



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE FRANCE – S1 2023

## SOMMAIRE

3.

CONJONCTURE DE  
MARCHÉ



12.

COMMERCE DE  
DÉTAIL



17.

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE



21.

IMMOBILIER DE  
COMMERCE





# 1. CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

# CONJONCTURE DE MARCHÉ

## DE MODESTES SIGNES D'AMÉLIORATION DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE MONDIALE

L'activité économique mondiale a connu un net ralentissement en 2022 (-250 pnb par rapport à 2021) en raison de plusieurs facteurs : les répercussions du conflit Russo-ukrainien, les pressions exercées sur le pouvoir d'achat des ménages suite à la forte inflation, la hausse des taux d'intérêts, la fermeture de la Chine, etc.

**En ce début d'année, des signes plus positifs sont apparus :** baisse des prix des produits alimentaires et de l'énergie, léger retour de la confiance des entreprises et des consommateurs, réouverture complète de la Chine.

La croissance mondiale devrait ralentir à +2,7% en 2023 (vs +3,4% en 2022 et +6,1% en 2021), un niveau inférieur aux prévisions de la fin d'année 2022 (+2,9%).

Face à une inflation persistante, **les effets de la hausse des taux d'intérêts dans la plupart des pays se font ressentir, particulièrement sur les marchés immobiliers et financiers.**

**L'inflation sous-jacente** s'avère également toujours importante. En cause, la hausse des prix des services, l'augmentation des marges dans certains secteurs et des pressions sur le marché du travail.

**Malgré une hausse de la production mondiale au premier trimestre 2023, le commerce international reste impacté par la montée des tensions commerciales.**

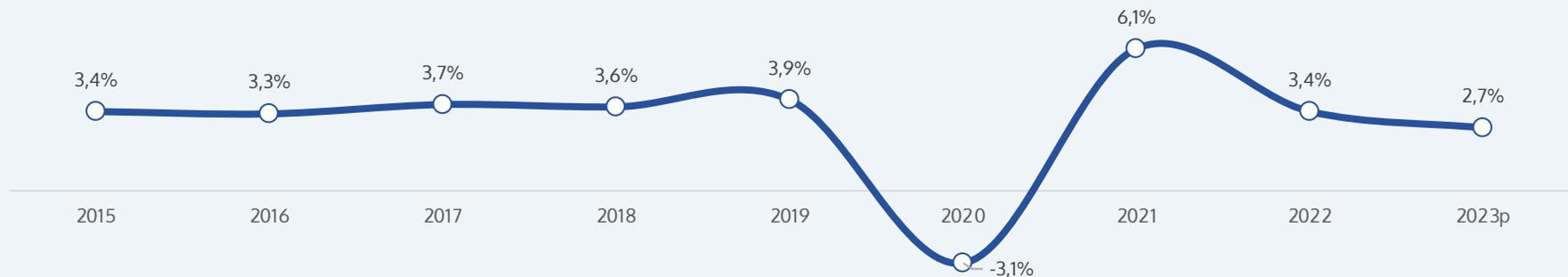
Bien que la situation économique mondiale ait bénéficié de quelques signes d'amélioration, **les perspectives de croissance demeurent modérées et nettement en deçà de la période pré-Covid.**



**+2,7%**

Croissance mondiale  
prévision 2023

CROISSANCE DU PIB MONDIAL (%)



# CONJONCTURE DE MARCHÉ

## UN RALENTISSEMENT ÉCONOMIQUE QUASI-GÉNÉRALISÉ

Un voile d'incertitudes pèse sur la plupart des économies mondiales.

L'OCDE, dans sa dernière étude de juin, prévoit une baisse de la croissance à **+2,7%**, avant de se redresser légèrement en 2024 à **+2,9%**. Au premier trimestre 2023, la situation semblait s'améliorer avec un **taux de croissance supérieur à +3,0% en rythme annualisé**. En revanche, le **deuxième trimestre**, plus contrasté, affichait **des signes de difficultés**.

Les **États-Unis** devraient voir leur croissance ralentir à **+1,6% en 2023**, vs **+2,0% en 2022**. En cause notamment la décélération de l'activité dans les secteurs immobiliers et financiers, **dont font échos les faillites de la Silicon Valley Bank et de la banque régionale First Republic**.

Le pays pourrait subir un ralentissement plus important en 2024 (environ -100 pdb par rapport à 2022).

L'économie britannique, ayant rattrapée à la récession en 2022, demeure fortement impactée par l'inflation et la poursuite du resserrement monétaire. En 2023, les prévisions de croissance sont révisées à **+0,3%** (soit -380 pdb vs 2022).

À l'inverse, la Chine, stimulée par la reprise de l'activité économique et la fin de la politique « zéro COVID », devrait voir sa croissance rebondir à **+5,4%** cette année, soit **+240 pb** rapport à 2022. **Cela reste néanmoins le taux de croissance annuel le plus faible depuis quarante ans**, abstraction faite de l'année 2020.



**+5,4%**  
Croissance Chine  
prévision 2023



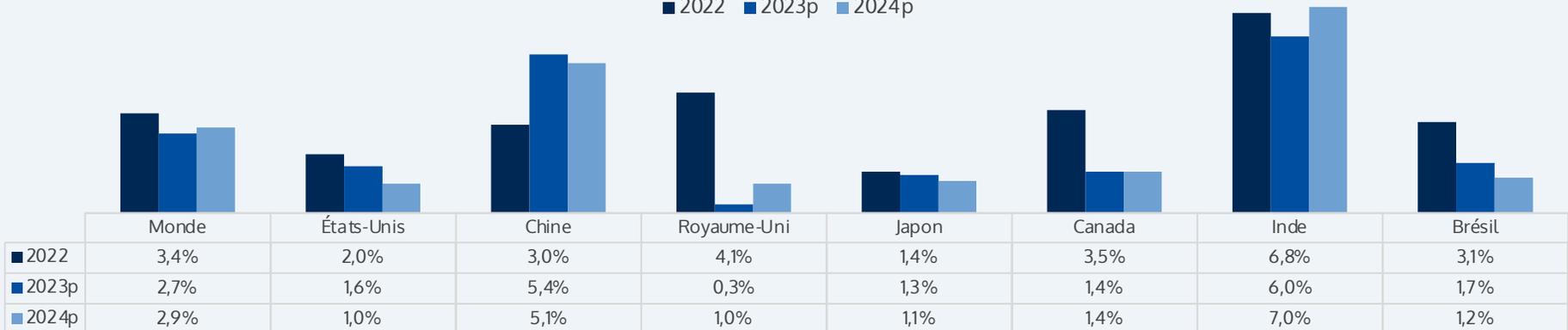
**+1,6%**  
Croissance USA  
prévision 2023



**+0,3%**  
Croissance Royaume-Uni  
prévision 2023

CROISSANCE DU PIB - MONDE (%)

■ 2022 ■ 2023p ■ 2024p



# CONJONCTURE DE MARCHÉ

## UNE ÉCONOMIE EUROPÉENNE RÉSILIENTE MAIS FRAGILISÉE

À l'échelle européenne, la récession serait évitée de peu avec une croissance qui devrait reculer à **+0,9% sur l'année**, -260 pnb par rapport à 2022. Après avoir été négative au premier trimestre, **la croissance dans la zone euro a stagné** au deuxième trimestre 2023.

L'Allemagne continue de voir son activité chuter et la croissance devrait être **nulle en 2023**. Le pays paie le prix fort de la crise énergétique engendrée par le conflit russo-ukrainien.

Les pays moins dépendants aux énergies russes devraient également connaître un **ralentissement annuel, mais moins important** (Espagne, Italie, France et Portugal).

Plusieurs signes encourageants sont néanmoins apparus au premier semestre :

- **une hausse de la production** dans la zone euro (+0,2%) après avoir fortement reculé au dernier trimestre 2022 ;
- **une inflation annuelle qui devrait refluer en 2023**, notamment les prix de l'énergie et des produits alimentaires, favorisant un retour de la consommation et l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages.
- **une atténuation des tensions sur le marché du travail** (le taux de chômage a légèrement diminué et s'est maintenu à **+6,4%** en juin 2023) ;



**+0,9%**

Croissance zone euro  
Prévision 2023

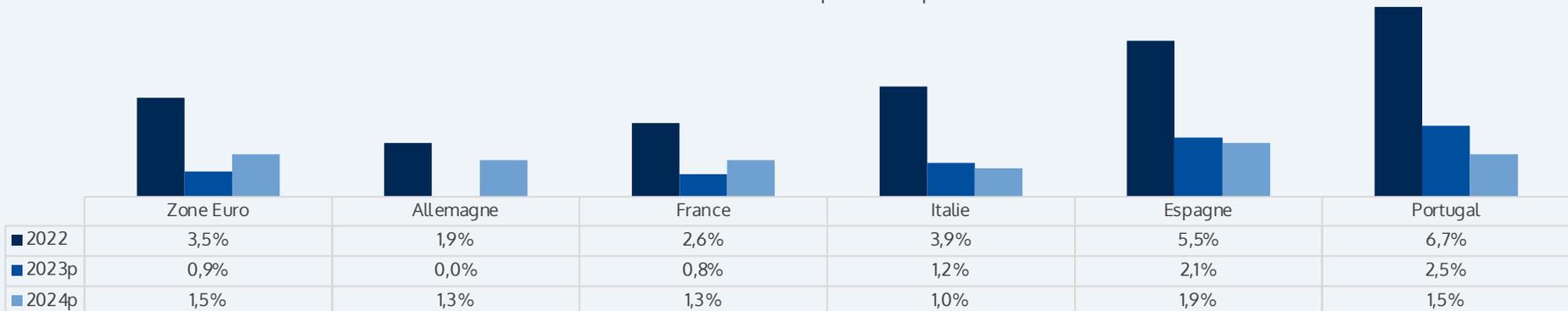


**+5,5%**

Inflation zone Euro  
Juin 2023

CROISSANCE DU PIB - ZONE EURO (%)

■ 2022 ■ 2023p ■ 2024p



# CONJONCTURE DE MARCHÉ

## UNE PERSISTANCE DE L'INFLATION SOUS-JACENTE MALGRÉ LA BAISSÉ DE L'INFLATION GLOBALE

La flambée des prix des produits alimentaires, des engrais et de l'énergie suite à l'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné **une forte augmentation de l'inflation globale dans la majorité des pays**. Cette hausse considérable de l'inflation a fortement impacté les salaires réels et érodé considérablement le pouvoir d'achat des ménages.

Face à cet engrenage inflationniste, de nombreux pays (notamment européens) ont adopté des **aides budgétaires**, lorsque la majorité des banques centrales ont **resserré leur politique monétaire et augmenté leurs taux directeurs**.

Au premier semestre 2023, l'inflation globale a majoritairement reculé sous l'effet de la baisse du prix de l'énergie, **en particulier aux États-Unis et dans la zone euro**.

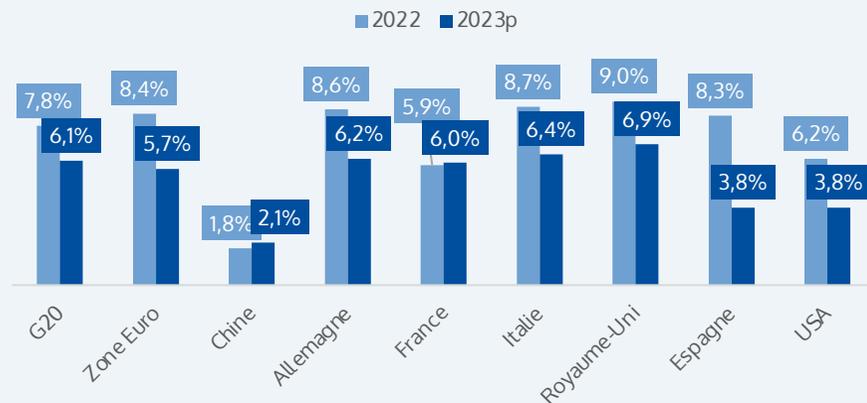
Dans la zone euro, le taux d'inflation demeurait en deçà de +6% au premier semestre et est estimé à +5,7% sur l'année (vs +8,4% en fin d'année 2022).

Toutefois, **l'inflation sous-jacente** (hors prix soumis à l'intervention de l'état tels que l'énergie, et hors produits à prix volatils, dont les produits pétroliers, produits frais, produits laitiers, viandes...) **persiste** et reste **élevée dans un grand nombre de pays**.

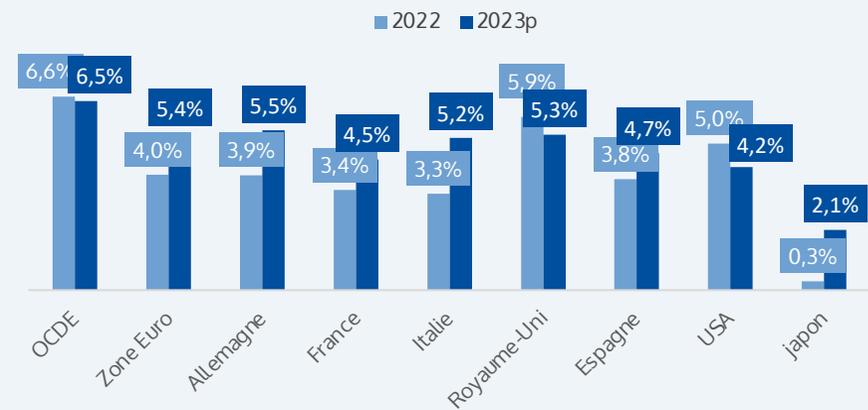
Dans la zone euro, le taux prévisionnel est de +5,4% (vs +3,9% en 2022). **Le prix des services et de l'alimentation est resté en hausse au cours de semestre**.

Afin de freiner cette inflation, la plupart des banques centrales poursuivent le resserrement de leur politique monétaire. **Le rehaussement continu des taux d'intérêts** se traduit dès à présent par un ralentissement de la construction de logements neufs dans de nombreux pays et un recul de l'investissement privé lié à un fort attentisme des investisseurs.

INFLATION GLOBALE MESURÉE PAR L'IPC



INFLATION SOUS-JACENTE MESURÉE PAR L'IPC



# CONJONCTURE DE MARCHÉ

## LE SECTEUR FINANCIER SOUS DE FORTES TENSIONS

Face aux hausses successives des taux d'intérêts à l'échelle mondiale, le **secteur financier resserre ses critères**, en particulier les conditions d'octroi de crédits et les prix des titres à revenu fixe à long terme.

Les indices boursiers du secteur bancaire ont fortement chuté et les primes des contrats d'échanges sur risque de défaillance bancaire se sont envolées, augmentant environ 60 à 80 pdb aux USA et dans la zone euro. Néanmoins, cette hausse reste nettement plus faible que celle observée lors de la crise des subprimes en 2008.

Des **tensions accrues** sont ainsi apparues dans le **secteur bancaire**, en témoignent la défaillance de certaines banques américaines au cours des derniers mois (Silicon Valley Bank, Signature Bank..) et le rachat du crédit Suisse par UBS.

Ces tensions ont engendré une forte volatilité du secteur financier et les acteurs du marché sont

davantage **exposés aux risques liés à la liquidité, à la durée et au crédit.**

Soumis à ces risques systémiques, les autorités de régulation adoptent **des mesures exceptionnelles**. Aux États-Unis, afin de garantir les dépôts non assurés auprès des établissements en faillite, les autorités de régulation fournissent des liquidités supplémentaires dans le cadre du « **Bank Term Funding Program** ». En Suisse, la Banque nationale a fourni des **liquidités d'urgence au crédit Suisse** racheté par UBS.

**Le climat sur les marchés financiers demeure instable**, impactant les marchés bancaire et immobilier, et se matérialisant par un fléchissement de l'investissement privé.

# BCE

**+150 PB**  
(vs dec. 2022)



**+150 PB**  
(vs dec. 2022)



**+75 PB**  
(vs dec. 2022)



BANK OF JAPAN

**(-0,10)**  
Stable

ÉVOLUTION DES TAUX DIRECTEURS (%)



# CONJONCTURE DE MARCHÉ

## FRANCE : UN PREMIER SEMESTRE RÉSILIENT

Sous l'effet de l'essoufflement de la reprise post-covid et des répercussions du conflit russo-ukrainien, la France, à l'instar de ses voisins européens, a connu une activité économique relativement atone au dernier trimestre 2022.

À la mi-année, la situation semble s'être légèrement améliorée. Le premier trimestre est resté plus dynamique qu'initialement anticipé (variation trimestrielle de +0,2%). Selon l'INSEE, la croissance au deuxième trimestre aurait atteint +0,5%, portée par l'industrie et les services marchands. Au total, la croissance économique s'établirait à +0,7% en moyenne en 2023.

L'OCDE prévoit une croissance de près +0,8%, largement supérieure à la croissance allemande, mais inférieure à la croissance moyenne dans la zone euro (+0,9%) et d'autres pays européens (Italie, Espagne, Belgique).

Les perspectives de reprise sont encourageantes, soutenues par la baisse des prix de l'énergie amorcée fin 2022, le retour de la consommation des ménages sous l'effet du repli de l'inflation globale (+5,6% en moyenne annuelle) et le rebond de la production à +0,7% après -1,1% au dernier trimestre 2022.

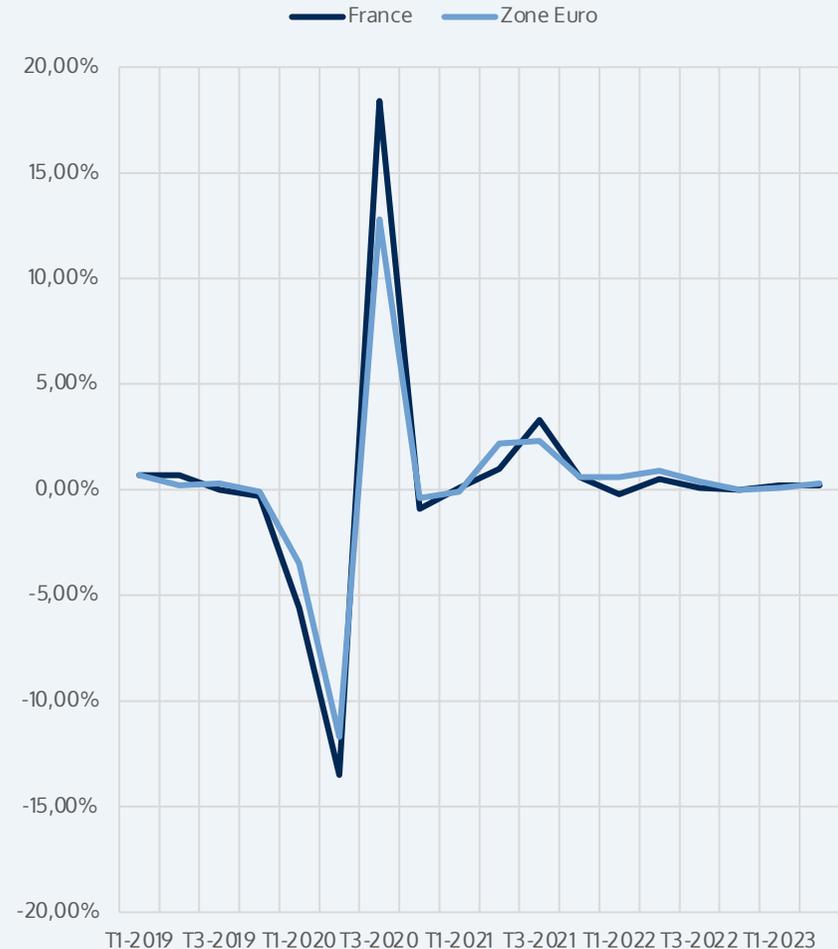
De plus, la baisse du niveau d'inflation couplée à la progression des salaires réels (+5,5% en 2023, selon l'INSEE) et le dynamisme de l'emploi devraient contribuer positivement à l'amélioration du pouvoir d'achat à horizon 2024 (contre un recul de -0,4% prévu en 2023).



**+0,7%**

Prévision de la croissance française en 2023

CROISSANCE DU PIB (%)



# CONJONCTURE DE MARCHÉ

## VERS UNE SORTIE PROGRESSIVE DE L' INFLATION ?

Dans un contexte marqué par le resserrement de conditions bancaires, **La France comme la zone euro, ont vu leur inflation moyenne reculer au premier semestre.**

Après avoir atteint **un pic en février 2023 (+7,3%)**, l'inflation a particulièrement **reflué** au début du **deuxième trimestre** pour atteindre **+6,0% en mai** et **+5,3% en juin**.

En 2023, selon la Banque de France, en l'absence d'un nouveau choc, l'inflation globale devrait continuer à reculer et s'établirait à **+5,6% en moyenne annuelle** (soit une baisse de 110 pnb par rapport à 2022).

La France, en comparaison à ses voisins européens, **semble mieux résister** dans ce contexte inflationniste **grâce à plusieurs mesures gouvernementales**, notamment « **le bouclier tarifaire** » prolongé jusqu'en 2025.

Pour comparaison, l'Allemagne devrait connaître une inflation de **+6,2%** en 2023 et le Royaume-Uni près de **+7,0%**.

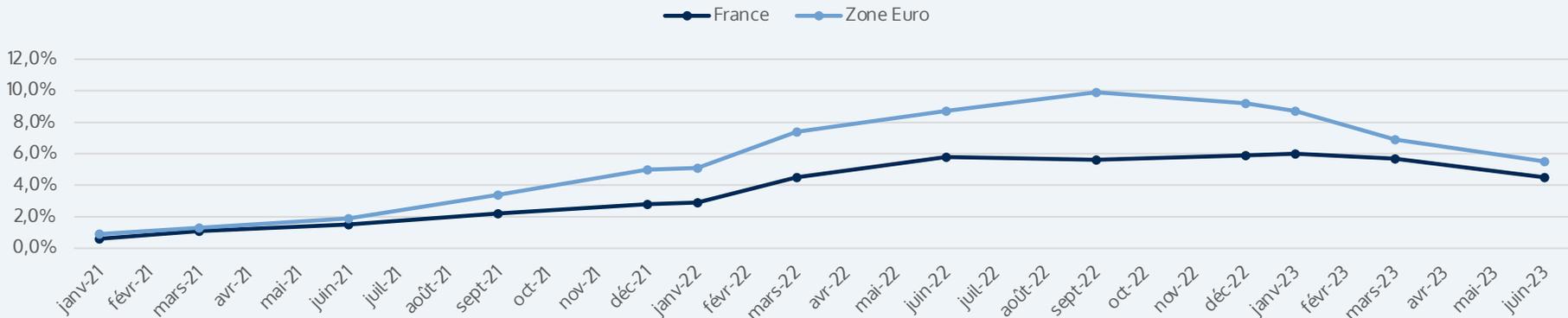
**Cette situation** reste néanmoins à **relativiser**, l'inflation hors énergie et alimentation **reflue lentement** et se maintiendrait légèrement au-dessus de **+5,5%**, selon l'INSEE.

Les prix à la consommation (IPC) ont continué d'augmenter de **+0,2%** sur le mois de juin, après **-0,1%** en mai. La hausse atteint **+4,5%** sur un an (juin 2023 vs juin 2022). Sur la période, les prix de l'énergie ont reculé de **3,0%**, quand les prix de l'alimentation ont augmenté de **+13,7%**. **L'inflation des services** est restée **stable** (**+3,0%** en juin 2023 vs juin 2022, identique au mois de mai).



**+5,3%**  
Inflation globale (IPCH) par glissement annuel au S1 2023

INFLATION (GLISSEMENT ANNUEL)



# CONJONCTURE DE MARCHÉ

## FRANCE : DES INDICATEURS MACROÉCONOMIQUES ÉQUILIBRÉS MALGRÉ LE RALENTISSEMENT DU PIB

Après avoir stagné en 2022 (-0,1%), **le revenu moyen des ménages a connu un repli de -0,6% en juin** selon l'INSEE. Cette tendance devrait se poursuivre avec **une prévision annuelle de -4,0%**.

Toutefois, **cette baisse pourrait être corrigée par un ensemble de facteurs** :

- **la progression du salaire moyen** par tête de **+44%** par rapport à 2022 (+3,8%) ;
- **la résilience de l'emploi** (selon l'INSEE, une hausse de l'emploi salarié de **+0,3%** au T1 2023) ;
- **la confiance des ménages** qui se redresse légèrement et la **consommation (+0,9%** en juin) ;
- **les mesures budgétaires et fiscales** notamment le « **bouclier tarifaire** », déployées par le gouvernement et prolongé jusqu'en 2025 ;

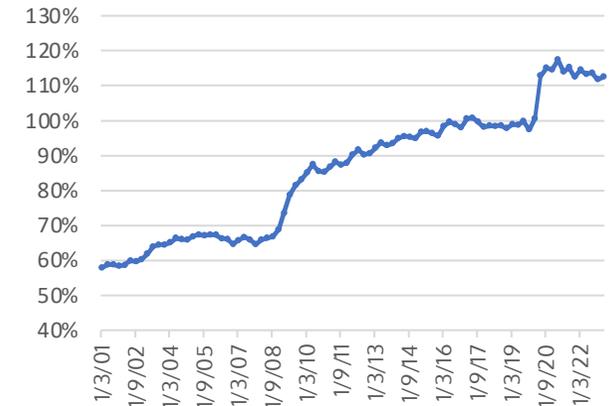
- Enfin, **la stabilité du taux de chômage** (plus bas niveau depuis la crise).

Dans cette conjoncture, **le déficit public pourrait dépasser 5,0% du PIB en 2023** (vs 4,0% en 2022), provenant essentiellement de la normalisation des recettes exceptionnelles de 2022.

**L'endettement public**, particulièrement impacté par la forte inflation et les mesures de soutien, **ne diminuerait pas en 2023. Il ne se replierait que de -1 point entre le pic de 2021 et 2025.**

**Il devrait reculer de 8 points dans la zone euro** selon les projections de l'Eurosystème.

ÉVOLUTION DE LA DETTE PUBLIQUE EN% DU PIB



### INDICATEURS FRANCE 2023



**+7,1%**

Taux de chômage  
au S1 2023  
(vs 7,3% S1 2022)



**+0,3%**

Emploi salarié  
au T1 2023



**-0,6%**

Pouvoir d'achat moyen  
des ménages au S1 2023



**>5,0% du PIB**

Déficit public  
en 2023



**+112,5%**

Dettes publiques françaises  
au T1 2023  
(vs 114,5 au T1 2022)



## 2. COMMERCE DE DÉTAIL

## COMMERCE DE DÉTAIL

### UNE HAUSSE DE L'ACTIVITÉ DU COMMERCE SPÉCIALISÉ MAIS UNE FRÉQUENTATION DES POINTS DE VENTES TOUJOURS EN BERNE

Au cours du premier semestre, les enseignes ont affiché **une belle performance** en termes de **chiffre d'affaires cumulé**. Selon la dernière étude du Procos, **l'activité du commerce spécialisé a augmenté de +6,5% en un an**.

Le retour de l'activité constaté en 2022 s'est poursuivi avec **un premier trimestre très dynamique** (+11,5% en janvier et +7,5% en février).

Le bilan à la mi-année est en demi-teinte, avec **l'impact de l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat moyen des ménages** (-0,6% au T1 2023, selon l'INSEE).

En termes de volumes, les ventes ont fortement reculé sur le semestre, passant de **+7,0% en janvier à -6,0% au mois de mai** (moyenne du commerce spécialisé en volume), avant de remonter légèrement en juin (+2,5%).

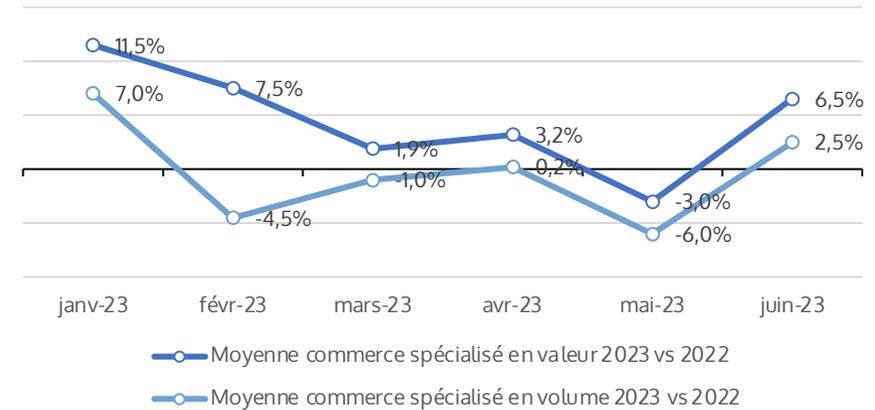
Sur l'ensemble du semestre, les ventes ont augmenté en valeur (+3,0%), mais ont baissé en volume (-0,5% par rapport à 2022).

Les ventes web ont quant à elles progressé en valeur et en volume. Néanmoins, cette hausse est à relativiser tout de même suivant le secteur d'activité. Selon la FEVAD, **l'e-commerce est porté par les ventes de services** (tourisme, voyage, loisirs, etc.), avec une hausse de +20,2% au premier trimestre. Les ventes web des produits ont stagné (+1,0%), conséquence de l'arbitrage des consommateurs en faveur des produits alimentaires moins présents sur le web.

La fréquentation des points de vente recule de **-8,8%** par rapport au S1 2022, en raison de plusieurs facteurs et notamment le report de la date des soldes (28 juin au lieu du 22 juin).

La fréquentation s'est davantage dégradée à la fin du premier trimestre, aussi bien dans les grands centres-villes que dans les villes moyennes. **Les centres commerciaux régionaux ont affiché plus de résilience que les centres commerciaux locaux.**

COMMERCE SPÉCIALISÉ : ÉVOLUTION MENSUELLE DES CA ET DES VOLUMES VENDUS



**+6,5%**

Chiffre d'affaires 2023 du commerce spécialisé en magasins vs 2022



**-8,8%**

Fréquentation des points de vente vs juin 2023 (panel Procos)

## CONJONCTURE DE MARCHÉ

### UN PREMIER SEMESTRE TRÈS HÉTÉROGÈNE SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ

Sur l'ensemble du semestre, **les ventes du commerce spécialisé affichent un résultat positif**, dans la continuité de la reprise progressive amorcée en 2022. **Toutefois, ce résultat reste mitigé suivant le secteur d'activité :**

**Équipement de la maison** : l'activité sur ce secteur s'est érodée en ce début d'année. **Les ventes web (+7,3%), affichent une meilleure évolution que les ventes en magasins (-1,4%).**

Toutefois, le cumul magasins + web reste très légèrement positif (+ 1,5%).

Le secteur de la **Culture, Cadeaux, Jouets** affiche un **résultat négatif** aussi bien en termes de ventes en magasins que les ventes web (-5,2% par rapport à la même période en 2023). Au total, l'activité magasins + web recule de -2,2% sur la période.

**Les autres secteurs réalisent des chiffres d'affaires supérieurs à ceux du premier semestre 2022.**

**La bijouterie** réalise des performances comparables à celles de 2022 (+4,5% pour le cumul magasin + web) avec des évolutions similaires des ventes magasins et internet.

**Le secteur alimentaire**, malgré l'impact de l'inflation, connaît **une très légère croissance en valeur** (+2,8%) avec une progression en magasins (+3,7%) et sur le web (+1,7%).

**La beauté-santé** surperforme avec **une hausse consolidée de +11,5%, tirée par les ventes en magasins** (+13,1% vs +4,1% sur le web).

**La restauration** affiche un semestre à +3,5% en consolidé (restaurants + ventes web) mais, avec un très fort contraste entre **les restaurants physiques (+ 7,2%)** et **les ventes internet** qui, à l'inverse, **se contractent fortement (- 29,6%).**



**+3,0%**

Évolution des ventes magasins en valeur sur le S1 2023 vs 2022



**-0,5%**

Évolution des ventes magasins en volume sur le S1 2023 vs 2022



**+0,1%**

Évolution des ventes web en valeur sur le S1 2023 vs 2022



# COMMERCE DE DÉTAIL

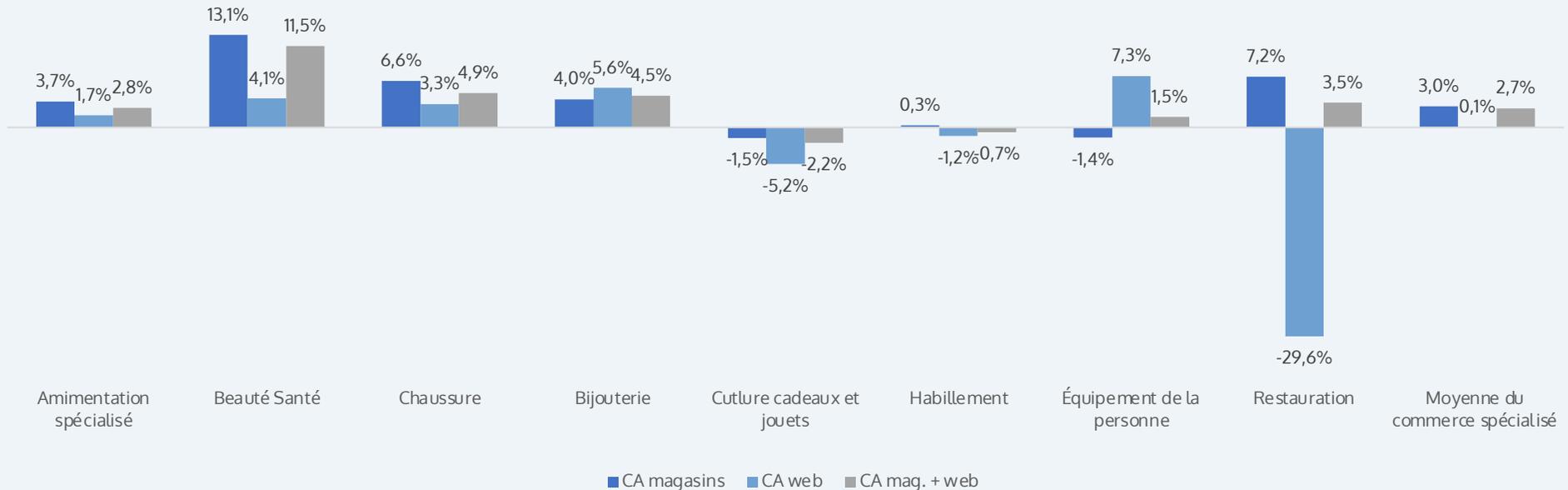
## UN CONTEXTE INCERTAIN QUI AUGMENTE LA FRAGILITÉ DE NOMBREUX MAGASINS ET ENSEIGNES

La croissance de l'activité du commerce spécialisé est tirée par les magasins, quand l'e-commerce est en retrait, à l'exception de l'équipement de la maison.

Pour les secteurs dont l'activité est positive par rapport à 2022, ces performances s'expliquent en grande partie par des augmentations des prix de vente aux consommateurs. En effet, les ventes en volume connaissent des évolutions négatives, sauf dans le secteur de la beauté-santé.

Face à la hausse des loyers (variation de l'ILC de +6,7% au premier trimestre 2023 par an selon l'INSEE) et la baisse des ventes en volume, le gouvernement a plafonné les indexations de loyer à l'ILC à 3,5% pour les PME jusqu'au T1 2024.

ÉVOLUTION EN% DES CHIFFRES D'AFFAIRES MAGASINS DES ENSEIGNES DU COMMERCE SPÉCIALISÉ 2023 vs 2022



Source : Procos

## COMMERCE DE DÉTAIL

### UN CONTEXTE INCERTAIN QUI AUGMENTE LA FRAGILITÉ DE NOMBREUX MAGASINS ET ENSEIGNES

**Les enseignes**, après l'épisode pandémique et la fermeture de nombreux commerces, doivent faire face à **de nouveaux défis** : inflation, baisse du pouvoir d'achat, hausse de l'ILC et du coût de crédit, des nouvelles obligations réglementaires et enjeux de transformation (loi AGEC loi climat et résilience, rénovation thermique des magasins, mise en place de panneaux photovoltaïques, décarbonation de l'offre...) qui nécessitent d'importants volumes d'investissements.

Des postes de charges qui augmentent plus vite que l'activité peuvent provoquer des **problèmes de trésorerie**, et pour les commerces plus fragiles des problèmes financiers les poussant à mettre la clé sous la porte.

Depuis octobre 2022, les **défaillances d'entreprises se sont multipliées et se poursuivent**. Le secteur du prêt-à-porter est le plus particulièrement touché : Camaïeu, San Marina, Kookaï, Kaporal, de Go Sport, etc.

La conjoncture actuelle continue de peser sur de nombreux acteurs, notamment l'indexation des loyers (non plafonnée pour toutes les enseignes plus importantes qu'une PME), la consommation des ménages encore faible, des événements fin juin ayant de multiples conséquences pour les enseignes les plus fragiles (fermeture anticipée, vandalisme...).

Le niveau attendu des défaillances en 2023 en France devrait dépasser celui observé en 2019 de +15%. Toutefois, la situation pourrait s'améliorer en 2024, estime Allianz Trade avec 57 000 défaillances attendues (-2% par rapport à 2022 mais +11% par rapport à 2019).



**+15%**  
Niveau de  
défaillance attendu  
en 2023 vs 2019



### 3. MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER FORTEMENT IMPACTÉ PAR LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊTS

Le marché de l'immobilier, faisant écho au marché financier, **reste sous forte pression en ce début d'année**, marqué par le fléchissement de l'investissement privé.

Entre **inflation, hausse des taux directeurs, resserrement des conditions de financement, et hausse coût de la dette, la correction des taux de rendement** se fait ressentir sur un **marché de l'investissement immobilier en stagnation**.

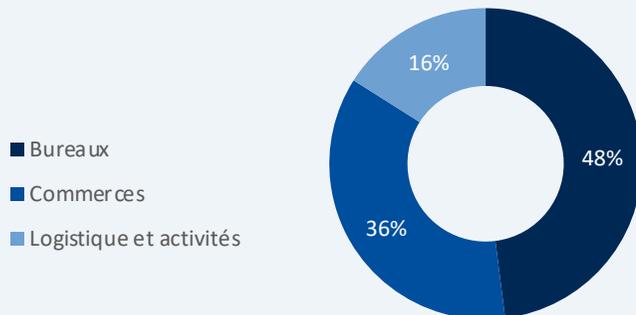
En immobilier d'entreprise, l'activité est restée atone au cours de ce **premier semestre**, avec un volume d'investissement atteignant **6,2 Mds€**, contre un volume d'engagements de 11,5 Mds€ à la même période en 2022, soit une **chute de -46%**.

Les principales tendances du marché de l'investissement se traduisent par :

- une **décélération de l'activité** au deuxième trimestre sur **l'ensemble des typologies**, bien que le **commerce semble avoir mieux résisté**. **Seulement 3 Mds€ d'engagements** ont été enregistrés, soit une **baisse de plus de 50%** par rapport à la même période en 2022 (6,3 Mds €) ;

- une **baisse de la collecte des SCPI** : à **4,1 Mds€**, la collecte enregistre un **recul de 23%** comparé au premier semestre 2022, selon les chiffres de l'ASPIM. La collecte nette des SCPI avoisine **1,7 Mds€ au deuxième trimestre 2022**, soit un **repli de -28%** par rapport au premier trimestre 2023 et de **-35%** par rapport au premier trimestre 2022. Le ralentissement de la collecte se fait également ressentir du côté des autres unités de compte (UC) immobilières, OPCI et sociétés civiles (SC), distribuées en assurance-vie.
- un **nombre limité de transactions importantes** sur l'ensemble des typologies et naturellement la hausse de la part des transactions de moins de 50 M€ ;
- le marché francilien, porté par le marché du luxe qui pèse plus de 2,5 Mds€, est resté attractif avec près de 70% des investissements ;
- la poursuite de la **correction des taux** sur l'ensemble des typologies d'actifs, et **plus significativement sur la classe d'actifs « bureaux »**.

PART DE MARCHÉ AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2023



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



## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### UNE BAISSÉ DES VOLUMES D'INVESTISSEMENTS SUR L'ENSEMBLE DES CLASSES D'ACTIFS

Ce ralentissement diffère selon la typologie d'actifs :

**Le marché de bureaux est toujours impacté mais conserve sa première place**

Lors de ce semestre, les **volumes investis en « bureaux »** atteignent seulement 3,0 Mds (**48% des engagements totaux**) soit **une baisse de -53%** par rapport au premier semestre 2022.

**Le marché de bureaux demeure fortement impacté** par plusieurs facteurs, tels que la sélectivité particulièrement accrue des investisseurs après la crise sanitaire, une augmentation de la vacance locative liée à la démocratisation du télétravail, les nouveaux défis face à la transition écologique, etc.

Seulement **cinq transactions de plus de 100 M€** ont été enregistrées, dont l'acquisition par Progama/CA Immobilier/GA Promotion du « **CAMPUS STELLANTIS** » pour un volume avoisinant **190 M€**, ou encore l'acquisition de l'immeuble « **APOLLO** » par AXA IM pour près de **150 M€**.

Bien que la région parisienne ait concentré la **majorité des transactions**, à l'instar du deal phare du semestre « **TOUR SEQUANA** » acquis par VALESCO auprès d'ACCOR pour un montant de **465 M€**, le volume investi en Île-de-France continue de chuter, traduisant une **forte baisse de la demande**.

Ainsi, la demande de bureaux, placée en Ile-de-France, s'élèverait à environ 1,2 millions de mètres carrés, contre 1,5 million à la même époque en 2022, soit une baisse de -20%.

Le marché de bureaux a également été marqué par une **forte décompression des taux de rendement**, atteignant 3,5% pour les taux prime du QCA Paris (soit +75 pdb depuis fin 2021).

La classe d'actifs « **bureaux** » **conserve toutefois sa première place des volumes investis** en immobilier d'entreprise.



**6,2 Mds€**

Volumes investis en immobilier d'entreprise au S1 2023  
-46% vs S1 2022



**3,0 Mds€**

Transactions bureaux au S1 2023  
-53% vs S1 2022

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### UNE BAISSÉ DES VOLUMES D'INVESTISSEMENTS SUR L'ENSEMBLE DES CLASSES D'ACTIFS

Le recul particulièrement important sur le marché de la logistique et de l'activité

Au premier semestre 2023, la classe d'actifs « logistique et activités » a totalisé un volume d'engagements de moins d'un milliard d'euros (980 M€), soit 16% des engagements totaux. Il s'agit d'une véritable chute de l'activité par rapport au premier semestre 2022 (2,65 Mds€).

Aucune transaction de plus 100 M€ n'a été recensée au premier trimestre.

En France, la demande placée d'entrepôts logistiques de plus de 5 000 m<sup>2</sup> s'élève à 1,5 millions de mètres carrés au premier semestre 2023 (1,2 million en région et 0,2 million en Île-de-France) soit en baisse de -29% par rapport au premier semestre 2022.

Le deuxième trimestre a apporté un certain dynamisme avec deux transactions de plus 100 M€ enregistrées : « LE PORTEFEUILLE OLYMPE » (6 actifs) repris par AXA IM Alts auprès de CBRE IM pour environ 200 M€, contre un taux inférieur à 5,0% et le « PORTEFEUILLE CAMÉLIA » acquis par P3 LOGISTICS PARKS pour un montant environ de 170 M€, contre un taux de 4,85%.

Par ailleurs, la décompression des taux a été entamée sur cette segmentation, à 4,50% fin juin 2023, contre 4,25% à la fin 2022.

Le commerce toujours plébiscité par les investisseurs

Le marché de l'investissement en immobilier de commerce est en quelque sorte dans un état « paradoxal ».

En effet, malgré une politique monétaire très restrictive et une activité en baisse, les volumes transactés sont satisfaisants : 1,4 Mds€ au premier trimestre et 2,2 Mds€ au cumul du premier semestre, soit un niveau légèrement inférieur à l'année passée (-12%).

En réalité, ces chiffres ne sont pas le reflet d'un réel dynamisme ou d'une réelle activité sur le marché de l'investissement même si le secteur « Retail » ne semble clairement pas le plus impacté. Les performances satisfaisantes sont liées à des transactions dites « Trophées Asset » et/ou des ventes utilisateurs essentiellement dans le secteur du Luxe.



**0,9 Md€**

Transactions logistiques & activités au S1 2023

-63% vs S1 2022



**2,2 Mds€**

Transactions commerces au S1 2023

-12% vs S1 2022



### 3. MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

# IMMOBILIER DE COMMERCE

## UN PREMIER SEMESTRE RÉSILIENT MALGRÉ L'ATTENTISME DES INVESTISSEURS

Après un quatrième trimestre 2022 atone (980 M€), l'activité s'est modérément reprise sur le marché de l'immobilier de commerce au premier trimestre 2023.

Sur le semestre, les volumes d'engagements ont atteint 2,2 Mds€, légèrement inférieurs au niveau d'engagements du premier semestre 2022 (2,5 Mds€).

Les principales tendances du marché sont :

- un nombre restreint de transactions significatives, seulement cinq transactions de plus 100 M€ ont été enregistrées au premier semestre 2023 (7 au S1 2022) ;
- la grande sélectivité et le fort attentisme des investisseurs, en raison du contexte actuel de marché, brident toujours l'activité : la poursuite

du phénomène de « repricing » met en stand-by certains deals ; certains bailleurs préférant retirer simplement certains biens du marché. L'offre et la demande éprouvent ainsi une difficulté à se rencontrer ;

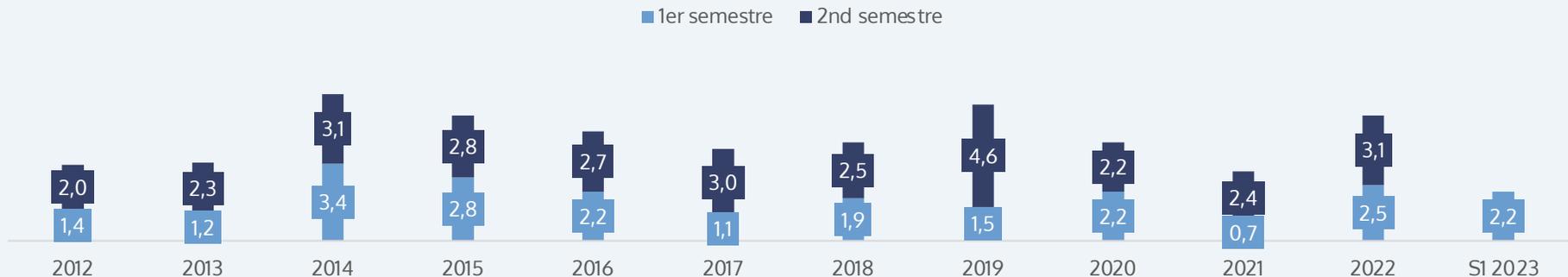
- une nette augmentation de la part de marché du commerce sur le marché de l'immobilier d'entreprise, atteignant 36% contre 21% au S1 2022 ;
- le fort dynamisme de la région parisienne, représentant 80% des volumes investis ;
- Des taux de rendement sur la classe d'actifs « commerce » offrent un couple rendement / risque toujours attractif en comparaison avec les autres classes d'actifs.



2,2 Mds €

Transactions commerces  
-12% vs S1 2022

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



# IMMOBILIER DE COMMERCE

## UNE DYNAMIQUE FREINÉE AU DEUXIÈME TRIMESTRE

Le commerce a su démontrer sa résilience dans ce contexte défavorable.

Si le premier trimestre 2023 a été dynamique avec un volume d'engagements de près d'1,4 Md€, équivalent au premier trimestre 2022, l'activité a subi une décélération au deuxième trimestre.

Les volumes d'engagements sont restés en deçà d'1 Md€, nettement inférieurs à ceux du deuxième trimestre 2022 (-25%). Une principale transaction mixte a été réalisée sur la période : 101 Avenue des Champs Élysées pour un montant total de 770 M€.

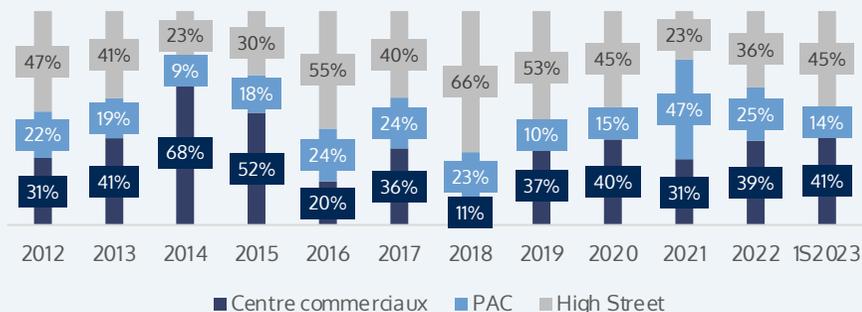
Au cumulé, le résultat reste encourageant et certaines classes d'actifs ont su tirer leurs épingles du jeu :

- **Les commerces en pieds d'immeubles** conservent les **belles couleurs acquises** en 2022. Soutenue par le marché du luxe, cette classe d'actifs représente **45% des volumes investis en immobilier de commerce au premier semestre**, soit 1 md€ investi (vs 700 M€ au S1 2022).

- **Le marché des centres commerciaux et murs alimentaires** a enregistré un volume d'investissements de près **900 M€** (soit 41% des volumes investis), dont **la plus grosse transaction enregistrée** au premier trimestre : « **CENTRE COMMERCIAL PARIS 13<sup>E</sup>, ITALIE DEUX** » pour environ **500 M€, et un taux de 5,0%**.
- La périphérie a été particulièrement atone avec un volume de 300 M€, soit seulement 14% du volume total investi en commerce (vs 24% au S1 2022). 75% du volume global sont des transactions de moins de 50 M€. La **principale transaction enregistrée** est celle du « **portefeuille B&M** » entre IREIT et TIKEHAU pour un volume de **82 M€**.

Si les acteurs domestiques sont restés actifs, représentant ainsi près de 80% des investissements, les acteurs étrangers sont restés plus discrets sur ce début d'année.

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



ÉVOLUTION DE LA PART DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE



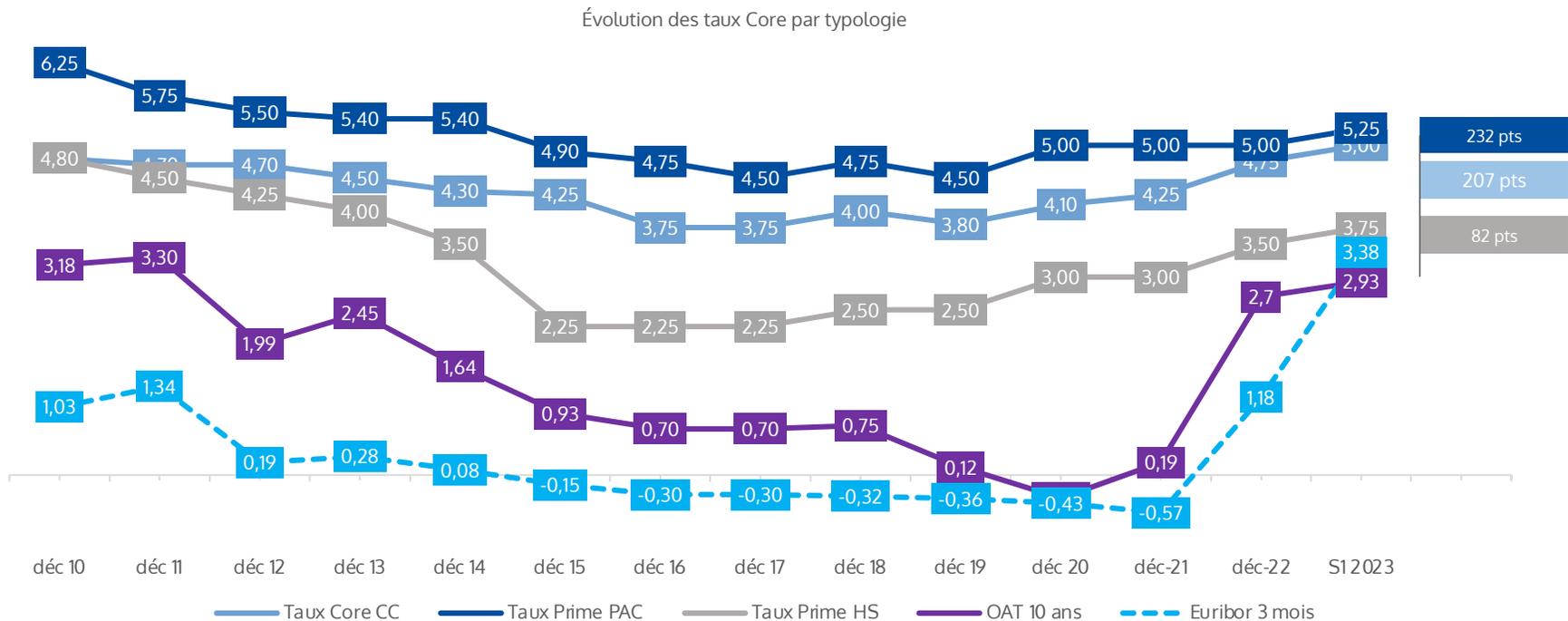
# IMMOBILIER DE COMMERCE

## UNE FORTE DÉCOMPRESSION DES TAUX

Compte tenu de la persistance des fortes pressions inflationnistes, la plupart des gouvernements poursuivent le resserrement de leur politique monétaire.

L'OAT 10 ans, après avoir été stable au T1 (2,79%), a atteint 2,93% à la fin du premier semestre 2023. Le taux Euribor 3 mois a continué sa forte progression passant de 2,13% fin décembre 2022 à 3,03% fin du T1 2023 et 3,38% à la fin du premier semestre 2023.

Sur le semestre, les trois classes d'actifs ont vu leurs taux Prime augmenter de 25 points de base. Les primes de risque demeurent stables, atteignant 232 points pour le taux prime en parcs d'activités commerciales, 207 points pour les centres commerciaux, et 82 points pour les commerces de pieds d'immeubles.





**3A.** MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

**CENTRES COMMERCIAUX / MURS ALIMENTAIRES**

# CENTRES COMMERCIAUX / MURS ALIMENTAIRES

## UN DYNAMISME MAINTENU SUR LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

Au cours du premier semestre 2023, le marché des centres commerciaux a enregistré un volume d'investissement de 900 M€ (y compris les murs alimentaires).

Bien qu'inférieur aux engagements à la même période en 2022 (-18%), il s'agit d'un résultat satisfaisant, équivalent à la moyenne décennale.

Le marché des centres commerciaux (hors murs alimentaires) affiche **une part de marché de 40%** et comptabilise **trois transactions de plus de 100 M€** (vs quatre transactions au S1 2022).

Le semestre a surtout été marqué par **un vrai dynamisme de la région parisienne**, comme l'illustre la transaction phare du premier trimestre 2023 « **CENTRE COMMERCIAL PARIS 13<sup>E</sup>, ITALIE DEUX** » acquis par la foncière suédoise **INGKA CENTRES** pour un montant avoisinant **500 M€** auprès d'**AXA IM**, et l'acquisition de « **PASSY PLAZA** » par **AEW EUROPE** auprès de **GENERALI REAL ESTATE** pour un montant de **130 M€**.

La cession du « **PORTEFEUILLE MARQUES AVENUE** » par **CNP ASSURANCES** à **MATA CAPITAL**, pour un volume de **200 M€**, constitue également une transaction majeure.

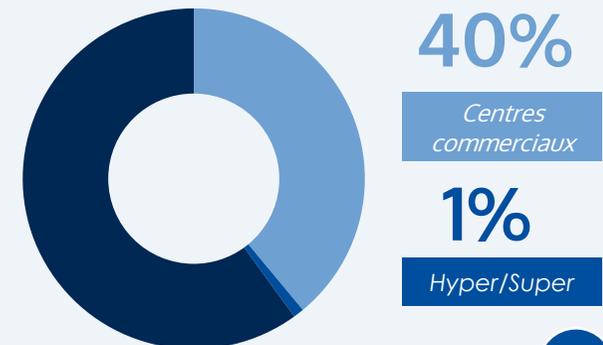
**Les transactions ont principalement porté sur des cessions d'actifs**, contre une absence d'opérations majeures de « Joint-venture » comparativement au premier semestre 2022.

**D'autres transactions de moins de 30 M€** ont été également comptabilisées, principalement en région : l'acquisition par la **SCPI URBAN CŒUR COMMERCE** de la galerie commerciale « **EL MUNDO** » pour un volume de **9,5 M€** auprès de **SOFIDEC** ou la cession de la galerie commerciale « **COURT'IN** » à Avignon par la Société des Galeries Commerciales.

Toutefois, le modèle économique des centres commerciaux souffre toujours **d'une aversion aux risques des investisseurs**, d'autant plus avec les conséquences de l'inflation sur les budgets de charges et des nouvelles normes de la transition écologique (décret tertiaire).



PART DE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX AU S1 2023



# CENTRES COMMERCIAUX / MURS ALIMENTAIRES

## LES MURS ALIMENTAIRES EN FORT RETRAIT

L'appétence des investisseurs pour les activités dites « essentielles », en particulier l'alimentaire, est en fort retrait au cours de ce semestre.

Avec moins de 50 M€ d'engagements enregistrés sur le semestre, l'activité a fortement ralenti, soit une chute de près de 80% par rapport au S1 2022.

Aucune opération de plus de 50 M€ n'a été enregistrée et le marché a été marqué par l'absence d'opérations significatives de « sale and lease-back » ou via des « externalisations ».

La part de marché n'atteint que 1% des volumes investis en immobilier commercial, contre 9% au premier semestre 2022 et 13% sur le volume d'engagements total en 2022.

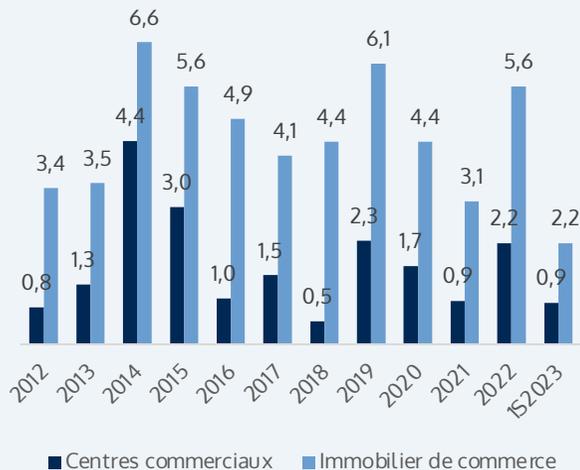
Les centres commerciaux et murs alimentaires représentent au total 41% des volumes investis en immobilier de commerce au premier semestre 2023, contre 45% au premier semestre 2022.



**0,9 Md€**

Volumes d'investissement en centres commerciaux et murs alimentaires au S1 2023  
(-18% vs S1 2022)

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX (MDS €)



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX PAR SEMESTRE (MDS€)



# CENTRES COMMERCIAUX / MURS ALIMENTAIRES

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
PORTEFEUILLE MARQUES AVENUE	DIFFUS	MATA CAPITAL	CNP ASSURANCES	VENTE D'ACTIF	T2 2023	88 600 m <sup>2</sup>	N/C	200 000 000 €
PASSY PLAZA	PARIS (16)	AEW	GENERALI	VENTE D'ACTIF	T2 2023	13 000 m <sup>2</sup>	5,00%	130 000 000 €
ITALIE DEUX	PARIS (13)	INGKA CENTRES	AXA IM (75%) et HAMMERSON (25%)	VENTE D'ACTIF	T1 2023	85 000 m <sup>2</sup>	5,00%	650 000 000* €
GALERIE COMMERCIALE MONTÉLIMAR	MONTÉLIMAR (26)	N/C	CARMILA	VENTE D'ACTIF	T1 2023	7 689 m <sup>2</sup>	N/C	15 000 000 €
HYPERMARCHÉ CASINO SAINT-DOULCHARD (18)	SAINT-DOULCHARD (18)	GROUPE STRAUSS	MERCIALYS	VENTE D'ACTIF	T2 2023	16 200 m <sup>2</sup>	N/C	<50 000 000 €
CARREFOUR MARKETS SAINT-CHARLES	MARSEILLE (13)	LA FRANÇAISE	ENSOF CAPITAL	VENTE D'ACTIF	T2 2023	3 000 m <sup>2</sup>	N/C	13 000 000 €

\*Transactions mixtes



## 3B. MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

# PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

## MALGRÉ LA BAISSSE DES ENGAGEMENTS, LA PÉRIPHÉRIE RESTE PLÉBISCITÉE

L'année 2022 a été une année record pour la périphérie avec des volumes d'engagements atteignant 1,4 Md€, surperformant les années 2015 à 2018.

Au cours du premier semestre 2023, la tendance baissière entamée fin 2022 (moins de 200 M€ d'engagements au dernier trimestre) s'est poursuivie avec des engagements atteignant seulement 300 M€, moitié moindre de ceux à la même époque en 2022.

Ce recul se traduit par l'absence de transactions majeures au cours du semestre. Une seule transaction proche de 100 M€ a été comptabilisée : l'acquisition par le GROUPE IREIT de 15% du PORTEFEUILLE B&M FRANCE auprès de TIKEHAU pour un montant de 82 M€, contre un taux de rendement de 7,90%.

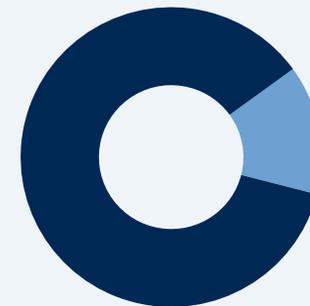
Les tendances de la périphérie au cours de ce semestre se traduisent par :

- un fort attentisme des investisseurs : le panel des acquéreurs s'est fortement réduit et le nombre de vendeurs potentiels s'est fortement accru, favorisant ainsi le re-pricing des actifs ou le retrait d'actifs sur le marché ;

- l'indisponibilité des actifs de grandes tailles sur le marché en raison du contexte actuel ;
- un intérêt toujours présent des investisseurs : plusieurs transactions de taille moyenne continuent de dynamiser le marché, majoritairement en région à l'instar de : l'acquisition du Retail Park « MY PALMERAIE » par NORMA CAPITAL pour près de 29 M€ ou encore la cession du Retail Park « Île Roche » par la SAS Parc Île de Roche à BNP Reim pour 30 M€, contre un taux de rendement de 5,30% ;
- un taux de rendement plus stable par rapport aux autres typologies d'actifs ;
- un modèle résilient, les zones commerciales restent dans le viseur des investisseurs, laissant entrevoir de belles perspectives (plusieurs projets de cession en cours).



PART DE MARCHÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES AU S1 2023



14%

PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

# PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

## UNE RESILIENCE CONFIRMÉE DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ CHAHUTÉ

Malgré la baisse des volumes d'engagements, **plusieurs facteurs** devraient permettre à cette classe d'actifs de **mieux résister** et laissent présager de belles perspectives d'ici la fin d'année :

- **un attrait des investisseurs** pour la périphérie comme le confirme le deal B&M et les deals en cours de finalisation ;
- **un couple rendement / risque attractif** supérieur aux autres classes d'actifs (notamment « logistique ») pour une même catégorie de risque ;
- **un taux de rendement « prime » toujours supérieur à l'année 2019 ;**
- **une résilience confirmée** notamment lors des cycles bas de marché (Retail bashing, crise sanitaire, conflit politico-économique) ;
- **des lois en vigueur** (Elan, Climat et Résilience) ayant favorisé la rarefaction de cette typologie d'actif ;
- **des conditions locatives et de charges** plus favorables aux preneurs ;
- **d'une offre marchande souvent axée sur l'attrait du client** par le prix notamment dans ce contexte actuel d'inflation.



**300 M€**

Volumes d'investissement en parcs d'activités commerciales au S1 2023 (-50% vs S1 2022)

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



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



# PARCS D'ACTIVÉS COMMERCIALES

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
PORTEFEUILLE B&M	N/C	IREIT GROUP	TIKEHAU	PORTEFEUILLE DIFFUS	T2 2023	61 756 m <sup>2</sup>	7,90%	82 000 000* €
RETAIL PARK , MY PALMERAIE	CABRIES (13)	NORMA CAPITAL	N/C	VENTE D'ACTIF	T2 2023	9 762 m <sup>2</sup>	N/C	28 800 0000 €
PORTEFEUILLE GAMME VERT	PACA (06)	ATLAND VOISIN	COLLIERS GLOBAL INVESTORS	VENTE D'ACTIF	T2 2023	20 000 m <sup>2</sup>	N/C	≤ 20 000 000 €
RETAIL PARK DRAGUIGNAN	DRAGUIGNAN	PRIVÉ	VICARTEM	VENTE D'ACTIF	T2 2023	5 000 m <sup>2</sup>	5,30%	15 000 000 €
RETAIL PARK L'ÎLE ROCHE	CLOS DE L'ILE ROCHE, SALLANCHES	BNP PARIBAS REIM FRANCE	SAS PARC ILE ROCHE	VENTE D'ACTIF	T1 2023	12 500 m <sup>2</sup>	5,30%	30 000 000 €
LE CÉZEMBRE	ZONE COMMERCIALE DE LA MADELEINE, SAINT-MALO	ATLAND VOISIN	N/C	VENTE D'ACTIF	T1 2023	6 804 m <sup>2</sup>	4,91%	24 200 000 €
RETAIL PARK CLAUDE CHAPPE	ZAC CLAUDE CHAPPE, TOLLEVAST	ROCHE DUBAR ET ASSOCIES	FERIDIS	VENTE D'ACTIF	T1 2023	8 700 m <sup>2</sup>	N/C	N/C

\* PEAM



# 3C. MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

# COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

## UN RETOUR CONFIRMÉ DE L'ACTIVITÉ SUR LES ARTÈRES PRIME PARISIENNES

Après un rebond des investissements en 2022 et particulièrement au second semestre, le dynamisme des commerces de pieds d'immeubles s'est poursuivi au premier semestre 2023, avec un volume d'investissement d'1 Md€, contre 700 M€ à la même époque en 2022, soit une hausse de +43%.

Ils arrivent en tête des engagements sur le semestre, avec **45% des volumes investis en immobilier de commerce.**

Ce dynamisme est notamment soutenu par le marché du luxe, tels que l'illustrent les deux transactions phares du semestre :

- 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 **CHOISEUL REIM**, pour un montant près de **640 M€** et du **35 avenue Montaigne (Valentino)** ;
- l'acquisition par le groupe de luxe français, **LVMH**, du « **101 AVENUE CHAMPS ÉLYSÉES** » auprès de **GECINA**, pour un montant de **770 M€**.

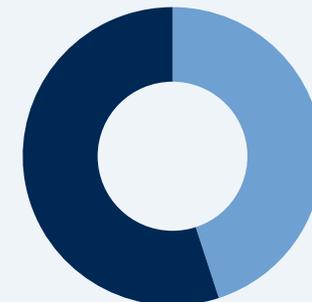
D'autres transactions, de taille moindre, ont également été enregistrées, démontrant l'attractivité de la région parisienne au détriment des régions sur cette classe d'actifs notamment :

- l'acquisition par **BLACK SWAN REAL ESTATE**, du « **CASTORAMA BIR-HAKEIM** » pour un montant de **48,2 M€**, contre un taux de rendement de 5,50% ;
- l'acquisition par **FUDICIAL GERANCE** du « **170 BD HAUSSMANN** » pour un montant inférieur à 20 M€.

Les family offices ont été particulièrement actifs sur cette segmentation, suivi des OPCISCIPI, représentant la majorité des investissements.



PART DE MARCHÉ DU COMMERCE EN PIEDS D'IMMEUBLES AU S1 2023



**45%**

COMMERCES EN PIEDS D'IMMEUBLES

# COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

## UN CONTEXTE PROPICE SUR CETTE CLASSE D'ACTIFS

Le retour des touristes, la baisse de la vacance commerciale, et l'inauguration de nouveaux magasins (ZARA qui inaugure son nouveau flagship de 2 700 m<sup>2</sup> au n° 74, la plus grande boutique de l'enseigne, Adidas qui installe son flagship sur 2 800 m<sup>2</sup>), ont contribué au retour du dynamisme sur les champs Élysées.

Ce dynamisme devrait être conforté à la perspective des Jeux Olympiques 2024, les enseignes cherchant une forte visibilité avec en ligne de mire, l'un des plus célèbres événements sportifs.

L'appétence des investisseurs pour cette classe d'actifs pourrait se renforcer davantage, avec des volumes d'investissement en 2023 pouvant surperformer ceux de 2022. Toutefois, le durcissement actuel des conditions bancaires restreint le panel d'investisseurs et peut impacter défavorablement ces perspectives.

**1,0 Md€**  
Volumes d'investissement en pieds d'immeubles au S1 2023 (+43% vs S1 2022)

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PIED D'IMMEUBLE (MDS€)



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



# COMMERCE DE PIEDS D'IMMEUBLES

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
101 CHAMPS ÉLYSÉES	PARIS (08)	LVMH	GECINA	VENTE D'ACTIF	T2 2023	9 400 m <sup>2</sup>	2,00%	770 000 000*€
62 CHAMPS ÉLYSÉES	PARIS (08)	FINAMAS	PRIVÉS	VENTE D'ACTIF	T2 2023	3 000 m <sup>2</sup>	N/C	< 50 000 000 €
PORTEFEUILLE MAGNOLIA	N/C	SOREMI	CONFINMO	PORTEFEUILLE DIFFUS	T2 2023	N/C	N/C	< 20 000 000 €
170 BD HAUSSMANN	PARIS (08)	FUDICIAL GERANCE	PRIMONIAL REIM	VENTE D'ACTIF	T2 2023	578 m <sup>2</sup>	N/C	< 20 000 000 €
35-37 AVENUE MONTAIGNE (VALENTINO)	PARIS (08)	KERING	LA FONCIÈRE DU TRIANGLE D'OR	VENTE UTILISATEUR	T1 2023	8 300 m <sup>2</sup>	2,8%	≤865 000 000*€
12&14 CASTIGLIONE	PARIS (01)	KERING	CHOISEUL REIM	VENTE UTILISATEUR	T1 2023	8 000 m <sup>2</sup>	N/C	640 000 000*€
CASTORAMA BIR HAKEIM	PARIS (15)	BLACK SWAN	PRIMONIAL REIM	VENTE D'ACTIF	T1 2023	5 800 m <sup>2</sup>	5,50%	48 200 000**€

\*Transactions mixtes

\*\* Prix HD

CHIFFRES CLÉS	S1 2023	S1 2022	ÉVOLUTION
Volumes investis en immobilier d'entreprise	6,2 Mds€	11,5 Mds€	↘
Volumes investis en immobilier de commerce	2,2 Mds€	2,4 Mds€	↘
Part des volumes investis en immobilier de commerce	36%	21%	↗
Nombre de transactions > 100 M€ en immobilier de commerce	5	7	↘
Part des volumes investis en pieds d'immeuble	45%	30%	↗
Part des volumes investis en parcs d'activités commerciales	14%	24%	↘
Part des volumes investis en centres commerciaux	40%	36%	↗
Part des volumes investis en murs alimentaires	1%	9%	↘
Taux de rendement Prime en parcs d'activités commerciales	5,25%	5,00%	↗
Taux de rendement Prime en centres commerciaux	5,00%	4,75%	↗
Taux de rendement Prime en pieds d'immeuble	3,75%	3,50%	↗
Taux Euribor 3 mois	3,38%	1,18%	↗
OAT 10 ans	2,93%	2,70%	↗

# ÉQUIPE UP! REAL.ESTATE



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



Romain DIETTERT  
Junior Consultant  
Capital Market



Pierre MENOT  
Partner



Sébastien HENRY  
Senior Negotiator



Bérengère DOLL  
Senior Negotiator



Léopold  
HELDERWERDT  
Negotiator



Romain ROHART  
Analyst Manager



Safiatou BAH  
Analyst



Lucas KRIEF  
Analyst

# SUCCESSFUL CONNECTION



EN IMMOBILIER COMME POUR  
CENDRILLON L'À-PROPOS DE LA  
RENCONTRE CRÉE LA RÉUSSITE

Nous mettons autant de passion que de raison à vous accompagner dans la valorisation de vos actifs immobiliers. Nos équipes font preuve de créativité pour percevoir vos besoins, vous ouvrir de nouvelles perspectives et provoquer des rencontres judicieuses dont l'à-propos sera gage de réussite.

15-17 rue Scribe, 75009 Paris

+33 1 86 26 18 29  
[up-realestate.fr](http://up-realestate.fr)