

# FLASH INVEST

## Investissement en France



1<sup>er</sup> Décembre 2019

### Sprint final!

- 27,5 milliards d'euros ont été investis en France au 1<sup>er</sup> Décembre 2019, représentant un volume en hausse de 8% d'une année sur l'autre.
- En dépit du **ralentissement de l'économie mondiale**, l'immobilier d'entreprise est porté par le **faible rendement du marché obligataire** et par l'**afflux de liquidités**, conséquences de taux directeurs en baisse. L'**immobilier d'entreprise** sert donc de valeur refuge pour un nombre croissant d'investisseurs, à la recherche de rendement avec une prise de risque limitée.
- Le volume annuel à fin d'année devrait logiquement dépasser les **30 milliards d'euros**, avec une **contribution croissante des actifs commerciaux**.



### Analyse des transactions

- 27,5 milliards d'euros ont été investis depuis janvier, pour un total **596 opérations**. Le nombre de transactions est en baisse de 13% par rapport à la même période en 2018.
- 24 transactions d'un montant unitaire supérieur à 200 millions d'euros représentent **43% du volume investi**, contre 38% en 2018 à période comparable. Les transactions inférieures à 50 millions d'euros ont une part de 24%. La répartition des transactions en fonction du volume d'investissement tend donc à se normaliser en cette fin d'année.
- 68% des montants engagés ont porté sur **des actifs en Ile-de-France**, contre 16% en province et 16% à travers des **portefeuilles nationaux**.

#### NOMBRE DE TRANSACTIONS

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

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	> 200M€	Total
Au 01/12/19	478	55	39	24	596
Au 01/12/18	562	54	42	25	683
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 01/12/19	24%	14%	19%	43%
Au 01/12/18	26%	14%	22%	38%
2018	25%	16%	21%	38%
2017	25%	17%	22%	36%



### Typologies d'actifs

- **Bureaux (71%)** : Comme en Octobre, le Croissant Ouest s'affirme comme le moteur de l'investissement en bureaux. Le « Carreau de Neuilly » au cœur d'un swap domine l'actualité du mois. Cet actif détenu par la CRPN entre dans le portefeuille de GECINA, contre la cession du « 12 Général Leclerc » à Neuilly-sur-Seine et du « 22 Général Foy » à Paris. SWISS LIFE AM acquiert en VEFA, « In Défense » à Nanterre, auprès de VINCI et ODDO BHF achète auprès de LASALLE IM l'immeuble « Iko » à Clichy. Paris conserve de beaux atouts avec le « 91 Haussmann » vendu par ALLIANCE TERRES RARES et la FINANCIERE DU GRAND PALAIS à CIIAM.
- **Commerces (16%)** : l'hypercentre parisien concentre les grandes transactions avec le « 23 avenue de l'opéra » acquis par DEKA auprès d'OREIMA et le « 51 Haussmann » vendu par THOR EQUITIES à BNP REIM.
- **Industriel (13%)** : les grandes transactions d'entrepôts se poursuivent en Novembre, BLACKSTONE achète ainsi un portefeuille logistique à REDTREE CAPITAL.

#### VOLUMES INVESTIS EN FRANCE

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

	Bureaux	Commerces	Industriel*	Total
Au 01/11/19	19,4	4,5	3,6	27,5
Au 01/11/18	19,4	3,2	2,7	25,3
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 monte à **49% au 1<sup>er</sup> Décembre 2019**. Les investisseurs français sont donc en mesure de redevenir majoritaires dans les volumes d'investissement, à rebours du 1<sup>er</sup> semestre 2019. Ils n'en restent pas moins en retrait par rapport à leur poids habituel (55% de l'investissement total en 2018 et même 63% en 2017).
- Avec **12,7 milliards d'euros** de biens acquis, les **fonds d'investissement** sont les plus dynamiques et atteignent une part de marché de 46%. Ils se positionnent devant les **OPCI/SCPI** (4,4 milliards d'euros) et les compagnies d'assurances.

\*Industriel = Entrepôts et locaux d'activité,

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

# FLASH INVEST

## Investissement en France

**CUSHMAN & WAKEFIELD**

1<sup>er</sup> DECEMBRE 2019

### PRINCIPALES TRANSACTIONS INVESTISSEMENT (DECEMBRE 2019)

#### CARREAU DE NEUILLY NEUILLY-SUR-SEINE



32 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
**Vendeur** : CRPNAC  
**Acquéreur** : GECINA

#### 23 OPERA PARIS 01



10 000 m<sup>2</sup> de commerces  
**Vendeur** : OREIMA  
**Acquéreur** : DEKA IMMOBILIEN

#### 51-53 HAUSSMANN PARIS 08



3 900 m<sup>2</sup> de commerces  
**Vendeur** : THOR EQUITIES  
**Acquéreur** : BNP REIM

#### IN DEFENSE NANTERRE



9 800 m<sup>2</sup> de bureaux  
**Vendeur** : VINCI IMMOBILIER  
**Acquéreur** : SWISS LIFE AM

#### 9 SAINT-HONORE PARIS 08



2 750 m<sup>2</sup> de bureaux  
**Vendeur** : ABERDEEN/STANDARD LIFE  
**Acquéreur** : AEW EUROPE

#### IKO CLICHY



9 500 m<sup>2</sup> de bureaux  
**Vendeur** : LASALLE IM  
**Acquéreur** : ODDO BHF

### TAUX DE RENDEMENT PRIME FRANCE

(\*données arrêtées chaque trimestre, dernière mise à jour au 1<sup>er</sup> Octobre 2019)

	3 <sup>eme</sup> 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 parks	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](mailto:nils.vinck@cushwake.com)

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