

1T 2022

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FRANCE

04.

Tendances
générales

13.

Bureaux

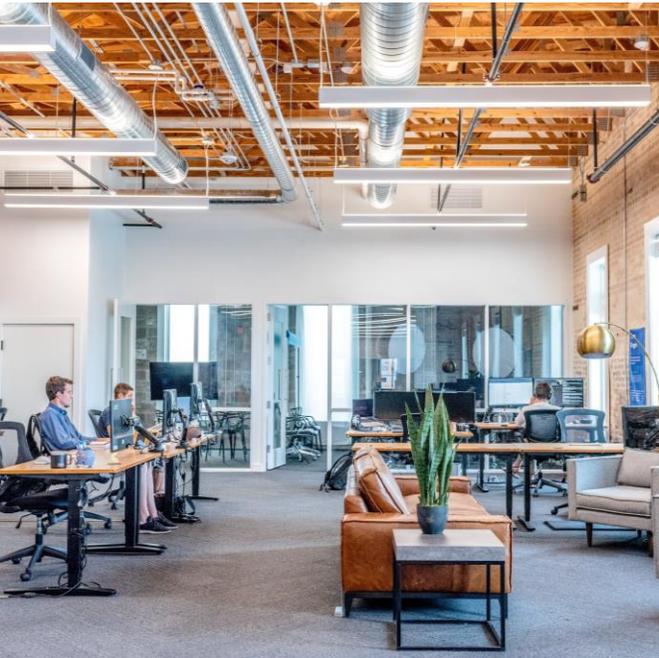


39.

Contacts

22.

Commerces



31.

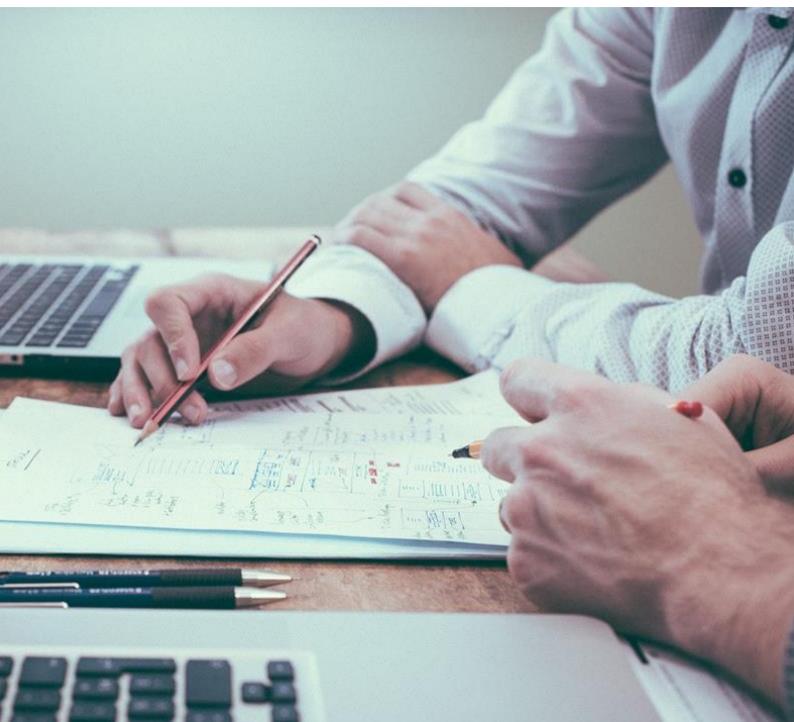
Industriel

37.

Perspectives



CHIFFRES CLÉS



	1T 2022	1T 2021	Évolution annuelle
Volumes investis en France	4,6 Mds €	5,2 Mds €	↓
Nombre de transactions	186	165	↑
Nombre de transactions > 100 M€	13	15	↓
Part des transactions > 100 M€	53 %	56 %	↓
Part des portefeuilles	18 %	17 %	↑
Part des volumes investis en Ile-de-France*	62 %	76 %	↓
Part des investisseurs étrangers	47 %	44 %	↑
Part des bureaux*	47 %	76 %	↓
Part des commerces*	27 %	5 %	↑
Part de l'industriel*	26 %	19 %	↑
Taux de rendement prime Bureaux	2,75 %	2,75 %	→
Taux de rendement prime Commerces	3,00 %	3,00 %	→
Taux de rendement prime Logistique	3,25 %	3,75 %	↓

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

Source : Knight Frank



TENDANCES GÉNÉRALES



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

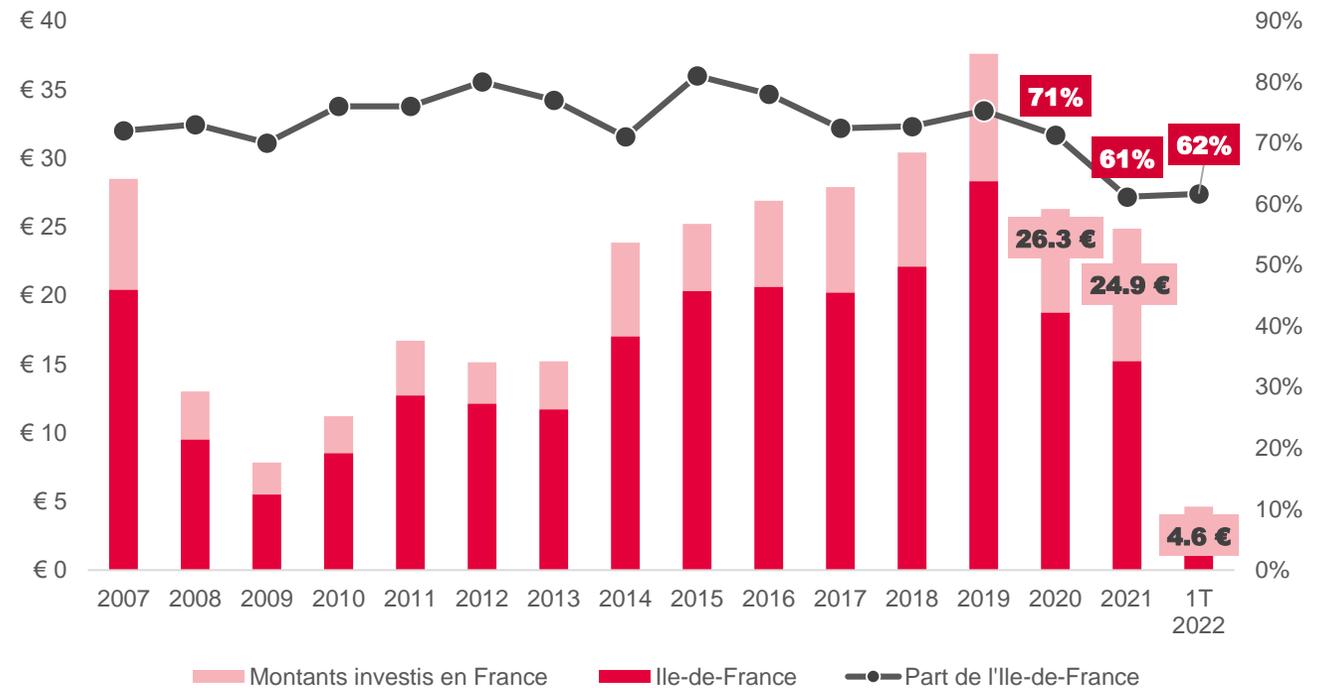
TENDANCES GÉNÉRALES

Plus de 4,6 milliards d'euros ont été investis en France au 1T 2022, soit un recul de 12 % par rapport à la même période l'an passé. Ce résultat est même inférieur de 36 % à celui du 1T 2020, qui avait néanmoins constitué un record historique.

Le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a donc connu un début d'année 2022 mitigé, dans un environnement toujours perturbé par la crise sanitaire et fortement troublé depuis quelques semaines par la guerre en Ukraine.

+14%
par rapport à la
moyenne décennale
au 1T

BAISSE DE 12 % SUR UN AN
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS, TOUS TYPES D'ACTIFS*
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank /*Bureaux, commerces et locaux industriels

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

La baisse de l'activité constatée au 1T 2022 est notamment due à un nombre de grandes opérations plus faible qu'à l'accoutumée. Seules 13 transactions > 100 millions d'euros ont été enregistrées au 1T 2022 contre 15 l'an passé à la même période et 21 au 1T 2020.

Leur nombre est réduit, mais les sommes engagées le sont également, ces opérations > 100 M€ portant sur des montants unitaires plus faibles. Leur volume représente tout de même la moitié du marché (contre 55% au 1T 2021).

La part des ventes de portefeuilles reste stable. Celles-ci concentrent 18 % des sommes investies au 1T 2022 contre 17 % il y a un an et sont principalement constituées de cessions d'actifs commerciaux et industriels.



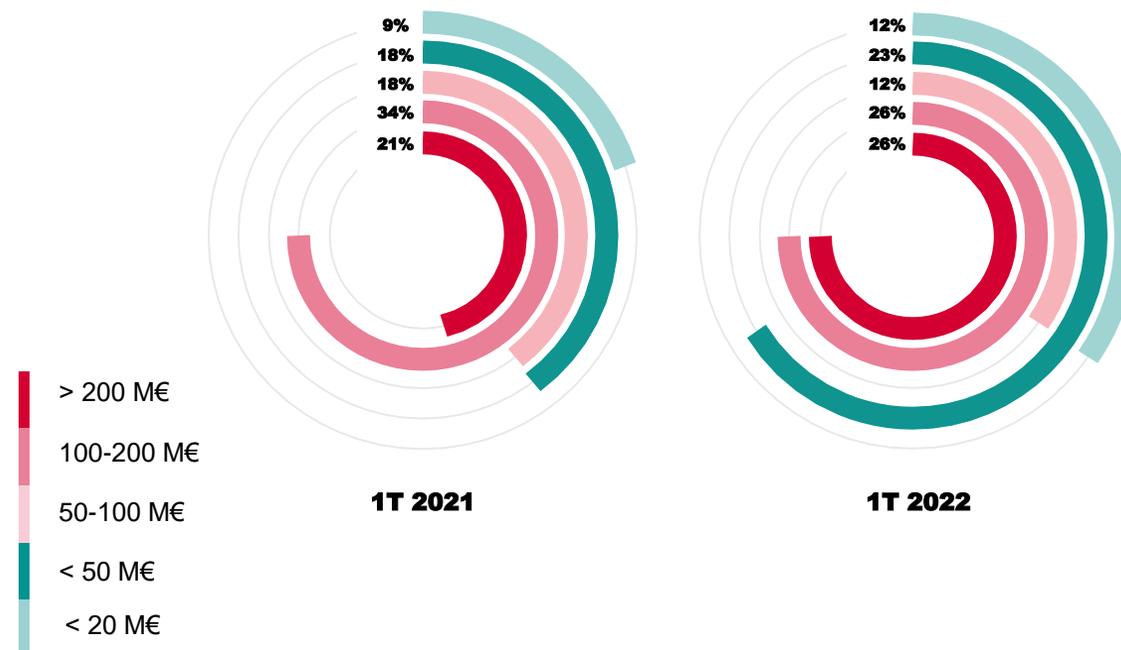
Part des volumes investis en France sous forme de portefeuilles au 1T 2022

Contre **17 %** à fin 1T 2021

RECUIL DES TRANSACTIONS > 100 M€

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT

En France, tous types d'actifs



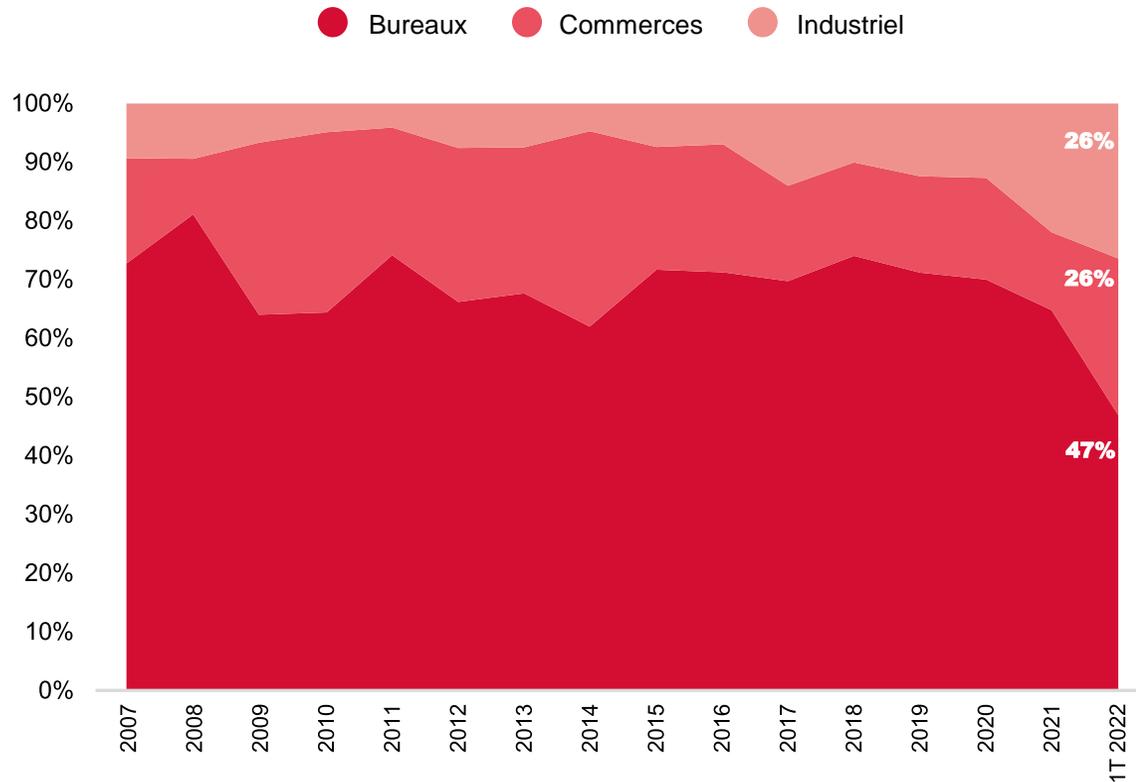
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

REGAIN D'INTÉRÊT POUR LES COMMERCES

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

En France



Source : Knight Frank

Les bureaux ont connu un début d'année assez terne, ceux-ci ne concentrant que 47 % des volumes investis en France contre 74 % au 1T 2021 et 69 % en moyenne lors d'un 1T depuis dix ans.

À l'inverse, le regain de forme des commerces s'est largement confirmé avec 1,2 milliard d'euros investis dans l'Hexagone, soit 26 % des sommes engagées sur le marché immobilier français et un volume au plus haut lors d'un 1T.

Enfin, après une année 2021 exceptionnelle, le dynamisme du marché de l'immobilier industriel ne s'est pas démenti au 1T 2022. 1,2 milliard d'euros ont ainsi été investis sur la période, soit une hausse de 16 % sur un an et de 108 % par rapport à la moyenne décennale.

Part des actifs industriels
sur les volumes investis en
France à la fin du 1T 2022

Versus 13 % : moyenne annuelle
2012 – 2021

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

En dépit de sommes engagées plus faibles que l'an passé, la part des investisseurs étrangers est en hausse, passant de 43 % sur l'ensemble de 2021 à 46 % au 1T 2022.

Cette part accrue est à mettre au crédit des Européens, même si les Allemands ont été moins actifs qu'à l'accoutumée.

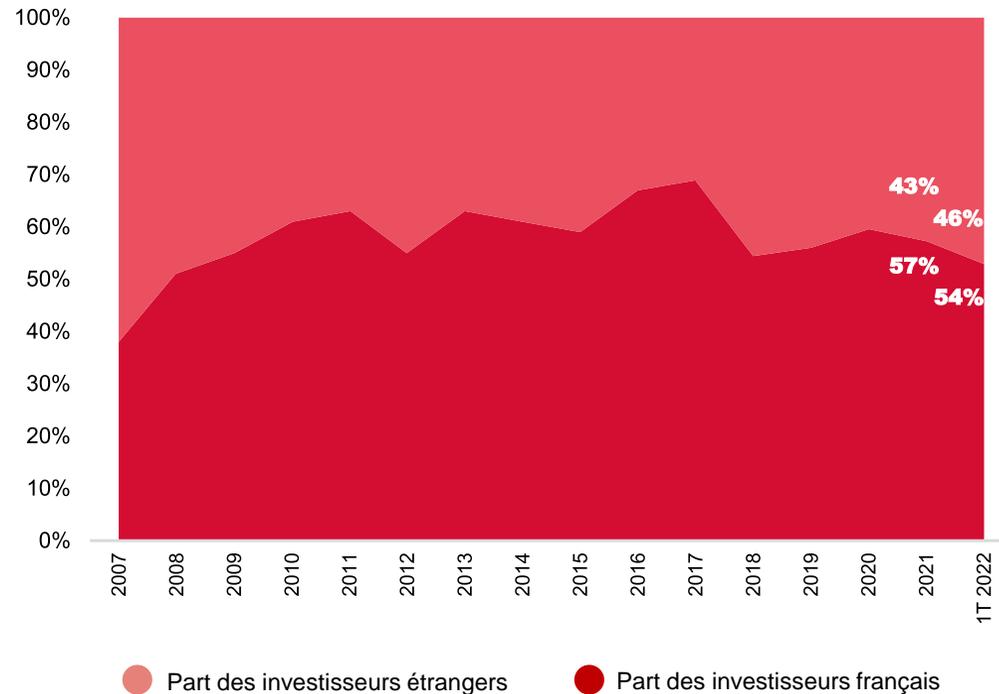
Les Nord-Américains représentent quant à eux 10 % des volumes investis. Ils ont plutôt plébiscité le bureau ce trimestre mais restent actifs sur toutes les typologies.

Enfin, les Asiatiques concentrent 9 % des volumes investis au 1T 2022 et se sont distingués sur le marché de la logistique (portefeuille « Trio »).

LES INVESTISSEURS ÉTRANGERS RENFORCENT LEUR PRÉSENCE

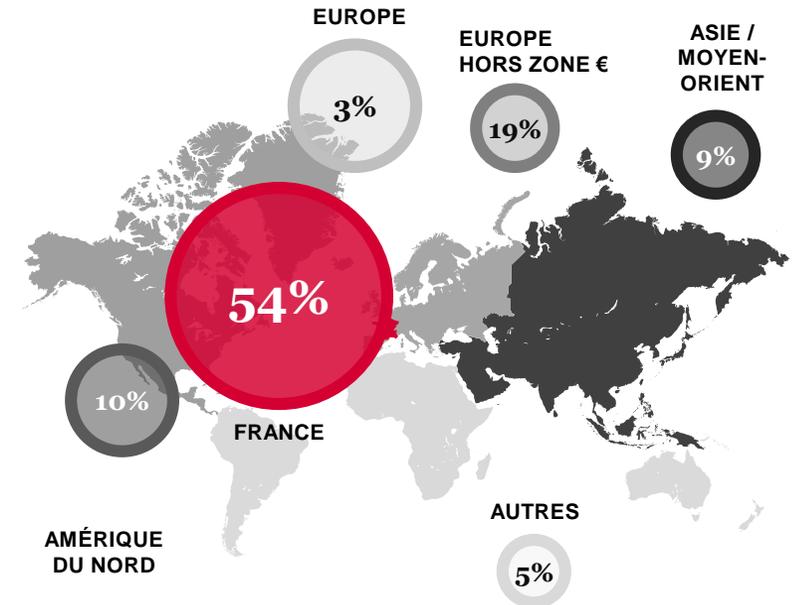
RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ

Tous types d'actifs, en France



Source : Knight Frank

2022 (1T)



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

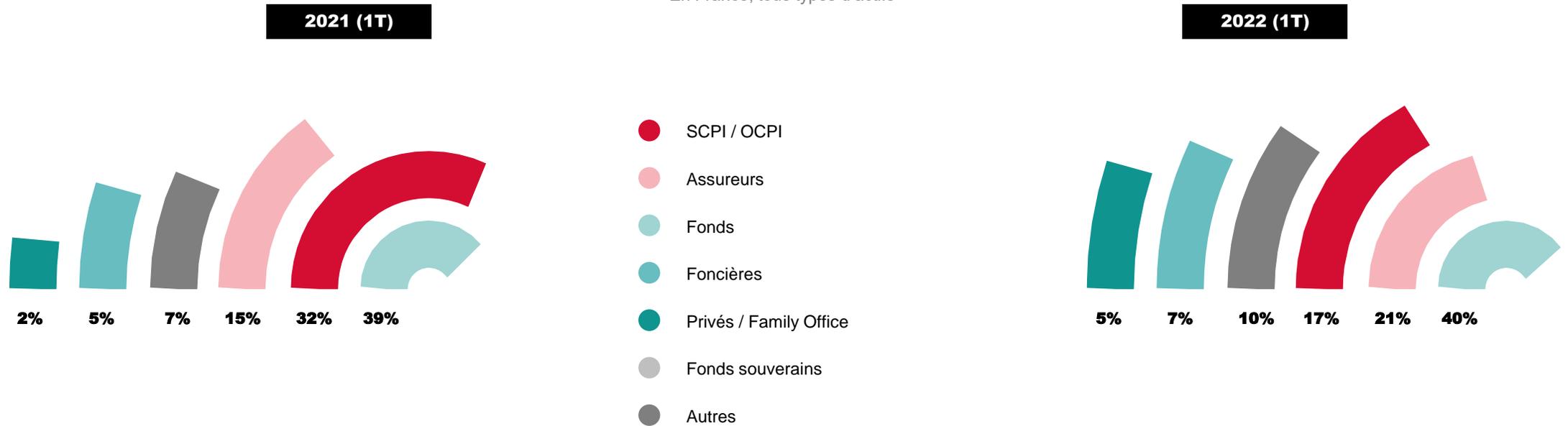
Reflétant la progression des investissements étrangers, les fonds restent les principaux acteurs du marché, représentant 40 % des montants engagés en France soit une part quasi stable sur un an (39 %).

À l'autre bout du spectre, les SCPI/OPCI ne concentrent que 17 % des volumes investis au 1T 2022 contre 32 % il y a un an. Malgré cette baisse, quelques opérations significatives ont été réalisées au profit de grands collecteurs d'épargne à la recherche d'actifs sécurisés (« H2B » à Clichy, acquis par AEW, « 23-27 rue Daviel » dans le 13^e acheté par AMUNDI).

LES FONDS ANIMENT LE MARCHÉ

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEUR

En France, tous types d'actifs



Source : Knight Frank

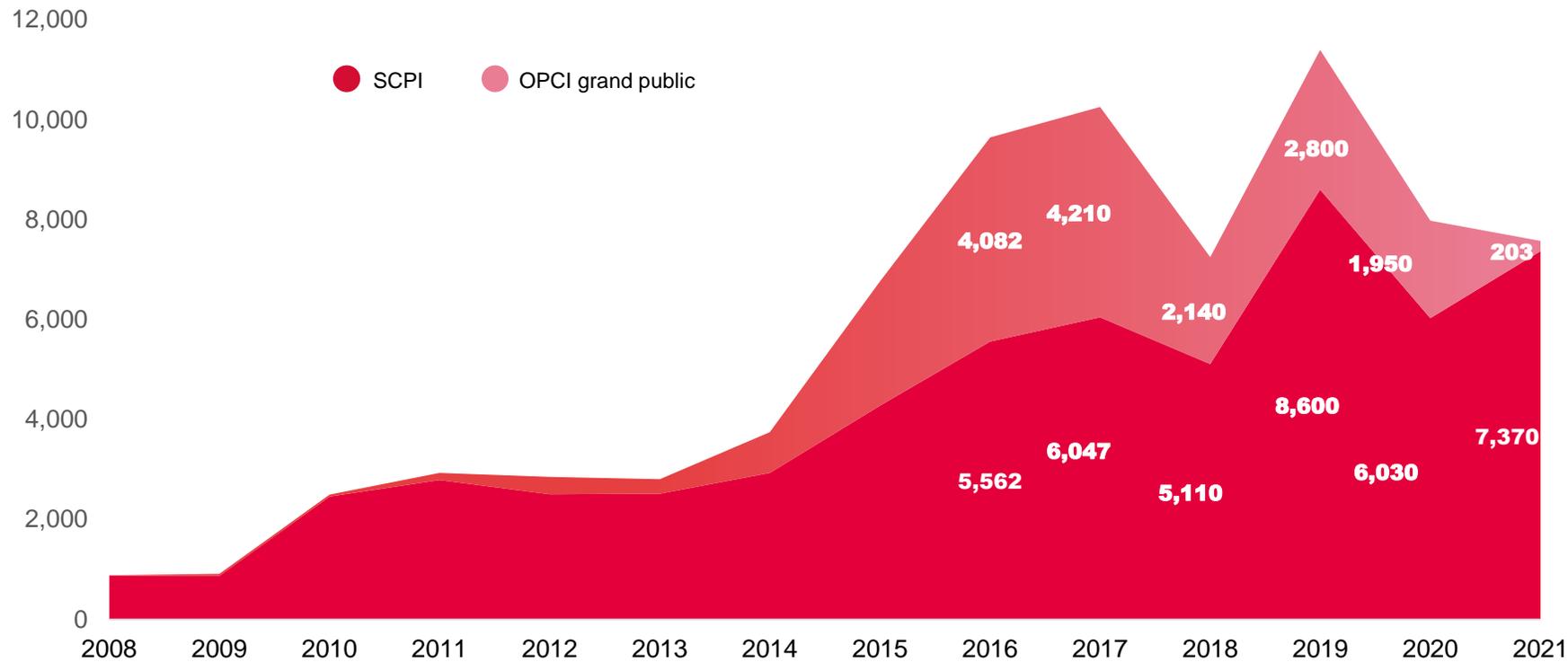
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

VOLUME AU PLUS BAS DEPUIS 2011 POUR LES OPCV

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE NETTE DES SCPI / OPCV

En France, en millions d'euros



- 5,1 %
Evolution annuelle



Sources : ASPIM / IEIF

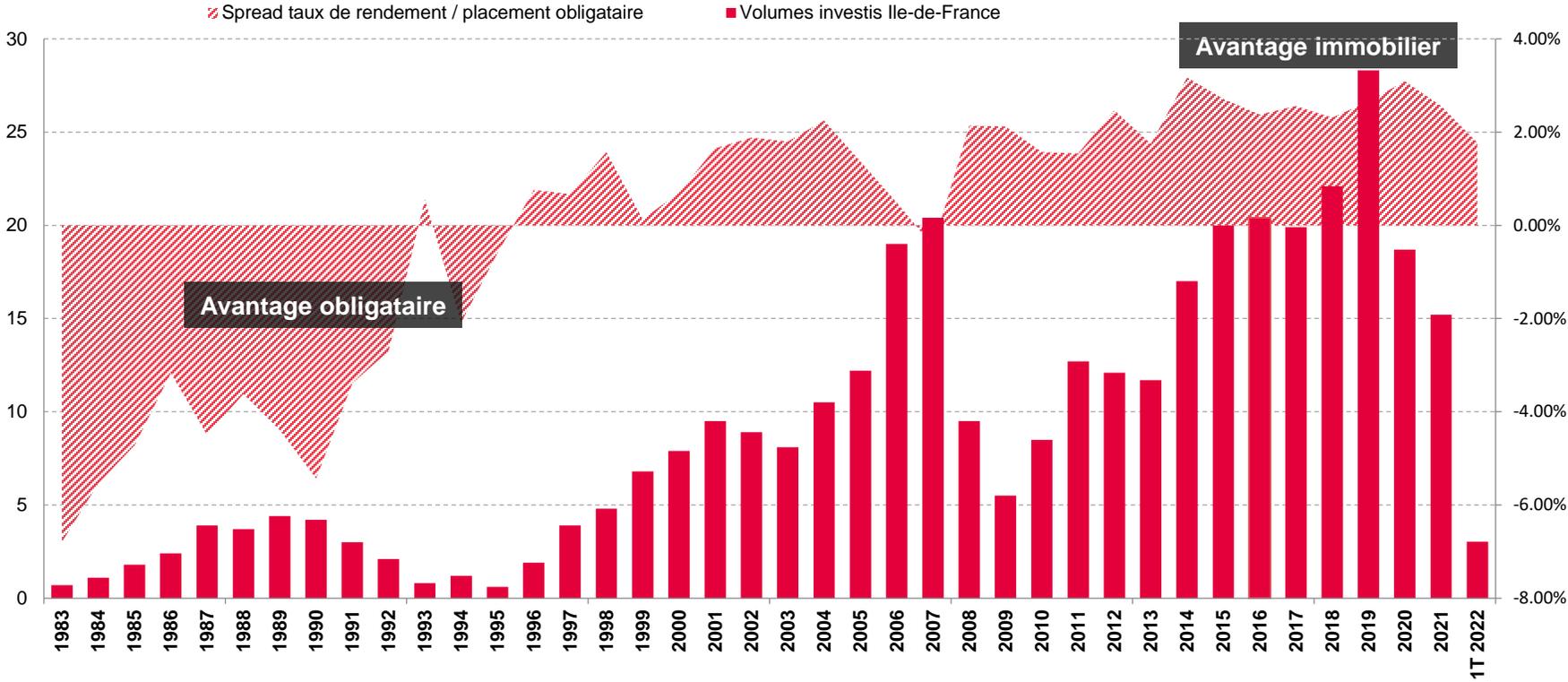


LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES



UN SPREAD TOUJOURS FAVORABLE
 SPREAD TAUX PRIME / RENDEMENTS OBLIGATAIRES (en %)



Sources : Banque de France / Knight Frank



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

TENDANCES GÉNÉRALES

Les taux de rendement prime pour les bureaux parisiens demeurent historiquement bas, s'établissant à 2,75 % dans le QCA à la fin du 1T 2022.

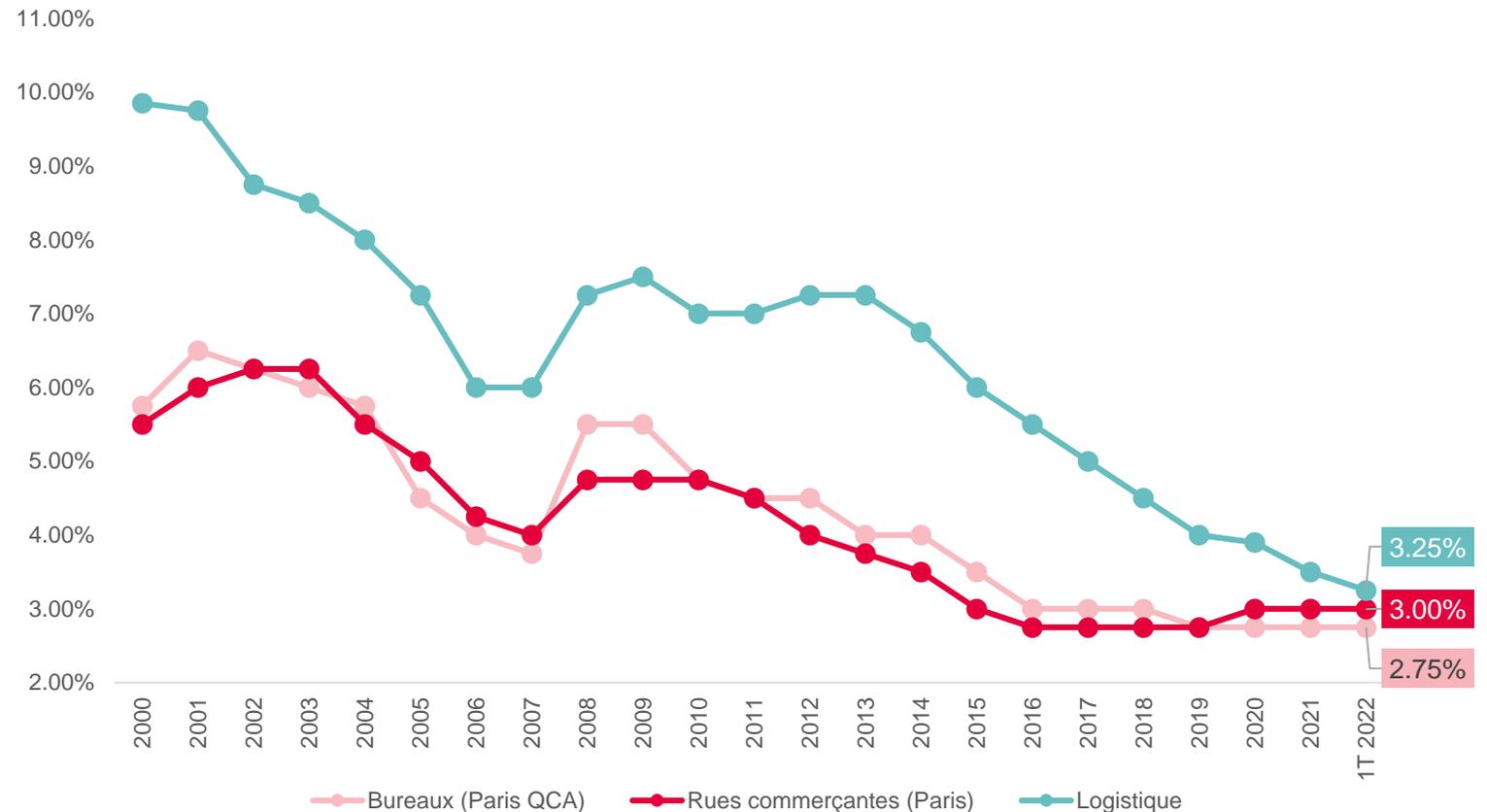
Les taux des meilleures boutiques de la capitale n'ont pas non plus évolué depuis la fin de 2021 (3,00 %).

Enfin, l'engouement des investisseurs pour la logistique se renforce, continuant de faire pression sur les taux de rendement prime qui s'établissent à 3,25 %. L'écart donc de plus en plus réduit avec les bureaux et les commerces parisiens.

COMPRESSION CONTINUE POUR LA LOGISTIQUE

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME

En France, en %



Source : Knight Frank



BUREAUX



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

BUREAUX



	1T 2022	1T 2021	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	2,2 Mds €	3,6 Mds €	↓
Part des bureaux*	47 %	76 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	6	12	↓
Part des transactions > 100 M€**	42 %	66 %	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France**	77 %	88 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	36 %	32 %	↑
Taux de rendement prime Paris QCA	2,75 %	2,75 %	→
Taux de rendement prime La Défense	4,00 %	4,00 %	→
Taux de rendement prime Lyon	3,40 %	3,50 %	↓

*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*

106 points en avril 2022

- 3 pts par rapport à déc. 2021

Source : INSEE



EMPLOI TERTIAIRE MARCHAND IDF

+ 3,3 % sur un an, fin 4T 2021

+ 4,8 % en France

Source : INSEE



TAUX DE CHÔMAGE IDF

7,2 % fin 4T 2021

7,4 % en France Métropolitaine

Source : INSEE



DEMANDE PLACÉE IDF

548 716 m² à fin 1T 2022

+ 44 % sur un an

Source : Knight Frank



TAUX DE VACANCE IDF

7,2 % fin 1T 2022

6,8 % fin 1T 2021

Source : Knight Frank



LOYER PRIME IDF

940 €/m²/an fin 1T 2022

+ 1 % sur un an

Source : Knight Frank

*Indice synthétique. dans le secteur des services.

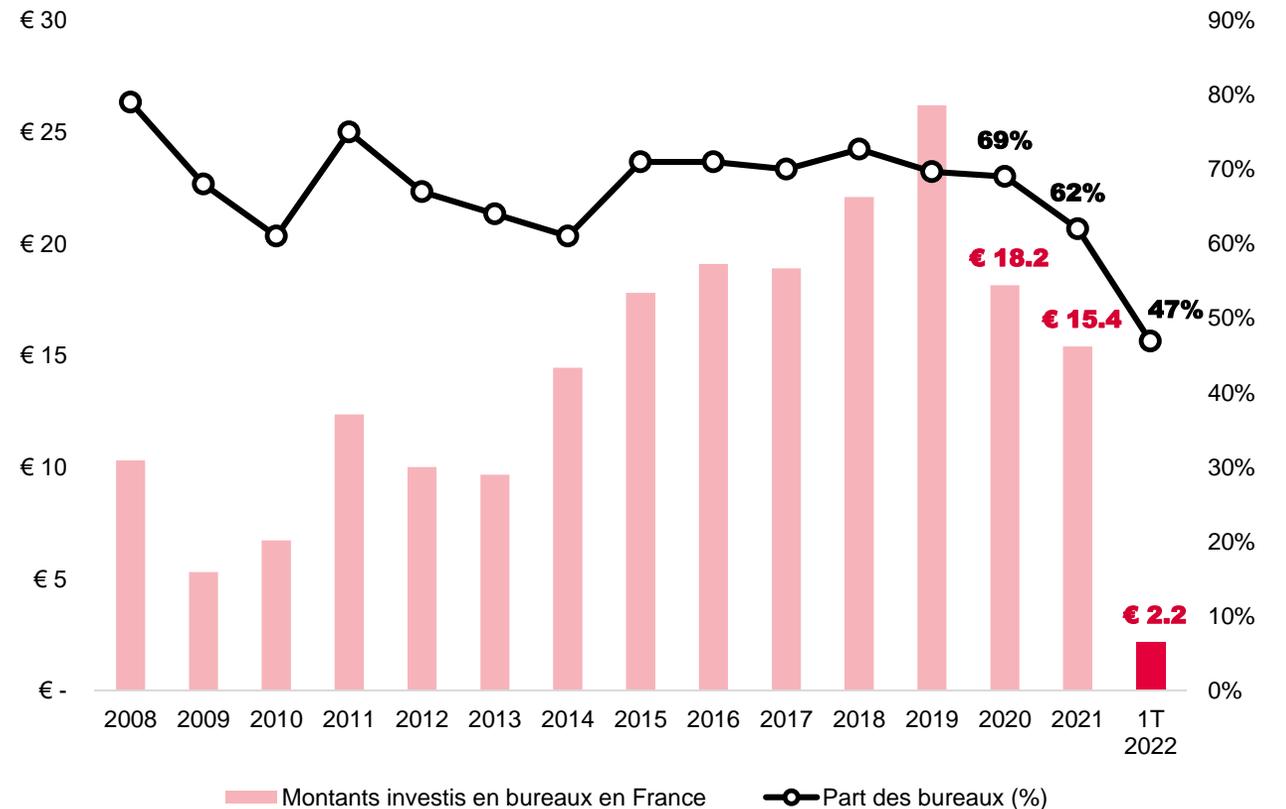
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

2,2 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des bureaux au 1T 2022, soit une baisse de 45 % en un an. Il faut remonter à 2016 pour trouver un volume aussi faible. Mécaniquement, la part du bureau est en net recul avec 46 % de l'ensemble des volumes investis dans l'Hexagone au 1T 2022 contre 74 % à la même période l'an passé et 69 % en moyenne lors d'un 1T depuis dix ans.

Cette baisse est principalement due à des transactions moins nombreuses et portant sur des montants plus réduits. L'an passé, une dizaine de transactions > 100 millions totalisant 2 milliards d'euros avaient été recensées. Au 1T 2022, seules cinq grandes opérations ont été actées, la plus importante ne dépassant pas 200 millions d'euros.

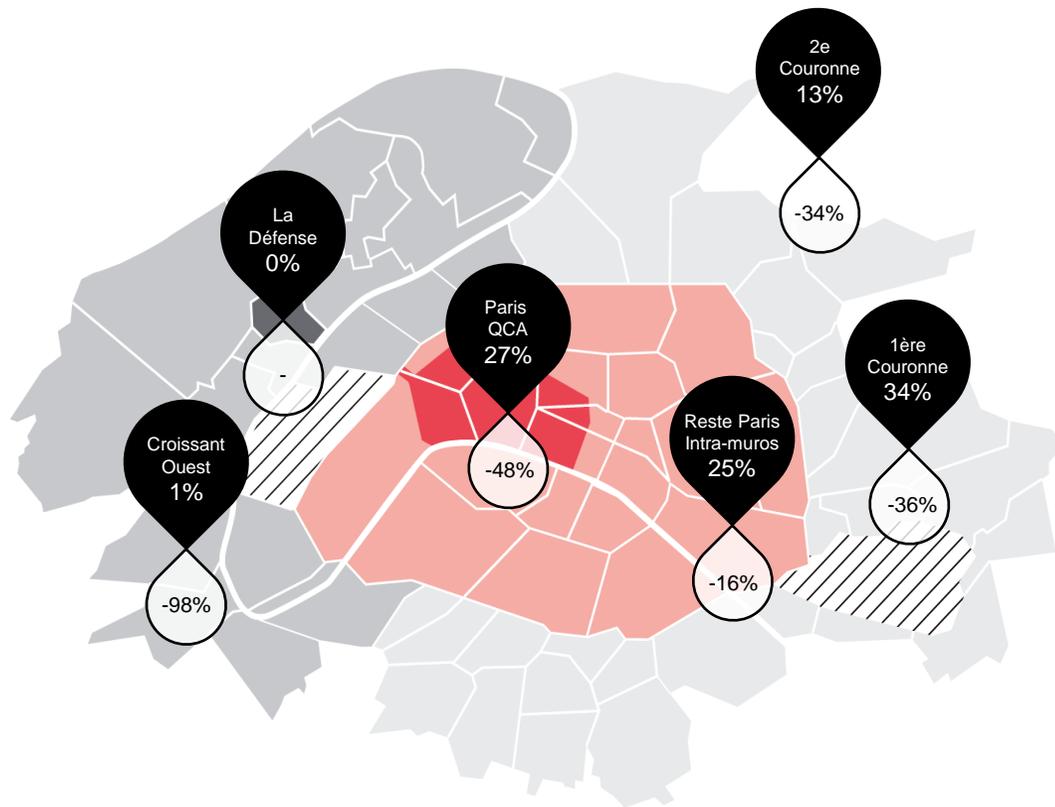
- 22 %
par rapport à la
moyenne décennale
au 1T

CHUTE DE 25 % DES VOLUMES INVESTIS
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

BAISSE QUASI GÉNÉRALE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE



Source : Knight Frank

Les volumes investis ont reculé dans la plupart des pôles tertiaires, à commencer par le QCA où ils s'élèvent à près de 500 millions d'euros à la fin du 1T 2022, en forte baisse de 45 % en un an. Le marché parisien conserve tout son attrait aux yeux des investisseurs mais reste pénalisé par un manque chronique d'offres, prime ou à revaloriser.

En périphérie, l'activité est également orientée à la baisse, à l'exception notable de la 1^{ère} couronne Nord, dont le marché a été dopé par des cessions d'envergure à Clichy : l'acquisition des « Ateliers du Parc » par TRISTAN CAPITAL PARTNERS et celle de l'immeuble « H2B », nouveau campus de l'EM NORMANDIE par AEW.

En dehors de ce secteur, l'activité est restée faible, bridée par la prudence des investisseurs, elle-même alimentée par le resserrement des conditions financières et l'impact du télétravail sur les surfaces prises à bail.

● Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France au 1T 2022

○ Évolution en % des volumes investis en bureaux (1T 2022 par rapport à 1T 2021)

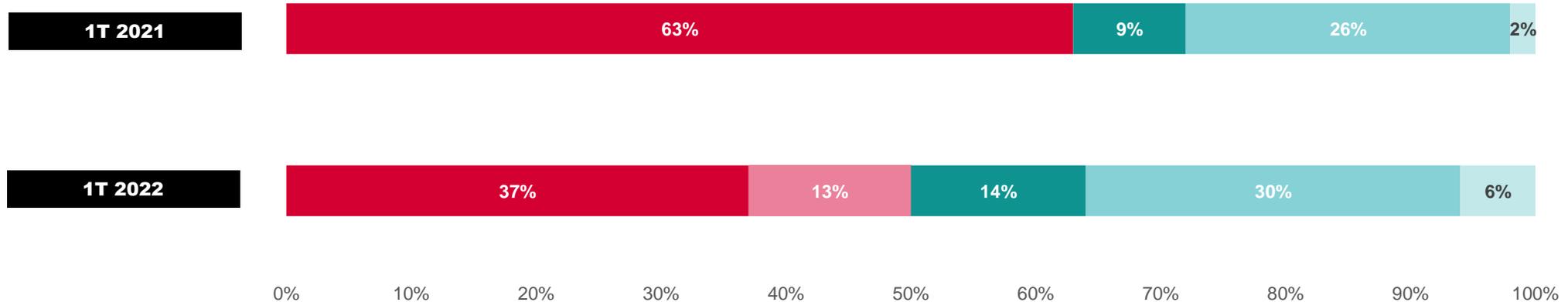
Alors que l'an passé le segment *core* représentait près de 60 % des volumes investis en bureaux, sa part est tombée à 50 % au 1T 2022 en raison, principalement, du nombre restreint de grandes transactions et de la rareté des biens mis en vente sur le marché. Face à la relative modestie des sommes investies sur le *core*, le segment *value-add* a mécaniquement vu sa part se redresser, avec 34 % des volumes investis en bureaux en Île-de-France au 1T 2022 contre 25 % il y a un an. Malgré le

resserrement des conditions de financement, de nombreuses opérations ont ainsi été enregistrées, visant à adapter les bureaux aux nouvelles attentes des entreprises et aux nouveaux standards de performance environnementale. Celles-ci se concentrent néanmoins avant tout dans Paris, où le dynamisme de la demande des utilisateurs et la faiblesse des taux de vacance rassurent les investisseurs sur le potentiel de création de valeur.

LES INVESTISSEURS PRIVILÉGIENT LA SECURITÉ

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN 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 louées
- Dont VEFA en blanc

Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX



EXEMPLES DE TRANSACTIONS BUREAUX EN FRANCE AU 1T 2022

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Envergure, avenue Gaston Roussel	Romainville (93)	Icade / SEMIIC	Goldman Sachs / Hemisphere	> 200M€
Les Ateliers du Parc, 67-69 bd du Général Leclerc	Clichy (92)	Deka	Tristan Capital Partners / Etoile Properties	100-200M€
Urban Garden, 1 rue Alexander Fleming	Lyon (69)	HIG Capital	Principal Global Investors / Astream	100-200M€
H2B, 30-32 rue Henri Barbusse	Clichy (92)	GDG Investissements	AEW Ciloger	100-200M€
2 rue Dieu - 18 rue Yves Toudic	Paris 10 ^e	Chambre de Commerce et d'Industrie	Aviva Investors	100-200M€
Sky, 37-39 rue de Surène	Paris 8 ^e	Aerium	Aema Reim	100-200M€
Barjac, 1 bd Victor Hugo - 71-73 bd du Gal M. Valin	Paris 15 ^e	-	Astream*	50-100M€
23-27 rue Daviel	Paris 13 ^e	DWS (ex Deutsch Bank)	Amundi	50-100M€
52 rue Taitbout	Paris 9 ^e	ERAFP / AEW Ciloger	PGIM	50-100M€
9 rue Lincoln	Paris 8 ^e	S2i Partners / Angelo Gordon & Co	Meanings Capital Partners	50-100M€
Peripole 1 (bâtiment Esterel), 56 rue Roger Salengro	Fontenay sous Bois (94)	Privé	Perial	50-100M€
12 rue de la Paix**	Paris 2 ^e	Arcange / Cie Financière de Choiseul	Crédit Suisse, Redblue, Cf Invest	50-100M€
Tour La Villette, 6 rue Emile Reynaud	Aubervilliers (93)	SCI Tour La Villette	Eurasia Groupe	> 200M€
25 boulevard Malesherbes	Paris 8 ^e	-	Trustone REIM	> 200M€
Metronom, Quartier Saint Sauveur	Lille (59)	-	AG Real Estate	> 200M€
Le Gaia, 333 avenue Georges Clemenceau	Nanterre (92)	Paref	Inovalis	> 200M€
Astorial, 2 rue Béranger	Chatillon (92)	-	Immobilière 3F	> 200M€

Source : Knight Frank /*Club deal Carac, SCI Carac Perspectives Immo et Unéo /**Actif mixte

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



H2B, Clichy



LES ATELIERS DU PARC, Clichy



ASTORIAL, Châtillon

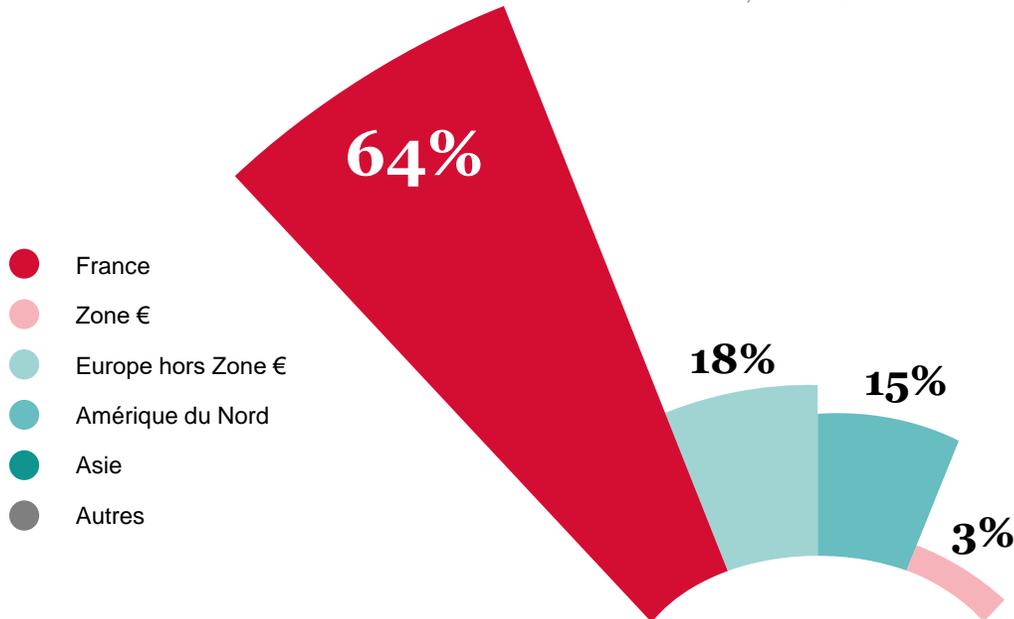


LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE BUREAUX

Les investisseurs français conservent leur première place, représentant 64 % des volumes investis en bureaux au 1T 2022. Viennent ensuite les Britanniques (18 %), à l'origine de quelques grandes opérations (achat par AVIVA INVESTORS du 18 Yves Toudic dans le 10^e, achat par TRISTAN CAPITAL PARTNERS des « Ateliers du Parc » à Clichy).

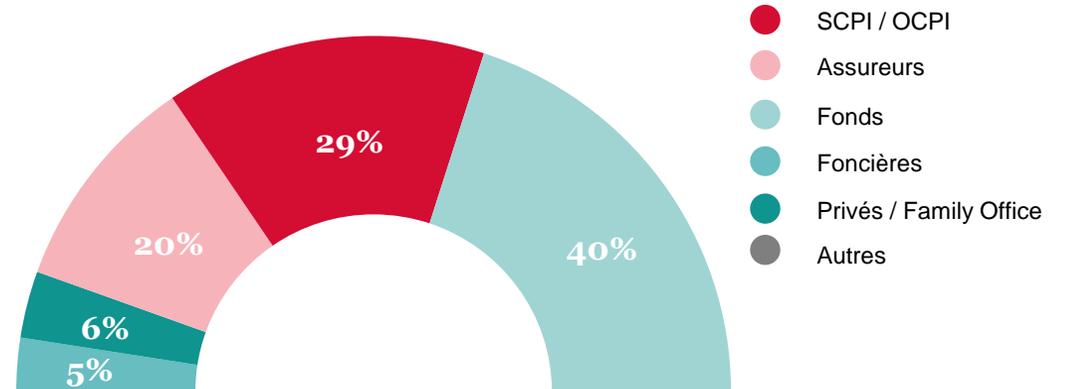
Le marché des bureaux attire majoritairement les fonds (40%) mais également les SCPI/OPCI (29 %) et les assureurs et mutuelles (20%), ces derniers ayant notamment ciblé des actifs parisiens (achat par AVIVA INVESTORS du 18 Yves Toudic dans le 10^e, achat par AEMA REIM du 37-39 rue de Surène dans le 8^e).

LES FRANÇAIS LARGEMENT EN TÊTE
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR NATIONALITÉ
En France, au 1T 2022



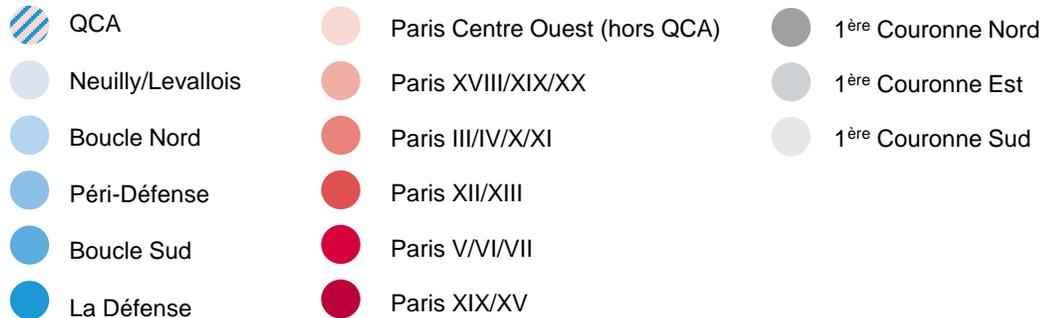
Source : Knight Frank

LES FONDS DOMINENT LE MARCHÉ DES BUREAUX
VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX PAR TYPOLOGIE
En France, au 1T 2022

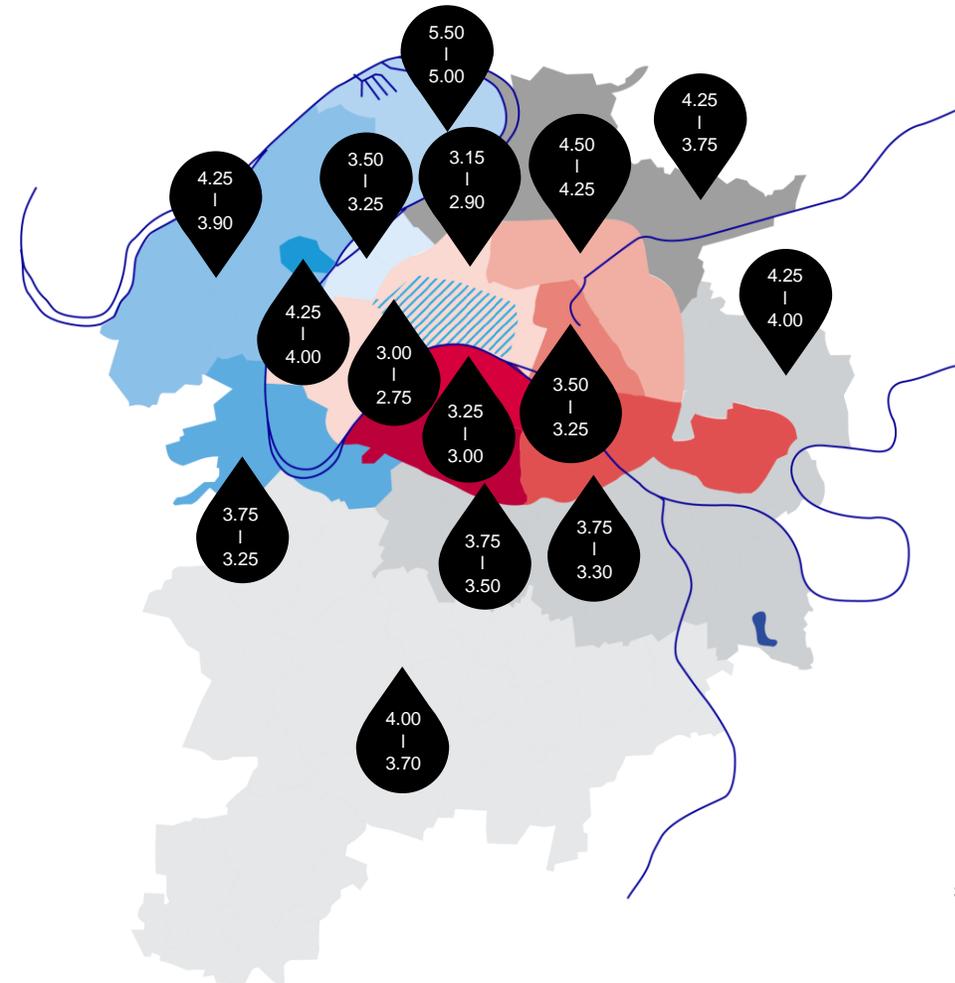


Source : Knight Frank

La forte concurrence entre investisseurs pour acquérir des opportunités d'actifs *core* en nombre limité maintient les taux de rendement prime à leur niveau plancher, malgré la remontée de l'OAT 10 ans et un spread moins avantageux.



STABILITÉ DES TAUX PRIME
 TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX
 En Ile-de-France, en %, à la fin du 3T 2021



Source : Knight Frank



COMMERCES

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

COMMERCES



	1T 2022	1T 2021	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	1,2 Md €	220 M €	↑
Part des commerces*	27 %	5 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	2	0	↑
Part des volumes investis en Ile-de-France**	63 %	57 %	↑
Part des investisseurs étrangers**	32 %	33 %	↓
Taux de rendement prime Rues commerçantes	3,00 %	3,00 %	→
Taux de rendement prime Centres commerciaux	4,25 %	4,25 %	→
Taux de rendement prime Retail parks	5,00 %	5,25 %	↓

*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



CONSUMMATION DES MÉNAGES

+ 4,8 % sur un an en 2022*

+4,8% sur un an en 2021

Sources : INSEE, Xerfi

**Prévision*



OPINION DES MÉNAGES*

90 points en mars 2022

- 5 points par rapport à mars 2021

Source : INSEE

**Indice synthétique de confiance des ménages*



PRIX À LA CONSOMMATION*

+ 4,4 % en 2022**

+ 2,1 % en 2021

Source : INSEE / Banque de France

**incluant énergie et alimentation*

***Prévision, scénario dégradé*



CA DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

- 5,5 % au 1T 2022 Vs 1T 2019*

- 1,8% en incluant les ventes en ligne

Source : Procos

**en France, en magasin*



BOUTIQUES DE LUXE

6 ouvertures au 1T 2022 à Paris*

33 en 2021

Source : Knight Frank

**Rénovations-extensions, transferts, créations et magasins temporaires*



MONTANTS INVESTIS*

1,2 milliard d'euros à fin 1T 2022

+ 343 % sur un an

Source : Knight Frank

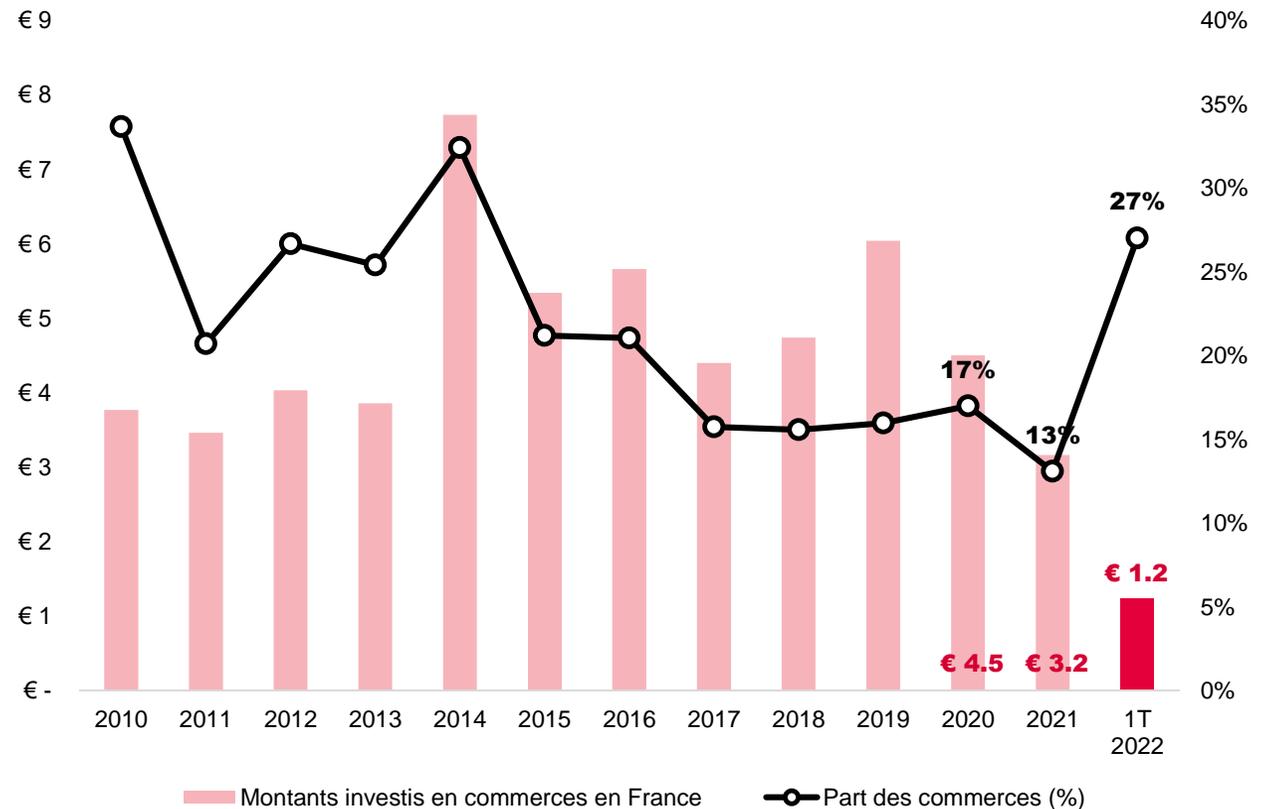
**En France, commerces (tous formats)*

En 2021, les commerces avaient quasiment disparu des radars au 1T, avec à peine 200 millions d'euros investis. L'activité avait ensuite gagné en vigueur, permettant aux commerces de terminer l'année sur une note plus positive. Le regain de forme s'est largement confirmé au 1T 2022 avec 1,2 milliard d'euros investis.

Le marché a bénéficié d'un effet de rattrapage, plusieurs transactions actées au 1T 2022 ayant été initiées il y a plusieurs mois. Néanmoins, les reports liés à la crise sanitaire n'expliquent pas à eux seuls le rebond des commerces. Si le choc du premier confinement et les mois de restrictions l'ont sérieusement ébranlée, cette classe d'actifs a démontré sa solidité et est en train de se réinventer, offrant de réelles opportunités aux investisseurs.



NETTE HAUSSE DES VOLUMES INVESTIS
ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES
En France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

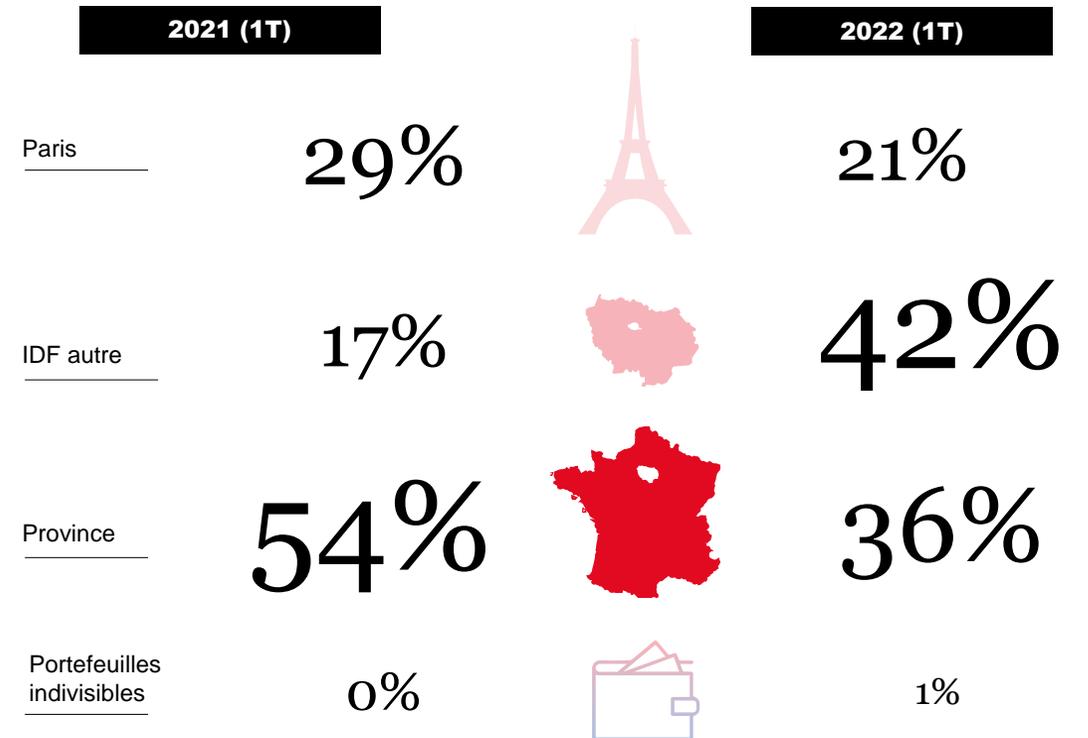
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

La hausse des volumes investis en commerces doit beaucoup au rattrapage de l'activité sur le segment des centres commerciaux. Ceux-ci concentrent près de la moitié des sommes investies sur le marché français des commerces au 1T 2022 grâce à la vente par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD à SOCIETE GENERALE ASSURANCES et BNP PARIBAS CARDIF de 45 % de « Carré Sénart ».

Cette vente gonfle également la part des montants investis en Île-de-France, qui atteint 42 % contre 17 % il y a un an.



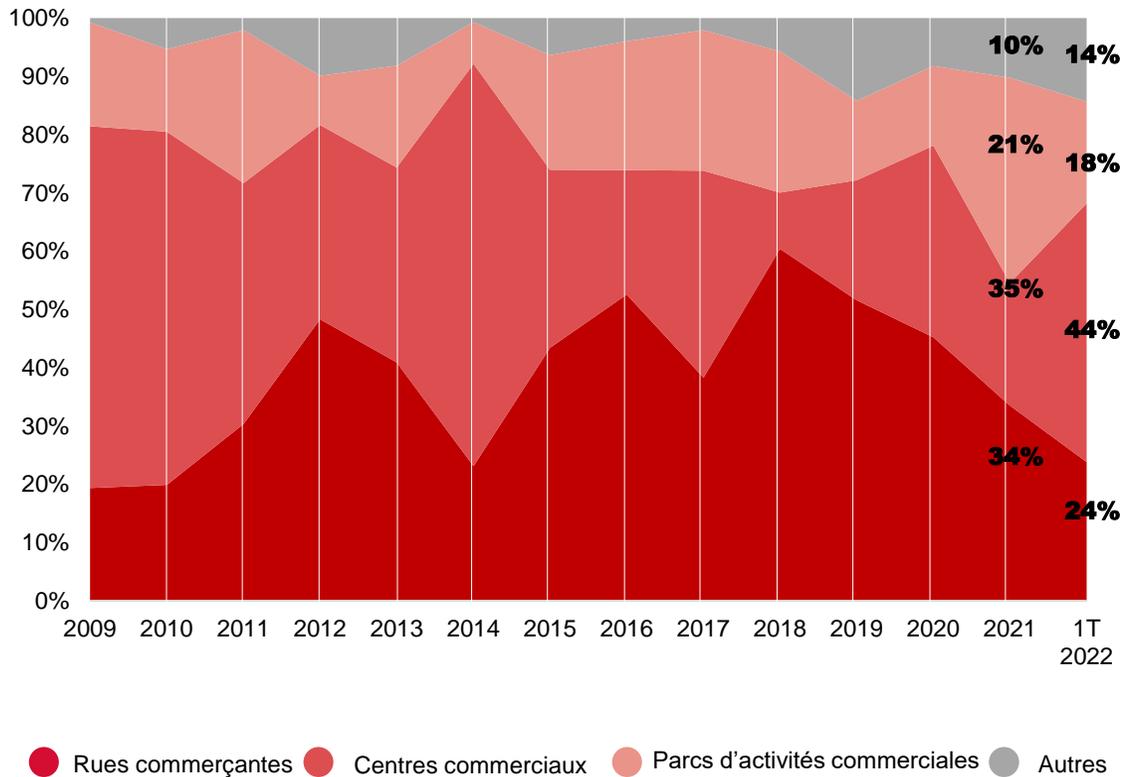
LA VENTE DE CARRÉ SÉNART GONFLE LA PART DE L'ÎLE-DE-FRANCE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES En France



Source : Knight Frank

LES RUES COMMERÇANTES EN RETRAIT

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TYPOLOGIE
En France



La cession des 45 % de « Carré Sénart » par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD a gonflé le résultat des centres commerciaux, ces derniers concentrant 44% des volumes investis en commerces en France au 1T 2022.

Malgré une part en léger recul (18 %), le marché des parcs d'activités commerciales continue d'attirer les investisseurs et voit son volume trimestriel progresser de 23 % par rapport à la moyenne décennale lors d'un 1T.

À l'autre bout du spectre, les volumes représentés par les boutiques de pied d'immeuble sont assez limités en raison du nombre restreint de transactions significatives sur les artères prime parisienne.

Enfin, parmi les classes d'actifs ayant le mieux résisté à la crise sanitaire, l'alimentaire garde la côte avec de nouvelles cessions de magasins CASINO ou CARREFOUR.



Source : Knight Frank

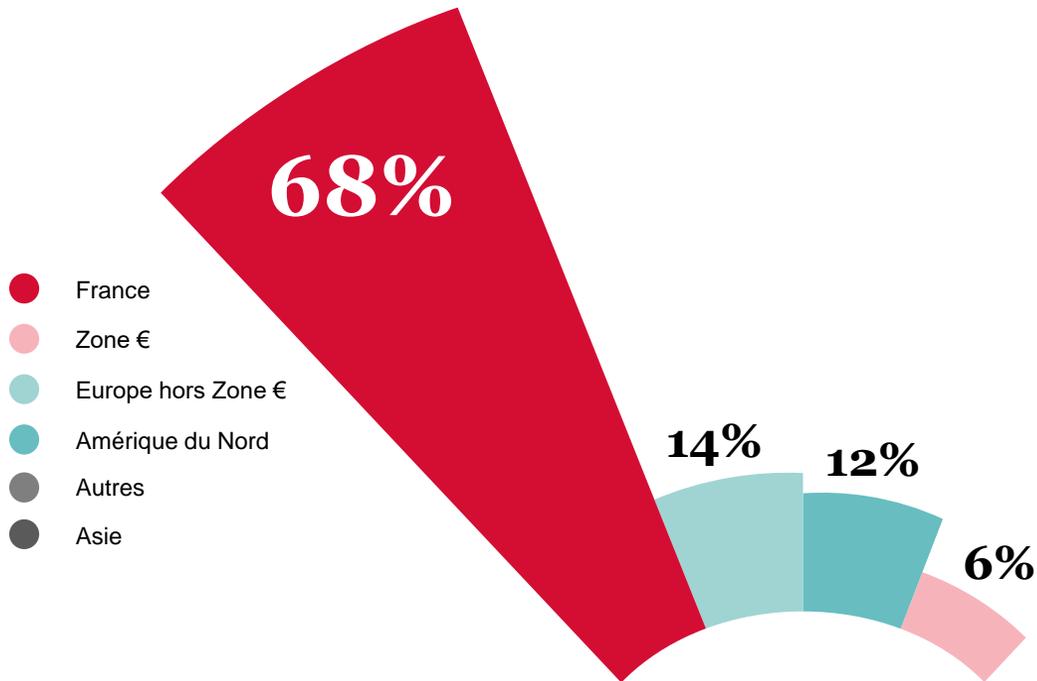
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE

COMMERCE

Les Français ont largement dominé le marché des commerces au 1T 2022 avec 68 % des volumes investis sur la période. Outre l'achat de « Carré Sénart », ils ont aussi été actifs en province, à l'exemple de l'achat par SELECTIRENTE des « Grands Hommes » à Bordeaux ou par PERIAL du 19-23 rue Saint-Ferréol à Marseille, illustrant parfaitement l'attrait des grandes métropoles régionales.

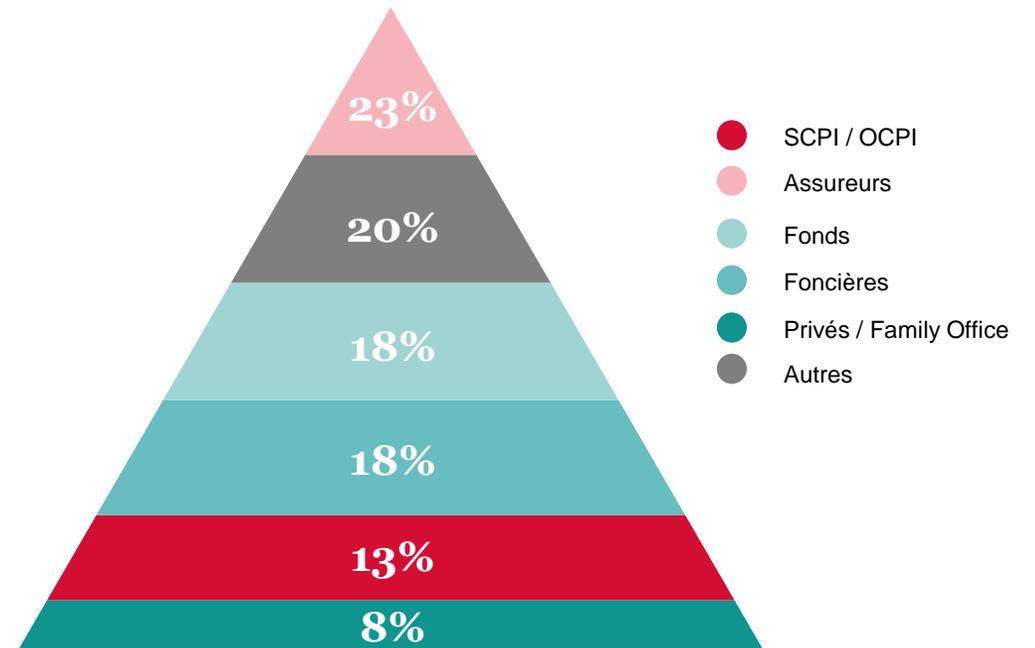
Les investisseurs étrangers ont quant à eux concentré 32 % des sommes engagées en commerces au 1T 2022. Les profils d'acquéreurs sont assez diversifiés, et la répartition des montants investis est plus équilibrée que pour les autres classes d'actifs. On notera notamment la prépondérance des assureurs (23 %), devant les fonds (18 %) et les SCPI / OCPI (13%).

LES FRANÇAIS DOMINENT LARGEMENT
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE PAR NATIONALITÉ
En France, au 1T 2022



Source : Knight Frank

UN MARCHÉ TRÈS ÉQUILIBRÉ
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE PAR TYPOLOGIE
En France, au 1T 2022



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE COMMERCES

EXEMPLES DE TRANSACTIONS COMMERCES EN FRANCE AU 1T 2022

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Carré Sénart (45 %)	CC	Lieusaint (77)	Unibail-Rodamco-Westfield	Société Générale Ass. / BNP Paribas	> 200M€
Portefeuille FAST (35 Burger King / Quick)	PAC	France	Association Familiale Mulliez	ARES Management	100-200M€
Portefeuille Casino (6 actifs)	AUT	Région	Fortress / Casino Immobilier	Tristan Capital Partners	50-100M€
Commerces Gare Montparnasse (49 %)	AUT	Paris	Altearea Cogedim	Crédit Agricole Assurances (Predica)	50-100M€
12 rue de la Paix*	PI	Paris (02)	Arcange / Cie Financière de Choiseul	Crédit Suisse, Redblue, CF Invest	50-100M€
G La Galerie, 1 avenue Gustave Eiffel	CC	Pessac (33)	Union Investment / Mercialys	Privé	< 50M€
Hypermarché Casino, 1 avenue Gustave Eiffel	AUT	Pessac (33)	Tristan Capital Partners	Amundi	< 50M€
To Lyon, 45 boulevard Vivier Merle	PI	Lyon (69)	Vinci Immobilier	Sofidy	< 50M€
Portefeuille de 21 commerces Wave, France	PI	France	Etixia	Foncière privée	< 50M€
19-23 rue Saint-Ferréol	PI	Marseille (13)	LIM	Perial	< 50M€
Les 7 Collines	CC	Nîmes (30)	Société de la Tour Eiffel	Privé	< 50M€
Galerie Les Grands Hommes	CC	Bordeaux (33)	Eurocommercial Properties	Selectirente	< 50M€
Portefeuille de 6 Carrefour Market	AUT	Région	La Francaise REM	Greenman Arth	< 50M€
Portefeuille de 2 boutiques	PI	Paris 8 ^e et 9 ^e	Privé	AEW	< 50M€

Source : Knight Frank /*Actif mixte

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

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



Carré Sénart, Lieusaint



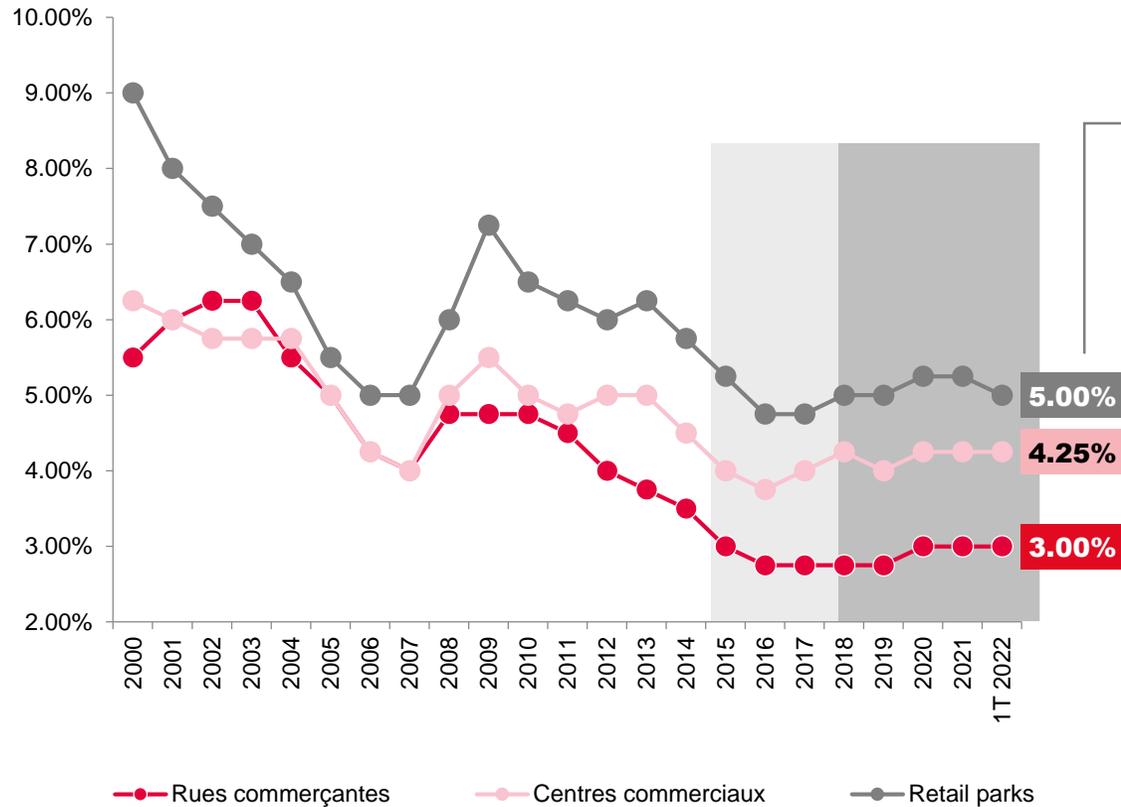
19-23 Saint-Ferréol, Marseille



Galerie des Grands Hommes, Bordeaux

Les taux de rendement restent stables sur tous les segments de marché, à l'exception d'une légère compression sur le segment des retail parks (- 25 points de base). Ceux des biens secondaires restent orientés à la hausse.

LÉGÈRE COMPRESSION SUR LES TAUX DES RETAIL PARKS
TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCES
En France, en %



Source : Knight Frank

ÉVOLUTION
2009 - 1T 2022



RETAIL PARKS
- 31 %



CENTRES COMMERCIAUX
- 23 %



RUES COMMERÇANTES
- 37 %





INDUSTRIEL

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL



	1T 2022	1T 2021	Évolution annuelle
Volumes investis en industriel en France	1,2 Mds €	1,8 Md €	↓
Part de l'industriel*	26 %	25 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	4	4	→
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	38 %	75 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	82 %	97 %	↓
Taux de rendement prime Logistique	3,25 %	4,00 %	↓
Taux de rendement prime Locaux d'activités	4,00 %	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 industriel.

Source : Knight Frank

Après une année 2021 exceptionnelle, le dynamisme du marché de l'immobilier industriel ne s'est pas démenti au 1T 2022. 1,2 milliard d'euros ont été investis sur la période, soit une hausse de 16 % par rapport au 1T 2021 et de 108 % par rapport à la moyenne décennale.

La logistique joue toujours un rôle moteur, concentrant 73 % des volumes investis sur le marché de l'immobilier industriel.

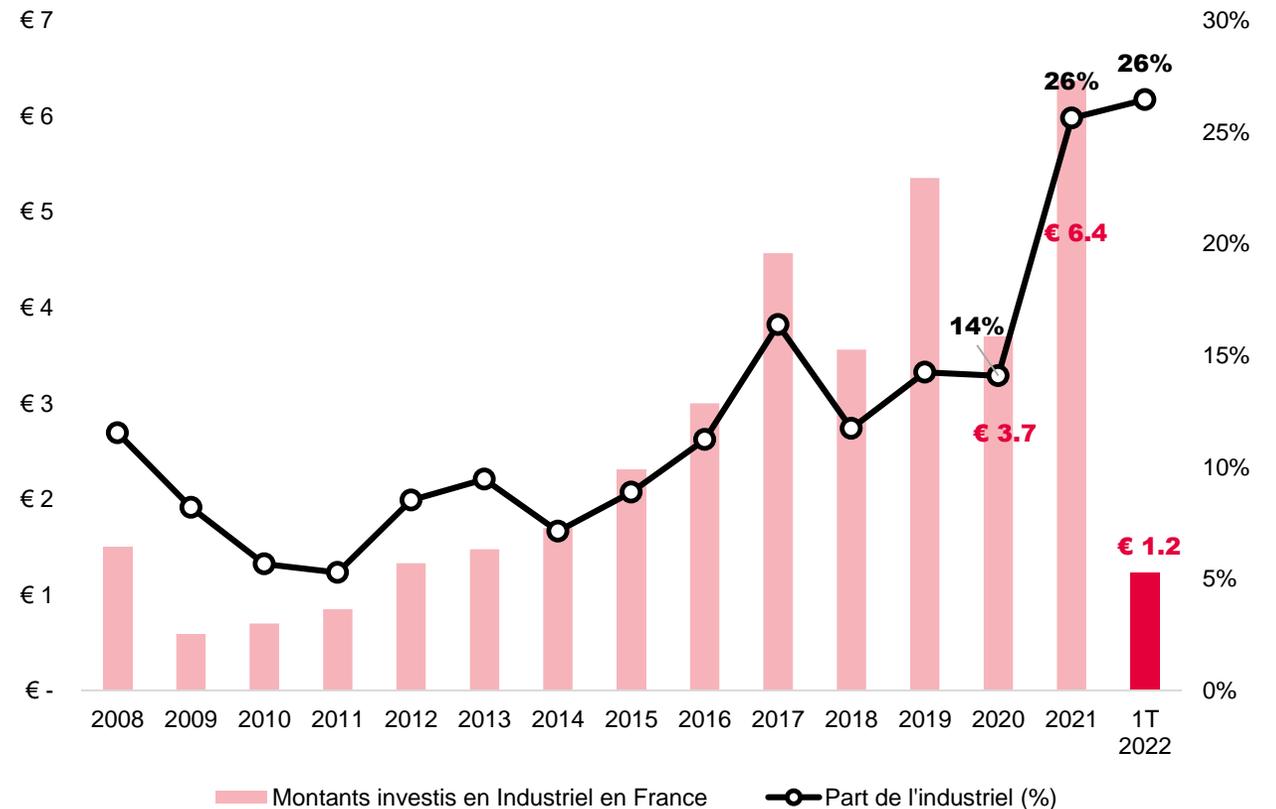
Comme ces dernières années, l'activité a été soutenue par les cessions de portefeuilles, dont la part est néanmoins en baisse (38 %) : parmi eux, le portefeuille TRIO, le plus important du trimestre, vendu par BLACKSTONE à GLP pour plus de 300 millions d'euros.

+100%
par rapport à la
moyenne décennale
au 1T

LOGISTIQUE : UN DEBUT D'ANNÉE PROMETTEUR

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN INDUSTRIEL

En France, en milliards d'euros



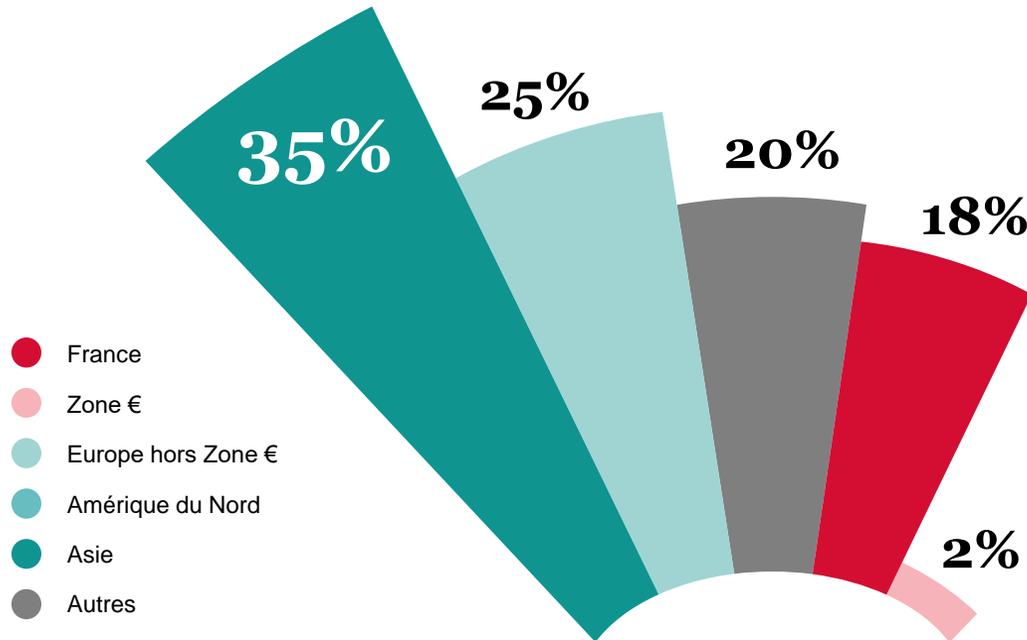
Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

Le marché industriel reste majoritairement animé par les étrangers, qui concentrent 82 % des volumes investis sur cette classe d'actif. Grâce à l'acquisition du portefeuille Trio par GLP, les Asiatiques trustent la première place avec 35 % des sommes engagées sur le marché français de l'industriel. Viennent ensuite les Britanniques avec 25 %.

Particulièrement actifs en 2021, les Nord-Américains ont été bien plus discrets au 1T 2022. Enfin, les Français n'ont représenté qu'une faible part de l'activité (18 %). Ils ont majoritairement ciblé des actifs unitaires et ne représentent qu'un nombre restreint d'opérations significatives.

LES ASIATIQUES SE DISTINGUENT
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR NATIONALITÉ
En France, au 1T 2022



LES FONDS DOMINENT TOUJOURS LE MARCHÉ
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER INDUSTRIEL PAR TYPOLOGIE
En France, au 1T 2022



Source : Knight Frank

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

EXEMPLES DE TRANSACTIONS D'ACTIFS INDUSTRIELS EN FRANCE AU 1T 2022

Source : Knight Frank

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille TRIO	France	Logicor Blackstone	GLP Europe	> 200M€
Site Signify	Villeneuve Saint Georges (94)	Signify (ex Philips Lighting)	Goodman	> 200M€
Plateforme logistique	Lille (59)	PRD	Aviva Investors	100-200M€
Pôle 45	Ormes (45)	Proudreed	Panattoni	< 50M€
Portefeuille ESSENTIALS	Nancy, Grand Couronne (54, 76)	Ivanhoé Cambridge	Tristan Capital Partners	< 50M€
Plateforme Nature et Découvertes	Trappes (78)	Savills IM	Valor Real Estate Partners	< 50M€
Les Portes de la Soie (locaux d'activités)	Villeurbanne (69)	Icade Promotion	Inéa	< 50M€
Entrepôt logistique	Saint-Etienne (42)	-	Alderan	< 50M€
Portefeuille SELLO (locaux d'activités)	France	La Poste	Bridge Real Estate / Bleu Mercure	< 50M€



Plateforme logistique Nature & Découvertes, Trappes



Portefeuille Essentials, Grand Couronne



Portefeuille Sello, France

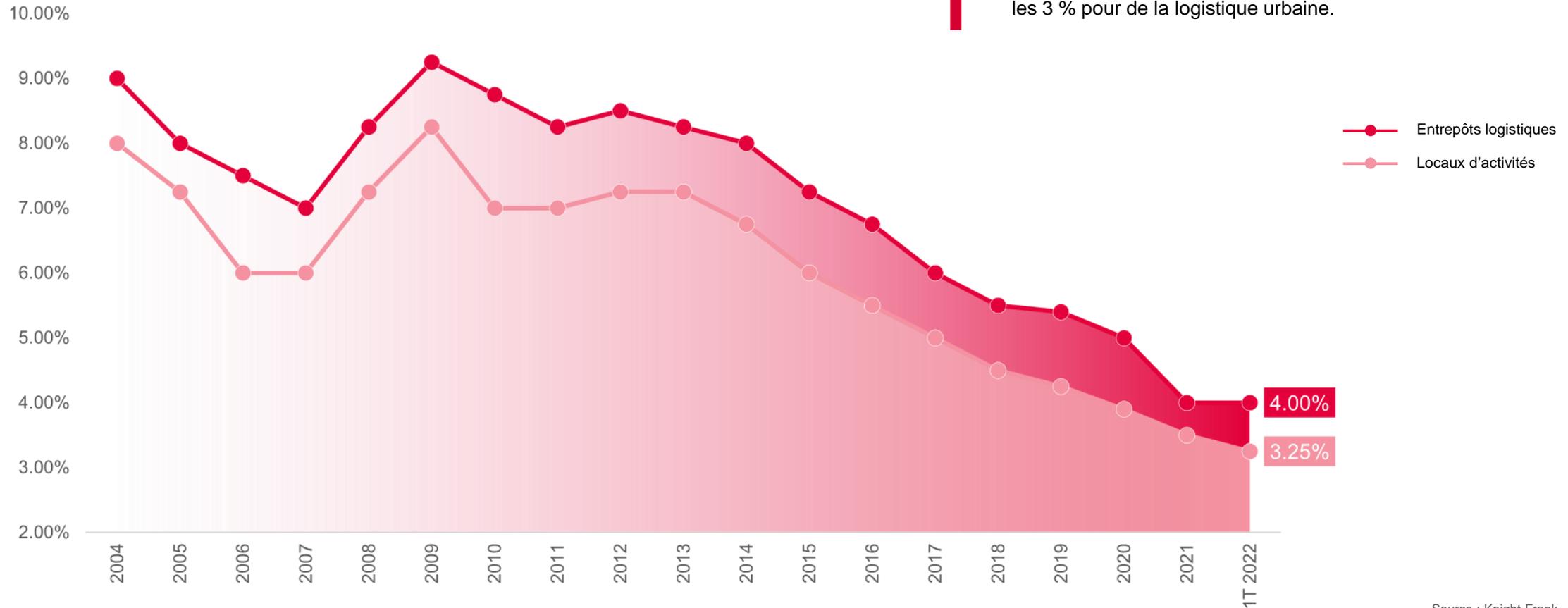
■ < 50M€
 ■ 50-100M€
 ■ 100-200M€
 ■ > 200M€

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE INDUSTRIEL

PRESSION À LA BAISSÉ

TAUX DE RENDEMENT PRIME DES ACTIFS INDUSTRIELS

En France, en %



La concurrence reste très forte et le nombre d'opportunités limité. Cette configuration de marché alimente l'appétit des investisseurs et continue de faire pression sur les taux de rendement prime, qui s'établissent actuellement à 3,25 % pour de la grande logistique et peuvent approcher les 3 % pour de la logistique urbaine.

Source : Knight Frank

A wide-angle photograph of a modern office interior with a large window. The window provides a view of the Paris skyline, with the Eiffel Tower prominently featured in the center-right pane. The sky is filled with soft, white clouds. A vertical red line is positioned on the left side of the window frame.

PERSPECTIVES



PERSPECTIVES

1

S'ajoutant aux incertitudes liées à la crise sanitaire, **le conflit russo-ukrainien a accentué la prudence des investisseurs**. Celle-ci pourrait encore différer la reprise des investissements, mais aussi freiner l'élan du marché locatif en pesant sur la demande des utilisateurs les plus exposés au ralentissement de l'économie.

Au-delà du bilan mitigé du 1T 2022, gardons néanmoins à l'esprit que **les fondamentaux du marché français restent solides**. En tout premier lieu, la France est un pays stable, dont l'économie résiste davantage que celle d'autres grandes nations européennes. Elle peut donc faire valoir son statut de destination refuge dans un contexte géopolitique et financier particulièrement troublé.

2

Les investisseurs étrangers continuent de privilégier le marché français, eux qui ont représenté 46 % des volumes investis au 1T 2022. Après un 1T assez terne, plusieurs grandes opérations sont par ailleurs en cours de finalisation sur le marché des bureaux.

Le regain de vigueur des commerces devrait se poursuivre, alors que cette classe d'actifs avait été largement malmenée ces dernières années. Enfin, la demande reste très forte pour la logistique, tandis que la montée en puissance des métropoles régionales se confirme, **dessinant un marché plus équilibré qu'avant la crise sanitaire**.

3

Le conflit russo-ukrainien devrait contribuer à remodeler le visage du marché immobilier français. **L'évolution de l'inflation et des taux d'intérêt jouera un rôle majeur**, de même que la déstabilisation des chaînes d'approvisionnement. Ainsi, la pénurie de matières premières, amplifiée par la guerre, aura nécessairement des conséquences sur les coûts et délais de construction.

Alors que le GIEC a récemment publié son nouveau rapport, la disponibilité et le coût de l'énergie constituent également des sujets brûlants, **accentuant la nécessité de verdir les patrimoines immobiliers pour en garantir la soutenabilité et la liquidité sur le long terme**.

CAPITAL MARKETS



Vincent Bollaert
Partner,
CEO

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

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Matthieu Garreud
Partner, Co-Head of
Capital Markets

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

matthieu.garreud@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

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

© Knight Frank SNC 2022

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs. Les études de Knight Frank sont disponibles sur le

site KnightFrank.fr. Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, l'ORIE ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers. Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché

générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

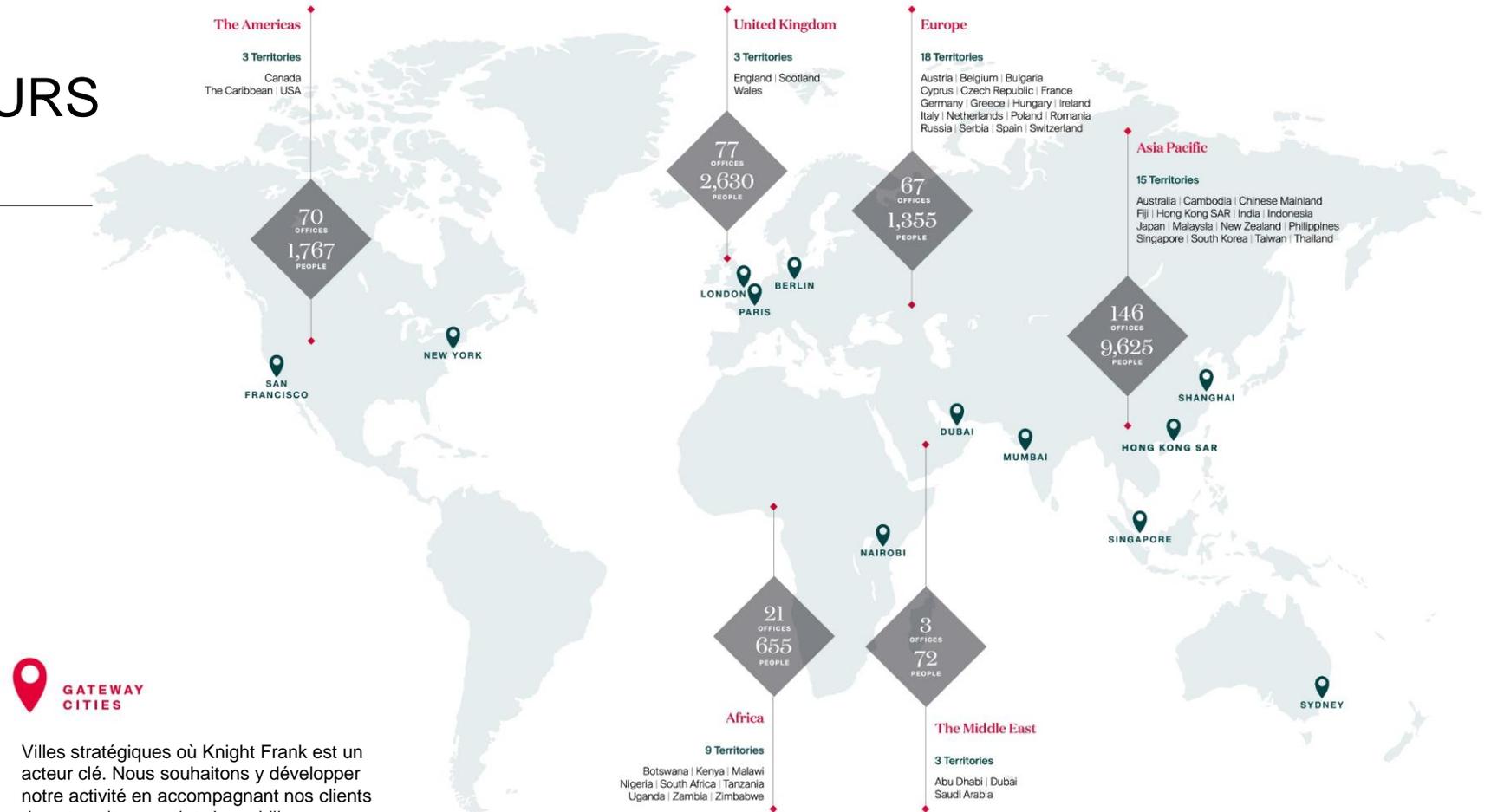
384 BUREAUX 16 000 COLLABORATEURS 51 PAYS

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a 125 ans, aujourd'hui implantée 51 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 16 000 professionnels depuis ses 488 bureaux.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier. Forte d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.



Villes stratégiques où Knight Frank est un acteur clé. Nous souhaitons y développer notre activité en accompagnant nos clients dans tous leurs projets immobiliers.