

Communiqué de presse

Paris, le 6 avril 2018

Sur de bonnes bases

Knight Frank dresse le bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise au 1^{er} trimestre 2018

Après une excellente année 2017, le marché de l'immobilier d'entreprise est reparti sur de bonnes bases en 2018. Avec près de **3,7 milliards d'euros investis en France au 1^{er} trimestre 2018**, les volumes sont ainsi supérieurs de 5 % à ceux de la même époque l'an passé et de 28 % par rapport à la moyenne de chaque 1^{er} trimestre depuis dix ans.

« *Effet de saisonnalité oblige, le ralentissement de l'activité par rapport à la fin de l'an passé était attendu. Son ampleur est d'autant plus importante qu'un pic exceptionnel avait été atteint au 4^e trimestre 2017. **Ce début d'année n'en est pas moins positif et augure bien du reste de 2018**, dans un contexte de croissance économique soutenue et de très bonne tenue des marchés locatifs* » indique Vincent Bollaert, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

La baisse de 28 % sur un an du nombre total de transactions apporte un petit bémol à cette analyse globalement optimiste. La progression des volumes investis tient en effet avant tout au dynamisme des grandes opérations. Ainsi, **11 transactions supérieures à 100 millions d'euros ont été recensées au 1^{er} trimestre 2018** (contre 8 seulement au 1^{er} trimestre 2017), pour un volume de près de 1,9 milliard d'euros représentant 51 % de l'ensemble des montants engagés en France. Ces grandes opérations ont, logiquement, quasiment toutes été réalisées en Ile-de-France : « *10 des 11 transactions de plus de 100 millions d'euros recensées depuis janvier ont porté sur des actifs situés en région parisienne. Avec 2,8 milliards d'euros, toutes tailles d'opérations et tous types d'actifs confondus, les volumes investis en Ile-de-France progressent de 10 % sur un an et concentrent 76 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone* » précise Vincent Bollaert.

D'autres grandes opérations alimenteront les volumes au cours des prochains mois. Plusieurs cessions de portefeuilles sont notamment attendues, après celles déjà réalisées au 1^{er} trimestre 2018 et qui n'ont représenté que 11 % de l'ensemble des montants engagés en France sur la période.

Bureaux : un 1^{er} trimestre très parisien

2,8 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des bureaux au 1^{er} trimestre 2018, soit 76 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone. La hausse des volumes est de 5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2017, qui n'avait enregistré que sept opérations de bureaux supérieures à 100 millions d'euros contre neuf depuis le début de 2018. Si quelques transactions significatives ont été recensées en régions (« Docksite » à Lyon, « Le Corail » à Marseille), l'activité s'est, comme de coutume, principalement concentrée en région parisienne. Ainsi, 2,4 milliards d'euros ont été investis en bureaux en Ile-de-France depuis janvier, dont 67 % sur des opérations supérieures à 100 millions.

Les investissements du trimestre se sont concentrés dans Paris intra-muros, hors quartiers d'affaires en particulier. Parmi les opérations les plus significatives, Blackstone a cédé l'ensemble « Cœur Marais / Fhive » (Paris 3^e) à Generali et acquis « Chapelle International » (Paris 18^e) auprès de Linkcity, et Commerz Real a cédé à Union Investment les 16 000 m² d'« Euro Alsace » (Paris 10^e). Une telle polarisation de

Communiqué de presse

l'activité ne doit rien au hasard. « *Le dynamisme du marché locatif, la qualité des actifs concernés – produits core de quartiers centraux ou projets mixtes à construire – et la tendance croissante des utilisateurs à privilégier l'est de la capitale permettent aux investisseurs d'anticiper de solides hausses de loyer, confortant ainsi leur choix d'élargir leur stratégie au-delà des quartiers d'affaires traditionnels* » explique Vincent Bollaert. Le QCA n'est pas pour autant resté inactif, ce secteur concentrant 34 % des volumes investis en bureaux en Ile-de-France grâce à quelques grandes transactions, dont l'acquisition par CBRE Global Investors pour près de 300 millions d'euros d'un immeuble mixte situé place du Marché Saint-Honoré.

Après une fin d'année 2017 très animée, le marché de La Défense a en revanche connu un 1^{er} trimestre 2018 assez calme, avec un nombre limité de transactions dont la cession par Carlyle à Aermont de la « Tour Aurore ». Enfin, à l'exception de rares grandes opérations – comme « Dock en Seine » à Saint-Ouen cédé par Gecina et « Green Walk » à Suresnes cédé par AXA IM – l'activité a été relativement faible en 1^{ère} et 2^e couronnes, et principalement concentrée sur un nombre limité de transactions inférieures à 50 millions d'euros.

Les prochains mois pourraient voir un rééquilibrage géographique du marché de l'investissement. Quelques grandes transactions doivent notamment être finalisées dans le secteur de la 1^{ère} Couronne Nord, **Saint-Ouen et Saint-Denis continuant ainsi de s'affirmer comme des incontournables du marché des bureaux d'Ile-de-France**. La hiérarchie des différents pôles tertiaires ne sera pas pour autant bouleversée. Près d'une dizaine d'actifs d'un montant supérieur à 100 millions d'euros sont d'ores et déjà sous promesse ou sous exclusivité à Paris (dont six dans le QCA), tandis que plusieurs transactions significatives sont également attendues dans le Croissant Ouest (comme le « M Campus », en cours de cession à PGIM Real Estate).

La prudence des investisseurs pèse sur le marché des commerces

« **564 millions d'euros ont été investis en commerces en France depuis le début de 2018, soit un niveau quasi équivalent à celui du 1^{er} trimestre 2017** » annonce Antoine Grignon, directeur du département Commerces chez Knight Frank France. Le marché des commerces représente 15 % des montants engagés en immobilier d'entreprise au 1^{er} trimestre 2018, comme sur l'ensemble de 2017. « *La part des commerces est identique à celle de l'an passé, mais elle tient à un nombre très limité de grandes transactions. Pénalisé par un manque d'offres prime, le marché des commerces continue aussi de souffrir de la prudence marquée des investisseurs à l'égard d'une typologie d'actifs profondément ébranlée par l'évolution des modes de consommation et les exigences de rentabilité des enseignes* » explique Antoine Grignon.

Si les engagements réalisés sur ce segment de marché ne portent pas uniquement sur des produits core, l'aversion au risque des investisseurs continue de jouer en faveur des rues commerçantes. Au total, **ce sont 332 millions d'euros qui ont été investis au 1^{er} trimestre 2018 sur des actifs de pied d'immeuble, soit 59 % de l'ensemble des montants engagés sur le marché français des commerces**. Parmi les cessions d'actifs unitaires les plus significatives figurent l'acquisition par un privé de l'immeuble abritant le magasin « & Other Stories » du 277 rue Saint-Honoré, l'achat par BMO REP de la boutique « Ermenegildo Zegna » du 50 rue du Faubourg Saint-Honoré ou encore la cession par Vastned du 45-55 rue Saint-Jean, artère n°1 de Nancy, qui abrite notamment un « H&M ». Mais l'activité du marché des rues commerçantes ne se réduit pas aux seuls *flagships*. Les investisseurs privilégient également le segment de la proximité, généralement considéré comme plus résilient ; une tendance récemment illustrée par la cession à Novaxia d'un portefeuille de quatre magasins « Monoprix » d'Ile-de-France pour

Communiqué de presse

plus de 100 millions d'euros, ou l'acquisition en VEFA, par Héraclès Investissement, d'un ensemble de commerces de pied d'immeuble à Bagnolet.

Sur le segment des centres commerciaux, l'activité a marqué une pause après un second semestre 2017 marqué par la cession de plusieurs sites de grande taille comme « Saint-Sébastien » à Nancy, « Polygone Riviera » près de Nice ou « Place des Halles » à Strasbourg. Cette typologie d'actif représente 36 % des sommes engagées sur le marché français des commerces depuis janvier, soit environ 200 millions d'euros dont une seule grande transaction (« Grand Vitrolles », cédé à Carmila). Le segment des centres commerciaux, qui est sans doute le plus pénalisé par la prudence des investisseurs, pâtit aussi de l'absence d'actifs exceptionnels disponibles à la vente malgré la mise sur le marché de quelques ensembles qualitatifs d'envergure. Le segment des parcs d'activités commerciales, qui était nettement monté en puissance ces dernières années, a également marqué un coup d'arrêt. Ce ralentissement doit pourtant plus au timing des transactions et au manque d'offres prime qu'à une faiblesse structurelle du modèle, encore prisé des investisseurs.

Typologies d'investisseurs : bis repetita

Les investisseurs français représentent 59 % des montants engagés depuis le début de l'année, contre 69 % sur l'ensemble de 2017. Leur recul est à relativiser puisqu'ils restent majoritaires. L'année 2017 avait en outre commencé sur les mêmes bases, quelques opérations significatives gonflant la part des investisseurs étrangers avant que la tendance ne s'inverse au fil des mois. A l'origine de cinq des 11 transactions supérieures à 100 millions d'euros, ces derniers ont ainsi concentré 41 % des volumes investis dans l'Hexagone au 1^{er} trimestre 2018. A l'origine d'une des plus grandes transactions du début de 2017 (l'acquisition de « Grand Central » dans le 8^e), Union Investment s'est encore distingué au 1^{er} trimestre 2018 avec l'achat d'« Euro Alsace » dans le 10^e pour un peu moins de 200 millions d'euros. **Mais ce sont les Nord-Américains et les Britanniques qui ont concentré la plus grande part des volumes investis en France par des investisseurs étrangers** depuis janvier, soit 66 % principalement dédiés aux actifs de bureaux ou d'entrepôts.

Reflétant le poids important des étrangers, la répartition par typologie d'acteurs place les fonds d'investissement en tête. Toutes nationalités confondues, ils représentent 36 % des sommes engagées dans l'Hexagone au 1^{er} trimestre 2018, et devancent les **OPCI/SCPI (22 %), dont la part est nettement inférieure à celle enregistrée sur l'ensemble de 2017 (36 %)**. Enfin, assureurs et mutuelles complètent le podium grâce notamment à l'acquisition par Generali de l'ensemble de bureaux « Cœur Marais / Fhive » dans le 3^e arrondissement.

Taux : hausses en vue ?

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 quartiers de la capitale, les acquisitions de Cœur Marais et d'Euro Alsace ayant notamment acté **de nouvelles références de taux**. Si la tendance est à la stabilité dans la plupart des autres pôles tertiaires d'Ile-de-France, **les cessions à venir d'actifs unitaires de grande envergure pourraient toutefois faire ressortir une légère hausse des taux**. Une pression à la hausse n'est pas non plus à exclure sur les segments des centres commerciaux (4,00 %) et des parcs d'activités commerciales (4,75 %), toujours caractérisés cela dit par une absence de transactions prime. Les taux des boutiques les mieux situées de la capitale restent quant à eux à leur niveau plancher, compris entre 2,75 et 3,00 %. Enfin, les taux prime de la logistique subissent une nouvelle pression baissière les faisant passer sous les 5 %.

Communiqué de presse

La tendance des investisseurs à diversifier leur portefeuille tout en optimisant les rendements ne s'est pas pour l'instant démentie. Si les actifs *core* ont tout de même représenté 59 % des volumes investis au 1^{er} trimestre 2018 en Île-de-France, cette part reste sensiblement inférieure à celle de 2016 (66 %). Encouragés par l'embellie économique de la France, le dynamisme du marché locatif et la pénurie d'actifs prime, **les investisseurs se positionnent davantage sur des biens à valoriser et offrant des rendements potentiellement plus élevés**. Cette tendance devrait se prolonger en 2018, même si la normalisation des politiques monétaires complique les prévisions d'évolution des taux de rendement. Si la Fed a rehaussé ses taux directeurs, jugeant l'économie américaine suffisamment solide pour ne plus être soutenue par des rachats d'actifs, la situation diffère toutefois en Europe. Ainsi, la BCE n'annonce pas de resserrement monétaire avant 2019. En outre, la correction des taux devrait rester limitée ce qui, conjugué à une volatilité boursière accrue, dessine **des perspectives toujours favorables au compartiment immobilier**.

Conclusion

L'actualité récente pourrait dessiner un futur plus incertain, sur fond de volatilité accrue des places boursières, de normalisation des politiques monétaires et de risque de conflit économique mondial. Les mesures touchant à la fiscalité du patrimoine (IFI), la nouvelle convention fiscale entre la France et le Luxembourg et l'évolution de la collecte des OPCI/ SCPI soulèvent aussi des interrogations à l'échelle du marché français. Après une excellente année 2017, la solidité retrouvée de l'économie française et la hausse des sommes engagées depuis janvier dans l'Hexagone incitent toutefois à l'optimisme. Le dynamisme du marché locatif des bureaux d'Île-de-France, dont l'activité a atteint au 1^{er} trimestre 2018 son niveau le plus haut depuis 2007, conforte en outre les investisseurs quant à leurs anticipations de hausse des loyers après des années de modération des valeurs. Dans ce contexte, « *les performances du marché français de l'investissement resteront solides en 2018 avec **des volumes qui, compte-tenu de l'acquis du 1^{er} trimestre et des opérations en cours, pourraient dépasser les 20 milliards d'euros pour la cinquième année consécutive*** » indique 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 a 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
