France - Mars 2019

SPOTLIGHT

Savills Research

Investissement France 2018

savills

Record battu en 2018 ● Solides perspectives pour 2019 ● Emergence de nouvelles opportunités

+1,6% **France 2018**
La croissance du PIB

+1,5% **France 2019**
La prévision de croissance du PIB

Environnement économique

Entre chien et loup

La croissance mondiale marque le pas. Sous l'effet des tensions commerciales internationales, de l'incertitude autour des modalités du Brexit et d'autres facteurs de fragilité (agitation sociale et politique de plusieurs pays européens, volatilité des marchés financiers, instabilité des économies émergentes, etc.), l'ambiance n'est clairement plus aussi sereine qu'au début de l'année 2018.

Pendant qu'en Asie, la Chine réalise une performance jugée décevante (+ 6,6 %, soit le niveau le plus bas depuis vingt-huit ans), en Europe, l'Italie est entrée en récession au second semestre 2018 et l'économie allemande s'essouffle sérieusement. À l'échelle de la zone euro, la croissance du PIB s'est ainsi établie à 1,8 % en 2018, loin derrière les 2,4 % observés en 2017. Le quatrième trimestre 2018 a été particulièrement morose et le début 2019 ne s'annonce guère meilleur.

Le FMI a récemment abaissé ses prévisions de croissance [1]. Il n'attend plus qu'une progression du PIB mondial de 3,5 % pour 2019 (deux dixièmes de point de moins que dans ses précédentes prévisions [2]) et de 3,6 % pour 2020 (un dixième de moins).
Le ralentissement est quasi généralisé à l'échelle de la planète. Si la croissance américaine est toujours attendue à 2,5 % en 2019, les effets des mesures de relance budgétaire s'estompent et son rythme devrait redescendre à 1,8 % en 2020. La Chine, tout en se maintenant à des niveaux qui laissent rêveurs, continue de ralentir (6,2 % en 2019 et 2020). ▼

Dans cet environnement, la France apparaît relativement épargnée. Le FMI anticipe le maintien du rythme de croissance observé en 2018, avec une progression de 1,5 % en 2019 pour l'hexagone (soit une révision à la baisse de seulement un dixième de point) puis de 1,6% en 2020.

Le mouvement des Gilets jaunes a certes eu un impact négatif, mais d'une ampleur moindre qu'on a pu le craindre. Au quatrième trimestre 2018, l'économie française a crû de 0,3 %, soit autant qu'au cours des trois mois précédents.
Le chômage est resté inscrit sur sa pente baissière. Au terme de l'année 2018, le taux de chômage en France était de 8,8 % : s'il est nettement plus élevé que la moyenne européenne, ce niveau constitue un point bas pour la France depuis 2009.
Le moral des ménages, après avoir lourdement chuté à partir de novembre 2018, a regagné 5 points en janvier [3].
Dans le même temps, et dans une évolution presque parallèle, le climat des affaires, mesuré au travers de l'indice PMI, s'est révélé meilleur que les prévisions réalisées pour le début 2019 [4].
Enfin, les investisseurs étrangers continuent d'observer avec intérêt les opportunités offertes par le marché français. La Chambre de commerce franco-américaine l'assure par exemple, en conclusion de son baromètre annuel réalisé auprès d'entreprises américaines : « Pour les Américains, la France est devenue attractive comme elle ne l'a jamais été [5]». ▼

> **Dans un environnement économique international de plus en plus challengé, la France apparaît relativement épargnée. En 2019, elle devrait connaître une croissance nettement supérieure à celle de l'Allemagne.**

▶ Mais la dégradation des anticipations de croissance est avant tout imputable à l'Europe. La zone euro ne progresserait ainsi que de 1,6 % en 2019 (trois dixièmes de point en moins) et de 1,7 % en 2020. La détérioration de la situation allemande (six dixièmes de point en moins pour une croissance attendue de 1,3 % en 2019 puis de 1,6 % en 2020) et italienne (quatre dixièmes en moins, pour une croissance de 0,6 % et de 0,9 % l'année prochaine) explique cette révision à la baisse des perspectives de la zone euro pour le FMI.

▶ Relativement épargnée dans cet environnement international plus troublé et plus sombre qu'il y a quelques mois, la France devrait continuer de bénéficier des avantages d'une politique monétaire souple et de conditions de financement avantageuses. Contrairement à ce qui était craint jusqu'à il y a peu, plus personne n'envisage de resserrement monétaire d'envergure aux Etats-Unis ou dans la zone euro en 2019. Jérôme Powell, président de la Fed, a promis qu'il serait « patient ». Son homologue de la BCE est à l'unisson. Mario Draghi terminera ainsi probablement son mandat sans avoir procédé à une seule hausse de taux. Le maintien de ce « bazooka » monétaire devrait s'avérer positif pour l'activité économique en 2019.

À ce contexte monétaire plus favorable que prévu pourraient s'ajouter plusieurs mesures au profit de la consommation des ménages. En France, les dispositions annoncées le 10 décembre pour répondre au mouvement des Gilets jaunes se concrétiseraient par un gain de pouvoir d'achat significatif. L'IPP l'évalue à 0,8 % en moyenne [6], l'OFCE le quantifie à 440 € par foyer et considère qu'il pourrait créer un surplus de croissance de 0,3 % [7]. Ce mouvement « pro pouvoir d'achat » n'est pas une spécificité franco-française : l'Espagne, en dépit du rejet de son budget 2019 aux Cortes, a acté une hausse spectaculaire du salaire minimum ; les partenaires sociaux allemands se sont mis d'accord sur plusieurs revalorisations salariales prenant effet en 2018 et 2019 ; les revendications sont fortes en Belgique et en Italie. Outre-Atlantique aussi, le rythme d'augmentation des salaires a tendance à s'accélérer depuis l'été 2018.

Hormis les craintes de guerre commerciale transpacifique et celles autour du Brexit, les moyens de compenser le ralentissement observé en 2018 existent donc. L'invitation du FMI lors de la présentation de ses dernières prévisions était d'ailleurs claire : la priorité internationale devrait aller à la résolution coopérative et rapide des désaccords, plutôt que d'augmenter toujours plus les incertitudes et les barrières néfastes. Les prochains mois diront si les équipes de Christine Lagarde ont prêché dans le désert.

[1] FMI, 21 janvier 2019
[2] Octobre 2018
[3] INSEE, 29 janvier 2019
[4] Markit, Indice PMI Composite, 5 février 2019
[5] Marc-André Kamel, associé du cabinet Bain et vice-président de l'AmCham, Les Echos, 6 février 2019.
[6] Institut des Politiques Publiques, janvier 2019
[7] OFCE, 30 janvier 2019

14%
La part de la France dans les volumes investis en Europe

32,5 milliards d'euros
investis en France en 2018

+21%
La progression des volumes investis en France en 2018

Le marché français de l'investissement en 2018

La force d'Hercule

Volume annuel moyen investi en France et années records

1990 / 1994
2,6
milliards d'€

1995 / 1999
3,9
milliards d'€

2000 / 2004
11,3
milliards d'€

2005 / 2009
19,3
milliards d'€

2007 : 29,9 milliards d'€

2010 / 2014
19,2
milliards d'€

2015 / 2018
29,5
milliards d'€

2016 : 29,7 milliards d'€

2018 : 32,5 milliards d'€

Source Savills Research

Jamais le marché français n'était monté si haut. L'immobilier d'entreprise a généré un volume d'investissement de près de 32,5 milliards d'euros sur le territoire national au cours de l'année 2018. Le précédent record remonte à 2007, lorsque le marché avait flirté avec la barre des 30 milliards d'euros.

Les volumes sont impressionnants mais la progression l'est tout autant : les sommes investies en actifs immobiliers affichent en effet une hausse de 21 %. La performance française est d'autant plus remarquable qu'elle se réalise dans un environnement européen beaucoup moins flamboyant, en recul de 6 % en 2018. L'Hexagone a ainsi capté 14 % des volumes investis en Europe (hors Russie), alors que sa part n'était que de 11 % en 2017.

Le marché français reste, certes, loin des deux mastodontes européens que sont le Royaume-Uni et l'Allemagne (avec respectivement 64,4 et 60,4 milliards d'euros en 2018) mais il performe beaucoup mieux : tandis qu'outre-Manche le marché a reculé de 9 % en 2018, il n'a connu qu'une timide progression de 2 % sur l'autre rive du Rhin. La France consolide ainsi sa place sur le podium des trois grands marchés européens. Elle dispose en outre de réelles réserves de croissance pour approcher les volumes de ses grands concurrents. ▼

Ce changement et le cavalier seul du marché français en Europe peuvent surprendre. Ils obéissent pourtant à une logique : l'immobilier français a en effet regagné en attractivité tout au long de l'année 2018 sous l'effet de la baisse des taux de rendement observée chez certains de nos voisins, tandis que les taux français, qui avaient beaucoup baissé antérieurement, se stabilisaient.

La France a par ailleurs pu compter sur d'autres atouts de taille : en raison de la profondeur et de la résilience de son marché locatif, des perspectives offertes par son économie et de la confiance qu'inspirent les réformes promues par le gouvernement auprès des investisseurs internationaux, l'attention s'est portée sur certaines catégories d'actifs immobiliers alternatifs ou à valoriser, offrant des perspectives de rendement plus élevé que les biens Core.

> **« Les volumes investis en France en 2018 atteignent un niveau inédit. Mais il ne s'agit pas d'un simple record. Ce qui est réellement impressionnant, c'est le changement de dimension du marché français : il fait désormais partie du club des grands à l'échelle internationale. »**
> Boris Cappelle, CEO Savills France

▶ La progression et la performance sont appréciables. Mais, et c'est sans doute le plus important, l'année 2018 n'est pas une simple année record, à ramener au rang d'épiphénomène : elle s'inscrit au contraire dans un mouvement de long terme qui traduit une montée en puissance du marché français.

L'exercice 2018 est en effet le cinquième consécutif à se clôturer sur un volume d'activité supérieur à 25 milliards d'euros. Avant cette période, un tel montant n'avait été atteint qu'à une seule reprise (en 2007). Nous assistons bel et bien à un changement de dimension...

> **La prédominance des actifs de bureaux s'est renforcée en 2018, avec un accroissement de 25 % des volumes investis. Mais c'est l'irruption de l'immobilier de service, qui progresse de 73 %, qui est sans nul doute le phénomène le plus novateur de l'année.**
> Thomas Canvel, Managing director Investment department

Type et qualité des actifs

Croissez et multipliez (les alternatives)

Cet intérêt croissant pour les pistes de diversification offertes par l'investissement immobilier restera d'ailleurs comme l'une des caractéristiques de l'année 2018.

Si les grands équilibres de l'architecture du marché français n'ont pas été remis en cause, ils n'en ont pas moins connu des inflexions significatives. La domination du compartiment bureaux en fournit un parfait exemple. Cette catégorie d'actifs, éminemment « parisienne », a toujours profité de la prépondérance de la région capitale dans le marché français. Et effectivement, la domination des immeubles de bureaux s'est maintenue puisqu'elle a continué d'attirer une majorité écrasante des volumes investis en France (72 % en 2018, soit un niveau à peu près équivalent à celui observé au cours de la dernière décennie).

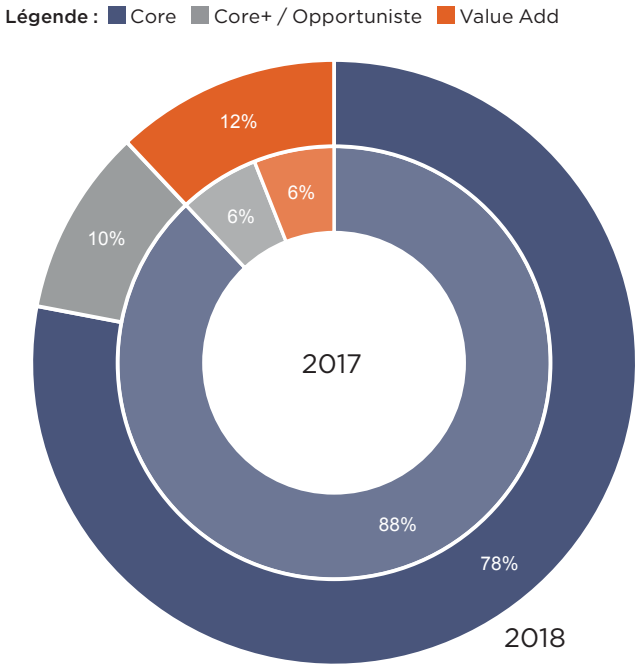
Mais cela n'a été rendu possible que par des acquisitions beaucoup plus nombreuses d'immeubles en développement, à restructurer ou à valoriser. La part des actifs Core a ainsi chuté de 10 points en un an, passant de 88 % des volumes investis dans le compartiment bureaux en 2017 à 78 % en 2018. Dans le même temps, la part des actifs Core + est passée de 6 à 11 % et celle des actifs Value Add de 7 à 13 %. Outre la férocité de la compétition entre acquéreurs pour les immeubles prime, qui laisse beaucoup d'insatisfaits sur leur faim, ce phénomène trouve son origine dans une relativisation de la notion de risque.

Quel est en effet le risque d'acheter un immeuble bien placé mais à développer ou redévelopper dans un marché francilien, où la demande placée annuelle s'élève en moyenne à 2,33 millions de m² (moyenne décennale), où le taux de vacance est tombé en dessous de 5,5 % à la fin 2018 (2,3 % dans Paris intra-muros), où l'offre de Grade A se réduit à peau de chagrin dans les quartiers les plus demandés et où plus des deux tiers du parc de bureaux sont âgés de plus de 20 ans ? De risque, il n'y a pas, ou presque.
En conséquence, les acquisitions Core+ ou Value Add, qui étaient l'apanage des acteurs ayant une stratégie opportuniste, s'ouvrent de plus en plus à des investisseurs traditionnellement en quête de sécurité.

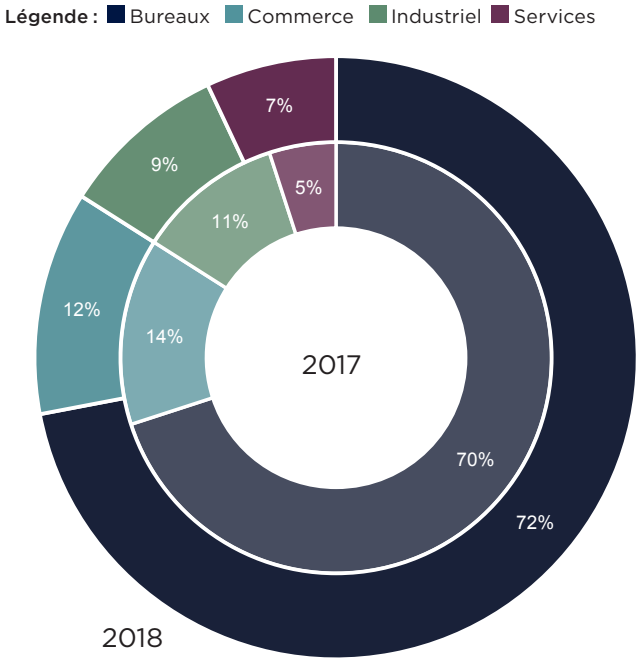
Autre piste de diversification de plus en plus systématiquement explorée par les investisseurs : celle des actifs alternatifs au compartiment bureaux. Si les volumes investis en actifs de commerce marquent le pas (- 3 % en 2018) en raison des interrogations sur les capacités d'adaptation du business model de certaines enseignes et de certains équipements (notamment les centres commerciaux), les actifs industriels et logistiques restent recherchés. Ils ont attiré près de 2,9 milliards d'euros en 2018, soit un volume inédit.
Mais le phénomène le plus marquant est sans aucun doute l'essor de l'immobilier de service (hôtellerie et, de plus en plus, résidences séniors et étudiantes ainsi qu'actifs de co-living). Ce compartiment a ainsi drainé près de 2,4 milliards d'euros en 2018, en hausse annuelle de 73 %.

2017 & 2018 : Volumes investis en France

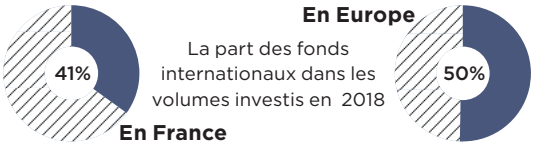
Par niveau de risque



Par type d'actif



Source Savills Research



La part des fonds internationaux dans les volumes investis en 2018

+103% La progression des fonds internationaux investis en France en 2018

Origine des fonds investis

Les voiles gonflées par le vent du large

Notion de risque relativisée et diversification des actifs sont donc au nombre des explications du dynamisme du marché français. Mais elles ne sont pas seules. La forte activité observée en 2018 trouve également son origine dans une internationalisation croissante du marché.

La tendance, observable dès 2017, s'est confirmée en 2018 : en un an, la part des fonds internationaux est ainsi passée de 25 % des volumes investis en France à plus de 41 %. Cette accélération doit beaucoup à l'intérêt des investisseurs américains (qui progressent de 3 % à 11 % des volumes investis entre 2017 et 2018), notamment séduits par les opportunités offertes par les actifs Core + et Value Add. Ils sont suivis de près par les Allemands (de 4 à 10 %) et les Britanniques (de 5 à 8 %).

En revanche, la part des investisseurs asiatiques, après leur très forte activité en 2017, a affiché un recul en 2018. Mais ce repli n'est que temporaire et 2019 devrait confirmer l'intérêt croissant de ces acteurs pour l'immobilier hexagonal.

Cette internationalisation trouve son origine dans les qualités intrinsèques du marché français mais aussi, et surtout, dans l'appréciation qui en est faite à l'étranger. Tout est souvent affaire de comparaison : outre son attractivité retrouvée grâce au bon spread des taux de rendement, la France a clairement bénéficié des nuages et des doutes qui troublent l'horizon de certains de ses voisins.

L'exposition croissante du marché français aux flux internationaux n'est sans doute pas achevée. En dépit de la progression impressionnante observée en 2018, son degré d'ouverture est tout sauf exceptionnel : à l'échelle européenne, les fonds internationaux ont ainsi représenté en moyenne 50 % des montants investis en 2018. Il demeure donc une marge de progression pour eux.

Cela permettrait de renouer avec une longue tradition d'ouverture qui avait prévalu jusqu'à l'éclatement de la crise de 2007/2008. Une tradition quelque peu oubliée en raison du formidable développement des investisseurs domestiques au cours de la dernière décennie, sous l'effet de l'envol des collectes réalisées par les SCPI et les OPCI et de l'intérêt croissant des institutionnels pour les placements en immobilier tertiaire. Il ne restait que peu de place pour les autres.

Le poids de ces investisseurs domestiques reste essentiel, avec 59 % des volumes investis en 2018. Il a néanmoins baissé, tant en part qu'en volume, passant en un an de 20 à 19 milliards d'euros d'acquisitions. Cette baisse s'explique par une moindre collecte, parfois volontairement limitée par crainte de ne pouvoir placer l'intégralité des fonds en raison d'un manque d'opportunités de placement, et par une exposition croissante aux marchés étrangers, notamment européens. L'investissement est ainsi de plus en plus fait de flux entrants et de flux sortants.

Evolution 2017 / 2018 des volumes investis en France

Par type d'actif

+25%
Bureaux

-3%
Commerce

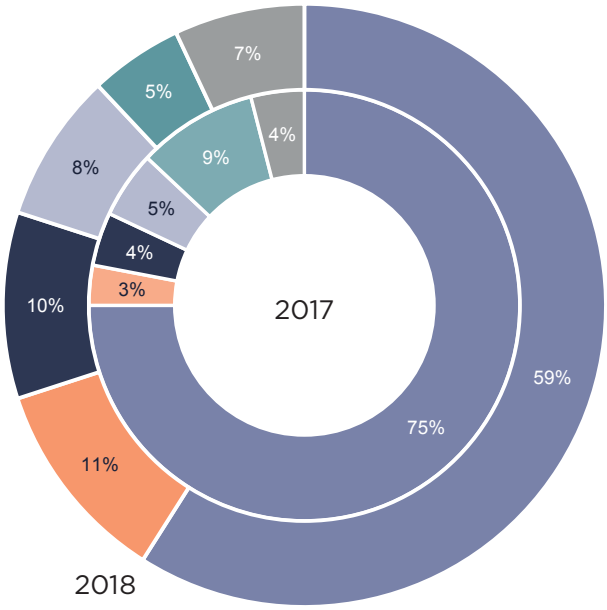
+1%
Industriel

+73%
Services

Source Savills Research

2017 & 2018 : Origine des fonds investis en France

Légende : France, Etats-Unis, Allemagne, Royaume-Uni, Asie/Pacifique, Autres



Source Savills Research

> **Si les taux prime sur les marchés les plus établis n'ont pas bougé en 2018, la courbe des taux en fonction du risque a tendance à se tasser.**

Taux de rendement

Théorie relative des taux

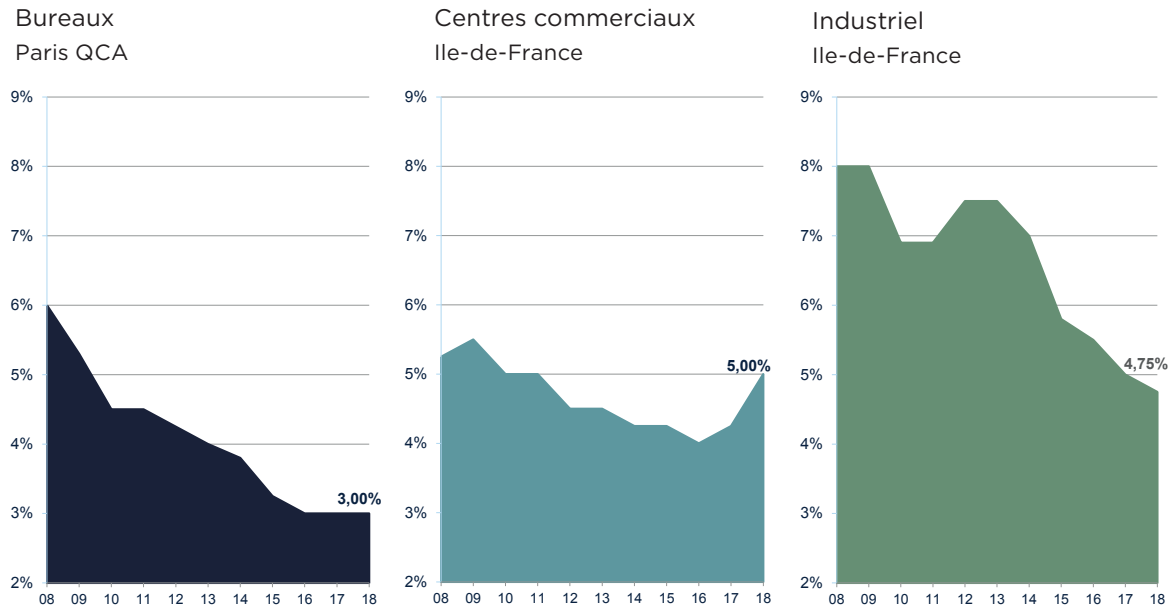
Dans un marché aussi actif et qui peine parfois à satisfaire la demande, notamment en actifs Core, les taux de rendement prime demeurent à des niveaux historiquement faibles. La phase de compression est bien sûr dépassée, c'est d'ailleurs une des explications de la forte attractivité du marché français à l'échelle internationale. Mais il n'y a toujours pas de prémices d'une remontée du prime : c'est la stabilisation qui prévaut. Dans le QCA parisien par exemple, les taux de rendement pour de beaux immeubles de bureaux se maintiennent à 3,0%. Ils n'ont pas bougé depuis la fin 2016.

Le marché se maintient ainsi à son plancher historique. De tels taux n'ont toutefois rien d'irrationnel : en plus des perspectives de réversion liées à la croissance des loyers, ils continuent en effet d'assurer un avantage de rendement élevé au compartiment immobilier. Le spread avec le taux obligataire s'établissait ainsi à 231 points de base à fin décembre 2018, au-dessus de sa moyenne décennale (210 pdb).

La stabilisation sur le prime ne signifie pas pour autant l'inertie. La structure des taux de rendement a en effet évolué au cours de l'année 2018. L'intérêt suscité par l'ensemble des opportunités qui se présentent sur le marché français, qu'il s'agisse des actifs Value Add, des produits alternatifs, des marchés émergents parisiens ou des régions, affecte progressivement les différences de valorisation, en réduisant certains écarts.
Dans Paris par exemple, la révision de la notion de risque locatif conduit à relativiser la notion même d'actif Core + ou Value Add et encourage le tassement du spread avec le compartiment prime. Si cette atténuation des différences d'appréciation qualitative est réservée à la ville capitale, l'année 2018 a été témoin d'une baisse de certains rendements prime en périphérie et dans plusieurs métropoles régionales, conduisant là encore à un resserrement de la structure des taux. Cette fois-ci, entre les territoires.

> **Quel est le risque d'acheter un immeuble à développer ou à redévelopper dans un marché aussi sous-offreur et résilient que l'Ile-de-France ?**

Evolution des taux de rendement prime



Source Savills Research

Perspectives 2019
De beaux lendemains

La dynamique observée en 2018 se poursuit en ce début 2019. A la fin février, le marché de l'investissement avait d'ores et déjà engrangé plus de 3,5 milliards d'euros à l'échelle française. Plusieurs transactions majeures portant, pour certaines d'entre elles, sur des montants unitaires proches ou supérieurs au milliard d'euros, sont en outre en passe d'être finalisées. Alors que le premier semestre est traditionnellement témoin d'un ralentissement de l'activité transactionnelle et d'une réduction des volumes investis, tout indique que 2019 échappera à ce schéma. Les chiffres du premier semestre seront bons, voire très bons.

Au-delà de l'horizon de court terme de mi-année 2019, la pérennisation du « bazooka » monétaire de la Banque Centrale Européenne et l'annonce de nouvelles opérations de refinancement des banques, conçues pour les encourager à maintenir le robinet du crédit grand ouvert, favoriseront le maintien d'un environnement de taux d'intérêt bas et de financement généreux.

En parallèle, à la tête de liquidités importantes à placer, les investisseurs se montrent inquiets des perspectives économiques et de l'instabilité internationale. Ils resteront donc en quête de sécurité. Un tel contexte est traditionnellement favorable aux placements obligataires et à l'investissement immobilier.

La France ayant regagné en attractivité, son marché immobilier devrait donc continuer de rester une des destinations privilégiées des investisseurs internationaux en Europe. C'est notamment le cas des investisseurs allemands : désormais sous-exposés dans l'Hexagone, ils devraient chercher à y accroître leur présence. Les fonds Value Add ou opportunistes, souvent d'origine anglo-saxonne, sont à l'affut des possibilités qui se présentent, attirés par le manque d'offre, la résilience du marché locatif et le potentiel de réversion. Mais cet intérêt pour le marché français dépasse désormais les limites des pays voisins ou des acteurs qui y sont déjà solidement implantés. Les fonds coréens, par exemple, font preuve d'un solide appétit et cherchent à investir plus de 3 milliards d'euros en France.

Ces éléments, ajoutés à la forte reprise de la collecte des SCPI et OPCI français, laissent entrevoir un marché qui se maintiendrait à des niveaux historiquement élevés, probablement proches de 30 milliards d'euros.

Cet environnement de marché ne restera pas sans conséquence sur les taux de rendement ni sur leur architecture. Il y a encore quelques mois, il paraissait ainsi logique d'anticiper une légère remontée des taux prime, faisant écho à celle attendue pour les rendements obligataires. Cette remontée ne semble plus de mise aujourd'hui. Le spread entre les rendements immobiliers et obligataires restant très favorable au compartiment immobilier (231 points de base à la fin 2018 pour un actif situé dans le QCA), les taux prime devraient demeurer stables en 2019. En dehors du QCA, il est même possible d'assister à un phénomène de compression supplémentaire dans certains marchés émergents de la région parisienne et dans les marchés régionaux. L'écrasement de l'architecture des taux, déjà observable en 2018, pourrait donc se poursuivre.

Cet écrasement pourrait également se confirmer dans la différence de valorisation des actifs Core+ et Value Add par rapport aux immeubles Core, dès lors qu'ils sont situés dans les marchés les moins offreurs. Tout dépendra, en la matière, du maintien du dynamisme global du marché locatif.

> **« En 2019, le marché français devrait se maintenir à des niveaux historiquement élevés, probablement proches de 30 milliards d'euros. »**

Source Savills Research - Immostat

> **Lyon tire les volumes investis en région Auvergne-Rhône-Alpes et consolide sa place de principal marché régional. Derrière, les Hauts-de-France et la Nouvelle-Aquitaine progressent spectaculairement, grâce au dynamisme de Lille et de Bordeaux.**

Structuration géographique du marché français

À chacun son bonheur

Tradition de centralisation française oblige, l'année 2018 n'a pas dérogé à l'extrême concentration des volumes investis en région parisienne. Sur les 32,5 milliards d'euros recensés à l'échelle nationale, 72 % sont à mettre au crédit de l'Ile-de-France, soit 23,3 milliards d'euros (sachant que ces montants n'intègrent pas la quote-part parisienne des 4,6 milliards d'euros placés au travers de portefeuilles nationaux). Cette domination est même à la hausse, puisqu'en 2017 la part de l'Ile-de-France dans les sommes investies était de 69 %.

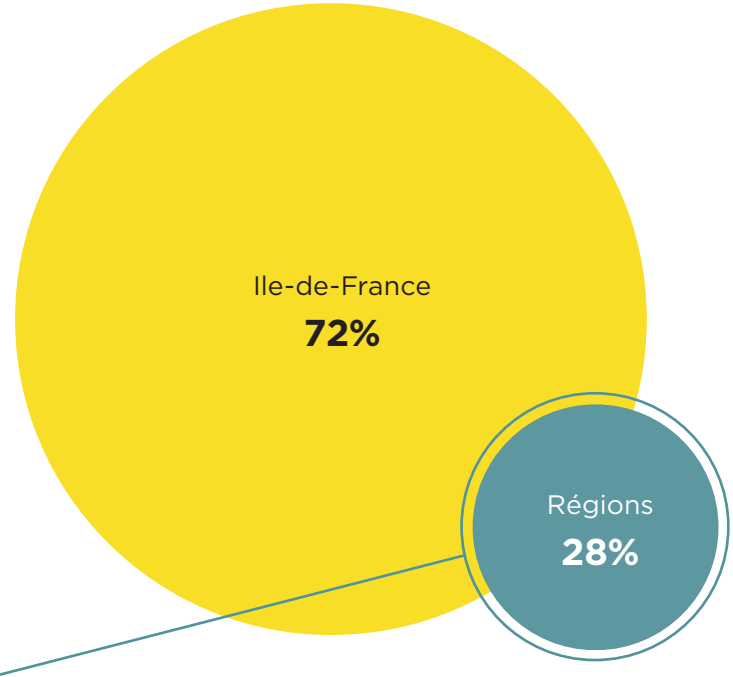
Région parisienne d'un côté, métropoles régionales de l'autre : chacun de ces marchés a progressé en 2018 en termes de volumes investis. Si l'Ile-de-France réalise la meilleure performance (+ 26 %), tandis que les montants placés en région croissent plus lentement (+ 8 %), il convient de rappeler que les résultats en région ont été desservis par un effet de base défavorable : les chiffres 2017 avaient en effet été gonflés par certaines transactions de taille considérable (à commencer par la cession du portefeuille Logicor pour 1,7 milliards d'euros), exceptionnelles par essence.

Tirée par la métropole lyonnaise, la région Auvergne Rhône-Alpes confirme sa place traditionnelle de principal marché régional. Elle a drainé 1,3 milliard d'euros en 2018, soit un volume en hausse significative par rapport à l'année précédente (+ 25 %).

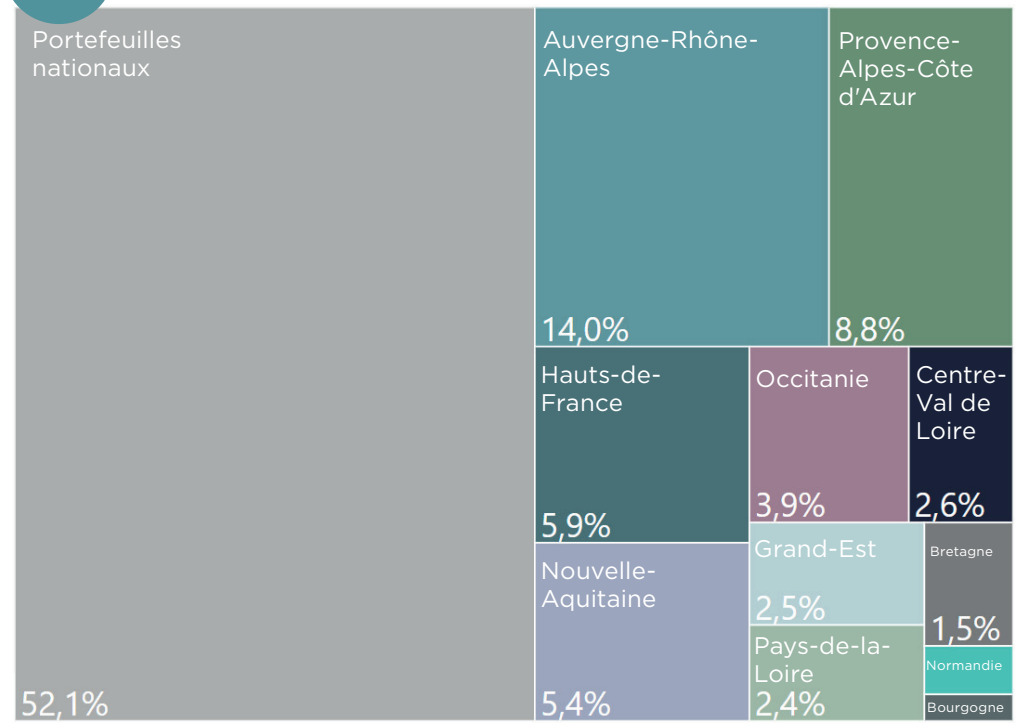
Suivent dans le Top 5 la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (800 millions d'euros), qui bénéficie des locomotives de Marseille-Aix et de Nice, puis les Hauts-de-France (540 millions) et la Nouvelle-Aquitaine (485 millions). Ces deux dernières régions, qui ne figuraient pas dans le Top 5 en 2017, ont réalisé une progression spectaculaire en 2018 avec respectivement + 204 % et + 189 %. De telles progressions traduisent le dynamisme et l'attractivité des métropoles lilloise et bordelaise.

Outre sa taille, l'Ile-de-France se singularise par sa très forte concentration sur le compartiment des bureaux. Avec un peu plus de 20 milliards d'euros, celui-ci représente

2018 : Répartition géographique des volumes investis en France

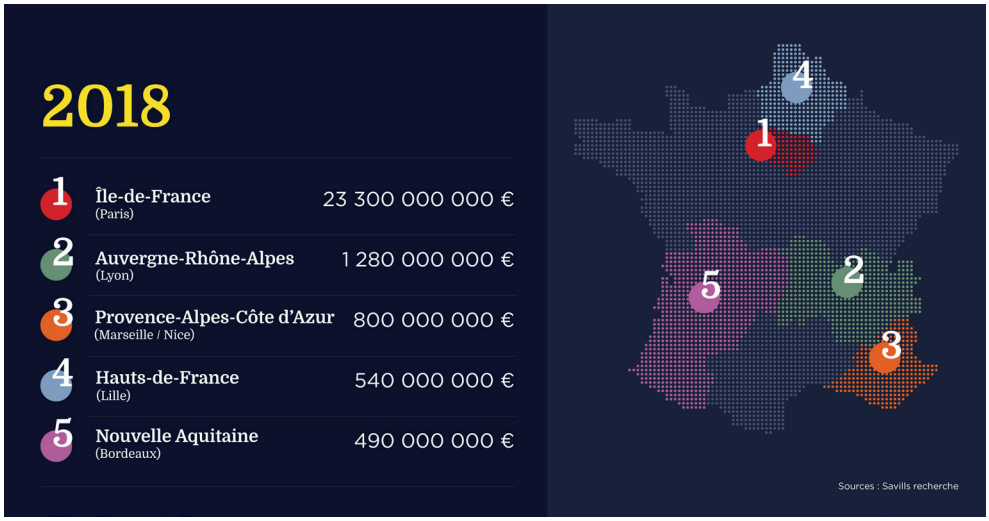


Focus : Répartition géographique des volumes investis en régions en 2018



Source Savills Research

2017 & 2018 : Top 5 des régions par volume total investi

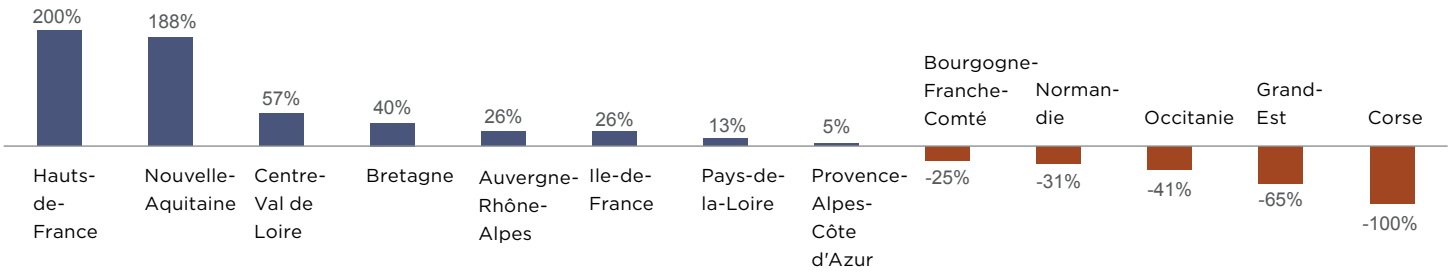


en effet 86 % des volumes investis en région parisienne (en hausse annuelle de 21 %). A l'inverse, le compartiment retail baisse de 3 % et ce, malgré l'appétence des acheteurs pour les commerces de pied d'immeuble situés sur les emplacements numéro 1 et la concrétisation de certaines cessions majeures, à l'image de celle du 114 avenue des Champs-Elysées pour plus de 600 millions d'euros. Ces opportunités ont été trop peu nombreuses pour épargner au retail son érosion et lui conférer autre chose que son habituelle place marginale dans les volumes investis en Ile-de-France (6 % en 2018). La situation est quelque peu différente pour l'immobilier de services et l'industriel (principalement logistique) qui, s'ils n'ont qu'une place réduite dans le marché parisien (respectivement 6 % et 2 % des volumes investis), ont connu une progression très significative en 2018 (+ 220 % et + 121 %).

Les marchés régionaux apparaissent beaucoup plus diversifiés. Les bureaux constituent, certes, le plus gros bataillon, mais ils ne concentrent que 39 % des volumes investis et ce, en dépit d'une très forte progression annuelle (+ 50 % en 2018). Les actifs industriels et ceux de commerce drainent, pour chacun de ces compartiments, 26 % des montants recensés, soit une part sans commune mesure avec celle observée en Ile-de-France (en dépit d'une baisse de 10 % pour l'industriel et de 6 % pour le commerce). L'immobilier de services concentre les 9 % restants.

Entre marchés régionaux, des disparités existent toutefois. Auvergne-Rhône-Alpes et les Hauts-de-France apparaissent beaucoup plus axées sur le compartiment bureaux alors que Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine doivent davantage leur succès à l'immobilier de commerce.

Evolution des volumes investis dans les différentes régions françaises en 2018



Source Savills Research - Immostat

Savills team

Please contact us for further information

Boris Cappelle
CEO
Savills France
+33 1 44 51 77 17
bcappelle@savills.fr

Thomas Canvel
Managing Director
France Investment
+33 1 44 51 77 16
tcanvel@savills.fr

Cyril Robert
Head of Research
France Research
+33 1 44 51 17 50
cyril.robert@savills.fr

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 700 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. 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. While 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.

savills