

FRANCE – T1 2024

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE

SOMMAIRE

Page 3. **CONJONCTURE ÉCONOMIQUE**

Page 4. **IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

Page 6. **IMMOBILIER DE COMMERCE**

Page 9. **CENTRES COMMERCIAUX**

Page 11. **PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES**

Page 13. **COMMERCE EN PIEDS D'IMMEUBLES**

Page 15. **CHIFFRES CLÉS**

Page 16. **PERSPECTIVES 2024**

CONJONCTURE ECONOMIQUE

DES PERSPECTIVES DE REPRISE MALGRÉ LES TENSIONS GÉOPOLITIQUES

Malgré un contexte macroéconomique défavorable depuis 2022, **l'économie mondiale fait preuve de résilience**. La baisse des prix de l'énergie et l'atténuation des tensions sur les chaînes d'approvisionnement ont permis à la croissance mondiale de clôturer à +3,1% en 2023.

Les prévisions pour 2024, initialement inférieures à 2023 avec une croissance estimée à +2,9%, **ont finalement été revues à la hausse (+3,1%)** en raison de plusieurs facteurs favorables : le **recul progressif de l'inflation globale** et de **l'inflation sous-jacente**, le **rebond de la croissance chinoise** au 1^{er} trimestre soutenue par les mesures de relance du gouvernement, et la **résilience de l'économie américaine**.

L'ÉCONOMIE EUROPÉENNE TOUJOURS FRAGILE

Si l'économie mondiale se stabilise, la zone euro accuse toujours les répercussions du durcissement monétaire et des tensions géopolitiques, notamment dans le domaine des énergies et des échanges de marchandises.

La croissance de la zone euro a été révisée à **+0,7% en 2024**, en recul de 200 points par rapport aux prévisions fin 2023. Néanmoins, **des signes encourageants sont observés sur le début d'année**, avec le recul de l'inflation globale à 2,4% (vs. 2,9% fin 2023).

LA FRANCE À L'IMAGE DE L'EUROPE

L'économie française s'inscrit dans la tendance européenne, avec une croissance qui **devrait atteindre +0,7% en 2024** (vs. +0,9% en 2023), puis rebondir à +1,3% en 2025.

En 2024, la demande intérieure devrait toujours être affectée par le resserrement des conditions de financement, nonobstant la suppression des deux grands programmes d'aides publiques (bouclier tarifaire sur le gaz et blocage tarifaire sur l'électricité). Un gros point d'attention reste porté sur l'augmentation du déficit budgétaire et la nécessité de réduire la dette publique qui devrait atteindre 115,6% du PIB en 2025.

Toutefois, **la désinflation, entamée en début d'année et qui devrait se prolonger, permettrait de renforcer le pouvoir d'achat et la consommation des ménages**.



+3,1%

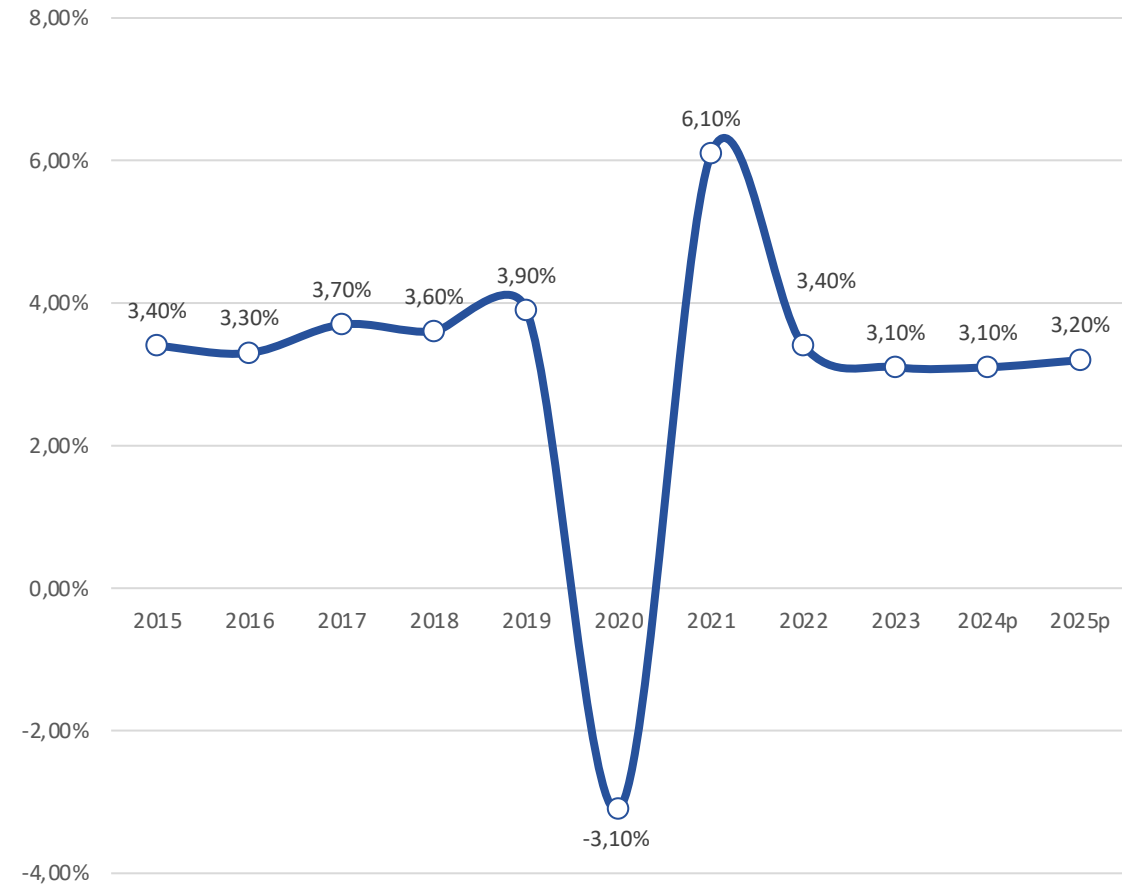
Croissance mondiale
2024



+3,2%

Projections 2025

CROISSANCE DU PIB MONDIAL (%)



Source : OCDE

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

UN NET RECUL DES VOLUMES INVESTIS SUR LE DÉBUT D'ANNÉE

Au premier trimestre 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise a enregistré seulement **1,7 Mds€ d'investissement, soit une chute de -50% par rapport** à la même période en 2023 (3,4 Mds€), et -64% par rapport à la moyenne décennale (4,7 Mds€).

Malgré cette contre-performance, marquée par une absence de transactions significatives ou de portefeuilles de grande taille (seulement 5 transactions supérieures à 100 M€), des signes positifs sont apparus sur ce début d'année :

- un retour progressif de la confiance des investisseurs lié à une baisse du coût de la dette, une **amélioration des conditions de financement** et une **meilleure lisibilité de la politique monétaire** ;
- le retour des investisseurs étrangers sur le marché français avec notamment l'acquisition par le groupe espagnol PONTGADEA de l'îlot haussmannien situé au croisement des rues Halévy et Meyerbeer (9^{ème} arrondissement), pour un volume de **220 M€** ;
- la part belle aux SCPI et Fonds publics, en tête des investissements malgré la baisse de collecte amorcée en 2023 (1,1 Mds€ au T1 2024, soit -54% vs. T1 2023). Les investisseurs privés arrivent en deuxième position, favorisés par une plus grande souplesse des conditions de marché (des volumes plus liquides) et de financement ;
- un réel dynamisme du marché de la logistique/activités ;
- un fort attrait pour l'hôtellerie parisienne offrant des rendements plus élevés dans un paysage économique caractérisé par la correction des valeurs des actifs. Plus de 950 M€ d'investissement ont été enregistrés au premier trimestre avec notamment l'opération PULLMAN TOUR EIFFEL pour 330 M€ ;
- une prédominance de l'Île-de-France au détriment des régions, avec près de 65% des investissements.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LES BUREAUX AU PLUS BAS DEPUIS 2009

Avec près de 650 M€, les volumes d'investissement enregistrés au premier trimestre 2024 reflètent le faible dynamisme observé sur cette classe d'actifs depuis la crise sanitaire.

Les investissements ont reculé de -63% par rapport au premier trimestre 2023, leur niveau le plus faible depuis 2009.

Si cette classe d'actifs a été longtemps dominante en termes de part de marché, le rééquilibrage est désormais acté. Les bureaux ne représentent que 35% des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise au premier trimestre.

Cette tendance concerne aussi bien l'Île-de-France que les régions. Seul le QCA Parisien conserve une réelle attractivité comme le démontrent les principales transactions au premier trimestre :

- **12 Halévy** : acquis par PONTGADEA, société d'investissement du groupe Inditex, auprès d'ASSEMBLY pour un montant de 220 M€ ;
- **Opéra Gramont** : acquisition par OSAE PARTNERS auprès de DEKA IMMOBILIEN pour 107 M€.

Les taux de rendement « Prime » ont poursuivi leur décompression, atteignant 4,25% au premier trimestre 2024 (vs. 4,00% fin 2023).

UN VÉRITABLE DYNAMISME POUR LA LOGISTIQUE/ACTIVITÉS

La logistique/activités a affiché une véritable résilience au T1 2024 avec 600 M€ investis, une hausse de +25% par rapport à la même période en 2023.

Sa part de marché atteint 35% des volumes investis en immobilier d'entreprise, contre 12% au T1 2023.

Ce dynamisme, particulièrement en région (acquisition par PROLOGIS auprès de BNP PARIBAS REIM d'un entrepôt logistique à Corbas pour un volume 118 M€ ou encore le portefeuille Podium pour 105 M€), devrait se poursuivre dans les prochains mois avec la signature de plusieurs deals à l'instar du méga deal Portefeuille Logistique Montclair pour un montant de 310 M€ environ.

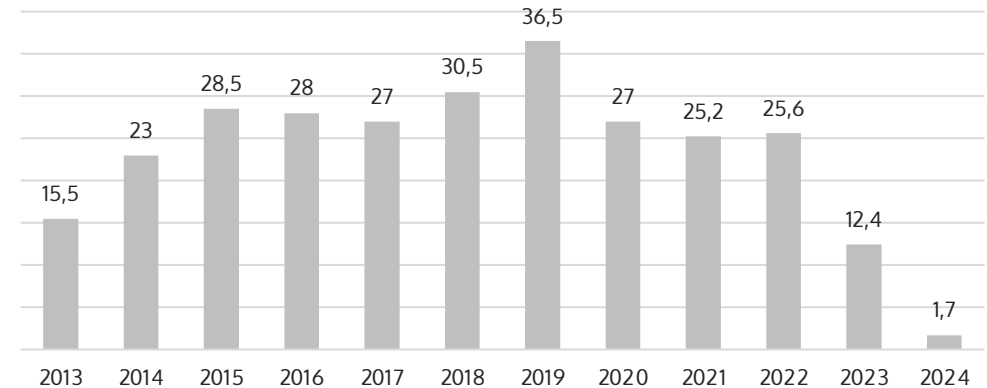
Le taux prime est resté stable à 4,75%, identique au trimestre précédent.

UNE ACTIVITÉ MAINTENUE EN COMMERCE

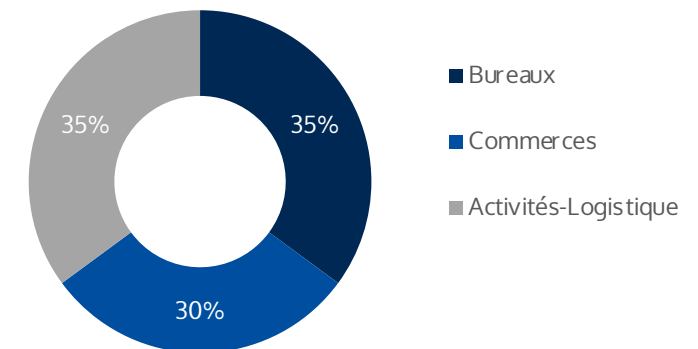
L'immobilier de commerce a enregistré moins de 500 M€ d'engagements, en baisse de -64% par rapport à la même période en 2023.

Néanmoins, une reprise de l'activité semble se faire ressentir depuis le début de l'année, comme le démontrent les quelques transactions finalisées (O'PARINOR ; RP VAL SAINT-CLAIR) et plusieurs deals en cours de signature (PORTEFEUILLE CARREFOUR MARKET).

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



PART DE MARCHÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE PAR TYPOLOGIES – T1 2024



IMMOBILIER DE COMMERCE

DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES MALGRÉ UNE FAIBLE ACTIVITÉ

Après une année 2023 marquée par un fort attentisme des investisseurs, le **premier trimestre 2024** a enregistré un peu **moins de 500 M€ d'engagements** en immobilier de commerce, **une baisse de -64%** en comparaison au premier trimestre 2023.

Le début d'année 2024 se caractérise par :

- **des perspectives encourageantes** favorisées par des signes de reprise économique ;
- **un retour de la confiance des investisseurs** et **un couple rendement-risque toujours attrayant** ;
- **L'adéquation entre l'offre et la demande sur les actifs de périphérie semble s'améliorer peu à peu.** Si la stratégie des bailleurs était très défensive jusqu'à la fin d'année 2023 en privilégiant la détention plutôt que l'arbitrage, **une légère décote commence à être acceptée par certains acteurs sur des actifs dits Core + et Value Add**, dans des proportions plus mesurées que les autres classes d'actifs ;

- un marché principalement soutenu par les **acteurs nationaux** ;
- **une prééminence des SCPI/OPCI** : SOFIDY avec O'PARINOR ; la nouvelle SCPI d'ALTAREA IM qui a acquis le retail park ARCAL'OZ ; SOGENIAL sur le retail park VAL SAINT-CLAIR ;
- **une seule transaction supérieure à 100 M€** (O'Parinor), contre 2 transactions au T1 2023 ;
- **La classe d'actifs « centres commerciaux »**, à l'instar du début d'année 2023, est en tête des volumes investis.



500 M€

investis en immobilier de commerce au T1 2024

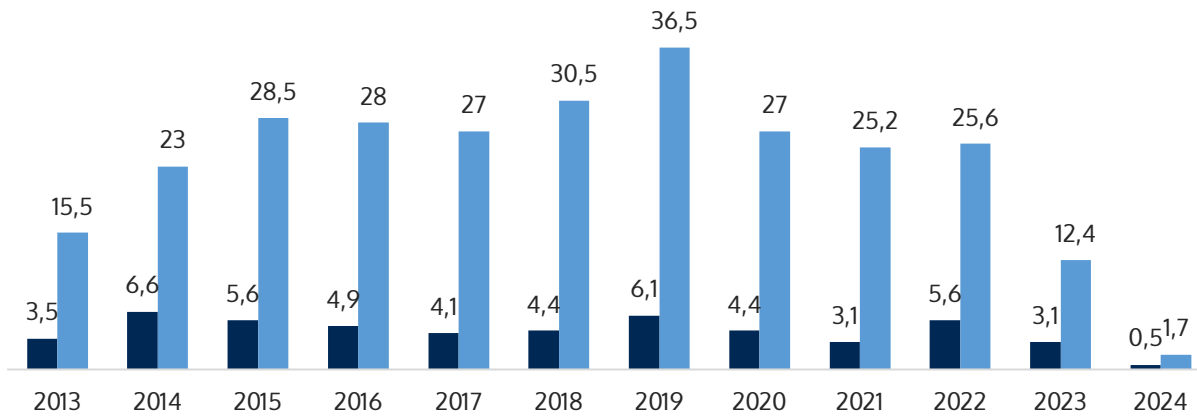


-64%

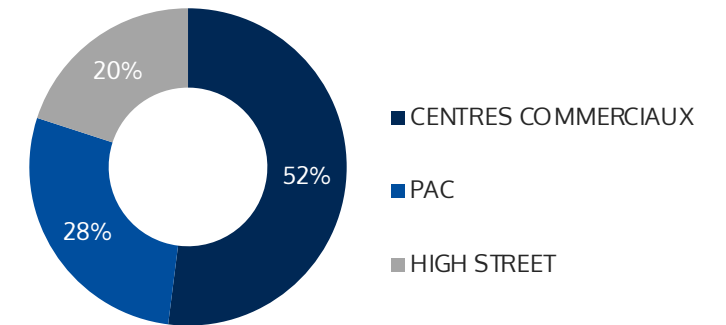
vs T1 2023

IMMOBILIER DE COMMERCE

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER DE COMMERCE



PART DE MARCHÉ EN IMMOBILIER DE COMMERCE PAR TYPOLOGIES – T1 2024



PART DES VOLUMES INVESTIS PAR CATÉGORIE D'INVESTISSEUR AU T1 2024



IMMOBILIER DE COMMERCE

VERS UN ASSOULISSEMENT DE LA POLITIQUE MONÉTAIRE ?

Après 18 mois de hausse continue des taux directeurs, la politique monétaire s'est stabilisée sur le début d'année. L'inflation continuant de ralentir, le conseil des gouverneurs a décidé en mars de laisser inchangés les trois taux directeurs de la BCE. L'objectif est toujours d'atteindre un niveau d'inflation de 2% à moyen terme.

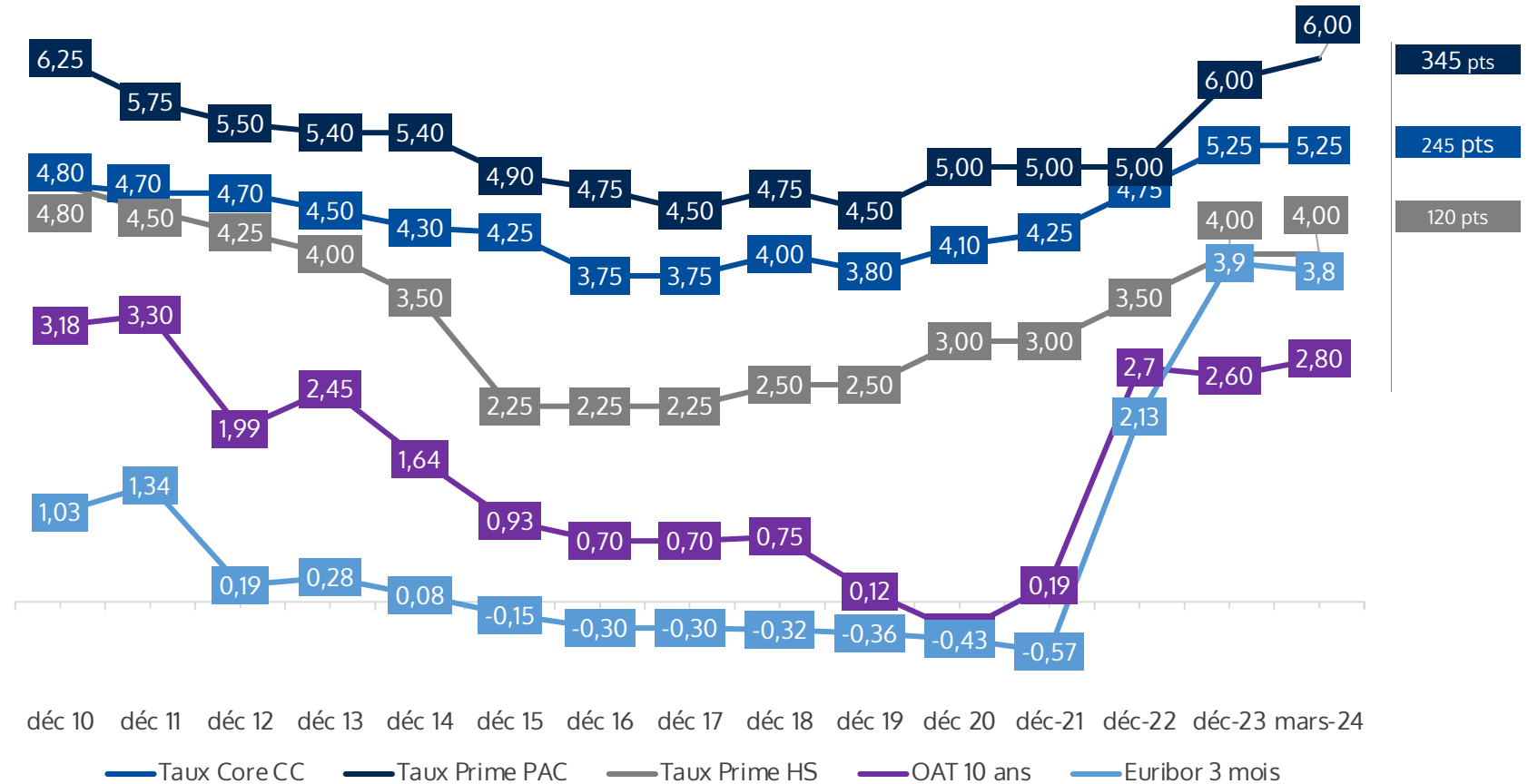
Le taux d'intérêt des opérations principales de refinancement ainsi que ceux de la facilité de prêt marginal et de la facilité de dépôt demeureront inchangés, à respectivement 4,5%, 4,75% et 4%.

Cette stabilisation permet d'envisager une amélioration progressive des conditions bancaires et de la confiance des investisseurs.

Concernant l'évolution des taux de rendement en immobilier de commerce, le marché a été caractérisé par un réel attentisme des investisseurs sur la catégorie de risque « Core/Core+ ». Le premier trimestre a été marqué par l'absence de transactions Core et il est difficile actuellement d'estimer un taux de rendement prime sur les trois classes d'actifs.

Ainsi, les taux de rendement prime sont restés quasiment identiques au trimestre précédent sur l'ensemble des classes d'actifs. Les parcs d'activités commerciales ont enregistré une légère décompression, notamment sur les actifs dits Core+/Value Add.

ÉVOLUTION DES TAUX CORE PAR TYPOLOGIES





CENTRES COMMERCIAUX

LE MARCHÉ SOUTENU PAR UN MEGA DEAL

Après une performance honorable en 2023 avec 1,1 Mds€ d'engagements, **l'activité s'est poursuivie sur les centres commerciaux au premier trimestre 2024.**

240 M€ d'investissements ont été enregistrés, représentant 50% des engagements totaux en immobilier de commerce. Ce résultat reste néanmoins nettement inférieur à la performance enregistrée à la même époque en 2023 (-57%).

Si l'année passée a été marquée par une prédominance des ventes utilisateurs, le **premier trimestre 2024 a été porté par une principale transaction de plus 100 M€** : acquisition par **SOFIDY (75%) et KLEPIERRE (25%)** du centre commercial **O'PARINOR** auprès de **HAMMERSON** pour un volume de **200 M€**, sur la base d'un **taux proche de 10%.**

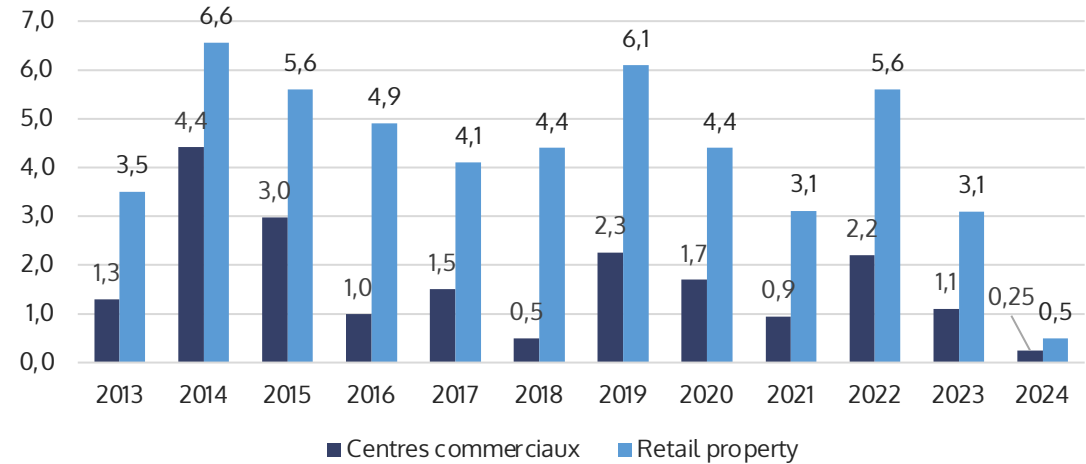
Peu de transactions ont animé le marché. On recense également la cession par **KLEPIERRE** du centre commercial **CHAMPS-DE-MARS** pour un volume inférieur à **25 M€** et un **taux supérieur à 8%.**

L'écart des taux de rendement s'est fortement creusé entre les produits dits Core/Core+ et les catégories plus risquées. Certaines transactions en cours démontrent également **la tendance de l'année précédente qui est la décote des actifs dits à risque « Value Added » et « Opportuniste ».**

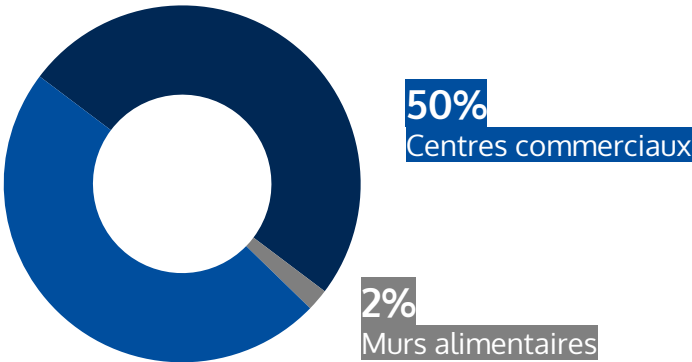
Les murs alimentaires, depuis fin 2022, enregistrent un fort recul des volumes investis. Seulement 10 M€ ont été enregistrés au premier trimestre.

CENTRES COMMERCIAUX

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX
(MDS €)



PART DE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX AU T1 2024



EVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PAR CATÉGORIE DE RISQUE

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CORE	4,50 % à 5,25 %	4,30 % - 5,10 %	4,25 % - 5,00 %	3,75 % - 4,75 %	3,75 % - 4,75 %	4,00 % - 5,25 %	3,75 % - 4,75 %	4,10 % - 5,25 %	4,25 % - 5,50 %	4,75 % - 5,75 %	5,00 % - 6,00 %	5,00 % - 6,00 %
CORE +	5,30 % à 6,30 %	5,20 % - 6,10 %	5,10 % - 6,10 %	4,75 % - 6,10 %	4,75 % - 6,10 %	5,25 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	5,25 % - 7,00 %	5,50 % - 7,5 %	5,75 % - 7,50 %	6,00 % - 7,50 %	6,00 % - 7,50 %
VALEUR AJOUTÉE	6,40 % à 7,90 %	6,20 % - 7,90 %	6,20 % - 7,50 %	6,20 % - 7,50 %	6,20 % - 8,00 %	6,50 % - 9,00 %	6,50 % - 9,00 %	7,00 % - 10,00 %	7,5 % - 10,00 %	7,50 % - 10,00 %	7,50 % - 11,00 %	8,00 % - 12,00 %
OPPORTUNISTE	> 8,00 %	> 8,00 %	> 7,60 %	> 7,60 %	> 8,00 %	> 9,00 %	> 9,00 %	> 10,00 %	> 10,00 %	> 10,00 %	> 11,00 %	> 12,00 %



250 M€
investis en centres
commerciaux/Murs alimentaires
au T1 2024



-57%
vs T1 2023

PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

UNE ACTIVITÉ TIMIDE MAIS UN INTÉRÊT TOUJOURS PRÉSENT

Au premier trimestre 2024, les parcs d'activités commerciales ont enregistré près de **150 M€ d'engagements, en hausse de près de 50%** par rapport à la même période en 2023.

Dans un marché ralenti pour l'ensemble des classes d'actifs, **cette performance reste honorable et témoigne de l'attractivité toujours présente de la périphérie.**

Elle représente 28% de la part marché de l'immobilier de commerce, contre seulement 8% au premier trimestre 2023.

Plusieurs transactions de moins de 50 M€ ont animé le marché, dont :

- L'acquisition du **Retail Park Val Saint-Clair** à **21,9 M€** par SOGENIAL ;
- L'acquisition du **Retail Park ARCAL'OZ** à **Annecy** par Altarea IM pour **25 M€**.
- L'acquisition du **Retail Park LES MILLIAIRES** à **Beaucaire** par Sud Foncière pour **15,8 M€**.

Ces transactions ont affiché **des rendements compris entre 6,75% et 7,00%**.

Également, la signature récente d'une promesse de vente d'un Retail Park francilien pour un montant de 21 M€ affiche un taux de rendement de 6,75%.

Toutefois, l'aversion au risque des investisseurs demeure très présente et impacte les taux de rendement à l'acquisition.

Deux transactions en cours (un Retail Park francilien Core/Core + d'environ 50 M€ et un Retail Park Core+ d'environ 20 M€ en province) et entamées en 2023 pourraient afficher des primes de risque plus importantes, si ces opérations se concrétisent.



150 M€
investis en PAC
au T1 2024



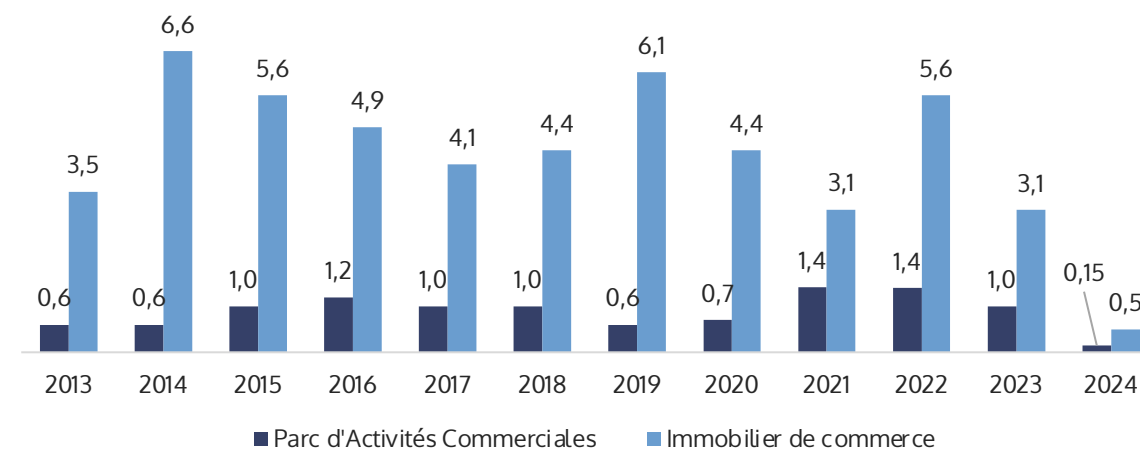
+50%
vs T1 2023



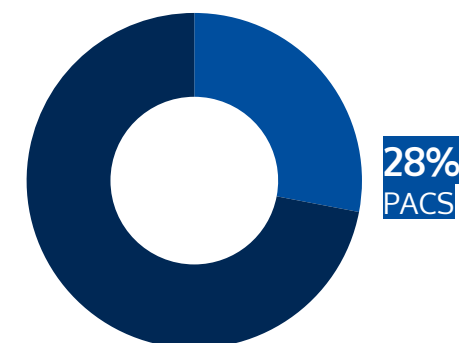


PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

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



PART DE MARCHÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES AU T1 2024



COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

UNE ABSENCE DE TRANSACTIONS MAJEURES

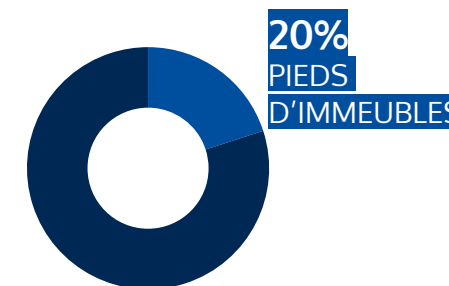
Dans la continuité d'une **année 2023 atone** sur le marché des commerces de pieds d'immeubles, à peine **100 M€ ont été enregistrés** sur le **premier trimestre 2024**.

La période a notamment été caractérisée par **l'absence de transactions d'envergure** sur le marché de luxe, contrairement à 2023 où plusieurs transactions importantes avaient été réalisées en début d'année (760 M€ au T1).

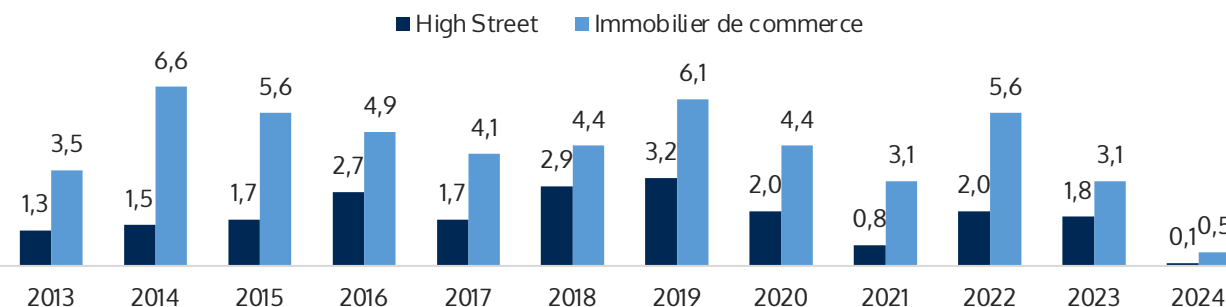
Les transactions significatives sont :

- l'opération immobilière « **Docks de Saint-Ouen** » : la Caisse des Dépôts et Consignations a acquis 50% de la SCI Docks de Saint-Ouen auprès du groupe Frey, contre **45 M€** ;
- une acquisition de moins de 15 M€ réalisée par SOFIDY des commerces au **7 place du Capitole**, contre un **taux de rendement de 6,60%**.

PART DE MARCHÉ DES
COMMERCES DE PIEDS
D'IMMEUBLES AU T1 2024



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET (MDS €) AU T1 2024



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES AU T1 2024

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
CENTRE COMMERCIAL O'PARINOR	AULNAY-SOUS-BOIS (91)	SOFIDY (75%)/KLÉPIERRE (25%)	HAMMERSON	VENTE D'ACTIF	70 000 m²	>8%	200 000 000 €
DOCKS DE SAINT-OUEN	SAINT-OUEN-SUR SEINE (93)	CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	FREY	SHAREDEAL	24 000 m²	N/C	45 000 000 €
RETAIL PARK ARCAL'OZ	SEYNOD (74)	ALTAREA IM	BNP PARIBAS REIM	VENTE D'ACTIF	13 815 m²	6,75%	25 000 000 €
RETAIL PARK VAL SAINT-CLAIR	HÉROUVILLE SAINT-CLAIR (14)	SOGENIAL	MITISKA REIM	PORTEFEUILLE DIFFUS	17 454 m²	6,75%	21 900 000 €
COMMERCE 7 PLACE DU CAPITOLE	TOULOUSE (31)	SOFIDY	REDEVCO	VENTE D'ACTIF	4 586 m²	6,60%	14 324 000 €
PORTEFEUILLE (7) LIDL	FRANCE	BRIHLHAC IMMOBILIER	LIDL	PORTEFEUILLE DIFFUS	14 700 m²	N/C	<25 000 000 €
CENTRE COMMERCIAL CHAMPS-DE-MARS	ANGOULÊME (16)	BRADFORD AM	KLÉPIERRE	VENTE D'ACTIF	15 000 m²	>8,50%	<25 000 000 €
10 RESTAURANTS LA BOUCHERIE	FRANCE	AXIPARTS	PRIVÉS	PORTEFEUILLE DIFFUS	3 800 m²	N/C	<25 000 000 €

CHIFFRES CLÉS AU T1 2024

CHIFFRES CLÉS	T1 2024	T1 2023	ÉVOLUTION
Volumes investis en immobilier d'entreprise	1,7 Mds€	3,4 Mds€	↓
Volumes investis en immobilier de commerce	0,5 Md€	1,4 Md€	↓
Part des volumes investis en immobilier de commerce	30%	41%	↓
Nombre de transactions en commerce > 100 M€	1	2	↓
Part des volumes investis en pieds d'immeubles	20%	52%	↓
Part des volumes investis en parcs d'activités commerciales	28%	8%	↑
Part des volumes investis en centres commerciaux	50%	40%	↑
Part des volumes investis en murs alimentaires	2%	-	↑
Taux de rendement Prime en parcs d'activités commerciales	6,00%	5,00%	↑
Taux de rendement Prime en centres commerciaux	5,25%	4,75%	↑
Taux de rendement Prime en pieds d'immeubles	4,00%	3,50%	↑
Taux Euribor 3 mois	3,80	3,03	↑
OAT 10 ans	2,80	2,79	=

PERSPECTIVES 2024



UNE POLITIQUE MONÉTAIRE PLUS FAVORABLE À UNE REPRISE

Une stabilisation/baisse des taux directeurs, pouvant améliorer les conditions de marché



UN LISSAGE DES TAUX PRIME

Une stabilisation des taux de rendement au cours de l'année



UN RETOUR DE LA CONFIANCE DES INVESTISSEURS

Un réajustement de l'écart offre/demande



DES VOLUMES TOUJOURS FAIBLES

Les volumes d'investissement devraient rester relativement faibles, à un niveau similaire à 2023



UNE AMÉLIORATION DU CLIMAT DES AFFAIRES

Une reprise du marché vers la fin de l'année à condition que la situation géopolitique ne se dégrade pas davantage

NOTRE ÉQUIPE

BOARD



Bruno ANCELIN
CEO Founder



Fabrice FUBERT
Chairman & Partner



Fabienne ROCHER
Office Manager

CAPITAL MARKET DEPARTMENT



Julien DELAUNE
Partner –
Head of Capital Market

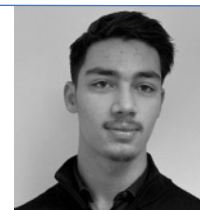


Romain DIETTERT
Junior consultant

LOGISTICS AND LIGHT INDUSTRIAL



Alexandre MAMEZ
Head of Logistics &
Light Industrial



Elie ANCELIN
Intern consultant

RETAIL LEASING DEPARTMENT



Pierre MENOT
Partner

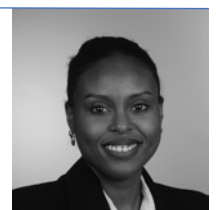


Sébastien HENRY
Senior Negotiator

ANALYSIS AND RESEARCH DEPARTMENT



Romain ROHART
Analyst Manager



Safiatou BAH
Senior Analyst



Lucas KRIEF
Junior Analyst



Baptiste FOULON
Intern Analyst



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