



# *MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE*

*FRANCE – 2021*



LANCEL

royal air maroc

royal air maroc

BERETZA

Alber  
ROYAL AIR MAROC  
ROYAL AIR MAROC



# *CONTEXTE DE MARCHÉ*

*FRANCE -2021*

# CONTEXTE DE MARCHÉ

## CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

### UNE REPRISE DE LA CROISSANCE MONDIALE

La **reprise mondiale** se poursuit malgré les points de vigilances proéminents. Les indicateurs économiques font état d'une **forte reprise (+5,6%)**. Mais, cette reprise est déséquilibrée et essoufflée par les tensions inflationnistes et l'incertitude sanitaire.

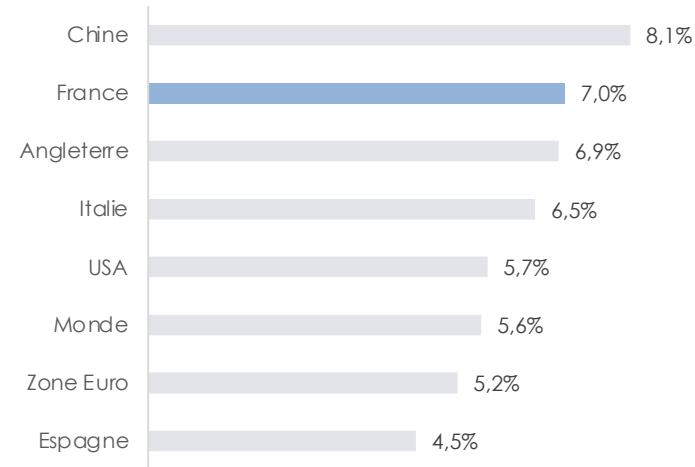
L'**économie américaine** a rebondi plus vite que la zone euro (croissance du PIB de +5,7% contre +5,2%) grâce aux **soutiens budgétaires encore plus massifs**. Néanmoins, elle est aujourd'hui impactée par une forte inflation.

Malgré l'affaiblissement de la demande intérieure et de la mise en place d'une stratégie sanitaire, la plus restrictive, la Chine enregistre une croissance annuelle de +8,1% pour 2021, après une progression de +2,3% en 2020.

Au Royaume-Uni, un rebond de +6,9% malgré la pénurie de main d'œuvre liée au Brexit (durcissement des conditions d'échanges extérieurs).

**Dans la zone euro, la reprise s'est particulièrement fait sentir dès le troisième trimestre 2021.** Seule l'économie espagnole reste encore pénalisée. **Au premier rang, on trouve la France** avec une croissance de près de +7% en 2021, suivie de l'Italie (+6,5%).

CROISSANCE DU PIB REEL 2021 (%)



Source : OCDE



**+5,6%**

Croissance Monde  
2021



**+5,2%**

Croissance Zone Euro  
2021



**+7,0%**

Croissance France  
2021

# CONTEXTE DE MARCHÉ

## CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

### UN REBOND DE +7% EN FRANCE

**En France, la croissance économique a retrouvé globalement son niveau d'activité d'avant-crise** (+0,2% par rapport au quatrième trimestre 2019).

Au quatrième trimestre 2021, la hausse du PIB se poursuit à un rythme plus modéré qu'au trimestre précédent, soit +0,7% après +3,1%. La croissance moyenne en 2021 est de +7% contre une baisse de -8% contrastée en 2020.

**La reprise est surtout marquée par la demande intérieure** liée à l'accélération de la campagne de vaccination et aux fortes mesures publiques de soutien. Selon l'OCDE, le niveau de la demande intérieure a augmenté de +3.8 % aux deuxième et troisième trimestres de 2021.

La croissance est **également portée par les services marchands** et dans une moindre mesure par l'industrie. Cependant, il existe de fortes disparités par secteur. Certains services restent encore affectés par la crise du Covid (le tourisme international, les services de restauration et de l'hébergement, l'exportation, le transport etc.)

Après une hausse à 9,2% en 2019, **le taux de chômage en France reprend sa tendance baissière**. Il atteint le **niveau le plus bas depuis 2008** et s'établit à **7,4%** de la population (France hors Mayotte) à la fin du 4T 2021.

Le déficit budgétaire devrait rester à un niveau élevé en proportion du PIB mais s'améliore cette année (environ 7% du PIB en 2021 contre 8,2% annoncé en 2020).

**Le taux d'inflation s'est accéléré** à 1,6% en 2021, au plus haut depuis 2018. L'envolée des prix de l'énergie et des produits manufacturés (+2,8%) ont largement contribué à cette hausse.

Au demeurant, la reprise marque des pas et la croissance continuera modestement son rythme (+4,2% prévue en 2022). Cependant, l'affluence des investisseurs étrangers en France s'accroît depuis le Brexit.

Toutefois, la singularité de la situation actuelle et les incertitudes de la crise sont susceptibles de modifier ces prévisions.



**7,4 %**

Taux de chômage  
France 2021



**7,0 %**

Déficit public (% du PIB)  
France 2021



**1,6 %**

Inflation annuelle  
France 2021

# CONTEXTE DE MARCHÉ

## CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

### L'ENDETTEMENT PUBLIC DE LA FRANCE S'EST FORTEMENT CREUSÉ

La dette publique a fortement progressé liée à la **politique du « quoi qu'il en coûte » pour faire face à la crise sanitaire**. La dette représente désormais 115% du PIB, ce qui constitue un niveau exceptionnel et avait même atteint plus de 118% à la fin du 1T2021. La France a par exemple voté un plan de relance de 100 milliards d'euros, dont 40 % sont financés par l'UE.

**Les tensions inflationnistes pourraient générer une hausse des taux d'intérêts à terme** et obliger le gouvernement à terme à continuer une politique de réformes.

### RISQUE D'UNE HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊTS À TERME ?

En décembre 2021, malgré le risque inflationniste, **les banques centrales ont confirmé la poursuite de la politique d'achats d'actifs** et le niveau du taux d'intérêt directeur dans un premier temps.

**Dans la zone euro, la reprise économique demeure encore fragile**. Ainsi, la BCE indique ne pas vouloir un arrêt complet des achats d'actifs et repousse pour l'instant la perspective d'une hausse des taux d'intérêts.

Néanmoins, dans l'éventualité où l'inflation se maintiendrait durablement au niveau observé en fin d'année 2021, **les banques centrales pourraient accélérer le calendrier de normalisation de la politique monétaire**, soit via des hausses supplémentaires de taux directeur soit par une réduction de la taille de leur bilan, ce qui se traduirait sans doute par une nouvelle hausse des taux longs.

Toutes ces prévisions sont basées sur une réelle croissance économique. Or, dans le cas contraire, un ralentissement de la croissance sans baisse des tensions inflationnistes placerait les banques centrales dans une position d'arbitrage plus délicate entre leur objectif de stabilité des prix et le besoin de soutenir l'activité.



**115 %**

Endettement public (% du PIB)  
France 2021



# *MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE*

*FRANCE -2021*

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

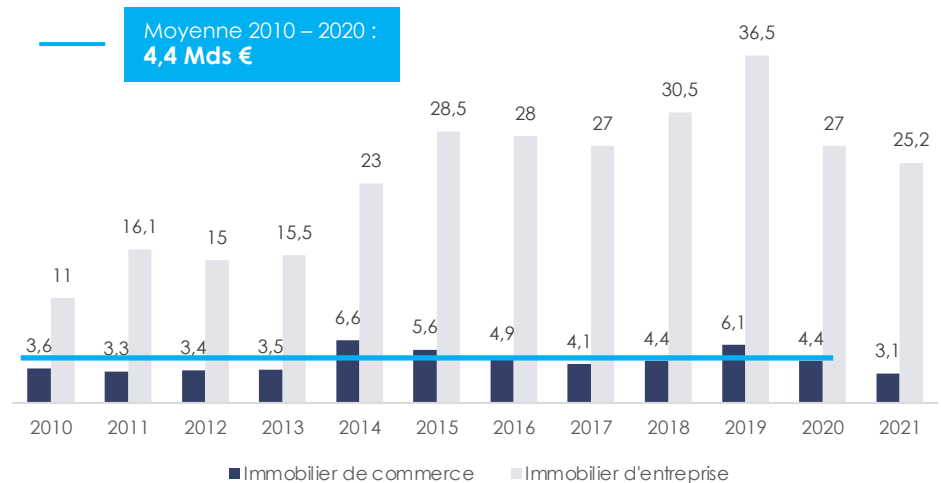
## UN PREMIER SEMESTRE ATONE, PUIS UNE ACCELERATION DES ENGAGEMENTS SURTOUT LORS DU 4T 2021

Après avoir subi un net ralentissement au premier semestre (seulement 8,2 Mds €), **le marché de l'immobilier d'entreprise a connu un regain d'activités lors du troisième trimestre mais surtout lors du quatrième trimestre 2021**. Si le troisième trimestre avait enregistré près de 5,2 Mds €, le dernier trimestre s'est distingué par une excellente performance avec près de 11,8 Mds €, permettant d'effacer peu ou prou le retard significatif enregistré sur les premiers mois de l'année. **Ainsi, les engagements en immobilier d'entreprise ont atteint 25,2 Mds €, soit une légère baisse de 6,7% par rapport à 2020, mais au-dessus de la moyenne sur la période 2010-2020 qui s'établit à 23,5 Mds €.**

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été marqué par :

- une baisse de la part de marché des actifs « Bureaux »,
- une accélération des opérations dites « Sales and leaseback »,
- la part des investisseurs étrangers en croissance,
- et surtout par une performance exceptionnelle enregistrée par la classe d'actifs « Logistiques et activités ».

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
(MDS €)





# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## UN MARCHÉ DES BUREAUX EN BAISSÉ, UNE ANNÉE RECORD POUR LES ACTIFS INDUSTRIELS

L'impact de la crise sanitaire sur le marché de l'investissement en 2021 varie selon les classes d'actifs :

### Bureaux :

- **La part des bureaux est en baisse** avec près de 15,5 Mds €, soit un recul de -13,8% par rapport à 2020, surtout près de 10 Mds € de moins que l'année 2019.
- **Le marché des Bureaux représente désormais 61,5 % des engagements totaux contre près de 70% deux ans auparavant.** La crise sanitaire et la mise en place du télétravail pour certains grands groupes (assureurs, automobile, etc.), ainsi que les changements (optimisation des espaces de bureaux, réduction des coûts, etc.) sont des sources d'interrogations et de réflexions pour les investisseurs dans leur choix d'allocations d'actifs.
- **Le marché de l'investissement des Bureaux a été marqué par une appétence des investisseurs pour Paris QCA confrontée à un manque d'offres**, d'où une pression sur les taux Prime. Certaines opérations significatives ont été enregistrées : Métronome Paris 13<sup>e</sup> SHIFT Issy-les-Moulineaux, Métronome Paris 13<sup>e</sup>-Tour Altaïs - Montreuil, Le Millénaire 1 – Paris 19<sup>e</sup>.



**15,5 MDS €**  
Bureaux  
-13,8% vs 2020



**6,6 MDS €**  
Logistiques & activités  
+57,1% vs 2020

### Logistiques et activités :

- La tendance du premier semestre se poursuit. Après un premier semestre dynamique avec plus de 2 Mds € investis, le marché des actifs industriels s'est accéléré lors du second semestre. **Il s'agit en effet d'une année historique puisque les volumes d'investissement ont atteint environ 6,6 Mds €, soit une hausse exceptionnelle de +57,1%.**
- Ainsi, la part de marché de cette classe d'actifs est de 26% ce qui place les actifs industriels en seconde position après les Bureaux en termes de part de marché.
- **Cette performance historique est due aux nouveaux besoins créés par les changements de mode de consommation.** La liquidité a été renforcée par des transactions significatives telles que l'opération de S&L réalisée par Hines qui s'est porté acquéreur de 11 plateformes logistiques auprès d'Auchan Retail.

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

## UNE BAISSÉ DE 67% DES ENGAGEMENTS « COMMERCE » À LA FIN DU PREMIER SEMESTRE 2021...

Après une période hivernale compliquée, le marché de l'investissement en immobilier de commerce a retrouvé un certain dynamisme suite aux améliorations économiques et sanitaires. Le retour des investisseurs institutionnels est présent notamment depuis la fin du second semestre.

**Si environ 670 M€ ont été investis au premier semestre 2021, le troisième trimestre a enregistré une belle performance avec près de 1,2 Mds € transactés.**

Ce fort ralentissement observé au premier semestre était lié :

- aux confinements successifs, et aux restrictions sanitaires ;
- une forte aversion des investisseurs qui s'interrogeaient surtout lors du premier trimestre sur l'évolution et les mutations du commerce à venir et sur la gestion avec les locataires de cette période de fermeture ;
- une baisse du nombre d'opérations de taille significative : lors du premier semestre, deux opérations de plus de 100 M€ ont été concrétisées. IREIT a acquis un portefeuille de 27 magasins Décathlon pour un montant de 122,3 M€, et la vente de trois hypermarchés Casino au fonds WP CAREY pour 102 M€ ;
- l'année 2020 avait enregistré des opérations significatives initiées en 2019 : La cession d'Unibail-Rodamco-Westfield à la Française et Crédit Agricole Assurances pour un montant de près de 1,1 Mds €, et l'acquisition de Mata Capital du CIFA Center à Aubervilliers pour un montant de 225 M€, ou encore la cession du Printemps de Lille acquis par Unofi pour 100 M€ ;

## ... UNE PART DE MARCHÉ DE 8% SEULEMENT A LA FIN DU 1S 2021

- un allongement significatif des négociations liée à :
  - une exigence de plus en plus accrue des investisseurs sur la qualité des actifs et la documentation fournie ;
  - une aversion des banques envers certaines classes d'actifs telles que le commerce et l'hôtellerie s'est accentuée sur le premier trimestre 2021, rendant l'accès à la dette plus difficile et de fait, diminuant le nombre d'investisseurs pratiquant un fort effet de levier. Cette aversion se traduit par l'imposition de certains critères imposés par les banques :
    - une limitation de la durée de l'emprunt et du niveau d'endettement ;
    - une augmentation de l'apport en fonds propres ;
    - une légère augmentation de la prime de risque ;
    - une exigence plus accrue sur la qualité des actifs de la part des banques et sur le sous-jacent avec en outre un nombre de dossiers acceptés en comité en forte baisse. En outre, certaines banques privilégient les clients déjà connus au sein de leur établissement et refusent les « nouveaux » clients.
- une stratégie défensive de certains bailleurs : afin d'éviter une décote sur le prix et une décorrélation avec la valeur d'expertise, certains bailleurs ont préféré retarder leur arbitrage ou retirer leur actif du marché.

**Ainsi, les volumes ont chuté significativement de -67% entre juin 2020 et juin 2021. La part de marché du commerce était au plus bas, avec seulement 8% des volumes investis totaux à la fin du premier semestre.**

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

## DES ECLAIRCIES SUR LE SECOND SEMESTRE MAIS INSUFFISANTES POUR RATTRAPER LE RETARD...

Néanmoins, malgré cette contre-performance, le ciel s'est réellement éclairci depuis la fin du 2T 2021. Une meilleure couverture vaccinale et l'éloignement des périodes de confinement ont permis d'envisager un second semestre avec plus d'optimisme.

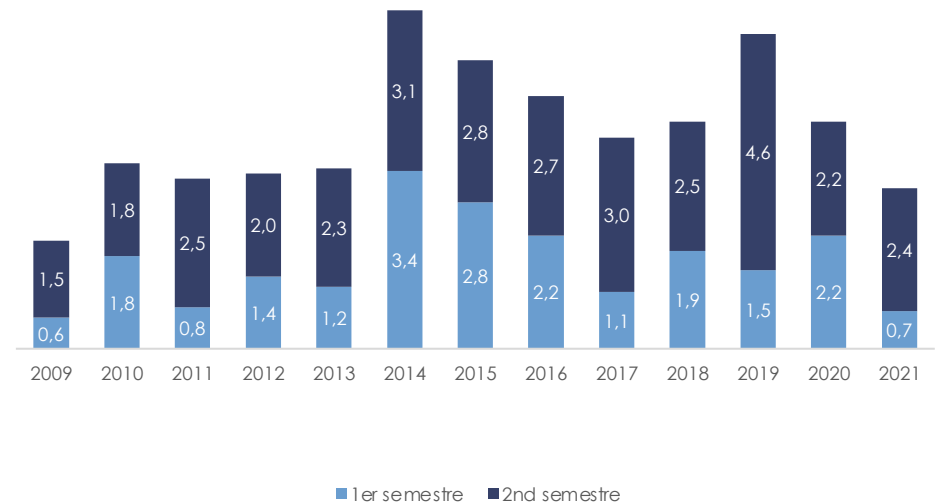
Avec 1,2 Mds € d'engagements, le 3T 2021 a surperformé le 3T 2020 en termes de volumes d'investissement en commerces en atteignant 1,9 Mds (soit +33%).

Le dernier trimestre 2021 a également bénéficié de ce regain d'activités avec également 1,2 Mds € investis. **Ainsi, le marché de l'investissement en immobilier de commerce a enregistré un volume d'investissement total de 3,1 Mds, soit une baisse significative de -30% sur une année.** Il s'agit d'une réelle contre-performance puisque le volume investi en commerce en 2021 est bien loin de la moyenne décennale (4,4 Mds € sur la période 2010-2020) et surtout constitue le volume le plus faible depuis 2009.

La part de l'immobilier de commerce est en baisse avec seulement 12% des volumes investis en 2021 contre 16% en 2020 et 17% en 2019. L'immobilier de commerce a souffert d'un attentisme des investisseurs lors du premier trimestre, lié au contexte sanitaire et de la concurrence des autres classes d'actifs telles que la logistique.

Si la taille était un frein à la fin 2020 et lors du premier trimestre 2021, **l'appétence des investisseurs pour les opérations plus significatives est de retour depuis juin 2021. La tendance du « Big Is Beautiful » est de retour mais surtout sur la classe d'actifs « Périphérie » et les murs alimentaires.**

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER DE COMMERCE  
PAR SEMESTRE (MDS €)



# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

... MAIS UNE ANNEE RECORD POUR LA PERIPHERIE AVEC PLUS DE 1,4 MDS € EN 2021 »

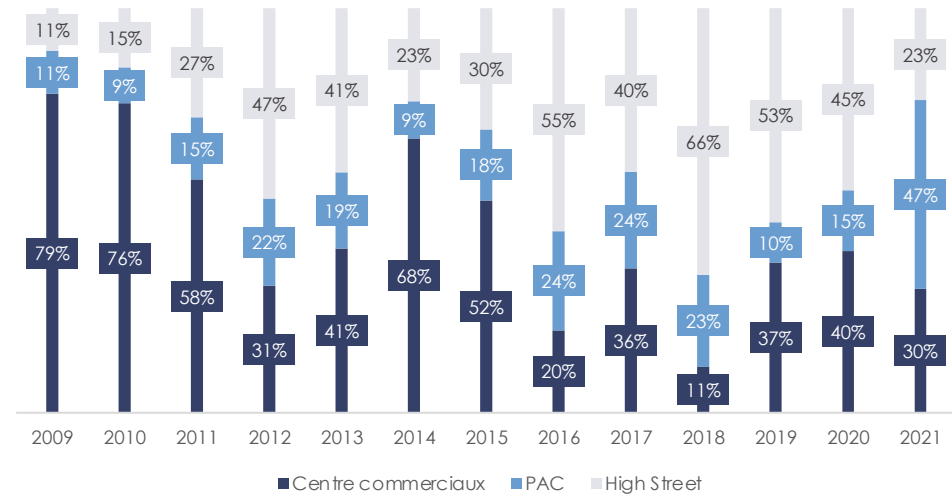
Des opérations majeures ont contribué à l'amélioration du niveau des engagements lors du second semestre : la concrétisation du deal Altarea et Crédit Agricole Assurances (JV entre 51% Altarea et 49% Crédit Agricole Assurances d'une opération d'un montant d'environ 600 M€ portant sur 9 Retail Parks), le portefeuille de centres commerciaux cédés par Wereldhave (300 M€), l'acquisition de deux hypermarchés Casino (acquisition par M&G Real Estate – 124 M€) et le 277 rue Saint-Honoré (un immeuble mixte & Another Stories pour 102 M€).

**Le marché de l'investissement en immobilier de commerce a été marqué également par :**

- **l'arrivée de nouveaux entrants** tels que WP Carey (US), IREIT GLOBAL (Singapour) et Light House Capital (Afrique du Sud) et le retour de M&G REAL ESTATE :
- **l'appétence toujours marquée des investisseurs pour les activités dites essentielles mais surtout l'alimentaire.** En 2020, 22% des volumes investis en commerce en 2020 ont concerné des surfaces alimentaires. En 2021, le marché a été animé par la cession des portefeuilles Casino : un portefeuille de 2 hypermarchés par M&G Real Estate auprès de Casino en direct pour 124 M€ et un autre de 2 hypermarchés pour 60 M€ auprès de Fortress, trois hypermarchés Casino par WP Carey pour un montant de 102 M€. Les volumes investis sur les murs alimentaires représentent 13,8% des volumes totaux en 2021, les investisseurs étant confrontés à un manque d'offre ;

- **un véritable dynamisme de la classe d'actifs « Périphérie »** qui démontre sa résilience et enregistre une année « record » avec plus de 1,4 Mds € investis, surperformant l'année 2016. **La Périphérie devient la Valeur Refuge de l'immobilier de commerce et représente 47% des volumes investis, ce qui place cette classe d'actifs pour la première année en pôle position.**

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

## « UN ECART QUI SE CREUSE ENTRE LES TAUX PRIME ET SECONDAIRES »

Les investisseurs sont confrontés à une **forte compression des taux de rendement sur la classe d'actifs « Logistiques »** puisque les dernières transactions ont affiché des taux entre 3% et 3,25% sur les actifs Core, soit une compression de plus de 200 points de base en cinq ans. **Les taux Prime sur les Bureaux restent également très agressifs, et se situent entre 2,75% et 3,0%.**

Ainsi, **les investisseurs institutionnels reviennent sur le Commerce afin de bénéficier d'un couple de rendement/risque plus attractif.**

Concernant l'évolution des taux de rendement sur le Commerce, l'écart entre les taux Prime et Secondaires se creuse, les investisseurs privilégiant les actifs sécurisés.

Les taux de rendement Prime sur le commerce n'ont pas connu une réelle évolution depuis fin 2020. En effet, les bailleurs ont adopté une stratégie dite défensive en début d'année, soit en retirant leurs actifs du marché, soit en attendant une fenêtre de tir plus adaptée. En outre, peu de bailleurs ont été contraints à céder pour des problématiques de covenant.

Le faible nombre de transactions sur les centres commerciaux ne permet pas d'avoir un réel reflet de l'évolution des taux de rendement. Compte tenu de l'appétence des investisseurs pour les activités dites essentielles et alimentaires, les taux appliqués sur les murs d'hypermarchés se situent entre 5,0% et 6,0% en fonction de la durée ferme.

En périphérie, les taux de rendement observés se situent entre 5,0% et 5,5% pour des produits dits Core. Sur la catégorie Core+, les taux sont souvent dans une fourchette de taux comprise entre 5,5% et 6,0%. Des transactions sur des actifs « stand alone » ont également affiché sur cette même fourchette de taux, avec des baux bénéficiant des durées fermes (Mr Bricolage Auxerre, Roche Bobois Orgeval... ). Le retour des investisseurs institutionnels sur cette classe d'actifs devrait générer une légère compression des taux sur les produits dits Core.

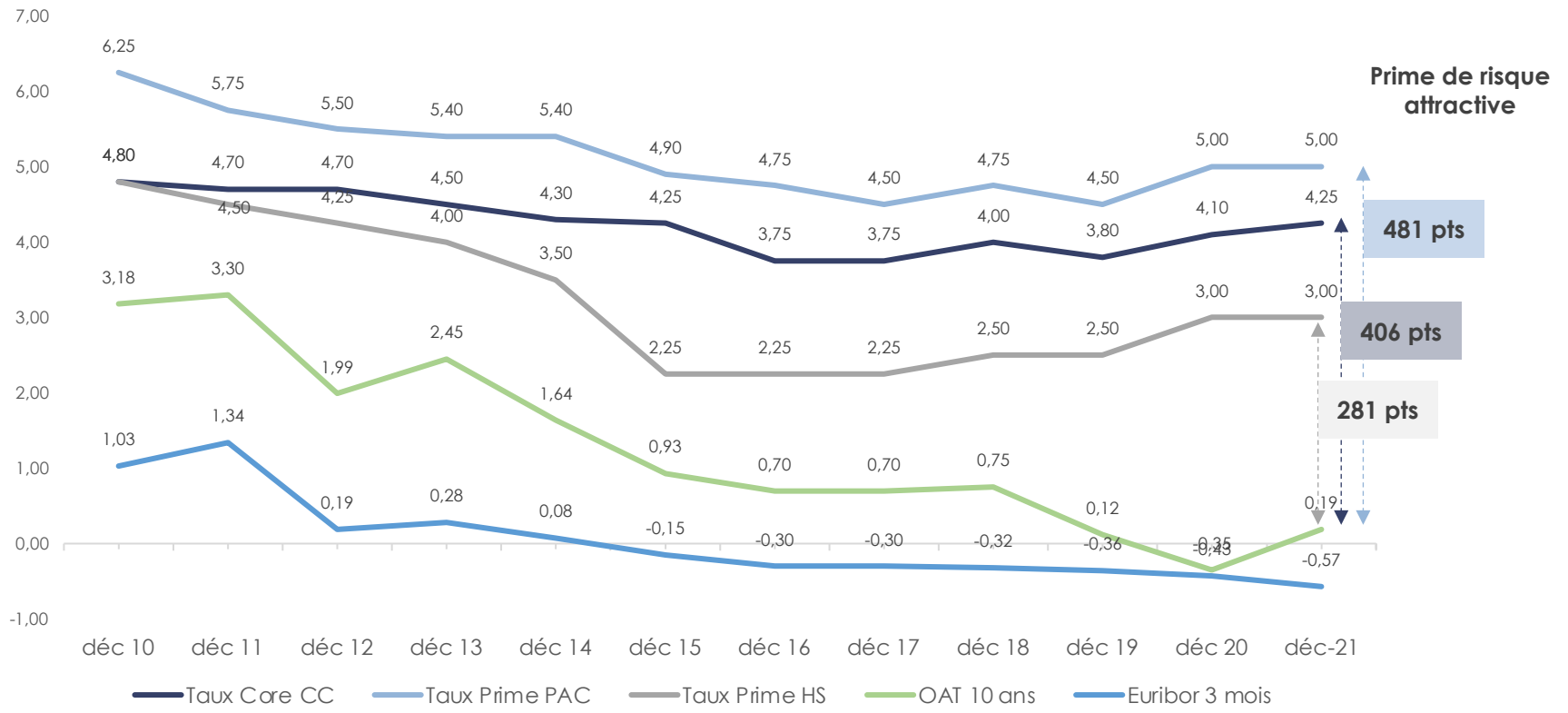
Le retour des investisseurs institutionnels sur cette classe d'actifs et le manque d'offre de produits structurés devrait générer une légère compression des taux sur les produits dits Core.

**Le spread de taux rémunérant le risque spécifique à la classe d'actifs « immobilier de commerce », s'est très légèrement accru par rapport à l'OAT 10 ans, et rend cette classe d'actifs plus attractive, en comparaison avec les bureaux QCA ou la logistique par exemple, qui ont vu leurs taux « Prime » se compresser fortement.**

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## IMMOBILIER DE COMMERCE

ÉVOLUTION DES TAUX CORE PAR TYPOLOGIE



# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT CENTRES COMMERCIAUX

## UN MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX « ATONE » LORS DU PREMIER SEMESTRE

L'année 2020 avait été marquée par une opération majeure : la cession d'Unibail-Rodamco-Westfield (5 CC) dans le cadre d'une création d'une JV avec des acteurs français tels que La Française et Crédit Agricole Assurances (54,2% de la nouvelle JV et URW 45,8%) pour un montant de 1,1 Md €.

La classe d'actifs « Centres Commerciaux » avait par conséquent enregistré des performances honorables.

**En revanche, lors du premier semestre 2021, le marché été relativement atone avec à peine 200 M€ transactés.**

La foncière Hammerson a poursuivi sa politique d'arbitrage d'actifs dits non stratégiques en cédant ses parts minoritaires à Allianz : 10% dans Nice Etoile et 5% dans Espace Saint-Quentin. Ces deux transactions constituent l'essentiel des engagements avec 58,6 M€ lors des six premiers mois (hors murs alimentaires).

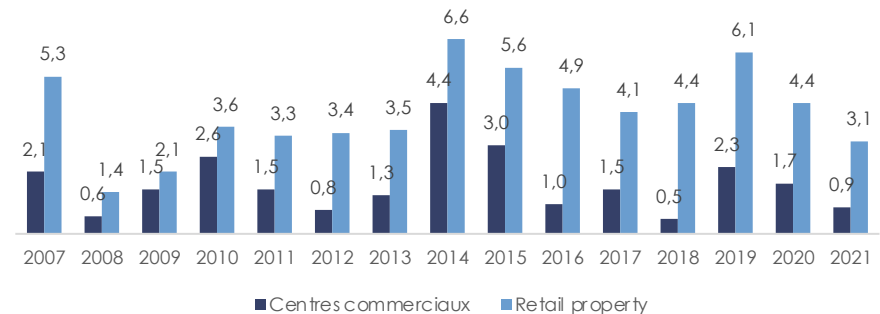
## UN SECOND SEMESTRE PLUS DYNAMIQUE

Le second semestre a tout de même amélioré le volume des engagements avec notamment la concrétisation des ventes des hypermarchés (Casino) pour un total de 330 M€ et également la cession pour 305 M€ d'un portefeuille de six centres commerciaux par Wereldhave à Lighthouse Capital.

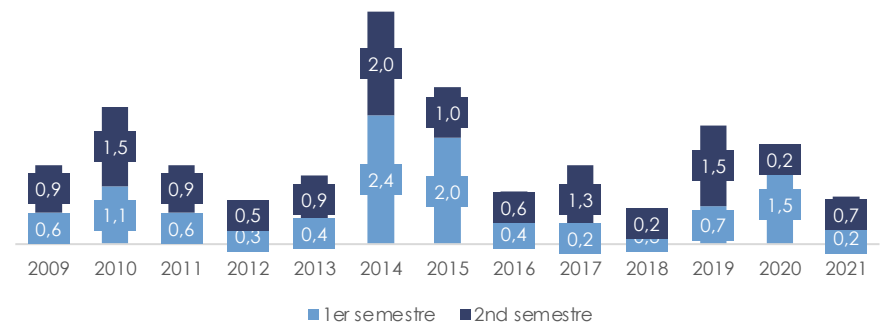
**Ainsi, cette classe d'actifs enregistre un total de 940 M€ transactés contre 1,7 Mds € à la même époque en 2020, soit une chute des volumes de 47%.** Néanmoins, malgré cette contre-performance, des signes positifs apparaissent : la confiance des investisseurs étrangers envers le marché français et l'arrivée de nouveaux entrants étrangers tels que WP Carey, Lighthouse Capital et le retour de volumes plus significatifs.

La part de marché de cette classe d'actifs a chuté pour atteindre seulement 30% des volumes investis, contre 40% en 2020 et 37% en 2019.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX ET HYPERS/SUPERS (MDS €)



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX ET HYPERS/SUPERS PAR SEMESTRE (MDS €)



# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## CENTRES COMMERCIAUX



### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN CENTRES COMMERCIAUX EN 2021

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
RIVETOILE, LES DOCKSVAUBAN, SAINT SEVER, LES DOCKS 76	STRASBOURG, ROUEN, LE HAVRE	LIGHTHOUSE CAPITAL	WHEREDHALVE	VENTE D'ACTIF	T3 2021	N/C	N/C	305 000 000 €
GALERIE COMMERCIALE DE BOIS SÉNART	ROUTE DEPARTEMENTALE 30, 72240 CESSON	SOFIDY	N/C	VENTE D'ACTIF	T4 2021	12 000 m <sup>2</sup>	>7%	40 100 000 €
ESPACE SAINT-QUENTIN	5 PLACE COLBERT, MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	ALLIANZ FRANCE	HAMMERSON FRANCE SAS	VENTE D'ACTIF	T1 2021	36 375 m <sup>2</sup>	>8%	32 600 000 €
GALERIE COMMERCIALE CANTO PERDRIX	4 CHEMIN DE BARBOUSSADE, MARTIGUES	SERRIS REIM	N/C	VENTE D'ACTIF	T2 2021	6 000 m <sup>2</sup>	9,34%	31 732 000 €
NICÉTOILE	30 AVENUE JEAN MÉDECIN, NICE	ALLIANZ FRANCE	HAMMERSON FRANCE SAS	VENTE D'ACTIF	T1 2021	17 407 m <sup>2</sup>	5%	26 000 000 €
LE CARRÉ LOUVAIN	12 RUE SAINTE-CROIX, SARREGUEMINES	SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BASSIN LORRAIN	AMUNDI	VENTE D'ACTIF	T1 2021	N/C	N/C	1 880 000 €
LA COUPOLE	22 BOULEVARD GAMBETTA, NÎMES	SOCRI REIM	VILLE DE NÎMES	VENTE D'ACTIF	T2 2021	15 000 m <sup>2</sup>	N/C	- €



# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## HYPERMARCHÉS / SUPERMARCHÉS



### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN HYPERMARCHÉS / SUPERMARCHÉS EN 2021

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
2 HYPERMARCHÉS GÉANT CASINO	MARSEILLE / MANDELIU-LA-NAPOULE	M&G REAL ESTATE	GROUPE CASINO	VENTE D'ACTIF	T3 2021	23 500 m <sup>2</sup>	5,10%	124 000 000 €
PORTEFEUILLE DE TROIS HYPERMARCHÉS	-	WP CAREY	GROUPE CASINO	VENTE D'ACTIF	T3 2021	39 500 m <sup>2</sup>	N/C	102 000 000 €
SALE AND LEASEBACK CASINO	-	LEADCREST CAPITAL PARTNERS	GROUPE CASINO	VENTE D'ACTIF	T3 2021	33 500 m <sup>2</sup>	N/C	70 000 000 €
SALE & LEASEBACK PORTEFEUILLE CASINO	ALBERTVILLE (73) / MONTPELLIER (34)	M&G REAL ESTATE FRANCE	FORTRESS INVESTMENT GROUP FRANCE SAS	PORTEFEUILLE	T4 2021	28 000 m <sup>2</sup>	≤6%	60 000 000 €
CASINO MASSÉNA	98 BOULEVARD MASSÉNA, PARIS 13 <sup>e</sup>	SOFIDY	JV CASINO / APOLLO	VENTE D'ACTIF	T4 2021	13 000 m <sup>2</sup>	5,10%	45 000 000 €
CASINO BORDEAUX	BORDEAUX	INTER GESTION REIM	GROUPE CASINO	VENTE D'ACTIF	T2 2021	14 021 m <sup>2</sup>	N/C	16 000 000 €
CASINO CROLLES	CROLLES	INTER GESTION REIM	N/C	VENTE D'ACTIF	T1 2021	4 363 m <sup>2</sup>	5,80%	8 270 000 €
CASINO CREST	CREST	INTER GESTION REIM	N/C	VENTE D'ACTIF	T1 2021	3 431 m <sup>2</sup>	N/C	5 600 000 €

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

### UN VRAI DYNAMISME SUR LA CLASSE D'ACTIFS « PÉRIPHÉRIE » : UNE ANNÉE RECORD

Les volumes d'investissement avaient atteint environ 680 M€ en 2020, soit une hausse de 17% par rapport à 2019, néanmoins encore loin des niveaux d'engagements enregistrés entre 2015 et 2018 dépassants la barre du milliard d'euros.

**Lors du premier semestre 2021, le marché de la Périphérie a été plutôt dynamique avec environ 300 M€ investis.**

Une transaction majeure a contribué à cette belle performance : l'acquisition de 27 Decathlon par la foncière IREIT Global pour un montant dépassant les 120 M€.

**L'appétence des investisseurs envers la Périphérie s'est fortement intensifiée à partir de juin 2021.** Les investisseurs recherchent clairement des retails parks structurés ou des moyennes surfaces dites « Stand Alone » bénéficiant de revenus dits sécurisés.

Leur recherche porte sur des actifs bénéficiant d'une réelle sécurité locative (exigence sur les activités : alimentaire, discount, etc.) ou des baux avec des durées fermes.

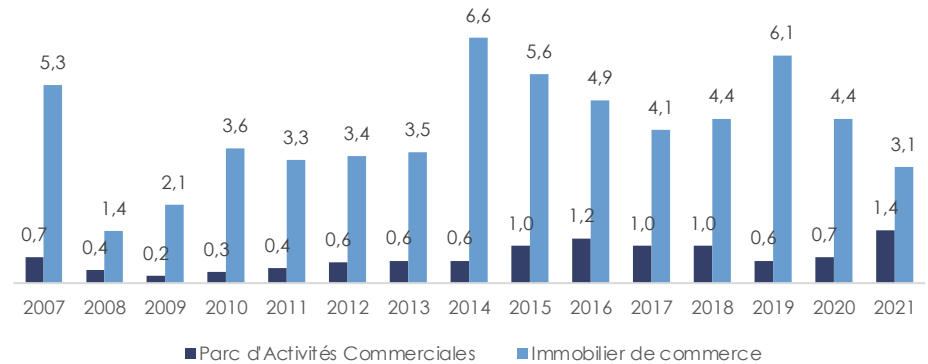
Plusieurs transactions majeures ont démontré l'appétence des investisseurs institutionnels et privés lors du second semestre et l'intérêt des investisseurs pour des volumes d'investissement plus significatifs : **la concrétisation du deal Altarea et Crédit Agricole Assurances (9 Retail Parks) et des deals tels que Rives d'Arcins (Sofidy), Chasse Sud (Scaprim/TwentyTwo), etc.**

**Ainsi, la classe d'actifs « Périphérie » a connu une année « record » en termes de volumes d'investissement, avec plus de 1,4 Mds € en 2021. L'année 2021 surperforme significativement les années historiques de 2015 à 2018.**

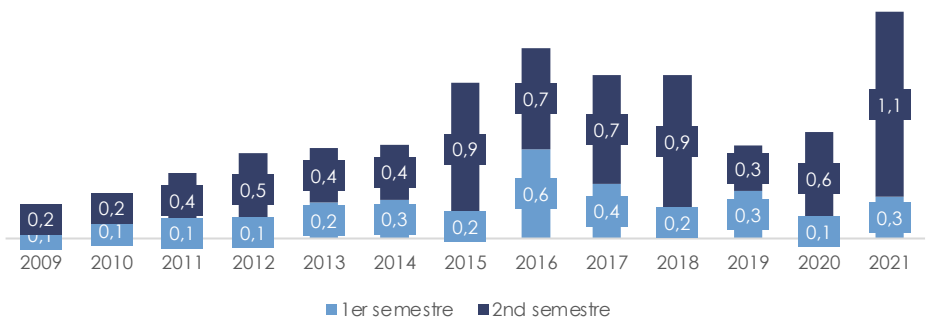
**La part de marché de la Périphérie est de 47% des volumes d'investissement totaux et place cette classe d'actifs en pole position pour la première fois.**

**ANNÉE RECORD**  
**>1,4 MDS € EN 2021**

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES (MDS €)



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES PAR SEMESTRE (MDS €)



# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES



### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES EN 2021

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
JV ALTAREA (ALTA RETAIL PARK)	-	CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES	ALTAREA	PORTEFEUILLE	T4 2021	212 000 m <sup>2</sup>	<5,5%	300 000 000 €
RETAIL PARK RIVES D'ARCINS	BORDEAUX (33)	SOFIDY (IMMORENTE)	KLEPIERRE	VENTE D'ACTIF	T4 2021	43 700 m <sup>2</sup>	5,3%	108 000 000 €
PORTEFEUILLE DE 27 MAGASINS DÉCATHLON	-	IREIT GLOBAL	DECATHLON	PORTEFEUILLE	T2 2021	95 477 m <sup>2</sup>	6,8%	122 500 000 €
CARRÉ SUD	148 RUE JEAN LAURET, NÎMES	FREY	N/C	VENTE D'ACTIF	T3 2021	34 500 m <sup>2</sup>	>6,0%	85 700 000 €
CHASSE SUD	AV. FRÉDÉRIC MISTRAL, CHASSE-SUR-RHÔNE (38)	TWENTYTWO REAL ESTATE	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE SAS	VENTE D'ACTIF	T4 2021	52 000 m <sup>2</sup>	5,80 %	80 000 000 €
ALPHA PARK II	D11, LES CLAYES-SOUS-BOIS (78)	BNP PARIBAS REIM (SCPI ACCIMMO PIERRE)	INVESCO REAL ESTATE	VENTE D'ACTIF	T4 2021	37 000 m <sup>2</sup>	N/C	76 000 000 €
PORTEFEUILLE DIFFUS DE 11 INTERSPORT	HÉNIN-BEAUMONT, BEAUVAIS, SAINT-MAXIMIN	JV MATA CAPITAL, ATLAND VISION, MYSHARECOMPANY	FONCIERE CHARLY	VENTE D'ACTIF	T4 2021	N/C	<6%	73 500 000 €
PORTEFEUILLE COFINIMUR 1 (74 COMMERCES DE DISTRUBUTION)		N/C	COFINIMUR1	PORTEFEUILLE	T4 2021	15 8000 m <sup>2</sup>	N/C	41 000 000 €
RETAIL PARK ORANGE LES VIGNES	RUE CINSULT, ROUTE ROYALE - ZAC PORTE SUD, ORANGE (84)	BRADFORD ASSET MANAGEMENT	COMMERZ REAL FRANCE & SOUTH EURL	VENTE D'ACTIF	T4 2021	30 500 m <sup>2</sup>	N/C	35 500 000 €
CHAUSSEA / GIF AVIGNON	ZAC AVIGNON NORD, LE PONTET (84)	PRIVE	GROUPE FREY	VENTE D'ACTIF	T4 2021	5 951 m <sup>2</sup>	6%	13 200 000€

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

### UN NIVEAU D'ENGAGEMENTS EN REELLE BAISSE EN PIEDS D'IMMEUBLE

#### Un premier semestre atone ....

Le premier semestre 2021 a été marqué par l'absence de transactions majeures de plus de 100 M€ en « Pieds d'immeubles ». L'acquisition par Brookfield Asset Management du 275 rue Saint-Honoré à Richemont est la seule transaction significative avec un montant de 89 M€.

Les bailleurs et les investisseurs sont entrés dans une période d'attente compte tenu du contexte sanitaire. **Les volumes d'investissement sont en forte baisse pour atteindre seulement 200 M€ d'engagements concrétisés à la fin du premier semestre.**

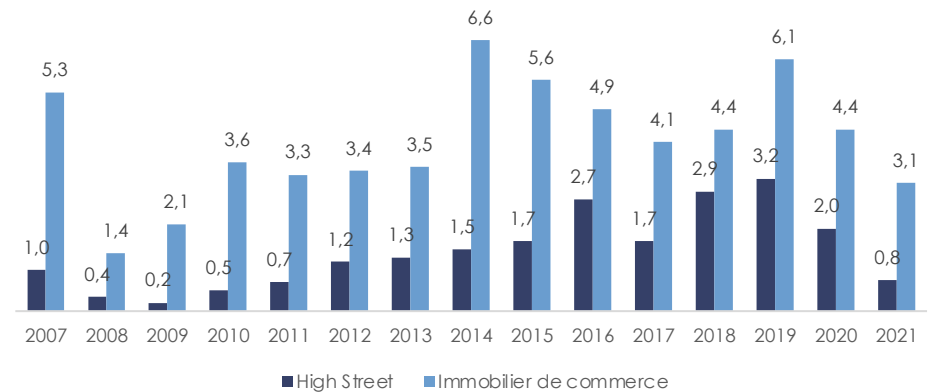
L'année 2020 avait été marquée par des transactions majeures telles que l'acquisition du 71-73 avenue des Champs-Élysées par BMO REP (270 M€), le 6-12 rue du Faubourg Saint-Honoré acquis par INVESCO (285 M€), etc.

#### Un volume historiquement bas sur l'année 2021...

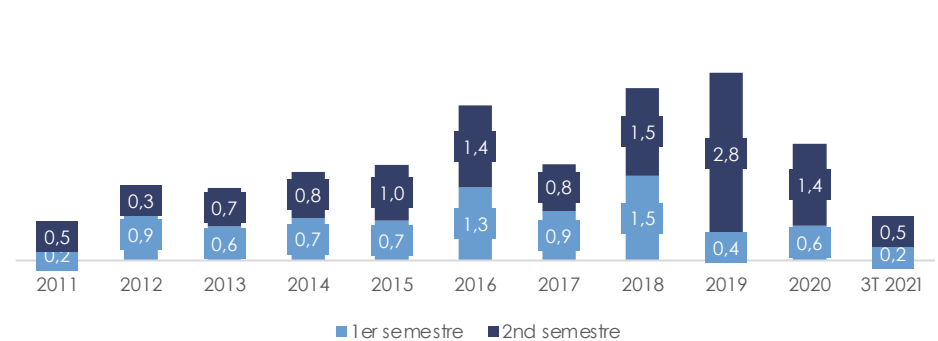
Le second semestre n'a pas été très dynamique. Cette classe d'actifs a subi une chute vertigineuse de 65% de ses volumes d'investissement en 2021, et enregistre seulement 700 M€ à la fin de l'année, loin derrière les années « phares » de 2018 (2,9 Mds €) et de 2019 (3,2 Mds €).

Cette contre-performance est liée à un attentisme des investisseurs envers cette classe d'actifs, qui s'est traduit par l'absence de transactions significatives. Les seuls deals significatifs sont la cession du 277 rue Saint-Honoré à Imobel France et Goldman Sachs AM (102 M€) et l'immeuble d'à côté le 275 rue Saint-Honoré acquis par Richemont pour 89 M€.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET (MDS €)



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET PAR SEMESTRE (MDS €)



# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES



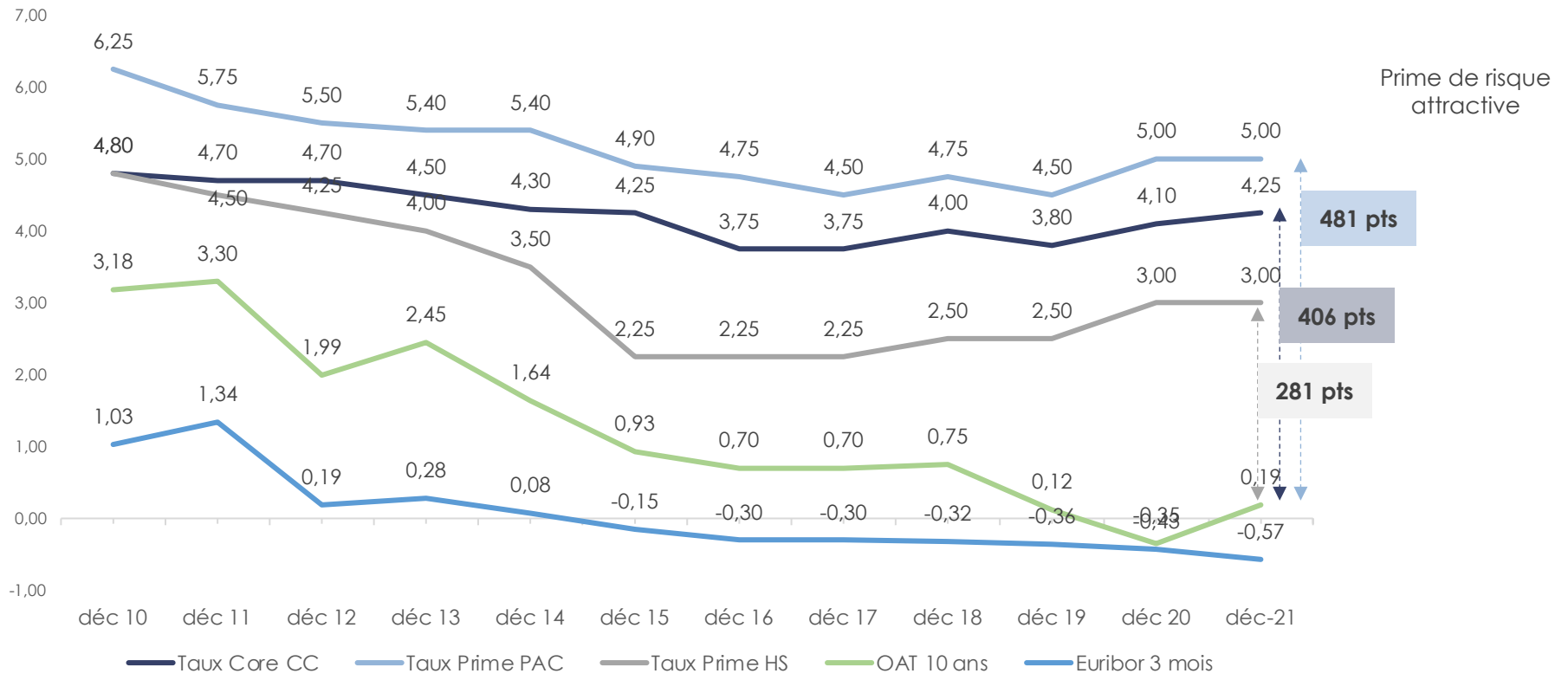
### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN COMMERCE DE PIEDS D'IMMEUBLES EN 2021

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
277 RUE SAINT HONORÉ (IMMEUBLE MIXTE / & OTHER STORIES)	277 RUE SAINT-HONORÉ, PARIS	IMMOBEL FRANCE & GOLDMAN SACHS AM	GH GROUP	VENTE D'ACTIF	T2 2021	2 300 m <sup>2</sup>	<4,0%	102 000 000 €
275 RUE SAINT-HONORÉ (MULBERRY)	275 RUE SAINT-HONORÉ, PARIS	BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT	RICHEMONT	VENTE D'ACTIF	T2 2021	2 200 m <sup>2</sup>	2,5%	89 000 000 €
TATI BARBÉS	4 BOULEVARD MARGUERITE DE ROCHECHOUART, PARIS	IMMOBEL FRANCE	GROUPE PHILIPPE GINESTET	VENTE D'ACTIF	T3 2021	1 222 m <sup>2</sup>	N/C	75 000 000 €
PORTEFEUILLE DE COMMERCES DE PIED D'IMMEUBLE	RUE DE RIVOLI, PARIS	GROUPAMA GAN REIM	FAMILY OFFICE	PORTEFEUILLE	T3 2021	N/C	<4%	58 500 000 €
ETAM RUE DE LA RÉPUBLIQUE	69 RUE DE LA RÉPUBLIQUE, LYON	SOFIDY	FAMILY OFFICE	VENTE D'ACTIF	T3 2021	3 953 m <sup>2</sup>	3,65%	36 300 000 €
MAGASIN MONOPRIX	104 RUE PELLEPORT, PARIS	F&A ASSET MANAGEMENT	N/C	VENTE D'ACTIF	T3 2021	6 100 m <sup>2</sup>	N/C	35 000 000 €
40 LOCAUX COMMERCIAUX À CHÂTENAY-MALABRY (92)	ECOQUARTIER LAVALLÉE, CHÂTENAY-MALABRY	ALTIXIA REIM	EIFPAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE	PORTEFEUILLE	T3 2021	7 913 m <sup>2</sup>	N/C	32 000 000 €
LES 3 DAUPHINS	GRENOBLE	CRÉDIT AGRICOLE SUD RHÔNE-ALPES	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N. V	VENTE D'ACTIF	T1 2021	5 250 m <sup>2</sup>	N/C	30 000 000 €
PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS (31 COMMERCES)	PARIS, MARSEILLE, ANNECY, ANTIBES ETC	SOFIDY (SELECTIRENTE)	N/C	PORTEFEUILLE	T4 2021	7 330 m <sup>2</sup>	5,45 %	27 500 000 €
PORTEFEUILLE DE 42 BOUTIQUES DE PIED D'IMMEUBLE	PARIS, MARSEILLE, NANTES, NICE	SOFIDY (SELECTIRENTE)	N/C	PORTEFEUILLE	T4 2021	4 822 m <sup>2</sup>	5,79 %	20 700 000€
PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS		N/C	SOFIDY		T4 2021			17 000 000 €
PORTEFEUILLE DIFFUS	PORTET, RÉZÉ, AUBAGNE	VICARTEM			T4 2021	5 000 m <sup>2</sup>		15 000 000 €

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

## ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT CORE

ÉVOLUTION DES TAUX CORE PAR TYPOLOGIE



# ÉQUIPE UP! REAL ESTATE



**Bruno ANCELIN**  
CEO

+33 6 48 85 19 69  
b.ancelin@up-realestate.com



**Fabrice FUBERT**  
Managing Partner

+33 6 12 20 99 08  
f.fubert@up-realestate.com



**Cristina CARMONA**  
Office Manager

+33 1 86 26 18 29  
c.carmona@up-realestate.com



**Julien DELAUNE**  
Partner - Head of Capital Market

+33 6 13 35 14 02  
j.delaune@up-realestate.com



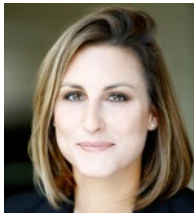
**Pierre MENOT**  
Partner - Head of Leasing &  
Asset Management

+33 6 83 34 88 10  
p.menot@up-realestate.com



**Alexandre MAMEZ**  
Capital Market – Senior Consultant  
Head of Warehouse Investment &  
Leasing

+33 6 50 86 65 74  
a.mamez@up-realestate.com



**Bérengère DOLL**  
Senior Retail Consultant

+33 6 48 98 51 49  
b.doll@up-realestate.com



**Sébastien Henry**  
Senior Retail Consultant

+33 7 72 06 72 84  
s.henry@up-realestate.com



**Lucas KRIEF**  
Junior Retail Negotiator

+33 6 16 14 90 61  
l.krief@up-realestate.com



**Romain ROHART**  
Senior Analyst

+33 6 28 14 19 97  
r.rohart@up-realestate.com



**Safiatou BAH**  
Analyst

+33 7 68 22 29 63  
s.bah@up-realestate.com



**Romain DIERTERT**  
Analyst

+33 6 28 63 96 55  
r.diertert@up-realestate.com



**UP! REAL-ESTATE**

*15-17 rue Scribe, 75009 PARIS*

*+33 1 86 26 18 29*