

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE

FRANCE - 2023

SOMMAIRE



Page 3.
**CONJONCTURE
ÉCONOMIQUE**

Page 10.
**COMMERCE
DE DÉTAIL**

Page 14.
**IMMOBILIER
D'ENTREPRISE**

Page 22.
**IMMOBILIER
DE COMMERCE**

Page 27. **CENTRES COMMERCIAUX**
Page 31. **PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES**
Page 35. **COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES**

Marché de l'investissement
France 2023

Conjoncture économique



L'ÉCONOMIE MONDIALE AU RALENTI

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE DÉFAVORABLE

Si le début d'année 2023 avait fait preuve d'une certaine résilience avec un recul de l'inflation, la hausse continue des taux directeurs des banques centrales et le ralentissement de la dynamique chinoise à partir de la mi-année ont de nouveau secoué l'économie mondiale.

Initialement estimée à +3,5%, la croissance annuelle s'est finalement établie à +3,1%, marquée par :

1. UNE INFLATION PERSISTANTE

Après une hausse continue de l'inflation en 2022, la tendance s'est inversée en 2023 notamment grâce au recul du prix de l'énergie.

L'inflation générale a ainsi diminué au long de l'année, atteignant +7,4% dans les pays de l'OCDE (vs +9,5% en 2022).

Cette tendance baissière reste toutefois fragile tant elle dépend des événements extérieurs. L'inflation globale est toujours à un niveau excessivement élevé, accompagnée d'une inflation sous-jacente persistante.



+ 3,1%

Croissance mondiale 2023



+2,9%

Projections 2024

2. DES MARCHÉS FINANCIERS FRAGILISÉS

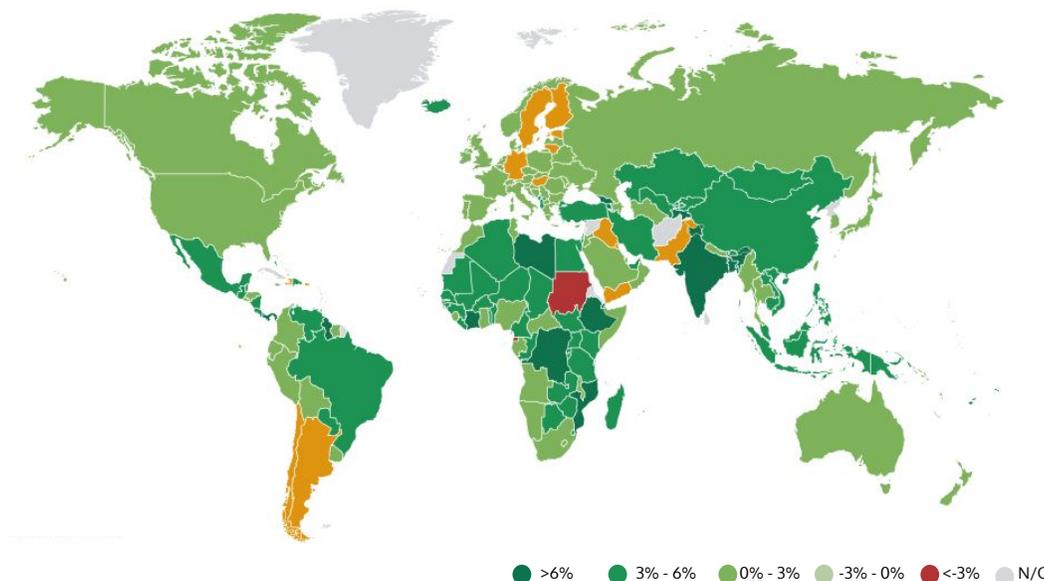
La majorité des banques centrales a renforcé le resserrement monétaire amorcé en 2022, avec une hausse successive des taux directeurs. Cette politique visant à contrer l'inflation a mis à mal le secteur bancaire, entraînant notamment les difficultés de certaines banques (par exemple SVB et le Crédit Suisse).

Sur la fin d'année, la stabilisation des taux et le recul de l'inflation laissent entrevoir des signes d'amélioration. La FED anticipe une baisse des taux en 2024, quand la BCE reste prudente mais pourrait également baisser ses taux dès 2024.

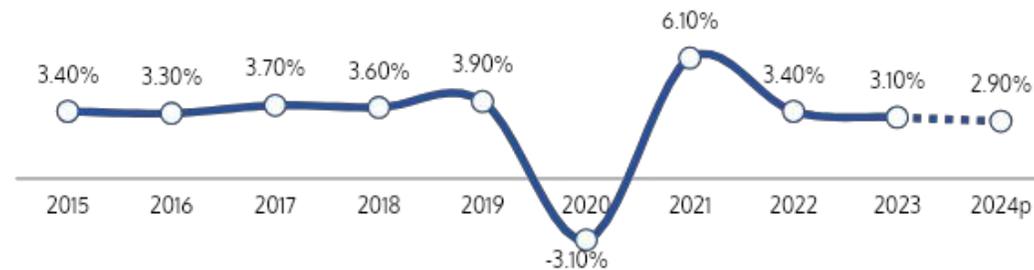
3. UN PANORAMA GÉOPOLITIQUE EN PLEINE FRAGMENTATION DÉFAVORABLE À UNE RELANCE ÉCONOMIQUE

La multiplication des conflits armés témoigne également d'un climat économique hostile, avec l'absence d'une vision long-terme et d'une forte instabilité sur les prix des matières premières et de l'énergie.

CARTOGRAPHIE - CROISSANCE DU PIB 2023



CROISSANCE DU PIB MONDIAL



DES ÉCONOMIES OCCIDENTALES RÉSILIENTES

Malgré un ralentissement anticipé et inévitable, la plupart des économies des pays avancés ont su faire face au climat actuel défavorable, notamment dans la zone euro.

L'ÉCONOMIE AMÉRICAINE, MEILLEURE ÈLÈVE PARMIS L'OCDE

Les États-Unis ont déjoué les pronostics de récession, avec une croissance de +2,5% en 2023, après +2,0% en 2022. La consommation des ménages, qui désépargnent, est restée solide. L'économie américaine s'est aussi appuyée sur les exportations de pétrole (+20% vs 2022).

UN BILAN CONTRASTÉ POUR LES ÉCONOMIES EUROPÉENNES

Au niveau européen, l'activité économique a été modérée. Les signes d'amélioration entrevus avec le ralentissement de l'inflation et la bonne dynamique du marché du travail ont été freinés par des conditions de financement restrictives et un affaiblissement du secteur des services. La croissance de la zone Euro s'établit ainsi à +0,5%.

Certaines économies se sont montrées plus résilientes telles que la France (+0,9%) et l'Espagne (+ 2,5%). La croissance française a été revue à la hausse au deuxième trimestre grâce à la reprise de l'activité industrielle et énergétique.

D'autres économies ont souffert davantage, en particulier l'économie allemande. La hausse des prix de l'énergie combinée à une baisse de la production industrielle a plongé le pays en récession à partir du 3^{ème} trimestre (-0,3% en 2023).

DES PERSPECTIVES FRAGILES

Pour 2024, la croissance mondiale est estimée à +2,9%. La tendance globale est à la baisse par rapport à 2023, reflétant le prolongement de la conjoncture économique.

Selon l'OCDE, la croissance de la zone euro devrait rebondir à +0,9% en 2024, mais devrait être ralentie par la France (+0,8%) et l'Allemagne (+0,3%).



L'EXEMPLE AMÉRICAIN

+ 2,5 % de croissance en 2023



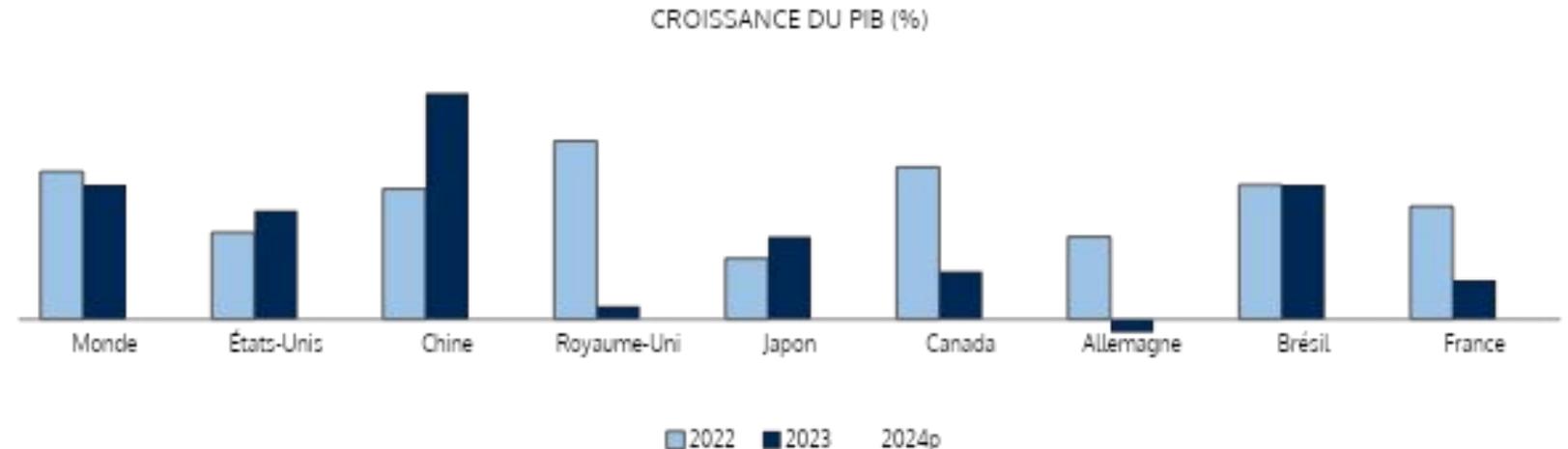
LA RÉSILIENCE FRANÇAISE

+ 0,9% de croissance en 2023



LE RECU DE L'ALLEMAGNE

Récession en 2023
-0,3%



UNE ÉCONOMIE MONDIALE EXPOSÉE AU RISQUE CHINOIS

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE CHINOIS EN DIFFICULTÉ, DANS L'OBLIGATION DE SE RÉINVENTER

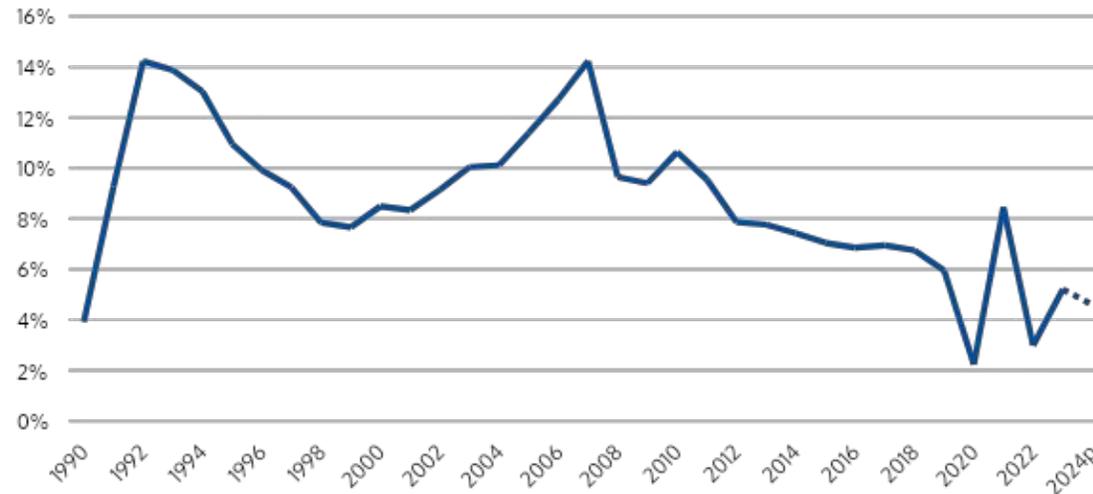
La Chine, contrairement aux autres pays émergents, est confrontée à des vents contraires. La seconde puissance mondiale enregistre une croissance en demi-teinte en 2023 (+5,2%), après une année 2022 au plus bas (+3,0%).

Le pays est marqué par une violente crise immobilière, des exportations en baisse et un taux de chômage en hausse.

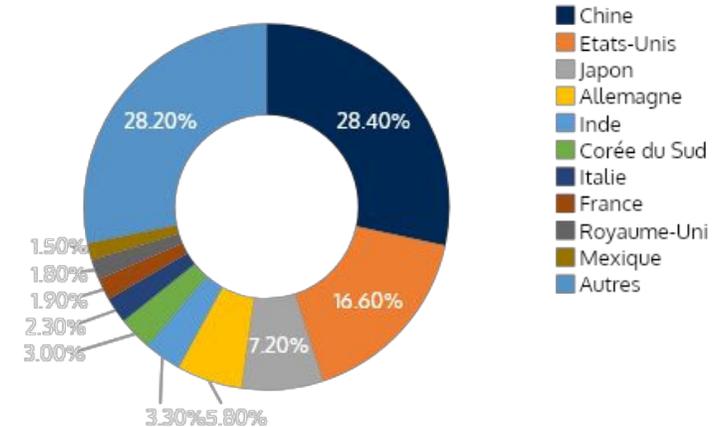
De nombreux promoteurs chinois se retrouvent dans une situation délicate depuis le début de l'année (en attente de restructuration, voir en liquidation judiciaire comme Evergrande).

La confiance des investisseurs est affectée, mais surtout l'économie intérieure de la Chine dont le modèle repose en grande partie sur l'investissement immobilier, représentant environ un tiers du PIB chinois. Au-delà du PIB, cette crise représente une menace directe pour les ménages chinois, étant le principal secteur d'épargne du pays.

ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE CHINOIS



Part de la production industrielle



UN RISQUE IMMÉDIAT SUR LA PRODUCTION MONDIALE

Représentant 29% de la production industrielle mondiale, la situation économique en Chine reste à surveiller de très près.

Pour la première fois depuis 7 ans, les exportations sont en baisse, impactées par les tensions géopolitiques et par une demande atone.

Par ailleurs, le pays souffre d'une baisse de productivité et d'un vieillissement de population, avec un taux de natalité au plus bas.

Selon le FMI, la croissance chinoise devrait ralentir progressivement, à +4,6% en 2024, pour atteindre +3,5% d'ici 2028.

UNE INFLATION EN BAISSÉ MAIS TOUJOURS ÉLEVÉE

UNE INFLATION ENDIGUÉE...

Au premier semestre 2023, **l'inflation globale a majoritairement diminué en raison du recul du prix de l'énergie et des matières premières.** Néanmoins, elle reste très sensible aux fluctuations des cours des énergies et donc, indirectement, du climat géopolitique.

Après un léger rebond en août 2023, **la tendance baissière s'est prolongée sur les derniers mois de l'année.** L'inflation sous-jacente* quant à elle persiste. Elle recule mais demeure tout de même plus élevée que l'inflation globale. La baisse des prix des produits manufacturés a été atténuée par une hausse du prix des services liés aux coûts des salaires.

...MAIS PAS TOTALEMENT RÉSORBÉE

L'inflation diminue au fur et à mesure des mois mais **cette tendance reste toutefois fragile** et très sensible aux variations des cours de l'énergie et des matières premières.

Ces composantes sont elles-mêmes dépendantes de certains événements géopolitiques. L'escalade du conflit israélo-palestinien pourrait entraîner les pays de l'OPEP à faire pression sur le prix du pétrole par exemple.

Les aides budgétaires visant à atténuer l'inflation **ont été prolongées jusqu'en 2025** (bouclier tarifaire énergie).

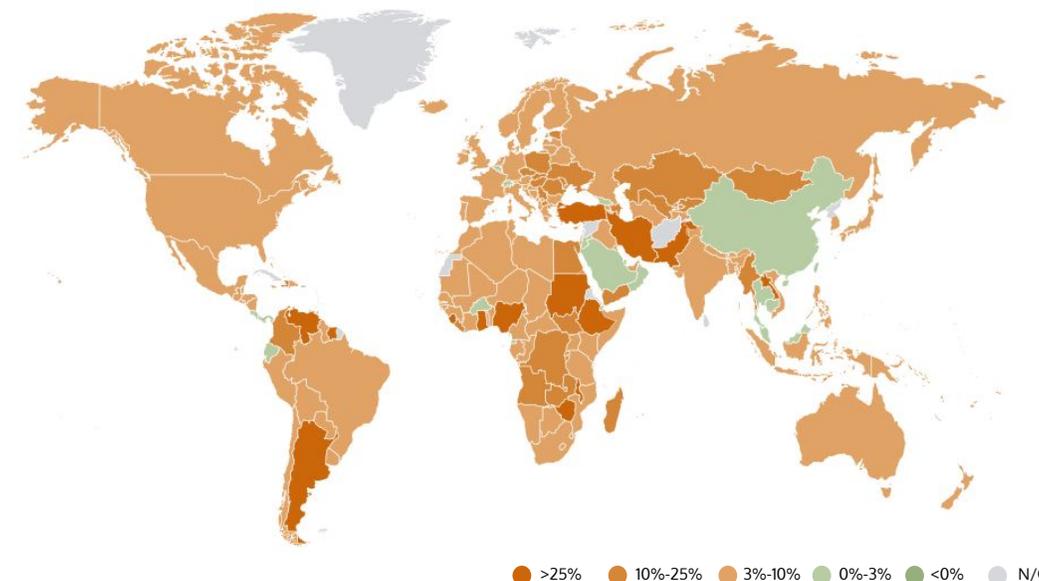
UN RETOUR À LA NORMALE ESPÉRÉ EN 2025

Selon la BCE, l'inflation amorcera sa descente vers des niveaux normaux lors de l'année 2024, à 2,7%, pour atterrir aux alentours de 2,1% au début 2025. La FED prévoit également un prolongement de la baisse de l'inflation en 2024, avant de revenir en dessous des 2% en 2025.

En France, l'OCDE table sur une inflation à 2,7% en 2024, nettement moindre qu'en 2023 (5,6%).

*hors prix soumis à l'intervention de l'état tels que l'énergie et hors produits volatiles, dont les produits pétroliers, produits frais, produits laitiers, viande)

CARTOGRAPHIE - TAUX D'INFLATION 2023



ÉVOLUTION DE L'INFLATION



+6,3%
Monde 2023

+6,6%
Projection 2024



+5,4%
Zone Euro 2023

+2,6%
Projection 2024



+5,6%
France 2023

+2,7%
Projection 2024

LES MARCHÉS FINANCIERS FACE AUX ALÉAS DE L'INFLATION

UN MARCHÉ SOUS TENSION FACE AUX HAUSSES DES TAUX DE RÉFÉRENCE

La majorité des banques centrales, à l'exception de celle du Japon, a prolongé la hausse des taux directeurs en 2023.

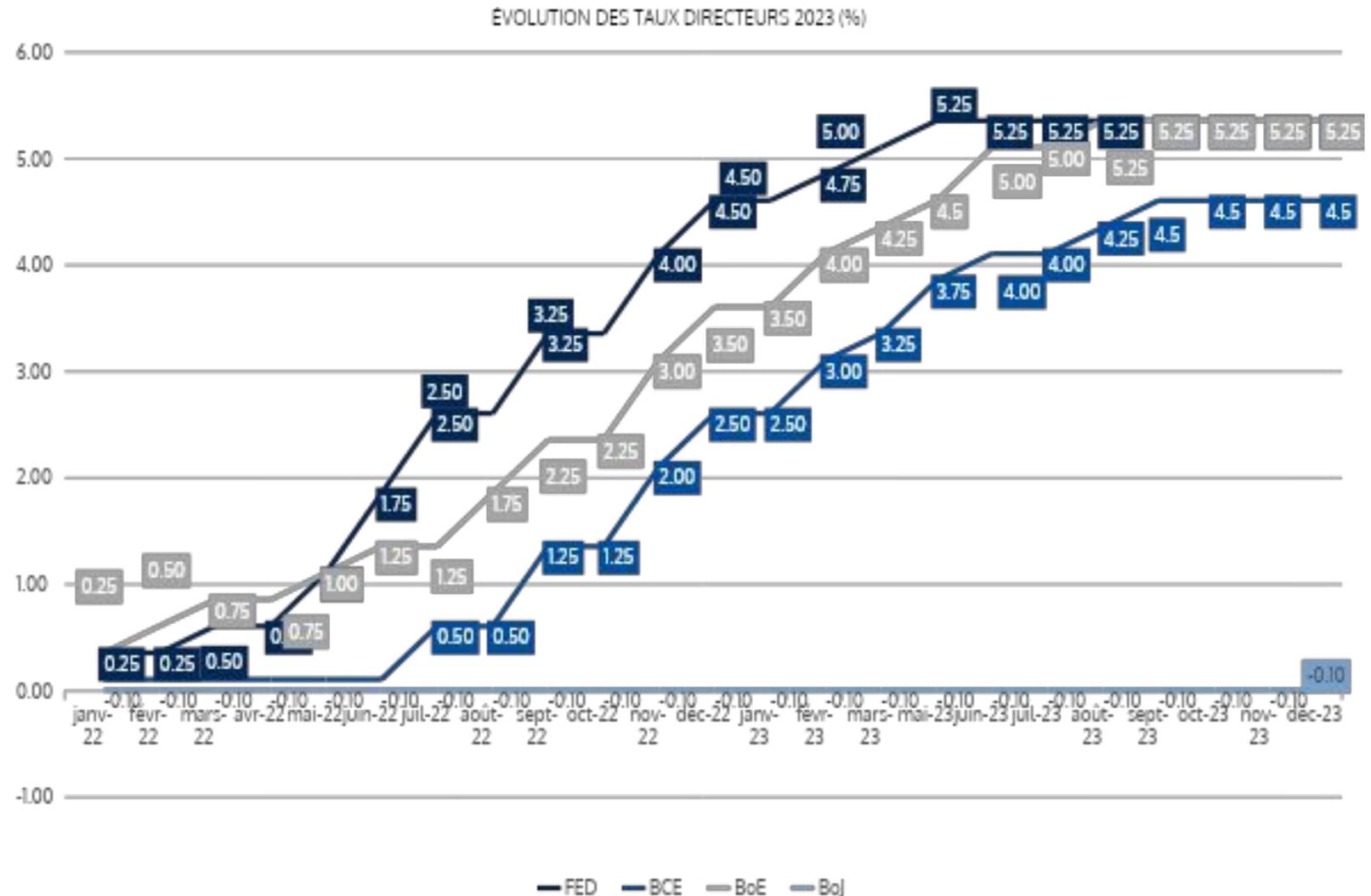
La FED a augmenté ses taux directeurs de 4,50% en janvier à 5,25% à la fin de l'année. La Banque Centrale Européenne a appliqué une hausse de 200 pnb (de 2,5% à 4,5%). La Bank of England a également suivi le pas, la seule exception demeure la Bank of Japan qui a maintenu ses taux d'avant crise.

Bien que l'économie ait mieux résisté que prévu au cycle de resserrement monétaire, **l'augmentation des taux a déstabilisé les marchés financiers tout au long de l'année**, en témoigne la faillite des banques américaines SVB et First Republic et le rachat du Crédit Suisse par UBS.

UN ALOURDISSEMENT DU POIDS DE LA DETTE MAIS DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES

Le resserrement monétaire des banques centrales a aussi impacté le marché de la dette, l'alourdissant par les aides budgétaires pour pallier l'inflation et en faisant exploser le taux des obligations d'Etat à 10 ans au cours du troisième trimestre.

La fin d'année aura connu un **nouvel élan**, porté par le reflux de l'inflation et l'anticipation de la baisse des taux directeurs en 2024. Le CAC 40 a gagné +16,5% et le S&P500 +26% sur l'année, ce dernier étant également boosté par les « 7 Magnifiques » et le dynamisme exceptionnel de l'intelligence artificielle.



UN CONTEXTE GÉOPOLITIQUE TOUJOURS PLUS INSTABLE

LA MULTIPLICATION DES CONFLITS ARMÉS

Faisant écho à l'année 2022 et au conflit russo-ukrainien, **le climat géopolitique demeure très instable en 2023**. Plusieurs tensions se sont accentuées ces derniers mois (Chine/Taïwan, Corée du Nord/Sud), et certaines se sont matérialisées (conflit israélo-palestinien en octobre dernier).

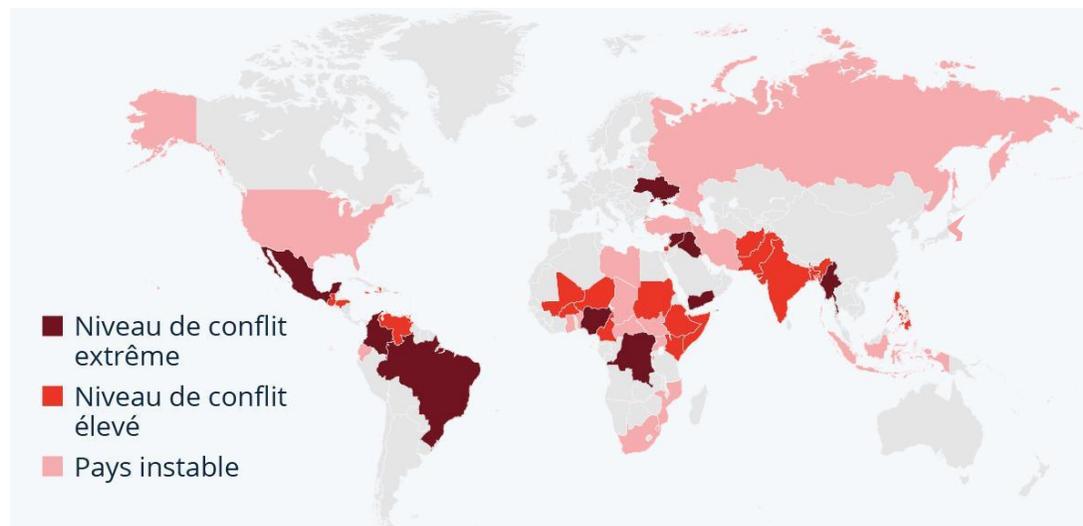
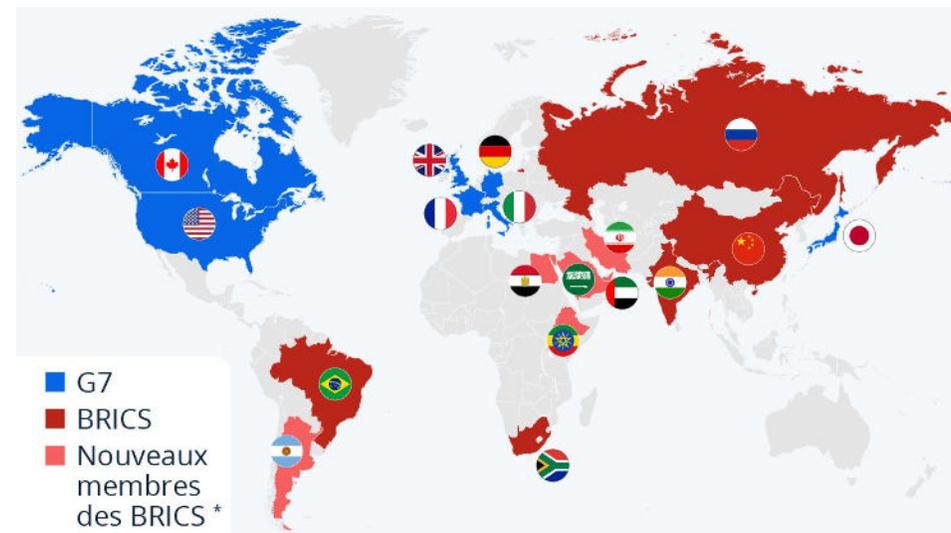
Ces tensions sur des zones géopolitiques stratégiques (énergie en Ukraine, matières premières au Moyen-Orient...), dans un contexte économique morose, ont **renforcé la défiance des investisseurs**.

UNE BIPOLARISATION DU PANORAMA GÉOPOLITIQUE

Le 22 août 2023, les BRICS ont annoncé l'adhésion de six nouveaux membres et la volonté de créer une nouvelle monnaie.

Ces annonces ont corroboré la scission entre les pays de l'Occident et les pays émergents, les BRICS se positionnant comme un bloc refusant la domination des Etats-Unis et l'hégémonie du dollar.

La bipolarisation du monde se renforce et endigue le commerce mondial, expliquant en partie **la croissance atone des échanges commerciaux cette année (+0,8%)**.



UN CONTEXTE INSTABLE DÉFAVORABLE AUX INVESTISSEMENTS

Le grand échiquier géopolitique mondial est en plein mouvement. Il devient **complexe pour les investisseurs de se projeter sur du long-terme** lorsqu'il y a de plus en plus d'incertitudes à court-terme.

Les yeux sont tournés sur l'évolution des prix des produits de base, soumis aux aléas des chocs climatiques et géopolitiques, ce qui créerait un risque important sur la désinflation.

En addition, **2024 constitue une année charnière avec des élections dans de nombreux pays (64)**, notamment l'élection présidentielle aux Etats-Unis et les élections législatives au Royaume-Uni, pouvant être de **potentiels nouveaux facteurs d'instabilité**.

Marché de l'investissement
France 2023

Focus sur le commerce de détail

UNE ANNÉE 2023 MARQUÉE PAR L'INCERTITUDE

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES ENSEIGNES TOUJOURS SOUS PRESSION

Dans un contexte inflationniste persistant, **la disparité entre l'augmentation des coûts et la progression de chiffre d'affaires reste la principale problématique des enseignes**, affectant directement leurs marges.

La conjoncture sociale, les conflits internationaux, le contexte sécuritaire, les incertitudes liées à la disponibilité et aux coûts de l'énergie représentent autant de facteurs qui exposent l'économie, la consommation et par conséquent, le commerce de détail à **des risques significatifs**.

Si l'augmentation des prix des produits alimentaires profite au secteur de la grande distribution, il impacte directement les capacités de dépenses des consommateurs pour les autres secteurs.

UNE INDEXATION DES LOYERS QUI INQUIÈTE

L'indexation contractuelle vient s'ajouter aux craintes du secteur et des points de vente déjà affaiblis.

Selon les tendances actuelles, l'indice des loyers commerciaux **devrait augmenter de 13% à 14% sur les deux prochaines années**. Une hausse drastique qui serait **difficilement supportable** pour de nombreux acteurs du commerce de détail.

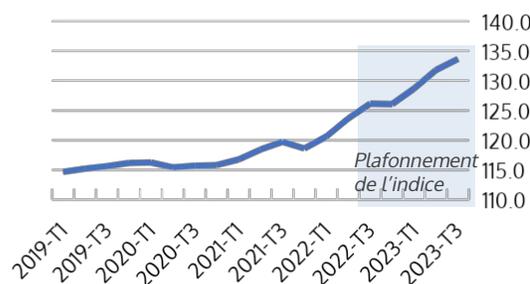
Par ailleurs, **le plafonnement de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à 3,5%** ne concerne uniquement que les PME, soit 430 000 commerces, **et doit prendre fin au 1T 2024**

DES SIGNES D'AMÉLIORATION FRAGILES POUR LES CONSOMMATEURS

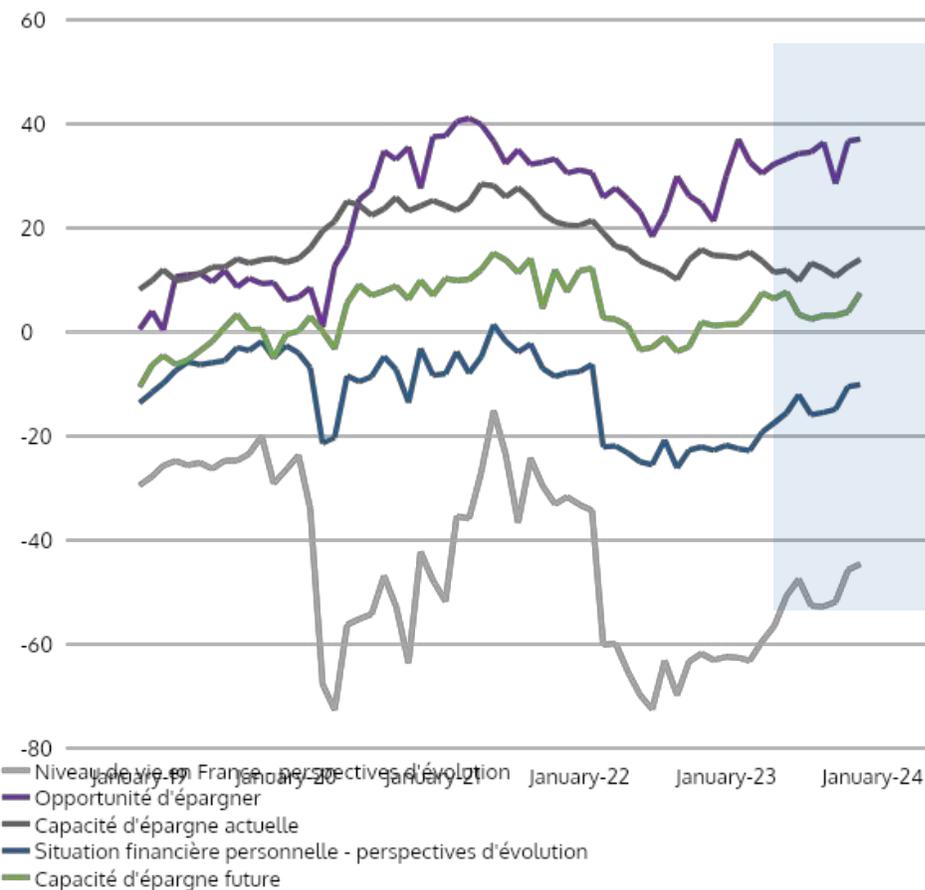
Après une année 2022 particulièrement morose, **la confiance des ménages français a progressé en 2023 avec la baisse de l'inflation**. Elle reste néanmoins faible (89 en décembre), bien en dessous de sa moyenne de longue période (100).

Le **taux d'épargne est toujours important**, atteignant 19% cette année, contre 15% avant Covid. Les soldes d'opinion sur la situation financière et le niveau de vie transcrivent une augmentation de la capacité d'épargne présente et future, et **anticipent une évolution positive du niveau de vie en France**.

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)



SOLDES D'OPINION SUR LA SITUATION FINANCIÈRE PERSONNELLE ET LE NIVEAU DE VIE EN FRANCE



UNE FIN D'ANNÉE EN DEMI-TEINTE POUR LA MAJORITÉ DES ACTIVITÉS

UNE PERFORMANCE ARTIFICIELLE DES MAGASINS

Si le commerce spécialisé affiche une **hausse des ventes de +3,5% en valeur** en 2023, cette performance a été **artificialisée par la hausse des prix (+3,0% sur la période)**, les volumes de ventes n'ayant pas progressé par rapport à l'année précédente.

- **L'équipement de la maison**

La dynamique post Covid s'est fortement ralentie cette année sur le secteur de l'équipement de la maison. Des difficultés financières de certaines enseignes ont émergé (liquidation de Habitat). Le secteur a enregistré un recul des ventes magasins de -2,6% en 2023, faisant écho à un marché du logement très atone et le report des projets d'ameublement, bricolage, etc.

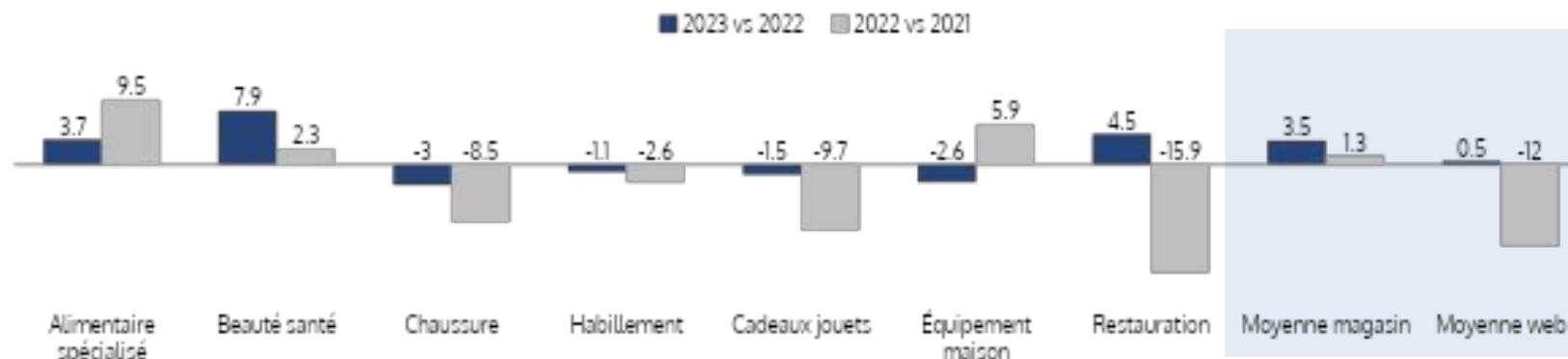
- **Beauté & santé**

Le secteur poursuit sa très belle dynamique avec une forte croissance en 2023 (+7,9%), soutenue par des fortes hausses de prix et une demande soutenue.

- **Culture, cadeaux et jouets**

Après une année 2022 compliquée (-9,7% vs 2021), le secteur a de nouveau reculé en 2023 (-1,5%). Après 3 trimestres négatifs (-3,3%), la période vitale de fin d'année a atténué la contre-performance avec une faible augmentation de +1,7% en décembre.

ÉVOLUTION EN % DES CHIFFRES D'AFFAIRES MAGASINS DES ENSEIGNES DU COMMERCE SPÉCIALISÉ 2022 VS 2019



- **Restauration**

Le secteur avait bénéficié d'une vive reprise en 2022. S'il accuse une nouvelle hausse de l'activité en 2023 (+4,5%), il demeure en deçà de son niveau d'avant crise.

- **Équipement de la personne**

L'équipement de la personne est resté très impacté en 2023 et peine toujours à se relever, en témoignent les nouvelles procédures de sauvegarde ou de redressement (43% d'entre elles concernant le secteur : San Marina, André, Kookäi, Naf Naf ...)

Il accuse un recul de -1,1% pour l'habillement et -3,0% pour la chaussure sur l'ensemble de l'année.

- **Alimentation spécialisée**

Le secteur affiche une belle performance (+3,7%), mais moindre que l'année passée (+9,5%), surtout porté par la hausse des prix.

LE E-COMMERCE NE FAIT PAS MIEUX

La faible activité des magasins n'a pas profité aux ventes web, qui stagnent à +0,5% vs 2022. Ces résultats restent à nuancer, car elles restent nettement supérieures à 2019 (+30% selon la FEVAD).

Les pure players proposant des prix très attractifs (Amazon, Vinted, Shein, Temu) réalisent d'excellentes performances, dans un contexte inflationniste ayant un impact direct sur le pouvoir d'achat.



+3,5%

Ventes magasins
2023 vs 2022



+0,5%

Ventes web
2023 vs 2022

UNE FRÉQUENTATION EN HAUSSE SUR L'ENSEMBLE DES TYPOLOGIES D'ACTIFS

UNE FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX CORRÉLÉE À LEUR TAILLE

Les centres commerciaux affichent une faible hausse de leur fréquentation, à +1,9% vs 2022 (vs +18,4% l'an passé).

Dans la lignée des périodes antérieures, la corrélation entre la taille des centres commerciaux et leur fréquentation persiste. La **désertification des petits centres** se traduit par une **performance négative**, à -0,1% en 2023. En revanche, **les centres super-régionaux parviennent à maintenir une trajectoire de fréquentation positive**, enregistrant une augmentation de +4,5% sur l'ensemble de l'année.

Par ailleurs, les **centres commerciaux de périphérie ont sous-performé** (+0,8%), tandis que ceux de centres-villes ont affiché une belle dynamique (+5,4%).

-0,1%

Petits Centres
(5 000 à 20 000 m² GLA)

+3,5%

Régionaux
(40 000 à 80 000 m² GLA)

+1,6%

Grand Centres
(20 000 à 40 000 m² GLA)

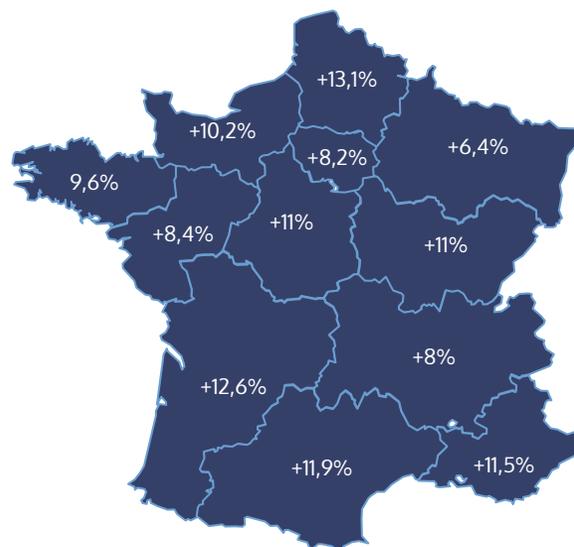
+4,5%

Super Régionaux
(+80 000 m² GLA)

UNE FORTE DYNAMIQUE DES CENTRES-VILLES

Quelle que soit leur taille, **les centres-villes ont bénéficié d'une fréquentation positive**. Elle atteint +11,2% sur l'ensemble du panel de la FACT, atteignant +11,5% sur les villes moyennes (entre 50K et 100K hab.) et grandes (>100K hab.).

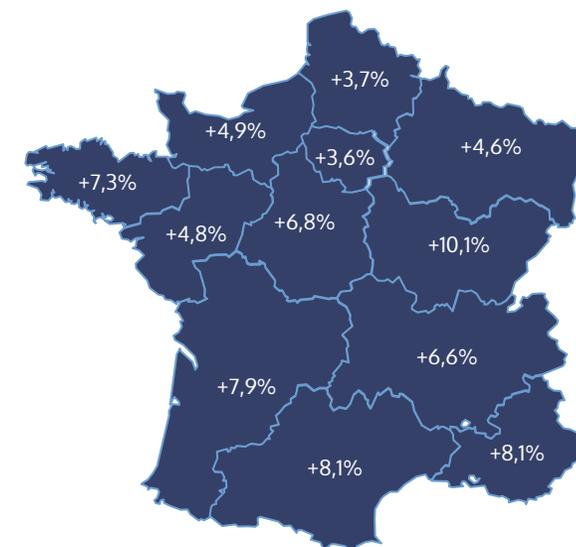
ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES CENTRES-VILLES (2023 vs 2022)



LA FRÉQUENTATION DES ZONES DE PÉRIPHÉRIE RESTE SOUTENUE

Après une année 2022 record, avec une hausse de la fréquentation de +23%, **la bonne dynamique des zones de périphérie s'est poursuivie en 2023** avec une hausse de +5,7%, affichant la résilience du modèle de cette typologie d'actifs.

ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES ZONES COMMERCIALES (2023 vs 2022)



Marché de l'investissement
France 2023

Immobilier d'entreprise

DES VOLUMES D'ENGAGEMENTS AU PLUS BAS DEPUIS 2009

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FORTEMENT RALENTI

Après avoir enregistré une belle performance en 2022 (+1,6% vs 2021), l'immobilier d'entreprise a subi une chute historique des volumes d'investissement en 2023 avec **seulement 12,4 Mds€ d'engagements, soit son niveau le plus bas depuis 2009.**

Cette contre-performance fait écho à l'essoufflement du marché entamé mi-2022, dans un contexte financier défavorable et un très fort attentisme des investisseurs. Une tendance d'autant plus ressentie tout au long de l'année 2023 sur fond de tensions économiques, financières et géopolitiques.

Depuis le dernier trimestre 2022, les volumes investis continuent à subir une forte baisse. **Le premier semestre 2023 est resté sur cette tendance baissière avec seulement 6,2 Mds€ d'investissements, soit une chute de -46% vs le 1S 2022.**

La désillusion d'un semblant de reprise au retour de la période estivale s'est traduite par un montant identique investi **au second semestre et surtout un troisième trimestre particulièrement atone (2,8 Mds€ transactés).**



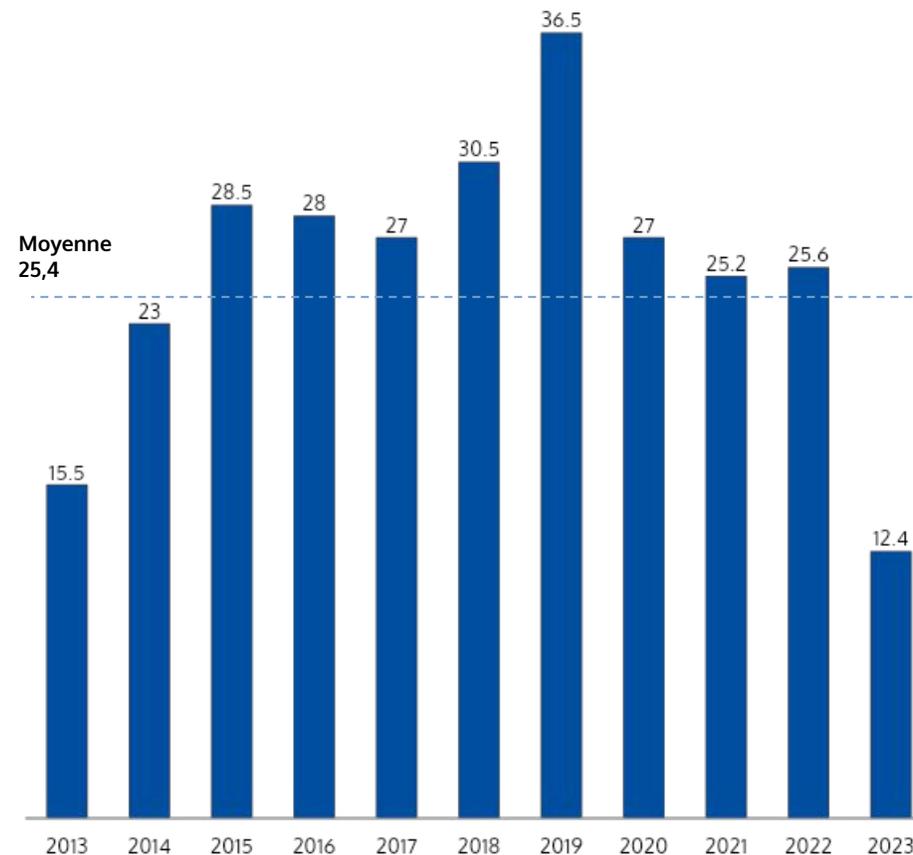
12,4 Md€
investis en immobilier
d'entreprise en 2023



-52%
vs 2022

-66%
vs 2019

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



TRANSACTIONS : UNE DIMINUTION EN NOMBRE ET EN VOLUME

LA FIN DU « BIG IS BEAUTIFUL »

L'année 2023 a été marquée par **une chute du nombre de transactions significative, en baisse de plus de 50% par rapport à 2022.**

L'indisponibilité des actifs de grandes tailles, retirés du marché face au marasme économique persistant et la décompression des taux de rendement, a fortement restreint le nombre de transactions d'envergure sur l'ensemble des typologies d'actifs.

Aussi, on observe une raréfaction des ventes de grands portefeuilles sur l'ensemble des typologies d'actifs.

Seuls quelques « Trophy Assets » font exception, à l'instar des quelques adresses de luxe parisiennes, l'acquisition du centre commercial « ITALIE DEUX » par INGKA ou encore l'acquisition de la « TOUR SEQUANA » par The Valesco Group. Toutefois, la majorité de ces méga-deals ont été initiés en 2022.

Les montants transactés ont peiné à dépasser les 30 M€, la liquidité étant d'autant plus forte en dessous de 20 M€.

UN DÉSÉQUILIBRE PERSISTANT ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

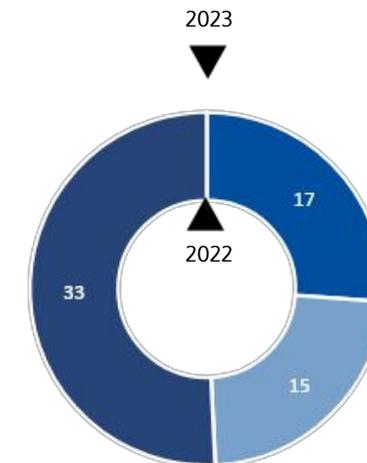
La **décorrélacion entre les attentes des vendeurs et les stratégies d'acquisition s'est renforcée**, se matérialisant par l'accentuation des phénomènes de re-pricing des actifs, les décalages des stratégies d'arbitrage, et les retraits des actifs du marché. Depuis la fin du premier trimestre 2023, la tendance reflète une baisse d'à minima 15% entre les prix attendus et les prix proposés.

DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES

Toujours présent en fin d'année, l'écart entre les stratégies défensives des vendeurs et l'aversion au risque croissante des investisseurs pourrait toutefois se rééquilibrer en 2024. **Côté vendeurs, les besoins en fonds propres liés aux nécessités de refinancement se font déjà ressentir. Côté acquéreurs, une amélioration des conditions de financement en écho à une baisse attendue des taux directeurs pourrait assouplir les stratégies d'acquisition.**

NOMBRE DE TRANSACTIONS >100 M€

■ commerces ■ logistique et activités ■ bureaux



2023

23 Transactions > 100m€

2022

65 Transactions > 100m€

UN MARCHÉ DRIVÉ PAR LES « EQUITY PLAYERS »

UN PANEL D'INVESTISSEURS AMOINDRI

Si les arbitrages se sont raréfiés, **le panel d'investisseurs s'est également réduit**. La volatilité des stratégies d'acquisition a atteint son paroxysme, avec des positions révisées chaque semaine.

Aussi, la hausse continue des taux d'intérêt et les difficultés de financement ont freiné l'appétence des investisseurs faisant appel à l'effet de levier. **Les « equity players », principaux acteurs de marché, ont également fait preuve de prudence.**

Par ailleurs, les privés et Family Office disposant de fonds propres ont su tirer profit des re-pricing et du fort attentisme des institutionnels en adoptant pour la plupart des stratégies opportunistes.

Le marché a aussi été marqué par la **faible présence des investisseurs étrangers**, même si ils ont été à l'origine des opérations majeures à l'instar de « ITALIE DEUX » et « LA TOUR SEQUANA ».

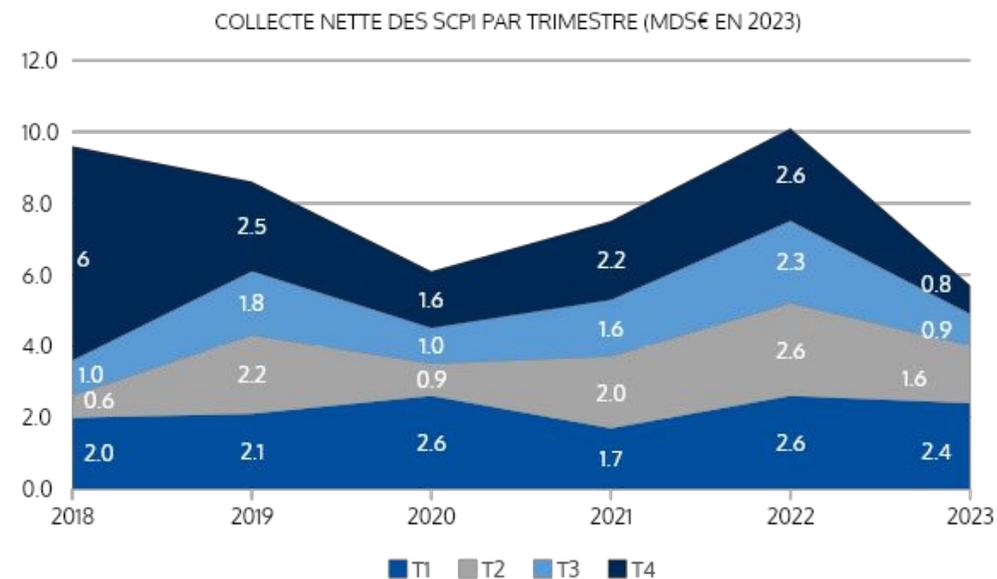
LA PART BELLE AUX SCPI

Après une année 2022 record (10,2 Mds€ collectés), la **collecte nette a fortement ralenti au cours de l'année**, atteignant seulement 5,7 Mds€ en 2023 (-44% vs 2022) et une capitalisation de 90 Mds€, en hausse de seulement +0,7% sur un an.

Si la classe d'actifs bureaux reste à la première place en termes de capitalisation (57%), la méfiance reste de mise avec une collecte en forte baisse (-81% vs 2022).

La diversification étant au cœur des stratégies, les fonds diversifiés occupent la deuxième place avec 18% de la capitalisation totale (vs 15% en 2022), suivie des fonds dédiés à la santé et l'éducation (10%). Le commerce totalise 7% de la capitalisation totale, au même niveau qu'en 2022.

Dans un marché faiblement concurrencé, les SCPI ont fait preuve de prudence et d'une grande sélectivité. Les nouvelles SCPI, quant à elles, favorisent des actifs aux volumes inférieurs à 20 M€ et disposant d'un couple rendement/risque attractif.



CAPITALISATION SELON LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE PRÉPONDÉRANTE AU 31/12/2023



5,66 Mds€

Collecte nette des SCPI en 2023



-44%

de collecte nette vs 2022

UNE DIVERSIFICATION DES ALLOCATIONS

UNE POURSUITE DE LA DIVERSIFICATION DANS LES STRATÉGIES D'ALLOCATIONS

La tendance aux stratégies de diversification amorcée en 2022 s'est significativement renforcée dans les différentes stratégies d'allocations en 2023.

La classe d'actifs « bureaux », historiquement plébiscitée par les investisseurs, enregistre une baisse continue des volumes d'investissement au profit du commerce et de la logistique-activités.

De plus, les actifs dits « **alternatifs** » ont séduit davantage d'investisseurs en 2023 :

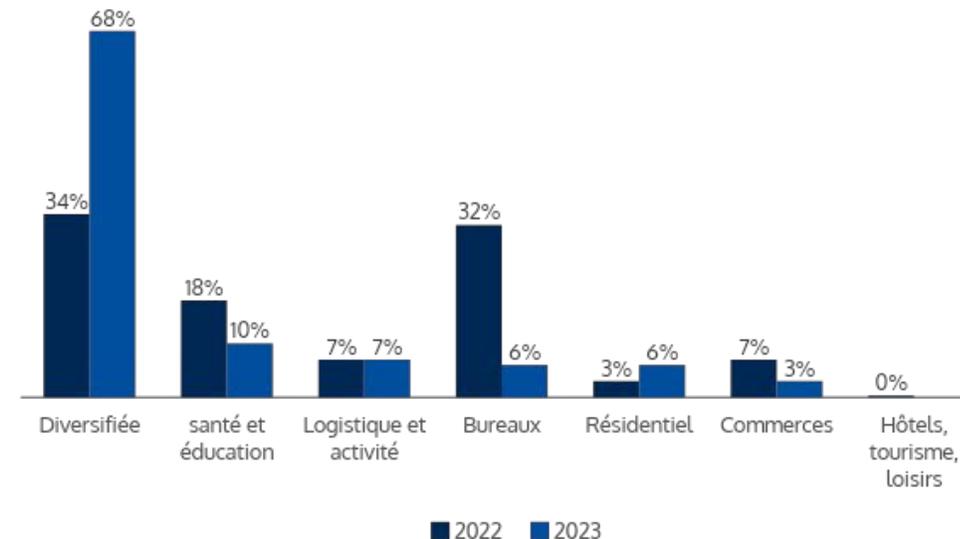
- **L'enseignement**, avec près de **500 M€ d'engagements en 2023**, enregistre une très **belle performance** et constitue un véritable segment de niche ;
- **L'immobilier de la santé**, fort de sa résilience démontrée pendant la crise Covid-19, gagne des parts de marché ;
- Le résidentiel géré, porté par le Co-living a démontré une belle dynamique avec près de **600 M€ d'engagements** ;

- **Le marché de l'hôtellerie** avec près de **2 Mds€**, a été l'un des plus dynamiques sur le marché français, la transaction phare de l'année étant l'acquisition de « The Westin Paris Vendôme » par Dubai Holding pour 650 M€.

Ces stratégies de diversification sont d'autant plus importantes dans le contexte actuel et pourrait croître dans les années à venir avec notamment le développement d'autres types d'actifs alternatifs tels que les data centers, mais également avec des programmes de transformation d'actifs existants.

Dans ces mutations de marché, **l'intégration des enjeux ESG s'imposeront davantage au cœur des stratégies** pour des raisons de conformité énergétique.

COLLECTE NETTE SELON LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE PRÉPONDÉRANTE EN 2023



2Mds€

de volumes d'investissements en hôtellerie en 2023



500 M€

de volumes d'investissements dans l'enseignement en 2023

UNE ANNÉE RECORD POUR LES VENTES UTILISATEURS

UNE ACTIVITÉ SOUTENUE PAR LE MARCHÉ DU LUXE

Avec plus de 5 Mds€ investis, les ventes utilisateurs ont véritablement boosté le marché de l'immobilier d'entreprise en 2023.

L'activité a été surtout soutenue par le marché de luxe parisien représentant près de 83% du volume total des ventes utilisateurs (tous actifs confondus). Les opérations ont majoritairement concerné le commerce et les bureaux. Plusieurs acquisitions d'actifs mixtes ont été enregistrées sur les artères Prime parisiennes.

Dans le top 3 des méga deals, on retrouve :

- LVMH sur le 150 avenue des Champs-Élysées contre 1 milliard d'euros ;
- Le 101 avenue des Champs-Élysées contre 770 M€ ;

- KERING sur le 35-37 avenue Montaigne pour 865 M€.

Aussi, des actifs de bureaux ont trouvé preneurs sur ce segment, dont l'acquisition par Chanel du 8-10 rue Victor Noir à Neuilly-sur-Seine, contre 70 M€.

Hors marché du luxe, quelques ventes utilisateurs ont également été réalisées à l'instar de l'acquisition par MERIT (CMA CGM) du 11 avenue Hoche contre 110 M€ auprès de RedTree Capital.



> 5Mds€
investis en ventes
utilisateurs en 2023

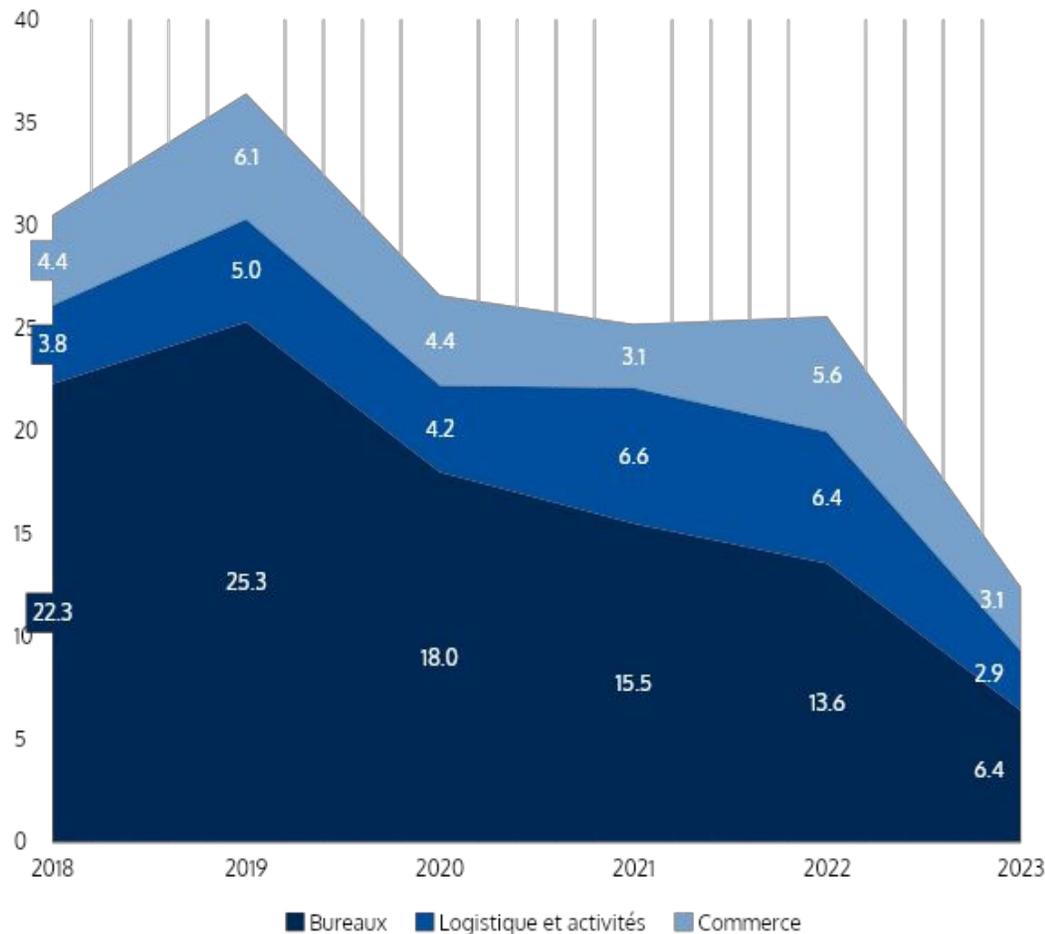


83%
du volume investi sur les
artères Prime parisiennes

UNE CORRECTION IMPORTANTE SUR L'ENSEMBLE DES CLASSES D'ACTIFS



ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIES



LA MUTATION DU MARCHÉ DES BUREAUX SE POURSUIT

Le marché des bureaux, qui poursuit sa mutation amorcée en 2019, a connu une année 2023 très atone. **En 2023, Les volumes transactés ont chuté à seulement 6,4 Mds€, moitié moins qu'en 2022 et très loin par rapport à 2019 (-75%).**

Si elle reste la **classe d'actifs dominante** avec **52% du volume total investi en immobilier d'entreprise**, l'appréhension des investisseurs pour cette classe d'actifs semble avoir atteint un point haut. Sa part de marché s'effrite depuis plusieurs années au bénéfice des classes commerces et activités/logistique.

Néanmoins, dans un contexte de marché global très perturbé entraînant une forte crispation sur

l'ensemble des classes d'actifs, le « bureau bashing » n'est pas une réalité. Si certains actifs souffrent toujours d'une vacance locative importante et de l'inscription du télétravail dans la durée, certains sites conservent de vraies qualités intrinsèques, en particulier dans Paris intra-muros qui reste très attractif.

Ce secteur reste encore confronté aux nouvelles habitudes de travail et surtout fait face à de nouvelles problématiques environnementales (décret tertiaire, ou à Paris, le PLU Bioclimatique). Ainsi, des interrogations se posent quant à l'avenir des immeubles situés hors Paris intra-muros.

Par ailleurs, les taux de rendement « Prime » ont poursuivi leur décompression, atteignant 4,00% en fin d'année (+75 pdb vs 2022).



6,4 Mds€

Transactions bureaux
-53% vs 2022



4,00%

Taux Prime 2023 Bureaux
+75 pdb

UN CONTEXTE DÉFAVORABLE MAIS UN INTÉRÊT TOUJOURS PRÉSENT



UNE CHUTE DES VOLUMES INVESTIS APRÈS 2 ANNÉES RECORD

Après une **dynamique exceptionnelle** ces dernières années, le marché de la **logistique et de l'activité** s'est essoufflé en 2023, en écho à un contexte économique défavorable pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise.

Seuls **2,9 Mds€** ont été transactés sur l'année, soit une baisse de plus de 48% par rapport à l'année précédente.

Seulement **4 transactions de plus de 100 millions d'euros** ont été réalisées cette année, à l'image du portefeuille « Camelia » (170 M€) et du portefeuille « Olympe » (200 M€). À titre de comparaison, en 2022 on dénombrait 15 transactions supérieures à 100 millions d'euros.

Malgré une forte chute de l'activité, **quelques opérations notables ont été concrétisées** en fin d'année (achat par ETCHE – KKR du portefeuille « SCOTT », cession à BOREAL IM et CADILLAC FAIRVIEW du Portefeuille « Daisy »).

Cette classe d'actifs totalise **23% des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise**, contre 25% en 2022.

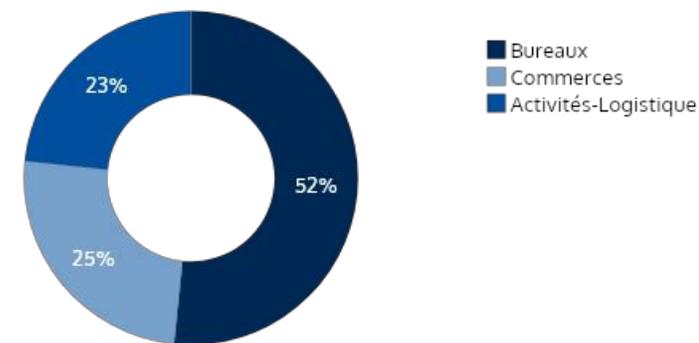
Dans un marché « d'observation », les potentiels acquéreurs demeurent très attentistes sur le **re-pricing des actifs industriels, ne faisant pas exception aux bureaux et aux commerces.**

UNE NOUVELLE DÉCOMPRESSION DES TAUX

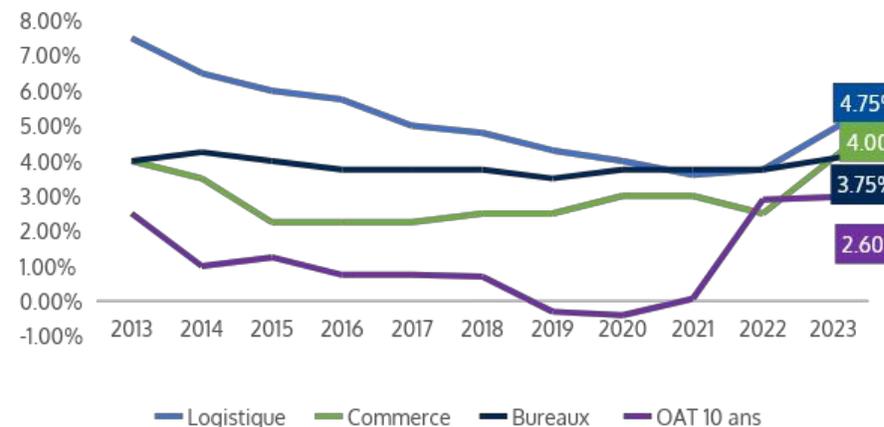
La décompression des taux Prime amorcée en 2022 s'est prolongée au premier semestre 2023. **Ces taux se sont stabilisés au troisième trimestre à 4,75%** pour les actifs de logistique, soit **+75 pdb par rapport à fin 2022**.

Dans le segment des locaux d'activités, les taux de rendement Prime sont **supérieurs de 100 points de base** par rapport à ceux du secteur logistique, atteignant 5,75% en fin d'année 2023, équivalent à fin 2022.

PART DE MARCHÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE PAR TYPOLOGIES - 2023



ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME



2,9 Mds€

Transactions activités et logistique 2023

-48% vs 2022



4,75%

Taux Prime 2023 Logistique

+75 pdb

Marché de l'investissement
France 2023

Immobilier de commerce

UNE ANNÉE EN DEMI-TEINTE POUR L'IMMOBILIER COMMERCIAL

UN NET RALENTISSEMENT EN 2023

Après une belle reprise en 2022, le marché de l'immobilier de commerce a enregistré un volume d'investissement de **3,1 Mds€ en 2023**, soit une baisse de **-45% par rapport à 2022**, et équivalent à 2021.

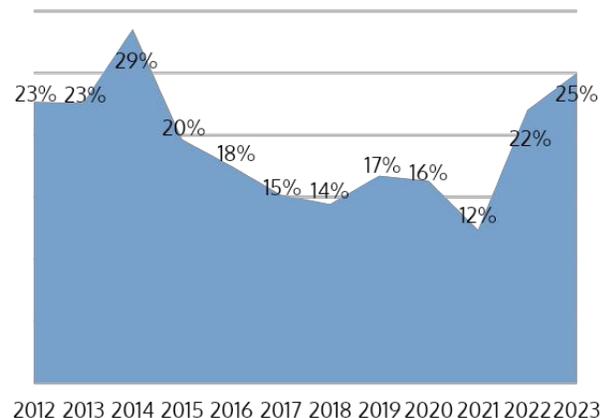
Si le marché de l'immobilier de commerce a affiché des performances honorables lors du S1 2023 avec environ 1,8 Md€ transacté, hors ventes utilisateurs (-28% par rapport au S1 2022), l'activité a fortement ralenti au second semestre avec seulement 1,3 Md€ d'engagements, un recul de -58% par rapport à la même période en 2022.

Le dynamisme du dernier trimestre, avec 1 Md€ d'engagements, n'aura pas suffi à compenser un troisième trimestre très morose (moins 300 M€ transactés).

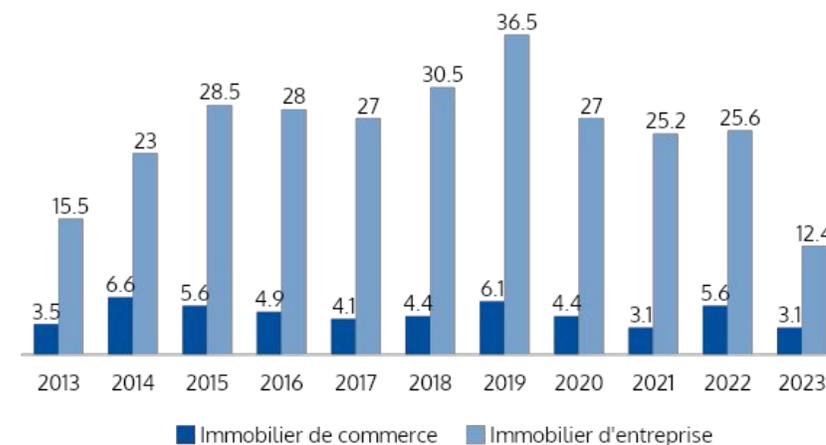
La part de marché du commerce atteint **25% du volume total investi en immobilier d'entreprise**, contre 22% en 2022. Cette hausse ne traduit pas le dynamisme du marché du commerce, mais la contre-performance des engagements totaux en immobilier d'entreprise.

Dans un contexte général défavorable pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise, **la classe d'actifs commerce ne souffre pas d'une aversion particulière des investisseurs**. Cette performance résulte des stratégies d'arbitrage et d'acquisition fortement ralenties par le resserrement des conditions de marché.

ÉVOLUTION DE LA PART DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE



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



3,1 Mds€
investis en immobilier de commerce en 2023



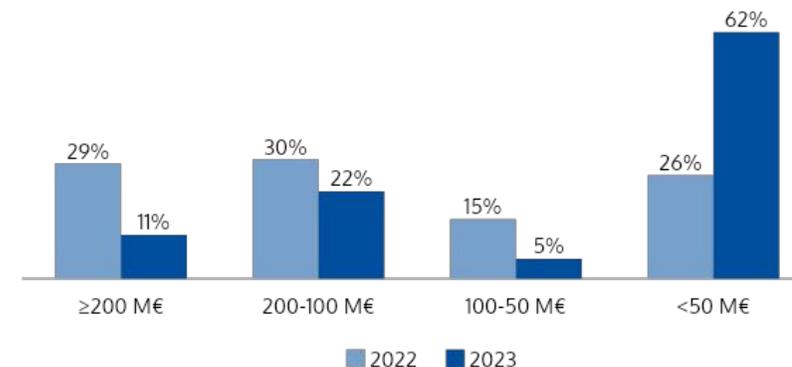
-45%
vs 2022

-49%
vs 2019



25%
des volumes investis en immobilier d'entreprise en 2023

REPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE PAR TRANCHE DE SURFACE



UN ATTENTISME ET UNE SÉLECTIVITÉ EXACERBÉS



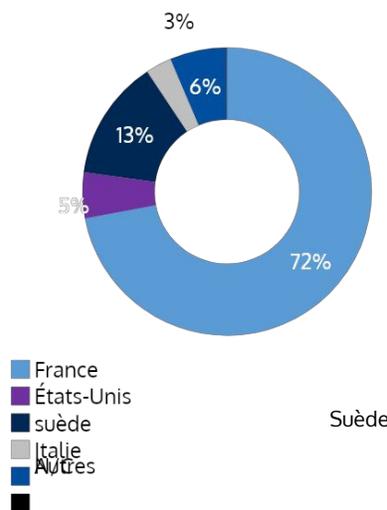
UN MARCHÉ MARQUÉ PAR LA BAISSÉ DE LA LIQUIDITÉ

Le marché de l'immobilier de commerce a été marqué par :

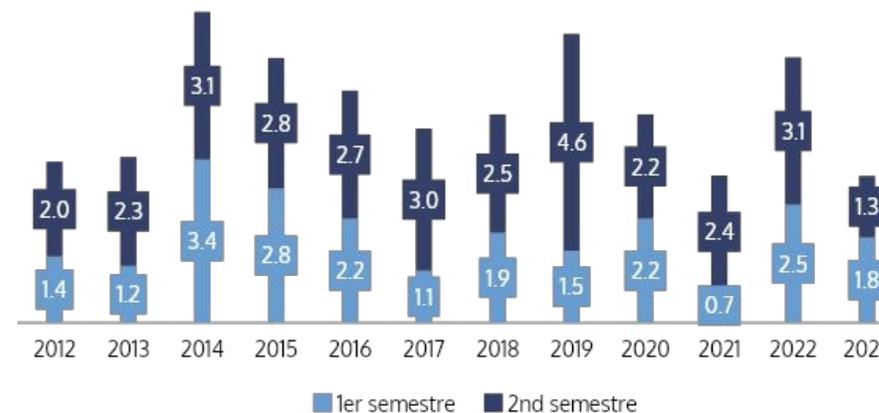
- Une grande sélectivité et un fort attentisme des investisseurs en raison du contexte actuel de marché. Plusieurs actifs ont été re-precés ou tout simplement retirés du marché. L'offre et la demande ont éprouvé ainsi une difficulté à se rencontrer en 2023 ;
- Une absence de portefeuilles de grandes tailles et de deals majeurs. 6 transactions de plus de 100 M€ ont été comptabilisées contre 17 en 2022.
- Une liquidité principalement en dessous de 20 M € ;
- Un marché soutenu par le marché de luxe, et une performance record pour les ventes utilisateurs avec plus de 2 Mds€ investis en commerce.
- Une décompression continue des taux de rendement, entre 50 et 100 pdb selon les typologies d'actifs ;
- Un recul de la part des SCPI au profit des Foncières et des Privés/Family Office, s'expliquant par la forte décollecte des SCPI qui se sont plutôt concentrées sur des stratégies d'arbitrages que d'acquisitions.

- Un dynamisme au dernier trimestre, avec notamment la finalisation de plusieurs opérations majeures à l'instar de l'acquisition du « **portefeuille Saphir** » par le fond côté américain **Reality Income, contre 190 M€ pour la partie française** (l'un des plus importants portefeuilles Retail en Europe) ou encore l'acquisition par le groupe Frey de « **Polygone Riviera** » pour **272 M€**.

PART DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ D'INVESTISSEUR



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

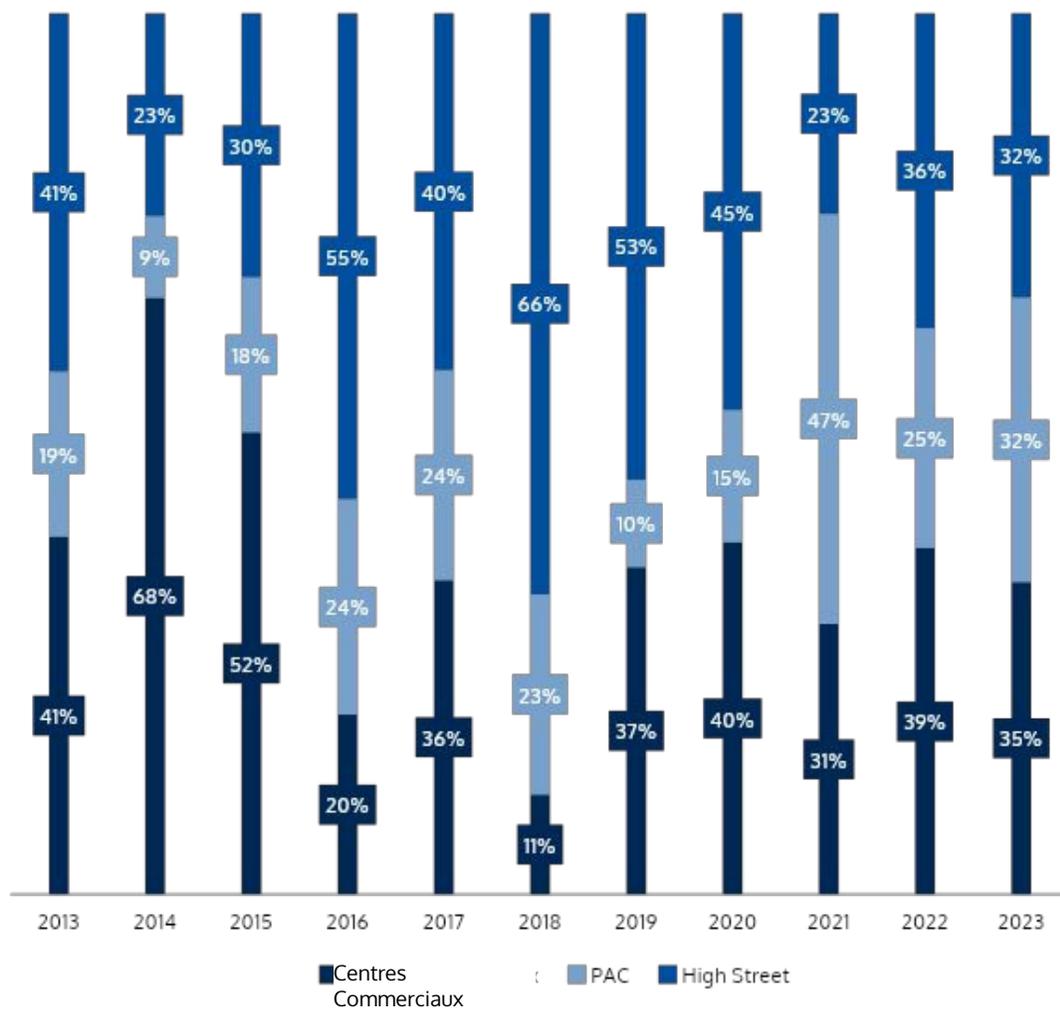


PART DES VOLUMES INVESTIS PAR CATÉGORIE D'INVESTISSEUR



UNE CERTAINE RÉSILIENCE SUR L'ENSEMBLE DES CLASSES D'ACTIFS

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



UN MARCHÉ IMPACTÉ PAR LA CONJONCTURE MAIS PAS D'AVERSION SIGNIFICATIVE

Si le contexte économique défavorable a impacté les volumes transactés, l'immobilier de commerce n'a pas pour autant subi d'aversion de la part des investisseurs sur ses fondamentaux. L'ensemble des classes d'actifs a su démontrer une certaine résilience :

- **Périphérie**

Même si les investisseurs n'ont pas eu de doute sur les **qualités intrinsèques des actifs de périphérie**, avec une offre répondant à une demande de crise, cette classe d'actifs a été **impactée par les facteurs exogènes de marché**. Les bailleurs ont **résisté aux décotes** proposées par les investisseurs et ont adopté une **stratégie défensive**. Une seule opération (hors portefeuille) supérieure à 50 M€ a été réalisée cette année (Polygone Riviera). Toutefois, le résultat reste honorable avec un milliard d'euros d'engagements en 2023, -29% vs 2022.



3,1 Mds€
Commerce



1 Md€
Parcs d'activités commerciales



1,1 Md€
Centres commerciaux



1 Md€
Pieds d'immeubles

- **Centres commerciaux**

Le marché des **centres commerciaux**, à l'instar des années précédentes, fait **toujours face à un nombre d'acteurs très limité** en raison des contraintes de gestion. Portés par un **couple rendement/risque attractif** et une décote de marché acceptée, les engagements de l'année ont atteint **1,1 Md€**, en recul de -26% vs 2022.

- **Pieds d'immeubles**

Avec **près de 1 Md€ investis**, le marché des commerces en **pieds d'immeubles a également conservé des couleurs**. Cette performance est surtout portée par l'attractivité des artères de luxe parisiennes et des ventes utilisateurs.

- **Murs alimentaires**

L'année 2023 a également été marquée par une forte décélération des volumes **d'investissements en murs alimentaires avec moins de 30 M€** enregistrés, expliquée par l'absence d'opérations de « sale and lease-back » vs 2022.

UNE DÉCOMPRESSION PROGRESSIVE DES TAUX PRIME

UNE DÉCOMPRESSION DU SPREAD OAT – TAUX CORE

Depuis juillet 2022, la hausse continue des taux directeurs pour faire face aux pressions inflationnistes secoue le marché de l'investissement.

En septembre 2023, la BCE a de nouveau relevé ses taux d'intérêt pour la dixième fois d'affilée. Le taux de dépôt atteint 4,00%, le niveau le plus haut depuis la création de l'euro.

Une pause a été marquée pour la première fois au mois d'octobre, justifiée par le ralentissement de l'inflation.

L'assouplissement monétaire devrait se faire ressentir à partir du deuxième trimestre 2024. La Fed a annoncé en décembre une baisse successive des taux d'intérêt mais celle-ci devrait se faire au cours du second trimestre, car la Fed attend d'avoir plus de certitudes sur le repli de l'inflation. Selon les investisseurs et les signes de la BCE, la baisse des taux en zone euro devrait se confirmer à partir d'avril/mai 2024.

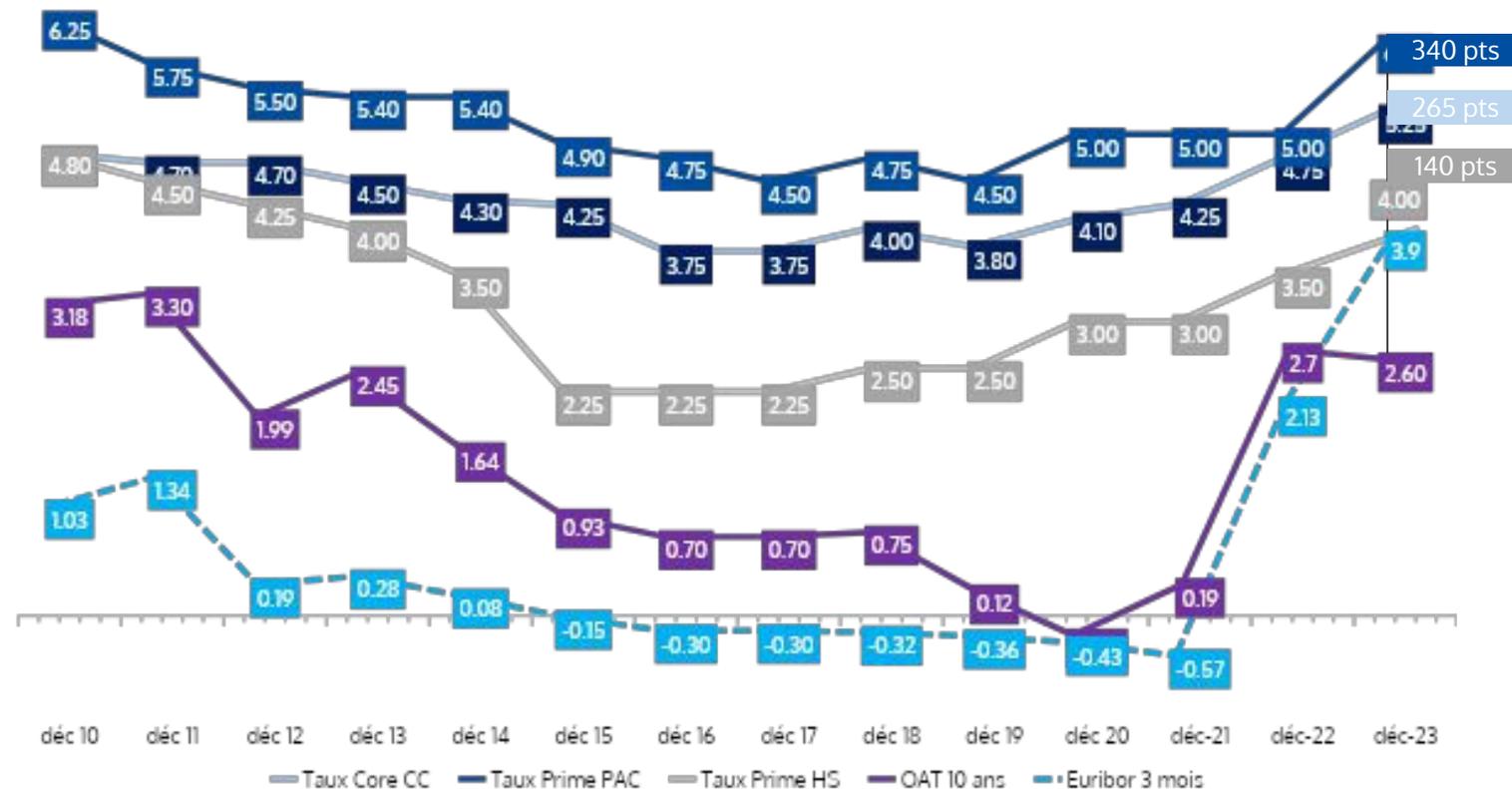
En conséquence immédiate, les taux Prime en commerce sont restés stables au dernier trimestre 2023.

In fine, sur l'année 2023, 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 augmenté, atteignant 340 points pour le taux Prime en parcs d'activités commerciales, 265 points pour les centres commerciaux, et 140 points pour les commerces de pieds d'immeubles.

Si la classe d'actifs « Commerce » a subi une nette baisse des volumes investis, elle conserve un **couple rendement/risque attractif**.

ÉVOLUTION DES TAUX CORE PAR TYPOLOGIE



Marché de l'investissement
France 2023

Centres commerciaux

UNE PERFORMANCE EN TROMPE L'OEIL

UN MARCHÉ SOUTENU PAR LE PHÉNOMÈNE DE « RE-PRICING »

À l'instar des années précédentes, le panel d'investisseurs en centres commerciaux demeure très restreint. **La classe d'actifs a toutefois affiché une performance honorable** avec un volume d'investissement de **1,1 Md€ en 2023**.

Le marché a été marqué par une **forte activité au premier semestre** avec 1 Md€ d'engagements, expliquée par d'une part la finalisation de plusieurs deals négociés en 2022 et d'autre part par la réalisation d'une transaction majeure pesant pour 650 M€ (Italie Deux).

Le second semestre a connu une chute complète de l'activité avec seulement 100 M€ investis. La détérioration des conditions de financement au long de l'année a contribué à une **offre abondante** de produits proposés sur le marché et un **manque de profondeur en termes d'acquéreurs**.

Seulement trois transactions de plus de 100 M€ ont été comptabilisées cette année (Passy Plaza, Italie Deux, portefeuille Marques Avenue). Plusieurs autres transactions aux volumes inférieurs à 30 M€ ont animé le marché à l'instar de l'acquisition par SGM d'un **centre commercial à Metz** contre 4 M€ ou encore la SCPI URBAN PREMIUM à Perpignan le « **EL Mundo** » à 9,5 M€.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX (MDS €)



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



1,1 Md€
investi en centres
commerciaux en 2023

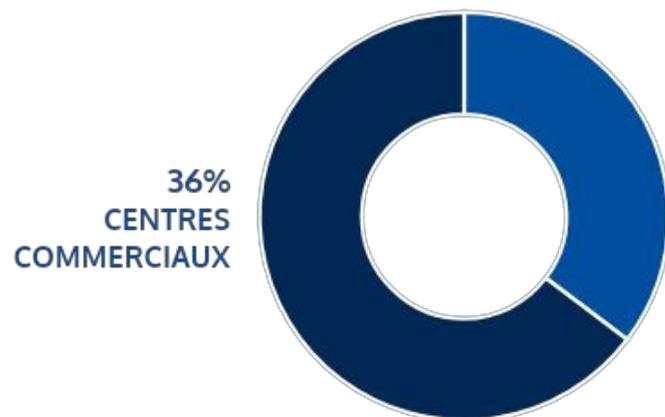


+26%
vs 2022

-48%
vs 2019

UNE FAIBLE PROFONDEUR DE MARCHÉ FAVORABLE AUX ACQUÉREURS

PART DE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX



La convergence entre l'offre **abondante** et la demande restreinte a contribué à une **hausse significative des taux de rendement proposés par les acquéreurs potentiels**.

L'écart des taux de rendement s'est fortement **creusé** 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 premier semestre 2023 du fait de l'absence de transactions.

Sur les catégories dites « Value Added » et « Opportuniste », certains centres se sont transactés sur la base d'un prix fortement décoté.

Certaines foncières ont acté l'arbitrage de certains actifs secondaires, leur permettant de se recentrer sur des sites plus emblématiques, et d'afficher une amélioration de leur vacance financière et d'améliorer le ratio Loan to Value.

Sur le début d'année 2024, la cession du centre commercial « **O Parinor** » a été finalisée 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CORE	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 +	5,10 % - 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	6,20 % - 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	> 7,60 %	> 7,60 %	> 8,00 %	> 9,00 %	> 9,00 %	> 10,00 %	> 10,00 %	> 10,00 %	> 11,00 %

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN CENTRES COMMERCIAUX EN 2023

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
CENTRE COMMERCIAL BAY 1	TORCY (77)	ETIXIA	CARMILA	VENTE D'ACTIF	T4 2023	15 600 m ²	>7%	42 000 000 €
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 MARKETSAINT-CHARLES	MARSEILLE (13)	LA FRANÇAISE	ENSOF CAPITAL	VENTE D'ACTIF	T2 2023	3 000 m ²	N/C	13 000 000 €

* Transaction mixte

Marché de l'investissement
France 2023

Parcs d'activités commerciales



UN INTÉRÊT TOUJOURS PRÉSENT MAIS SUR DES VOLUMES INFÉRIEURS

UNE BAISSÉ DES ENGAGEMENTS LIMITÉE DANS UN MARCHÉ TRÈS ATTENTISTE

La tendance est clairement à un **fort attentisme de la part des investisseurs** avec une réduction du panel d'acquéreurs, en particulier des SCPI qui subissent une nette baisse de leur collecte.

Néanmoins, le marché de la périphérie a concrétisé 1 Md€ d'engagements en 2023, contre 1,4 Mds € en 2022, une baisse de -28% bien moins importante que pour les autres typologies d'actifs.

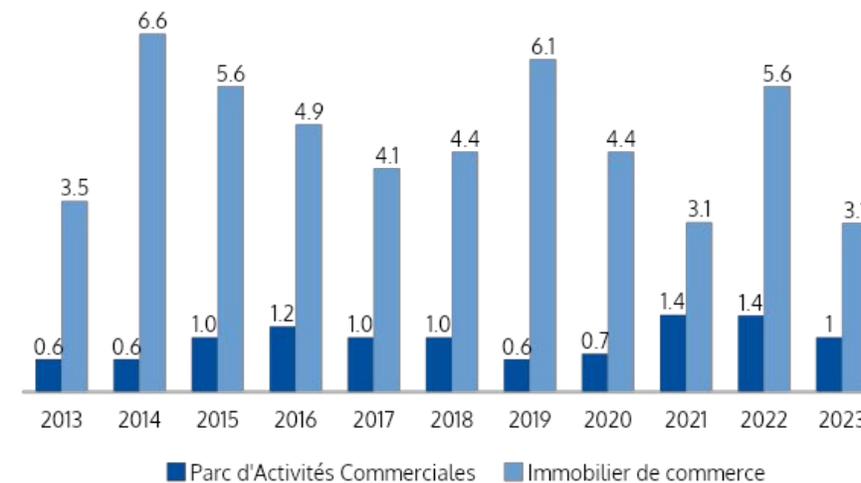
Si la **crispation du marché entamée** à la fin du premier trimestre 2023 s'est renforcée au cours de l'année, **les bailleurs ont néanmoins résisté aux décotes proposées par les investisseurs et ont adopté une stratégie défensive préférant conserver leurs actifs (tendance Wait and See)**. Côté acheteurs, la **sélectivité accrue et la volatilité des stratégies d'acquisition** ont été très élevées dans un tel contexte. **L'année 2023 fut clairement une période d'observation entre les acquéreurs et les vendeurs.**

Compte tenu de cette réduction drastique du nombre d'investisseurs et du coût de la dette, **le couple rendement – risque recherché par les investisseurs potentiels est désormais supérieur à 6,50%, voire 7,00%.**

Quelques transactions importantes ont été finalisées au cours du dernier trimestre, traduisant une certaine conviction des investisseurs pour cette classe d'actifs ayant fait preuve de résilience ces dernières années :

- Le groupe URW a finalisé au dernier trimestre, 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.
- L'acquisition par le fonds côté américain Realty Income d'un portefeuille européen « Saphir » de 90 actifs Décathlon dont une partie française pour 190 M€ environ.
- L'acquisition par Sogenial de **deux Retail Park à Lyon et à Saint-Priest**, pour un total 25 M€ et des taux respectivement de 6,60% et 6,86%.

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



1 Md€

investis en parcs d'activités commerciales en 2023

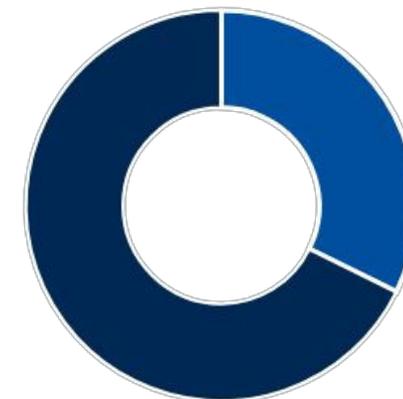
LES TENDANCES DE LA PÉRIPHÉRIE

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€ pour l'année 2023 ;
- 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. Néanmoins, les principaux acteurs ont trouvé des solutions avec leurs partenaires financiers ;
- 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 la fin du premier semestre 2023, nous observons une tendance à la baisse de 15% entre les prix attendus et les prix proposés.

PART DE MARCHÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

32%
PACS



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



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES EN 2023

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
PORTEFEUILLE SAPHIR	EUROPE	REALITY INCOME	DÉCATHLON	PORTEFEUILLE DIFFUS	T4 2023	428 000 m ²	6,5%	600 000 000 €*
POLYGONE RIVIERA	119 AVENUE DES ALPES (06)	FREY	UNIBAIL-RODAMCO / SOCRI	VENTE D'ACTIF	T4 2023	71 000 m ²	8,50%	272 300 000 €
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 €

*Une partie française estimée à 30 magasins pour 190 M€

Marché de l'investissement
France 2023

Commerces de pieds d'immeubles

LE LUXE S'IMPOSE DANS LA REPRISE DU COMMERCE EN PIEDS D'IMMEUBLES

UNE PERFORMANCE SOUTENUE PAR L'IMMOBILIER DE LUXE PARISIEN

Après un rebond des investissements en 2022 et particulièrement au second semestre, le dynamisme des commerces en pieds d'immeubles a fortement ralenti en 2023 avec un volume d'investissement de près 1 Md€, moitié moins que l'année précédente 2022.

Le marché du luxe est resté dynamique avec des ventes utilisateurs supérieures à 2 Mds € (non comptabilisés) :

- Le 101 et le 150 AVENUE DES CHAMPS ÉLYSÉES acquis par LVMH pour 1,7 Mds € ;
- L'acquisition par le groupe de luxe français, KERING, de l'ensemble immobilier formé par le 12-14 CASTIGLIONE et le 235 SAINT-HONORÉ, et du 35 AVENUE MONTAIGNE pour au total 1,5 Mds€ ;

- Mais aussi des ventes d'actifs classiques : l'acquisition par la FAMILLE MARAMOTTI du « 408-410 SAINT-HONORÉ » auprès de SWISS LIFE AM pour 135 M€, ou encore AM ALPHA GMBH qui a acquis 13 commerces en pieds d'immeubles dans le 13^{ème} arr. pour environ 54 M€.

D'autres transactions, de taille moindre et hors marché luxe ont également été enregistrées, démontrant l'attractivité de la région parisienne au détriment des régions 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€.



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PIEDS D'IMMEUBLES (MDS€)



Près de 1 Md€ investi en pieds d'immeubles en 2023

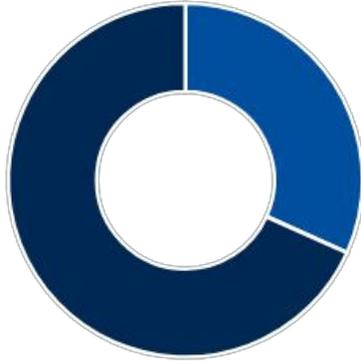


- 51% vs 2022
- 69% vs 2019

UN RETOUR DES TOURISTES ET DE LA CONSOMMATION

PART DE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLES

32%
PIEDS
D'IMMEUBLES



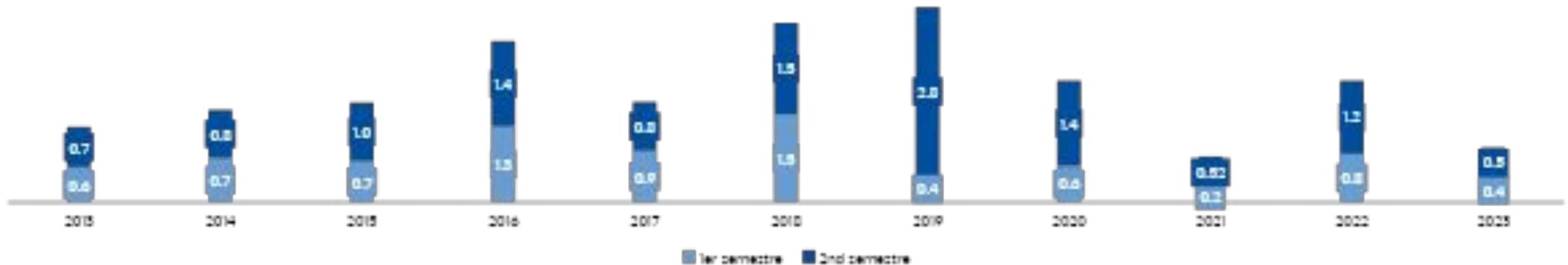
UNE FRÉQUENTATION DES ARTÈRES PRIME QUI SE RENFORCE

La fin de la Covid 19 a marqué le retour des touristes en France mais également d'une hausse de la fréquentation des artères du luxe en France et en Europe.

Cette fréquentation est en hausse en moyenne d'environ +8,3% en 2023, expliquant également les performances de loyers dans les quartiers abritant des enseignes de luxe.

La perspective des jeux olympiques de Paris 2024 devrait constituer un facteur renforçant davantage cette dynamique.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PIEDS D'IMMEUBLES PAR SEMESTRE (MDS€)



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN PIEDS D'IMMEUBLES EN 2023

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
150 CHAMPS ÉLYSÉES	PARIS (08)	LVMH (CHRISTIAN DIOR COUTURE)	MIMCO ASSET MANAGEMENT	VENTE UTILISATEUR	T4 2023	18 000 m ²	N/C	1 000 000 000**€
408-410 SAINT-HONORÉ / 1/3 RUE DU CHEVALIER SAINT GEORGES	PARIS (08)	FAMILLE MARAMOTTI	SWISS LIFE A&M	VENTE D'ACTIF	T4 2023	2 300 m ²	<3,00%	135 000 000*€
115-131 AVENUE DE FRANCE	PARIS (13)	AM ALPHA GMBH	DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH	VENTE D'ACTIF	T4 2023	7 200 m ²	N/C	54 000 000€
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 UTILISATEUR	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 €
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 (bureaux et commerces)

** Transaction mixte (commerces, loisirs et hôtellerie)

NOTRE ÉQUIPE



BOARD



Bruno ANCELIN
CEO Founder



Fabrice FUBERT
Chairman & Partner

CAPITAL MARKET DEPARTMENT



Julien DELAUNE
Partner –
Head of Capital Market



Alexandre MAMEZ
Head of Warehouse &
Logistics

RETAIL LEASING DEPARTMENT



Pierre MENOT
Partner – Head of Leasing
& Asset Management



Sébastien HENRY
Senior Negotiator



Fabienne ROCHER
Office Manager



Romain DIETTERT
Junior consultant



Elie ANCELIN
Intern consultant



Léopold HELDERWERDT
Negotiator

ANALYSIS AND RESEARCH DEPARTMENT



Romain ROHART
Analyst Manager



Safiatou BAH
Analyst



Lucas KRIEF
Junior Analyst



Baptiste FOULON
Intern Analyst



15-17 rue Scribe, 75009 Paris
+33 1 86 26 18 29
up-realestate.fr