

FLASH INVEST

Investissement en France



1^{er} Janvier 2020

Nouveau record !

- 35,4 milliards d'euros ont été investis en France au cours de l'année 2019, représentant un volume en hausse de 9% par rapport à 2018.
- Tout au long de l'année, le marché français a été porté par la **compression des taux de rendement obligataires**, une **croissance soutenue par la consommation intérieure** et un **marché locatif très sain** tant sur les actifs tertiaires que ceux logistiques.
- Les **contributions du commerce**, proche des 6 milliards d'euros (+26% par rapport à 2018) et de la **logistique** proche de 5 milliards d'euros (+17% par rapport à 2018) ont marqué l'année 2019.



Analyse des transactions

- **35,4 milliards d'euros** (+9% en un an) ont été investis en 2019, pour un total **752 opérations** (-11% en un an).
- **32 transactions** ont un montant unitaire supérieur à 200 millions d'euros pour **44% du volume investi**, contre 39% en 2018. Elles portent le marché de l'investissement alors que la part du segment des 50-100 millions d'euros est de 13%, contre 15% en 2018. Les parts des segments des 1-50 millions et des 100-200 millions sont aussi en légère baisse sur la période.
- **75%** des montants engagés ont porté sur **des actifs en Ile-de-France**, contre **17% 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
2019	600	68	52	32	752
2018	690	72	52	33	847
2017	642	67	44	18	771

ANALYSE DES TRANSACTIONS

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

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	> 200M€
2019	24%	12%	20%	44%
2018	25%	15%	21%	39%
2017	25%	17%	22%	36%



Typologies d'actifs

- **Bureaux (69%)** : En Décembre, les actifs neufs ont porté l'investissement particulièrement en Boucle Sud francilienne : à Boulogne-Billancourt avec la vente en VEFA de « Métal 57 » à la CAISSE DES DEPOTS et au CREDIT MUTUEL et, à Issy-les-Moulineaux la cession de « Sways » par BOUYGUES IMMOBILIER à SOGECAP. A Saint-Ouen, l'ensemble #V2 et #V3 est devenu la propriété d'ALLIANZ REAL ESTATE. Paris conserve cependant son attractivité avec - entre autres - la cession par TISHMAN SPEYER à PRIMONIAL de « Jour », un immeuble sis dans le 14^{ème}.
- **Commerces (17%)** : Lyon a connu une transaction record avec la vente par ADIA à AMUNDI IMMOBILIER de la rue de La République. A Paris, le centre commercial « Italie 2 » a été cédé par HAMMERSON à AXA IM.
- **Industriel (14%)** : Les transactions de portefeuilles continuent de rythmer le marché, avec l'achat par ALLIANZ du portefeuille « Amadeus » auprès d'AEG REAL ESTATE.

VOLUMES INVESTIS EN FRANCE

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

	Bureaux	Commerces	Industriel*	Total
2019	24,4	6,0	4,9	35,4
2018	23,4	4,7	4,2	32,3
2017	19,8	4,2	3,8	27,8



Acteurs

- En 2019, la **part des investisseurs français** continue de diminuer pour atteindre les **53% du volume d'investissement total**, contre 55% en 2018 et 62% en 2017. **La Corée du Sud réalise une performance record** avec **12% du volume d'investissement de l'année, toutes catégories d'actifs confondues**.
- Les **fonds d'investissement** atteignent une part de marché de l'ordre de 49%, avec près de 17,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2019. Ils se positionnent très nettement devant les **OPCI/SCPI** (5,6 milliards d'euros) et les compagnies d'assurances (4,9 milliards d'euros).

*Industriel = Entrepôts et locaux d'activité,

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

FLASH INVEST

Investissement en France

CUSHMAN & WAKEFIELD

1^{er} JANVIER 2020

PRINCIPALES TRANSACTIONS INVESTISSEMENT (DÉCEMBRE 2019)

PORTEFEUILLE ADIA LYON 01



71 744 m² à dominante commerciale
Vendeur : ADIA
Acquéreur : AMUNDI IMMOBILIER

SWAYS ISSY LES MOULINEAUX



42 000 m² de bureaux
Vendeur : BOUYGUES IMMOBILIER
Acquéreur : SOGECAP

METAL 57 BOULOGNE BILLANCOURT



36 000 m² de bureaux
Vendeur : BNP PARIBAS
Acquéreur : CREDIT MUTUEL / CDC

ITALIE 2 PARIS 13



61 800 m² de commerces
Vendeur : HAMMERSON
Acquéreur : AXA IM

#V2 #V3 SAINT OUEN



57 800 m² de bureaux
Vendeur : BNP PARIBAS IMMOBILIER/
EMERIGE
Acquéreur : ALLIANZ REAL ESTATE

JOUR PARIS 14



24 970 m² de bureaux
Vendeur : TISHMAN SPEYER
Acquéreur : PRIMONIALREIM

TAUX DE RENDEMENT PRIME FRANCE

(*données arrêtées chaque trimestre, dernière mise à jour au 1^{er} Janvier 2020)

	4 ^{eme} Trimestre 2019*
Bureaux - QCA	2,80%
Bureaux - La Défense	4,00%
Bureaux - Lyon	3,50%
Commerces de centre-ville - Paris	2,50%
Centres commerciaux	3,75%
Retail parks	4,50%
Logistique Ile-de-France	4,00%

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

© 2020 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.