

# Communiqué de presse

18 janvier 2022

## Les marchés immobiliers français : bilan et perspectives

Les effets de la pandémie sur le marché immobilier français perdurent. En 2020, les prises à bail de bureaux avaient atteint leur niveau le plus bas depuis 25 ans. En 2021, l'activité locative est nettement repartie à la hausse, culminant en fin d'année malgré la déferlante Omicron mais restant encore en deçà de ses performances d'avant crise. Du côté des commerces, la consommation des ménages a franchement rebondi en 2021, ce qui a permis au marché français de se redresser malgré des performances encore très inégales selon les types de formats, territoires et catégories de produits. Enfin, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont légèrement diminué en 2021 pour atteindre leur niveau le plus bas depuis 2014. Toutefois, l'engouement pour certaines classes d'actifs comme la logistique, la résistance des régions ou encore l'appétit important des investisseurs étrangers ont démontré la capacité de résistance du marché français. Knight Frank dresse le bilan des marchés en 2021 et livre quelques perspectives pour 2022.

### Le marché des bureaux retrouve du tonus

#### Hausse de 32 % de la demande placée

Après un début d'année encourageant, le marché des bureaux d'Ile-de-France s'est progressivement redressé en 2021. « *L'activité a culminé au 4<sup>e</sup> trimestre avec 607 000 m<sup>2</sup> de bureaux pris à bail contre 430 000 m<sup>2</sup> à la même période en 2020. L'année s'est ainsi achevée sur une note très positive, les volumes placés s'élevant à 1,88 million de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de 2021 soit un rebond de 32 % par rapport à 2020* » annonce Guillaume Raquillet, directeur de l'agence Bureaux chez Knight Frank France.

La performance de 2021 est d'autant plus satisfaisante que le regain de la demande a concerné tous les créneaux de surfaces, qu'il s'agisse des bureaux de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, dont les volumes placés ont progressé de 49 % sur un an, de ceux de taille intermédiaire (+ 19 %) mais aussi des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (+ 29 %). Toutefois, le créneau des grandes transactions et le marché dans son ensemble n'ont pas encore renoué avec leurs performances d'avant crise. Ainsi, lors des cinq années précédant l'épidémie, 74 grandes transactions étaient recensées chaque année (contre 55 l'an passé) et le volume placé, toutes surfaces confondues, était en moyenne supérieur de 31 % à celui de 2021.

La baisse de la demande placée s'annonce durable du fait des incertitudes persistantes de la situation sanitaire et des transformations structurelles des modes de travail. En 2021, la surface moyenne des prises à bail supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> s'est ainsi réduite de 24 % par rapport à celle des transactions signées entre 2010 et 2019, et plusieurs grandes entreprises ont même loué des bureaux d'une taille inférieure de 40 % voire plus à ceux qu'elles occupaient précédemment.

#### Rôle moteur des acteurs de l'innovation et du savoir

Les réductions de surfaces concernent la plupart des secteurs d'activité. Certains, plus impactés que d'autres, avaient déjà engagé la rationalisation de leur immobilier avant l'épidémie, à l'instar des grandes banques, des assureurs ou du secteur public. « *La relative faiblesse des volumes commercialisés auprès des secteurs traditionnellement consommateurs de grandes surfaces a été partiellement compensée par le dynamisme d'autres types d'acteurs, dans le domaine de l'innovation et du savoir notamment* » explique Guillaume Raquillet. De fait, de nombreuses surfaces ont été louées en 2021 par des représentants de la French Tech (LEDGER, VOODOO, etc.), des incubateurs (CAMPUS CYBER, PARISANTE CAMPUS, etc.) et des acteurs de l'enseignement supérieur.

**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

## **Le QCA a dépassé son niveau d'avant crise**

Dans la capitale, les volumes placés se sont élevés à près de 790 000 m<sup>2</sup> en 2021, soit une hausse de 47 % sur un an. Avec 430 000 m<sup>2</sup> pris à bail, la progression est particulièrement importante dans le QCA (+ 73 %), qui est aussi le seul secteur d'Ile-de-France avec La Défense à avoir amélioré son résultat de 2019 (+ 12 %). « *Le QCA a très bien résisté à la crise sanitaire, qui a accru la demande pour des bureaux prime, parfaitement accessibles et situés dans des quartiers animés, à l'heure où les facteurs RH et RSE sont de plus en plus cruciaux. Le quartier central des affaires a également bénéficié de la richesse de son tissu économique, abritant des entreprises de secteurs très variés parmi lesquels plusieurs n'ont pas ou peu souffert de l'épidémie. Outre celle des entreprises de la Tech, qui ont progressivement repris leur expansion lors d'une année marquée par des levées de fonds record, le QCA a aussi profité de la forte demande de secteurs captifs comme la finance ou les avocats* » détaille Guillaume Raquillet.

## **Un bon cru pour La Défense**

Si, à La Défense, les volumes placés en 2021 reculent de 10 % sur un an du fait de la signature en 2020 de la transaction TOTAL (125 000 m<sup>2</sup> dans « The Link »), ils sont légèrement supérieurs de 5 % à la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire. 11 opérations supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> y ont été signées l'an passé contre trois en 2020 et cinq en 2019. Le rebond du marché de La Défense n'est pas une surprise : le quartier d'affaires a su tirer son épingle du jeu grâce au très bon rapport qualité-prix de son offre de bureaux, qui lui a permis d'attirer des utilisateurs originaires de Paris et de secteurs voisins.

## **Des poches importantes de disponibilités en 2022**

A la fin du 4<sup>e</sup> trimestre 2021, l'offre immédiate totalisait 4,04 millions de m<sup>2</sup> en Ile-de-France. En un an, 465 000 m<sup>2</sup> de bureaux se sont ainsi ajoutés au volume de l'offre disponible (+ 13 %). La situation s'est toutefois stabilisée au 2<sup>nd</sup> semestre grâce à la décélération des livraisons de bureaux disponibles et au rebond des commercialisations. Le taux de vacance est désormais de 7,3 % contre 6,5 % un an auparavant.

L'offre de bureaux restera importante à court terme. « *1,2 million de m<sup>2</sup> de bureaux ont été livrés l'an passé en Ile-de-France, un volume au plus haut depuis 2015 en partie gonflé par les livraisons initialement prévues en 2020 mais reportées en raison du premier confinement. En 2022, le rythme ne ralentira que modérément avec 967 000 m<sup>2</sup> attendus dont 69 % sont encore disponibles. Ce taux s'élève à 80 % pour l'ensemble des 108 opérations neuves-restructurées supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> actuellement en cours de chantier et à livrer entre le début de 2022 et la fin de 2024* » détaille Guillaume Raquillet. Néanmoins, la situation varie très fortement selon le secteur tertiaire. Comme pour l'offre disponible, la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et la Péri-Défense concentrent une part importante des volumes projetés en Ile-de-France (22 % et 13 % respectivement). Le déséquilibre est particulièrement marqué dans le Nord, où plus de 650 000 m<sup>2</sup> sont attendus d'ici la fin de 2024 dont 84 % sont encore disponibles. A La Défense, le taux de pré-commercialisation est également faible (8 %). Enfin, Paris intramuros restera peu offreur, en particulier dans le QCA où 46 % de l'offre disponible de plus de 5 000 m<sup>2</sup> attendue d'ici la fin de 2024 est déjà pré-louée.

## **Un nouvel élan pour la transformation des bureaux en logements**

L'abondance de l'offre récemment livrée ou à venir en Ile-de-France complique l'écoulement des biens les moins adaptés aux nouvelles attentes des utilisateurs. La question de l'avenir des bureaux obsolètes devient d'autant plus centrale qu'ils représentent une part importante du parc tertiaire francilien. Les surfaces disponibles depuis plus de quatre ans en Ile-de-France représentent ainsi 1,3 million de m<sup>2</sup> à la fin de 2021, soit un peu plus de 30 % du volume total de l'offre. « *Les difficultés d'écoulement croissantes de nombreuses offres de bureaux expliquent l'intérêt d'un nombre croissant d'opérateurs pour la transformation en logements à l'heure où l'offre résidentielle reste nettement insuffisante et où l'objectif de lutte contre l'étalement urbain se fait de plus en plus pressant. Si les changements d'usage ne sont pas toujours aisés, les conversions connaissent ainsi un nouvel élan que l'année 2022 devrait sans doute confirmer* » conclut Guillaume Raquillet.

# **Pourquoi il faut croire en l'avenir du commerce physique**

## **1- La consommation a remarquablement résisté à la crise sanitaire**

Après avoir chuté de 7,2 % sur un an en 2020, la consommation des ménages a rebondi de plus de 4 % en 2021, sur fond d'accélération de l'activité économique et de nette progression du pouvoir d'achat. Les ventes en ligne ne sont pas les seules à avoir bénéficié de cette embellie. Ainsi, l'épidémie a eu un impact plus modéré sur l'évolution des ventes en magasin, les commerces non essentiels n'ayant pas été contraints de fermer aussi longtemps qu'en 2020. Malgré la déferlante Omicron, les perspectives pour les mois à venir restent positives. La consommation devrait en effet continuer de progresser, mais à

un rythme probablement moins soutenu que l'an passé en raison d'un début d'année pénalisé par la mise en place de nouvelles mesures de restriction. « *La hausse de l'inflation devrait également peser sur la consommation, même si l'utilisation d'une partie de l'épargne accumulée depuis le début de la crise pourrait compenser la décélération attendue du pouvoir d'achat en 2022* » indique Antoine Grignon, Directeur du département Commerces chez Knight Frank France.

## **2- La grande majorité des enseignes placées en redressement ont été reprises**

En 2020, le premier confinement s'était accompagné d'une vague importante de procédures de redressement. Celles-ci ont été moins nombreuses en 2021, avec 15 enseignes placées en redressement contre une trentaine en 2020. En outre, la grande majorité des enseignes concernées depuis 2020 par une procédure ont déjà été reprises (62 % du nombre total). L'impact sur l'immobilier est tout de même conséquent : ces opérations ont conduit à la fermeture de centaines de magasins, les plans de reprise conservant un peu moins des deux tiers des quelque 4 100 points de vente dont disposaient ces enseignes avant la crise sanitaire.

## **3-La France a attiré plus de nouvelles enseignes étrangères**

Bon indicateur de l'attractivité du marché français, le nombre d'enseignes étrangères ouvrant un premier magasin dans l'Hexagone est reparti à la hausse en 2021. Ainsi, 38 arrivées ont été recensées l'an passé, soit cinq de plus qu'en 2020. Ce chiffre reste cependant loin du pic de 2019 (57) et en deçà de la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire (46). La liste des nouveaux arrivants permet de prendre la mesure des transformations du commerce : si la mode est toujours bien représentée, rassemblant 21 % des nouveaux entrants recensés en 2021, la restauration voit sa part passer de 13 % entre 2015 et 2019 à 22 % en 2021. D'autres nouveaux entrants appartiennent à des secteurs plus récents mais en plein essor comme le CBD et surtout le quick commerce, avec l'arrivée de plusieurs acteurs comme GORILLAS ou GETIR.

## **4-Plusieurs acteurs récents ou en plein essor prennent le relais de secteurs moins dynamiques**

L'expansion du *quick commerce* est une des manifestations évidentes des mutations du commerce à Paris. Elle n'en est pas la seule illustration, le marché immobilier des commerces bénéficiant aussi de la demande d'autres secteurs en plein essor (seconde main, mobilités douces, etc.) et du développement de secteurs moins récents mais également dynamiques (restauration rapide, cabinets médicaux, etc.). « *Ce renouvellement de l'offre contribue à animer les quartiers résidentiels comme les grandes artères de la capitale. Ainsi, les secteurs de l'alimentation et de la restauration ne comptent par exemple que pour 9 % du nombre de départs d'enseignes relevés sur les axes prime de la capitale entre la fin du 1<sup>er</sup> semestre et la fin du 2<sup>nd</sup> semestre 2021, mais pour 15 % des arrivées* » constate Antoine Salmon, directeur du département Commerces locatif chez Knight Frank France. Hors de Paris, les *tenant mix* des nouveaux ensembles commerciaux mettent également la restauration et les loisirs à l'honneur, témoignant de l'adaptation des projets aux nouvelles tendances de consommation.

## **5-Les taux de vacance ont commencé à diminuer sur certains axes prime parisiens**

La reprise de la consommation, le dynamisme de certaines activités et la baisse parfois conséquente des loyers ont contribué à la réduction du taux de vacance de certains grands axes parisiens. « *La baisse concerne des rues dont les difficultés remontaient à plusieurs années, comme la rue de Rennes, dont le taux de vacance est passé de 10 % à la fin 2020 à moins de 8 % un an plus tard, ou la rue de Rivoli, où celui-ci est désormais inférieur à 9 % contre près de 13 % fin 2020* » indique Antoine Salmon. En 2022, la vacance pourrait continuer de diminuer sur certains axes, et demeurera limitée sur ceux qui ont pour l'instant bien résisté à la crise sanitaire (Marais, rue de Passy, etc.). En revanche, en restreignant les arrivées de touristes et en intensifiant le recours au télétravail, le rebond épidémique pourrait temporairement ralentir l'absorption des locaux disponibles dans certains quartiers de bureaux ou sur les artères exposées aux dépenses des touristes étrangers.

## **6-Les groupes de luxe préparent le retour de la clientèle internationale**

« *32 boutiques de luxe ont ouvert en 2021 à Paris après 29 en 2020, contre 45 en moyenne lors des cinq années précédant la crise sanitaire. Un rebond des ouvertures paraît peu probable en 2022 au vu des projets en cours de finalisation et du nombre limité de créations de nouvelles boutiques* » annonce Antoine Salmon. L'année confirmera en effet la tendance à l'amélioration de l'existant, qu'illustreront quelques ouvertures ou réouvertures emblématiques, parmi lesquelles plusieurs opérations d'extension comme DIOR au 30-32 avenue Montaigne, CARTIER au 11-13 rue de la Paix ou CHANEL au 21-23 rue du Faubourg Saint-Honoré. D'autres projets majeurs, de création, d'extension ou de rénovation, sont également prévus après 2022, comme GUCCI dans le secteur de la rue Saint-Honoré ou SAINT LAURENT et DIOR sur les Champs-Élysées, soulignant l'importance cruciale que revêt Paris pour les grands groupes du secteur.

## **7-La périphérie confirme son dynamisme**

Les zones commerciales de périphérie ont confirmé en 2021 leur capacité de résistance. Cette tendance se prolongera en 2022, d'autant que le renforcement récent du télétravail accentuera le report de la consommation des Français près de leur domicile. La périphérie mettra aussi à profit ses nombreux atouts (surfaces de grande taille, charges et loyers plus modérés, accessibilité aisée, etc.) pour continuer à attirer les enseignes de centre-ville ou de centre commercial cherchant à optimiser leur réseau de magasins et à réduire leurs coûts immobiliers. Enfin, elle bénéficiera des projets d'expansion importants d'enseignes de secteurs comme l'alimentaire ou la restauration rapide. Plusieurs enseignes discount maintiendront aussi des rythmes élevés d'ouverture, à l'exemple d'Action qui après avoir ouvert un peu plus de 90 magasins en 2021 compte en ouvrir peu ou prou le même nombre en 2022. En 2021, les parcs d'activités commerciales ont d'ailleurs, pour la première fois depuis 2008, rassemblé la plus grande part des volumes investis en commerces en France (35 % contre 18 % en moyenne depuis 10 ans), juste devant les rues commerçantes et loin devant les centres commerciaux.

## **8-La baisse des nouveaux développements limite la pression sur les sites existants**

En 2020, le volume des inaugurations de m<sup>2</sup> de centres commerciaux avait diminué de 16 % sur un an et celui des retail parks de 54 %, illustrant les difficultés de commercialisation de certains projets et les retards occasionnés par les périodes de confinement. La tendance baissière s'est confirmée l'an passé pour les centres commerciaux. « *Moins de 100 000 m<sup>2</sup> de centres commerciaux ont été inaugurés en France l'an passé contre 130 000 m<sup>2</sup> en 2020 et 330 000 m<sup>2</sup> en 2016* » annonce Antoine Grignon. En 2021, le volume des ouvertures de retail parks a quant à lui progressé de 39 % en un an grâce aux livraisons initialement attendues en 2020 (« Shopping Promenade Cœur d'Alsace », « Shopping Promenade Claye-Souilly », etc.). Toutefois, la baisse est de 28 % par rapport à la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire.

Le durcissement de la réglementation encadrant le développement de nouvelles surfaces commerciales, acté en 2021 par la promulgation de la loi Climat et résilience, pourrait accentuer ce mouvement de baisse. « *La baisse durable des nouveaux développements limitera la concurrence exercée par les nouveaux projets sur les actifs existants, et pourrait donc permettre à ces derniers de mieux résister aux difficultés liées à la crise sanitaire* » explique Antoine Grignon.

## **9-Les actifs obsolètes recèlent un potentiel de transformation**

Les difficultés rencontrées par certains ensembles commerciaux posent la question du devenir des biens les moins adaptés aux nouvelles tendances de consommation ou les plus fragilisés par la concurrence d'autres commerces. Si quelques projets de conversion en logements, bureaux ou sites dédiés à la logistique du dernier kilomètre sont à l'étude, les changements d'usage restent néanmoins assez rares. Selon Antoine Grignon, « *l'équilibre financier de telles opérations est difficile à trouver en raison notamment de la valeur souvent élevée des actifs de commerce par rapport à d'autres types de biens. La tendance actuelle est plutôt à la transformation d'actifs commerciaux en d'autres types de biens commerciaux ou en opérations mixtes* ».

## **10-Métavers : le meilleur des deux mondes ?**

L'émergence du métavers a été l'un des phénomènes marquants de la fin de 2021. Permettant aux marques d'expérimenter de nouvelles façons de communiquer et de distribuer leurs produits, cet univers parallèle est annoncé comme un nouveau moyen de s'adapter aux changements de profils des consommateurs.

La façon dont les enseignes vont investir le champ du métavers ne devrait pas être très éloignée des dynamiques du marché des commerces, axées sur l'importance de la qualité des services, la nécessité de réenchanter l'expérience client et le rôle crucial de l'emplacement (virtuel dans le cas du métavers) comme outil de communication au service de la marque. De nombreuses questions restent encore en suspens, en particulier celle de l'impact sur le marché immobilier. Verra-t-on se multiplier les projets d'enseignes ouvrant des boutiques virtuelles sur le métavers, comme autant d'avatars de boutiques physiques ? Leur expansion dans le métavers va-t-elle conduire les enseignes à optimiser leur réseau de magasins en dur pour ne se focaliser que sur les points de vente les plus rentables, dans une logique de complémentarité entre physique et virtuel ? Enfin, alors que de premiers emplacements fictifs se sont déjà échangés pour plusieurs millions de dollars, ce nouveau marché de l'investissement va-t-il se développer à plus grande échelle ?

« *L'avenir du métavers est encore difficile à cerner. Pour l'instant, l'émergence de ce phénomène n'annonce pas la mort du commerce physique. Il est plutôt le signe d'une accélération de la phygitalisation du commerce, mouvement de fond à l'œuvre depuis plusieurs années et tirant parti du meilleur des deux mondes, le réel et le virtuel* » conclut Antoine Grignon.

## Investissement : reprise attendue en 2022

### Baisse limitée des volumes investis

Après un 1<sup>er</sup> semestre 2021 assez terne, l'activité s'est nettement accélérée en fin d'année sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise. « *Un peu plus de 10 milliards d'euros ont été investis au 4<sup>e</sup> 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 Garraud, 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, un volume 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.

### Bureaux : une domination moins écrasante

Les bureaux, qui représentaient encore 70 % des sommes engagées dans l'Hexagone en 2019 puis 69 % en 2020, n'en ont concentré que 62 % en 2021, soit 15,5 milliards d'euros environ. La chute est de 15 % sur un an, malgré par la finalisation de plusieurs grandes transactions au 4<sup>e</sup> trimestre, en Ile-de-France comme en province. Toutefois, il convient de distinguer les marchés régionaux de celui de l'Ile-de-France. Ainsi, les bureaux ont fait mieux que résister en région avec hausse de 4 % sur un an. « *Près de 775 millions d'euros ont notamment été investis sur le marché des bureaux de Lyon en 2021, lui 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 Garraud.

En Ile-de-France, les volumes investis sur le marché des bureaux ont totalisé 12,5 milliards d'euros en 2021 dont près de 5 milliards au 4<sup>e</sup> trimestre grâce à la signature de quelques grandes opérations dans Paris (« Maison Bayard » dans le 8<sup>e</sup>, « Métronome » dans le 13<sup>e</sup>, « New Station » dans le 15<sup>e</sup>) ou dans le reste de l'Ile-de-France (« Window » à La Défense, « Influence » à Saint-Ouen, « Hamo » à Saint-Denis, etc.).

Si le ralentissement de l'activité locative et la prudence des investisseurs ont pénalisé certains secteurs tertiaires, d'autres ont vu leurs résultats limités 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup>, acheté par GENERALI et EDF INVEST, et « New Station » près de la gare Montparnasse dans le 15<sup>e</sup>, 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).

### 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. « *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 messagerie illustrant la forte demande de grands fonds internationaux, anglo-saxons et asiatiques en particulier* » poursuit Antoine Grignon.

### Commerces : la périphérie sous les feux des projecteurs

Comme les bureaux, les commerces ont 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 l'attentisme des investisseurs et le nombre limité de grandes transactions. Néanmoins, l'activité s'est nettement redressée au 2<sup>nd</sup> semestre 2021, avec 2,2 milliards d'euros investis sur la période contre 970 millions environ au 1<sup>er</sup> semestre.

Le dynamisme des parcs d'activités commerciales ainsi que l'appétit toujours important des investisseurs pour les formats alimentaires continueront de soutenir l'activité du marché des commerces en 2022, même si la sélectivité restera de mise.

## La France dans le Top 5 des principales destinations mondiales

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

L'augmentation des investissements étrangers tient en grande partie aux résultats record du marché de la logistique, traditionnellement animé par les fonds nord-américains. Ces derniers ont également été actifs sur le marché des bureaux, à l'instar des Allemands. « *L'un des événements marquants de 2021 a aussi été le retour en force des investisseurs asiatiques. Principalement originaires de Singapour et de Corée du Sud, ils ont 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<sup>e</sup>* » explique Matthieu Garreaud.

## 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. 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 restera toutefois favorable au compartiment immobilier du fait de politiques monétaires 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. « *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](http://www.knightfrank.fr)  
[www.immobilier.knightfrank.fr](http://www.immobilier.knightfrank.fr)