

## La reprise se confirme...

### L'essentiel

- Les volumes d'investissement en immobilier tertiaire francilien s'élèvent à 2,262 milliards d'euros pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010 ; le marché affiche une progression de 79% par rapport aux six premiers mois de 2009. Progressivement, le marché retrouve un niveau de flux d'investissement conventionnel.
- Les investisseurs ont profité des opportunités d'investissement qui leur étaient proposées sur l'ensemble de l'Ile-de-France ; 42% des investissements du semestre ont été réalisés sur le QCA, 35% sur la 1<sup>ère</sup> couronne (La Défense inclus) et 15% sur La 2<sup>ème</sup> couronne.
- Une seconde contraction des taux a été enregistrée au 2<sup>ème</sup> trimestre, le taux de rendement prime évolue désormais entre 5,25 % et 5,75 % sur le triangle d'or. Sur un an, la contraction des taux est de 50 pb.

### Les volumes d'investissement

Dans un contexte d'incertitude macro-économique globale, volatilité extrême des bourses ou encore défiance sur le marché de la dette, les perspectives du marché immobilier tertiaire restent relativement bonnes. En effet, avec d'un côté l'arrivée progressive de nouvelles décisions d'arbitrage et de l'autre une disponibilité réelle de liquidités prêtes à être investies, complétée, par un accès retrouvé au financement, le marché de l'investissement retrouve un niveau d'activité plus conventionnel avec 2,262 milliards d'euros investis pour le 1<sup>er</sup> semestre 2010, soit une hausse de 79% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Les investisseurs ont profité des opportunités d'investissement qui leur étaient proposées sur l'ensemble de l'Ile-de-France ; 42% des investissements du semestre ont été réalisés sur le QCA, 35% sur la 1<sup>ère</sup> couronne (La Défense inclus) et 15% sur la 2<sup>ème</sup> couronne. « Lorsque nous proposons un dossier au marché, nous recevons en moyenne cinq offres écrites, ce qui est significatif de l'appétit retrouvé des investisseurs » commente Stephan von Barczy, Directeur du Département Investissement de Jones Lang LaSalle.

La demande exprimée aujourd'hui porte sur l'ensemble des classes d'actifs : bureaux, commerce ou encore logistique. Un certain nombre d'investisseurs commence même à se positionner sur des opérations en blanc. Environ 30% de la demande des investisseurs porte sur des volumes inférieurs à 40 millions d'euros, 50% sur des volumes compris entre 40 et 100 millions d'euros et 20% sur des volumes supérieurs à 100 millions d'euros.



### Les typologies d'actifs

Sur cette première partie de l'année, les investisseurs ont privilégié les bureaux à 90%. La part des commerces est relativement faible, ils ne représentent que 4% des volumes investis. Cependant, ce chiffre masque une situation de pénurie d'offre d'actifs « retail » à vendre en Ile-de-France. En effet, sur l'ensemble du territoire français, ce sont 1,4 milliard d'euros qui ont été investis sur cette seule classe d'actif depuis 6 mois. La cession, en cours, d'Espace Saint-Quentin par Hammerson (mandat Jones Lang LaSalle) pour environ 250 millions d'euros confirme bien l'appétence réelle des investisseurs pour ce type de produits. Cette signature augmentera significativement les volumes investis en commerce en Ile-de-France pour 2010.

### Les taux de rendement

Le cycle haussier des taux de rendement prime, observé entre la mi-2007 et la mi-2009 (+225 pb), est définitivement terminé. En raison de la forte concurrence que se livrent les acquéreurs sur les actifs « core », une seconde contraction des taux de rendement prime a été enregistrée au 2<sup>ème</sup> trimestre. Il évolue désormais entre 5,25 % et 5,75 % sur le triangle d'or soit une contraction de 50 pb sur un an. Sur les 6 prochains mois, une nouvelle contraction du taux prime de 25 pb paraît même envisageable.

### Les typologies d'investisseurs

Les compagnies d'assurance qui recherchent des investissements plus rémunérateurs que les obligations d'Etat sont particulièrement actives, en fonction de leur interprétation de « Solvency 2 », comme l'atteste la récente acquisition de Capital 8 - Messine (Paris 8<sup>ème</sup>) par Allianz pour près de 250 millions d'euros (mandat Jones Lang LaSalle). Dans cette logique de différentiel historiquement élevé entre rendement monétaire et rendement immobilier, la demande des SCPI / OPC I pour des volumes de 20 à 60 millions d'euros et la demande des investisseurs privés pour des volumes de 5 à 20 millions d'euros restent également très dynamiques. Le marché de l'investissement reste largement entre les mains des investisseurs français et allemands.

## Quelles perspectives pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2010 ?

Nous maintenons notre confiance pour le 2<sup>ème</sup> semestre. En effet, de nombreux actifs sont actuellement soit sous promesse de vente soit sous due-diligence. De plus, de nouvelles décisions d'arbitrage ont été prises depuis avril 2010 et plusieurs marketing sont en cours avec des remises d'offre début juillet.

Un volume global de 6 à 8 milliards, porté par les grandes opérations, nous semble toujours envisageable. Le rééquilibrage entre l'offre et la demande se poursuit. Afin de profiter de ce dynamisme de la demande affiché par les investisseurs, de nombreux propriétaires réfléchissent actuellement à de nouveaux arbitrages.

Dans cette situation, les taux pourraient encore se contracter de 25 pb d'ici décembre, pour atteindre une fourchette comprise entre 5,00 % et 5,50 % sur le Triangle d'Or.

L'investissement en immobilier d'entreprise conserve pleinement sa place de valeur refuge.



## Répartition des montants investis par secteurs Immostat

(Source : Immostat-IPD)

| Secteur Immostat                          | Montants investis<br>au 30 juin 2008<br>(en millions d'euros) | %           | Montants investis<br>au 30 juin 2009<br>(en millions d'euros) | %           | Montants investis<br>au 30 juin 2010<br>(en millions d'euros) | %           |
|---|---|-------------|---|-------------|---|-------------|
| Paris Quartier Central des Affaires (QCA) | 658   | 14%         | 606   | 48%         | 949   | 42%         |
| Paris Centre Ouest (Hors QCA)             | 77  | 2%          | 7   | 1%          | 41  | 2%          |
| Paris Sud                                 | 296   | 6%          | 153   | 12%         | 121   | 5%          |
| Paris Nord Est                            | 14  | 0%          | 47  | 4%          | 22  | 1%          |
| La Défense                                | 702   | 15%         | 23  | 2%          | 183   | 8%          |
| Croissant Ouest                           | 1 091   | 24%         | 230   | 18%         | 295   | 13%         |
| Première Couronne                         | 800   | 18%         | 16  | 1%          | 305   | 13%         |
| Deuxième Couronne                         | 708   | 15%         | 70  | 6%          | 336   | 15%         |
| Portefeuille IDF                          | 221   | 5%          | 114   | 9%          | 10  | 0%          |
| <b>Total IDF</b>                          | <b>4 567</b>  | <b>100%</b> | <b>1 265</b>  | <b>100%</b> | <b>2 262</b>  | <b>100%</b> |

## Répartition des montants investis par types d'actifs

(Source : Immostat-IPD)

| Type d'actif     | Montants investis<br>au 30 juin 2008<br>(en millions d'euros) | %           | Montants investis<br>au 30 juin 2009<br>(en millions d'euros) | %           | Montants investis<br>au 30 juin 2010<br>(en millions d'euros) | %           |
|------------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|
| Bureaux          | 4 386   | 96%         | 925   | 73%         | 2 031   | 90%         |
| Activité         | 51  | 1%          | 30  | 2%          | 18  | 1%          |
| Entrepôts        | 84  | 2%          | 37  | 3%          | 123   | 5%          |
| Mixte            | 11  | 0%          | 70  | 6%          | -   | 0%          |
| Commerce         | 35  | 1%          | 205   | 16%         | 91  | 4%          |
| <b>Total IDF</b> | <b>4 567</b>  | <b>100%</b> | <b>1 265</b>  | <b>100%</b> | <b>2 262</b>  | <b>100%</b> |

## Taux de rendement prime

(Source : Jones Lang LaSalle)

|                                   | Fourchette de taux de<br>rendement prime au 2T 2008<br>(%) | Fourchette de taux de<br>rendement prime au 2T 2009<br>(%) | Fourchette de taux de<br>rendement prime au 2T 2010<br>(%) | Evolution depuis 1 an |
|-----------------------------------|--|--|--|-----------------------|
| Triangle d'Or                     | 4,75 - 5,25  | 5,75 - 6,25  | 5,25 - 5,75  | - 50 pb               |
| Cité Financière                   | 5,00 - 5,50  | 6,00 - 6,50  | 5,50 - 6,00  | - 50 pb               |
| Paris 5/6/7                       | 5,00 - 5,50  | 6,00 - 6,50  | 5,50 - 6,00  | - 50 pb               |
| Paris 12/13                       | 5,25 - 5,75  | 6,25 - 6,75  | 5,75 - 6,25  | - 50 pb               |
| Paris 14/15                       | 5,25 - 5,75  | 6,25 - 6,75  | 5,75 - 6,25  | - 50 pb               |
| Paris 3/4/10/11                   | 5,50 - 6,00  | 6,25 - 6,75  | 5,75 - 6,25  | - 50 pb               |
| Paris 18/19/20                    | 6,00 - 6,50  | 7,00 - 7,50  | 6,50 - 7,00  | - 50 pb               |
| La Défense                        | 5,25 - 5,75  | 6,25 - 6,75  | 5,75 - 6,25  | - 50 pb               |
| Boucle Nord                       | 5,75 - 6,25  | 7,00 - 7,50  | 6,50 - 7,00  | - 50 pb               |
| Péri Défense                      | 5,75 - 6,25  | 7,00 - 7,50  | 6,50 - 7,00  | - 50 pb               |
| Neuilly-Levallois                 | 5,25 - 5,75  | 6,50 - 7,00  | 6,00 - 6,50  | - 50 pb               |
| Boucle Sud                        | 5,25 - 5,75  | 6,50 - 7,00  | 6,00 - 6,50  | - 50 pb               |
| 1ère Couronne Nord + périphérique | 5,75 - 6,25  | 7,00 - 7,50  | 6,50 - 7,00  | - 50 pb               |
| 1ère Couronne Est + périphérique  | 6,00 - 6,50  | 7,25 - 7,75  | 6,75 - 7,25  | - 50 pb               |
| 1ère Couronne Sud + périphérique  | 5,75 - 6,25  | 7,00 - 7,50  | 6,50 - 7,00  | - 50 pb               |



**JONES LANG  
LASALLE**

*Real value in a changing world*

**Bureaux Jones Lang LaSalle France :**

**Paris**

40-42 rue La Boétie  
75008 Paris  
Tél. : + 33 (0)1 40 55 15 15  
Fax : + 33 (0)1 46 22 28 28

**La Défense**

Immeuble Le Berkeley  
19-29 rue du Capitaine Guynemer  
92903 Paris La Défense  
Tél. : + 33 (0)1 49 00 32 50  
Fax : + 33 (0)1 49 00 32 59

**Saint-Denis**

3, rue Jesse Owens  
93210 Saint-Denis  
Tél. : + 33 (0)1 40 55 15 15  
Fax : + 33 (0)1 48 22 52 83

**Le Plessis-Robinson**

"La Boursidière"  
BP 171  
92357 Le Plessis-Robinson  
Tél. : + 33 (0)1 40 55 15 15  
Fax : + 33 (0)1 46 01 06 37

**Lyon**

55, avenue Foch  
69006 Lyon  
Tél. : + 33 (0)4 78 89 26 26  
Fax : + 33 (0)4 78 89 04 76

**Contacts :**

**Laurent Aillard**

Consultant Etudes et Recherche  
Paris  
+33 (0)1 40 55 18 97  
[laurent.aillard@eu.jll.com](mailto:laurent.aillard@eu.jll.com)

**Jean-Luc Blanpain**

Directeur Etudes et Recherche  
Paris  
+33 (0)1 40 55 85 34  
[jean-luc.blanpain@eu.jll.com](mailto:jean-luc.blanpain@eu.jll.com)

**Stephan von Barczy**

Directeur du Département Investissement  
Paris  
+33 (0)1 40 55 17 64  
[stephan.vonbarczy@eu.jll.com](mailto:stephan.vonbarczy@eu.jll.com)

[www.joneslanglasalle.fr](http://www.joneslanglasalle.fr)