

Le Marché de l'investissement

France



1^{er} TRIMESTRE 2024

Le marché de l'investissement

knightfrank.fr/research





**S
O
M
M
A
I
R
E**

Page 4. **Tendances générales**

Page 13. **Bureaux**

Page 22. **Commerces**

Page 31. **Industriel**

Page 37. **Perspectives**

Page 39. **Contacts**

	1T 2024	1T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en France	1,6 mds €	4,0 mds €	▼
Nombre de transactions	112	209	▼
Nombre de transactions > 100 M€	3	8	▼
Part des transactions > 100 M€*	30 %	43 %	▼
Part des portefeuilles*	14 %	10 %	▲
Part des volumes investis en Ile-de-France*	64 %	73 %	▼
Part des investisseurs étrangers*	36 %	30 %	▲
Part des bureaux*	31 %	51 %	▼
Part des commerces*	30 %	25 %	▲
Part de l'industriel*	39 %	24 %	▲
Taux de rendement prime Bureaux	4,25 % - 4,50%	3,25 %	▲
Taux de rendement prime Commerces	4,50 % - 4,75%	3,50 %	▲
Taux de rendement prime Logistique	4,75 % - 5,0%	4,25 %	▲

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

**Le Marché de
l'investissement**

France

Tendances générales

Des volumes en baisse, des tendances renforcées

Enregistrant 1,6 milliard d'euros, ce premier trimestre 2024 se situe bien en dessous de la moyenne décennale de 4,6 milliards d'euros, et réalise une performance comparable à celle du premier trimestre 2010.

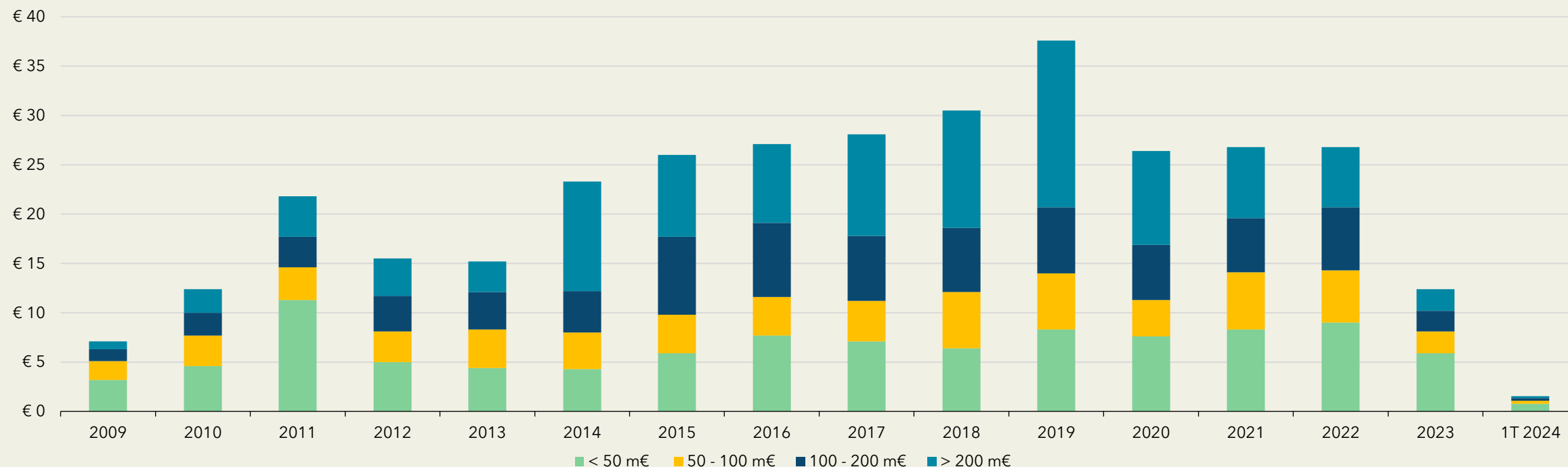
Les grandes transactions, dont le montant dépasse 100 millions d'euros continuent de se raréfier, avec seulement 3 deals signés au cours du trimestre, contre 8 lors de la même période en 2023 et 14 en 2022. Le montant moyen des acquisitions est lui légèrement inférieur à 15 millions d'euros, alors

qu'il dépassait les 20 millions d'euros il y a à peine deux ans, et excédait les 25 millions d'euros en 2019.

Près de 65% des montants investis de janvier à mars le furent en Île-de-France, contre 57% pour l'ensemble de l'année 2023. La répartition géographique des investissements devrait toutefois se rééquilibrer légèrement au profit des Régions à mesure que les mois passent, s'approchant d'un ratio 60-40, du fait notamment du dynamisme du secteur des entrepôts logistiques.

Évolution des volumes investis en France, par tranche de montant

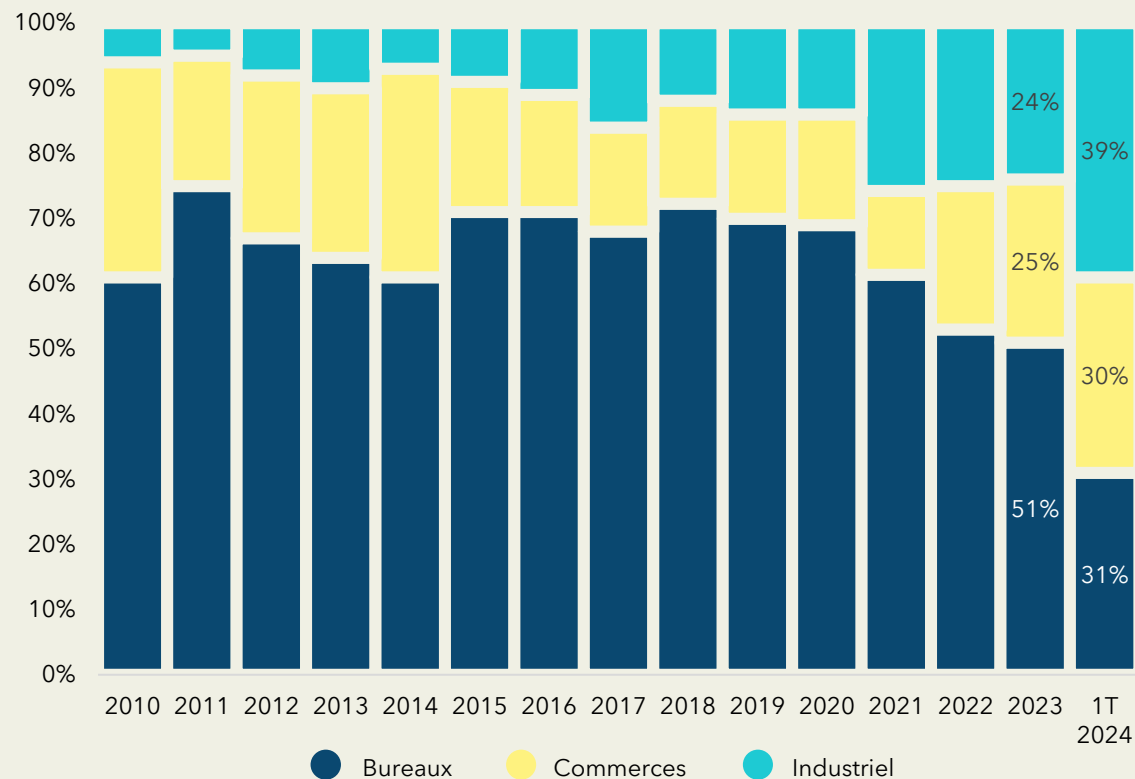
Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel)



Les actifs industriels au plus haut

Répartition des volumes investis par typologie d'actifs

En France, sur le volume total en %



Totalisant moins de 500 millions d'euros investis, soit 31% de l'ensemble des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise au cours du premier trimestre, c'est la première fois que la part des immeubles tertiaires passe sous le seuil des 50%. Ceci illustre la tendance post-covid, d'investisseurs bien plus regardant que par le passé lorsqu'il s'agit d'immeubles de bureaux. Aucune transaction de plus de 100 millions d'euros n'a ainsi été signée durant le 1^{er} trimestre 2024, bien que plusieurs processus devraient être bouclés au 2nd trimestre.

En revanche, les 630 millions d'euros investis en actifs industriels représentent

une hausse annuelle de +24%, leur permettant de s'attribuer la part belle des montants engagés en immobilier d'entreprise en France à hauteur de 39%. Cette tendance devrait se maintenir pour l'exercice en cours, si l'on se réfère aux nombreux processus de commercialisation de plateformes et portefeuilles logistiques déjà enclenchés.

Concernant l'immobilier de commerces, après une année 2023 plutôt dynamique, portée par le marché de l'investissement et par les ventes à utilisateurs d'adresses de prestige parisiennes, les investisseurs restent intéressés tout en restant sélectifs dans le choix des dossiers.

Les étrangers sur le chemin du retour

Dans un contexte international compliqué et incertain, autant sur le plan financier que géopolitique, la part des investisseurs étrangers était tombée à un plus bas historique en 2023.

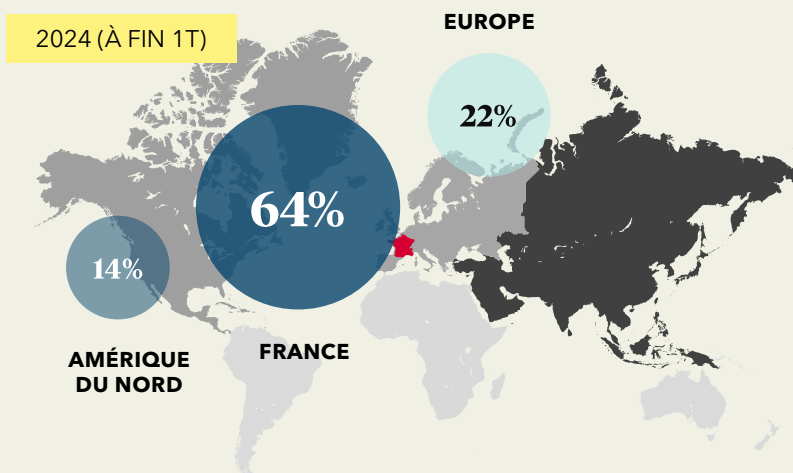
Le début d'année 2024 laisse à croire que les investisseurs non-domestiques semblent plus enclins à se projeter à nouveau au sein du marché immobilier français. S'allouant 36% des montants engagés, ils sont revenus à un niveau quasi-similaire à la moyenne des 10 dernières années (37%).

Cette dynamique ne se limite pas aux seules typologies d'actifs d'immobilier banalisé, puisque près d'un milliard d'euros de deals sont bouclés, ou en passe de l'être, par des investisseurs internationaux pour des établissements hôteliers parisiens.

Le Marché de l'investissement France

Répartition des volumes investis par origine géographique

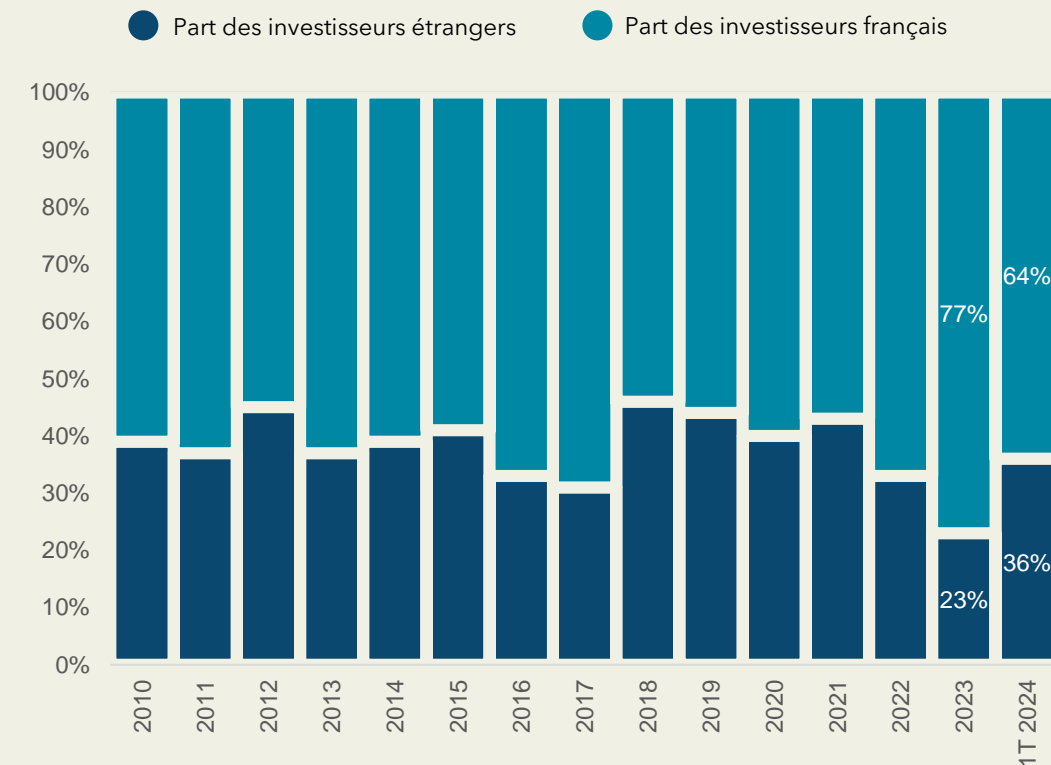
Tous types d'actifs, en France, sur le volume total en %



Le Marché de l'investissement France

Répartition des volumes investis entre Français et étrangers

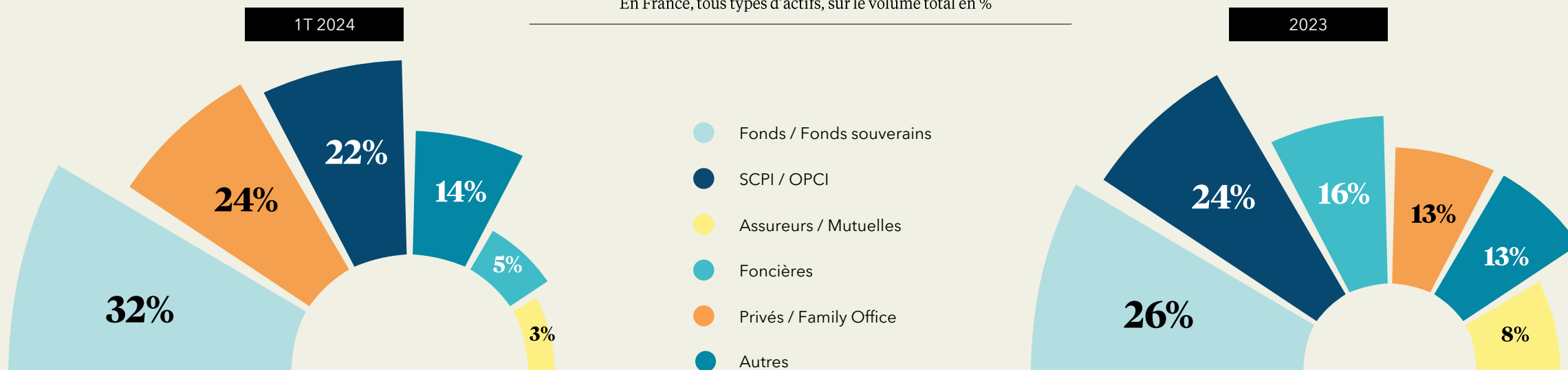
Tous types d'actifs, en France, sur le volume total en %



Fonds et investisseurs privés à la hausse

Répartition des volumes investis par typologie d'investisseur

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



Les tendances dessinées au fil de l'exercice 2023 ont été renforcées au cours du début d'année 2024. D'une manière générale, on observe une baisse de l'activité des investisseurs institutionnels aux stratégies d'investissement core, positionnés historiquement sur de gros volumes. À l'inverse, on enregistre des montants importants levés pour des stratégies value-add, notamment par des investisseurs dits privés, qui continuent de profiter d'une souplesse financière permise entre autres grâce à un moindre recours au financement bancaire.

Ces derniers s'attribuent ainsi près du quart des volumes investis en immobilier d'entreprise au cours du trimestre, alors qu'ils représentaient moins de 2% du marché en 2021. L'acquisition du 5 Place de l'Opéra dans le 1^{er} arrondissement de Paris, par le Family Office Financière Saint-James pour près de 100 millions d'euros illustre cela.

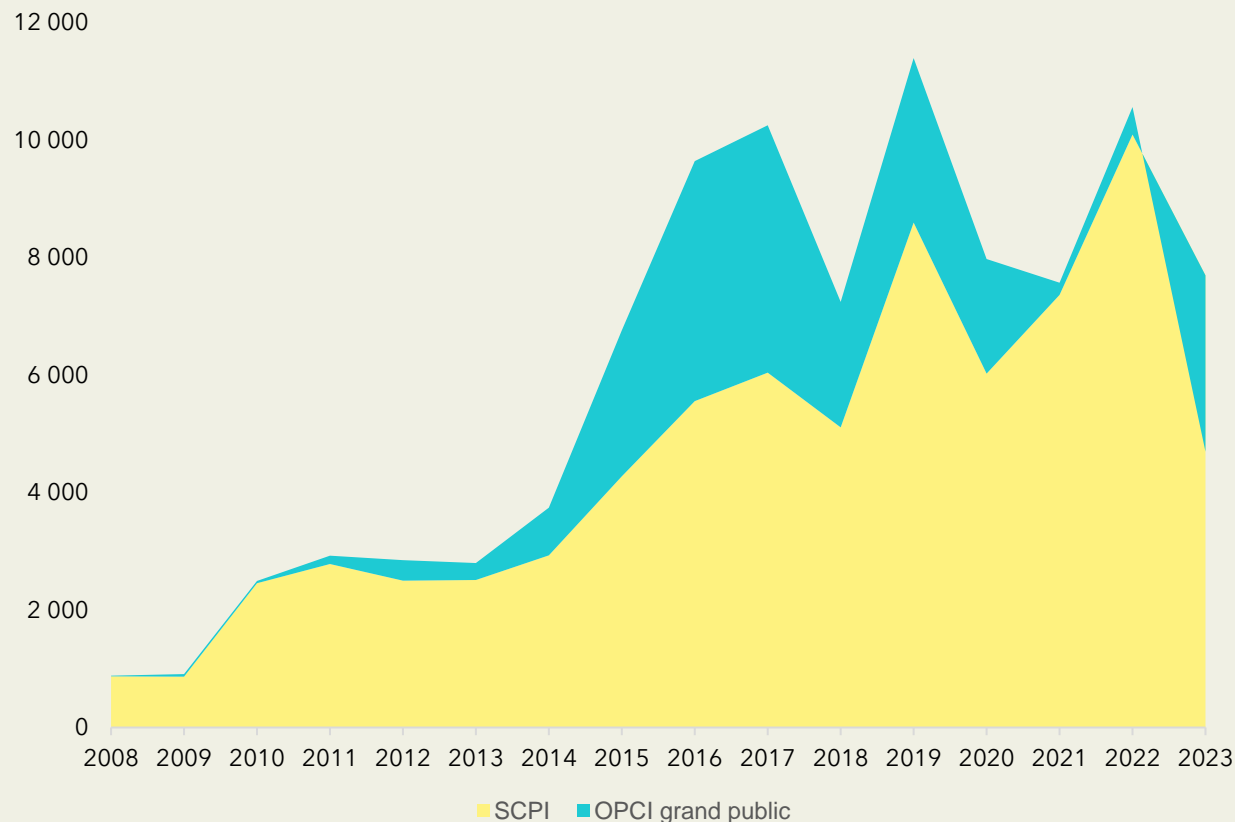
Les fonds renforcent une place de leader acquise en 2023, avec des acteurs internationaux très présents à l'acquisition d'actifs industriels. Ils déploient aussi des stratégies de diversification, notamment à travers des projets de restructuration. Hines s'est ainsi positionné sur l'immeuble Liberté 1 à Charenton-le-Pont, projetant de transformer cet actif tertiaire en un ensemble proposant à la fois une résidence étudiants et une résidence séniors.

Les SCPI / OPCI grand public ont été relativement discrètes au cours du trimestre, avec moins de 15 transactions à mettre à leur compte. Toutefois, l'acquisition par Sofidy, en joint-venture avec Klépierre, du centre commercial O'Parinor pour plus de 200 millions d'euros, permet à la pierre-papier de garder une part de marché supérieure à 20%, malgré des montants de collecte en baisse.

Normalisation de la collecte des SCPI

Recul de la collecte des SCPI après le record de 2022

En France, en millions d'euros



En 2023, la collecte brute des SCPI est restée à un niveau relativement élevé, avec 7,7 milliards d'euros, bien que diminuant après une année 2022 record. Elle se situe ainsi à un niveau en ligne avec la moyenne 2018-2020.

Les SCPI « diversifiées » ont capté 42% de la collecte, tandis que les SCPI à prédominance « bureaux » ont tout de même représenté 33% de la collecte dans un contexte de défiance vis-à-vis des actifs tertiaires. Les SCPI orientées « logistique et locaux d'activité » n'ont représenté que 5% de la collecte brute, ne reflétant pas l'engouement ressenti pour cette typologie d'actifs sur le marché de l'immobilier d'entreprise.

La collecte annuelle nette des SCPI fut de 5,7 milliards d'euros, suite à l'échange de 2 milliards d'euros de parts sur le marché secondaire. La collecte nette de 2023 se situe à un niveau similaire à celle de 2020 et de 2016.

Concernant les OPCI grand public, produit le plus souvent distribué en unités de compte d'assurance vie, l'année 2023 enregistre une décollecte nette de 3 milliards d'euros. Leur actif net était lui de 15,3 milliards d'euros, soit une valorisation comparable à celle de 2018.

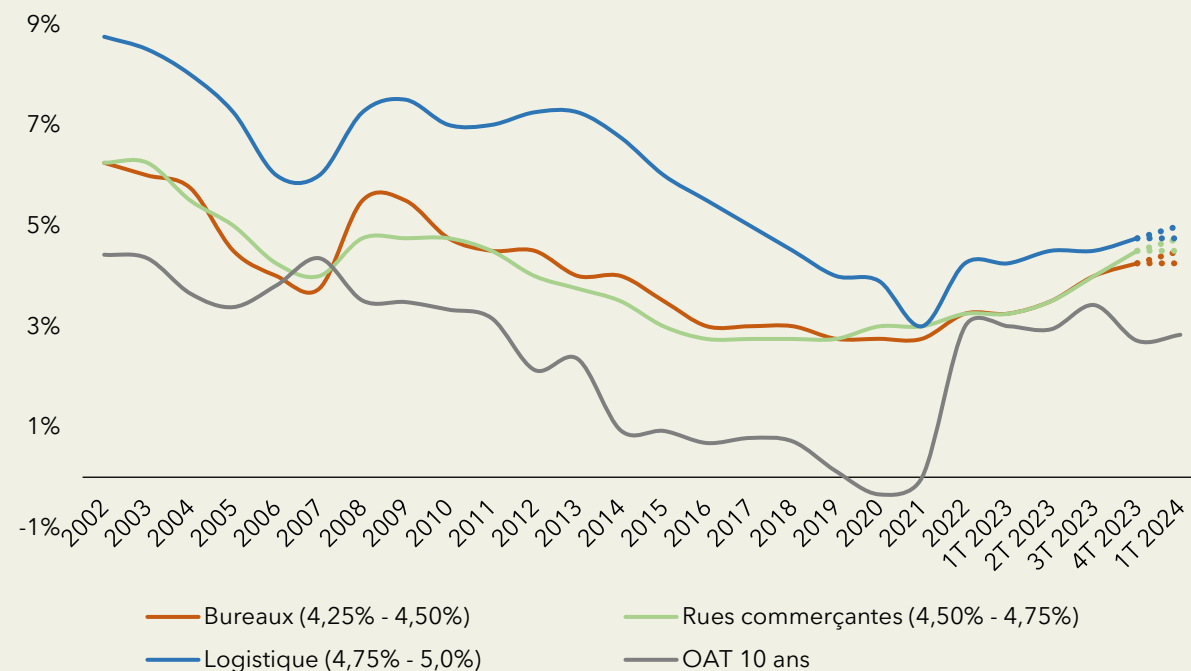
Stabilisation en vue ?

Bien que le contexte macro-économique demeure encore très incertain (conflits armés, échéances électorales majeures, etc.), la baisse de l'inflation et la détente des taux obligataires apportent plus de visibilité aux investisseurs. Après une année 2023 de nette décompression des taux de rendement prime (- 75 à - 125 points de base sur les différents segments de l'immobilier d'entreprise), les valeurs trouvent

progressivement leur point d'équilibre, notamment concernant les bureaux au sein du QCA parisien, ainsi que pour les entrepôts logistique prime. En effet, les transactions signées au cours du 1^{er} trimestre, ainsi que les négociations en cours nous permettent d'acter une stabilisation des taux prime bureau et logistique à leurs niveaux respectifs de fin 2023.

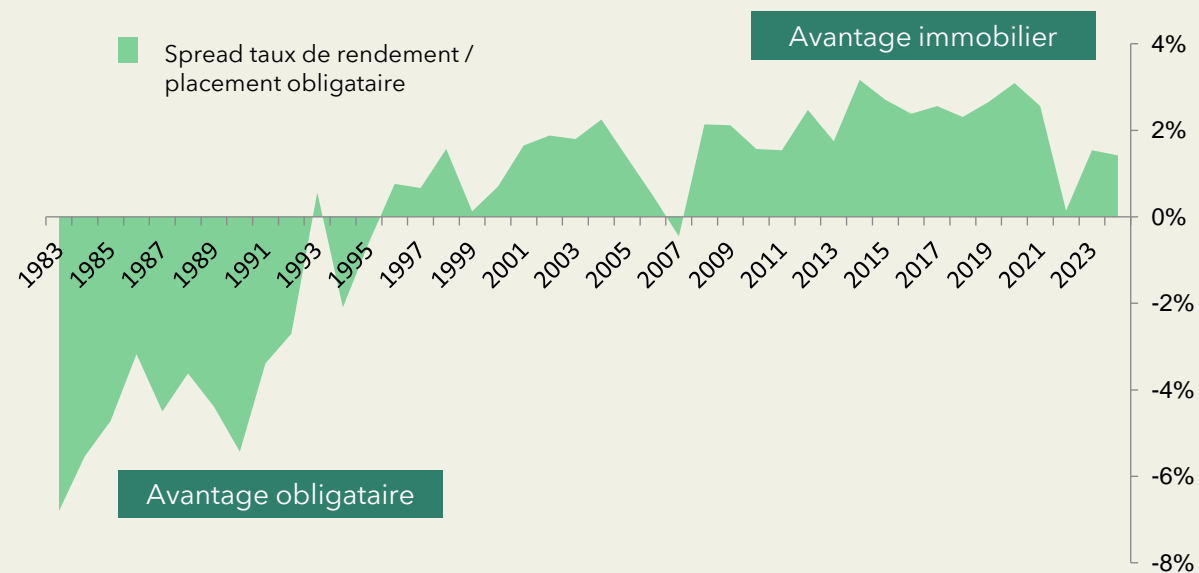
Évolution des taux de rendement prime

En France, en %



Spread taux prime / Rendements obligatoires

En France, en %



**Le Marché de
l'investissement**

France

Bureaux

	1T 2024	1T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	0,5 md €	2,1 mds €	▼
Part des bureaux*	31 %	54 %	▼
Nombre de transactions > 100 M€	0	4	▼
Part des transactions > 100 M€**	0 %	34 %	▼
Part des volumes investis en Ile-de-France**	66 %	71 %	▼
Part des investisseurs étrangers**	17 %	19 %	▼
Taux de rendement prime Paris QCA	4,25 % - 4,50 %	3,25 %	▲
Taux de rendement prime La Défense	6,50 % - 6,75 %	5,50 %	▲
Taux de rendement prime Lyon	5,25 % - 5,50 %	4,25 %	▲

*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.



CLIMAT DES AFFAIRES*

102,3 points en mars 2024

- 2,4 pts par rapport à mars 2023

Source : INSEE

*Indice synthétique, dans le secteur des services.



DEMANDE PLACÉE IDF

477 243 m² à fin 1T 2024

+ 14 % en un an

Source : Knight Frank



TAUX DE CHÔMAGE

7,5 % à fin 4T 2023

vs 7,1 % à fin 4T 2022

Source : INSEE

*Catégories A, B et C, en France métropolitaine.

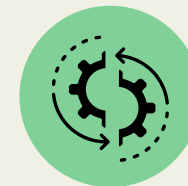


TAUX DE VACANCE IDF

8,6 % à fin 1T 2024

7,8 % à fin 1T 2023

Source : Knight Frank



DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES EN FRANCE

57 798 en février 2024 (cumul 12 mois)

+ 31 % en un an

- 2,6 % par rapport à la moyenne 2010-2019

Source : Banque de France



LOYER PRIME IDF

1 030 €/m²/an à fin 1T 2024

+ 5,0 % en un an

Source : Knight Frank

Bureaux : timide début d'année

Avec moins de 500 millions d'euros actés, les trois premiers mois de l'année 2024 ne démentent pas la tendance observée depuis maintenant 4 ans : la baisse conjointe des volumes investis en bureaux et la part que représente ceux-ci parmi les montants globaux engagés en immobilier d'entreprise (31% au 1^{er} trimestre 2023 contre 70% il y a cinq ans).

La répartition géographique Île-de-France / Régions reste quant à elle dans les standards historiques, avec 66% des acquisitions enregistrées dans l'agglomération parisienne.

En Régions, alors que les taux de vacance y sont généralement assez faibles, et les actifs plus liquides et faciles à financer en raison de montants moins élevés, le marché peine à

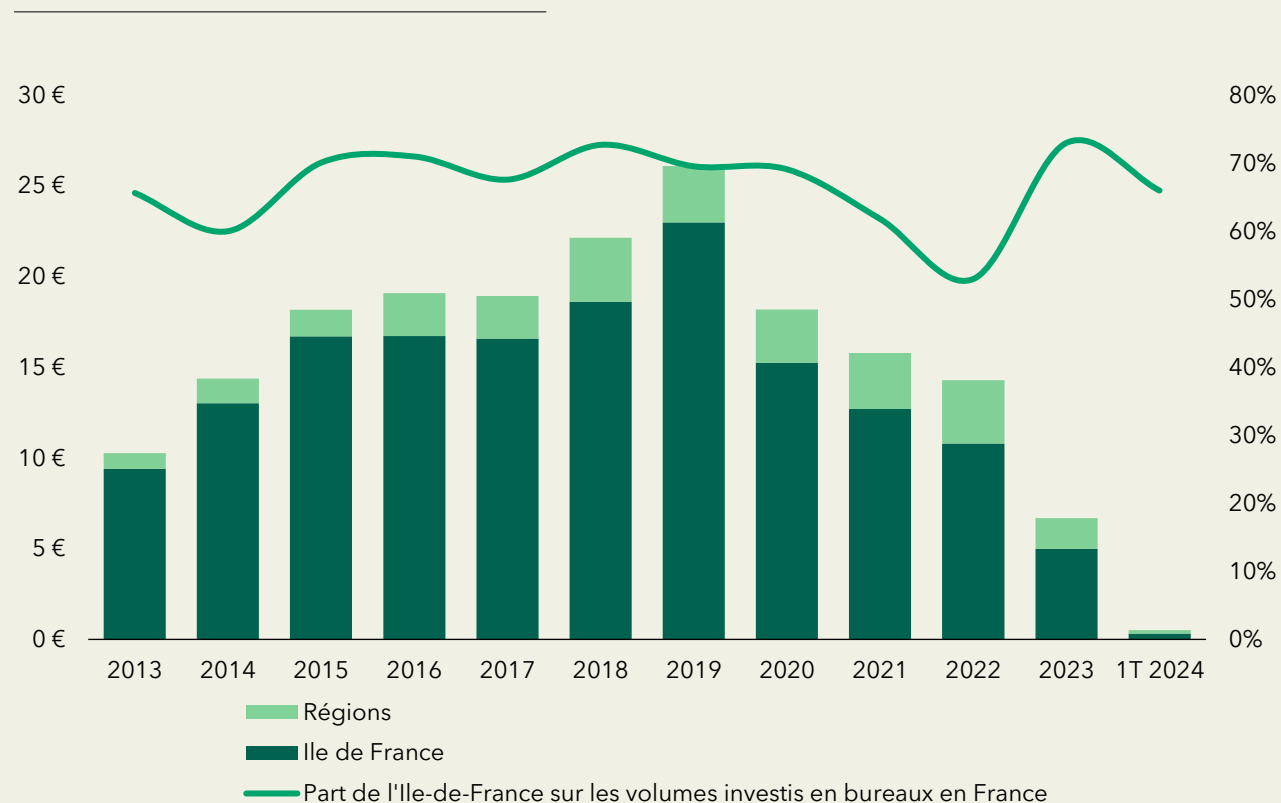
trouver un relai de croissance à la baisse d'activité des SCPI. En effet, ces dernières furent les principaux acteurs de la croissance de ces marchés.

Toutefois, alors que les investisseurs étrangers ne sont pas habitués à sortir d'Île-de-France pour étudier des opportunités d'acquisitions tertiaires, ce trimestre a vu le fond allemand Kanam se positionner en agglomération lilloise sur le siège d'Agapès, branche restauration de l'Association Familiale Mulliez.

En Île-de-France, le phénomène de *flight-to-quality*, exprimé par une recherche de centralité, n'a jamais été aussi prégnant, avec une part prépondérante des volumes investis en bureaux localisée au cœur du QCA parisien.

Évolution des volumes investis en bureaux

En France, en milliards d'euros



Bureaux IDF : la recherche de centralité

En Ile-de-France, les sommes engagées en bureaux au cours du 1^{er} trimestre 2024 sont restées sous le seuil des 350 millions d'euros.

Ces trois premiers mois de l'année s'inscrivent dans la continuité d'un millésime 2023, qui fut l'exercice le moins dynamique depuis 2009.

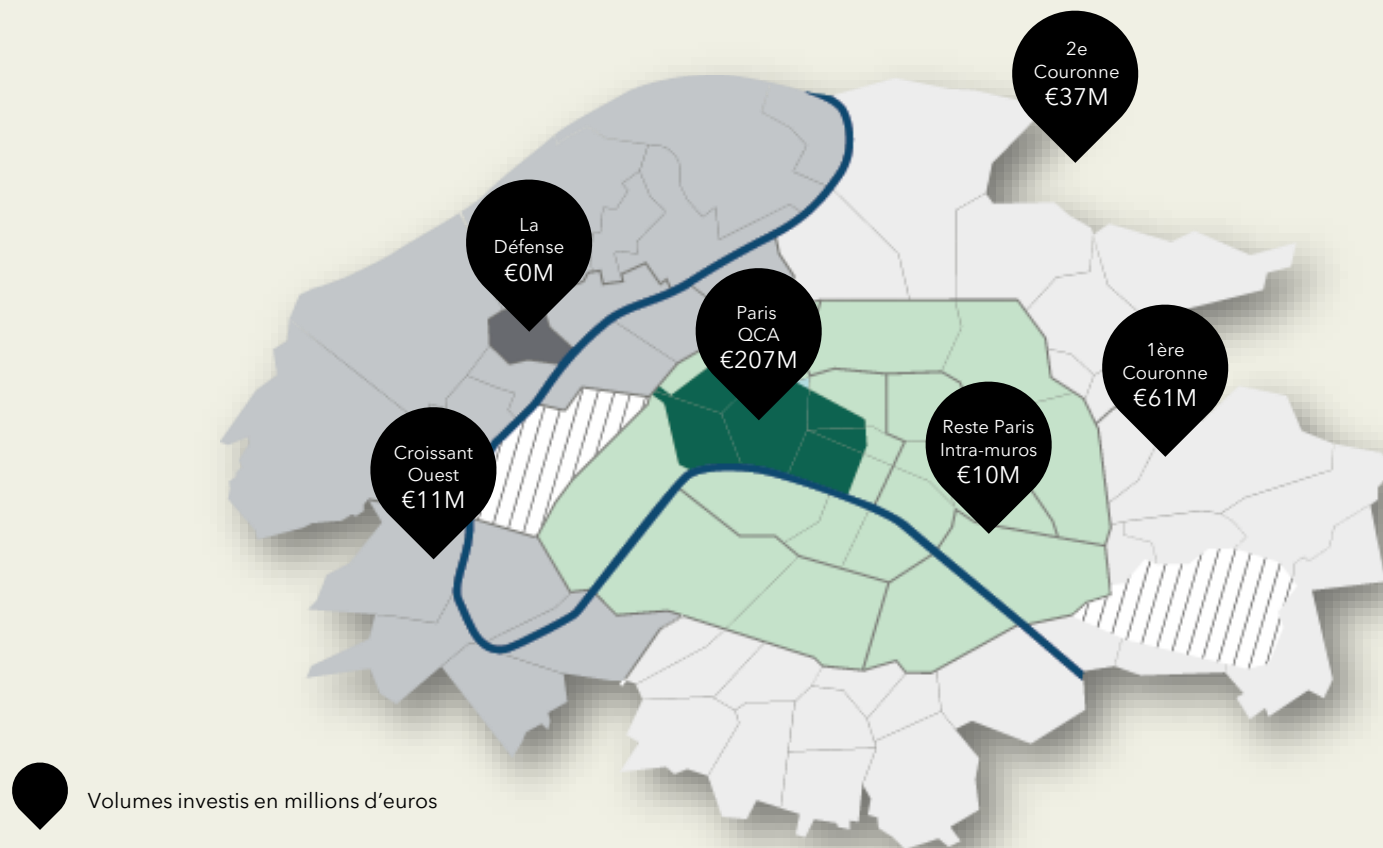
À la lecture de la répartition géographique des acquisitions en Île-de-France, il ressort que les investisseurs se montrent très sélectifs. En effet, ils privilégient plus que jamais la centralité, le QCA parisien concentrant par conséquent 45% des engagements en bureaux sur le sol français au 1^{er} trimestre. La transaction du 5 place de l'Opéra, immeuble mixte à dominance de bureaux situé dans le 1^{er} arrondissement parisien illustre cela. Cet actif, anciennement détenu par Amundi, a dorénavant rejoint le patrimoine d'investisseurs privés via

le family office Financière Saint-James.

Des signatures d'immeubles emblématiques dans ce même quartier d'affaires sont d'ailleurs attendues dans les prochains mois, illustrant la confiance d'investisseurs aux profils variés pour des immeubles de bureaux dans ce marché structurellement sous-offreur. On pourra citer en exemple la réitération à venir de l'ensemble Opéra Gramont, valorisé plus de 100 millions d'euros.

Si l'activité fut globalement atone en périphérie, les investisseurs continuent d'y étudier des projets de transformation pour des actifs de bureaux dits « plantés ». Hines s'est ainsi positionné sur le Liberté 1, mis en vente par Covivio à Charenton-le-Pont, avec pour ambition d'y développer un ensemble de résidentiel géré.

Répartition géographique des volumes investis en bureaux
En Ile-de-France



Les investisseurs privés s'approprient le marché

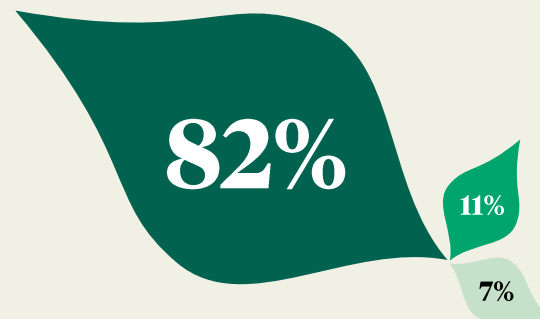
Alors que le marché fait la part belle aux opérations value-add et que les interrogations sur certains secteurs de bureaux sont plus que jamais d'actualité, on observe une évolution marquée des typologies d'acteurs actifs à l'acquisition d'ensembles tertiaires.

Les SCPI / OPCI ne capitalisent à fin mars que 5% des volumes investis en bureaux. Les véhicules historiques des sociétés de gestion, traditionnellement positionnés sur des gros volumes, souvent localisés en périphérie, sont dans une dynamique d'arbitrage et de rééquilibrage de leurs patrimoines. Des « jeunes » SCPI restent toutefois présentes sur le marché, essentiellement focalisées sur des volumes de moindre taille en Régions.

Les grandes foncières sont elles aussi en retrait, bien que l'acquisition à venir du 119-121 boulevard Haussmann par la CDC, devrait permettre de revigorer leur part de marché.

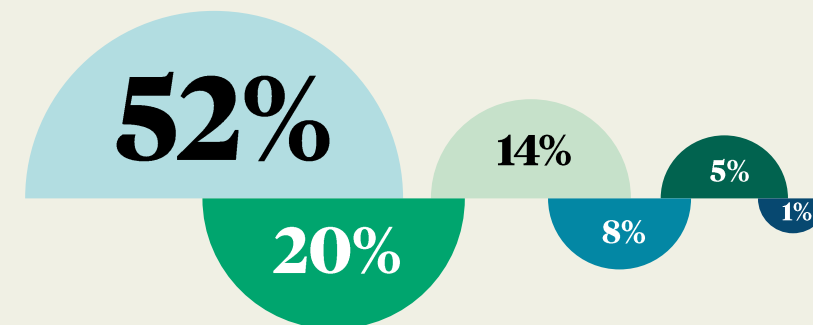
À l'inverse, avec plus de la moitié des sommes engagées en immobilier de bureau à mettre à leur compte, **les investisseurs privés sont devenus les acteurs majeurs du marché.** Profitant de la baisse des valorisations et des difficultés de financements d'investisseurs historiques, ils n'hésitent pas à déployer leurs capitaux pour acquérir des immeubles de bureaux parisiens aux localisations centrales. Ce phénomène est amené à se poursuivre au moins tout du long de l'année 2024.

Volumes investis en bureaux par nationalité
En France, à fin 1T 2024, sur le volume total en %



- France
- Amérique de Nord
- Europe

Volumes investis en bureaux par typologie d'investisseur
En France, à fin 1T 2024, sur le volume total en %



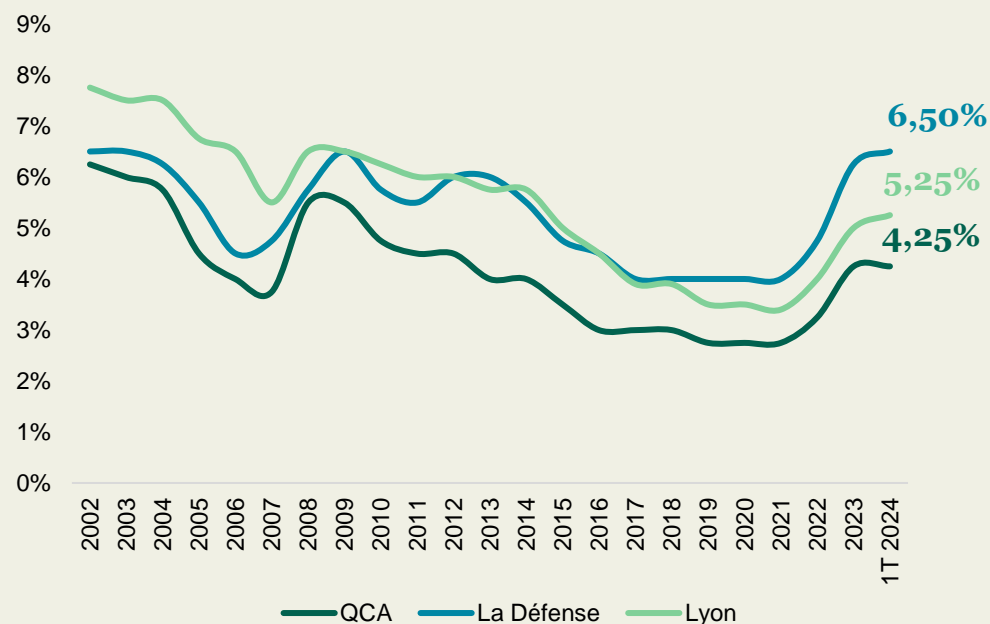
- SCPI / OCPI
- Fonds / Fonds souverains
- Foncières
- Assureurs / Mutuelles / Banques
- Privés
- Autres

Hausse de 100 à 200 points de base en un an

Malgré une nette réduction des taux prime sur une période d'un an à travers l'Ile-de-France, **le réajustement des prix n'a pas encore suffi à raviver l'activité**. Avec la montée des taux d'intérêt et les difficultés rencontrées par certains secteurs tertiaires, **les investisseurs attendent dans l'ensemble une réévaluation plus importante**, ce qui entraîne une pause dans certains processus de cession et pousse encore certains vendeurs à retirer leurs actifs du marché.

Néanmoins, les ventes finalisées au cœur du QCA parisien au cours du 1^{er} trimestre 2024, ainsi que les processus de commercialisations en cours, nous permettent de statuer une stabilisation du taux prime, à son niveau de la fin d'année 2023. En revanche, la correction se poursuit dans les autres secteurs géographiques, que ce soit à Paris intra-muros hors du QCA, en agglomération parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

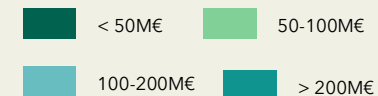
Taux de rendement prime bureaux
En Ile-de-France, en %



	ÉVOLUTION SUR UN AN	ÉVOLUTION SUR 10 ANS
PARIS QCA	+ 100 pdb	+ 25 pdb
LA DÉFENSE	+ 100 pdb	+ 100 pdb
LYON	+ 100 pdb	- 50 pdb

Exemples de transactions bureaux | France 1T 2024

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
5 avenue de l'Opéra	Paris 1 ^{er}	AMUNDI	FINANCIERE SAINT-JAMES	50-100M€
Liberté 1	Charenton-le-Pont (94)	COVIVIO	HINES	50-100M€
42 rue Notre Dame des Victoires	Paris 9 ^e	GÉNÉRALI	FONDS DE GARANTIE DES VICTIMES	< 50M€
22-24 avenue Hoche	Paris 8 ^e	LA FRANÇAISE REM	HERTEL GROUP	< 50M€
63 & 67 quai Charles de Gaulle	Lyon (69)	ÉTAT FRANÇAIS	JEAN DOUVRE & JEAN-LOUIS FÉRY	< 50M€
4 rue de l'espoir	Lezennes (59)	AGAPES	KANAM GRUND GROUP	< 50M€
12 rue vivienne	Paris 2 ^e	BNP PARIBAS REIM	NOÉ REIM	< 50M€
Campus de ESSCA School of Management	Aix-en-Provence (13)	COGEDIM / SPIRIT PROVENCE	CEPAC	< 50M€
300 avenue du Prado	Marseille (13)	KANAM GRUND GROUP	GROUPE FINAMAS	< 50M€



5 avenue de l'Opéra, Paris 1^{er}



Liberté 1, Charenton-le-Pont (94)



300 avenue du Prado, Marseille (13)

**Le Marché de
l'investissement**

France

Commerces

	1T 2024	1T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	0,5 md €	1,3 md €	▼
Part des commerces*	30 %	33 %	▼
Nombre de transactions > 100 M€	1	4	▼
Part des volumes investis en Ile-de-France**	70 %	86 %	▼
Part des investisseurs étrangers**	0 %	47 %	▼
Taux de rendement prime Rues commerçantes	4,50 %	3,50 %	▲
Taux de rendement prime Centres commerciaux	6,50 %	5,25 %	▲
Taux de rendement prime Retail parks	6,75 %	5,50 %	▲

*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.



CONSOMMATION DES MÉNAGES

- 1,1% en 2024*

+ 0,6 % en 2023

Source : Banque de France

*prévision pour l'ensemble de l'année



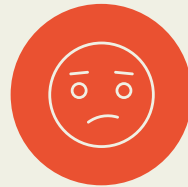
VENTES DU COMMERCE*

+ 6,1% en valeur sur un an en magasin
(données à fin 1T 2024)

+ 4,1% en valeur sur un an sur le web
(données à fin 1T 2024)

Source : Procos

*en France, ensemble du commerce spécialisé



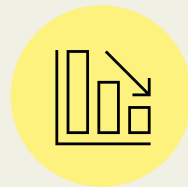
OPINION DES MÉNAGES*

91 points en mars 2024

+ 11 points par rapport à mars 2023

Source : INSEE

*Indice synthétique de confiance des ménages



TAUX DE VACANCE À PARIS*

5,2% à fin 2023

6,8% à fin 2022

Source : Knight Frank

*Sur un panel de 12 grandes artères parisiennes.



PRIX À LA CONSOMMATION*

+ 2,5% en 2024*

+ 5,7% en 2023

Source : Banque de France

*prévision pour l'ensemble de l'année incluant énergie et alimentation



MONTANTS INVESTIS*

460 millions d'euros en 2024 (à fin 1T)

1,3 milliard d'euros en 2023 (à fin 1T)

Source : Knight Frank

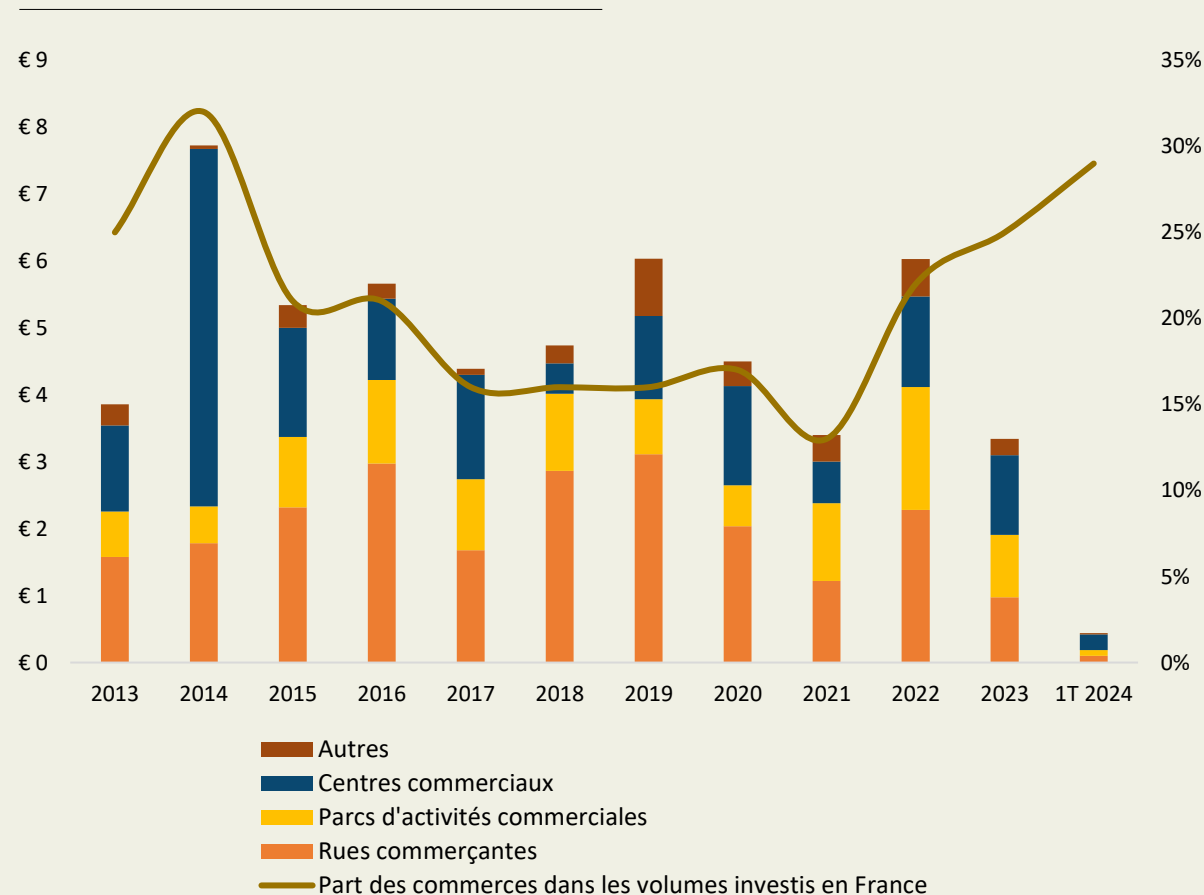
*En France, commerces (tous formats)

Commerce : une part de marché au plus haut

Après une année 2023 plutôt dynamique, portée par le marché de l'investissement et par les ventes à utilisateurs d'adresses de prestige parisiennes, les investisseurs restent intéressés par l'immobilier de commerce tout en restant sélectifs dans le choix des dossiers. La part des commerces dans les volumes investis en France est ainsi revenue à un niveau qui n'avait plus été atteint depuis 2014, confirmant la fin du retail-bashing de la décennie écoulée. Toutefois, dans un environnement de marché actuellement peu enclin aux déploiements massifs de capitaux, les volumes investis restent très mesurés. Ces derniers devraient rester contenus dans les mois à venir, alors qu'aucune transaction d'envergure au cœur des principales artères parisiennes n'a pour le moment été actée.

Ce début d'année confirme en outre le dynamisme retrouvé du segment des centres commerciaux. Parmi les 470 millions d'euros investis en immobilier de commerce au premier trimestre, plus de 200 millions d'euros concernent le centre commercial O'Parinor situé à Aulnay-sous-Bois (93) acquis par Sofidy et Klépierre. D'autres processus importants concernant cette typologie de biens pourraient également se finaliser dans les prochains mois. Des transactions sont également en cours concernant des Parc d'Activité Commerciale. Cela confirme l'appétit des investisseurs pour des biens disposant d'une importante zone de chalandise et abritant des enseignes en phase avec les nouveaux modes de consommation.

Évolution des volumes investis en commerces
En France, en milliards d'euros



Un début d'année franco-français

Fait rare, l'intégralité des volumes investis en immobilier de commerce au cours du 1^{er} trimestre 2024 est à mettre au compte des investisseurs domestiques.

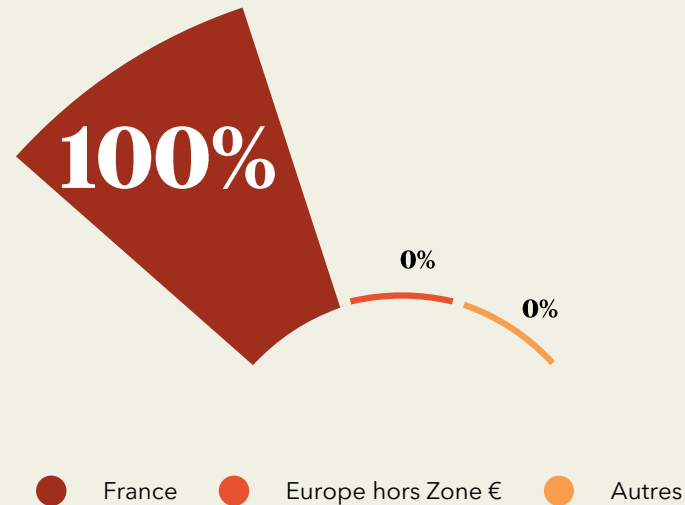
Plus qu'un désamour des étrangers pour les actifs de commerce français, ceci est plutôt le résultat d'un premier quart de l'année au cours duquel peu de deals ont globalement été signés. Quelques signatures importantes de la part d'investisseurs internationaux, notamment en high-street parisien, devraient être annoncées dans les prochains mois.

Concernant les typologies d'investisseurs, les foncières et les SCPI / OPCI voient leur part gonfler suite à la transaction relative au centre commercial O'Parinor.

Parallèlement, les acteurs de la pierre-papier ont acquis 2 retail park pour plus de 20 millions d'euros chacun. Altarea IM se positionnant sur l'ensemble Arcal'Oz à Seynod (74) vendu par BNP Paribas Reim, tandis que Sogenial investissait en Normandie à Hérrouville Saint-Clair (14), achetant à Mitiska Reim son actif du Val Saint-Clair.

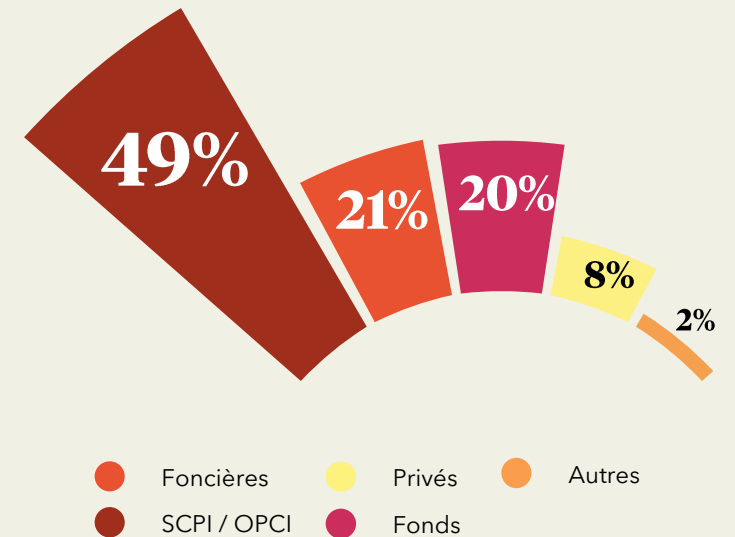
Volumes investis en commerces par nationalité

En France, à fin 1T 2024, sur le volume total en %



Volumes investis en commerces par typologie

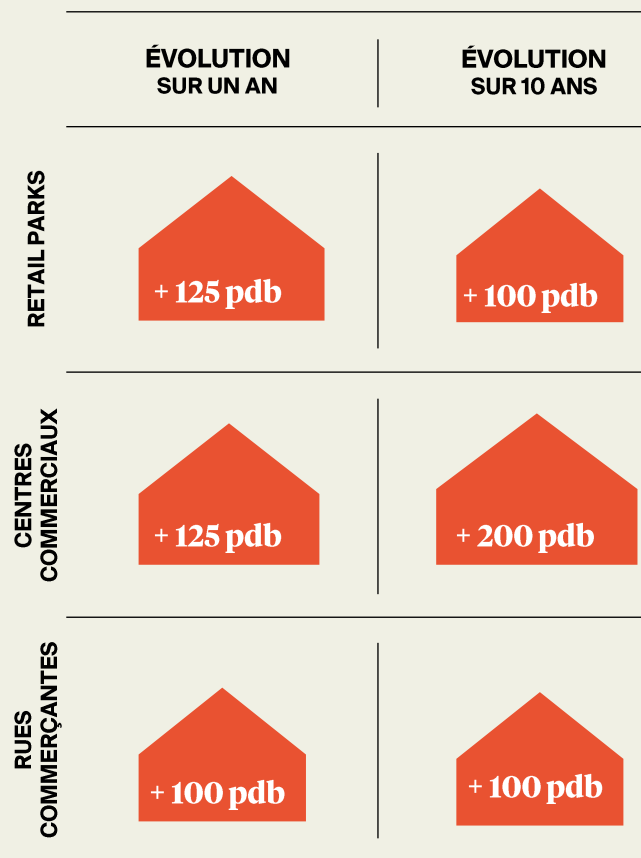
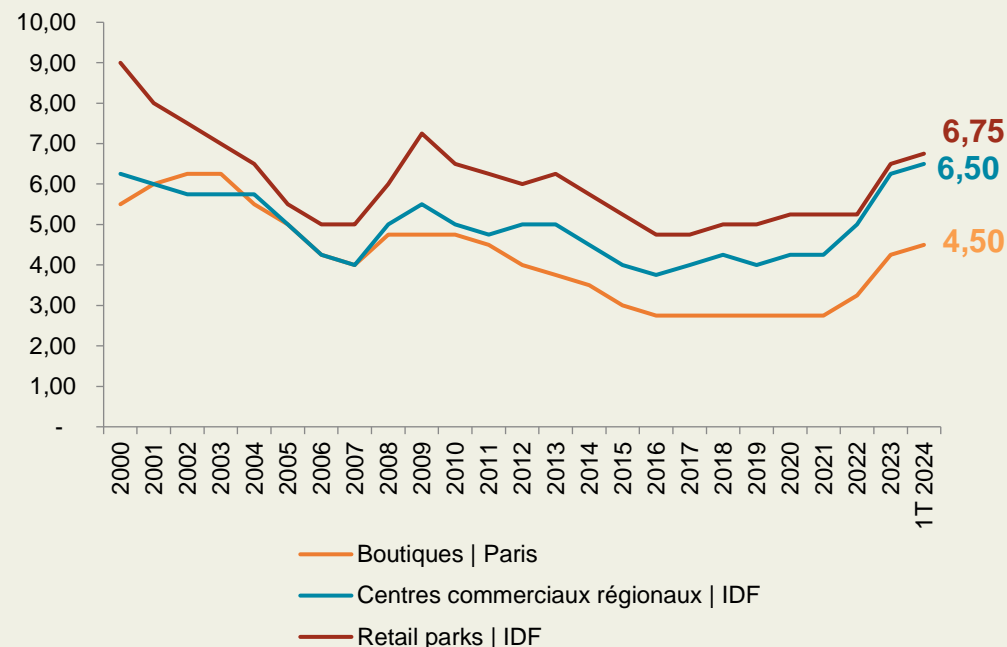
En France, à fin 1T 2024, sur le volume total en %



Une hausse qui ralentit

Taux de rendement prime commerces

En France, en %



Plus précoce sur le segment des commerces que sur d'autres classes d'actifs, le mouvement de décompression des taux de rendement prime s'est accéléré durant la période 2022 - 2023. La pente s'est adoucie au cours du début d'année 2024, alors que les perspectives de politique monétaire semblent s'assouplir.

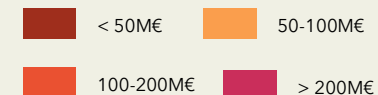
Cet ajustement des valeurs contribue à alimenter l'intérêt des investisseurs, en particulier pour les retail parks localisés dans des zones périphériques ainsi que les centres commerciaux.



Exemples de transactions commerces | France 1T 2024

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
O'PARINOR	CC	Aulnay-sous-Bois (93)	HAMMERSON / PATRIZIA	SOFIDY / KLEPIERRE	> 200M€
Arcal'Oz Seynod	PAC	Seynod (74)	BNP PARIBAS REIM	ALTAREA IM	< 50M€
7 supermarchés LIDL	AUT	France	LIDL	BRILHAC IMMOBILIER	< 50M€
Val Saint-Clair	PAC	Herouville-Saint-Clair (14)	MITISKA REIM	SOGENIAL	< 50M€
Champ de Mars	CC	Angouleme (16)	KLEPIERRE	BRADFORD AM	< 50M€
7 place du Capitole	PI	Toulouse (31)		SOFIDY	< 50M€
10 restaurants La Boucherie	AUT	France	PRIVÉS	AXIPARTS	< 50M€

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



CC O'Parinor, Aulnay-sous-Bois (93)



Arcal'Oz, Seynod (74)



CC Champs de Mars, Angouleme (16)

**Le Marché de
l'investissement**

France

Industriel

	1T 2024	1T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en industriel en France	0,6 md €	0,5 md €	↑
Part de l'industriel*	39 %	13 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	2	0	↑
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	23 %	18 %	↑
Part des investisseurs étrangers**	80 %	26 %	↑
Taux de rendement prime Logistique	4,75 %	4,25 %	↑
Taux de rendement prime Locaux d'activités	6,00 %	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 industriel.

Industriel : confirmation de l'attrait des investisseurs

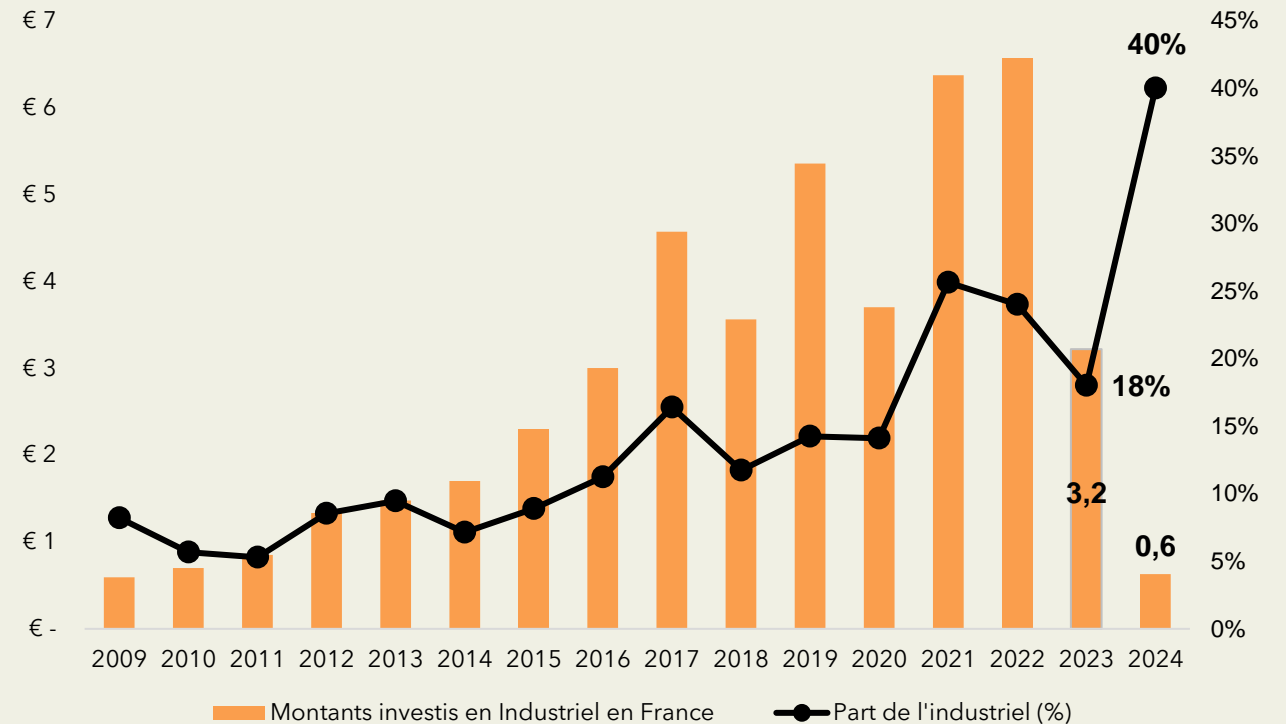
Dans un marché globalement atone, l'immobilier industriel semble évoluer à contre-courant. Les 630 millions d'euros investis au cours du premier trimestre représentent ainsi une hausse annuelle de +24%, permettant aux actifs industriels de s'attribuer la part belle des montants engagés en immobilier d'entreprise en France à hauteur de 39%.

Les entrepôts logistiques demeurent le cœur du marché de l'immobilier industriel, concentrant 90% des montants engagés. Les transactions unitaires d'entrepôts continuent elles d'animer le marché, alors que seuls deux réitérations de portefeuilles ont été signées au 1T 2024.

Concernant les locaux d'activité, le trimestre écoulé a été relativement calme, après une année 2023 animée notamment par le sale & lease-back du portefeuille Colas-Sagax.

Ce dynamisme sur le marché de l'immobilier industriel devrait se maintenir pour la suite de l'exercice en cours. Si l'on se réfère aux nombreux processus de commercialisation de plateformes et portefeuilles logistiques déjà enclenchés, près d'un milliard d'euros de deals sont amenés à se finaliser dans les mois à venir.

Évolution des volumes investis en industriel
En France, en milliards d'euros



Retour progressif des fonds étrangers

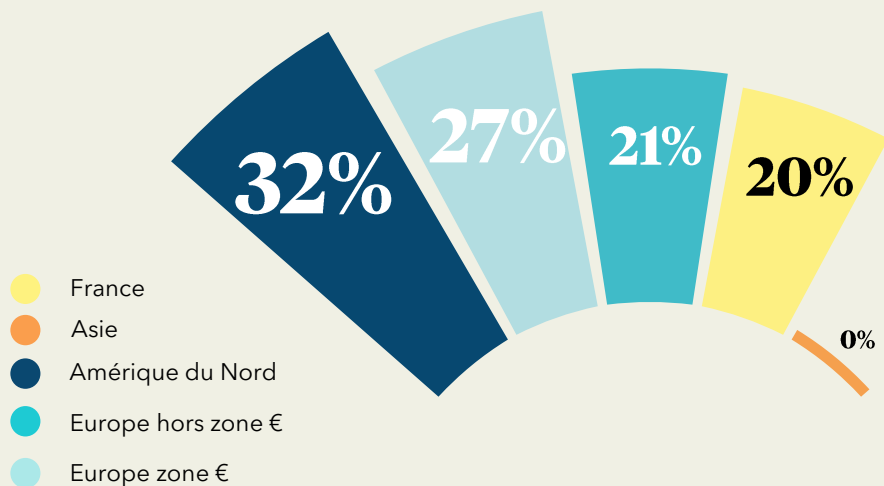
Les investisseurs étrangers confirment la confiance qu'ils accordent à l'immobilier industriel français, s'attribuant 80% des montants investis au cours des trois premiers mois de l'année. La vitalité de l'économie hexagonale, la qualité du réseau routier ainsi que les perspectives de réversion locative stimulent leur appétit pour cette classe d'actifs. Parmi les acteurs internationaux, les fonds jouent traditionnellement un

rôle prépondérant, le fonds allemand Deka finalisant ce trimestre un processus d'acquisition de plus de 150 millions d'euros entamé en 2022, portant sur une plateforme logistique du groupe Zalando basé en Seine-et-Marne. Dans le même département, le fonds américain PGIM se positionnait sur un entrepôt de 77 000 m² vendu et occupé par Darty. En parallèle, des investisseurs moins accoutumés du marché immobilier

français se positionnent, à l'image de l'institution bancaire suisse Pictet Group, devenue propriétaire du portefeuille Podium vendu près de 110 millions d'euros par Mileway (Blackstone). Les investisseurs institutionnels français sont eux pour le moment absents, alors que des structures plus petites animent le segment des acquisitions inférieures à 25 millions d'euros.

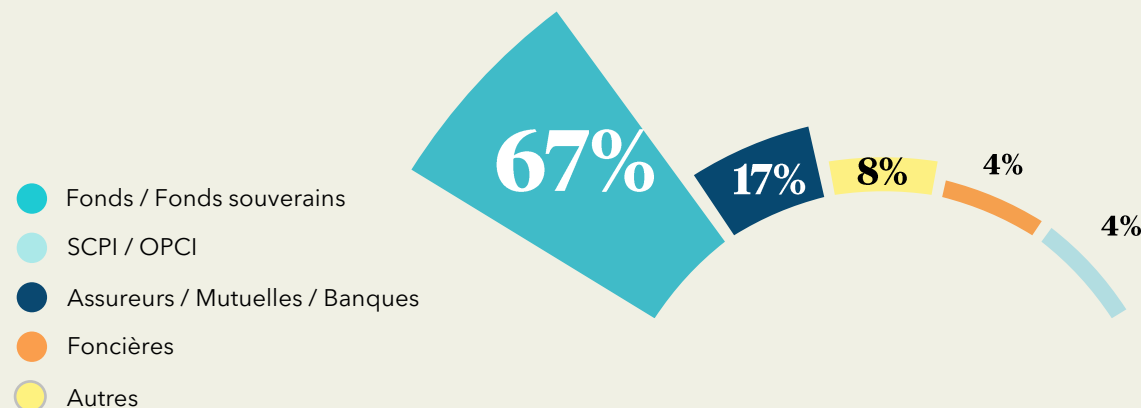
Volumes investis en immobilier industriel par nationalité

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



Volumes investis en immobilier industriel par typologie

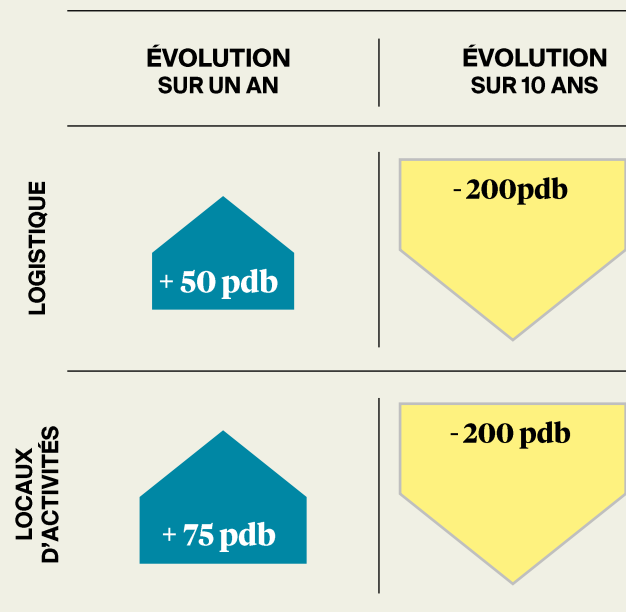
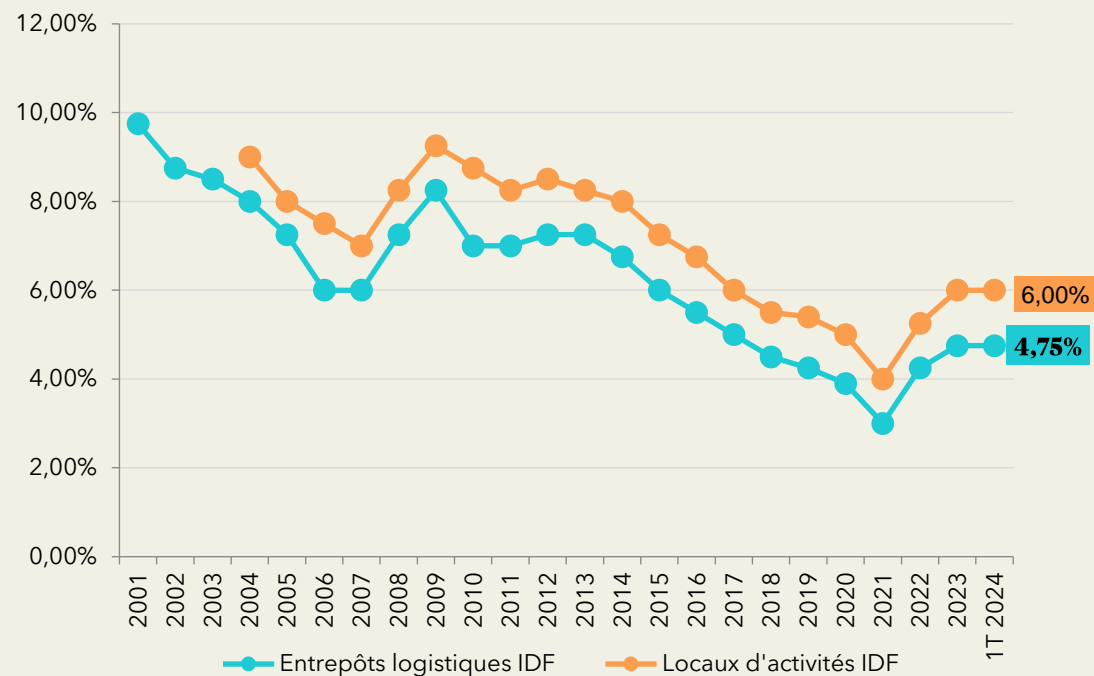
En France, à fin 1T 2023, sur le volume total en %



Stabilisation des taux prime

Taux de rendement prime des actifs industriels

En France, en %



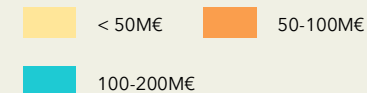
Après une forte décompression en 2022 et une poursuite de la remontée des taux de rendement prime de l'immobilier industriel en 2023, ceux-ci se sont stabilisés au 1^{er} trimestre 2024.

Le taux de rendement prime de la logistique s'établit désormais à 4,75% contre 4,25 % il y a un an. Les négociations en cours laissent présager une stabilisation du taux prime pour les mois à venir.

Un constat qui s'applique aussi au segment des locaux d'activités, dont les taux de rendement prime évoluent dorénavant aux alentours de 6%.

Exemples de transactions de locaux industriels | France 1T 2024

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Entrepôt Zalando	LOG	Montereau-sur-le-Jard (77)	GEMFI	DEKA	100-200M€
Portefeuille Podium	LOG	France	BLACKSTONE	PICTET GROUP	100-200M€
Entrepôt Darty	LOG	Mitry-Mory (77)	DARTY	PGIM	50-100M€
Entrepôt CDiscount	LOG	Sury le Comtal (42)	GOODMAN	CLARION PARTNERS EUROPE	50-100M€
Entrepôt France Boisson	LOG	Buchelay (78)	DIDEROT PROMOTION	WEINBERG CAPITAL PARTNERS	< 50M€
Portefeuille Kuehne & Nagel	LOG	Amiens (80)	6° SENS IMMOBILIER	SAVILLS IM	< 50M€



Entrepôt Zalando, Montereau-sur-le-Jard (77)



Portefeuille Podium, France



Entrepôt Darty, Mitry-Mory (77)

**Le Marché de
l'investissement**
France

Perspectives

1

Des montants investis qui resteront limités

Les volumes investis au cours de l'année 2024 devraient être relativement contenus, à un niveau sans doute comparable à la période 2009 - 2010. Alors qu'un nombre important de dossiers sont encore régulièrement retirés du marché, faute d'offre satisfaisante, les tensions géopolitiques et les difficultés de financement pèsent sur les capacités de projection des investisseurs institutionnels.

Néanmoins, la normalisation de l'inflation en zone euro devrait entraîner un assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne à compter de l'été, ce qui permettra dans un second temps de fluidifier le marché de l'investissement en immobilier.

2

Des investisseurs étrangers de retour.

Knight Frank prévoit qu'en 2024 les flux de capitaux internationaux investis en immobilier d'entreprise au niveau mondial devraient revenir à un niveau proche de celui observé sur la décennie 2010 – 2020. Une tendance observée en France durant le 1^{er} trimestre 2024, avec des investisseurs internationaux n'hésitant pas à déployer leurs capitaux au sein du marché de l'immobilier d'entreprise hexagonal. Cette tendance est amenée à se poursuivre tout du long de l'année.

Néanmoins, toutes les classes d'actifs ne bénéficieront pas de ce rebond. Les investisseurs étrangers privilégieront ainsi les entrepôts logistiques au profil core+ leur permettant d'obtenir de la réversion locative à moyen-terme. L'hôtellerie parisienne devrait aussi capitaliser sur un secteur du tourisme en France surfant sur de nombreux événements internationaux.

3

Un aplatissement de la courbe des taux prime.

Bien que la demande reste globalement contenue, illustrée par des volumes investis évoluant à des niveaux plancher, les taux prime devraient ralentir, si ce n'est stopper, leur hausse initiée en 2022.

Ceci est d'ores et déjà observable sur le marché des bureaux et des entrepôts logistiques, avec des taux prime à la fin du 1^{er} trimestre similaires à leur niveau respectif de fin 2023. Les processus en cours laissent présager que cette dynamique de stabilisation des valorisations devrait se confirmer au 2nd trimestre 2024.

Si cet état de fait est vrai pour des actifs à la situation locative sécurisée et localisés au cœur des meilleurs marchés, les valorisations des actifs value-add ou situés dans des zones périphériques poursuivront leur ajustement.

Département Études & Recherche

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 données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Clément Rabenandrasana
Senior Analyst

+33 (0)1 43 16 55 96
+33 (0)6 07 61 50 43

clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com

Études récentes

Toutes les études de Knight Frank sont disponibles sur notre site : [KnightFrank.fr](https://knightfrank.fr)



Le marché des bureaux
Paris / Ile-de-France
3^e trimestre 2023



Le marché immobilier des commerces | France
Septembre 2023



PLU Bioclimatique : Paris sera toujours Paris ?
Juin 2023



Vincent Bollaert
CEO France

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

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Partner, Head of Capital Markets

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

antoine.grignon@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2023

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

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

+600 BUREAUX
+ 20 000 COLLABORATEURS
50 TERRITOIRES

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a plus 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 (investissement), le Retail Leasing (location de commerce) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

