



Communiqué de Presse

Update Paris Vision – L'immobilier d'entreprise en Ile-de-France

Le marché de l'investissement : Après une année 2011 inattendue, quels relais de croissance pour 2012 ?

Mars 2012

Knight Frank dresse le bilan du marché de l'investissement immobilier d'entreprise en Ile-de-France. Un marché qui affiche un résultat record : 11 millions d'euros investis.

Essentiellement français, le marché de l'investissement en Ile-de-France a, contre toute attente, terminé l'année sur un record. Plus de 11 milliards d'euros ont ainsi été placés en immobilier d'entreprise. Un chiffre qui n'avait pas été atteint depuis 2007 et qui permet donc à l'Ile-de-France de battre un record de croissance inespéré en 2011 : +29 % par rapport à 2010. Une croissance qui tient, en partie, à l'effet d'aubaine créé par la suppression de l'article 210 E du Code des impôts. Une disposition qui permettait, jusqu'à fin 2011, d'échapper à l'imposition des plus values de cession. Rien qu'au 4^e trimestre 2011, sous l'effet d'une offre plus consistante, cinq milliards d'euros ont ainsi été investis, ce qui représente quasiment la moitié du volume annuel d'échange. Preuve que la capacité d'absorption du marché francilien pourrait être bien plus importante qu'elle ne l'est aujourd'hui.

Une rentabilité et une régularité que les actifs financiers n'accordent plus

Pour Knight Frank, l'insuffisance des actifs proposés à la vente reste structurelle et rien ne permet de penser que cette situation va s'améliorer. Tout d'abord parce que les vendeurs sont plus dans une optique d'achat immobilier. Alors que le CAC 40 a perdu 17 % en 2011, l'Indice du coût de la construction, lui, s'est apprécié de près de 7 % sur un an au 3^e trimestre 2011 (dernier chiffre connu). Ensuite, parce que l'immobilier répond aux normes prudentielles que se fixent les investisseurs. Knight Frank observe qu'ils privilégient en outre les actifs immobiliers « core » et se concentre donc sur ce marché très étroit. Résultat, alors que ces derniers sont plébiscités, les autres sont délaissés et subissent même de fortes décotes

89 % des volumes investis en immobilier de bureau

Pénalisé par sa sous représentation chronique en commerces, le marché du « core » est d'autant plus étroit qu'il se limite presque exclusivement aux bureaux. Plus encore en 2011 qu'en 2010 puisque 89 % des montants investis concernent des bureaux (76 % en 2010). Autre particularité observée par Knight Frank sur le marché francilien en 2011, la présence accrue des investisseurs français qui représentent près de 62 % des montants placés en immobilier d'entreprise. Une situation inédite quand on sait que les investisseurs internationaux représentaient quelque 70 % des montants investis avant 2007.

Des taux de rendement en baisse

Selon Knight Frank, compte tenu de la prédominance des actifs « core », les taux de rendement en 2011 ne s'améliorent pas vraiment par rapport à 2010. Tout juste se stabilisent-ils. Une performance en soi dans une conjoncture économique qui reste délicate. Ainsi, les taux de rendement « prime » des actifs de bureaux achetés par les investisseurs privés s'inscrivent dans une fourchette comprise entre 4,60 et 4,75 % sur le quartier central des affaires (QCA). En revanche, la barre des 5 % est généralement dépassée chez les investisseurs institutionnels. Il y a deux ans, cette fourchette s'établissait entre 5,70 et 5,90 %. Les autres marchés de la région parisienne observent la même tendance.

Contact Presse Knight Frank

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02



Un redressement des ventes en VEFA et une montée en puissance des grandes transactions

Pour Knight Frank, le regain d'intérêt des investisseurs pour la vente en VEFA constitue un signe positif pour 2012. Avec un volume total investi qui frôle les 2 milliards d'euros, ce marché progresse de 139 % par rapport à 2010 mais il était alors très bas. Un regain appréciable qui concerne des actifs évidemment « core » mais parfois achetés en « blanc » pour lequel le risque est difficile à apprécier. Mais Knight Frank estime toutefois que le marché des VEFA se répartit pour moitié entre blanc et pré-commercialisé. Autre fait notable en 2011, un peu plus de 5,7 milliards d'euros ont été placés au travers de cessions de plus de 100 millions d'euros, soit 51 % du volume total, une part qui, rappelons-le, n'était que de 44 % en 2010. Une montée en puissance qui tient notamment à l'arrivée de nouveaux acteurs, des investisseurs internationaux et notamment des fonds souverains. Pour preuve, l'exemple de Norvège qui a consacré 704 millions d'euros à l'acquisition de 50 % des parts d'un portefeuille Axa ou encore celui d'un fonds qatari qui a acquis auprès d'IVG le 7, place Vendôme.

Un avenir qui reste suspendu à de nombreuses interrogations

Beaucoup d'incertitudes pèsent malgré tout sur le marché, estime Knight Frank, tout dépendra des financements mobilisables et de la stratégie des financeurs. Si un certain nombre de banques se mettent en retrait, d'autres continueront à privilégier l'immobilier d'entreprise, même sur les gros tickets. Certains assureurs ou fonds de pension pourraient aussi miser sur ce même type d'actif, tout comme certains fonds opportunistes à l'affût et qui cherchent à profiter de l'arrivée éventuelle des produits « distressed » attendus depuis longtemps... Autant de relais de croissance possibles qui pourraient permettre au marché de maintenir une activité proche des 10 milliards d'euros en 2012

Knight Frank en bref

Knight Frank France est une filiale du groupe anglais Knight Frank LLP fondé à Londres il y a près de 120 ans et présent aujourd'hui dans 44 pays. Fort d'une expérience de près de 40 ans sur le marché parisien, Knight Frank agit sur tous les marchés de l'immobilier dans le cadre de partenariats étroits et durables avec ses clients qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs. Knight Frank France est organisé autour de 6 lignes de métiers : bureaux, investissement, commerce, gestion locative, Knight Frank Expertises et Knight Frank Office Solutions, conseil en aménagement d'espace. Très éloigné du travail d'intermédiation, Knight Frank, par son approche et son efficacité, se place aujourd'hui parmi les conseils immobiliers leaders du marché. www.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com