

3T 2022

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCE

04.

Tendances  
générales

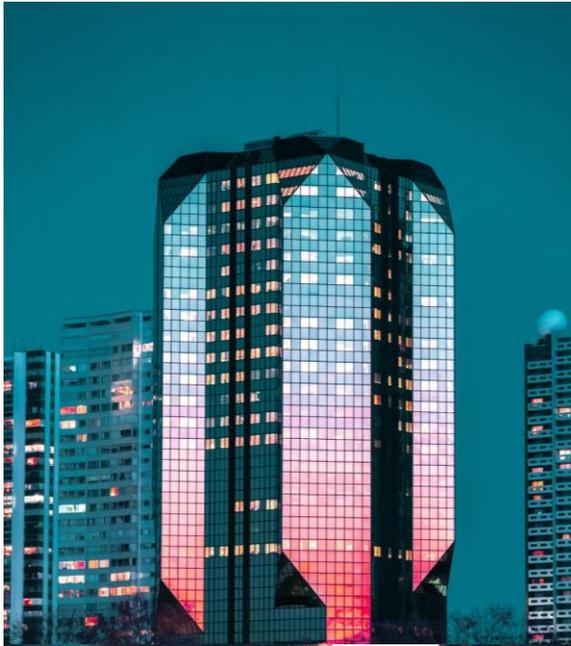
13.

Bureaux



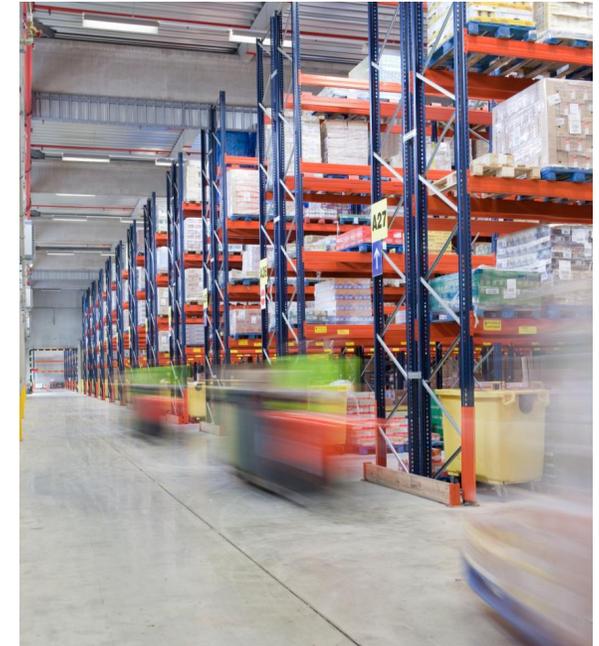
39.

Contacts



22.

Commerces



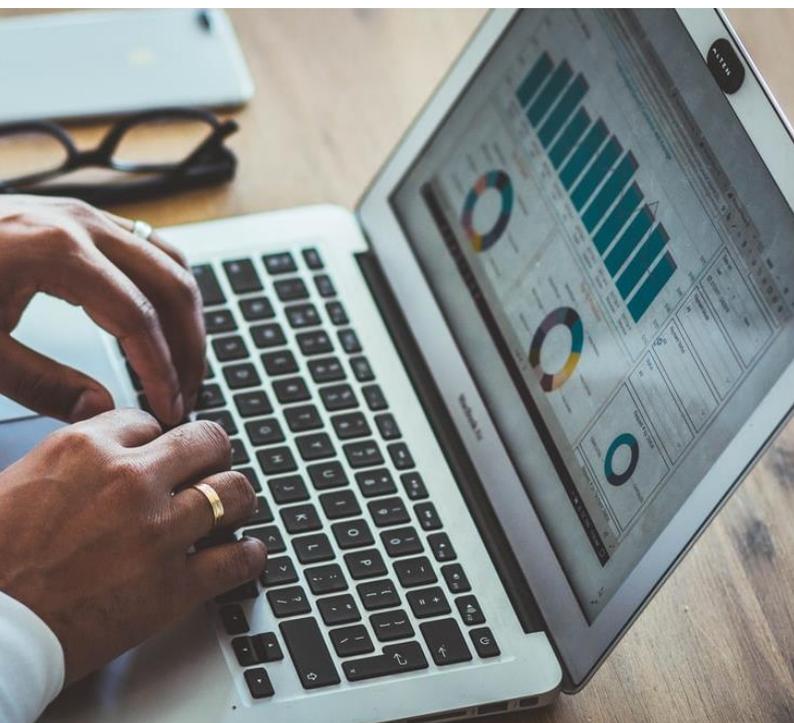
31.

Industriel

37.

Perspectives

## CHIFFRES CLÉS



	3T 2022	3T 2021	Évolution annuelle
Volumes investis en France	19,0 mds €	15,3 mds €	↑
Nombre de transactions	792	693	↑
Nombre de transactions > 100 M€	52	37	↑
Part des transactions > 100 M€*	55 %	47 %	↑
Part des portefeuilles*	25 %	15 %	↑
Part des volumes investis en Ile-de-France*	62 %	64 %	↓
Part des investisseurs étrangers*	39 %	50 %	↓
Part des bureaux*	52 %	62 %	↓
Part des commerces*	25 %	14 %	↑
Part de l'industriel*	23 %	24 %	↓
Taux de rendement prime Bureaux	3,00 %	2,75 %	↑
Taux de rendement prime Commerces	3,00 %	2,75 %	↑
Taux de rendement prime Logistique	3,75 %	3,50 %	↑

\*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

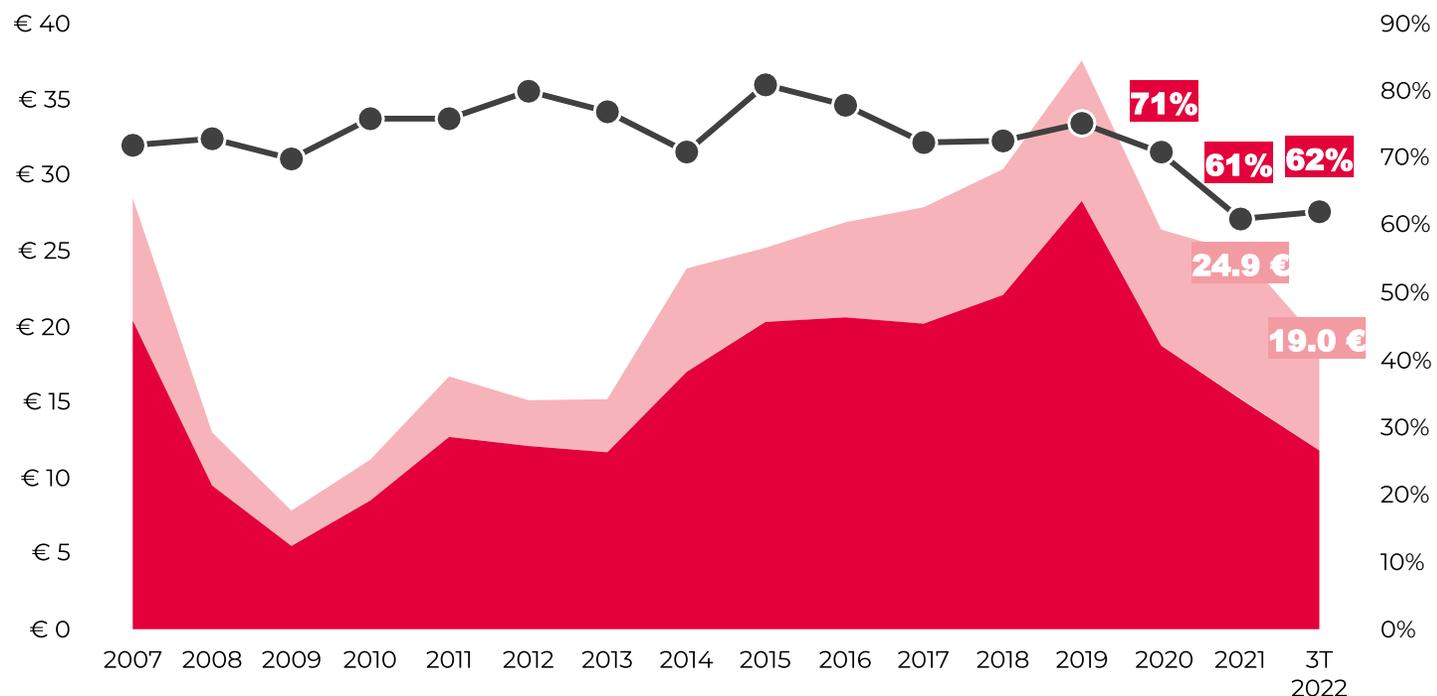
## TENDANCES GÉNÉRALES

Après 5,5 milliards d'euros investis en France au 1T et 5,8 milliards au 2T, 6,9 milliards ont été investis au 3T 2022. Ce volume porte à 19 milliards l'ensemble des sommes engagées au 3T 2022, soit une **hausse de 24 % par rapport à la même période l'an passé et de 25 % par rapport à la moyenne décennale**.

L'acquis des neuf premiers mois permet de tabler sur un volume annuel important, supérieur à 25 milliards d'euros. Néanmoins, le marché devrait commencer à s'essouffler, la **hausse des taux d'intérêt et la réappréciation par les investisseurs du risque immobilier** se traduisant par un allongement des durées de négociation et le report ou l'annulation d'un nombre croissant d'opérations.

**+25%**  
par rapport à la  
moyenne décennale  
au 3T

**HAUSSE DE 24 % SUR 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

Les grandes transactions ( $\geq 100$  millions d'euros) jouent un rôle plus important en 2022. 19 ont été actées au 3T, portant leur nombre à **52 depuis le début de 2022 contre 37 à la même période l'an passé**. 32 de ces 52 grandes transactions ont porté sur des actifs franciliens dont, au 3T, les deux plus importantes cessions de l'année : l'acquisition par LVMH d'un portefeuille de trois ensembles de bureaux et de commerces parisiens et la cession par GROUPAMA IMMOBILIER du 150 avenue des Champs-Élysées.

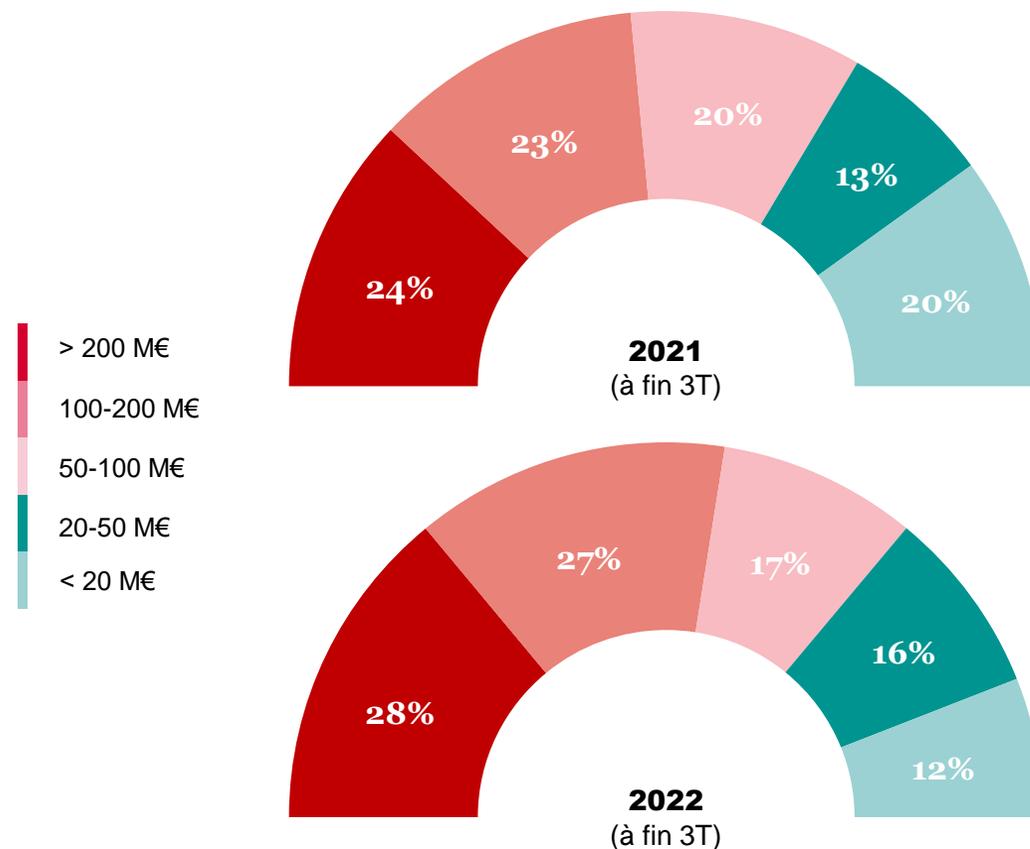
La cession à LVMH du portefeuille DRAY ainsi que **la réalisation de nouvelles opérations sur le marché de la logistique** ont contribué à la hausse de la part des portefeuilles, passée de 15 % des sommes investies en France à fin 3T 2021 à 25 % un an plus tard.



**Part des volumes investis en France sous forme de portefeuilles en 2022 (à fin 3T)**

Contre 15 % en 2021 (à fin 3T)

**LES GRANDES TRANSACTIONS PLUS DÉCISIVES**  
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT  
En France, tous types d'actifs

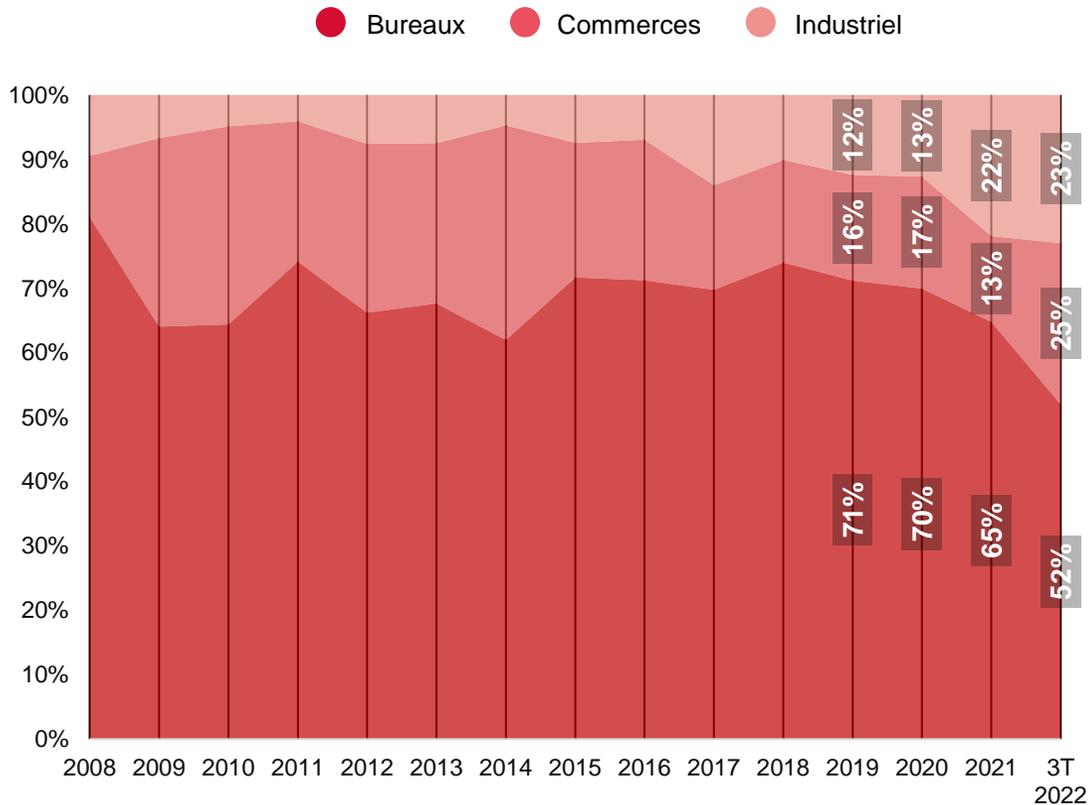


# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

### BAISSE CONTINUE DE LA PART DES BUREAUX

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS  
En France



Source : Knight Frank

Les bureaux ne sont plus ultradominants. Lors des neuf premiers mois de 2022, ils n'ont ainsi représenté « que » **52 % des sommes investies sur le marché français de l'investissement contre 70 % en moyenne depuis dix ans.**

Liée à un plus grand attentisme des investisseurs, la baisse de la part des bureaux s'explique aussi par le dynamisme des commerces et des actifs industriels. **La hausse de la part des commerces est particulièrement importante**, passant de 13% au 3T 2021 à 25 % un an plus tard.

**Part des commerces**  
sur l'ensemble des volumes investis  
en France en 2022 à fin 3T

Contre 13 % en 2021 à fin 3T

Source : Knight Frank



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

Les investisseurs français ont été à l'origine de la majorité des grandes transactions de 2022, ce qui a gonflé leur part dans l'ensemble des volumes investis dans l'Hexagone (63 % à fin 3T).

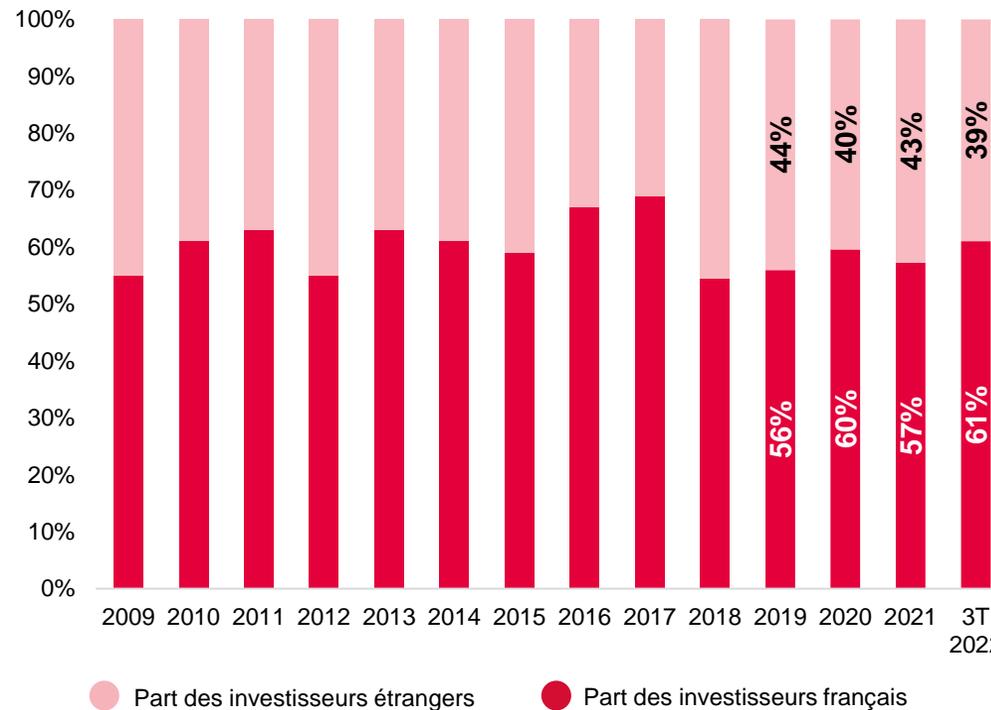
Les Européens hors zone € sont également très présents grâce aux opérations menées par les Britanniques, sur les marchés des bureaux et de l'industriel notamment (M&G, ABRDN, AVIVA INVESTORS, etc.).

Les Nord-Américains ont aussi été actifs, sur les marchés de l'industriel, des bureaux et des commerces (BROOKFIELD, OXOFRD, etc.). Plus discrets, certains Européens, les Allemands en particulier, et certains Asiatiques, originaires de Singapour (GLP) et de Corée du Sud (VESTAS) se sont malgré tout distingués.

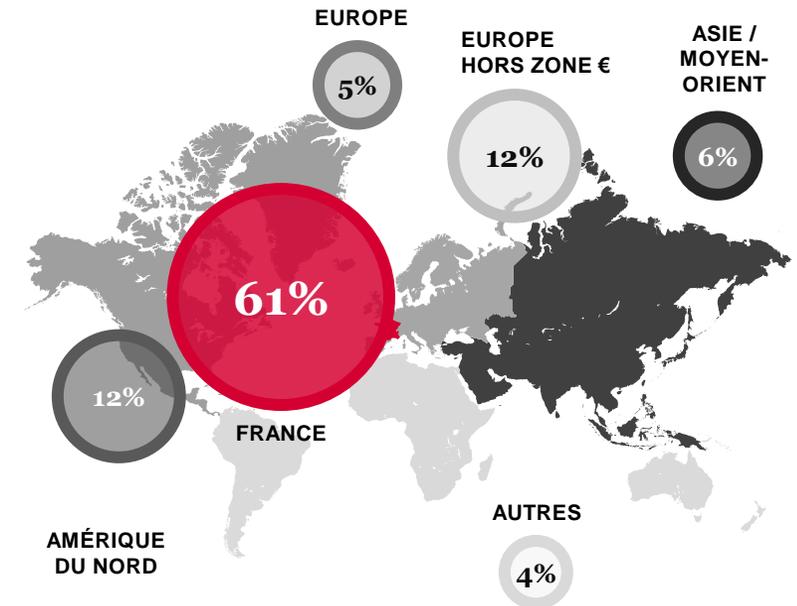
### LA PART DES FRANÇAIS AU PLUS HAUT DEPUIS 2017

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ

Tous types d'actifs, en France



2022 (à fin 3T)



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

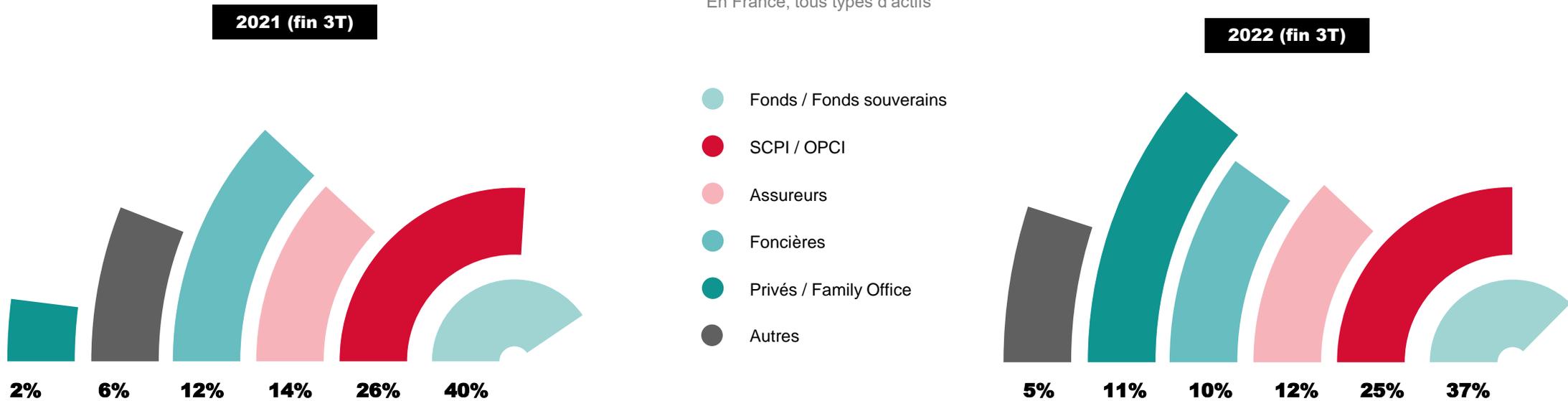
Les fonds continuent de dominer le marché français de l'investissement mais leur part a diminué d'une année sur l'autre. Ils représentent ainsi 37 % des montants engagés en France au 3T 2022 contre 40 % à la même époque en 2021. La part des SCPI/OPCI reste quant à elle stable d'une année sur l'autre : celles-ci ont été à l'origine de 13 des 52 transactions ≥ 100 millions d'euros recensées depuis janvier, dont 7 au 3T.

La progression la plus significative concerne les investisseurs privés : présents sur tous les segments de marché, celui des commerces en particulier, leur part est passée de 2 à 11 % sur un an, gonflée par quelques grandes opérations comme la cession récente du portefeuille DRAY à la holding de LVMH.

### LES SCPI/OPCI CONSERVENT UNE PART SIGNIFICATIVE

#### RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEUR

En France, tous types d'actifs



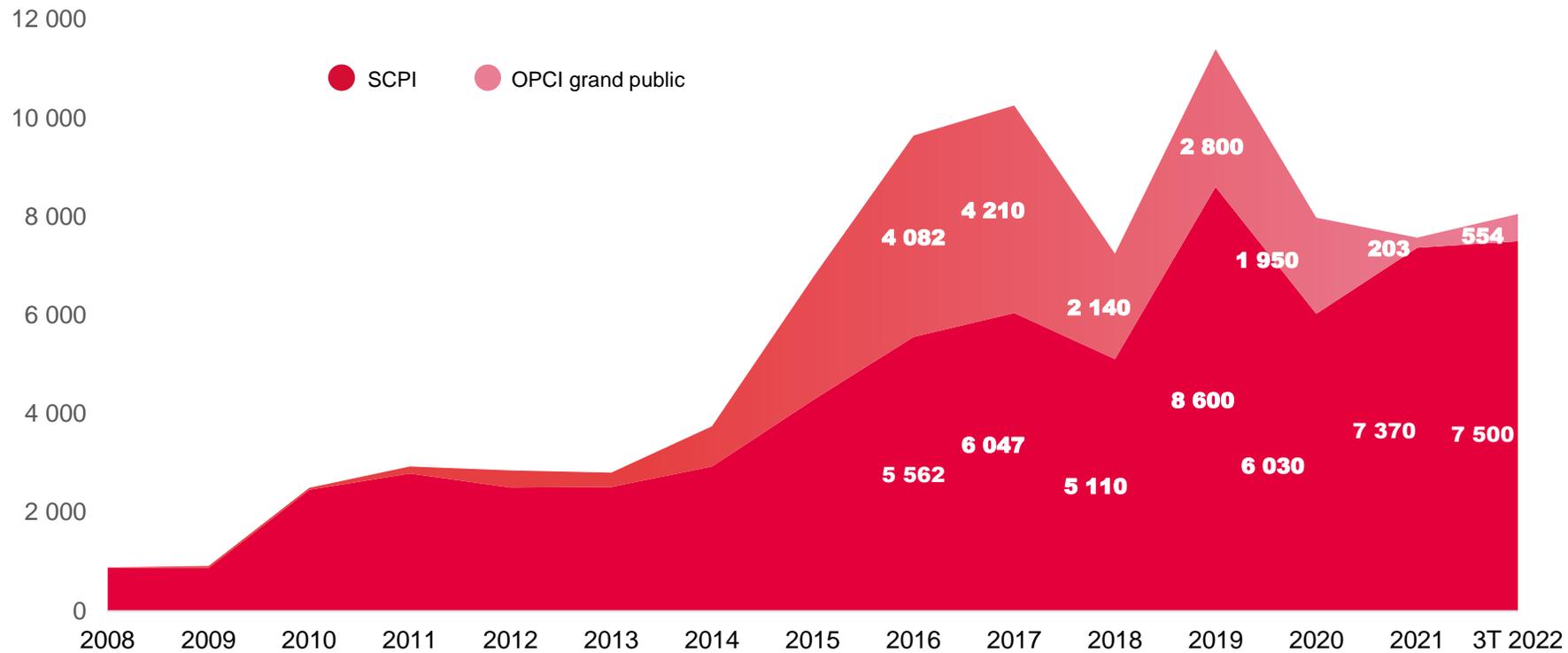
Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

### UNE COLLECTE EN FORTE HAUSSE

En France, en millions d'euros



**+ 45 %**  
Evolution de la  
collecte des SCPI  
3T 2022 Vs 3T 2021

Source : ASPIM



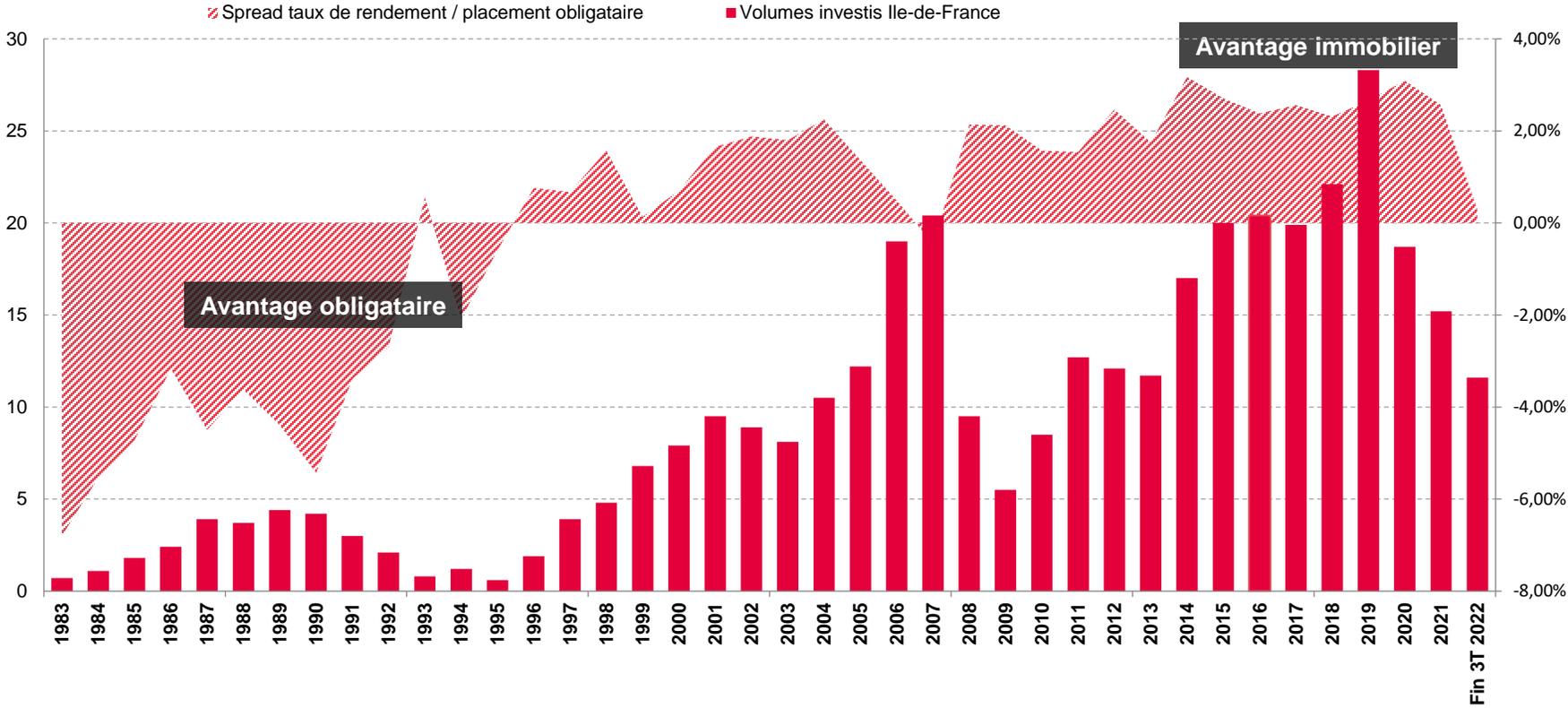
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES



### LE SPREAD SE RÉDUIT COMME PEAU DE CHAGRIN

SPREAD TAUX PRIME / RENDEMENTS OBLIGATAIRES (en %)



Sources : Banque de France / Knight Frank



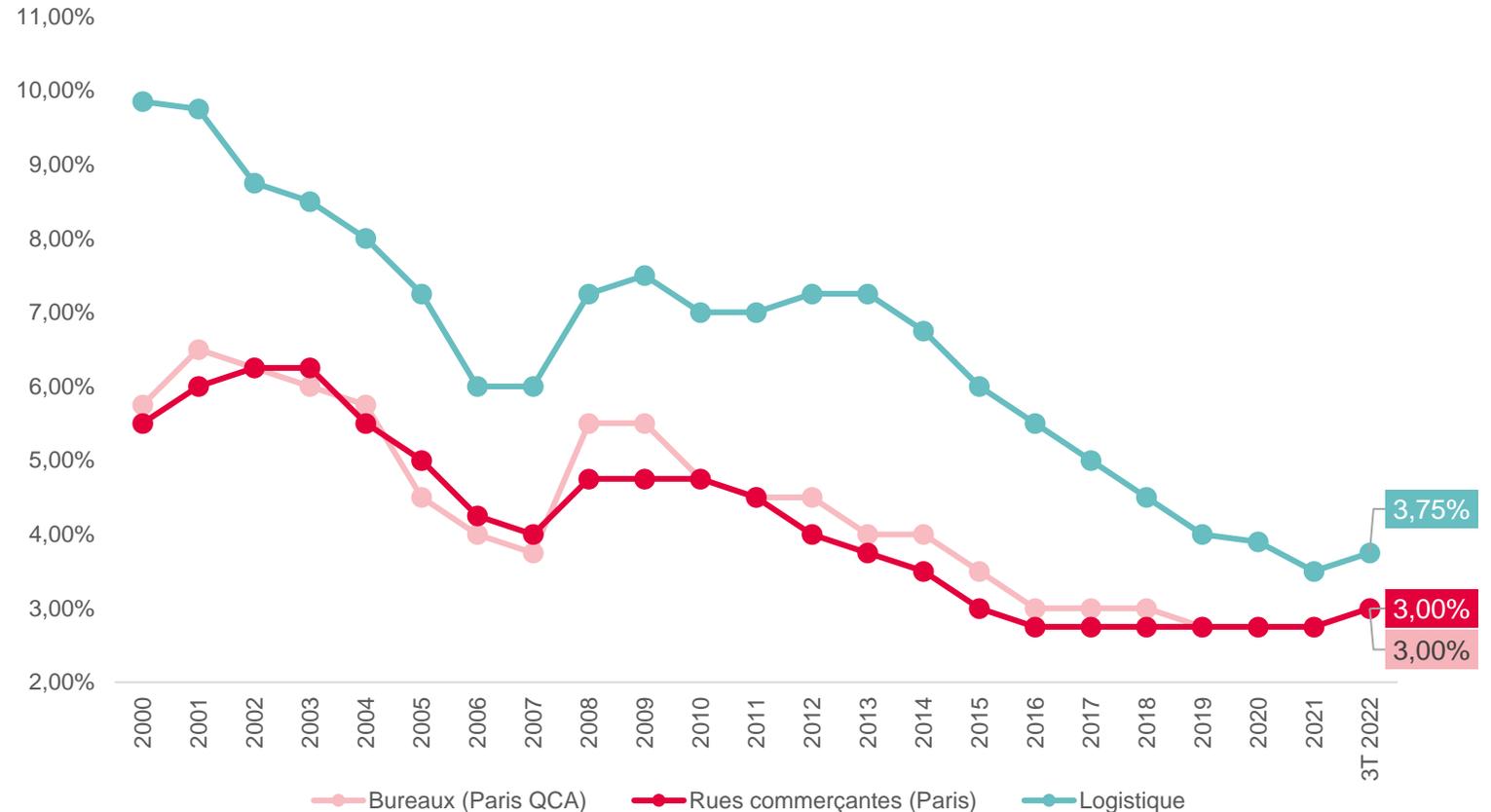
Comme anticipé au trimestre précédent, **les taux de rendement prime ont commencé à subir une décompression au 3T 2022**, impactant principalement le marché de l'industriel (+ 50 pdb).

Ce mouvement s'accélérera au 2<sup>nd</sup> semestre et concernera tous les types d'actifs et localisations. Cela dit, **l'ampleur de la hausse est encore difficile à appréhender** compte tenu du nombre limité de transactions significatives actant les nouvelles conditions de marché liées à la forte remontée des taux d'intérêt.

### REMONTÉE ATTENDUE SUR TOUS LES SEGMENTS DE MARCHÉ AU SECOND SEMESTRE

#### ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME

En France, en %



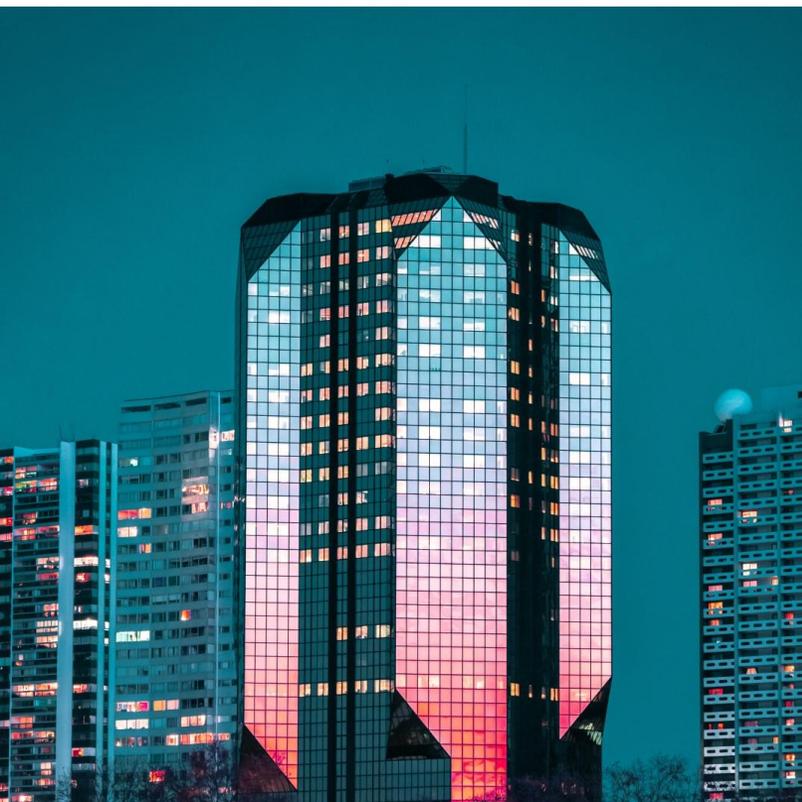
Source : Knight Frank

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

# BUREAUX

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX



	3T 2022	3T 2021	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	<b>9,8 Mds €</b>	9,5 Mds €	↑
Part des bureaux*	<b>52 %</b>	62 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	<b>26</b>	24	↑
Part des transactions > 100 M€**	<b>54 %</b>	49 %	↑
Part des volumes investis en Ile-de-France**	<b>81 %</b>	84 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	<b>25 %</b>	36 %	↓
Taux de rendement prime Paris QCA	<b>3,00 %</b>	2,75 %	↑
Taux de rendement prime La Défense	<b>4,10 %</b>	4,00 %	↑
Taux de rendement prime Lyon	<b>3,50 %</b>	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\*

105,9 points en sept. 2022

- 3,8 pts par rapport à sept. 2021

Source : INSEE

\*Indice synthétique, dans le secteur des services.



#### EMPLOI TERTIAIRE MARCHAND IDF

+ 4,0 % sur un an, fin 2T 2022

+ 3,7 % en France métropolitaine

Source : INSEE



#### TAUX DE CHÔMAGE IDF

7,0 % fin 2T 2022

7,2 % en France Métropolitaine

Source : INSEE



#### DEMANDE PLACÉE IDF

1 578 150 m<sup>2</sup> à fin 3T 2022

+ 23 % sur un an

Source : Knight Frank



#### TAUX DE VACANCE IDF

7,2 % à fin 3T 2022

7,3 % à fin 3T 2021

Source : Knight Frank



#### LOYER PRIME IDF

955 €/m<sup>2</sup>/an à fin 3T 2022

+ 3 % sur un an

Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

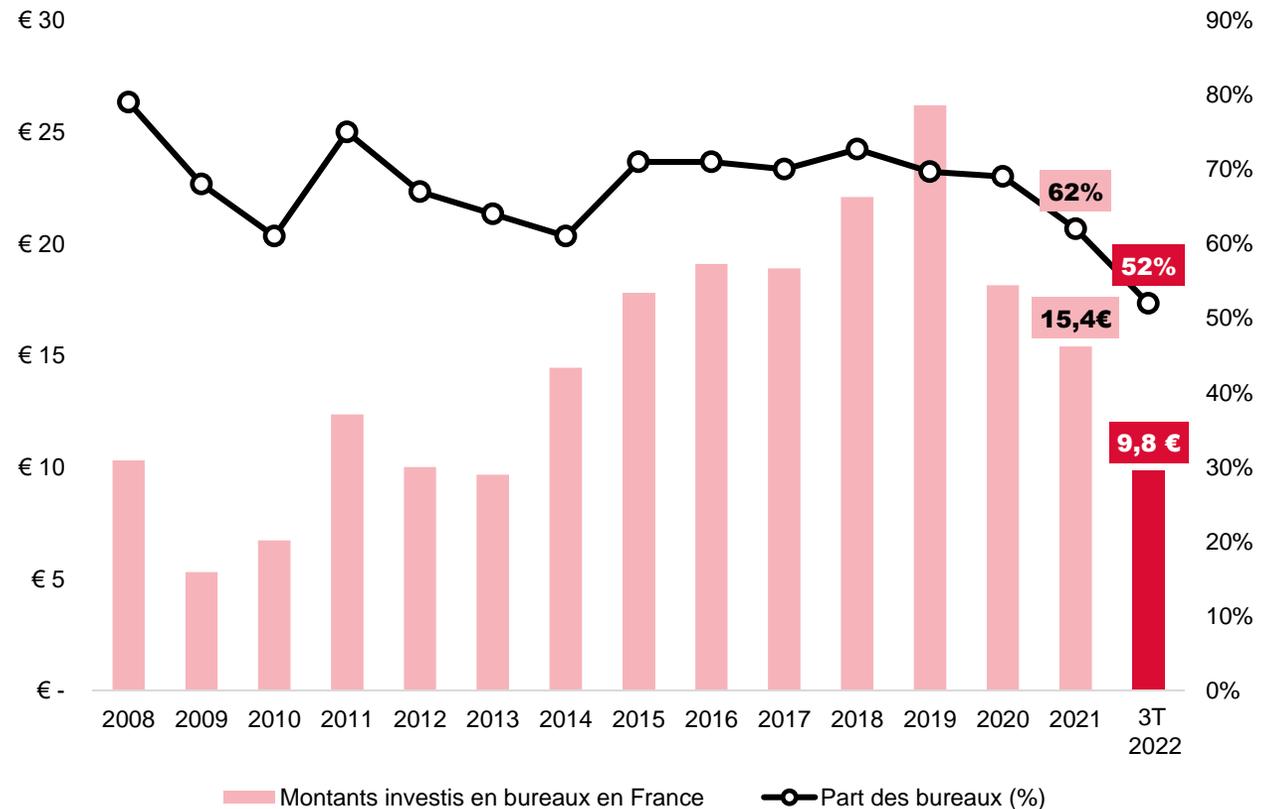
Le marché des bureaux a fait un peu mieux que prévu au 3T 2022 avec 3,3 milliards d'euros investis dans l'Hexagone. Ce résultat porte à près de 10 milliards l'ensemble des montants engagés depuis janvier, soit **une légère hausse de 3 % sur un an mais une baisse de 5 % par rapport à la moyenne décennale.**

Représentant un peu moins de 20 % de l'activité, les marchés régionaux ont été moins actifs lors des trois derniers mois. **Sur neuf mois, le bilan est cependant positif (+ 21 % sur un an).** C'est à Lille qu'a été signée la transaction la plus importante du 3T en région avec la vente à PRIMONIAL REIM de l'immeuble « Sensorium ».

**La performance de l'Île-de-France est plus mitigée** avec des volumes relativement stables sur un an mais en baisse de 12 % par rapport à la moyenne décennale.

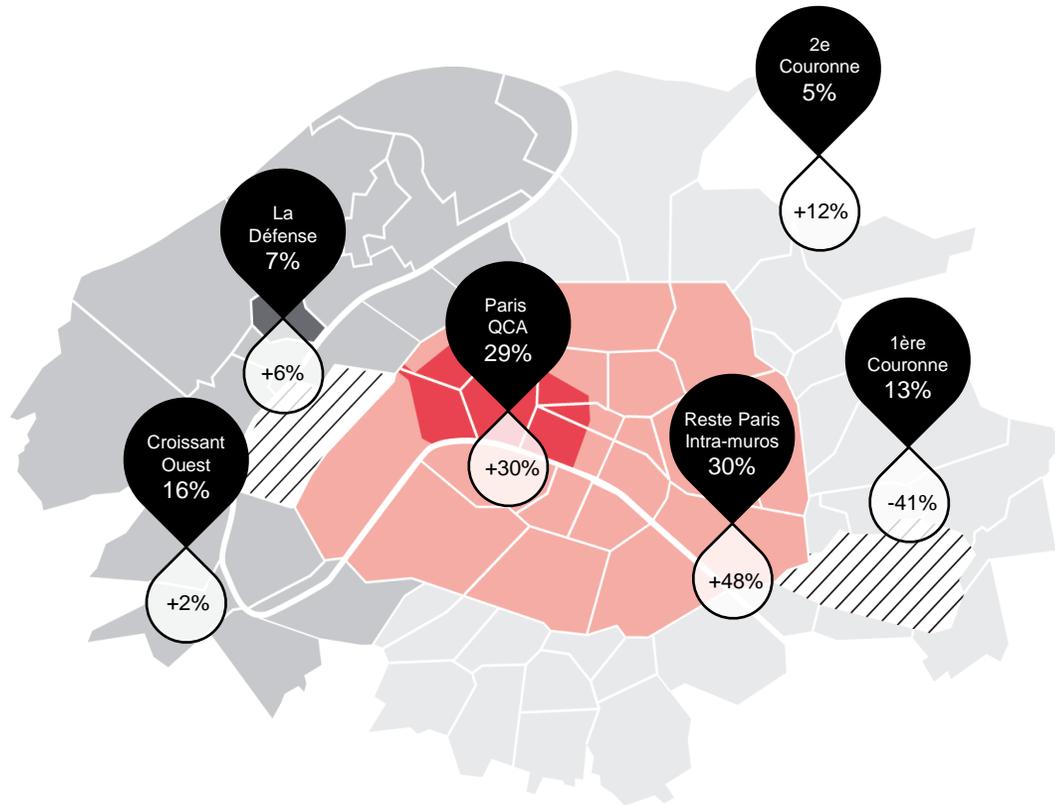
**- 12 %**  
par rapport à la  
moyenne décennale  
au 3T en IDF

**BILAN MITIGÉ POUR LES BUREAUX**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX  
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

## PARIS CONFORTE SA DOMINATION RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : Knight Frank

Le bilan mitigé du marché francilien s'explique par la **très grande sélectivité des investisseurs, préoccupés par des disponibilités abondantes** et un marché locatif parfois encore convalescent, comme en 1<sup>ère</sup> Couronne. En revanche, l'activité s'est redressée dans l'Ouest, avec 5 transactions ≥ 100 millions d'euros dont la cession à LA FRANÇAISE REM d'« Eria » à La Défense, celle à REDTREE CAPITAL de « Carré Champerret » à Levallois-Perret ou encore l'achat par PERIAL de « West Park 2 » à Nanterre.

Paris compte pour la moitié des sommes engagées depuis le début de l'année sur le marché francilien des bureaux, contre 35 % à la même période l'an passé. **La capitale bénéficie ainsi pleinement de son statut de marché « refuge »**, conforté par la demande très vigoureuse des utilisateurs et des valeurs locatives sous pression du fait de la raréfaction croissante de l'offre des bureaux.

**L'activité a été particulièrement dynamique dans l'Ouest de Paris** où 3 transactions ≥ 100 millions d'euros ont été recensées au 3T : la vente à LVMH du portefeuille DRAY (22 avenue Montaigne, 7 rue de la paix et 12 place des Etats-Unis), la cession à AG2R LA MONDIALE du 61-63 rue des Belles-Feuilles et celle du 14 avenue d'Eylau à MACQUARIE ASSET MANAGEMENT.

Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France au 3T 2022

Évolution en % des volumes investis en bureaux (3T 2022 par rapport au 3T 2021)

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

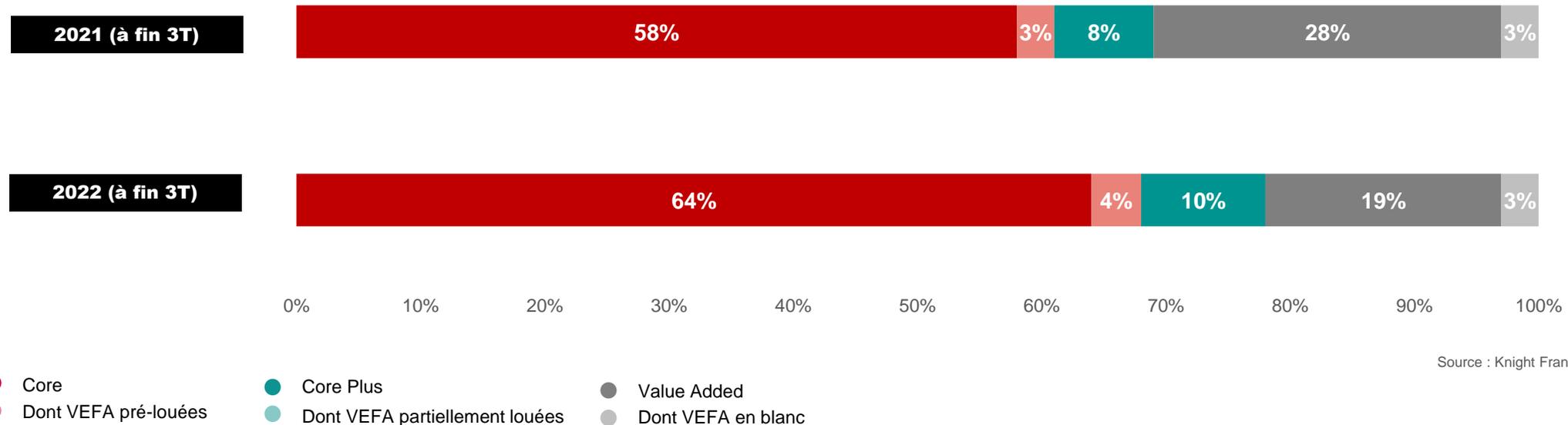
## BUREAUX



Le *core* reste la cible privilégiée des investisseurs avec une part passée de 61 % à fin 3T 2021 à 68 % à fin 3T 2022. **Cette hausse reflète la recherche accrue de sécurité des investisseurs** : les grandes opérations ont le plus souvent concerné les biens les moins risqués, actifs neufs-restructurés et sécurisés par des baux longs.

Néanmoins, plusieurs cessions ont aussi été recensées hors du *core* sur des volumes < 50 millions d'euros. Ces transactions ont par exemple porté sur des immeubles de bureaux à transformer en résidences gérées ou en logements. Citons, pour le 3T, la vente de PRIMONIAL REIM à 3F de « Bercy B1 » à Charenton.

**LES INVESTISSEURS PRIVILÉGIENT LA SECURITÉ**  
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX, PAR TYPOLOGIE DE RISQUE  
En Ile-de-France, transactions unitaires > 20 M€



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX

### EXEMPLES DE TRANSACTIONS BUREAUX EN FRANCE EN 2022

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Dray*	Paris 2 <sup>e</sup> , 8 <sup>e</sup> , 16 <sup>e</sup>	Privés	LVMH	
91-93 boulevard Pasteur	Paris 15 <sup>e</sup>	Primonial Reim	SFL	
Campus Cyber, 5 rue Bellini	Puteaux (92)	Altarea Cogedim	La Française	
61-63 rue des Belles Feuilles	Paris 16 <sup>e</sup>	GCI / Lone Star	AG2R La Mondiale	
Rio, 2 place Rio de Janeiro	Paris 8 <sup>e</sup>	Ardian	M&G Real Estate	
Carré Suffren (60%), 31-35 rue de la Fédération	Paris 15 <sup>e</sup>	Covivio	Crédit Agricole Assurances	
Tour La Marseillaise	Marseille	CDC / CEPAC / Swiss Life	Perial	
Opéra-Italiens, 5-7 rue des Italiens	Paris 9 <sup>e</sup>	GCI	Kanam	
Les Ateliers du Parc, 67-69 bd du Général Leclerc	Clichy (92)	Deka	Tristan Capital Partners / Etoile Properties	
West Park 2, 13-19 rue des Trois Fontanots	Nanterre (92)	AXA	Perial	
Le Millénaire 4, 35 rue de la Gare	Paris 19 <sup>e</sup>	Icade	GCI / BlackRock	
Gambetta Village, 92-98 avenue Gambetta	Paris 20 <sup>e</sup>	Icade	Primonial Reim	
Carré Champerret, 28-32 rue Jacques Ibert	Levallois-Perret (92)	Corpus Sireo / Cardif	RedTree Capital	
Urban Garden, 1 rue Alexander Fleming	Lyon (69)	HIG Capital	Principal Global Investors / Atream	
Envergure, avenue Gaston Roussel	Romainville (93)	Icade / SEMIIC	Goldman Sachs / Hemisphere	
H2B, 30-32 rue Henri Barbusse	Clichy (92)	GDG Investissements	AEW Ciloger	
La Distillerie, 97-103 boulevard Victor Hugo	Saint-Ouen (93)	Eiffage Immobilier	Hines	
Wellcome, 8-10 rue Paul Vaillant Couturier	Malakoff (92)	Batipart	La Française	
2 rue Dieu - 18 rue Yves Toudic	Paris 10 <sup>e</sup>	Chambre de Commerce et d'Industrie	Aviva Investors	
Nest, 49-51 rue Louis Blanc	Courbevoie (92)	Bouygues Immobilier	Perial	
14 avenue d'Eylau	Paris 16 <sup>e</sup>	Abrdn	Macquarie Asset Management	
Le Sensorium, rue Paul Doumer	La Madeleine (59)	Projectim / Bouygues	Primonial REIM	

Source : Knight Frank / \*Portefeuille mixte comprenant une part significative de commerces.

100-200M€

> 200M€



**91-93 bd Pasteur**, Paris 15<sup>e</sup>



**61-63 Belles-Feuilles**, Paris 16<sup>e</sup>



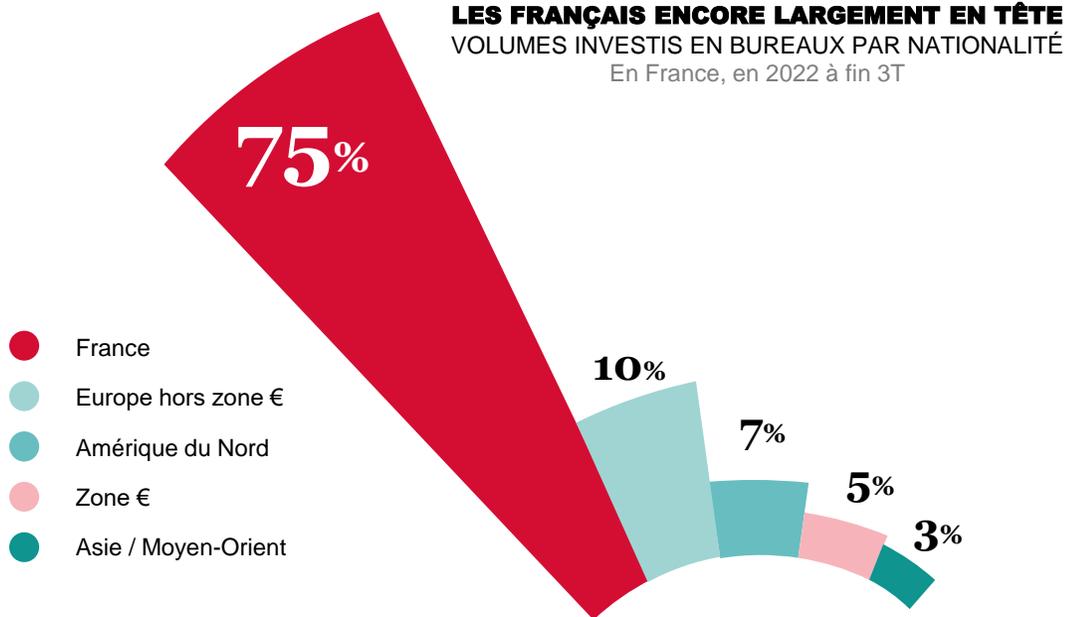
**Campus Cyber**, Puteaux (92)

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

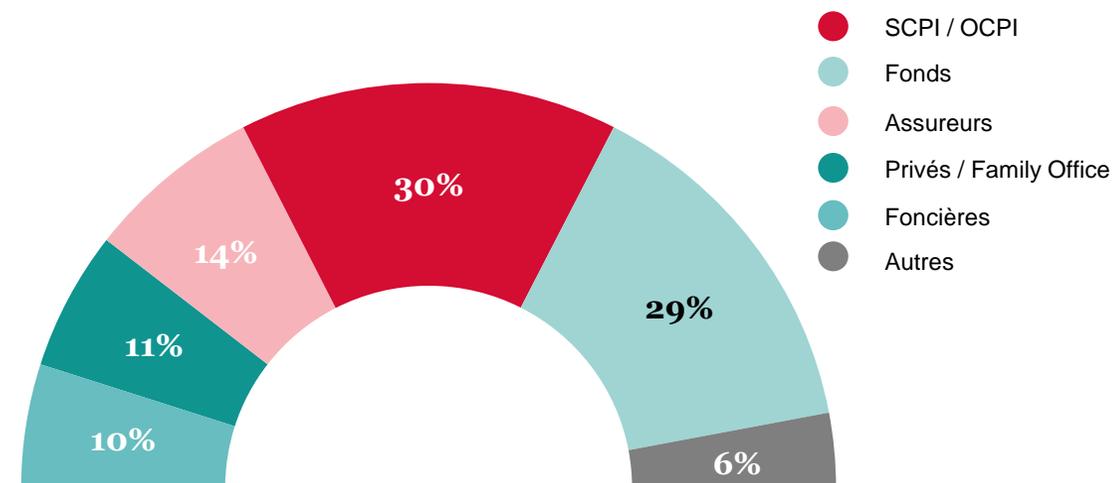
Les plus grandes transactions du 3T 2022 ont été réalisées au profit d'investisseurs français (Portefeuille DRAY, « Campus Cyber », « 61-63 Belles-Feuilles », « West Park », etc.), contribuant à accroître leur part dans l'ensemble des sommes engagées en bureaux (**75% à fin 3T en France**). C'est à Saint-Ouen et Paris 16<sup>e</sup> qu'ont été recensées les opérations les plus importantes signées par des fonds étrangers (« La Distillerie » vendue à HINES pour le compte de Coréens, achat par MACQUARIE du 14 avenue d'Eylau).

Côté typologies, **les SCPI/OPCI deviennent les premiers acteurs du marché** avec 30 % des sommes investies en bureaux en France depuis le début de 2022 contre 26 % à la même période l'an passé.

**LES FRANÇAIS ENCORE LARGEMENT EN TÊTE**  
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR NATIONALITÉ  
En France, en 2022 à fin 3T



**LES SCPI/OPCI PRENNENT LA PREMIÈRE PLACE**  
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR TYPOLOGIE  
En France, en 2022 à fin 3T



Source : Knight Frank

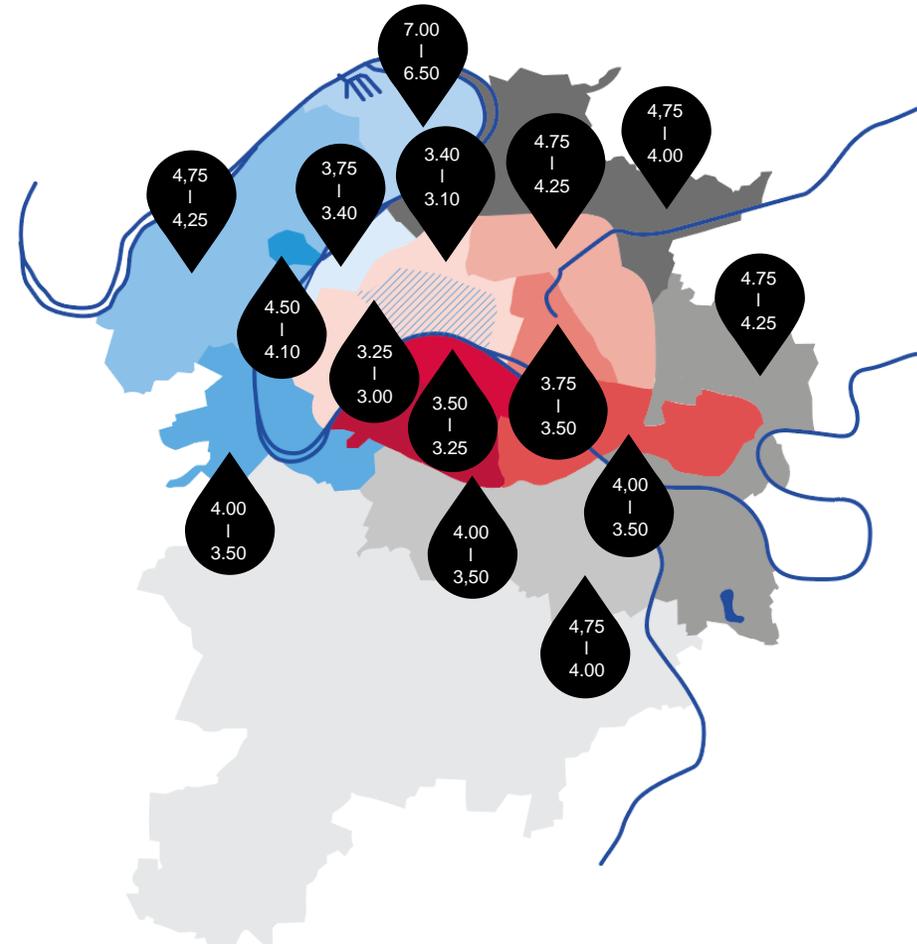
Source : Knight Frank

La hausse brutale des taux d'intérêt, la détérioration du climat économique et les tensions géopolitiques continuent de peser sur les négociations et **conduisent certains investisseurs à revoir leur stratégie.**

Dans ce contexte, la décompression des taux de rendement immobilier, amorcée à la fin du 1S 2022, va s'accélérer d'ici la fin de 2022 et le début de 2023. Elle sera **plus marquée dans certains secteurs, en 1<sup>ère</sup> couronne notamment.**

- |  |                   |  |                               |  |                                |
|--|-------------------|--|-------------------------------|--|--------------------------------|
|  | QCA               |  | Paris Centre Ouest (hors QCA) |  | 1 <sup>ère</sup> Couronne Nord |
|  | Neuilly/Levallois |  | Paris XVIII/XIX/XX            |  | 1 <sup>ère</sup> Couronne Est  |
|  | Boucle Nord       |  | Paris III/IV/X/XI             |  | 1 <sup>ère</sup> Couronne Sud  |
|  | Péri-Défense      |  | Paris XII/XIII                |  |                                |
|  | Boucle Sud        |  | Paris V/VI/VII                |  |                                |
|  | La Défense        |  | Paris XIV/XV                  |  |                                |

**REPRICING ATTENDU**  
 TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX  
 En Ile-de-France, en %, à fin 3T 2022



Source : Knight Frank

interieur plus sain

# COMMERCES



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## COMMERCES



	3T 2022	3T 2021	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	4,6 Mds €	2,0 Mds €	↑
Part des commerces*	25 %	13 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	13	3	↑
Part des volumes investis en Ile-de-France**	58 %	44 %	↑
Part des investisseurs étrangers**	25 %	40 %	↓
Taux de rendement prime Rues commerçantes	3,00 %	2,75 %	↑
Taux de rendement prime Centres commerciaux	4,50 %	4,25 %	↑
Taux de rendement prime Retail parks	5,00 %	5,25 %	↓

\*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

+ 2,6 % en 2022\*

+ 5,2 % en 2021

Sources : INSEE, Banque de France

\*Prévision



### OPINION DES MÉNAGES\*

79 points en septembre 2022

- 22 points par rapport à septembre 2021

Source : INSEE

\*Indice synthétique de confiance des ménages



### PRIX À LA CONSOMMATION\*

+ 5,6 % en septembre 2022\*\*

+ 3,4 % en septembre 2021

Source : INSEE / Banque de France

\*incluant énergie et alimentation

\*\*Prévision



### CA DU COMMERCE SPÉCIALISÉ\*

- 2,5 % (1T-3T 2022 Vs 1T-3T 2019)

- 6,5 % dans le secteur de l'habillement

Source : Procos

\*en France, en magasin



### BOUTIQUES DE LUXE

23 ouvertures en 2022 à fin 3T à Paris\*

15 en 2021 à fin 3T

Source : Knight Frank

\*Rénovations-extensions, transferts, créations et magasins temporaires



### MONTANTS INVESTIS\*

4,6 milliards d'euros en 2022 à fin 3T

2 milliard d'euros en 2021 à fin 3T

Source : Knight Frank

\*En France, commerces (tous formats)

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

Après un très bon 1S, la bonne dynamique des commerces s'est confirmée au 3T avec 1,8 milliard d'euros investis portant à 4,6 milliards les sommes engagées sur cette typologie d'actifs depuis le début de l'année. **Le nombre de transactions ≥ 100 millions est particulièrement important** (13 en 2022 à fin 3T contre seulement 4 en 2021).

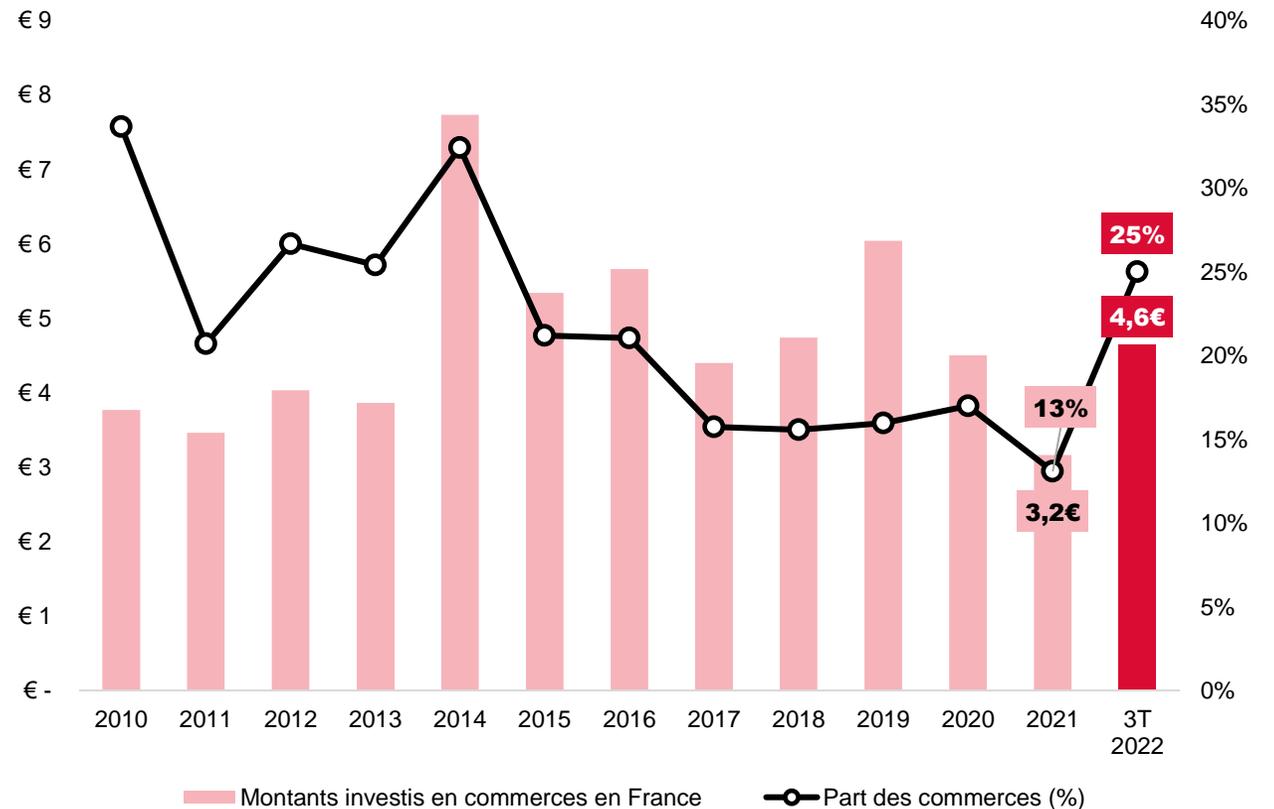
Cette performance exceptionnelle sera difficile à rééditer en 2023. Toutefois, **le secteur des commerces promet encore de belles opportunités aux investisseurs**, qui en profitent déjà depuis plusieurs mois grâce à l'accélération des arbitrages et à la correction actée sur certains types de biens.

Nombre de transactions > 100 M€

**13**

contre 4 en 2021

**AU PLUS HAUT DEPUIS 2014**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES  
En France, en milliards d'euros



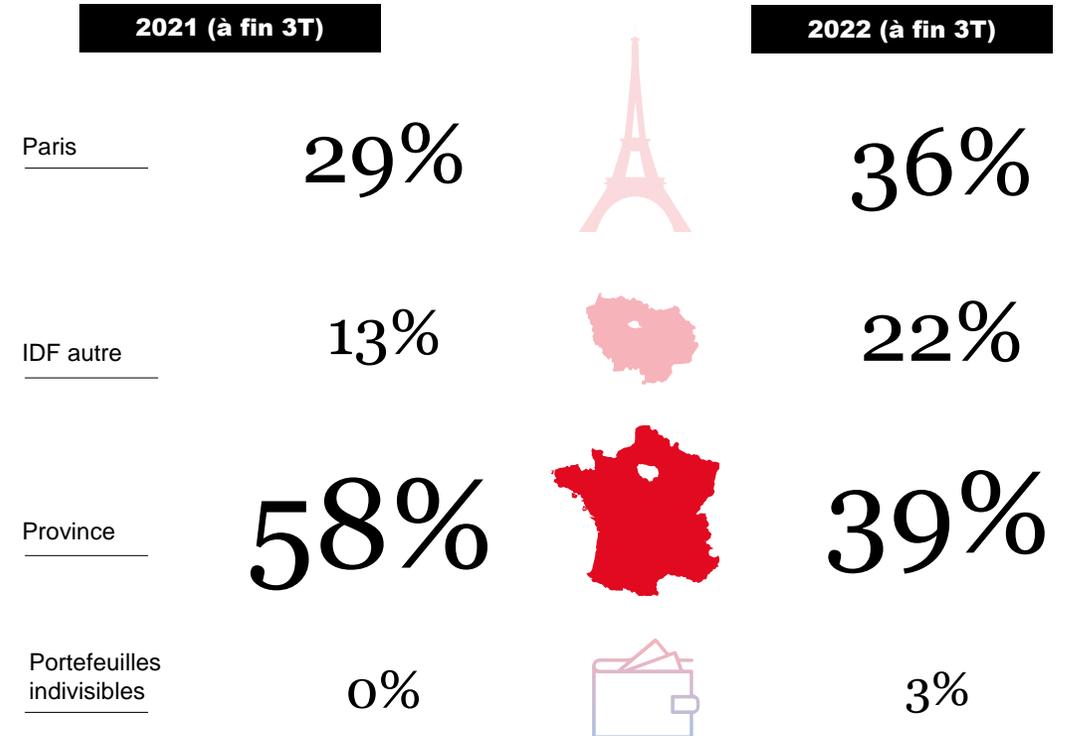
Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

Les grandes opérations recensées depuis le début de l'année à Paris et en Ile-de-France (cession du 150 Champs-Élysées, vente par URW de 45% du centre commercial « Carré Sénat » et du « Shopping Parc », etc.) ont rééquilibré la répartition géographique des volumes investis. En province, ceux-ci ont été gonflés par la cession de quelques grands portefeuilles, dont « Olympe » à BNP PARIBAS REIM ou encore le portefeuille CARMILA cédé à BATIPART et ATLAND.

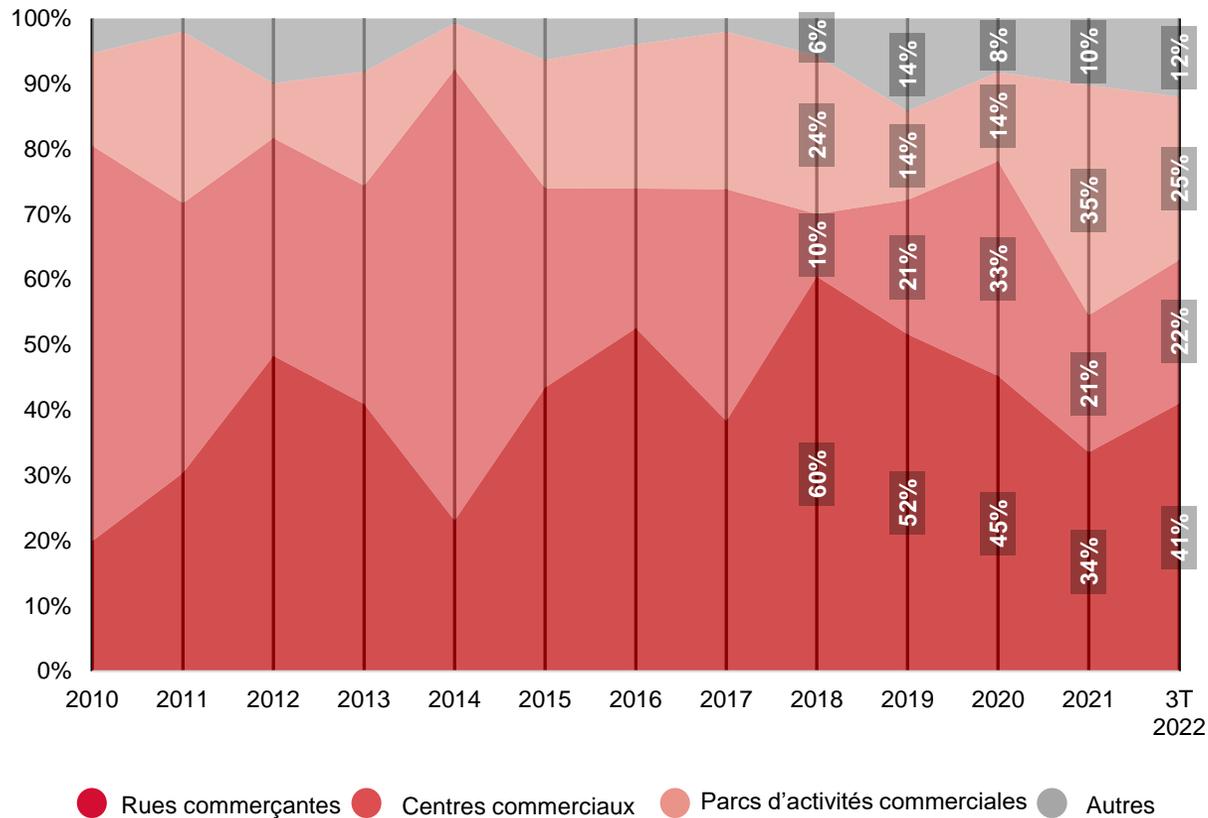


## PARIS ET L'ILE-DE-FRANCE REPRENENT LA TÊTE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES En France



Source : Knight Frank

## RETOUR AU PREMIER PLAN DES RUES COMMERÇANTES RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE En France



Les rues commerçantes ont retrouvé leur position dominante grâce à la finalisation de **deux transactions majeures à Paris** : la cession par GROUPAMA du 150 Champs-Élysées et celle par la famille DRAY d'un portefeuille mixte comprenant une part significative de commerces (flagships LOUIS VUITTON au 22 avenue Montaigne et PIAGET au 7 rue de la Paix).

Les PAC continuent de capitaliser sur la résistance de la périphérie à la crise sanitaire. Ils **rassemblent 25 % des volumes investis** depuis le début de l'année grâce à quelques grandes cessions de portefeuilles d'enseignes et à la vente de retail parks dont le « Shopping Parc » de Carré Sénart au 3T. Les centres commerciaux rassemblent quant à eux un milliard d'euros, montant élevé mais dont **87 % correspondent à la somme de 4 transactions ≥ 100 millions d'euros** dont la cession au 3T par URW de « V2 » à Villeneuve d'Ascq.



**Part des rues  
commerçantes sur les  
volumes investis en  
commerces en France en  
2022 à fin 3T**

Contre 30 % à la fin du 1S 2022

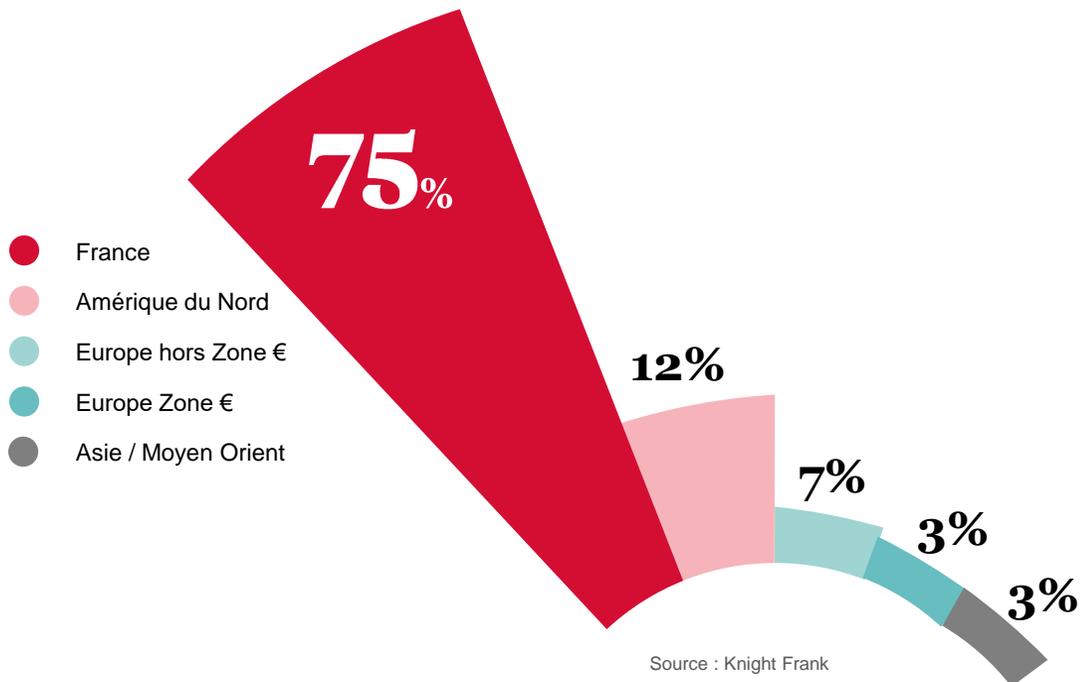
Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCE

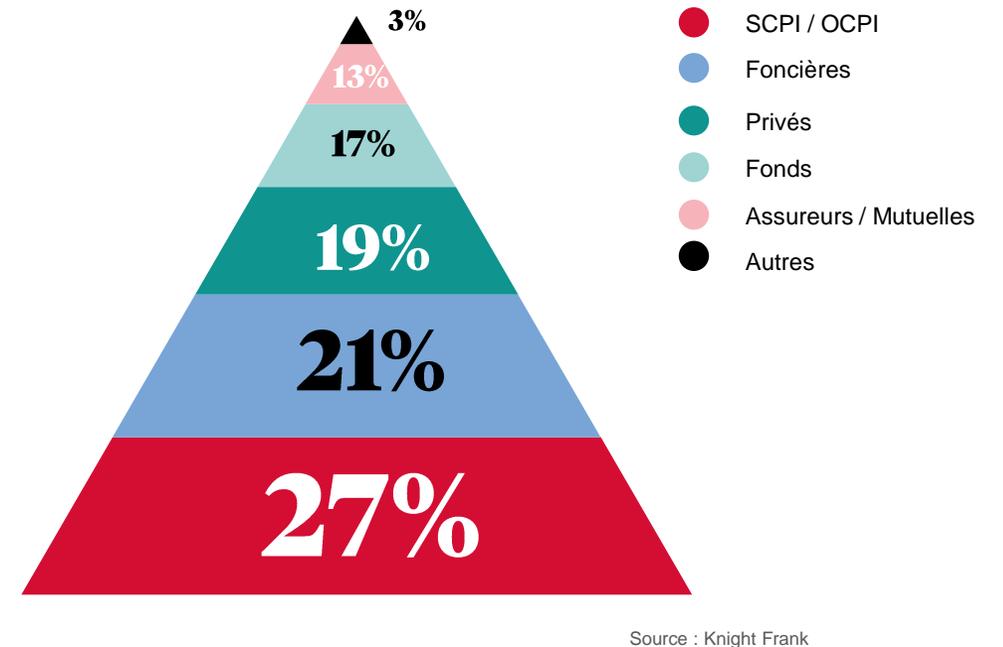
À l'origine de plusieurs grandes transactions au 3T (« Shopping Parc » de Carré Sénart, « Mon Beau Buchelay », portefeuille DRAY, etc.), les Français restent de loin les principaux acteurs du marché. Ils concentrent 75 % des volumes investis en commerces dans l'Hexagone depuis le début de 2022 et 11 des 13 transactions ≥ 100 millions d'euros. La part des investisseurs étrangers reste relativement modeste mais a été récemment gonflée par l'acquisition du 150 Champs-Élysées.

Les collecteurs d'épargne sont les investisseurs les plus actifs depuis le début de 2022, présents sur tous les segments de marché (pieds d'immeuble, boîtes et retail parks, alimentaire). Notons aussi la part élevée des foncières, ainsi que le rôle plus important des privés, actifs sur tous les segments de marché.

**LES FRANÇAIS DOMINENT LARGEMENT**  
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR NATIONALITÉ  
En France, en 2022 à fin 3T



**RÉPARTITION ASSEZ ÉQUILIBRÉE**  
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE  
En France, en 2022 à fin 3T



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## COMMERCES

### EXEMPLES DE TRANSACTIONS COMMERCES EN FRANCE EN 2022

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
150 avenue des Champs-Élysées*	PI	Paris 8 <sup>e</sup>	Groupama Immobilier	Cheval Paris	> 200M€
Carré Sénart (45 %)	CC	Lieusaint (77)	Unibail-Rodamco-Westfield	Société Générale Ass. / BNP Paribas	100-200M€
Portefeuille « Dray »**	PI	Paris 2 <sup>e</sup> , Paris 8 <sup>e</sup>	Famille Dray	LVMH	100-200M€
Centre Commercial V2	CC	Villeneuve d'Ascq (59)	Unibail-Rodamco-Westfield	Ceetrus	100-200M€
Commerces Gare Montparnasse (49 %)	AUT	Paris 15 <sup>e</sup>	Altarea Cogedim	Crédit Agricole Assurances (Predica)	100-200M€
Portefeuille « Olympe » (Décathlon)	PAC	France	AEW	BNP Paribas Reim	100-200M€
Portefeuille « Fast » (Burger King / Quick)	PAC	France	Association Familiale Mulliez	ARES Management	100-200M€
Shopping Parc de Carré Sénart	PAC	Lieusaint (77)	Unibail-Rodamco-Westfield	Amundi	100-200M€
Portefeuille Carmila	CC / PAC	France	Carmila	Batipart / Atland	100-200M€
Les Flâneries	CC	La Roche-sur-Yon (85)	Privé	Atom Group, Ciméa Patrimoine, Foncière Magellan	100-200M€
Portefeuille Galeries Lafayette	PI	Province	Galeries Lafayette	Société des Grands Magasins	100-200M€
Portefeuille Buffalo Grill	PAC	France	Klépierre	Atland	100-200M€
Mon Beau Buchelay	PAC	Buchelay (78)	Ortis Invest / Cie de Phalsbourg	BNP Paribas Reim	100-200M€
Enox	PAC	Gennevilliers (92)	Nuveen	BNP Paribas Reim	50-100M€
Portefeuille de boutiques « Unity »	PI	Paris	-	Selectirente	50-100M€
Portefeuille Casino (6 actifs)	AUT	Région	Fortress / Casino Immobilier	Tristan Capital Partners	50-100M€
Portefeuille Casino (2 actifs)	AUT	Région	Mercialys	Intergestion	50-100M€
Pershing Hall	PI	Paris 8 <sup>e</sup>	Mark	Allianz	50-100M€
Discount Center	PAC	Corbeil-Essonnes (91)	Baumont Real Estate	M7	50-100M€
Flagship Louboutin	PI	Paris 1 <sup>er</sup>	Privé	BMO Real Estate Partners	< 50M€
G La Galerie, 1 avenue Gustave Eiffel	CC	Pessac (33)	Union Investment / Mercialys	Privé	< 50M€
Portefeuille Cicofoma	PI	France	Paref	Herrmann Frères & Fils / Groupe Terrot	< 50M€
10 avenue de la Grande Armée	PI	Paris 17 <sup>e</sup>	Deka	Freo	< 50M€
Hypermarché Casino, 1 avenue Gustave Eiffel	AUT	Pessac (33)	Tristan Capital Partners	Amundi	< 50M€
Hypermarché Casino, Odysseum	AUT	Montpellier (34)	Swiss Life AM	DTZ Investors / Anacap Financial Partners	< 50M€

Source : Knight Frank /\*Actif mixte comprenant une majorité de commerces /\*\*portefeuille mixte comprenant une majorité de bureaux.

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

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



150 Champs Élysées, Paris



Shopping Parc, Carré Sénart

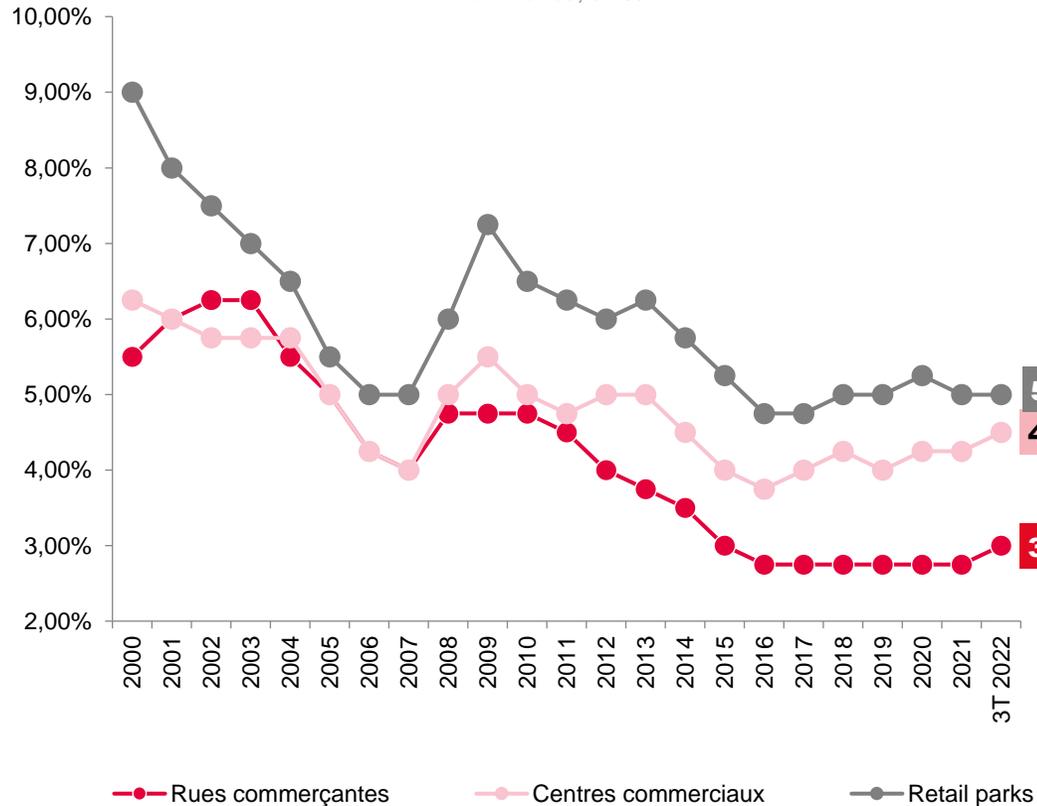


Portefeuille Unity, Paris

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

Compte tenu du changement radical de contexte financier lié à la hausse des taux d'intérêt et à la forte inflation, un début de décompression a été enregistré au 3T 2022. **Ce mouvement s'accélèrera ces prochains mois sur toutes les typologies d'actifs.**

**DÉCOMPRESSION AMORCÉE**  
TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCES  
En France, en %



**ÉVOLUTION**  
2009 – 3T 2022

**RETAIL PARKS**  
- 31 %



**CENTRES COMMERCIAUX**  
- 18 %



**RUES COMMERÇANTES**  
- 37 %



Source : Knight Frank



# INDUSTRIEL

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL



	3T 2022	3T 2021	Évolution annuelle
Volumes investis en industriel en France	4,5 Mds €	3,7 Mds €	↑
Part de l'industriel*	23 %	24 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	13	9	↑
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	51 %	65 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	79 %	84 %	↓
Taux de rendement prime Logistique	3,75 %	3,00 %	↑
Taux de rendement prime Locaux d'activités	4,50 %	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



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

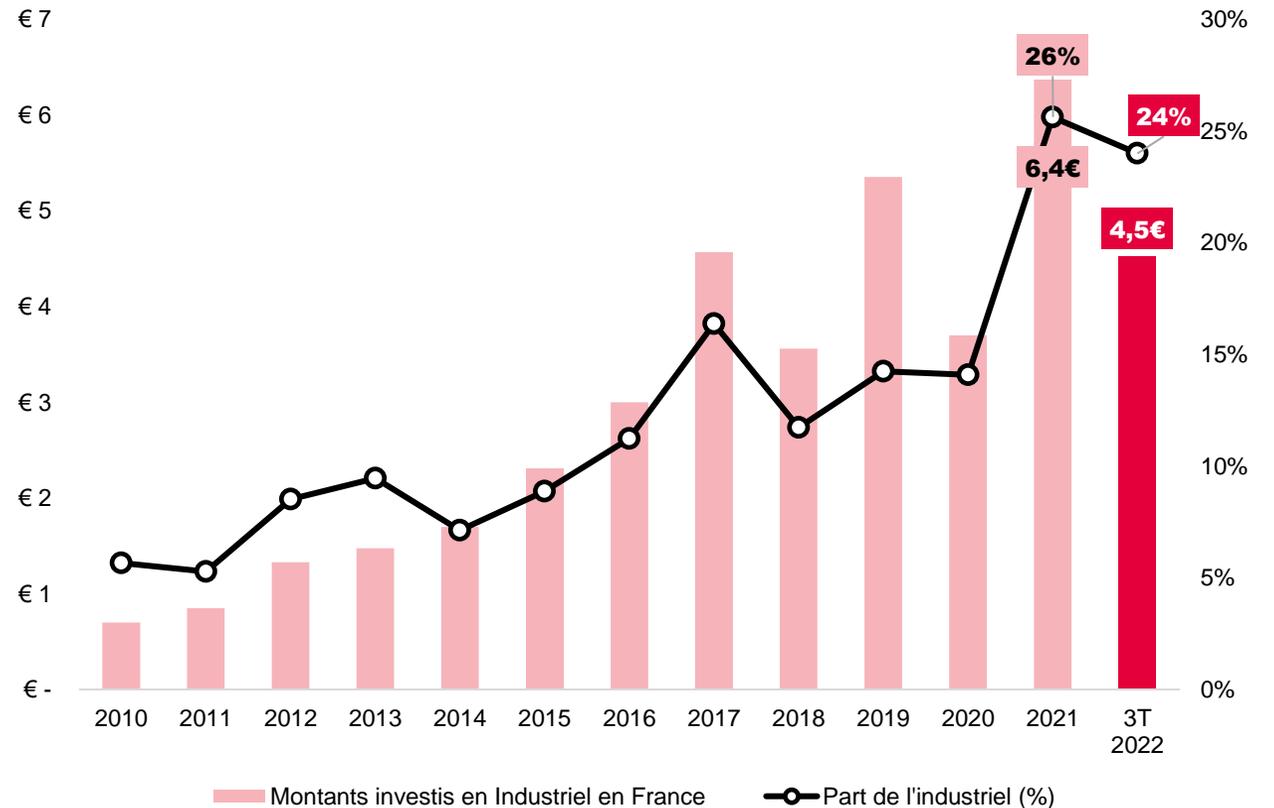
Après une année 2021 et un 1<sup>er</sup> semestre 2022 exceptionnels, l'activité ne s'est pas essouffée au 3T avec 1,7 milliard d'euros engagés en France. Ce résultat porte à plus de 4,5 milliards les sommes investies sur le marché de l'industriel depuis janvier, soit une **hausse de 21% sur un an**.

Les portefeuilles continuent de jouer un rôle décisif dans les bons résultats de l'industriel, représentant un peu plus de la moitié des sommes engagées sur ce segment de marché depuis le début de 2022. Après « Trio », cédé par BLACKSTONE à GLP au 1T, les volumes ont notamment été gonflés au 3T par la vente par CROSSBAY d'un portefeuille à PROLOGIS.



**Part des volumes investis en France sous forme de portefeuilles en 2022 (à fin 3T)**  
Contre 53 % en 2021 (à fin 3T)

**NOUVELLE ANNÉE EXCEPTIONNELLE**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN INDUSTRIEL  
En France, en milliards d'euros



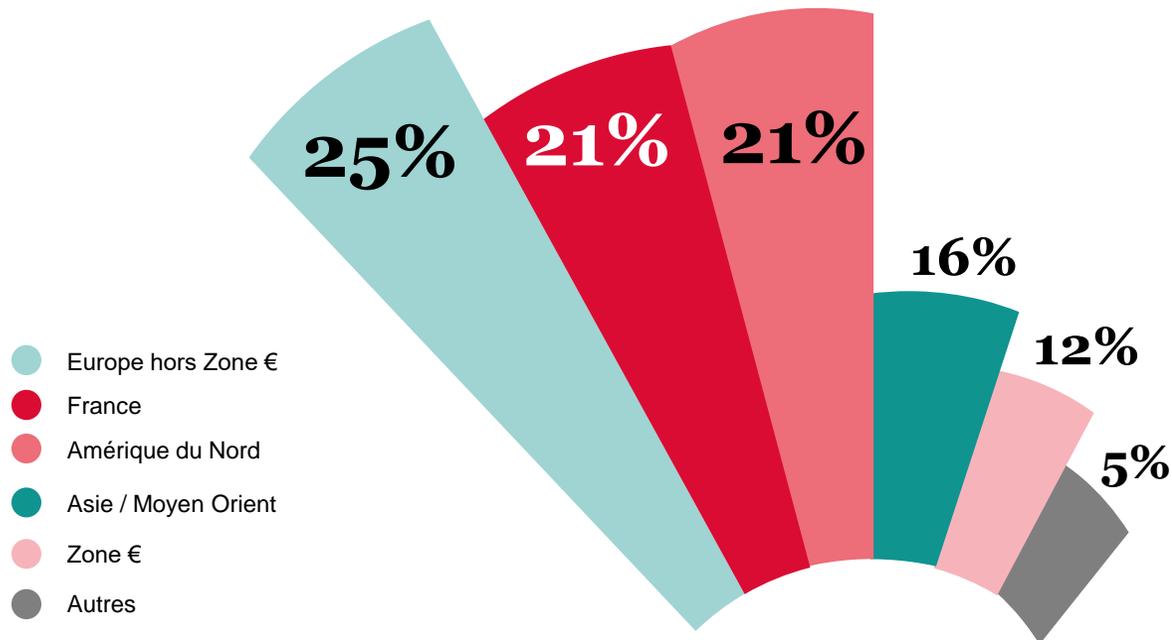
Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

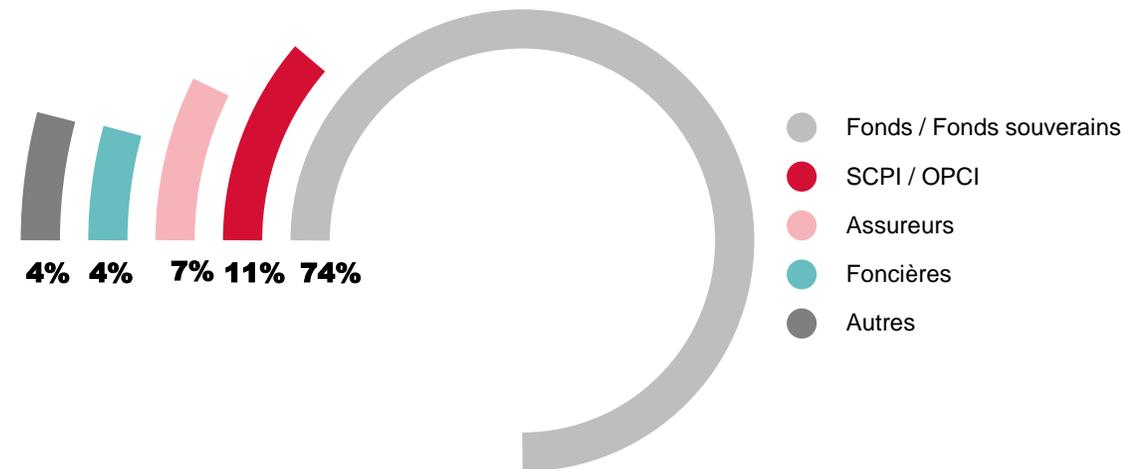
Le marché industriel reste très largement dominé par les investisseurs étrangers, qui concentrent près de 80 % des volumes investis sur cette classe d'actifs. **Les Britanniques conservent la première place**, confirmant leur attrait pour le marché français au travers des acquisitions d'ABRDN, SEGRO ou encore AVIVA. **Les Nord-Américains arrivent en deuxième position** : ils

représentent 21 % des sommes engagées sur le marché industriel, gonflées par les acquisitions de PROLOGIS ou BROOKFIELD. Les Français sont au coude à coude avec les Américains. Moins présents sur le segment des grandes opérations (cessions de portefeuilles notamment), ils ont revanche signé la grande majorité du nombre de transactions.

**PRÈS DE 80 % D'ACQUÉREURS ÉTRANGERS**  
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR NATIONALITÉ  
En France, en 2022 à fin 3T



**LES FONDS DOMINENT TOUJOURS LE MARCHÉ**  
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR TYPOLOGIE  
En France, en 2022 à fin 3T



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

## EXEMPLES DE TRANSACTIONS D'ACTIFS INDUSTRIELS EN FRANCE EN 2022

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Crossbay	France	Crossbay	Prologis	> 200M€
Portefeuille Trio	France	Logicor Blackstone	GLP Europe	> 200M€
Portefeuille Cornerstone	France	AEW	Abrdn	> 200M€
Site Signify	Villeneuve Saint Georges (94)	Signify (ex Philips Lighting)	Goodman	> 200M€
Portefeuille de 26 actifs	France	Un asset manager français	Intermediate Capital Group	100-200M€
Plateforme Zalando	Montereau-sur-le-Jard (77)	Gemfi	Deka	100-200M€
Plateforme logistique	Saint Sauveur (80)	JJA	P3 Logistics Parks	100-200M€
Portefeuille Lyra	France	AXA	Brookfield / Castignac	100-200M€
Biocitech	Romainville (93)	Fiminco	Novaxia / Oxford Properties	100-200M€
Plateforme logistique	Denain (50)	SIG (Log's)	GLP	50-100M€
Plateforme logistique	Noeux-les-Mines (62)	Linkcity	Macquarie	50-100M€
Portefeuille Essentials	Nancy, Grand Couronne (54, 76)	Ivanhoé Cambridge	Tristan Capital Partners	< 50M€
Plateforme Nature et Découvertes	Trappes (78)	Savills IM	Valor Real Estate Partners	< 50M€
Plateforme logistique	Derval (44)	Groupe Legendre	GLP	< 50M€
Messageries	France	Rivage AM	Abrdn	< 50M€
Pôle 45	Ormes (45)	Proudreed	Panattoni	< 50M€



**Plateforme Zalando**, Montereau-sur-le-Jard (77)



**Plateforme logistique**, Saint-Sauveur (80)



**Plateforme logistique**, Noeux-les-Mines (62)

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

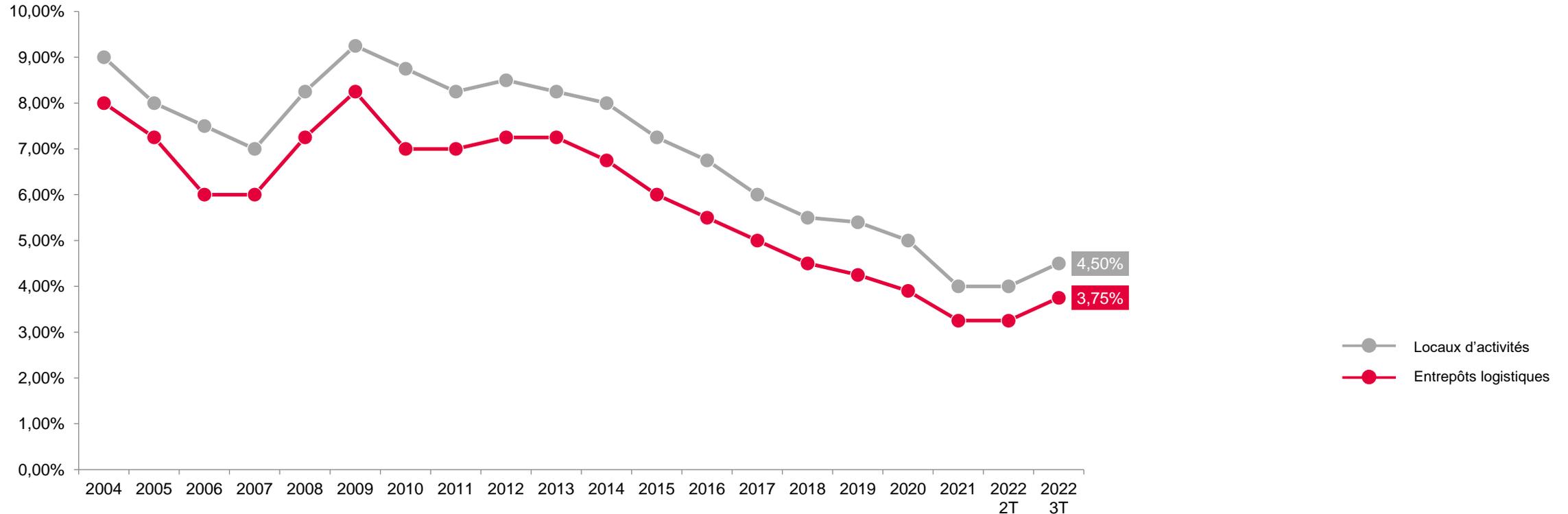
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

## LES TAUX REPARTENT NETTEMENT À LA HAUSSE

TAUX DE RENDEMENT PRIME DES ACTIFS INDUSTRIELS

En France, en %

Les taux de rendement prime, qui avaient subi une forte compression ces dernières années (- 300 points de base entre 2015 et 2021) sont **désormais nettement orientés à la hausse**, atteignant 3,75 % à la fin du 3T contre 3,25 % en début d'année. Ce mouvement de décompression se poursuivra d'ici la fin de l'année et au 1T 2023.



Source : Knight Frank

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

# PERSPECTIVES



# PERSPECTIVES

## 1

L'acquis des neuf premiers mois permet de tabler sur un volume annuel important, supérieur à 25 milliards d'euros. Alors que le 4<sup>e</sup> trimestre est habituellement très animé, avec près de 13 milliards d'euros engagés en moyenne lors des cinq dernières années, le marché pourrait néanmoins commencer à s'essouffler, la hausse du coût de la dette et la réappréciation par les investisseurs du risque immobilier se traduisant par un nombre moins important deancements, l'allongement des durées de négociation et le report ou l'annulation d'un nombre significatif de grandes opérations.

La persistance des incertitudes géopolitiques, le ralentissement de l'activité économique et les difficultés croissantes de trésorerie des entreprises pourraient aussi fragiliser les marchés locatifs, ce qui augmentera l'aversion au risque des investisseurs.

## 2

Les différentes classes d'actifs seront touchées à des degrés divers. S'agissant de l'industriel, dont les taux de rendement sont remontés le plus rapidement et le plus fortement, le ralentissement sera probablement limité en raison de fondamentaux solides (forte demande, rareté de l'offre et croissance des loyers).

S'agissant des commerces, la très belle performance de 2022 sera difficile à rééditer. Cependant, ils pourraient résister, confirmant une capacité d'adaptation dont ils n'ont cessé de faire preuve depuis le déclenchement de la crise sanitaire. Le secteur continue de fait d'offrir de belles opportunités aux investisseurs, qui en profitent déjà depuis plusieurs mois grâce à l'accélération des arbitrages et à la correction actée sur certains types de biens.

## 3

Les perspectives sont plus floues pour les bureaux. Des actifs seront encore retirés de la vente ces prochains mois et il est peu probable que l'attentisme s'estompe en raison d'un marché locatif encore convalescent. L'activité des bureaux pâtit aussi d'un écart encore conséquent entre les attentes des vendeurs et ce que les acquéreurs sont prêts à déboursier.

Une correction des prix est néanmoins en train de s'opérer, ce qui devrait à terme donner plus de fluidité au marché et permettre de relancer certains processus de cession. Ceci reste le scénario privilégié tant que les liquidités à investir restent abondantes et que le robinet du crédit ne se tarit pas. Enfin, le bureau reste incontestablement l'actif dominant, jouissant encore d'une réelle popularité quand l'immeuble est bien situé, bien loué, adapté aux nouveaux modes de travail et vertueux sur le plan environnemental.



**Vincent Bollaert**  
Partner,  
CEO

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

[vincent.bollaert@fr.knightfrank.com](mailto:vincent.bollaert@fr.knightfrank.com)

## CAPITAL MARKETS



**Antoine Grignon**  
Partner, Co-Head  
of Capital Markets

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

[antoine.grignon@fr.knightfrank.com](mailto: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](mailto:david.bourla@fr.knightfrank.com)

© Knight Frank SNC 2022

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.

**384 BUREAUX**  
**16 000 COLLABORATEURS**  
**51 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.

