

L'immobilier ne connaît pas la crise



Malgré les turbulences du commerce mondial et les incertitudes qui entourent le Brexit, malgré la crise des « gilets jaunes » et la montée des populismes, malgré l'urgence climatique, force est de constater que l'immobilier d'entreprise conserve en France une très bonne dynamique. Les grands projets urbains se multiplient et l'immobilier attire de plus en plus les investisseurs transnationaux qui se tournent principalement vers Paris et sa première couronne.

L'immobilier d'entreprise se porte bien. Après une année record en 2018, le marché se conforte en 2019.

L'investissement au plus haut depuis 2007

Au terme d'une cinquième année de hausse consécutive, le marché français avec 29 Mds€ engagés en 2018, signait une performance historique, supérieure de 2 % au précédent record de 2007. En 2019, le marché a été également très porteur pour l'investissement en immobilier tertiaire. Sur les trois premiers trimestres, les montants engagés s'élèvent à 20,3 Mds€, soit + 23 %. Les grandes transactions ont porté le marché. 48 opérations supérieures à 100 M € ont été signées, représentant 62 % de l'ensemble des volumes investis, dont notamment le marché francilien.

En région, les VEFA portent l'investissement

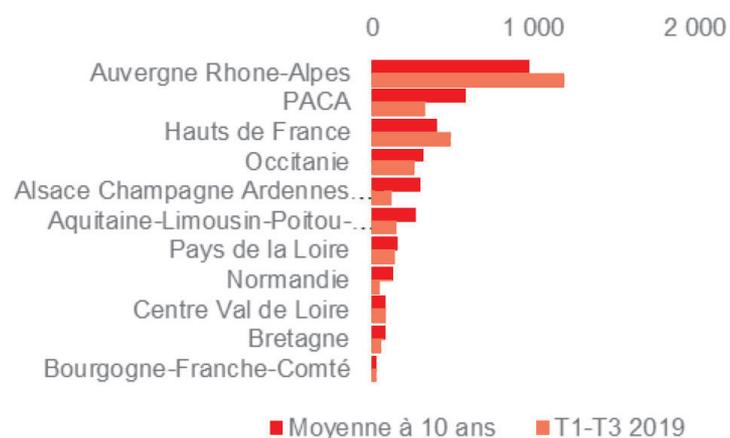
Ainsi, les sommes investies en Île-de-France dépassent les 16 Mds €, progressant de 33 % sur un an. En revanche, la tendance est stable en province, même si Lyon affiche plusieurs ventes supérieures à 50 M €, notamment l'acquisition

par Apicil de la tour « To-Lyon ». Avec 1,2 Mds€ investis, la région Auvergne Rhône Alpes représente 2/3 du volume régional total. Les Hauts de France portés par le bon exercice lillois avec, en particulier, la vente de l'immeuble « Open'r » par ADIM, sont à la seconde place devant la région Paca.

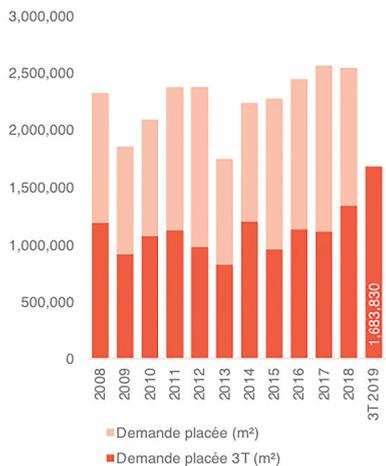
L'Île-de-France en tête avec 3,5 Mds investis

La Défense est l'un des principaux bénéficiaires du surcroît d'activité sur le segment des grandes opérations. Parmi les plus récentes, trois portent en effet sur des tours du quartier d'affaires pour un volume d'1,5 milliard d'euros environ : les

Répartition des volumes d'investissements bureaux en Régions, En millions d'euros



Source : Cushman & Wakefield

Demande placée en Île-de-France
En m²

Source : Knight Frank

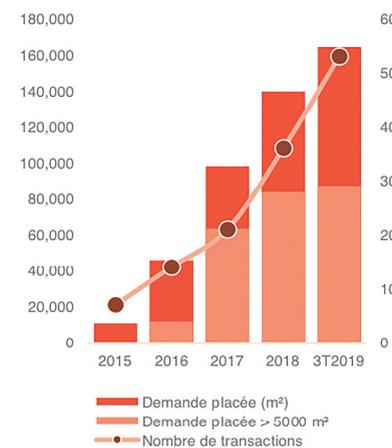
tours «Majunga», «Eqho»(49%) et «W», qui s'ajoutent aux grandes cessions du 2^e trimestre (« Europe » et « CBX »). Compte-tenu des opérations en cours de finalisation (« PB6 », etc.), les sommes investies à La Défense pourraient atteindre les 3,5 milliards à fin 2019, ce qui serait alors la deuxième meilleure année de l'histoire du quartier d'affaires après 2007 (4 milliards).

La périphérie se distingue sur la première couronne

Le marché de la 1^{ère} couronne marque une progression des volumes placés de 30 % sur un an et devient ainsi le premier marché. C'est le Sud qui s'est illustré où Amundi et le Crédit Agricole Assurances y ont acquis « L'Académie » à Montrouge. Cette opération, la quatrième de plus de 100 millions d'euros recensée dans le secteur depuis janvier, porte à plus d'un milliard l'ensemble des sommes engagées en 2019, soit déjà 15 % de plus que le précédent record de 2010. Parmi les raisons de cet engouement : une activité locative solide, la rareté de l'offre disponible dans des communes voisines plus établies (sud de Paris, Issy) et les opportunités liées à l'avancée des travaux du Grand Paris Express.

La demande placée de bureaux recule à Paris intramuros

Un marché en baisse de 16 % sur un an mais qui a plutôt bien résisté compte tenu de la pénurie de l'offre disponible et d'un taux de vacance maintenu sous le seuil des 3 % depuis le début 2019. La raréfaction de l'offre pèse sur les performances du

M² de bureaux pris à bail par les acteurs du coworking en Île-de-France
En volume m²

marché des petites et moyennes surfaces dans le QCA (Quartier Central d'Affaires) où la chute des transactions affiche une diminution de 19 % sur un an. Mais grâce à la signature de plusieurs grandes transactions et à l'expansion des espaces de coworking, la baisse se limite à 11 % dans le QCA. Ceci dit, le déséquilibre entre l'offre et la demande devrait persister jusqu'à la fin de 2021 voire 2022, d'autant que les utilisateurs continuent de se positionner bien en amont des livraisons. En outre, les entreprises des secteurs les plus porteurs (conseil, nouvelles technologies, etc.) restent plus que jamais attachées à une adresse parisienne pour retenir et attirer les meilleurs profils.

Le coworking au soutien de l'offre tertiaire

Les opérateurs de coworking prennent de plus en plus de poids dans la demande placée au point de constituer une offre tertiaire additionnelle en parallèle du circuit classique de la location. Sur les 453 000 m² de bureaux placés entre janvier et juin 2019, 119 000 m² de bureaux ont été absorbés par des espaces de coworking contre 130 000 m² sur l'ensemble de l'année 2018. La flexibilité et les opportunités offertes par le coworking grâce aux multiples échanges entre entreprises font que cette tendance bouscule largement le marché de l'immobilier tertiaire en attirant non seulement les startups et les autoentrepreneurs mais aussi de grands groupes qui y installent souvent leur branche digitale afin d'améliorer leur créativité et leur performance.

Les acteurs du coworking, Covivio, Deskeo, Kwerk, Morning Coworking, Spaces, WeWork, Wojo... multiplient les implantations dans les quartiers centraux de Paris mais certains s'aventurent dans les 14,18 et 19^e arrondissements, Boulogne et La Défense. Les petites et moyennes surfaces sont très recherchées par ces acteurs. Mais le coworking vise désormais les grandes surfaces, celles supérieures à 5 000 m² ce qui explique sa progression fulgurante. Depuis janvier, 8 opérations de plus de 5 000 m² ont été recensées, représentant 62 % du volume des grandes transactions à Paris contre 25 % en 2018 et 8 % en 2017. Dans les « Ateliers Gaité », (14^e), à deux pas de la gare Montparnasse, Wojo vient de louer 12 800 m². Boulevard de la Villette, (19^e), 7 300 m² ont été loués par WeWork.

Les investisseurs étrangers de plus en plus présents

L'augmentation de la part des investisseurs étrangers est la tendance dominante de 2019. Redevenus majoritaires, ces derniers comptent pour 52 % de l'ensemble des volumes investis dans l'hexagone sur les neuf premiers mois. Cela tient essentiellement aux acquisitions réalisées pour le compte des Coréens qui, après avoir investis massivement à Londres en 2018, se sont tournés en 2019 sur le marché francilien. Avec 3,2 Mds € investis depuis janvier, les Coréens précèdent les Européens et comptent pour 43 % des volumes placés par les étrangers en France contre 2 % en 2018 et 6 % en 2017. Parmi les opérations les plus significatives et les plus récentes figurent la cession des tours « Majunga » et « Eqho » (49 %) à La Défense, ainsi que « Crystal Park » à Neuilly-sur-Seine.

Les fonds d'investissement continuent de dominer le marché avec une part gonflée par les acquisitions des Coréens. Ils représentent 54 % des sommes engagées en France depuis le début de l'année, devant les SCPI/OPCI (28 %), les assureurs et les mutuelles (10 %). Cette particularité a hissé le marché parisien au deuxième rang mondial en termes de capitaux investis, tout juste derrière New York et loin devant Séoul qui arrive en 3^{ème} position.

FACILITIES
d'après l'étude 2018-2019
de Knight Frank