

FLASH INVEST

Investissement en France



1^{er} Octobre 2019

Une rentrée tambour battant !

- 20,5 milliards d'euros ont été investis au 1^{er} octobre 2019 : un volume en hausse de 16% d'une année sur l'autre.
- La **bonne tenue des marchés locatifs** tant sur le segment des bureaux que de la logistique (demande placée dynamique et taux de vacance maîtrisés) alimente l'appétit des investisseurs. Les acteurs étrangers apprécient également une **conjoncture économique française** qui semble mieux résister au ralentissement mondial.
- Le volume annuel à fin d'année est donc bien orienté et pourrait dépasser les **30 milliards d'euros, voire plus...**



Analyse des transactions

- 20,5 milliards d'euros ont été investis depuis le début de l'année, par l'intermédiaire de **473 opérations**. Ce nombre est en baisse de 13% par rapport à la même période en 2018.
- 17 transactions d'un montant unitaire supérieur à 200 millions d'euros représentent **41% du volume investi**, contre 33% en 2018 à période comparable. Les grandes transactions continuent donc de porter le marché de l'investissement immobilier en France.
- 78% des montants engagés ont porté sur **des actifs en Ile-de-France**, contre 18% en province et 4% à travers des **portefeuilles nationaux**.

NOMBRE DE TRANSACTIONS

(Bureaux, Commerces, Entrepôts, Locaux d'activité, France)

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	> 200M€	Total
Au 01/10/19	386	41	29	17	473
Au 01/10/18	455	38	31	17	541
2018	681	71	52	33	837
2017	641	67	44	18	770

ANALYSE DES TRANSACTIONS

(% en valeur, Bureaux, Commerces, Entrepôts, Locaux d'activité, France)

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	> 200M€
Au 01/10/19	27%	13%	19%	41%
Au 01/10/18	29%	14%	24%	33%
2018	24%	15%	21%	39%
2017	25%	17%	23%	35%



Typologies d'actifs

- **Bureaux (76%)** : La Défense revient en force avec des transactions d'envergure comme « Eqho » acquis par le sud-coréen NH INVESTMENT auprès d'ICADE, ou la « Tour W » achetée par ARES MANAGEMENT avec AEW pour vendeur. Lyon se signale également avec une transaction de premier ordre, la tour « To Lyon » cédé par VINCI IMMOBILIER à APICIL, illustrant la montée en puissance des métropoles régionales.
- **Commerces (13%)** : le commerce retrouve un poids équivalent à 2018, avec deux grandes transactions : le « Passage du Havre » acquis par AXA IM auprès d'EUROCOMMERCIAL PROPERTIES et trois immeubles au 12-14-18 avenue Montaigne vendus à UBS par BLACKSTONE.
- **Industriel (11%)** : les grandes manœuvres en logistique accroissent le volume d'investissement avec notamment la vente d'un portefeuille de 10 entrepôts détenus par PATRIZIA à BLACKSTONE.

VOLUMES INVESTIS EN FRANCE

(Bureaux, Commerces, Entrepôts et Locaux d'activité, Mds €)

	Bureaux	Commerces	Industriel*	Total
Au 01/10/19	15,5	2,6	2,4	20,5
Au 01/10/18	13,1	2,4	2,2	17,7
2018	23,4	4,7	4,1	32,2
2017	19,8	4,2	3,8	27,8



Acteurs

- La part des acquisitions réalisées par des investisseurs français s'établit à **44% au 1^{er} Octobre 2019** (contre 57% en 2018 et 61% en 2017). Les investisseurs étrangers deviennent majoritaires; ils se sont concentrés sur le marché en Ile-de-France.
- Avec **9,3 milliards d'euros** investis, les **fonds d'investissement** sont les plus actifs. Ils se positionnent devant les **OPCI/ SCPI** (3,5 milliards) et les compagnies d'assurances / établissements bancaires.

*Industriel = Entrepôts et locaux d'activité,

Sources : Cushman & Wakefield / Immostat pour l'Ile-de-France

FLASH INVEST

Investissement en France



1^{er} Octobre 2019

PRINCIPALES TRANSACTIONS INVESTISSEMENT (OCTOBRE 2019)

EQHO LA DEFENSE



49% de l'actif (79 000 m²)
Vendeur : ICADE
Acquéreur : NH INVESTMENT

TOUR W LA DEFENSE



38 100 m² de bureaux
Vendeur : AEW
Acquéreur : ARES MANAGEMENT

PASSAGE DU HAVRE PARIS 09



23 400 m² de commerces
Vendeur : EUROCOMMERCIAL PROPERTIES
Acquéreur : AXA IM

TO LYON LYON 03



66 000 m² de bureaux
Vendeur : VINCI IMMOBILIER
Acquéreur : APICIL

12, 14 & 18 MONTAIGNE PARIS 08



3 boutiques de luxe
Vendeur : BLACKSTONE
Acquéreur : UBS AM

PORTEFEUILLE D'ACTIFS LOGISTIQUES



362 720 m² d'actifs logistiques
Vendeur : PATRIZIA
Acquéreur : BLACKSTONE

EVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME TAUX PRIME - FRANCE

	3 ^{eme} Trimestre 2019
Bureaux - QCA	3,00%
Bureaux - La Défense	4,00%
Bureaux - Lyon	3,70%
Commerces de centre-ville - Paris	2,50%
Centres commerciaux	3,50%
Retail park	4,50%
Logistique	4,25%

Cushman & Wakefield
21 rue Balzac 75008 PARIS

Pour plus d'information, contactez :
Nils VINCK, MRICS
Head of Capital Markets France
Tel: +33 (0)1 86 46 10 19
nils.vinck@cushwake.com

Magali MARTON, MRICS
Head of Research France
Tel: +33 (0)1 86 46 10 95
magali.marton@cushwake.com

© 2019 Cushman & Wakefield. Tous droits réservés. Ce document est non contractuel. Les informations qui y figurent sont fondées sur des éléments que nous pensons être fiables. Par conséquent, Cushman & Wakefield ne saurait être tenu pour responsable en cas d'erreur ou d'inexactitude survenue sur tout ou partie de son contenu. La représentation, reproduction ou traduction intégrale ou partielle de ce document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.