

Communiqué de presse

06 juillet 2021

COUP DE FREIN TEMPORAIRE

Bilan du marché français de l'investissement d'entreprise¹ à la fin du 2^e trimestre 2021

Si la sortie de crise n'a jamais paru aussi proche depuis un an grâce aux progrès de la campagne de vaccination et au rebond de l'activité économique, les derniers résultats du marché de l'investissement contrastent avec l'optimisme ambiant. « *Si l'année avait très bien démarré pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, l'activité a nettement ralenti au 2^e trimestre 2021. Seuls 3,2 milliards d'euros ont ainsi été engagés en France sur la période, contre 5 milliards au trimestre précédent* » annonce Matthieu Garreaud, Co-Directeur du département Investissement chez Knight Frank France. Cette baisse importante était attendue. D'abord parce que le 2^e trimestre 2021 vient après un très bon début d'année ; ensuite parce que plusieurs vendeurs avaient retiré leurs actifs du marché dans la seconde moitié de 2020, réduisant le potentiel d'opérations à finaliser ; enfin, parce que la détérioration de la situation sanitaire et la décision de reconfiner le pays une troisième fois ont ralenti la finalisation de certaines transactions.

« *Tout cela a plombé le résultat du 2^e trimestre 2021 et logiquement assombri le bilan du 1^{er} semestre : avec 8,2 milliards d'euros investis en France depuis janvier, le recul est de 30 % par rapport à la même période en 2020 et de 12 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Cependant, l'activité se redressera dans les prochains mois. Nous identifions d'ores et déjà une trentaine d'opérations supérieures à 100 millions d'euros dont la finalisation est attendue au 2nd semestre 2021* » poursuit Matthieu Garreaud.

La province résiste...un tout petit peu mieux que l'Ile-de-France

Au 1^{er} semestre 2021, le recul de l'activité a été un peu plus marqué en Ile-de-France. 5,5 milliards y ont été investis sur la période, soit une baisse de 32 % sur un an. Ce volume représente les deux tiers des sommes engagées en France contre 69 % il y a un an en raison du déclin un peu moins marqué en province (- 25 %). Les régions ont notamment bénéficié de la finalisation de plusieurs cessions de portefeuilles logistiques, qui n'ont pas toutefois compensé le recul important des volumes investis en bureaux et surtout en commerces. Au 1^{er} semestre 2020, ces derniers avaient en effet été gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield (URW) des parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux, dont trois situés hors de l'Ile-de-France, pour plus d'un milliard d'euros.

Diminution de la part des grandes transactions

Aucune transaction n'a atteint ce montant depuis le début de 2021 en France, la plus grosse opération restant la cession en janvier par URW de « Shift » à Issy-les-Moulineaux pour 620 millions d'euros. Plus généralement, c'est tout le segment des grandes transactions, celles supérieures à 100 millions d'euros, qui a piétiné : au nombre de 21 en France au 1^{er} semestre 2021 (contre 30 au 1^{er} semestre 2020), celles-ci concentrent 49 % de l'ensemble des volumes investis sur la période, toutes tailles confondues, contre 60 % au 1^{er} semestre 2020 et 57 % au 1^{er} semestre 2019. Conséquence de ce recul, la part des transactions de taille intermédiaire a mécaniquement augmenté, passant de 13 % des volumes investis il y a un an à 23 % au 1^{er} semestre 2021 grâce à la signature d'une trentaine d'opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros.

Bureaux : rebond attendu au 2nd semestre

Avec 5,4 milliards d'euros investis au 1^{er} semestre 2021, le marché français des bureaux accuse une baisse de 28 % sur un an mais concentre encore 66 % de l'activité, tous types d'actifs confondus. « *Ce recul tient notamment à la plus grande*

¹ Bureaux, commerces et locaux industriels.

sélectivité des investisseurs face aux interrogations engendrées par la crise sanitaire et l'essor du télétravail. Nombre d'entre eux donnent ainsi la priorité aux actifs prime, dont l'offre restreinte limite les sommes investies. Après un début d'année 2021 relativement animé, le marché des bureaux de Paris QCA a d'ailleurs marqué le pas » explique Matthieu Garreaud. Seuls 200 millions d'euros y ont été investis au 2^e trimestre 2021, portant à un milliard le total du 1^{er} semestre (- 37 % sur un an).

Dans les marchés parisiens situés hors du QCA, l'activité a été un peu plus soutenue. C'est le cas du Nord Est, où ICADE a cédé « Le Millénaire 1 » pour un peu plus de 200 millions d'euros, et surtout de la rive gauche où plusieurs transactions ont été recensées à l'exemple de l'acquisition par JP MORGAN du 13-15 rue Cognacq Jay dans le 7^e arrondissement. Le sud de la capitale restera une cible privilégiée des investisseurs dans les prochains mois compte-tenu d'une vacance toujours réduite et de la mise sur le marché de grands ensembles tertiaires dans les 13^e et 15^e arrondissements.

L'activité a également ralenti en périphérie. Les mêmes causes y produisent les mêmes effets qu'à Paris : les grandes transactions y sont rares et majoritairement sécurisées, à l'exemple de la cession par ICADE de l'immeuble « Loire » à Villejuif. Néanmoins, les prochains mois s'annoncent plus animés, plusieurs opérations d'envergure étant attendues à La Défense et dans certains secteurs de 1^{ère} couronne comme le Nord. Illustrant la plus grande prudence des investisseurs, celles-ci concerneront en majorité des produits *core*. Quant aux VEFA en blanc, qui contribuaient à soutenir l'activité des marchés de 1^{ère} couronne avant la crise sanitaire, elles seront, comme au 1^{er} semestre 2021, peu nombreuses.

Enfin, l'activité s'est également essoufflée en région, avec une baisse de 31 % sur un an des volumes investis en bureaux au 1^{er} semestre 2021. Notons tout de même la résistance du marché marseillais, qui réédite sa belle performance du 1^{er} semestre 2020 grâce à quelques opérations significatives dont l'acquisition du « Virage » par REAL IS auprès de MACSF.

Vents porteurs pour la logistique, vents contraires pour les commerces

Après un 1^{er} trimestre 2021 animé, le marché de l'immobilier industriel a continué sur sa lancée au 2^e trimestre. « *Sur l'ensemble du 1^{er} semestre, les sommes engagées sur cette typologie d'actifs totalisent 2,1 milliards d'euros dans l'Hexagone soit une hausse de 6 % sur un an et de 81 % par rapport à la moyenne décennale ! Les ventes de portefeuilles logistiques ont une fois de plus soutenu l'activité, représentant 65 % des volumes investis sur ce segment de marché »* annonce Antoine Grignon, Co-Directeur du département Investissement chez Knight Frank France. Deux portefeuilles paneuropéens viennent notamment d'être cédés, l'un au profit de DREAM INDUSTRIAL REIT, l'autre de JP MORGAN pour un montant total proche de 500 millions d'euros, tandis que des investisseurs coréens ont acquis plusieurs centres de distribution en Ile-de-France et en Occitanie. Les transactions unitaires animent également le marché, au sein des principaux marchés comme en dehors de la dorsale. Plus nombreuses que l'an passé, ces opérations confirment le grand appétit des investisseurs pour la logistique ainsi que l'accélération des développements, qui alimentent le marché en produits neufs sécurisés ou partiellement loués.

Alors que les commerces ont longtemps été la classe d'actifs la plus prisée des investisseurs après les bureaux, la faiblesse des volumes investis sur ce segment de marché au 1^{er} semestre et le dynamisme de la logistique ont bousculé la hiérarchie. Ainsi, un peu moins de 700 millions d'euros ont été engagés sur le marché français des commerces depuis le début de 2021, soit une baisse de 69 % sur un an et le niveau le plus bas enregistré sur un semestre depuis le début des années 2000. Les commerces ne représentent que 8 % de l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus, contre 26 % pour l'immobilier industriel. « *A situation exceptionnelle, baisse exceptionnelle : depuis plus d'un an la crise sanitaire a porté un coup très dur au commerce en raison des confinements successifs, qui ont fragilisé les enseignes et porté la prudence des investisseurs à son maximum. Dès lors, plusieurs dossiers ont été retirés du marché tandis que le délai de réalisation des transactions s'est nettement allongé. Enfin, aucune opération géante n'a atténué la baisse d'activité, comme l'avait fait l'an passé la cession du portefeuille de centres commerciaux URW »* explique Antoine Grignon.

Le 1^{er} semestre 2021 s'est en effet caractérisé par un nombre réduit de transactions, parmi lesquelles moins de cinq dépassent les 50 millions d'euros. La plus importante concerne la vente à WP CAREY par CASINO d'un portefeuille d'hypermarchés situés en région. Le groupe de distribution reste ainsi l'un des grands animateurs du marché de l'investissement en commerce après les nombreux actifs déjà cédés depuis 2018. D'autres opérations de *sale & leaseback* sont en cours de cession qui, de même que la mise sur le marché de quelques portefeuilles d'enseignes, témoignent de la priorité donnée par les investisseurs aux actifs sécurisés et de leur intérêt pour le commerce de périphérie. De fait, ce dernier a bien résisté à la crise sanitaire et continuera de profiter ces prochaines années de la mutation des modes de consommation et du dynamisme démographique des zones périurbaines. C'est aussi sur ce créneau de marché qu'est attendue l'une des plus importantes opérations de 2021, avec le partenariat conclut par ALTAREA et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES portant notamment sur neuf retail parks français.

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property for 125 years

Sur le marché des rues commerçantes, l'activité s'est redressée après un 1^{er} trimestre atone grâce à l'acquisition récente par BROOKFIELD du 275 rue Saint-Honoré. « Cette transaction est la plus importante enregistrée à Paris depuis le début de 2021 sur le marché des commerces. Permettant aux pieds d'immeubles de concentrer la majorité des sommes engagées en commerce au 1^{er} semestre, elle montre que de grands investisseurs continuent de se positionner sur les plus beaux emplacements de la capitale malgré la chute temporaire des arrivées de touristes étrangers. De plus, l'horizon des commerces est déjà plus dégagé qu'il y a quelques semaines, comme le prouvent le retour important des Français en magasin et les prévisions de forte hausse de la consommation en 2021 et 2022. Ceci favorisera le rétablissement du marché locatif, d'autant que nombre d'enseignes ont repris leur plan d'expansion et pris la mesure des efforts à fournir pour adapter leur offre aux nouvelles attentes des consommateurs » poursuit Antoine Grignon.

Qu'attendre des prochains mois ?

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

Les liquidités à placer sont en effet abondantes et le spread reste favorable au compartiment immobilier en dépit d'une remontée des taux obligataires. Globalement stables, les taux de rendement prime devraient subir une pression baissière au 2nd semestre sur certaines classes d'actifs. C'est le cas de la logistique, avec des taux proches de 3,50 % (soit une perte de 200 points de base en à peine cinq ans), ou encore des bureaux dans certains secteurs de Paris hors QCA ou de la 1^{ère} couronne. Cette compression s'explique par l'attrait des biens sécurisés, dont l'offre limitée peine à satisfaire l'appétit des investisseurs. La concurrence pour les meilleurs actifs est d'autant plus forte que, contrairement aux précédentes crises, les acteurs étrangers sont très présents. Ils ont ainsi concentré 50 % des volumes investis en France au 1^{er} semestre, les Américains arrivant en tête grâce à de grandes acquisitions d'entrepôts logistiques ou de bureaux. Quant aux Français, ils ont été plus discrets. Cependant, les grands collecteurs d'épargne reviendront sur le devant de la scène au 2nd semestre avec la finalisation prochaine de plusieurs grandes opérations, dans un contexte de rebond de la collecte des SCPI/OPCI et de l'assurance vie.

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

Contact Presse Knight Frank:

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis 488 bureaux dans 57 pays. Sa branche française, créée il y a près de 50 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec ses 75 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : 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
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property for 125 years