

Communiqué de presse

18 janvier 2022

Reprise attendue en 2022

Bilan 2021 et perspectives 2022 du marché de l'investissement en France

Après une baisse annuelle de 30 % en 2020, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont continué à diminuer en 2021 pour atteindre leur niveau le plus bas depuis 2014. C'est en Ile-de-France que le recul a été le plus marqué, ainsi que sur les segments des bureaux et des commerces. Toutefois, l'engouement pour certaines classes d'actifs comme la logistique, la résistance des régions ou encore l'appétit important des investisseurs étrangers ont souligné la capacité de résistance du marché français. Knight Frank France dresse le bilan de l'activité en 2021 et livre quelques perspectives pour 2022.

Baisse limitée des volumes investis

Après un 1^{er} semestre 2021 assez terne, l'activité s'est nettement accélérée en fin d'année sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise. « *Un peu plus de 10 milliards d'euros ont été investis au 4^e trimestre 2021 en France, soit une hausse de 74 % sur un trimestre et de 11 % par rapport à la même période en 2020. L'année 2021 s'est ainsi achevée sur une note positive, malgré des perspectives assombries par la propagation fulgurante du variant Omicron* » annonce Matthieu Garreaud, co-directeur du département Investissement de Knight Frank France. Sur l'ensemble de 2021, les sommes engagées en France s'élèvent à 25,1 milliards d'euros, en ligne avec la moyenne décennale et en retrait de 5 % sur un an, mais en forte baisse de 33 % par rapport à la performance exceptionnelle de 2019.

Les marchés régionaux font mieux que résister

Le surcroît d'activité observé à la fin de 2021 sur le créneau des grandes transactions a permis de rattraper une partie du retard accumulé lors des trois premiers trimestres. Ainsi, 25 opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été recensées au 4^e trimestre, dont quelques très grandes cessions de bureaux, de commerces et d'actifs industriels. Ces 25 opérations portent à 61 le nombre total de transactions supérieures à 100 millions d'euros en 2021, pour un volume de 13,2 milliards d'euros en baisse de 14 % sur un an et de 44 % par rapport à 2019. En revanche, le segment des transactions intermédiaires a fait mieux que résister, affichant une hausse de 46 % des volumes et comptant pour 20 % des sommes engagées en 2021 contre 13 % l'année précédente. « *La baisse, continue depuis deux ans, du segment des grandes transactions a surtout pesé sur les performances du marché francilien. Avec 15,4 milliards d'euros investis en 2021, dont un peu moins de 6 milliards au 4^e trimestre, l'Ile-de-France n'a représenté que 61 % de l'activité du marché français et voit ses volumes quasiment divisés par deux par rapport à 2019. En revanche, la province a fait mieux que résister. Bénéficiant du succès de la logistique, de la solidité du marché des bureaux des grandes métropoles et d'un tissu économique moins pénalisé par la crise sanitaire, les régions ont ainsi concentré 39 % des volumes investis en France en 2021 contre 25 % en moyenne lors des cinq années précédant l'épidémie de Covid-19* » analyse Matthieu Garreaud.

Bureaux : une domination moins écrasante

La baisse assez nette de la part des bureaux est un autre signe des changements profonds dus à la crise sanitaire. Cette classe d'actifs, qui concentrait encore 70 % des sommes engagées dans l'Hexagone en 2019 puis 69 % en 2020, n'en a représenté que 62 % en 2021, soit 15,5 milliards d'euros environ. La chute est de 15 % sur un an, malgré la finalisation de plusieurs grandes transactions au 4^e trimestre, en Ile-de-France comme en province. Toutefois, il convient là encore de distinguer les marchés régionaux de celui de l'Ile-de-France. Ainsi, les bureaux ont fait mieux que résister en région avec une hausse de 4 % sur un an. A la fin de 2021, plusieurs grandes opérations ont notamment été recensées dans l'agglomération de Lyon, comme l'acquisition par UNOFI de « *Silky Way* » à Villeurbanne ou celle par ALLIANZ des bureaux de FRAMATOME à Gerland. « *Près de 775 millions d'euros ont été investis sur le marché des bureaux de Lyon en 2021, lui*

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

[knightfrank.fr](https://www.knightfrank.fr)

Your partners in property for 125 years

permettant de signer l'une des meilleures performances de son histoire malgré une baisse de 38 % par rapport au pic de 2019 et de 26 % par rapport au très beau résultat de 2020 » indique Matthieu Garreaud.

En Ile-de-France, les volumes investis en bureaux ont totalisé 12,5 milliards d'euros en 2021 dont près de 5 milliards au 4^e trimestre grâce à la signature de quelques grandes opérations dans Paris (« Maison Bayard » dans le 8^e, « Métronome » dans le 13^e, « New Station » dans le 15^e) ou en périphérie (« Window » à La Défense, « Influence » à Saint-Ouen, « Hamo » à Saint-Denis, etc.). *« En dépit de ce rebond, le résultat de 2021 s'inscrit en baisse de 19 % par rapport à 2020 et de 45 % par rapport à 2019, reflétant l'impact considérable de la crise sanitaire sur les prises de décision des investisseurs. Les incertitudes du contexte macro-économique et les interrogations sur l'avenir des bureaux dues au boom du télétravail alimentent en effet la prudence des investisseurs, qui scrutent avec plus d'attention l'évolution des taux de vacance. Par ailleurs, l'accélération de l'obsolescence des bureaux pose plus que jamais la question de la valeur des actifs les moins adaptés aux nouvelles exigences des utilisateurs et interroge sur la pertinence des lourds travaux à réaliser pour les mettre aux normes de développement durable »* analyse Matthieu Garreaud.

Si le ralentissement de l'activité locative et l'attentisme des investisseurs ont pesé sur les performances de certains secteurs tertiaires, d'autres ont été pénalisés par le manque d'offres. C'est le cas de Paris QCA, toujours très prisé pour ses offres core ou à revaloriser, mais où seuls 2,7 milliards d'euros ont été engagés en bureaux en 2021 contre un peu plus de 4 milliards en moyenne lors des cinq années précédant la crise sanitaire. Le reste de la capitale a terminé l'année sur un bilan plus positif, avec des volumes boostés au 4^e trimestre par les cessions finalisées au sein des deux grands pôles tertiaires de la rive gauche : « Métronome », près de la Grande Bibliothèque dans le 13^e, acheté par GENERALI et EDF INVEST, et « New Station » près de la gare Montparnasse dans le 15^e, acquis par GENERALI et un investisseur asiatique. Hors de Paris, les performances sont assez contrastées. Si La Défense a nettement rebondi après une année 2020 atone, son résultat est inférieur de 70 % à celui de 2019 (3,6 milliards d'euros) et de 44 % à sa moyenne de long terme (1,9 milliard d'euros entre 2010 et 2019). La chute est également importante dans le Croissant Ouest. *« L'activité a bien mieux résisté en 1^{ère} couronne, où les investisseurs ont généralement privilégié de grands ensembles neufs ou restructurés sécurisés par des baux longs. En revanche, les VEFA en blanc y ont été quasi inexistantes, alors qu'elles s'étaient multipliées avant le déclenchement de la crise sanitaire, dans le Nord notamment »* note Matthieu Garreaud.

Année record pour le marché de l'immobilier industriel

Le recul des bureaux tranche avec la performance exceptionnelle de l'immobilier industriel. *« Avec près de 6,5 milliards d'euros investis en 2021 dans l'Hexagone, soit une hausse de 75 % sur un an, les actifs industriels captent 26 % de l'ensemble des sommes engagées sur le marché français de l'immobilier d'entreprise. Il s'agit d'un record historique, dépassant de 21 % le précédent pic de 2019 »* annonce Antoine Grignon, Co-Directeur du département Investissement chez Knight Frank France. Les volumes ont principalement été gonflés par les cessions de plusieurs grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens. Permettant aux investisseurs d'accroître rapidement leur position sur le marché de l'industriel, ces portefeuilles ont concentré un peu plus de 70 % de l'ensemble des montants investis en 2021 sur cette classe d'actifs. *« Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a aussi été marquée par la percée de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries illustrant la forte demande de grands fonds internationaux, anglo-saxons et asiatiques en particulier »* poursuit Antoine Grignon. L'activité a également bénéficié de la hausse du nombre total de transactions, et en particulier du dynamisme des ventes d'actifs unitaires, sécurisés ou cédés « en blanc ».

L'engouement d'un nombre croissant d'investisseurs français et étrangers pour le marché de l'immobilier industriel a continué de faire pression sur les taux de rendement prime. Ces derniers sont désormais compris entre 3,00 et 3,25 %, soit une baisse de 65 à 90 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans. La compression des taux s'explique aussi par les perspectives de croissance des valeurs locatives, liées à la rareté du foncier et à la forte demande des utilisateurs, elle-même soutenue par les besoins générés par les nouveaux modes de consommation en matière de supply-chain.

Commerces : la périphérie sous les feux des projecteurs

A l'instar des bureaux, les commerces ont également vu leur activité nettement ralentir l'an passé. *« Près de 3,2 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2021, soit une forte baisse de près de 30 % en un an et un niveau au plus bas depuis 2009 »* annonce Antoine Grignon. Cette chute importante confirme l'impact de la crise sanitaire sur les commerces, pénalisés par la prudence des investisseurs et le nombre limité de grandes transactions. Le marché a également été chahuté par les fermetures administratives de magasins, qui ont retardé certains processus de vente tout au long de 2020 et lors des premiers mois de 2021. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2nd semestre, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 970 millions environ au 1^{er} semestre.

Ce redressement a très largement bénéficié à la périphérie grâce à la finalisation d'une partie du partenariat formé par ALTAREA et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES ainsi qu'à plusieurs cessions d'actifs unitaires (vente à SOFIDY du retail park des « Rives d'Arcins » à Bègles, à BNP PARIBAS REIM d'« Alpha Park II » aux Cluses-sous-Bois dans les Yvelines ou à TWENTYTWO REALESTATE de « Chasse Sud » près de Vienne). « Avec 1,1 milliard d'euros en 2021, soit 35 % de l'ensemble des montants engagés en commerces, les parcs d'activités commerciales ont, pour la première fois depuis 2008, rassemblé la plus grande part des volumes, juste devant les rues commerçantes et loin devant les centres commerciaux. Ce bouleversement de la hiérarchie était prévisible compte tenu du dynamisme de la périphérie depuis le déclenchement de la crise et des opportunités liées à la mise sur le marché de retail parks ou de grands portefeuilles d'enseignes » explique Antoine Grignon.

Le succès des parcs d'activités commerciales et l'appétit important des investisseurs pour les formats alimentaires continueront de soutenir le marché des commerces en 2022, même si la sélectivité restera de mise. Les commerces bénéficieront également de la bonne résistance de la consommation des ménages. « Le marché de l'investissement profitera aussi du regain de vigueur des centres commerciaux. Après des montants assez faibles et largement gonflés en 2021 par la cession par WERELDHAVE de quatre de ses centres à LIGHTHOUSE CAPITAL, plusieurs acquisitions ou prises de participation de grands centres commerciaux, leaders dans leur zone de chalandise, devraient en effet gonfler les volumes » prévoit Antoine Grignon. Le segment des actifs à revaloriser pourrait aussi se redresser, témoignant de l'intérêt de certains investisseurs pour des opérations de création de valeur et de perspectives généralement plus positives sur le long terme.

La France dans le Top 5 des principales destinations mondiales

La baisse assez modérée des sommes engagées en France en 2021 doit beaucoup au dynamisme des investissements étrangers. « L'an passé, les investisseurs étrangers ont investi plus de 11 milliards d'euros dans l'Hexagone, soit une légère hausse de 6 % par rapport à 2020 permettant à la France de conserver sa place dans le Top 5 des marchés mondiaux captant le plus d'investissements transfrontaliers. Dans le même temps, les montants investis par des Français ont diminué de 16 %, ces derniers ne représentant plus que 54 % de l'activité contre 60 % un an auparavant » indique Matthieu Garraud.

L'augmentation des investissements étrangers tient en grande partie aux résultats record du marché de la logistique, traditionnellement animé par les fonds nord-américains. Américains (BLACKSTONE, JP MORGAN, PGIM, etc.) et Canadiens (OXFORD PROPERTIES, IVANHOE CAMBRIDGE, DREAM INDUSTRIAL REIT, etc.) se sont ainsi illustrés grâce à l'acquisition de plusieurs portefeuilles ou grands actifs unitaires. Les Américains ont également animé le marché des bureaux, ciblant majoritairement des actifs *value-added* parisiens ainsi que quelques grands ensembles en périphérie. Deuxième nationalité la plus présente en France l'an passé, les Allemands ont eux aussi fait leurs emplettes sur le marché de la logistique (DWS, DEKA) mais, comme à leur habitude, ont surtout privilégié les bureaux sécurisés, à Paris et dans quelques grandes métropoles régionales comme Lyon, Marseille et Nice (UNION INVESTMENT, DEKA, KANAM, REAL IS, etc.). « L'un des événements marquants de 2021 a aussi été le retour en force des investisseurs asiatiques, qui avaient été quasiment absents en 2020. Surtout représentés par des fonds basés à Singapour et en Corée du Sud, ces derniers ont directement contribué aux résultats exceptionnels de la logistique mais ont également participé à deux des plus importantes transactions de bureaux via deux joint-ventures formées avec des investisseurs français : l'acquisition d'« Influence » à Saint-Ouen et celle de « New Station » dans le 15^e » explique Matthieu Garraud.

Les investisseurs français, qui n'ont représenté qu'une faible part des volumes investis sur le marché industriel (19 %), ont en revanche concentré une vaste majorité des montants engagés sur celui des bureaux (68 %) et des commerces (61 %). Principaux acteurs, les SCPI/OPCI ont vu leur part décroître de façon assez significative d'une année sur l'autre en raison notamment d'un nombre moins important de grandes transactions, sur fond de forte baisse de la collecte des OPCIs. Certains, tels PRIMONIAL ou LA FRANÇAISE, ont néanmoins signé quelques transactions emblématiques, tandis que d'autres, plutôt habitués à des transactions de petite taille ou de taille intermédiaire, se sont positionnés sur de grandes opérations, comme PERIAL, VOISIN ou SOFIDY.

Quelles perspectives pour le marché français de l'investissement en 2022 ?

Le marché français repartira à la hausse en 2022, même si la déferlante Omicron pourrait temporairement ralentir la reprise. « Le contexte sanitaire restera encore incertain durant de longs mois. Néanmoins, plusieurs éléments incitent à l'optimisme, à commencer par l'efficacité des vaccins et la solidité de l'économie française. Le redressement de l'activité locative des bureaux d'Ile-de-France, qui représentent historiquement le socle du marché de l'investissement hexagonal, devrait aussi redonner de la confiance aux investisseurs, favorisant le rebond des volumes investis » prédit Antoine Grignon. Les actifs tertiaires resteront la première cible des investisseurs étrangers qui, comme l'an passé, renforceront également leur position sur le marché de la logistique. Cette forte demande ainsi que le rebond prévisible des acteurs domestiques continueront d'exercer une pression baissière sur les taux de rendement prime. Le spread devrait toutefois rester favorable au compartiment immobilier du fait de politiques monétaires encore accommodantes.

En dehors du segment prime, l'activité devrait également rebondir grâce au rééquilibrage progressif des valeurs et à l'accélération des stratégies *value-added* de certains investisseurs. Ces derniers saisiront les opportunités constituées par certains biens moins adaptés aux nouveaux modes de travail et de consommation mais offrant un réel potentiel de transformation. « *Les changements d'usage et la réversibilité des actifs seront deux des principaux thèmes de 2022 sur le marché français de l'investissement, illustrant la montée en puissance des critères d'investissement durable et l'impact de la crise sanitaire sur les stratégies d'allocation. Les investisseurs renforceront également leur exposition au logement, à l'immobilier de santé et au résidentiel géré afin de poursuivre la diversification de leur patrimoine* » conclut Matthieu Garreaud.

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a près de 50 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec ses 75 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr