

T3 2023

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT
EN IMMOBILIER DE COMMERCE

France

SOMMAIRE

3. CONJONCTURE DE MARCHÉ



5. IMMOBILIER D'ENTREPRISE



8. IMMOBILIER DE COMMERCE



22. SYNTHÈSE



T3 2023

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT
CONJONCTURE DE MARCHÉ

France

TENDANCES DE MARCHÉ UNE CROISSANCE MONDIALE RELATIVEMENT FAIBLE

La croissance mondiale, plus vigoureuse qu'initialement anticipée (apparition de plusieurs signes d'amélioration en début d'année), devrait se hisser à +3% en 2023 avant de ralentir en 2024 (+2,7%).

Les tendances générales du marché sont apparues comme :

- **des projections revues à la baisse** dans plusieurs pays traduisant ainsi le creusement des disparités entre pays, notamment :
 - **la zone euro** : +0,6% contre +0,9% en juin, soit une variation de -0,3% ;
 - **l'Allemagne en récession** (-0,2%) ;
 - **le Royaume-Uni** : une croissance estimée à +0,3%, stable depuis juin.
- **une certaine résilience d'autres pays** dont :
 - **l'Espagne** : +2,3% contre +2,1% en juin, soit **une variation de +0,2%** ;
 - **les États-Unis** : +2,2% contre +1,6% en juin, **soit une variation de +0,6%** ;
 - **la France** : **variation de +0,2% selon l'OCDE et +0,1% au T3** selon la Banque de France.
- **une croissance chinoise plus modérée qu'anticipée** : +5,1% contre +5,4% prévue en juin 2023. **Le ralentissement de la croissance chinoise** constitue un **risque majeur pouvant impacter négativement la production mondiale** ;
- **l'inflation globale continue de baisser** mais **l'inflation sous-jacente persiste dans de nombreux pays** ;

- **un pic des taux d'intérêt** dans la majorité des économies mondiales ;
- **les effets du durcissement des politiques monétaires se font de plus en plus ressentir** (les marchés financiers et immobiliers sont plus vulnérables, à l'instar de **la crise immobilière en Chine**) ;
- **la confiance des entreprises et des consommateurs s'est dégradée** à la fin du premier semestre, à la suite de la baisse des aides budgétaires qui ont significativement alourdies les dettes publiques des états ;
- In fine, les **tensions géopolitiques** demeurent également des sources d'inquiétudes et d'incertitudes fragilisant la reprise de l'activité mondiale.

UNE ÉCONOMIE FRANÇAISE RÉSILIENTE

L'économie française, contrairement à la zone euro, **résiste mieux** au contexte actuel. Le PIB serait en légère hausse de +0,1% au T3 par rapport au trimestre précédent, soit +0,9% selon la BDF. Les prévisions des autres composantes restent également encourageantes :

- après avoir atteint un pic en début d'année, **l'inflation globale continuerait de refluer** et s'établirait à +4,5% en fin d'année 2023 ;
- une **progression du pouvoir d'achat moyen** (+0,6% en 2023 et +0,7% en 2024) grâce au rétablissement des salaires réels ;
- **l'amélioration de la situation des entreprises**, avec un taux de marge qui serait légèrement supérieur à la période avant crise Covid.

Projections 2023



+0,6%

Croissance zone euro
vs +0,9% en juin 2023



+0,9%

Croissance France
vs +0,8% en juin 2023



+4,5%

Inflation France 2023

T3 2023

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

France

IMMOBILIER D'ENTREPRISE UNE CHUTE CONFIRMÉE DES VOLUMES INVESTIS

Au troisième trimestre 2023, le marché de l'immobilier d'entreprise a enregistré seulement 2,8 Mds€ d'engagements (vs 7,9 Mds€ au T3 2022).

Les volumes totaux depuis le début d'année ont atteint 9,0 Mds€, soit une chute de 54% par rapport à la même période 2022 (19,5 Mds€).

Il s'agit d'une véritable contre-performance, les volumes d'engagements n'avaient pas été aussi faibles depuis 2009.

Au cours de ces neuf premiers mois, le marché a été marqué par :

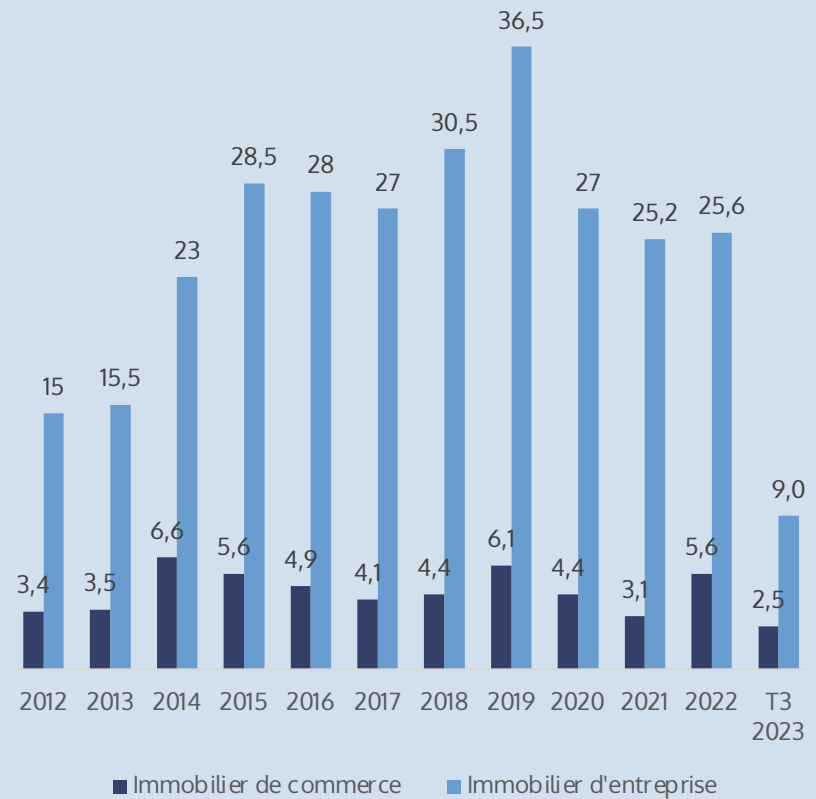
- un troisième trimestre très atone, malgré un premier semestre faisant preuve de résilience ;
- une indisponibilité des actifs de grandes tailles, et par conséquent une baisse du nombre de transactions significatives ;
- un fort attentisme des investisseurs et la raréfaction des acquéreurs potentiels ;
- une absence très marquée d'investisseurs étrangers sur le marché (21% 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 » ;
- une baisse de la collecte des SCPI trimestre après trimestre : 2,8 Mds€ de collecte brute au T1, environ 2,2 Mds€ au T2 et seulement 1,35 Mds€ au T3 selon l'ASPIM.

Au total, 6,35 Mds€ collectés, soit un repli de 16% par rapport à la même période en 2022. Toutefois, ce repli ne concerne que certaines typologies de SCPI, en particulier les SCPI de bureaux. En revanche les SCPI diversifiées réalisent une très belle année.

Les SCPI et OPCI sont également exposées à des demandes de retraits de privés et d'institutionnels (Primonial pour concrétiser le deal Icade Santé, Amundi qui vient d'annoncer un réajustement à la baisse entre 12 et 17% de ses parts de SCPI) ou les compagnies d'assurance (décollecte de 1,7 Mds€ en août) qui ont subi entre autres l'impact et la correction des marchés obligataires, etc.).

Si le repli est général, certaines SCPI tirent leur épingle du jeu : c'est le cas de Corum avec 188,7 M€ de souscriptions nettes au T3, Euryale (81,3 M€) ou encore Altand Voisin (77,4 M€).

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



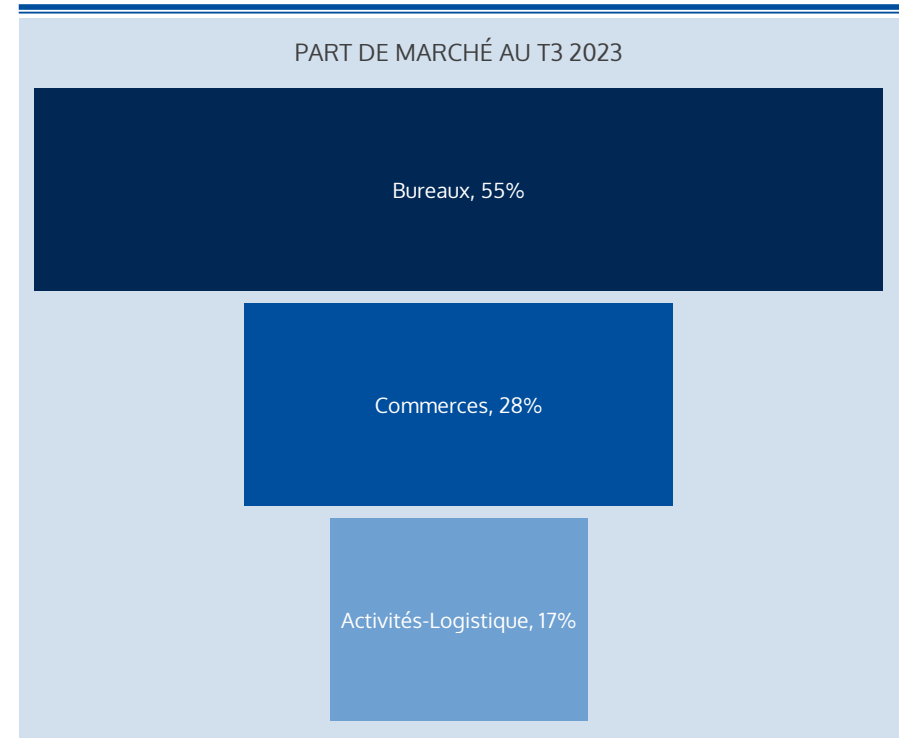
IMMOBILIER D'ENTREPRISE TOUTES LES CLASSES D'ACTIFS IMPACTÉES

En stagnation depuis la fin du premier semestre, **le marché de l'immobilier d'entreprise affiche un résultat très faible**. L'ensemble des classes a subi une chute brutale des volumes d'engagements :

- **LES BUREAUX**, avec seulement 5,0 Mds€ depuis le début d'année, enregistrent **une baisse de 39% des volumes transactés par rapport à la même période en 2022**. Significativement affectés, ils demeurent la principale classe d'actifs avec une **part de marché de 55% du volume global investi**.
- avec seulement 300 M€ investis au T3 2023, portant ainsi le volume total à 1,5 Md€, **LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LA LOGISTIQUE** représentent **17% du volume total en immobilier d'entreprise**. L'activité reste en forte baisse, **-69% par rapport à la même période en 2022**.
- si **LE COMMERCE** a mieux résisté au S1 2023 (2,2 Mds€ investis), les volumes ont atteint **2,5 Mds€ fin septembre 2023**, soit un T3 très morose avec seulement 300 M€ investis. **Sa part de marché représente 28% des montants transactés en immobilier d'entreprise**.

Ces faibles résultats s'expliquent par plusieurs facteurs :

- **une diversification des allocations d'actifs en faveur d'autres types d'investissements considérés plus attractifs** (l'immobilier d'enseignement, les résidences gérées, l'hôtellerie...) ou encore une diversification géographique (dans des pays européens).
- la **hausse continue des taux directeurs** et naturellement le coût de la dette limitant ainsi le panel d'investisseurs sur le marché.
- **l'accentuation du phénomène de re-pricing des actifs** à la suite du déséquilibre entre l'offre et la demande ou tout simplement le retrait des actifs sur le marché.



VOLUMES INVESTIS AU T3 2023



9,0 Mds€

Immobilier d'entreprise



2,5 Mds€

Commerce



5,0 Mds€

Bureaux



1,5 Md€

Logistique et activités



T3 2023

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER DE COMMERCE

France

IMMOBILIER DE COMMERCE UN TROISIÈME TRIMESTRE MOROSE

Si le marché de l'immobilier de commerce a enregistré **des performances honorables lors du S1 2023** avec environ **2,2 Mds€** (soit une légère baisse par rapport au S1 2022), **l'activité a fortement ralenti lors du T3**.

Moins de 300 M€ ont été enregistrés sur le trimestre, contre 2 Mds€ à la même époque en 2022, **soit une chute de 85%**. Le marché de l'immobilier de commerce a été marqué par :

- **une absence de portefeuilles de grandes tailles et de deals majeurs** : seulement trois transactions proches de 50 M€ ont été comptabilisées (acquisition de « l'hôtel de Coulanges » par **Groupama Gan**, pour un montant **49 M€** ; l'acquisition par le **groupe Strauss** du **centre commercial « Place d'Armes »** contre un montant de **45 M€** et un taux de rendement de **9,5%** ; acquisition par la **SCPI Vendôme régions** d'un Retail Park à Sainte-Geneviève-des-Bois pour **32,4 M€**).

In fine, sur les neuf mois, seulement 7 transactions de plus de 100 M€ ont été enregistrées contre 14 transactions en 2022 ;

- **une décompression continue des taux de rendement, entre 50 et 100 pdb selon les typologies d'actifs** ;
- **une transaction majeure sur le marché des centres commerciaux** : l'acquisition par le groupe Frey de « **Polygone Riviera** » pour **272,3 M€ (finalisée au début du 4T)** ;
- **un net ralentissement de l'activité sur les murs alimentaires** ;
- **une part de marché de l'immobilier de commerce en hausse** : 28% du volume global investi en immobilier d'entreprise, contre 23% en 2022. Toutefois, cette hausse ne reflète pas le dynamisme du marché mais résulte de la baisse des engagements totaux ;
- **Plusieurs transactions sont en cours de négociations/finalisations** (dont la cession du BHV) et peuvent laisser présager de meilleures performances au 4T.

VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER DE COMMERCE AU T3 2023



2,5 Mds€
Commerce



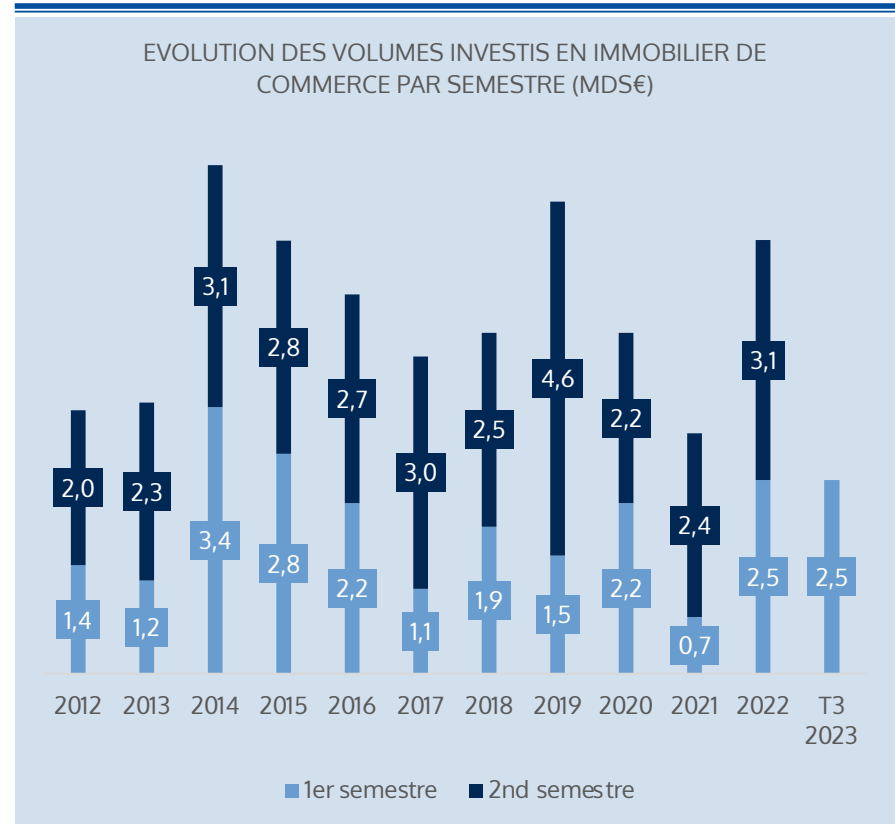
0,9 Md€
Centres commerciaux



0,5 Md€
Parcs d'activités commerciales



1,1 Md€
Pieds d'immeubles



IMMOBILIER DE COMMERCE UNE DÉCOMPRESSION CONTINUE DES TAUX

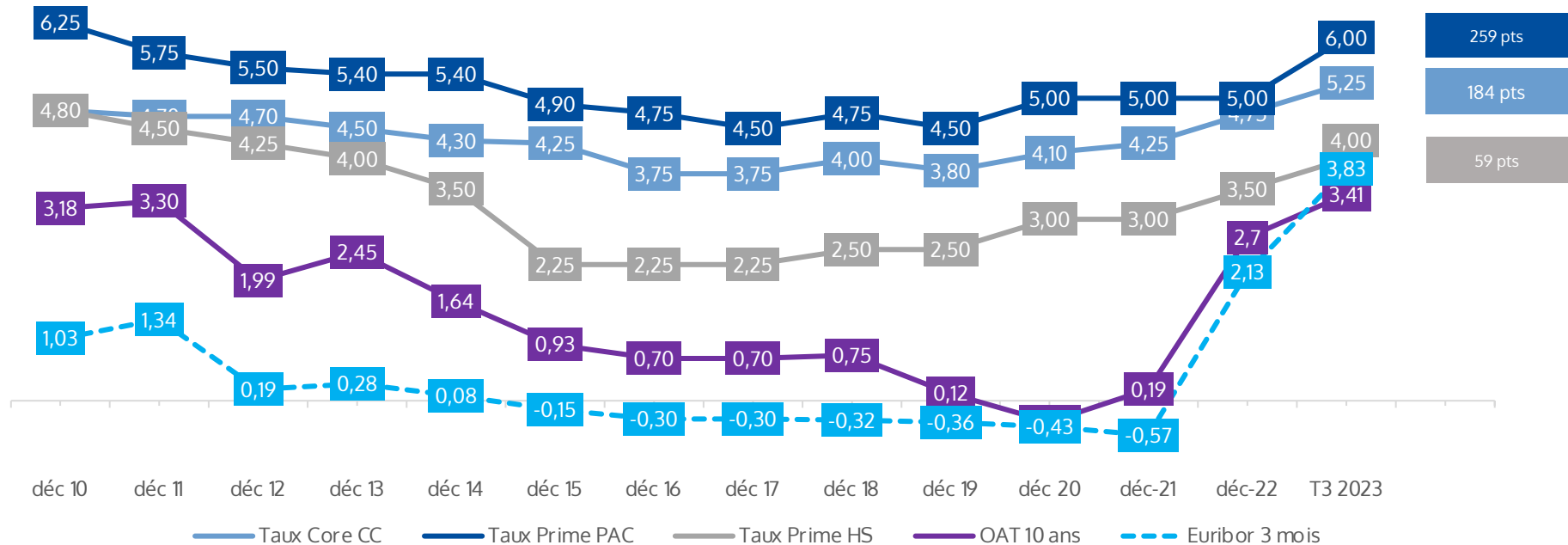
La politique monétaire s'est, de nouveau, fortement durcie lors du troisième trimestre. Mi-septembre 2023, la BCE a en effet relevé pour sa dixième fois d'affilée ses taux d'intérêt pour faire face aux pressions inflationnistes. La BCE a relevé son taux de dépôt à 4,00%, soit à son niveau le plus haut depuis la création de l'euro.

Pour rappel, l'Euribor 3 mois a fortement progressé depuis début janvier 2023, passant de 2,13% fin décembre 2022 à 3,38% à la fin du S1 2023 et 3,83% à la fin du T3 2023. L'OAT 10 ans, après avoir été stable à 2,79%, est passé de 2,93% à la fin du S1 2023 à 3,41% à la fin du T3 2023.

Sur les neuf premiers mois de l'année, l'ensemble des classes d'actifs a connu une décompression de leurs taux Prime, entre 50 et 100 points de base.

Les primes de risque ont évolué atteignant 259 points pour le taux Prime en parcs d'activités commerciales, 184 points pour les centres commerciaux, et 59 points pour les commerces de pieds d'immeubles. La classe d'actifs « Commerce » offre une prime de risque intéressante et un couple rendement/risque attractif.

ÉVOLUTION DES TAUX CORE PAR TYPOLOGIE (%)





T3 2023

IMMOBILIER DE COMMERCE
PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

France

IMMOBILIER DE COMMERCE PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

La tendance est clairement à un **fort attentisme de la part des investisseurs**, et ainsi d'une réduction du panel d'acquéreurs, et notamment des SCPI qui subissent une nette baisse de leur collecte. La remontée brutale des taux d'intérêt liée à la politique monétaire restrictive de la BCE entraîne une décompression des taux de rendement sur chaque classe d'actifs.

Cependant, le marché de la **périphérie est dans un état de crispation** depuis la fin du premier trimestre 2023. En effet, il n'y a pas encore de vendeurs forcés, contrairement au marché des centres commerciaux. Les acheteurs et les vendeurs sont clairement dans une période d'observation.

Les "rares" acheteurs encore actifs ont une appétence plus faible et révisent leurs positions chaque semaine. La volatilité des investisseurs est désormais très élevée dans un tel contexte. Il est intéressant de rappeler que les **principales transactions de périphérie du premier semestre 2023 ont été négociées sur des taux agressifs et ne sont plus le reflet de la réalité observée depuis la rentrée.**

Par ailleurs, en août 2023, NORMA CAPITAL a acquis un retail park de 13 800 m² au sein de la zone commerciale de la Croix Blanche à **Sainte-Geneviève-des-Bois (91)** auprès de la COMPAGNIE DE PHALSBOURG. Le montant de cette opération s'élève à environ **32,4 millions d'euros** et présente un taux de rendement légèrement inférieur à 6,0%.

Toutefois, il est important de souligner que ces transactions ont été **initiées l'année passée** dans un contexte plus favorable, et finalisées en début d'année. Or, compte tenu de la réduction drastique du nombre d'investisseurs liée aux facteurs exogènes du marché, **le couple risque-rendement recherché par les investisseurs potentiels est désormais supérieur à 6,50%, voire 7,00%.**

Par ailleurs, les grandes tendances sont :

- **le « Big is Beautiful » est clairement terminé.** La liquidité du marché se situe désormais sur des volumes compris entre 0 et 20 M€. Certaines consultations ouvertes en cours seront de bons indicateurs.
- **certains propriétaires de retail parks ont des besoins en fonds propres** liés notamment à des besoins de refinancement (certains ont des dettes obligataires avec des échéances qui arrivent à maturité) et des ratios LTV à améliorer.
- **de nombreux actifs sont effectivement à vendre**, mais dans la plupart des cas les propriétaires ont privilégié des consultations hors marché depuis le début de l'année. Or, les objectifs de prix des vendeurs sont toujours en décalage avec le re-pricing proposé par les acheteurs. Les vendeurs sont encore dans une stratégie défensive et n'acceptent pas de fortes décotes sur les actifs.
- **l'aversion au risque des investisseurs**, croissante depuis le début d'année, se répercute avec une **prime de risque supplémentaire** sur les taux de rendement à l'acquisition.
- **depuis 6 mois, nous observons une tendance à la baisse de 15% entre les prix attendus et les prix proposés.**

IMMOBILIER DE COMMERCE PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES



Moins de 500 M€ d'investissements depuis janvier 2023
(T3 <200 M€, soit une baisse de 58% sur la totalité des trois premiers trimestres)



Une baisse de la part de marché à 20%
(vs 27% sur les trois premiers trimestres 2022)



Une liquidité en dessous de 30 M€
(1 transaction >50 M€ vs 7 transactions en 2022)



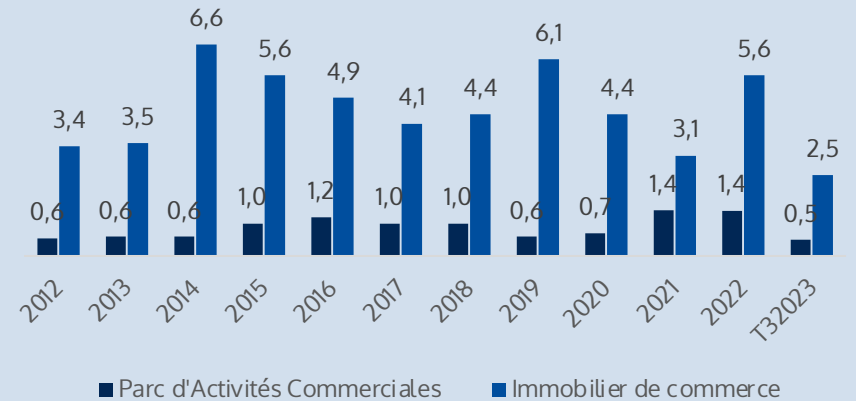
Une progression régulière des taux prime :
(+75 pdb au T3 2023)



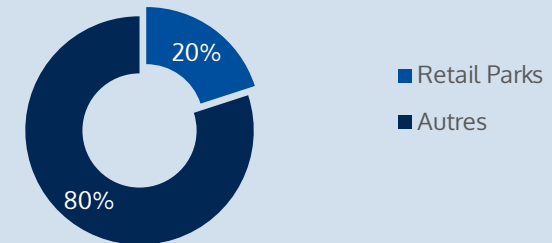
Principales transactions au T3 2023 :

- L'acquisition par **Norma Capital** d'un **Retail Park à Sainte-Geneviève-des-Bois** pour un montant de **32,4 M€**.
- La promesse signée au profit d'**Etixia** pour l'acquisition de **BAY 1**, contre un montant de **35 M€**.

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



PART DE MARCHÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES AU T3 2023



PARCS D'ACTIVÉS COMMERCIALES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
RETAIL PARK ZAC DE LA CROIX-BLANCHE	SAINTE-GENEVIÈVE- DES-BOIS (91)	NORMA CAPITAL	COMPAGNIE DE PHALSBOURG	VENTE D'ACTIF	T3 2023	13 800 m ²	<6%	32 400 000 €
2 ACTIFS ZAC DE LA CROIX-BLANCHE	SAINTE-GENEVIÈVE- DES-BOIS (91)	NORMA CAPITAL	N/C	VENTE D'ACTIF	T3 2023	5 100 m ²	N/C	21 400 000 €
PORTEFEUILLE B&M	N/C	IREIT GROUP	TIKEHAU	PORTEFEUILLE DIFFUS	T2 2023	61 756 m ²	7,90%	82 000 000* €
RETAIL PARK , MY PALMERAIE	CABRIES (13)	NORMA CAPITAL	N/C	VENTE D'ACTIF	T2 2023	9 762 m ²	N/C	28 800 000 €
PORTEFEUILLE GAMME VERT	PACA (06)	ATLAND VOISIN	COLLIERS GLOBAL INVESTORS	VENTE D'ACTIF	T2 2023	20 000 m ²	N/C	≤ 20 000 000 €
RETAIL PARK DRAGUIGNAN	DRAGUIGNAN	PRIVÉ	VICARTEM	VENTE D'ACTIF	T2 2023	5 000 m ²	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 ²	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 ²	4,95%	24 200 000 €
RETAIL PARK CLAUDE CHAPPE	ZAC CLAUDE CHAPPE, TOLLEVAST	ROCHE DUBAR ET ASSOCIES	FERIDIS	VENTE D'ACTIF	T1 2023	8 700 m ²	N/C	N/C

* PRIX AEM

T3 2023

IMMOBILIER DE COMMERCE
CENTRES COMMERCIAUX ET
MURS ALIMENTAIRES

France

IMMOBILIER DE COMMERCE CENTRES COMMERCIAUX ET MURS ALIMENTAIRES

La classe d'actifs « Centres Commerciaux » a retrouvé de la liquidité liée essentiellement à un re-pricing des actifs, comme en témoigne la transaction « Polygone Riviera » (enregistrée au début du 4T).

Lors du premier semestre 2023, les taux de rendement sur la catégorie de risque Core se sont maintenus aux alentours des 5,00% : citons les transactions « Phare » de « Passy Plaza » et de « Italie 2 » qui affichaient un taux de rendement de 5,00%. Il est important de souligner que ces transactions ont été négociées en 2022, avec un aboutissement en 2023. Les conditions de financement se sont fortement détériorées avec un taux Euribor qui a doublé en 9 mois.

Le marché se caractérise à la fois par une **offre abondante** de produits proposés sur le marché et un **manque de profondeur en termes d'acquéreurs**. Cette convergence de facteurs contribue à une **hausse significative des taux de rendement proposés par les acquéreurs potentiels**.

En outre, **l'écart des taux de rendement est en train de se creuser** entre les produits dits Core/Core + et les catégories plus risquées. Sur la catégorie Core/Core +, l'évolution des taux de rendement est difficilement lisible depuis la fin du second trimestre 2023. Sur les catégories dites Value Added/Opportuniste, certains centres se sont transactés sur la base d'un prix fortement décoté.

Certaines foncières préfèrent en effet acter une perte, ce qui leur permet de se recentrer sur les produits plus emblématiques, d'afficher une amélioration de leur vacance financière et surtout d'améliorer le ratio Loan to Value.

Le groupe URW a finalisé la cession de « Polygone Riviera », situé à Cagnes-sur-Mer dans les Alpes-Maritimes, pour un prix de cession net de 272,3 millions d'euros. Cette transaction sera comptabilisée sur le 4T 2023.

URW annonce une décote de 4,0% par rapport à sa valeur d'expertise. Néanmoins, à titre de rappel, ouvert en octobre 2015, ce centre a été développé en partenariat avec la Socri qui a cédé ses parts à URW sur la base d'une valorisation à environ 500 M€. En outre, le taux de rendement appliqué sur ce deal est d'environ 8,00%.

D'autres transactions affichent des taux de rendement décompressés : la cession du centre commercial « Place d'Armes » de Klépierre au Groupe Strauss (45 M€ / 9%) ; le centre « Les Jacobins » – Le Mans (16M€ / >10%).

En outre, le centre commercial « O Parinor » serait en train de se finaliser sur la base d'un taux de rendement proche de 10% et d'une enveloppe légèrement supérieure à 200 M€, équivalente à la dette.

EVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PAR CATÉGORIE DE RISQUE

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CORE	4,50 % à 5,25 %	4,30 % - 5,10 %	4,25 % - 5,00 %	3,75 % - 4,75 %	3,75 % - 4,75 %	4,00 % - 5,25%	3,75 % - 4,75 %	4,10 % - 5,25 %	4,25% - 5,50 %	4,75 % - 5,75 %	5,00 % - 6,00 %
CORE +	5,30 % à 6,30 %	5,20 % - 6,10 %	5,10 % - 6,10 %	4,75 % - 6,10 %	4,75 % - 6,10 %	5,25 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	5,25% - 7,00 %	5,50 % - 7,5 %	5,75 % - 7,50 %	6,00 % - 7,50 %
VALEUR AJOUTÉE	6,40 % à 7,90 %	6,20 % - 7,90 %	6,20 % - 7,50 %	6,20 % - 7,50 %	6,20 % - 8,00 %	6,50 % - 9,00 %	6,50 % - 9,00 %	7,00 % - 10,00 %	7,5 % - 10,00 %	7,50 % - 10,00 %	7,50 % - 11,00 %
OPPORTUNISTE	> 8,00 %	> 8,00 %	> 7,60 %	> 7,60 %	> 8,00 %	> 9,00 %	> 9,00 %	> 10,00 %	> 10,00 %	> 10,00 %	> 11,00 %

IMMOBILIER DE COMMERCE CENTRES COMMERCIAUX ET MURS ALIMENTAIRES



930 M€ d'investissements depuis janvier 2023
(T3 <60 M€, soit une baisse de 44% sur la totalité des trois premiers trimestres)



une évolution de la part de marché à 36%
(vs 27% sur les trois premiers trimestres 2022)



une continuité de l'activité soutenue par le phénomène de « re-pricing » des actifs
(3 transactions >100M€ vs 6 transactions en 2022)



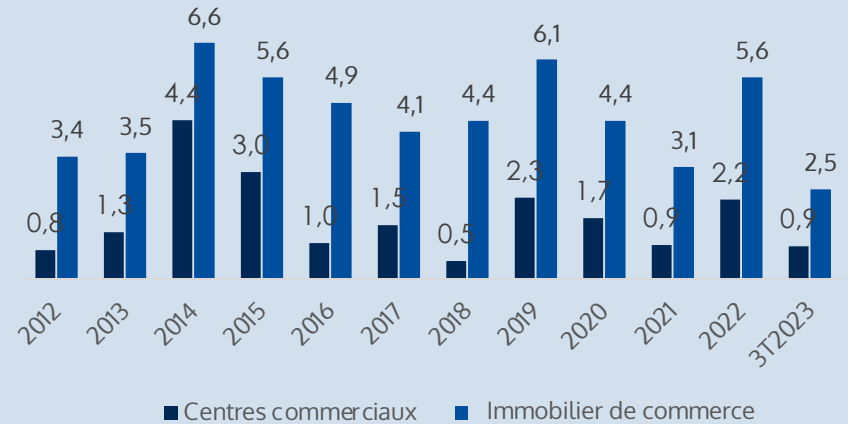
les murs alimentaires toujours en fort retrait
(moins de 30 M€ depuis le début d'année 2023)



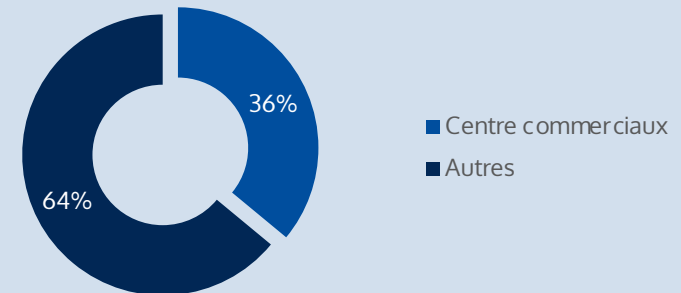
Principales transactions au T3 2023 :

- L'acquisition du centre commercial « **Place d'Armes** » par le groupe Strauss pour **45 M€**, soit un taux de rendement de 9,5% ;
- L'acquisition au début du 4T par le groupe Frey de « **Polygone Riviera** » au montant de **272,3 M€**.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX (MDSE)



PART DE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX AU T3 2023



CENTRES COMMERCIAUX ET MURS ALIMENTAIRES

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES AU T3 2023

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
CENTRE COMMERCIAL PLACE D'ARMES	VALENCIENNES (59)	GROUPE STRAUSS	KLEPIERRE	VENTE D'ACTIF	T3 2023	15 700 m ²	9,50%	45 000 000 €
PORTEFEUILLE MARQUES AVENUE	DIFFUS	MATA CAPITAL	CNP ASSURANCES	VENTE D'ACTIF	T2 2023	88 600 m ²	N/C	200 000 000 €
PASSY PLAZA	PARIS (16)	AEW	GENERALI	VENTE D'ACTIF	T2 2023	13 000 m ²	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 ²	5,00%	650 000 000* €
GALERIE COMMERCIALE MONTÉLIMAR	MONTÉLIMAR (26)	N/C	CARMILA	VENTE D'ACTIF	T1 2023	7 689 m ²	N/C	15 000 000 €
HYPERMARCHÉ CASINO SAINT-DOULCHARD (18)	SAINT-DOULCHARD (18)	GROUPE STRAUSS	MERCIALYS	VENTE D'ACTIF	T2 2023	16 200 m ²	9%	<50 000 000 €
CARREFOUR MARKETS SAINT-CHARLES	MARSEILLE (13)	LA FRANÇAISE	ENSOFF CAPITAL	VENTE D'ACTIF	T2 2023	3 000 m ²	N/C	13 000 000 €

*Transactions mixtes

T32023

IMMOBILIER DE COMMERCE
COMMERCES DE PIEDS
D'IMMEUBLES

France

IMMOBILIER DE COMMERCE COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES



1,1 Md€ d'investissements depuis janvier 2023
(T3 <100M€, soit une baisse de 35% sur la totalité des trois premiers trimestres)



une croissance de la part de marché à 44%
(vs 38% en 2022)
Un marché dominé par les deals dits Trophy Assets
(vente utilisateurs)



une activité soutenue par le marché de luxe parisien
(plus de 2,5 milliards d'euros investis depuis janvier 2023 en intégrant le commerce et les bureaux)

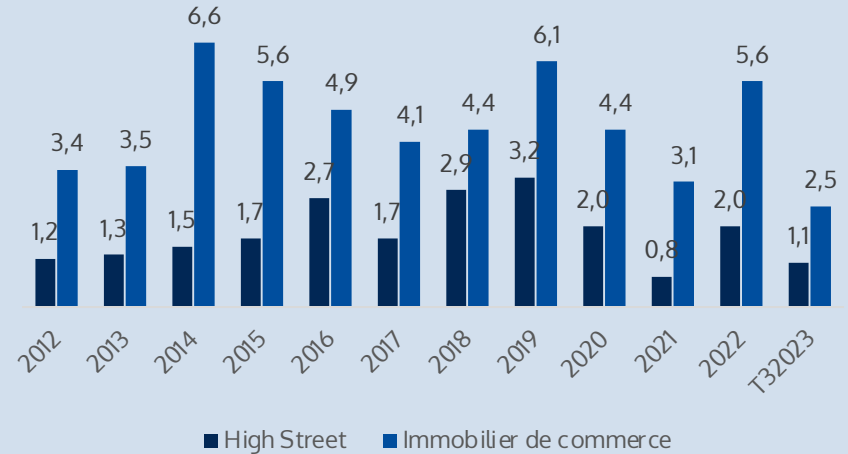


3 transactions >100M€
(vs 6 transactions en 2022)

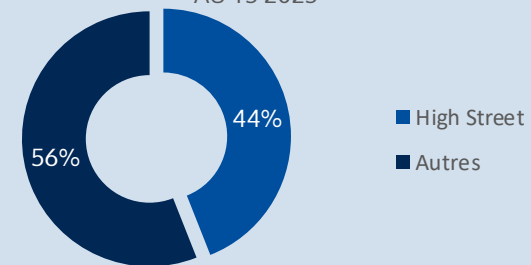


Principale transaction au T3 2023 :
L'acquisition de « l'hôtel des Coulanges » par Groupama Gan, contre 49 M€

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET (MDS€)



PART DE MARCHÉ DES COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES
AU T3 2023



COMMERCE DE PIEDS D'IMMEUBLES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES AU T3 2023

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
HÔTEL DE COULANGES	PARIS (04)	GROUPAMA GAN REIM	SCI BONAPARTE	VENTE D'ACTIF	T3 2023	2 800 m ²	N/C	49 800 000 €
101 CHAMPS ÉLYSÉES	PARIS (08)	LVMH	GECINA	VENTE D'ACTIF	T2 2023	9 400 m ²	2,00%	770 000 000* €
62 CHAMPS ÉLYSÉES	PARIS (08)	FINAMAS	PRIVÉS	VENTE D'ACTIF	T2 2023	3 000 m ²	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 ²	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 ²	2,8%	≤ 865 000 000* €
12&14 CASTIGLIONE	PARIS (01)	KERING	CHOISEUL REIM	VENTE UTILISATEUR	T1 2023	8 000 m ²	N/C	640 000 000* €
CASTORAMA BIR HAKEIM	PARIS (15)	BLACK SWAN	PRIMONIAL REIM	VENTE D'ACTIF	T1 2023	5 800 m ²	5,50%	48 200 000** €

*Transactions mixtes

** Prix HD

IMMOBILIER DE COMMERCE SYNTHÈSE

CHIFFRES CLÉS	T3 2023	T3 2022	ÉVOLUTION
Volumes investis en immobilier d'entreprise	9 Mds€	19,5 Mds€	↘
Volumes investis en immobilier de commerce	2,5 Mds€	4,5 Mds€	↘
Part des volumes investis en immobilier de commerce	28 %	23%	↗
Nombre de transactions > 100 M€ en immobilier de commerce	7	14	↘
Part des volumes investis en pieds d'immeubles	44%	38%	↗
Part des volumes investis en parcs d'activités commerciales	20%	27%	↘
Part des volumes investis en centres commerciaux	36%	35%	↗
Part des volumes investis en murs alimentaires	<1%	8%	↘
Taux de rendement Prime en parcs d'activités commerciales	6%	5,00%	↗
Taux de rendement Prime en centres commerciaux	5,25%	4,75%	↗
Taux de rendement Prime en pieds d'immeubles	4%	3,50%	↗
Taux Euribor 3 mois	3,83%	2,13%	↗
OAT 10 ans	3,41%	2,70%	↗

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



Romain DIETTERT
Junior consultant

CAPITAL MARKET

RETAIL LEASING & ASSET MANAGEMENT



Pierre MENOT
Partner
Head of Retail Leasing &
Asset Management



Sébastien HENRY
Senior Consultant



Bérengère DOLL
Senior Consultant



Léopold HELDERWERDT
Consultant

ANALYSIS AND RESEARCH DEPARTMENT



Romain ROHART
Analyst Manager



Safiatou BAH
Analyst



Lucas KRIEF
Analyst



Baptiste FOULON
Analyst



15-17 rue Scribe, 75009 Paris

+33 1 86 26 18 29

up-realestate.fr