

Communiqué de presse

Paris, le 9 octobre 2017

Baisse de 29 % des volumes investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise

Knight Frank dresse le bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise à la fin du 3^e trimestre 2017

Le marché français de l'immobilier d'entreprise a repris un peu de vigueur au 3^e trimestre, puisqu'avec 5,1 milliards d'euros la hausse des volumes investis est de 27 % par rapport au trimestre précédent. « *Ce rebond ne permet pas de rattraper le retard accumulé en début d'année. Sur les neuf premiers mois de 2017, les volumes investis en France totalisent ainsi 12,7 milliards d'euros, en repli de 29 % par rapport à la même époque en 2016* », annonce Vincent Bollaert, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

13 transactions de plus de 100 millions d'euros ont été recensées au 3^e trimestre 2017, représentant plus de la moitié des volumes investis sur la période. Leur poids est toutefois moins important qu'au 3^e trimestre 2016, qui avait notamment été marqué par la vente de quelques gros portefeuilles de bureaux, de commerces et d'entrepôts. Ces trois derniers mois, les cessions de portefeuilles ont été plus rares et ont porté sur des volumes plus réduits, à l'exemple du portefeuille de commerces « Ekinox », cédé par Grosvenor à Amundi, ou du portefeuille d'entrepôts « Acropolis » acquis par Stam.

Au total, 33 transactions de plus de 100 millions d'euros ont été recensées depuis le début de 2017, pour un volume de six milliards d'euros, représentant 47 % de l'ensemble des volumes investis en France. « *Les opérations supérieures à 100 millions d'euros ont, pour une très large part, porté sur de grands ensembles de bureaux de la région parisienne, permettant à celle-ci de consolider sa domination. Avec 9,6 milliards d'euros tous types d'actifs confondus, l'Ile-de-France représente 75 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone* », poursuit Vincent Bollaert.

Bureaux : dans l'attente d'autres méga deals...

9,7 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des bureaux depuis le début de 2017, soit 77 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone. La baisse est néanmoins de 22 % par rapport à la même période l'an passé, qui avait vu la signature de quelques méga deals dont deux portefeuilles de bureaux franciliens représentant à eux seuls plus d'1,2 milliard d'euros (« Alpha » et « Two & Only »).

Si quelques grandes transactions de bureaux ou d'actifs mixtes ont été recensées en régions (« New Deal » à Lyon, « Golf Park » à Toulouse, « Les Docks » à Marseille, etc.), l'activité s'est principalement concentrée en région parisienne. Ainsi, 8,3 milliards d'euros ont été investis en bureaux en Ile-de-France depuis janvier, dont 61 % sur des opérations supérieures à 100 millions. Les transactions les plus

Communiqué de presse

importantes ont été finalisées au 3^e trimestre, avec la cession à Natixis Assurances de 50 % des tours « Duo » dans le 13^e arrondissement de Paris pour 600 millions d'euros environ, et l'acquisition par Primonial Reim d'« In/Out » à Boulogne-Billancourt pour 445 millions d'euros. « Ces grandes opérations sont représentatives de l'appétit des investisseurs pour de grands ensembles de bureaux neufs-restructurés et correctement loués, généralement situés à Paris ou dans l'Ouest parisien. Elles permettent en outre à quelques sous-secteurs d'afficher d'excellents résultats. Depuis le début de l'année, plus d'1,6 milliard d'euros a par exemple été investi dans le secteur de Paris Sud, principalement concentré sur des transactions supérieures à 100 millions d'euros comme « Duo », « Parc Avenue » et « Kadence » dans le 13^e arrondissement de Paris, ou « Vivacity » dans le 12^e arrondissement de Paris » explique Vincent Bollaert. Marquée en 2017 par d'importantes transactions locatives de bureaux (dont Orange dans « Bridge » sur 57 000 m² et Cap Gemini dans « Aquarel » sur 33 000 m²), la Boucle Sud s'affirme également comme l'un des marchés les plus prisés d'Ile-de-France. Un peu plus d'1,1 milliard d'euros y a été investi, majoritairement concentré à Issy-les-Moulineaux, même si c'est à Boulogne-Billancourt que la plus grande transaction du secteur a été recensée (« In/Out »). Enfin, le secteur Péri-Défense tire également son épingle du jeu en raison, notamment, du dynamisme du marché de Nanterre. En revanche, Paris QCA (12 % des volumes investis en bureaux en France) comme La Défense (5 %) restent en deçà de leurs performances habituelles. La tendance devrait néanmoins s'inverser. Ainsi, plusieurs grandes transactions, dont certaines supérieures à 500 millions d'euros et portant sur quelques immeubles emblématiques, y seront bientôt actées.

Hors de Paris et des Hauts-de-Seine, l'activité est restée relativement peu soutenue et principalement concentrée sur le segment des transactions inférieures à 50 millions d'euros. Si quelques opérations de plus grande envergure ont récemment été enregistrées, elles n'indiquent qu'une prise de risque limitée des investisseurs, qui continuent ainsi de privilégier des immeubles neufs ou récents, majoritairement sécurisés par des baux longs (cession à Primonial Reim du « Carré » à Montigny-le-Bretonneux, etc.). Par ailleurs, si plusieurs VEFA en blanc ont été recensées, elles portent toutes, à de rares exceptions près (comme « Floresco » à Saint-Mandé), sur des actifs situés à Paris ou dans les Hauts-de-Seine (« Grand Central » dans le 9^e, « Kadence » dans le 13^e, « Nework » et « Dreamview » à Nanterre, etc.).

Un marché des commerces en retrait, avant un 4^e trimestre plus animé

« 1,8 milliard d'euros a été investi en commerces en France depuis le début de 2017, soit une baisse de 47 % sur un an et 14 % de l'ensemble des montants engagés en immobilier d'entreprise sur la période » note Antoine Grignon, directeur du département Commerces chez Knight Frank France. Relativement faible et loin du record de 2014 (31 %), cette part traduit le nombre limité d'actifs prime disponibles sur le marché. Elle est aussi le résultat de la forte baisse des montants investis sur de grandes opérations. Ainsi, trois transactions supérieures à 100 millions totalisant 384 millions d'euros ont été recensées depuis janvier sur le marché de l'investissement en commerces, contre sept totalisant 1,2 milliard d'euros à la même époque l'an passé.

Deux de ces trois grandes transactions portent sur des actifs de pieds d'immeubles : la cession d'une boutique de luxe sur l'une des artères les plus prestigieuses de la capitale, et l'acquisition par AEW Europe du « 102 Champs-Élysées », pris à bail par Kiko pour y établir son plus grand *flagship* européen. Ces deux opérations expliquent la part importante des volumes investis en rues commerçantes, soit 45 % du total des montants engagés en commerces en 2017. A ces deux grandes transactions se sont en outre ajoutées plusieurs cessions d'actifs unitaires compris entre 10 et 50 millions d'euros, majoritairement situés sur des secteurs prime de la capitale (le « 28 Madeleine », acquis par Hines/ BVK,

Communiqué de presse

le « 54 rue de Rennes » et le « 32 rue des Archives », cédés à Thor Equities, le 29 rue des Francs Bourgeois, acquis par Vastned, etc.) illustrant ainsi la demande très ciblée des investisseurs.

Représentant près de 22 % des volumes investis en commerces depuis le début de 2017, les centres commerciaux restent en deçà de leurs performances de long terme. Sur ce segment de marché pénalisé par la prudence des investisseurs et le manque d'offres répondant à leurs critères de sélection, quelques opérations significatives ont toutefois été finalisées aux 2^e et 3^e trimestres. Parmi celles-ci, citons la cession par Mercialys de la « Galerie Géant Beaulieu » à Poitiers, l'acquisition par Deka de « L'Aubette » à Strasbourg ou, plus récemment, la cession à Amundi des « Docks » de Marseille. Enfin, le segment des parcs d'activités commerciales reste dynamique, malgré une baisse sur un an qu'il convient de relativiser en raison du niveau exceptionnel de 2016. « Avec 600 millions d'euros sur les trois premiers trimestres de 2017, les parcs d'activités commerciales concentrent 33 % des volumes investis en commerces en France et continuent de s'affirmer comme une classe d'actifs stratégiques, prisée des investisseurs comme des enseignes et des consommateurs » note Antoine Grignon. L'activité a bénéficié de la vente de plusieurs portefeuilles (cession par IKEA à Pradera de trois actifs en Ile-de-France et en régions, vente de portefeuilles Aubert, Buffalo Grill ou Courtepaille, acquisition par Amundi du portefeuille « Ekinox », etc.). Quelques ventes de retail parks ont aussi été enregistrées (« Kergaradec », « Hazebrouck », « Metzanine », etc.), aucune ne dépassant toutefois la barre des 50 millions d'euros à l'exception d'un actif situé dans l'Ouest francilien.

Le 4^e trimestre 2017 sera nettement plus actif ? mais ne permettra pas de retrouver le niveau exceptionnel des trois dernières années, soit près de 5,5 milliards d'euros investis en moyenne entre 2014 et 2016 sur le marché des commerces. Il ne devrait pas non plus inverser la tendance d'une concentration des investissements sur le segment des rues commerçantes, la majorité des grandes opérations en cours de finalisation portant sur des cessions d'actifs de pieds d'immeubles parisiens ou de métropoles régionales (portefeuille « Solstice » vendu à Amundi, etc.).

Domination des investisseurs français

La part des investisseurs français, à l'origine de 24 des 33 transactions supérieures à 100 millions d'euros (dont « Duo » et « In/Out » au 3^e trimestre) a nettement augmenté ces derniers mois. Ils concentrent désormais 74 % des volumes investis dans l'Hexagone depuis le début de l'année, contre 68 % au trimestre précédent. Loin de se limiter aux plus grandes transactions de bureaux, ils sont présents sur tous les segments de marché, en Ile-de-France comme en province, qu'il s'agisse d'OPCI et de SCPI, d'assureurs, de foncières ou de privés. Les étrangers, qui ne totalisent que 26 % des acquisitions réalisées depuis janvier, ont vu leur part baisser au fil des mois. C'est le cas des Allemands, néanmoins à l'origine de quelques-unes des grandes transactions de 2017 à Paris (« Grand Central », cédé à Union Investment) comme en régions (« New Deal » à Lyon, acheté par Deka) ; celui aussi des Nord-Américains et des Britanniques, présents sur tous les segments de marché mais particulièrement friands d'actifs logistiques. L'activité des investisseurs asiatiques ne se traduit pas encore par une part de marché importante. Toutefois, ces derniers sont en train de finaliser quelques acquisitions d'envergure, et ont récemment fait l'actualité avec les rachats de Logicor (CIC) et de Peref (Fosun).

Compression ponctuelle des taux de rendement prime

Avec une fourchette maintenue, depuis la mi-2016, entre 3,00 et 3,25 %, le taux prime des bureaux du QCA reste à son point bas historique. La compression se poursuit dans d'autres secteurs tertiaires, marchés plus ou moins établis du Croissant Ouest et de la 1^{ère} couronne. Les taux prime des commerces ont quant à eux atteint leur niveau plancher. Ils se situent entre 2,75 et 3,00 % pour les boutiques les

Communiqué de presse

mieux situées de la capitale, mais peuvent ponctuellement passer sous la barre des 2,50 % à la faveur de rares opérations portant sur un nombre très réduit d'artères de luxe. Si le marché reste caractérisé par une quasi-absence de transactions prime, la tendance est également à la stabilité sur le segment des centres commerciaux (3,75 %) et des parcs d'activités commerciales (4,75 %). Enfin, la forte demande d'investisseurs français et étrangers a contribué à la baisse des taux de rendement sur le marché de la logistique. De manière générale et pour de la logistique « classique », le taux prime s'approche ainsi des 5,25 % pour les meilleurs actifs de la dorsale Nord-Sud, voire de marchés moins centraux.

Conclusion

S'il faut rester attentif à l'évolution des taux de rendement prime, le spread avec les rendements obligataires demeure très favorable au compartiment immobilier. Par ailleurs, l'horizon du marché français est plus dégagé qu'en début d'année. « *Plusieurs indicateurs économiques sont passés au vert, et l'arrivée au pouvoir d'Emmanuel Macron et de sa majorité pro-business a rassuré les milieux d'affaires. Toutefois, le climat social reste tendu tandis que les incertitudes géopolitiques se multiplient* » explique Vincent Bollaert. Le 4^e trimestre devrait tout de même confirmer la tendance à l'augmentation des volumes investis. De fait, plusieurs très grandes transactions sont attendues d'ici la fin de l'année, permettant de tabler sur un volume d'investissement compris, a minima, entre 20 et 25 milliards d'euros en 2017. « *Le seuil des 20 milliards d'euros sera franchi pour la quatrième année consécutive, permettant de conforter la place de Paris sur le podium des principales destinations européennes en matière d'investissement immobilier* » 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 en tant que conseil international en immobilier grâce à plus de 15 000 collaborateurs intervenant depuis 418 bureaux dans 60 pays.

Sa branche française, créée il y plus de 40 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 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier : Bureaux (Agence), Commerce, Capital Markets, Property Management, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

www.knightfrank.fr

www.bureauxkf.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
