

# Market in Minutes

## Un marché boosté par les transactions d'envergure

T2 2016

### De bonnes perspectives malgré l'incertitude post-Brexit

■ Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, l'économie française a enregistré un certain nombre de signes plutôt encourageants malgré un contexte social tendu et une situation européenne dégradée.

■ Dépassant les premières estimations de l'INSEE (+0,4%), le PIB a augmenté de 0,6% au T1 2016 et pourrait s'accroître de 0,4% au T2. La consolidation de la croissance économique est allée de pair avec une augmentation de l'investissement des entreprises (+1,6% contre 0,2% attendu), un net rebond de la consommation des ménages entre janvier et mai (+2%) par rapport à l'année antérieure et une augmentation de 1% sur un an du nombre d'emploi. Le taux de chômage pourrait également baisser de 0,4 point en 2016.

■ Pour 2016, les analystes prévoient une croissance du PIB, de l'ordre de 1,5%. Toutefois, ce scénario de reprise ne tient pas compte des conséquences encore incertaines du Brexit sur l'économie européenne. Néanmoins, la BCE estime qu'un impact négatif de 0,3% à 0,5% est à prévoir pour la zone Euro sur les trois prochaines années.

### Un premier semestre performant

■ 9,3 Md€ ont été investis en immobilier tertiaire (services inclus) en France au 1<sup>er</sup> semestre 2016. Le marché de l'investissement affiche ainsi une croissance annuelle de 23%. Après un début d'année décevant (2,3 Md€), le marché a repris des couleurs au 2<sup>ème</sup> trimestre (7 Md€), aboutissant au troisième meilleur volume enregistré au 1<sup>er</sup> semestre depuis 2007.

■ Toutefois, si le volume est croissant, l'activité du marché s'est ralentie puisque le nombre de transactions est moins élevé qu'un an plus tôt. Le segment des 20 M€ et 50 M€ affiche 12% de transactions en moins et celui des 100 M€ à 500 M€ recule de 27%. Cela est principalement le fait d'une insuffisance de produits à la vente sur ces segments de marché alors que la demande se maintient.

■ La croissance du volume d'investissement s'explique donc par le retour des très grandes transactions qui faisaient défaut à la même période en 2015. En effet, trois deals de plus de 500 M€ ont été signés depuis le début de l'année (deux en services et un en bureaux) totalisant 2,7 Md€, soit 29,5% marché. Les services regroupent le deal phare du semestre, de 74 cliniques vendues par Gecina pour 1,35 Md€ et le portefeuille hôtels d'Accorhotels acquis par Eurazeo pour 504 M€. La transaction de bureaux concerne la vente de la Tour

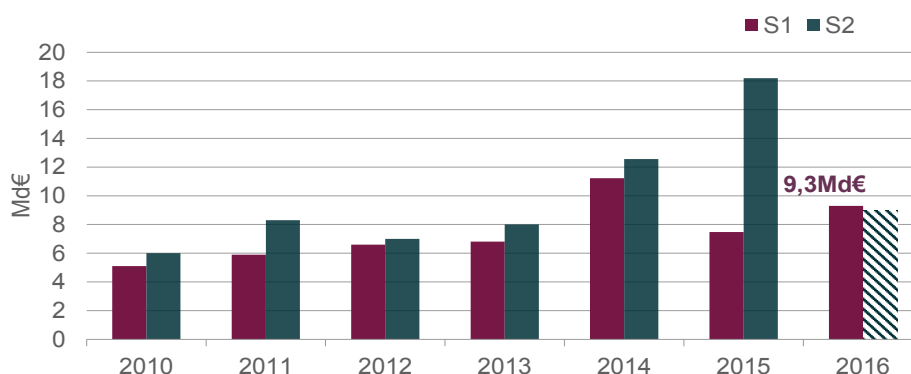
First, à La Défense, à Axa Reim pour 830 M€.

■ Une autre transaction d'envergure est en cours de signature mais ne sera comptabilisée qu'au T3 2016. Il s'agit du portefeuille européen de KANAM composé, en France, de la tour Egée à la Défense, de l'immeuble Orsay à Paris et du Stadium à Saint-Denis, qui devrait être cédé pour 595 M€.

### Consolidation des bureaux et croissance des investissements alternatifs

■ Les montants investis en bureaux ont baissé de 9% en France et représentent 54% du total (contre 73% un an plus tôt. L'ensemble du marché s'inscrit dans cette tendance excepté à La Défense dont la part passe de 3% mi 2015 à 21% mi-2016. La part des portefeuilles est également en hausse et atteint 9% du marché contre

GRAPH 1 **Montant investi** L'un des meilleurs semestres



Source: Savills

- seulement 5% un an plus tôt.
- Les investissements en activité et en entrepôts, restent faibles et totalisent 3% du marché. En revanche, la part des commerces et surtout celle des services continuent de croître pour atteindre respectivement 18% et 25%. L'augmentation du volume investi en services est spectaculaire, passant de 346 M€ au 1er semestre 2015 à 2,1 Md€ au 1er semestre 2016.
- Le marché de l'investissement reste largement dominé par les acteurs nationaux (71% contre 63% au S1 2015). Axa Reim, Amundi et Primonial

Reim ont été très présents sur le marché depuis le début de l'année et totalisent près de 2 Md€ d'engagements. De leur côté, les investisseurs étrangers ont été en léger retrait. Les Allemands et les Américains représentent 8% chacun et les Moyen-orientaux 5%.

■ Le marché a été principalement dynamisé par les Institutionnels dont la part s'élève à 37% (contre 23% mi 2015), suivis de près par les investisseurs/foncières privées (36% contre 7%) et par les fonds d'investissement (8% contre 16%).

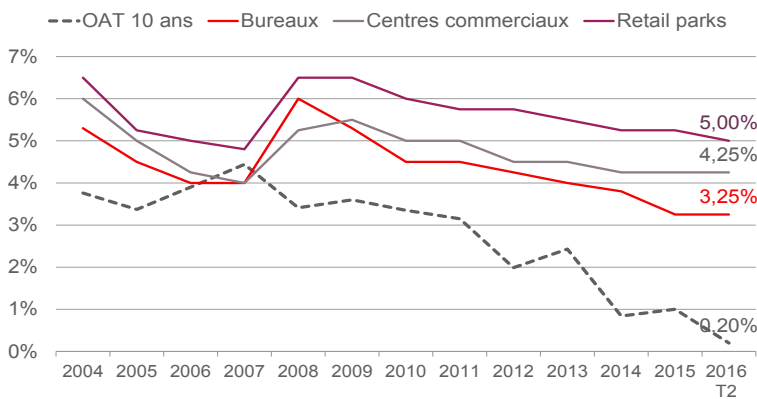
### Des taux de rendement prime stabilisés

- Après deux ans d'une baisse continue, les taux prime de bureau se stabilise au T2 2016 à 3,25%.
- Depuis le Brexit, la BCE renforce sa politique d'accompagnement avec des taux directeurs encore plus faibles. En France, l'OAT 10 ans se situe actuellement à 0,2% et devrait encore baisser. Le marché va donc bénéficier de nouvelles liquidités.

### Perspectives

- Malgré un contexte social perturbé, à la fois par les multiples grèves et par le Brexit, le marché de l'investissement devrait conserver un certain dynamisme grâce à des fondamentaux toujours sains, notamment une forte demande interne.
- Néanmoins, la sortie des Britanniques de l'UE même si elle s'annonce progressive, pose question et engendre un certain attentisme sur le marché de l'investissement.
- Si la reprise économique se confirme, le niveau d'investissements en France pourrait atteindre 18 Md€ fin 2016. Une part d'aléatoire, liée au contexte international, est toutefois à prendre en considération. ■

GRAPH 2 **Taux de rendement prime Stabilisation des taux**



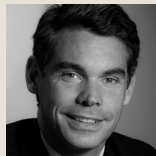
Graph source: Savills

## Savills France

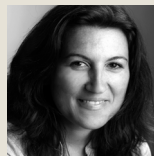
Please contact us for further information



**Will Woodhead**  
CEO Savills France  
+33 1 44 51 73 21  
wwoodhead@savills.fr



**Boris Cappelle**  
Director Investment  
+33 1 44 51 73 22  
bcappelle@savills.fr



**Marie-Josée Lopes**  
Head of Research France  
+33 1 44 51 17 50  
mjlopes@savills.fr

**Savills plc**

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.