



# L'INVESTISSEMENT EN FRANCE S1 2019

Avec 12,6 milliards d'euros sur le territoire national, le volume investi est stable par rapport à l'année dernière et cela grâce à un deuxième trimestre très dynamique.

## Un deuxième trimestre dynamique

Après un début d'année en léger retrait où 4,2 milliards d'euros avaient été investis en immobilier d'entreprise, le 1<sup>er</sup> semestre retrouve un niveau nettement au-dessus de sa moyenne long-terme. **Ce semestre comptabilise 12,6 milliards d'euros, un volume quasi stable par rapport à la même période l'année dernière.**

Les transactions supérieures à 200 millions d'euros sont au nombre de 9, dont deux mega-deals dépassant le milliard d'euros. L'acquisition par Swiss Life AM du portefeuille Terreis pour 1,8 milliard d'euros composé d'actifs en plein cœur du QCA et de l'immeuble Le Lumière par Samsung situé dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement pour 1,2 milliard d'euros.

Les taux de la Défense ont également le vent en poupe. Les tours CBX et Europe ont été cédées à des investisseurs Sud-Coréens au 1<sup>er</sup> semestre. Le troisième trimestre poursuit cette tendance avec la vente de 49 % de la tour Echo par Icade et de Majunga par Unibail.

Ce semestre, les commerces enregistrent une baisse d'environ 18 % avec seulement 1,3 milliard d'euros investis. On notera cependant quelques transactions significatives comme le portefeuille Casino acquis par Fortress pour 392 millions d'euros.

Les taux de rendement « prime » sont restés stables dans la plupart des secteurs. Le second semestre devrait enregistrer quelques corrections notamment à Paris QCA et à Lyon.

### VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE

Secteur Immostat	Volume (€)	Variation (N/N-1)	Part (%)
Croissant Ouest	949,0 M€	-53%	10%
Deuxième couronne	852,5 M€	76%	9%
La Défense	814,2 M€	579%	8%
Paris Centre Ouest (Hors QCA)	483,6 M€	-38%	5%
Paris Nord Est	226,8 M€	-61%	2%
Paris Quartier Central des Affaires	1 237,9 M€	-54%	12%
Paris Sud	1 772,5 M€	50%	18%
Portefeuille IDF	2 242,3 M€	223%	23%
Première couronne	1 361,9 M€	50%	14%
<b>TOTAL</b>	<b>9 940,7 M€</b>	<b>4,86%</b>	

Sources : IMMOSTAT – Nexity Conseil et Transaction

### INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



**12,6 Mds €**

- 1 % vs S1 2018

### PART ÎLE-DE-FRANCE



**78 %**

Soit 9,9 Mds € investis en IDF

### PART DES BUREAUX



**79 %**

10 Mds € investis en bureaux

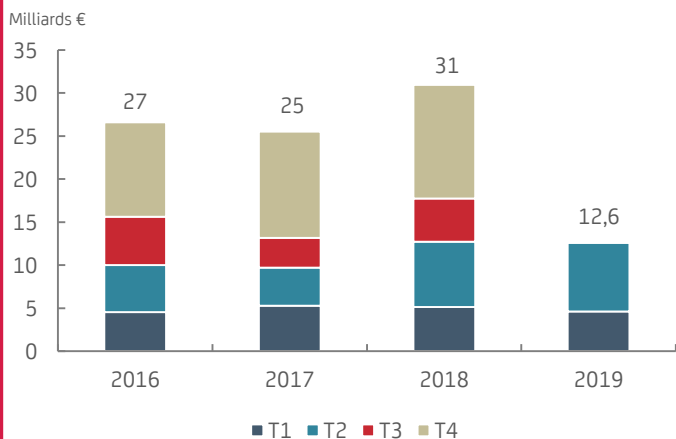
### TAUX « PRIME » BUREAUX



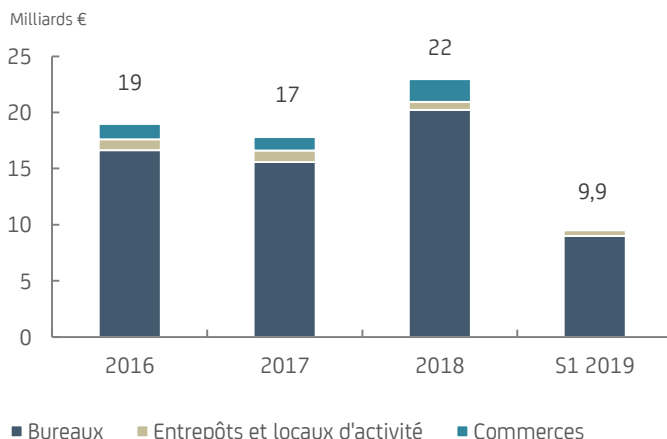
**3,00 %**

stable

## VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



## VOLUME D'INVESTISSEMENT PAR TYPE D'ACTIF



## VOLUME D'INVESTISSEMENT PAR TYPE D'ACTIF S1 2019

Type d'actif	Montants investis (en milliards d'€)	Var N/N-1
Bureaux	10,0	1,4%
Entrepôts et locaux d'activité	1,3	0,5%
Commerces	1,3	-18,7%
<b>Total</b>	<b>12,6</b>	<b>-1,1%</b>

## TAUX « PRIME » DES BUREAUX FRANCILIENS

Secteur	T2 2018	T2 2019	Var N/N-1 (p.b)
Paris QCA	3,00 %	3,00 %	-
Paris hors QCA	3,25 %	3,25 %	-
Croissant Ouest	3,25 %	3,25 %	-
La Défense	4,00 %	4,00 %	-
1 <sup>ères</sup> Couronnes	3,80%	3,80 %	-
2 <sup>ème</sup> Couronne	5,20 %	5,20 %	-
<i>OAT 10 ans</i>	0,32 %	- 0,04 %	- 36

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DE BUREAUX – 2019

Trimestre	Immeuble - Localisation	Acquéreur	Vendeur	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix de vente (M €)
T2	<b>Portefeuille Terreïs</b> Paris QCA	SWISS LIFE AM	TERREÏS	102 000	1 820
T2	<b>Le Lumière</b> Paris 12	SAMSUNG	TISHMAN SPEYER	136 000	1 200
T2	<b>Tour CBX</b> La Défense	HANA CAPITAL	TISHMAN SPEYER PROPERTIES	43 000	450
T1	<b>Le Cristalia</b> Rueil-Malmaison	JR AMC	TISHMAN SPEYER PROPERTIES	21 700	185
T1	<b>Sakura</b> Fontenay-sous-bois	PRIMONIAL REIM	CEGEREAL	31 000	180