

Communiqué de presse

Avril 2020

Après un très bon début d'année, quelles perspectives pour le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise ?

Knight Frank France dresse le bilan du 1^{er} trimestre 2020 et analyse les conséquences possibles de la crise sanitaire sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise.

Au début de 2020, l'excellente dynamique du marché français de l'investissement semblait devoir se prolonger malgré le ralentissement de l'économie et les tensions géopolitiques. Après une année 2019 record (37,6 milliards d'euros investis), les prévisions tablaient ainsi sur des volumes proches des 30 milliards d'euros, toujours largement supérieurs à la moyenne décennale (23,2 milliards). Au 1^{er} trimestre 2020, la tendance est d'ailleurs restée très positive, avec une nette augmentation de 28 % des volumes investis par rapport au 1^{er} trimestre 2019. La propagation du coronavirus a toutefois changé la donne. Ainsi, la mise en place de mesures de restrictions sévères pèsera nécessairement sur l'activité en 2020, même s'il sera très difficile d'estimer l'ampleur du ralentissement tant que nous ne connaissons pas la durée de la période de confinement. **Le Covid-19 pourrait aussi avoir des conséquences à plus long terme, que Knight Frank s'attache à analyser dans ce premier point d'étape depuis le déclenchement de la crise sanitaire.**

1^{er} trimestre 2020 : quelles tendances de marché avant le déclenchement de la crise sanitaire ?

« **6,2 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise au 1^{er} trimestre 2020, soit une hausse de 28 % par rapport à la même période l'an passé et de 93 % par rapport à la moyenne décennale. Il s'agit du troisième meilleur trimestre de l'histoire après 2006 et 2007** » annonce Matthieu Garraud, co-directeur du département Investissement de KNIGHT FRANK FRANCE. « *Ce très bon résultat prolonge une fin d'année 2019 exceptionnelle. Ainsi, 15,6 milliards d'euros avaient été investis au 4^e trimestre, permettant au marché français de pulvériser son record sur l'ensemble de 2019. Les sommes engagées au 1^{er} trimestre 2020 auraient même pu être plus élevées si la mise en place des mesures de restrictions n'avait pas sévèrement freiné l'activité dès la mi-mars* » précise Matthieu Garraud. Avant le déclenchement de la crise sanitaire, l'activité présentait peu ou prou les mêmes caractéristiques que l'an passé. Les grandes transactions gardaient notamment un rôle moteur, avec **16 opérations supérieures à 100 millions d'euros totalisant 3,9 milliards d'euros (63 % de l'ensemble des volumes investis)**, dont 13 en Ile-de-France. Toutes tranches de montants confondues, ce sont 4,4 milliards d'euros qui ont été engagés au 1^{er} trimestre 2020 dans Paris et sa région, soit une hausse de 41 % sur un an.

Au 1^{er} trimestre 2020, la tendance est également restée très positive sur le marché français des bureaux. « **Avec 4,3 milliards d'euros la progression était de 35 % par rapport à la même période en 2019 et de 100 % par rapport à la moyenne décennale ; les grandes transactions jouant là encore un rôle décisif, avec 13 opérations supérieures à 100 millions d'euros concentrant 64 % de l'ensemble des sommes engagées en bureaux en France** » poursuit Matthieu Garraud. **Plusieurs de ces grandes opérations ont été signées dans la capitale**, à l'exemple des acquisitions du 14 rue Bergère par LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT et du 50 rue d'Anjou par AVIVA INVESTORS. Toutes tranches de montants confondues, 1,95 milliard d'euros ont été investis en bureaux dans Paris intra-muros, soit une forte hausse de 111 % par rapport au 1^{er} trimestre 2019. Dans le Croissant Ouest, l'activité a bien résisté, même si 40 % des volumes investis dans ce secteur au 1^{er} trimestre 2020 (un milliard d'euros environ) se concentrent sur **une opération majeure : la vente des nouveaux bureaux de Cap Gemini (« Aquarel »)**, inaugurés l'an passé à Issy-les-Moulineaux. En 1^{ère} Couronne, quelques opérations ont également gonflé les volumes comme la cession par GECINA à PRIMONIAL REIM du « Valmy » à Montreuil pour plus de 200 millions d'euros. « *Après une année 2019 exceptionnelle – la 2^e meilleure de l'histoire après 2007 – le marché de La Défense a quant à lui marqué une pause. Toutefois, plusieurs grandes opérations y étaient bien avancées avant le déclenchement de la crise sanitaire* » indique Matthieu Garraud. Hors de l'Ile-de-France, c'est à Lyon que l'activité a été la plus dynamique avec plus de 300 millions d'euros investis en bureaux et quelques belles opérations comme l'achat par AVIVA INVESTORS du « Lugdunum ».

Communiqué de presse

Avec 1,3 milliard d'euros engagés depuis janvier, le marché de l'immobilier industriel a également débuté 2020 sur d'excellentes bases après avoir établi un nouveau record en 2019. **Ce volume, en forte hausse de 68 % par rapport au 1^{er} trimestre 2019, compte pour 22 % de l'ensemble des sommes investies en France**, tous types d'actifs confondus. Il est en outre très majoritairement constitué de transactions d'actifs logistiques, majoritairement cédés sous forme de portefeuilles (cession du portefeuille « Hub & Flow » à IVANHOE CAMBRIDGE, acquisition par PATRIZIA d'un portefeuille paneuropéen, etc.). L'engouement des investisseurs pour la logistique se traduit également par une prise de risque accrue, à l'image de l'acquisition par INVESCO de deux entrepôts à lancer en blanc près d'Orléans et de Reims.

« *Après une bonne année 2019, le marché des commerces a quant à lui connu un démarrage plus timide, cette classe d'actif affichant un net recul de 33 % sur un an* » annonce Antoine Grignon, co-directeur du département Investissement de KNIGHT FRANK FRANCE. En outre, ce volume a été largement gonflé par l'acquisition par MATA CAPITAL d'un actif atypique, le « CIFA Fashion Business Center » d'Aubervilliers, plus grand centre européen de grossistes du prêt-à-porter. D'autres opérations significatives ont soutenu l'activité, à l'image de la cession à ASCENCIO de cinq supermarchés CASINO pour 85 millions d'euros, ou de l'achat par un privé du 56 avenue Montaigne, actif mixte comprenant deux boutiques de luxe. « *Cette dernière opération a représenté 45 % des volumes investis en rues commerçantes, en baisse de 11 % sur un an* » poursuit Antoine Grignon. Enfin, le marché des centres commerciaux est resté quasiment atone au 1^{er} trimestre 2020, même si le début de l'année a été marqué par un évènement majeur : la formation d'un consortium entre CREDIT AGRICOLE ASSURANCES et LA FRANÇAISE en vue de l'acquisition de parts dans une joint-venture portant sur cinq centres commerciaux appartenant à UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD ; une opération dont la finalisation a été annoncée pour le 2^e trimestre.

Covid-19 : quelles conséquences pour le marché français de l'investissement ?

Avant le déclenchement de la crise sanitaire, les investisseurs étrangers contribuaient directement à l'excellente dynamique du marché français. En 2019, ils avaient ainsi représenté 44 % des sommes engagées dans l'Hexagone, une part portée à 58 % au 1^{er} trimestre 2020. « *La présence des investisseurs étrangers sera-t-elle toujours aussi importante au cours des prochains mois ? Les premiers signaux sont plutôt positifs. Certains finalisent les opérations initiées avant le début de la crise sanitaire. Les autres pensent déjà à l'après, même si l'attentisme prévaudra tant que les conditions de marché resteront incertaines* » avance Antoine Grignon. Les investisseurs français seront tout aussi prudents, ce qui pèsera forcément sur le niveau des volumes investis en 2020. D'autres contraintes, plus « pratiques », limiteront également l'activité (impossibilité de visiter des biens, ralentissement des procédures d'urbanisme, etc.) même si les progrès de la technologie (réunions à distance, signature électronique, numérisation des actes de vente) permettent en partie de contourner les mesures de distanciation sociale. D'ailleurs, l'activité transactionnelle ne s'est pas tout à fait arrêtée avec la crise sanitaire. « *Plusieurs transactions ont été actées depuis la mi-mars. D'autres, suffisamment avancées, seront finalisées au 2^e trimestre. Le 1^{er} semestre devrait néanmoins être le plus faible des dernières années. Rappelons que les volumes investis sur un 1^{er} semestre ont atteint en moyenne 10,3 milliards lors des cinq dernières années, à comparer aux 6,2 milliards engagés depuis le début de 2020* » poursuit Antoine Grignon.

L'ampleur des précédents chocs peut malgré tout donner une indication. Si le krach boursier de 2001-2002 s'est traduit par un recul assez limité des sommes engagées en France (- 20 % entre 2001 et 2003), **il en fut tout autrement de la crise financière de 2008 avec des volumes divisés par quatre en deux ans** (de 28,5 milliards en 2007 à 7,1 milliards en 2009). La chute fut d'autant plus lourde que l'activité avait, avant cela, établi un nouveau record historique après quatre années de hausse consécutive. La crise du Covid-19 intervient également à un point haut : depuis 2013, les sommes engagées n'ont en effet cessé d'augmenter, progressant de 141 % pour atteindre 37,6 milliards en 2019. **Peut-on pour autant en tirer des enseignements pour l'avenir ?** Rien n'est moins sûr. D'abord, parce que la situation restera très floue tant que nous ne mesurerons pas plus précisément les conséquences du Covid-19 sur l'économie mondiale et sur les marchés locatifs ; ensuite parce qu'il s'agit d'une crise sanitaire et non d'une crise financière. De fait, les efforts menés depuis la fin des années 2000 ont permis de renforcer le système financier international, ce qui, avec les mesures de soutien immenses et inédites annoncées par les Etats et les banques centrales, pourrait permettre d'amortir le choc lié à la pandémie.

Communiqué de presse

Plusieurs questions se posent néanmoins. Le ministre de l'Economie et des Finances ayant récemment exhorté les acteurs de l'économie, et notamment les banques, à « *jouer le jeu de la solidarité* » en participant à la sauvegarde des entreprises et de l'emploi, **ce redéploiement du système bancaire en faveur de « l'économie réelle » pourrait-il limiter les sommes allouées au financement de l'immobilier d'entreprise ? La collecte devra également être scrutée avec attention, alors que certains Français verront très probablement leur capacité d'épargne rognée par le ralentissement de l'économie.** « *En 2019, la collecte avait atteint des sommets avec une hausse de 20 % sur un an pour l'assurance-vie et un bond de 57 % sur un an pour les SCPI/OPCI. Ces dernières avaient d'ailleurs accru leurs investissements sur le marché immobilier français, avec une part de 24 % des sommes engagées dans l'Hexagone (19 % en 2018) redescendue toutefois à 11 % depuis le début de 2020* » précise Matthieu Garreaud. Le chiffre de la collecte des SCPI/OPCI au 1^{er} trimestre 2020 n'est pas encore connu. Celui de l'assurance-vie donne en revanche une première tendance avec un recul de 58 % sur un an à la fin du mois de février. Liée à la baisse des taux, cette chute pourrait-elle s'amplifier avec la crise sanitaire ? Qu'en sera-t-il des SCPI/OPCI, dont l'attrait pourrait être amoindri par la **forte incertitude pesant sur l'économie et les performances de l'immobilier ?**

L'immobilier devrait malgré tout garder une bonne place dans les stratégies de placement des investisseurs. **Le marché français aborde en effet cette crise avec de meilleurs fondamentaux que lors des précédents chocs.** Le spread, qui avantageait nettement le compartiment immobilier avant le déclenchement de la crise sanitaire (écart de 275 pdb avec l'OAT 10 ans au début de 2020 contre 215 pdb en 2008) devrait ainsi rester positif du fait des mesures de soutien prises par l'Etat et la BCE. Les marchés actions sont quant à eux très chahutés. Par ailleurs, la bonne santé des marchés locatifs, avec des taux de vacance historiquement bas et des valeurs au plus haut dans certains pôles tertiaires, laisse espérer un moindre choc. « **Les investisseurs jugeront les différents segments de marché à l'aune de leur capacité de résistance. Ils privilégieront par conséquent les actifs core afin de sécuriser leurs flux locatifs dans un contexte de hausse des défaillances d'entreprises et de remontée des taux de vacance** » prévoit Matthieu Garreaud. Ceci ne ferait qu'accentuer une tendance déjà à l'œuvre avant le déclenchement de la crise sanitaire, puisque les acquisitions d'actifs *core* concentraient près des deux tiers des volumes investis en bureaux en Ile-de-France en 2019 et même 75 % au 1^{er} trimestre 2020.

Cette polarisation accrue du marché en faveur des biens *core* pourrait atténuer la remontée des taux de rendement *prime*. Avant la crise du Covid-19 ces derniers atteignaient un niveau historiquement bas, s'établissant à 2,75 % pour les meilleurs actifs de bureaux du QCA soit 100 points de base en-dessous du niveau enregistré avant la crise financière de 2008. **La crise sanitaire devrait en revanche mettre un terme au mouvement de compression des taux de rendement d'actifs secondaires ou à revaloriser, rétablissant ainsi une prime de risque qui avait eu tendance ces dernières années à se diluer.** L'engouement des investisseurs pour la logistique, dont le rôle stratégique est si évident depuis le début de la période de confinement, devrait en outre se renforcer, alors que d'autres types d'actifs, directement et lourdement impactés par la crise sanitaire (commerces, hôtellerie, etc.) feront l'objet d'une plus grande sélectivité. Mais les transformations seront sans doute plus profondes. « *Avant le Covid-19, plusieurs épidémies avaient déjà marqué le début du 21^e siècle, comme le SRAS, la grippe H1N1 ou Ebola, et l'on sait désormais que d'autres fléaux pourraient apparaître dans les années à venir. Ceci conduira les investisseurs et l'ensemble de l'industrie immobilière à mieux appréhender le risque sanitaire. Dans le domaine des bureaux, il s'agira par exemple de faire évoluer les immeubles et les espaces de travail pour assurer la sécurité des collaborateurs en cas de nouveau choc. La crise du Covid-19 pourrait également inciter les investisseurs à mieux intégrer dans leur stratégie d'allocation d'autres types de risques qui, comme le changement climatique, pourraient être source de bouleversements majeurs* » conclut Antoine Grignon.

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 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

www.immobilier.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel 06 09 05 48 63 / Charlène Dinot 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com
