



ESSENTIEL IMMO

INVESTISSEMENT
FRANCE

T1 2024

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique En alerte face aux risques géopolitiques

En dépit d'une série de nouvelles encourageantes pour le reste de l'année, le premier trimestre 2024 n'a pas totalement dissipé les craintes pesant sur l'économie française.

Constat liminaire : la croissance fait du sur place avec une industrie très faible et des services un peu plus vigoureux. Selon les dernières estimations de la Banque de France, le PIB français ne connaîtrait qu'une hausse de 0,2 % au premier trimestre. Les commentateurs les plus optimistes estiment que l'objectif de croissance de 1 % sur l'année 2024 reste encore possible, compte tenu de l'amélioration attendue au cours des prochains trimestres.

Premier point positif, le climat des affaires s'améliore. Les difficultés d'approvisionnement et les prix des matières premières observent une trajectoire baissière tandis que les problématiques liées au recrutement, bien que maintenues à un niveau encore élevé, amorcent leur détente (39 % des entreprises les mentionnent en mars, après 41 % en février).

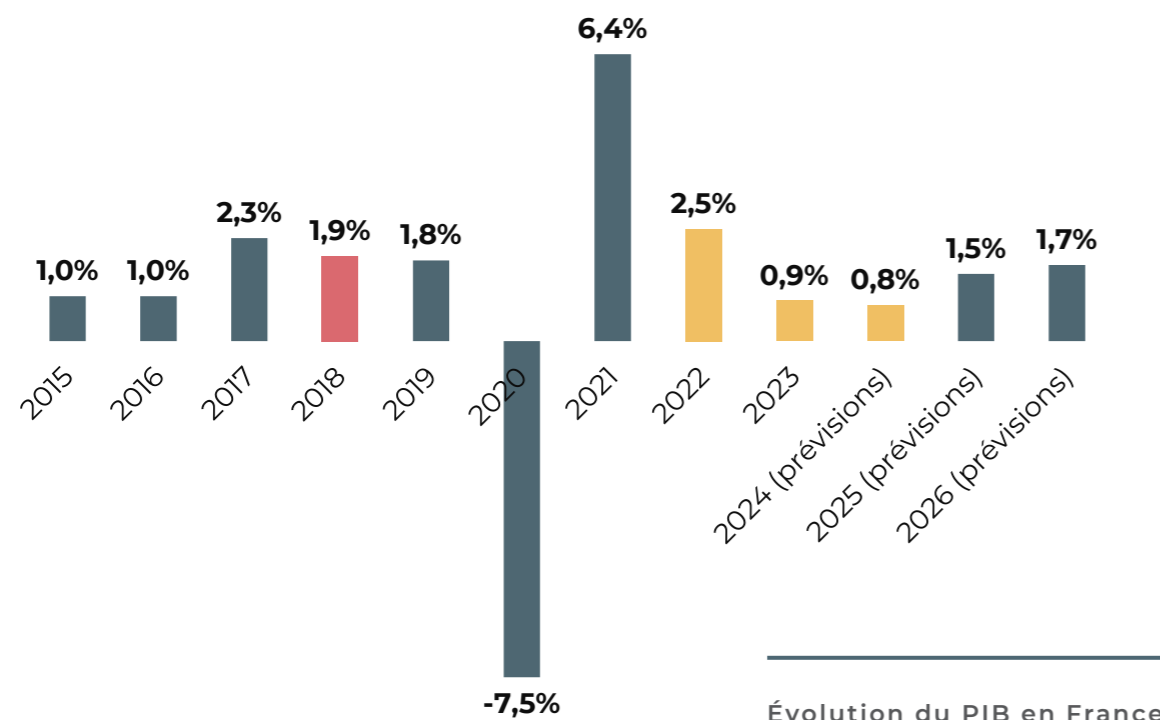
Dans l'ensemble des domaines, à l'exception notable du bâtiment, les enquêtes conjoncturelles de l'Insee laissent entrevoir un regain de confiance pour les prochains mois. Les chefs d'entreprise interrogés sont à la fois plus optimistes sur l'évolution de leurs carnets de commande et sur leurs perspectives d'activité.

Autre sujet d'interrogation majeur, la question de l'inflation n'est pas totalement réglée, bien qu'un ralentissement soit acté depuis plusieurs mois. En mars, la hausse des prix à la consommation a ralenti plus que prévu, à 2,3 % sur un an, après avoir baissé à 3 % en février. Selon l'Insee, ce ralentissement serait principalement imputable à la baisse du coût de l'énergie. Toutefois les prix restants élevés, les Français demeurent encore prudents dans leurs achats. Les acquisitions alimentaires et en biens manufacturés ont progressé de manière très limitée (respectivement de 0,8 % et de 0,5 %).

Signal très encourageant pour l'économie, le moral des ménages se redresse en mars. Moins tournés vers l'épargne, les consommateurs se projettent dans l'avenir et se disent prêts à envisager des achats plus importants. Dans sa dernière note de conjoncture, l'INSEE prévoit une hausse de la consommation de 0,3 % au premier trimestre.

En résumé, l'atonie actuelle de l'économie française s'accompagne d'un mouvement désinflationniste important depuis plusieurs trimestres. Une reprise modérée de la croissance est donc anticipée au cours des prochains trimestres.

Plusieurs inconnues pèsent néanmoins sur ces perspectives positives, à commencer par la persistance d'un contexte international chahuté. Les tensions géopolitiques, en particulier au Moyen-Orient, plongent les marchés financiers dans l'incertitude, comme en témoigne le décrochage des grandes bourses mondiales depuis le début avril. La crainte d'une nouvelle hausse du prix du pétrole qui viendrait retarder voire entraver le cycle attendu de la reprise, incite les économistes à la plus grande prudence pour 2024.



Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Chiffres-clés *(source INSEE)*

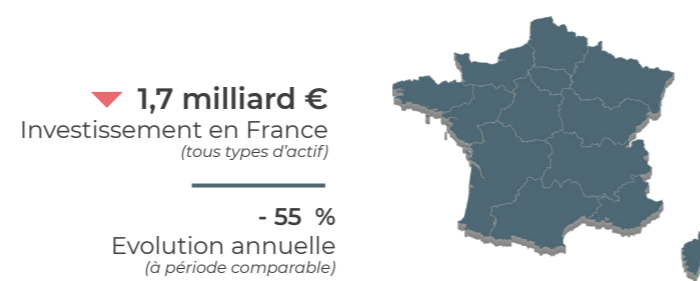
+ 0,1 %
Évolution du PIB
au T4 2023

+ 7,5 %
Taux de chômage
au T4 2023

+ 2,3 %
Inflation
Variation annuelle en mars 2024

98
Climat des affaires
Janvier 2024

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS



02

L'investissement Toujours ankylosé

Dans la continuité de ses décisions du quatrième trimestre 2023, la Banque centrale européenne a privilégié au premier trimestre 2024 le statu quo en maintenant ses taux inchangés. Son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure ainsi à son plus haut niveau depuis la création de la zone Euro (4,00 %).

Cette situation provoque, après son reflux de décembre, une nouvelle hausse des taux de rendement obligataire : l'OAT à 10 ans atteint 2,924 % au 2 avril 2024 (+ 32,9 points de base en un trimestre). Conséquence logique de cette décompression, l'État a une nouvelle fois relevé les taux d'usure : celui des prêts compris entre 10 et 20 ans progresse trimestriellement de 12 points de base et s'établit à 6,13 %.

Ces contraintes monétaires continuent d'entraver le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : seulement 1,7 milliard d'euros a été investi au cours du 1^{er} trimestre 2024 dans l'Hexagone, un volume en recul annuel de 56 % et inférieur de 68 % à la moyenne quinquennale (à période comparable). Il s'agit même du plus mauvais démarrage du marché français depuis plus d'une décennie.

De manière significative, les grandes opérations supérieures à 100 millions d'euros ont quasiment disparu du paysage : seules deux transactions de cette envergure sont recensées au 1^{er} trimestre contre six un an auparavant :

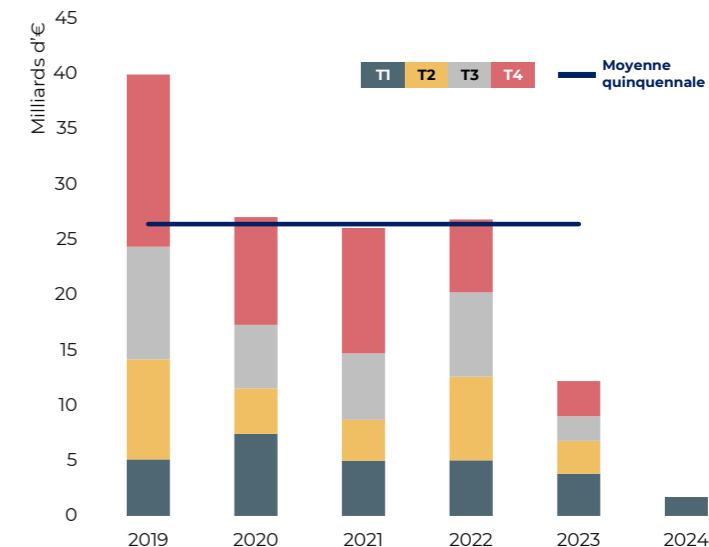
l'arbitrage au profit de PONTEGADEA de l'immeuble Grand Opéra dans le 9^e arrondissement et l'acquisition en joint-venture par SOFIDY et KLÉPIERRE du centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois. Cette dernière opération témoigne également de l'avancée de la phase de réajustement, parfois brutal, des valeurs que le marché traverse depuis maintenant plusieurs trimestres. Valorisé avant COVID jusqu'à 600 millions d'euros, cet actif s'est finalement échangé pour moins de 200 millions d'euros, soit à un taux de rendement supérieur à 10 %. Ainsi, si des divergences peuvent encore exister entre les attentes des vendeurs et les estimations des acquéreurs, de plus en plus d'acteurs tendent à s'accorder sur de nouvelles valeurs de marché, ou y sont contraints.

Ce consensus naissant couplé à l'annonce par la BCE d'une première baisse de ses taux directeurs en juin permet d'espérer un redémarrage progressif des investissements au cours du second semestre. Cette configuration laisserait envisager un atterrissage annuel supérieur à 10 milliards d'euros, et ce, en dépit de ce premier résultat trimestriel famélique.

Cependant, la prudence reste de mise. En effet, outre ces éléments conjoncturels, le marché reste soumis à un ensemble de défis structurels : la baisse de la collecte nette des fonds immobiliers se poursuit, la lutte contre l'artificialisation des sols et la raréfaction des réserves foncières s'intensifie, l'entrée en vigueur du PLU Bioclimatique à Paris est prévue pour 2025, le marché locatif des bureaux demeure orienté à la baisse dans les territoires périphériques, le secteur de la construction et de la promotion immobilière reste encore confronté à de nombreuses problématiques ...

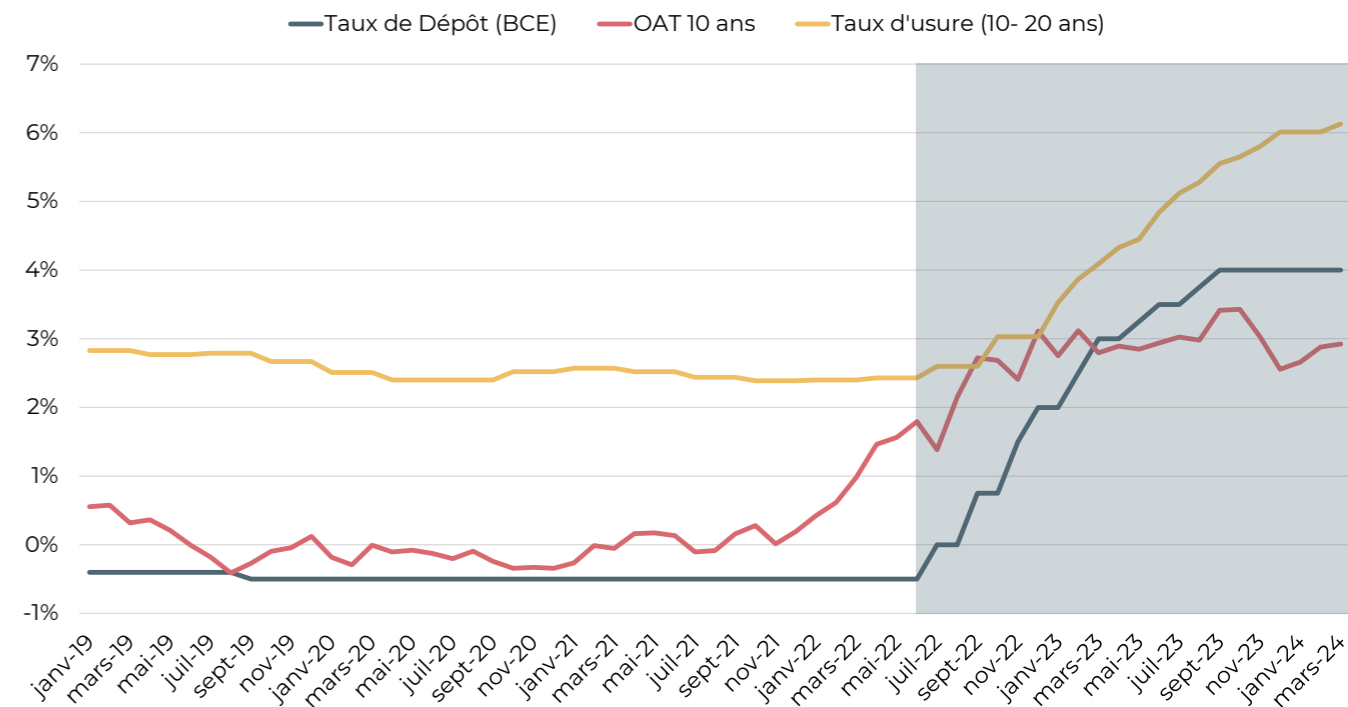
Tous ces sujets constituent autant de contraintes potentielles, défavorables à la bonne tenue du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

Sources
BCE, BDF, ASPIIM, IMMOSTAT, EVOLIS



Historique des montants investis

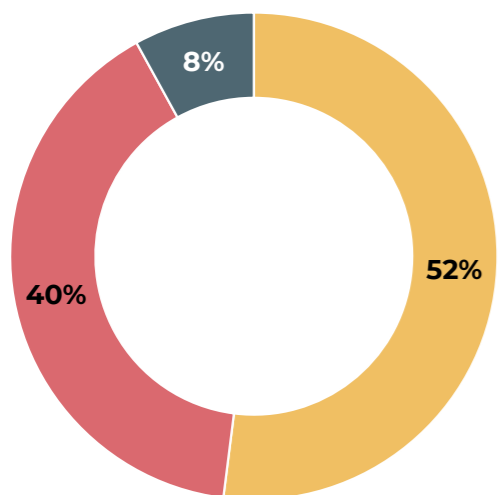
Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des taux (à fin de période)

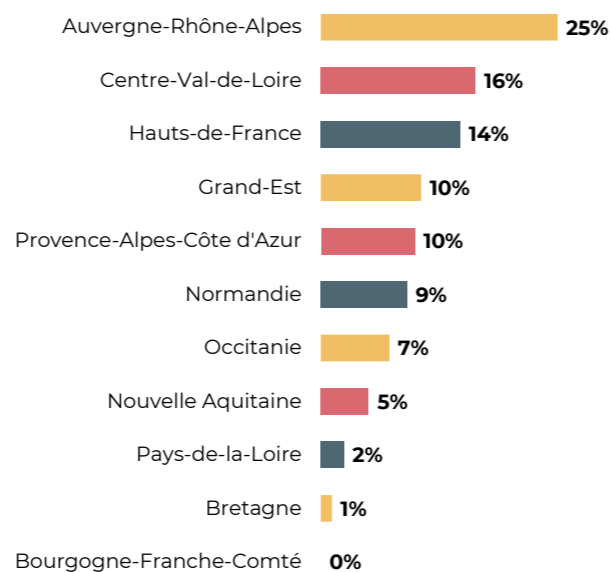
Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

■ Île-de-France ■ Régions ■ Portefeuilles



Répartition géographique des montants investis

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Répartition géographique des montants investis en région

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

L'investissement (suite) Avis de sécheresse sur (quasi) tout l'hexagone

Cette inertie du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est tout particulièrement visible en Île-de-France : le volume investi y accuse un recul annuel (à période comparable) de l'ordre de 64 %. En région, ce ralentissement est moindre mais reste conséquent (- 46 %, hors portefeuille).

Il convient de souligner que ces bilans trimestriels sont très disparates d'une région à une autre. Si l'Occitanie (- 74 %), la Nouvelle-Aquitaine (- 73 %) ou encore l'Auvergne-Rhône-Alpes (-56 %) sont en forte perte de vitesse, la baisse est plus limitée dans le Grand Est (- 30 %) et les Hauts-de-France (- 30 %). Au milieu de ce sombre tableau, deux marchés dénotent et connaissent une hausse des investissements : le Centre-Val-de-Loire (+ 150 %) et la Normandie (+ 18 %).

En dépit du tarissement des investissements, l'Île-de-France demeure, avec 885 millions d'euros engagés, le cœur du marché français. Si elle concentre toujours plus de la moitié des sommes investies (52 % au T1 2024), elle voit sa part de marché fondre par rapport aux exercices antérieurs (- 12 points par rapport à la moyenne quinquennale des premiers trimestres). Portée par l'acquisition XXL du centre commercial O'Parinor et par plusieurs transactions logistiques significatives telles que la cession en sale & leaseback par Fnac Darty de sa plateforme logistique de Mitry-Mory en faveur de PGIM REAL ESTATE, la Deuxième Couronne se distingue comme le premier marché francilien avec 380 millions d'euros investis.

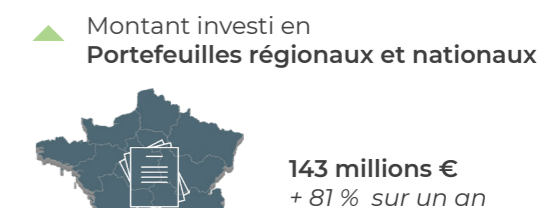
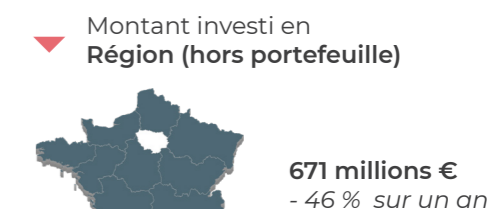
Avec plus de 325 millions d'euros échangés, le Quartier central des affaires (QCA) de Paris occupe la deuxième place. Après une année 2023 particulièrement morose, la Première Couronne enregistre un rebond des investissements (123 millions d'euros engagés, + 94 % sur un an) grâce à quelques opérations marquantes telles que l'acquisition par HINES de l'immeuble Liberté 1 à Charenton-le-Pont dans le cadre d'un projet de reconversion en résidence étudiante. Il s'agit du seul secteur francilien à connaître une croissance des montants investis. En dehors de ces trois territoires, le marché a quasi été inerte : aucun secteur n'enregistre plus de 25 millions d'euros engagés.

Outre l'Île-de-France, seuls deux marchés régionaux enregistrent des volumes investis supérieurs à 100 millions d'euros : l'Auvergne-Rhône-Alpes (165 M€) et le Centre-Val-de-Loire (108 M€). Cette dernière est également la seule région avec le Grand Est à compter une signature de plus de 50 millions d'euros avec l'acquisition par ARES MANAGEMENT CORPORATION d'une plateforme logistique de 74 000 m² à Mer (Loir-et-Cher) auprès de DWS. Avec un engagement trimestriel de 97 millions d'euros, les Hauts-de-France complètent le podium des marchés régionaux.

Dans la continuité du second semestre 2023, les portefeuilles conservent un certain élan en ce début d'année 2024 et concentrent 8 % de l'investissement national, soit 143 millions d'euros. En comparaison avec l'an passé, ce volume progresse de 81 % et témoigne du redémarrage des deals de ce type. La reprise en joint-venture par EDMOND DE ROTSHCHILD REIM et SFO CAPITAL PARTNERS du portefeuille Actihall constitue la principale transaction de ce premier trimestre.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

Chiffres-clés (sources IMMOSTAT, EVOLIS)



L'investissement *(suite)*

L'hégémonie des bureaux menacée

Avec près de 645 millions d'euros investis en France au 1^{er} trimestre, les bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs mais ils ne concentrent plus que 38 % des investissements, une proportion en baisse annuelle (à périmètre constant) de 12 points et 24 points sous la moyenne quinquennale.

Cette remise en cause de l'hégémonie des bureaux témoigne pleinement des difficultés croissantes du marché locatif des bureaux, en particulier pour les actifs situés en périphérie des principaux pôles tertiaires. En effet, l'écart se creuse entre des territoires centraux toujours plébiscités et des secteurs éloignés de moins en moins considérés. Ainsi, le QCA parisien concentre à lui seul 51 % des montants engagés en France.

En région, les transactions ont été particulièrement rares (238 millions d'euros investis) et concernent majoritairement des actifs situés dans les principaux quartiers d'affaires des grandes métropoles à l'instar de l'acquisition par le GROUPE FINAMAS du 300 Prado à Marseille. Si les actifs *core* restent toutefois rares, les investisseurs n'hésitent pas à se tourner vers des opérations *core +* voire *value-add*, mais toujours localisées au sein de ces secteurs tertiaires établis.

En dehors de ces territoires tertiaires établis, de plus en plus d'actifs sont confrontés à des problématiques de valorisation et de rendement en baisse, pouvant aller jusqu'à remettre en cause leur usage et leur avenir. Ainsi, les projets de reconversion comme celui du Liberté 1 à Charenton-le-Pont vont certainement se multiplier au cours des prochaines années.

La logistique comme nouvelle locomotive du marché ?

Le marché des entrepôts logistiques enregistre un investissement trimestriel légèrement supérieur à 500 millions d'euros. En une année, le volume investi progresse de 47 % mais reste 37 % en deçà de la moyenne quinquennale.

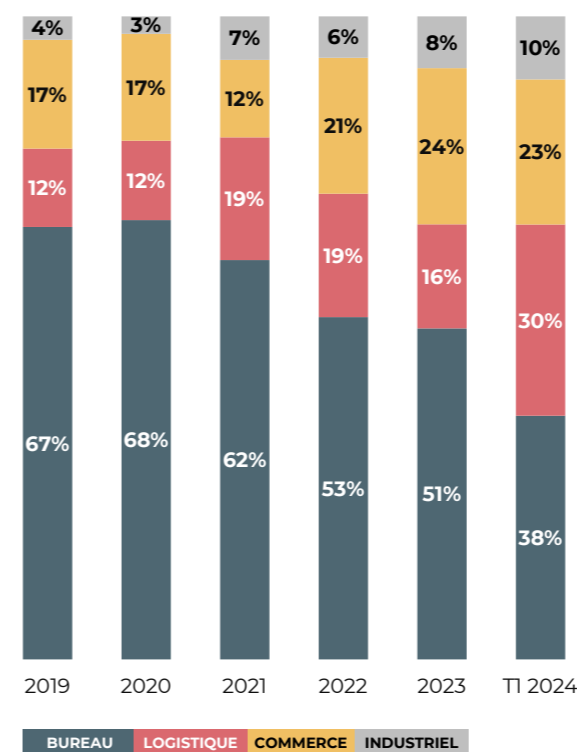
Il est particulièrement intéressant de souligner que cet engagement a été atteint sans aucune opération d'envergure mais grâce à un ensemble de petites et moyennes signatures. En outre, plusieurs cessions de grands portefeuilles sont en cours de finalisation et pourraient donc rapidement booster ces chiffres et permettre à la logistique de dépasser les bureaux.

À l'inverse, le marché des locaux d'activités reste bridé par la rareté des produits disponibles et enregistre le plus mauvais démarrage depuis 2018. Avoisinant les 170 millions d'€, ce résultat, en repli de 45 % par rapport à la moyenne quinquennale, repose essentiellement sur la signature du portefeuille Actihall.

Une oasis nommée O'Parinor

En dépit de l'arbitrage du centre commercial O'Parinor pour près de 200 millions d'euros, moins de 385 millions d'euros ont été échangés en locaux commerciaux ce trimestre.

En comparaison avec l'étincelant 1^{er} trimestre 2023 (marqué notamment par les acquisitions d'INGKA CENTRES dans le 13^e arrondissement de Paris), ce volume chute de 72 % et demeure 58 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).



Répartition des montants investis par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

En région, moins de 100 millions d'euros ont été investis et aucune transaction ne dépasse les 25 millions d'euros. Les cessions des retail parks Arcal'Oz à Annecy (repris par ALTAREA IM) et Val Saint-Clair à Hérouville-Saint-Clair (repris par SOGENIAL) constituent les deux principales signatures régionales.

L'hôtellerie ne connaît pas la crise

Dans la continuité des tendances identifiées au second semestre 2023, le marché des classes d'actifs alternatifs présente toujours deux visages.

Sous l'effet de la dégradation de la conjoncture économique mondiale et d'une baisse des levées de fonds, les secteurs de la santé et du résidentiel géré, notamment seniors, fonctionnent à un rythme ralenti.

À l'inverse, le secteur de l'hôtellerie continue de se démarquer et enregistre un investissement trimestriel avoisinant les 900 millions d'euros grâce, d'une part, à la bonne tenue du marché des VEFA hôtelières et d'autre part à la concrétisation de

Taux de rendement *prime* *(source EVOLIS)*

- ▲ 4,25 % Bureau
(Paris QCA)
- ▲ 4,50 % Commerce
(Boutique de pied d'immeuble, Paris)
- ▲ 5,00 % Logistique
- ▲ 7,00 % Industriel

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

plusieurs signatures d'envergure telles la cession du Pullman Tour Eiffel par AMUNDI en faveur de MORGAN STANLEY pour plus de 300 millions d'euros ou l'acquisition du Hilton Opéra par CITY DEVELOPMENTS LIMITED pour près de 250 millions d'euros.

+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

23 ANS
D'EXPÉRIENCE

21 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Communication & Marketing
Email: lcormont@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de communication
Email: dabdulpena@evolis.fr

ESSENTIEL IMMO

—

EVOLIS

T1 2024