

FLASH INVEST

Investissement en France



1^{er} Novembre 2019

Rythme de croisière !

- 25,4 milliards d'euros ont été investis au 1^{er} Novembre 2019, un volume en hausse de 24% d'une année sur l'autre.
- Les investisseurs, en quête d'alternatives au marché obligataire, sont séduits par les **bons fondamentaux de l'immobilier d'entreprise** (demande placée dynamique et taux de vacance maîtrisés). La **résilience de l'économie française** dans un contexte international incertain est un argument supplémentaire pour les investisseurs étrangers.
- Le volume annuel à fin d'année devrait dépasser les **30 milliards d'euros**, avec une contribution de **premier ordre des actifs commerciaux et logistiques**.



Analyse des transactions

- 25,4 milliards d'euros ont été investis depuis janvier, pour un total de **550 opérations**. Ce nombre est en baisse de 10% par rapport à la même période en 2018.
- 23 transactions d'un montant unitaire supérieur à 200 millions d'euros représentent **45% du volume investi**, contre 34% en 2018 à période comparable. En octobre, les grandes transactions portent de nouveau le marché de l'investissement immobilier en France. La tranche des 50-100 millions d'euros fait aussi mieux qu'en 2018 avec 47 transactions.
- 76% des montants engagés ont porté sur **des actifs en Ile-de-France**, contre 16% en province et 8% à travers des **portefeuilles nationaux**.

NOMBRE DE TRANSACTIONS

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

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	> 200M€	Total
Au 01/11/19	446	47	34	23	550
Au 01/11/18	512	45	36	19	612
2018	689	72	52	33	846
2017	640	67	44	18	769

ANALYSE DES TRANSACTIONS

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

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	> 200M€
Au 01/11/19	24%	13%	18%	45%
Au 01/11/18	28%	15%	23%	34%
2018	25%	16%	21%	38%
2017	25%	17%	22%	36%



Typologies d'actifs

- **Bureaux (72%)** : Octobre est le mois du Croissant Ouest. Levallois-Perret est porté par la cession du « West Bridge » acquis par AMUNDI / LA FRANCAISE et la CAVP auprès d'ARDIAN ainsi que par « Le Sémaphore » acheté par PRIMONIAL auprès d'EUROPA CAPITAL. Enfin, à Suresnes le « Helys » quitte RED TREE CAPITAL pour SOFIDY. La Défense conserve sa bonne dynamique avec la « Tour PB6 » vendue par la CNP au fond souverain GIC. CNP a également fait l'actualité en cédant son siège parisien à ALTAREA COGEDIM et à la CDC, contre l'acquisition en VEFA de son futur siège à Issy-les-Moulineaux, auprès du même promoteur.
- **Commerces (15%)** : le commerce est porté par la cession de 31 grandes surfaces du GROUPE CASINO à APOLLO GM et l'acquisition du 79 Champs-Élysées par la NBIM auprès de GROUPAMA.
- **Industriel (13%)** : la logistique continue sa montée en puissance avec la cession par CARREFOUR d'un portefeuille de 22 plateformes logistiques à ARGAN, signant ainsi une des plus grandes transactions de l'année.

VOLUMES INVESTIS EN FRANCE

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

	Bureaux	Commerces	Industriel*	Total
Au 01/11/19	18,1	3,9	3,4	25,4
Au 01/11/18	15,3	2,7	2,4	20,4
2018	23,4	4,7	4,3	32,4
2017	19,8	4,2	3,8	27,8



Acteurs

- La part des acquisitions réalisées par des investisseurs français remonte à 48% au 1^{er} Novembre 2019. Les investisseurs français se mettent ainsi presque à égalité avec les investisseurs étrangers, à rebours du 1^{er} semestre 2019, mais restent encore en retrait par rapport à leur poids habituel (56% de l'investissement total en 2018 et même 63% en 2017).
- Avec 12,2 milliards d'euros de biens acquis, les **fonds d'investissement** sont les plus actifs et atteignent une part de marché de 48%. Ils se positionnent devant les **OPCI/SCPI** (4 milliards d'euros) 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} Novembre 2019

PRINCIPALES TRANSACTIONS INVESTISSEMENT (NOVEMBRE 2019)

PORTEFEUILLE CARGO FRANCE



22 plateformes logistiques
(plus d'1 million de m²)
Vendeur : CARREFOUR
Acquéreur : ARGAN

79 CHAMPS-ELYSEES PARIS 08



10 300 m² de commerces
Vendeur : GROUPAMA
Acquéreur : NBIM

TOUR PB6 LA DEFENSE



57 000 m² de bureaux
Vendeur : CNP ASSURANCES
Acquéreur : GIC

SIEGE CNP ASSURANCES PARIS 15



30 000 m² de bureaux
Vendeur : CNP ASSURANCES
Acquéreur : CDC/ALTAREA COGEDIM

WEST BRIDGE LEVALLOIS-PERRET



25 000 m² de bureaux
Vendeur : LIM/ARDIAN
Acquéreur : AMUNDI/CAVP/
LA FRANCAISE

PORTEFEUILLE APOLLO FRANCE



31 hypermarchés et supermarchés
Vendeur : GROUPE CASINO
Acquéreur : APOLLO GM

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'express réserve d'en mentionner la source.