

1S 2021

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCE

**04.**  
Tendances  
générales



**13.**  
Bureaux

**22.**  
Commerces

**30.**  
Industriel



**36.**  
Perspectives

**38.**  
Contacts



# CHIFFRES CLÉS



	1S 2021	1S 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en France	<b>8,2 Mds €</b>	11,6 Mds €	↓
Nombre de transactions	<b>270</b>	340	↓
Nombre de transactions > 100 M€	<b>21</b>	30	↓
Part des transactions > 100 M€	<b>49 %</b>	60 %	↓
Part des portefeuilles	<b>25 %</b>	26 %	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France*	<b>67 %</b>	68 %	↓
Part des investisseurs étrangers	<b>51 %</b>	43 %	↑
Part des bureaux*	<b>66 %</b>	65 %	↑
Part des commerces*	<b>8 %</b>	18 %	↓
Part de l'industriel*	<b>26 %</b>	17 %	↑
Taux de rendement prime Bureaux	<b>2,75 %</b>	2,75 %	→
Taux de rendement prime Commerces	<b>3,00 %</b>	3,00 %	→
Taux de rendement prime Logistique	<b>3,75 %</b>	4,00 %	↓

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

Source : Knight Frank



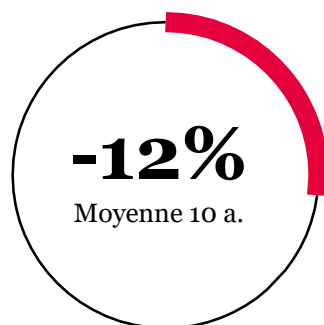
**TENDANCES  
GÉNÉRALES**

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

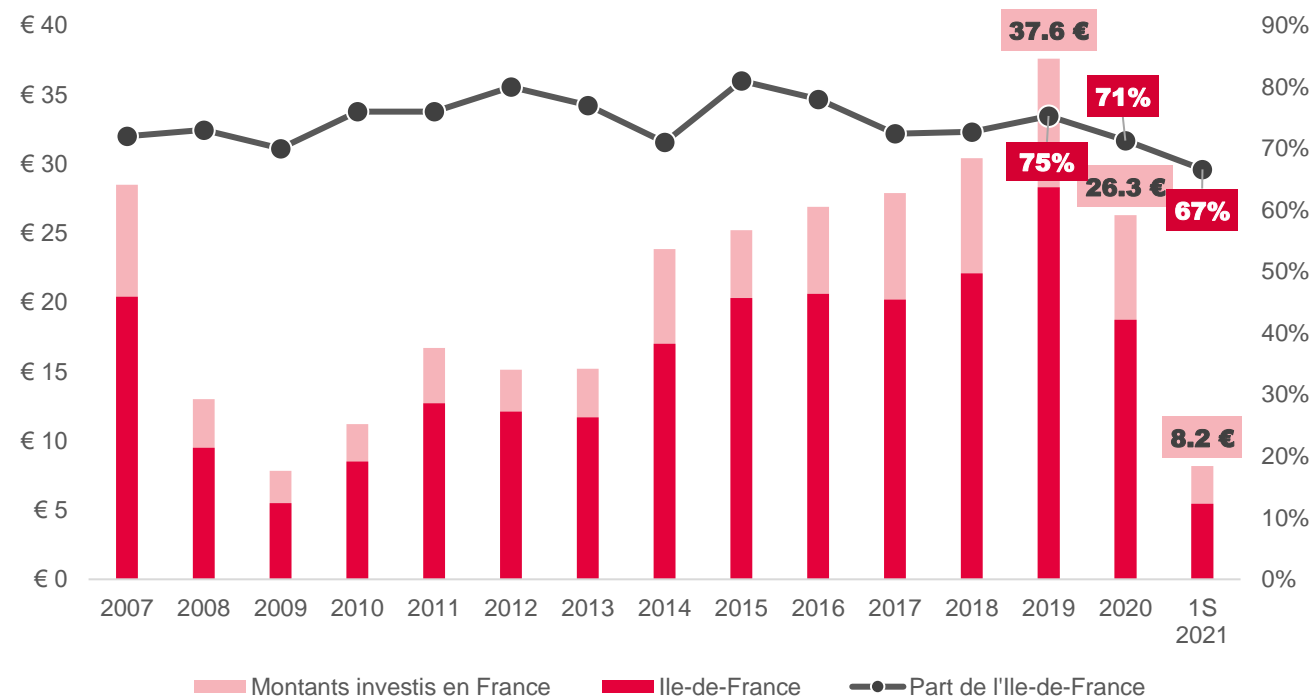
## TENDANCES GÉNÉRALES

Si l'année avait très bien démarré pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, l'activité a nettement ralenti au 2<sup>e</sup> trimestre 2021. **Seuls 3,2 milliards d'euros ont ainsi été engagés en France sur la période, contre 5 milliards au trimestre précédent.**

Le mauvais résultat du 2<sup>e</sup> trimestre 2021, qui est le moins bon des cinq trimestres écoulés depuis le déclenchement de la crise sanitaire, assombrit le bilan du 1<sup>er</sup> semestre : avec 8,2 milliards d'euros investis en France depuis janvier, le recul est de 30 % par rapport à la même période en 2020 et de 12 % par rapport à la moyenne des dix dernières années.



**COUP DE FREIN TEMPORAIRE**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS, TOUS TYPES D'ACTIFS  
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

Le 1<sup>er</sup> semestre 2020 avait bénéficié de la cession par URW des parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'un milliard d'euros. Un an plus tard, **le segment des grandes transactions (> 100 millions d'euros) a été moins actif** : au nombre de 21 en France au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (contre 30 au 1<sup>er</sup> semestre 2020), celles-ci concentrent 49 % de l'ensemble des volumes investis sur la période, toutes tailles confondues, contre 60 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020 et 57 % au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

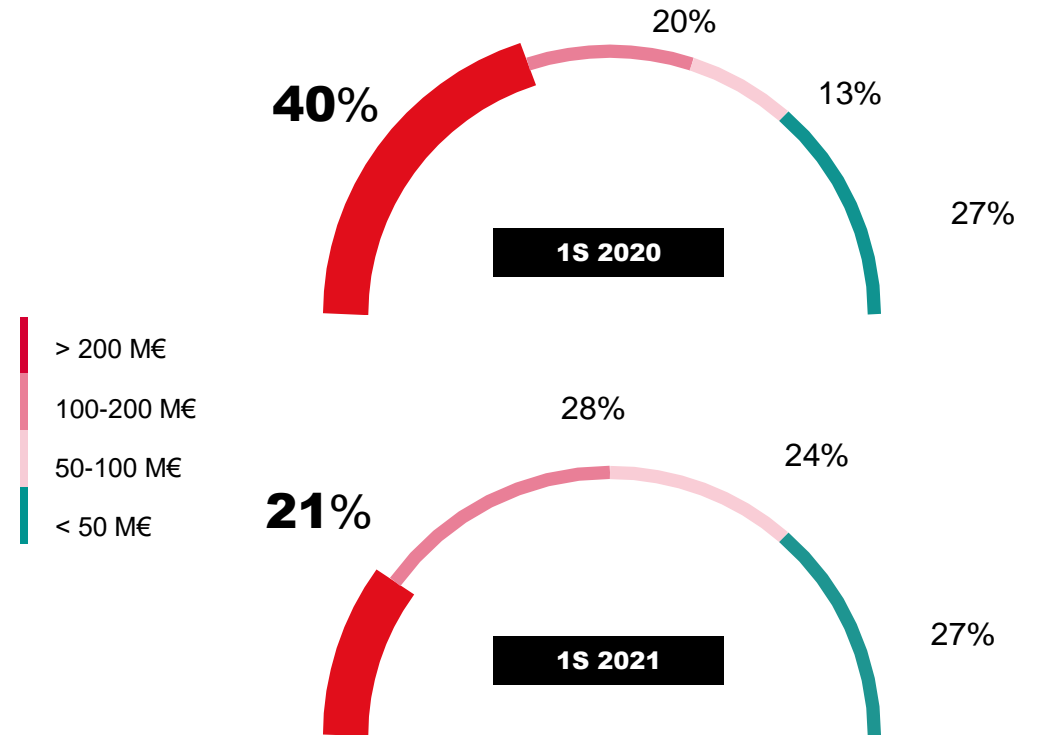
Conséquence de ce recul, la part des transactions de taille intermédiaire (50 - 100 M€) a mécaniquement augmenté, passant de 13 % des volumes investis il y a un an à 24 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021 grâce à la signature d'une trentaine d'opérations.



**Part des volumes investis en France** sous forme de portefeuilles au 1S 2021

Contre **26 %** à fin 1S 2020

**DYNAMISME DU CRÉNEAU 50 - 100 M€**  
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT  
En France, tous types d'actifs

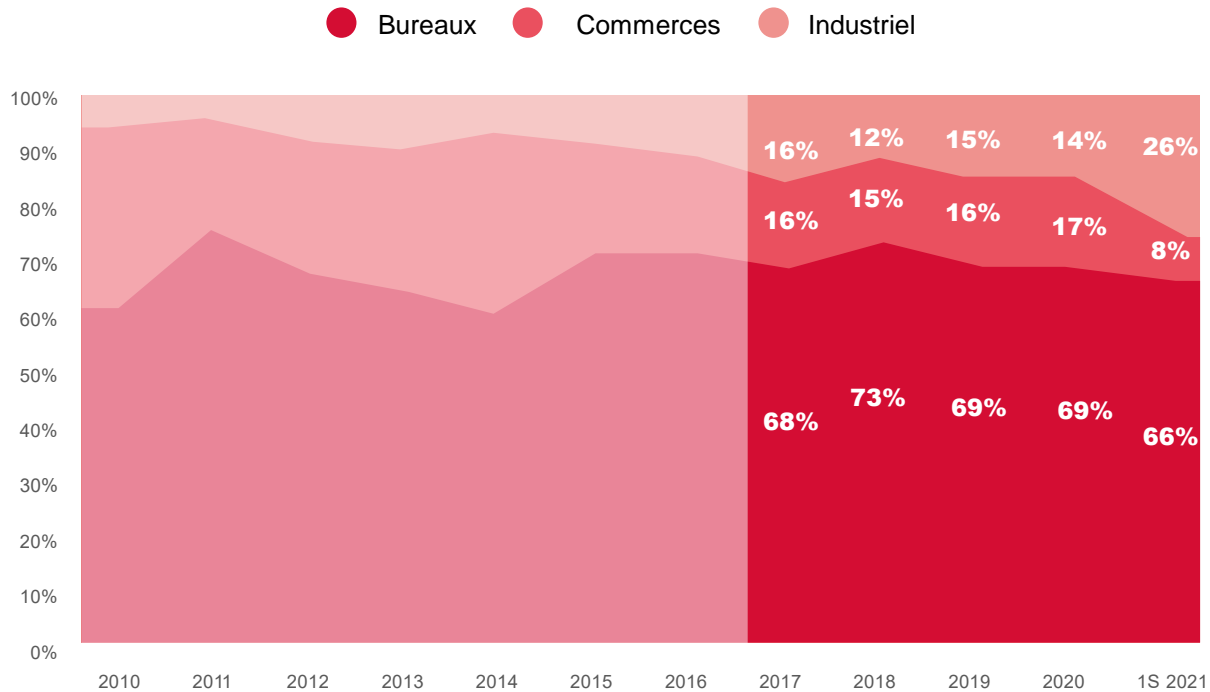


# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

### LE MARCHÉ INDUSTRIEL POURSUIT SON ESSOR

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS  
En France



Source : Knight Frank

Les bureaux portent toujours l'activité mais leur part a diminué d'un trimestre à l'autre : ceux-ci concentrent près des deux tiers des montants investis en France au 1<sup>er</sup> semestre 2021 après 75 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. La baisse est encore plus significative pour le marché des commerces, durement impacté par les mesures de restriction (8 % des volumes investis au 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre 17 % en 2020).

En revanche, le marché industriel poursuit son essor. Grâce au dynamisme de la logistique et à plusieurs cessions de grands portefeuilles, il voit sa part s'élever à 26 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021 après 14 % sur l'ensemble de 2020.

**Part des actifs industriels**  
sur les volumes investis en  
France au 1<sup>er</sup> semestre 2021

Versus 11 % : moyenne annuelle  
2011 – 2020

Source : Knight Frank



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

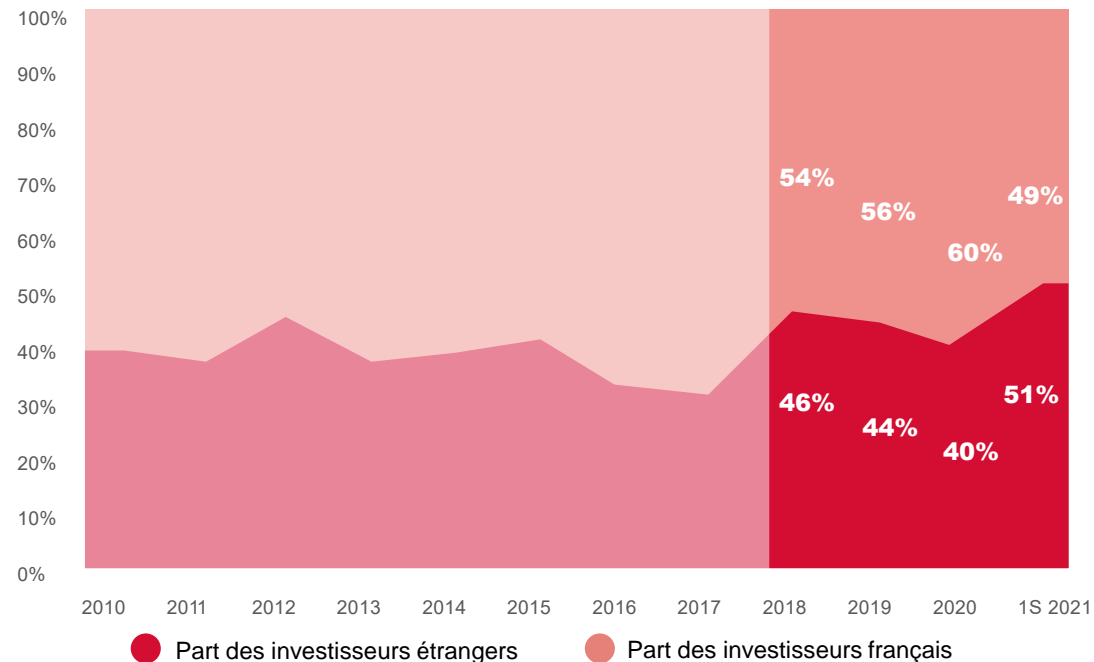
Contrairement aux précédentes crises, **les acteurs étrangers restent très présents dans l'Hexagone**. Ces derniers sont même majoritaires, concentrant **51 % des volumes investis** en France au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Les Américains arrivent en tête grâce à de grandes acquisitions d'entrepôts logistiques ou de bureaux. Notons aussi **le retour des Coréens**, à l'origine de l'acquisition d'un portefeuille de 6 plateformes logistiques.

Les Français ont été moins actifs au 2<sup>e</sup> trimestre, ce qui a fait reculer leur part sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2021 (49 %).

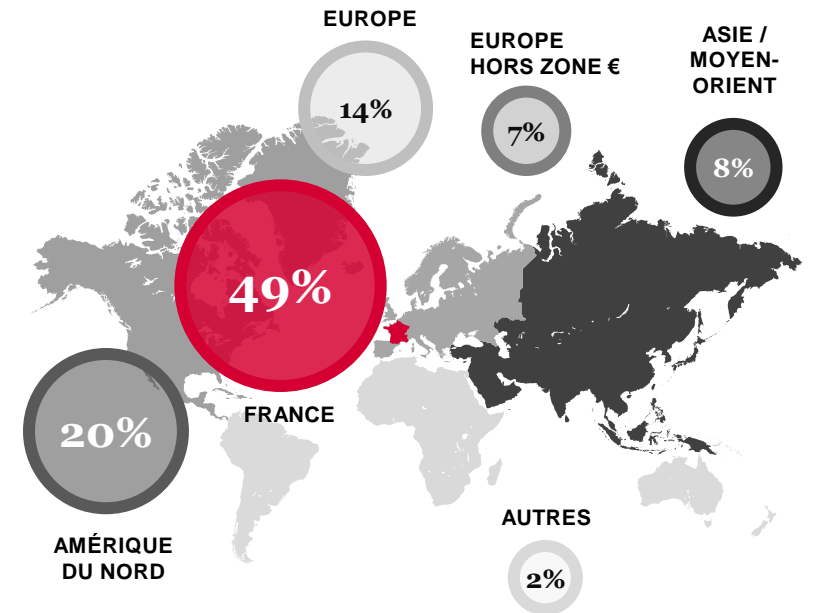
### LES INVESTISSEURS ÉTRANGERS RESTENT TRÈS PRÉSENTS

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ

Tous types d'actifs, en France



1S 2021



Source : Knight Frank



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

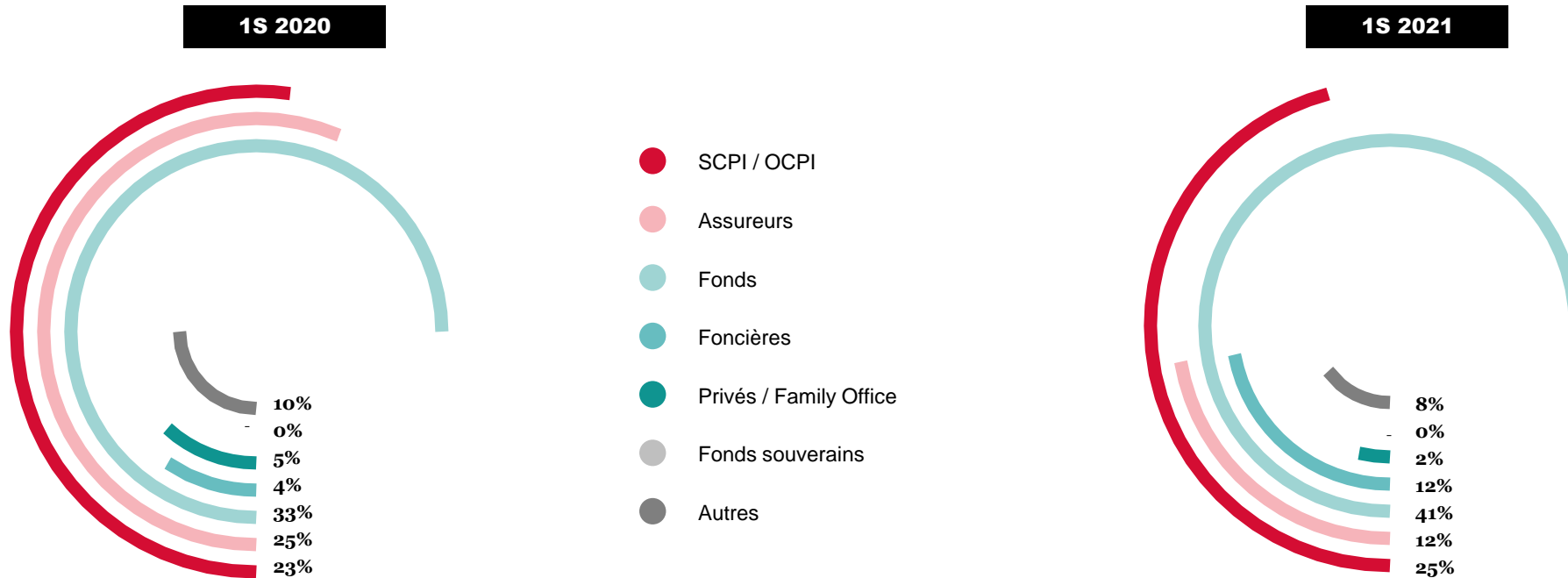
**Le dynamisme des investisseurs étrangers explique la domination des fonds, typologie la plus représentée sur le marché français.** Avec 41 % des volumes engagés au 1<sup>er</sup> semestre 2021, leur part est en nette augmentation sur un an (33 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020). Ces fonds ciblent principalement les bureaux et la logistique.

Assez discrets au 2<sup>e</sup> trimestre, les grands collecteurs d'épargne représentent toujours un quart des investissements en France. **Leur part devrait néanmoins augmenter au 2<sup>nd</sup> semestre en raison de la finalisation prochaine de très grandes opérations.** Les foncières et les assureurs viennent ensuite (12 %).

### LES FONDS DOMINENT TOUJOURS LE MARCHÉ

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

En France, tous types d'actifs



Source : Knight Frank

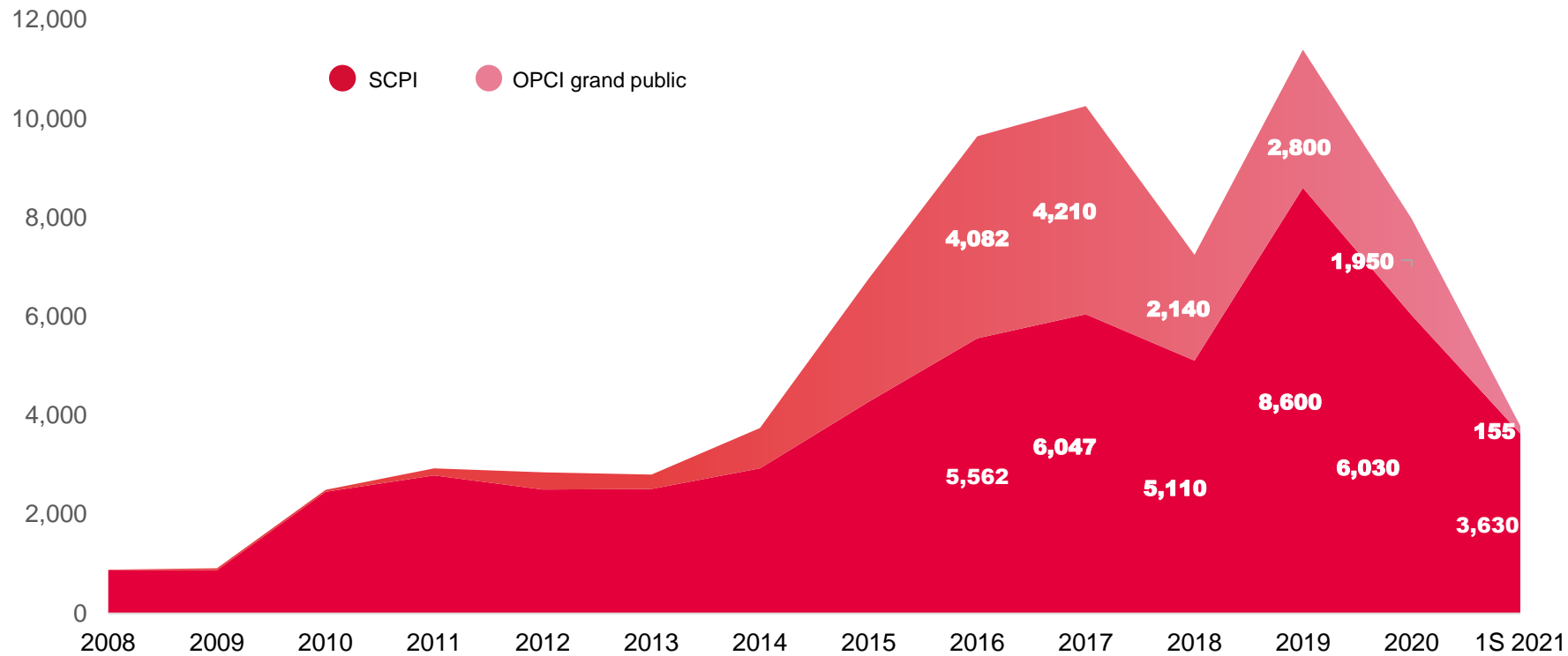
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

### REPRISE DE LA COLLECTE DES SCPI

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE NETTE DES SCPI / OPCI

En France, en millions d'euros



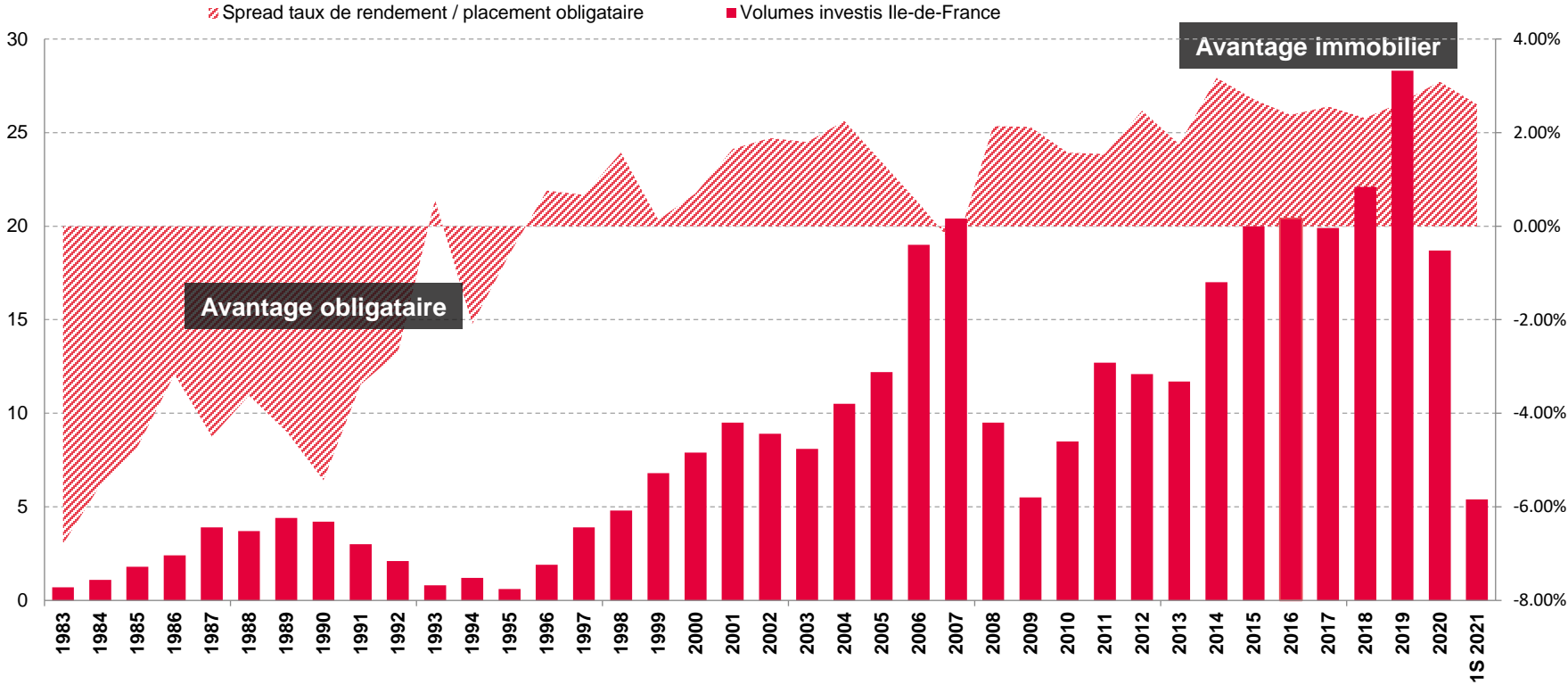
Sources : ASPIM / IEIF

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES



**UN SPREAD TOUJOURS FAVORABLE**  
 SPREAD TAUX PRIME / RENDEMENTS OBLIGATAIRES (en %)



Sources : Banque de France / Knight Frank



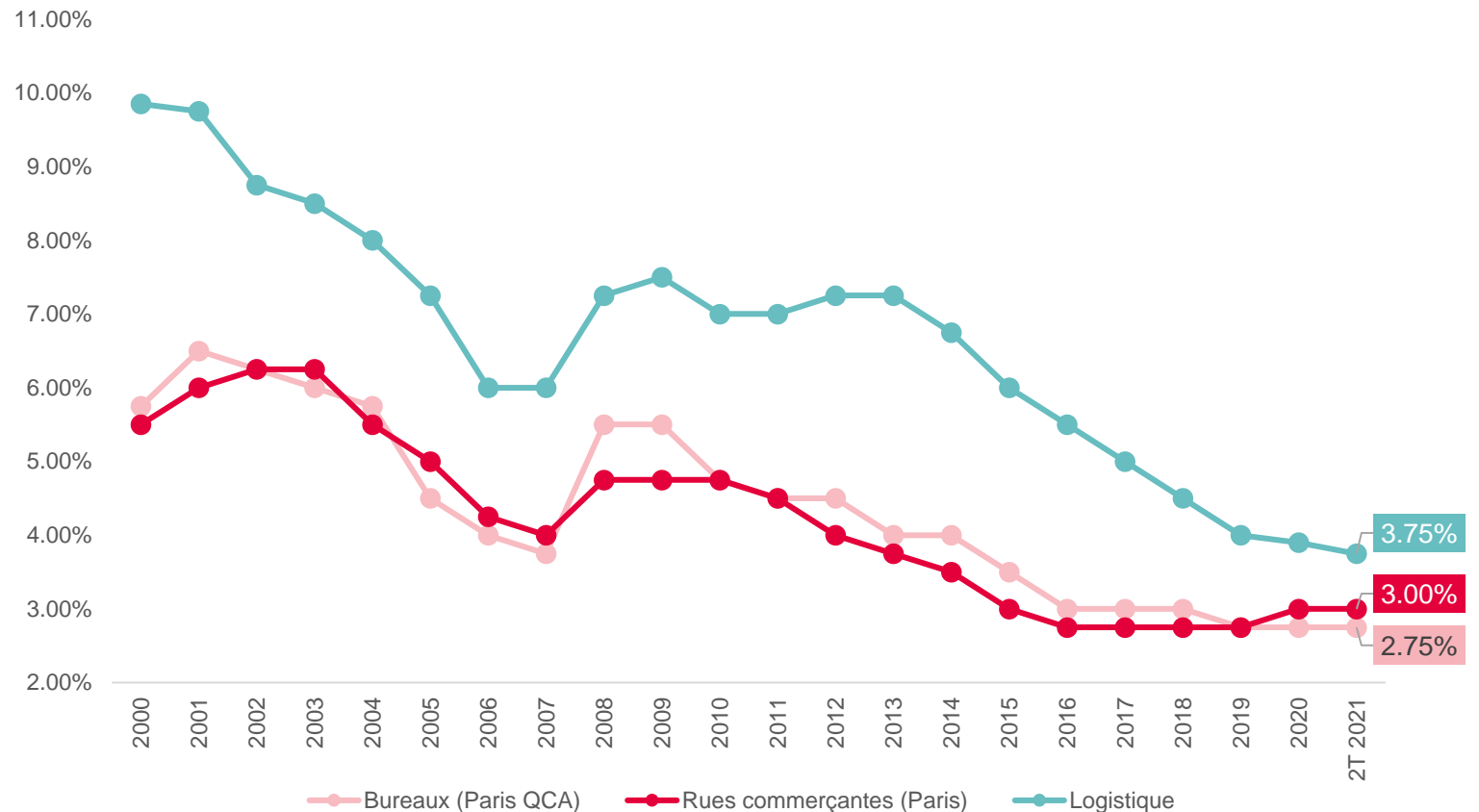
Les taux de rendement prime s'établissent durablement sous les **3,00 % pour les bureaux prime de la capitale** et enregistrent une **baisse de 25 points de base pour les entrepôts les plus récents et les mieux situés (3,75 %)**. La concurrence accrue des investisseurs et l'abondance des liquidités pourraient entraîner une nouvelle compression sur ces deux segments de marché d'ici la fin de 2021.

Le constat est différent sur le marché des commerces. Si les taux se maintiennent autour de 3,00 % pour les meilleurs actifs parisiens, ceux des biens secondaires restent orientés à la hausse.

### PRESSION À LA BAISSÉ SUR LES MARCHÉS DES BUREAUX ET DE LA LOGISTIQUE

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME

En France, en %



Source : Knight Frank



# BUREAUX

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX



	1S 2021	1S 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	5,4 Mds €	7,5 Mds €	↓
Part des bureaux*	66 %	65 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	14	23	↓
Part de transactions > 100 M€**	51 %	57 %	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France**	84 %	83 %	↑
Part des investisseurs étrangers**	40 %	38 %	↑
Taux de rendement prime Paris QCA	2,75 %	2,75 %	→
Taux de rendement prime La Défense	4,00 %	4,00 %	→
Taux de rendement prime Lyon	3,50 %	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\*

113 points en juin 2021

+ 22 pts par rapport à déc. 2020

Source : INSEE



### EMPLOI TERTIAIRE MARCHAND IDF

- 0,9 % sur un an, fin 1T 2021

+ 1,5 % en France

Source : INSEE



### TAUX DE CHÔMAGE IDF

7,7 % fin 1T 2021

8,1 % en France Métropolitaine

Source : INSEE



### DEMANDE PLACÉE IDF

805 000 m<sup>2</sup> au 1S 2021

+ 10 % sur un an

Source : Knight Frank



### TAUX DE VACANCE IDF

7,1 % fin 2T 2021

5,5 % fin 2T 2020

Source : Knight Frank



### LOYER PRIME IDF

930 €/m<sup>2</sup>/an fin 2T 2021

+ 1 % sur un an

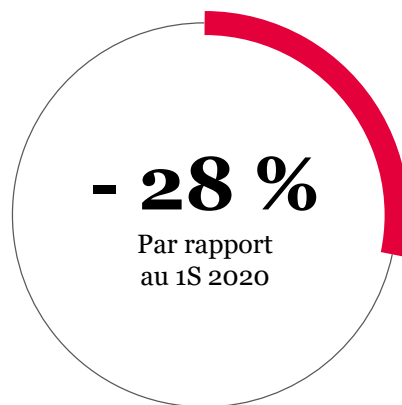
Source : Knight Frank

\*Indice synthétique. dans le secteur des services.

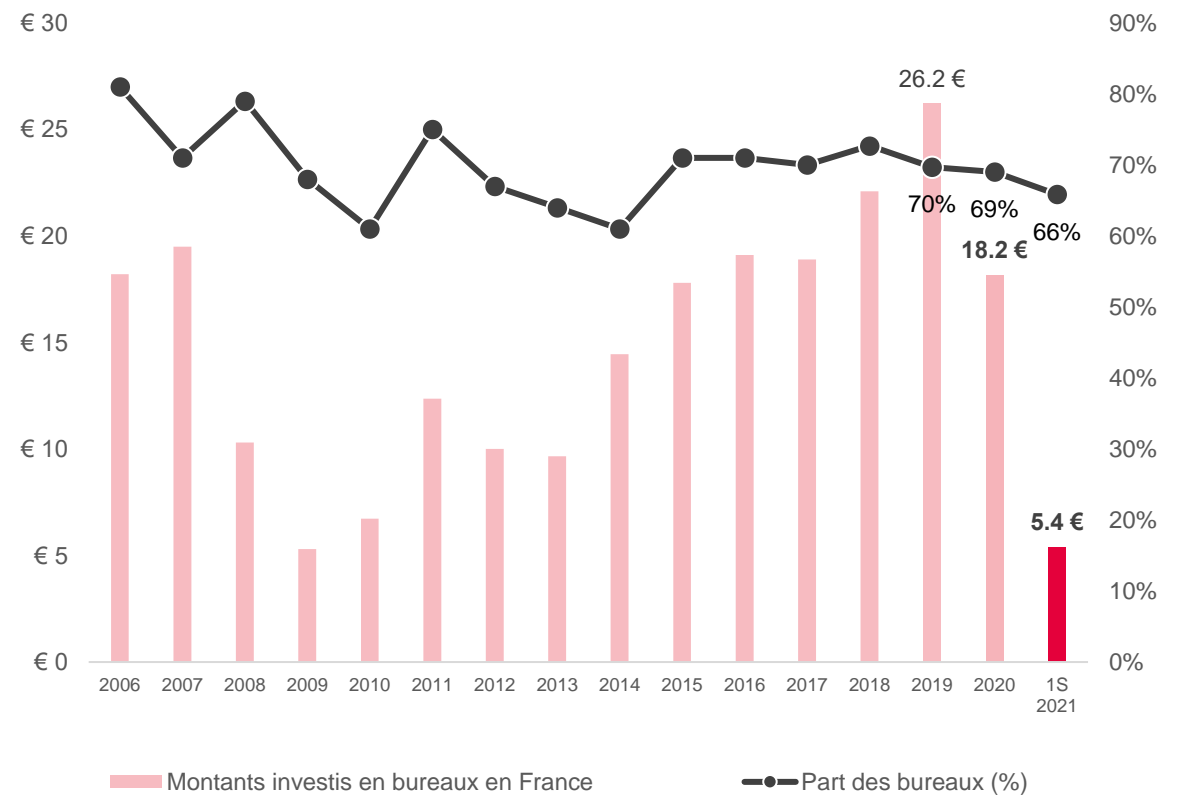
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

Le ralentissement du marché de l'investissement au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 a particulièrement affecté les bureaux, qui regroupent 50 % des volumes engagés sur la période en France contre 75 % au trimestre précédent. **Au total, 5,4 milliards d'euros ont été investis en bureaux sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre en France, soit une baisse de 28 % sur un an.**

Ce recul tient notamment à la plus grande sélectivité des investisseurs face aux interrogations engendrées par la crise sanitaire et l'essor du télétravail. Nombre d'entre eux donnent ainsi **la priorité aux actifs prime, dont l'offre restreinte limite l'ampleur des sommes investies.**



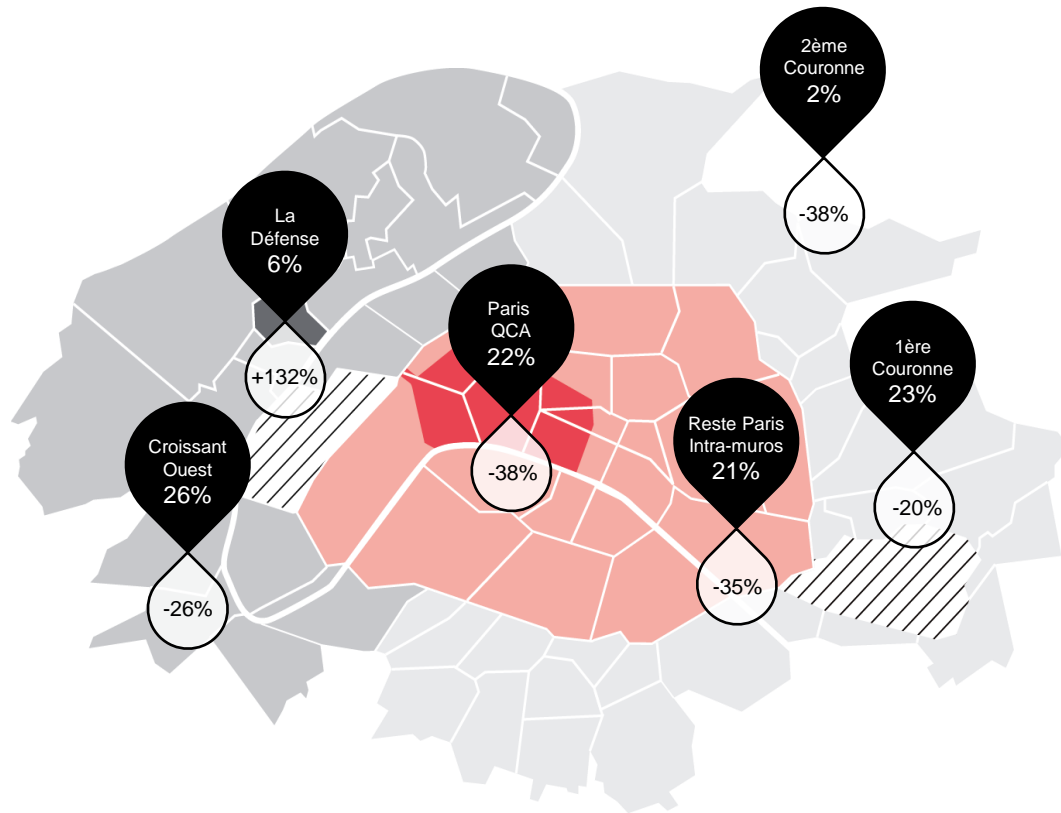
**ESSOUFFLEMENT AU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX  
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank



## LE QCA MARQUE LE PAS RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE



Source : Knight Frank

Après un début d'année 2021 relativement animé, **le marché des bureaux de Paris QCA a marqué le pas** : seuls 200 millions d'euros y ont été investis au 2<sup>e</sup> trimestre 2021, portant à un milliard le total du 1<sup>er</sup> semestre (- 38 % sur un an).

**Dans les marchés parisiens situés hors du QCA, les volumes sont aussi en baisse même si l'activité a été un peu plus soutenue.** C'est le cas du Nord Est, où ICADE a cédé « Le Millénaire 1 » pour un peu plus de 200 millions d'euros, et surtout de la rive gauche où plusieurs transactions ont été recensées à l'exemple de l'acquisition par JP MORGAN du 13-15 rue Cognacq Jay dans le 7<sup>e</sup> arrondissement.

L'activité a également ralenti en périphérie. Les grandes transactions y sont rares et majoritairement sécurisées, à l'exemple de la cession par ICADE de l'immeuble « Loire » à Villejuif. Néanmoins, les prochains mois s'annoncent plus animés, **plusieurs opérations d'envergure étant attendues à La Défense et dans certains secteurs de 1<sup>ère</sup> couronne comme le Nord.**

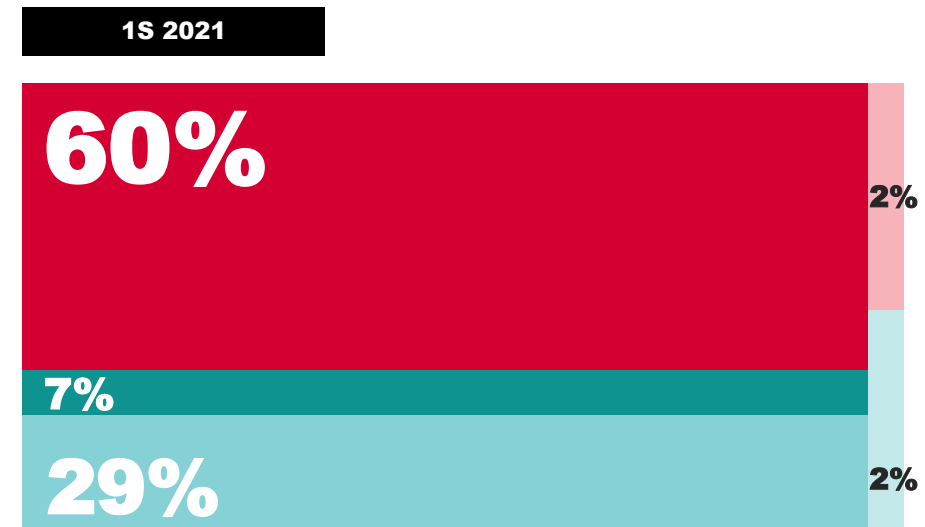
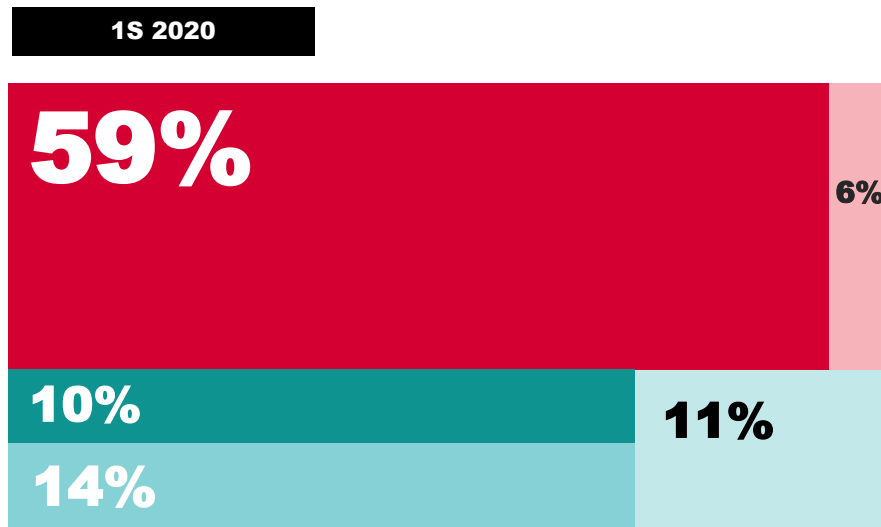
Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France au 1S 2021

Évolution en % des volumes investis en bureaux (1S 2021 par rapport au 1S 2020)

Du fait du manque de produits sécurisés, la part des actifs *core* dans les montants investis en bureaux en Île-de-France est en légère baisse d'une année sur l'autre (62 % contre 65 % au 1S 2020). Néanmoins, **plusieurs opérations d'envergure sont attendues d'ici la fin d'année sur ce segment de marché**, à l'image de la cession prochaine par GECINA de l'immeuble « Les Portes d'Arcueil », récemment sécurisé par le réengagement d'ORANGE pour 12 années.

Le recul temporaire du *core* a augmenté la part des actifs à revaloriser (31 %). **Certains investisseurs continuent de cibler des actifs à revaloriser**, à condition qu'ils soient situés dans des pôles tertiaires établis ou présentant une vacance limitée. Quant aux opérations en blanc, qui contribuaient à soutenir l'activité des marchés de 1<sup>ère</sup> Couronne avant la crise sanitaire, elles restent très peu nombreuses.

**LE MANQUE D'OFFRE FAIT BAISSER LA PART DU CORE**  
 RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX, PAR TYPOLOGIE DE RISQUE  
 En Ile-de-France, transactions unitaires > 20 M€



- Core
- Core Plus
- Value Added
- Dont VEFA pré-louées
- Dont VEFA partiellement louées
- Dont VEFA en blanc

Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX



### EXEMPLES DE TRANSACTIONS BUREAUX AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
SHIFT, 34-38 rue Guynemer	Issy-les-Moulineaux	Unibail Rodamco Westfield	Primonial / La Française / EDF Invest	> 200M€
Tour Altaïs, 65 rue du Capitaine Dreyfus	Montreuil	Arpent Capital / Maple Knoll / Oaktree	Gulf Islamic Investments	> 200M€
Le Millénaire 1, 35 rue de la Gare	Paris 19	Icade	Brookfield	100-200M€
8 rue de Sofia	Paris 18	BNP Paribas	CDC	100-200M€
9 avenue Percier	Paris 8	SFL	Deka	100-200M€
16 avenue George V	Paris 8	Allianz	MACSF	100-200M€
Les Villages de l'Arche 4 et 6	Puteaux	Unibail Rodamco Westfield	Perial	100-200M€
Magasins Généraux	Pantin	AG2R La Mondiale	Tishman Speyer	100-200M€
Edo, 3 allée de Grenelle	Issy-les-Moulineaux	Covivio	La Française	100-200M€
26 rue de Valmy	Montreuil	AG2R La Mondiale	La Française	100-200M€
112-114 avenue de Wagram	Paris 17	SFL	Aviva Investors	100-200M€
Le Loire, avenue de Paris	Villejuif	Icade	Assureur français	100-200M€
288, Helios	Lyon, Villeneuve d'Ascq	Covivio	Primonial	50-100M€
Mozaïk, 23 rue François Jacob	Rueil-Malmaison	DTZ Investors	Blue Colibri	50-100M€
13-15 rue Cognacq Jay	Paris 7	Amundi	JP Morgan	50-100M€
Le Virage, 3-5 allée Marcel Leclerc	Marseille	MACSF	Real IS	50-100M€
8-10 rue Jobbé Duval	Paris 15	Privé	Nuveen	50-100M€
245 boulevard de Tournai	Villeneuve d'Ascq	Eiffage	Amundi	50-100M€
Le Prairial, 101 rue des 3 Fontanot	Nanterre	Keys Reim	Icade	50-100M€
39-43 rue Louveau	Châtillon	Coffim	Freo / Anacap	< 50M€
17 rue d'Astorg	Paris 8	Agrica	Zurich Insurance	< 50M€
66 rue de Villiers	Levallois-Perret	Edmond de Rothschild	OFI Pierre	< 50M€
9-11 avenue de Villars	Paris 7	Eximium	Blackrock	< 50M€
Union Square	Rueil-Malmaison	AEW Ciloger	UBS	< 50M€



**LE MILLÉNAIRE 1**, Paris 19



**26 RUE DE VALMY**, Montreuil



**LE VIRAGE**, Marseille

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



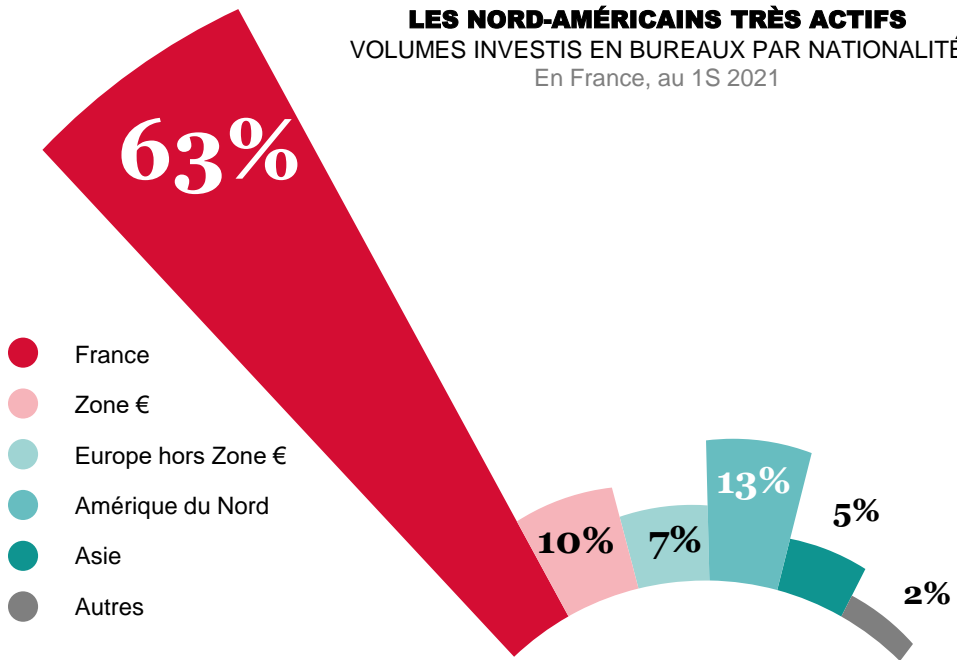
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX

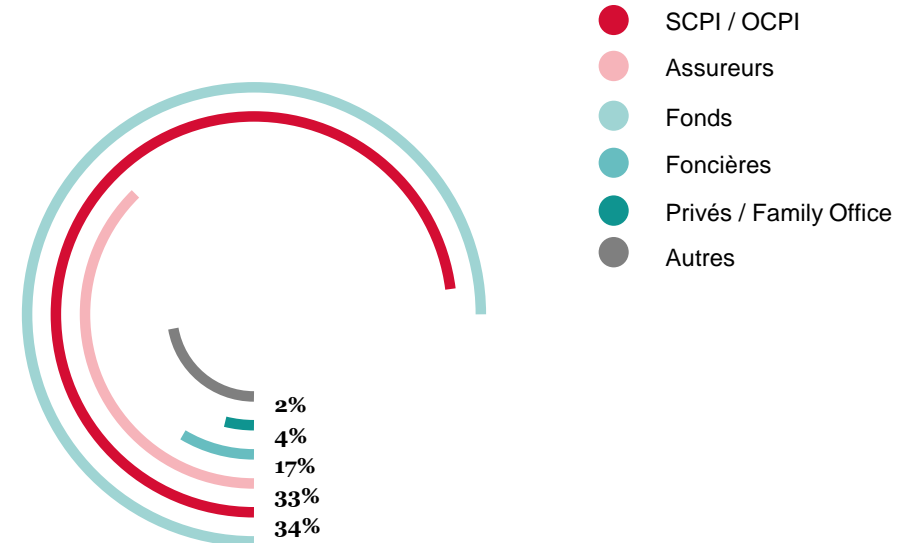
Les investisseurs français représentent toujours la majorité des volumes investis en bureaux (63 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021). Toutefois, leur part recule d'un trimestre à l'autre au profit des **Nord-Américains**, qui ont été **parmi les plus actifs lors des trois derniers mois** grâce notamment à l'acquisition par BROOKFIELD du « Millénaire 1 » pour plus de 200 millions euros (plus grande transaction enregistrée au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 sur le marché des bureaux).

Les fonds et les collecteurs d'épargne restent les premiers acteurs du **marché** : ils concentrent deux tiers des sommes investies en bureaux en France au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

**LES NORD-AMÉRICAINS TRÈS ACTIFS**  
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR NATIONALITÉ  
En France, au 1S 2021



**SCPI/OPCI ET FONDS : 2/3 DES VOLUMES INVESTIS**  
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR TYPOLOGIE  
En France, au 1S 2021

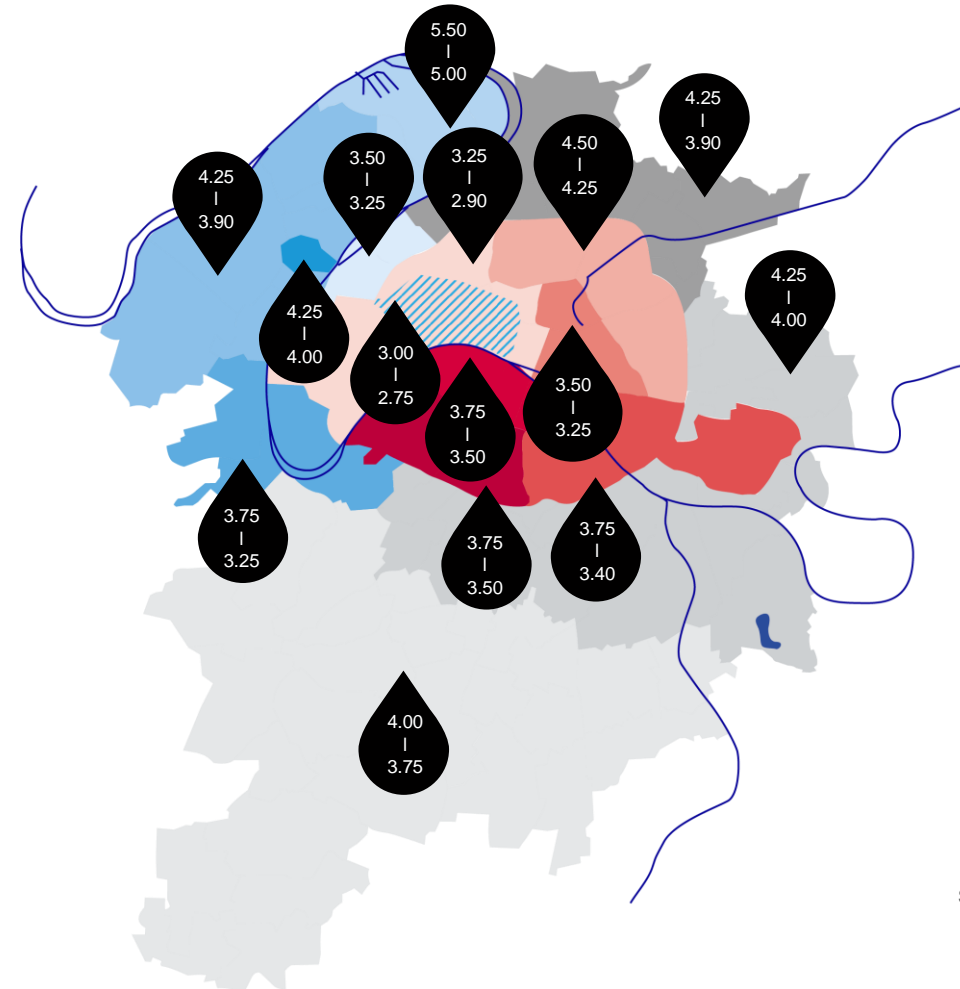


Globalement stables, les taux de rendement prime devraient subir une pression baissière au 2<sup>nd</sup> semestre dans certains secteurs de Paris hors QCA ou de la 1<sup>ère</sup> couronne. Cette compression s'explique par l'attrait des biens sécurisés, dont l'offre limitée peine à satisfaire l'appétit des investisseurs.

## COMPRESSION ATTENDUE DANS CERTAINS SECTEURS

TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX

En Ile-de-France, en %, à la fin du 2T 2021



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

Source : Knight Frank

A woman with long dark hair, wearing a red turtleneck sweater, is smiling as she works at a retail counter. She is using a black payment terminal. A customer's hand is visible on the left, holding a card. The background shows a modern, open-plan office or retail space with wooden beams, large windows, and various pieces of furniture.

# COMMERCES

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## COMMERCES



	1S 2021	1S 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	<b>670 M €</b>	2,1 Md €	↓
Part des commerces*	<b>8 %</b>	18 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	<b>1</b>	3	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France**	<b>47 %</b>	53 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	<b>53 %</b>	11 %	↑
Taux de rendement prime Rues commerçantes	<b>3,00 %</b>	3,00 %	→
Taux de rendement prime Centres commerciaux	<b>4,25 %</b>	4,25 %	→
Taux de rendement prime Retail parks	<b>5,25 %</b>	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

+ 4,6 % en 2021\*

- 7,3 % en 2020

Sources : INSEE / Xerfi /\*Prévision



### OPINION DES MÉNAGES\*

102 en juin 2021

+ 7 points par rapport à fin 2020

Source : INSEE

\*Indice synthétique de confiance des ménages



### PRIX À LA CONSOMMATION\*

+ 1,5 % en juin 2021\*\*

+ 0 % en 2020

Source : INSEE / Banque de France

\*incluant énergie et alimentation

\*\*Prévision



### CA DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

+ 15,8 % en juin 2021\*

+ 7,7 % au 1S 2021

Source : Procos

\*en France, sur un an



### BOUTIQUES DE LUXE

11 ouvertures au 1S 2021 à Paris\*

29 en 2020

Source : Knight Frank

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



### MONTANTS INVESTIS\*

670 millions d'euros au 1S 2021

- 69 % sur un an

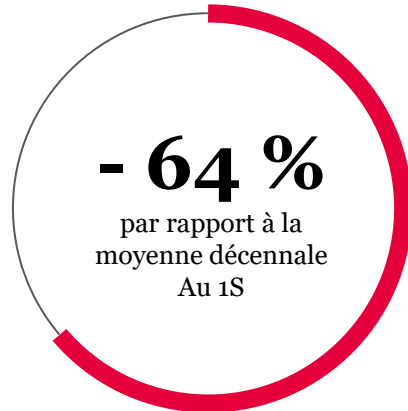
Source : Knight Frank

\*En France, commerces (tous formats)

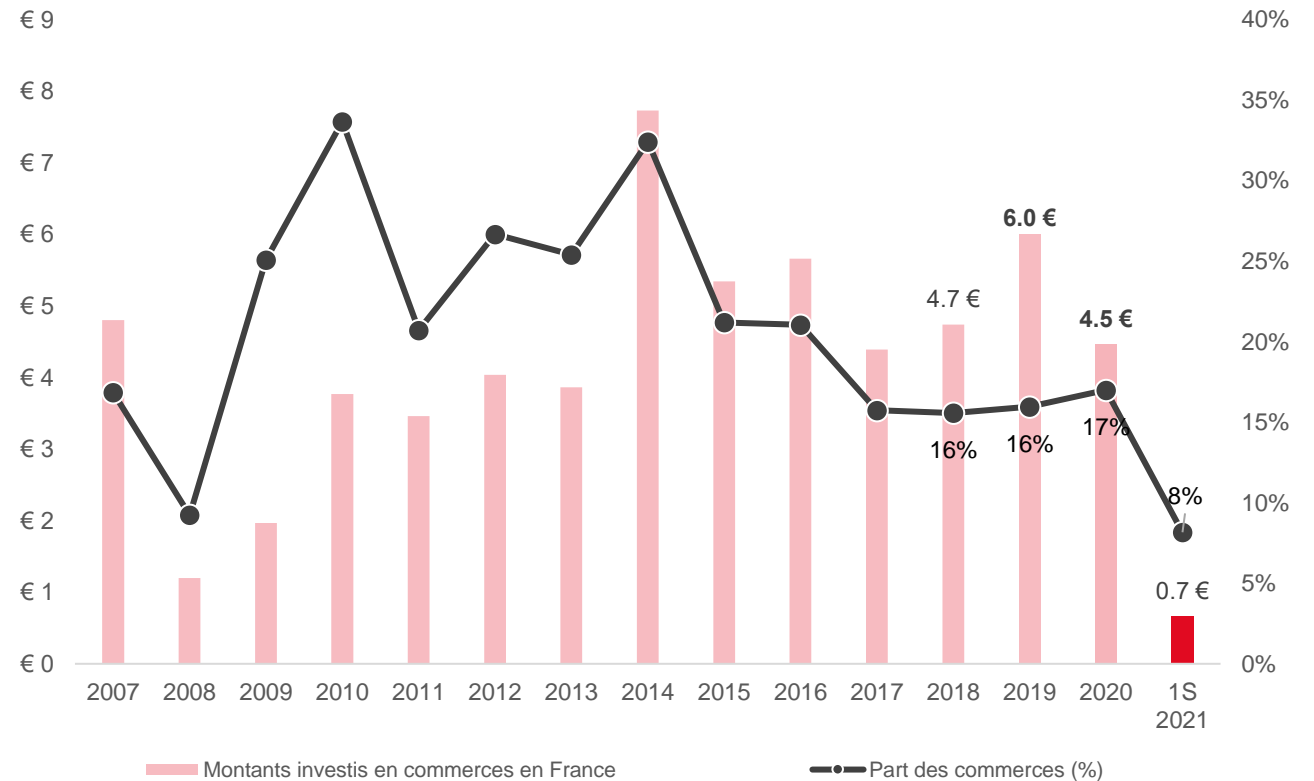


Un peu moins de 700 millions d'euros ont été investis sur le marché français des commerces au 1<sup>er</sup> semestre 2021, soit une baisse de 69 % sur un an et le niveau le plus bas enregistré sur un semestre depuis le début des années 2000. Les commerces ne représentent que 8 % de l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.

À situation exceptionnelle, baisse exceptionnelle : depuis plus d'un an la crise sanitaire a porté un coup très dur au commerce en raison des confinements successifs, qui ont fragilisé les enseignes et porté la prudence des investisseurs à son maximum. **Dès lors, plusieurs dossiers ont été retirés du marché tandis que le délai de réalisation des transactions s'est nettement allongé.** Enfin, aucune opération géante n'a atténué la baisse d'activité, comme l'avait fait l'an passé la cession du portefeuille de centres commerciaux URW.



**VENTS CONTRAIRES POUR LES COMMERCES**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES  
En France, en milliards d'euros



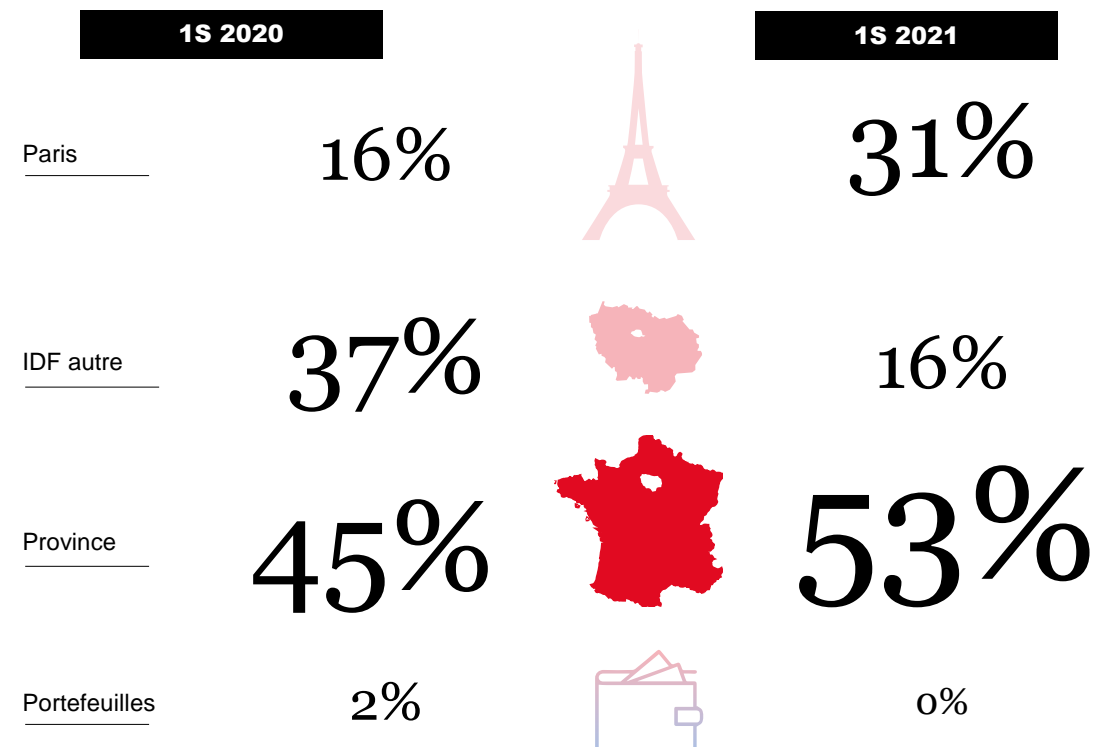
Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCE

Le nombre très réduit d'opérations à Paris explique la **hausse de la part des volumes investis en province (53 %)**. C'est là qu'a été enregistrée la **plus importante transaction du 1<sup>er</sup> semestre 2021 : la vente à WP CAREY par Casino d'un portefeuille d'hypermarchés** situés dans le sud de la France pour plus de 100 millions d'euros. Casino reste ainsi l'un des grands animateurs du marché de l'investissement en commerces après les nombreux actifs déjà cédés depuis 2018.

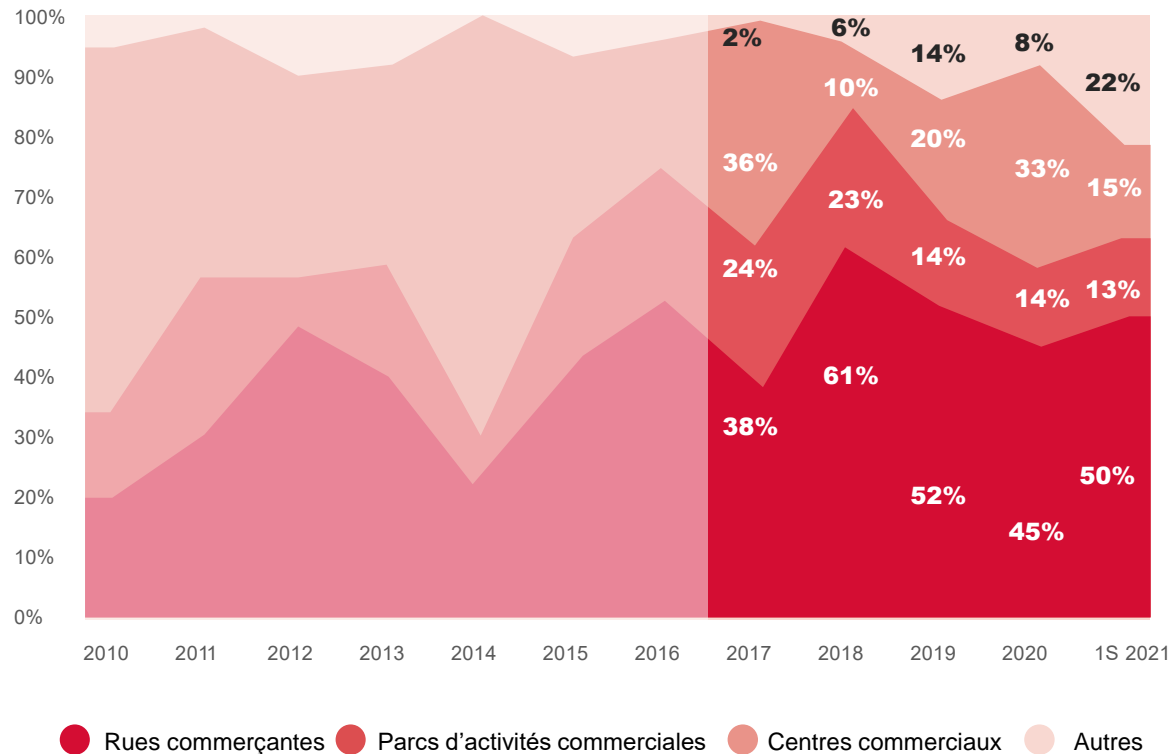


## LES RÉGIONS GARDENT LA MAIN RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES En France



Source : Knight Frank

## LES RUES COMMERÇANTES GARDENT UN RÔLE MOTEUR RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE En France



Sur le marché des rues commerçantes, l'activité s'est redressée après un 1<sup>er</sup> trimestre atone grâce à l'acquisition par BROOKFIELD du 275 rue Saint-Honoré, permettant aux pieds d'immeuble de concentrer la majorité des sommes engagées en commerces au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (50 %).

Outre la vente par Casino de son portefeuille d'hypermarchés, plusieurs grandes opérations de *sale & leaseback* sont en cours de cession. Celles-ci, de même que la mise sur le marché de quelques portefeuilles d'enseignes, témoignent de la **priorité donnée par les investisseurs aux actifs sécurisés et de leur intérêt pour le commerce de périphérie**. C'est aussi sur ce créneau de marché qu'est attendue l'une des plus importantes opérations de 2021, avec le partenariat conclut par ALTAREA et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES portant notamment sur neuf retail parks français.



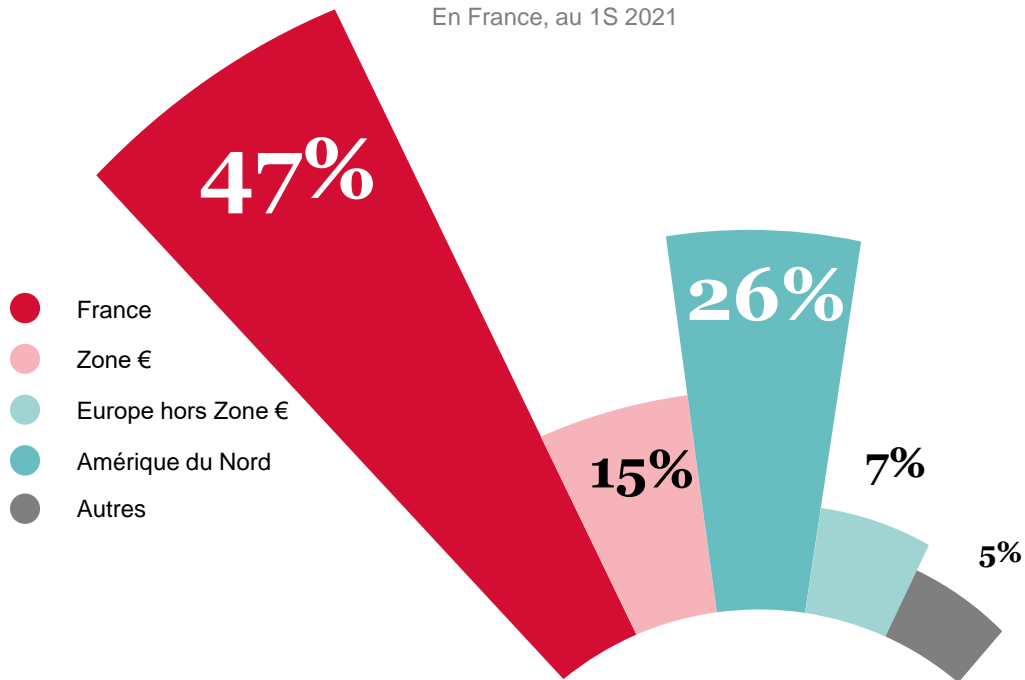
Avec  
**22%**

des volumes investis en commerces en France au 1S 2021, la part des hypermarchés est au plus haut depuis la dernière décennie.

Après un 1<sup>er</sup> trimestre dominé par les investisseurs français, **ces derniers ont été beaucoup plus discrets au 2<sup>e</sup> trimestre**. Les plus grandes opérations ont été signées par des acteurs étrangers, qui représentent désormais la **plus grande part des volumes investis en commerces depuis le début de 2021 (53 %)**.

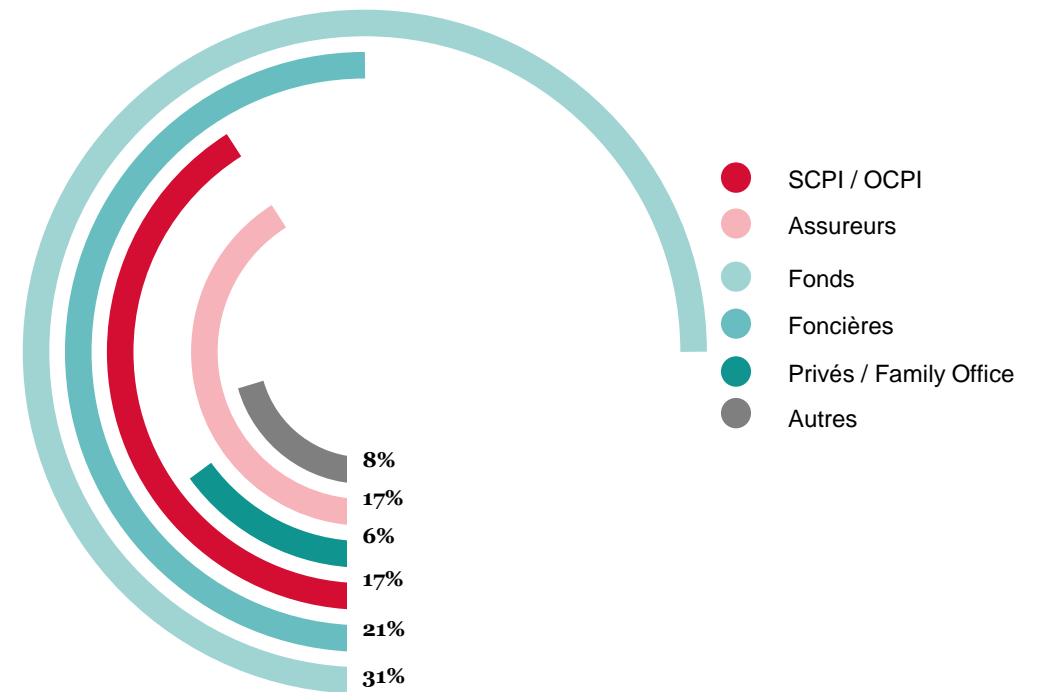
Cette domination est liée aux acquisitions réalisées pour le compte de BROOKFIELD ou WP CAREY, **ce qui a également augmenté la part des fonds et des foncières**.

**LES ÉTRANGERS PLUS ACTIFS**  
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR NATIONALITÉ  
En France, au 1S 2021



Source : Knight Frank

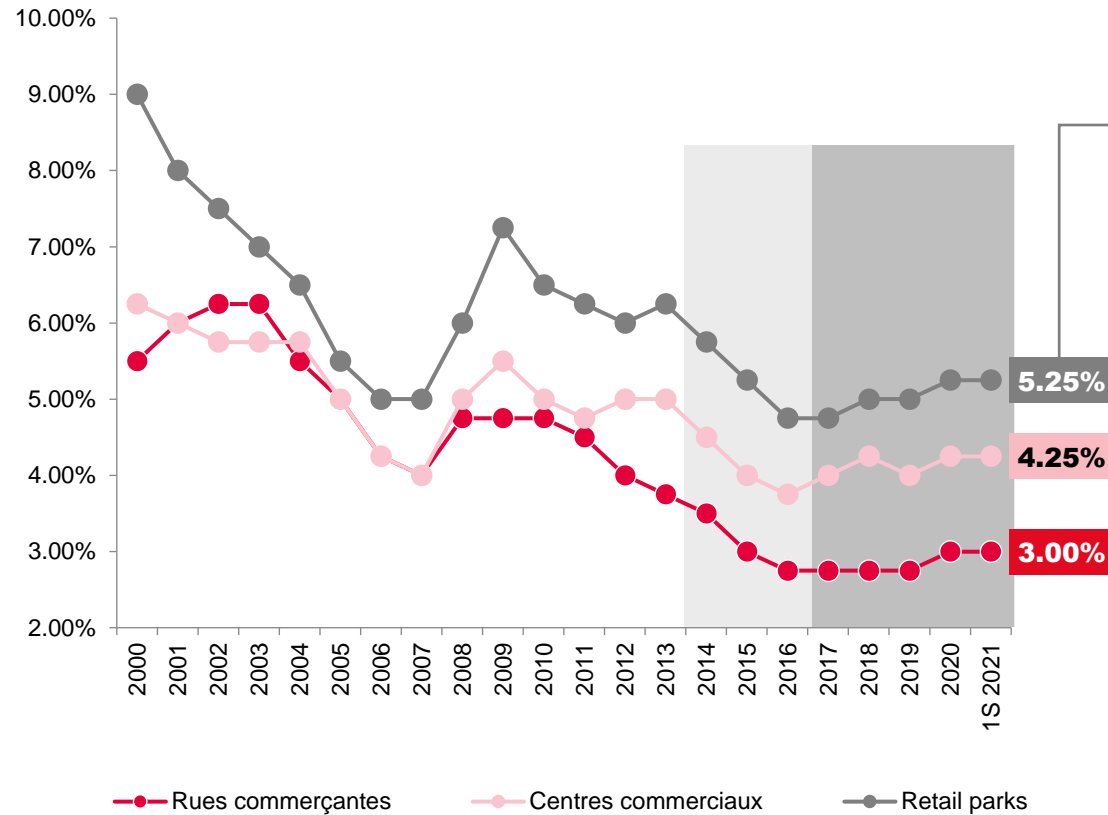
**REDISTRIBUTION DES CARTES**  
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE  
En France, au 1S 2021



Source : Knight Frank

Si les taux se maintiennent autour de **3,00 % pour les meilleurs actifs parisiens**, ceux des biens secondaires restent orientés à la hausse. Cette tendance devrait se confirmer au 2<sup>nd</sup> semestre, même si le rebond de la consommation et le début de redressement du marché locatif dessinent **des perspectives plus favorables pour le marché des commerces.**

**ÉCART CROISSANT ENTRE ACTIFS PRIME ET SECONDAIRES**  
TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCES  
En France, en %



**ÉVOLUTION**  
2009-2021



**RETAIL PARKS**  
- 28 %



**CENTRES COMMERCIAUX**  
- 23 %



**RUES COMMERÇANTES**  
- 37 %



Source : Knight Frank

An aerial photograph of a port area, showing rows of colorful shipping containers (orange, blue, white, yellow) stacked in neat rows. Yellow cranes are visible between the stacks. The ground is paved with yellow and white markings, including "STOP" signs and alphanumeric labels like "P7", "P6", "P5", "P4", "40", "90", and "50". A red vertical line is on the left side of the image.

# INDUSTRIEL

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL



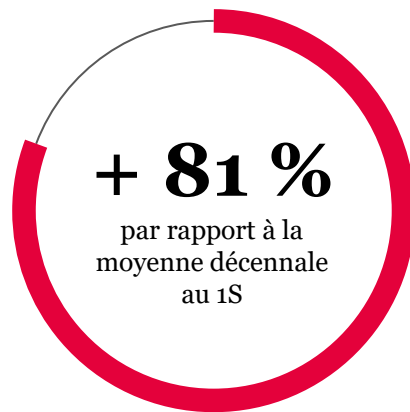
	1S 2021	1S 2020	Évolution annuelle
	2,1 Mds €	2 Mds €	↑
Part de l'industriel*	26 %	17 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	6	4	↑
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	70 %	70 %	→
Part des investisseurs étrangers**	85 %	92 %	↓
Taux de rendement prime Logistique	3,75 %	4,00 %	↓
Taux de rendement prime Locaux d'activités	4,50 %	5,40 %	↓

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

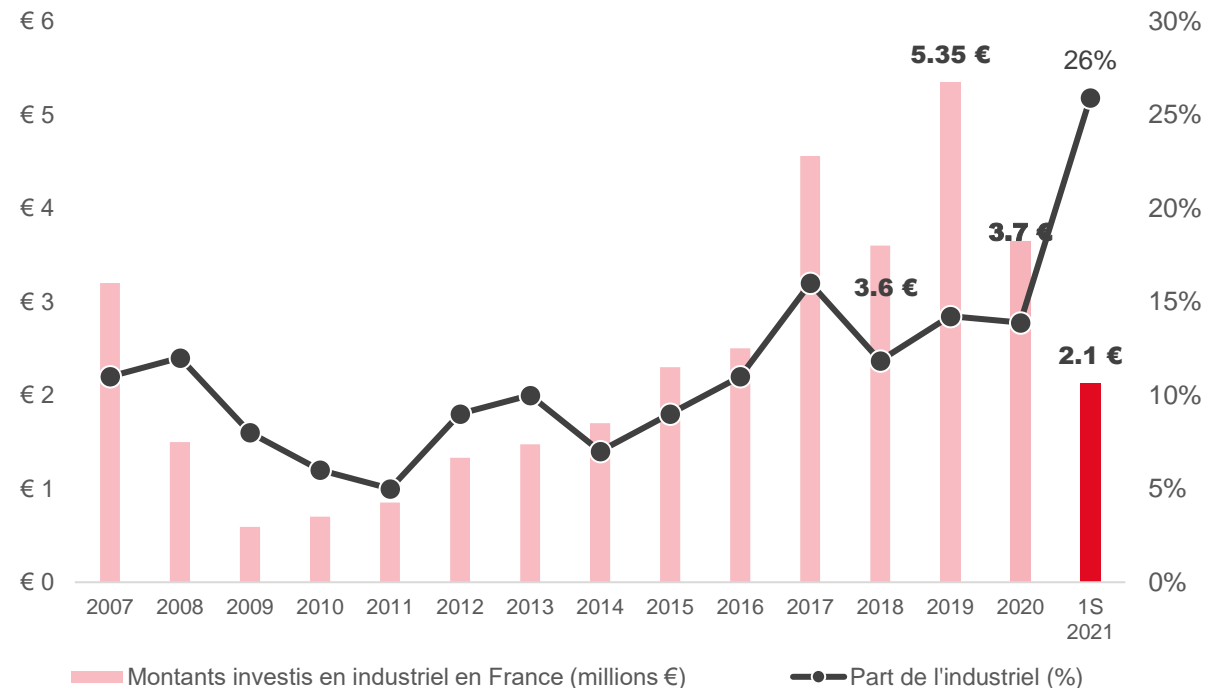
\*\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en industriel.

Source : Knight Frank

Après un 1<sup>er</sup> trimestre 2021 animé, le marché de l'immobilier industriel a continué sur sa lancée au 2<sup>e</sup> trimestre. Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre, les sommes engagées en France sur cette typologie d'actifs totalisent 2,1 milliards d'euros soit une **hausse de 6 % sur un an et de 81 % par rapport à la moyenne décennale**. Les ventes de portefeuilles logistiques ont une fois de plus soutenu l'activité, concentrant 65 % des volumes investis sur ce segment de marché



**VENTS PORTEURS POUR LA LOGISTIQUE**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN INDUSTRIEL  
En France, en milliards d'euros



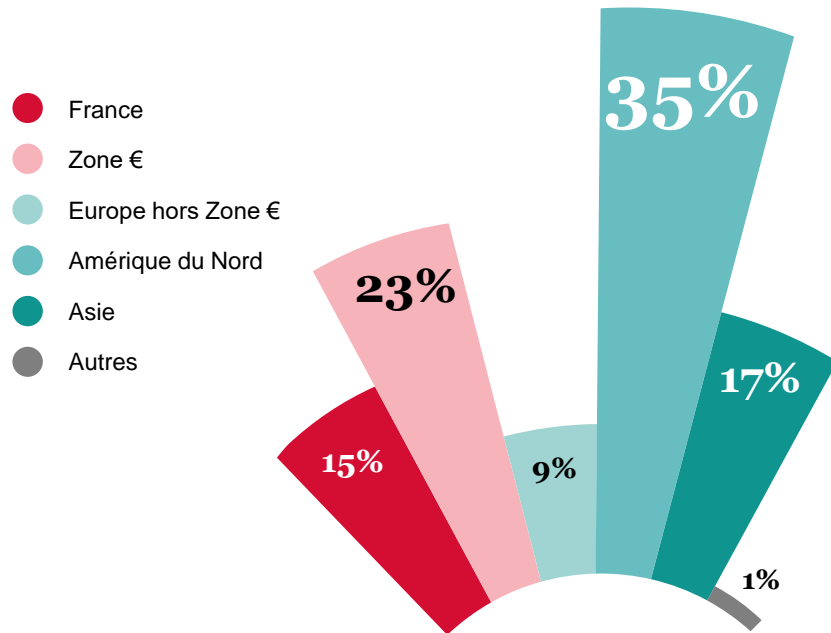
Source : Knight Frank



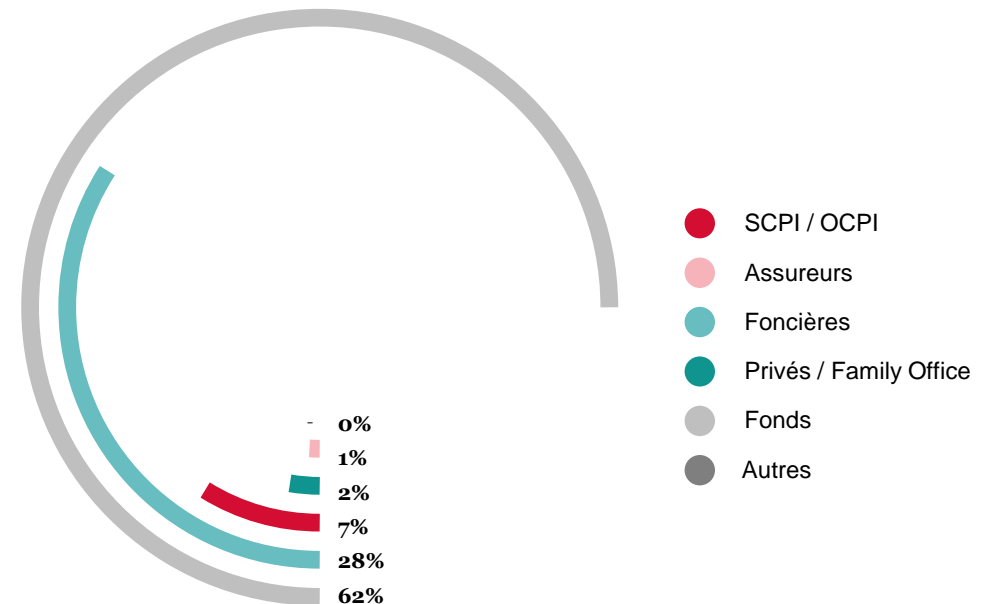
**Les étrangers continuent de dominer le marché industriel.** Représentant **85 % des volumes investis sur cette classe d'actif**, ils ont notamment été à l'origine de grandes cessions de portefeuilles. La logistique aigüise notamment l'appétit des Asiatiques, à l'image de l'acquisition par des Sud-Coréens de sites AMAZON et FEDEX situés en Ile-de-France et en province.

Les Allemands ont également contribué aux bons résultats du 1<sup>er</sup> semestre, même si **ce sont les Nord-Américains qui ont été les plus actifs** grâce notamment aux acquisitions de portefeuilles réalisées pour le compte de DREAM INDUSTRIAL REIT et JP MORGAN pour un montant cumulé de près de 500 millions d'euros

**LES NORD-AMÉRICAINS SONT LES PLUS ACTIFS**  
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR NATIONALITÉ  
En France, au 1S 2021



**UN MARCHÉ LARGEMENT DOMINÉ PAR LES FONDS**  
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR TYPOLOGIE  
En France, au 1S 2021



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

## EXEMPLES DE TRANSACTIONS D'ACTIFS INDUSTRIELS AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille logistique paneuropéen – 31 plateformes	France	Clarion Partners	Dream Industrial REIT	> 100M€
Portefeuille Omega - 5 plateformes	France	Goodman	DWS	> 100M€
Portefeuille logistique – 6 plateformes	France		Mastern Investment Mangement / Kiwoom Securities	> 100M€
Portefeuille logistique paneuropéen Mountpark	Meung-sur-Loire (45)	Mountpark	JP Morgan	> 100M€
Portefeuille Log's	Wattrelos (59)	SIG	Deka	> 100M€
Portefeuille paneuropéen Data centers	Ile-de-France	Digital Realty Trust	Ascendas REIT	> 100M€
Portefeuille logistique paneuropéen	Ile-de-France	InfraRed Capital Partners	Blackstone (Mileway)	50-100M€
Portefeuille logistique – 9 plateformes	France	Institutionnel	Mark	50-100M€
Portefeuille logistique – 3 plateformes	Province	Financière ID	GLP	50-100M€
Plateforme logistique	Boisseaux (45)	Quartus	Clarion Gramercy	< 50M€
Plateforme ID Logistics	Villette-d'Anthon (38)	6eme Sens Immobilier	CBRE Global Investors	< 50M€
Portefeuille Carrefour – 3 plateformes	France	Carrefour	Argan	< 50M€
Plateforme logistique	Saint-Ouen-l'Aumône (95)	Investisseur privé	Barings Real Estate	< 50M€
Data center	Vitry-sur-Seine (94)	Investisseur privé	Family Office	< 50M€
Plateforme Stokomani	Creil (60)	Panhard / Anaxego	Exeter	< 50M€

■ < 50M€ 
 ■ 50-100M€ 
 ■ > 100M€



**Portefeuille Omega**, France



**Portefeuille Mountpark**, Meung-sur-Loire



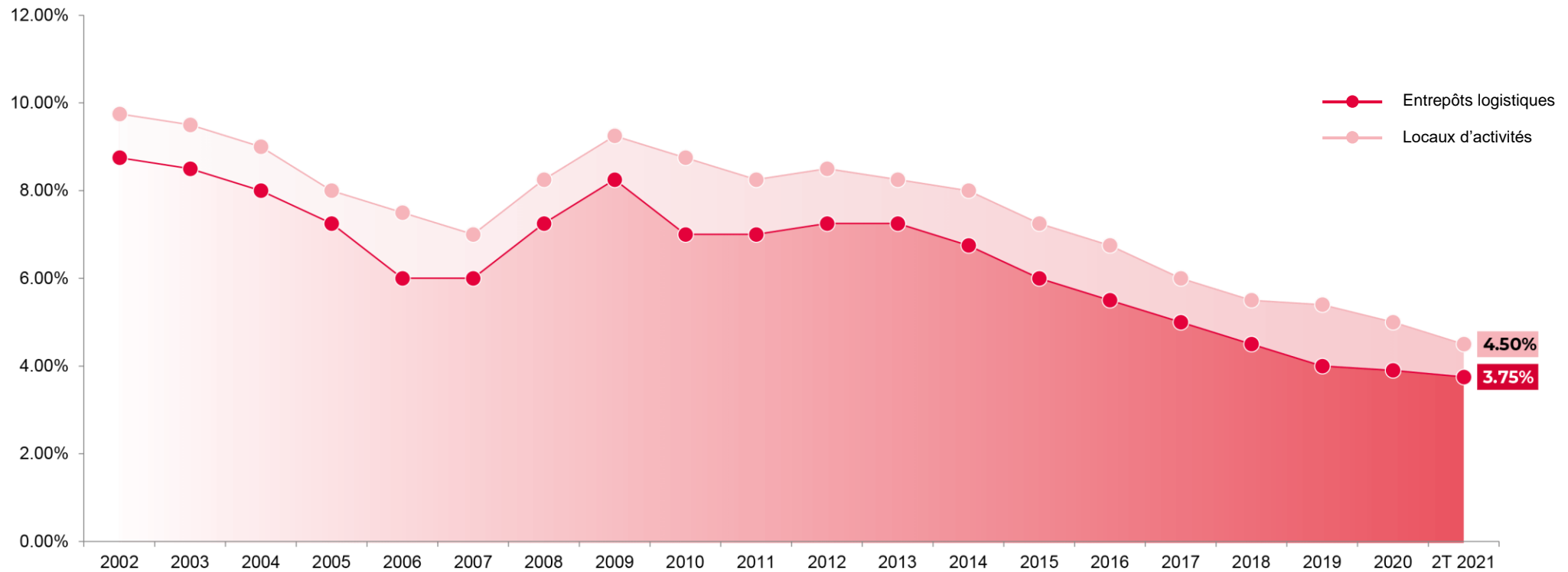
**Plateforme Log'S**, Wattrelos

## PRESSION À LA BAISSÉ CONTINUE

TAUX DE RENDEMENT PRIME DES ACTIFS INDUSTRIELS

En France, en %

Compte-tenu de la forte concurrence des investisseurs pour les meilleurs actifs, **les taux de rendement prime devraient continuer de subir une pression baissière au 2<sup>nd</sup> semestre 2021**. À la fin du 1<sup>er</sup> semestre, ceux-ci s'établissent à 3,75 % pour la logistique (- 175 points de base en 5 ans) et à 4,50 % pour les locaux d'activités (- 135 points de base en 5 ans).



Source : Knight Frank

A thick, vertical red line that runs from the top of the word "PERSPECTIVES" down to the bottom of the page, positioned to the left of the text.

# PERSPECTIVES

# PERSPECTIVES

## 1

**Malgré la progression du variant Delta, la progression de la couverture vaccinale, le rebond de l'activité économique, le redressement progressif des marchés locatifs et les grandes opérations en cours de finalisation sont autant d'éléments permettant de tabler sur un net rebond des volumes investis d'ici la fin de 2021.** Toutefois, le retard pris au 1<sup>er</sup> semestre et le manque d'offres prime ne devraient pas permettre d'atteindre le résultat de l'an passé (26,3 milliards d'euros). L'année 2021 pourrait donc constituer le point bas de cette période d'épidémie, même si l'impact sera bien moindre que lors de la grande crise financière (7,2 milliards investis en 2009).

## 2

**Les liquidités à placer sont abondantes et le spread reste favorable au compartiment immobilier.** Globalement stables, les taux de rendement prime devraient subir une pression baissière au 2<sup>nd</sup> semestre sur certaines classes d'actifs (logistique, bureaux dans certains secteurs de Paris hors QCA ou de la 1<sup>ère</sup> couronne). Contrairement aux précédentes crises, les acteurs étrangers resteront par ailleurs très présents, tandis que les grands collecteurs d'épargne français reviendront sur le devant de la scène avec la finalisation prochaine de grandes opérations, dans un contexte de rebond de la collecte des SCPI/OPCI et de l'assurance vie.

## 3

**Malgré la forte chute des sommes engagées au 1<sup>er</sup> semestre 2021, tout semble donc en place pour une reprise assez rapide de l'activité.** Cela ne signifie pas que la crise sanitaire n'a rien changé ou qu'il faille relativiser son impact sur le marché de l'investissement. L'épidémie de Covid-19 laissera des traces bien au-delà de la seule baisse ponctuelle des volumes, à commencer par la prise en compte de la réversibilité et des critères ISR que la crise sanitaire a placés au cœur des stratégies d'investissement.

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



**Matthieu Garreud**  
Partner, Co-Head of  
Capital Markets

+33 (0)1 43 16 65 22  
+33 (0)6 07 70 56 90

[matthieu.garreud@fr.knightfrank.com](mailto:matthieu.garreud@fr.knightfrank.com)



**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 2021

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.



Villes stratégiques où Knight Frank est un acteur clé. Nous souhaitons y développer notre activité en accompagnant nos clients dans tous leurs projets immobiliers.

## 488 BUREAUX 20 000 COLLABORATEURS 57 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 Services & Commercial Agency), 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 57 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 20 000 professionnels depuis ses 488 bureaux implantés dans 57 pays.

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.

