

Communiqué de presse

7 octobre 2022

La pierre résiste Des interrogations majeures, mais un très bon résultat pour le marché français de l'investissement

Knight Frank dresse le bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise à la fin du 3^e trimestre 2022.

Des volumes élevés malgré un contexte moins favorable

Après un très bon 1^{er} semestre, les volumes investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise sont restés élevés au 3^e trimestre 2022 malgré le changement radical de contexte financier et un climat économique et géopolitique toujours aussi incertain. « *Après 5,4 milliards d'euros au 1^{er} trimestre, puis 6,7 milliards au 2^e trimestre, le 3^e trimestre a fait mieux avec 6,9 milliards d'euros engagés dans l'Hexagone. Ce volume porte à 19 milliards d'euros l'ensemble des sommes engagées depuis le début de 2022, soit une forte hausse de 24 % par rapport à la même période l'an passé et à la moyenne décennale* » annonce David Bourla, directeur des Etudes chez Knight Frank France. L'acquis des neuf premiers mois permet de tableur sur un volume annuel important, supérieur à 25 milliards d'euros. « *Alors que le 4^e trimestre est habituellement très animé, avec près de 13 milliards d'euros engagés en moyenne lors des cinq dernières années, le marché pourrait néanmoins commencer à s'essouffler, la hausse du coût de la dette et la réappréciation par les investisseurs du risque immobilier se traduisant par un allongement des durées de négociation et le report ou l'annulation d'un nombre significatif de grandes opérations* » poursuit David Bourla.

Jusqu'à présent, les grandes transactions, celles supérieures à 100 millions d'euros, ont conservé un rôle moteur. 19 ont été actées ces trois derniers mois, portant leur nombre à 52 depuis le début de 2022 contre 37 à la même période l'an passé. 32 de ces 52 grandes transactions ont porté sur des actifs franciliens dont, au 3^e trimestre, les deux plus importantes cessions de l'année : l'acquisition par LVMH d'un portefeuille de trois ensembles de bureaux et de commerces parisiens et la cession par GROUPAMA IMMOBILIER du 150 avenue des Champs-Élysées. Ces deux opérations majeures permettent à l'Île-de-France de maintenir sa domination : elle concentre 62 % de l'ensemble des volumes investis dans l'Hexagone depuis janvier, mais cette part est inférieure de 12 points à sa moyenne décennale. En région, l'activité est restée bien orientée grâce au dynamisme de la logistique, ainsi qu'à la finalisation de grandes cessions de bureaux et de commerces avec, dans le Nord notamment, l'achat par PRIMONIAL REIM du « Sensorium » à Lille et la vente par URW du centre « V2 » à Villeneuve d'Ascq.

Bureaux : résultat mitigé, mais meilleur qu'attendu

Le marché des bureaux concentre 11 des 19 opérations supérieures à 100 millions d'euros recensées en France ces trois derniers mois. Meilleur qu'attendu, le bilan est cependant mitigé. Si les 9,8 milliards d'euros investis depuis janvier marquent une légère hausse de 2 % sur un an, ce montant est inférieur de 17 % à la moyenne des cinq dernières années et en baisse de 41 % par rapport au pic de 2019. « *Les derniers mois ont confirmé la diminution structurelle de la part des bureaux, passée de 70 % en 2019 à 62 % l'an passé, puis 52 % à la fin du 3^e trimestre 2022. De fait, cette classe d'actifs est celle qui pâtit le plus des nouvelles conditions de marché et des désaccords entre vendeurs et acquéreurs, qui conduisent depuis quelques mois au report ou à l'annulation de plusieurs opérations significatives* » explique David Bourla.

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

knightfrank.fr

Your partners in property

C'est en Ile-de-France, en 1^{ère} couronne surtout, que le ralentissement est le plus perceptible. Après un 1^{er} semestre assez faible, un regain d'activité a toutefois été constaté au 3^e trimestre dans certains secteurs, comme le Croissant Ouest où cinq transactions supérieures à 100 millions d'euros ont été actées dont la cession à LA FRANÇAISE REM d'« Eria » à La Défense, celle à REDTREE CAPITAL de « Carré Champerret » à Levallois-Perret ou encore l'achat par PERIAL de « West Park 2 » à Nanterre. *« Si la plupart de ces opérations ont été initiées il y a longtemps et si d'autres grandes transactions tardent à se concrétiser, ce regain de forme est néanmoins encourageant. Il pourrait même se prolonger au-delà du 3^e trimestre puisque quelques cessions importantes restent à finaliser. Notons que le Croissant Ouest a également bénéficié au 3^e trimestre d'un rebond de l'activité locative qui, s'il se confirmait au 4^e trimestre, permettrait de rééquilibrer le marché grâce à une meilleure absorption de l'offre, encore élevée dans certaines communes »* détaille David Bourla. En revanche, la 1^{ère} couronne reste en retrait, notamment le Nord où l'été aura tout de même été marqué par la cession par EIFFAGE IMMOBILIER à HINES de la « Distillerie » à Saint-Ouen.

C'est à Paris que la dynamique est, sans surprise, la plus positive, la capitale comptant pour près de 60 % des sommes engagées sur le marché francilien des bureaux depuis janvier. Bénéficiant à plein de son statut de marché refuge, de la demande très vigoureuse des utilisateurs et de valeurs locatives en hausse, Paris a aussi profité au 3^e trimestre de la signature de deux opérations majeures dans le QCA : la cession à AG2R LA MONDIALE du 61-63 rue des Belles Feuilles dans le 16^e arrondissement, et surtout la vente à LVMH du portefeuille DRAY (22 avenue Montaigne, 7 rue de la Paix et 12 place des Etats-Unis). *« Alors que les secteurs de 1^{ère} couronne restent pénalisés par l'attentisme et la très grande sélectivité des investisseurs, préoccupés par des disponibilités abondantes et un rapport de force souvent favorable aux utilisateurs, les bureaux parisiens restent très recherchés, qu'il s'agisse d'actifs core ou à revaloriser pour les adapter aux nouvelles attentes des utilisateurs et aux derniers standards environnementaux. Pour autant, le marché parisien n'est pas épargné par les conséquences de la remontée des taux d'intérêt et le durcissement des conditions de négociation. Si le repricing attendu y est bien sûr moins important qu'en 1^{ère} couronne, et si certaines opérations se sont récemment signées à des taux de rendement plancher, ceux-ci subiront une décompression d'ici la fin de 2022 pour dépasser, pour la première fois depuis 2015, le seuil des 3 % dans le QCA »* analyse David Bourla.

Après un très bon 1^{er} semestre, marqué par la cession à PERIAL de la tour « La Marseillaise » pour 244 millions d'euros, l'activité a quelque peu décéléré en région. C'est à Lille que s'est conclue l'opération majeure des trois derniers mois avec l'acquisition de « Sensorium » par PRIMONIAL REIM. Les cessions ont été plus modestes dans les autres régions, même si quelques transactions importantes sont attendues d'ici la fin de l'année, à Lyon notamment. Enfin, la montée en puissance de villes de moindre rang se confirme, avec plusieurs cessions significatives, comprises entre 30 et 50 millions d'euros (« Spring » à Grenoble et « Air Parc One » à Montpellier, tous deux acquis par AMUNDI).

Commerces : encore plus haut !

Si la situation économique et financière est toujours très incertaine et le contexte bien moins favorable à la consommation, ceci ne transparaît pas du tout dans le montant global des transactions actées sur le marché français des commerces. *« Depuis le début de 2022, les sommes investies en commerces s'élèvent à un peu plus de 4,6 milliards d'euros contre 2 milliards à peine à la même époque l'an passé. Il s'agit du deuxième meilleur résultat historique sur neuf mois après celui, hors norme, de 2014 »* indique David Bourla. Résultant en partie des opportunités offertes par l'accélération des arbitrages de certains investisseurs, cette très belle performance s'explique par un nombre élevé de grandes transactions : 13 supérieures à 100 millions d'euros recensées en France depuis janvier contre quatre seulement sur l'ensemble de 2021. Cinq de ces 13 grandes opérations ont été finalisées au 3^e trimestre 2022, dont l'acquisition par LVMH du portefeuille DRAY et la cession par GROUPAMA du 150 avenue des Champs-Élysées. Alors que les cessions de flagships avaient été très rares au 1^{er} semestre à Paris, ces deux transactions gonflent la part des rues commerçantes, qui concentrent désormais 41 % des volumes investis en commerces en France contre 30 % trois mois auparavant.

Après une très bonne année 2021, 2022 sera par ailleurs une année record pour les parcs d'activités commerciales. Depuis janvier, les volumes investis sur cette classe d'actifs s'élèvent à 1,2 milliard d'euros, soit 27 % de l'ensemble des sommes engagées sur le marché français des commerces contre 18 % en moyenne depuis 10 ans. Alors qu'au 1^{er} semestre ce marché avait été principalement boosté par les cessions de portefeuilles (DECATHLON, BURGER KING, BUFFALO GRILL), les trois derniers mois ont fait la part belle aux ventes de gros actifs unitaires, comme le « Shopping Parc » de Carré Sénart, cédé par URW, et « Enox » à Gennevilliers et « Mon Beau Buchelay » dans les Yvelines cédés à BNP PARIBAS REIM. *« Le succès des parcs d'activités commerciales ne se dément pas. Cette classe d'actifs, qui a très bien résisté à la crise sanitaire et offre des rendements attractifs, fait aussi valoir des coûts d'occupation plus modérés pour les enseignes et un positionnement prix avantageux pour les consommateurs à l'heure où l'inflation pèse sur la rentabilité des entreprises et sur le budget des Français. Enfin, après des années de développement soutenu, la tendance est désormais au ralentissement des créations de nouveaux projets du fait d'un cadre réglementaire bien plus contraignant, ce qui limite la concurrence pour les retail parks existants »* analyse David Bourla.

Les centres commerciaux rassemblent quant à eux un milliard d'euros, montant élevé mais dont 87 % correspondent à la somme de quatre transactions supérieures à 100 millions d'euros : la vente par URW de 45 % de « Carré Sénart » en début d'année, celles au 2^e trimestre des « Flâneries » à La Roche-sur-Yon et d'un portefeuille CARMILA comptant plusieurs galeries, et enfin la cession au 3^e trimestre par URW du centre « V2 » à Villeneuve d'Ascq. D'autres grandes transactions sont attendues d'ici la fin de l'année sur tous les segments du marché des commerces, qui feront de 2022 un très bon cru avec plus de 5 milliards d'euros investis.

Industriel : essoufflement en vue ?

La performance de l'immobilier industriel s'annonce également excellente en 2022. « *Le 1^{er} semestre avait été exceptionnel avec 2,8 milliards d'euros investis en France. Ce dynamisme ne s'est pas démenti lors des trois derniers mois avec 1,7 milliard d'euros engagés qui portent à plus de 4,5 milliards les sommes investies depuis janvier. Au vu des opérations en cours de finalisation, 2022 sera l'une des deux meilleures années de l'histoire avec 2021, qui avait vu pour la première fois les volumes dépasser les six milliards* » indique David Bourla. Comme l'an passé, la logistique a joué un rôle moteur, illustré par la concrétisation de nouvelles cessions de grands portefeuilles paneuropéens. Ainsi, après « Trio », cédé par BLACKSTONE à GLP au 1^{er} trimestre, les volumes ont été récemment gonflés par la vente d'un portefeuille CROSSBAY à PROLOGIS. Quelques cessions de portefeuilles nationaux ont également été recensées, si bien que les portefeuilles continuent de représenter une part conséquente des volumes investis sur le marché de l'immobilier industriel (51 % lors des neuf premiers mois de 2022 après 70 % l'an passé). Enfin, le marché a également bénéficié de la finalisation de nouvelles opérations de *sale & leaseback*, notamment réalisées auprès de grands transporteurs.

« *Comme nous l'avions déjà constaté en 2021, le très bon résultat du marché de l'immobilier industriel ne repose pas uniquement sur le succès des grandes plateformes logistiques. Alors que la croissance continue du e-commerce impose de développer de nouveaux m² dédiés à la livraison du dernier kilomètre – besoin estimé dans une étude récente de Knight Frank à 3,5 millions de m² en Europe d'ici 2026 dont près de 640 000 m² en France¹ – la rareté de l'offre immobilière et foncière et les perspectives de croissance des valeurs locatives expliquent l'engouement pour les actifs existants mais aussi pour d'anciens sites industriels dotés d'un potentiel de transformation* » détaille David Bourla. Ce potentiel de reconversion de sites industriels offre des opportunités pour développer d'autres types de biens que ceux dédiés à la logistique urbaine. C'est le cas des data centers ou du secteur des « *Life Sciences* », dont l'essor reflète l'engouement actuel des investisseurs pour des actifs de diversification.

Le marché de l'immobilier industriel pourrait néanmoins commencer à s'essouffler en raison, là encore, de la remontée des taux d'intérêt et de la hausse du coût de la dette. Alors que les taux de rendement prime de la logistique avaient subi une compression forte et rapide (- 300 points de base entre 2015 et 2021), ils sont désormais nettement orientés à la hausse, se rapprochant des 4 % contre 3,25 % au début de 2022.

Quelles perspectives pour les prochains mois ?

Les bons fondamentaux du marché industriel (forte demande, rareté de l'offre et croissance des loyers) le préserveront sans doute d'un franc ralentissement de l'activité. S'agissant des commerces, la très belle performance de 2022 sera difficile à rééditer, même s'ils pourraient également résister. « *Malgré le choc créé par le déclenchement de la crise sanitaire et les difficultés de certaines marques, les commerces font preuve d'une réelle capacité d'adaptation. En outre, la clientèle locale et internationale est de retour, les enseignes ont repris et parfois accéléré leur plan d'expansion et les projets de créations de nouvelles surfaces ne cessent de se réduire, offrant une prime incontestable à l'existant. Le secteur promet donc de belles opportunités aux investisseurs, qui en profitent déjà depuis plusieurs mois grâce à l'accélération des arbitrages et à la correction actée sur certains types de biens* » indique David Bourla.

Les perspectives sont plus floues en ce qui concerne le marché francilien des bureaux. « *Des actifs seront encore retirés de la vente ces prochains mois et il est peu probable que l'attentisme s'estompe en raison d'un marché locatif encore convalescent, de livraisons à venir parfois abondantes et des craintes de récession, même si l'emploi a pour l'instant résisté au ralentissement de l'économie* » estime David Bourla. Contrairement au segment des commerces, dont l'attrait a été renforcé par le réajustement des valeurs, l'activité des bureaux pâtit aussi d'un écart encore conséquent entre les attentes des vendeurs et ce que les acquéreurs sont prêts à déboursier. « *Une correction des prix est néanmoins en train de s'opérer, ce qui devrait à terme donner plus de fluidité au marché et permettre de relancer certains processus de cession. Ceci est d'autant plus probable que les liquidités à investir restent abondantes, que le robinet du crédit ne s'est pas tari et que le bureau reste incontestablement l'actif dominant, jouissant encore d'une réelle popularité quand l'immeuble est bien situé, bien loué, adapté aux nouveaux modes de travail et vertueux sur le plan environnemental* » conclut David Bourla.

¹ <https://www.knightfrank.com/research/report-library/europes-last-mile-european-logistics-report-2022-9379.aspx>

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 - 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 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 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 (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr