

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

ÎLE-DE-FRANCE / FOCUS QCA (Quartier Central des Affaires)

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT – 3T 2016

## ÎLE DE FRANCE / FOCUS QCA

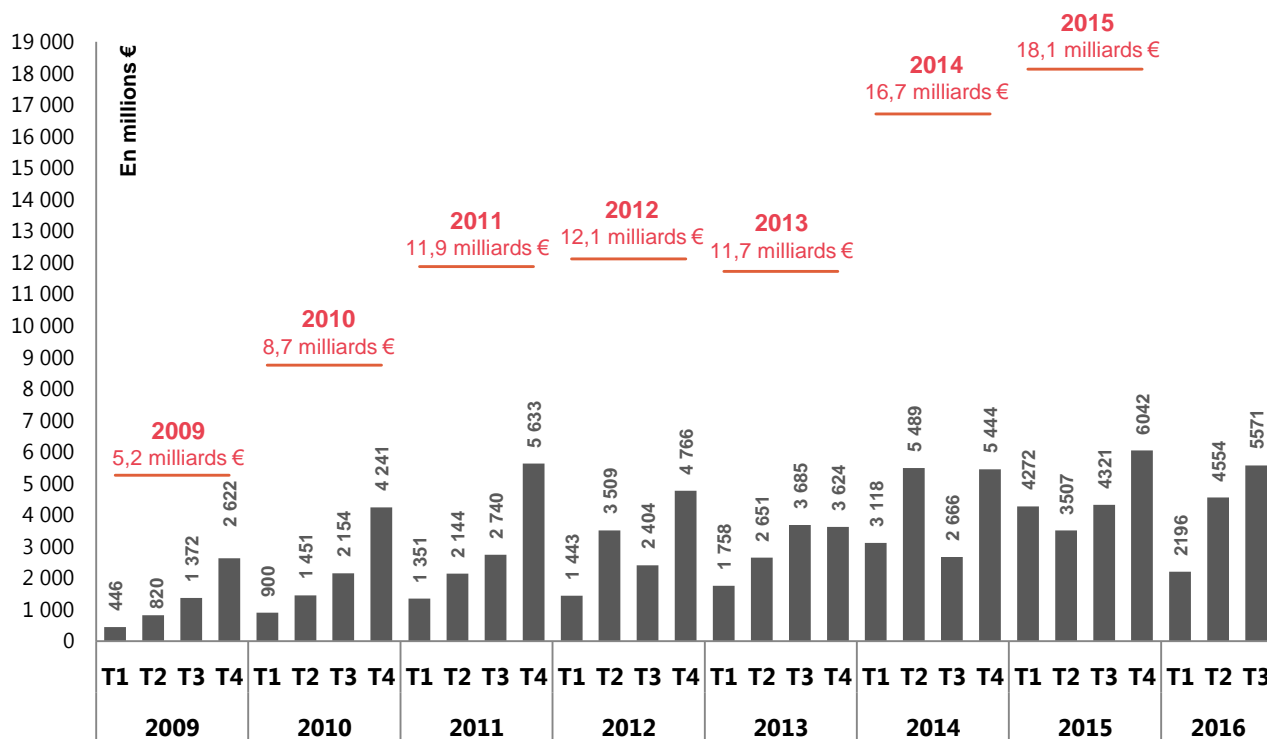


### Volumes investis

**5,6** milliards d'€ sur le 3<sup>ème</sup> semestre 2016

Source : Knight Frank

- ♦ + 7 %: après un début d'année en demi-teinte, le volume investi a augmenté de manière progressive, pour atteindre 5,6 milliards sur ce 3<sup>ème</sup> trimestre et un de total de 12,3 milliards sur les 9 premiers mois de l'année
- ♦ Le 3<sup>ème</sup> trimestre se caractérise par un nombre important de très grosses transactions (+ 200 millions d'€) : on en dénombre 9, représentant à elles seules 40% des volumes investis
- ♦ En termes de géographie, l'organisation du marché perdure : le QCA continue de s'imposer comme la destination favorite des investissements, avec près de 3,4 milliards d'€ engagés, suivi par le Croissant Ouest (2,7 milliards) et La Défense (2,1 milliards).
- ♦ Le marché reste nettement dominé par les investisseurs français, qui concentrent plus de 70% montants investis. On peut toutefois noter l'entrée fracassante d'investisseurs asiatiques (Corée et Singapour) et le retour des Américains

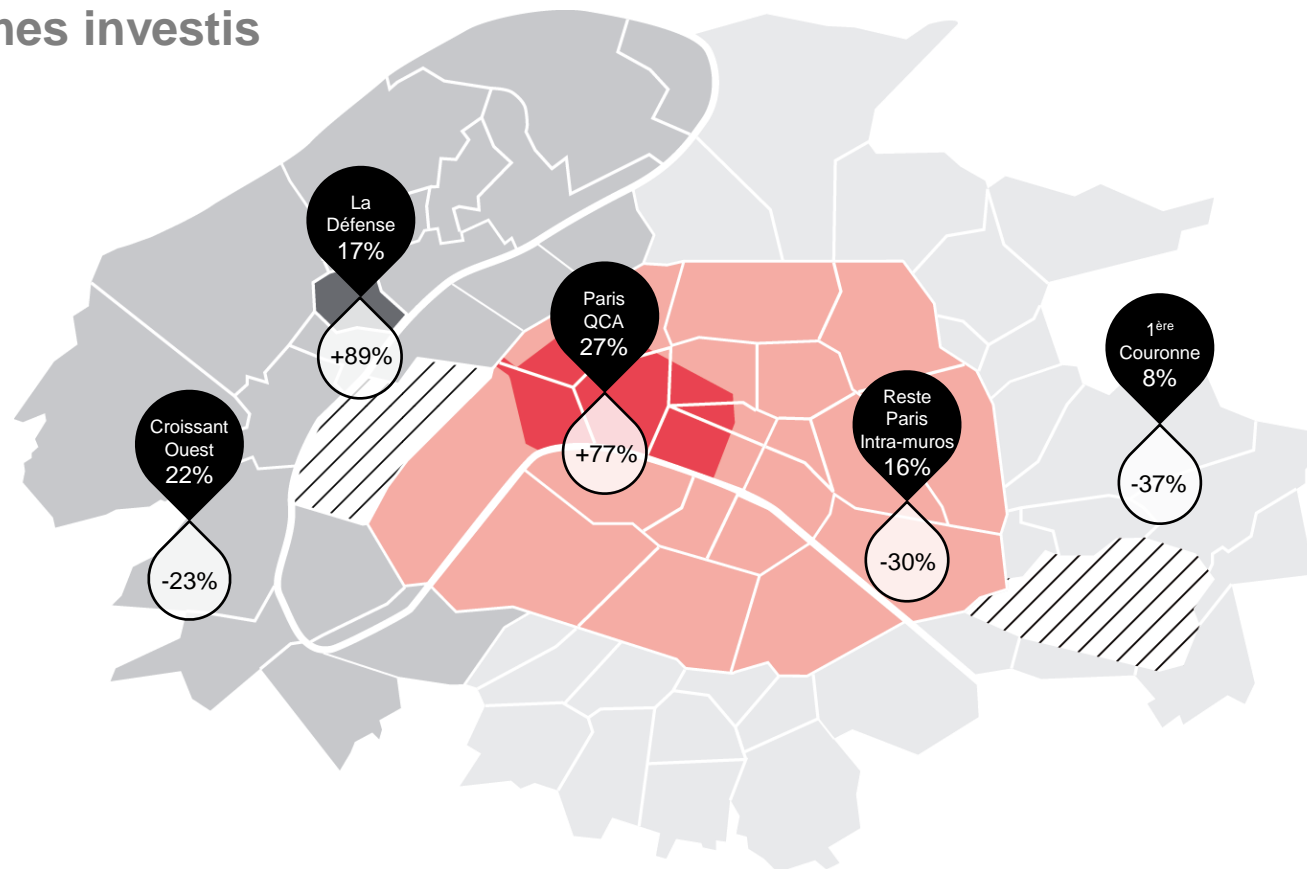


### Géographie des volumes investis

## Forte activité

sur le QCA et La Défense

Source : Knight Frank



Part en % dans les volumes investis en Île-de-France en 2016

Évolution en % des volumes investis en 2016 par rapport à 2015

Volume investi en 2016 (en millions d'€)

Paris QCA	Reste Paris Intramuros	La Défense	Croissant Ouest	1 <sup>ère</sup> Couronne	Autres	Total Île-de-France
3 381	1 994	2 062	2 721	990	1 173	12 321

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT – 3T 2016

## ÎLE DE FRANCE / FOCUS QCA

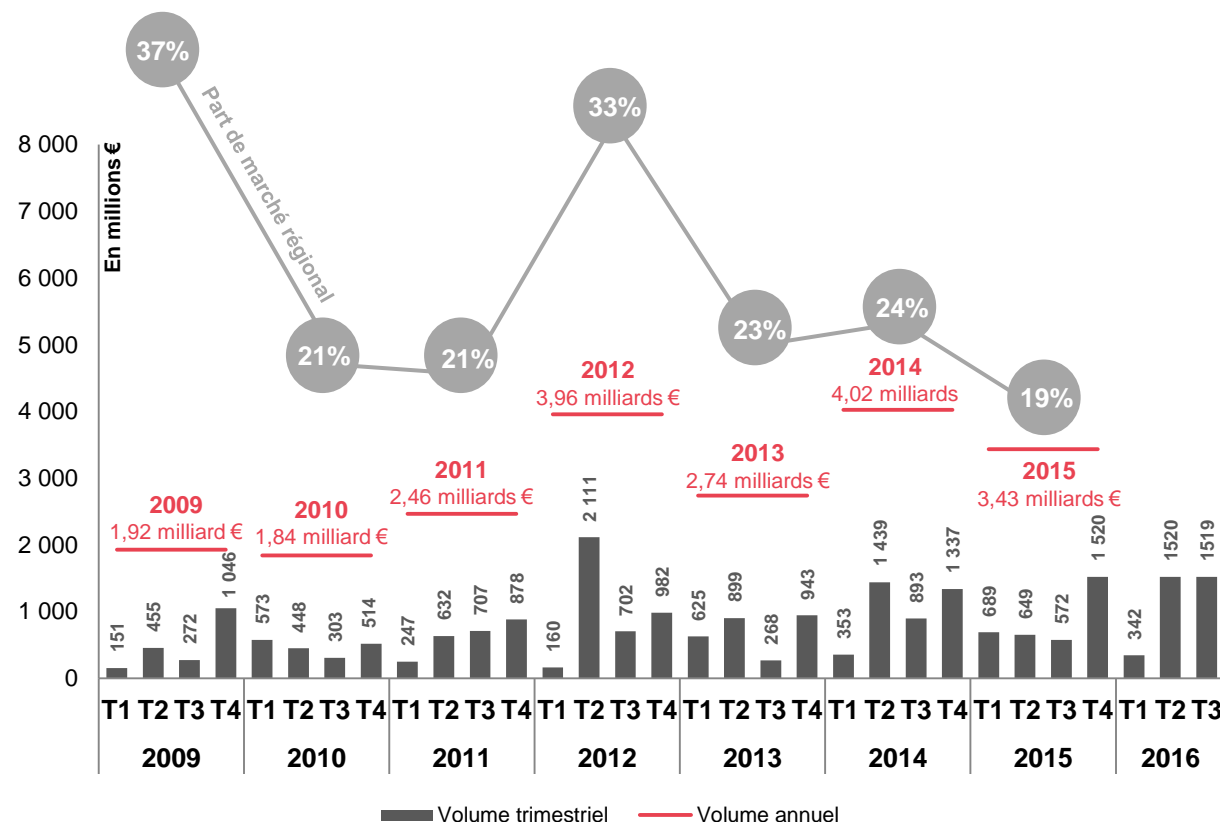
### Focus QCA

**+77%**

Pour les 3 premiers trimestres par rapport à 2015

Source : Knight Frank

- ♦ 1,5 milliard d'€: le QCA continue sur la dynamique du précédent trimestre. Le montant investi depuis le début de l'année totalise près de 3,4 milliards sur le QCA, soit une hausse de 77% par rapport à 2015
- ♦ Le rebond de l'activité, entamé au 2ème trimestre, a permis au QCA de retrouver la place qui est traditionnellement la sienne en Ile-de-France, attirant 27% des volumes investis en 9 mois en Ile-de-France
- ♦ Cette activité est portée par plusieurs belles signatures, avec notamment la cession du portefeuille comprenant le 1-5 rue d'Astorg et le 14-16 rue de la Ville l'Evêque, vendu par la Société Générale au Singapourien GIC pour 500 millions d'€, ou encore celle de Paris Bourse, vendu pour plus de 350 millions d'€
- ♦ Le succès du QCA montre l'attrait des investisseurs pour les actifs Core, malgré l'augmentation continue de leurs prix et le maintien d'un taux de rendement Prime proche des 3%



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT – 3T 2016

## ÎLE DE FRANCE / FOCUS QCA



### Exemples de transactions

Source : Knight Frank

Date	Immeuble	Type d'actif	Secteur géographique	Surface	Prix (en millions d'€)	Acheteur	Vendeur
Avril 2016	Tour First	Bureaux	La Défense	80 000	800	Axa Investment Managers Real Assets	Beacon Capital Partners
Sept. 2016	Portefeuille Alpha: Tour Egée/ Le Stadium/ Orsay	Bureaux	Portefeuille francilien	81 000	700	Amundi	Kanam
Juillet 2016	Portefeuille: 1-5 rue d'Astorg / 14-16 rue de la Ville l'Eveque	Bureaux	QCA	24 100	500	GIC (Government of Singapore Investment Corporation)	Société Générale
Juin 2016	65-67 Avenue des Champs Elysées	Commerces/ Bureaux	QCA	10 500	490	Emirat du Qatar	Thor Equities LLC Meyer Bergman
Mars 2016	Villebon 2	Centre commercial	2 <sup>ème</sup> Couronne	47 500	159	Crédit Agricole Assurance/ ACM Vie AS	Hammerson
Janv. 2016	Tour Alto	Projet de développement mixte	La Défense	51 000	55	Abu Dhabi Investment Authority	UBS Real Estate
Janv. 2016	44 rue Paul Langevin, Ris Orangis	Plateforme logistique	2 <sup>ème</sup> Couronne	46 200	34,4	EPF	Raiffesen

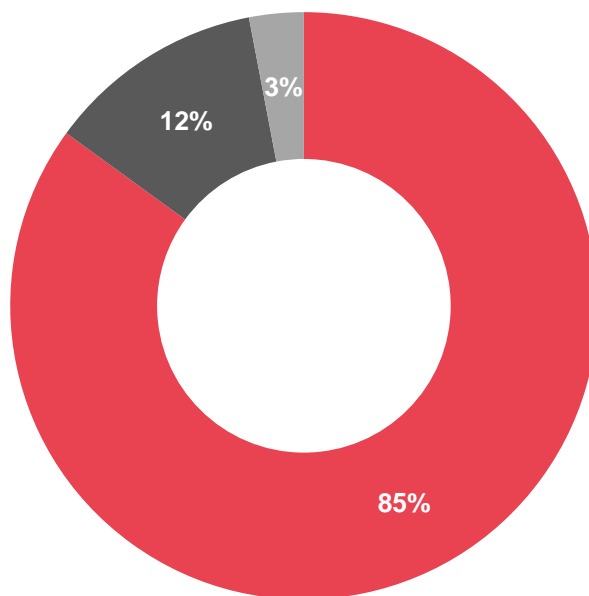
### Répartition par types d'actifs

## Pérennité

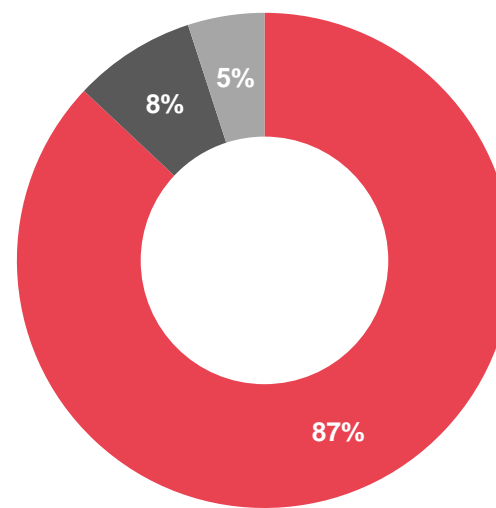
de la répartition par classe d'actifs

Source : Knight Frank

Janvier/Septembre 2016



Janvier/Septembre 2015



■ Bureaux ■ Commerces ■ Autres actifs

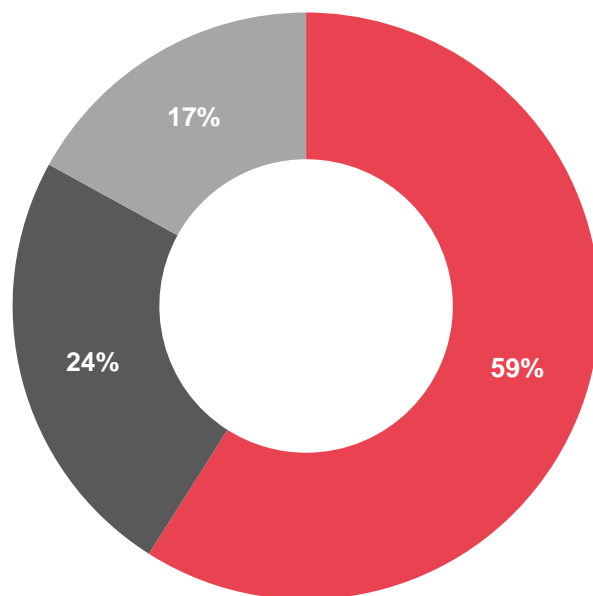
### Répartition par profils de risque

## Le retour gagnant

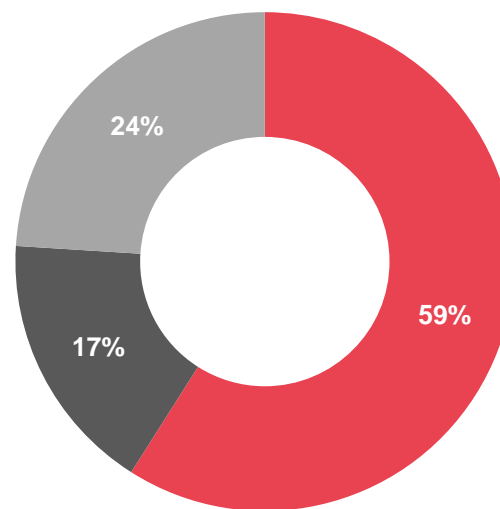
des actifs Core +

Source : Knight Frank

Janvier/Septembre 2016



Janvier/Septembre 2015



■ Core ■ Core Plus ■ Value Added/ Développements en blanc

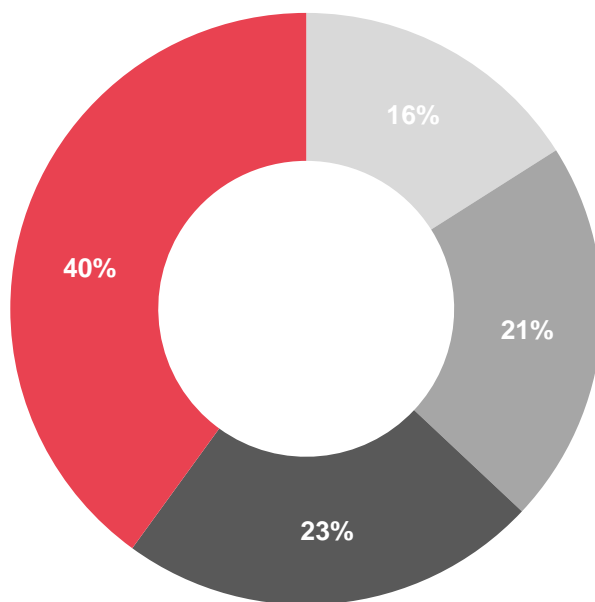
### Répartition par montants

## Concentration

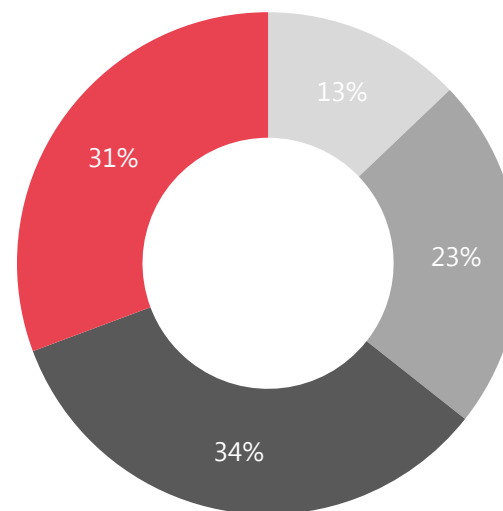
du marché sur les gros deals (+ de 200 millions d'€)

Source : Knight Frank

Janvier/Septembre 2016



Janvier/Septembre 2015



■ Moins de 50 millions d'€ ■ 50 à 100 millions d'€  
■ 100 à 200 millions d'€ ■ Plus de 200 millions d'€

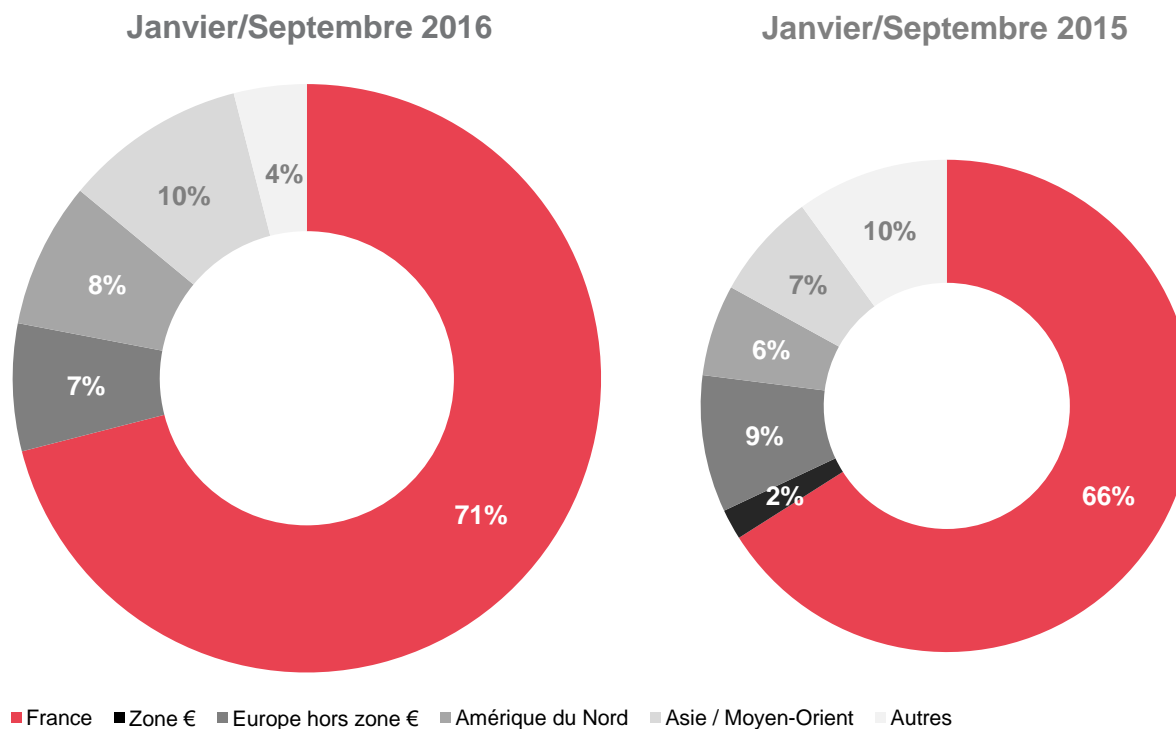


### Répartition par nationalités des acquéreurs

## Chasse gardée

des investisseurs français

Source : Knight Frank



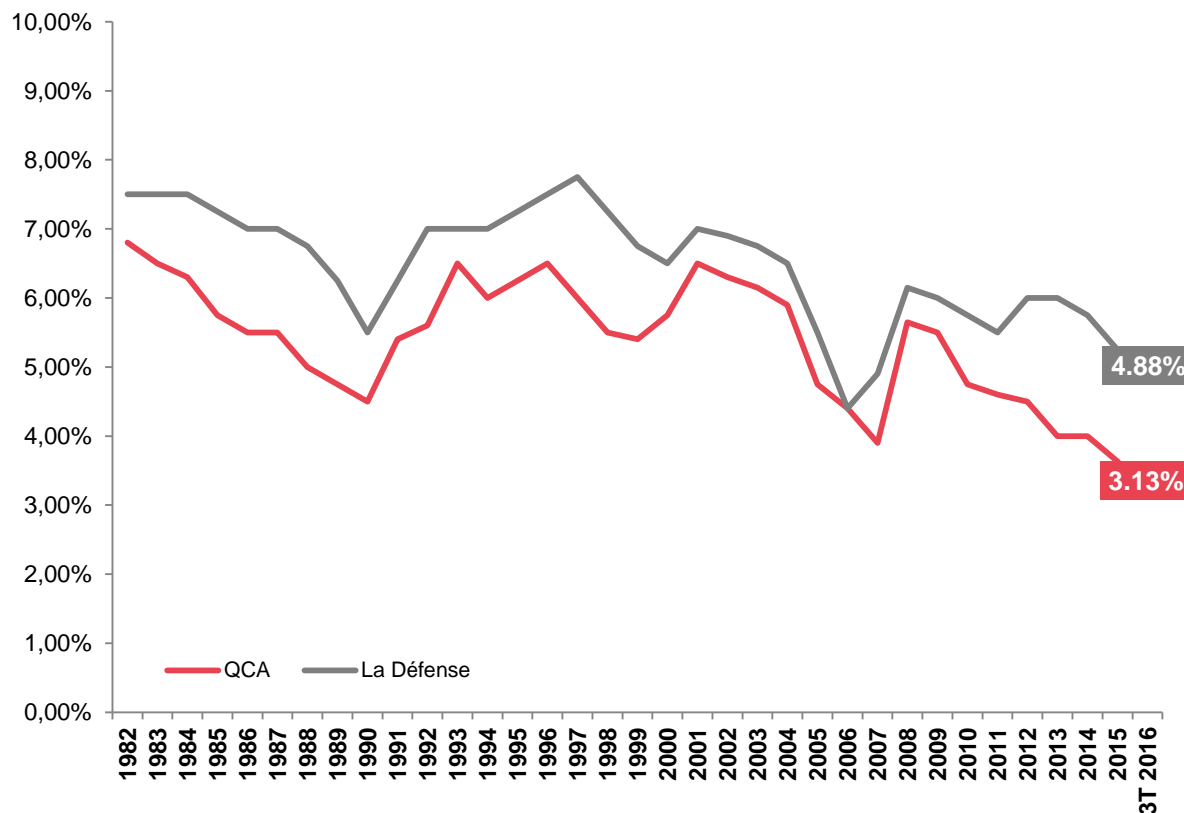
### Taux de rendement Prime

## Basses eaux

### des taux sur les actifs Prime

Source : Knight Frank

- ♦ Avec une fourchette maintenue entre 3 et 3,25% sur le QCA, le taux Prime reste à son point bas historique
- ♦ En dépit de ce point bas et de l'écart qui le sépare de la plupart des autres marchés de la région parisienne, le QCA conserve les faveurs des investisseurs
- ♦ De façon plus discrète et, surtout, plus pondérée, la compression des taux Prime gagne les autres marchés d'Ile-de-France, à l'exemple de La Défense qui a vu passer le taux Prime sous les 5% cette année
- ♦ L'écart de taux entre le Core, le Core Plus et les autres classes d'actifs a tendance à s'accroître au sein de chaque secteur géographique, ce qui contribue au regain d'intérêt des investisseurs pour le Core Plus et le Value Added, ouvrant des opportunités sur des segments moins saturés
- ♦ Élément capital du succès du compartiment immobilier auprès des investisseurs, le spread entre taux Prime et les rendements obligataires continue d'afficher un avantage important pour les actifs immobiliers (293 points de base)

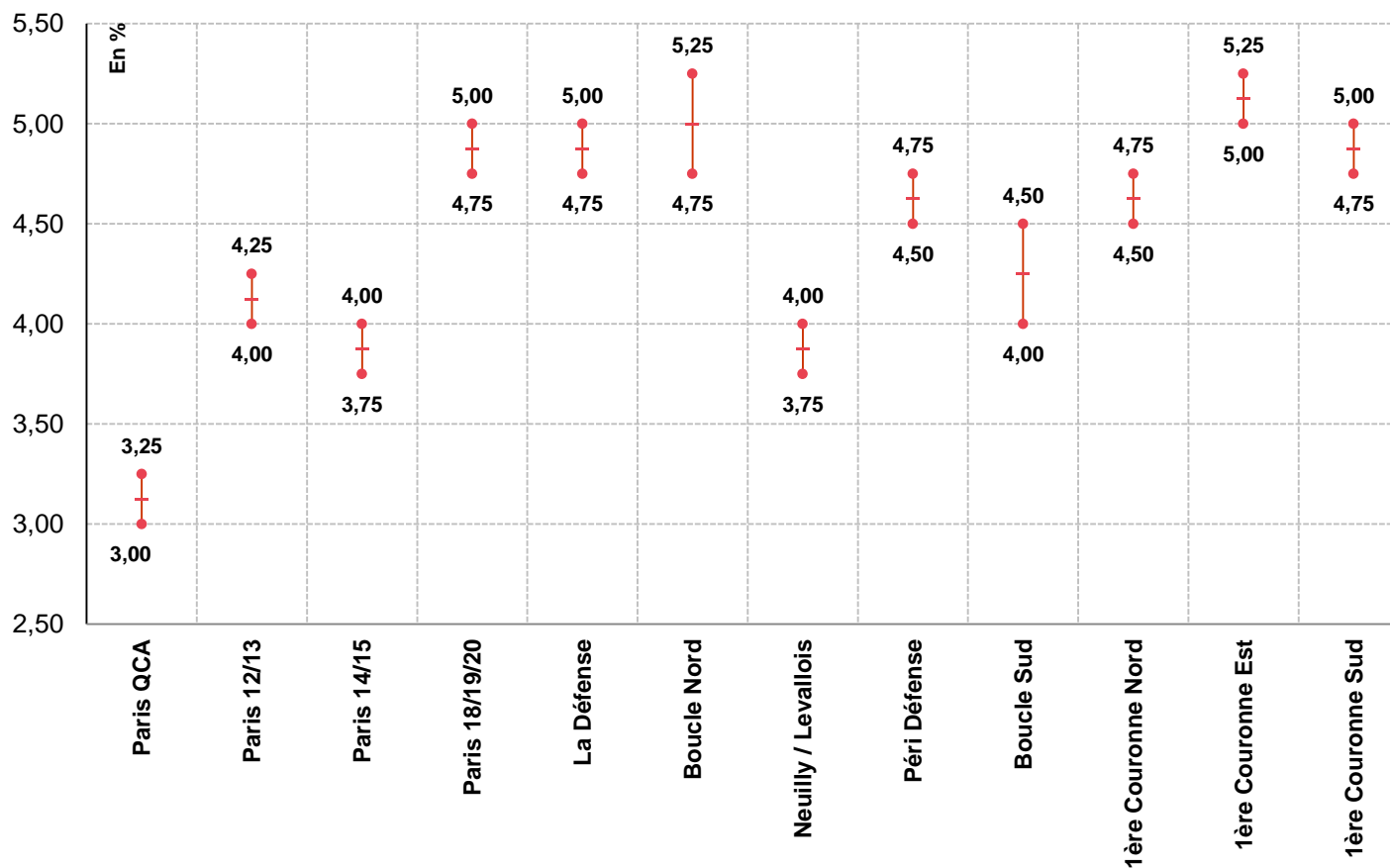


### Taux de rendement Prime

# Géographie stable

au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016

Source : Knight Frank



### Spread taux Prime / rendements obligataires

Source : Knight Frank

