

# Communiqué de presse

5 avril 2023

## Un marché ankylosé...mais des volumes quasi record pour les commerces

*Knight Frank dresse le bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise au 1<sup>er</sup> trimestre 2023*

La poursuite du resserrement monétaire et les interrogations sur la solidité du système bancaire international ont entretenu l'attentisme des investisseurs lors des trois premiers mois de 2023, expliquant les mauvais résultats du marché de l'investissement. « *Après s'être nettement affaibli à la fin de 2022, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a encore ralenti au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Près de 3,2 milliards d'euros ont ainsi été investis dans l'Hexagone depuis janvier, soit une baisse de 44 % par rapport à la même période l'an passé et de 30 % par rapport à la moyenne décennale d'un 1<sup>er</sup> trimestre* » annonce Antoine Grignon, Directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

Les montants comptabilisés depuis janvier sont tout de même largement supérieurs de 65 % à la moyenne annuelle relevée chaque 1<sup>er</sup> trimestre entre 2009 et 2013 (1,9 milliard d'euros), au moment de la grande crise financière internationale et de la crise de la dette dans la zone euro. S'il y a des similitudes avec le début des années 2010 (rareté des grandes transactions, effacement des fonds d'investissement internationaux, etc.), « *les liquidités à investir dans l'immobilier restent importantes, les fondamentaux des marchés locatifs sont solides et les opportunités ne manquent pas, ce qui, en cas de stabilisation du contexte financier et de correction plus marquée des taux de rendement, pourrait permettre un rebond rapide de l'activité* » selon Antoine Grignon.

### L'Ile-de-France de retour au premier plan

L'engourdissement actuel du marché français se lit dans la chute des volumes investis comme dans le faible nombre d'opérations signées. Toutes tailles confondues, une centaine ont été recensées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, soit deux fois moins qu'à la même période l'an passé. Moins liquides et moins faciles à financer, les grandes transactions ont été particulièrement rares : seules six opérations supérieures à 100 millions ont ainsi été actées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 contre 14 au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Leur nombre n'avait plus été aussi bas sur un 1<sup>er</sup> trimestre depuis 2012. Le coup d'arrêt est particulièrement important en Ile-de-France où, en moyenne, dix signatures de plus de 100 millions d'euros animaient le marché chaque 1<sup>er</sup> trimestre depuis dix ans. Les transactions de moindre envergure sont également moins nombreuses. Neuf comprises entre 50 et 100 millions d'euros ont été recensées depuis le début de 2023 contre 13 au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

L'Ile-de-France concentre la quasi-totalité des transactions de plus de 50 millions d'euros signées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 parmi lesquelles l'achat par INGKA CENTRES, branche immobilière d'INGKA GROUP (IKEA), de l'ensemble de bureaux et de commerces formés par « Italie 2 » dans le 13<sup>e</sup> arrondissement. L'Ile-de-France accroît ainsi très nettement sa part dans l'ensemble des volumes investis en France (78 % des volumes investis dans l'Hexagone contre 61 % en 2022), alors que sa domination ne cessait de s'éroder depuis le déclenchement de la crise sanitaire. Au-delà des quelques opérations d'envergure signées à Paris et dans sa région, ce retournement de tendance s'explique aussi par une activité ralentie en province, principalement pénalisée par l'absence de cessions de grands portefeuilles logistiques et de commerces malgré un intérêt toujours marqué des investisseurs.

### Bureau : nouvelle chute des volumes investis

L'an passé, les volumes investis sur le marché français des bureaux avaient fortement diminué, totalisant 14,3 milliards d'euros contre 20,3 milliards d'euros en moyenne lors des cinq années précédentes. Le recul se poursuit en 2023 avec un peu plus d'1,3 milliard d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre soit un volume divisé par deux par rapport à la même période en 2022 et par trois par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. La baisse est particulièrement marquée en Ile-de-France où les cessions de

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

[knightfrank.fr](https://www.knightfrank.fr)

Your partners in property

bureaux totalisent à peine un milliard d'euros contre 2 milliards au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Les opérations significatives se comptent quasiment sur les doigts d'une main : 6 supérieures à 50 millions d'euros ont ainsi été dénombrées, contre 16 à la même période l'an passé. La polarisation du marché s'est par ailleurs accentuée, Paris intra-muros concentrant 83 % des sommes investies en bureaux en Ile-de-France depuis le début de 2023. Hors du QCA, l'opération la plus importante a été l'achat par INGKA CENTRES auprès d'AXA d'« Apollo » dans le 13<sup>e</sup>. Dans le même arrondissement, AMUNDI s'est séparé du « Mazagran », tandis que la SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL s'est distinguée en achetant deux immeubles de taille moyenne dans les 9<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements. Parmi les cessions les plus significatives dans le QCA, citons la vente à la CRPN de l'immeuble « Galilée Vernet », loué à DIOR, ou l'achat par OREIMA du 10 rue Roquepine, siège de la BANQUE DELUBAC & CIE. *« Le QCA continue de bénéficier du dynamisme de la demande des utilisateurs et de valeurs locatives toujours sous pression du fait d'une très faible vacance. Toutefois, avec une baisse de plus de 20 % des volumes sur un an, le QCA n'échappe pas au ralentissement général du marché, dans un contexte par ailleurs rendu plus incertain par la révision du plan local d'urbanisme de Paris et le « pastillage » d'un grand nombre d'immeubles de bureaux »* explique Antoine Grignon. Mentionnons tout de même la finalisation de ventes utilisateurs importantes, comme l'achat par MAISON GOYARD de son nouveau siège au 22 rue de la Trémoille et surtout la cession à KERING de deux actifs mixtes pour près d'1,5 milliard d'euros – le 35-37 avenue Montaigne et un ensemble situé au croisement des rues Castiglione et Saint-Honoré. *« Emblématiques du dynamisme du luxe et de l'importance de la pierre dans les stratégies patrimoniales des grandes fortunes, ces opérations prouvent que les quartiers les plus prestigieux de la capitale conservent tout leur attrait »* poursuit Antoine Grignon.

En 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes, la correction des valeurs est plus nette, mais n'a pas pour autant permis au marché, déjà peu actif en 2022, de redémarrer. Dans l'attente d'un repricing plus franc des valeurs, les investisseurs sont encore très attentistes, d'autant que le marché locatif demeure en-deçà de ses performances de long terme et que la vacance continue de progresser. Des discussions avancées sont néanmoins en cours sur des opérations significatives, dans l'Ouest notamment. Parmi les rares cessions finalisées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, citons le rachat par EDF INVEST des parts d'AG REAL ESTATE dans le « Campus Cristal » à Gennevilliers. D'autres, plus modestes, reflètent certaines des tendances à l'œuvre sur le marché comme la reconversion d'immeubles de bureaux en logements, par exemple illustrée par la cession par AG2R LA MONDIALE à la FONCIERE DE TRANSFORMATION IMMOBILIERE du « Pacifique » à Issy-les-Moulineaux.

En province, où le marché des bureaux avait été très dynamique en 2022 (3,5 milliards d'euros investis dont un tiers à Lyon), l'activité a également subi un coup d'arrêt. 350 millions d'euros y ont été investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 contre près de 700 millions l'an passé à la même époque. Cela dit, les volumes avaient alors été gonflés par une acquisition majeure : celle par ATREAM et PRINCIPAL GLOBAL INVESTORS des 28 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble « Urban Garden » pour plus de 150 millions d'euros. Depuis le début de 2023, les opérations significatives ont en revanche été très rares, parmi lesquelles l'achat par KEYS REIM d'« 1pulsion » à Toulouse.

### Résultat exceptionnel pour les commerces

Le marché des commerces avait atteint des sommets en 2022, avec près de six milliards d'euros investis en France. L'activité n'a pas faibli en ce début d'année 2023, bien au contraire, puisque les sommes engagées dans l'Hexagone au 1<sup>er</sup> trimestre totalisent 1,3 milliard d'euros. Inférieur de près de 10 % au résultat record du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (qui avait notamment vu la cession par URW de 45 % de « Carré Sénart » et d'un portefeuille de fast-foods), ce volume est en forte hausse de 63 % par rapport à la moyenne décennale ! Avec 42 % des volumes investis en France depuis le début de 2023, la part des commerces équivaut même quasiment à celle des bureaux (43 %), loin devant l'industriel (15 %). *« Ce résultat exceptionnel confirme le redressement des commerces sur le marché immobilier français mais tient principalement à trois signatures majeures. Ainsi, l'achat par INGKA CENTRES du centre commercial « Italie 2 », une partie de la cession à KERING du 35-37 avenue Montaigne<sup>[1]</sup> et la vente d'un portefeuille de centres de marques par un assureur français comptent pour 82 % de l'ensemble des sommes engagées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 sur le marché français des commerces »* détaille Antoine Grignon. Mentionnons également la cession en début d'année à BLACK SWAN CAPITAL du CASTORAMA du 11 boulevard de Grenelle dans le 15<sup>e</sup>, qui contribue aussi à la suprématie de Paris et de l'Ile-de-France; large domination qui perdurera ces prochains mois, en particulier si la SOCIETE DES GRANDS MAGASINS finalise l'acquisition du BHV.

En région, l'activité a presque exclusivement porté sur quelques boîtes commerciales et retail parks pour un volume proche de 100 millions d'euros. Parmi les transactions les plus significatives du 1<sup>er</sup> trimestre figure notamment l'achat par BNP PARIBAS REIM de « L'île Roche » près d'Annecy. *« Les investisseurs conservent un solide appétit pour la périphérie, dont la solidité du modèle ne se dément pas. Néanmoins, la performance exceptionnelle de 2022 – record historique avec 1,6 milliard d'euros investis en France – ne sera sans doute pas rééditée cette année. Outre que l'acquis du 1<sup>er</sup> trimestre est assez modeste et que l'activité se ressent de la hausse des taux d'intérêt, le nombre d'actifs de grande taille disponibles sur le marché est plus restreint que l'an passé »* poursuit Antoine Grignon. Notons enfin que l'intérêt des investisseurs pour les commerces ne se limite pas aux seuls actifs franciliens et aux retail parks, comme l'illustrent les négociations en cours sur de grands portefeuilles d'hypermarchés et sur plusieurs centres commerciaux de taille moyenne en région, qui offrent aux investisseurs des rendements particulièrement attractifs.

<sup>[1]</sup> Partie représentée par le flagship loué à Valentino.

## **Industriel : toujours beaucoup d'intérêt malgré des volumes en baisse**

Après plusieurs années exceptionnelles, le marché de l'immobilier industriel est tombé de haut lors des trois premiers mois de 2023, avec près de 500 millions d'euros investis en France contre 1,5 milliard en moyenne au 1<sup>er</sup> trimestre entre 2019 et 2022. Alors que les cessions de grands portefeuilles logistiques ou de grands actifs unitaires rythmaient régulièrement l'actualité, celles-ci ont été quasiment inexistantes depuis le début de 2023, l'activité se concentrant sur des transactions inférieures à 50 millions d'euros.

Cela dit, le nouveau contexte financier n'a pas tari l'intérêt pour l'immobilier industriel : les liquidités à placer sur ce segment de marché restent importantes en raison des stratégies de diversification des investisseurs et de la nécessité de développer une offre de locaux (grands entrepôts modernes, logistique du dernier kilomètre, data centers, etc.) adaptés aux besoins des entreprises et des consommateurs. Témoinant de l'attractivité durable du marché industriel pour les fonds internationaux, de nouveaux entrants ont par ailleurs fait leur apparition en France, comme illustré par l'acquisition par BOREAL IM et CADILLAC FAIRVIEW d'un site logistique à Saint-Ouen-l'Aumône, tandis que d'autres acteurs étrangers, déjà présents dans l'Hexagone, se sont récemment positionnés sur de grands portefeuilles logistiques. Enfin, le secteur a d'ores et déjà acté une remontée importante des taux de rendement prime, de l'ordre de plus de 100 points de base par rapport au début de 2022. Autant d'éléments suggérant que les volumes investis rebondiront dans les prochains mois, même s'ils ne devraient pas retrouver en 2023 les sommets des deux années précédentes (6,9 et 6,6 milliards en 2021 et 2022).

## **Quelles perspectives pour les prochains mois ?**

« Après un 1<sup>er</sup> trimestre 2023 peu animé, nous n'attendons pas de rebond important des volumes investis d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre. La moyenne des sommes engagées au 1<sup>er</sup> semestre lors des cinq dernières années atteint plus de 11,5 milliards d'euros. Compte tenu de l'acquis modeste du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, l'écart ne sera pas comblé au 2<sup>e</sup> trimestre, d'autant que les transactions sont toujours longues à finaliser et que les divergences de vues entre cédants et acquéreurs persistent » précise Antoine Grignon. Les performances du marché français de l'immobilier d'entreprise resteront donc très hétérogènes, évoluant au gré des opportunités saisies par les investisseurs dans un contexte toujours favorable aux acteurs riches en fonds propres (privés, caisses de retraite et mutuelles, etc.).

Par ailleurs, les prochains mois confirmeront l'engouement pour d'autres types de biens que les bureaux, les commerces ou les entrepôts, ce dont témoignent le début d'année dynamique de l'hôtellerie et l'intérêt pour des actifs alternatifs comme les data centers ou le résidentiel géré. L'immobilier d'enseignement prend également une place croissante, comme l'ont récemment illustré plusieurs opérations dont l'annonce par EIFFAGE IMMOBILIER de la vente à un pool bancaire du futur « Campus du Parc » à Nanterre, où le POLE LEONARD DE VINCI s'installera en 2025. Dynamisme des écoles privées, utilisateurs engagés sur le long terme et souvent fidèles à leur secteur d'origine, offre immobilière restreinte : les locaux d'enseignement ne manquent pas d'atouts pour séduire les investisseurs à la recherche de placements sécurisés et alternatifs, si bien que les sommes engagées sur ce segment de marché pourraient atteindre un niveau record en 2023.

Alors que la Banque de France prévoit une modération de l'inflation d'ici la fin de 2023, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé pourrait néanmoins rebondir au 2<sup>nd</sup> semestre, « à condition que la situation bancaire et géopolitique internationale ne se dégrade pas davantage, que les politiques monétaires s'assouplissent et que les taux de rendement repartent plus franchement à la hausse. A cet égard, plusieurs dossiers en cours, de taille significative, se finaliseront prochainement et devraient contribuer à ranimer le marché » 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 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

## **Knight Frank en bref**

Fondé il y a plus de 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 50 ans cette année intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec ses 90 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 & Landlord Strategy and Solutions), 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