



FRANCE – T1 2023

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE

SOMMAIRE

3.

CONJONCTURE
ÉCONOMIQUE



5.

IMMOBILIER
D'ENTREPRISE



8.

IMMOBILIER DE
COMMERCE



1

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

CONJONCTURE
ÉCONOMIQUE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

UNE REPRISE MONDIALE FRAGILISÉE PAR LES INCERTITUDES ÉCONOMIQUES

- Selon la dernière étude de l'OCDE publiée en mars 2023, **la croissance prévisionnelle mondiale devrait ralentir à +2,8% en 2023**, contre +3,4% en 2022 ;
- **l'inflation devrait ralentir à +5,9 % en 2023 en moyenne dans les pays du G20**, soit une baisse de près de -30% par rapport à 2022 (+8,1%) ;
- **une amélioration progressive de la situation économique générale est attendue**, liée à la réouverture complète de la Chine, la baisse des prix de l'énergie et des produits alimentaires ;
- néanmoins, **des incertitudes économiques planent encore sur le marché** (évolution de la crise géopolitique en Ukraine, resserrement des conditions de financement et la hausse des coûts de la dette, la crise de liquidité de certaines banques Outre-Atlantique entraînant la faillite de la Silicon Valley Bank mais également celle du Crédit Suisse, repris par UBS) **et demeurent un frein à la reprise.**

PRINCIPALES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES EN FRANCE

- **Une croissance du PIB estimée à +0,6 % en France**, supérieure de 0,3 point de pourcentage par rapport à la prévision initiale, avec un rythme de croissance trimestriel qui resterait sur l'essentiel de l'année proche de celui du second semestre 2022 ;
- selon l'OFCE, **l'inflation restera élevée, et devrait osciller entre 5,5% et 6,5%**. Cette inflation élevée devrait impacter le pouvoir des ménages qui devrait baisser de 1,2% entre 2022 et 2024. La hausse des salaires nominaux n'est pas suffisante pour compenser la hausse des prix à la consommation ;
- **une activité plus résiliente qu'initialement anticipée** en décembre 2022 : +0,1 % au T1 2023 selon la Banque de France, alors qu'une légère baisse était initialement prévue ;
- toutefois, **l'environnement financier toujours incertain pourrait impacter cette dynamique.** En effet, la banque de France prévoit une remontée des taux souverains en 2023 de 50 points de base plus élevés qu'anticipés par rapport aux hypothèses de décembre.

Projections 2023



+0,8%
Croissance zone euro
vs.+3,5% en 2022



+0,6%
Croissance France
vs. +2,6% en 2022



+5,5%/6,5%
Inflation France
vs. +6,7% en 2022

2

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UNE CHUTE DE L'ACTIVITÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE PRÈS DE -40%

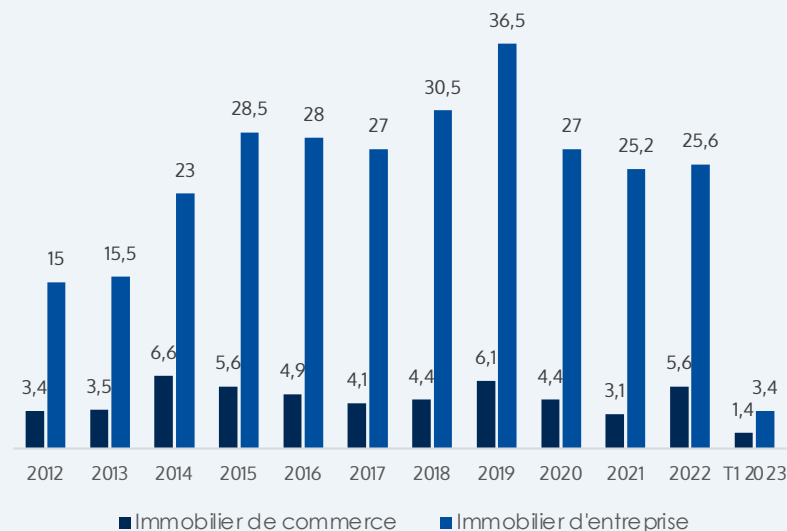
Après un léger ralentissement au T4 2022 (6,1 Mds€), l'activité en immobilier d'entreprise a chuté au premier trimestre 2023. Seulement **3,4 milliards d'euros d'engagements** ont été comptabilisés, contre 5,2 milliards au T1 2022, **soit une baisse de -35%**.

Ce recul s'explique notamment par un **fort durcissement des conditions de financement** et **la hausse des coûts de la dette** (supérieure à +4,5%).

Au cours de ce premier trimestre, les principales tendances du marché ont été :

- **une forte baisse de l'activité sur le bureau, particulièrement en Île-de-France**, avec **1,6 milliard d'euros transactés** (-38% vs. T1 2022), soit **47%** des volumes investis en immobilier d'entreprise ;
- **le dynamisme remarquable du commerce** avec un **1,4 milliard d'euros investis**. Cette classe d'actifs affiche **une très belle évolution de sa part de marché, soit 41%** des volumes transactés en immobilier d'entreprise au T1 2023 (vs. 25% au T1 2022) ;
- **un fort attentisme des investisseurs**, lié aux incertitudes persistantes concernant la crise géopolitique, la crise énergétique et du secteur bancaire ;
- **un affaiblissement du marché de la logistique et de l'activités** avec seulement **480 M€ d'engagements** ;
- **la collecte des SCPI est toujours présente** avec **2,4 Mds€**, un montant en repli de -10% par rapport au premier trimestre 2022, mais qui reste supérieur à la moyenne des cinq dernières années sur cette période.

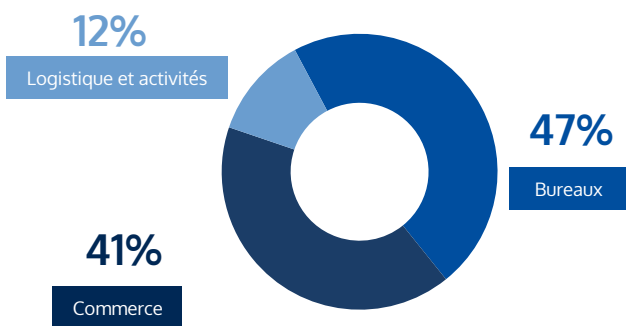
EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (Mds€)



Source : UP! Real.Estate

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

PARTS DE MARCHÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE PAR TYPOLOGIE – T1 2023



PERSPECTIVES DE MARCHÉ

- une forte volatilité des investisseurs en termes de décision (qui varie de semaine en semaine) ;
- vers un rééquilibrage du marché de l'immobilier d'entreprise ;
- une diversification des allocations d'actifs en faveur d'autres types d'investissements (l'immobilier d'enseignement, les résidences gérées, l'hôtellerie...);
- un contexte de marché favorable aux investisseurs disposant de fonds propres.

VOLUMES INVESTIS AU 1T 2023



3,4 Mds€
Immobilier d'entreprise



1,4 Md€
Commerce



1,6 Md€
Bureaux



0,4 M€
Logistique et activités

3

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

**IMMOBILIER DE
COMMERCE**

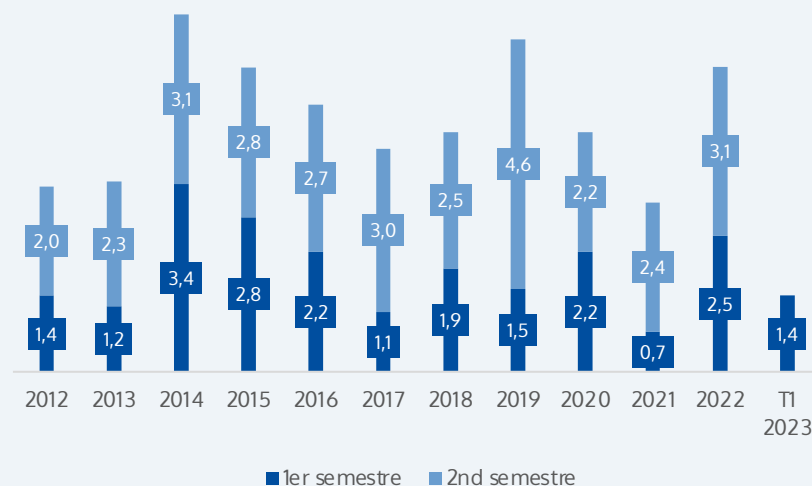
IMMOBILIER DE COMMERCE

UNE TRÈS BELLE PERFORMANCE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Au cours du premier trimestre 2023, le marché de l'immobilier de commerce a été marqué par :

- **une bonne dynamique du marché avec 1,4 Md€ d'engagements**, soit à un niveau légèrement supérieur au T1 2022, et **1,7 Md€ en cours de négociation** ;
- **deux méga deals pesant pour le total près de 1,2 Md€** (« 12-14 rue de Castiglione et 235 Saint-Honoré » et « Italie Deux ») ;
- **une part de marché historique : 41%** des volumes investis en immobilier d'entreprise, contre 25% au T1 2022 ;
- **la tendance « Big is Beautiful » n'est plus d'actualité** : la liquidité est principalement en dessous de 50 M€, seules 4 transactions sont supérieures à ce montant ;
- **un ralentissement de l'activité sur les murs alimentaires** (absence d'opérations mais l'intérêt des investisseurs reste toujours présent comme le démontrent les négociations en cours sur de grands portefeuilles d'hypermarchés) ;
- **des taux « prime » stables** depuis la fin d'année **sur l'ensemble des classes d'actifs**.

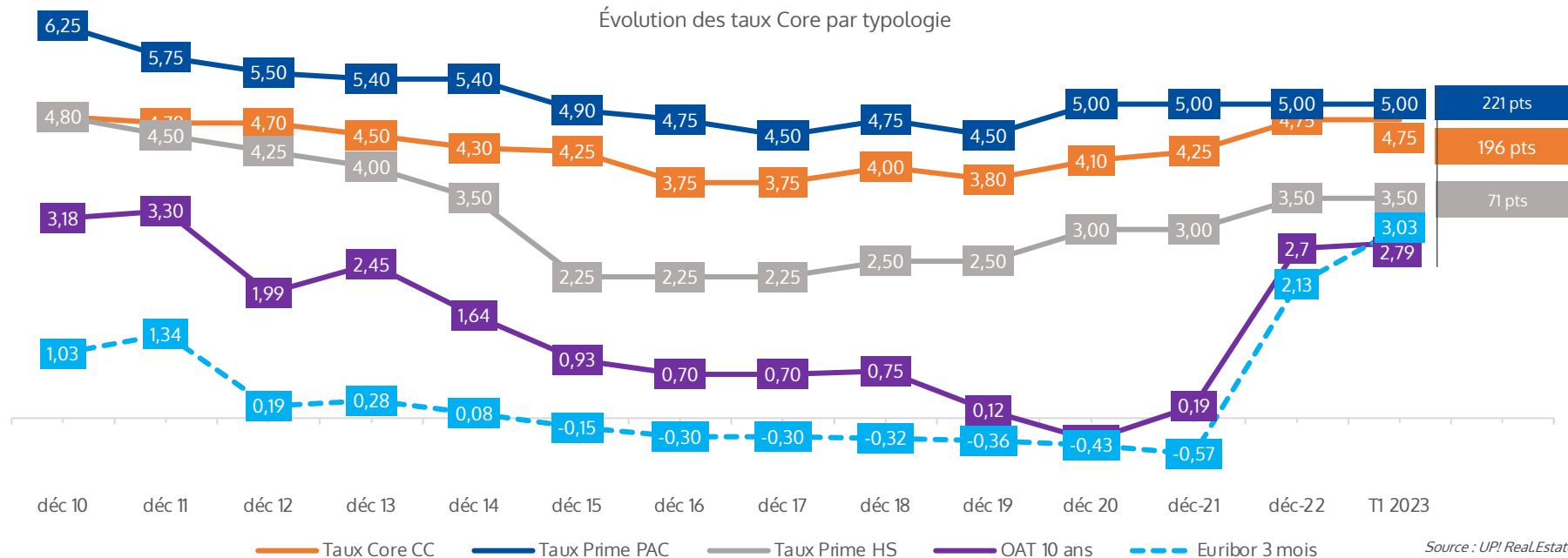
EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER DE COMMERCE PAR SEMESTRE (Mds€)



IMMOBILIER DE COMMERCE

Compte tenu de la persistance de fortes pressions inflationnistes, le conseil des gouverneurs a décidé de pratiquer une politique monétaire restrictive et de poursuivre l'augmentation des taux d'intérêt directeurs de la BCE. Si l'OAT 10 ans se stabilise légèrement à 2,79% à la fin du 1T 2023 contre 1,7% en décembre, le taux Euribor 3 mois continue sa forte progression passant de 2,13% fin décembre 2022 à 3,03% fin du 1T 2023. Cette tendance haussière contribue ainsi à la forte hausse du crédit et freine les investisseurs faisant appel à l'effet de levier

Évolution des taux Core par typologie



Source : UP! Real.Estate



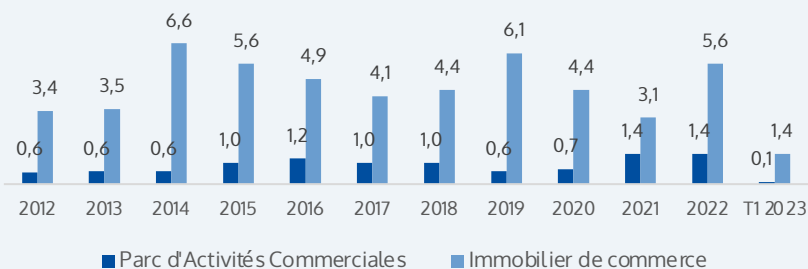
PARCS D'ACTIVÉS COMMERCIALES

UNE APPÉTENCE TOUJOURS MARQUÉE MAIS SÉLECTIVE POUR LA PÉRIPHÉRIE

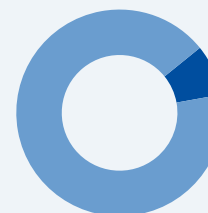
Au cours de ce premier trimestre, la périphérie a été marquée par :

- **à peine 100 M€ d'engagements**, contre 270 M€ au T1 2022, soit une baisse de -63% ;
- **une baisse de la part de marché** (8% au T1 2023 vs. 23% au T1 2022). Néanmoins, la périphérie **maintient** sa place de « **valeur refuge** », se traduisant par des opérations majeures en cours de négociation ;
- **le choix des allocations a principalement porté sur des actifs unitaires** ;
- **la stratégie adoptée par les bailleurs est défensive** ; ils préfèrent attendre un contexte plus favorable ;
- **un nombre limité d'actifs de grande taille disponibles sur le marché** ;
- **les régions sont restées plus dynamiques** sur cette segmentation ;
- **une liquidité en dessous de 30 M€** dont trois principales transactions :
 - la cession du Retail Park « **Île Roche** » par la SAS Parc Île de Roche à BNP Reim pour **30 M€**, soit un taux de rendement de **5,30%** ;
 - la cession du Retail Park « **Claude Chappe** » par FREDIS à la CEN Immobilier et logistique / SCI LC Promo ;
 - l'acquisition du Retail Park « **Le Cézembre – Saint Malo** » par Atland pour **24 M€** pour un taux de rendement de **4,90%**.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVÉS COMMERCIALES (Mds€)



PART DE MARCHÉ DES PARCS D'ACTIVÉS COMMERCIALES AU T1 2023



8%

Parcs d'activités commerciales

Source : UP! Real.Estate

CENTRES COMMERCIAUX

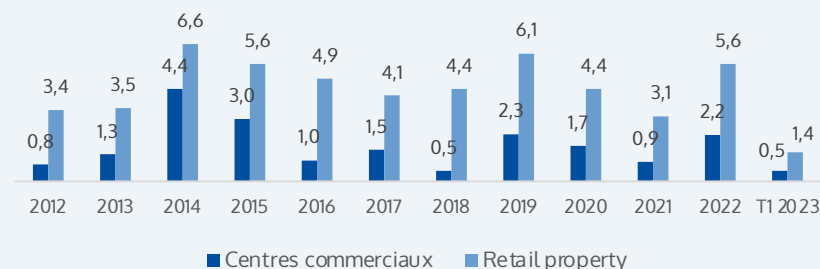


UN RÉSULTAT POSITIF SOUTENU PAR UN MÉGA DEAL

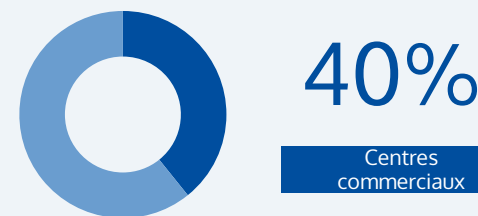
À la fin de ce premier trimestre, le marché des centres commerciaux a enregistré une belle activité. Les principales tendances sont :

- **565 M€ d'engagements, contre 650 M€ au T1 2022 (-14%) ;**
- **une part de marché de 40% en immobilier de commerce (vs. 46% au T1 2022) ;**
- **une seule transaction de plus de 100 M€ (contre deux opérations de plus de 100 M€ au T1 2022) : la cession du centre commercial Italie Deux par AXA IM Alts et Hammerson à INGKA Centres pour un volume total de 650 M€.** L'ensemble comptabilise 85 000 m² de bureaux et commerces.
- **une absence d'opérations majeures de « Joint-venture » comparativement au T1 2022 ;**
- **un attentisme toujours présent et une appréciation risquée des investisseurs, notamment en raison du modèle économique, de l'inflation sur les budgets de charges et des nouvelles normes de transition écologique (décret tertiaire) ;**
- néanmoins, **plusieurs transactions significatives sont en cours de finalisation** et laissent présager de belles perspectives en termes de volume d'investissement, notamment le deal « **Marques Avenue** » entre Mata Capital et CNP Assurances, « **Passy Plaza** » avec AEW, etc.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX (Mds€)



PART DE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX AU T1 2023



Source : UP! Real.Estate

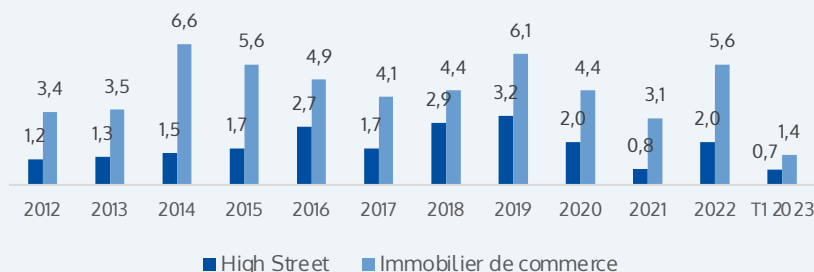
PIEDS D'IMMEUBLE

LE RETOUR CONFIRMÉ DU COMMERCE EN PIEDS D'IMMEUBLE

Après un rebond des investissements en 2022, le marché des commerces en pieds d'immeuble a connu une très belle dynamique au premier trimestre 2023 avec notamment :

- **760 M€ d'engagements**, contre moins de 300 M€ au T1 2022 (+153%) ;
- **une hausse de la part de marché** (52% au T1 2023 vs. 23% au T1 2022) ;
- **une forte activité soutenue par le luxe parisien dont deux principales transactions** :
 - l'acquisition par le groupe de luxe français, **Kering**, de l'ensemble immobilier formé par le « **12-14 Castiglione et le 235 Saint-Honoré** » auprès de la foncière du **12&14 rue de Castiglione Paris**, pour un montant de près de **640 M€** ;
 - l'acquisition par **Black Swan Real Estate**, du « **Castorama Bir-Hakeim** » pour un montant de **48,2 M€**, soit un taux de rendement de 5,50% ;
- **près de 1,5 Md€ en cours de négociation** dont une grosse opération d'envergure (le **BHV Marais** entre **Société des Grands Magasins** et la **famille Moulin/Houzé** pour un montant estimé à environ **500 M€**. L'opération comprend l'exploitation, les murs et le fonds de commerce) ;
- **une dynamique qui pourrait perdurer les mois prochains** avec notamment la perspective des Jeux Olympiques de Paris en 2024.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PIEDS D'IMMEUBLE (Mds€)



PART DE MARCHÉ DU COMMERCE EN PIEDS D'IMMEUBLE AU T1 2023



Source : UP! Real.Estate

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

IMMOBILIER DE COMMERCE

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

KERING / 12-14 CASTIGLIONE 75001



640 M€**

INGKA / CC « ITALIE DEUX »



650 M€* / 5,00%

ATLAND VOISIN / RP « LE CÈZEMBRE »



24 M€ / 4,90%

BNP REIM / RP « ÎLE ROCHE »



30 M€ / 5,30%

BLACK SWAN / CASTORAMA BIR-HAKEIM



48,2 M€ / 5,50%

CEN IMMOBILIER / RP « CLAUDE CHAPPE »



*Transaction mixte (bureaux et commerces)
** Transaction mixte (bureaux et commerces et logements)

IMMOBILIER DE COMMERCE

SYNTHÈSE

CHIFFRES CLÉS	T1 2023	T1 2022	ÉVOLUTION
Volumes investis en immobilier d'entreprise	3,4 Mds€	5,2 Mds€	↓
Volumes investis en immobilier de commerce	1,4 Md€	1,3 Md€	↑
Part des volumes investis en immobilier de commerce	41%	25%	↑
Nombre de transactions > 100 M€	2	3	↓
Part des volumes investis en pieds d'immeuble	52%	23%	↑
Part des volumes investis en parcs d'activités commerciales	8%	23%	↓
Part des volumes investis en centres commerciaux	40%	46%	↓
Part des volumes investis en murs alimentaires	-	8%	↓
Taux de rendement Prime en parcs d'activités commerciales	5,00%	5,00%	-
Taux de rendement Prime en centres commerciaux	4,75%	4,25%	↑
Taux de rendement Prime en pieds d'immeuble	3,50%	3,20%	↑
Taux Euribor 3 mois	3,03	-0,45	↑
OAT 10 ans	2,79	0,98	↑

UP! REAL.ESTATE ÉQUIPE

BOARD



Bruno ANCELIN
CEO Founder



Fabrice FUBERT
Chairman & Partner



Fabienne ROCHER
Office Manager



Julien DELAUNE
Partner –
Head of Capital Market



Alexandre MAMEZ
Head of Warehouse & Logistics

RETAIL LEASING DEPARTMENT FRANCE



Pierre MENOT
Partner



Sébastien HENRY
Senior Negotiator



Bérengère DOLL
Senior Negotiator



Léopold HELDERWERDT
Negotiator

ANALYSIS AND RESEARCH DEPARTMENT



Romain ROHART
Analyst Manager



Safiatou BAH
Analyst



Lucas KRIEF
Analyst



Romain DIETTERT
Analyst Intern



15-17 rue Scribe, 75009 Paris

+33 1 86 26 18 29

up-realestate.fr