

VOLUMES INVESTIS EN FRANCE

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

	Bureaux	Commerces	Industriel*	Total
Au 1 ^{er} Avril 2019	2,3	0,6	0,8	3,7
Au 1 ^{er} Avril 2018	3,5	0,7	0,3	4,6
2018	24,0	4,7	3,8	32,5
2017	19,8	4,2	3,9	27,9

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

(% en valeur, France)

	Bureaux	Commerces	Industriel*
Au 1 ^{er} Avril 2019	62%	17%	21%
Au 1 ^{er} Avril 2018	77%	16%	7%
2018	74%	14%	12%
2017	71%	15%	14%

NOMBRE DE TRANSACTIONS

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

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	>200M€	Total
Au 1 ^{er} Avril 2019	105	3	6	4	118
Au 1 ^{er} Avril 2018	148	10	12	2	172
2018	674	60	52	33	829
2017	643	68	44	18	773

ANALYSE DES TRANSACTIONS

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

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	>200M€
Au 1 ^{er} Avril 2019	42%	5%	26%	27%
Au 1 ^{er} Avril 2018	36%	15%	34%	15%
2018	24%	15%	21%	40%
2017	25%	18%	22%	35%

*Industriel = Entrepôts et locaux d'activité,

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

- **3,7 milliards d'euros** ont été investis au 1^{er} trimestre de l'année 2019 : un volume certes en **baisse de 20% d'une année sur l'autre** mais à relativiser au regard du caractère exceptionnel de l'année 2018.

- Dans un climat international houleux et face à la crise des gilets jaunes, **l'économie française s'est montrée particulièrement résiliente**. Fort de ce constat et attirés par les solides fondamentaux du marché immobilier français, les investisseurs étrangers devraient en 2019 maintenir un niveau d'activité soutenue. Le volume annuel pour 2019 est ainsi estimé à **30 milliards d'euros voire plus...**

Analyse des transactions

- **3,7 milliards d'euros** ont été investis en 2019 correspondant à **118 opérations**, une baisse de 31% en nombre comparativement à la même période en 2018.
- Un mois de Mars marqué par 6 transactions d'un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros représentant **54% des volumes investis**.
- **Localisation** : **64%** des montants engagés ont porté sur **des actifs en Ile-de-France** contre **34% en province** et **2%** à travers des **portefeuilles nationaux**.

Typologies d'actifs

- **Bureaux (62%)** : sur le marché francilien, 2 acquisitions d'envergure « Sakura » et « Gaumont 3 », permettent à la Première Couronne de devancer Paris QCA en volume investi ce mois-ci. En régions, Villeneuve d'Ascq (59) abrite la principale acquisition du mois : « Futur siège Auchan Retail » par KEYS AM.
- **Commerces (17%)** : les cessions de portefeuilles initiées en février se poursuivent. La plus importante est celle de 26 grandes surfaces CASINO à FORTRESS INVESTMENT. D'un montant supérieur à 300 millions d'euros, elle constitue toutefois l'unique transaction de l'année de plus de 50 millions d'euros.
- **Industriel (21%)** : un excellent trimestre pour cette typologie d'actif dont l'attractivité ne faiblit pas : acquisition en mars par 6EME SENS IMMOBILIER de 16 sites KUHENE & NAGEL en sale & leaseback

Acteurs

- La part des acquisitions réalisées par des investisseurs français s'établit à **49% en ce début d'année 2019** (57% en 2018 et 62% en 2017).
- Avec **1,9 milliard d'euros** investis, **les fonds d'investissement** se sont montrés les plus actifs. Ils se positionnent devant les **OPCI/SCPI** et les **investisseurs privés** (foncières non cotées entre autres).

FLASH INVEST | Au 1^{er} Avril 2019

Investissement en France



Exemples de transactions investissement (Mars 2019)

CASINO - FORTRESS FRANCE



Portefeuille de 26 hypermarchés
Vendeur : CASINO
Acquéreur : FORTRESS INVESTMENT

LOUVRE 4.0 PARIS (75001)



8 700 m² de bureaux
Vendeur : OREIMA
Acquéreur : UNION INVESTMENT

SAKURA FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)



30 900 m² de bureaux
Vendeur : NORTHWOOD
Acquéreur : PRIMONIAL REIM

LE CRISTALIA RUEIL MALMAISON (92500)



21 750 m² de bureaux
Vendeur : TISHMAN & SPEYER
Acquéreur : JR CRISTALIA OPC

37-39 TRUDAINE PARIS 09 (75009)



7 800 m² de bureaux
Vendeur : NACARAT / FINAPAR
Acquéreur : AMUNDI IMMOBILIER

LE GAUMONT 3 MONTREUIL (93100)



18 000 m² de bureaux
Vendeur : AG2R LA MONDIALE
Acquéreur : BNP PARIBAS REIM

Evolution des taux de rendement *prime*

TAUX PRIME - FRANCE

1^{er} Trimestre 2019

Bureaux - QCA	3,00% - 3,15%
Bureaux - La Défense	4,00%
Bureaux - Lyon	3,85%
Commerces de centre-ville - Paris	2,50%
Centres commerciaux	3,50%
Retail park	4,50%
Logistique	4,50%

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.