

1T 2023

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCE

04.

Tendances
générales



13.

Bureaux



22.

Commerces

31.

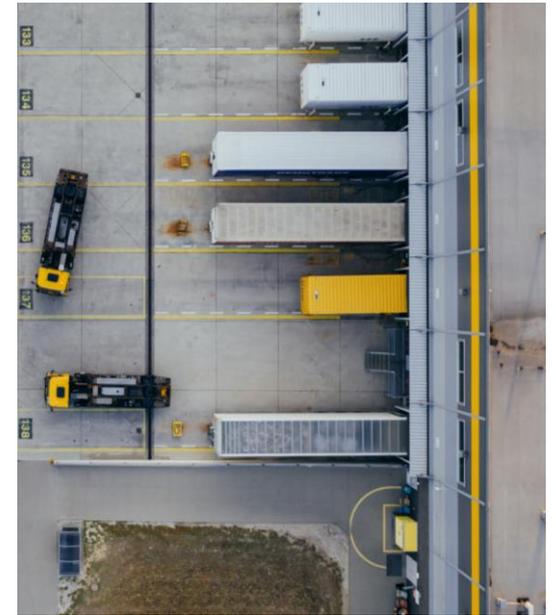
Industriel

36.

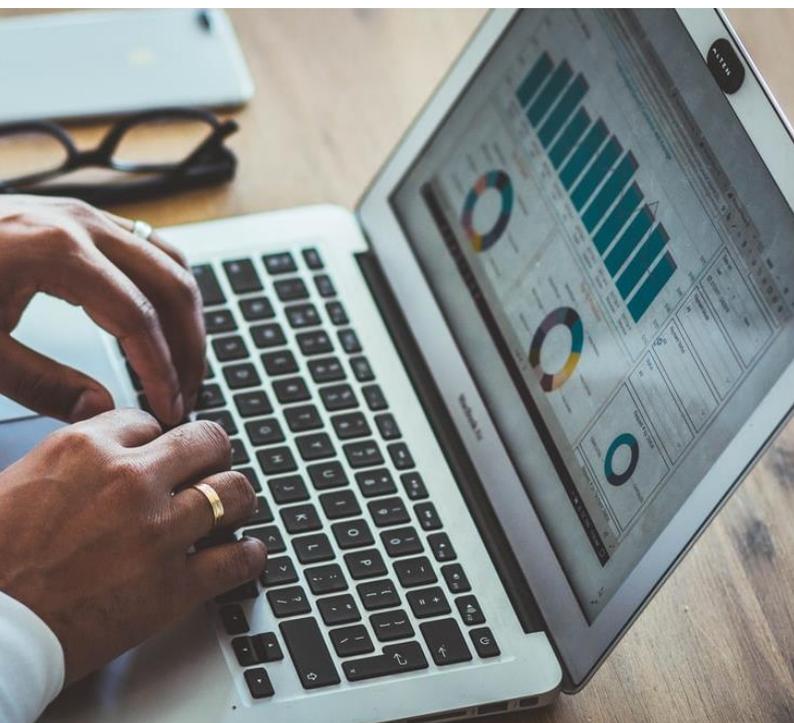
Perspectives

38.

Contacts



CHIFFRES CLÉS



	1T 2023	1T 2022	Évolution annuelle
Volumes investis en France	3,4 mds €	5,6 mds €	↓
Nombre de transactions	128	223	↓
Nombre de transactions > 100 M€	7	14	↓
Part des transactions > 100 M€*	45 %	40 %	↑
Part des portefeuilles*	10 %	18 %	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France*	73 %	64 %	↑
Part des investisseurs étrangers*	30 %	39 %	↓
Part des bureaux*	50 %	50 %	→
Part des commerces*	37 %	26 %	↑
Part de l'industriel*	13 %	24 %	↓
Taux de rendement prime Bureaux	3,25 %	2,75 %	↑
Taux de rendement prime Commerces	3,50 %	3,00 %	↑
Taux de rendement prime Logistique	4,25 %	3,25 %	↑

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

Source : Knight Frank



TENDANCES GÉNÉRALES



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

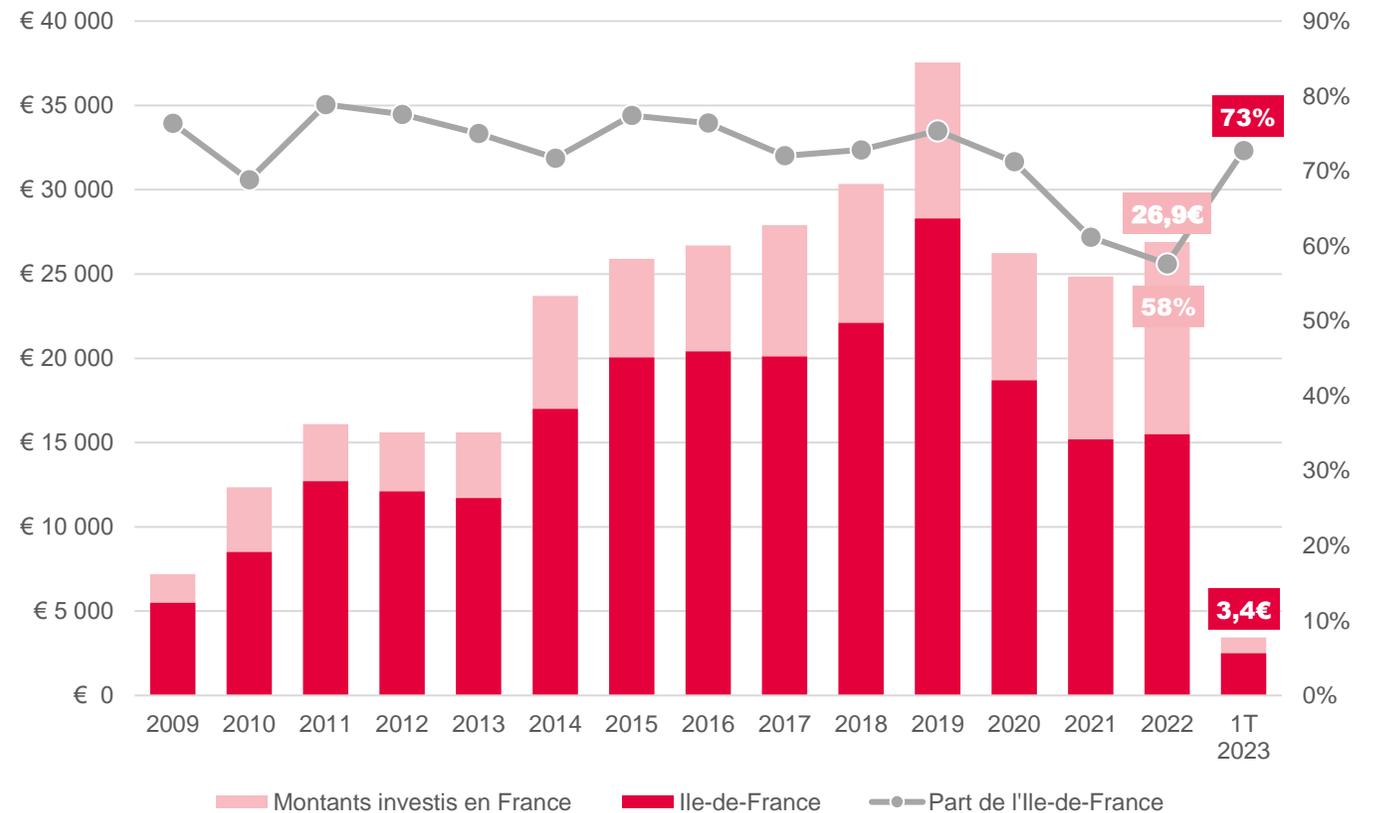
TENDANCES GÉNÉRALES

La poursuite du resserrement monétaire et les interrogations sur la solidité du système bancaire international entretiennent l'**attentisme des investisseurs**, expliquant les mauvais résultats du marché de l'investissement. Ainsi, après s'être nettement affaibli à la fin de 2022, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a encore ralenti au 1T 2023 avec 3,4 milliards d'euros investis dans l'Hexagone, soit **une baisse de 39 % par rapport au 1T 2022 et de 23 % par rapport à la moyenne décennale d'un 1T**.

Concentrant 12 des 16 transactions de plus de 50 millions d'euros du 1T 2023, l'**Ile-de-France accroît très nettement sa part** dans l'ensemble des volumes investis en France (73 %), alors que sa domination ne cessait de s'éroder depuis le déclenchement de la crise sanitaire.

-23%
par rapport à la
moyenne décennale
au 1T

BAISSE DE PRÈS DE 40 % EN UN AN
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS, TOUS TYPES D'ACTIFS*
En France, en milliards d'euros



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

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

L'engourdissement du marché français se lit dans **la chute des volumes investis** comme dans le **faible nombre d'opérations signées**. Toutes tailles confondues, un peu moins de 130 ont été recensées au 1T 2023 soit une baisse de 43 % par rapport à la même période l'an passé.

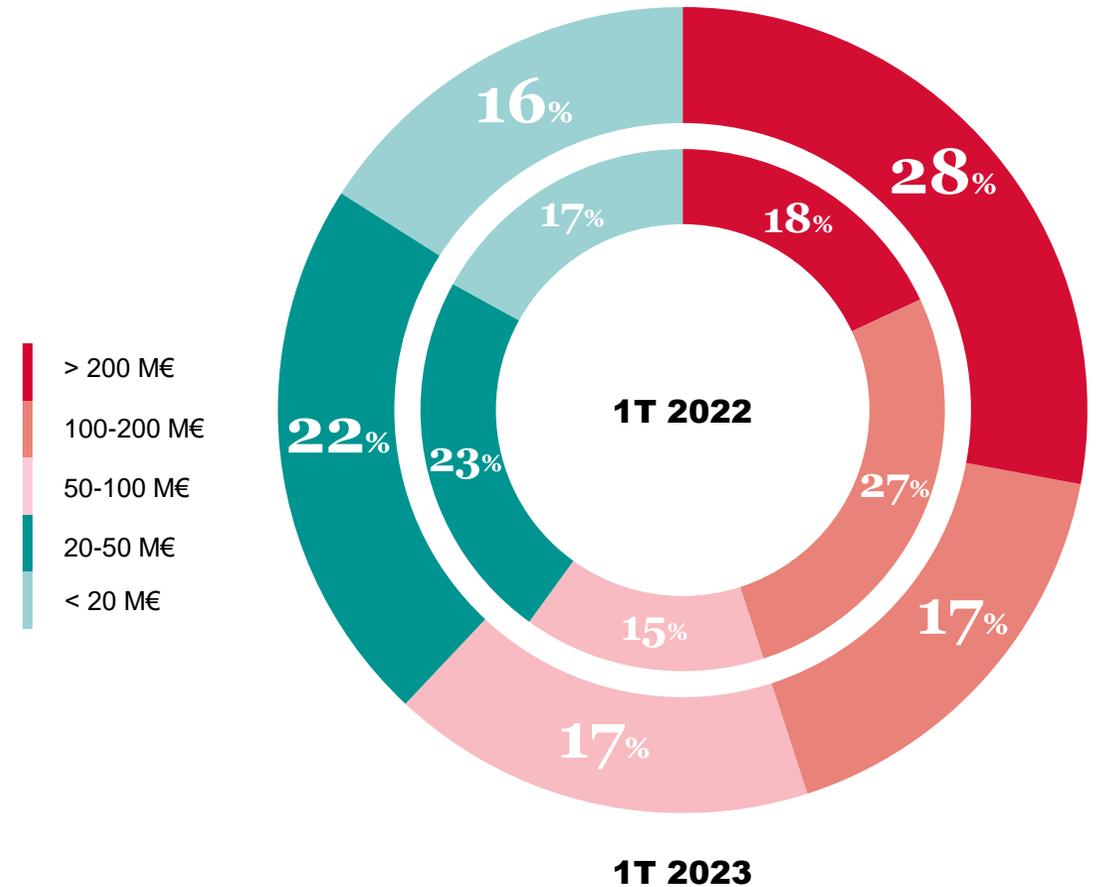
Les grandes transactions ont été particulièrement rares : 7 de plus de 100 millions ont été actées au 1T 2023 contre 14 au 1T 2022. Leur nombre n'avait plus été aussi bas sur un 1T depuis 2012. L'opération la plus importante concerne la cession par AXA à INGKA CENTRES de 75 % du centre commercial « Italie Deux »* et d'« Apollo » dans le 13^e (HAMMERSON a cédé les 25 % restants et « Italik »). Les cessions de portefeuilles ont également été rares, celles-ci ne totalisant que 10 % de l'ensemble des volumes investis en France au 1T 2023.



Part des volumes investis en France sous forme de portefeuilles au 1T 2023

Contre 18 % au 1T 2022

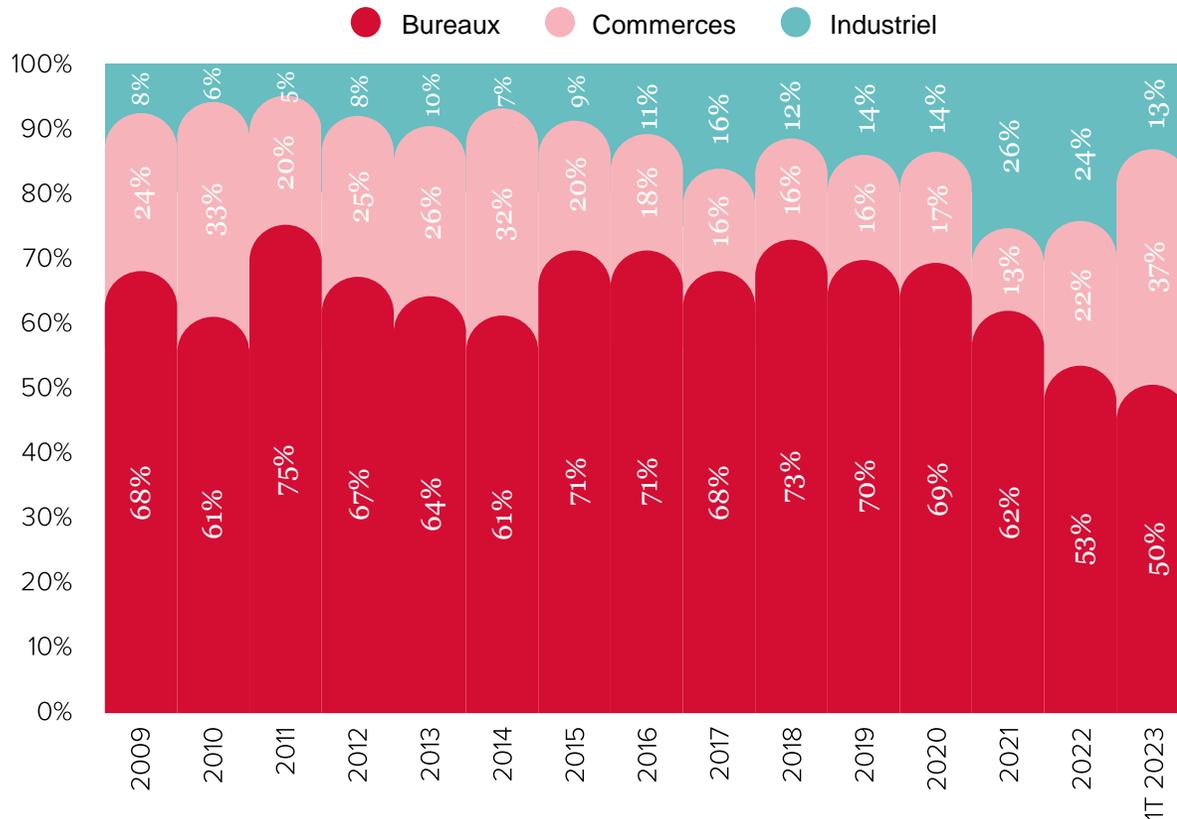
NET REcul DU SEGMENT 100 – 200 M€
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT
En France, tous types d'actifs, sur le volume total en %



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

BAISSE CONTINUE DE LA PART DES BUREAUX
 RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS
 En France, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

Le recul des bureaux se poursuit avec un peu plus d'1,7 milliard d'euros investis au 1T 2023 soit **une baisse de 38 % par rapport au 1T 2022** et de 41 % par rapport à la moyenne décennale au 1T. En revanche, les derniers mois ont confirmé **le redressement des commerces** qui, **boostés par trois transactions majeures** dont l'achat par INGKA CENTRES du centre commercial « Italie Deux » (Paris 13^e), concentrent près de 40 % des volumes investis en France au 1T 2023, derrière les bureaux (50 %) mais loin devant l'industriel (13 %). De fait, après plusieurs années exceptionnelles, **le marché de l'immobilier industriel a décroché** avec un peu moins de 500 millions d'euros investis au 1T 2023 en France contre 1,5 milliard en moyenne au 1T entre 2020 et 2022.

Part des commerces
 sur l'ensemble des volumes
 investis en France au 1T 2023

Contre 26 % au 1T 2022

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

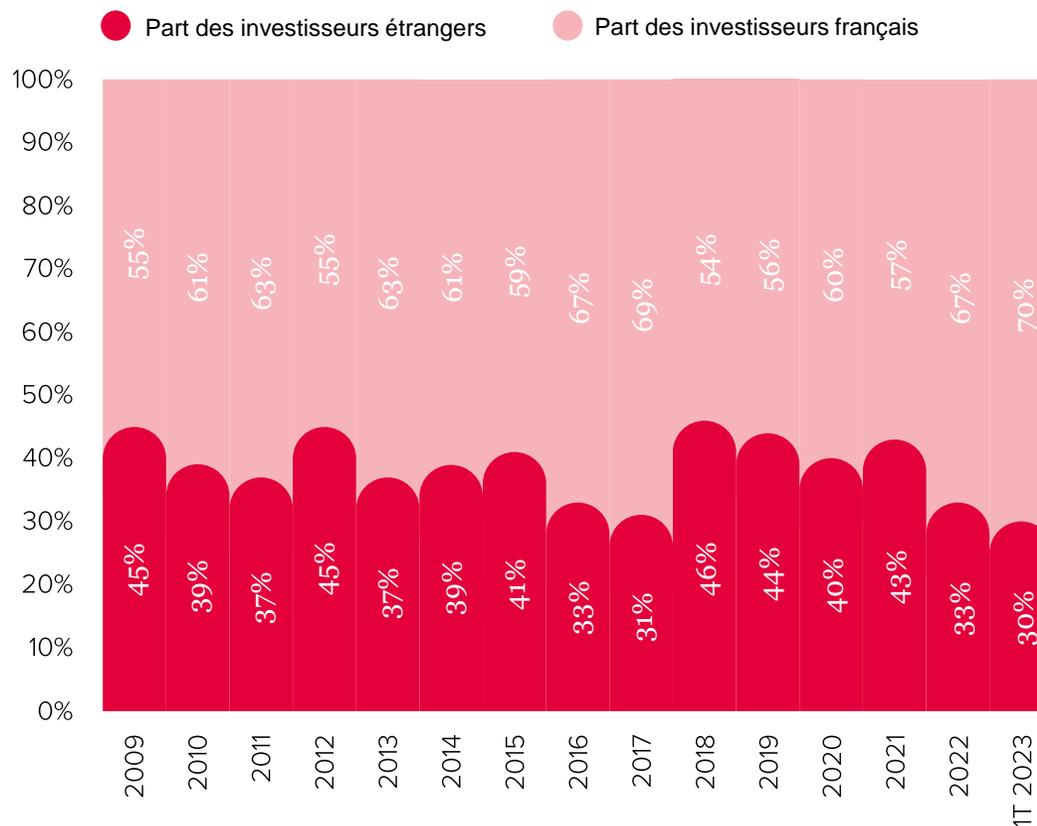
Déjà moins présents en 2022, les investisseurs étrangers ont été encore plus discrets au 1T 2023, ne représentant que 30 % des montants engagés sur le marché français contre 39 % à la même période l'an passé. Ces sommes ont été majoritairement investies sur le marché des commerces du fait de la cession à INGKA CENTRES du centre commercial « Italie Deux ». Les Britanniques et les Nord-Américains ont été les étrangers les plus actifs sur le marché de l'industriel, mais n'ont été à l'origine que d'un nombre très réduit d'opérations.

Les Français sont derrière la quasi-totalité des transactions et ont concentré 70 % des volumes investis dans l'Hexagone au 1T 2023. Leur part s'élève même à près de 80 % sur le marché français des bureaux.

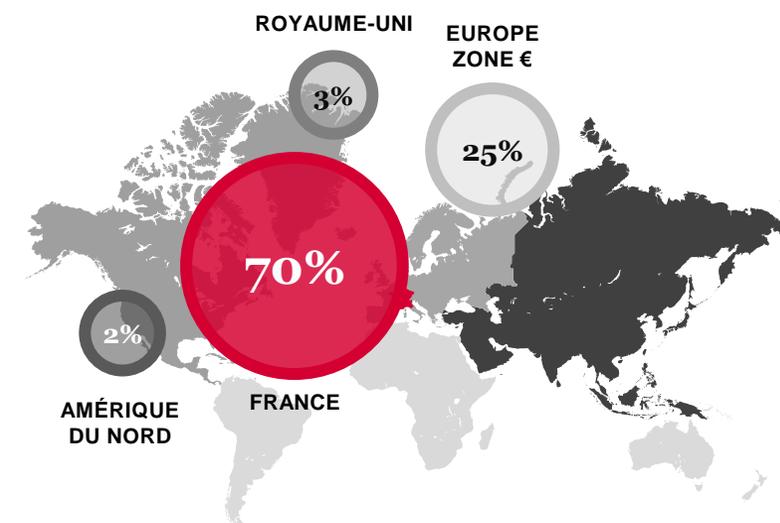
LES INVESTISSEURS ÉTRANGERS PLUS DISCRETS

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ

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



1T 2023



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

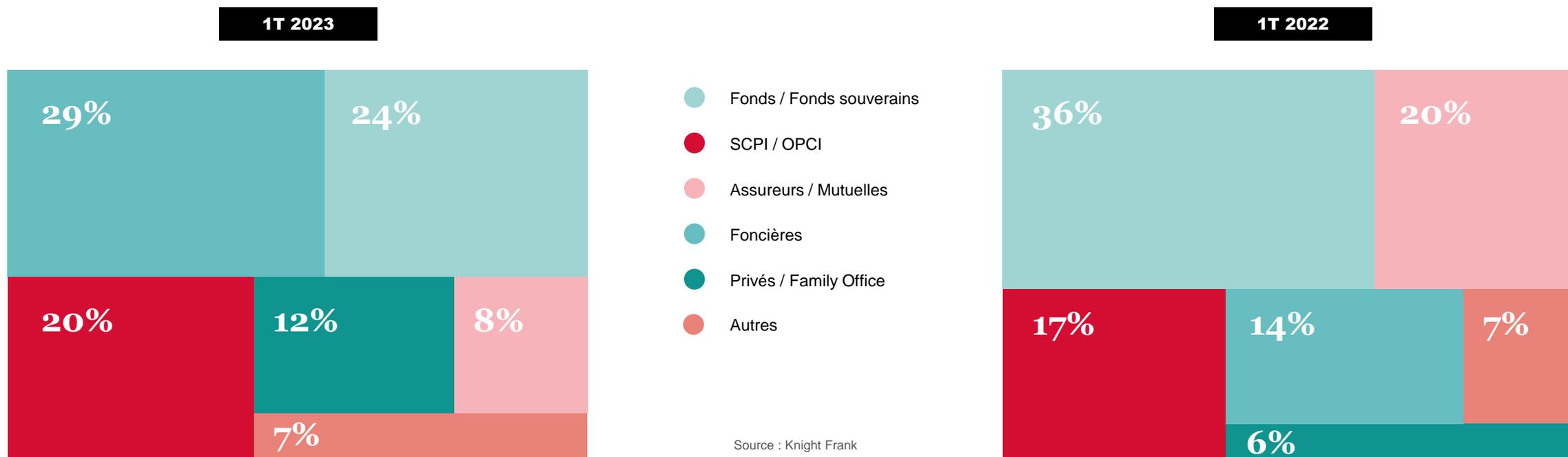
Conséquence de la présence modeste des investisseurs étrangers, **la part des fonds a nettement diminué**, passant de 36 % des montants engagés en France au 1T 2022 à 24 % un an plus tard. Les **assureurs et mutuelles sont également plus discrets** (de 20 à 8 %), avec un nombre très restreint de transactions significatives. **La part des SCPI/OPCI reste quant à elle plutôt stable** d'une année sur l'autre, masquant néanmoins une baisse de près de 30 % des volumes investis. Parmi les SCPI les plus présentes au 1T 2023, citons LA FRANÇAISE, BNP PARIBAS REIM, ALDERAN ou encore IROKO ou NORMA CAPITAL sur des montants plus réduits.

La progression la plus significative concerne les foncières, 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. Enfin, les derniers mois ont confirmé **la plus forte présence des investisseurs privés**, dans un contexte de marché plus favorable aux acteurs riches en fonds propres.

NET RECUIL DES FONDS

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEUR

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



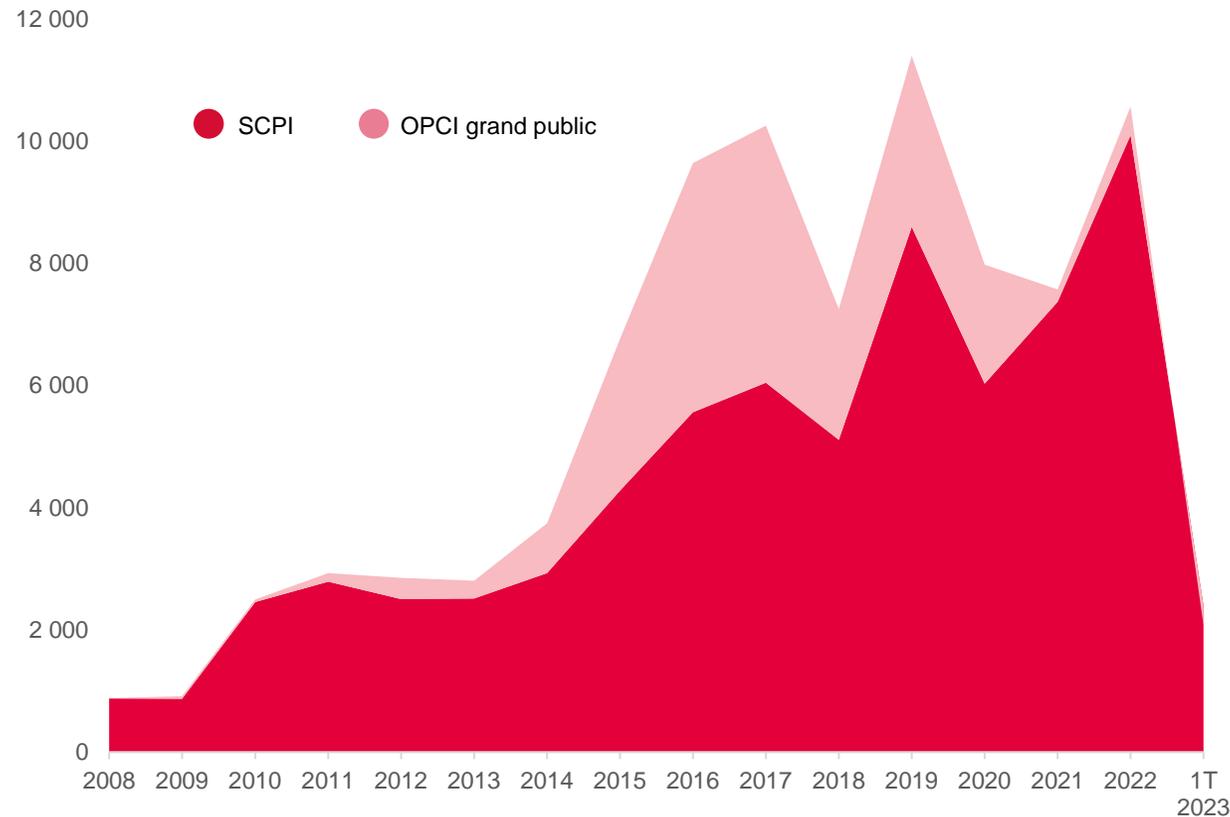
Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

RECUIL 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

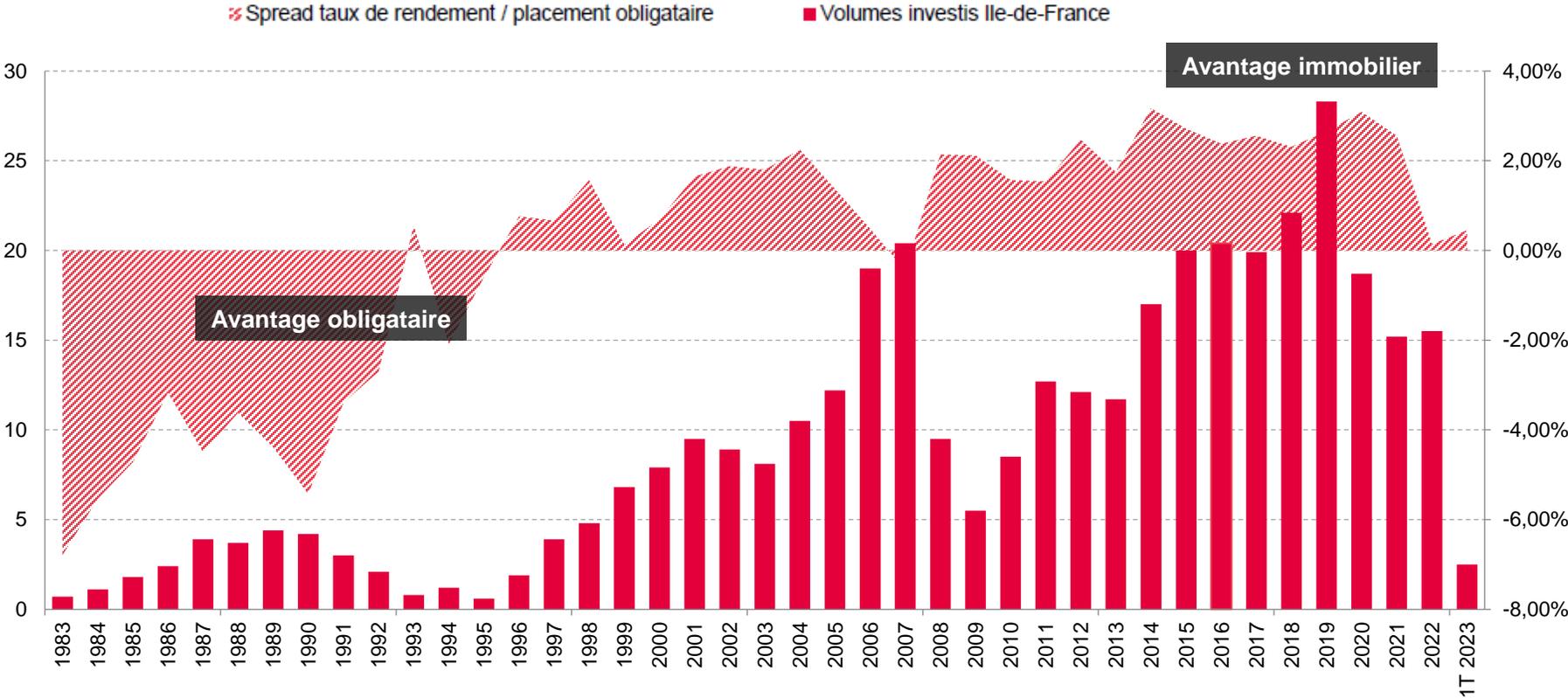
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES



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), **les taux de rendement prime se sont stabilisés au 1T 2023 à l'exception des commerces.**

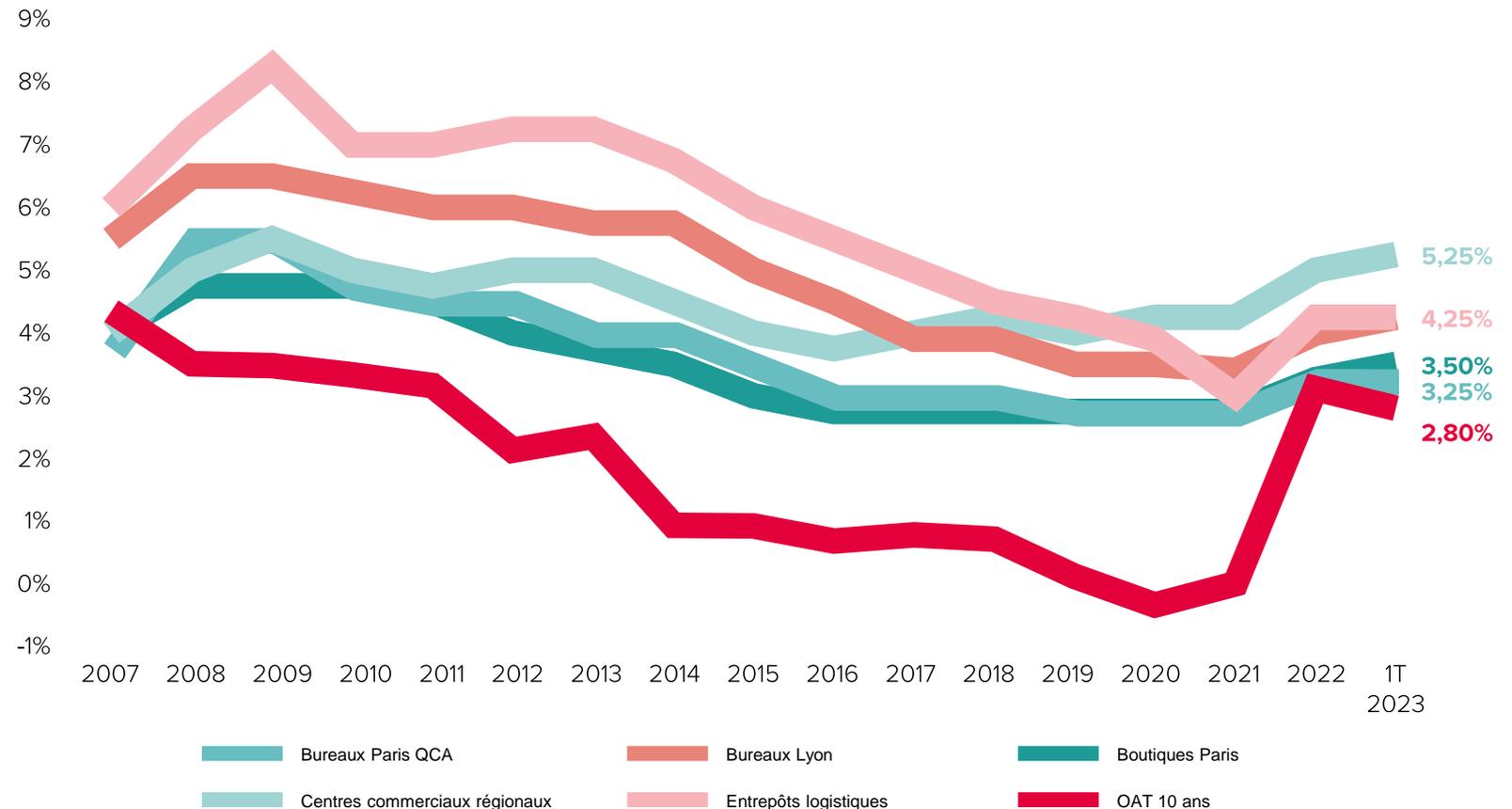
Si le spread est un peu plus favorable au compartiment immobilier en raison d'une **légère diminution de l'OAT 10 ans** (2,80 % soit - 31 points de base), ceci ne suffit pas encore à dissiper l'attentisme des investisseurs.

Par ailleurs, **les taux restent très difficiles à apprécier** compte tenu du nombre très 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.

STABILISATION DES TAUX PRIME DES BUREAUX ET DE LA LOGISTIQUE

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME

En France, en %



BUREAUX

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

BUREAUX



	1T 2023	1T 2022	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	1,7 Md €	2,8 Mds €	↓
Part des bureaux*	50 %	50 %	→
Nombre de transactions > 100 M€	4	7	↓
Part des transactions > 100 M€**	34 %	35 %	→
Part des volumes investis en Ile-de-France**	71 %	75 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	19 %	29 %	↓
Taux de rendement prime Paris QCA	3,25 %	2,75 %	↑
Taux de rendement prime La Défense	5,50 %	4,00 %	↑
Taux de rendement prime Lyon	4,25 %	3,40 %	↑

*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*

103,1 points en mars 2023

- 3,5 pts par rapport à mars 2022

Source : INSEE

*Indice synthétique, dans le secteur des services.



EMPLOI TERTIAIRE MARCHAND IDF

+ 2,7 % sur un an, fin 4T 2022

+ 2,0 % en France

Source : INSEE



TAUX DE CHÔMAGE IDF

6,9 % fin 4T 2022

7,0 % en France Métropolitaine

Source : INSEE



DEMANDE PLACÉE IDF

388 579 m² au 1T 2023

- 30 % sur un an

Source : Knight Frank



TAUX DE VACANCE IDF

7,8 % à fin 1T 2023

7,2 % à fin 1T 2022

Source : Knight Frank



LOYER PRIME IDF

980 €/m²/an au 1T 2023

+ 4 % sur un an

Source : Knight Frank

Le recul des volumes investis en bureaux s'est accentué au 1T 2023 avec 1,7 milliard d'euros engagés en France soit une **baisse de 40 % par rapport au 1T 2022** et de 65 % par rapport au pic du 1T 2020.

La baisse est particulièrement marquée en Ile-de-France, où les cessions de bureaux totalisent à peine 1,2 milliard d'euros soit une baisse de 42 % sur un an et un volume au plus bas sur un 1T depuis 2012. Les opérations significatives se comptent quasiment sur les doigts d'une main : **7 supérieures à 50 millions d'euros** ont été dénombrées, contre 16 à la même période l'an passé.

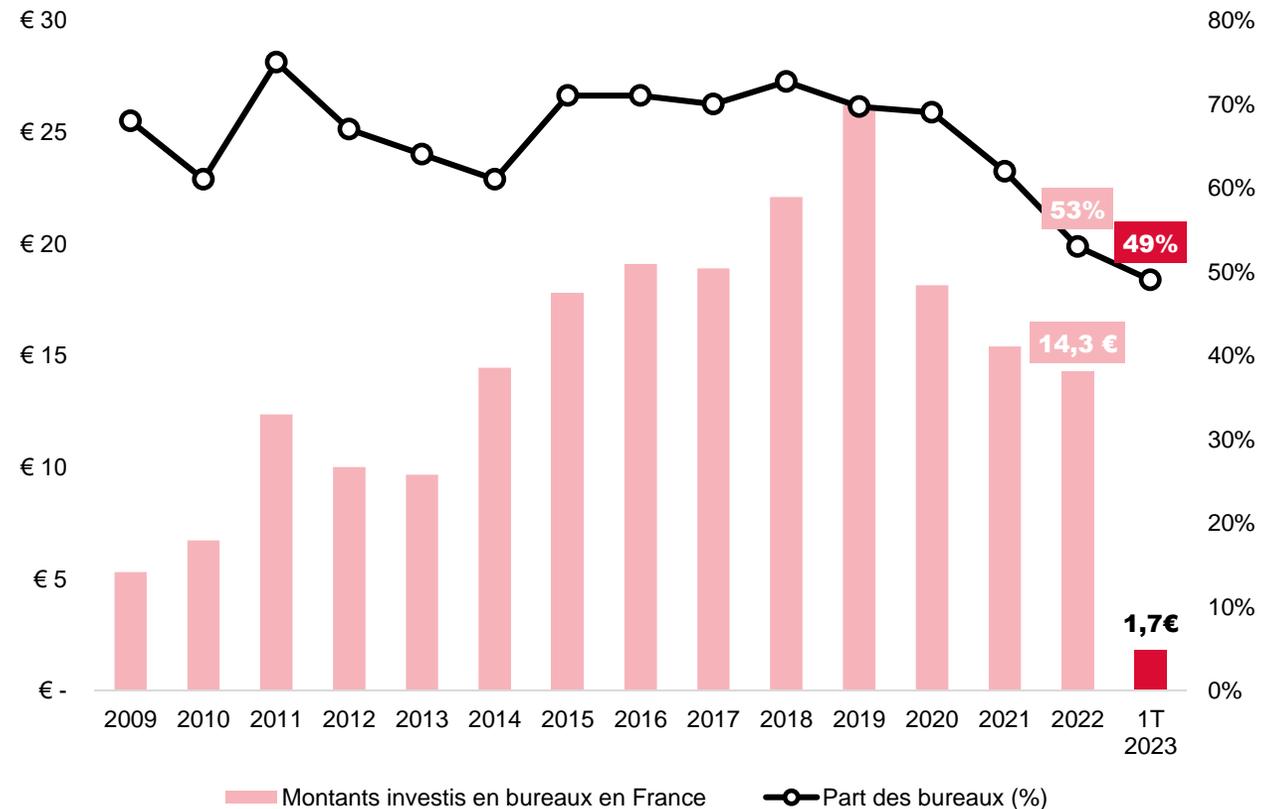
En province, le ralentissement est également assez net. **Moins de 500 millions d'euros y ont été investis au 1T 2023** contre près de 700 millions au 1T 2022. Les opérations significatives ont été rares : parmi celles-ci figurent l'achat par AEW de « Welink » à Lyon ou la cession à KEYS REIM d'« 1pulsion » à Toulouse.

-40%

par rapport
au 1T 2022

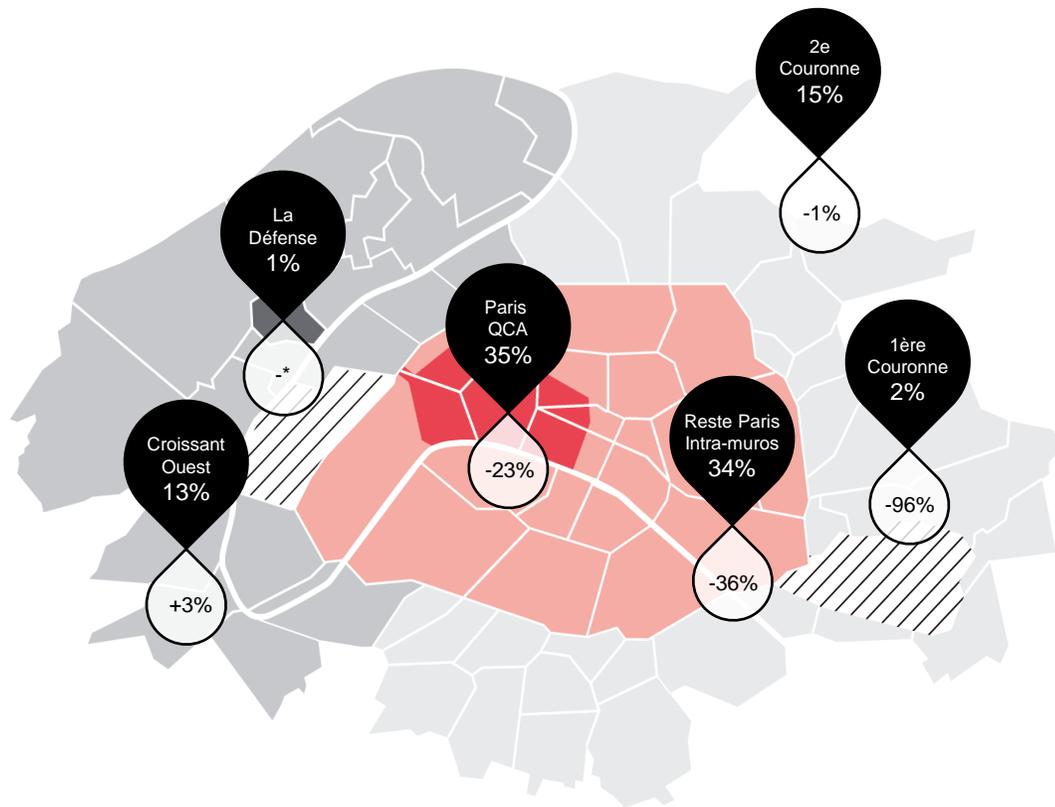


LA BAISSÉ S'ACCENTUE
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

POLARISATION ACCRUE AU PROFIT DE PARIS RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Paris intra-muros concentre près de **70 % des sommes investies** en bureaux en Île-de-France au 1T 2023 contre 57 % au 1T 2022 et 39 % au 1T 2021. Hors du QCA, **l'opération la plus importante a été l'achat par INGKA CENTRES d'« Apollo » dans le 13^e**. Quant au QCA, s'il continue de bénéficier du dynamisme de la demande des utilisateurs et de la hausse des valeurs locatives, **il n'échappe pas au ralentissement général du marché, dans un contexte rendu plus incertain par la révision du PLU de Paris.**

En 1^{ère} et 2^e couronnes, les **investisseurs sont encore très attentistes** alors que le marché locatif demeure en-deçà de ses performances de long terme. Parmi les rares cessions finalisées au 1T 2023, citons la vente par STELLANTIS de son futur immeuble de Poissy et le rachat par EDF INVEST des parts d'AG REAL ESTATE dans le « Campus Cristal » à Gennevilliers. D'autres opérations, plus modestes, reflètent **certaines des tendances actuelles comme la reconversion d'immeubles de bureaux en logements**, illustrée par la cession par AG2R LA MONDIALE à la FONCIÈRE DE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE du « Pacifique » à Issy-les-Moulineaux.

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

○ Évolution en % des volumes investis en bureaux (1T 2023 par rapport au 1T 2022)

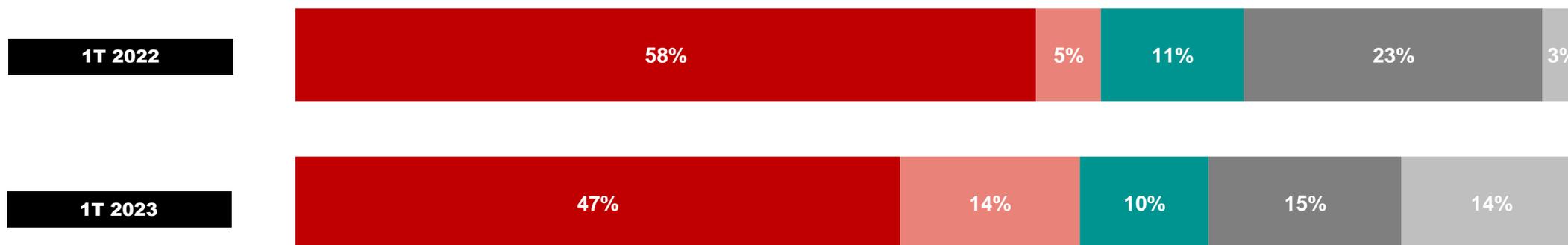
Source : Knight Frank

*Pas de transaction recensée au 1T 2022 à La Défense.

Toujours majoritaire, le *core* voit sa part reculer légèrement d'une année sur l'autre (de 62 % au 1T 2022 à 61 % au 1T 2023). Parmi les principales opérations sécurisées de ce début d'année figurent l'achat par la CRPN de « Galilée-Vernet » dans le 8^e ou la vente à SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL de deux actifs restructurés et 100 % loués dans les 9^e et 12^e (37 rue de Bellefond et 10 bd de la Bastille). **Répondant à la recherche de sécurité des investisseurs, les *sale & leaseback* sont également privilégiés**, à l'exemple de la vente par la BANQUE DELUBAC ET CIE de son siège au 10 rue Roquépine dans le 8^e et la cession par STELLANTIS de son futur campus de Poissy.

Les rares signatures recensées hors du segment *core* portent en majorité sur des immeubles parisiens, illustrant **l'appétit des investisseurs pour des biens à revaloriser dans la capitale compte tenu des perspectives de croissance des valeurs locatives** et de la solidité de la demande des utilisateurs. En périphérie, les transactions ont été peu nombreuses et les montants investis assez faibles. Parmi celles-ci figure notamment la vente par AG2R LA MONDIALE à la FONCIÈRE DE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE du « Pacifique » à Issy-les-Moulineaux, dans le cadre d'une transformation en logements en partenariat avec IMMOBILIÈRE 3F.

DAVANTAGE 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

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

EXEMPLES DE TRANSACTIONS BUREAUX EN FRANCE AU 1T 2023

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Apollo (Italie Deux), Place d'Italie	Paris 13 ^e	AXA IM	INGKA CENTRES	> 200M€
Campus Stellantis	Poissy (78)	STELLANTIS	PROGAMA, CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER, GA PROMOTION	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	100-200M€
8-10 rue Roquépine	Paris 8 ^e	BANQUE DELUBAC & CIE	OREIMA	< 50M€
Le Mazagran, Rue du Val de Marne	Paris 13 ^e	AMUNDI	LIBERTY MANAGEMENT	< 50M€
Campus Cristal (20%), Av. des Louvresses	Gennevilliers	AG REAL ESTATE	EDF INVEST	< 50M€
1pulsion, Îlot Raynal-Sernam	Toulouse (31)	ESPACES FERROVIAIRES	KEYS REIM	< 50M€
Riverside, Boulevard de la Marquette	Toulouse (31)	COVIVIO	LA FRANÇAISE REM	< 50M€
10 boulevard de la Bastille	Paris 12 ^e	PONTINE GROUPE	SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	< 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€
140 avenue Jean Lolive	Pantin (93)	KEYS REIM	IROKO	< 50M€
Le Pacifique	Issy-les-Moul. (92)	AG2R LA MONDIALE	FONCIÈRE DE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE	< 50M€

Source : Knight Frank

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



Apollo (Italie Deux), Paris 13^e



Campus Stellantis, Poissy



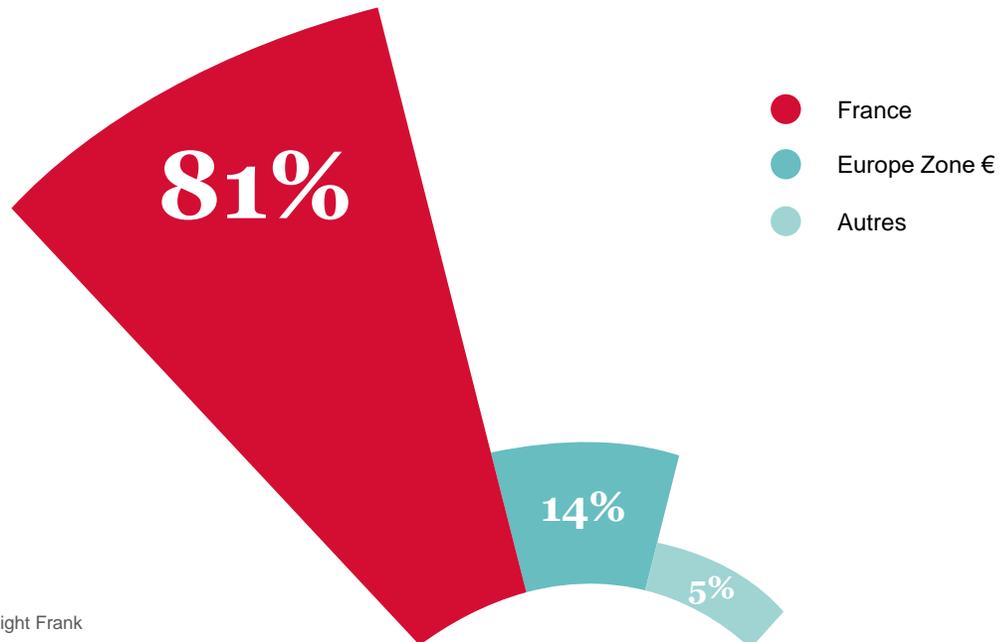
Gallée-Vernet, Paris 8^e

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

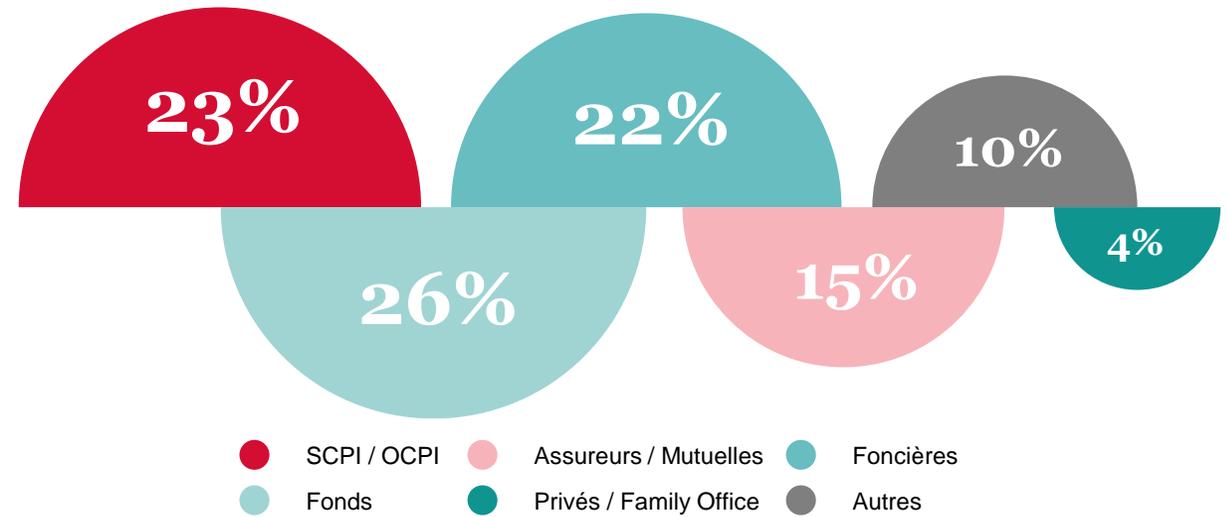
Comme lors de chaque période de crise, les investisseurs étrangers sont en retrait. Au 1T 2023, ceux-ci ont représenté **moins de 20 % des sommes engagées sur le marché français des bureaux contre près de 30 % au 1T 2022**. En outre, la part des investissements étrangers correspond quasi exclusivement à la cession à INGKA CENTRES d'« Apollo » dans le 13^e arrondissement de Paris.

Les caisses de retraite et mutuelles, ainsi que les foncières et les promoteurs ont été les plus actifs en Ile-de-France, même si **les SCPI restent à l'affût d'opportunités** et se sont récemment positionnées sur des actifs de plus ou moins grande taille. **En région, celles-ci ont été les plus actives** devant les fonds et les foncières, étant notamment à l'origine de quelques opérations significatives comme l'achat du « Quatuor » à Lyon ou de « Riverside » à Toulouse.

LES FRANÇAIS ULTRA-MAJORITAIRES
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR NATIONALITÉ
En France, au 1T 2023, sur le volume total en %



LES FONDS LÉGÈREMENT EN TÊTE
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR TYPOLOGIE
En France, au 1T 2023, sur le volume total en %



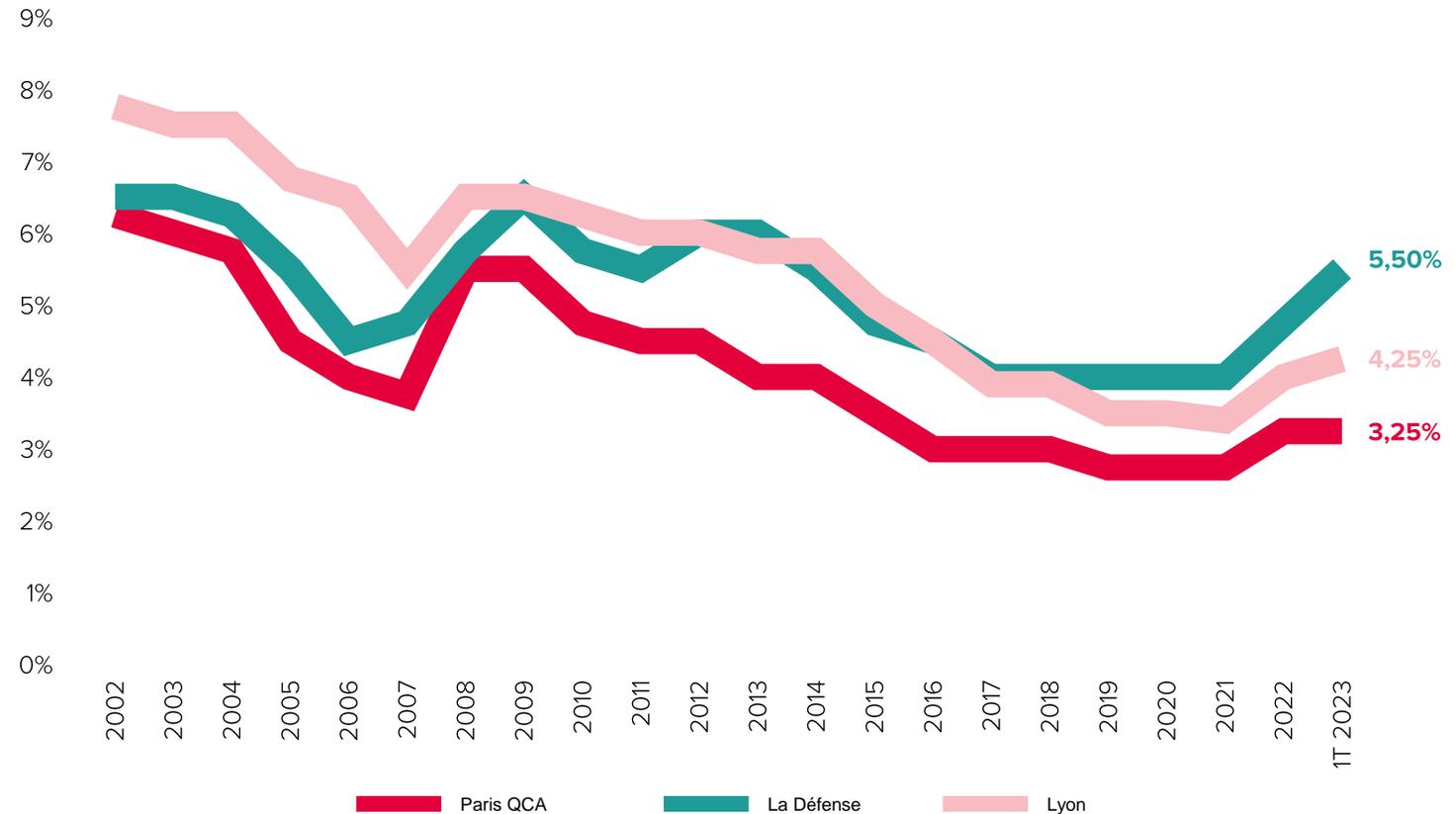
Source : Knight Frank

Source : Knight Frank

Amorcée au 2nd semestre 2022, la décompression des taux de rendement immobilier est **particulièrement perceptible sur le marché des bureaux de 1^{ère} couronne francilienne**, où l'on estime la hausse à 50 voire 75 points de base sur un trimestre. **À Paris, le taux de rendement prime s'est pour l'instant stabilisé** dans le QCA (3,25 %) et n'a que peu évolué dans les marchés centraux de la capitale. Enfin, à Lyon, le taux prime s'établit désormais à 4,25 % contre 3,40 % au 1T 2022.

Les taux restent néanmoins très difficiles à apprécier en raison du nombre très restreint de transactions prime finalisées depuis janvier. Il convient également **de tenir compte de l'effet volume** et 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.

STABILISATION DES TAUX PRIME DANS LE QCA
 TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX
 En Ile-de-France, en %, à fin 1T 2023



Source : Knight Frank

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

COMMERCES



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

COMMERCES



	1T 2023	1T 2022	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	1,3 Md €	1,5 Md €	↓
Part des commerces*	37 %	26 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	4	3	↑
Part des volumes investis en Ile-de-France**	86 %	66 %	↑
Part des investisseurs étrangers**	47 %	25 %	↑
Taux de rendement prime Rues commerçantes	3,50 %	3,00 %	↑
Taux de rendement prime Centres commerciaux	5,25 %	4,25 %	↑
Taux de rendement prime Retail parks	5,50 %	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



CONSUMMATION DES MÉNAGES

+ 0,4 % en 2023*

+ 2,7 % en 2021

Source : Banque de France

*prévision pour l'ensemble de l'année



OPINION DES MÉNAGES*

81 points en mars 2023

- 9 points par rapport à mars 2022

Source : INSEE

*Indice synthétique de confiance des ménages



PRIX À LA CONSOMMATION*

+ 0,9 % en mars 2023

+ 5,7 % sur un an

Source : INSEE

*incluant énergie et alimentation



CA DU COMMERCE SPÉCIALISÉ*

+ 5,0 % (1T 2023 Vs 1T 2022)

Ventes stables sur un an en volume

Source : Procos

*en France, en magasin, ensemble
du commerce spécialisé



BOUTIQUES DE LUXE

36 projets identifiés à fin 1T 2023*

38 ouvertures en 2022

Source : Knight Frank

*rénovations-extensions, transferts,
créations et magasins temporaires à Paris



MONTANTS INVESTIS*

1,3 milliard d'euros au 1T 2023

1,5 milliard d'euros au 1T 2022

Source : Knight Frank

*En France, commerces (tous formats)

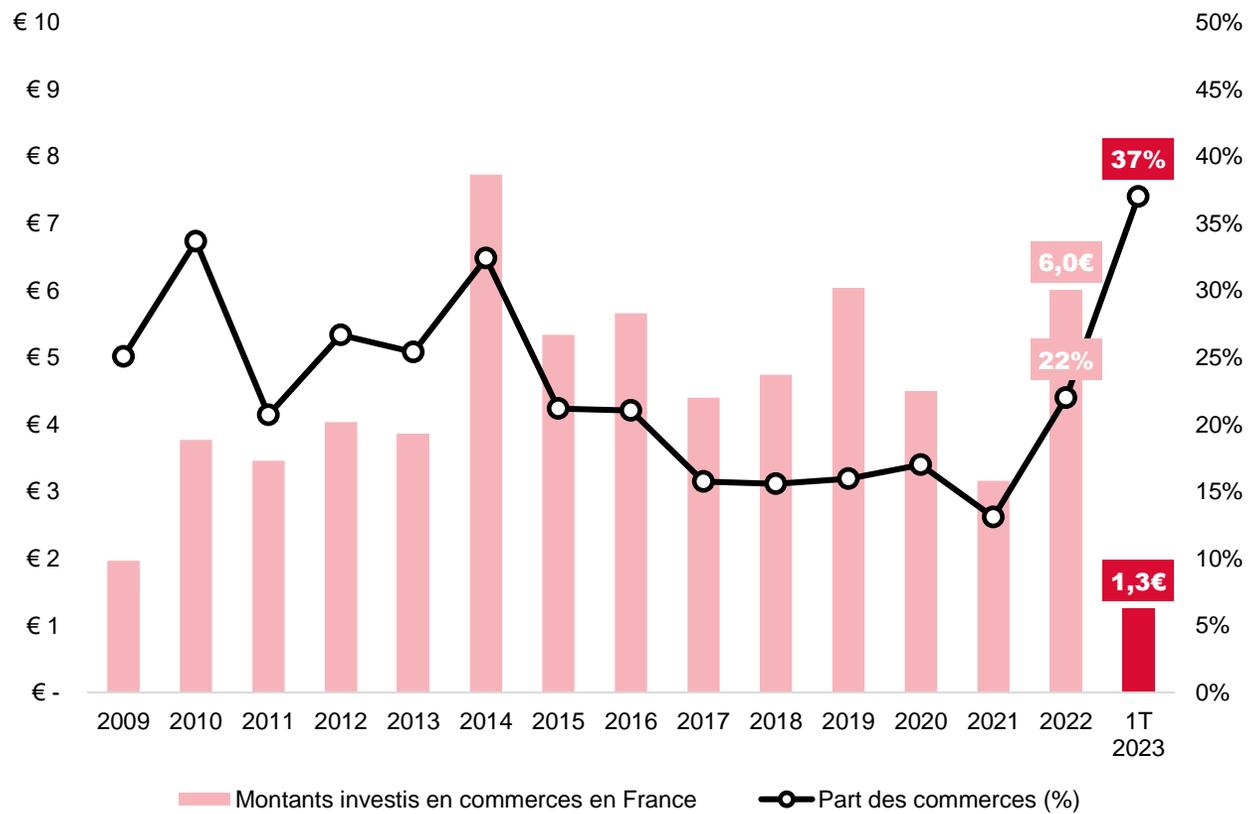
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

Après une excellente année 2022, les sommes investies sur le marché français des commerces sont restées élevées au 1T 2023, totalisant 1,3 milliard d'euros. Inférieur de près de 10 % au résultat exceptionnel du 1T 2022 (qui avait vu la cession par URW de 45 % de « Carré Sénart »), **ce montant est en forte hausse de 63 % par rapport à la moyenne décennale**. Avec 37 % des volumes investis en France depuis le début de 2023, la part des commerces est inférieure à celle des bureaux (50 %) mais bien au-dessus de celle de l'industriel (13 %).

Le résultat exceptionnel du 1T 2023 s'explique par la finalisation de **quatre opérations supérieures à 100 millions € représentant 77 % de l'ensemble des volumes investis en commerces**, dont l'achat par INGKA CENTRES du centre commercial « Italie Deux ».



DÉBUT D'ANNÉE EXCEPTIONNEL
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

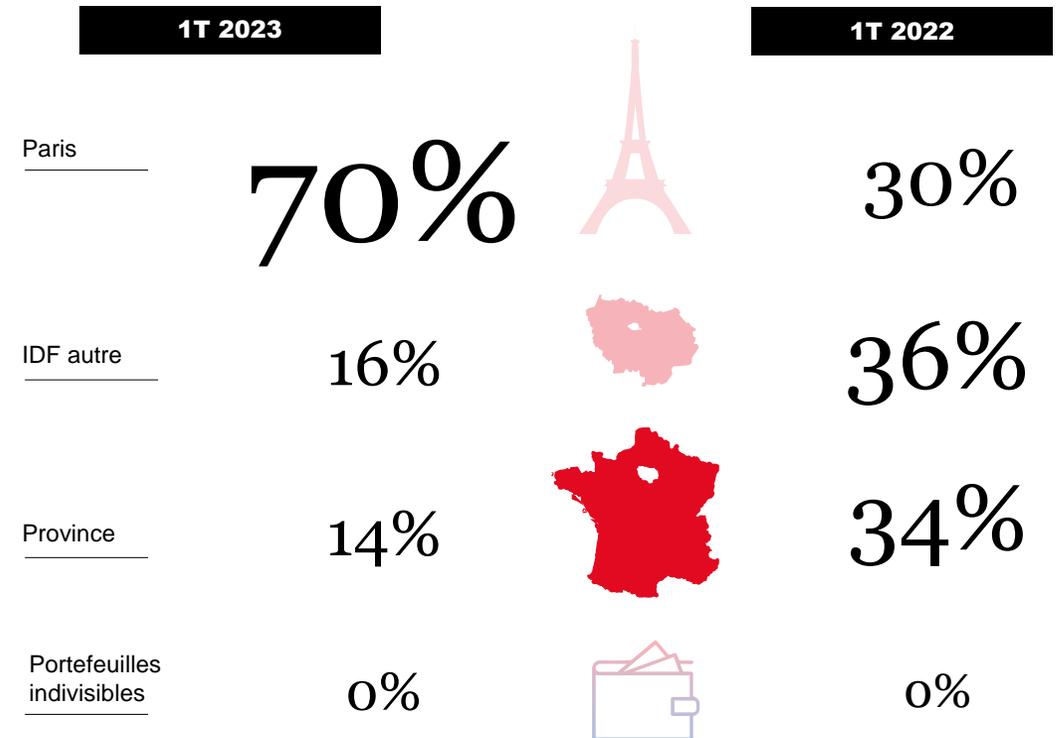
Les transactions importantes de ce début d'année 2023 concernent quasi-exclusivement Paris (« Italie Deux », 35-37 avenue Montaigne*, Castorama du boulevard de Grenelle, 62 Champs-Élysées). La capitale concentre donc sans surprise la grande majorité des sommes investies sur le marché français des commerces. L'an passé, l'activité avait été plus équilibrée, Paris, sa région et la province ayant chacune été le théâtre d'opérations significatives.

La suprématie de Paris devrait perdurer, en particulier si la SOCIÉTÉ DES GRANDS MAGASINS finalise l'acquisition du BHV. En région, l'activité a pour l'instant presque exclusivement porté sur quelques boîtes commerciales et retail parks pour un volume proche de 120 millions d'euros.

*Partie représentée par le flagship loué à Valentino.



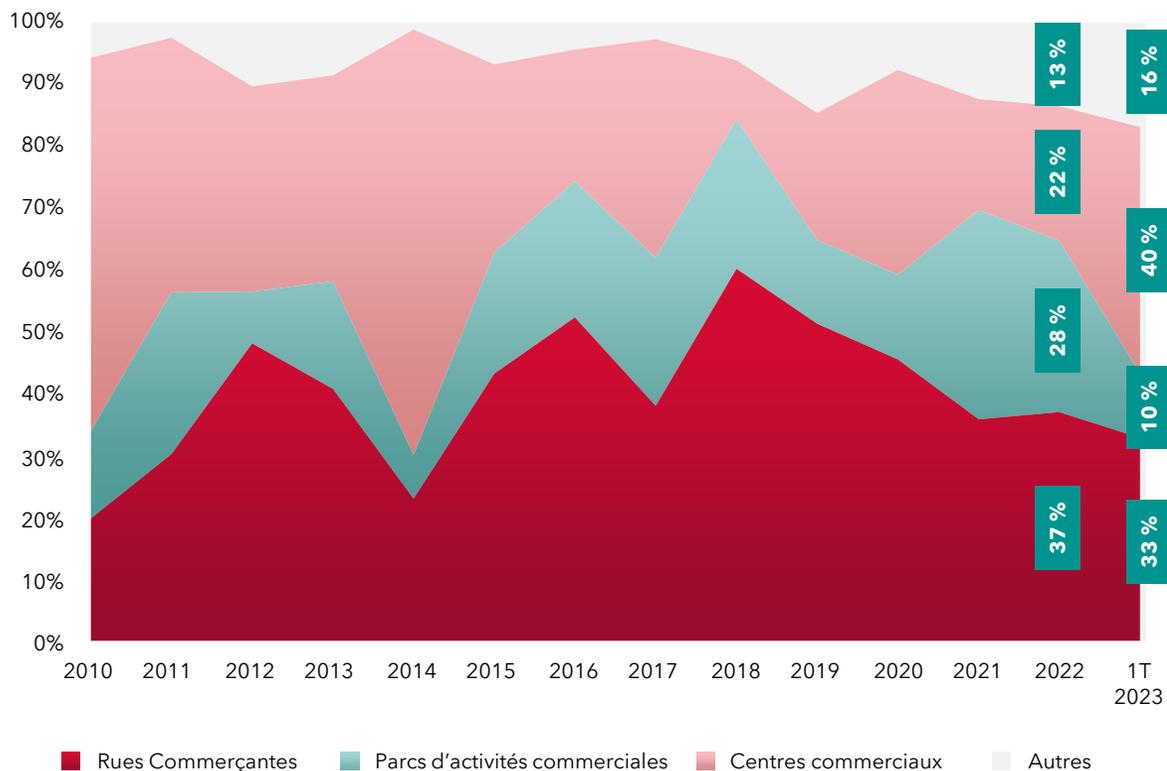
SUPRÉMATIE DU MARCHÉ PARISIEN RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES En France, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

LES CENTRES COMMERCIAUX DOMINENT...COMME IL Y A UN AN RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE En France, sur le volume total en %



Les centres commerciaux concentrent la plus grande part des volumes investis en commerces au 1T 2023 **grâce à la cession d'« Italie Deux »**. Au 1T 2022, ils occupaient déjà la première place grâce à la vente par URW de 45 % de « Carré Sénart ».

La part des rues commerçantes recule légèrement. Les **volumes ont été gonflés par quelques opérations significatives à Paris** : une partie de la cession à KERING du 35-37 avenue Montaigne*, la vente d'« Italik » (extension d'« Italie Deux ») à INGKA, celle du CASTORAMA du boulevard de Grenelle à BLACK SWAN CAPITAL et enfin la finalisation de l'achat par FINAMAS du 62 avenue des Champs-Élysées.

Les PAC ne rassemblent que 10 % des volumes investis au 1T 2023, avec un nombre limité d'opérations parmi lesquelles la cession à BNP PARIBAS REIM de « L'Ile Roche » près d'Annecy. 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 sans doute 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 commerces en France au 1T 2023

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

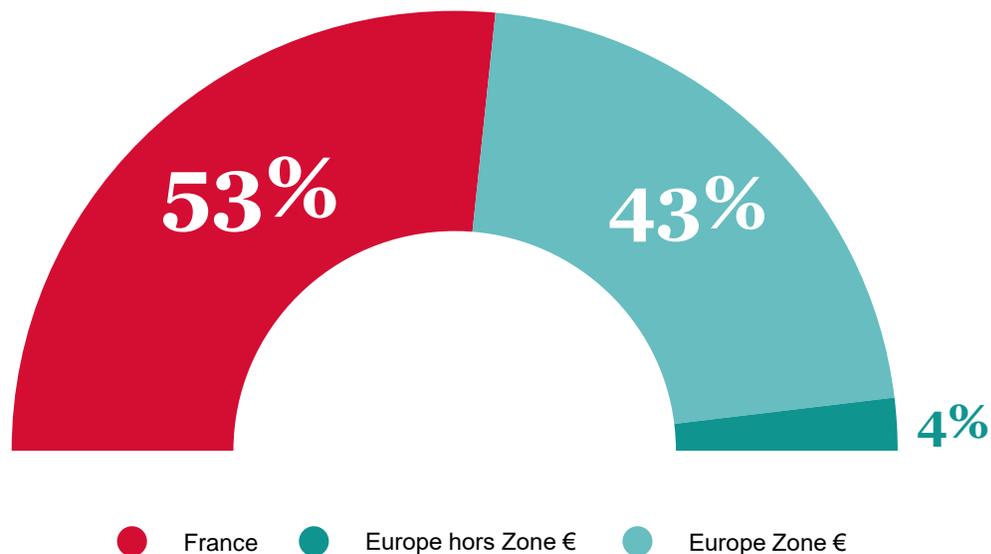
À l'origine de près de 80 % des volumes investis sur le marché des commerces en 2022, les investisseurs français restent majoritaires en ce début d'année 2023 mais voient leur part nettement reculer (53 %) au profit des **Européens**. Ces derniers sont **quasi essentiellement représentés par INGKA**, foncière d'IKEA, compte tenu du poids important de l'acquisition d'« Italie Deux ». En nombre de transactions, les Français concentrent la quasi-totalité de l'activité au 1T 2023

Les **SCPI** sont à l'origine de plusieurs transactions, en périphérie notamment, mais **sur des montants réduits**, pour la plupart inférieurs à 15 millions d'euros (NORMA CAPITAL, ALTIXIA REIM, IROKO, etc.). **Déjà actifs en 2022, privés et grandes fortunes le sont restés au 1T 2023**, notamment sur le marché des rues commerçantes où quelques opérations de grande taille ont été recensées à l'exemple de la finalisation de l'acquisition par FINAMAS du 62 avenue des Champs-Élysées.

LA VENTE D'ITALIE DEUX GONFLE LA PART DES EUROPÉENS

VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR NATIONALITÉ

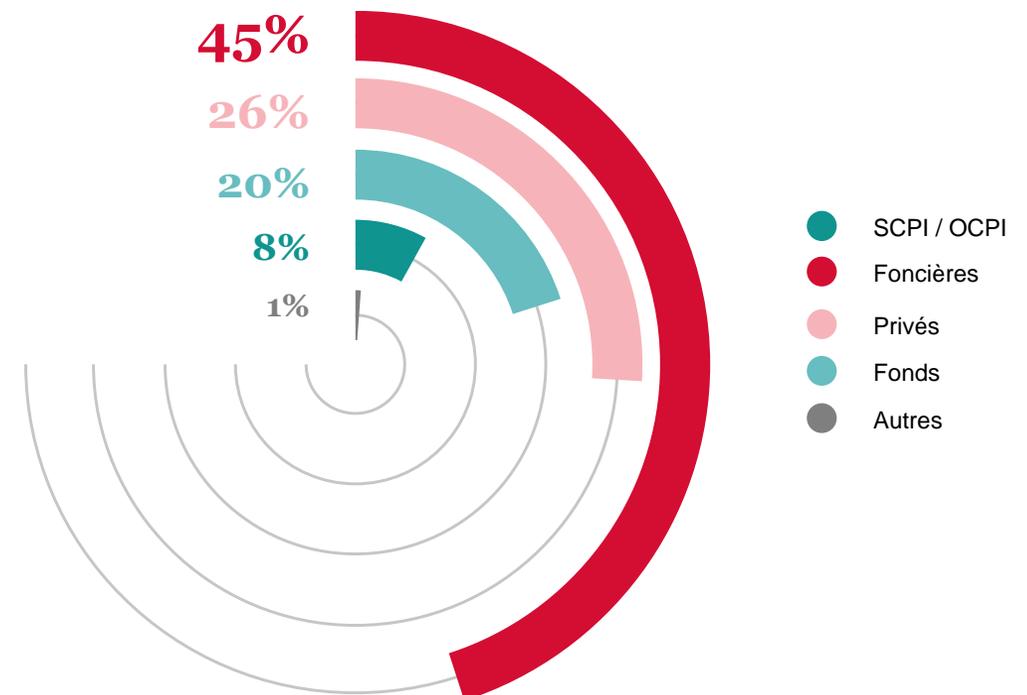
En France, au 1T 2023, sur le volume total en %



RECUL DES FONDS ET DES SCPI

VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE

En France, au 1T 2023, sur le volume total en %



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

EXEMPLES DE TRANSACTIONS COMMERCES EN FRANCE AU 1T 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€
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€
Un retail park, Zone de Cap'Nor	PAC	Tollevast (50)	FERIDIS	ROCHE DUBAR	< 50M€
Un retail park, My Palmeraie	PAC	Cabries (13)	-	NORMA CAPITAL	< 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€
Un 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, Paris 13^e



35-37 av. Montaigne, Paris 8^e



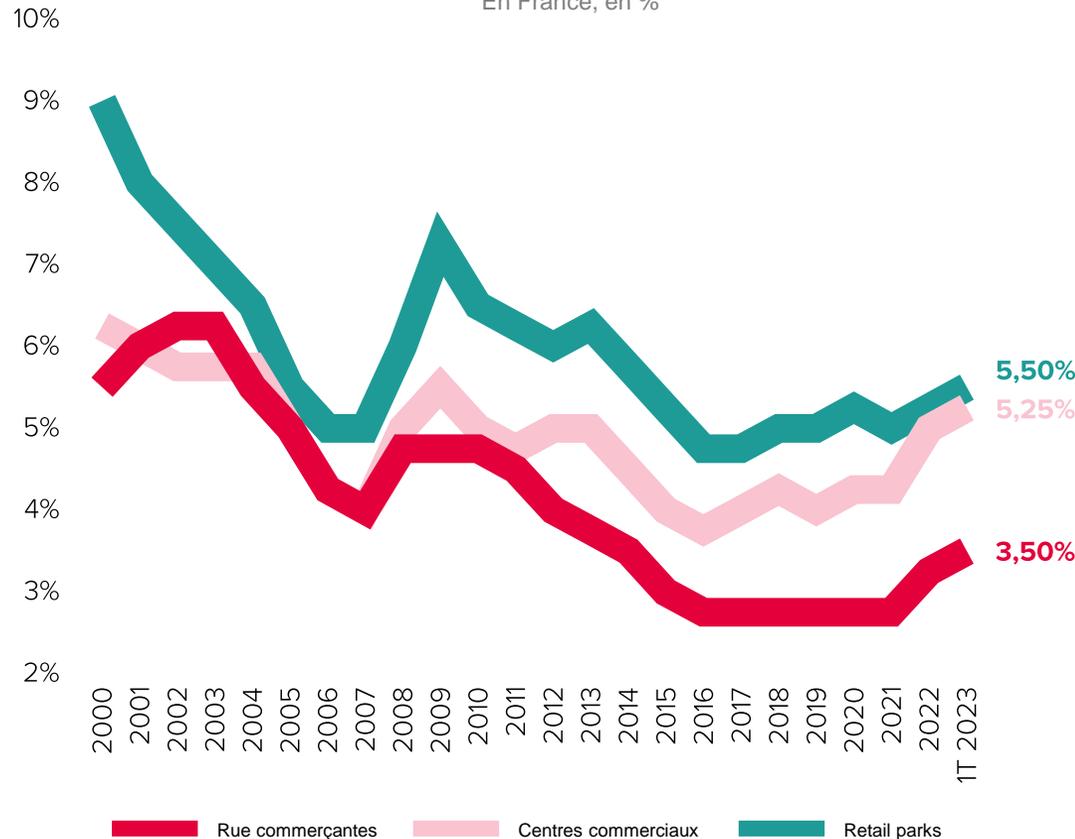
9-15 bd de Grenelle, Paris 15^e

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

Le mouvement de décompression des taux de rendement prime amorcé au 2nd semestre 2022 s'est poursuivi au 1^{er} trimestre 2023. Sur un an, la hausse est estimée à 50 points de base pour les pieds d'immeuble parisiens et les retail parks, et à 100 points de base pour les centres commerciaux régionaux.

La remontée devrait se poursuivre au 2^e trimestre, même si les taux resteront difficiles à apprécier compte tenu du nombre très limité de cessions d'actifs prime.

POURSUITE DE LA REMONTÉE DES TAUX
TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCES
En France, en %



Source : Knight Frank

RETAIL PARKS



ÉVOLUTION SUR UN AN

+ 50 pdb



ÉVOLUTION SUR 10 ANS

- 50 pdb



CENTRES COMMERCIAUX



+ 100 pdb



+ 25 pdb



RUES COMMERÇANTES



+ 50 pdb



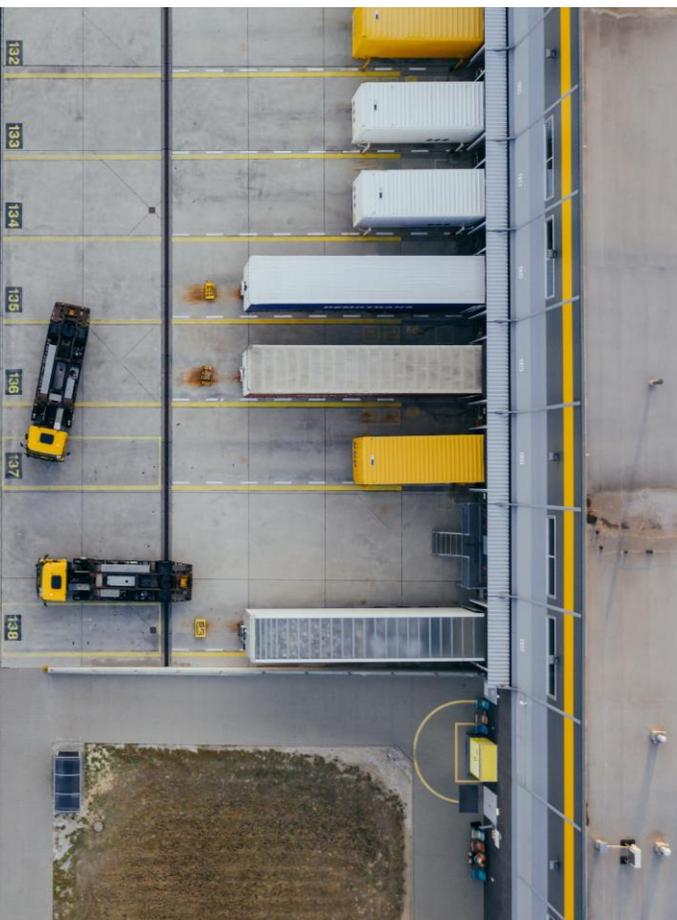
- 25 pdb



An aerial, high-angle photograph of a busy port at night. The scene is illuminated by artificial lights, creating a vibrant, colorful atmosphere. Numerous large cargo ships are docked at the pier, with their decks and cranes visible. The water is dark, and the sky is a deep blue. The overall composition is dynamic and industrial.

INDUSTRIEL

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL



	1T 2023	1T 2022	Évolution annuelle
Volumes investis en industriel en France	0,5 Md €	1,3 Md €	↓
Part de l'industriel*	13 %	24 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	0	3	↓
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	18 %	37 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	26 %	73 %	↓
Taux de rendement prime Logistique	4,25 %	3,25 %	↑
Taux de rendement prime Locaux d'activités	5,25 %	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



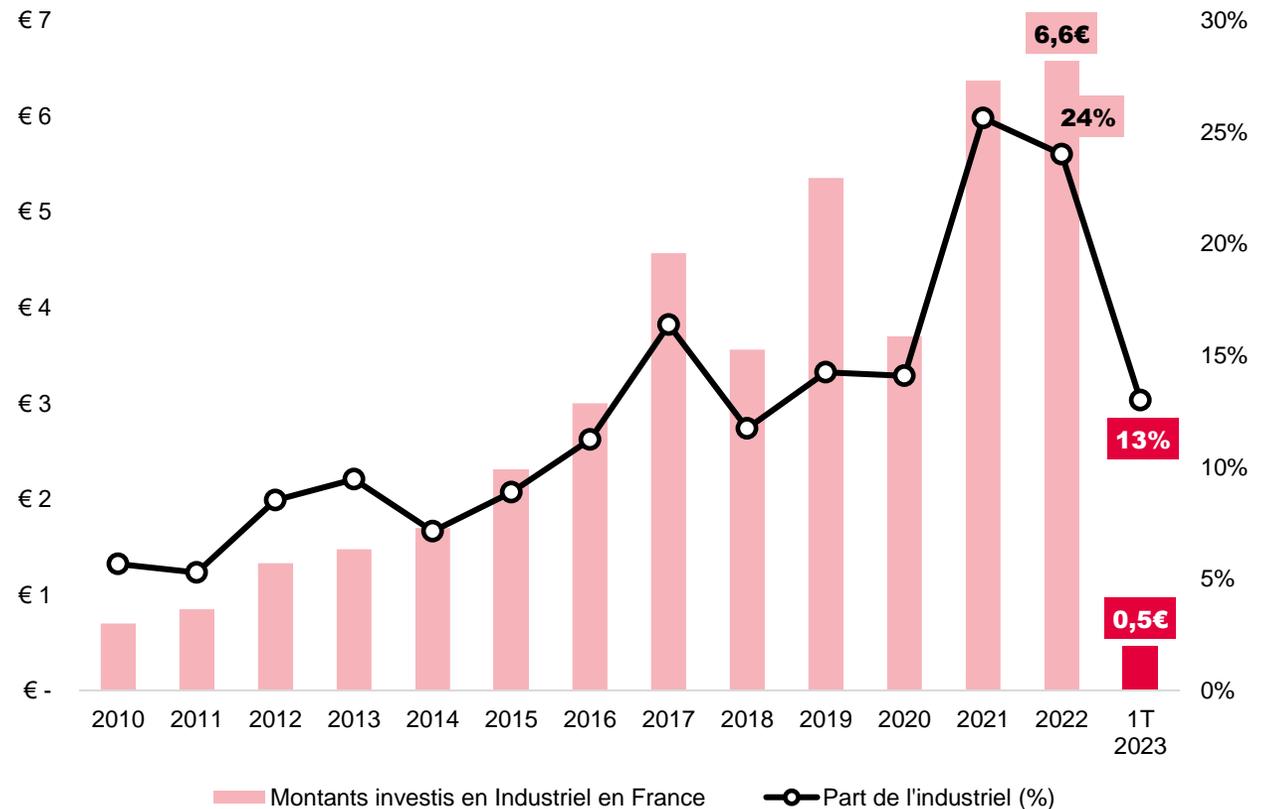
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

Le marché de l'immobilier industriel est tombé de haut au 1T 2023, avec **un peu moins de 500 millions d'euros investis en France contre 1,5 milliard en moyenne au 1T entre 2019 et 2022**. Alors que les cessions de grands portefeuilles logistiques ou de grands actifs unitaires rythmaient régulièrement l'actualité ces dernières années, celles-ci ont été inexistantes depuis le début de 2023, l'activité se concentrant sur un **nombre restreint de transactions de moins de 50 millions d'euros**.

Par ailleurs, alors que la logistique représente habituellement une grande part des volumes investis sur le marché industriel, **elle n'en a concentré au 1T 2023 qu'une petite majorité (52 % contre 48 % pour les locaux d'activités)**.



CHUTE BRUTALE DES VOLUMES
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN INDUSTRIEL
En France, en milliards d'euros



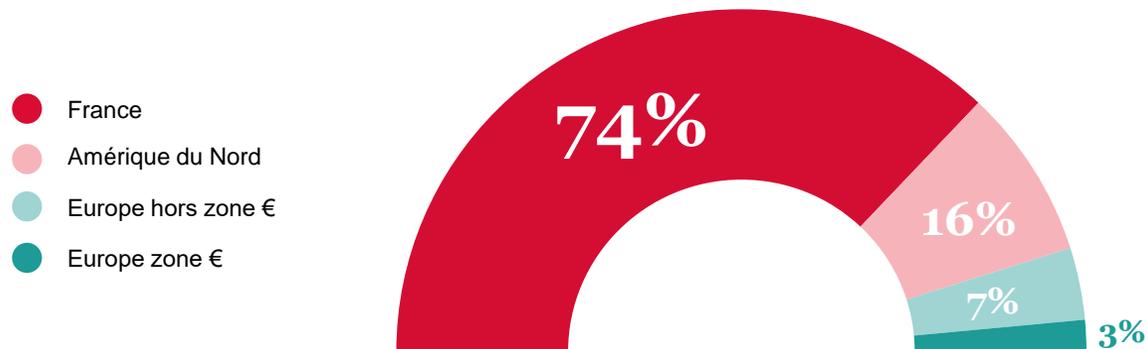
Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

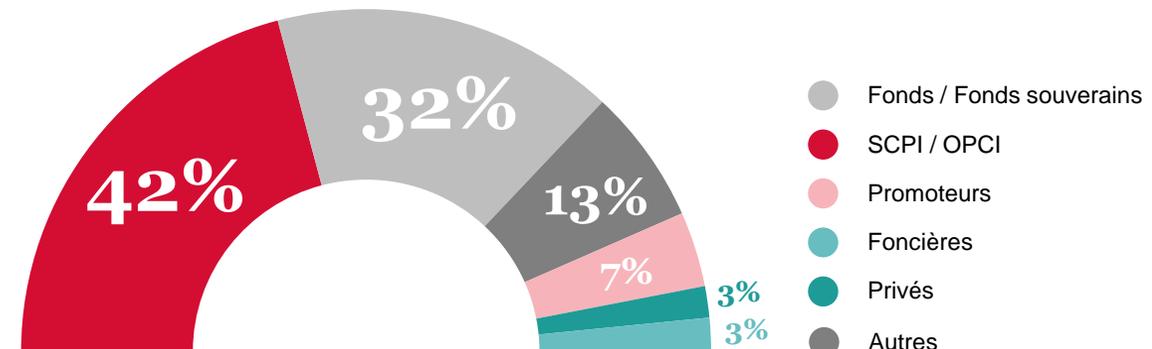
Alors qu'ils dominent habituellement le marché immobilier industriel, **les étrangers n'ont représenté que 26 % des volumes investis** sur cette classe d'actifs en France au 1T 2023 à cause de l'absence de grandes transactions. Quelques opérations significatives seront toutefois prochainement finalisées. De fait, si la remontée des taux d'intérêt a ralenti l'activité elle n'a pas tari l'intérêt pour l'immobilier industriel et **les liquidités à placer restent importantes** en raison des **stratégies de diversification des investisseurs** et de la nécessité de développer une offre de locaux (grands entrepôts modernes, logistique du dernier kilomètre, data centers, etc.) adaptés aux besoins des entreprises et des consommateurs.

Les Français sont quant à eux à l'origine de 74 % des sommes engagées en industriel. **Quelques SCPI se sont distinguées**, à l'exemple d'**ALDERAN** (ensemble mixte acheté dans l'Oise pour près de 50 millions d'euros, portefeuille « Gold » acquis pour 10,5 millions d'euros) ou des opérations signées par **LA FRANÇAISE REM** ou encore **NORMA CAPITAL**.

LES ÉTRANGERS EN RETRAIT
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR NATIONALITÉ
En France, au 1T 2023, sur le volume total en %



FONDS ET SCPI DOMINENT LE MARCHÉ
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR TYPOLOGIE
En France, au 1T 2023, sur le volume total en %

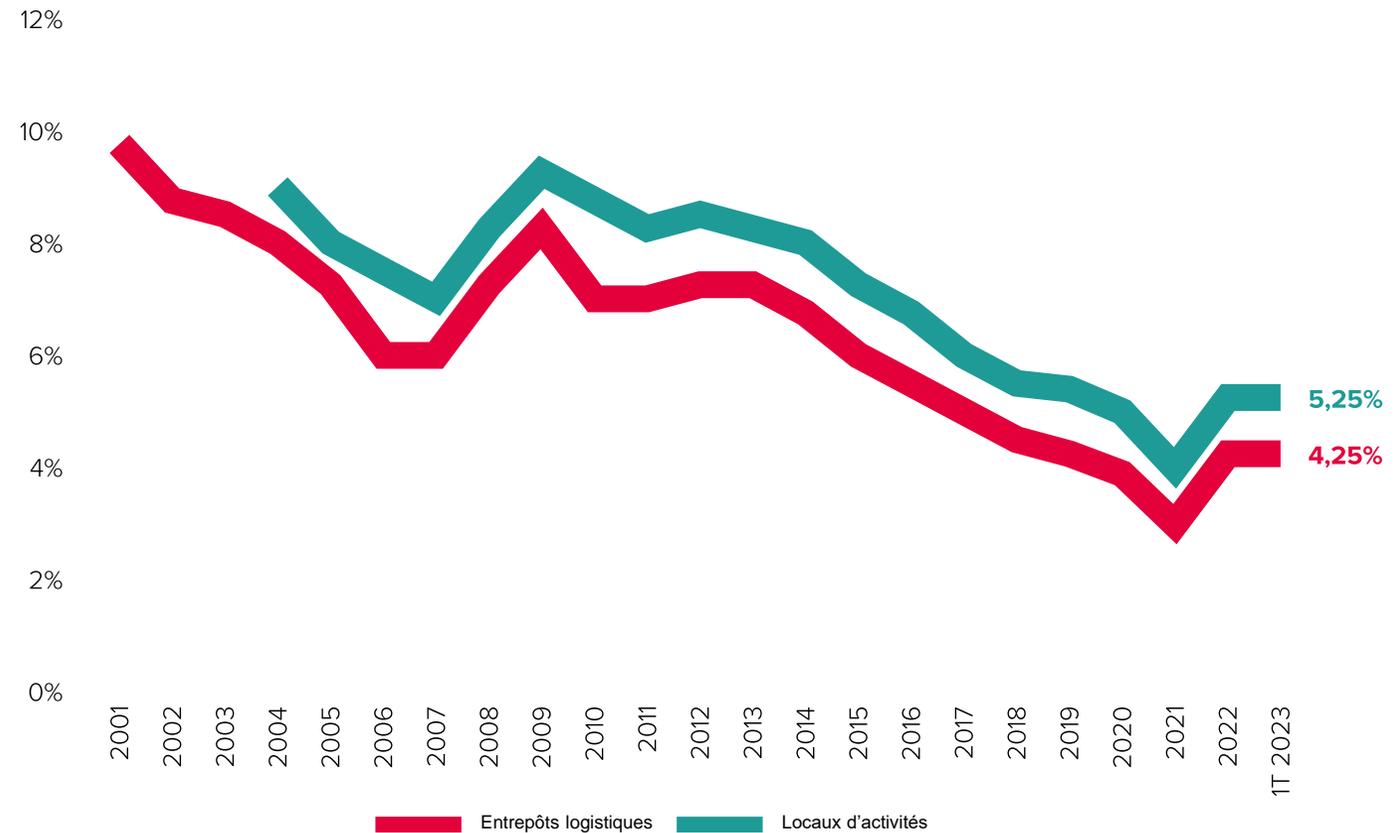


Source : Knight Frank

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 de base entre janvier et décembre.

Depuis le début de 2023, **les taux se sont stabilisés, s'établissant toujours à 4,25 % à la fin du 1T**. 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).

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



Source : Knight Frank

A solid red vertical bar is positioned on the left side of the page, extending from the top to the bottom of the main text area.

PERSPECTIVES

PERSPECTIVES

1

Après un 1^{er} trimestre 2023 peu animé, **nous n'attendons pas de rebond important des volumes investis** d'ici la fin du 1^{er} semestre. La moyenne des sommes engagées au 1^{er} semestre lors des cinq dernières années atteint plus de 11,5 milliards d'euros. Compte tenu de l'acquis modeste du 1^{er} trimestre 2023, l'écart ne sera pas comblé au 2^e trimestre d'autant que **les transactions sont toujours longues à finaliser et que les divergences de vues entre cédants et acquéreurs persistent**. C'est particulièrement le cas sur le marché des bureaux, conduisant certains propriétaires à retirer des actifs du marché ou à mettre leurs cessions sur pause.

Les performances du marché français de l'immobilier d'entreprise resteront donc très hétérogènes, évoluant au gré des opportunités saisies par les investisseurs dans **un contexte toujours favorable aux acteurs riches en fonds propres** (privés, caisses de retraite et mutuelles, etc.).

2

Les prochains mois confirmeront l'engouement pour d'autres types de biens que les bureaux, les commerces ou les entrepôts, ce dont témoignent **le début d'année dynamique de l'hôtellerie et l'intérêt croissant pour des actifs alternatifs** comme les data centers ou le résidentiel géré.

L'immobilier d'enseignement prend également une place croissante, comme l'ont récemment illustré plusieurs opérations (vente par EIFFAGE IMMOBILIER du futur « Campus du Parc » à Nanterre, etc.). Dynamisme des écoles privées, utilisateurs engagés sur le long terme et souvent fidèles à leur secteur d'origine, offre immobilière restreinte : les locaux d'enseignement ne manquent pas d'atouts pour séduire les investisseurs et alternatifs, si bien que **les sommes engagées sur ce segment de marché pourraient atteindre un niveau record en 2023**.

3

Alors que la Banque de France prévoit une modération de l'inflation d'ici la fin de 2023, **le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé pourrait rebondir au 2nd semestre**, à condition que la situation bancaire et géopolitique internationale ne se dégrade pas davantage, que les liquidités ne s'assèchent pas et que les politiques monétaires s'assouplissent. **De premiers signes de desserrement** ont du reste été donnés par quelques banques centrales dans le monde, qui ont mis sur pause leurs tours de vis.

La reprise du marché de l'investissement dépendra également de l'évolution des taux de rendement, **la hausse des derniers mois n'ayant pas encore permis de dissiper l'attentisme des acquéreurs**. Le phénomène concerne en premier lieu les bureaux franciliens, même si plusieurs dossiers de taille significative devraient se finaliser prochainement et pourraient contribuer à ranimer le marché.

CAPITAL MARKETS



Vincent Bollaert
Partner,
CEO

+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

RESEARCH



David Bourla
Partner, Chief Economist
& Head of Research

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

david.bourla@fr.knightfrank.com

© 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, telles que l'INSEE, l'ORIE 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.

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.

