

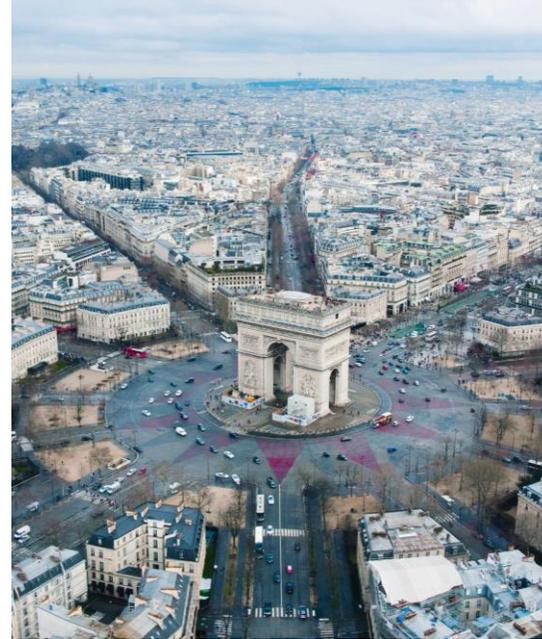
3T 2020

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCE

**04.**  
Tendances  
générales



**13.**  
Bureaux



**40.**  
Contacts

**23.**  
Commerces

**32.**  
Industriel

**38.**  
Perspectives



## CHIFFRES CLÉS



	3T 2020	3T 2019	Évolution annuelle
Volumes investis en France	<b>16,3 Mds €</b>	22,1 Mds €	↓
Nombre de transactions	<b>450</b>	588	↓
Nombre de transactions > 100 M€	<b>44</b>	51	↓
Part des transactions > 100 M€	<b>62 %</b>	59 %	↑
Part des portefeuilles	<b>23 %</b>	24 %	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France*	<b>70 %</b>	78 %	↓
Part des investisseurs étrangers	<b>40 %</b>	50 %	↓
Part des bureaux*	<b>68 %</b>	75 %	↓
Part des commerces*	<b>17 %</b>	13 %	↑
Part de l'industriel*	<b>15 %</b>	12 %	↑
Taux de rendement prime Bureaux	<b>2,75 %</b>	3,00 %	↓
Taux de rendement prime Commerces	<b>3,00 %</b>	2,75 %	↑
Taux de rendement prime Logistique	<b>4,00 %</b>	4,25 %	↓

\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus – hors portefeuilles non divisibles.

Source : Knight Frank

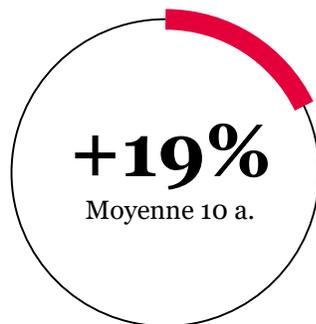
An aerial photograph of Paris, France, showing a dense urban landscape with many buildings and streets. The Arc de Triomphe is prominently featured in the center, surrounded by a roundabout. A red vertical bar is on the left side of the image.

# TENDANCES GÉNÉRALES



Après la forte baisse de 38 % enregistrée entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> trimestre 2020, les sommes engagées sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces et locaux industriels) ont légèrement progressé au cours des trois derniers mois. **4,7 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, soit une hausse de 8 % par rapport au trimestre précédent.**

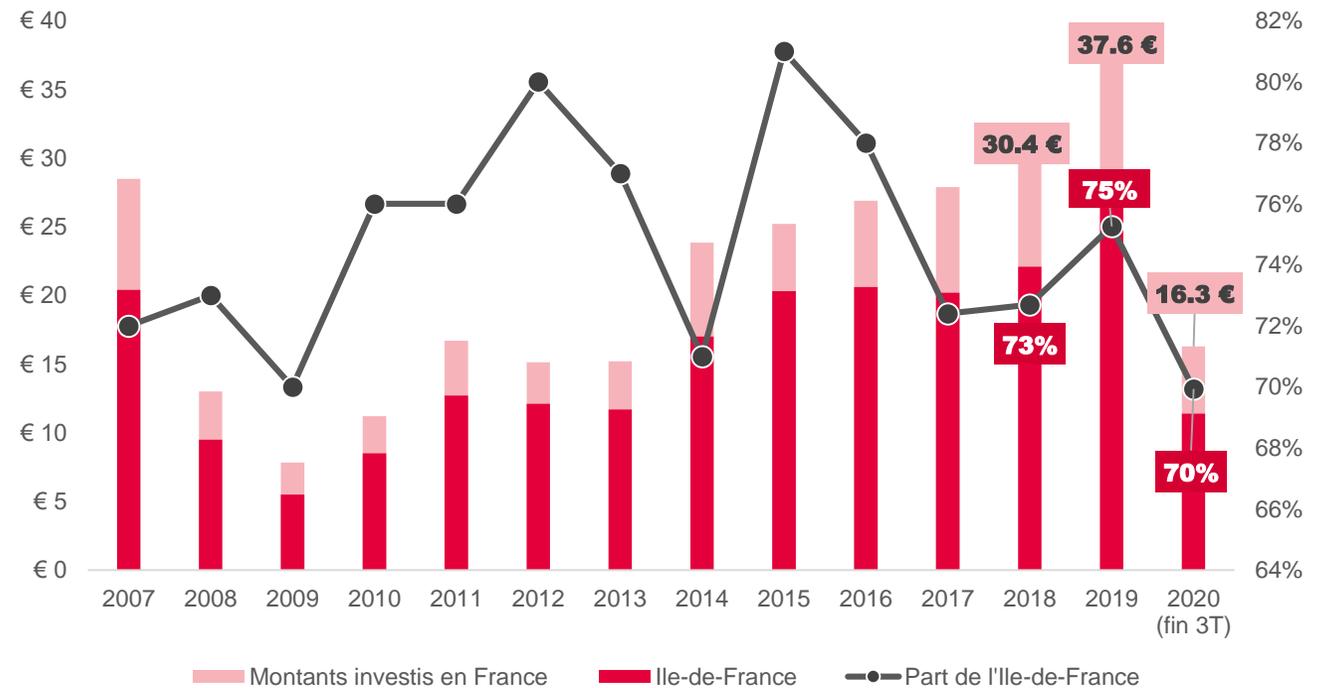
**Les montants investis depuis le début de 2020 s'élèvent à 16,3 milliards d'euros** contre 22,1 milliards à la même époque l'an passé. La baisse est de 26 %, même s'il convient de la nuancer du fait du résultat exceptionnel de 2019. Par ailleurs, l'activité équivaut pour l'instant à celle de la même période en 2018 et affiche même une hausse de 19 % par rapport à la moyenne décennale.



### CHUTE DE PRÈS DE 30 % SUR UN AN À LA FIN DU 3<sup>e</sup> TRIMESTRE

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS, TOUS TYPES D'ACTIFS

En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

Depuis janvier, **45 opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été recensées pour un volume totalisant 10,2 milliards d'euros** et représentant 62 % de l'ensemble des sommes investies dans l'Hexagone. L'an passé à la même période les grandes transactions étaient au nombre de 51, pour un volume de 13,1 milliards d'euros.

Ce recul est à relativiser. L'année 2019 mise à part, **les grandes opérations n'avaient jamais été aussi importantes, en nombre et en volume, depuis 2007**. La majorité de ces grandes transactions ont été enregistrées en Île-de-France (36 sur 45). Plusieurs ont toutefois animé les marchés régionaux, contribuant à la stabilité des montants investis sur un an contre une forte chute de plus de 30 % en Île-de-France.



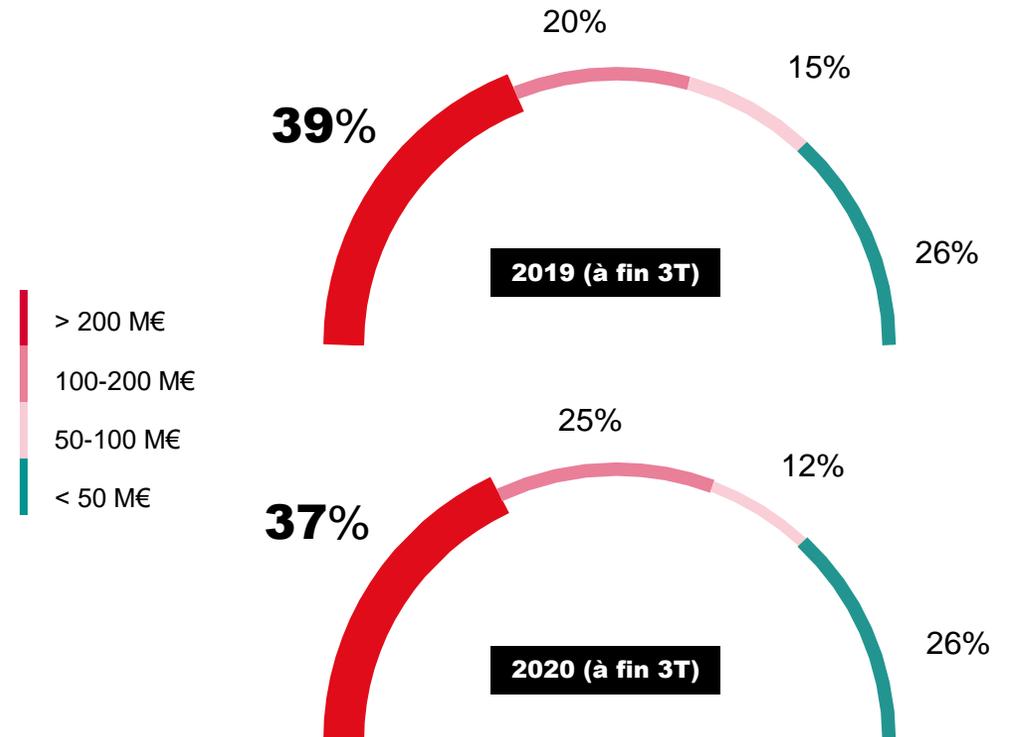
**Part des volumes investis en France** sous forme de portefeuilles à fin 3T 2020

Contre **24 %** à fin 3T 2019

### LES GRANDES TRANSACTIONS CONSERVENT UN RÔLE MOTEUR

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT

En France, tous types d'actifs



Source : Knight Frank

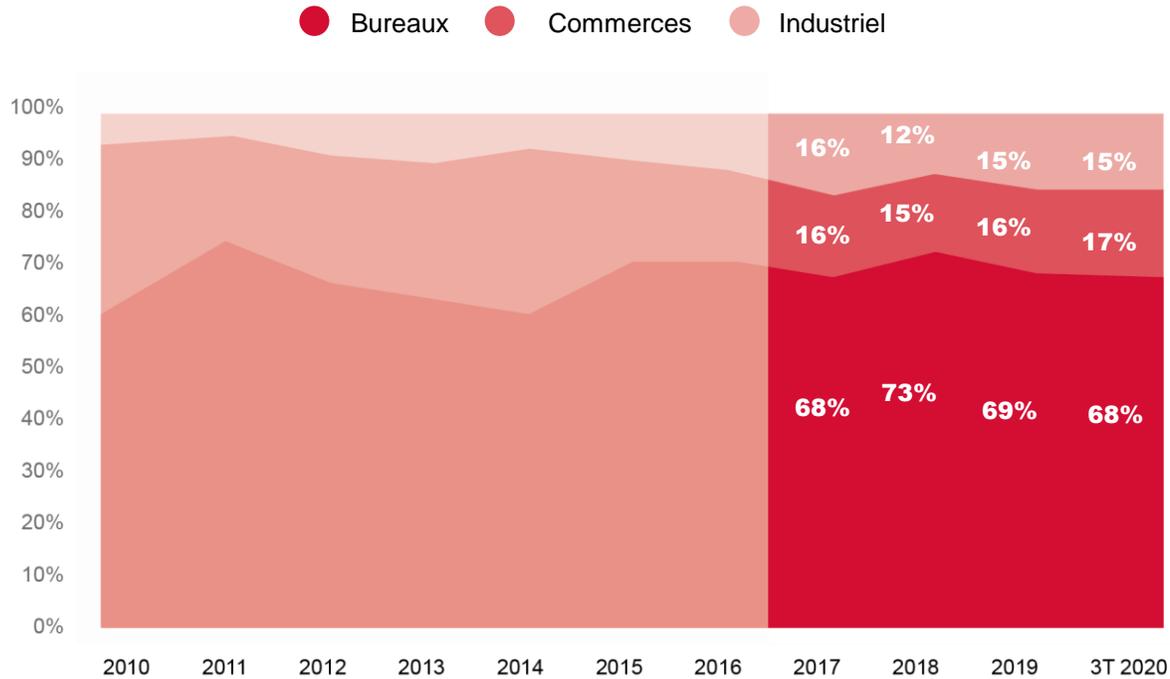
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

### LES PORTEFEUILLES GONFLENT LA PART DES COMMERCES ET DE L'INDUSTRIEL

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En France

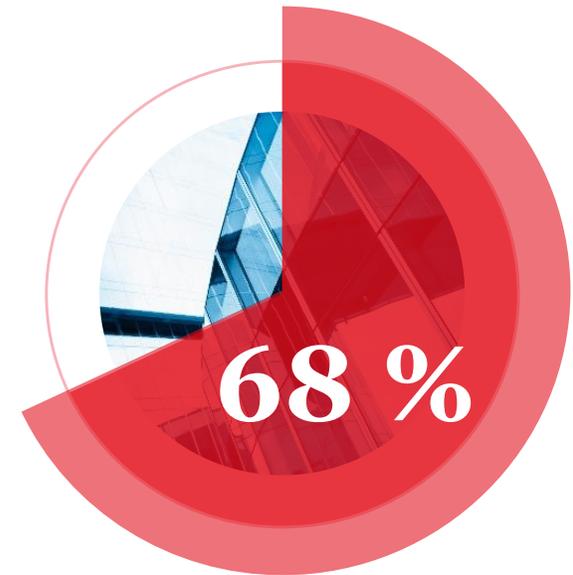


Avec 11 milliards d'euros investis en France depuis janvier (- 34 % sur un an), **les bureaux concentrent 68 % de l'ensemble des sommes engagées en 2020**, tous types d'actifs confondus. Cette part équivaut à la moyenne décennale, même si elle **ne cesse de décroître depuis 2018**.

Les commerces et l'industriel profitent de grandes cessions de portefeuille, qui ont encore animé le marché au 3<sup>e</sup> trimestre à l'image de la vente du portefeuille paneuropéen de magasins du groupe ADEO (Leroy Merlin/Bricoman) ou du portefeuille d'entrepôts logistiques « Proximity ». **Les portefeuilles concentrent plus de deux tiers des volumes investis sur ces deux classes d'actifs depuis le début de l'année.**

Part moyenne des bureaux sur l'ensemble des volumes **investis en France, entre 2010 et 2019**

Source : Knight Frank



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

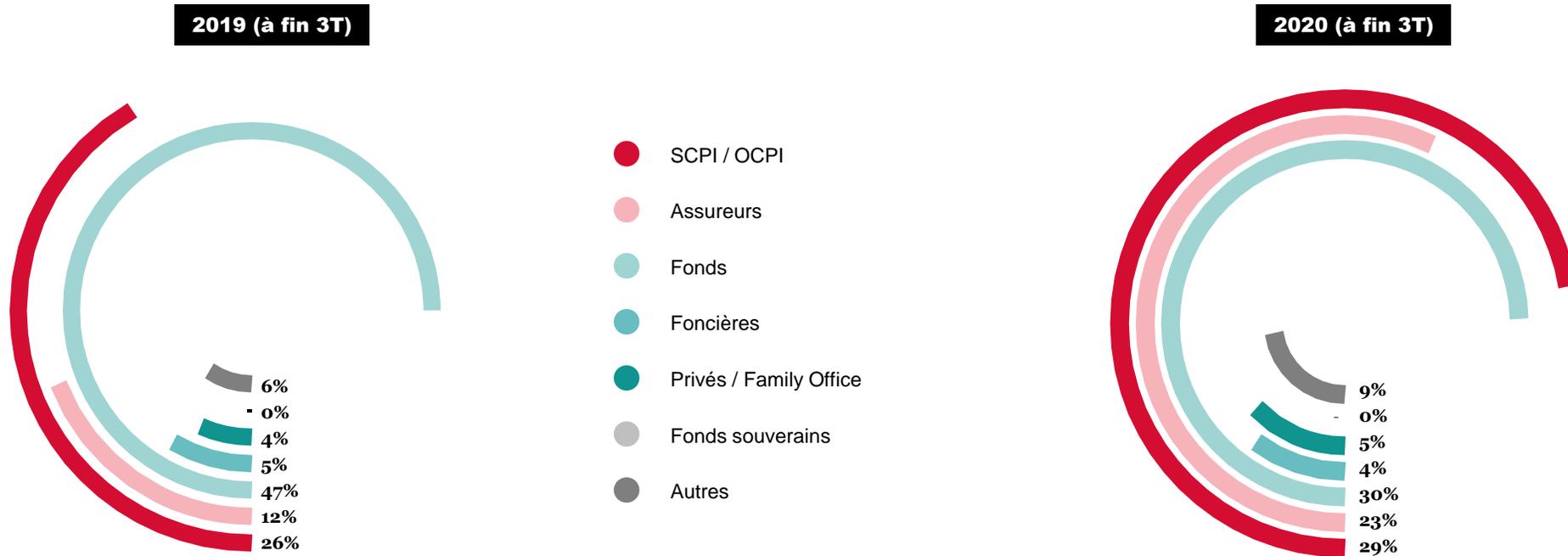
Si le début d'année 2020 a été animé par les fonds étrangers (LaSalle, Patrizia, Ivanhoé Cambridge), sur le marché des bureaux et de la logistique en particulier, ceux-ci sont bien moins actifs depuis le 2<sup>e</sup> trimestre. À la fin du 3<sup>e</sup> trimestre, **ils ne représentent plus que 30 % des volumes investis en France en 2020 contre 47 % à la même période l'an passé.**

**À l'origine de plusieurs grandes transactions au 3<sup>e</sup> trimestre, les grands collecteurs d'épargne sont quant à eux restés très présents.** Leur part est de 29 % depuis le début de 2020. Les assureurs sont également très actifs : ils viennent en troisième position et voient leur part nettement progresser sur un an (de 12 à 23 %).

### LES COLLECTEURS D'ÉPARGNE PLUS PRÉSENTS

#### RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEUR

En France, tous types d'actifs



Source : Knight Frank

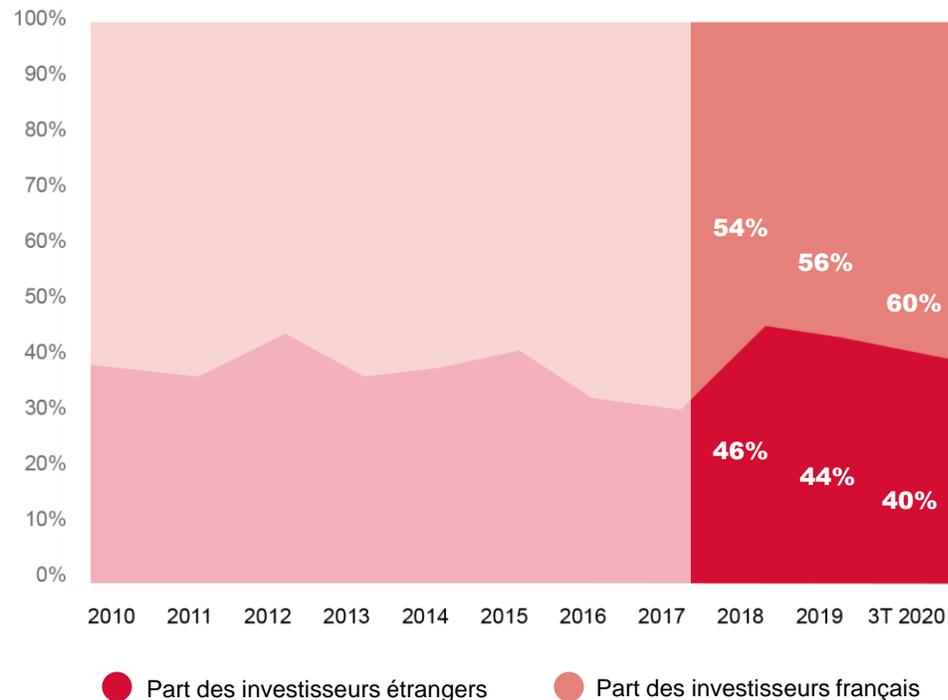
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

Les Français concentrent **60 % des volumes investis dans l'Hexagone depuis le début de 2020**. Leur part est gonflée par les SCPI/OPCI, à l'origine de plusieurs grandes opérations comme celles menées par PRIMONIAL REIM (« One Monceau » à Paris. « M Campus » à Meudon. « Cinetika » à Saint-Ouen).

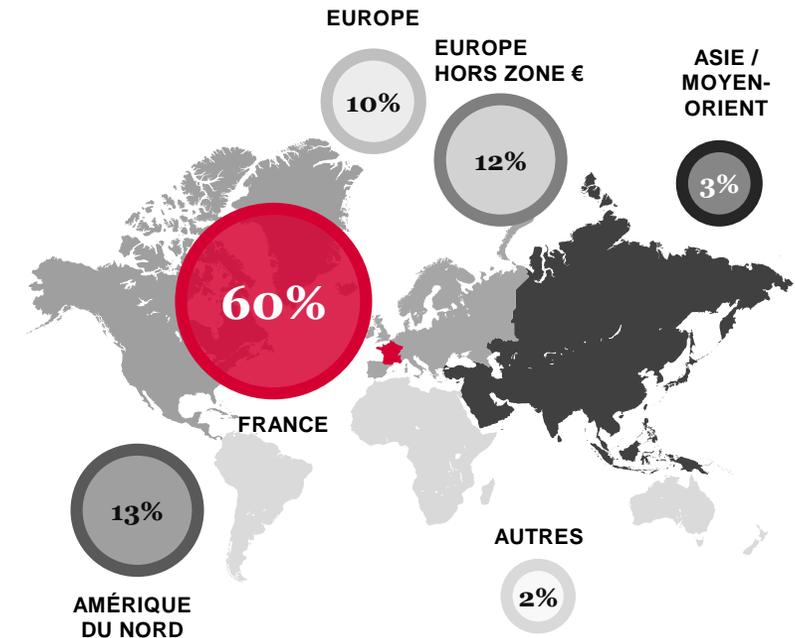
La part des montants engagés par les investisseurs étrangers a nettement diminué (40 % à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2020 contre 58 % à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre). Américains et Britanniques, qui avaient été très actifs en début d'année, ont bouclé un nombre bien plus réduit d'opérations depuis le confinement. Certaines nationalités continuent néanmoins de se distinguer. **C'est le cas des Allemands, à l'origine de plusieurs transactions significatives de bureaux à Paris au 3<sup>e</sup> trimestre.**

**NETTE BAISSÉ DE LA PART DES INVESTISSEURS ÉTRANGERS**  
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ  
Tous types d'actifs, en France



Source : Knight Frank

2020 (à fin 3T)



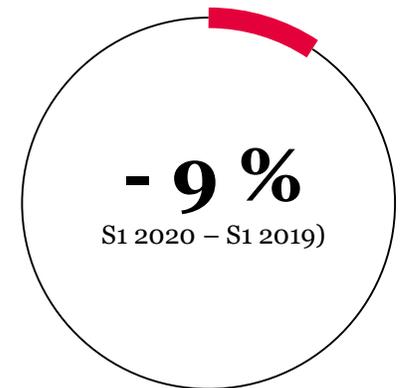
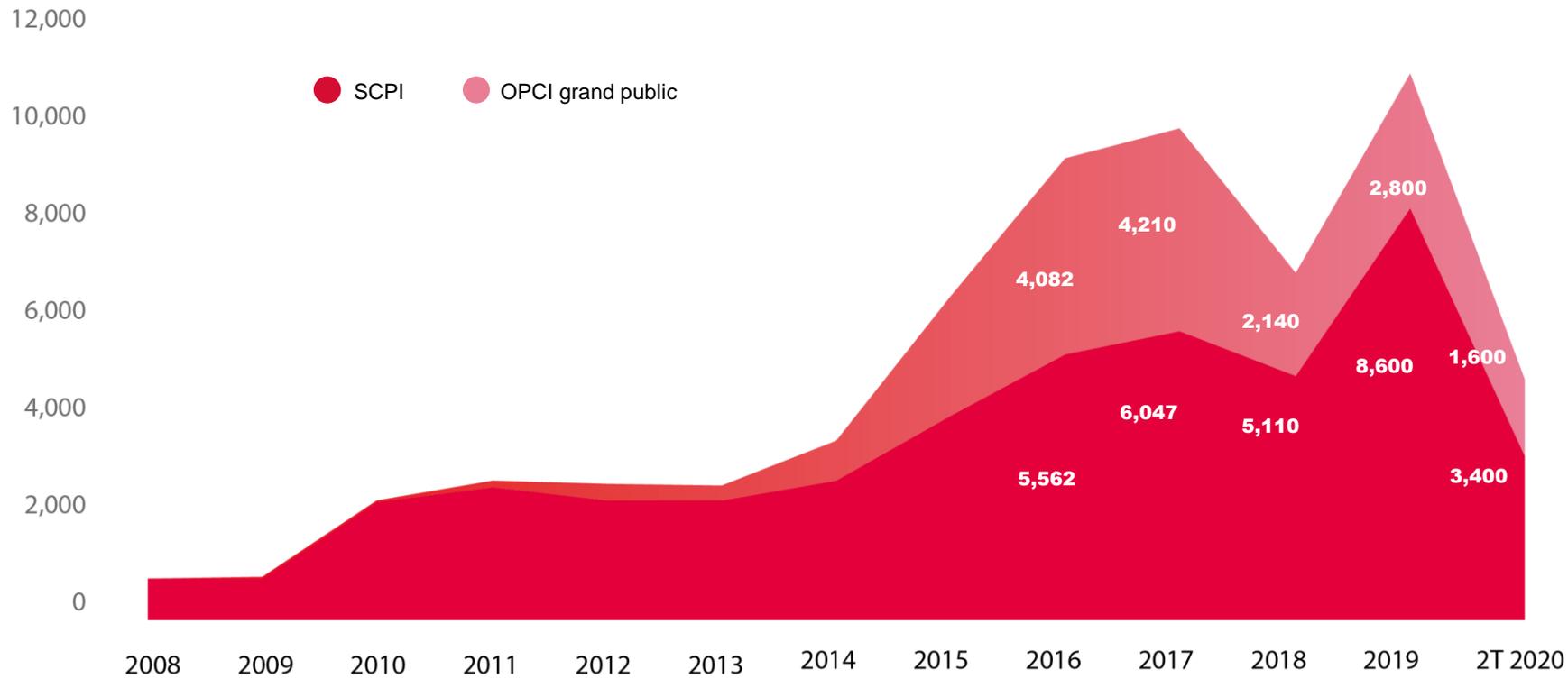
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## TENDANCES GÉNÉRALES

### UNE COLLECTE FREINÉE PAR LA CRISE SANITAIRE

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE NETTE DES SCPI / OPCV

En France, en millions d'euros

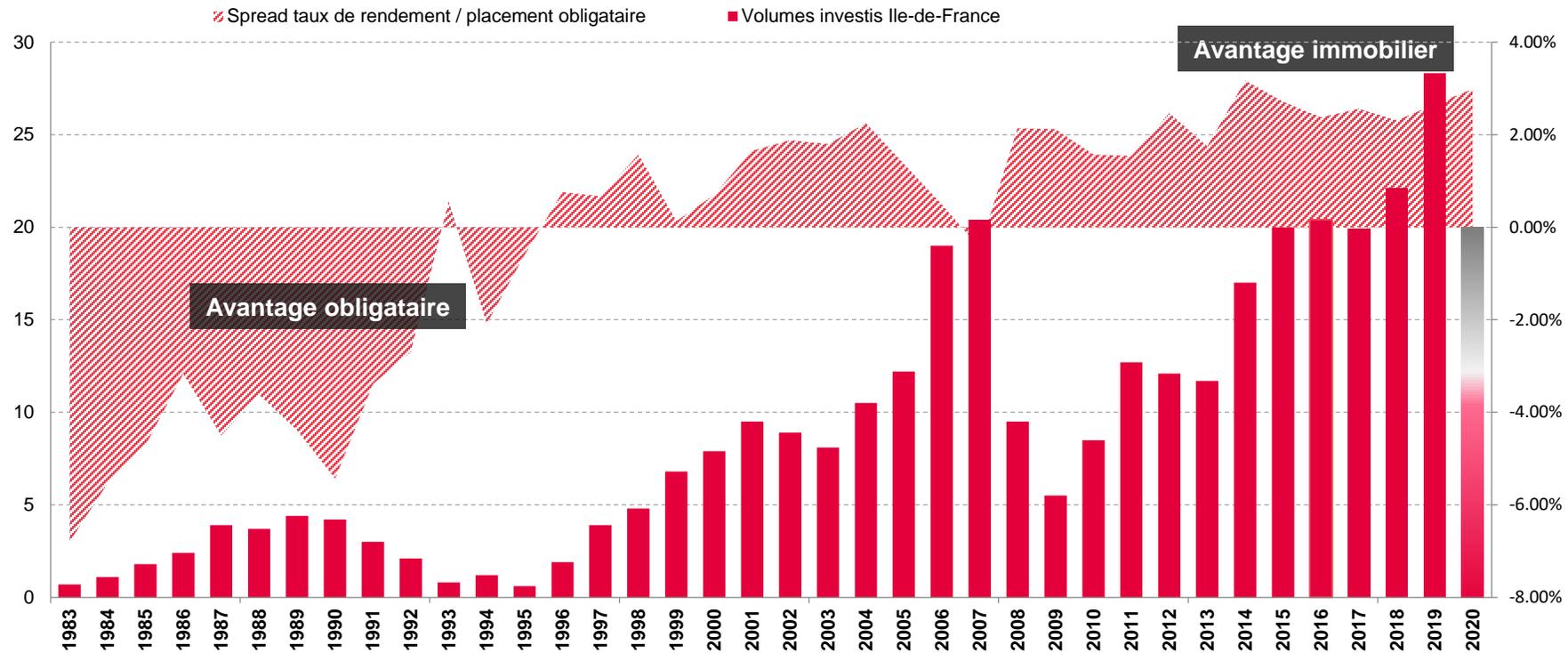


Sources : ASPIM / IEIF

### UN CONTEXTE TOUJOURS AVANTAGEUX POUR L'IMMOBILIER

SPREAD TAUX PRIME / RENDEMENTS OBLIGATAIRES

(en %)



Sources : Banque de France / Knight Frank

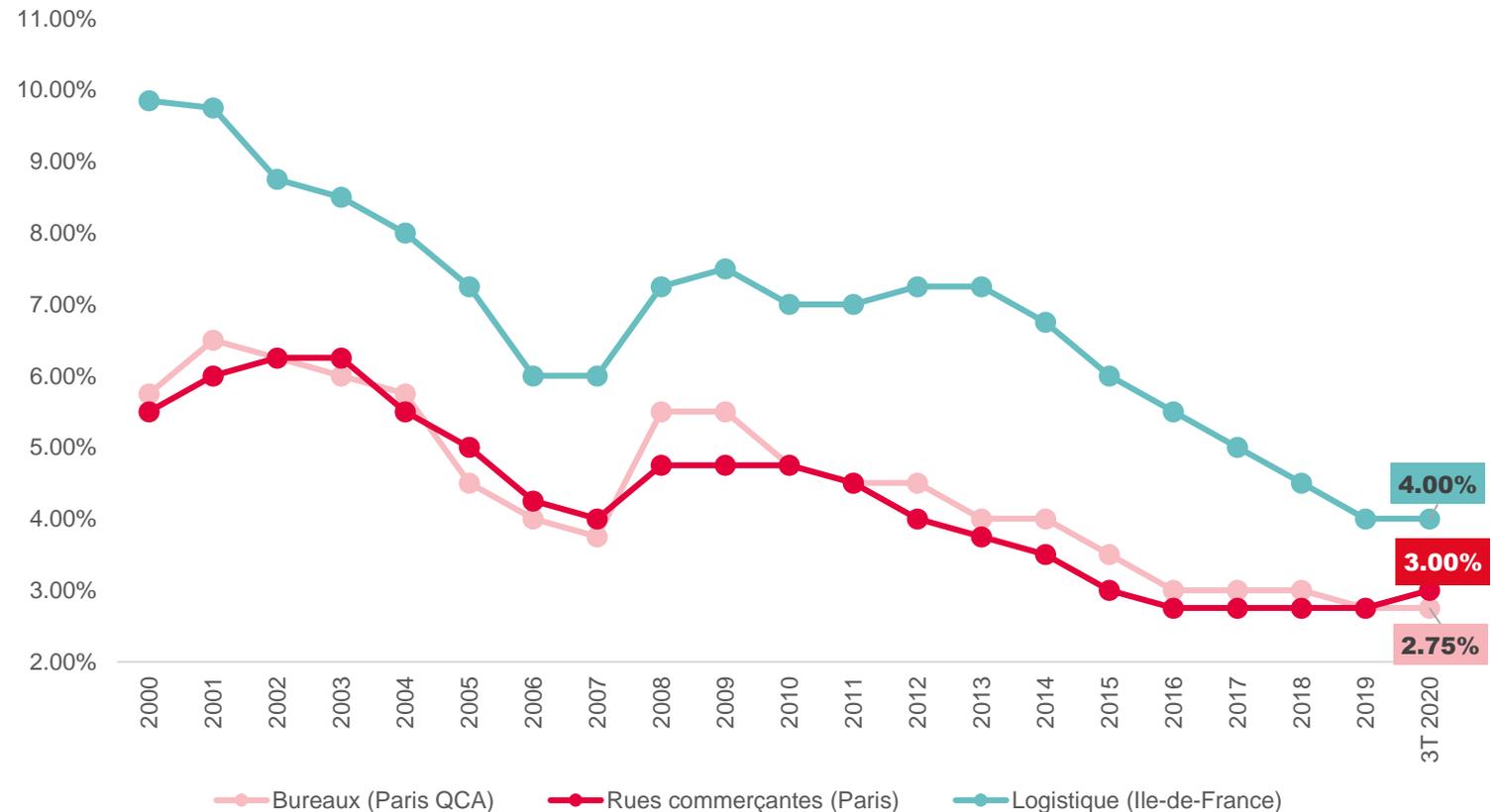
**Les taux de rendement des bureaux restent à leur niveau plancher malgré la crise sanitaire.** Très impactés par le confinement, les mesures de restriction et la chute des arrivées de touristes étrangers, les commerces de pied d'immeuble subissent en revanche une pression haussière avec une remontée de 25 points de base.

Les taux prime des entrepôts logistiques restent également à leur plus bas historique. **Les cessions en cours devraient même permettre d'acter de nouvelles références d'ici la fin d'année, avec des taux passant sous le seuil des 4,00 %.**

### NOUVELLE BAISSSE EN VUE POUR LA LOGISTIQUE

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME

En France, en %



Source : Knight Frank

A wide-angle, high-angle photograph of Paris, France, showing a long, tree-lined boulevard leading towards a dense skyline of modern skyscrapers. A thick red vertical bar is positioned on the left side of the image. The sky is filled with soft, golden light, suggesting a sunrise or sunset.

# BUREAUX

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX



	3T 2020	3T 2019	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	<b>11 Mds €</b>	16,6 Mds €	↓
Part des bureaux*	<b>68 %</b>	75 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	<b>35</b>	41	↓
Part de transactions > 100 M€**	<b>62 %</b>	67 %	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France**	<b>85 %</b>	88 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	<b>37 %</b>	49 %	↓
Taux de rendement prime Paris QCA	<b>2,75 %</b>	3,00 %	↓
Taux de rendement prime La Défense	<b>4,00 %</b>	4,00 %	→
Taux de rendement prime Lyon	<b>3,50 %</b>	3,70 %	↓

\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus – hors portefeuilles non divisibles.

\*\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en bureaux.

Source : Knight Frank

## GRANDS INDICATEURS | BUREAUX



### CLIMAT DES AFFAIRES\*

92 points en septembre 2020

- 14 pts sur un an

Source : INSEE



### EMPLOI TERTIAIRE MARCHAND IDF

- 3,2 % sur un an, fin 2T 2020

- 3,8 % en France

Source : INSEE



### TAUX DE CHÔMAGE IDF

6,3 % fin 2T 2020

7,1 % en France Métropolitaine

Source : INSEE



### DEMANDE PLACÉE IDF

1 011 706 m<sup>2</sup> fin 3T 2020

- 40 % sur un an

Source : Knight Frank



### TAUX DE VACANCE IDF

5,9 % fin 3T 2020

5,1 % fin 3T 2019

Source : Knight Frank



### LOYER PRIME IDF

910 €/m<sup>2</sup>/an fin 3T 2020

+ 6 % sur un an

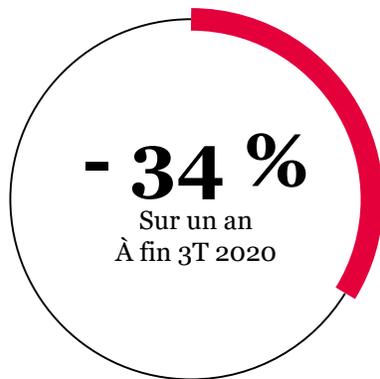
Source : Knight Frank

\*Indice synthétique. dans le secteur des services.

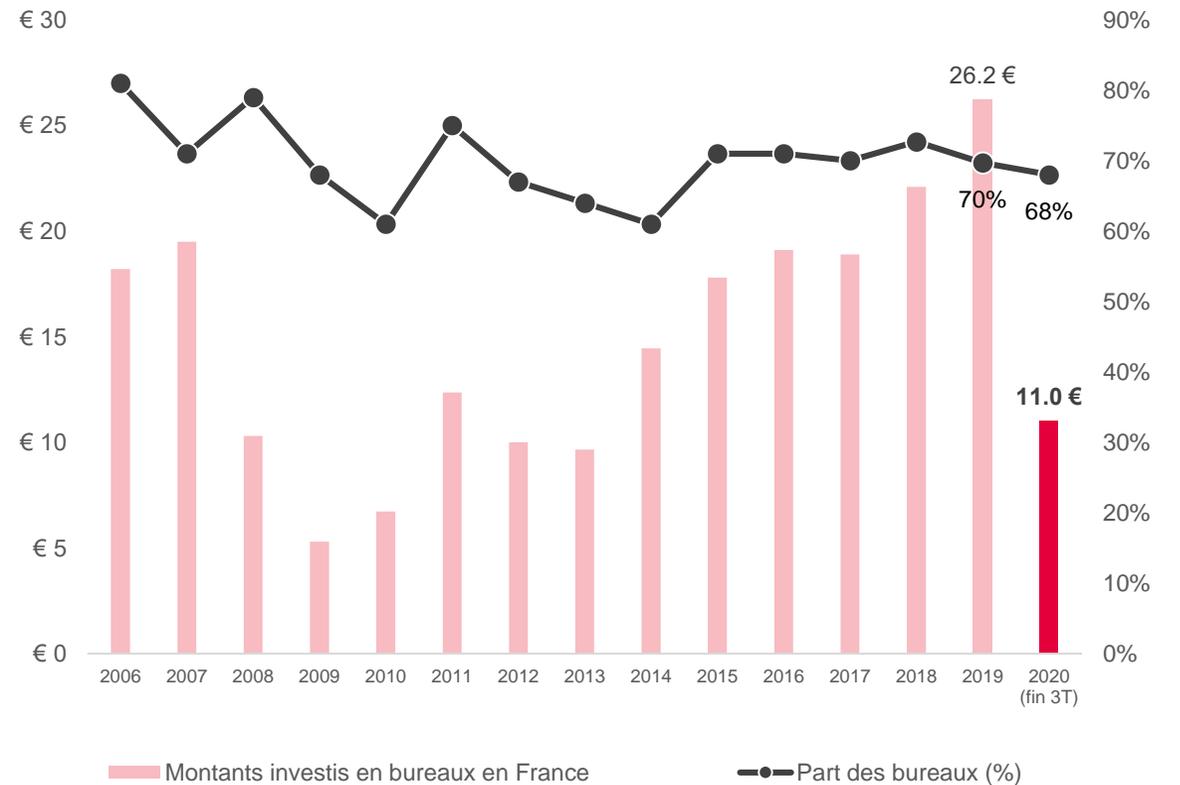
# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

C'est sur le segment des bureaux que la chute des montants engagés est la plus forte. **Avec 11 milliards d'euros investis en France depuis le début de 2020, le recul est de 34 % par rapport à la même période en 2019**, qui avait néanmoins bénéficié d'un nombre élevé de très grandes opérations (« Le Lumière » à Paris, tour « Majunga » à La Défense, « Crystal Park » à Neuilly, tour « To Lyon », etc.).

Si les méga-deals jouent un rôle moins décisif en 2020, **le nombre de transactions supérieures à 100 millions reste important** (35 en 2020, contre 41 à la même période en 2019 mais 34 lors des neuf premiers mois de 2018). La baisse est bien plus marquée s'agissant du nombre de transactions de taille intermédiaire, celles comprises entre 50 et 100 millions d'euros (17 contre 31 l'an passé et 30 à la même période en 2018).

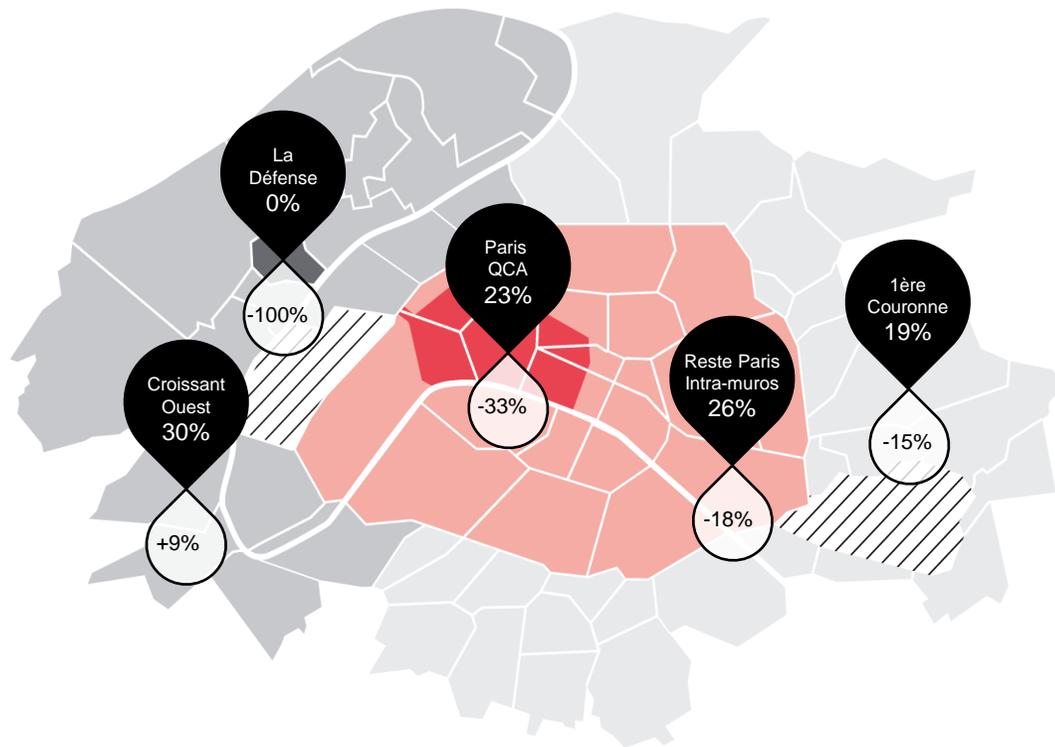


**BAISSE DE 34 % SUR UN AN**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX  
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

## UNE ANNÉE BLANCHE POUR LA DÉFENSE ? RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : Knight Frank

À Paris, près de 4,6 milliards d'euros ont été investis depuis janvier (dont 46 % dans le QCA). La baisse est de 26 % par rapport à l'an passé, qui avait vu la finalisation de deux opérations géantes de plus d'un milliard d'euros (« Le Lumière » dans le 12<sup>e</sup> et le portefeuille « Texas »). Toutefois, le nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros est en hausse (16, contre 11 à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2019).

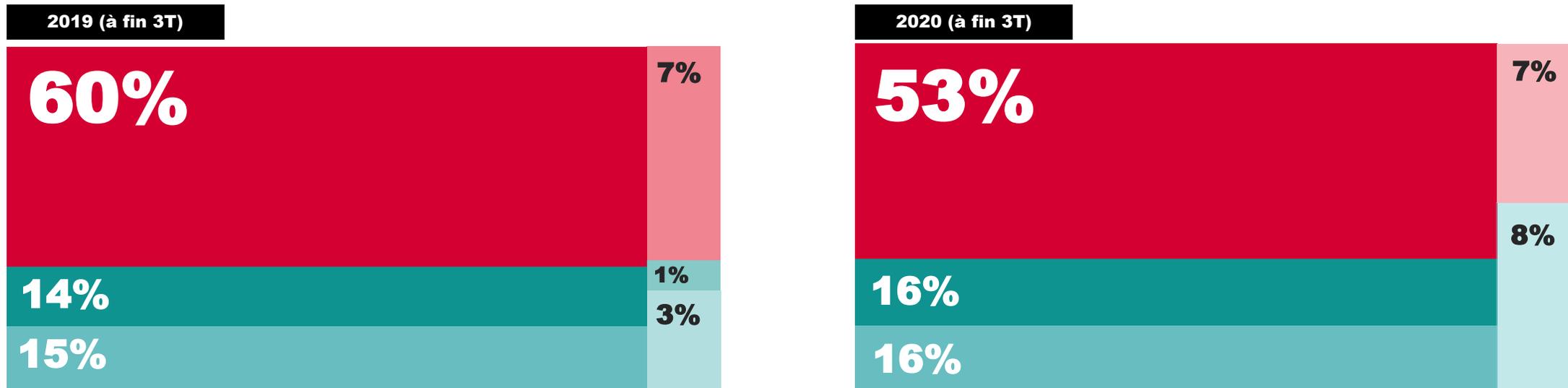
Contrastant avec 2019, aucune transaction n'a été enregistrée depuis janvier à La Défense. **2020 pourrait même être une année blanche pour le quartier d'affaires, ce qui serait une première.** D'autres grands pôles tertiaires de l'Ouest affichent de fortes baisses sur un an, comme la Péri-Défense (- 31 %) ou Neuilly-Levallois (- 80 %). En revanche, **la Boucle Sud suscite un véritable engouement.** Dans ce secteur aux fondamentaux solides et où l'offre future reste très réduite, les volumes investis atteignent 1,8 milliard d'euros contre moins de 300 millions à la même époque il y a un an.

- Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France au 3T 2020
- Évolution en % des volumes investis en bureaux (3T 2020 par rapport au 3T 2019)

**Les biens core représentent la majorité des biens cédés depuis le début de 2020.** Les interrogations liées à la crise sanitaire (choc économique, essor du télétravail, etc.) alimentent en effet la prudence des investisseurs. Ces derniers privilégient donc les immeubles de qualité, sécurisés par des baux longs et occupés par des locataires solides, à l'exemple, au 3<sup>e</sup> trimestre, de la cession à LA FRANÇAISE de 22 000 m<sup>2</sup> loués à SAFRAN à Malakoff, ou de l'achat par la CNP d'« Antarès » à Boulogne.

Néanmoins, les cessions des derniers mois ne concernent pas uniquement des biens core. Ces derniers voient même leur part diminuer d'un trimestre à l'autre (de 68 à 60 %) du fait de la finalisation de quelques grandes cessions d'actifs vacants, partiellement vacants ou disposant de baux d'une durée limitée (cession à BNP PARIBAS REIM d'Austerlitz 2 dans le 13<sup>e</sup>, etc.).

**LE CORE TOUJOURS PRISÉ**  
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTISES BUREAUX, PAR TYPOLOGIE DE RISQUE  
En Ile-de-France, transactions unitaires > 20 M€



- Core
- Core Plus
- Value Added
- Dont VEFA pré-louées
- Dont VEFA partiellement louée
- Dont VEFA en blanc

Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## BUREAUX

### EXEMPLES DE TRANSACTIONS BUREAUX EN 2020

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
14 rue Bergère	Paris 9	BNP Paribas	LaSalle IM	> 400M€
CityLights (1 & 3), 204 rond-point du Pont de Sèvres	Boulogne-Billancourt	Cardif	Allianz	> 400M€
Aquarel, 147 quai du Président Roosevelt	Issy-les-Moulineaux	AXA	CNP Assurances	200-400M€
One Monceau, 3 avenue Hoche	Paris 8	Neuflize OBC	Primonial REIM	200-400M€
Austerlitz II, 41-47 quai d'Austerlitz	Paris 13	Deka	BNP Paribas REIM	200-400M€
Joya, 196-198 rue Carnot	Fontenay-sous-Bois	Europequipements / Quartus	Ivanhoe Cambridge	200-400M€
Le Valmy, 4-18 avenue Léon Gaumont	Montreuil	Gecina	Primonial REIM	200-400M€
Influence 2.0, 2 rue Simone Veil	Saint-Ouen	Nexity	BNP Paribas REIM	200-400M€
50 rue d'Anjou	Paris 8	Crédit du Nord	Aviva Investors	200-400M€
On Seine, 80-82 quai Charles Pasqua	Levallois-Perret	AGC / EDF Invest	ACM	200-400M€
M Campus (4 bâtiments), 2-8 rue de la Verrerie	Meudon	PGIM / Varma	Primonial REIM	100-200M€
55 boulevard Charles de Gaulle	Malakoff	Batipart / ACM / Covéa	La Française REM	100-200M€
46-48 avenue de la Grande Armée	Paris 17	Ardian	Cardif	100-200M€
Toko, 3-5 rue d'Héliopolis	Paris 17	Meyer Bergman	DWS	100-200M€
79-81 boulevard Haussmann	Paris 8	Groupe Roullier	Alduwaliya	100-200M€
Tangram, 148-164 avenue Pierre Brossolette	Malakoff	InfraRed / Hemisphere	Amundi	100-200M€
SoCo, 48 rue Saint-Lazare	Paris 9	Groupama	Aviva Investors	100-200M€
Lugdunum, 5 place Jules Ferry	Lyon	Unofi Assurances	Aviva Investors	100-200M€
8 rue Saint-Sabin	Paris 11	6eme Sens Immobilier	Unofi Assurances	100-200M€
221 boulevard Jean Jaurès	Boulogne-Billancourt	Schroder	AEW Ciloger	100-200M€
L'Olympe, 23 avenue Jules Rimet	Saint-Denis	AEW Ciloger	Unofi	100-200M€
Pixel, 12 rue du Port	Nanterre	Cardif	Kanam	< 100M€
Respiro, 83-85 rue Henri Barbusse	Nanterre	Covivio	Voisin	< 100M€
7 rue de Magdebourg	Paris 16	GCI	Institutionnel français	< 100M€
57 boulevard de Montmorency	Paris 16	Groupe Dimension / Towa	Institutionnel français	< 100M€
14 avenue Franklin Delano Roosevelt	Paris 8	Privé	UBS	< 100M€

■ < 100M€ 
 ■ 100-200M€ 
 ■ 200-400M€ 
 ■ > 400M€



**M CAMPUS**, Meudon



**55 BLVD JEAN JAURES**, Malakoff



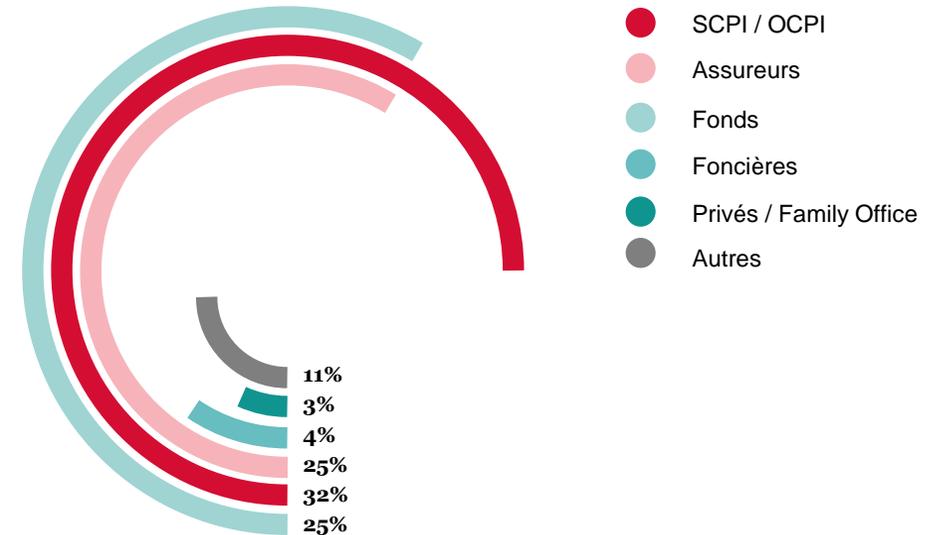
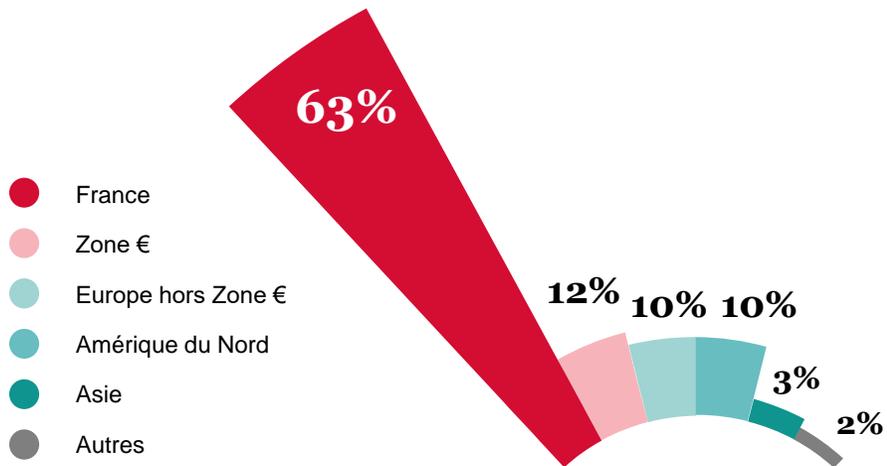
**7 RUE DE MAGDEBOURG**, Paris 16

**Les investisseurs français ont concentré la grande majorité des acquisitions de bureaux au 3<sup>e</sup> trimestre 2020.** Comme nous le présentions au début de l'épidémie de Covid-19, leur part ne cesse de s'accroître depuis janvier pour atteindre 63 % des volumes investis en bureaux à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre. Cette hausse est notamment imputable aux SCPI et OPCV, qui concentrent 32 % des montants engagés depuis le début de l'année et ont bouclé plusieurs grandes acquisitions ces derniers mois.

Les investisseurs étrangers sont bien moins présents. Ils représentent 37 % des sommes engagées en bureaux dans l'Hexagone. Mais si le contexte actuel est moins favorable en raison du flou et des restrictions de déplacement liés à la crise sanitaire, certaines nationalités restent à l'origine de transactions significatives. **C'est le cas des Allemands, qui ont signé quelques opérations de bureaux importantes à Paris au 3<sup>e</sup> trimestre** (« Toko » dans le 17<sup>e</sup>, « Sainte-Cécile » dans le 9<sup>e</sup>).

**LES ALLEMANDS SE DÉMARQUENT**  
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR NATIONALITÉ  
En France, en 2020 (fin 3T)

**SCPI/OPCI ET ASSUREURS ANIMENT LE MARCHÉ**  
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR TYPOLOGIE  
En France, en 2020 (fin 3T)

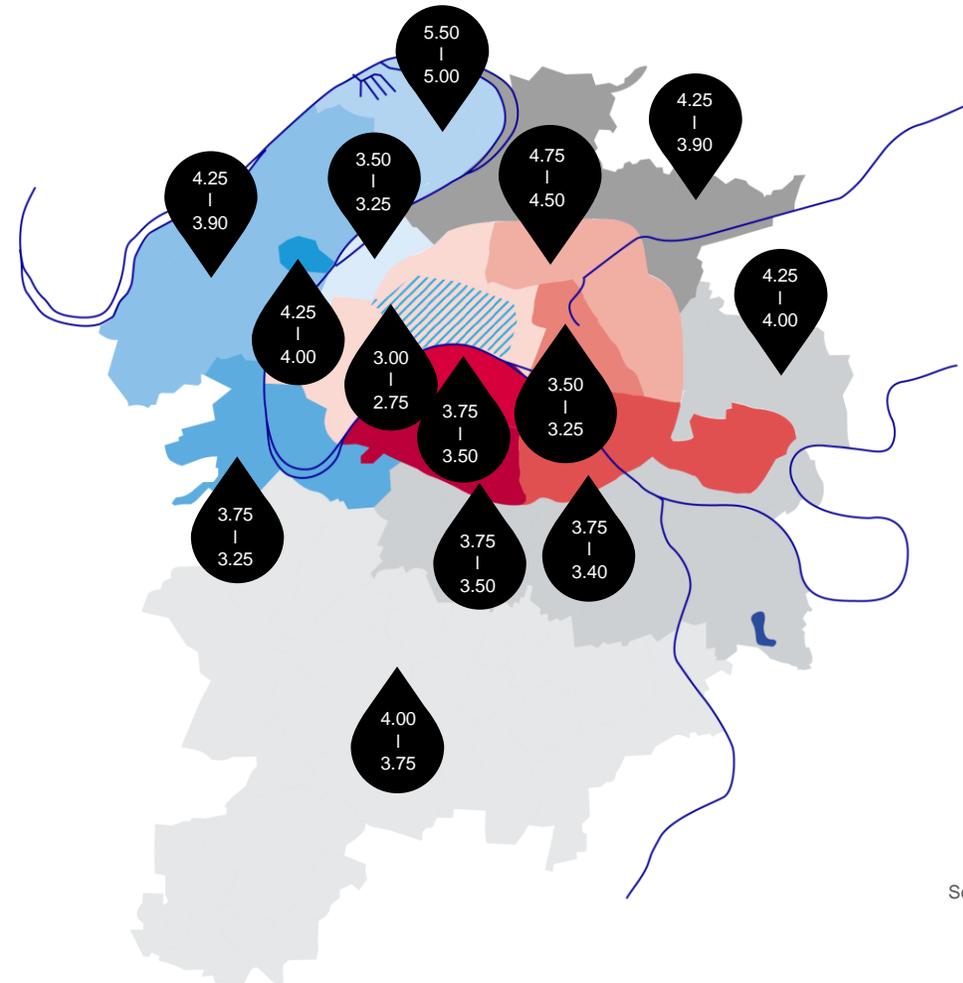


La segmentation du marché se traduit par de plus grands écarts de taux de rendement, alors que la tendance était au resserrement avant le déclenchement de la crise sanitaire. De fait, la correction haussière s'accroît pour les actifs « à risque », tandis que les décotes restent pour l'instant assez limitées pour les biens *core* et *core +*. La polarisation de la demande des investisseurs sur les actifs considérés les plus sûrs se traduit même par une **pression baissière dans plusieurs pôles tertiaires, comme la Boucle Sud** où les taux sont désormais compris entre 3,25 % et 3,50 % à Boulogne-Billancourt (- 25 à - 50 points de base en un an).

## DE NOUVELLES RÉFÉRENCES EN DEHORS DE PARIS

TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX

En Ile-de-France, en %, à la fin du 3T 2020



- QCA
- Paris Centre Ouest (hors QCA)
- 1ère Couronne Nord
- Neuilly/Levallois
- Paris XVIII/XIX/XX
- 1ère Couronne Est
- Boucle Nord
- Paris III/IV/X/XI
- 1ère Couronne Sud
- Péri-Défense
- Paris XII/XIII
- Boucle Sud
- Paris V/VI/VII
- La Défense
- Paris XIX/XV

Source : Knight Frank



# COMMERCES

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## COMMERCES



	3T 2020	3T 2019	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	2,8 Mds €	2,8 Mds €	→
Part des commerces*	17 %	13 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	4	4	→
Part des volumes investis en Ile-de-France**	46 %	56 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	10 %	37 %	↓
Taux de rendement prime Rues commerçantes	3,00 %	2,75 %	↑
Taux de rendement prime Centres commerciaux	4,25 %	4,00 %	↑
Taux de rendement prime Retail parks	5,25 %	5,00 %	↑

\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.

\*\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en commerces.

Source : Knight Frank

## GRANDS INDICATEURS



### PIB

- 13,8 % au 2T 2020

- 8,7 % sur l'ensemble de l'année 2020\*

Sources : INSEE / Banque de France

\*projection à fin septembre 2020



### OPINION DES MÉNAGES\*

95 en septembre 2020

- 7 points par rapport à fin 2019

Source : INSEE

\*Indice synthétique de confiance des ménages



### PRIX À LA CONSOMMATION\*

+ 0,7 % en 2020\*\*

+ 1,3 % en 2019

Source : INSEE / Banque de France

\*incluant énergie et alimentation

\*\*Prévision



### CA DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

+ 0,6 % en septembre 2020\*

- 20 % sur le cumul janvier – septembre 2020

Source : Procos

\*en France, sur un an



### BOUTIQUES DE LUXE

18 ouvertures à fin 3T 2020\*

37 en 2019

Source : Knight Frank

\*À Paris, rénovations-extensions, transferts, créations et magasins temporaires



### MONTANTS INVESTIS\*

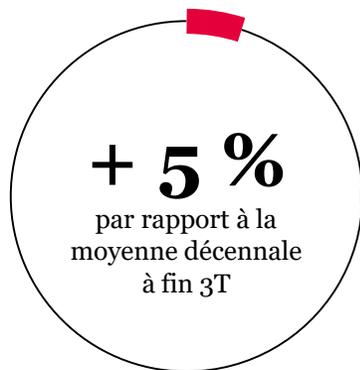
2,8 milliards d'euros à fin 3T 2020

Stable sur un an  
Source : Knight Frank

\*En France, commerces

Si le contexte paraît moins favorable aux commerces, ceux-ci font preuve d'une certaine résistance. Ainsi, **2,8 milliards d'euros ont été investis en commerces à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2020**, soit un volume stable sur un an et une hausse de près de 20 % par rapport à la même époque en 2018.

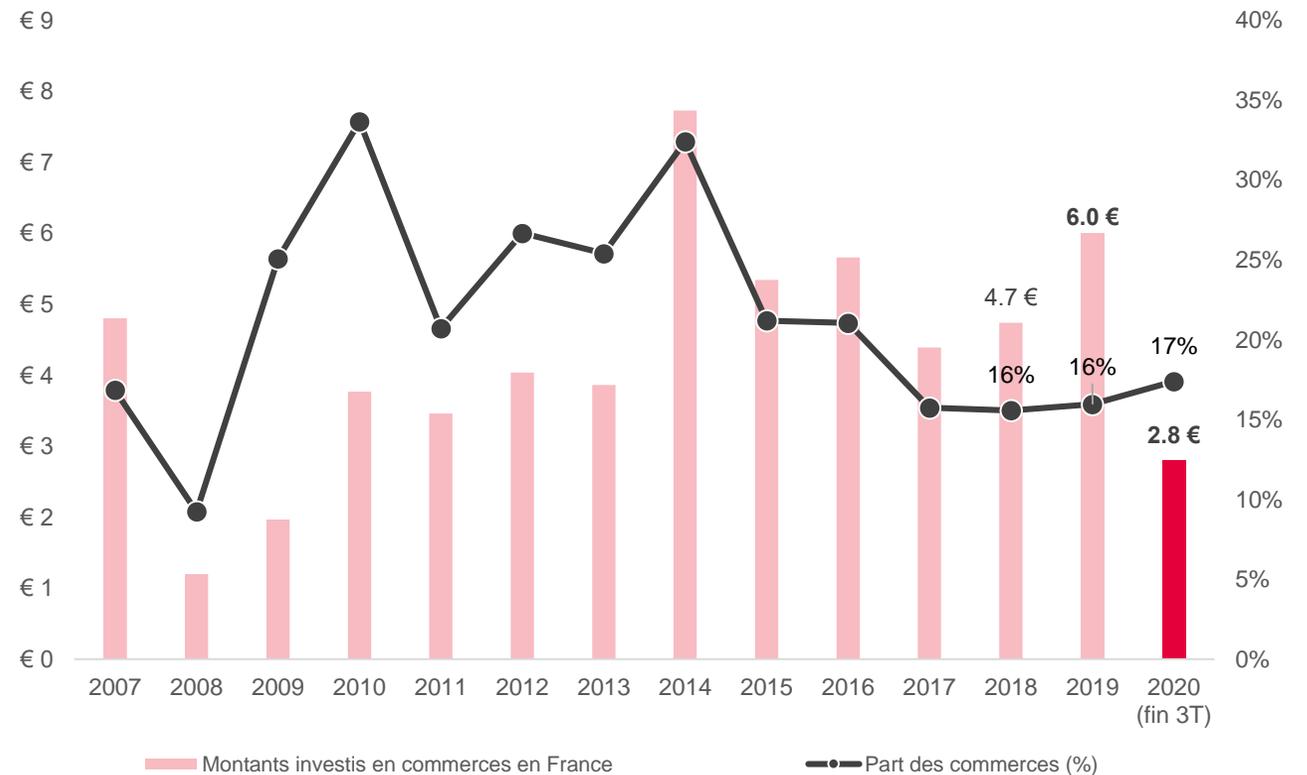
La performance globale des commerces est donc tout à fait honorable, mais résulte pour l'essentiel de quelques grandes opérations à commencer par la cession au printemps dernier par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD (URW) des parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'un milliard d'euros.



## STABLE PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE L'AN PASSÉ

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES

En France, en milliards d'euros

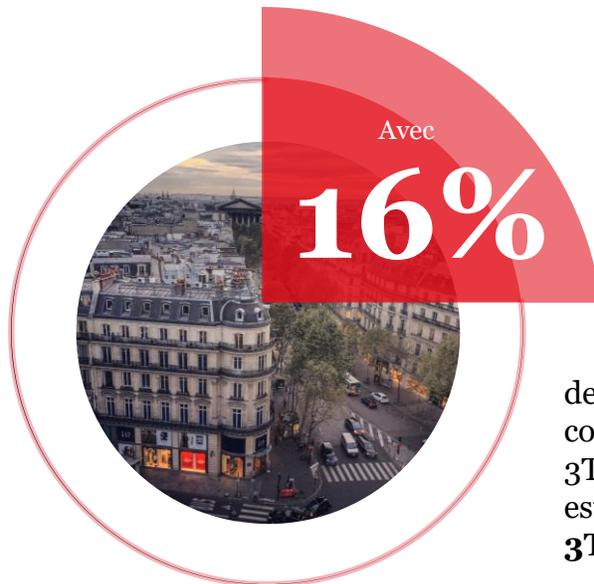


Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCE

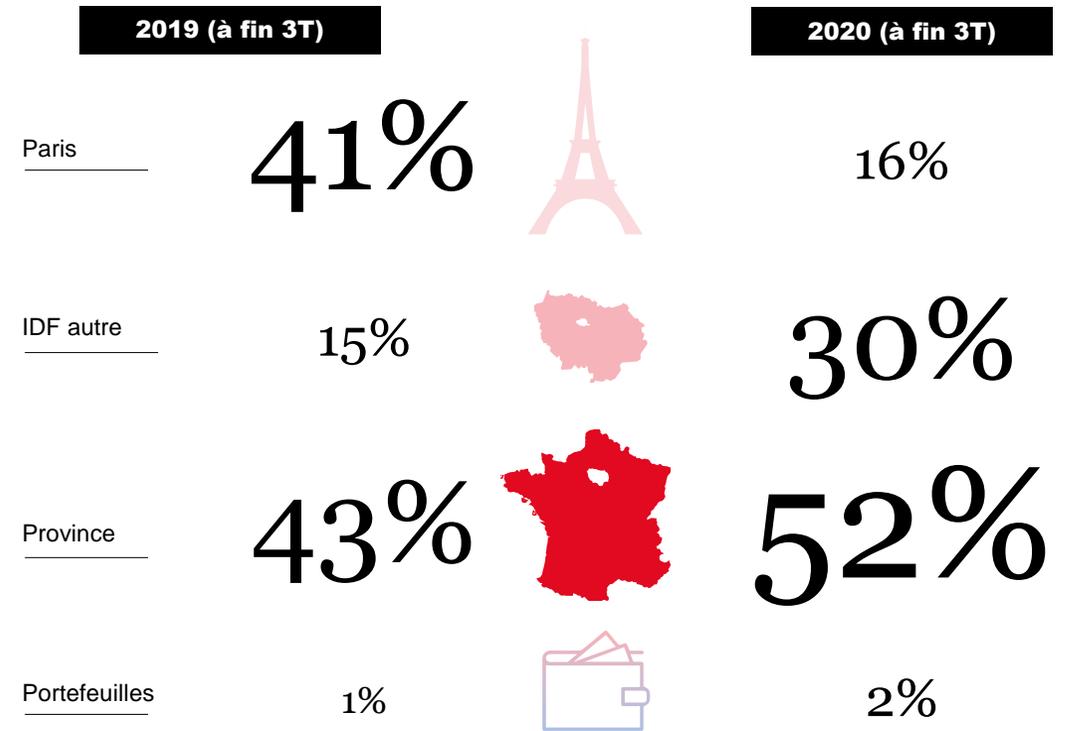
**Les régions voient leur part nettement augmenter par rapport à l'an passé.** Depuis le début de l'année, 52 % des volumes investis en commerces en France l'ont été hors de l'Île-de-France, une **part gonflée par la cession du portefeuille URW et celle, plus récente, du portefeuille ADEO.**

Si quelques grandes opérations sont en cours de finalisation à Paris, c'est pour l'instant en régions qu'a été enregistrée la plus importante transaction d'un actif unitaire de pied d'immeuble en 2020 : **la cession au 3<sup>e</sup> trimestre à UNOFI du Printemps de Lille** pour un peu moins de 100 millions d'euros.



des volumes investis en commerces en France au 3T 2020, la part de Paris est **au plus bas sur un 3T depuis 2010.**

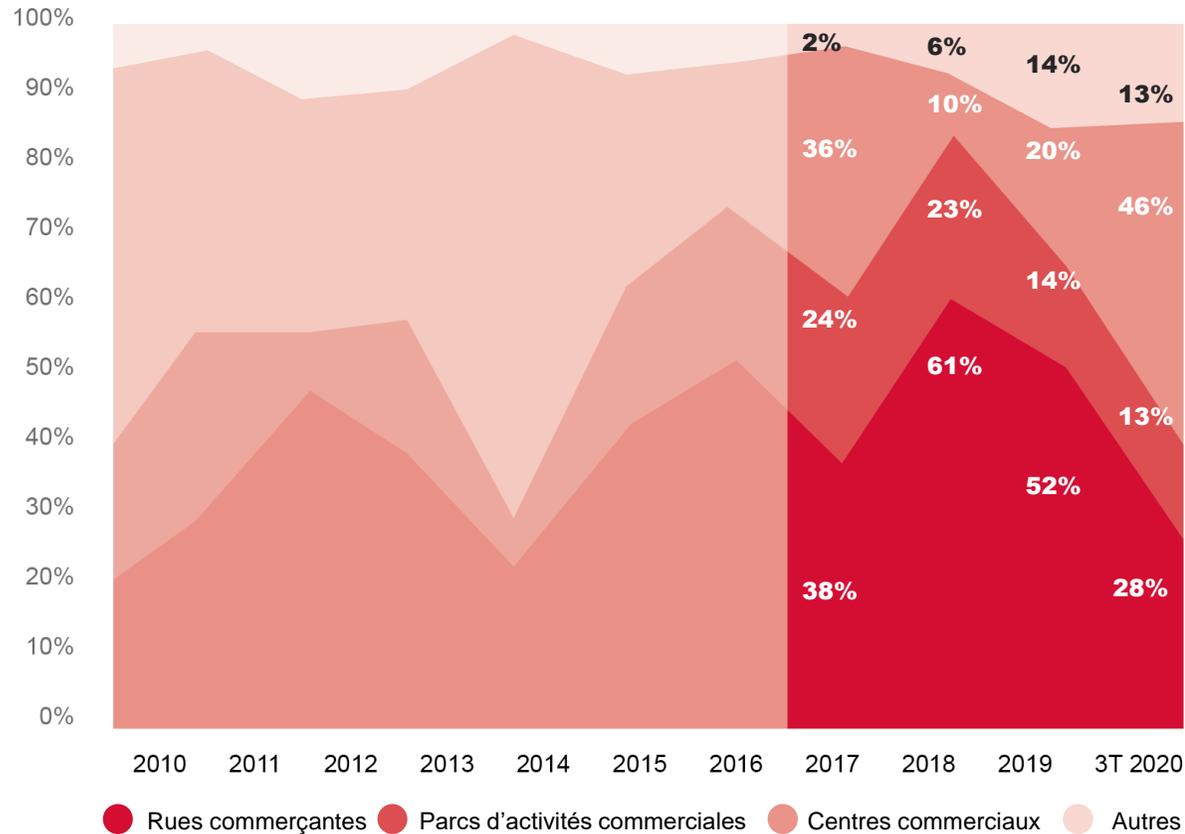
## PARIS EN STAND-BY RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE En France



Source : Knight Frank

## FORTE BAISSÉ DES RUES COMMÉRÇANTES

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE  
En France



Gonflée par la cession du portefeuille ADEO, la part des parcs d'activités commerciales (PAC) a bondi d'un trimestre sur l'autre. Ces derniers représentent désormais 13 % des volumes investis en commerces depuis le début de 2020 contre 5 % à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre, mais restent derrière les centres commerciaux (46 %) et **les rues commerçantes (28 %), toujours pénalisées, à Paris, par la chute de la fréquentation des touristes étrangers.**



des volumes investis en commerces en France au 3T 2020, la part des centres commerciaux est au **plus haut sur un 3T depuis 2014.**

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

## COMMERCE

### EXEMPLES DE TRANSACTIONS COMMERCE EN 2020

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille de 5 Centres Commerciaux (54.2 %)	CC	Levallois-Perret (92), Roissy-en-France (95), Dijon (21), Rennes (35) Lyon (69)	Unibail Rodamco Westfield	Crédit Agricole Assurances / La Française	
Portefeuille paneuropéen – 42 Leroy Merlin / Bricoman	PAC	France	Groupe Adeo	Batipart / Covéa	
CIFA	AUT	Aubervilliers (93)	Eurazeo	Mata Capital	
Portefeuille de 4 Monoprix	PI	Paris (75), Montreuil (93), Lyon (69)	Groupe Casino	AEW Ciloger	
Printemps de Lille	PI	Lille (59)	LaSalle IM	Unofi	
Portefeuille Matisse	HYP	Sud-Est – France	Groupe Casino	Ascencio	
56 avenue Montaigne	PI	Paris 8	SCI familiale	Privé	
Monoprix – 258 avenue du Padro	PI	Marseille (13)	-	Amundi	
Galerias Lafayette	CC	Bron (69)	Citynove	Citynove JV Keys Reim	
Portefeuille de 19 Buffalo Grill	PAC	France	Klépierre	AB Sagax	
Monoprix – 187 boulevard Jean Jaures	PI	Boulogne-Billancourt (92)	Monoprix	F&A (assureur français)	
Casino – 54 boulevard d'Alsace	HYP	Cannes (06)	-	Amundi	
Dior Heritage – 51 avenue Montaigne	PI	Paris 8	Privé	Foncière Patrimonia	
120 rue Vieille du Temple / 16 rue Debelleye	PI	Paris 3	-	Cleaveland	
116 rue de Rivoli	PI	Paris 1	Privé	Verotrade	
Portefeuille de commerces en périphérie	PAC	Province	Compagnie de Phalsbourg	Keys Reim	
SQY Ouest	CC	Montigny-le-Bretonneux (78)	Hammerson	Société des Grands Magasins	
38 rue Sainte-Croix de la Bretonnerie	PI	Paris 4	Privé	Groupama Gan Reim	

■ < 50M€ 
 ■ 50-100M€ 
 ■ 100-200M€ 
 ■ > 200M€

NB: PI pieds d'immeuble, PAC parcs d'activités commerciales, CC centres commerciaux, HYP hypermarchés, AUT autres



Portefeuille Adeo, France



Printemps de Lille, Lille

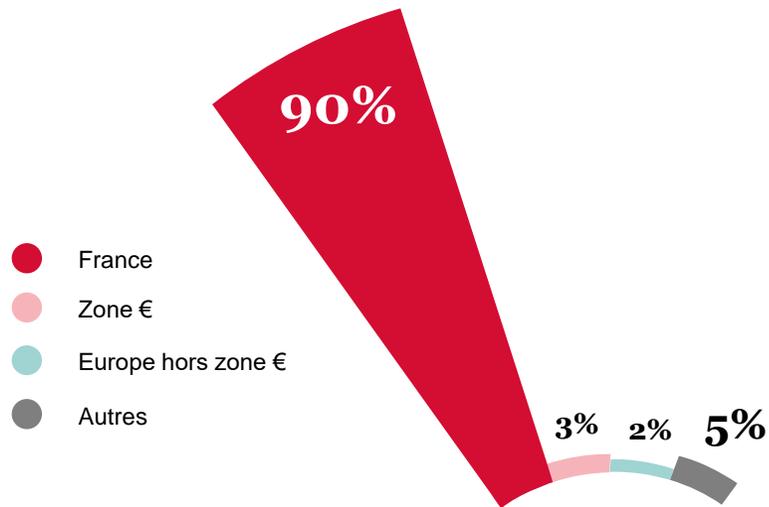


51 avenue Montaigne, Paris 8

Comme observé au 2<sup>e</sup> trimestre, **les investisseurs étrangers sont bien moins présents sur le marché français des commerces**. Leur part n'est que de 10 % depuis le début de 2020, contre 37 % à la même période l'an passé.

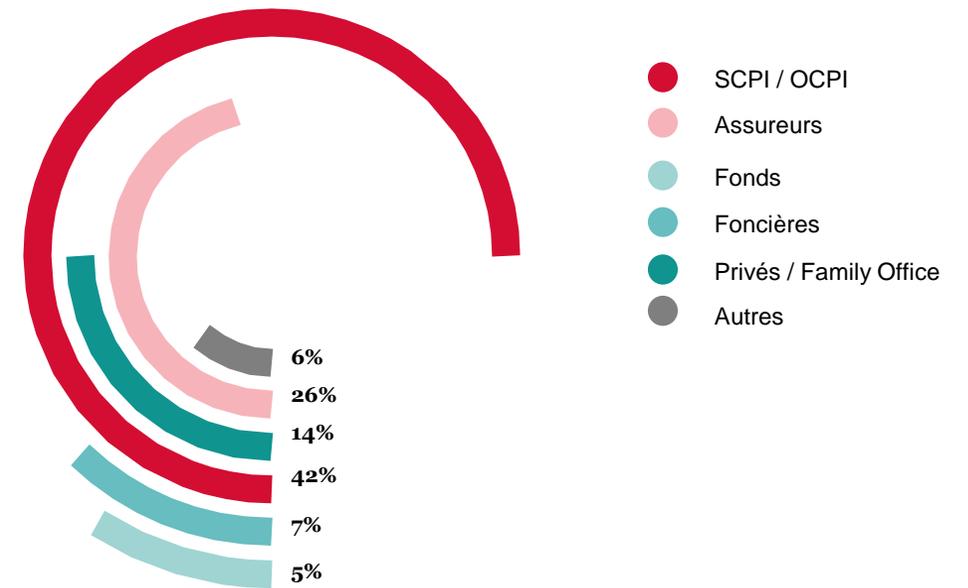
Le marché est quasi exclusivement animé par les Français, et particulièrement par les **SCPI/OPCI et les assureurs**, qui concentrent plus des deux tiers des volumes. Notons les récentes acquisitions par AMUNDI de magasins CASINO et MONOPRIX, et l'achat par COVEA d'une partie du portefeuille ADEO.

**UN MARCHÉ TRÈS FRANÇAIS**  
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE PAR NATIONALITÉ  
En France, en 2020 (à fin 3T)



Source : Knight Frank

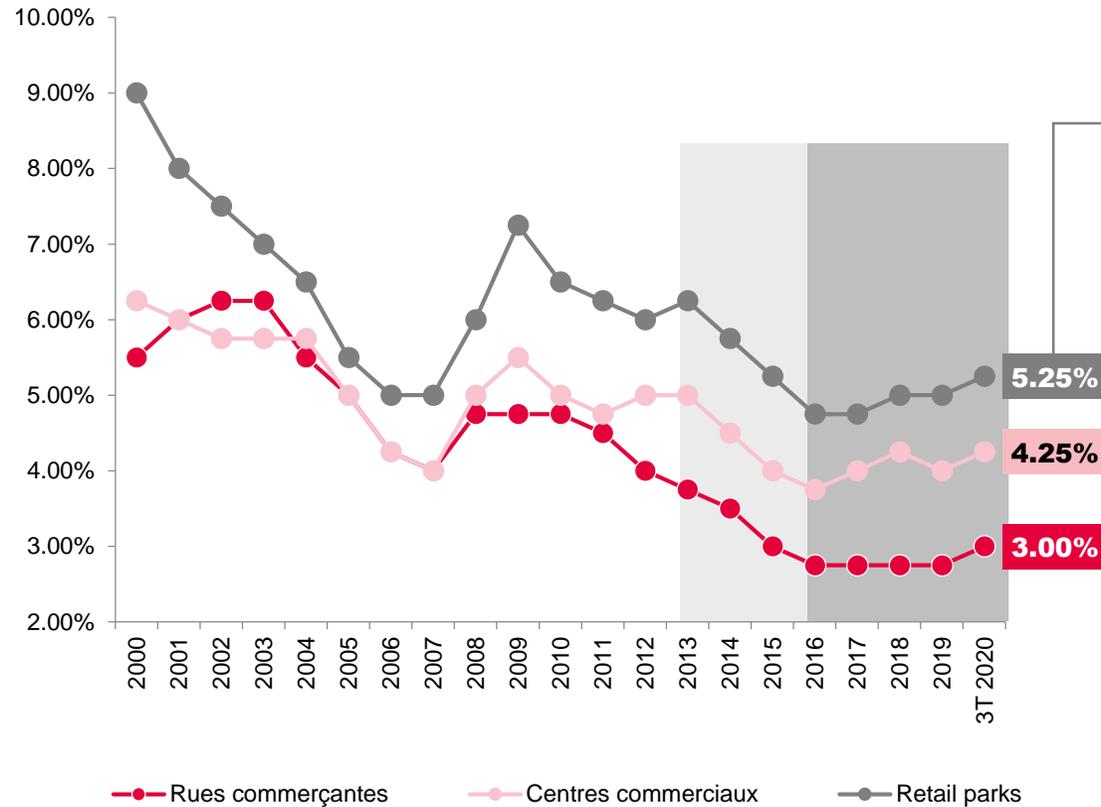
**SCPI/OPCI ET ASSUREURS : PRÈS DE 70 % DES VOLUMES**  
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE PAR TYPOLOGIE  
En France, en 2020 (à fin 3T)



Source : Knight Frank

La crise sanitaire se traduit par une pression à la hausse sur les taux de rendement prime, **pour l'instant estimée à 25 points de base** pour tous les types d'actifs. Ainsi, le taux des meilleures artères parisiennes s'établit désormais à 3,00 %, **niveau qui n'avait plus été observé depuis 2015.**

**CORRECTION À LA HAUSSE**  
TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCES  
En France, en %



**ÉVOLUTION**  
2009-2020



**RETAIL PARKS**  
- 28 %



**CENTRES COMMERCIAUX**  
- 23 %



**RUES COMMERÇANTES**  
- 37 %



Source : Knight Frank



# INDUSTRIEL

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL



	3T 2020	3T 2019	Évolution annuelle
Volumes investis en industriel en France	<b>2,5 Mds €</b>	2,8 Mds €	↓
Part de l'industriel*	<b>15 %</b>	12 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	<b>6</b>	6	→
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	<b>73 %</b>	45 %	↑
Part des investisseurs étrangers**	<b>90 %</b>	67 %	↑
Taux de rendement prime Logistique	<b>4,00 %</b>	4,25 %	↓
Taux de rendement prime Locaux d'activités	<b>5,40 %</b>	5,40 %	→

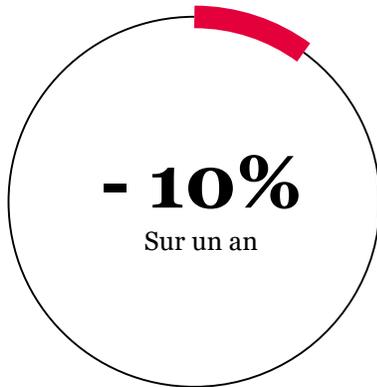
\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.

\*\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en industriel.

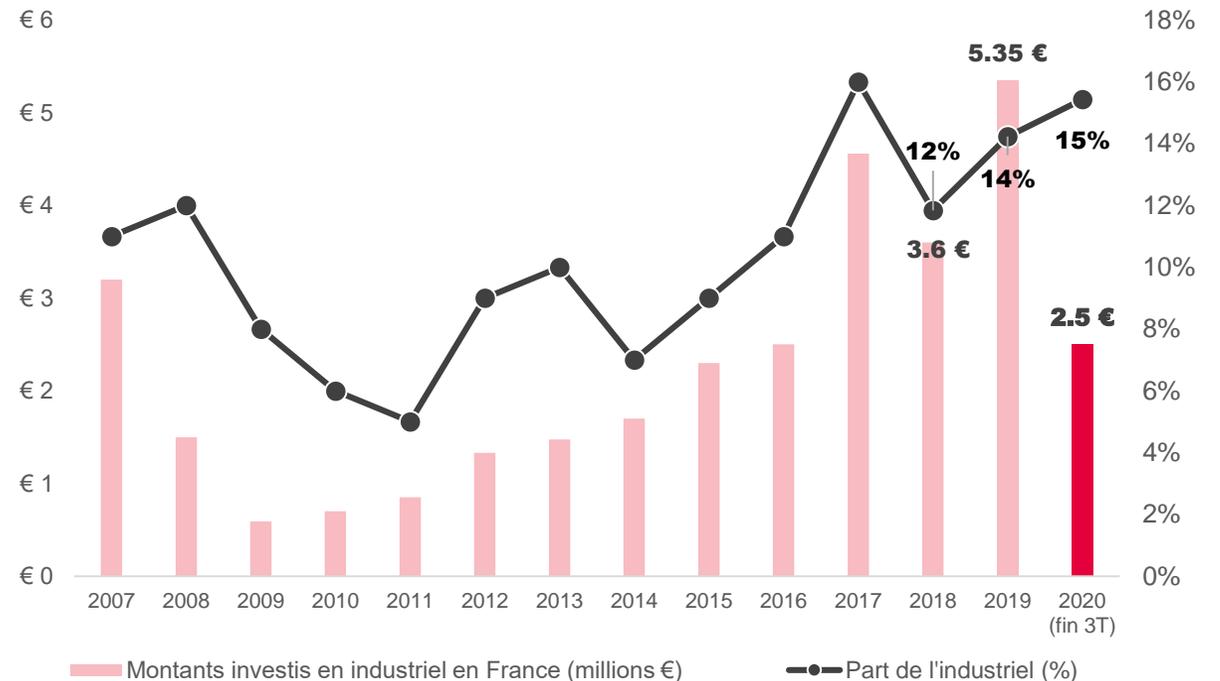
Source : Knight Frank

Après un 1<sup>er</sup> trimestre record, le marché de l'investissement en immobilier industriel a marqué le pas aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestre et totalise désormais 2,5 milliards d'euros depuis le début de l'année 2020. Si ce volume est en baisse de 10 % par rapport à la même période l'an passé, **il est tout de même largement supérieur de 63 % à la moyenne décennale.**

La logistique s'affirme une fois de plus comme le moteur de l'activité, concentrant 91 % des montants engagés sur le marché de l'immobilier industriel. **Cette part est largement gonflée par les cessions de portefeuilles d'entrepôts**, qui représentent à elles seules 73 % des volumes investis sur le segment des locaux industriels.



**UNE BAISSÉ À RELATIVISER**  
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN INDUSTRIEL  
En France, en milliards d'euros

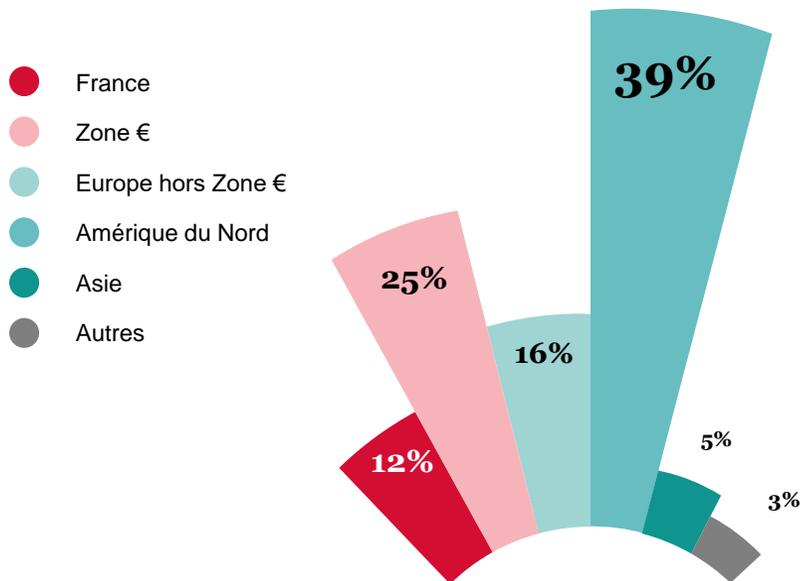


Source : Knight Frank

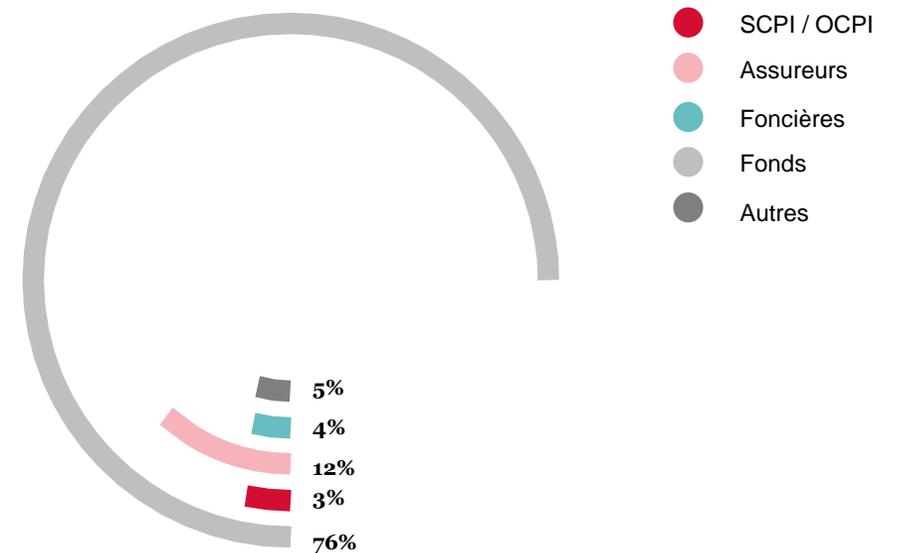
Le marché de l'immobilier industriel reste majoritairement dominé par les investisseurs étrangers, **nord-américains notamment. Ces derniers représentent 39 % des volumes investis depuis le début de 2020** grâce à quelques acquisitions significatives, comme l'achat au 3<sup>e</sup> trimestre par Blackstone d'un portefeuille logistique d'entrepôts situés en France et en Allemagne pour près de 270 millions d'euros.

**Le dynamisme des Nord-Américains et d'autres acteurs étrangers (Patrizia, Ivanhoé Cambridge, Tristan) ont gonflé la part des fonds d'investissement.** Cette typologie d'investisseurs est largement en tête à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2020, avec **76 % des sommes engagées sur le marché de l'immobilier industriel**.

**LES NORD-AMERICAINS DOMINENT LE MARCHÉ**  
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR NATIONALITÉ  
En France, en 2020 (à fin 3T)



**LES FONDS LARGEMENT EN TÊTE**  
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR TYPOLOGIE  
En France, en 2020 (à fin 3T)



Source : Knight Frank

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

## EXEMPLES DE TRANSACTIONS D'ACTIFS INDUSTRIELS EN 2020

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Mercury	France	GreenOak	Patrizia	> 100M€
Portefeuille Hub & Flow	France	Carlyle	Ivanhoé Cambridge	> 100M€
Portefeuille Proximity	France	Castlelake	Blackstone	> 100M€
Portefeuille Jacky Perrenot	France	Jacky Perrenot	Catella / Tristan	> 100M€
Plateforme Delticom	Ensisheim (68)	Garbe Industrial RE	Union Investment	> 100M€
Portefeuille Intermarché	France	-	Etche	50-100M€
Portefeuille industriel paneuropéen	France	Cromwell EREIT	Blackstone	50-100M€
Portefeuille 2 plateformes	Artenay (45), Reims (51)	AREFIM	Invesco	50-100M€
Portefeuilles 4 parcs d'activités	France	HMC / Foncière Magellan	Investisseur étranger	< 50M€
Plateforme Le Coq Sportif	Moussey (10)	-	Unofi	< 50M€
Plateforme Renault	Basse-Ham (57)	Axa	Stam	< 50M€
Plateforme Kramp	Poitiers (86)	Kramp Groep BV	Angelo Gordon	< 50M€

■ < 50M€ 
 ■ 50-100M€ 
 ■ > 100M€



**Portefeuille Mercury**, France



**Portefeuille Proximity**, France



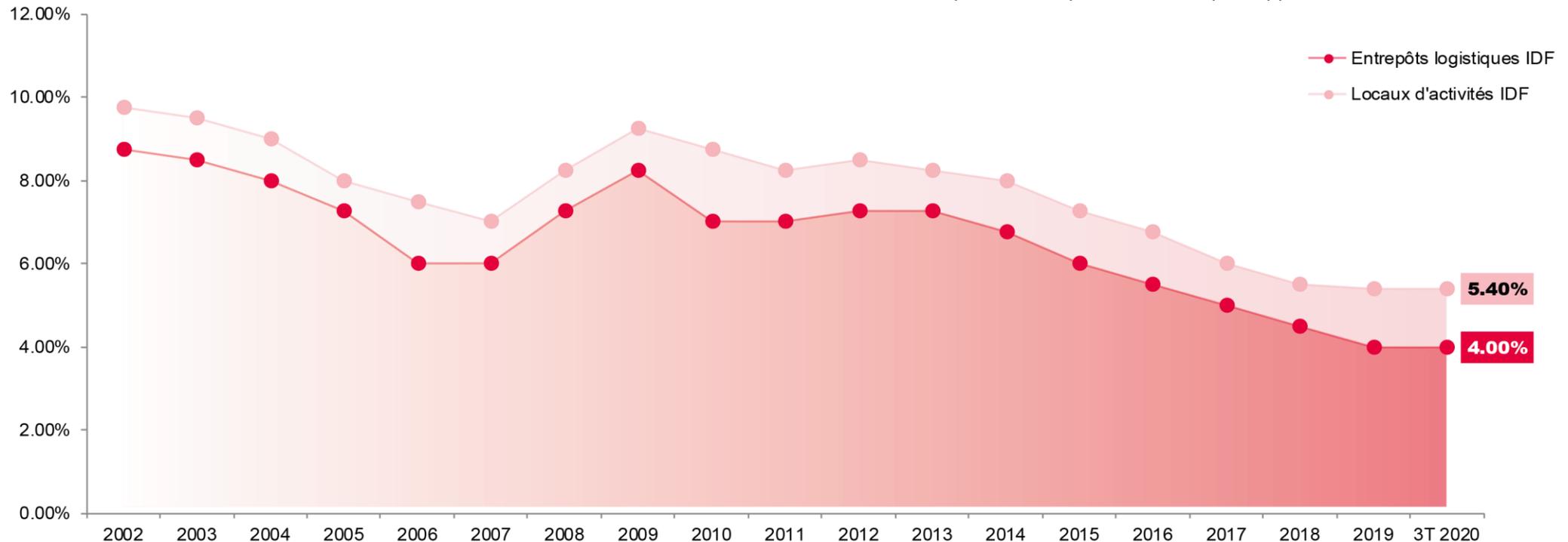
**Plateforme Delticom**, Ensisheim

## DES TAUX PRIME AU PLANCHER

TAUX DE RENDEMENT PRIME DES ACTIFS INDUSTRIELS

En France, en %

Continue depuis 2014 en raison de l'intérêt croissant des investisseurs français et étrangers, la baisse des taux de rendement prime se poursuit en 2020 sur le marché de la logistique. **Quelques négociations en cours font ressortir des taux compris entre 3,50 et 4,00 %**, soit une baisse de 25 points de base par rapport au niveau de l'an passé et de plus de 200 points de base par rapport à celui de 2015.



Source : Knight Frank

An aerial photograph of a modern glass skyscraper with a unique, angular design. The building's facade is highly reflective, mirroring the sky and surrounding city. A prominent red vertical line is positioned on the left side of the building. The background shows a dense urban landscape under a cloudy sky.

# PERSPECTIVES

# PERSPECTIVES

## 1

**LES MONTANTS ENGAGÉS EN FRANCE DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020 ET LES OPÉRATIONS EN COURS DE FINALISATION PERMETTENT DE TABLER SUR UN VOLUME D'INVESTISSEMENT PROBABLEMENT COMPRIS ENTRE 20 ET 25 MILLIARDS SUR L'ENSEMBLE DE L'ANNÉE.**

Ce résultat représenterait une chute de 34 à 47 % par rapport à la performance historique de 2019, mais une évolution comprise entre -14 % et + 8 % par rapport à la moyenne décennale. Le résultat de 2020 est en outre, à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre, déjà nettement supérieur au niveau annuel moyen enregistré sur la période 2008-2013.

## 2

**L'INCERTITUDE RESTE ÉLEVÉE, ALIMENTÉE PAR LA RECRUESCENCE RÉCENTE DU NOMBRE DE CONTAMINATIONS ET LA DÉCISION DU GOUVERNEMENT DE RECONFINER LES FRANÇAIS.** Ce flou et les restrictions de déplacement ne sont pas sans conséquence sur l'activité des investisseurs étrangers, dont la part a encore diminué à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre. Pourtant, rien ne laisse véritablement craindre un arrêt du marché. Le maintien de taux directeurs bas et l'abondance des liquidités à placer contribuent pour l'instant à limiter l'impact de l'épidémie, malgré le resserrement des conditions de financement et la dégradation des marchés locatifs, particulièrement marquée sur le segment des bureaux.

## 3

**LES STRATÉGIES DES INVESTISSEURS SONT AUSSI DIVERSES QUE LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS, DONT LA FORCE EST JUSTEMENT LA GRANDE PROFONDEUR ET L'ÉTENDUE DES OPPORTUNITÉS OFFERTES À DES ACTEURS DE NATURES TRÈS VARIÉES.** Certains, plus averses au risque, privilégient les actifs les plus sûrs, offrant des revenus pérennes ou tirant le meilleur parti de la crise, comme la logistique, le résidentiel ou les bureaux prime. D'autres mettent d'ores et déjà à profit les décotes observées sur certains types de biens, ou saisissent les opportunités liées aux mutations liées à l'épidémie de Covid-19, comme sur le segment des commerces. Malgré l'état de sidération dans lequel est encore placée la population, les investisseurs se projettent ainsi dans l'avenir, ce qui est, après tout, le meilleur moyen de surmonter les crises.

## RESEARCH



**David Bourla**

Partner, Chief Economist  
& Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75  
+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com



**Vincent Bollaert**

Partner,  
CEO

+33 (0)1 43 16 88 90  
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com

## CAPITAL MARKETS



**Matthieu Garraud**

Partner, Co-Head of  
Capital Markets

+33 (0)1 43 16 65 22  
+33 (0)6 07 70 56 90

matthieu.garraud@fr.knightfrank.com



**Antoine Grignon**

Partner, Co-Head  
of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70  
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com