

3T 2021

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCE

04.
Tendances
générales

13.
Bureaux



39.
Contacts



22.
Commerces

31.
Industriel

37.
Perspectives



CHIFFRES CLÉS



	3T 2021	3T 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en France	14,2 Mds €	17,2 Mds €	↓
Nombre de transactions	445	535	↓
Nombre de transactions > 100 M€	37	46	↓
Part des transactions > 100 M€	54 %	60 %	↓
Part des portefeuilles	29 %	22 %	↑
Part des volumes investis en Ile-de-France*	65 %	69 %	↓
Part des investisseurs étrangers	53 %	39 %	↑
Part des bureaux*	61 %	67 %	↓
Part des commerces*	13 %	18 %	↓
Part de l'industriel*	26 %	15 %	↑
Taux de rendement prime Bureaux	2,75 %	2,75 %	→
Taux de rendement prime Commerces	3,00 %	3,00 %	→
Taux de rendement prime Logistique	3,50 %	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

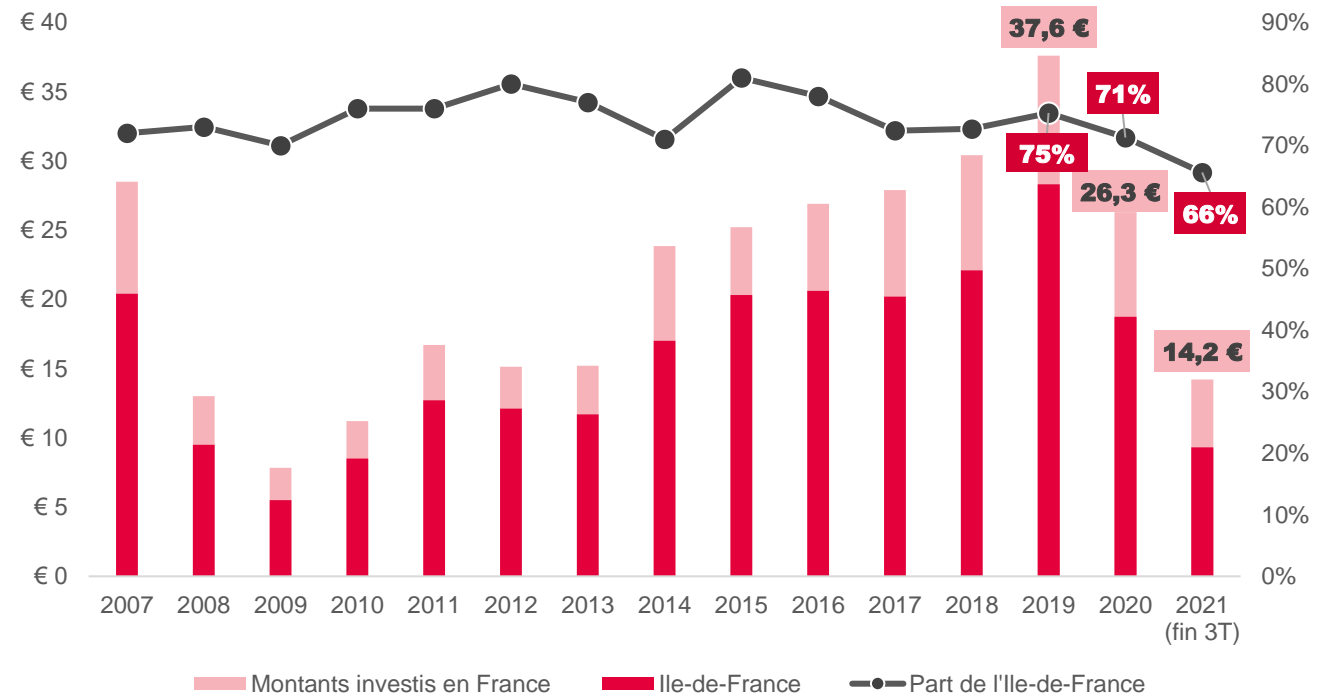
TENDANCES GÉNÉRALES

Après la baisse de 26 % constatée entre les 1^{er} et 2^e trimestres 2021, **les sommes engagées sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces et locaux industriels) sont reparties à la hausse durant la période estivale.** Ainsi, 5,3 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone au 3^e trimestre 2021, soit un bond de 42 % par rapport au trimestre précédent.

Ce résultat ne permet pas de rattraper le retard accumulé au 1^{er} semestre 2021 : s'élevant à 14,2 milliards d'euros, les montants investis depuis janvier restent en effet inférieurs de 17 % au résultat enregistré à la même époque l'an passé.



EN BAISSÉ DE PRÈS DE 20 % SUR UN AN
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

La baisse enregistrée depuis le début de l'année s'explique par un nombre restreint de grandes transactions. **37 opérations supérieures à 100 millions d'euros ont ainsi été recensées depuis le début de 2021 en France**, contre 46 à la même période en 2020 et 50 lors des neuf premiers mois de 2019.

Contrastant avec la baisse générale des volumes investis, **les ventes de portefeuilles jouent un rôle plus important**. Celles-ci concentrent 29 % des sommes investies depuis janvier (contre 22 % il y a un an) et sont principalement constituées de cessions d'actifs commerciaux et industriels.



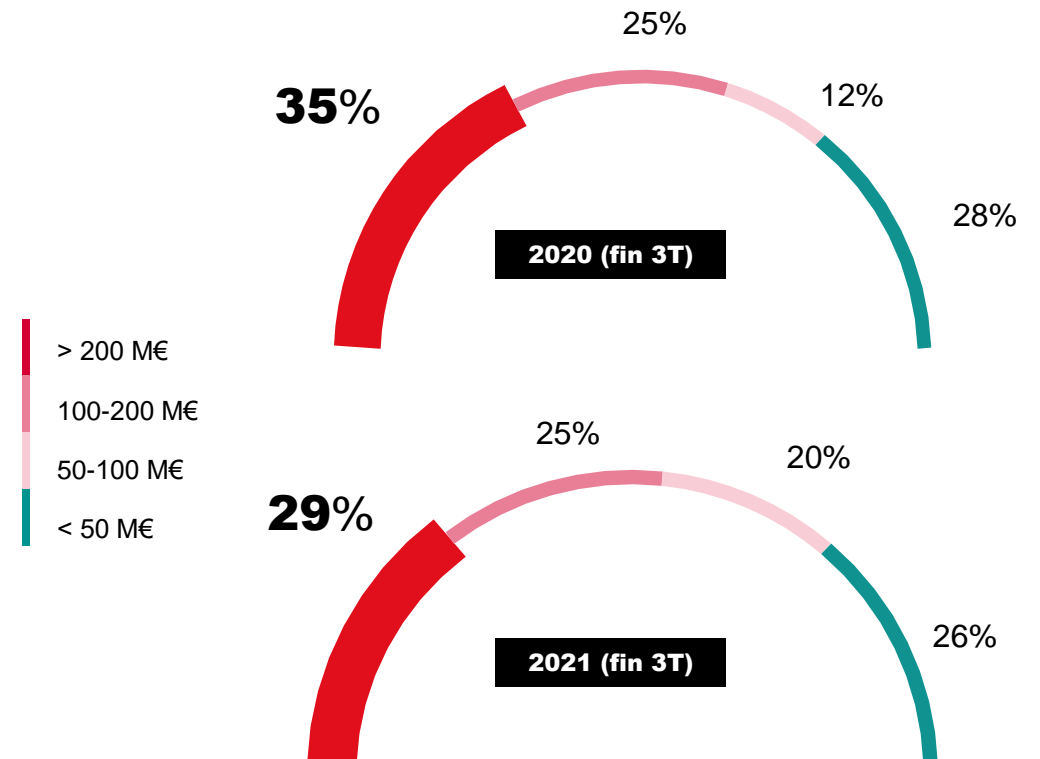
Part des volumes investis en France sous forme de portefeuilles à la fin du 3T 2021

Contre **22 %** à fin 3T2020

UNE RÉPARTITION PLUS ÉQUILIBRÉE

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT

En France, tous types d'actifs



Source : Knight Frank

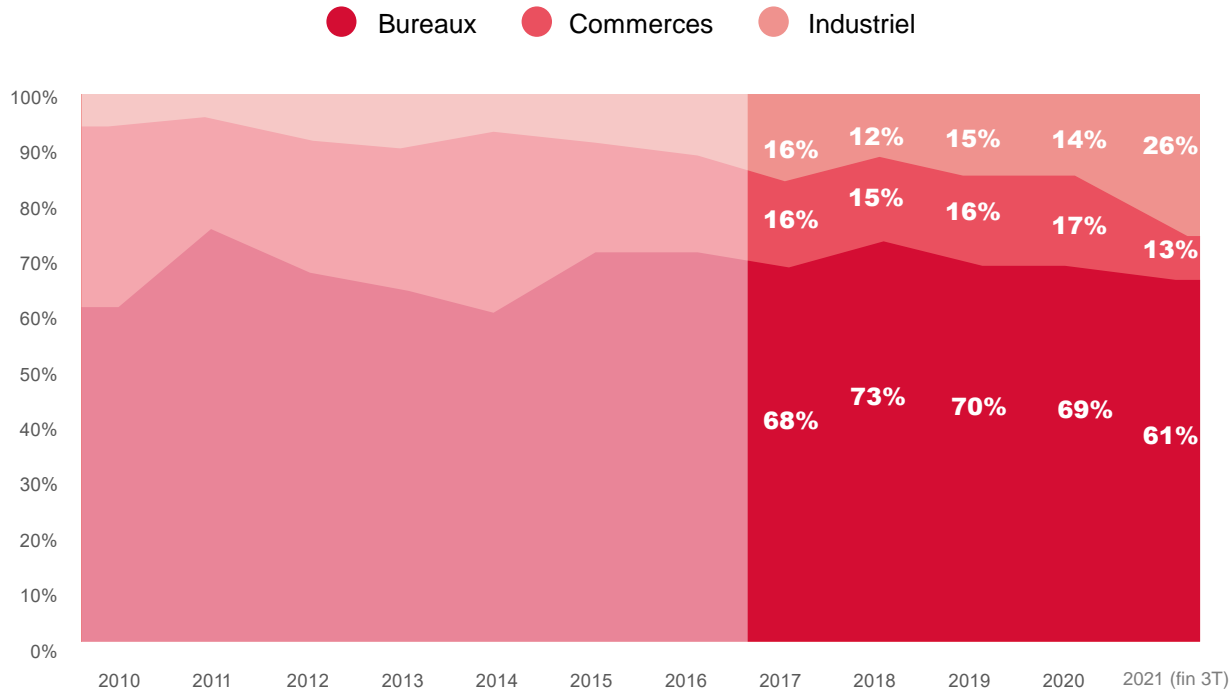
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

ENGOUEMENT POUR LES ACTIFS INDUSTRIELS

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En France



Source : Knight Frank

Les bureaux sont en recul, représentant 61 % des volumes investis à la fin du 3^e trimestre 2021 contre près de 70 % en 2020. À l'inverse, **les actifs industriels voient leur part s'accroître pour représenter un peu plus du quart des sommes engagées** dans l'Hexagone contre 11 % en moyenne depuis 10 ans.

Après un 1^{er} semestre atone, le marché des commerces retrouve des couleurs grâce à la finalisation de grandes opérations. Avec 13 % des volumes investis en France, sa part est néanmoins bien inférieure à sa moyenne de long terme.

Part des actifs industriels
sur les volumes investis en
France à la fin du 3T 2021

Versus 11 % : moyenne annuelle
2011 – 2020

Source : Knight Frank



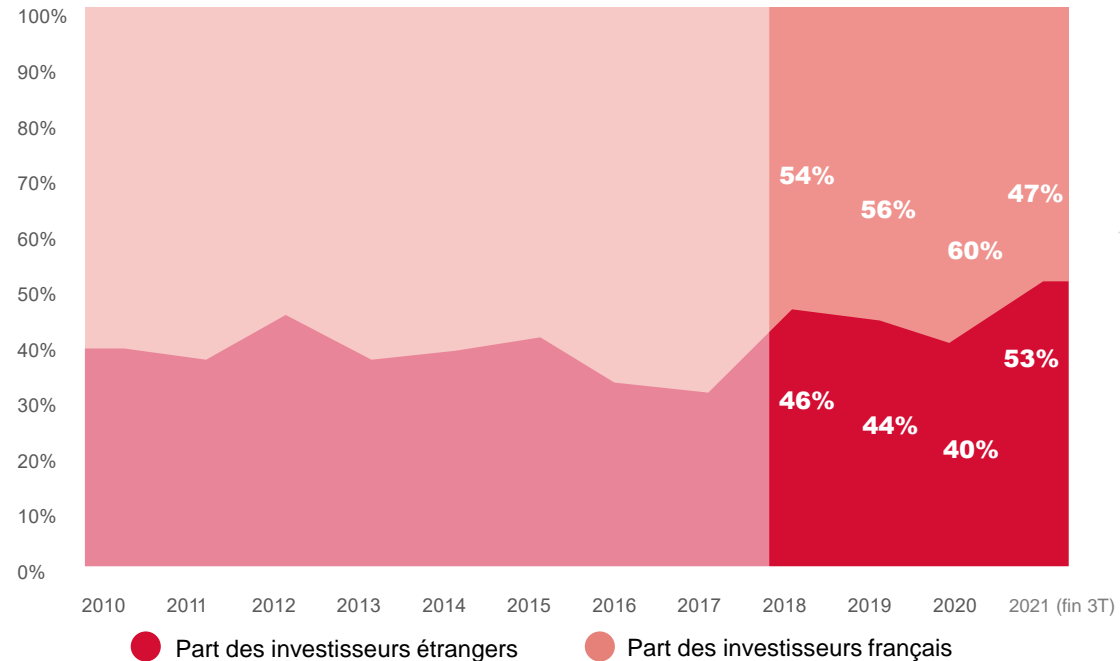
Les sommes investies par les acteurs étrangers sont en hausse de 12 % sur un an. Ces derniers voient ainsi leur part augmenter, passant de 39 % à la fin du 3^e trimestre 2020 à 53 % désormais.

Sur les 9 premiers mois de 2021, les Européens ont été les étrangers les plus actifs (16 %), grâce notamment aux acquisitions d'investisseurs allemands, comme UNION INVESTMENT, mais aussi à l'entrée sur le marché de l'Italien ANTIRION. Les Nord-Américains représentent quant à eux 14 % des volumes investis et continuent de plébisciter le secteur de la logistique.

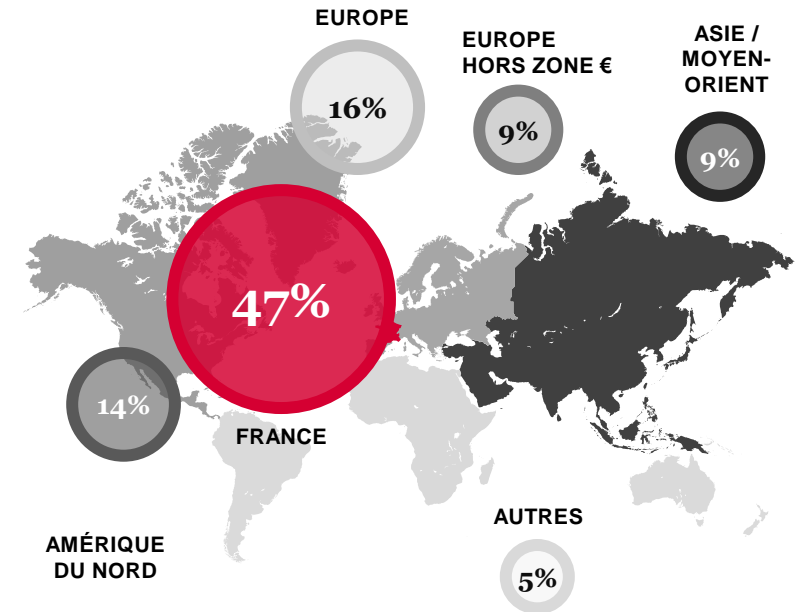
LES INVESTISSEURS ÉTRANGERS RENFORCENT LEUR PRÉSENCE

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ

Tous types d'actifs, en France



2021 (à fin 3T)



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

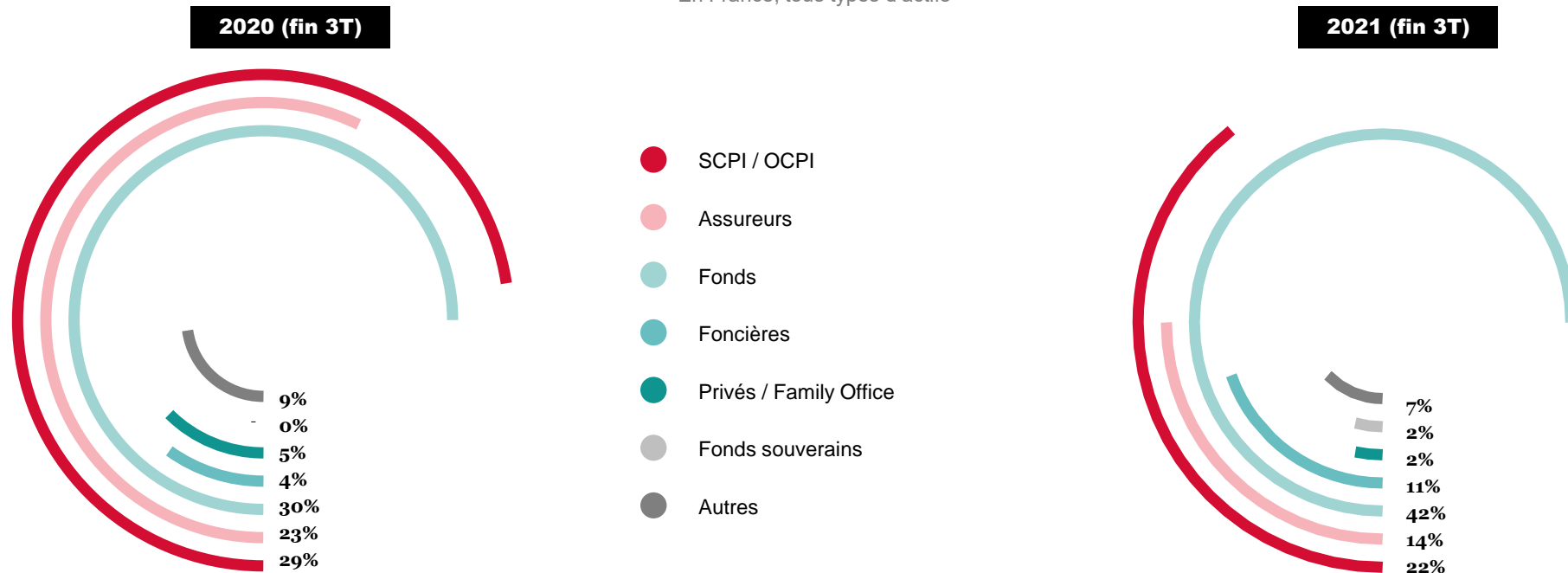
Reflétant l'activité accrue des investisseurs étrangers et privilégiant les bureaux et la logistique, **les fonds restent les principaux acteurs du marché**, représentant 42 % des montants engagés en France depuis janvier contre 30 % à la même période l'an passé.

Malgré le net recul de la collecte, les collecteurs d'épargne sont à l'origine de quelques grandes transactions (cession par GECINA à PERIAL des « Portes d'Arcueil » pour près de 300 millions d'euros, etc.). **Enfin quelques foncières se sont distinguées au 3^e trimestre**, à l'image de l'acquisition par ICADE d'« Equinove » au Plessis-Robinson.

LES FONDS ANIMENT LE MARCHÉ

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEUR

En France, tous types d'actifs



Source : Knight Frank

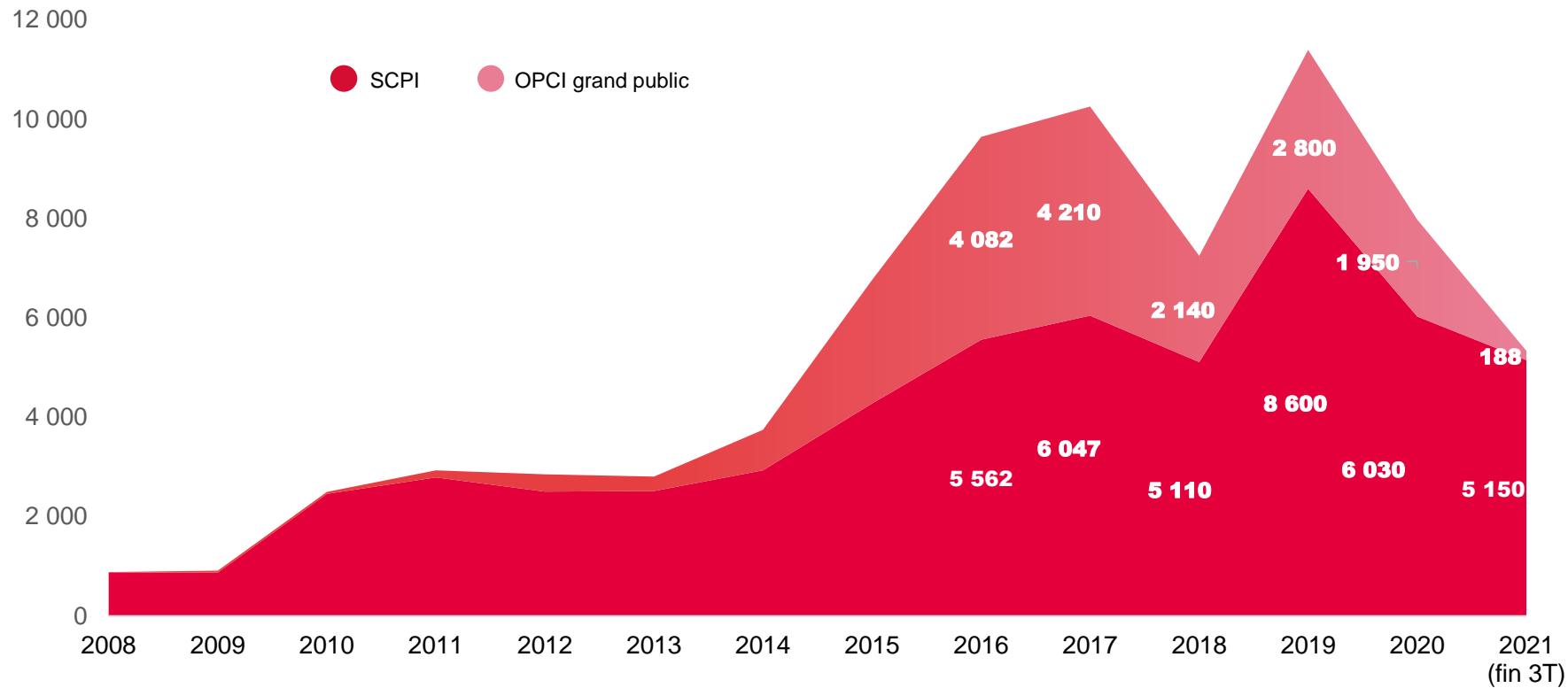
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

RECUL DE LA COLLECTE DES SCPI ET VOLUME AU PLUS BAS DEPUIS 2011 POUR LES OPCI

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE NETTE DES SCPI / OPCI

En France, en millions d'euros



- 21 %
3T 2021 par rapport
au 2T 2021

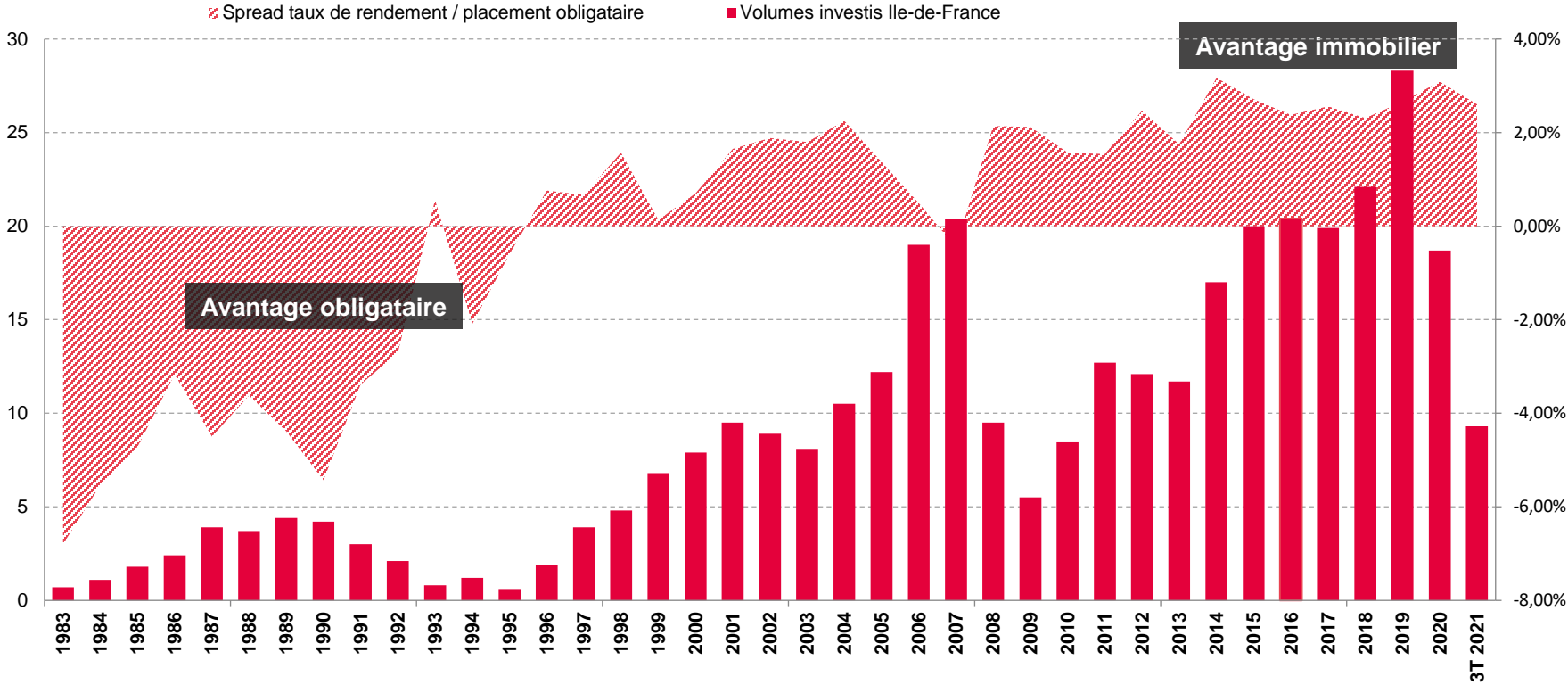
Sources : ASPIM / IEIF

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES



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



Sources : Banque de France / Knight Frank



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

Les taux de rendement prime pour les actifs de bureaux parisiens demeurent historiquement bas, **s'établissant à 2,75 % dans le QCA à la fin du 3eme trimestre.**

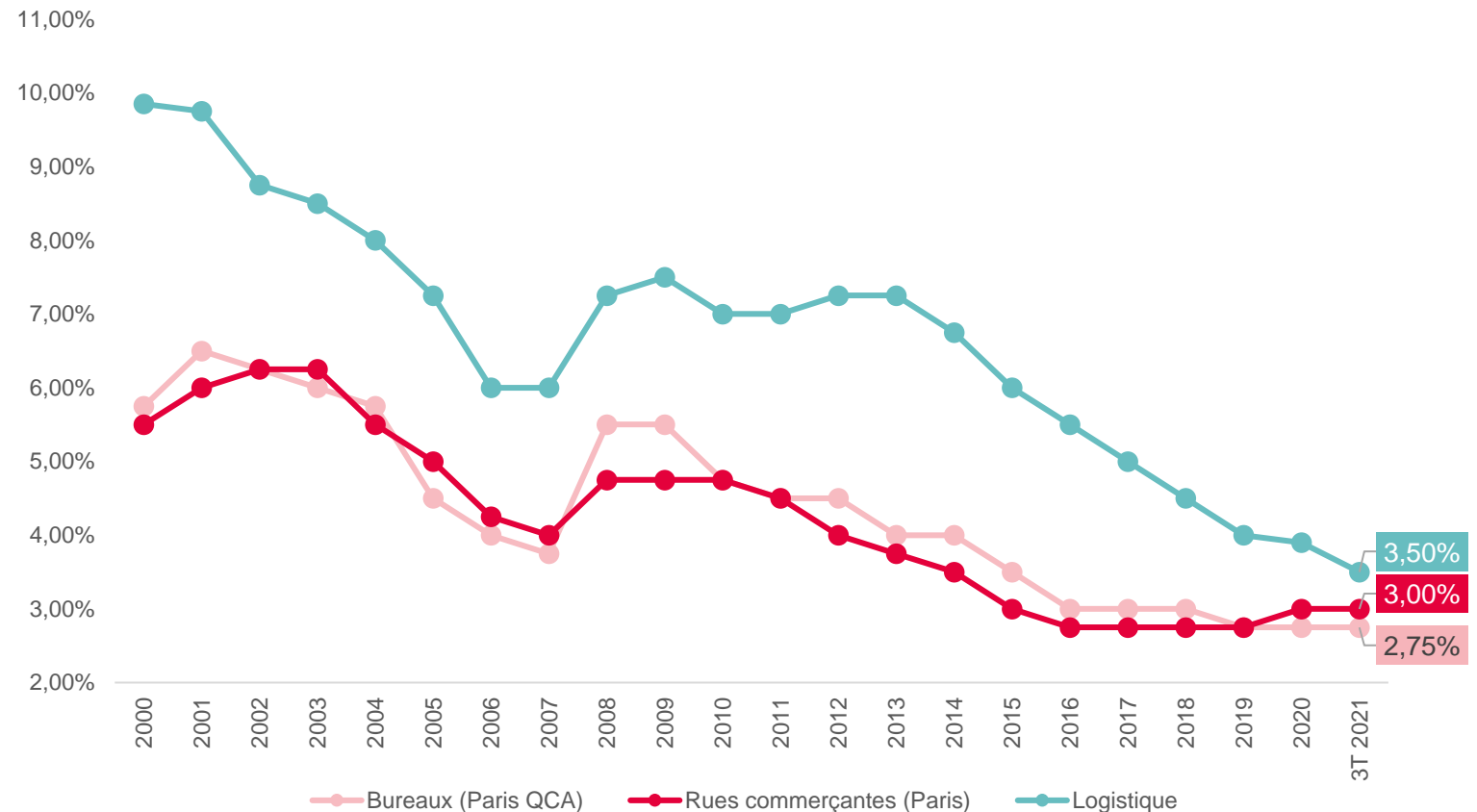
L'engouement des investisseurs pour la logistique se renforce, conduisant à une **nouvelle baisse des taux prime** qui s'établissent désormais à 3,50 %.

En l'absence d'opérations prime sur les artères parisiennes, les taux des meilleures boutiques de la capitale ont peu évolué depuis janvier.

COMPRESSION CONTINUE POUR LA LOGISTIQUE

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME

En France, en %



Source : Knight Frank

A thick, solid red vertical line on the left side of the page.

BUREAUX

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

BUREAUX



	3T 2021	3T 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	8,7 Mds €	11,5 Mds €	↓
Part des bureaux*	61 %	67 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	22	36	↓
Part de transactions > 100 M€**	52 %	61 %	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France**	86 %	84 %	↑
Part des investisseurs étrangers**	38 %	35 %	↑
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*

112 points en septembre 2021

+ 19 pts par rapport à déc. 2020

Source : INSEE



EMPLOI TERTIAIRE MARCHAND IDF

+ 2,2 % sur un an à fin 2T 2021

+ 4,8 % en France

Source : INSEE



TAUX DE CHÔMAGE IDF

7,6 % à fin 2T 2021

8,0 % en France Métropolitaine

Source : INSEE



DEMANDE PLACÉE IDF

1 307 740 m² à fin 3T 2021

+ 32 % sur un an

Source : Knight Frank



TAUX DE VACANCE IDF

7,3 % à fin 3T 2021

5,9 % à fin 3T 2020

Source : Knight Frank



LOYER PRIME IDF

930 €/m²/an à fin 3T 2021

+ 2 % sur un an

Source : Knight Frank

*Indice synthétique. dans le secteur des services.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

Les volumes investis en bureaux en France s'élèvent à 8,7 milliards d'euros depuis le début de 2021, soit un recul de 25 % sur un an et de 48 % par rapport à la même période en 2019. La part des bureaux continue ainsi de décliner pour atteindre 61 % de l'ensemble des sommes engagées dans l'Hexagone contre 67 % il y a un an et 75 % deux ans auparavant.

En Ile-de-France, leur part reste plus importante (87 %) en dépit d'une chute de 25 % des volumes investis sur un an liée au nombre restreint de grandes opérations (23 supérieures à 100 millions d'euros depuis janvier, contre 49 à la même période en 2019). **Un rebond est toutefois attendu au 4^e trimestre, avec plusieurs grandes transactions à finaliser dont certaines supérieures à 200 millions d'euros** (« Window » à La Défense, « Influence » à Saint-Ouen, etc.).

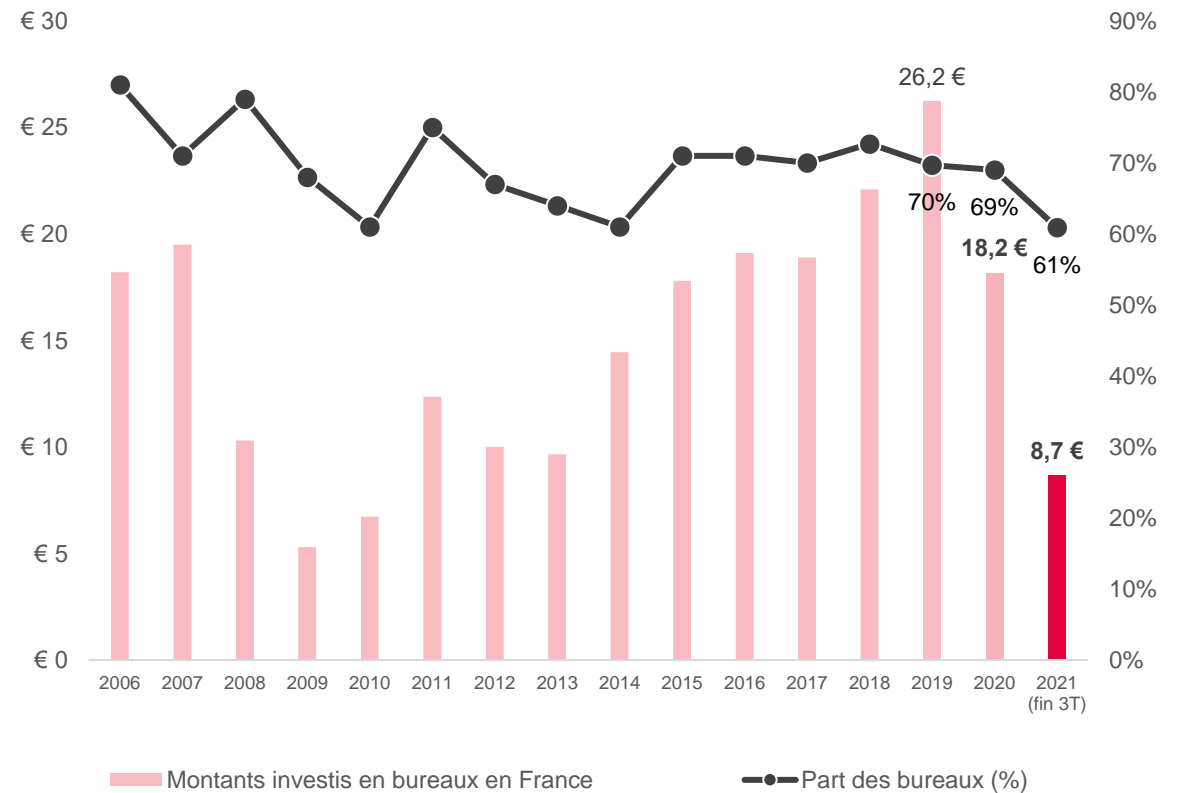
- 15 %
par rapport à la
moyenne décennale
au 3T



BUREAUX : CHUTE DE 25 % DES VOLUMES INVESTIS

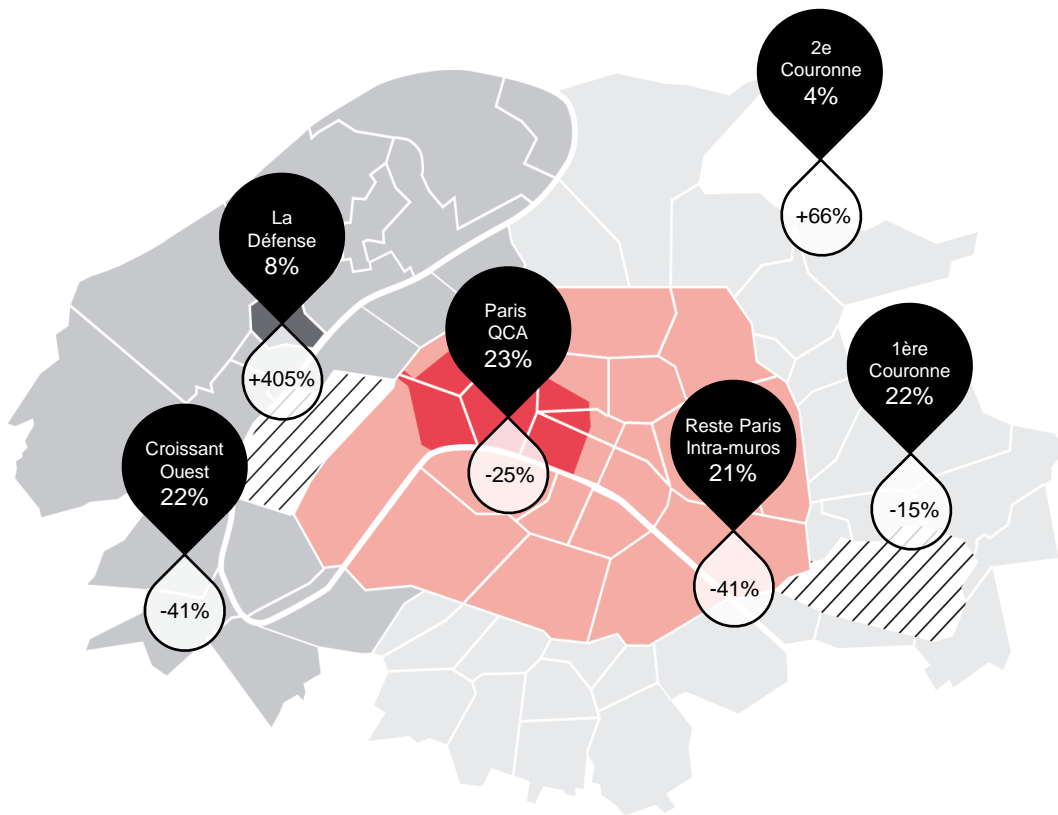
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX

En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

BAISSE QUASI GÉNÉRALE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE





Source : Knight Frank

Les volumes investis ont reculé dans la plupart des pôles tertiaires, à commencer par le QCA où ils s'élèvent à 1,7 milliard d'euros à la fin du 3^e trimestre 2021. **La baisse est de 25 % sur un an et s'explique par une offre très restreinte plutôt que par la désaffection des investisseurs.**

Hors de Paris, **La Défense est l'un des rares secteurs à voir sa performance s'améliorer** grâce notamment à la cession par GENERALI à ANTIRION de 50 % de la Tour Saint-Gobain (« M2 »).

Dans les autres pôles tertiaires, l'activité est restée faible au 3^e trimestre et les opérations supérieures à 100 millions d'euros se comptent quasiment sur les doigts d'une seule main. À l'origine de deux transactions significatives au 1^{er} semestre 2021 (cession de « Loire » à Villejuif et du « Millénaire 1 » à Paris 19^e), ICADE s'est encore distingué ce trimestre avec l'achat auprès de STARGIME d'« Equinove » au Plessis-Robinson.

 Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France à la fin du 3T 2021

 Évolution en % des volumes investis en bureaux (fin 3T 2021 par rapport à fin 3T 2020)

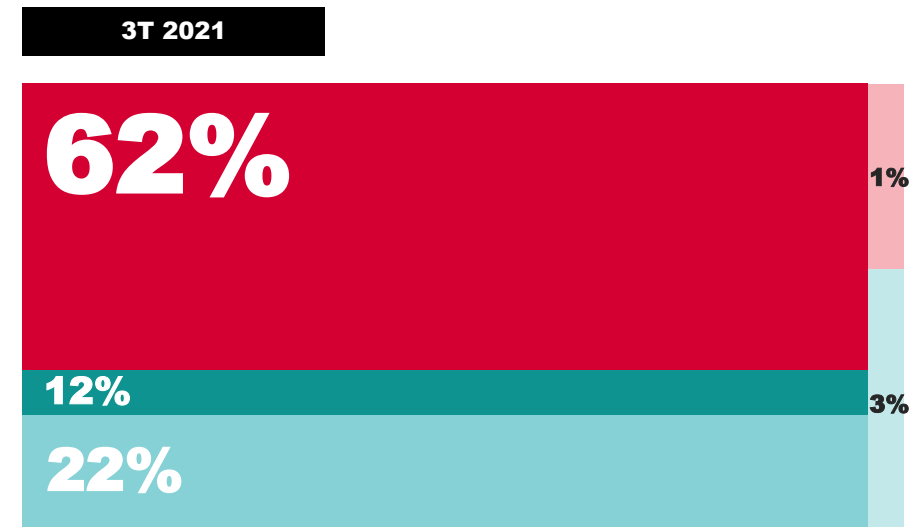
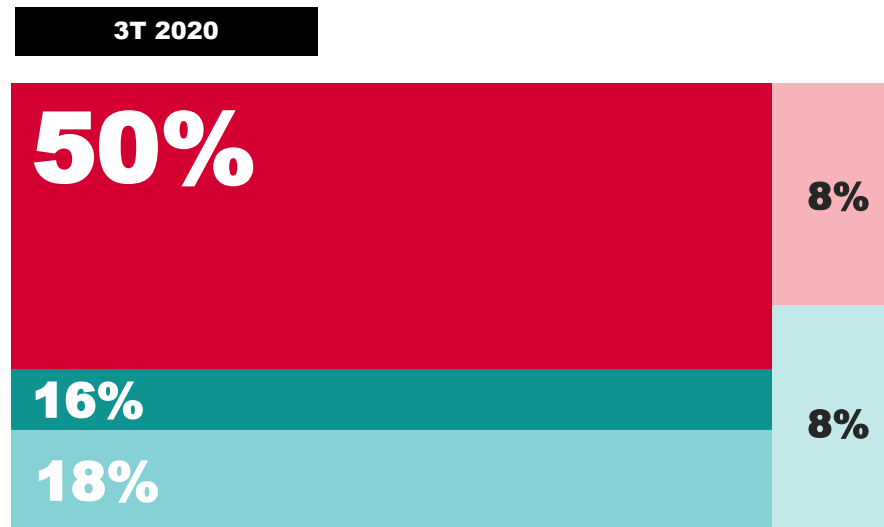
63 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France portent sur des actifs sécurisés, illustrant l'attentisme persistant des investisseurs face à la hausse des taux de vacance et à l'impact de la crise sanitaire sur l'organisation du travail.

Illustrant cette prudence, les VEFA en blanc n'ont totalisé que **200 millions d'euros en Ile-de-France lors des neuf premiers mois de 2021**, contre 420 et 720 millions à la même période en 2019 et 2020. Les cessions d'actifs existants non *core* sont également assez rares et font le plus souvent ressortir une décote plus ou moins importante.

LES INVESTISSEURS PRIVILÉGIENT LA SECURITÉ

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 EN FRANCE

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
SHIFT, 34-38 rue Guynemer	Issy-les-Moulineaux (92)	Unibail Rodamco Westfield	Primonial / La Française / EDF Invest	> 200M€
Tour M2 (50 %), 12 place de l'Iris	Courbevoie (92)	Generali	Antirion	> 200M€
Les Portes d'Arcueil, 3-25 av. du Pdt S. Allende	Arcueil (94)	Gecina	Perial	> 200M€
Tour Altaïs, 65 rue du Capitaine Dreyfus	Montreuil (93)	Arpent Capital / Maple Knoll / Oaktree	Gulf Islamic Investments	> 200M€
7 place du Chancelier Adenauer	Paris 16	Unibail Rodamco Westfield	CDC	> 200M€
59 boulevard Haussmann	Paris 8	Crédit du Nord	Union Investment	> 200M€
Le Millénaire 1, 35 rue de la Gare	Paris 19	Icade	Brookfield	> 200M€
Sense, 20-22 rue Jean Jaurès	Puteaux (92)	Axa	AGC Equity Partners	100-200M€
Equinove, 13-15 avenue Paul Langevin	Le Plessis-Robinson (92)	Stargime	Icade	100-200M€
Les Villages de l'Arche 4 et 6	Puteaux (92)	Unibail Rodamco Westfield	Perial	100-200M€
Omega, 48 rue Albert Dhalenne	Saint-Ouen (93)	Primonial	Voisin	100-200M€
Magasins Généraux	Pantin (93)	AG2R La Mondiale	Tishman Speyer	100-200M€
Edo, 3 allée de Grenelle	Issy-les-Moulineaux (92)	Covivio	La Française	100-200M€
26 rue de Valmy	Montreuil (93)	AG2R La Mondiale	La Française	100-200M€
Le Loire, avenue de Paris	Villejuif (94)	Icade	Assureur français	100-200M€
32 rue de Trévise	Paris 9	Mark	Swiss Life	100-200M€
288, Helios	Lyon (69), Villeneuve d'Ascq (59)	Covivio	Primonial	100-200M€
Mozaïk, 23 rue François Jacob	Rueil-Malmaison (92)	DTZ Investors	Blue Colibri	100-200M€
13-15 rue Cognacq Jay	Paris 7	Amundi	JP Morgan	100-200M€
17 avenue Hoche	Paris 8	Etoile Properties / SFO Group	Deka	100-200M€
Le Virage, 3-5 allée Marcel Leclerc	Marseille (13)	MACSF	Real IS	100-200M€
8-10 rue Jobbé Duval	Paris 15	Privé	Nuveen	100-200M€
245 boulevard de Tournai	Villeneuve d'Ascq (59)	Eiffage	Amundi	100-200M€
#Community, Zone tertiaire	Merignac (33)	Cogedim	Atream	100-200M€
Le Prairial, 101 rue des 3 Fontanot	Nanterre (92)	Keys Reim	Icade	100-200M€



TOUR M2, La Défense



LES PORTES D'ARCUEIL, Arcueil



EQUINOVE, Le Plessis-Robinson

■ < 100M€
 ■ 100-200M€
 ■ > 200M€

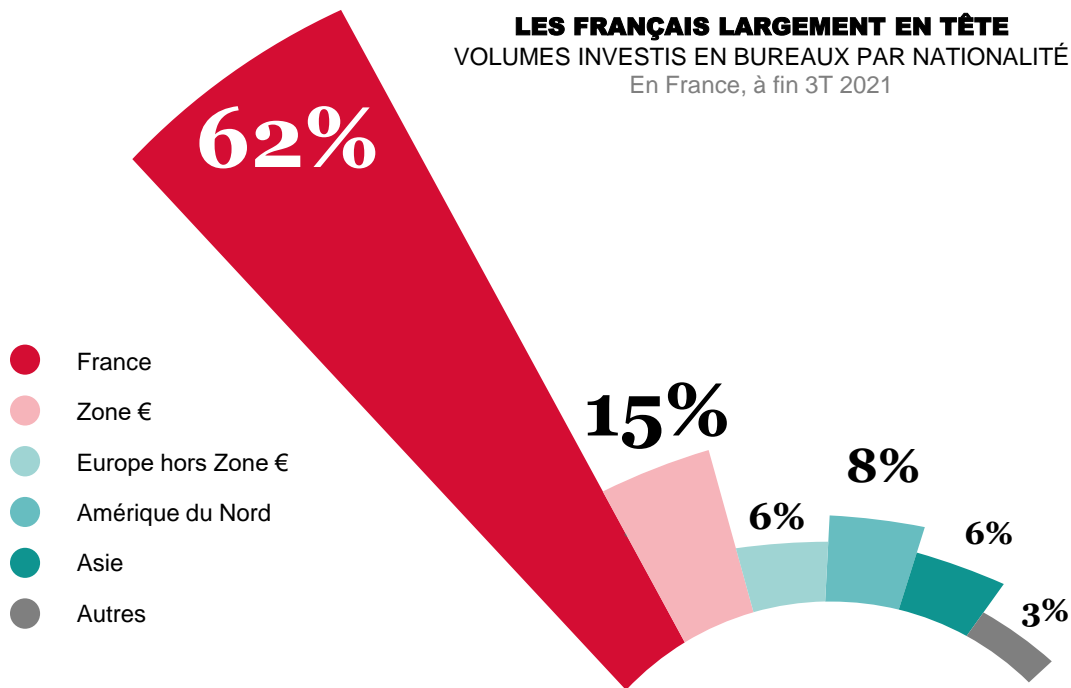


LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

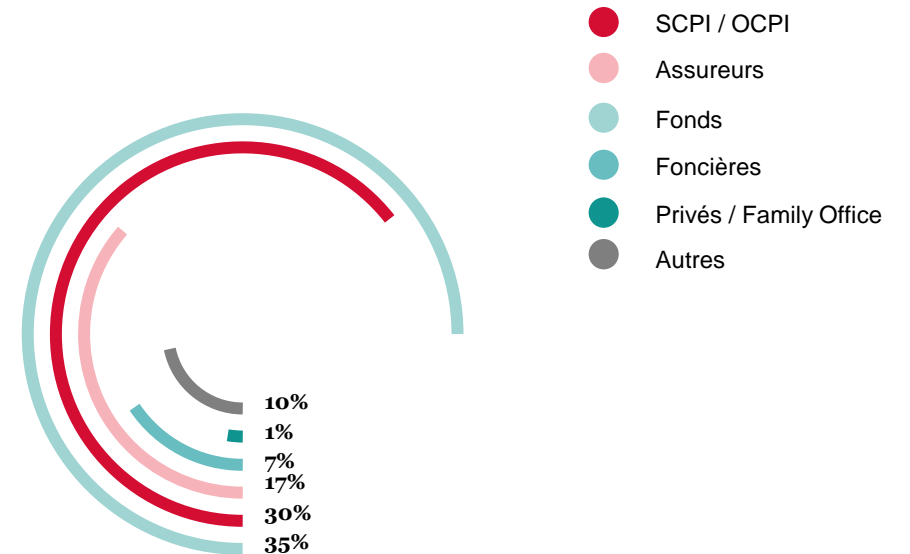
Les investisseurs français gardent la main, représentant 62 % des volumes investis en bureaux depuis le début de 2021. Ils ont été les plus actifs au 3^e trimestre, avec notamment l'acquisition par PERIAL des « Portes d'Arcueil » pour environ 300 millions d'euros, ou encore l'achat par la CDC du siège d'URW dans le 16^e arrondissement et de 50 % de l'immeuble « Easy » dans le 9^e.

Les Européens concentrent 15 % des montants engagés en bureaux. **Les Allemands se sont distingués avec plusieurs grandes opérations réalisées par UNION INVESTMENT (59 boulevard Haussmann, 5-7 avenue du Coq), DEKA ou KANAM**, ce qui a gonflé la part des fonds. Ces derniers concentrent plus d'un tiers des sommes engagées en bureaux en France, devant les SCPI/OPCI.

LES FRANÇAIS LARGEMENT EN TÊTE
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR NATIONALITÉ
En France, à fin 3T 2021



LES FONDS DOMINENT LE MARCHÉ DES BUREAUX
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR TYPOLOGIE
En France, à fin 3T 2021



Source : Knight Frank

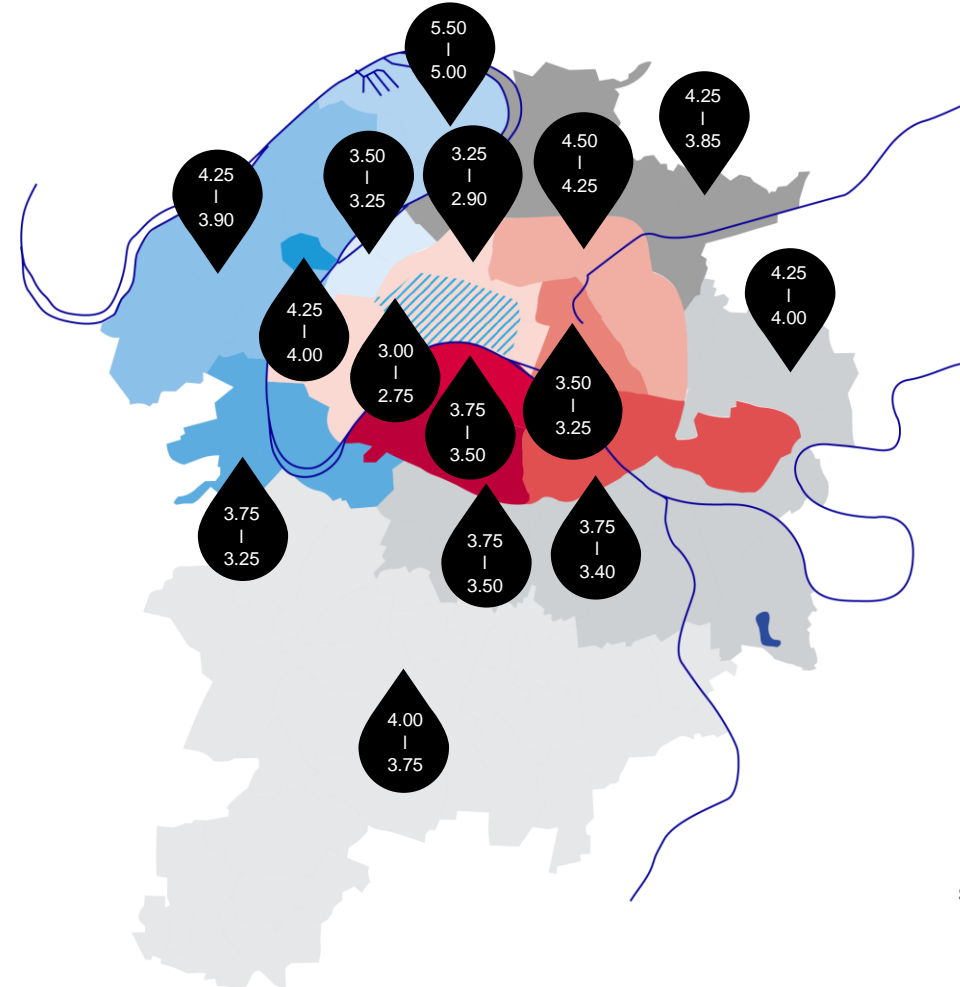
Source : Knight Frank

La forte concurrence entre investisseurs pour s'arracher les rares opportunités d'actifs *core* maintient les taux de rendement prime à leur niveau plancher. Une baisse est même attendue dans certains secteurs de 1^{ère} Couronne au 4^e trimestre.

COMPRESSION ATTENDUE DANS CERTAINS SECTEURS

TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX

En Ile-de-France, en %, à la fin du 3T 2021



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

Source : Knight Frank



COMMERCES



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES



	3T 2021	3T 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	1,8 Md €	3 Mds €	↓
Part des commerces*	13%	18%	↓
Nombre de transactions > 100 M€	4	4	→
Part des volumes investis en Ile-de-France**	38%	46%	↓
Part des investisseurs étrangers**	59%	10%	↑
Taux de rendement prime Rues commerçantes	3,00 %	3,00 %	→
Taux de rendement prime Centres commerciaux	4,25 %	4,25 %	→
Taux de rendement prime Retail parks	5,25 %	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

+ 4,4 % 2021*

- 7,2 % en 2020

Sources : INSEE, XERFI

*Prévision



OPINION DES MÉNAGES*

102 en septembre 2021

+ 7 points par rapport à fin 2020

Source : INSEE

*Indice synthétique de confiance des ménages



INFLATION

+ 1,7 % en 2021*

+ 0,5 % en 2020

Sources : INSEE / XERFI

*Prévision



CA DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

+ 3,4 % en septembre 2021*

+ 9,3 % sur les 9 mois de 2021

Source : Procos

*en France, sur un an



BOUTIQUES DE LUXE

15 ouvertures au 01.09.2021 à Paris*

29 en 2020

Source : Knight Frank

*Rénovations-extensions, transferts, créations et magasins temporaires



MONTANTS INVESTIS*

1,8 milliard d'euros à fin 3T 2021

- 41 % sur un an

Source : Knight Frank

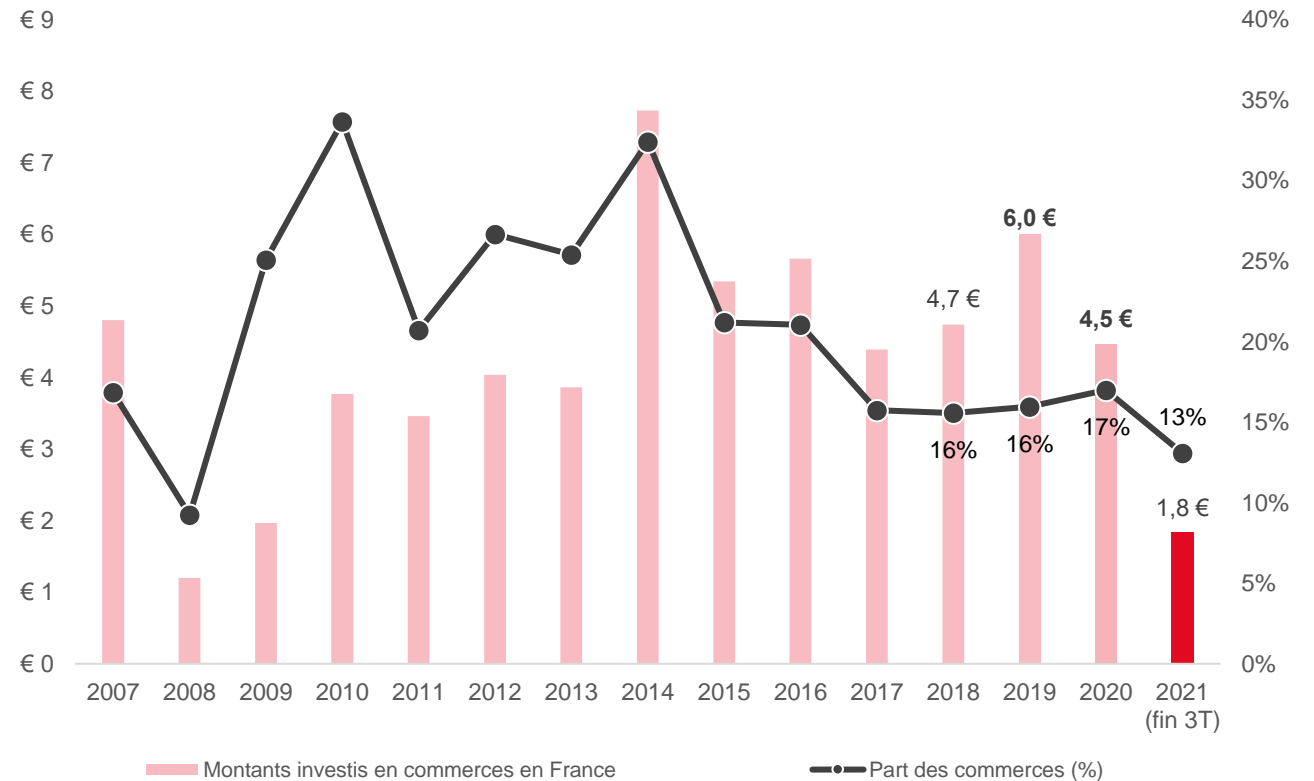
*En France, commerces (tous formats)

Après les 900 millions du 1^{er} semestre 2021, l'activité s'est redressée au 3^e trimestre avec un volume équivalent à celui des six mois précédents. **Ce sont donc 1,8 milliard d'euros qui ont été investis depuis janvier sur le marché français des commerces.** Ce montant reste tout de même inférieur de 41 % au niveau enregistré l'an passé à la même époque.

Les principales opérations du 3^e trimestre ont porté sur différents types de biens, de flagships parisiens à de grands centres commerciaux en région, en passant par les formats alimentaires de proximité et les zones commerciales de périphérie, montrant que les investisseurs sont prêts à saisir des opportunités sur tous les segments de marché.

- 41 %
par rapport à la même
période en 2020

NET RECUL DES VOLUMES INVESTIS
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

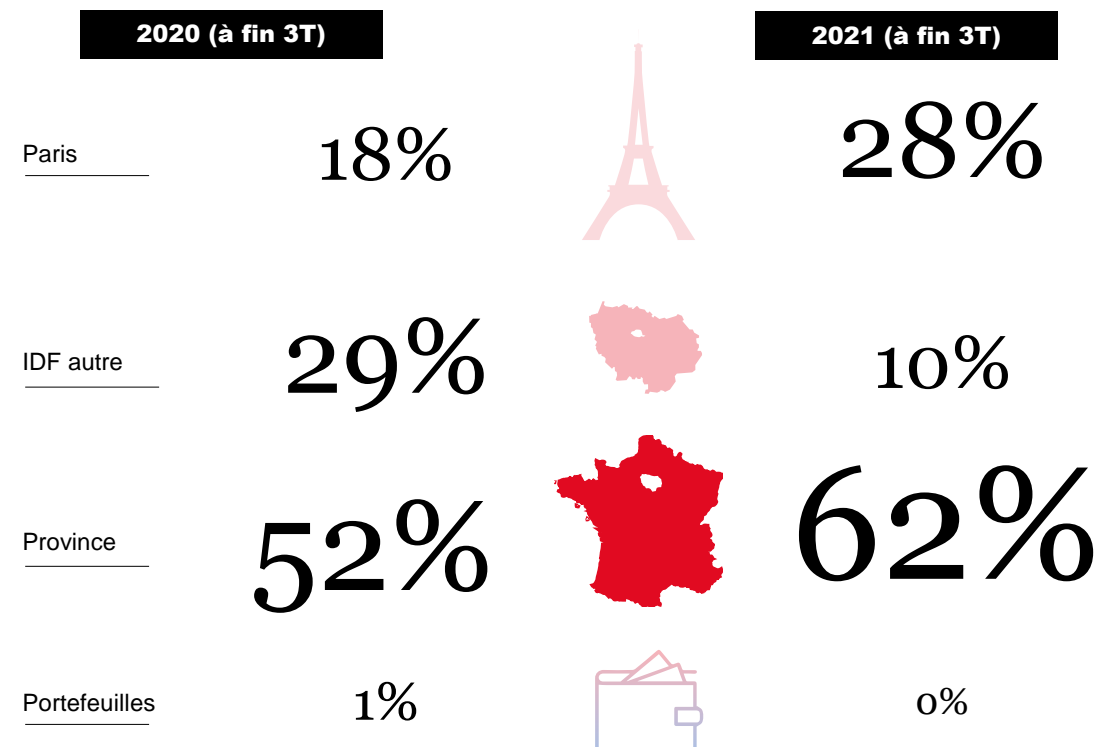
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

Si la baisse des volumes tient à un nombre réduit de transactions, les trois derniers mois ont été animés par plusieurs grandes opérations dont la cession par WERELDHAVE de quatre de ses centres à LIGHTHOUSE CAPITAL pour un peu plus de 300 millions d'euros.

Cette vente gonfle la part des montants investis en province, qui atteint 62 % depuis janvier contre 52 % il y a un an. Paris voit également sa part augmenter (28 % contre 18 % il y a un an) grâce aux opérations réalisées sur certaines artères prime (rue Saint-Honoré et rue de Rivoli).



LES RÉGIONS ACCROISSENT LEUR PART DE MARCHÉ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES En France



Source : Knight Frank

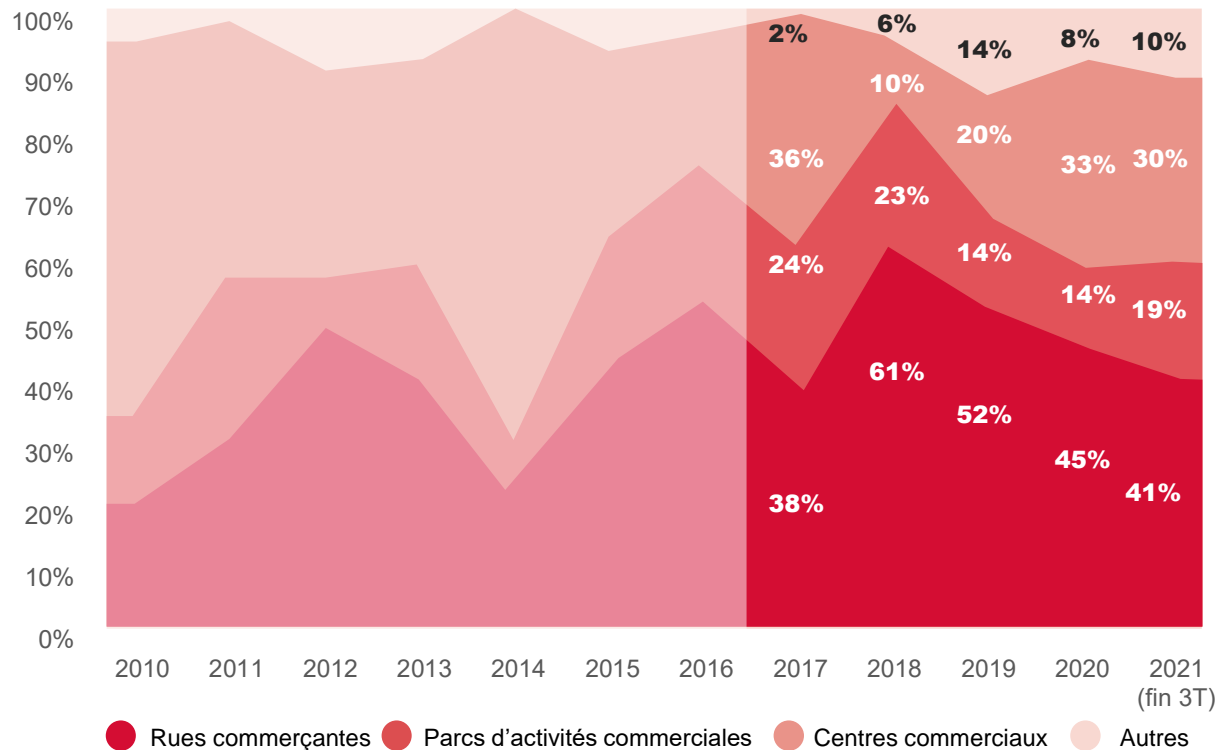
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

COMMERCES

FORT APPÉTIT DES INVESTISSEURS POUR LA PÉRIPHÉRIE

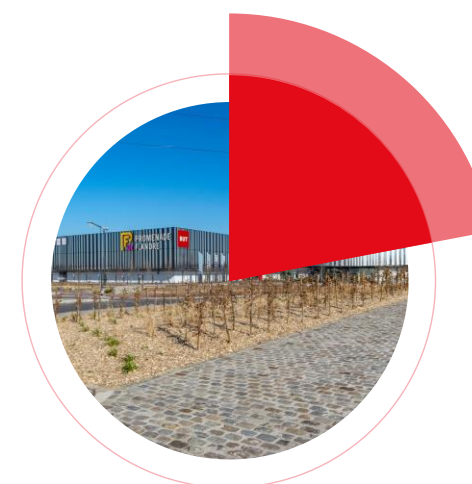
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE

En France



Grâce à l'acquisition réalisée par LIGHTHOUSE CAPITAL des quatre actifs de WERELDHAVE, et malgré un nombre très limité de transactions, **le marché des centres commerciaux concentre 30% des sommes engagées en commerces à la fin du 3^e trimestre 2021.**

La part des parcs d'activités commerciales (PAC) est pour l'instant moins élevée (19%), mais sera nettement **gonflée ces prochains mois par plusieurs cessions de portefeuilles d'enseignes et surtout la finalisation attendue du partenariat conclut par ALTAREA et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES.** Cette opération permettra peut-être au marché des PAC de rassembler la majorité des volumes investis d'ici la fin de l'année. Cette première place serait inédite et constituerait une forme de consécration pour la périphérie tant celle-ci a plutôt bien résisté à la crise sanitaire.



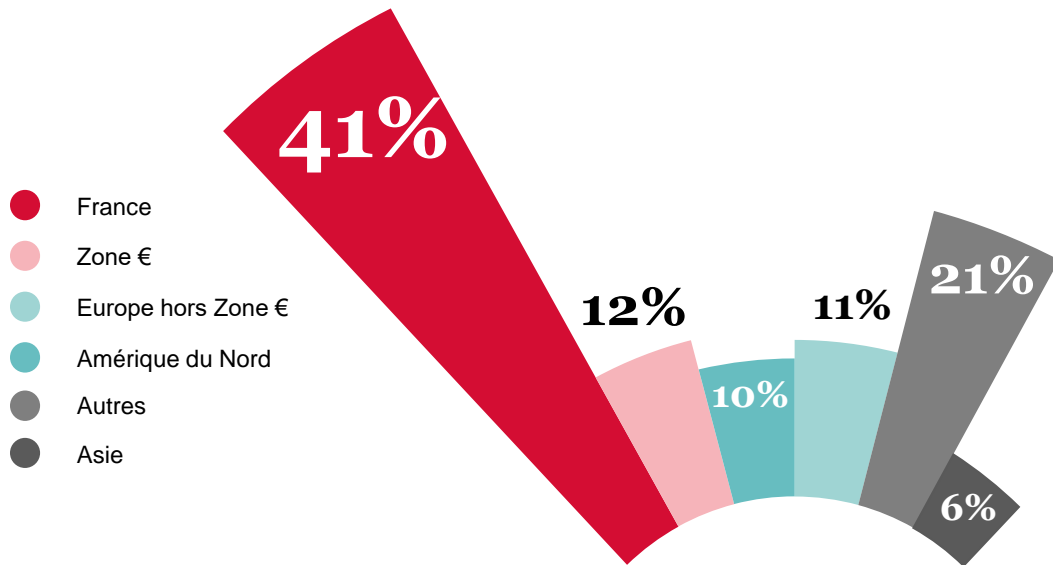
Avec **19%** des volumes investis en commerces en France à la fin du 3^e trimestre 2021, les PAC conservent les faveurs des investisseurs.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

La part des Français a de nouveau reculé au 3^e trimestre 2021 et atteint désormais 41 % des volumes investis en commerces (contre près de la moitié au 1^{er} semestre). **Ceux-ci ont toutefois été à l'origine de la majorité du nombre de transactions réalisées depuis janvier.** Parmi les plus significatives, citons l'acquisition par GROUPAMA de commerces rue de Rivoli pour un peu moins de 60 millions d'euros.

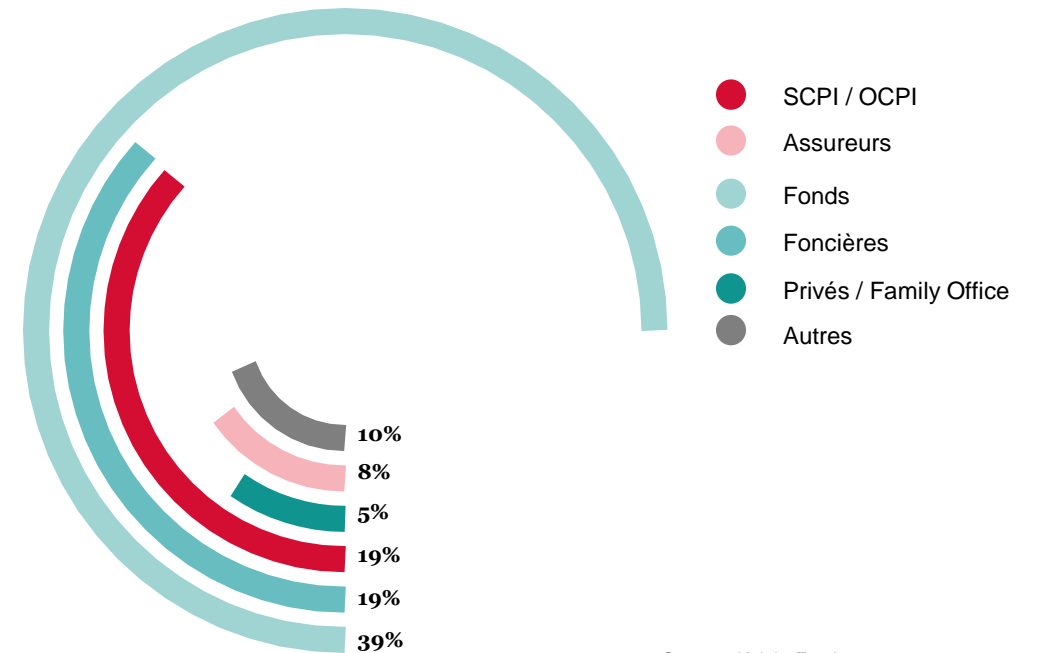
Très peu présents l'an passé à la même période, **les investisseurs étrangers concentrent près de 60 %** des sommes engagées en commerces depuis le début de 2021. Cette part importante tient à l'entrée sur le marché du fonds sud-africain LIGHTHOUSE CAPITAL, ou encore à l'acquisition par le Britannique M&G REAL ESTATE de deux hypermarchés Casino en région PACA pour 124 millions d'euros.

LES ÉTRANGERS BIEN PLUS PRÉSENTS QU'EN 2020
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR NATIONALITÉ
En France, à fin 3T 2021



Source : Knight Frank

LES FONDS SE DÉMARQUENT
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE
En France, à fin 3T 2021



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

COMMERCES

EXEMPLES DE TRANSACTIONS COMMERCES EN 2021

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille – 4 centres commerciaux (Docks Vauban, Docks 76, Saint Sever, Rivetoile)	CC	Le Havre (76), Rouen (76), Strasbourg (67)	Wereldhave	Lighthouse Capital	> 200M€
Portefeuille – 2 hypermarchés Casino (La Valentine, Galerie Géant Mandelieu)	CC	Marseille (13), Mandelieu la Napoule (6)	Fortress / Groupe Casino	M&G Real Estate	100-200M€
Portefeuille – 27 magasins Décathlon	PAC	France	Decathlon	IREIT Global Group	100-200M€
Portefeuille – 3 hypermarchés Casino	HYP	Sud de la France	Groupe Casino	WP Carey	100-200M€
277 rue Saint-Honoré*	PI	Paris 8	Privé	Immobel / Goldman Sachs	100-200M€
275 rue Saint-Honoré*	PI	Paris 8	Richemont	Brookfield	50-100M€
Carré Sud	PAC	Nîmes (30)	Privés	Frey	50-100M€
4 boulevard Rochechouart*	PI	Paris 18	Privés	Immobel	50-100M€
Portefeuille – 7 actifs Casino	HYP	France	Groupe Casino	LeadCrest Capital Partners	50-100M€
Portefeuille – 2 centres commerciaux (Espace Saint Quentin 25%, Nice Etoile 10%)	CC	Montigny-le-Bretonneux (78), Nice (6)	Hammerson	Allianz	50-100M€
Portefeuille boutiques – 66 rue de Rivoli	PI	Paris 4	Privé	Groupama Gan Reim	50-100M€
Monoprix – 104 rue Pelleport	PI	Paris 20	-	F&A (assureur vie)	< 50M€
Les Trois Dauphins*	PI	Grenoble (38)	Eurcommercial Properties	Deltager / Crédit Agricole	< 50M€
Programme Ecoquartier LaVallée	PI	Châtenay-Malabry (92)	Eiffage / Coffim / Icade / Kaufman & Broad	Altixia Reim	< 50M€
Centre commercial Canto Perdrix	CC	Martigues (13)	-	Serris REIM / privés	< 50M€
Centre commercial La Coupole	CC	Nîmes (30)	Aviva Investors	Socri REIM	< 50M€

*actif mixte

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

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



DOCKS 76, Rouen



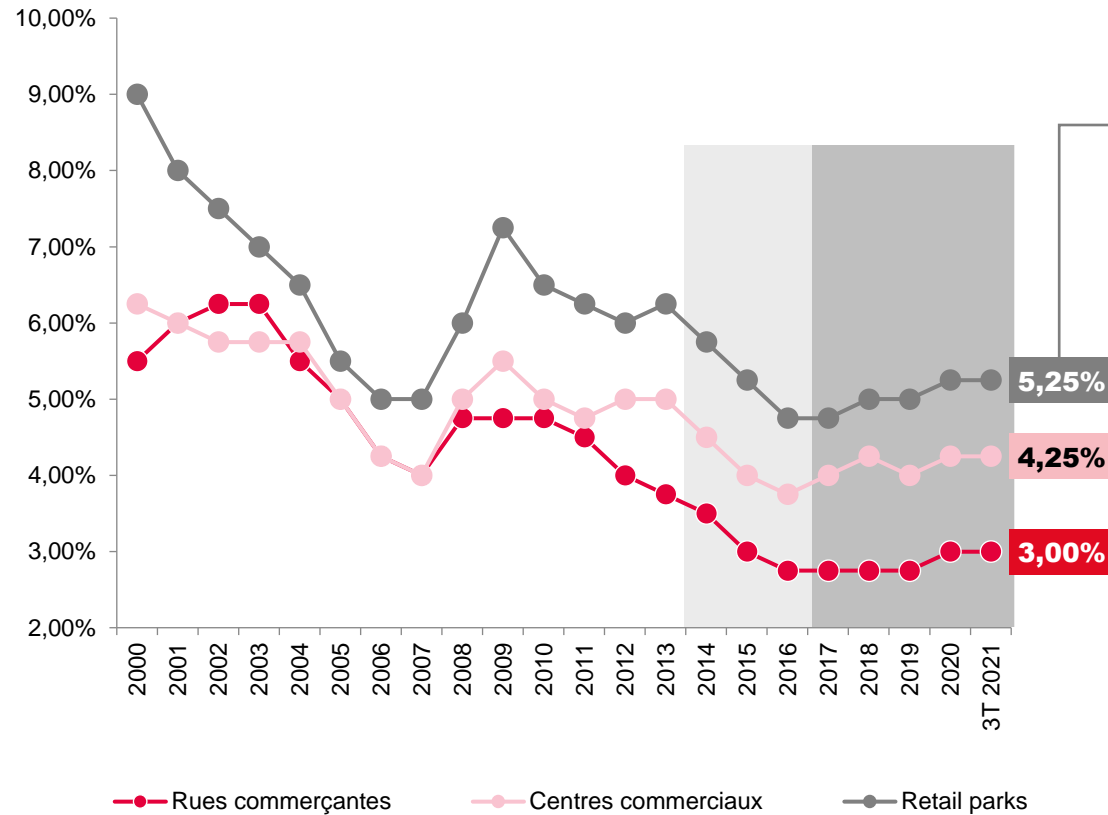
DECATHLON, Lannion



277 rue Saint-Honoré, Paris 8

En l'absence de cessions majeures d'actifs prime, les taux de rendement restent stables sur tous les segments de marché. **Ceux des biens secondaires restent orientés à la hausse.**

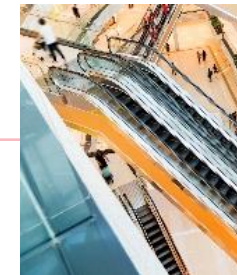
ÉCART CROISSANT ENTRE ACTIFS PRIME ET SECONDAIRES
TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCES
En France, en %



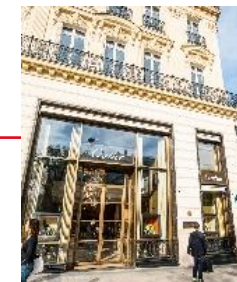
ÉVOLUTION
2009-2021



RETAIL PARKS
- 28 %



CENTRES COMMERCIAUX
- 23 %



RUES COMMERÇANTES
- 37 %



Source : Knight Frank

A photograph of two men in a warehouse. They are wearing light blue shirts, khaki pants, and yellow hard hats. They are looking at a yellow folder held by the younger man. The warehouse has high metal shelving units filled with cardboard boxes. A red vertical bar is on the left side of the image.

INDUSTRIEL

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL



	3T 2021	3T 2020	Évolution annuelle
Volumes investis en industriel en France	3,7 Mds €	2,6 Mds €	↑
Part de l'industriel*	26 %	15 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	10	6	↑
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	70 %	69 %	→
Part des investisseurs étrangers**	84 %	88 %	↓
Taux de rendement prime Logistique	3,50 %	4,00 %	↓
Taux de rendement prime Locaux d'activités	4,00 %	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

Avec 3,7 milliards d'euros investis sur les neuf premiers mois de 2021, soit une hausse de 43 % par rapport à la même période l'an passé, les actifs industriels concentrent 26 % des montants engagés sur le marché français de l'immobilier d'entreprise.

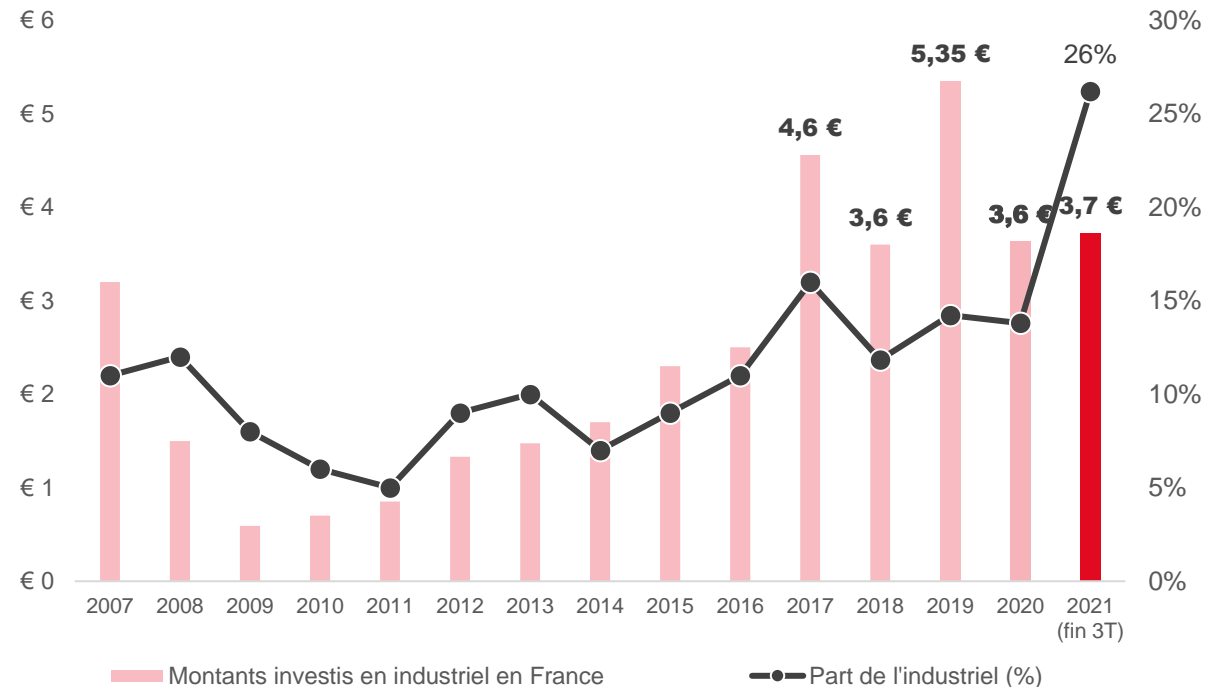
Constitué à 70 % de portefeuilles, dont l'acquisition récente par HINES de 11 sites logistiques AUCHAN, ce volume important permet de tabler sur une nouvelle année historique. Le précédent pic date de 2019, avec plus de 5 milliards d'euros investis dans l'Hexagone.

+112%
par rapport à la
moyenne décennale
à fin 3T

LOGISTIQUE : L'EXCEPTIONNEL DEVIENT LA NORME

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN INDUSTRIEL

En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

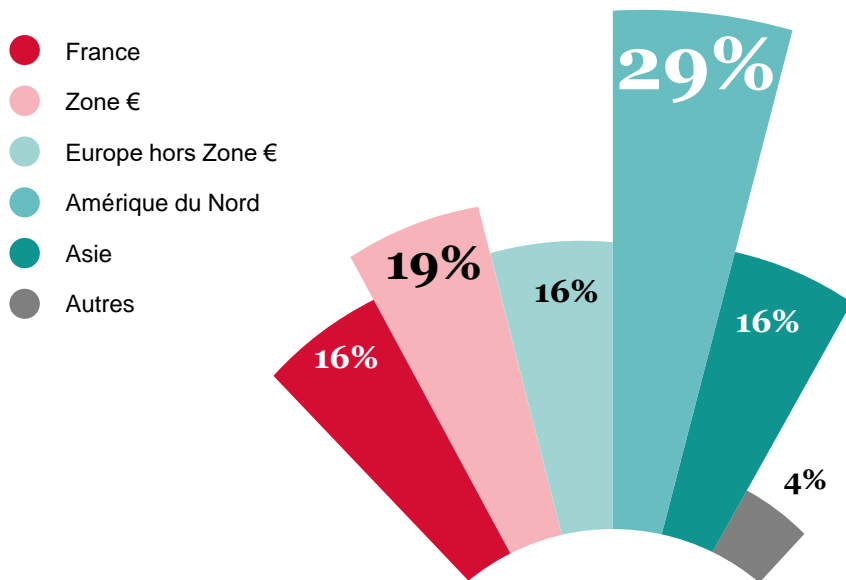
Le marché industriel reste majoritairement animé par les investisseurs étrangers, qui concentrent 84 % des volumes investis sur cette classe d'actif. Les Nord-Américains demeurent les principaux acteurs, avec près de 30 % des montants engagés. Ils ont récemment été à l'origine de grandes acquisitions de portefeuilles logistiques, comme l'achat par OXFORD PROPERTIES auprès de M7 REAL ESTATE de 30 entrepôts en France pour près de 160 millions d'euros.

La part des investisseurs européens reste élevée et l'on recense quelques **nouveaux entrants**. Citons la cession en *sale and leaseback* d'une plateforme de 70 000 m² à Savigny-le-Temple (77) au profit du Britannique LOGISTICS CAPITAL PARTNERS.

LES INVESTISSEURS ÉTRANGERS TOUJOURS LOIN DEVANT

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR NATIONALITÉ

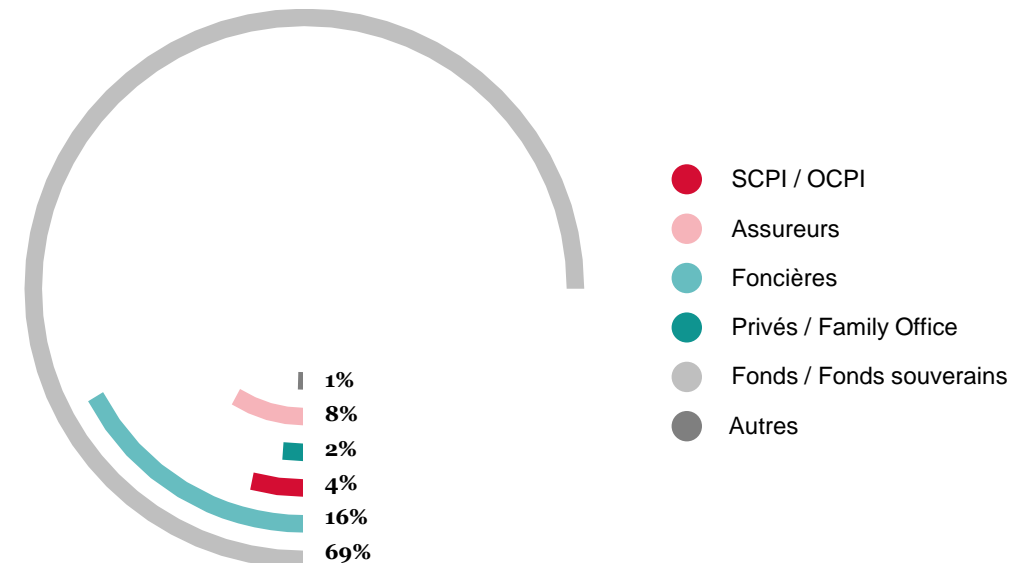
En France, à fin 3T 2021



LES FONDS DOMINENT LE MARCHÉ

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR TYPOLOGIE

En France, à fin 3T 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 logistique paneuropéen – 31 plateformes	France	Clarion Partners	Dream Industrial REIT	> 200M€
Portefeuille Optimus – 11 plateformes	France	Auchan Retail	Hines	> 200M€
Portefeuille Spark – 6 plateformes	Nord Pas-de-Calais	Morgan Stanley	Exeter	> 200M€
Portefeuille Omega - 5 plateformes	France	Goodman	DWS	> 200M€
Portefeuille logistique – 6 plateformes	France	-	Mastern Investment Mangement / Kiwoom Securities	100-200M€
Portefeuille – 30 actifs	Ile-de-France	M7 Real Estate	Oxford Properties	100-200M€
Portefeuille logistique paneuropéen Mountpark	Meung-sur-Loire (45)	Mountpark	JP Morgan	100-200M€
Portefeuille Log's	Wattrelos (59)	SIG	Deka	100-200M€
Portefeuille paneuropéen Data centers	Ile-de-France	Digital Realty Trust	Ascendas REIT	100-200M€
Portefeuille logistique paneuropéen	Ile-de-France	InfraRed Capital Partners	Blackstone (Mileway)	50-100M€
Portefeuille Bert – 17 sites	France	Bert	Alderan	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€
Plateforme logistique	Saint-Ouen-l'Aumône (95)	Investisseur privé	Barings Real Estate	< 50M€
Data center	Vitry-sur-Seine (94)	Investisseur privé	Family Office	< 50M€



Portefeuille Optimus, Blanquefort



Portefeuille Spark, Lesquin



Portefeuille Bert, France

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

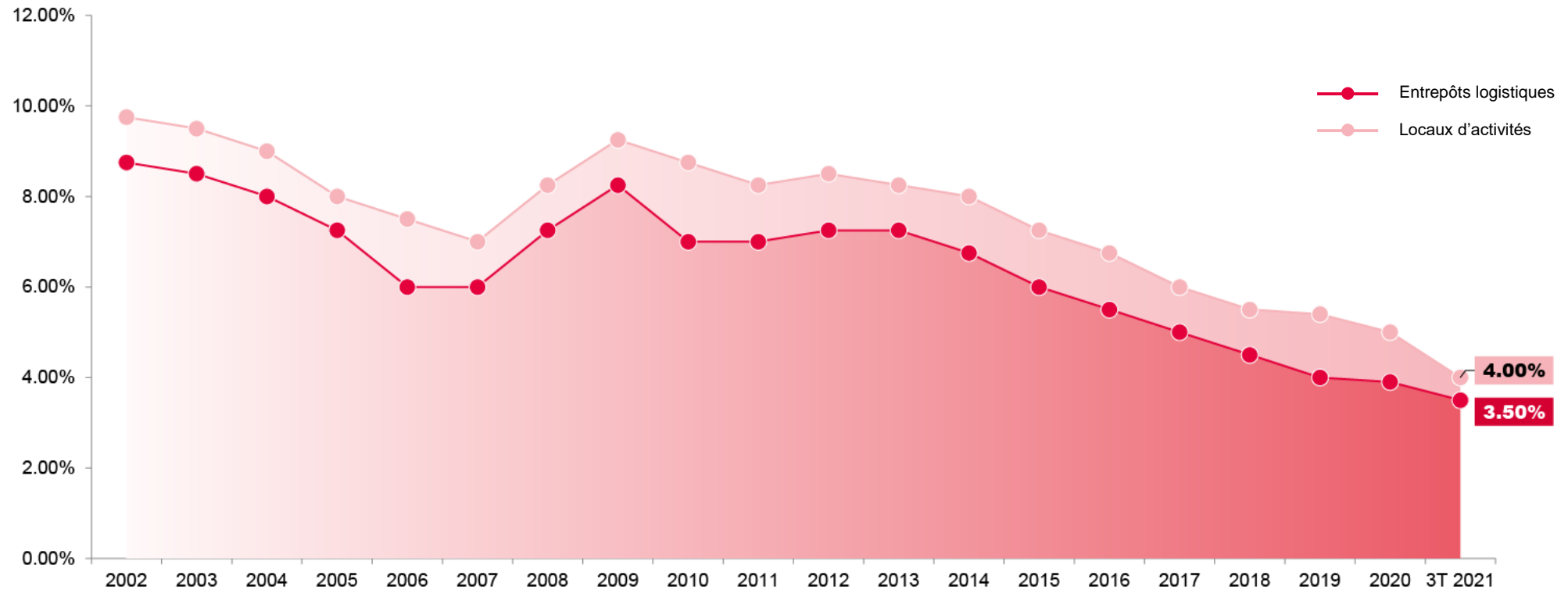


PRESSION À LA BAISSÉ

TAUX DE RENDEMENT PRIME DES ACTIFS INDUSTRIELS

En France, en %

La concurrence reste très forte et le nombre d'opportunités limité. **Les taux de rendement prime d'entrepôts et des locaux d'activités subissent donc une nouvelle compression** pour atteindre un point historiquement bas (respectivement 3,50 % et 4,00 %).



Source : Knight Frank

A wide-angle photograph of a modern office interior with a large window. The window looks out onto a Parisian cityscape, with the Eiffel Tower prominently visible in the center-right pane. The sky is blue with scattered white clouds. A vertical red line is positioned on the left side of the window frame.

PERSPECTIVES



PERSPECTIVES

1

Le résultat du 3^e trimestre et l'essoufflement constaté depuis quelques mois annoncent **un volume inférieur en 2021 à celui de 2020** (26,3 milliards d'euros en France).

Néanmoins, **la tendance devrait s'inverser en 2022** grâce à l'amélioration du contexte économique et sanitaire, à des marchés locatifs mieux orientés et à la plus forte présence des investisseurs étrangers.

2

L'activité des prochains mois pourrait être pénalisée par le manque de produits sur les segments de marché les plus recherchés, qu'il s'agisse de bureaux sécurisés par des baux longs, ou des types d'actifs ayant démontré leur solidité lors de la crise sanitaire (commerce alimentaire, retail parks, logistique, etc.). **Ceci entretiendra la concurrence entre investisseurs et maintiendra les taux de rendement prime à leur niveau plancher.**

3

Face à la rareté persistante de l'offre et à la compression des taux, les investisseurs pourraient être tentés de prendre plus de risque pour atteindre leurs objectifs de rendement et tirer parti de la reprise.

L'amélioration du contexte économique et sanitaire, le retour progressif de la confiance et la mise au premier plan de l'urgence écologique les inciteront notamment à saisir davantage les opportunités de revalorisation d'actifs existants. **Le marché français regagnerait ainsi de la profondeur et pourrait peu à peu renouer avec ses performances d'avant crise.**

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



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



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

RESEARCH



David Bourla
Partner, Chief Economist
& Head of Research

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

david.bourla@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 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.

Crédits visuels : @Shootin @AdobeStock

384 BUREAUX 16 000 COLLABORATEURS 51 PAYS

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier 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 51 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 16 000 professionnels depuis ses 488 bureaux.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier. Forte d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.

