

1S 2023

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCE

04.

*Tendances
générales*

13.

Bureaux

22.

Commerces



39.

Contacts

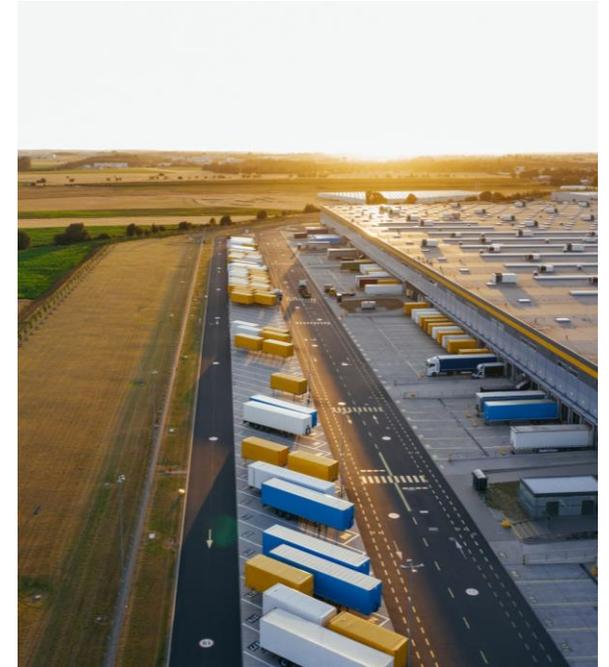


31.

Industriel

37.

Perspectives



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

CHIFFRES CLÉS



	1S 2023	1S 2022	Évolution annuelle
Volumes investis en France	6,2 mds €	12,6 mds €	↓
Nombre de transactions	318	501	↓
Nombre de transactions > 100 M€	9	34	↓
Part des transactions > 100 M€*	36 %	50 %	↓
Part des portefeuilles*	11 %	24 %	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France*	69 %	57 %	↑
Part des investisseurs étrangers*	30 %	36 %	↓
Part des bureaux*	57 %	52 %	↑
Part des commerces*	28 %	23 %	↑
Part de l'industriel*	15 %	25 %	↓
Taux de rendement prime Bureaux	3,50 %	2,75 %	↑
Taux de rendement prime Commerces	3,75 %	3,00 %	↑
Taux de rendement prime Logistique	4,50 %	3,25 %	↑

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus

Source : Knight Frank

A long-exposure photograph of a city street at night, showing vibrant light trails from cars and buildings in shades of blue, orange, and yellow. A vertical red line is positioned to the left of the text.

TENDANCES GÉNÉRALES

Après un début d'année atone, l'activité a encore décéléré au 2T 2023 avec 2,4 milliards d'euros investis en France (- 36 % sur un trimestre). Ce résultat, **le plus bas pour un 2T depuis 2010**, porte à 6,2 milliards l'ensemble des montants investis en France depuis le début de 2023, soit **une chute de 51 % par rapport au 1S 2022** et de 40 % par rapport à la moyenne décennale.

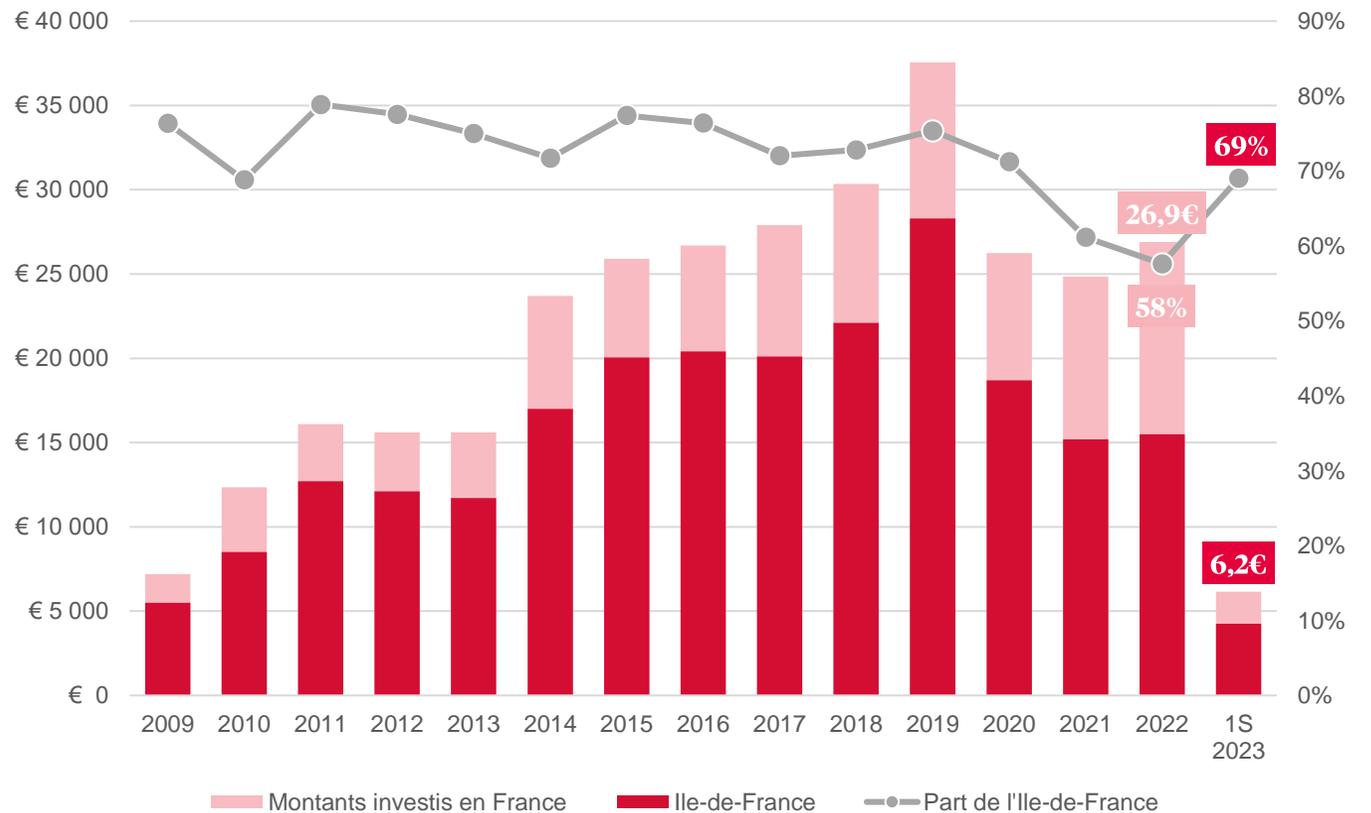
22 des 30 transactions de plus de 50 millions d'euros du 1S 2023 ont été signées en Ile-de-France. **Paris et sa région rassemblent 69 % des volumes investis dans l'Hexagone** ces six derniers mois contre 57 % au 1S 2022. En valeur absolue, les sommes engagées en Ile-de-France chutent tout de même de 41 % sur un an.

Volumes investis en France au 1S 2023

-40%

par rapport à la moyenne décennale au 1^{er} semestre

LE RALENTISSEMENT S'ACCENTUE
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS, TOUS TYPES D'ACTIFS*
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank /*Bureaux, commerces et locaux industriels

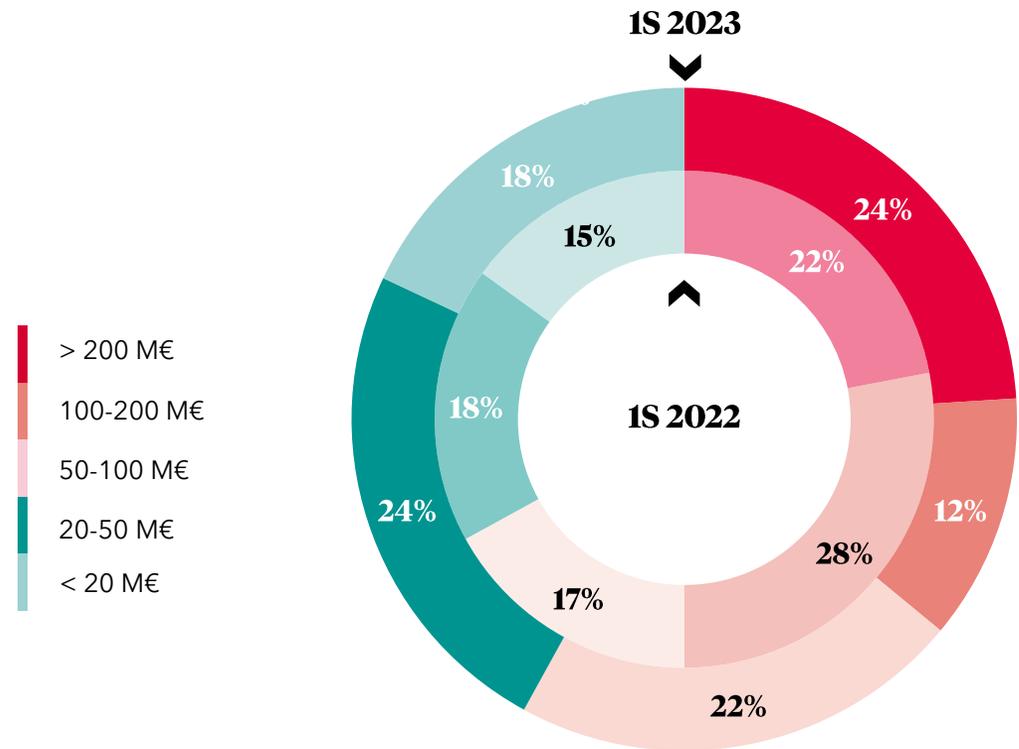
La **forte baisse du nombre total de transactions** (- 37 % en un an) illustre le ralentissement général de l'activité. **Certains créneaux de marché ont davantage résisté**, comme celui des transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros : 13 ont été recensées au 2T 2023 après 8 au 1T. Sur l'ensemble du 1S 2023, ces 21 opérations ne totalisent toutefois que 1,4 milliard d'euros, soit un recul de près de 40 % en un an.

L'activité reste particulièrement faible sur le segment des grandes transactions, plus difficiles à financer. Ainsi, **9 opérations > 100 millions ont été signées en France au 1S 2023 contre 34 au 1S 2022**. Celles-ci comptent pour un peu plus d'un tiers de l'ensemble des sommes engagées en France au 1S 2023 contre 50 % à la même période l'an passé.



Part des volumes investis en France sous forme de portefeuilles au 1S 2023
Contre 24 % au 1S 2022

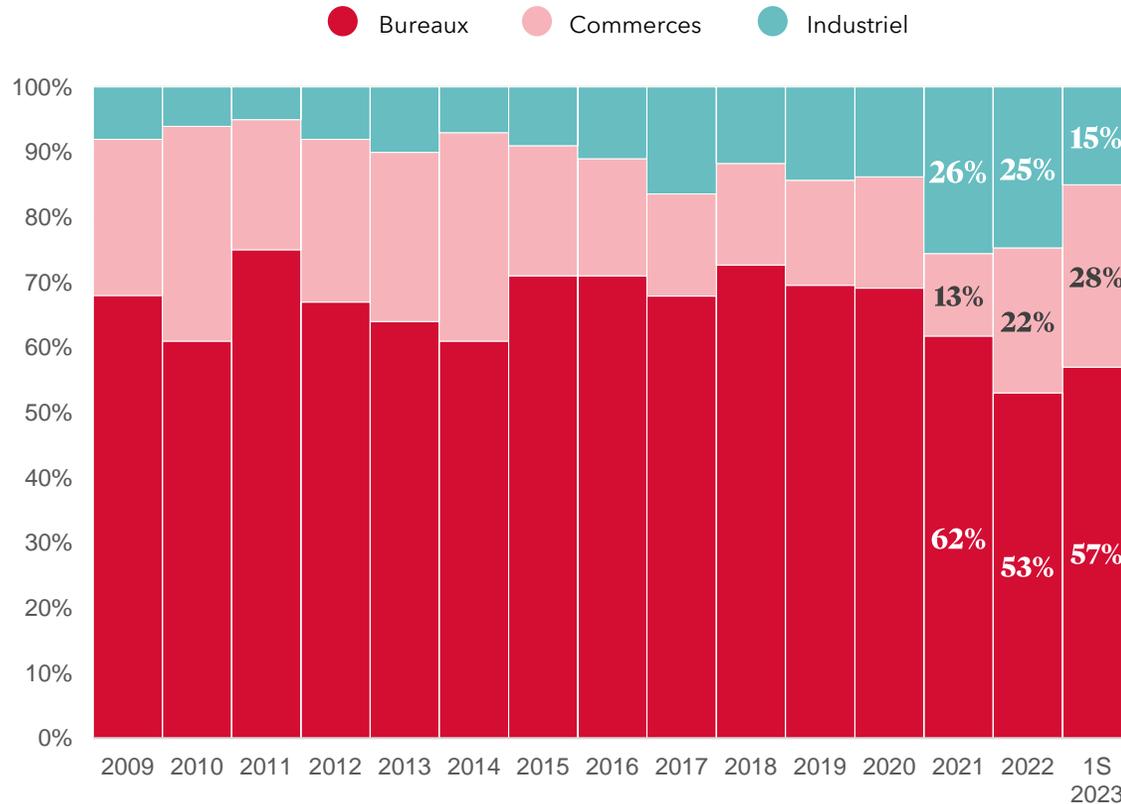
NET REcul DU SEGMENT 100 - 200 M€
 RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT
 En France, tous types d'actifs, sur le volume total en %



BUREAUX : UN REDRESSEMENT EN TROMPE L'ŒIL

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En France, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

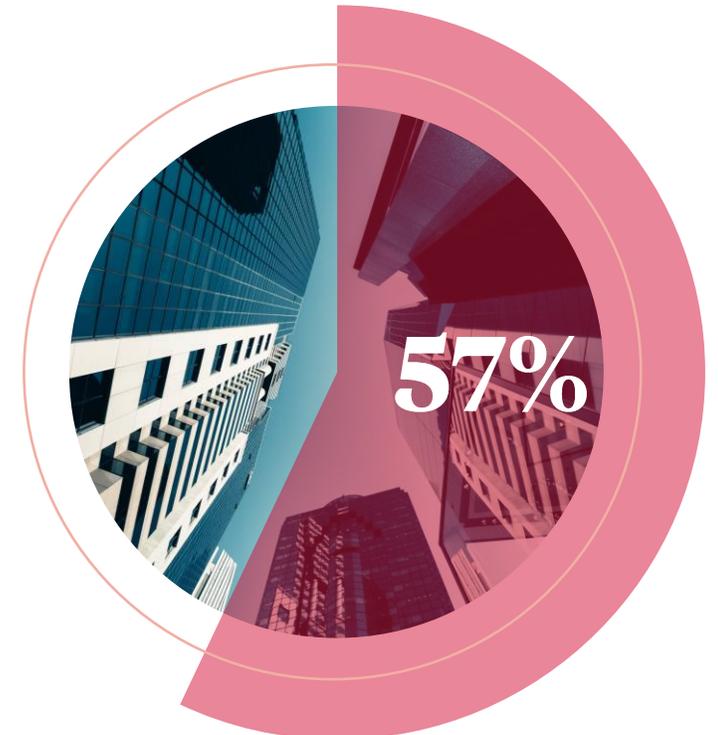
Au 1S 2023, 3,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des bureaux contre 6,6 milliards à la même période en 2022. **Malgré cette forte chute, la part des bureaux augmente**, ces derniers représentant 57 % de l'ensemble des volumes investis en France.

Après un excellent début d'année, l'activité a nettement décéléré sur le marché des commerces. **Leur part reste élevée (28 %), mais bien inférieure à ce qu'elle était au 1T 2023 (35 %)**. Enfin, la part de l'industriel reste en deçà de son niveau des dernières années (15 % au 1S 2023 contre un quart en 2021 et 2022) **en raison notamment de l'absence de cessions de très gros portefeuilles logistiques**.

Part des bureaux sur l'ensemble des volumes investis en France au 1S 2023

Contre 52 % au 1S 2022

Source : Knight Frank



Assez peu présents en 2022, **les investisseurs étrangers ont été encore plus discrets depuis le début de 2023. Au 1S, ces derniers n'ont concentré que 30 % des montants engagés sur le marché français contre 36 % à la même période l'an passé.**

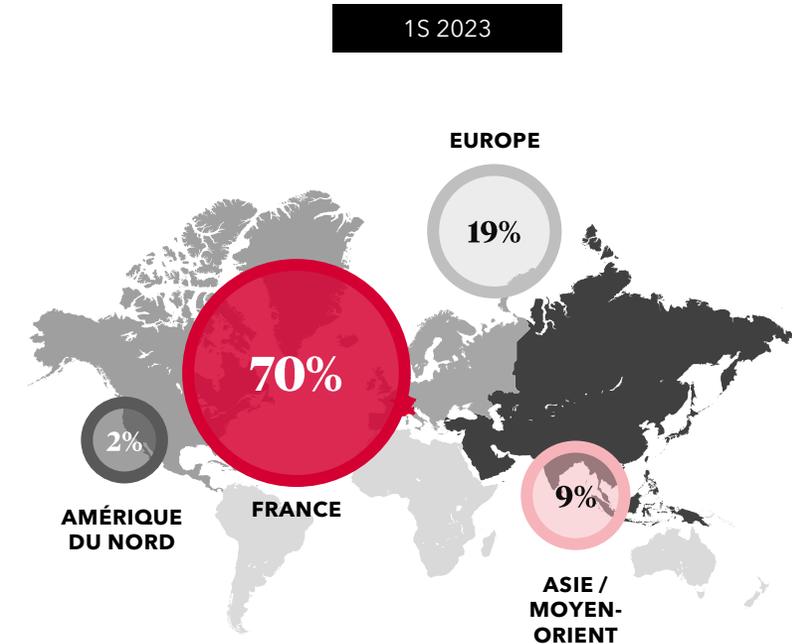
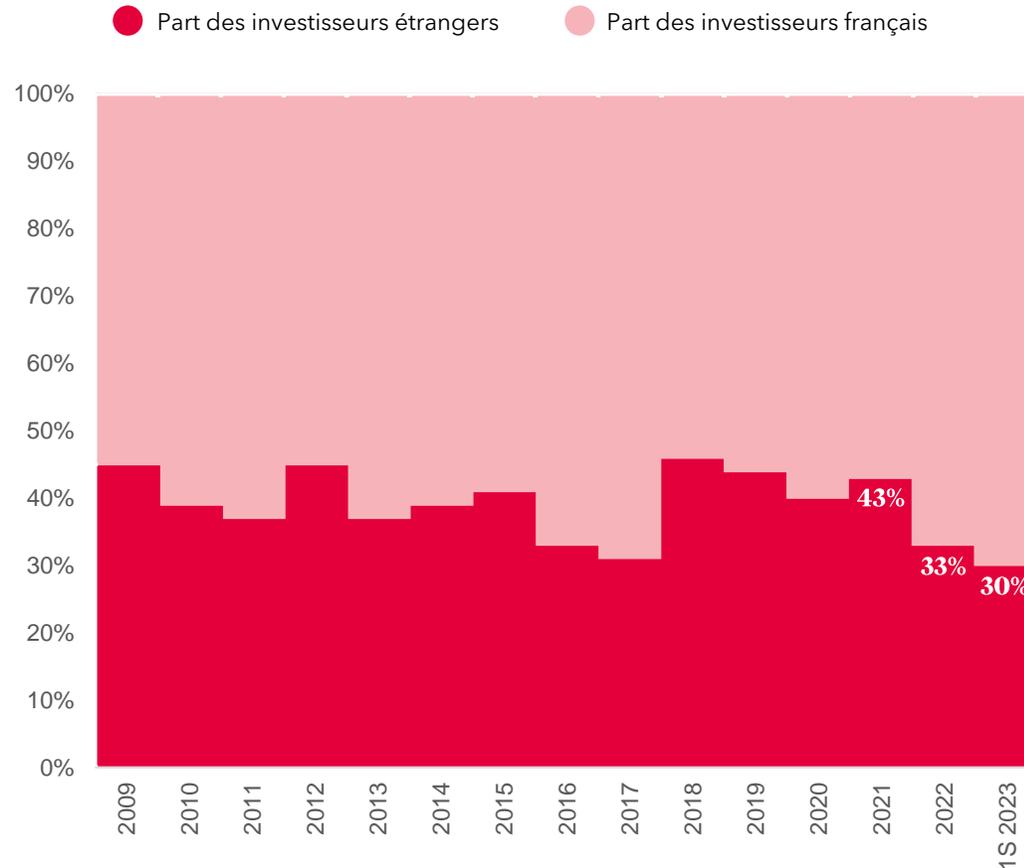
Leurs sommes ont été très majoritairement investies en Ile-de-France du fait de la cession à INGKA CENTRES du centre commercial « Italie Deux » au 1T, puis de l'achat par VALESCO de la « Tour Sequana » au 2T.

Les Français sont derrière la quasi-totalité des transactions et ont concentré 70 % des volumes investis dans l'Hexagone au 1S 2023. **C'est sur le marché des bureaux que leur part est la plus élevée (74 %) et sur celui des commerces qu'elle est la plus faible (61 %).**

LES ÉTRANGERS PLUS DISCRETS

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ

Tous types d'actifs, en France, sur le volume total en %



Conséquence de la moindre présence des investisseurs étrangers et du nombre plus restreint de très grandes transactions, **la part des fonds a nettement diminué d'une année sur l'autre** (de 36 % des montants engagés en France au 1S 2022 à 30 % un an plus tard). Les **assureurs et mutuelles sont également plus discrets** (de 15 à 8 %). Gonflée par quelques transactions significatives (achat par AEW de « Passy Plaza », par ATLAND VOISIN de « V » à Versailles, etc.), **la part des SCPI/OPCI reste quant à elle stable** d'une année sur l'autre.

La progression la plus significative concerne les foncières (de 15 à 21 %), dont la part a principalement été gonflée par l'acquisition par INGKA CENTRES de l'ensemble de commerces et de bureaux formé par « Italie Deux » dans le 13^e. **Les foncières sont également très présentes à la vente**, à l'exemple des arbitrages récemment réalisés (ou en cours) par URW, ICADE, SFL, COVIVIO ou encore GECINA qui, depuis le début de 2023, a acté ou sécurisé près d'un milliard d'euros de cessions dont la vente à LVMH du « 101 Champs-Élysées ».

LES FONCIÈRES SE DISTINGUENT À L'ACHAT ET À LA VENTE

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEUR

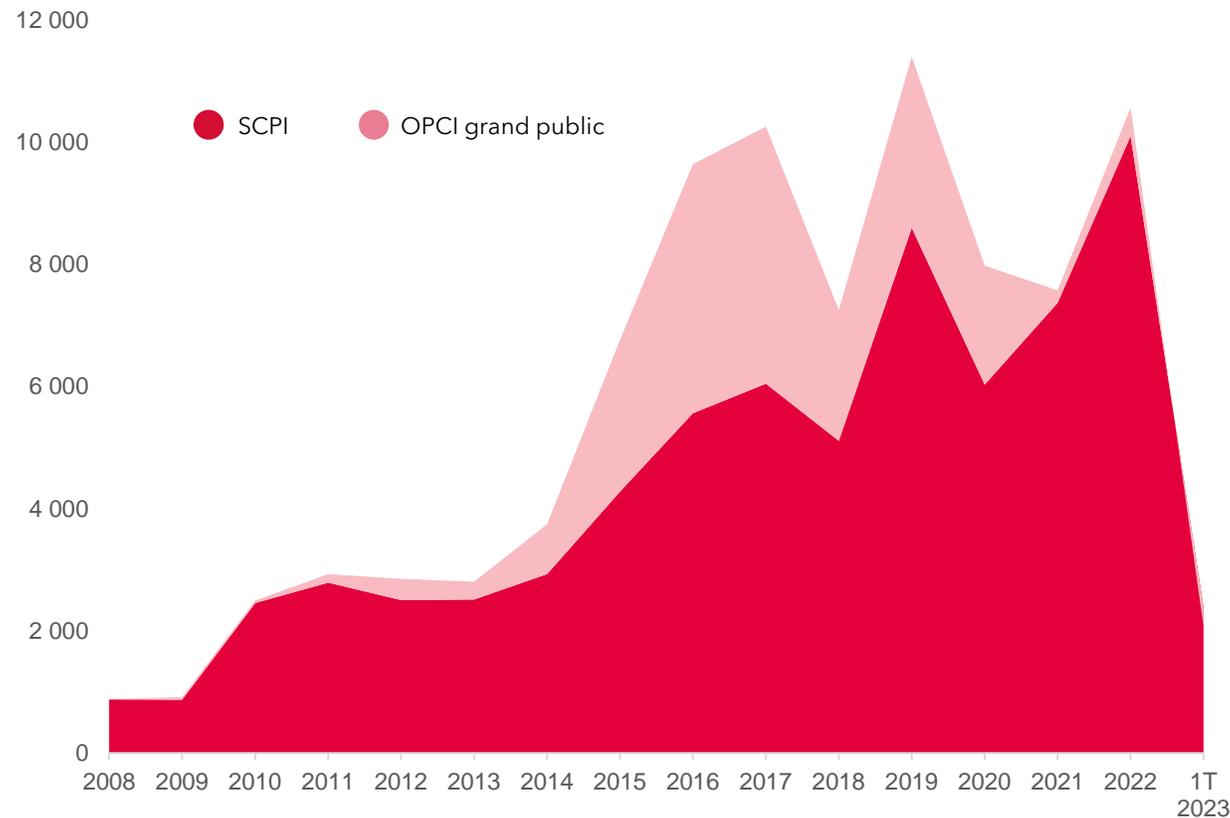
En France, tous types d'actifs, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

RECUL DE LA COLLECTE DES SCPI APRÈS LE RECORD DE 2022

En France, en millions d'euros



Source : ASPIM

Après **une année 2022 record** (10,2 milliards d'euros), la collecte nette des SCPI a totalisé 2,4 milliards au 1T 2023 soit **une baisse de 10 % sur un an**. Si les SCPI bureaux continuent de représenter une part importante de la collecte, celle-ci baisse assez nettement (34 % contre 41 % en 2022) **au profit notamment des SCPI à stratégie diversifiée** (40 % après 29 % en 2022). **Les OPCI grand public enregistrent quant à elles une décollecte** nette de 325 millions €.



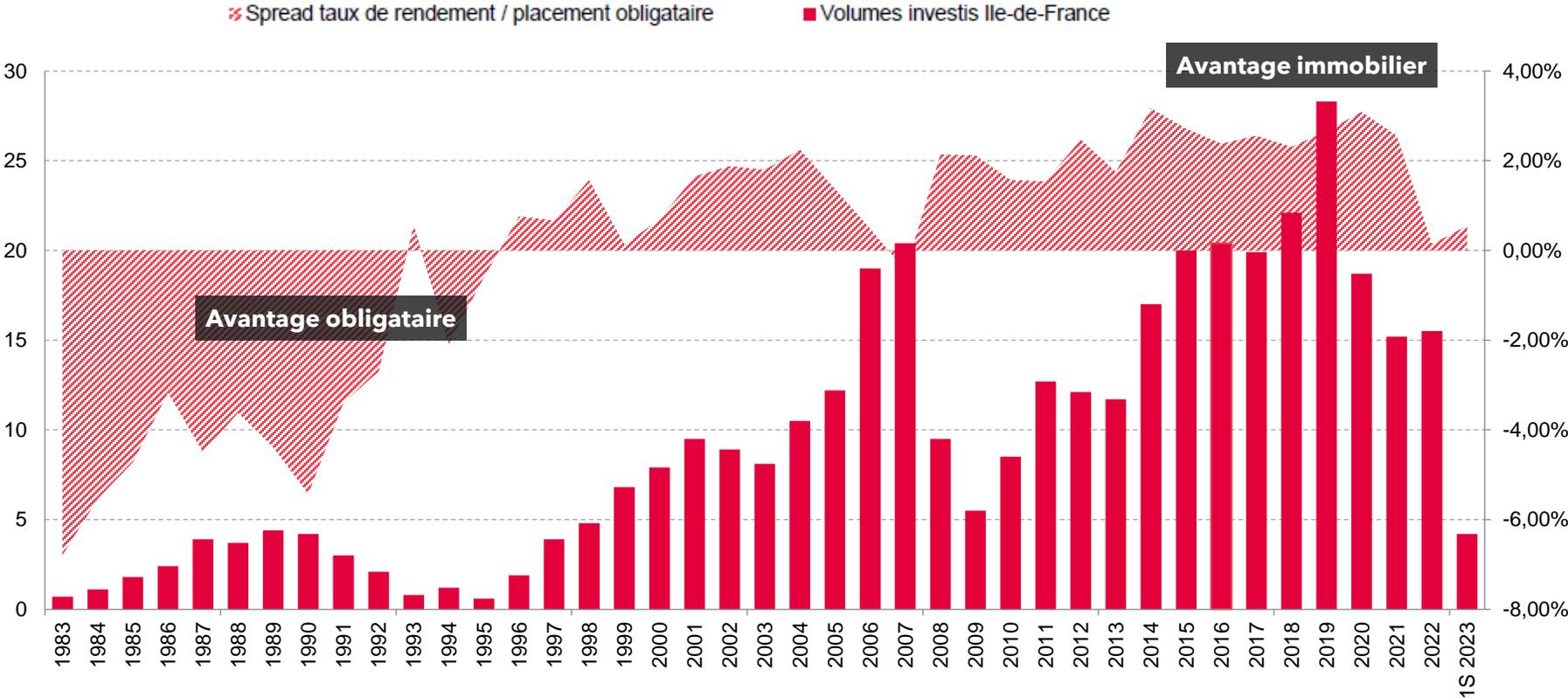
La part des SCPI à stratégie diversifiée sur le total de la collecte nette du 1T 2023

Contre 29 % en 2022

Source : ASPIM

LA PRIME DE RISQUE PEINE À SE RECONSTITUER

SPREAD TAUX PRIME / RENDEMENTS OBLIGATAIRES (en %)



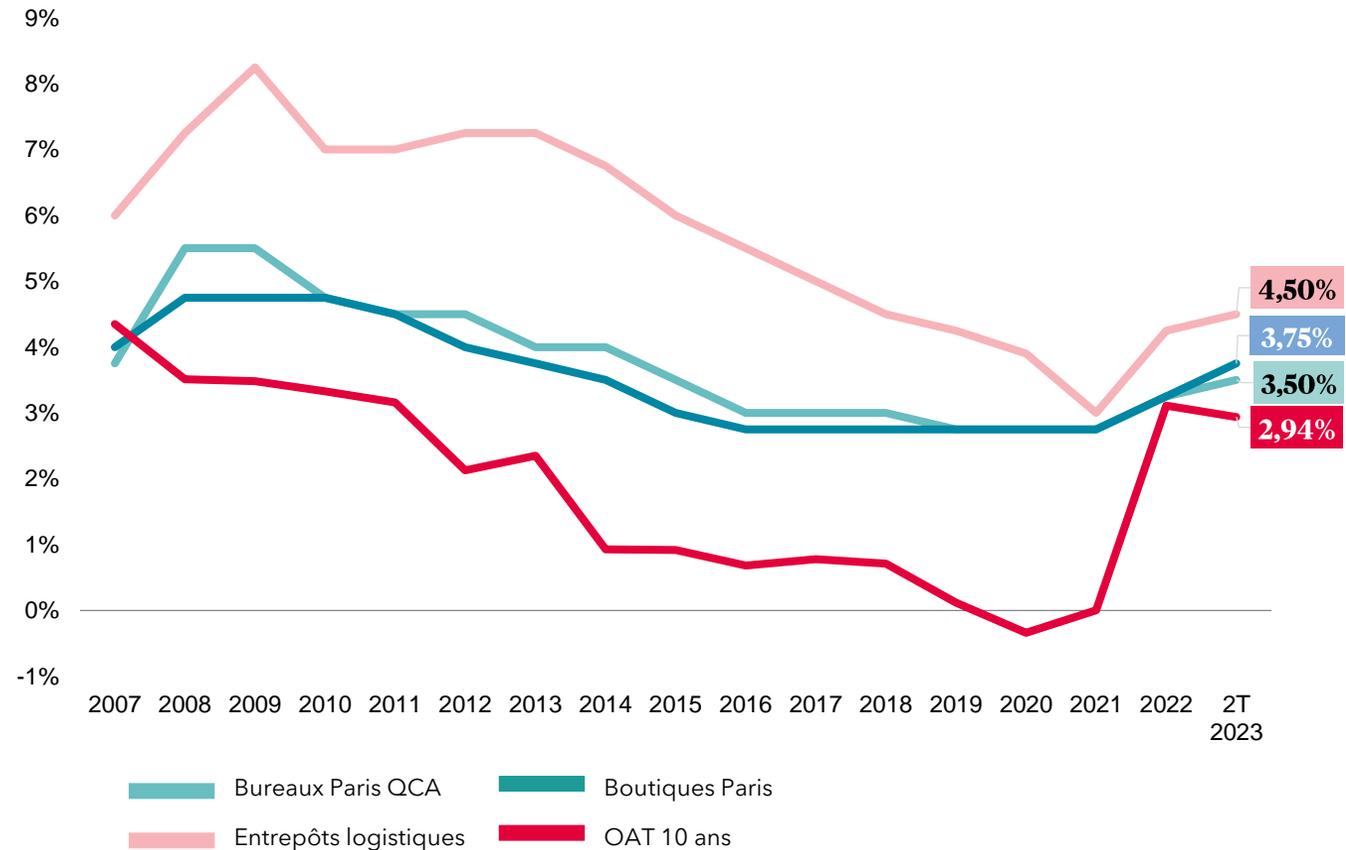
Sources : Banque de France / Knight Frank

Après une nette décompression en 2022 (+ 50 à 125 points de base selon les classes d'actifs), **la correction s'est poursuivie au 1S 2023.**

Les taux restent très difficiles à apprécier en raison du nombre restreint de transactions prime finalisées depuis janvier, dont certaines ne reflètent pas en outre les conditions de marché actuelles.

Enfin, il convient **de tenir compte de l'effet volume** et, dans le cas des bureaux notamment, d'appliquer une prime de 25 à 50 point de base supplémentaires pour les actifs d'une valeur supérieure à 100 voire 70 millions d'euros.

LA CORRECTION SE POURSUIT
ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME
En France, en %



A solid red vertical bar on the left side of the image.

BUREAUX



	1S 2023	1S 2022	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	3,5 mds €	6,6 mds €	
Part des bureaux*	57 %	52 %	
Nombre de transactions > 100 M€	5	15	
Part des transactions > 100 M€**	30 %	46 %	
Part des volumes investis en Ile-de-France**	75 %	77 %	
Part des investisseurs étrangers**	26 %	27 %	
Taux de rendement prime Paris QCA	3,50 %	2,75 %	
Taux de rendement prime La Défense	5,50 %	4,00 %	
Taux de rendement prime Lyon	4,25 %	3,50 %	

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus - hors portefeuilles non divisibles.

**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en bureaux.

Source : Knight Frank

GRANDS INDICATEURS | BUREAUX



CLIMAT DES AFFAIRES*

101,8 points en juin 2023

- 5,7 pts par rapport à juin 2022

Source : INSEE

*Indice synthétique, dans le secteur des services.



DEMANDEURS D'EMPLOI EN ILE-DE-FRANCE*

- 2,0 % sur un an, fin 1T 2023

- 4,0 % par rapport au 1T 2019

Source : INSEE

*Catégories A, B et C.



DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES EN FRANCE

48 673 en juin 2023 (cumul 12 mois)

+ 45 % en un an

- 4,8 % par rapport à 2019

Source : Banque de France



DEMANDE PLACÉE IDF

863 591 m² au 1S 2023

- 20 % en un an

Source : Knight Frank



TAUX DE VACANCE IDF

7,9 % à fin 1S 2023

7,2 % à fin 1S 2022

Source : Knight Frank



LOYER PRIME IDF

980 €/m²/an au 1S 2023

+ 3 % en un an

Source : Knight Frank

Les bureaux ont concentré 64 % des volumes investis en France au 2T 2023, part gonflée par la cession à VALESCO de la tour « Sequana » pour 460 millions d'euros. On ne peut pour autant parler de redressement, puisque **les sommes engagées sur le marché français des bureaux ont diminué de 21 % d'un trimestre à l'autre.**

La grande sélectivité des investisseurs bride toujours l'activité. S'il demeure très bas dans Paris, le taux de vacance continue de progresser dans le reste de l'Île-de-France, tandis que le processus de rationalisation des surfaces lié au télétravail n'est pas encore achevé. Par ailleurs, **les investisseurs attendent un plus grand repricing**, ce qui allonge, met sur pause voire compromet certains processus de cession.

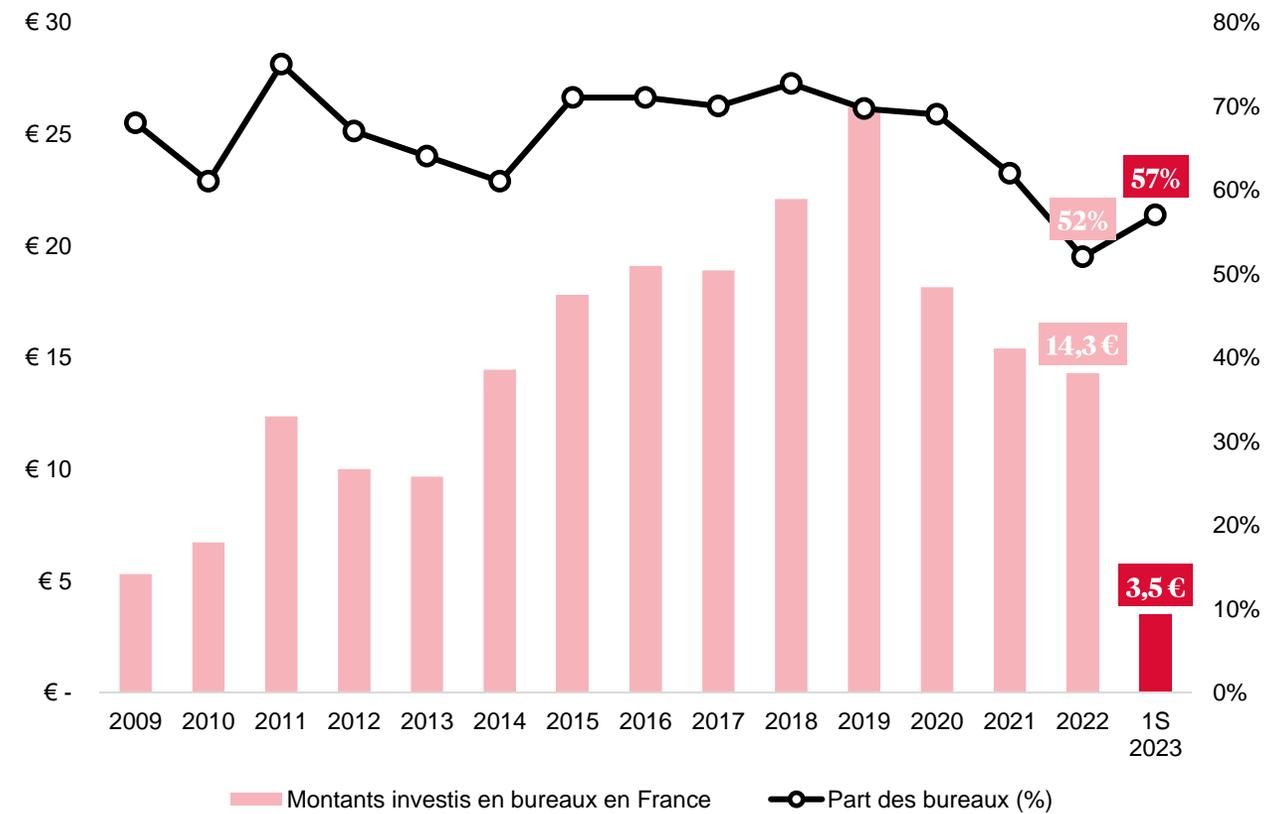
Sur l'ensemble du 1S, les volumes investis en bureaux totalisent 3,5 milliards d'euros en France (6,6 milliards au 1S en 2022). **L'Île-de-France concentre 75 % de ce montant** et 16 des 19 transactions supérieures à 50 millions recensées depuis janvier.

Investissement bureaux
France au 1S 2023

-47%

par rapport
au 1S 2022

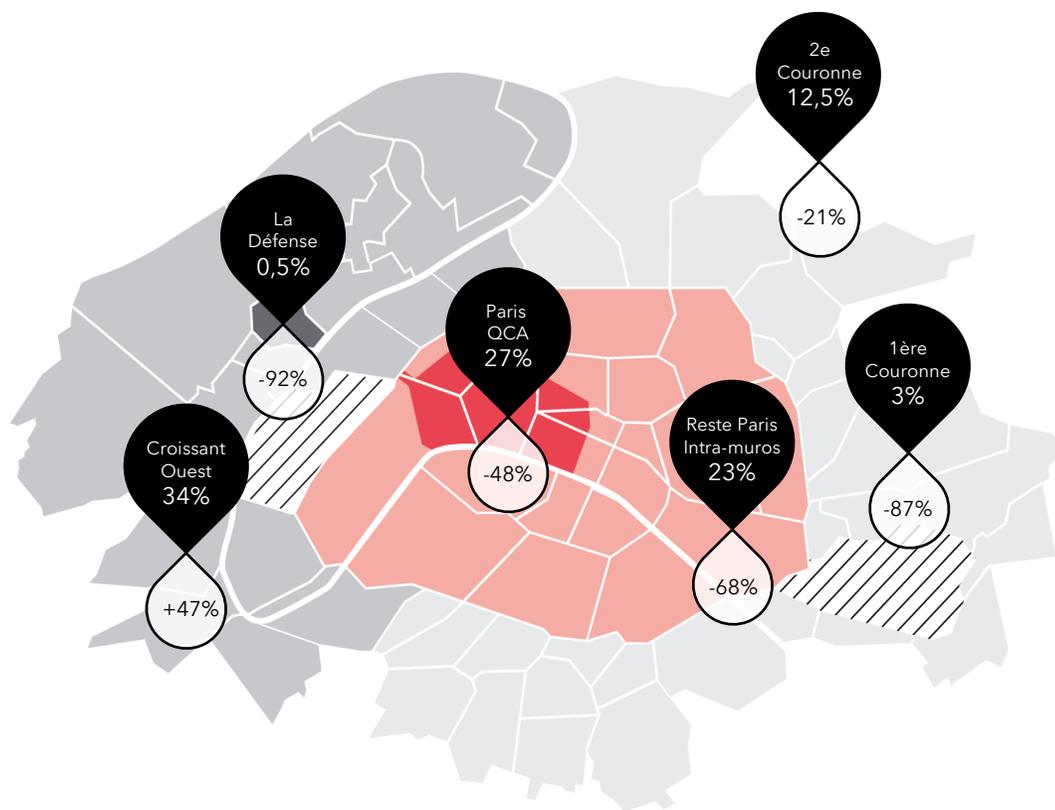
PART EN HAUSSE MAIS VOLUMES EN FORTE BAISSSE
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

RÉÉQUILIBRAGE AU PROFIT DE L'OUEST

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE



Source : Knight Frank

Les volumes investis en bureaux en Ile-de-France se concentrent pour moitié à Paris, où plusieurs cessions comprises entre 30 et 80 millions d'euros ont été actées, à l'exemple de la vente à BNP PARIBAS REIM du 70 boulevard de Courcelles et la cession à la CRPN d'« ADN » dans le 17^e, ou encore l'achat par TOKORO CAPITAL du 10 rue Henner dans le 9^e.

Cela dit, la domination de Paris s'est érodée au 2T en raison de la finalisation de **quelques transactions significatives dans l'Ouest francilien**. Celles-ci ont surtout porté sur des immeubles neufs et/ou sécurisés par des baux longs, comme « Sequana » à Issy-les-Moulineaux, ville dans laquelle la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL a par ailleurs acheté

« Millésime », nouveau siège des NOUVEAUX CONSTRUCTEURS. Hors du segment core, WEINBERG CAPITAL PARTNERS et HENDERSON PARK ont acquis le 49 avenue Georges Pompidou à Levallois-Perret.

Les transactions demeurent très rares. Hors de Paris et de l'Ouest, les volumes ont été essentiellement gonflés par la cession à LA FRANÇAISE de « Link-It » à Clichy, immeuble neuf loué à L'OREAL et, celle par URW à ATLAND VOISIN de l'immeuble « V » à Versailles. En région, ICADE a par exemple finalisé la cession à UNOFI d'« Eko Active » à Marseille pour près de 50 millions d'euros.

● Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France au 1S 2023

◊ Évolution en % des volumes investis en bureaux (1S 2023 par rapport au 1S 2022)

Toujours majoritaire, le **core** voit sa part rester stable d'une année sur l'autre. Parmi les principales opérations sécurisées du 1S 2023 figurent l'achat par la CRPN de « Galilée-Vernet » dans le 8^e et d'« ADN » dans le 17^e. **Répondant à la recherche de sécurité des investisseurs, les sale & leaseback restent également privilégiés.** Après la vente par la BANQUE DELUBAC ET CIE de son siège du 10 rue Roquépine dans le 8^e et la cession par STELLANTIS de son futur campus de Poissy au 1T, cette tendance a été illustrée au 2T par la vente à Issy-les-Moulineaux des sièges d'ACCOR (à VALESCO) et des NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (à STE).

Plusieurs ventes d'actifs value-add ont notamment été enregistrées dans le QCA, toujours prisé des investisseurs du fait de la **croissance des valeurs locatives** et de la solidité de la demande des utilisateurs. D'autres ont été recensées en périphérie, comme l'achat du 49 avenue Georges Pompidou à Levallois-Perret. Notons aussi la **poursuite des acquisitions d'immeubles de bureaux à transformer en logements**, à l'exemple de la vente du « Pacifique » à Issy-les-Moulineaux ou du 182 bd de la Villette à Paris.

PLUS D'INTÉRÊT POUR LE VALUE-ADD
 RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX, PAR TYPOLOGIE DE RISQUE
 En Ile-de-France, transactions unitaires > 20 M€, sur le volume total en %



■ Core ■ Dont VEFA pré-louées ■ Core + ■ Value-Add ■ Dont VEFA en blanc

Source : Knight Frank

EXEMPLES DE TRANSACTIONS BUREAUX EN FRANCE AU 1S 2023

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Tour Sequana	Issy-les-Moulineaux (92)	ACCOR	VALESCO	> 200M€
Campus Stellantis	Poissy (78)	STELLANTIS	PROGAMA / CA IMMOBILIER / GA PROMOTION	100-200M€
Apollo, Place d'Italie	Paris 13 ^e	AXA IM	INGKA CENTRES	100-200M€
61 rue Galilée / 21-23 rue Vernet	Paris 8 ^e	HERRMANN FRÈRES / FINANCIÈRE SAINT-JAMES / MILGROM PROPERTIES	CRPN	100-200M€
Welink, Boulevard de l'Artillerie	Lyon (69)	GINKGO ADVISOR	AEW	50-100M€
« V », 2 rue de l'Abbé Rousseau	Versailles (78)	URW	ATLAND VOISIN	50-100M€
49 avenue Georges Pompidou	Levallois-Perret (92)	BASF	WCP / HENDERSON PARK	50-100M€
8-10 rue Roquépine	Paris 8 ^e	BANQUE DELUBAC & CIE	OREIMA	50-100M€
70 boulevard de Courcelles	Paris 17 ^e	NUVEEN	BNP PARIBAS REIM	50-100M€
Le Mazagran, Rue du Val de Marne	Paris 13 ^e	AMUNDI	LIBERTY MANAGEMENT	50-100M€
Avant Seine, 11-15 quai de Dion Bouton	Puteaux (92)	AMUNDI / BNP PARIBAS REIM	CA PROMOTION / BNP PARIBAS PROMOTION	50-100M€
Campus Cristal (20%), Av. des Louvresses	Gennevilliers	AG REAL ESTATE	EDF INVEST	50-100M€
6 rue de Hanovre	Paris 2 ^e	SFL	GCI / ETERNAM	50-100M€
73 boulevard Haussmann (50%)	Paris 8 ^e	SWISS LIFE	MAPFRE	50-100M€
1pulsion, Ilôt Raynal-Sernam	Toulouse (31)	ESPACES FERROVIAIRES	KEYS REIM	50-100M€
Link-It, 17 rue Martre	Clichy (92)	LAZARD	LA FRANÇAISE	50-100M€
Riverside, Boulevard de la Marquette	Toulouse (31)	COVIVIO	LA FRANÇAISE	50-100M€
Millésime, 113 avenue de Verdun	Issy-les-Moulineaux (92)	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	< 50M€
10 rue Henner	Paris 9 ^e	AEW	TOKORO CAPITAL	< 50M€
Eko Active, 174 boulevard de Paris	Marseille (13)	ICADE	UNOFI	< 50M€
ADN, 13 rue Alphonse de Neuville	Paris 17 ^e	M&G REAL ESTATE	CRPN	< 50M€
81 avenue de la République	Paris 11 ^e	NOVAXIA	MACSF	< 50M€
129 boulevard Malesherbes	Paris 8 ^e	GECINA	MONCEAU ASSURANCES	< 50M€
37 rue de Bellefond	Paris 9 ^e	FONCIÈRE RENAISSANCE	SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	< 50M€
Campus Ducasse, Av. du Maréchal Juin	Meudon (92)	COVIVIO	THEOREIM	< 50M€
Quatuor, 8 avenue Tony Garnier	Lyon (69)	AMUNDI	BANQUE POPULAIRE	< 50M€
Le Pacifique	Issy-les-Moulineaux (92)	AG2R LA MONDIALE	FONCIÈRE DE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE	< 50M€

Source : Knight Frank

■ < 50M€
 ■ 50-100M€
 ■ 100-200M€
 ■ > 200M€



Tour Sequana, Issy-les-Moulineaux (92)



Apollo (Italie Deux), Paris 13^e

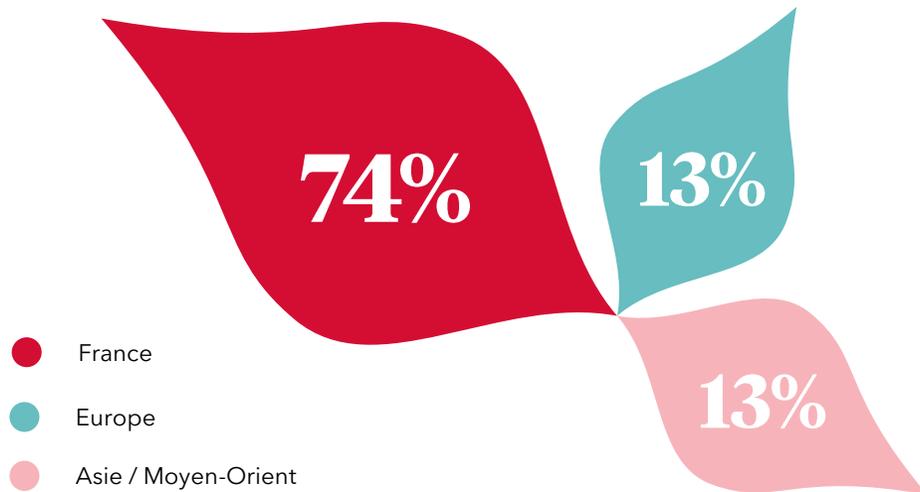


Galilée-Vernet, Paris 8^e

Les investisseurs étrangers sont restés discrets sur le marché des bureaux au 2T 2023 avec peu d'acquisitions, à l'exception notable de l'achat par VALESCO de la tour « Sequana ». Ils sont à l'origine de **moins d'une dizaine d'acquisitions depuis le début de cette année** et concentrent à peine 26 % des volumes investis (dont près de 70 % concernent les cessions de « Sequana » au 2T et d'« Apollo » au 1T).

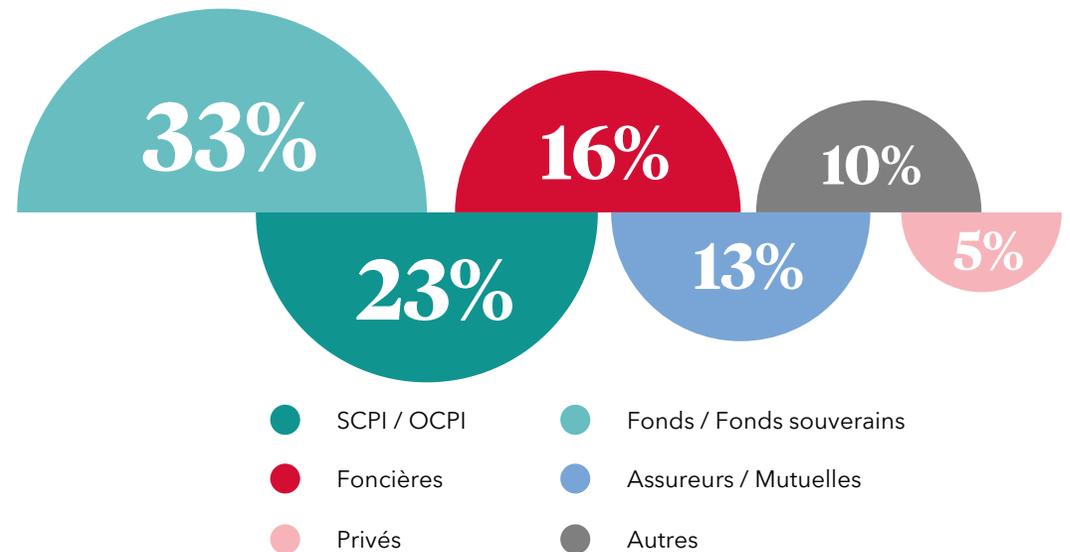
L'acquisition de « Sequana » par VALESCO a gonflé la part des fonds, qui sont également à l'origine de quelques transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros. **Les SCPI viennent en deuxième position et sont à l'origine de plusieurs opérations significatives**, en Ile-de-France (« V », « Link-It », « 70 Courcelles », etc.) et en région (« Welink » à Lyon, « Eko Active » à Marseille, « Riverside » à Toulouse, etc.).

LES FRANÇAIS DOMINENT TOUJOURS LARGEMENT
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR NATIONALITÉ
En France, au 1S 2023, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

LES SCPI, ACTIVES EN ILE-DE-FRANCE ET EN RÉGION
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR TYPOLOGIE
En France, au 1S 2023, sur le volume total en %

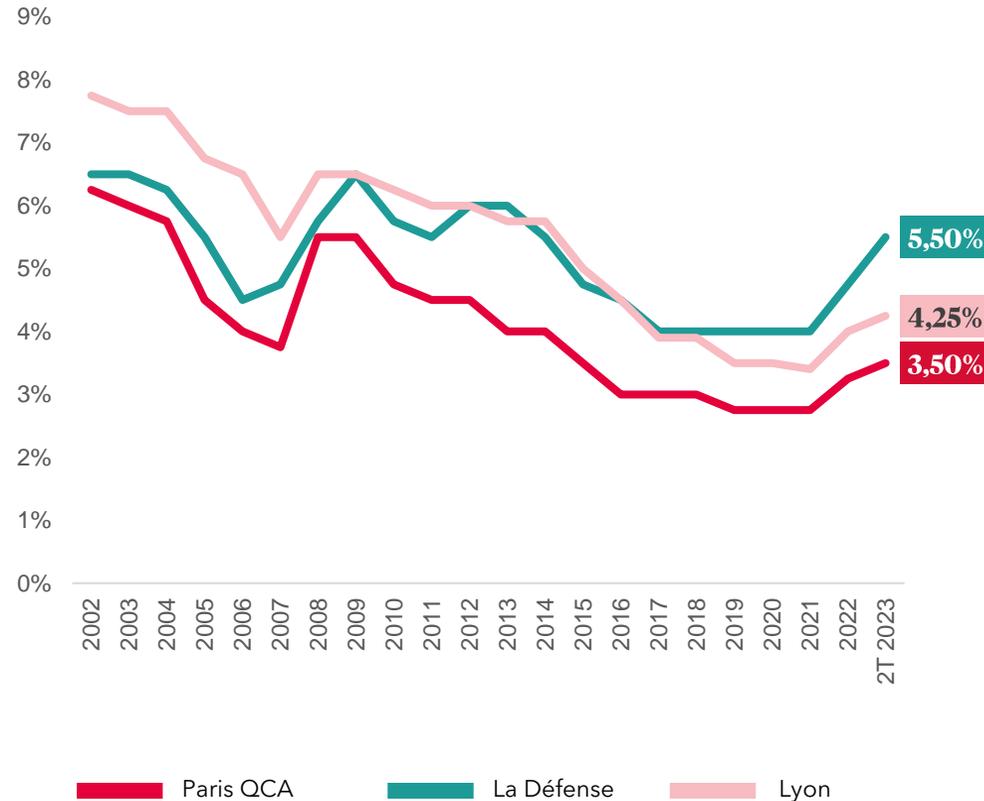


Source : Knight Frank

Malgré une **décompression de 75 à 150 points de base** en Ile-de-France en un an, le réajustement des prix n'a pas encore permis de relancer l'activité. Face à la hausse des taux d'intérêt et aux difficultés de certains secteurs géographique, **les investisseurs attendent un plus grand repricing**, ce qui met en stand-by certains processus de cession et conduit encore des vendeurs à retirer leurs actifs du marché.

Toutefois, **la correction va se poursuivre**, ce qui devrait peu à peu combler l'écart entre les attentes des cédants et celles des acquéreurs.

HAUSSE MOYENNE DE 75 À 150 POINTS DE BASE EN UN AN
 TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX
 En Ile-de-France, en %, à fin 1T 2023



Source : Knight Frank



COMMERCES





	1S 2023	1S 2022	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	1,7 md €	2,9 mds €	
Part des commerces*	28 %	23 %	
Nombre de transactions > 100 M€	5	8	
Part des volumes investis en Ile-de-France**	76 %	48 %	
Part des investisseurs étrangers**	39 %	18 %	
Taux de rendement prime Rues commerçantes	3,75 %	3,00 %	
Taux de rendement prime Centres commerciaux	5,25 %	4,25 %	
Taux de rendement prime Retail parks	5,75 %	5,00 %	

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.

**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en commerces.

Source : Knight Frank

GRANDS INDICATEURS



CONSOMMATION DES MÉNAGES

- 0,1 % en 2023*

+ 2,7 % en 2022

Source : Banque de France

*prévision pour l'ensemble de l'année



OPINION DES MÉNAGES*

85 points en juin 2023

+ 2 points par rapport à juin 2022

Source : INSEE

*Indice synthétique de confiance des ménages



PRIX À LA CONSOMMATION*

+ 0,2 % en juin 2023

+ 5,3 % sur un an

Source : INSEE

*incluant énergie et alimentation



VENTES DU COMMERCE SPÉCIALISÉ*

+ 3,0 % en valeur (1S 2023 Vs 1S 2022)

- 0,5 % sur un an en volume

Source : Procos

*en France, en magasin, ensemble du commerce spécialisé



TAUX DE VACANCE À PARIS

5,8 % à fin 1S 2023*

6,8 % à fin 1S 2022

Source : Knight Frank

*Sur un panel de 12 grandes artères parisiennes.



MONTANTS INVESTIS*

1,7 milliard d'euros au 1S 2023

2,9 milliards d'euros au 1S 2022

Source : Knight Frank

*En France, commerces (tous formats)

Après un excellent début d'année, **l'activité a nettement décéléré** sur le marché des commerces. Après 1,3 milliard au 1T 2023, un peu plus de 400 millions d'euros ont ainsi été investis sur le marché français des commerces au 2T. **Ce montant porte à 1,7 milliard d'euros l'ensemble des sommes engagées depuis janvier**, soit une baisse de 40 % par rapport à la même période l'an passé et de 16 % par rapport à la moyenne décennale.

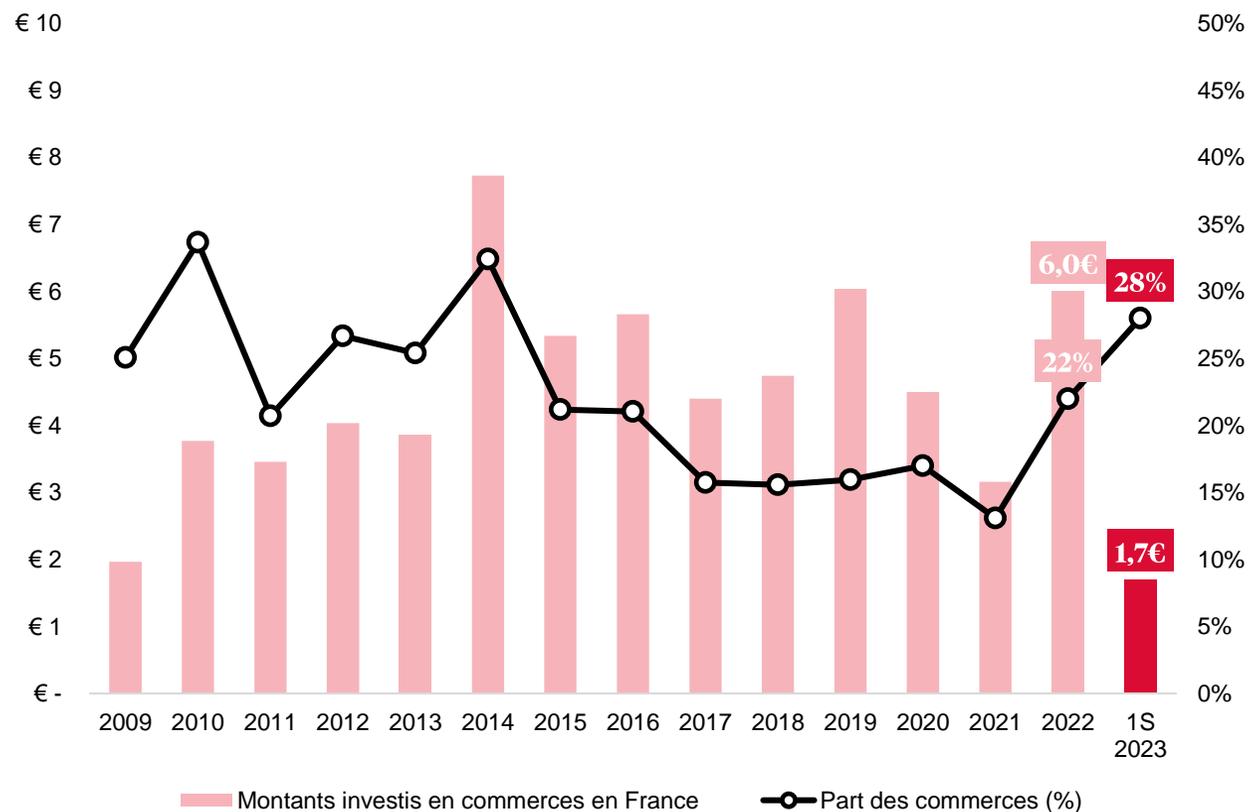
Le bilan à mi-année est donc mitigé, d'autant que le nombre de transactions reste limité et que les plus grosses d'entre elles comptent pour une part très importante des volumes. Ainsi, **5 transactions > 100 millions d'euros rassemblent 64 % des volumes investis** sur le marché français des commerces au 1S 2023.

Investissement commerces
France au 1S 2023

-16%

par rapport à la moyenne
décennale au 1S

BILAN MITIGÉ AU 1^{ER} SEMESTRE 2023
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES
En France, en milliards d'euros



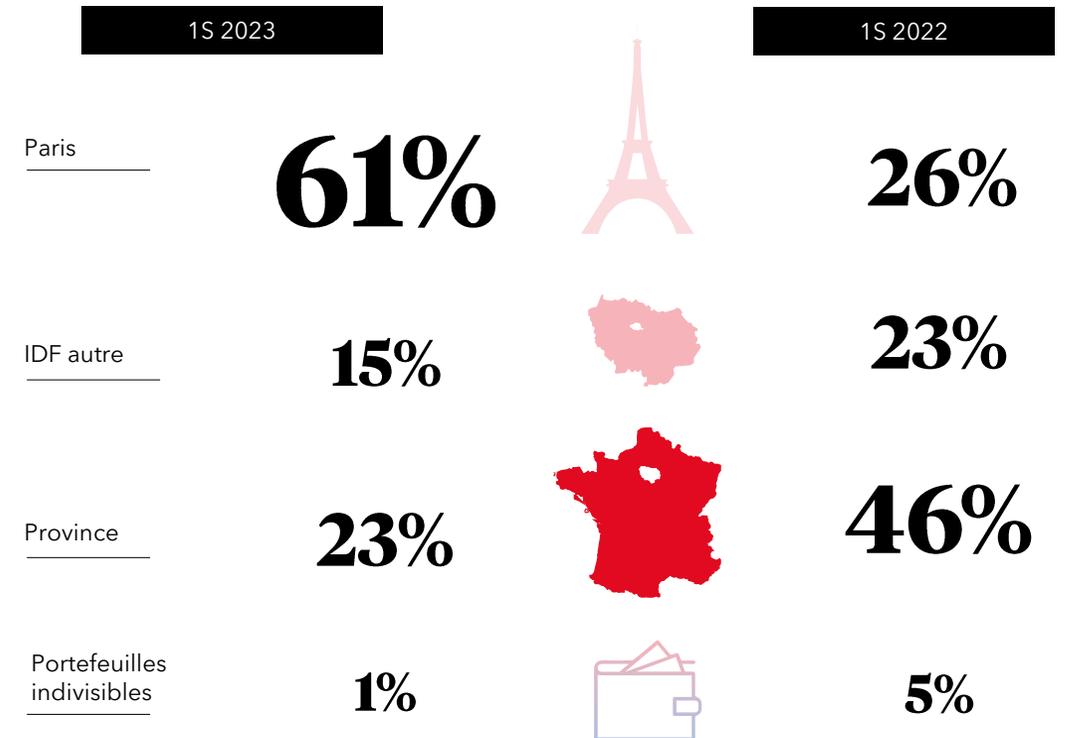
Source : Knight Frank

Déjà élevées en 2022 avec près de 3 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, les sommes engagées sur le marché francilien des commerces le sont restées au 1S 2023 avec 1,3 milliard d'euros. **Ce montant représente 76 % des volumes investis en commerces dans l'Hexagone depuis janvier** du fait de quelques signatures majeures **dont l'achat récent par AEW de « Passy Plaza »** dans le 16^e arrondissement.

Le marché n'est pas pour autant atone en province même si les volumes y sont relativement faibles (400 millions d'euros environ au 1S 2023). **L'appétit des investisseurs pour la périphérie ne se dément pas**, notamment illustré par la cession à IREIT GLOBAL d'un portefeuille de 17 magasins B&M et plusieurs ventes d'hypers, de boîtes commerciales et de retail parks pour des sommes toutefois assez modestes.

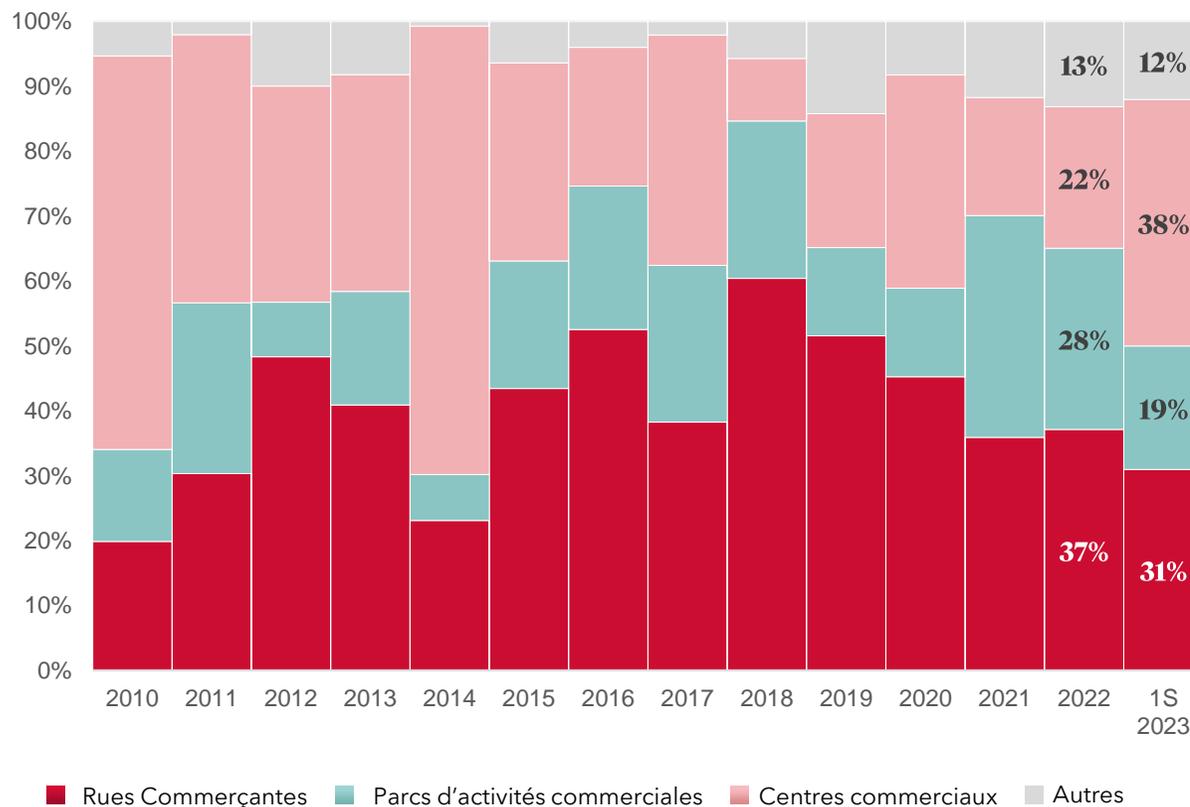


PARIS, MOTEUR DE L'ACTIVITÉ AU 1S 2023 RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES En France, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

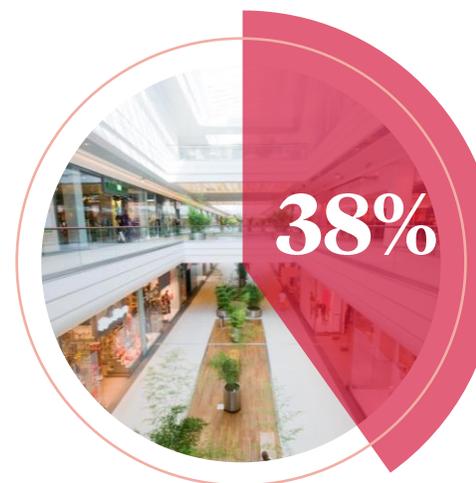
RETOUR AU PREMIER PLAN DES CENTRES COMMERCIAUX
 RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE PAR TYPOLOGIE
 En France, sur le volume total en %



Les centres commerciaux concentrent la plus grande part des volumes investis en commerce au 1S 2023 **grâce à la cession d'« Italie Deux » au 1T et de « Passy Plaza » au 2T.** Leur part devrait rester élevée au 2S car **plusieurs transactions sont en cours de cession**, portant sur des actifs de taille plus ou moins importante.

La part des rues commerçantes recule sur un trimestre et d'une année sur l'autre. Après **quelques opérations significatives au 1T 2023 à Paris** (35-37 avenue Montaigne*, « Italik » dans le 13^e, CASTORAMA dans le 15^e, etc.), l'activité du 2T n'a porté que sur quelques cessions modestes, à Paris (CFOC 170 bd Haussmann, etc.) et en province (CARREFOUR MARKET à Marseille, etc.).

Les PAC rassemblent 19 % des volumes investis au 1S 2023. Si les investisseurs conservent un solide appétit pour la périphérie, la performance record de 2022 (1,6 milliard d'euros investis en France) ne sera pas rééditée cette année en raison du **nombre plus limité d'actifs de grande taille disponibles sur le marché.**



Part des centres commerciaux sur les volumes investis en commerce en France au 1S 2023

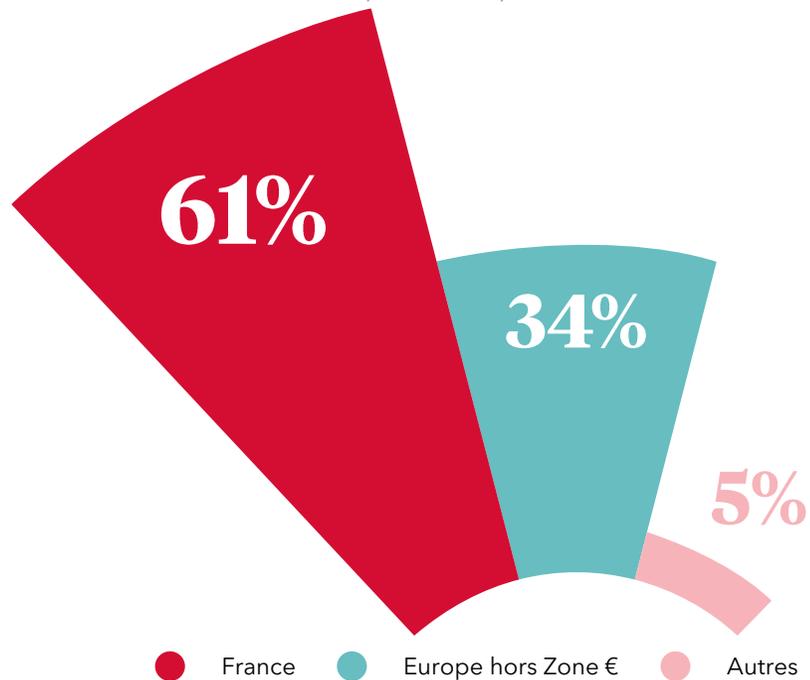
Contre 22 % en 2022

Source : Knight Frank
 *Partie représentée par le flagship loué à Valentino.

Alors qu'ils ne représentaient qu'un peu plus de la moitié des volumes investis sur le marché des commerces au 1T 2023, **les Français ont accru leur part, passée à 61 % à la fin du 2T** grâce notamment à l'achat par AEW de « Passy Plaza ». Les investisseurs étrangers n'ont quant à eux acté qu'un nombre très restreint de transactions. **Les Européens restent de loin les étrangers dominants** grâce au poids important de l'acquisition d'« Italie Deux » par INGKA CENTRES au 1T.

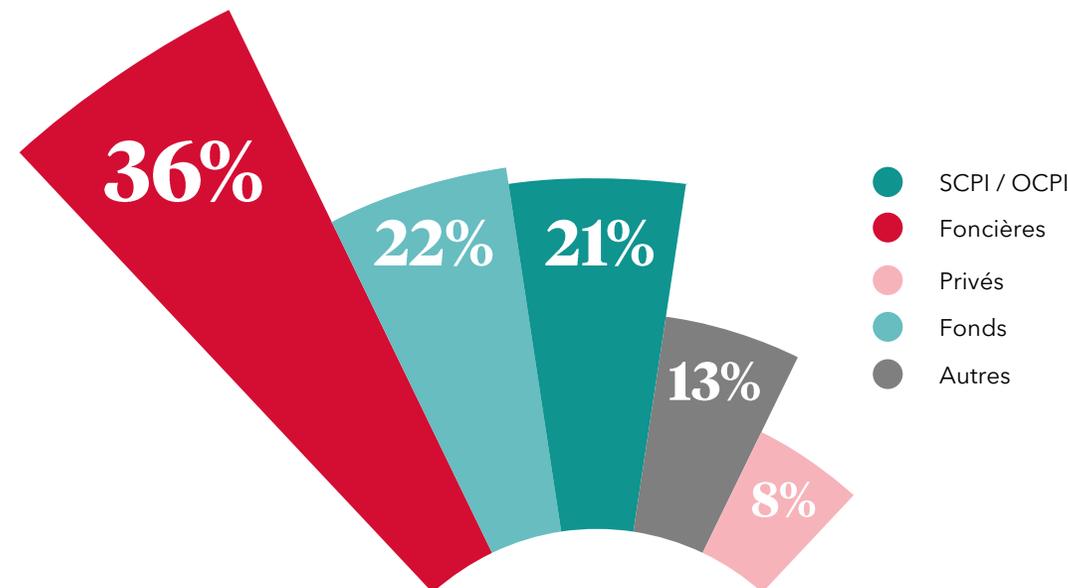
La vente d'« Italie Deux » a également gonflé la part des foncières. **Sans cela, fonds et SCPI/OPCI seraient largement en tête. En nombre de transactions, les SCPI sont les plus actives**, notamment en périphérie sur des montants réduits, pour la plupart inférieurs à 15 millions d'euros. Elles ont été à l'origine de transactions plus significatives comme l'achat par AEW de « Passy Plaza ». **Les privés se distinguent également**, sur tous les types de formats (rues commerçantes, périphérie, centres commerciaux).

LES FRANÇAIS ACCROISSENT LEUR DOMINATION
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR NATIONALITÉ
En France, au 1S 2023, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

LES SCPI PLUS ACTIVES EN NOMBRE DE TRANSACTIONS
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE
En France, au 1S 2023, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

EXEMPLES DE TRANSACTIONS COMMERCES EN FRANCE AU 1S 2023

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Italie Deux (75 %)	CC	Paris 13 ^e	AXA IM	INGKA CENTRES	> 200M€
35-37 avenue Montaigne (Valentino)	PI	Paris 8 ^e	FONCIÈRE DU TRIANGLE D'OR	KERING	> 200M€
Portefeuille de centres de marques	AUT	France	AEW (CNP)	MATA CAPITAL	100-200M€
Italie Deux (25 %) + Italik	CC / PI	Paris 13 ^e	HAMMERSON	INGKA CENTRES	100-200M€
Passy Plaza	CC	Paris 16 ^e	GENERALI	AEW	100-200M€
Portefeuille B&M	PAC	France	TIKEHAU	IREIT GLOBAL	50-100M€
Castorama, 9-15 bd de Grenelle	PI	Paris 15 ^e	PRIMONIAL REIM	BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL	50-100M€
62 avenue des Champs-Élysées*	PI	Paris 8 ^e	PRIVÉS	FINAMAS	< 50M€
L'Île Roche	PAC	Sallanches (74)	LES ARCHES MÉTROPOLE	BNP PARIBAS REIM	< 50M€
Retail park, My Palmeraie	PAC	Cabries (13)	-	NORMA CAPITAL	< 50M€
Retail park, Zone de Cap'Nor	PAC	Tollevast (50)	FERIDIS	ROCHE DUBAR	< 50M€
Portefeuille Magnolia	PI	France	COFINIMMO	SOREMI	< 50M€
Hypermarché Casino	HYP	Saint-Doulchard (18)	CASINO	GROUPE STRAUSS	< 50M€
Carrefour Market, 26 ter bd C. Flammarion	PI	Marseille (13)	PRIVÉS	LA FRANÇAISE	< 50M€
170 boulevard Haussmann	PI	Paris 8 ^e	PRIMONIAL REIM	FIDUCIAL GERANCE	< 50M€
Trois commerces, Zone de Mérignac Soleil	PAC	Mérignac (33)	KLÉPIERRE	RIVAGE AM	< 50M€
Ilo 23	PI	Clermont-Ferrand (63)	QUARTUS	ALTIXIA REIM	< 50M€
El Centre del Mon	CC	Perpignan (66)	SOFIDEC	URBAN PREMIUM	< 50M€
Retail park, avenue Winston Churchill	PAC	Arras (62)	-	IROKO	< 50M€

Source : Knight Frank /*Actif mixte - cession partielle réalisée en 2022

NB: PI pieds d'immeuble, PAC parcs d'activités commerciales, CC centres commerciaux, HYP hypermarchés, AUT autres

■ < 50M€
 ■ 50-100M€
 ■ 100-200M€
 ■ > 200M€



Italie Deux, Place d'Italie, Paris 13^e



35-37 av. Montaigne, Paris 8^e

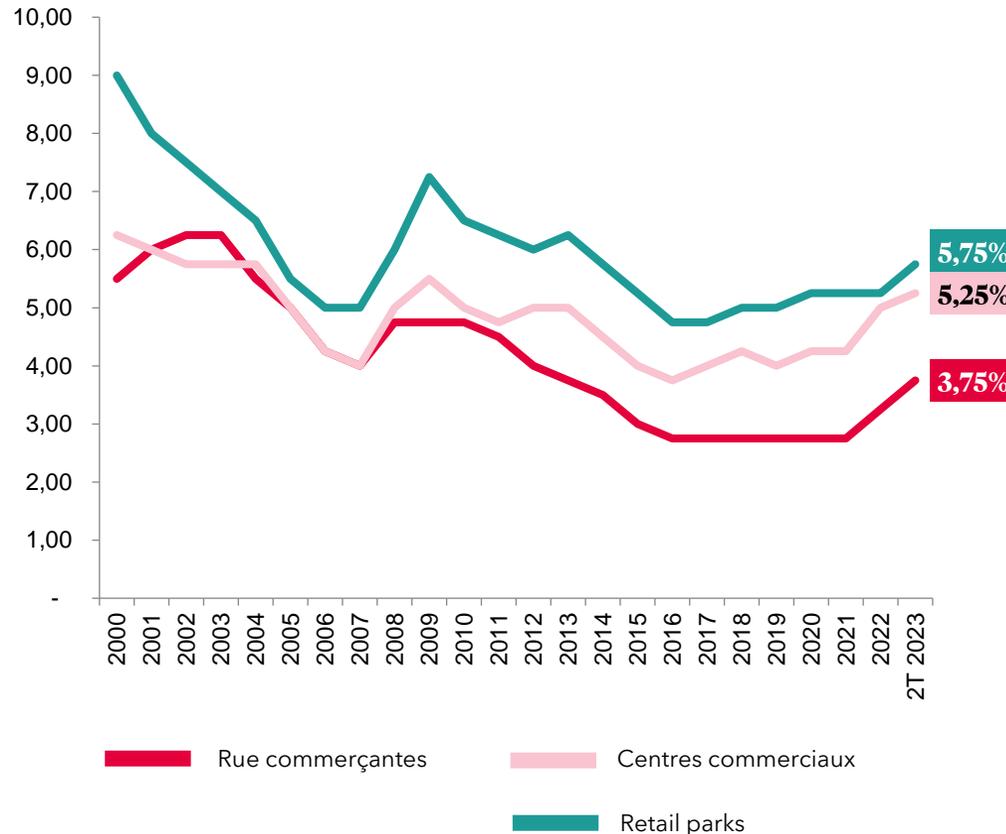


Passy Plaza, Rue de Passy, Paris 16^e

Amorcé au 2nd semestre 2022, le mouvement de décompression des taux de rendement prime s'est poursuivi au 1S 2023. Sur un an, **la hausse est de 75 points de base pour les pieds d'immeuble parisiens et les retail parks, et de 100 points de base pour les centres commerciaux régionaux.**

Si la remontée des taux d'intérêt entrave encore l'activité, **l'ajustement des valeurs est aujourd'hui suffisamment marqué** pour convaincre les investisseurs de réinvestir la périphérie ou le segment des centres commerciaux, ou d'accroître prudemment leur exposition à ces classes d'actifs.

DÉCOMPRESSION GÉNÉRALISÉE
TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCES
En France, en %



Source : Knight Frank

RETAIL PARKS



CENTRES COMMERCIAUX



RUES COMMERÇANTES



ÉVOLUTION SUR UN AN

+ 75 pdb

ÉVOLUTION SUR 10 ANS

+ 100 pdb

+ 75 pdb

+ 75 pdb

+ 25 pdb



INDUSTRIEL





	1S 2023	1S 2022	Évolution annuelle
Volumes investis en industriel en France	0,95 md €	3,2 mds €	
Part de l'industriel*	15 %	25 %	
Nombre de transactions > 100 M€	0	10	
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	31 %	53 %	
Part des investisseurs étrangers**	29 %	67 %	
Taux de rendement prime Logistique	4,50 %	3,25 %	
Taux de rendement prime Locaux d'activités	5,50 %	4,00 %	

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.

**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en industriel.

Source : Knight Frank

Les volumes investis sur le marché français de l'industriel totalisent **950 millions d'euros au 1S 2023** contre 3,2 milliards d'euros à la même époque l'an passé et 1,6 milliard d'euros en moyenne au 1S depuis 10 ans. Le recul est particulièrement important sur le marché de la logistique, où **aucune cession supérieure à 100 millions d'euros n'a été recensée** depuis le début de 2023 contre 7 totalisant 1,3 milliard d'euros au 1S 2022.

Toutefois, **c'est au 2T qu'ont été actées les trois opérations les plus significatives des six derniers mois** parmi lesquelles l'achat par JP MORGAN à AMUNDI d'une plateforme de 67 000 m² à Châtres, celui par LA FRANÇAISE, pour le compte de l'ERAFFP, d'un entrepôt de 50 000 m² près de Lyon, et enfin la vente en VEFA à AVIVA INVESTORS d'un portefeuille de trois plateformes en région.

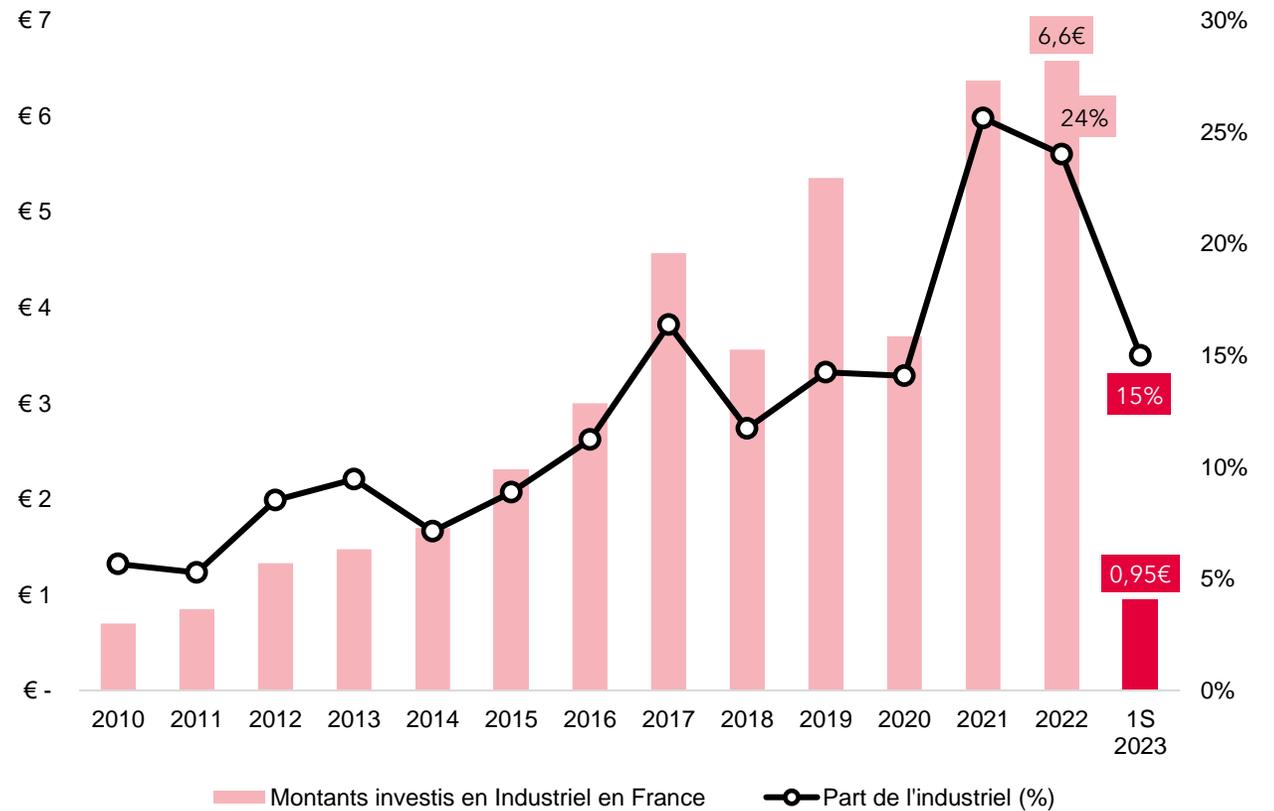
Investissement industriel
France au 1S 2023

-42%

par rapport à la moyenne
décennale au 1S



REDRESSEMENT ATTENDU
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN INDUSTRIEL
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

EXEMPLES DE TRANSACTIONS DE LOCAUX INDUSTRIELS EN FRANCE AU 1S 2023

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Ruby (3 actifs)	LOG	Toury (28), Sainte-Hermine (85), Récy (51)	EXIA	AVIVA INVESTORS	< 50M€
Portefeuille Etche (17 actifs)	LOG / ACTI	France	KKR / ETCHE	ALDERAN	50-100M€
Une plateforme logistique	LOG	Pont d'Ain (01)	HARBERT MANAGEMENT	LA FRANÇAISE	50-100M€
Une plateforme logistique	LOG	Châtres (77)	AMUNDI	JP MORGAN	50-100M€
Les Marches de l'Oise	LOG / ACTI	Creil (60)	-	ALDERAN	100-200M€
Une plateforme logistique	LOG	Donnery (45)	UN PRIVÉ	BNP PARIBAS REIM	100-200M€
Une plateforme logistique	LOG	Saint-Ouen l'Aumône (95)	3M	BOREAL IM / CADILLAC FAIRVIEW	100-200M€
Un portefeuille	LOG	France	-	SCANELL PROPERTIES	100-200M€
Parc Innovespace	ACTI	Chalifert (77)	ALSEI	FONCIERE INEA	> 200M€
Un portefeuille	LOG	France	6e SENS IMMOBILIER	ARKEA REIM	> 200M€

Source : Knight Frank

■ < 50M€
 ■ 50-100M€
 ■ 100-200M€
 ■ > 200M€



Portefeuille Ruby, France



Portefeuille Etche, France



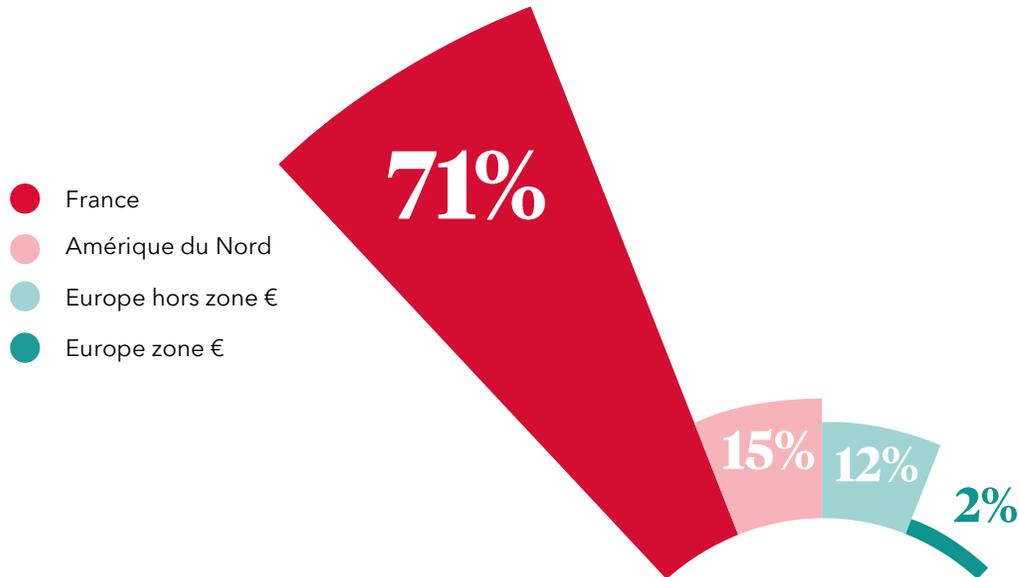
Plateforme, Pont d'Ain (01)

Lors des six premiers mois de 2023, le marché industriel a été majoritairement animé par des investisseurs français et par des opérations de taille relativement modeste. La tendance est en train d'évoluer. Ainsi, plusieurs grands portefeuilles d'entrepôts ont reçu de nombreuses marques d'intérêt et changeront bientôt de mains. Les **étrangers, qui n'ont concentré que 29 % des volumes investis** sur cette classe d'actifs en France au 1S 2023, verront dès lors leur part augmenter. Ces dernières semaines, ils ont d'ores et déjà été plus présents, à l'image de l'achat par AVIVA INVESTORS d'un portefeuille de trois plateformes en région.

Du fait du nombre très restreint de cessions de grands portefeuilles, la part des fonds est significativement plus faible que l'an passé (31 % contre 69 % au 1S 2022). Une fois n'est pas coutume, les **SCPI sont les mieux représentées** grâce notamment aux acquisitions d'ALDERAN (portefeuille mixte acheté à KKR/ETCHE, ensemble mixte acheté dans l'Oise pour près de 50 millions d'euros, etc.) ou à la vente à LA FRANÇAISE pour près de 60 millions d'euros et pour le compte de l'ERAFP, d'un entrepôt de 50 000 m² près de Lyon.

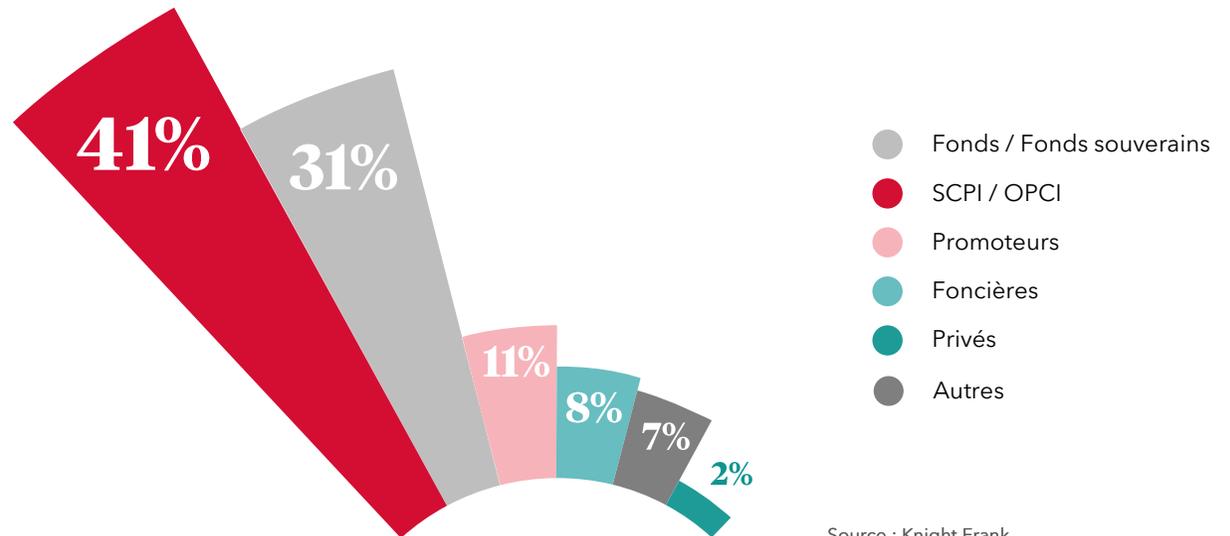
LES ÉTRANGERS EN RETRAIT

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR NATIONALITÉ
En France, au 1S 2023, sur le volume total en %



FONDS ET SCPI DOMINENT LE MARCHÉ

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR TYPOLOGIE
En France, au 1S 2023, sur le volume total en %

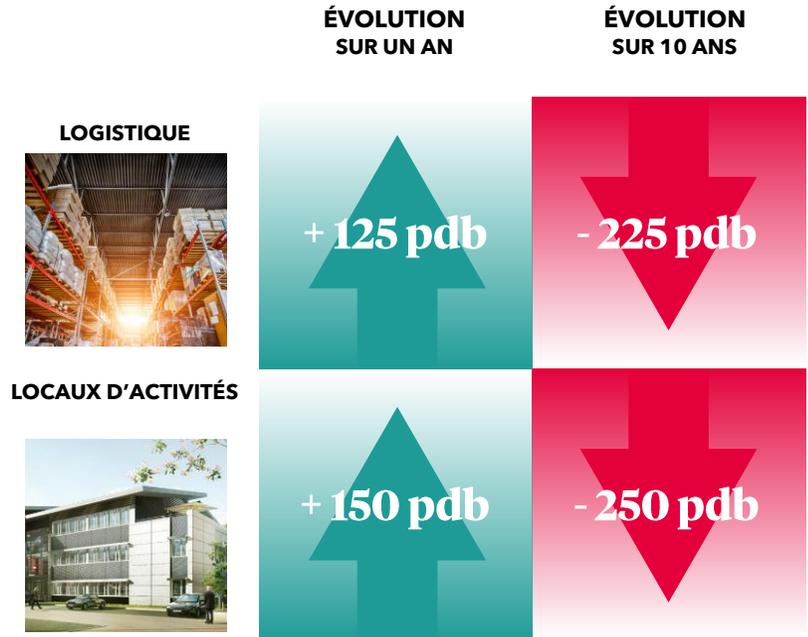
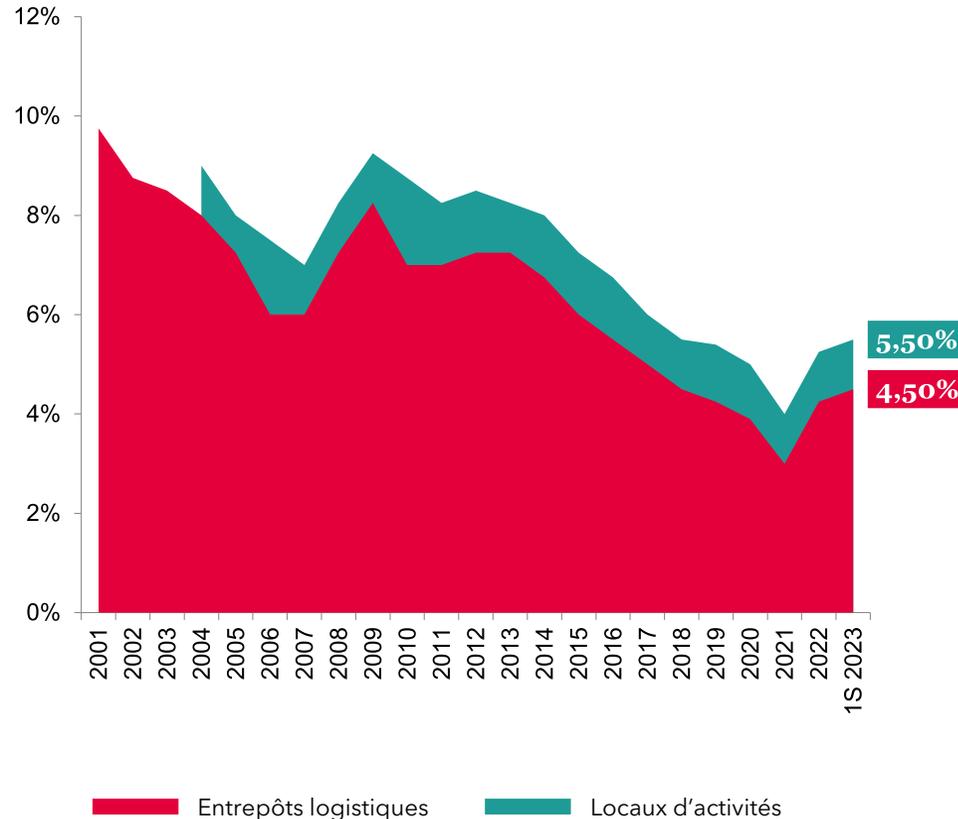


Source : Knight Frank

Les taux de rendement prime avaient nettement diminué ces dernières années, perdant 300 points de base sur le segment de la logistique entre 2015 et 2021. **En 2022, ceux-ci se sont franchement redressés**, avec une hausse de 125 points entre janvier et décembre.

Depuis le début de 2023, **les taux ont été légèrement corrigés à la hausse, soit + 25 pdb pour de la logistique**. La même évolution a été constatée sur le segment des locaux d'activités, pour lesquels **la demande des investisseurs reste forte compte tenu des bons fondamentaux du marché locatif** (hausse des valeurs locatives, offre restreinte, besoin des entreprises).

NOUVELLE HAUSSE DES TAUX DE RENDEMENT
 TAUX DE RENDEMENT PRIME DES ACTIFS INDUSTRIELS
 En France, en %



Source : Knight Frank

A solid red vertical bar on the left side of the page.

PERSPECTIVES

PERSPECTIVES

1

Alors que certains espéraient la fin du cycle de resserrement monétaire, **la Fed et la BCE ont récemment annoncé de nouvelles hausses de taux** en raison d'une inflation encore trop élevée.

Alors que le 3^e trimestre s'annonçait déjà très calme du fait du nombre restreint de grandes opérations en cours de finalisation, ce nouveau tour de vis va très probablement retarder le redressement de l'activité. Ces prochains mois, **investisseurs et organismes de prêt resteront très prudents et plus que jamais attentifs à la qualité des actifs** et aux fondamentaux des secteurs géographiques dans lesquels ils sont situés.

Après un 1^{er} semestre à 6,2 milliards d'euros, **les sommes investies en France pourraient ne pas dépasser les 12 à 15 milliards d'euros sur l'ensemble de 2023**, contre près de 27 milliards en moyenne lors des dix dernières années.

2

À plus long terme, plusieurs éléments permettent d'espérer **une reprise graduelle du marché de l'investissement**. Si le réajustement des prix n'a pas encore permis de relancer l'activité, la correction va se poursuivre, ce qui **comblera peu à peu l'écart entre les attentes des cédants et celles des acquéreurs**.

Sur le marché francilien des bureaux, les difficultés de commercialisation et celles du secteur de la construction limitent les lancements de nouveaux chantiers. Ceci devrait permettre un rééquilibrage progressif de l'offre et relancer à terme l'intérêt pour les actifs les plus qualitatifs, **en 1^{ère} couronne notamment où la correction des valeurs est déjà importante**. Le marché de l'industriel reste par ailleurs la **cible d'un nombre important et croissant d'investisseurs**, tandis que le regain du marché des commerces se confirme, ce dont témoigne **la diversité des types d'actifs cédés ou en cours de cession** (pieds d'immeuble prime, retail parks, grands centres commerciaux de périphérie, petits centres commerciaux de cœur de ville).

3

Malgré la forte chute des volumes investis en bureaux, commerces et locaux industriels, l'immobilier de placement reste attractif. La volonté d'investir dans la pierre est toujours là, mais **les modalités d'allocation évoluent, allant notamment dans le sens d'une plus grande diversification**. La tendance n'est pas nouvelle : en dépit d'une baisse temporaire des volumes, les bureaux en région ou la logistique occupent par exemple depuis quelques années une place plus importante sur le marché français.

Cette redistribution des cartes, évidente depuis le déclenchement de la crise sanitaire, l'est encore plus depuis quelques mois. De plus en plus d'acteurs affirment ainsi leurs ambitions **sur d'autres classes d'actifs, comme la santé, le life science, le résidentiel géré, l'hôtellerie ou encore l'enseignement**, dont les volumes d'investissement sont quant à eux orientés à la hausse.



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon

Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet

Partner, Head of Office Agency

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Antoine Salmon

Partner, Head of Retail Leasing

+33 (0)1 43 16 88 64
+33 (0)6 09 17 81 76

antoine.salmon@fr.knightfrank.com



Marie Cameron

Head of Valuation & Advisory

+33 (0)1 43 16 88 94
+33 (0)6 71 97 74 51

marie.cameron@fr.knightfrank.com



David Bourla

Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com

ÉTUDES RÉCENTES



L'ESSENTIEL

DU MARCHÉ DES COMMERCES À PARIS | 1S 2023



PARIS SERA TOUJOURS PARIS ?

LE PLUS BIOCLIMATIQUE : QUELLES CONSÉQUENCES POUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER PARISIEN ?

© Knight Frank SNC 2023

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site KnightFrank.fr
Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Crédits images : ©AdobeStock, ©The Noun Project, ©Unsplash

487 BUREAUX
+ 20 000 COLLABORATEURS
53 PAYS

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a 125 ans, aujourd'hui implantée 51 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 16 000 professionnels depuis ses 488 bureaux.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier. Forte d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.

