM à Marseille, « Tribeca » à Bordeaux cédé à BNP REIM, etc.).

Commerces : premier semestre atone

Suivant une tendance inverse à celle des bureaux, les montants investis sur le marché français des commerces ont diminué de 30 % entre les 1^{er} et 2^e trimestres 2019, passant de 725 à 500 millions d'euros. *« Depuis janvier, les commerces ont rassemblé 1,2 milliard d'euros, soit une baisse de 25 % par rapport au 1^{er} semestre 2018, qui avait notamment bénéficié de la cession à BVK du nouvel Apple Store des Champs-Élysées pour près de 600 millions d'euros »* explique Antoine Grignon, directeur du département Commerces chez Knight Frank France.

Les centres commerciaux et les galeries représentent toujours la majorité des volumes investis en commerces (42 % au 1^{er} semestre 2019) grâce à la vente à FORTRESS, en début d'année, d'un portefeuille de 26 murs d'hypermarchés et de supermarchés CASINO pour près de 400 millions d'euros. Toutefois, ce segment de marché est resté quasiment atone au 2^e trimestre, alors que les locaux de pieds d'immeuble et les parcs d'activités commerciales (PAC) ont connu un léger regain d'activité. Pour le marché des PAC, le bilan à mi-année est néanmoins mitigé, avec des volumes en baisse de 19 % sur un an. Du côté des rues commerçantes, quelques cessions de portefeuilles ainsi que de rares acquisitions d'actifs prime parisiens ont permis de combler une partie du retard pris au 1^{er} trimestre, en attendant la finalisation prochaine de la cession à NORGES BANK du futur flagship NIKE du 79 avenue des Champs-Élysées pour plus de 600 millions d'euros.

Communiqué de presse

Les résultats du marché des commerces devraient donc s'améliorer au cours des prochains mois, dans un contexte en outre plus favorable en raison de l'accélération prévisible de la consommation et de l'essoufflement du mouvement des « gilets jaunes ». Cette embellie conjoncturelle pourrait, si elle se confirmait, contribuer à atténuer la défiance des investisseurs, toujours attentistes et très attentifs aux taux d'effort supportés par les enseignes. Par ailleurs, « *le ralentissement actuel des développements, avec moins de créations de nouveaux centres et un contexte politique et réglementaire moins favorable à la multiplication de nouveaux m² de parcs d'activités commerciales pourrait contribuer à stabiliser le marché au bénéfice des sites existants* » explique Antoine Grignon. Enfin, les décotes qu'il est aujourd'hui possible d'obtenir devraient à terme permettre une plus grande liquidité du marché hors du segment prime, au principal bénéfice des actifs disposant de bons fondamentaux (qualité de l'accès, environnement concurrentiel, etc.) et recelant un potentiel de revalorisation.

Industriel : pause momentanée

Un peu plus d'1,1 milliard d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier industriel depuis le début de 2019, soit une baisse de 40 % sur un an. Ce recul doit être relativisé : le 1^{er} semestre 2018 avait été exceptionnel grâce au nombre élevé de cessions de portefeuilles d'entrepôts. En outre, le résultat du 1^{er} semestre 2019 reste supérieur de 24 % à la moyenne des dix dernières années, confirmant l'appétit des investisseurs pour les plateformes logistiques.

Percée des Coréens

« *L'afflux de capitaux internationaux est l'une des tendances fortes de ce début d'année, témoignant de la plus grande profondeur du marché français. Avec 52 % des sommes engagées dans l'Hexagone au 1^{er} semestre 2019, les investisseurs étrangers représentent même la majorité de l'activité, une première sur un semestre depuis 2012* » indique Vincent Bollaert. Ce sont les Coréens qui se détachent, malgré un nombre très limité d'opérations. Privilégiant les actifs *core*, ils se sont exclusivement positionnés sur de grands ensembles de bureaux à Paris et dans l'ouest de l'Ile-de-France (le « Lumière » à Paris, les tours « CBX » et « Europe » à La Défense, « Cristalia » à Rueil-Malmaison). Eux qui ne représentaient que 6 % des montants engagés en France au 1^{er} semestre 2018 voient ainsi leur part s'élever à 13 % un an plus tard.

D'autres acteurs restent très présents. Ainsi, les Anglais et les Nord-Américains affichent une part cumulée de 16 %, même si les sommes qu'ils ont investies en France au 1^{er} semestre 2019 reculent de 30 % sur un an. Présents sur tous les types d'actifs mais particulièrement friands de locaux industriels et de bureaux, ils privilégient notamment les opérations à risque et à restructurer, confortés par le dynamisme de la demande des utilisateurs et les perspectives de hausse des loyers.

Les Français ne représentent plus la majorité des volumes investis dans l'Hexagone, avec une part de 48 % à la fin du 1^{er} semestre 2019 contre 52 % à la même époque l'an passé. Ciblant tout le territoire et toutes les classes d'actifs, ils se sont plus particulièrement distingués sur le segment des bureaux. Ainsi, de grands collecteurs d'épargne sont à l'origine de quelques-unes des plus grosses opérations du semestre, à l'exemple de la cession à LA FRANÇAISE de « Smart Up » à Châtillon. « *Après avoir fléchi en 2018, la collecte des OPCV/SCPI a renoué avec des niveaux élevés depuis le début de 2019. La part des OPCV/SCPI sur le marché immobilier est elle-même orientée à la hausse, comptant pour 29 % des montants engagés en France au 1^{er} semestre de cette année contre 21 % au 1^{er} semestre 2018* » analyse Vincent Bollaert. Après une année 2018 dynamique, la collecte nette de l'assurance vie continue par ailleurs de progresser, s'établissant à 13,1 milliards d'euros à fin mai 2019 contre 10,2 milliards d'euros à la même période en 2018.

Communiqué de presse

Conclusion

Le niveau élevé des montants engagés à la fin du 1^{er} semestre 2019 et la finalisation attendue d'autres très grandes transactions annoncent une nouvelle année exceptionnelle pour le marché français de l'investissement. Toutes les conditions semblent en effet réunies pour approcher, voire rééditer, la très belle performance de 2018, malgré un contexte international marqué par de fortes tensions géopolitiques et commerciales, la possibilité toujours réelle d'un Brexit dur et le ralentissement de l'économie mondiale. *« Cette incertitude, couplée à la politique accommodante de la BCE, bénéficie précisément au compartiment immobilier, qui offre à la fois de la stabilité et de meilleurs rendements que les actions et produits obligataires, avec un spread de près de 300 points de base entre l'OAT 10 ans et le taux des bureaux de Paris QCA. Les acteurs étrangers ne s'y trompent pas, eux qui ont aujourd'hui une image plus positive de la France et se positionnent sur un nombre croissant de grandes opérations, à l'image des fonds coréens »* indique Vincent Bollaert. Le marché immobilier français est d'autant plus attractif que l'économie nationale fait preuve de résilience. *« Le redressement du climat des affaires devrait bénéficier à l'activité locative, déjà bien orientée sur le segment des bureaux. Cette amélioration conjoncturelle fournit une autre preuve de la solidité du marché hexagonal, et un nouvel argument propre à conforter les investisseurs dans leurs stratégies d'allocation en faveur de la France »* 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 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 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
