

FRANCE – S1 2022

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE

03.

CONTEXTE DE MARCHÉ

12.

COMMERCE DE DÉTAIL

20.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

23.

IMMOBILIER DE COMMERCE

28. CENTRES COMMERCIAUX

33. PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

37. COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLE

1

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

CONTEXTE
DE MARCHÉ

CONTEXTE DE MARCHÉ

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Un ralentissement de la croissance mondiale

Le semblant de reprise économique entamé sur le 2nd semestre 2021, à la levée des restrictions sanitaires, s'est essoufflé au début de l'année.

En venant s'ajouter aux répercussions de la pandémie de la COVID-19, **le conflit Russo-Ukrainien** a accentué le ralentissement de l'économie mondiale. Après une nette reprise de **+6,1%** en 2021, la croissance mondiale devrait ralentir à **+3,2%** en 2022, prévisions du FMI revues à la baisse à la fin du 1^{er} semestre (vs. **+4,4%** prévus en début d'année).

En effet, l'activité, l'investissement et le commerce demeurent impactés à court terme par :

- **Les tensions géopolitiques mondiales ;**
- **Le ralentissement de l'effet de « rattrapage » de la consommation à la levée des mesures sanitaires ;**
- **La levée progressive des mesures de soutien budgétaire et d'accompagnement monétaire.**

Ce contexte pourrait engendrer **une période prolongée de croissance faible et d'inflation élevée, avec un risque grandissant de stagflation.**

Croissance du PIB mondial (% annuel)



Source : FMI

CONTEXTE DE MARCHÉ

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Une croissance plus faible qu'anticipée

Depuis le début de l'année, la plupart des pays ont revu leurs prévisions de croissance à la baisse, en particulier en Europe.

La croissance américaine devrait ralentir de 3,4 points en 2022, à +2,3%, impactée par la hausse du pouvoir d'achat et le resserrement de la politique monétaire.

En Chine, les reconfinements et la crise immobilière liée aux grandes difficultés financières du promoteur immobilier Evergrande devrait entraîner un recul de la croissance à +3,3%, après une année 2021 à +8,1%.

La zone euro est particulièrement affectée par l'exposition directe au conflit russo-ukrainien, les tensions inflationnistes et le durcissement de la politique monétaire. L'économie devrait croître de +2,6% en 2022 vs +5,4% en 2021.

L'économie allemande, plombée par l'accélération de l'inflation et les difficultés d'approvisionnement avec la Chine, voit sa croissance stagner au 2^{ème} trimestre, après avoir enregistré +0,8% au 1^{er} trimestre 2022. La France, l'Italie et l'Espagne s'en tirent mieux avec une reprise de la croissance au 2nd trimestre.



+3,2%
Prévision de la
croissance
mondiale en 2022

CROISSANCE DU PIB RÉEL



Source : FMI

CONTEXTE DE MARCHÉ

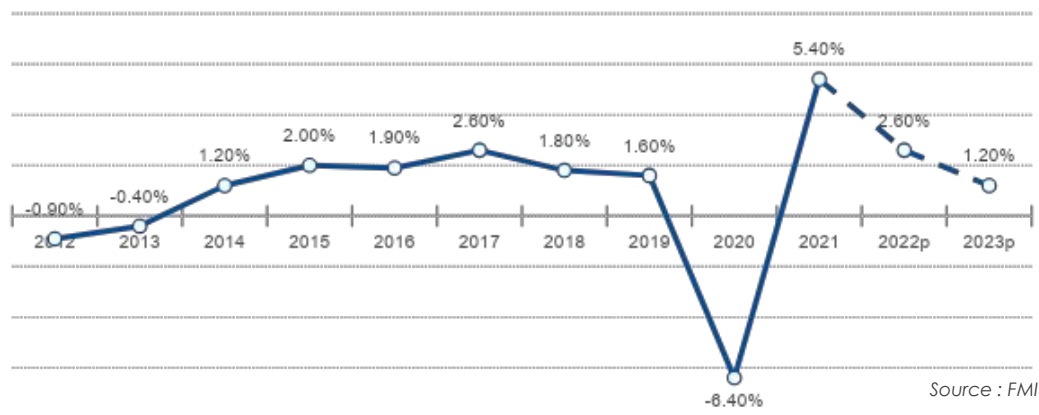
CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

La risque de récession pèse sur la zone euro

Le ralentissement de la croissance a toutefois été amorti par un niveau élevé de l'épargne des ménages et des entreprises avec les mesures de soutien budgétaire prises pour atténuer le choc du renchérissement de l'énergie sur les ménages. **Le pacte vert** mis en place au niveau européen a mis à disposition des états membres **plusieurs solutions pour faire face aux effets immédiats des hausses de prix** :

- Une aide d'urgence au revenu à destination des ménages ;
- Des aides d'état pour les entreprises ;
- Des réductions d'impôts ciblées.

CROISSANCE DU PIB DE LA ZONE EURO (% ANNUEL)



Toutefois, les perspectives de l'activité et de l'inflation dans la zone euro, désormais très incertaines, dépendent **de multiples facteurs** :

- Le déroulé du conflit **en Ukraine** ; (fort impact sur le coût des énergies, céréales et matières premières) ;
- Les retombées économiques des **sanctions en vigueur** (embargo sur les importations de pétrole et de charbon russe, exclusion des banques russes du système bancaire SWIFT, fermeture des ports de la zone euro aux bateaux russes...) ;
- **Les mesures restrictives supplémentaires** qui pourraient encore être prises (notamment au niveau des importations et des exportations).

L'embargo sur les exportations d'énergies fossiles russes à compter de 2023 laisse planer le **risque d'une crise énergétique** au niveau européen.

CONTEXTE DE MARCHÉ

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Un choc des taux longs déjà prévisible avant le conflit

En 2021, la plupart des taux directeurs sont restés, comme attendu, à leurs planchers historiques :

- **La Réserve Fédérale Américaine (« FED »)** a maintenu les *fed funds* entre 0% et -0,25% ;
- **La Banque Centrale Européenne (« BCE »)** a conservé son taux de refinancement des banques à 0% et son taux de dépôt des liquidités des banques à -0,5% ;
- **La Banque du Japon (« BoJ »)** a maintenu son taux directeur à -0,1% ;
- **La Banque d'Angleterre (« BoE »)** a procédé à un léger relèvement de ses taux directeurs de +15 points de base (à 0,25%) dû à la pression inflationniste.

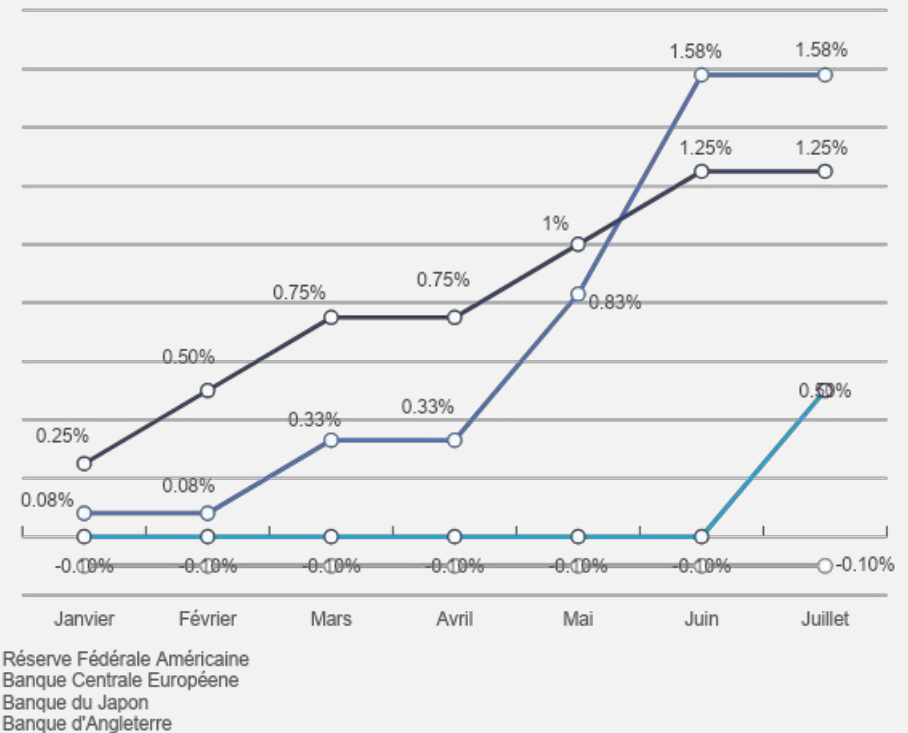
Au 1^{er} semestre 2022, la BCE a procédé à un relèvement de son taux directeur de l'ordre de 50 points de base. Cette augmentation intervient dans l'objectif de contenir l'inflation à un taux de 2% sur le moyen terme. Une seconde hausse est à prévoir en septembre.

Depuis janvier de cette année, **l'EURIBOR 3 mois** a entamé une croissance qui amène le taux à une valeur positive de 0,05% début juillet.

En France, l'OAT 10 ans dépasse les 2% en juin, un niveau jamais vu depuis 2014. La pression de l'inflation fait craindre un sévère resserrement monétaire de la banque centrale européenne.

Sources : OCDE, BCE, BM

ÉVOLUTION DES TAUX DIRECTEURS - 1er SEMESTRE 2022



CONTEXTE DE MARCHÉ

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

France : un 1^{er} semestre contrasté

Après un net rebond en 2021 (+6,8%), **la croissance française a marqué le pas au début d'année** sous l'effet de la vague « Omicron » et la guerre en Ukraine. Le 1^{er} trimestre a enregistré un recul de -0,2% du PIB par rapport au 4^{ème} trimestre 2021.

Malgré une légère reprise au 2^{ème} trimestre (+0,5%), notamment grâce au commerce extérieur et au retour des touristes étrangers, **le pays reste très impacté par les tensions économiques et géopolitiques.**

En témoigne l'indice de confiance des ménages, en recul pour le septième mois consécutif, ainsi que la consommation des ménages (-2,1% au 1^{er} trimestre 2022 et -1,3% au 2^{ème} trimestre 2022).

Dans ce contexte incertain, les prévisions de croissance ont été revues à la baisse à **+2,3%** en 2022 ; d'autant qu'elles restent sujettes à **la forte pression inflationniste** pressentie fin 2021 et qui s'est intensifiée en ce début d'année, atteignant même **+6,1%** en juillet 2022 (année glissante de juillet à juillet).



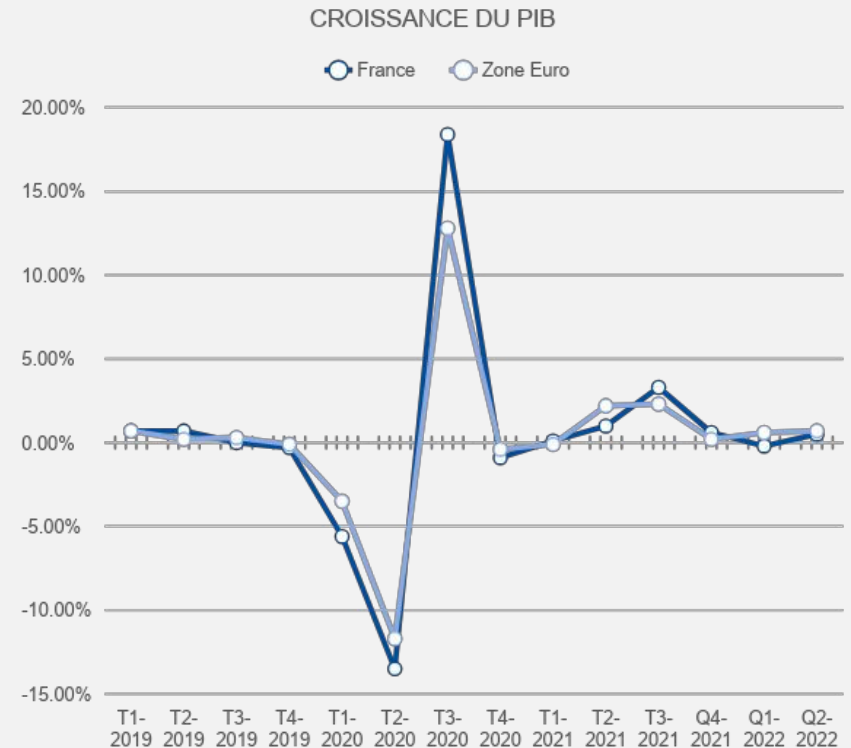
+ 2,3%

Prévision de la **croissance Française**



+ 6,1%

d'inflation en France en juillet 2022



Source : FMI

CONTEXTE DE MARCHÉ

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Une inflation artificielle en France

À l'échelle mondiale, **les difficultés d'approvisionnement** liées notamment au ralentissement de l'économie chinoise et du conflit en Ukraine, **couplées à la hausse des prix des matières premières et de l'énergie**, alimentent la **hausse des prix de production**.

Dans la zone euro, l'inflation a atteint +8,9% en juillet 2022, son plus haut niveau depuis la création de l'union monétaire.

La France fait nettement mieux que ses voisins européens, mais il s'agit d'une **performance en trompe l'œil**. **Les mesures de protection des prix** mis en place par l'état ont permis de **contenir l'inflation de manière artificielle** grâce au « bouclier tarifaire » sur les prix du gaz et de l'électricité associé à la « remise à la pompe » sur les prix de l'essence prévue pour le moment jusqu'au 1^{er} octobre 2022.

Ces mesures de protection ont permis, selon l'INSEE, de contenir de 2 points de base l'inflation au mois de mai, qui aurait normalement dû dépasser les 7%.



+37%

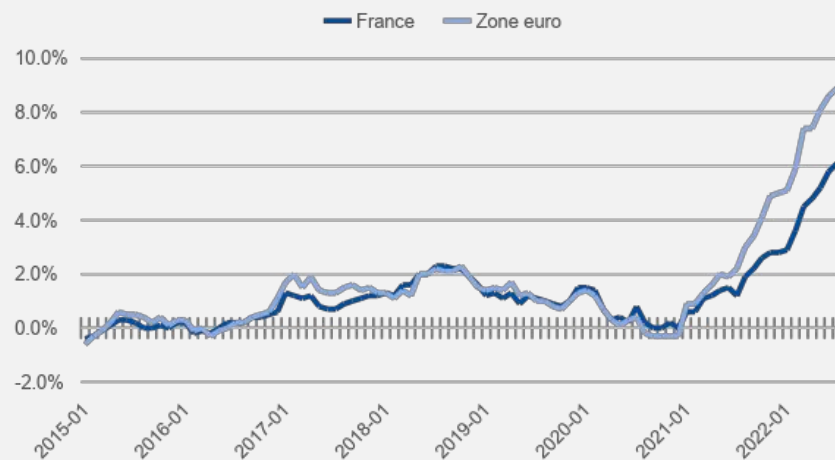
baril de BRENT
depuis le 31/12/2021



+97%

gaz naturel
depuis le 31/12/2021

ÉVOLUTIONS DE L'INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION (GLISSEMENT ANNUEL)



Source : INSEE / OCDE

Les projections de hausses de prix demeurent difficiles à estimer dans le contexte actuel. Elles demeurent largement conditionnées à l'évolution des tensions géopolitiques et leurs répercussions sur les importations européennes ; à la situation économique chinoise plombée par crise immobilière ; ou à de nouvelles vagues épidémiques et confinements supplémentaires.

CONTEXTE DE MARCHÉ

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

La dette publique amortie par un surplus de trésorerie

Malgré un rebond économique l'année passée et le versement des fonds européens de « Facilité pour la Reprise et la Résilience » (723 Mds€), **le déficit public resterait dégradé à 5% du PIB à fin 2022**, après 6,5% en 2021 et 8,9% en 2020.

Les principales causes sont : les mesures encore massives de lutte contre la crise sanitaire, de soutien au pouvoir d'achat des ménages et la poursuite du déploiement des mesures de relance.

Néanmoins, plusieurs aléas pèsent sur cette prévision, dont des dépenses supérieures de 60 Mds€ à celles prévues au début d'année, et l'évolution des situations géopolitiques et sanitaires.

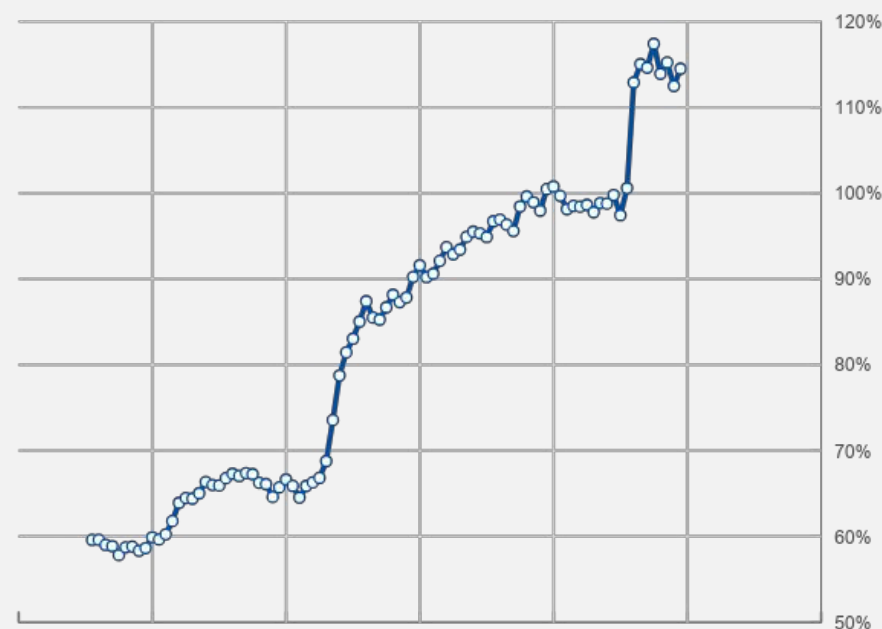
Les marges de manœuvres budgétaires de l'Etat restent limitées dans un contexte où la dette publique, également impactée par l'inflation, s'est accrue au 1^{er} trimestre à 114,5% vs 112,5% fin 2021.

L'endettement public s'est quant à lui fortement accru pour atteindre désormais **plus de 2 900 Mds€**.



114,5%
Dette publique française
au 1^{er} trimestre 2022

ÉVOLUTION DE LA DETTE PUBLIQUE EN % DU PIB



Source : INSEE

CONTEXTE DE MARCHÉ

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Le marché du travail résiste au ralentissement de l'activité

Le taux de chômage, qui avait nettement reculé en 2021 à 7,4% (France hors Mayotte), **est resté stable au 1^{er} trimestre** (-0,1 point). Il a atteint son **niveau le plus bas depuis 2008**, à -0,9 point en dessous de son niveau d'avant crise (2019).

Les projections restent optimistes, avec une baisse progressive de -0,1 point par trimestre selon l'INSEE, pour atteindre **7% à la fin de l'année**. Cette dynamique serait soutenue par la résistance de l'emploi et une nouvelle hausse des contrats d'alternance.

Toutefois, **ces perspectives sont à prendre avec précaution**. Au 2^{ème} trimestre, la baisse du chômage a ralenti et le nombre d'inscriptions à Pôle Emploi a augmenté. La banque centrale table sur un taux de chômage de 7,5% fin 2022.



7,3%

Taux de chômage en France
au 1^{er} trimestre 2022



2

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

COMMERCE
DE DÉTAIL

CONTEXTE DE MARCHÉ

COMMERCE SPÉCIALISÉ

Des ventes magasins inférieures au niveau de 2019

Les **ventes en magasin du commerce spécialisé** surperforment logiquement celle de 2021, avec +34,7% en moyenne sur la période du 1^{er} janvier au 19 juin. Néanmoins, **elles demeurent inférieures à celles de 2019, à -7% en moyenne.**

La majorité des secteurs peine à retrouver leur niveau d'avant crise, hormis l'alimentation spécialisée et l'équipement de la maison qui poursuivent leur belle dynamique avec respectivement +7% et +6% vs 2019.

La fréquentation des magasins confirme cette tendance insuffisante (-16,6% par rapport à juin 2019) après un semblant de reprise en mai avec le retour des touristes, notamment à Paris.

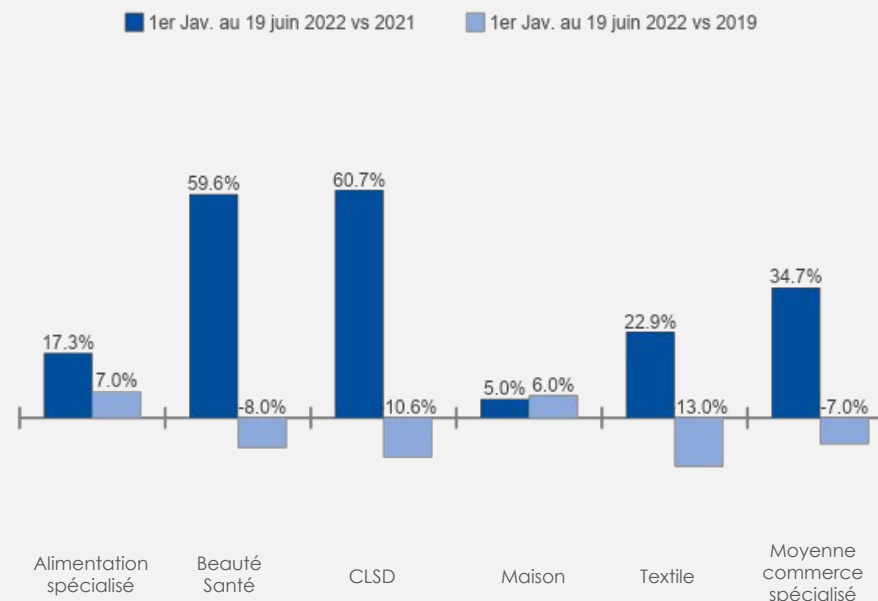


-7%

CA du commerce spécialisé

1^{er} semestre 2022 vs 1^{er} semestre 2019

ÉVOLUTIONS EN % DES CA MAGASINS



Source : Procos

CONTEXTE DE MARCHÉ

COMMERCE SPÉCIALISÉ

Le secteur alimentaire toujours dynamique

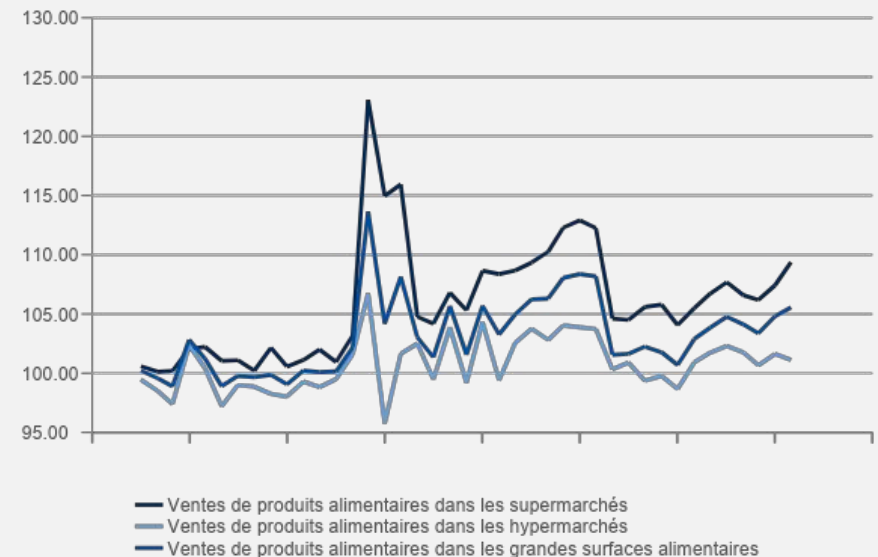
Après une forte accélération début 2021, **les ventes de produits alimentaires avaient nettement ralenti sur le 2^{ème} semestre suite à la réouverture des terrasses et des restaurants** et au report de la consommation à domicile vers la consommation hors domicile.

Sur ce début d'année, **les consommateurs ont renoué avec les grandes surfaces alimentaires** en reprenant leurs habitudes de consommation. La **fréquentation des supermarchés et hypermarchés a augmenté de +6%** sur les cinq premiers mois de l'année (source : IRI).

L'e-commerce alimentaire (drive, livraisons à domicile), qui a connu une forte dynamique l'année passée, **a ralenti sur le 1^{er} semestre**. Le circuit atteint 8,2% de part de marché en juin 2022 contre 9,2% en janvier de la même année (source : Nielsen).

Dans un horizon économique menacé par la pression inflationniste, **le modèle de l'hypermarché pourrait tirer son épingle du jeu**, alliant une offre importante et des prix compétitifs. La hausse des prix a en effet été limitée sur ce modèle à +4,1% en juin sur un an, contre +4,7% pour les supermarchés.

VENTE DE PRODUITS ALIMENTAIRES HYPERMARCHÉS
VS SUPERMARCHÉS
référence 100 en 2015



Source : INSEE

CONTEXTE DE MARCHÉ

COMMERCE SPÉCIALISÉ

Une reprise mitigée pour l'équipement de la personne

Malgré des ventes cumulées toujours en deçà de leur niveau de 2019 (-7,8%), **le secteur de l'équipement de la personne s'est progressivement repris au 1^{er} semestre.**

Le mois de mai a même enregistré des ventes supérieures à son niveau d'avant crise (+7,0% pour l'habillement et +14,5% pour la chaussure), soutenue par :

- une météo favorable ;
- un retour des touristes étrangers ;
- un probable besoin de renouvellement de la garde robe après deux années moroses.

Cette reprise reste néanmoins fragile, malgré un début anticipé des soldes, avec un mois juin 2022 en net retrait (-12,4% vs juin 2019) où les comportements d'achat ont été impactés par la hausse de l'inflation.

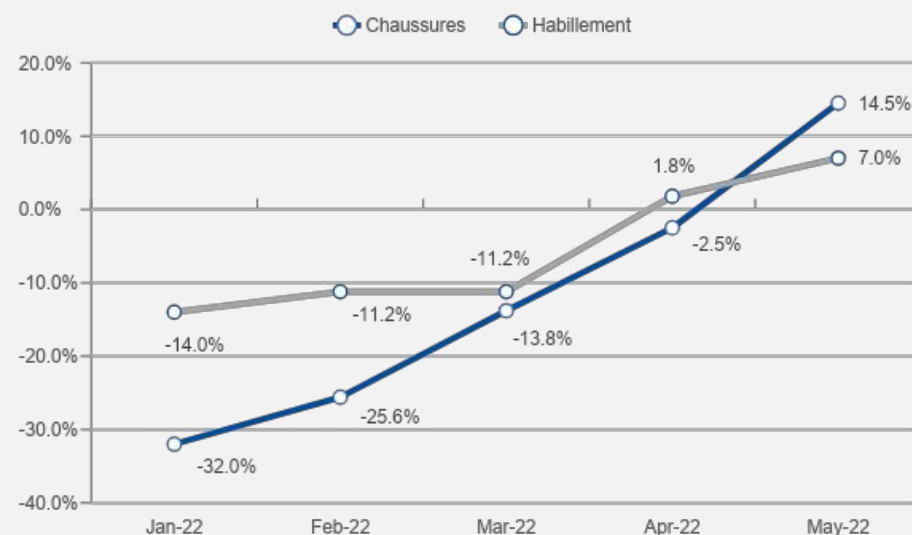


-7,8%

CA équipement de la personne

1^{er} semestre 2022 vs 1^{er} semestre 2019

VENTES CUMULÉES DE L'HABILLEMENT ET DE LA CHAUSSURE



Source : Procos

CONTEXTE DE MARCHÉ

COMMERCE SPÉCIALISÉ

L'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé ont toujours le vent en poupe

L'équipement de la maison, **moins impacté durant la crise** car regroupant plusieurs activités dites « essentielles » (informatique, électroménager, jardinerie, bricolage..), poursuit sa **bonne dynamique**. Le secteur enregistre une hausse de **+6%** des ventes magasins au 1^{er} semestre 2022 par rapport à celui de l'année 2019.

La demande pour l'alimentaire spécialisé reste également soutenue, avec une hausse de l'activité de **+7%** au 1^{er} semestre 2022 par rapport à celui de 2019.

La beauté-santé et les CLSD affichent des ventes inférieures à 2019

Les secteurs de la beauté-santé et CLSD demeurent en retrait, **avec des ventes magasins toujours inférieures à celles de 2019 à fin mai : -11,6% pour la beauté santé et -6,1% pour les CLSD.**

Malgré une légère reprise au mois d'avril, elles ne parviennent pas pour le moment à retrouver leur niveau d'avant crise.



CONTEXTE DE MARCHÉ

COMMERCE SPÉCIALISÉ

Le secteur de la restauration toujours affecté par les répercussions de la crise sanitaire

La restauration reste très affectée malgré l'amélioration de la situation sanitaire. Le CA du secteur recule de **-20% sur la période janvier-mai comparé à 2019**. Plusieurs facteurs contribuent à ce manque de dynamisme :

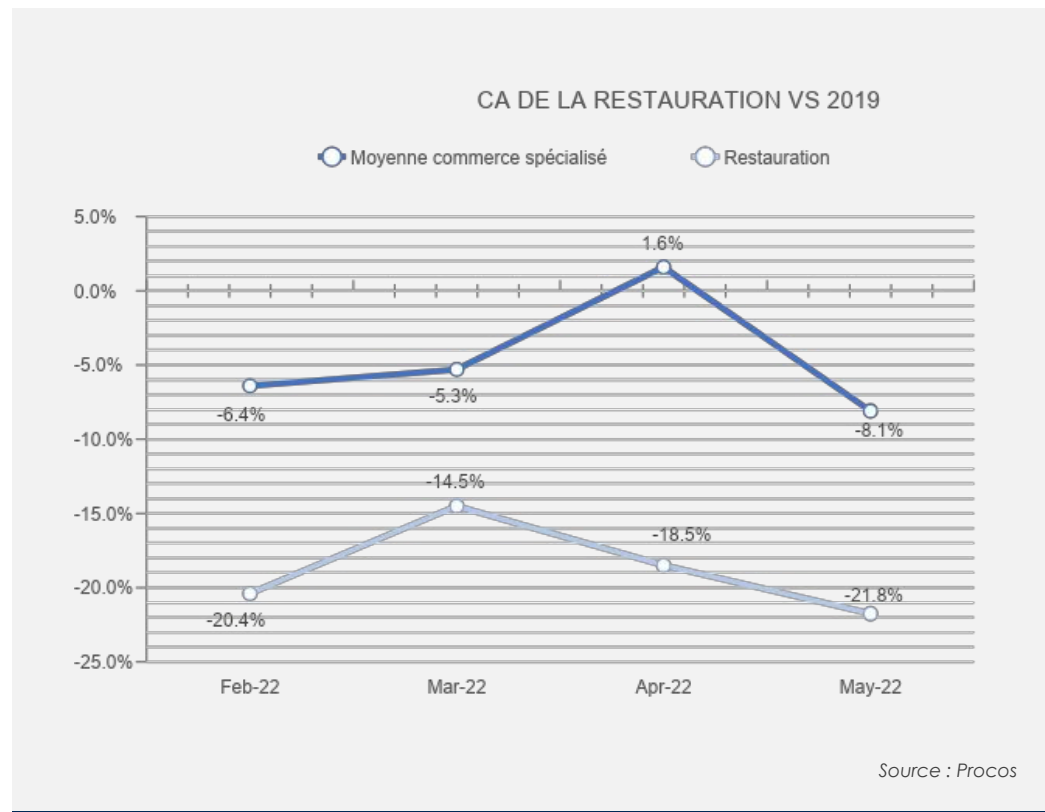
- Un **taux de télétravail toujours élevé** dans les grandes métropoles ;
- **Les loisirs, et en particulier le cinéma, qui restent très en deçà de l'avant crise (-30%)**, impactant la restauration à proximité.
- **La transformation structurelle du secteur avec l'essor de la livraison à domicile depuis le début de la crise Covid**, qui atteint plus de 20% de l'activité. La restauration rapide se démarque notamment avec une activité dépassant même 2019 pour certains acteurs.
- **Une fréquentation des centres commerciaux, en particulier les plus grands, toujours inférieure à son niveau d'avant crise.**



-20%

CA restauration

1^{er} semestre 2022 vs 1^{er} semestre 2019



CONTEXTE DE MARCHÉ

COMMERCE SPÉCIALISÉ

Une fréquentation des commerces qui peine à retrouver son niveau d'avant crise

Malgré un **retour des touristes**, qui permet aux régions **Île-de-France, PACA & Grand Est** de dépasser leur niveau de 2021 (entre +2,5 % et +5%), **la fréquentation des magasins peine à retrouver son niveau d'avant crise.**

En moyenne, elle demeure **nettement inférieure à son niveau de 2019 (-15,1% en juin 2022 vs juin 2019)** et **légèrement en retrait par rapport à l'année 2021 (-2,2%).**

La fréquentation des **centres commerciaux** s'établit à **-10% en mai 2022** vs mai 2019, contre **-7,6%** pour les **hypermarchés.**

Le commerce parisien n'est pas en reste. Bien que la situation s'améliore au fil des mois, la capitale demeure toujours lourdement impactée par la **persistance du télétravail** dans de nombreuses entreprises.



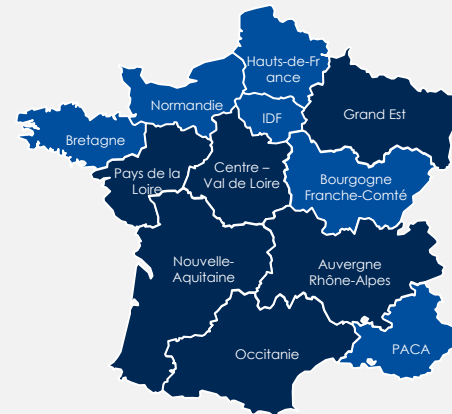
-15,1%

Fréquentations des magasins

juin 2022 vs juin 2019

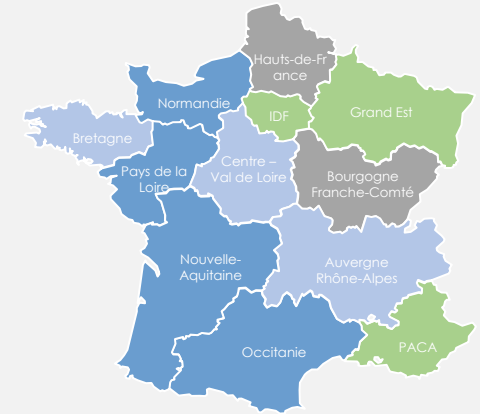
ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES MAGASINS PAR RÉGION EN JUIN 2022

VS JUIN 2019



-15,1%

VS JUIN 2021



-2,2%



Source : Procos/Stackr

CONTEXTE DE MARCHÉ

E-COMMERCE

Le commerce physique reprend ses droits

Après deux années très dynamiques, le marché du e-commerce a naturellement ralenti sur ce début d'année avec le retour des habitudes d'achat en magasin.

La résilience du commerce physique se ressent sur la vente en ligne, en recul de -26,3% sur la période janvier-mai 2022 comparé à l'année passé.

Les ventes web restent néanmoins largement supérieures à celles de 2019 (+60% en moyenne sur la période janvier-mai 2022), même si elles ne permettent pas de rattraper le retard des ventes magasins (-8,8%). Le chiffre d'affaires du commerce spécialisé (magasins + ventes web) reste inférieur au niveau d'avant crise, à -5,4%.

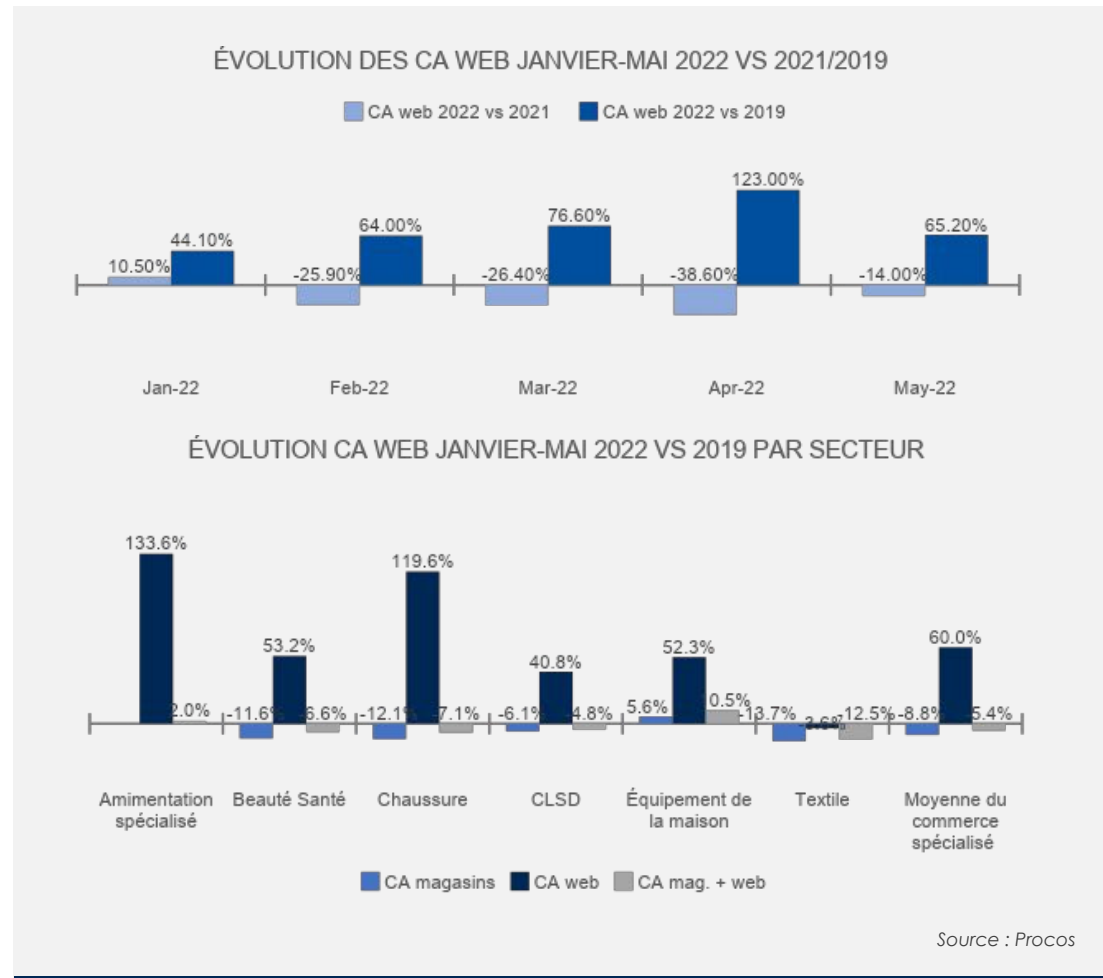
Hormis pour le textile, les ventes en ligne de l'ensemble des secteurs d'activités sont nettement supérieures à celles de 2019, en particulier pour l'alimentaire spécialisé (+134%) et la chaussures (+120%).



-26,3%

Ventes web

janvier-mai 2022 vs 2021





4

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

*IMMOBILIER
D'ENTREPRISE*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Une belle reprise au 1^{er} semestre 2022

Le marché de l'immobilier d'entreprise a affiché une belle dynamique au cours du 1^{er} semestre 2022 **avec 11,5 Mds€ d'engagements**, soit une hausse de son activité de **+35% par rapport au 1^{er} semestre 2021** (8,5 Mds€).

Les belles couleurs amorcées au 2^{ème} semestre 2021 se sont poursuivies. Si le 1^{er} trimestre 2022 avait enregistré près de 5,2 Mds€, le 2^{ème} trimestre s'est distingué avec un volume investi de près de 6,3 Mds€.

Au cours de ce semestre, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise a notamment été marqué par :

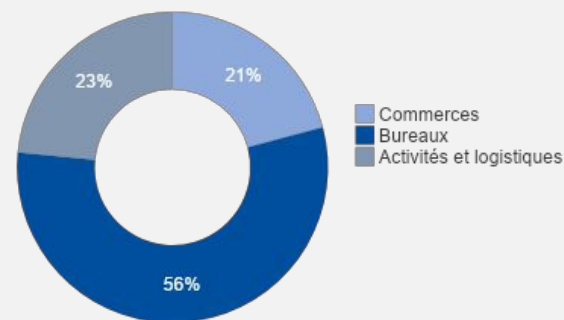
- un marché des **actifs « bureaux » toujours très impacté** malgré l'effet de rattrapage au 2^{ème} trimestre 2022. Le volume investi a enregistré 6,4 Mds€ au cours de ce 1^{er} semestre 2022 ;
- un **dynamisme toujours soutenu** sur le marché de la **logistique et de l'activités** ;
- un intérêt marqué pour l'immobilier de commerce avec une part représentant 21% du volume total investi. La hausse des volumes d'investissement s'explique par une **reprise de l'activité sur les centres commerciaux** et **l'appétence toujours accrue des investisseurs pour la périphérie**.

Le marché a été également soutenu par une collecte record des SCPI, qui a atteint 5,2 Mds€ à la fin du 1^{er} semestre 2022. En comparaison, le volume total collecté par les SCPI était de 6,9 Mds€ sur la totalité de l'année en 2021 et de 5,7 Mds€ en 2020. (source : Meilleurs-SCPI.com)

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



PART DE MARCHÉ AU 1^{er} SEMESTRE 2022



Source : UP! Real.Estate

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Une chute de l'activité sur le marché de bureaux, un ralentissement pour les actifs industriels

Les performances du marché de l'immobilier d'entreprise en 2022 varient en fonction de la typologie d'actifs :

BUREAUX

- **Le marché des actifs « Bureaux » toujours impacté...**

Un volume de 6,4 Mds€ a été investi lors de ce 1^{er} semestre 2022, traduisant une hausse de +16% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente (5,5 Mds€). Néanmoins, ce résultat reste toujours décevant en comparaison aux belles années d'avant crise.

- ... au profit du commerce :

Les volumes investis lors de ce semestre en « bureaux » représentent 56% des engagements totaux, soit une baisse de 10 points par rapport au 1^{er} semestre 2021. Cette baisse s'explique notamment par le retour des investissements en immobilier de commerce et par l'activité toujours soutenue en activités et logistiques.

- **Une appétence des investisseurs pour « Paris intra-muros »**

Ce 1^{er} semestre 2022 aura été marqué par le dynamisme des investisseurs pour la capitale et, plus particulièrement, hors du QCA. En effet, **35% des volumes investis en Île-de-France proviennent de Paris intra-muros (hors QCA), soit une hausse de +75% par rapport au 1^{er} semestre 2021.**

Cette appétence s'illustre par le retour de **transactions dépassant les 200 M€ au 2^{ème} trimestre 2022** telles que l'arbitrage **du 91-93, boulevard Pasteur dans le 15^{ème} arrondissement parisien** par Primonial REIM ou encore l'acquisition dans le **8^{ème} arrondissement du 2, place Rio de Janeiro** par M&G Real Estate.



6,4 Mds€

Transactions bureaux
-10,4% vs moyenne décennale



2,65 Mds€

Transactions logistiques & activités
+20% vs 1^{er} semestre 2021

LOGISTIQUE ET ACTIVITÉS

- Après une année 2021 historique avec 6,6 Mds€ investis (+57% par rapport à 2020) **le rythme du marché des locaux industriels s'est poursuivi au 1^{er} semestre** avec plus de **2,6 Mds€ investis**, une hausse de +20% par rapport au 1^{er} semestre 2021.
- Les taux de rendement « prime » ont continué de se contracter, passant même sous la barre des 3,00% pour la « Logistique » et 4,00% pour les « Locaux d'activités ». Toutefois, **cette compression décennale des taux a probablement atteint sa limite dans un contexte économique moins favorable marqué notamment par une hausse des taux de financement.**
- **La part de marché de cette classe d'actifs atteint 23%**, et est légèrement en repli par rapport au 1^{er} semestre 2021 (26%).

5

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

*IMMOBILIER DE
COMMERCE*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

Un regain d'intérêt pour le commerce, dans la continuité du 2nd semestre 2021

Le **marché de l'immobilier de commerce a retrouvé de réelles couleurs**. Le dynamisme ressenti à la fin du 1^{er} semestre 2021 s'était poursuivi sur le 2nd semestre avec 2,4 Mds€ d'investissement. Néanmoins, cette performance n'était pas suffisante pour rattraper le retard pris sur le 1^{er} semestre (3,1 Mds€ sur toute l'année).

La **tendance s'est prolongée durant les six premiers mois de l'année**. La forte activité s'est traduite par une **belle liquidité de cette classe d'actifs** et des **volumes d'investissement atteignant 2,4 Mds€ à fin juin 2022**, contre moins de 700 M€ l'année dernière à la même époque.

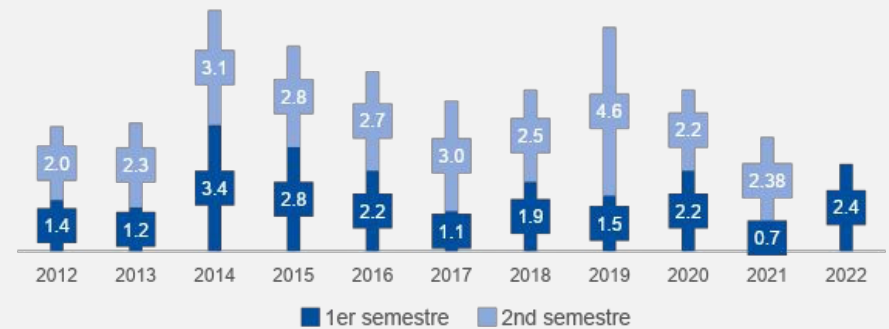
L'**immobilier de commerce a été marqué par une appétence forte des investisseurs, notamment pour les actifs de périphérie, et un regain d'intérêt pour les centres commerciaux**.

La part de marché de l'immobilier de commerce s'est donc accrue pour atteindre **21% du volume total investi en immobilier d'entreprise au 1^{er} semestre 2022**, contre seulement 8% au 1^{er} semestre de l'année précédente et 12% à fin 2021.

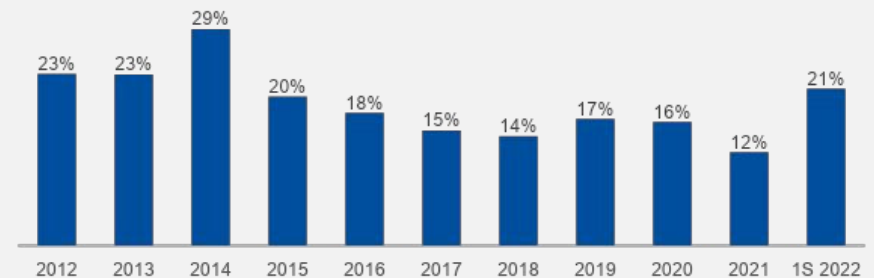


2,4 Mds€
de volume investi en France
en immobilier de commerce
au 1^{er} semestre 2022

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



ÉVOLUTION DE LA PART DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE



Source : UPI Real.Estate

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

Une poursuite des investissements malgré un environnement économique défavorable...

Malgré une année présidentielle et un environnement incertain (Covid-19, conflit russo-ukrainien, hausse du coût des matières premières, disponibilité et coût de l'énergie), **bon nombre d'indicateurs sont restés favorables à l'immobilier de commerce** et ont contribué à la poursuite des investissements sur cette classe d'actifs :

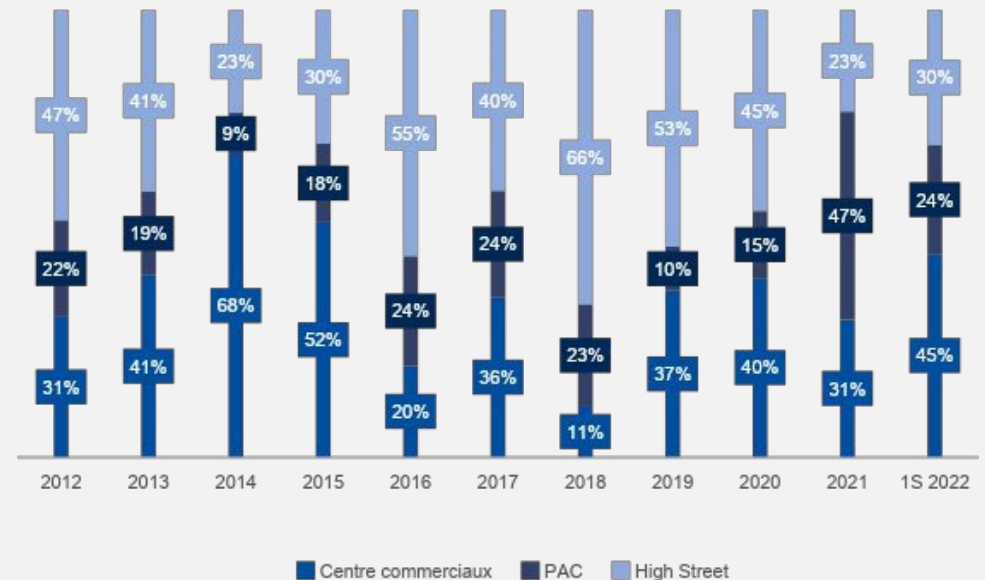
- une abondance des liquidités avec une collecte importante des SCPI et un retour des fonds internationaux ;
- des taux de financement bas ;
- un spread qui est resté favorable à l'immobilier ;
- un couple rendement / risque attractif.

Le **marché de la périphérie**, qui a enregistré une année record en 2021 avec plus de 1,4 Md€ transactés, a **poursuivi sa belle dynamique** au 1^{er} semestre 2022, avec notamment plusieurs transactions significatives (portefeuille FAST, portefeuille Olympe, Mondevillage, Discount Center).

Le **marché des centres commerciaux a repris des couleurs avec 1,1 Md€ à la fin juin 2022** après une année 2021 morose (seulement 900 M€ transactés), soutenu par des opérations majeures de en « joint-venture » (JV Carré Sénart, JV Alta Infrastructures ou encore la JV Batipart / Atland Voisin).

De même, **la classe d'actifs « pieds d'immeuble » a bénéficié d'un retour des investissements**, avec 700 M€ transactés contre seulement 200 M€ sur la même période de l'année passée.

RÉPARTITION DE LA PART DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



Source : UP! Real.Estate

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

...mais des inquiétudes pour le 2nd semestre

Depuis le début du 2nd trimestre, un **voile d'incertitudes est apparu sur les marchés financiers et sur le marché de l'investissement immobilier** avec notamment une **inflation galopante** générant, entre autres, une **hausse importante des taux d'intérêt et une crainte de stagflation**.

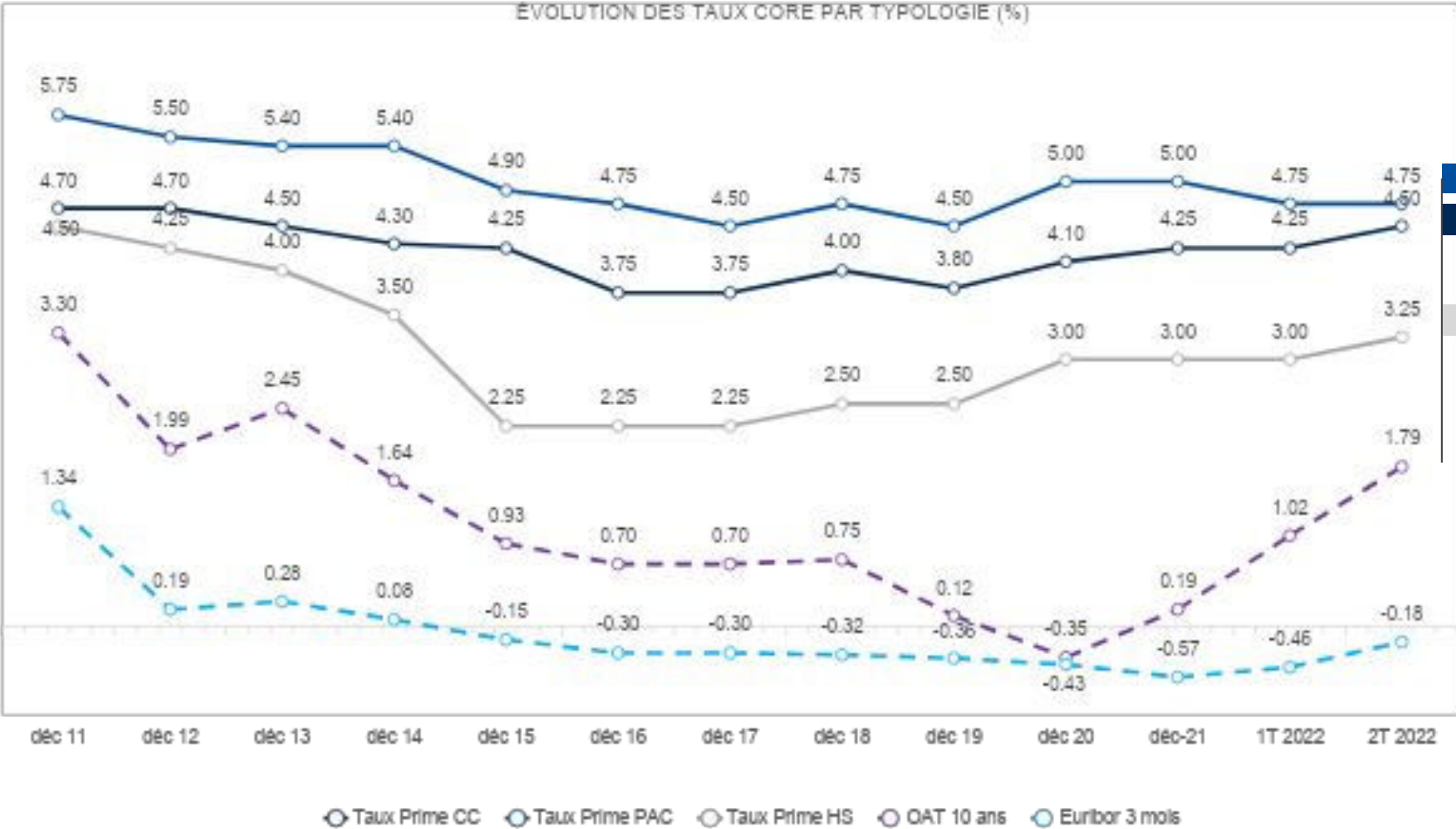
Ces incertitudes n'ont fait que se renforcer ces dernières semaines avec notamment **la hausse des taux d'intérêt appliquée par la FED, le resserrement de la politique monétaire de la BCE** (qui a également décidé une hausse des taux d'intérêts pour mettre fin à la spirale inflationniste) et la baisse de la demande et de la consommation ainsi que la poursuite du **conflit russo-ukrainien**.

Tous ces facteurs exogènes **pourraient ainsi freiner l'élan** du marché de l'investissement et générer l'attente des investisseurs, une redéfinition de leurs choix d'allocations d'actifs et enfin un « re-pricing » des actifs, notamment sur les actifs qui ne bénéficient pas d'une prime de risque suffisante pour absorber la diminution du spread avec l'OAT.

L'abondance de liquidités et la volonté des investisseurs de terminer les opérations engagées devraient permettre au volume d'investissement en immobilier de commerce de se maintenir sur le 3^{ème} trimestre de l'année mais certaines opérations en cours ont déjà vu leurs conditions renégociées depuis mi-juin (« re-pricing », allongement des périodes d'exclusivité jusqu'à la fin septembre, ou arrêt des négociations).

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

IMMOBILIER DE COMMERCE



296 pts
271 pts
146 pts

Source : UPI Real.Estate

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

CENTRES COMMERCIAUX



6

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT CENTRES COMMERCIAUX

Une reprise de l'activité sur le segment des centres commerciaux

Les six premiers mois de l'année 2022 ont été marqués par la reprise de l'activité sur les centres commerciaux et murs alimentaires avec **1,1 Md€ transactés**, contre à peine 200 M€ au 1^{er} semestre 2021.

Le 1^{er} semestre 2022 a été marqué par **plusieurs opérations majeures en « joint-venture »**, à l'instar de la transaction « Carré Sénart » où Unibail-Rodamco-Westfield a cédé 45% des parts du centre à la Société Générale Assurances et BNP Paribas Cardif pour un volume de 450 M€, en faisant ainsi la plus grosse transaction du semestre ; ou encore la « JV ALTA INFRASTRUCTURES » où Crédit Agricole Assurances a acquis 49% des parts du véhicules « Alta infrastructures » pour 171 M€.

Quelques opérations ont également été réalisées en galeries commerciales (hors murs alimentaires), principalement situées en région telles que les « Grands Hommes » à Bordeaux, acquis par Sofidy auprès de Eurocommercial Properties, ou encore « La Galerie Géant » à Pessac, cédé par Mercialys et Union Investment Real Estate au groupe CTI.



1,1 Md€

Volumes d'investissement en centres commerciaux et murs alimentaires

au 1^{er} semestre 2022



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX ET MURS ALIMENTAIRES (Mds€)



Source : UP! Real.Estate

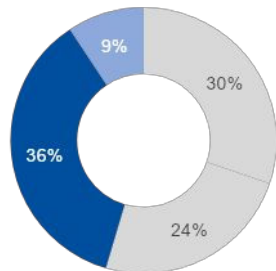
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT CENTRES COMMERCIAUX

Un intérêt toujours présent pour les murs alimentaires

À l'instar du semestre précédent, le 1^{er} semestre 2022 a enregistré plusieurs transactions de murs d'hypermarchés ou supermarchés et notamment « Géant Casino » et « Carrefour Market », pour un volume d'investissement total de 222 M€. **L'appétence des investisseurs pour les activités dites « essentielles », en particulier l'alimentaire, reste ainsi toujours marquée.**

Les centres commerciaux et murs alimentaires représentent au total 45% des volumes investis en immobilier de commerce au 1^{er} semestre 2022, contre 31% en 2021 et 40% en 2020.

PART DE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX
ET MURS ALIMENTAIRES - 1^{er} SEMESTRE 2022

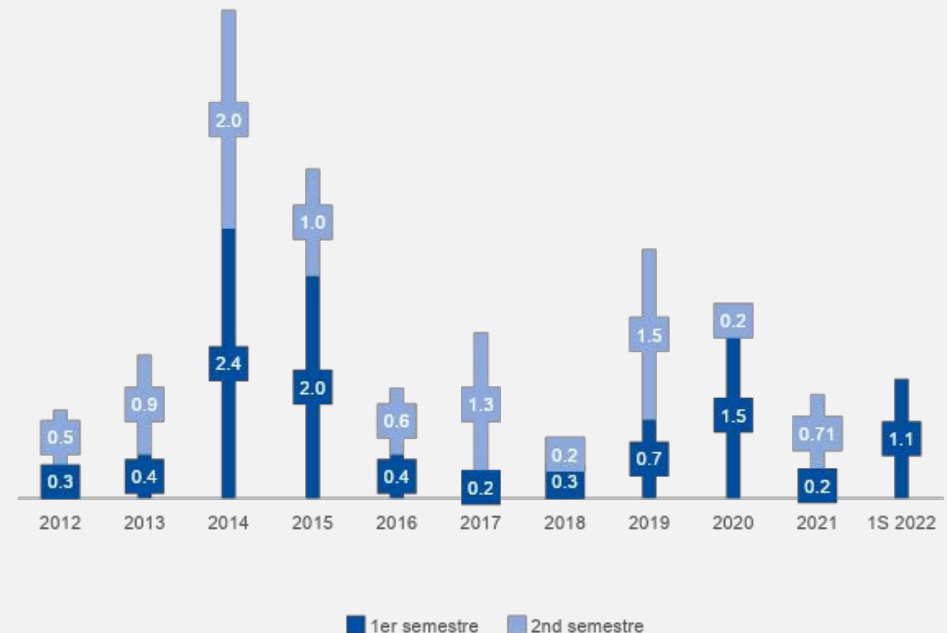


45%

Centres commerciaux

Hyper/Super

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX ET
MURS ALIMENTAIRES PAR SEMESTRE (Mds€)



Source : UP! Real.Estate

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

CENTRES COMMERCIAUX

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN CENTRES COMMERCIAUX AU 1^{er} SEMESTRE 2022

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
JV BATIPART ET ATLAND VISION	MONDEVILLE, MONT-SAINT-AIGNAN, NANTES-SAINT-HERBLAIN, RAMBOUILLET ET SAINT-JEAN-DE-VÉDAS	BATIPART ET ATLAND VOISIN	CARMILA	SHARE DEAL	2T 2022	45 000 m ²	> 6,00%	150 000 000 €
G LA GALERIE PESSAC	PESSAC	GROUPE CTI	UNION INVESTMENT REAL ESTATE/ MERCIALYS	VENTE D'ACTIF	2T 2022	18 000 m ²	N/C	50 000 000 €
JV CARRÉ SÉNART	3 ALL.DU PRÉAMBUL, 77127 LIEUSAIN	SOGECAP / BNP CARDIF	UNIBAIL RODAMCO WESTIFIELD	SHARE DEAL	1T 2022	155 000 m ²	> 4,50%	450 000 000 €
JV ALTA INFRASTRUCTURES	IDF (Gare Montparnasse) et ITALIE	CREDIT AGRICOLE ASSURANCES	ALTAREA	SHARE DEAL	1T 2022	19 000 m ²	N/C	171 500 000 €
CC LES GRANDS HOMMES	12 PLACE DES GRANDS HOMMES, 33000 BORDEAUX	SOFIDY	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES	VENTE D'ACTIF	1T 2022	2 926 m ²	4,34%	24 100 000 €

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

CENTRES COMMERCIAUX

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN HYPERMARCHÉS / SUPERMARCHÉS AU 1^{er} SEMESTRE 2022

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
PORTEFEUILLE DE 2 CASINO	ANNECY SEYNOD, SAINT-ETIENNE MONTHIEU	INTER GESTION REIM	MERCIALYS	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	2T 2022	30 125 m ²	N/C	65 000 000 €
HYPERMARCHÉ CASINO FENOUILLET	RD 820, 31 150 FENOUILLET	M&G REAL ESTATE	APPOLLO GLOBAL MANAGEMENT LLC	VENTE D'ACTIF	2T 2022	14 000 m ²	N/C	32 000 000 €
PORTEFEUILLE DE 6 SUPERMARCHÉS CASINO	N/C	TRISTAN CAPITAL PARTNERS	L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	1T 2022	50 044 m ²	4,75%	71 800 000 €
HYPERMARCHÉ CASINO	ZAC BOIS DE BERSOL, 33600 PESSAC	AMUNDI IMMOBILIER	TRISTAN CAPITAL PARTNERS	VENTE D'ACTIF	1T 2022	17 700 m ²	4,70%	37 300 000 €

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

PARCS D'ACTIVITÉS
COMMERCIALES



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PARCS D'ACTIVÉS COMMERCIALES

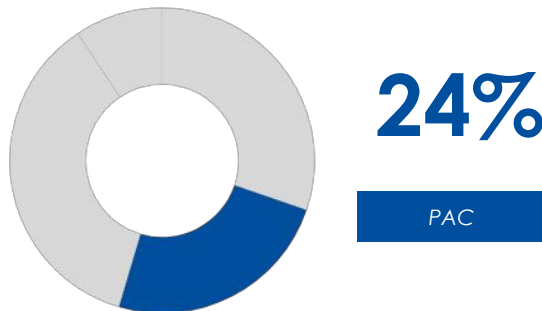
La « périphérie » poursuit sa lancée de 2021

Le marché de la périphérie a connu une année « record » en termes de volumes d'investissement, avec **plus de 1,4 Md€ en 2021**. L'année 2021 a surperformé significativement les années historiques de 2015 à 2018.

Avec **une part représentant 47% du volume investi en immobilier de commerce**, la « périphérie » constitue pour la première fois la classe d'actifs la plus plébiscitée par les investisseurs.

Au 1^{er} semestre 2022, le marché poursuit cette belle dynamique avec un volume d'investissement de près de **580 M€**, contre 285 M€ au 1^{er} semestre 2021, soit le double du volume investi.

PART DE MARCHÉ DES PARCS D'ACTIVÉS
COMMERCIALES - 1^{er} SEMESTRE 2022



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



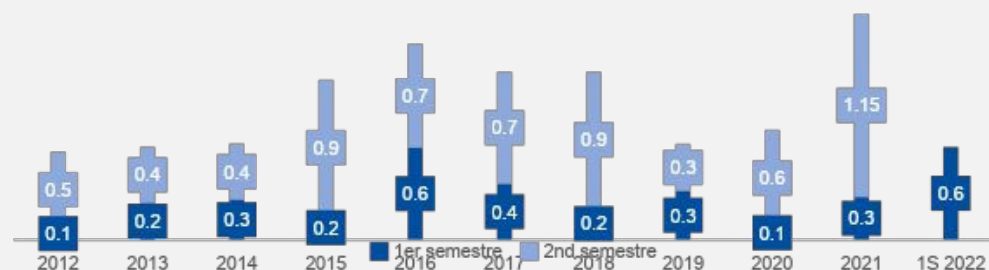
Source : UP! Real.Estate

L'appétence des investisseurs envers la « périphérie » reste toujours marquée. Au 1^{er} semestre, cette classe d'actifs représente **24% des investissements en immobilier de commerce**.

Les choix d'allocations des investisseurs portent essentiellement sur des « retails parks » structurés (par exemple la **cession du retail park « Discount Center »** à Corbeil-Essonnes par Beaumont Real Estate) ainsi que sur des **moyennes surfaces dites « stand alone »** bénéficiant de revenus dits sécurisés et **offrant un couple rendement / risque plus attractif**.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

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



Source : UP! Real.Estate

Un retour de l'intérêt des investisseurs pour des volumes significatifs

Plusieurs transactions majeures ont été finalisées par des investisseurs institutionnels et privés lors de ce semestre qui démontrent **le retour de l'intérêt des investisseurs pour les volumes plus significatifs** : la concrétisation de l'opération en « sales & lease-back » du portefeuille « **Fast** », composé de 37 murs de restaurants « Burger King » et « Quick » **pour un volume de 140 M€**, la finalisation de la cession du portefeuille « **Olympe** » composé de 17 magasins « Décathlon », entre BNP REIM et AEW **pour un volume de 150 M€**.

Nonobstant la crise sanitaire et les différentes incertitudes économiques, le marché de la **périphérie démontre sa résilience et maintient toujours sa place de valeur refuge** de l'immobilier de commerce auprès des investisseurs.

Compte tenu de la forte appétence de marché, **les taux de rendement « Core » se compressent légèrement** de 25 points de base par rapport à la fin 2021 **et se situent désormais entre 4,75% et 5,00%**.

Un modèle résilient dans un climat économique incertain

Malgré le risque d'une correction globale des taux de rendement (pour le moment faiblement actée), afin de compenser les hausses des coûts de financement, **plusieurs facteurs devraient néanmoins permettre à la classe d'actifs « périphérie » de mieux résister d'ici la fin de l'année :**

- Un intérêt pour le moment toujours présent des investisseurs sur cette classe d'actifs ;
- Une **résilience récemment éprouvée** lors de la crise sanitaire du « Covid-19 » ;
- 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** ;
- Des lois en vigueur (Elan, Climat et Résilience) ayant favorisé la **raréfaction de cette typologie d'actif** ;
- Des **conditions locatives et de charges plus favorables aux preneurs** ;
- Une offre marchande souvent axée sur l'**attrait du client par le prix**.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

PARCS D'ACTIVÉS COMMERCIALES

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN PARCS D'ACTIVÉS COMMERCIALES AU 1^{er} SEMESTRE 2022

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
PORTEFEUILLE OLYMPE (17 DECATHLON)	HAUT-DE-FRANCE, GRAND-EST, BOURGOGNE, ETC.	BNP PARIBAS REIM	AEW	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	2T 2022	85 000 m ²	5,00% >=5,50%	150 000 000 €
DISCOUNT CENTER CORBEIL-ESSONNES	91100 CORBEIL ESSONNES	M7 REAL ESTATE	BEAUMONT	VENTE D'ACTIF	2T 2022	32 410 m ²	5,60%	54 734 582 €
RETAIL PARK SAINT-PAUL	RUE DENIS PAPIN, 26750 SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS	PATRIMOINE ET COMMERCE	FINANCIÈRE APSYS	VENTE D'ACTIF	2T 2022	20 000 m ²	7,00%	30 000 000 €
PORTEFEUILLE D'ACTIF DIFFUS (KIABI, GIFI, TAO,...)	-	PATRIMOINE ET COMMERCE	N/C	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	2T 2022	18 300 m ²	N/C	26 100 000 €
PORTEFEUILLE FAST (SALE&LEASEBACK 37 BURGER KING ET QUICK)	-	ARES MANAGEMENT CORPORATION	N/C	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	1T 2022	17 000 m ²	5,50%	140 000 000 €
PORTEFEUILLE WAVE (GEMO, PICARD,ETC)	-	PRIVÉ	ETIXIA	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	1T 2022	15 000 m ²	N/C	50 000 000 €
LES 7 COLLINES	ROUTES DE NÎMES, 3000 NÎMES	PRIVÉ	SOCIÉTÉ TOUR EIFFEL	VENTE D'ACTIF	1T 2022	18 000 m ²	6,00%	25 200 000 €

8

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

*COMMERCES DE
PIEDS D'IMMEUBLE*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PIEDS D'IMMEUBLES

Un retour des investissements en pieds d'immeuble

En 2021, le marché des commerces en « pieds d'immeuble » a connu une chute vertigineuse de -65% de ses volumes d'investissement (seulement 800 M€), loin derrière les années « phares » de 2018 (2,9 Mds€) et de 2019 (3,2 Mds€).

Cette contre-performance, liée à un attentisme des investisseurs envers cette classe d'actifs, s'était traduite par l'absence de transactions significatives.

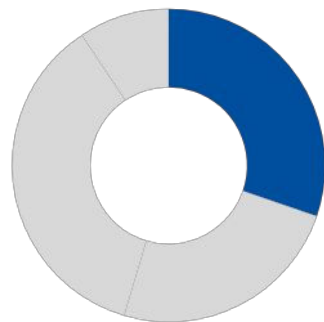
Au cours du 1^{er} semestre 2022, la situation s'est nettement améliorée. Les investissements atteignent 700 M€, contre 200 M€ transactés au 1^{er} semestre 2021, soit autant que sur la totalité de l'année précédente.



700 M€

Volumes d'investissement en pieds d'immeuble au 1^{er} semestre 2022

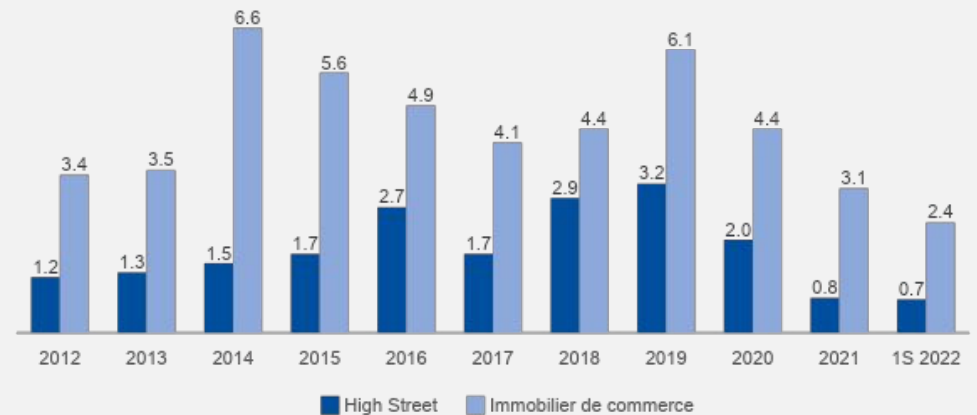
PART DE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLES - 1^{er} SEMESTRE 2022



30%

Pieds d'immeubles

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET (Mds€)



Source : UP! Real.Estate

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PIEDS D'IMMEUBLES

Un retour des investissements en pieds d'immeuble...

Le semestre a été marqué par plusieurs opérations traduisant **un retour timide des investisseurs pour cette typologie d'actifs**.

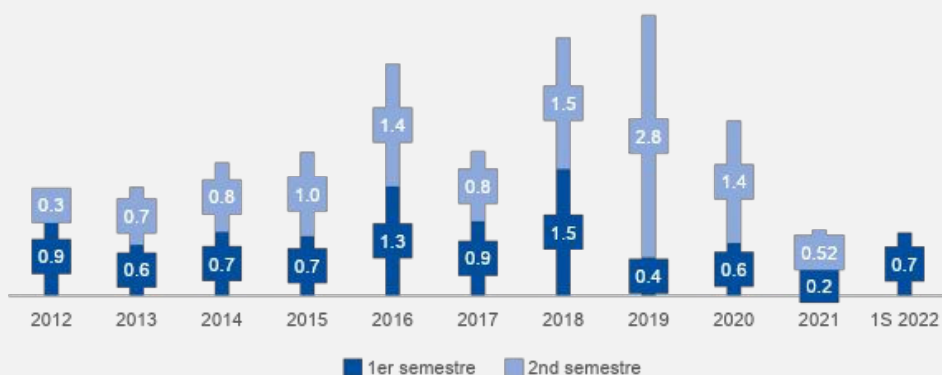
Les **opérations majeures recensées** lors de ce semestre sont : la cession du portefeuille de **sept murs et fonds « Galeries Lafayette » par le Groupe Galeries Lafayette à la Société des Grands Magasins**; l'acquisition par **Sofidy d'un portefeuille de 22 pieds d'immeuble pour un volume de 72 M €** ; la liquidation de la SCPI CIFOCOMA composée de 125 pieds d'immeubles pour un montant total d'environ 50 M€.

...mais le marché parisien toujours en retrait

Le **marché parisien** demeure **impacté en raison du nombre restreint d'opérations significatives** sur les artères « prime » parisiennes.

Les seuls deals importants sont : l'acquisition du magasin « **Christian Louboutin** », situé rue Saint-Honoré, **par BMO Real Estate pour 55 M€** et la cession de l'hôtel particulier « **Pershing Hall** » par **Mark Paris Urban Regeneration à Allianz Real Estate pour 80 M€** et loué notamment à la marque américaine de « streetwear » haut de gamme « **KITH** ».

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



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN PIEDS D'IMMEUBLES AU 1^{er} SEMESTRE 2022

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
PORTEFEUILLE 7 GALERIES LAFAYETTE	ANGERS, DIJON, GRENOBLE, LE MANS, LIMOGES, ORLÉANS ET REIMS	SGM	GROUPE GALERIES LAFAYETTE	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	2T 2022	80 000 m ²	N/C	N/C
PORTEFEUILLE SELECTIRENTE (22 HS)	PARIS	SOFIDY (SELECTIRENTE)	N/C	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	2T 2022	5 727 m ²	N/C	72 000 000 €
PORTEFEUILLE 125 PIEDS D'IMMEUBLES (LIQUIDATION CIFOCOMA)	-	VAL DE FRANCE IMMO/GROUPE TERROT/HERMANN FRÈRES ET FILS	PAREF GESTION	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	2T 2022	4 343 m ²	N/C	50 000 000 €
PORTEFEUILLE NORMA CAPITAL (BASIC FIT, PHARMACIE)	MARSEILLE, MARTIGUES, NICE ET PARIS	NORMA CAPITAL	N/C	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	2T 2022	7 062 m ²	N/C	35 000 000 €
MAGASIN LOUBOUTIN	400 RUE SAINT-HONORÉ 75001 PARIS	BMO REAL ESTATE	PRIVÉ	VENTE D'ACTIF	1T 2022	340 m ²	<3,35%	55 000 000 €
ATELIERS BLANCS MANTEAUX	38 RUE DES BLANCS MANTEAUX, 75004 PARIS	BENDA BILI (SEZANE)	ANGELO GORDON&CO / S2I PARTNERS	VENTE UTILISATEUR	1T 2022	2 150 m ²	N/C	45 000 000 €
VEFA ECOQUARTIER LA VALLÉE	ECOQUARTIER LA VALÉE, CHÂTENAY-MALABRY	ALTIXIA REIM	N/C	VENTE D'ACTIF	1T 2022	10 400 m ²	N/C	32 000 000 €

BOARD



Bruno ANCELIN
CEO Founder

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



Fabrice FUBERT
Chairman & Partner

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



Fabienne ROCHER
Office Manager

+33 6 15 89 48 26
f.rocher@up-realestate.com

CAPITAL MARKET DEPARTMENT



Julien DELAUNE
Partner - Head of Capital Market

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



Alexandre MAMEZ
Senior Advisor Capital Market

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

RETAIL LEASING DEPARTMENT FRANCE



Pierre MENOT

Partner

Head of Asset Management – Leasing

+33 6 83 34 88 10

p.menot@up-realestate.com



Nathalie CERDAN

Négociatrice Senior

Département Commerce France

+33 6 46 25 18 18

n.cerdan@up-realestate.com



Sébastien HENRY

Négociateur Senior

Département Commerce France

REGION GRAND EST

+33 7 72 06 72 84

s.henry@up-realestate.com



Léopold HELDERWERDT

Négociateur

Département Commerce France

+33 6 35 14 72 41

l.helderwerdt@up-realestate.com



Bérengère DOLL

Négociatrice Senior

Département Commerce France

REGION RHÔNE ALPES

+33 6 48 98 51 49

b.doll@up-realestate.com

ANALYST AND RESEARCH DEPARTMENT



Romain ROHART
Analyst Manager

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



Safiatou BAH
Analyst

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



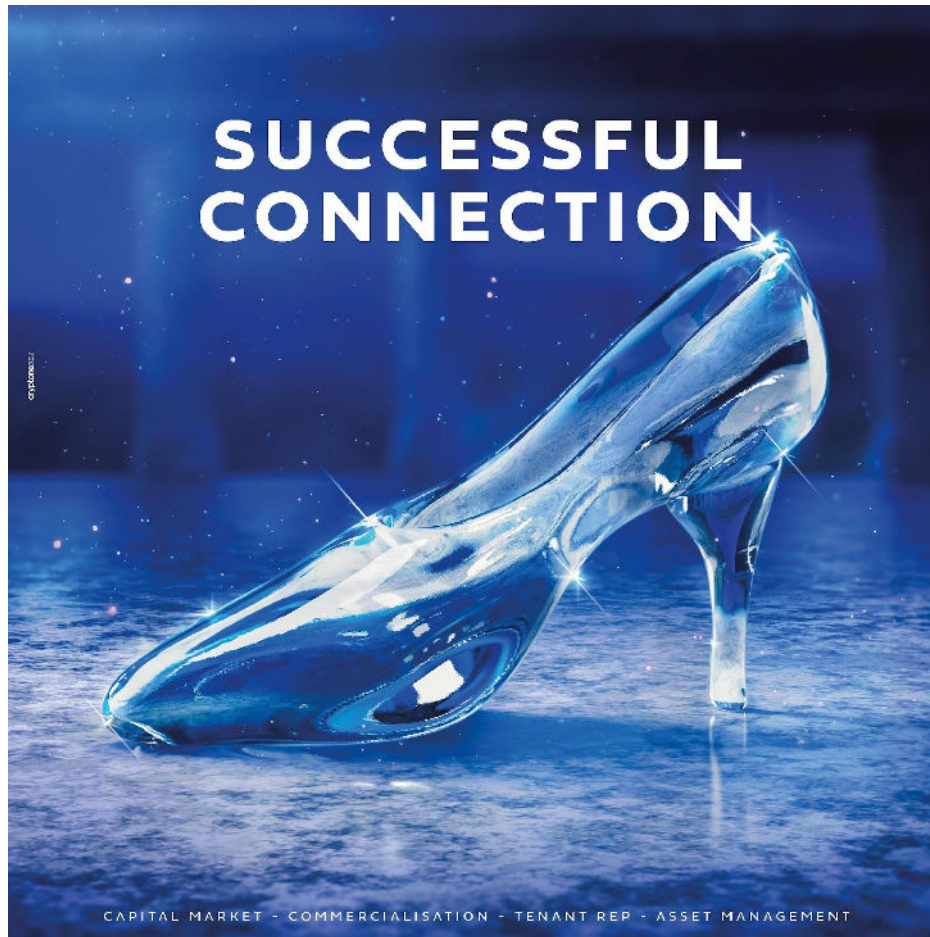
Lucas KRIEF
Analyst Junior

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



Romain DIETTERT
Analyst Intern

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



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.

UP-REALESTATE.FR





15-17 rue Scribe, 75009 Paris
+33 1 86 26 18 29