

ESSENTIEL'IMMO
EVOLIS

FRANCE

INVESTISSEMENT

BILAN 2023



ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

STABILITÉ RETROUVÉE EN 2024 ?

C'est peu de dire que l'année 2023 fut mouvementée ! Les gouvernements ont dû faire face à la multiplication des conflits armés à travers le monde et à l'intensification des catastrophes météorologiques ; des phénomènes qui ont perturbé les chaînes internationales d'approvisionnement et déstabilisé les marchés financiers.

La croissance économique mondiale a largement pâti de cette configuration : la reprise espérée s'est trouvée largement contrariée par la montée de l'inflation et la persistance de tensions et risques financiers imputables au resserrement des politiques monétaires.

L'ensemble de ces éléments a naturellement eu un fort impact sur l'économie française, et par ricochet, sur la bonne santé des sociétés françaises, réduisant leur résultat et leur capacité d'investissement. Selon la note de conjoncture publiée par l'INSEE en décembre, l'investissement des entreprises non financières a nettement ralenti au troisième trimestre 2023, se réduisant à +0,5 % après +1,2 % au deuxième trimestre.

L'économie française a observé une croissance faible voire nulle de son PIB (révisée à + 0,8% sur l'ensemble de l'année 2023 selon les dernières estimations de la Banque de France).

Conséquence de la crise débutée fin 2021 où les prix de l'énergie et des matières premières avaient décollé, l'inflation s'est maintenue à un niveau élevé (à près de 5 % en 2023), avant d'amorcer une légère décline en fin d'année.

Parallèlement, la remontée des taux directeurs (à plus de 4 %), décidée par la BCE pour tenter de juguler les effets négatifs de cette mécanique inflationniste, a considérablement pesé sur les taux d'intérêt, réduisant dans le même temps le pouvoir d'achat des ménages et la capacité d'emprunt des entreprises.

Ces facteurs couplés au ralentissement de l'activité économique ont logiquement fini par impacter le marché du travail en France. Le taux de chômage national est reparti à la hausse (une augmentation annuelle de 0,2 point, à 7,4 % de la population active en France) tandis que le moral des chefs d'entreprises reste en berne : l'indicateur du climat des affaires de décembre 2023 s'établit à 97,7 et reste au-dessous de sa moyenne de longue période (100) alors qu'il s'établissait à 102,2 en décembre 2022. ►

CROISSANCE DU PIB

- 0,1 %

T3 2023 - en baisse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

TAUX DE CHÔMAGE

7,4 %

T3 2023 - en hausse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

INFLATION ANNUELLE

+ 4,9 %

Décembre 2023 : indice des prix à la consommation

Source : INSEE

CLIMAT DES AFFAIRE

98

Décembre 2023 - en baisse de 4 points sur un an

Source : INSEE

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Tous ces éléments ont impacté le marché de l'immobilier d'entreprise, que ce soit sur le versant du marché utilisateur, en repli par rapport à 2022, ou celui du marché de l'investissement, qui enregistre l'un de ses pires résultats annuels en 2023, toutes classes d'actifs confondues.

Pour autant, le tableau n'est pas si sombre : quelques signes de détente sont d'ores et déjà palpables depuis la fin 2023 comme en témoignent la demande résiliente des consommateurs malgré la baisse du pouvoir d'achat, les réponses politiques apporté à la crise bancaire du début de 2023 ou encore la stabilisation des prix de l'énergie.

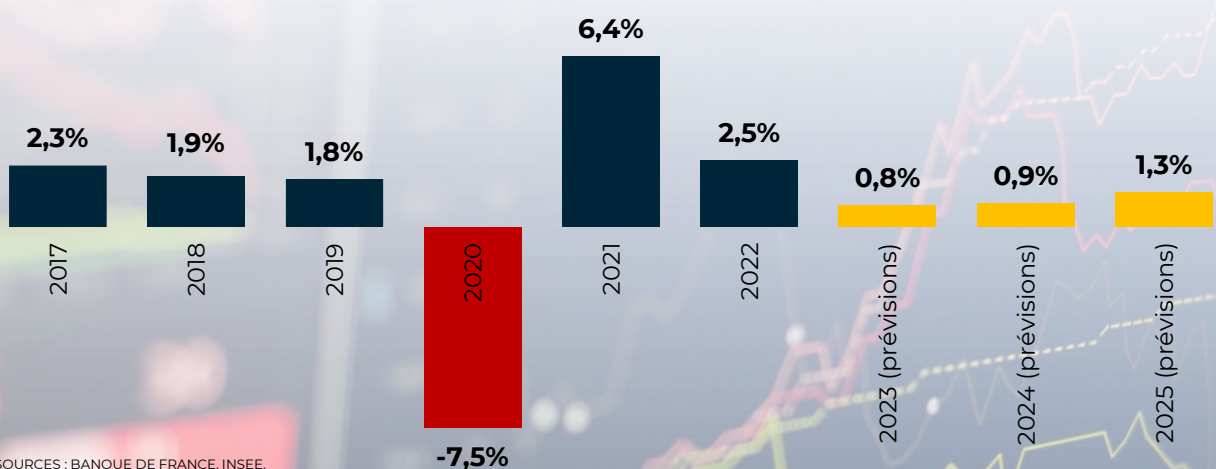
L'inflation tend à ralentir ainsi à un rythme de + 4,9 % après + 5,2 % en 2022, une détente qui pourrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat et permettrait de stimuler la demande des ménages, moteur essentiel de la croissance française.

La politique monétaire de la BCE se veut très réactive : après avoir augmenté ses taux de manière abrupte, elle n'exclut pas d'assouplir sa politique restrictive au cours de la seconde moitié de l'année 2024, si l'inflation maintient sa trajectoire baissière. La prudence reste de mise, mais les signaux envoyés aux marchés se veulent plus rassurants qu'en 2023. La baisse des taux d'intérêt serait ainsi une bonne nouvelle pour le dynamisme de l'économie française.

La croissance devrait rester faible, mais positive autour de 1 %, au cours du premier semestre. Les analystes les plus optimistes optent pour un redémarrage plus accentué sur la seconde partie de l'année.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.

ÉVOLUTION DU PIB EN FRANCE



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE.

L'INVESTISSEMENT

UNE ANNÉE SUSPENDUE À L'ÉVOLUTION DES TAUX

Après avoir procédé à dix hausses successives entre juillet 2022 et septembre 2023, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux inchangés lors de ses deux dernières réunions mensuelles, en réponse au ralentissement de l'inflation. À 4,00 %, son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure néanmoins à un niveau historiquement élevé, le plus haut depuis la création de la zone Euro.

Dans ces conditions, les rendements obligataires ont également connu une année mouvementée : l'OAT à 10 ans a ainsi progressé pendant une large partie de l'année jusqu'à dépasser 3,500 % à la mi-octobre. En dépit d'un reflux en fin d'année, l'équilibre reste fragile, comme en témoigne la nouvelle tendance haussière enregistrée sur la première dizaine de janvier, passant ainsi de 2,409 % au 27 décembre à 2,724 % au 9 janvier. Corollaire logique de cette instabilité, l'État a tout au long de l'année relevé son taux d'usure jusqu'à atteindre, au 1^{er} janvier 2024, 6,01 % pour les prêts d'une durée comprise entre 10 et 20 ans, un niveau en hausse de 177 points de base sur un an.

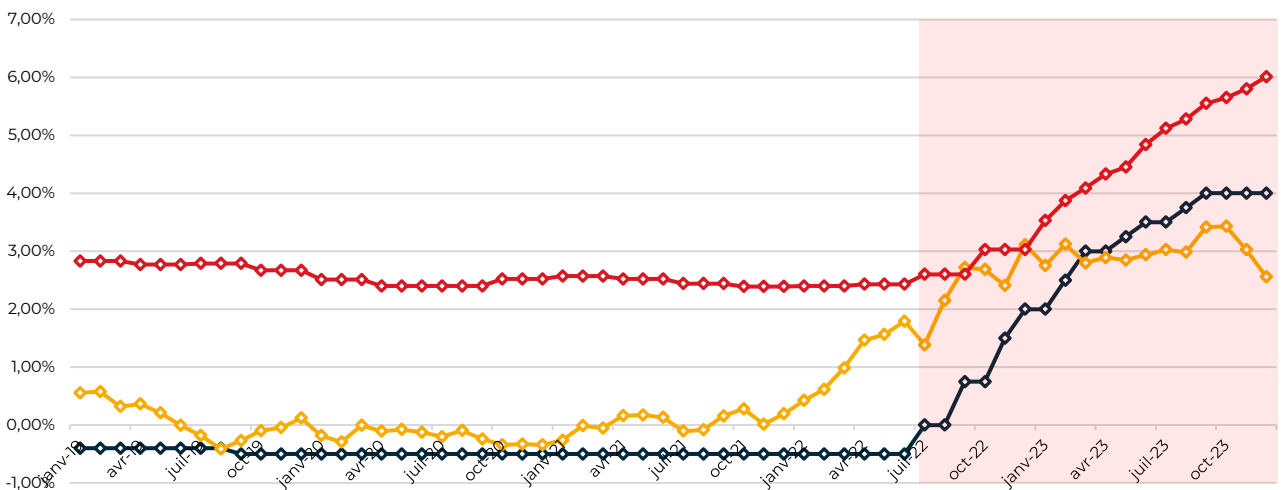
Cette dégradation de la conjoncture monétaire s'est accompagnée d'une série d'éléments contraires au bon dynamisme du marché de l'investissement. Par exemple, la collecte nette des

fonds immobiliers non cotés (SCPI, OPCI et sociétés civiles) des neuf premiers mois enregistre un recul annuel de plus de 70 % (à période comparable). Cette baisse s'explique tant par le ralentissement de la collecte nette des SCPI que par un phénomène de décollecte pour les sociétés civiles et les OPCI. En effet, les incertitudes économiques et la remontée des taux ont conduit un certain nombre de porteurs à racheter leurs parts afin de récupérer des liquidités et d'éviter des décotes trop abruptes dans un contexte de correction des valeurs.

Ce phénomène de *repricing* continue de brider l'activité du fait, d'une part, du refus de certains vendeurs – en particulier les acteurs privés - de revoir à la baisse la valorisation de leurs actifs, et, d'autre part, de l'apparition de problématiques liées au manque de rendement pour certaines opérations. La rapide dégradation de l'environnement économique a également perturbé les projets de promotion établis en amont de cette crise. N'étant plus adaptés à la conjoncture actuelle, ces derniers nécessitent d'être retravaillés afin de dégager des sources additionnelles de rendement. ▶

ÉVOLUTION DES TAUX (À FIN DE PÉRIODE)

◆ Taux de Dépôt (BCE) ◆ OAT 10 ans ◆ Taux d'usure (10- 20 ans)



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE.

L'INVESTISSEMENT

Ces conditions pèsent sur le marché de l'investissement français. Moins de 11,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique) en 2023, un résultat en très forte baisse annuelle de plus de 55 % et significativement inférieur de 60 % à la moyenne décennale. Période traditionnellement faste pour les investisseurs, moins de 2,6 milliards d'euros ont été investis au cours du dernier trimestre. Ce résultat aurait même pu être encore plus faible sans la finalisation de plusieurs opérations d'envergure telles que l'arbitrage du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer au profit de FREY, l'acquisition par CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER de l'immeuble de bureaux Cortis dans le 17^{ème} arrondissement de Paris ou encore la signature de plusieurs portefeuilles logistiques.

Si les acteurs institutionnels et autres investisseurs traditionnels se sont montrés prudents en 2023, les acteurs privés disposant de réserves conséquentes de fonds propres ont su tirer leur épingle du jeu, ces réserves leur permettant notamment de lisser l'impact des taux sur le coût total des acquisitions. Ainsi, les acteurs du luxe ont réalisé plusieurs opérations d'envergure tout au long de l'année avec, en apothéose, l'acquisition du 150 Champs Elysée par LVMH pour près d'un milliard d'euros. S'agissant majoritairement de ventes utilisateurs, ces signatures ne sont naturellement pas comptabilisées dans les résultats de l'investissement, mais témoignent des opportunités existantes dans cette configuration de marché.

De manière générale, les perspectives économiques se sont légèrement améliorées pour 2024. En effet, le statu quo décidé par la Banque centrale européenne s'est accompagné de premières annonces sur une future baisse des taux directeurs, avec pour objectif à atteindre un taux de dépôt de 2,75 % en fin 2024. Ces déclarations offrent aux investisseurs davantage de visibilité sur les mois à venir et devraient permettre une première reprise de l'activité dès l'été.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, ASPIM, IMMOSTAT, EVOLIS

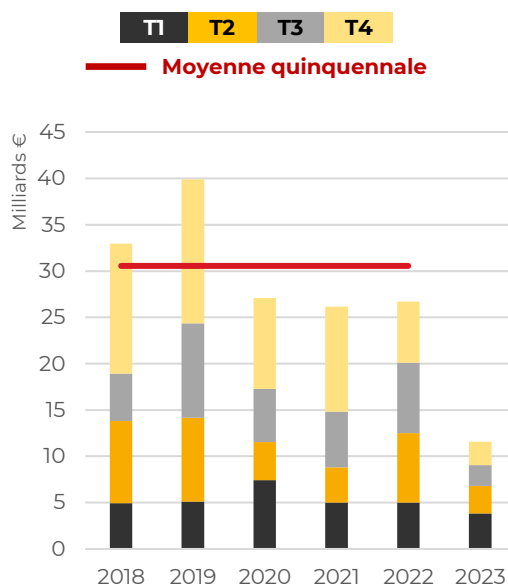


11,6 milliards €

Montant investi
en France en 2023
(tous types d'actif)

- 57%
Évolution annuelle

HISTORIQUE DES MONTANTS INVESTIS (en milliards d'euros)



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

En outre, de nombreux acteurs ont d'ores et déjà pris le parti de privilégier des stratégies portant sur un nombre plus élevé d'opérations de taille réduite afin de mieux diluer les risques. Ces comportements d'investissement devraient aussi contribuer au redémarrage du marché.

L'INVESTISSEMENT

VERS UN RÉÉQUILIBRAGE ENTRE PARIS ET LES RÉGIONS ?

Ce ralentissement de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affecte, sans exception, toutes les régions françaises. Les volumes investis en Île-de-France et en région affichent des replis annuels similaires, respectivement de l'ordre de - 56 % et de - 54 % (hors portefeuilles nationaux et régionaux). Les situations sont toutefois disparates d'un marché à un autre : le volume investi en Provence-Alpes-Côte d'Azur accuse une baisse annuelle de seulement 23 % - aidée par la grande transaction commerce de fin d'année -, le marché breton a quasi été inerte en 2023 et voit son volume chuter de 85 % sur un an.

Avec plus de 6,8 milliards d'euros investis, l'Île-de-France demeure le cœur du marché national et concentre près de 59 % de l'investissement national, un résultat en phase avec l'exercice précédent mais 8 points sous la moyenne quinquennale. Porté par l'opération XXL de la foncière d'IKEA (INGKA CENTRES) en début d'année et par plusieurs grandes transactions de bureaux pendant l'été (dont l'arbitrage en faveur de COVEA de l'immeuble Vicacity dans le 12^{ème} arrondissement), les arrondissements du sud de la capitale concentrent près de 1,7 milliard d'euros et devancent le Quartier central des affaires (1,55 Mds €) comme premier marché francilien.

Avec plus d'1,3 milliard d'euros investis, la Deuxième Couronne complète ce podium, portée par plusieurs cessions d'envergure à l'image du futur campus STELLANTIS à Poissy (acquis par GA SMART BUILDING et CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER) ou encore de l'immeuble V à Versailles (acheté par ATLAND VOISIN). *A contrario*, avec seulement 15 millions d'euros engagés, La Défense acte son pire résultat annuel sur 20 années d'observation. ▶

6,8 milliards €

Montant investi en Île-de-France
- 56 % sur un an

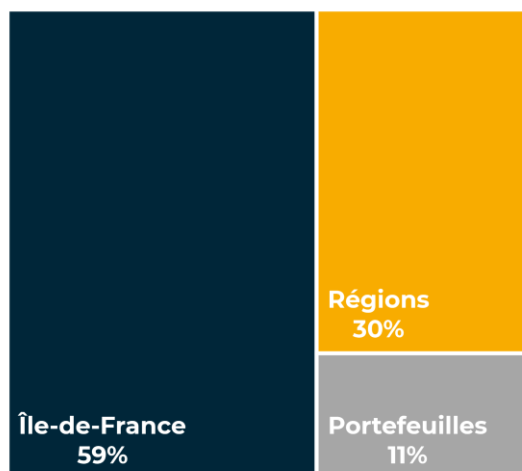
3,5 milliards €

Montant investi en région
(Hors portefeuilles nationaux et régionaux)
- 54 % sur un an

1,3 milliards €

Montant investi en portefeuilles
(régionaux et nationaux)
- 64 % sur un an

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES MONTANTS INVESTIS



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

L'INVESTISSEMENT

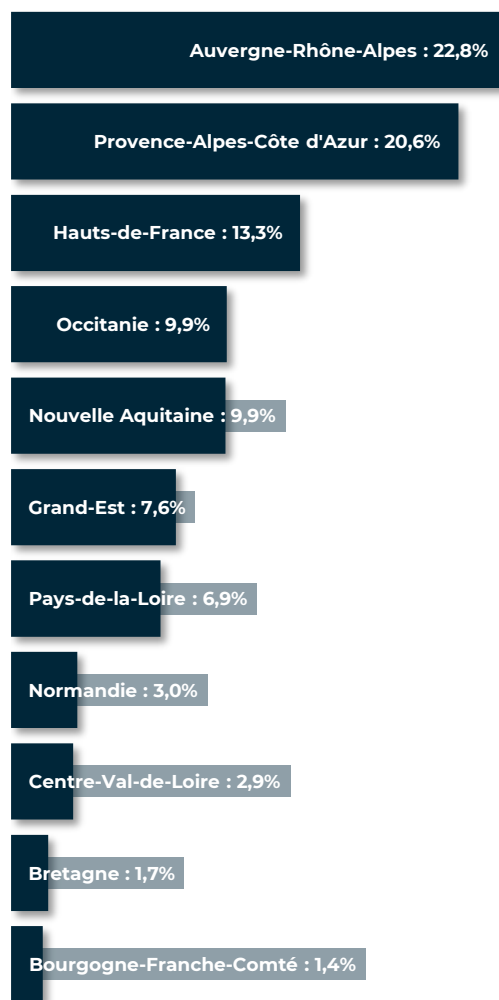
Aucun marché régional n'enregistre un volume annuel investi supérieur à 1 milliard d'euros. Avec respectivement près de 800 millions d'euros, 720 millions d'euros et 465 millions d'euros investis, l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Provence-Alpes-Côte d'Azur et les Hauts-de-France ont été les trois régions les plus dynamiques en 2023. Par ailleurs, les deux premières sont les seuls marchés régionaux à enregistrer (hors portefeuille) des transactions de plus de 100 millions d'euros, avec les cessions de l'immeuble de bureaux Welink à Lyon (par GINKGO en faveur d'AEW) et du Polygone Riviera. L'Occitanie et la Nouvelle-Aquitaine sont les deux seules autres régions à comptabiliser plus de 300 millions d'euros investis, grâce à un ensemble de petites et moyennes opérations de bureaux dont les plus emblématiques sont les acquisitions à Toulouse des immeubles 1Pulsion par KEYS REIM et Riverside par LA FRANCAISE REM et la cession à Bordeaux de l'immeuble FactorE en faveur de BNP PARIBAS CARDIF.

Avec plus de 1,25 milliard d'euros engagés, les portefeuilles (nationaux et régionaux) concentrent près de 11 % de l'investissement national. Après un 1^{er} semestre très peu actif, le marché s'est progressivement animé pendant l'été jusqu'à atteindre 665 millions d'euros au T4. Ce sursaut de l'activité résulte notamment de la finalisation de plusieurs opérations d'envergure telles l'acquisition par AXA IM du portefeuille Olympe ou encore la cession en *sale & leaseback* par DECATHLON d'un portefeuille européen de 90 actifs au profit de REALTY INCOME dont la part française avoisine 200 M€. Sur l'ensemble de l'année, plus de 50 % des sommes échangées en portefeuille concernent des actifs logistiques contre près de 30 % pour le commerce, 13 % pour les locaux industriels et à peine 5 % pour les bureaux.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES MONTANTS INVESTIS EN RÉGION

(Hors portefeuilles nationaux et régionaux)



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS



L'INVESTISSEMENT

LES INCERTITUDES AFFECTENT TOUTES LES CLASSES D'ACTIF

Vers un marché des bureaux à plusieurs vitesses

Près de 6,2 milliards d'euros ont été investis en bureau en France en 2023, un volume en baisse annuelle de 57 %. Avec une part de 53 % de l'investissement national, les bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs. Toutefois, cette part accuse un large repli : elle se situe 12 points sous la moyenne quinquennale.

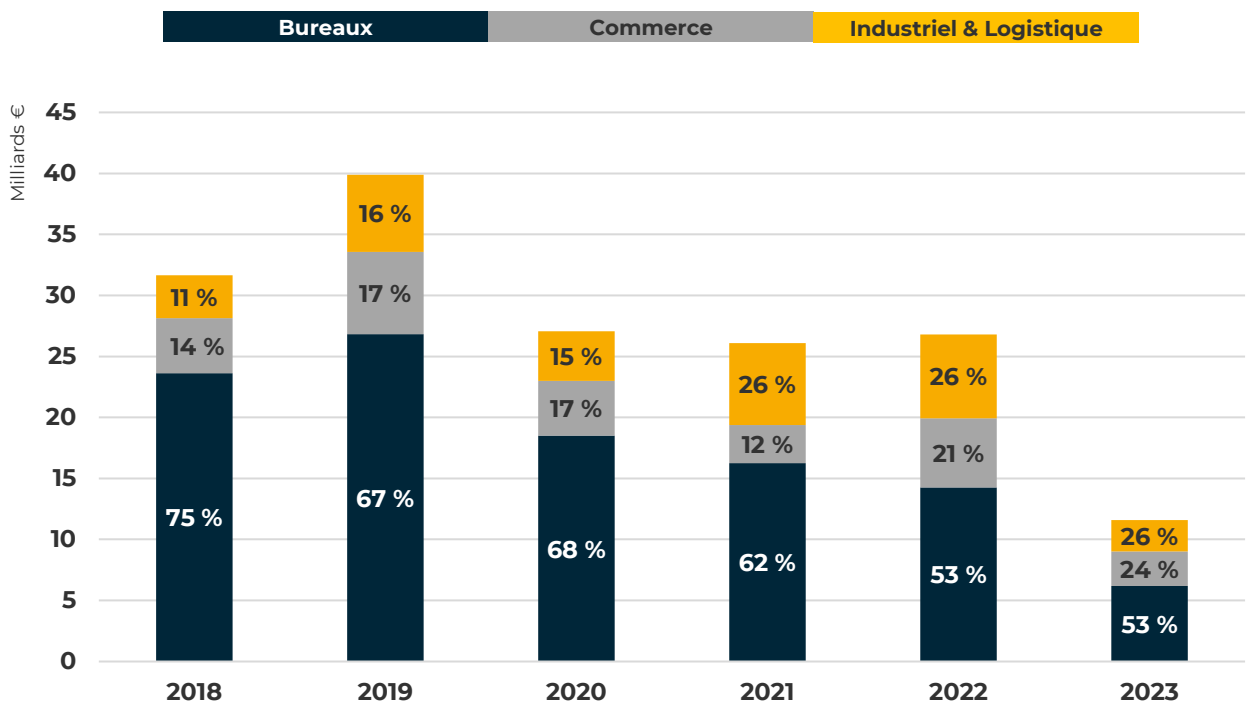
Aux incertitudes économiques conjoncturelles se sont ajoutées d'autres problématiques telles que l'évolution des normes environnementales avec le décret tertiaire ou, à Paris, le PLU Bioclimatique.

La transformation des modes de travail impacte également le marché locatif des bureaux. En effet, ce dernier s'est largement transformé au cours des dernières années et met en avant une large

préférence des utilisateurs pour les actifs les mieux localisés dotés d'une offre conséquente de services. Les utilisateurs montrent également une appétence toujours plus forte pour les immeubles les plus responsables et ont ainsi tendance à privilégier des actifs neufs ou restructurés car labellisés.

Dans ces conditions, si le marché de l'investissement dans les quartiers tertiaires les plus établis montre des signes de résilience – mais se confronte de plus en plus à des problématiques liées à la raréfaction de l'offre disponible –, des interrogations se posent quant à l'avenir des immeubles situés en dehors de ces territoires. ►

RÉPARTITION DES MONTANTS INVESTIS PAR CLASSE D'ACTIF



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

L'INVESTISSEMENT

Un bilan soutenu par quelques grandes acquisitions de centres commerciaux

Le marché des locaux commerciaux enregistre un volume d'investissement légèrement supérieur à 2,8 milliards d'euros en France en 2023, un résultat en perte de vitesse de 50 % par rapport à l'exercice précédent. Cette catégorie d'actifs représente 24 % de l'investissement national (+ 3 points sur un an).

Parmi les signatures emblématiques de l'année 2023 figurent, outre les grandes opérations de INGKA CENTRES, FREY et REALTY INCOME mentionnées précédemment, l'acquisition par MATA CAPITAL d'un portefeuille francilien d'*outlets*, la cession au profit d'AEW du centre commercial Passy Plaza ou encore l'achat par IREIT GLOBAL d'un portefeuille de 17 magasins B&M majoritairement situés en région. Outre ces signatures, le marché du commerce a essentiellement été animé par des petites transactions (< 20 M€) portant sur des boutiques de centre-ville et des cellules au sein de *retail parks*.

Rebond du marché des locaux industriels et logistiques au second semestre

Après un 1^{er} semestre à l'arrêt, le marché industriel et logistique a progressivement redémarré jusqu'à atteindre près de 900 millions d'euros investis sur le seul 4^{ème} trimestre. Sur l'ensemble de l'année, les résultats restent tout de même faibles : moins de 2,6 milliards d'euros ont été échangés sur cette

typologie d'actifs, un volume en baisse annuelle de 60 %. Ce sursaut de l'activité s'explique par la finalisation de plusieurs portefeuilles comme l'acquisition par AXA IM du portefeuille Olympe, la cession du portefeuille Camélia en faveur de P3 LOGISTIC PARKS ou encore la reprise par BOREAL IM du portefeuille Daisy.

Si ce marché s'est démarqué par une correction plus avancée des valeurs, il reste néanmoins toujours contraint par la raréfaction de l'offre disponible et des réserves foncières, ainsi que la hausse des coûts des matériaux.

L'immobilier alternatif marque le pas

En dépit d'investisseurs toujours désireux de diversifier leurs portefeuilles en se tournant vers les classes d'actifs alternatives, la dégradation du climat économique mondial et la baisse généralisée des levées de fonds les a contraints à réduire leurs investissements. Les secteurs du résidentiel géré et de la santé ont été particulièrement impactés : seules quelques opérations supérieures à 100 M€ sont recensées à l'instar des portefeuilles Bahia et Rock acquis par PRIMONIAL REIM.

Soutenu par l'arbitrage du Westin Paris Vendôme pour plus de 600 millions d'euros, seule l'hôtellerie parvient à maintenir le cap en 2023. Le secteur tire notamment profit de sa capacité à s'adapter plus facilement au contexte inflationniste.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.



20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

22 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 13 EN RÉGION



+ de 7 000

OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

LOUEZ
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX
VENDEZ, CÉDEZ
METTEZ-EN (SOUS) LOCATION
INVESTISSEZ
FAITES GÉRER
AMÉNAGEZ

EVOLIS

www.evolis.fr10

COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

Quentin GRAFF
Directeur Études

Email : qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille

Email : erente@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication

Email : cplouviez@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication

Email : lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication

Email : dabdulpena@evolis.fr