

1T 2021

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCE



**04.**  
Tendances  
générales



**13.**  
Bureaux



**22.**  
Commerces

**30.**  
Industriel

**36.**  
Perspectives

**38.**  
Contacts



## CHIFFRES CLÉS



	1T 2021	1T 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en France	<b>4,8 Mds €</b>	7,3 Mds €	↓
Nombre de transactions	<b>120</b>	190	↓
Nombre de transactions > 100 M€	<b>15</b>	20	↓
Part des transactions > 100 M€	<b>61 %</b>	63 %	↓
Part des portefeuilles	<b>17 %</b>	23 %	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France*	<b>76 %</b>	69 %	↑
Part des investisseurs étrangers	<b>44 %</b>	58 %	↓
Part des bureaux*	<b>76 %</b>	67 %	↑
Part des commerces*	<b>5 %</b>	8 %	↓
Part de l'industriel*	<b>19 %</b>	25 %	↓
Taux de rendement prime Bureaux	<b>2,75 %</b>	2,75 %	→
Taux de rendement prime Commerces	<b>3,00 %</b>	2,75 %	↑
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



An aerial, high-angle photograph of a busy transit station. The scene is filled with people walking, some pushing strollers, and others standing. The floor is a mix of dark and light grey tiles. In the background, there are glass and metal structures, including escalators and turnstiles. Two "EXIT" signs are visible above the turnstiles. A prominent red vertical bar is on the left side of the image.

# TENDANCES GÉNÉRALES

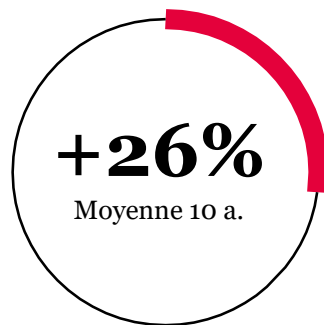


# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

**4,8 milliards d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise au 1<sup>er</sup> trimestre 2021**, soit une baisse de 47 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 et de 35 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Ce recul important était attendu compte tenu des résultats exceptionnels de la même période l'an passé (7,3 milliards investis), du manque de visibilité lié à la crise sanitaire et d'un stock moins important d'opérations à finaliser.

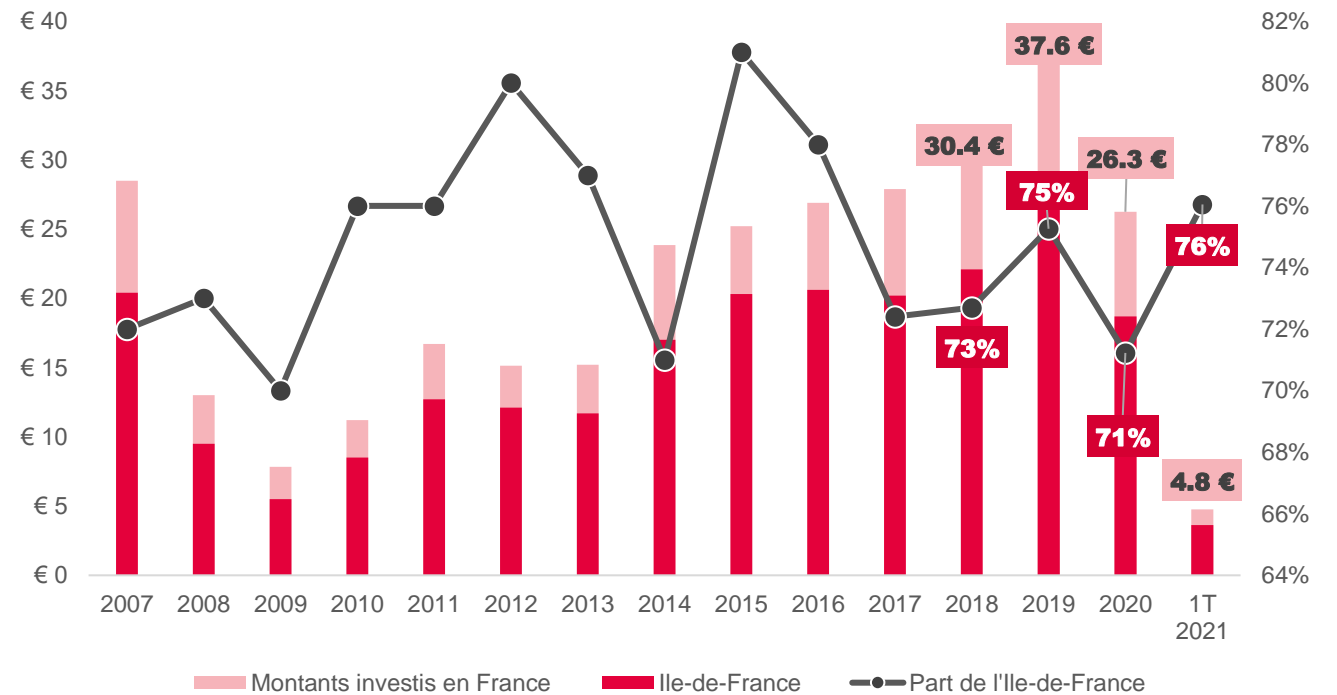
En hausse de 26 % par rapport à la moyenne décennale, les volumes investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 sont tout de même conséquents grâce à un nombre relativement important de grandes transactions et au dynamisme des bureaux.



### DES RÉSULTATS ENCOURAGEANTS POUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

Les grandes transactions ont encore une fois soutenu l'activité du marché de l'investissement. **Les 15 opérations de plus de 100 millions d'euros recensées au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 concentrent ainsi 61 % des volumes investis en France sur la période**, soit une part très proche de celle relevée à la même période en 2020 (63 %). La baisse est assez tout de même nette sur le créneau des transactions supérieures à 200 millions d'euros, avec 3 opérations signées depuis le début de 2021 contre 9 au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.



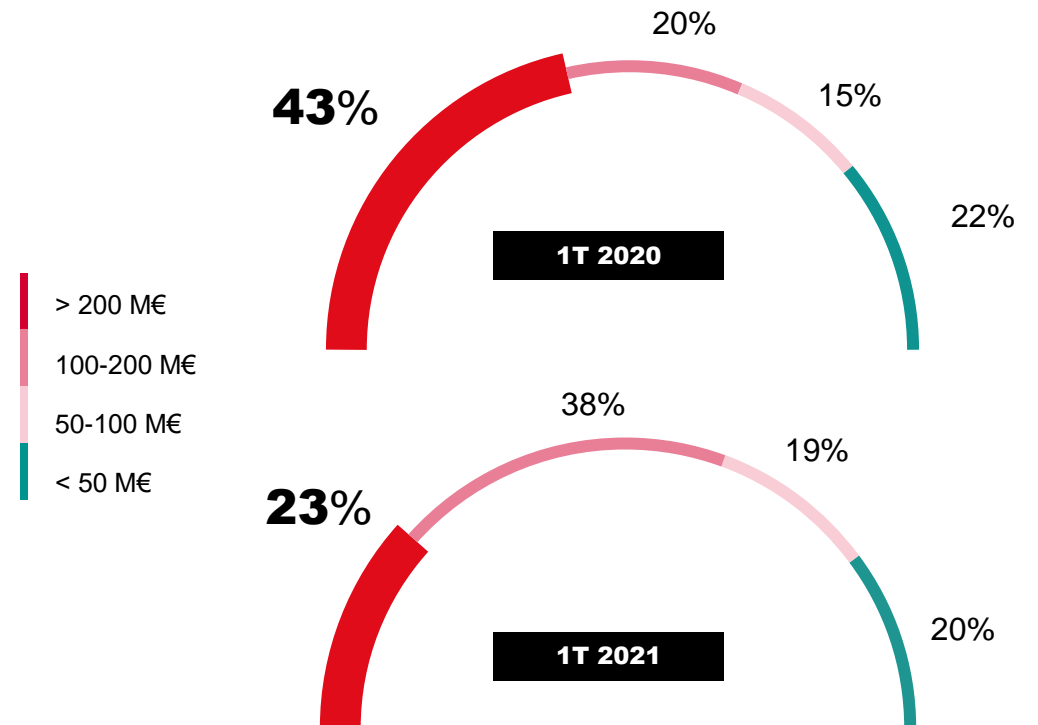
**Part des volumes investis en France sous forme de portefeuilles au 1T 2021**

Contre **23 %** à fin 1T 2020

### RECUL IMPORTANT DES TRANSACTIONS SUPÉRIEURES À 200 M€

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT

En France, tous types d'actifs



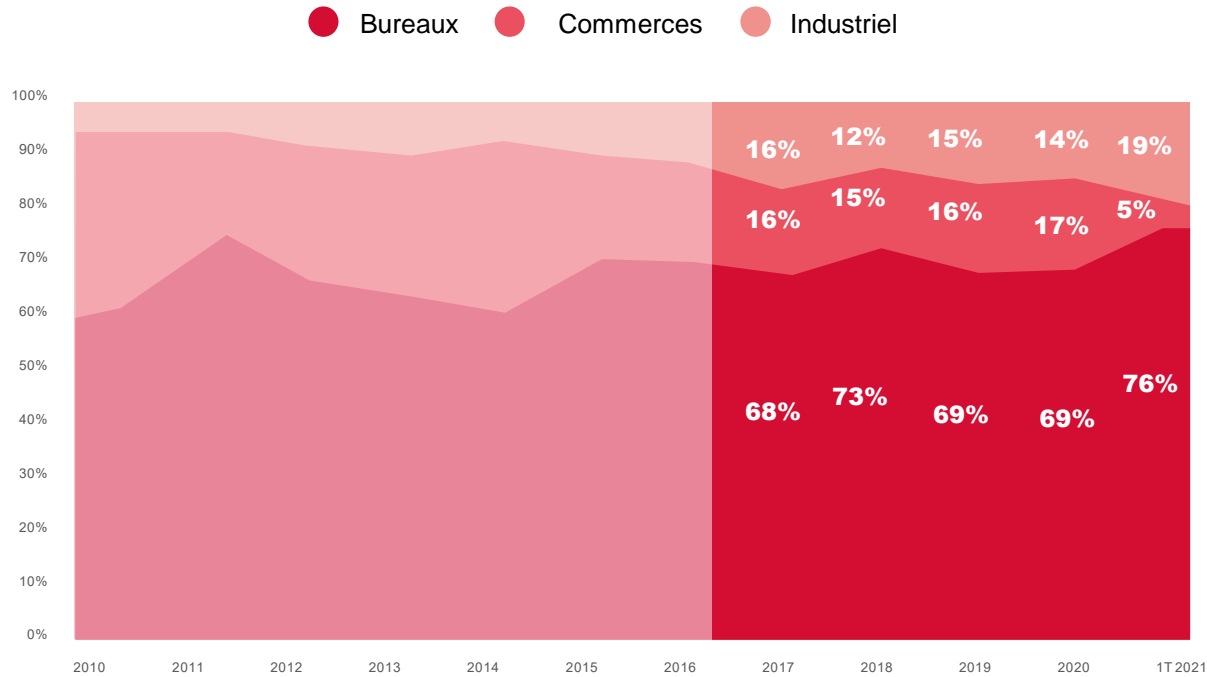
Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

### LES BUREAUX PORTENT L'ACTIVITÉ

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS  
En France



Source : Knight Frank

Le marché français reste majoritairement porté par les cessions de bureaux (76 %). Avec des volumes en baisse de 65 % sur un an et une part de 5 %, les commerces ont quant à eux atteint leur niveau le plus faible depuis 2001 en raison de l'impact des mesures de restriction liées à la crise sanitaire. Enfin, les actifs industriels concentrent près de 20 % des montants engagés en France grâce à de grandes cessions d'actifs logistiques et de data centers.

**Part des commerces**  
sur les volumes investis  
en France

Moyenne annuelle  
2011 – 2020

Versus 5 % au 1T 2021

Source : Knight Frank



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

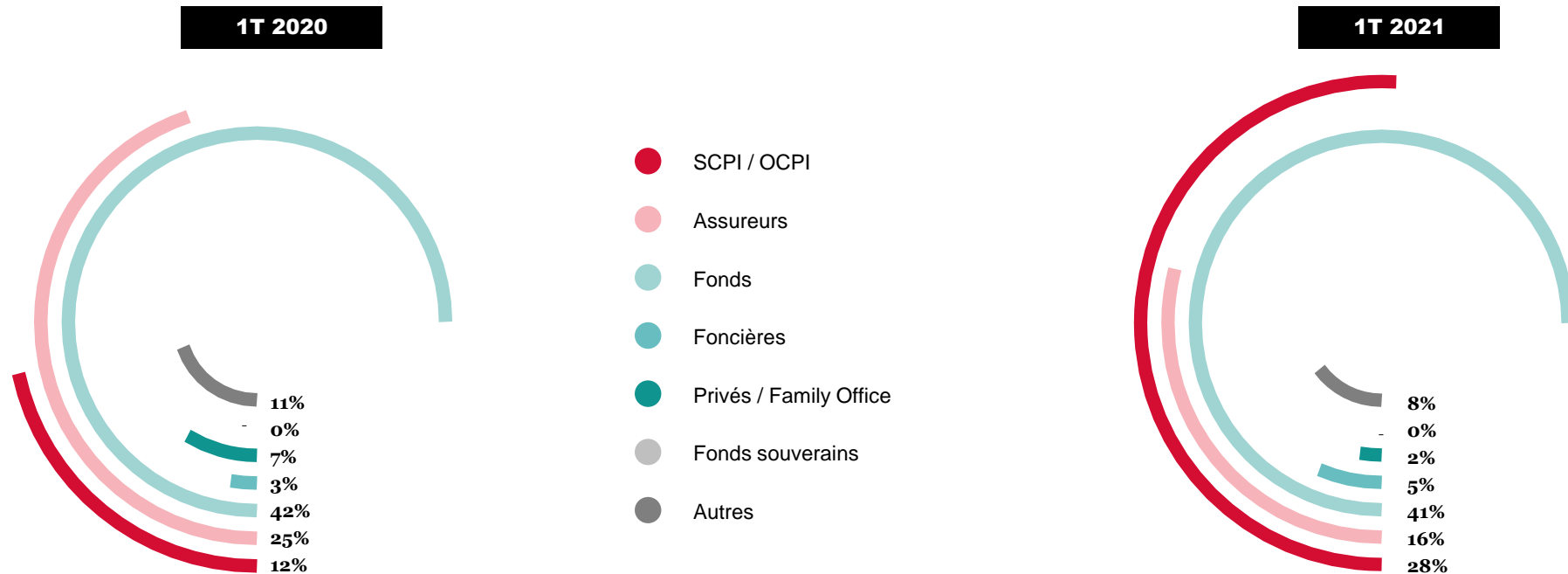
**Les fonds restent les principaux acteurs du marché français.** À l'origine de 41 % des volumes investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, leur part est stable par rapport à la même période l'an passé. Majoritairement étrangers (GULF ISLAMIC INVESTMENTS, DWS, DEKA, TISHMAN SPEYER), ces fonds se positionnent exclusivement sur les bureaux et les actifs industriels.

Forts d'une collecte mieux orientée à la fin de 2020, **les grands collecteurs d'épargne restent incontournables** et concentrent près de 30 % des volumes investis depuis janvier dans l'Hexagone (contre 12 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2020). La 3<sup>e</sup> place revient aux assureurs (16 %), à l'origine de quelques grandes opérations (MACSF, ALLIANZ, AVIVA, etc.),

### LES SCPI/OPCI GAGNENT DU TERRAIN

#### 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

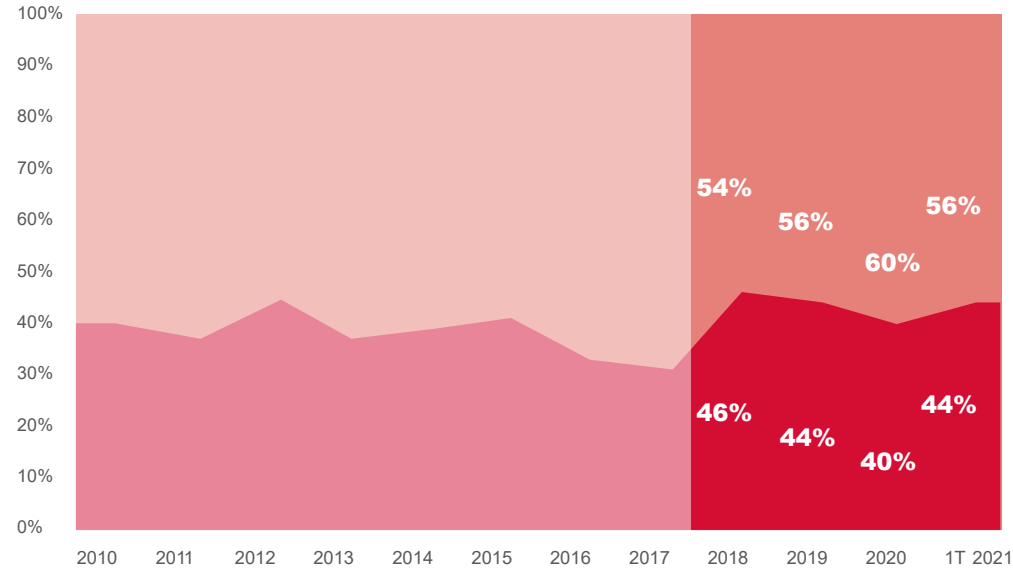
Après une année 2020 marquée par un certain repli des investisseurs étrangers, **ces derniers ont vu leur part augmenter au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (44 %)** avec plus de 2 milliards d'euros engagés dans l'Hexagone. À l'image des Allemands, ils restent très présents à l'acquisition sur les segments des bureaux et de la logistique.

Les Français restent quant à eux majoritaires (56 %). Leur part a notamment été gonflée par les transactions réalisées pour le compte des grands collecteurs d'épargne.

### LES FRANÇAIS TOUJOURS MAJORITAIRES

#### RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ

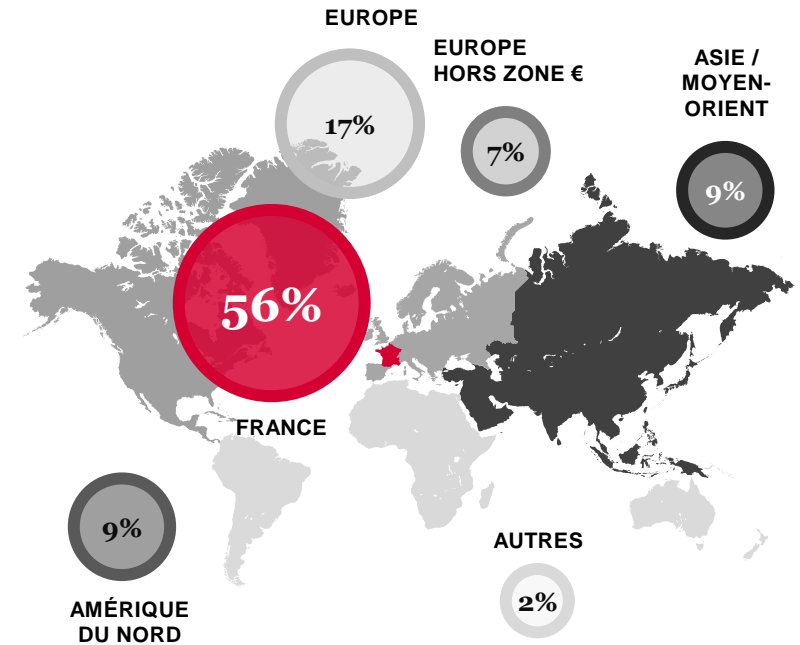
Tous types d'actifs, en France



● Part des investisseurs étrangers    ● Part des investisseurs français

Source : Knight Frank

### 1T 2021



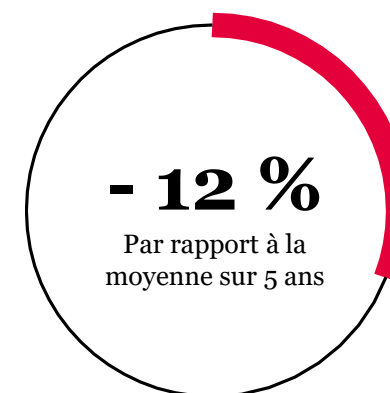
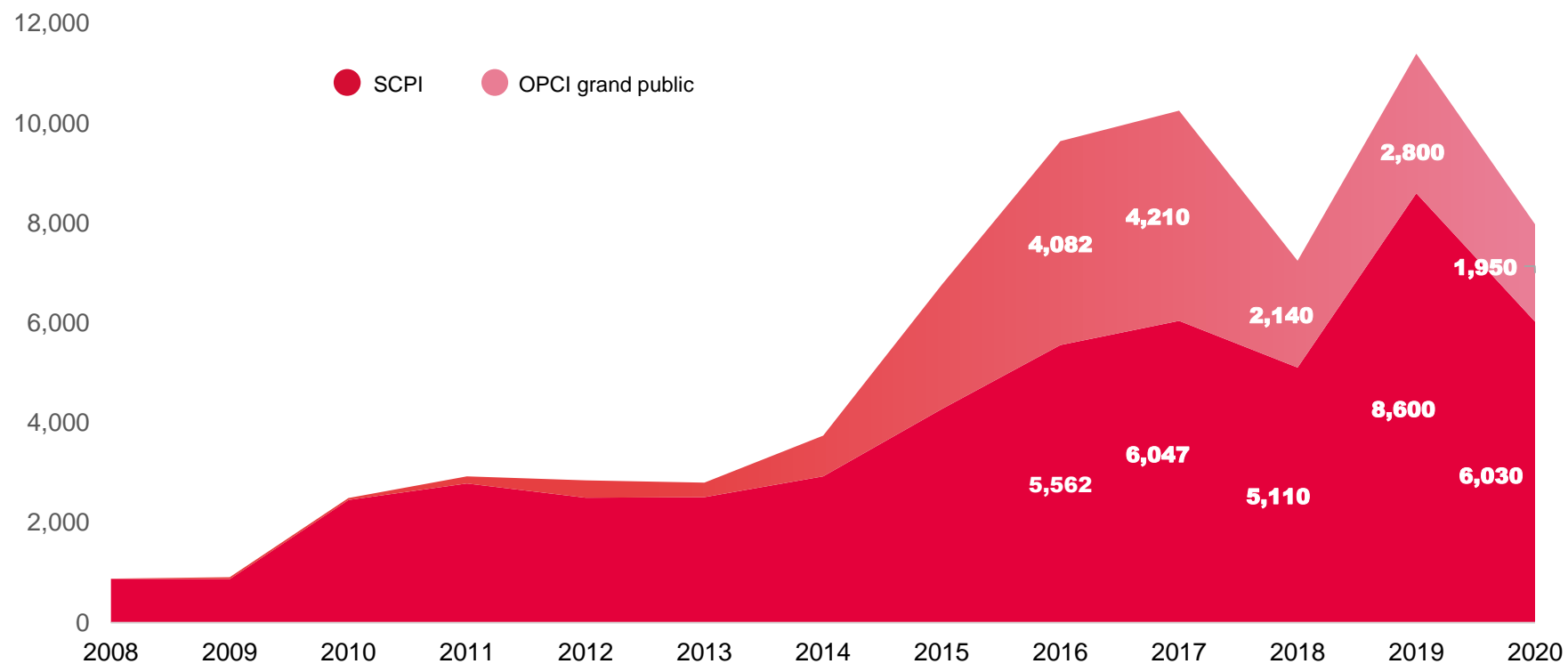
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

### DYNAMISME DE LA COLLECTE DES SCPI

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE NETTE DES SCPI / OPCI

En France, en millions d'euros



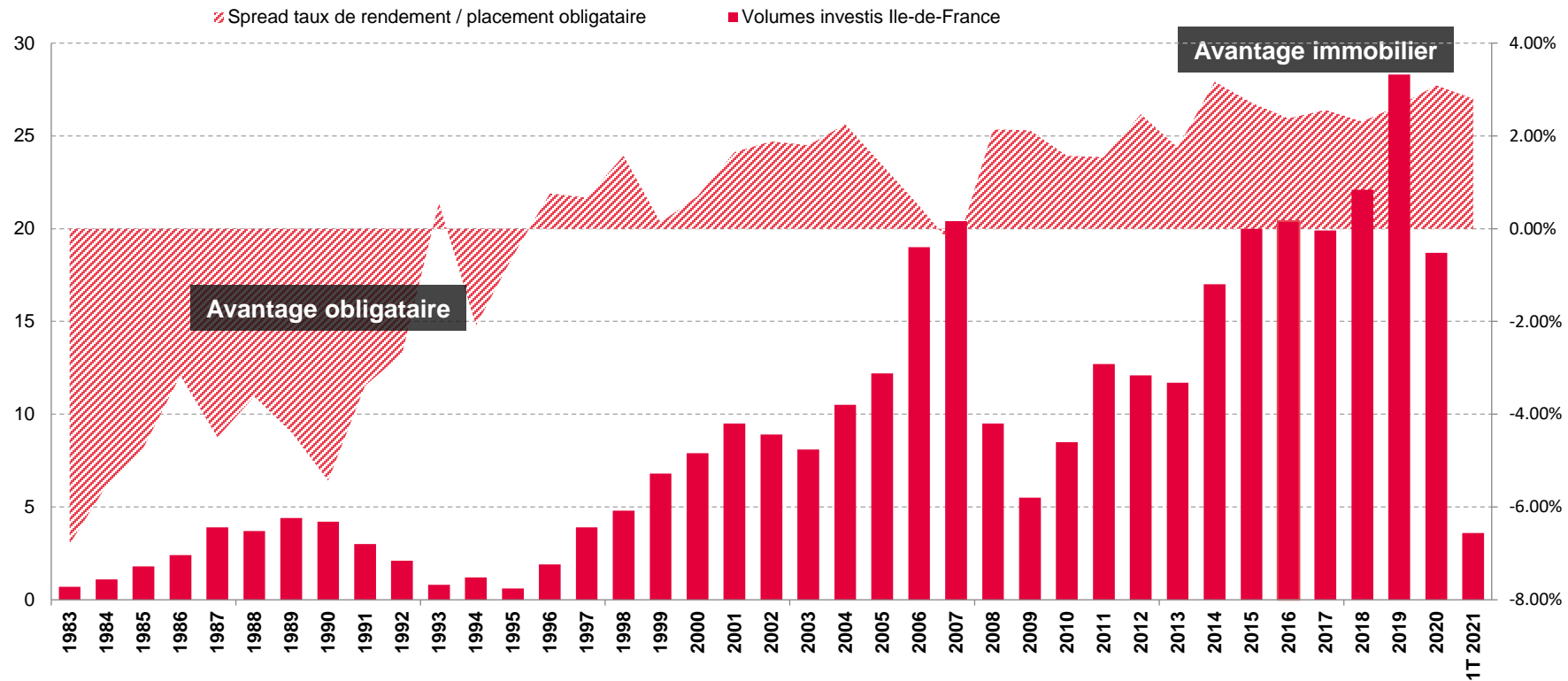
Sources : ASPIM / IEIF

# 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 des bureaux restent stables en raison de l'appétit des investisseurs pour les meilleurs actifs parisiens.

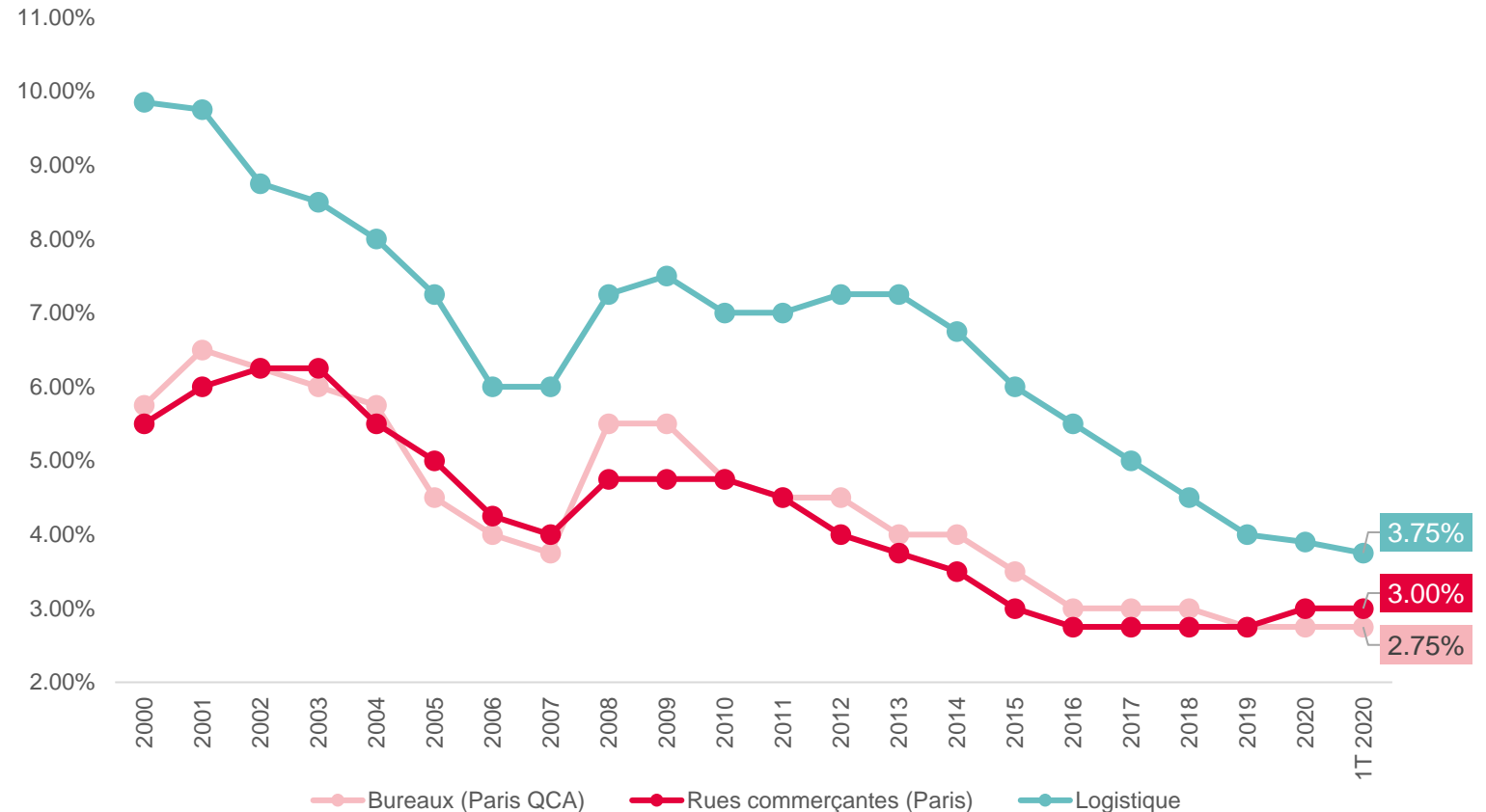
La tendance est toujours à la baisse sur le marché de la logistique. Passés sous le seuil des 4,00 % en 2020, les taux prime s'établissent désormais à 3,75 %.

Les taux prime des commerces sont restés stables en raison de l'absence de transactions d'actifs phare. Sur le segment des actifs secondaires, les taux subissent une pression générale à la hausse en raison de l'impact de la crise sanitaire et de la prudence accrue des investisseurs.

### LA COMPRESSION SE POURSUIT SUR LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME

En France, en %



Source : Knight Frank



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

# BUREAUX



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX



	1T 2021	1T 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	3,6 Mds €	4,9 Mds €	↓
Part des bureaux*	76 %	67 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	12	15	↓
Part de transactions > 100 M€**	66 %	42 %	↑
Part des volumes investis en Ile-de-France**	88 %	84 %	↑
Part des investisseurs étrangers**	32 %	46 %	↓
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\*

98 points en mars 2021

+ 4 pts par rapport à déc. 2020

Source : INSEE



### EMPLOI TERTIAIRE MARCHAND IDF

- 3,1 % sur un an, fin 4T 2020

- 2,6 % en France

Source : INSEE



### TAUX DE CHÔMAGE IDF

7,7 % fin 4T 2020

8,0 % en France Métropolitaine

Source : INSEE



### DEMANDE PLACÉE IDF

373 800 m<sup>2</sup> au 1T 2021

- 30 % sur un an

Source : Knight Frank



### TAUX DE VACANCE IDF

6,8 % fin 1T 2021

5,3 % fin 1T 2020

Source : Knight Frank



### LOYER PRIME IDF

935 €/m<sup>2</sup>/an fin 1T 2021

+ 7 % sur un an

Source : Knight Frank

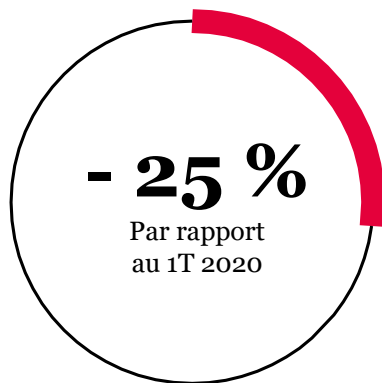
\*Indice synthétique. dans le secteur des services.

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

Malgré la crise sanitaire et un marché locatif ébranlé par les mesures de restriction, les bureaux conservent les faveurs des investisseurs.

**Avec 3,6 milliards d'euros dépensés sur le marché français des bureaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2021**, les volumes affichent une baisse de 25 % sur un an **mais sont nettement supérieurs de 43 % à la moyenne décennale.**

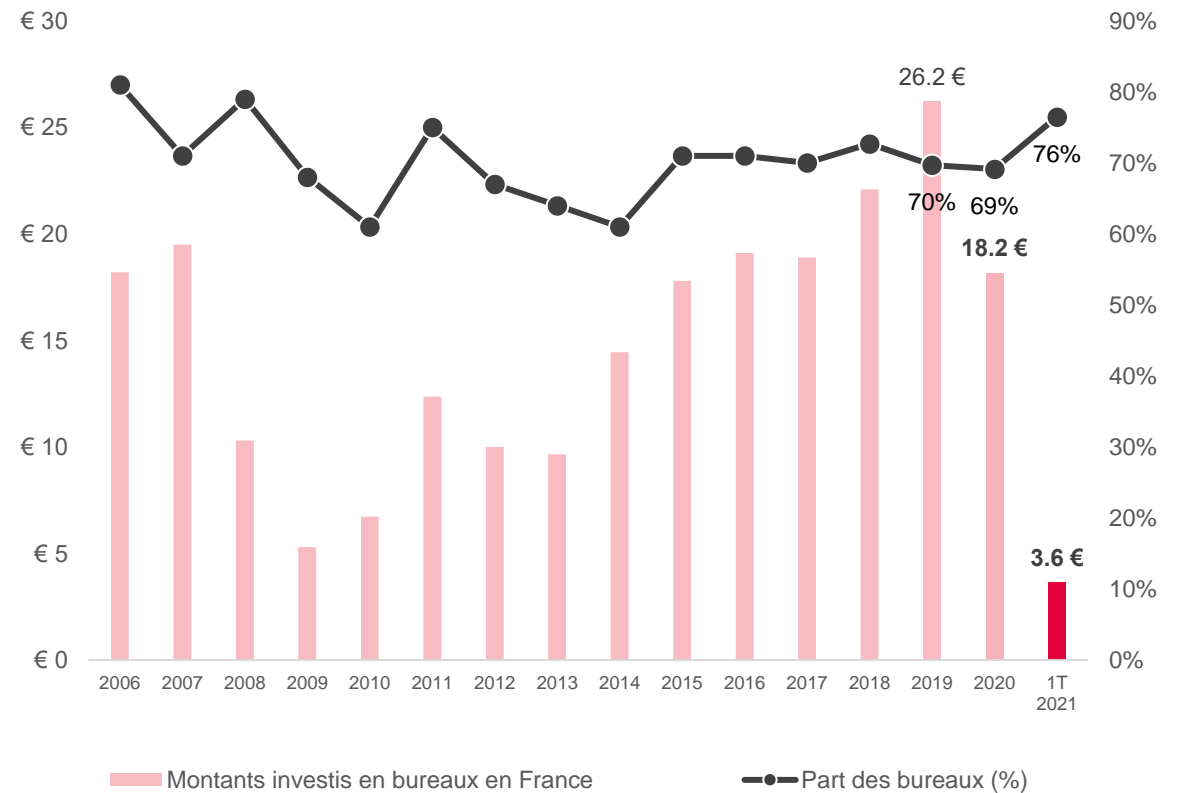
**Il s'agit même du deuxième meilleur 1<sup>er</sup> trimestre de la décennie après le pic atteint à la même période l'an passé.** Enfin, ce montant représente 76 % de l'ensemble des sommes engagées dans l'Hexagone tous types d'actifs confondus.



## DEUXIEME MEILLEUR 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE DE LA DÉCENNIE

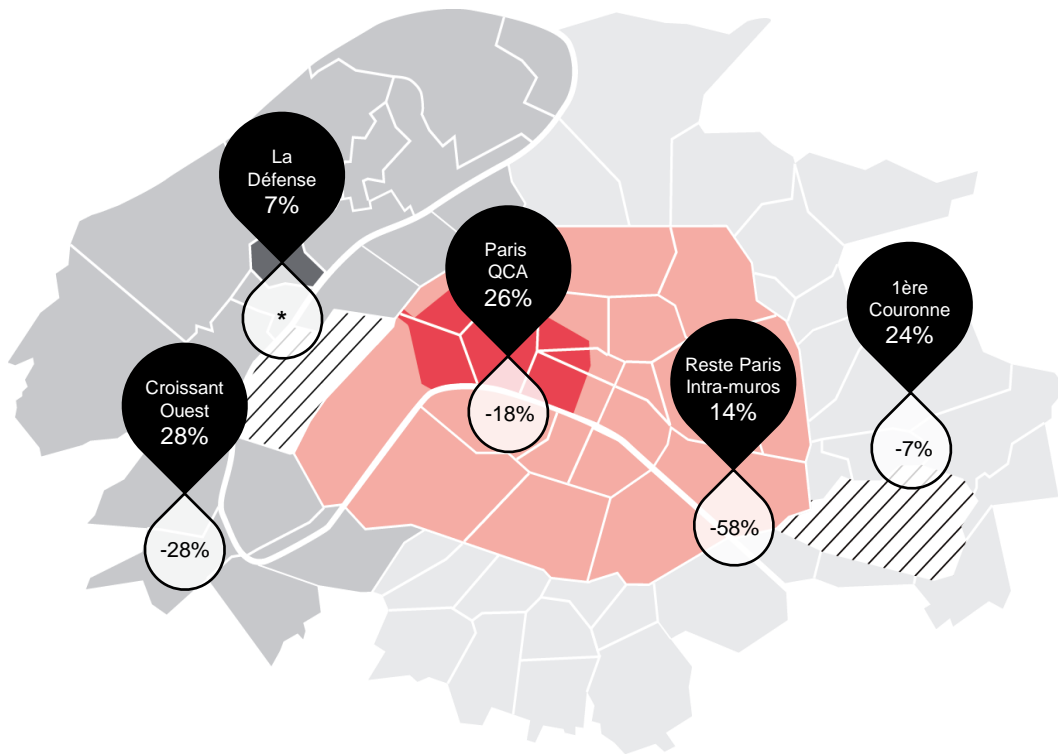
### ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX

En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

## PARIS CONCENTRE 40 % DE L'ACTIVITÉ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE





Source : Knight Frank /\*Aucune transaction enregistrée au 1T 2020

Avec 1,3 milliard d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, **Paris intra-muros reste le marché le plus important**, rassemblant 40 % de l'ensemble des sommes engagées sur le marché francilien des bureaux. Cette part est toutefois en baisse en raison d'un nombre limité d'opérations, conséquence d'une offre restreinte plutôt que d'une désaffection des investisseurs pour la capitale.

**Le Croissant Ouest a quant à lui profité de deux cessions majeures à Issy-les-Moulineaux ( « SHIFT » et « EDO »), pour un montant cumulé de 750 millions d'euros environ.** Après une année 2020 atone, La Défense a par ailleurs repris des couleurs grâce notamment à la vente par URW de plusieurs bâtiments des « Villages de l'Arche ».

Plusieurs opérations significatives ont animé d'autres secteurs que les Hauts-de-Seine. **En 1<sup>ère</sup> couronne Est, quelques grandes opérations** ont ainsi été signées à Montreuil, où LA FRANÇAISE a par exemple acheté un ensemble de 17 000 m<sup>2</sup> rue de Valmy, ou Pantin où TISHMAN SPEYER a fait l'acquisition des « Magasins Généraux ».

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

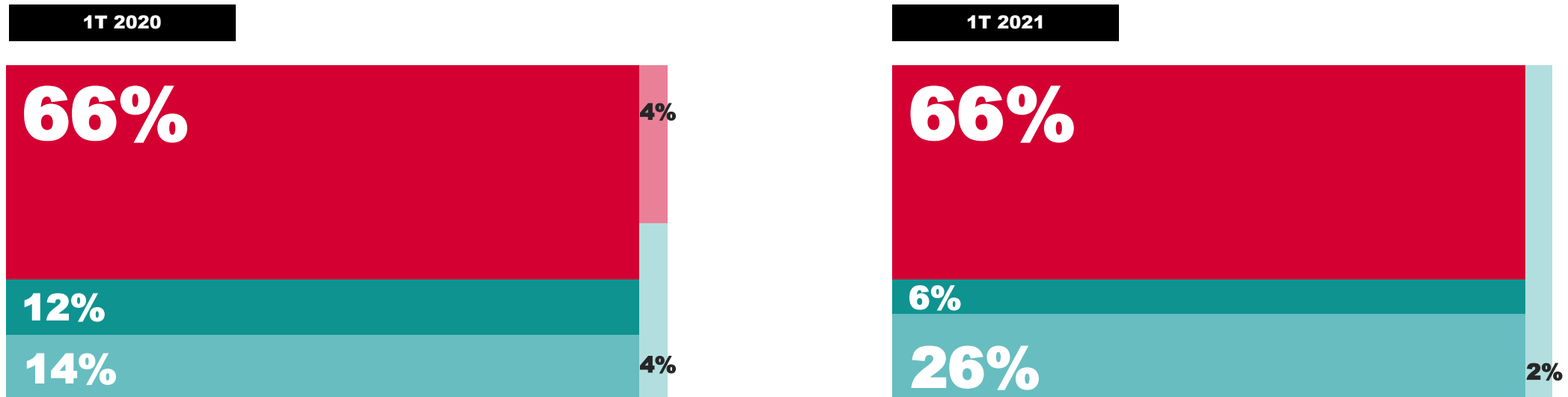
 Évolution en % des volumes investis en bureaux (1T 2021 par rapport au 1T 2020)



Si le **core** représente la grande majorité des volumes investis en bureaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (66 %), la correction des prix actée sur d'autres types de biens, les bons fondamentaux du marché francilien et la recherche de rendement incitent plusieurs acteurs à prendre davantage de risques. Malgré le resserrement des conditions de financement, qui peut empêcher ou retarder la finalisation de

transactions *value-add*, plusieurs opérations de création de valeur ont ainsi été enregistrées, qui visent notamment à **adapter les bureaux aux nouvelles attentes des utilisateurs** (bien-être, hybridation des modes de travail, etc.) **et aux nouveaux standards de performance environnementale**.

**LE CORE TOUJOURS TRÈS PRISÉ**  
 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 louée
- Dont VEFA en blanc

Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX

### EXEMPLES DE TRANSACTIONS BUREAUX EN 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€
Rue Louis le Grand	Paris 2	BNP Paribas	JP Morgan / Altarea	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€
Astrolabe, 79 boulevard de Dunkerque	Marseille	Covivio / Predica	Cepac / Principal	50-100M€
28-34 rue du Château des Rentiers	Paris 13	EQT Real Estate	Batipart / ACM / Covéa / Cardif	50-100M€
Mozaïk, 23 rue François Jacob	Rueil-Malmaison	DTZ Investors	Blue Colibri	50-100M€
Les Villages de l'Arche 3	Puteaux	Unibail Rodamco Westfield	La Française	50-100M€
141 rue de Javel	Paris 15	Amundi	Immovalor	50-100M€
Portefeuille Orange – 21 immeubles	France	Covivio	Midi 2i / Foncière Carmin / Groupe Cardinal	50-100M€
9 rue d'Argenson	Paris 8	Foncière Raynouard	AEW (RVK)	50-100M€
Portefeuille Elements – 16 actifs	France	Gecina	Keys	50-100M€
39-43 rue Louveau	Châtillon	Coffim	Freo / Anacap	< 50M€
9 rue du Helder	Paris 9	Barings	Institutionnel français	< 50M€
Woopa, 10 avenue des Canuts	Vaulx-en-Velin	SCI privée	Immovalor	< 50M€
Union Square	Rueil-Malmaison	AEW Ciloger	UBS	< 50M€
260 boulevard Saint-Germain	Paris 7	Axa	Groupama Gan Reim	< 50M€



**SHIFT, Issy-les-Moulineaux**



**16 AVENUE GEORGE V, Paris 8**



**26 RUE DE VALMY, Montreuil**

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

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX

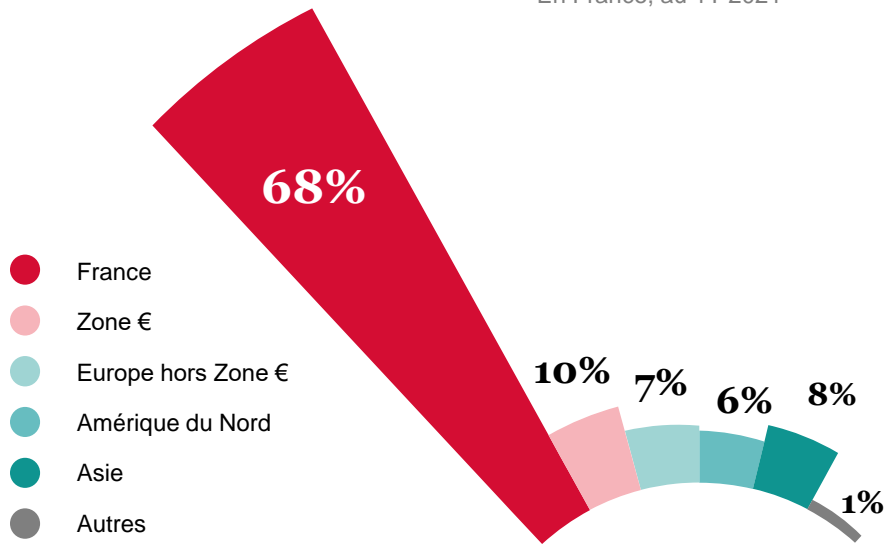
Le début d'année a été majoritairement animé par **les investisseurs français qui ont été à l'origine de plus de deux tiers des acquisitions en bureaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 en France**, contre 54 % à la même période l'an dernier. Cette nette hausse tient essentiellement aux grandes opérations menées pour le compte des SCPI/OPCI (35 %) par des acteurs comme PRIMONIAL, LA FRANCAISE, PERIAL ou IMMOVALOR.

**Les collecteurs d'épargne se placent ainsi devant les fonds d'investissement, qui ont quant à eux concentré 34 % des volumes investis en bureaux.** Ces derniers sont principalement étrangers, à l'image du fonds GULF ISLAMIC INVESTMENTS, qui a fait son entrée sur le marché français avec l'acquisition de la « Tour Altaïs » à Montreuil. Enfin, les assureurs représentent 17 % des sommes engagées depuis le début de 2021.

### LARGE DOMINATION DES INVESTISSEURS FRANÇAIS

VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR NATIONALITÉ

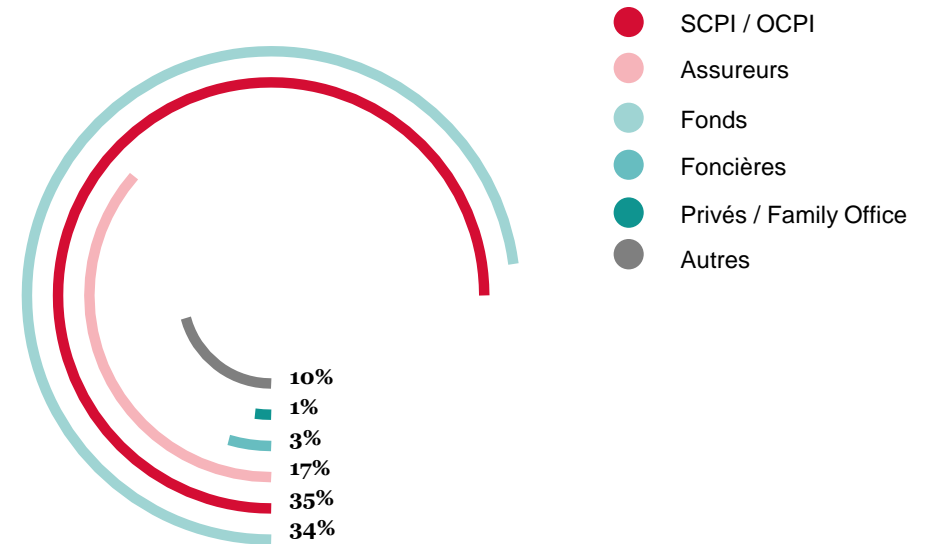
En France, au 1T 2021



### SCPI/OPCI PASSENT DEVANT LES FONDS

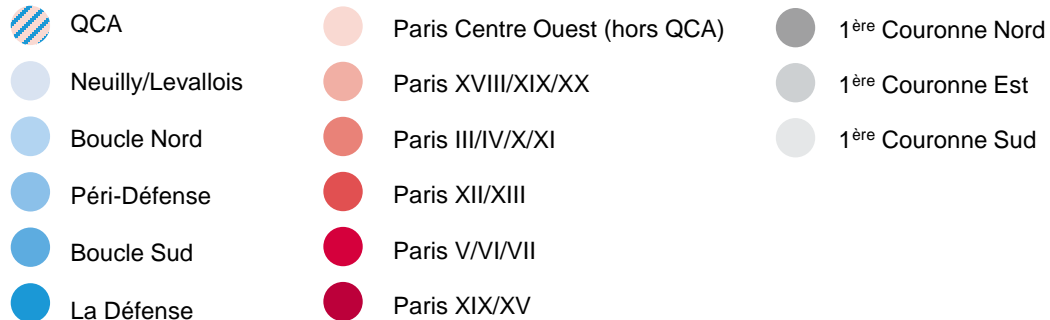
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR TYPOLOGIE

En France, au 1T 2021

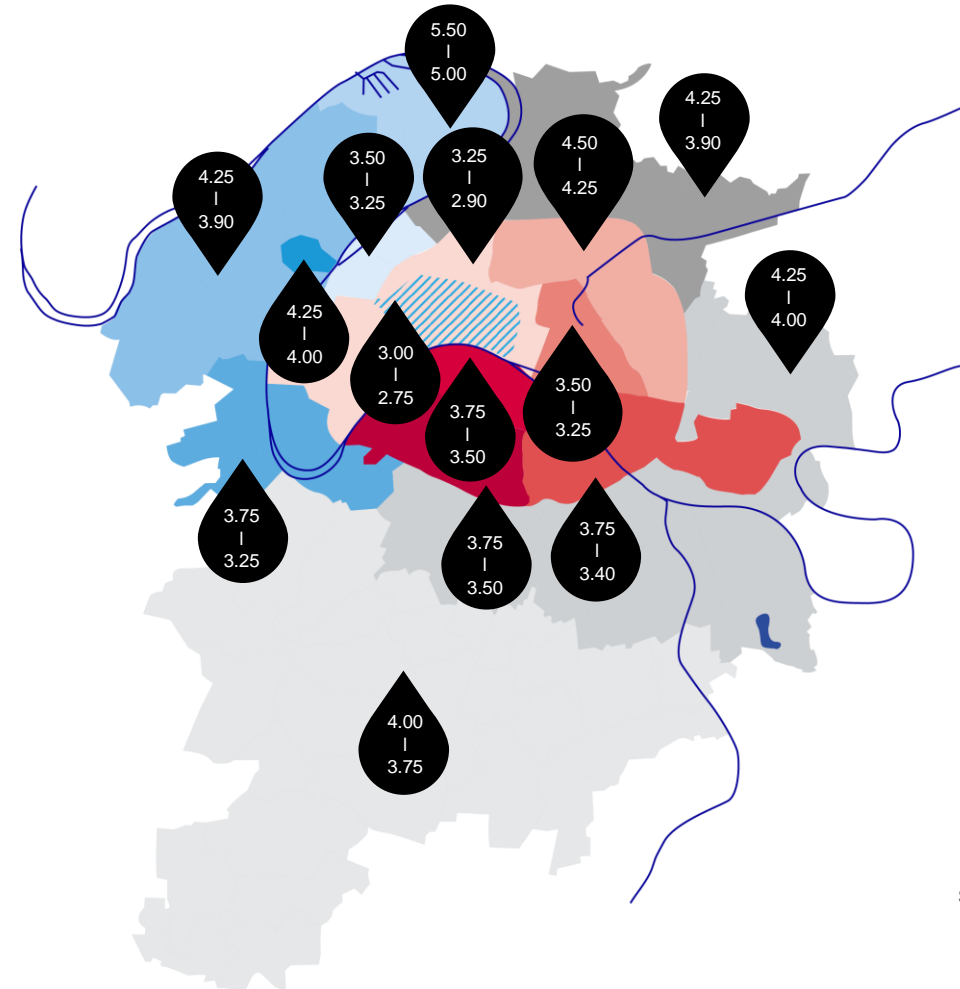


Les taux de rendement ont peu évolué dans les différents secteurs tertiaires d'Île-de-France malgré la crise sanitaire. **Les meilleurs actifs parisiens restent très prisés et se cèdent toujours en dessous de 3,00 %.**

Face au manque de visibilité actuel, Paris conserve d'indéniables atouts et profite de son statut de valeur refuge : les profils d'utilisateurs y sont très variés et pour certains plus résistants à la crise sanitaire, et les taux de pré-commercialisation y sont élevés (46 % pour les projets à livrer d'ici la fin de 2023 contre 24 % en moyenne en Ile-de-France)



**NIVEAU PLANCHER DANS LE QCA**  
 TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX  
 En Ile-de-France, en %, à la fin du 1T 2021



Source : Knight Frank





COMMERCES





# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## COMMERCES



	1T 2021	1T 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	<b>220 M €</b>	630 M €	↓
Part des commerces*	<b>5 %</b>	9 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	<b>0</b>	1	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France**	<b>57 %</b>	67 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	<b>33 %</b>	35 %	↓
Taux de rendement prime Rues commerçantes	<b>3,00 %</b>	2,75 %	↑
Taux de rendement prime Centres commerciaux	<b>4,25 %</b>	4,00 %	↑
Taux de rendement prime Retail parks	<b>5,25 %</b>	5,00 %	↑

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

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

Source : Knight Frank

## GRANDS INDICATEURS



### CONSOMMATION DES MÉNAGES

+ 4,6 % en 2021\*

- 7,3 % en 2020

Sources : INSEE / Xerfi /\*Prévision



### OPINION DES MÉNAGES\*

94 en mars 2021

- 1 point par rapport à fin 2020

Source : INSEE

\*Indice synthétique de confiance des ménages



### PRIX À LA CONSOMMATION\*

+ 1,1 % en mars 2021\*\*

+ 0 % en 2020

Source : INSEE / Banque de France

\*incluant énergie et alimentation

\*\*Prévision



### CA DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

- 27,8 % en mars 2021\*

- 16 % au 1T 2021

Source : Procos

\*en France, sur un an



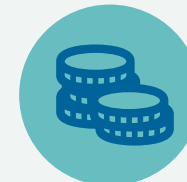
### BOUTIQUES DE LUXE

29 ouvertures en 2020 à Paris

24 % situées rue Saint-Honoré

Source : Knight Frank

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



### MONTANTS INVESTIS\*

220 millions d'euros au 1T 2021

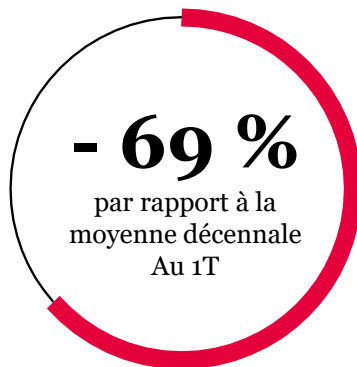
- 65 % sur un an

Source : Knight Frank

\*En France, commerces (tous formats)

Contrastant avec la solidité des bureaux et le dynamisme de la logistique, le marché des commerces a été peu animé au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Ainsi, après une année 2020 plutôt solide, **les volumes investis en commerces ont à peine dépassé les 200 millions d'euros contre 630 millions à la même époque l'an passé.**

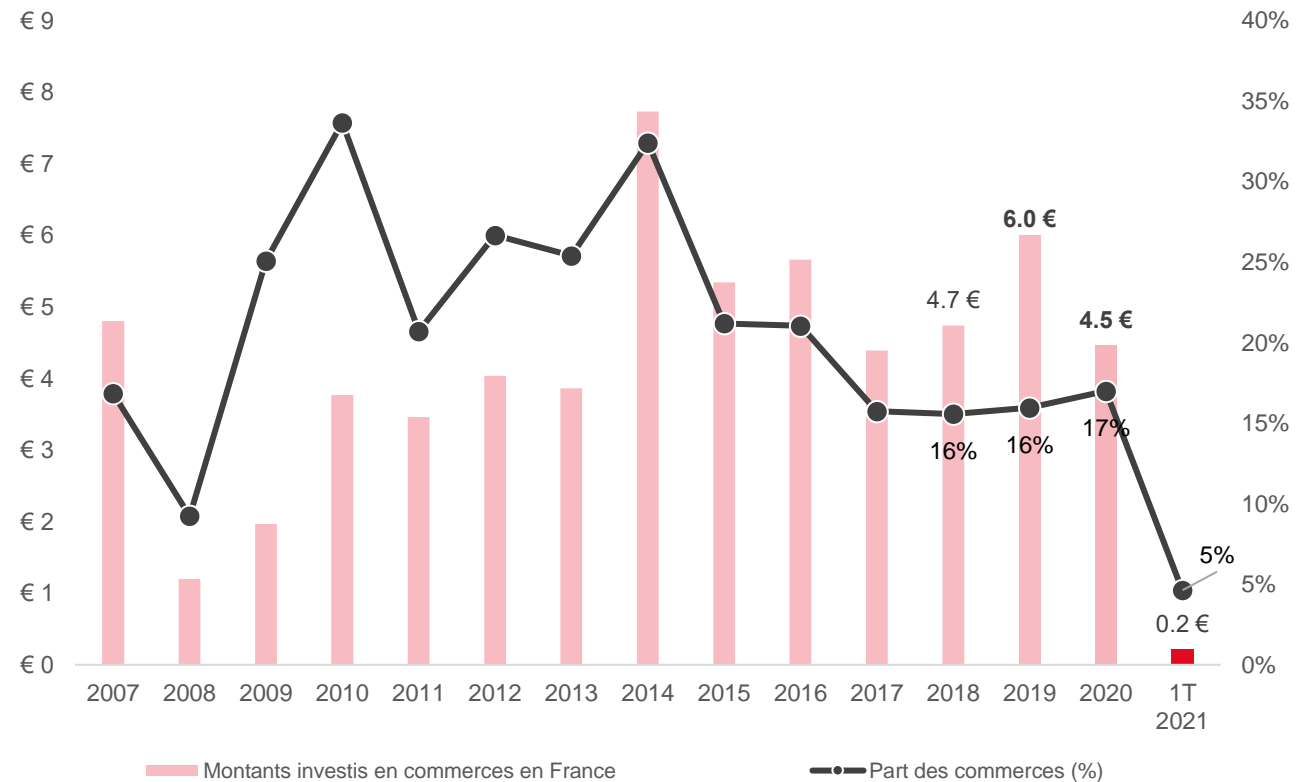
Ce mauvais résultat n'est pas surprenant. Depuis le deuxième confinement, et malgré la brève embellie des fêtes de fin d'année, les fermetures liées aux mesures de restriction ont touché une part croissante de commerces, ce qui a pu contraindre des investisseurs à retarder la mise en vente de leurs actifs et a logiquement réduit l'activité.



## DÉBUT D'ANNÉE ATONE POUR LES COMMERCES

### ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES

En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

En l'absence de transactions majeures à Paris, **la province a concentré la plus grande part des volumes investis en commerces** en France (43 % contre 26 % à la même période l'an passé). L'opération la plus importante a été le rachat par ALLIANZ des parts détenues par HAMMERSON des centres commerciaux « Espace Saint Quentin » et « Nice Etoile ».

## DOMINATION DES RÉGIONS RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES En France

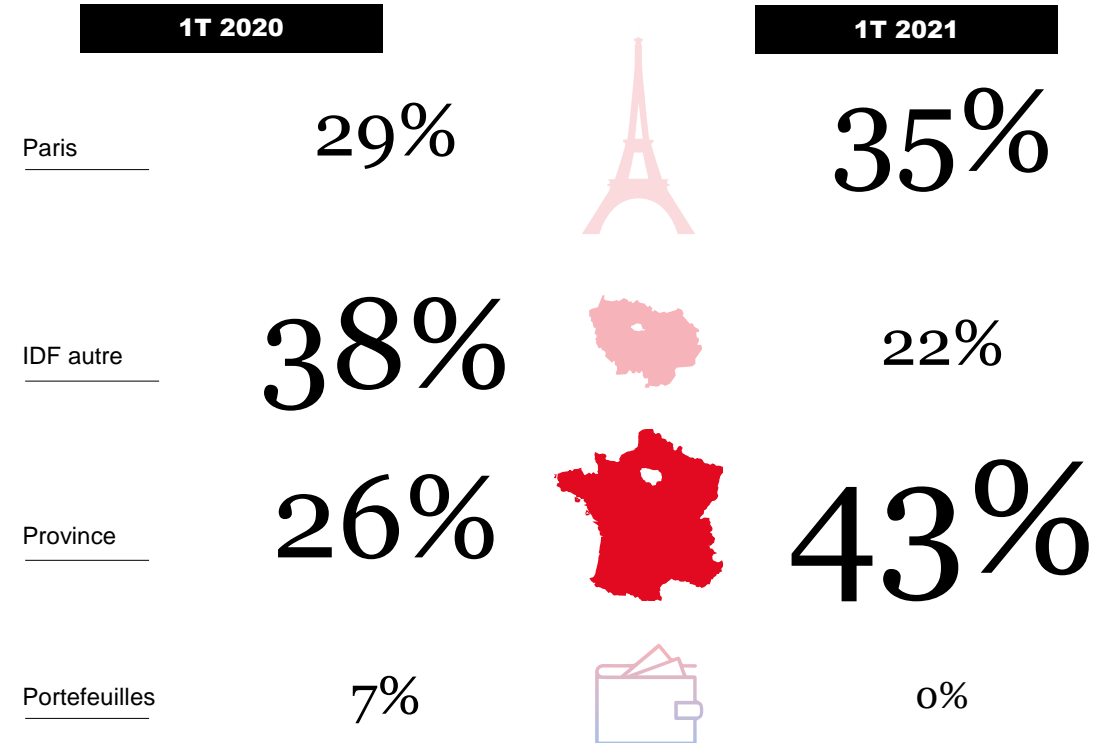
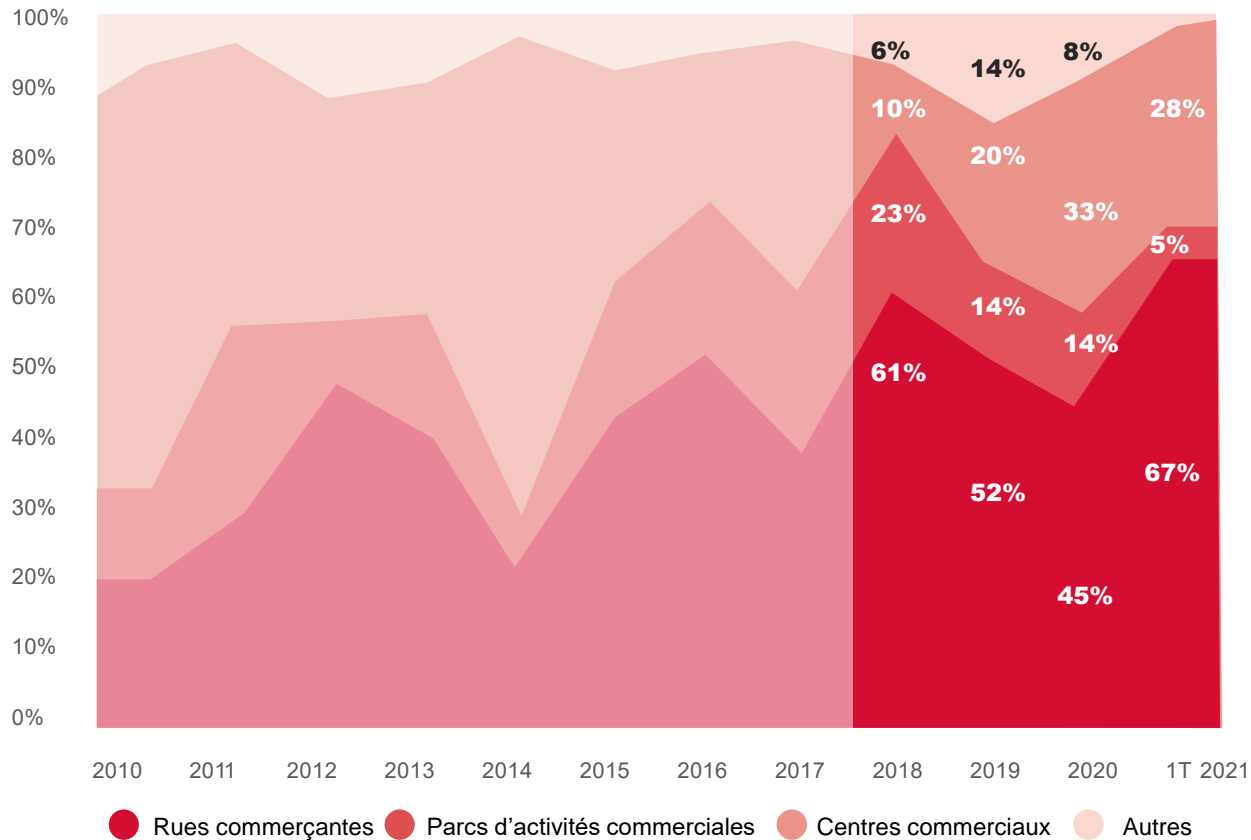


Photo : ©Shootin

Source : Knight Frank

## LES RUES COMMERCANTES CAPTENT DEUX TIERS DES VOLUMES RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE En France



En raison d'un nombre très restreint d'opérations sur les autres segments de marché, les rues commerçantes voient mécaniquement leur part augmenter et captent deux tiers des volumes investis en commerces au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

Le marché des rues commerçantes bénéficie principalement de la vente d'actifs mixtes avec des boutiques en pied d'immeuble à l'image de la finalisation par EUROCOMMERCIAL PROPERTIES de la cession de l'ensemble mixte « Les Trois Dauphins » à Grenoble au profit de DELTAGER et CREDIT AGRICOLE pour plus de 30 millions d'euros.



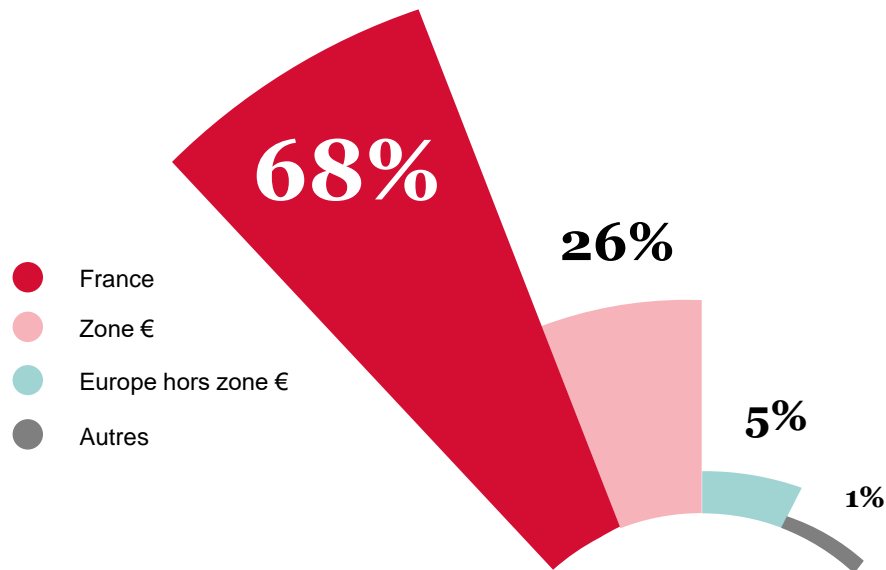
Avec  
**5%**

des volumes investis en commerces en France au 1T 2021, la part des PAC n'avait plus été **aussi faible depuis 2014.**

Après une année 2020 largement dominée par les investisseurs français, **ceux-ci continuent de concentrer la plus grande part de l'activité depuis le début de 2021** (68 % des sommes engagées en commerces en France). Les étrangers sont principalement représentés par les Allemands grâce à l'acquisition par ALLIANZ des parts de centres commerciaux cédées par HAMMERSON.

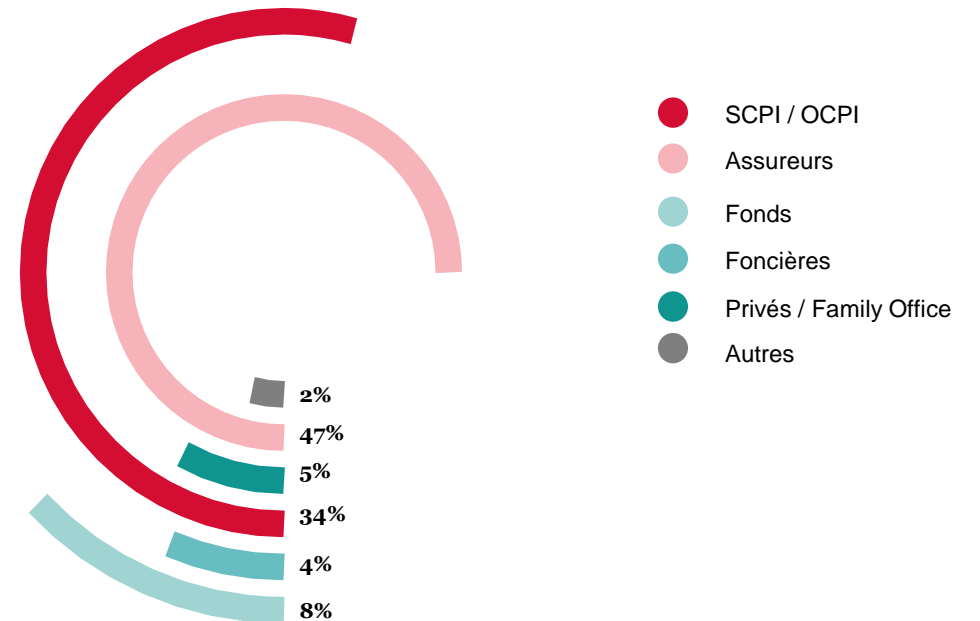
Cette transaction ainsi que l'achat par MACSF de l'actif mixte sis 16 avenue George V ont gonflé **la part de assureurs, qui représentent près de 50 % des volumes investis en commerces au 1<sup>er</sup> trimestre 2021**.

**UN MARCHÉ AUX MAINS DES FRANCAIS**  
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR NATIONALITÉ  
En France, au 1T 2021



Source : Knight Frank

**SCPI/OPCI ET ASSUREURS : 80 % DES VOLUMES**  
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE  
En France, au 1T 2021

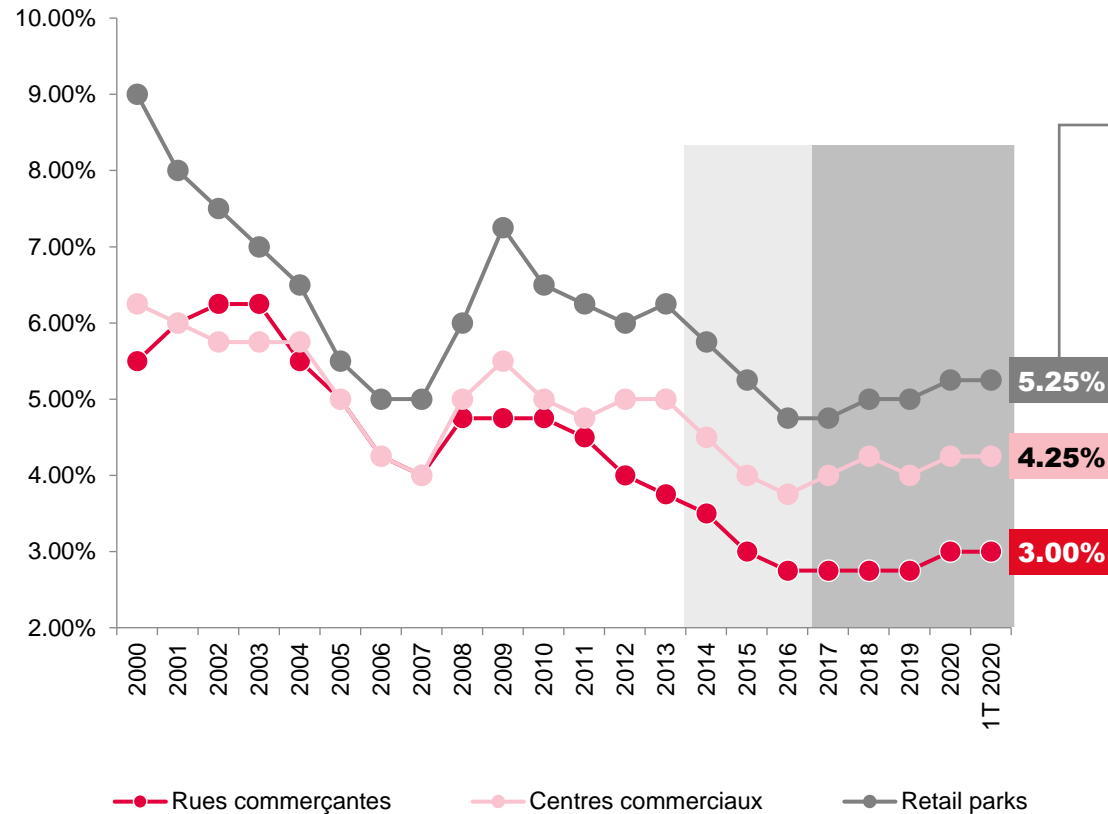


Source : Knight Frank



Les taux prime des commerces sont restés stables en raison de l'absence de transactions d'actifs phare. Sur le segment des actifs secondaires, les taux subissent une pression générale à la hausse en raison de l'impact de la crise sanitaire et de la prudence accrue des investisseurs.

**VERS UNE NOUVELLE CORRECTION À LA HAUSSE ?**  
TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCES  
En France, en %



Source : Knight Frank

**ÉVOLUTION**  
2009-2021



**RETAIL PARKS**  
- 28 %



**CENTRES COMMERCIAUX**  
- 23 %



**RUES COMMERÇANTES**  
- 37 %





**INDUSTRIEL**

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL



	1T 2021	1T 2020	Évolution annuelle
	900 M €	1,8 Md €	↓
Part de l'industriel*	19 %	25 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	3	4	↓
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	75 %	75 %	→
Part des investisseurs étrangers**	94 %	97 %	↓
Taux de rendement prime Logistique	3,75 %	4,00 %	↓
Taux de rendement prime Locaux d'activités	4,50 %	5,00 %	↓

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

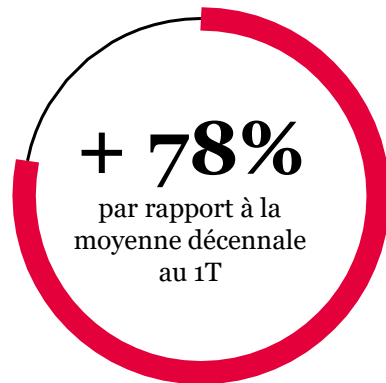
\*\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en industriel.

Source : Knight Frank

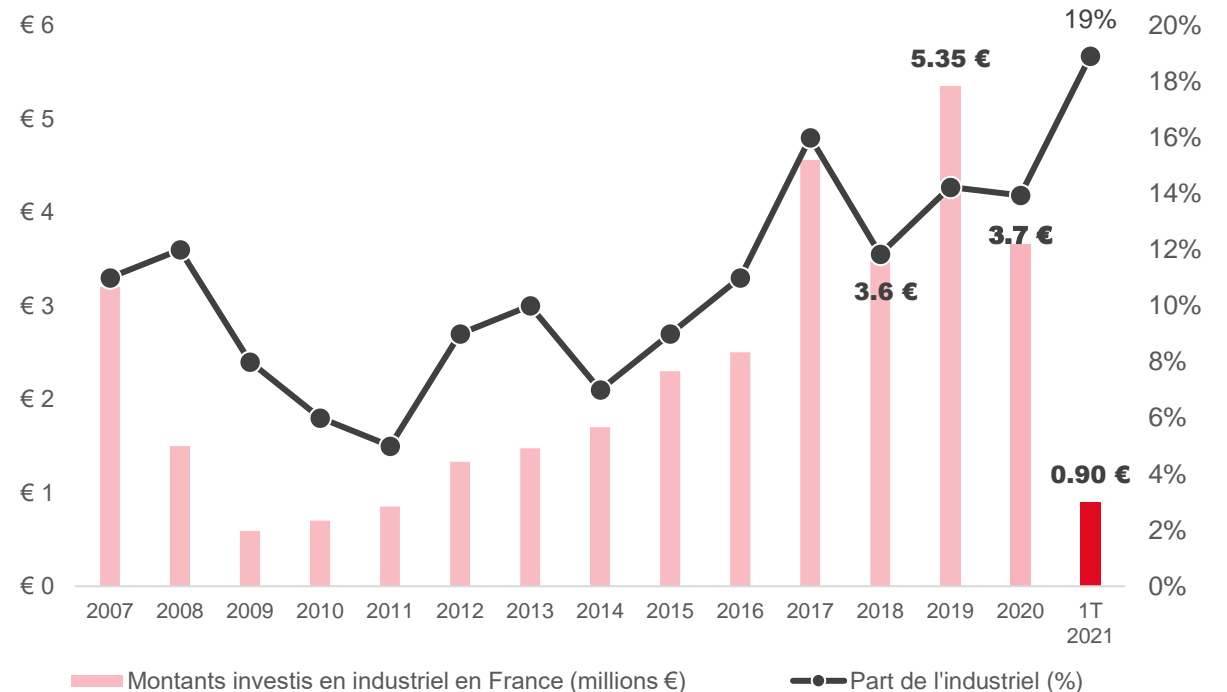


Les investisseurs restent très présents sur le marché industriel. **Les acquisitions d'actifs industriels ont ainsi rassemblé 900 millions d'euros en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale.**

Si la baisse est de 50 % sur un an, elle doit être relativisée par le niveau record des volumes enregistré au début de 2020. En outre, la performance aurait été bien plus belle si l'offre avait été suffisamment fournie pour répondre à la forte demande des investisseurs.



**UNE BAISSÉ À RELATIVISER**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN INDUSTRIEL  
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank



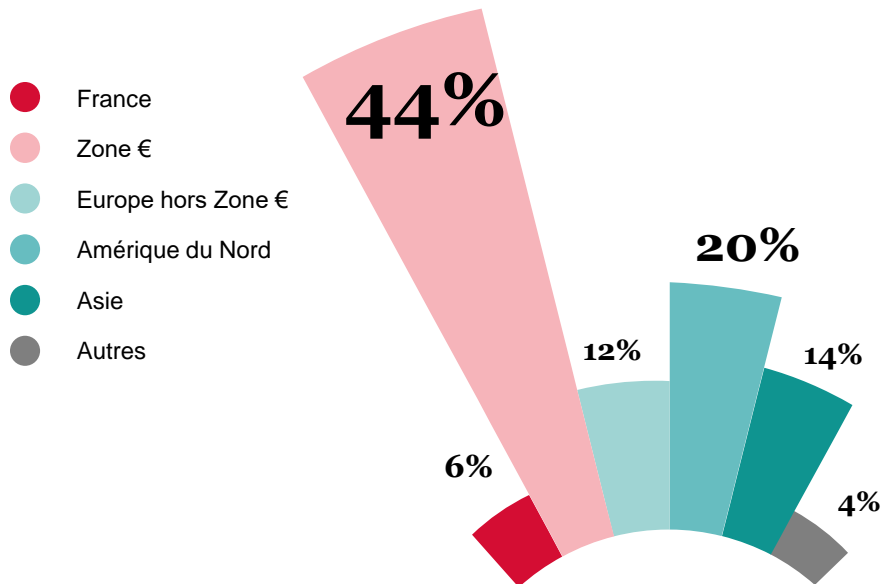
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

Les fonds d'investissement représentent une nouvelle fois la majeure partie de l'activité sur le marché de l'immobilier industriel, avec plus de 80 % des sommes engagées. **Les fonds allemands ont été particulièrement actifs**, à l'image de l'acquisition par DEKA et DWS des deux plus grands portefeuilles logistiques cédés depuis le début de 2021. **Les Américains se sont**

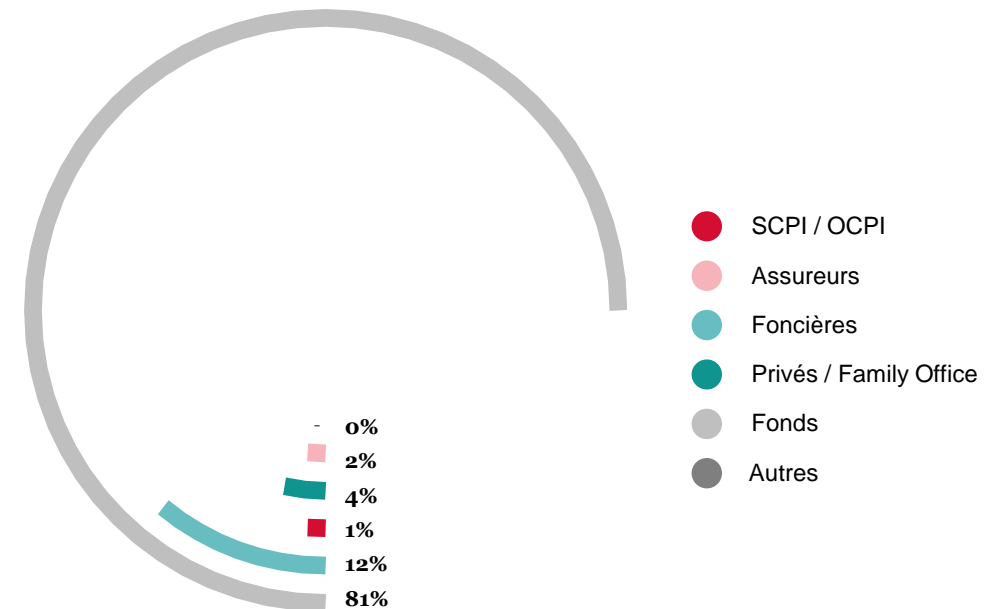
**également illustrés**, à l'exemple de l'achat par CLARION GRAMERCY d'un entrepôt de 74 000 m<sup>2</sup> à Boisseaux, dans le Loiret.

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 a aussi été marqué par la **cession d'un portefeuille de data centers** à un investisseur de Singapour (ASCENDAS).

**LES ALLEMANDS SONT LES PLUS ACTIFS**  
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR NATIONALITÉ  
En France, au 1T 2021



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



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

## EXEMPLES DE TRANSACTIONS D'ACTIFS INDUSTRIELS EN 2021

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Omega - 5 plateformes	France	Goodman	DWS	> 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€
Plateforme logistique	Boisseaux (45)	Quartus	Clarion Gramercy	< 50M€
Plateforme ID Logistics	Villette-d'Anthon (38)	6eme Sens Immobilier	CBRE Global Investors	< 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



**Plateforme Log'S**, Wattrelos



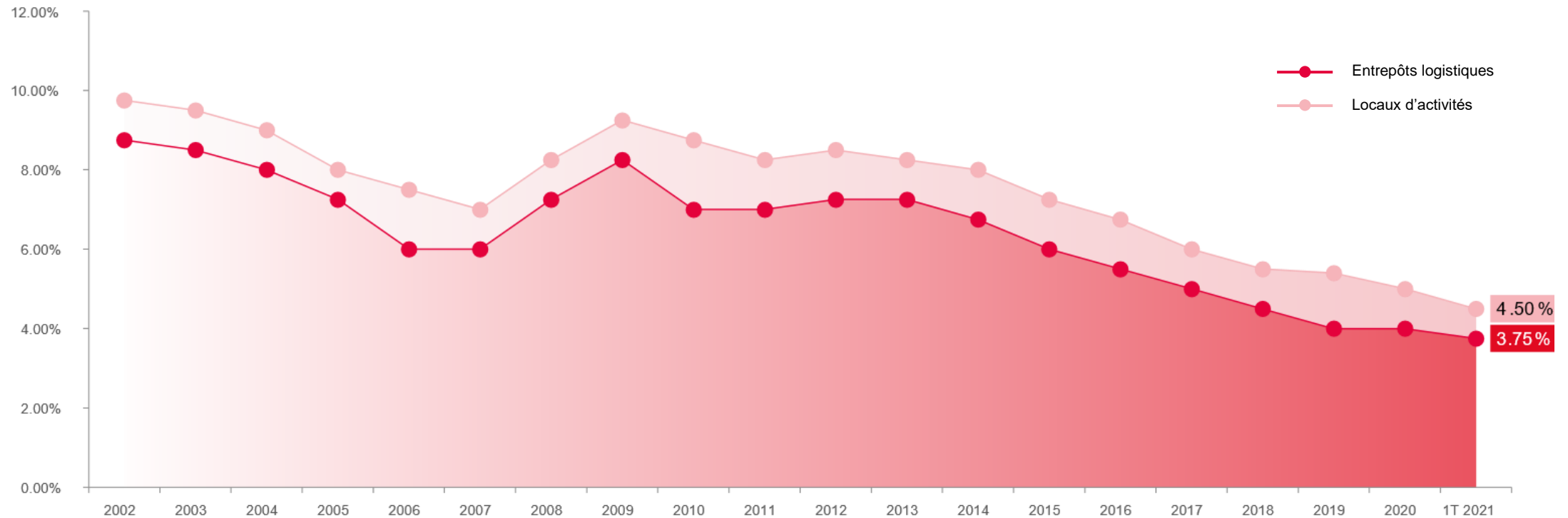
**Plateforme Safran**, Boisseaux

## LA BAISSSE SE POURSUIT

TAUX DE RENDEMENT PRIME DES ACTIFS INDUSTRIELS

En France, en %

L'appétit des investisseurs pour des entrepôts de classe A et la logistique du dernier kilomètre, l'offre restreinte et les perspectives favorables offertes notamment par le boom du e-commerce expliquent la compression des **taux prime**. Pour la **logistique**, ces derniers se situent désormais autour de **3,75 %**.



Source : Knight Frank



A thick red vertical line is positioned on the left side of the page, extending from the top to the bottom of the main content area.

# PERSPECTIVES



# PERSPECTIVES

## 1

**La décision du gouvernement de renforcer les mesures de restriction pour répondre à la dégradation de la situation sanitaire met de nouveau l'économie française à l'épreuve et pourrait retarder la reprise des marchés locatifs et de l'investissement.** Plusieurs éléments incitent néanmoins à l'optimisme, à commencer par la montée en puissance de campagnes de vaccination qui commencent à porter leurs fruits dans quelques pays et qui, en France, permettent d'envisager une amélioration durable de la situation sanitaire à partir de l'été. Nettement supérieurs à la moyenne de long-terme, les résultats du marché de l'investissement au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 sont également porteurs d'espoir pour les mois à venir.

## 2

**À rebours des discours déclinistes, le début d'année a confirmé l'attractivité de l'Île-de-France et le rôle central des bureaux.** La solidité des valeurs vénales met notamment en évidence l'attractivité des produits prime, qui resteront une cible privilégiée des investisseurs dans un contexte moins favorable aux biens et marchés secondaires en raison des craintes sur la pérennité des revenus locatifs et de financements moins faciles à obtenir.

## 3

**Les stratégies d'allocation donneront une place de plus en plus importante aux actifs considérés comme plus résistants (résidentiel, logistique, etc.) et permettant aux investisseurs de remplir leurs objectifs de diversification.** Enfin, la crise sanitaire a rappelé la nécessaire transition vers des modèles de développement durable. Sur le marché immobilier, ceci se traduit notamment par l'attention croissante portée à la capacité d'adaptation des actifs aux changements d'usage ou aux changements climatiques. Les derniers mois ont ainsi permis de donner un formidable coup d'accélérateur aux standards ESG et ISR, participant de fait de l'attractivité du marché français à l'heure où ces critères sont scrutés de très près par les grands investisseurs transfrontaliers.

## 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.

