



ESSENTIEL IMMO

INVESTISSEMENT
FRANCE

S1 2024

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique

L'incertitude gagne du terrain

Un nouvel épisode, politique cette fois, vient s'ajouter à la liste – déjà longue – d'incertitudes qui pèsent sur l'environnement économique en France.

La recomposition de l'Assemblée nationale et la constitution d'un nouveau gouvernement se révèlent être une tâche d'une complexité profonde, à la mesure des fractures qui composent actuellement le paysage français.

Alors que les attentes sont nombreuses en matière économique, notamment sur la question de la maîtrise de la dette publique qui atteint 110 % du PIB en 2023, la campagne des législatives a laissé peu de place au débat de fond et les programmes économiques, esquissés à la hâte, peinent encore à convaincre les observateurs.

Dans un tel contexte d'instabilité politique, l'ensemble des acteurs économiques, chefs d'entreprises comme marchés financiers font preuve d'une très grande prudence. En dépit d'un climat politique anxiogène, les prévisions de l'INSEE restent pour le moment favorables.

Après + 0,2 % de croissance enregistrée au premier trimestre, le produit intérieur brut (PIB) devrait augmenter de 0,3 % au deuxième, puis de 0,5 % au troisième trimestre.

La France devrait bénéficier d'un effet « Jeux Olympiques » durant l'été, pour grappiller quelques dixièmes de points supplémentaires de PIB, mais il faut garder à l'esprit que ces retombées positives ne profiteront qu'à un nombre limité d'acteurs et seront par nature limitées dans le temps. Selon les dernières estimations de l'INSEE, l'économie française devrait ainsi croître de 1,1 % en 2024.

Ce scénario optimiste est bien évidemment conditionné à de nombreuses inconnues. Il faudra attendre la rentrée 2024 pour espérer confirmer une détente de l'environnement économique.

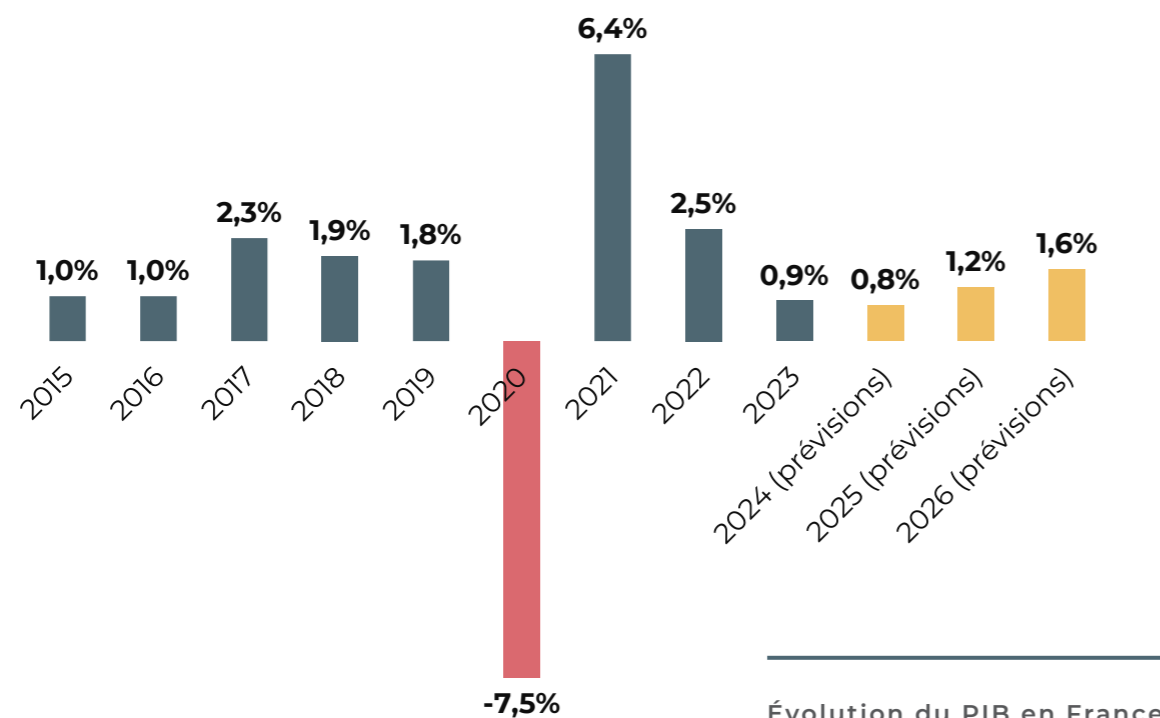
Chiffres-clés
(source INSEE)

+ 0,2 %
Évolution du PIB
au T1 2024

+ 7,5 %
Taux de chômage
au T1 2024

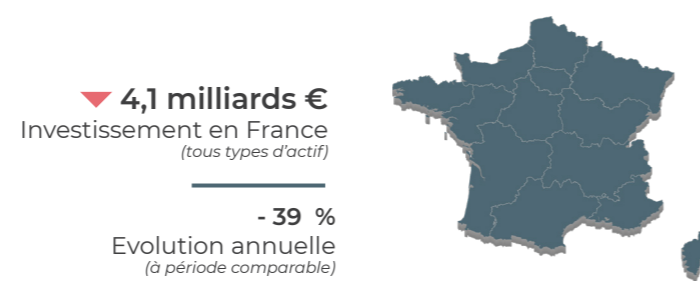
+ 2,2 %
Inflation
Variation annuelle en juin 2024

99
Climat des affaires
Juin 2024



Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS



02

L'investissement Première baisse de la BCE

Conformément à ses annonces du premier trimestre, la Banque centrale européenne a procédé à une première baisse de ses taux directeurs début juin 2024. Maintenu depuis neuf mois à son plus haut niveau historique depuis la création de la zone euro, le taux de dépôt a été réduit de 25 points de base pour atteindre 3,75 %.

Cette décision, particulièrement attendue par les investisseurs, marque la fin de la politique européenne de resserrement monétaire initiée en 2022. Dans le sillage de cette décision, l'État français a acté une première baisse des taux d'usure depuis 2021 : pour les prêts d'une durée de plus de 20 ans, ce taux recule trimestriellement de 23 points de base, à 6,16 %.

Toutefois, la conjoncture actuelle reste soumise aux nombreuses incertitudes politiques et internationales, comme en témoigne la nouvelle hausse de l'OAT à 10 ans (+36,4 points de base, à 3,288 % au 28 juin 2024). Cela ne laisse entrevoir qu'une reprise progressive et prudente du marché de l'investissement au cours des prochains trimestres.

Au cours du premier semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) a conservé un faible dynamisme : seulement 4,13 milliards d'euros ont été investis depuis le début de l'année,

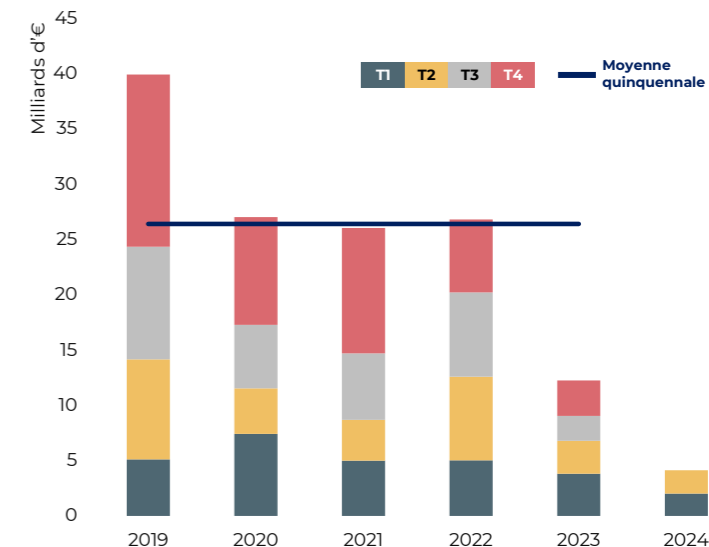
un volume en recul annuel de 39 %, mais surtout 62 % en dessous de la moyenne quinquennale (à période comparable). Ce ralentissement affecte toutes les tranches de montant : les petites opérations (< 20 M€) accusent une baisse annuelle de l'ordre de 33 % des investissements, tandis que celles comprises entre 20 et 50 M€ reculent de 34 %. La chute est encore plus vertigineuse pour la tranche supérieure : les sommes investies dans des transactions comprises entre 50 et 100 M€ s'effondrent de 59 %. Enfin, seulement 9 opérations de plus de 100 millions d'euros ont été actées pour un total de 1,3 milliard d'euros (- 35 % sur un an), dont 6 au deuxième trimestre.

L'acquisition par ARES MANAGEMENT du portefeuille logistique Montclair constitue la principale transaction de ces trois derniers mois et la seule dépassant le seuil des 200 millions d'euros.

Si les annonces de la BCE permettent d'espérer un second semestre plus dynamique et un atterrissage annuel aux alentours de 10 milliards d'euros, le marché de l'investissement reste confronté à un

ensemble de contraintes conjoncturelles et structurelles incitant à la prudence.

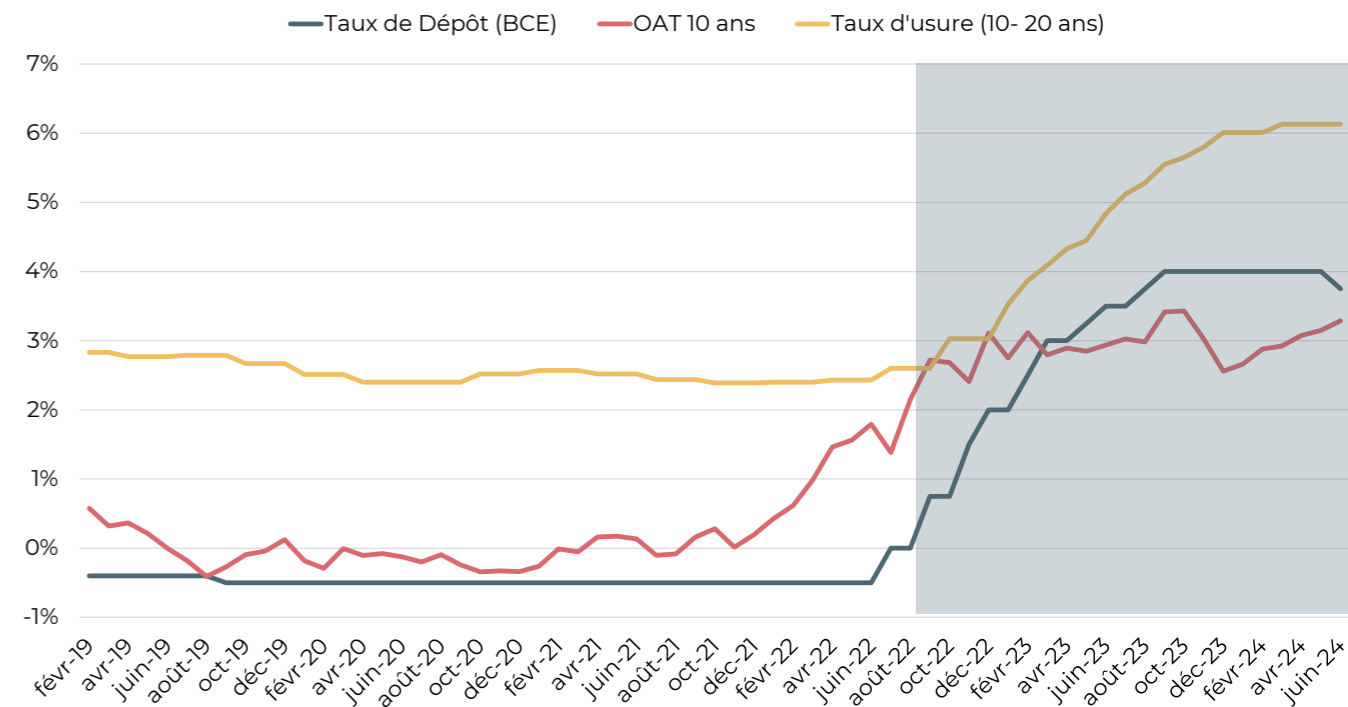
L'effondrement de la collecte nette des SCPI (765 millions d'euros au premier trimestre 2024, - 68 % sur un an), le durcissement des réglementations environnementales (loi ZAN, décret tertiaire, PLU Bioclimatique de Paris...), la crise du secteur de la promotion ou encore les difficultés croissantes de certains marchés locatifs tertiaires constituent autant de freins potentiels à la bonne reprise des investissements en immobilier d'entreprise.



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

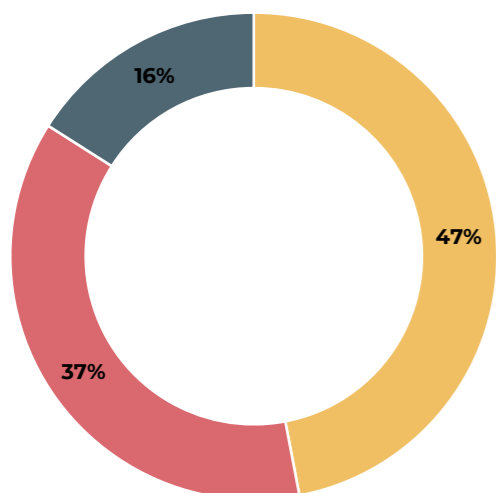
Sources
BCE, BDF, ASPIIM, IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des taux (à fin de période)

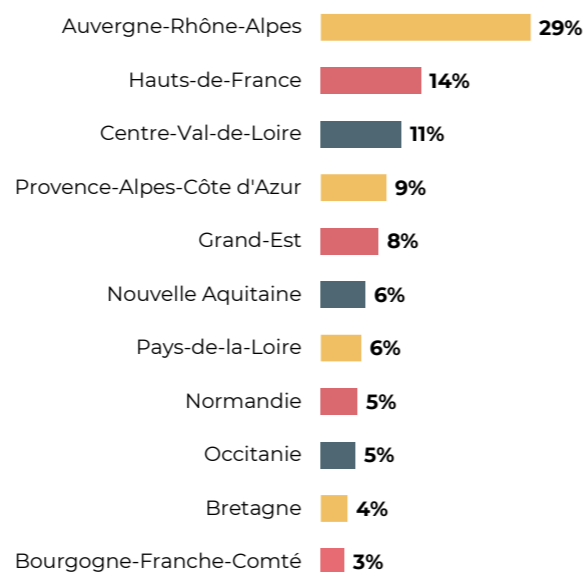
Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

■ Île-de-France ■ Région ■ Portefeuilles



Répartition géographique des montants investis

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Répartition géographique des montants investis en région

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

L'investissement (suite)

Vers un rééquilibrage entre l'Île-de-France et les Régions ?

Avec 1,9 milliard d'euros investis en six mois - un résultat 73 % inférieur à la moyenne quinquennale -, l'Île-de-France ne concentre que 47 % des sommes engagées dans l'Hexagone.

L'érosion de la prépondérance de l'Île-de-France s'explique par de multiples facteurs : fort ralentissement des opérations de plus de 50 millions d'euros, repli du marché des bureaux ou encore la bonne dynamique de l'investissement logistique.

Cette situation inédite fait la part belle aux marchés régionaux. Concentrant 53 % des sommes investies à l'échelle nationale, les régions (portefeuilles inclus) observent une progression de leur part de marché, supérieure de 20 points à la moyenne quinquennale à période comparable.

Ce dynamisme est largement soutenu par les portefeuilles (nationaux et régionaux), représentant un engagement de plus de 675 millions d'euros, soit 16 % des investissements réalisés en France depuis le début de l'année.

Si ce résultat est naturellement dopé par le portefeuille Montclair, plusieurs autres opérations d'envergure sont recensées, telles que l'acquisition par RADIUS GLOBAL INFRASTRUCTURE du portefeuille Hexagone composé de 25 actifs tertiaires pour près de 120 millions d'euros ou encore le *sale & leaseback* de 17 supermarchés CARREFOUR au profit de SUPERMARKET INCOME REIT pour plus de 80 millions d'euros.

En dehors de ces opérations, l'Auvergne-Rhône-Alpes a été la première cible des investisseurs, avec près de 450 millions d'euros engagés. Il s'agit également de la seule région à enregistrer une signature de plus de 100 millions d'euros : l'arbitrage en faveur de PROLOGIS de la plateforme logistique exploitée par EASYDIS à Corbas.

La région Hauts-de-France arrive en seconde position, avec plus de 200 millions d'euros investis. Ce résultat repose exclusivement sur des deals de moins de 50 millions d'euros, comme l'acquisition par ARKEA REIM de l'immeuble Grand Angle à La Sentinelle. Avec plus de 170 millions d'euros échangés, le Centre-Val-de-Loire complète le podium.

En Île-de-France, le fossé entre le Quartier Central des Affaires (QCA) et les autres territoires continue de se creuser : le QCA concentre plus de 40 % des investissements de ce premier semestre, soit près de 800 millions d'euros. Aucun autre secteur ne dépasse les 500 millions d'euros engagés.

Avec respectivement 25 % et 12 % des montants investis, la Deuxième Couronne et le Croissant Ouest se distinguent comme les seuls autres secteurs à enregistrer de grandes transactions à l'image de la signature du centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

Chiffres-clés

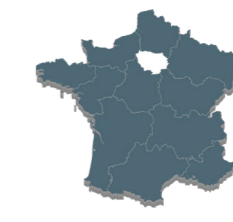
(sources IMMOSTAT, EVOLIS)

Montant investi en Île-de-France



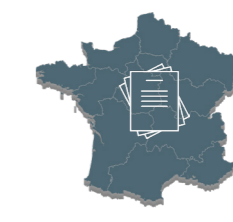
1,9 milliard €
- 39 % sur un an

Montant investi en Région (hors portefeuille)



1,5 milliard €
- 26 % sur un an

Montant investi en Portefeuilles régionaux et nationaux



676 millions €
+ 147 % sur un an

L'investissement *(suite)*

Un marché des bureaux contrasté

Depuis le début de l'année, 1,7 milliard d'euros ont été investis en France dans des actifs tertiaires, un volume en recul annuel de 55 % et jusqu'à 75 % en-deçà de la moyenne quinquennale (à période comparable).

En dépit de cet effondrement, les bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs : ils représentent encore 42 % des engagements nationaux. En baisse de 21 points par rapport à la moyenne quinquennale, cette part se situe néanmoins à un niveau nettement inférieur comparé aux exercices précédents.

La dichotomie du marché s'accroît : les investisseurs privilégient très largement les actifs prime les mieux situés et délaissent les actifs tertiaires moins sécurisés.

Ainsi, le Quartier Central des Affaires (QCA) de la capitale concentre 38 % des montants engagés en France. À l'exception du portefeuille Hexagone, il concentre également toutes les opérations de plus de 100 millions d'euros, dont les deux actées lors du deuxième trimestre : l'acquisition de l'immeuble Opéra Gramont par OSAE PARTNERS et l'arbitrage du 40 Georges V en faveur de la FONCIERE RENAISSANCE.

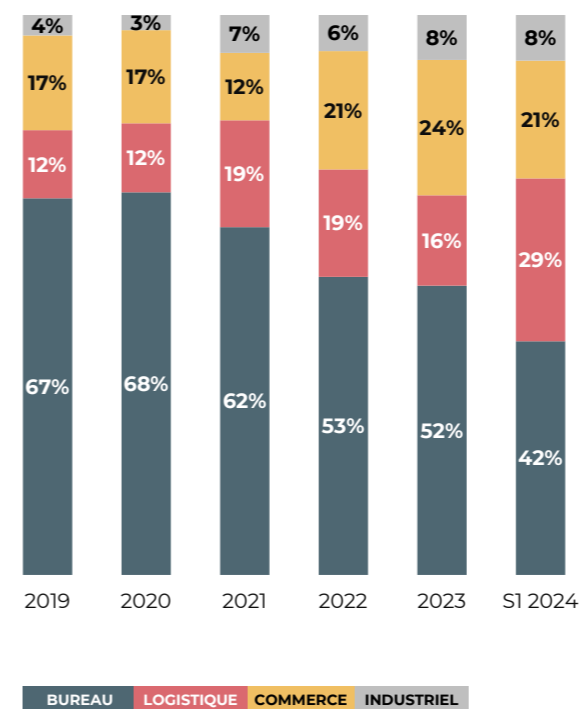
Le marché parisien conserve tout son attrait aux yeux des investisseurs, comme en témoigne le maintien du taux de rendement prime dans le QCA à environ 4,25 %.

À l'inverse, les rares opérations actées en périphérie en Île-de-France accusent une forte décompression des taux de rendement, à l'instar de l'acquisition par CORUM AM de l'immeuble In Situ à Boulogne-Billancourt, avec un yield avoisinant les 7 %.

En région, le constat est encore plus sévère : hors portefeuilles, seulement 613 M€ ont été échangés (- 38 % sur un an) et aucune opération n'excède les 50 M€.

Le retail toujours en difficulté

À peine 868 millions d'euros ont été investis dans des actifs commerciaux au cours du premier semestre 2024, un volume divisé par deux comparé à l'an passé et à la moyenne quinquennale. Après un premier trimestre animé par l'acquisition du centre commercial O'Parinor, le deuxième trimestre a été marqué par la cession de l'ensemble mixte (à dominante commerce) 7 Meyerbeer par l'URSSAF pour un peu plus de 100 millions d'euros.



Taux de rendement prime *(source EVOLIS)*

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

Répartition des montants investis par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

En dehors de ces opérations majeures, le marché a été animé par une série de signatures de plus de 50 M€, telles que le portefeuille Carrefour ou l'acquisition par la FONCIERE MAGELLAN d'une vingtaine de boutiques en pied d'immeuble, comprenant notamment le 231 Saint-Honoré. En région, le marché a été quasi atone : hors portefeuilles nationaux et interrégionaux, à peine 201 M€ ont été engagés, un résultat accusant un ralentissement annuel de l'ordre de 52 %.

Si plusieurs transactions d'envergure – à l'instar des boutiques de luxe du 251 Saint-Honoré – devraient être finalisées d'ici la fin de l'année, les incertitudes économiques et politiques conjuguée à la persistance d'une conjoncture défavorable au retail devraient continuer d'entraver la bonne tenue de l'investissement commercial.

Le nouvel essor de la logistique

À l'inverse des autres classes d'actifs, les entrepôts logistiques et les locaux industriels présentent un bilan positif : avec plus de 1,5 milliard d'euros engagés depuis le début de l'année, le volume investi progresse annuellement (à période comparable) de 27 %.

Profitant d'une correction des valeurs plus avancée que les autres typologies d'actif, le marché industriel et logistique enregistre plusieurs opérations majeures au second trimestre : l'acquisition du portefeuille Montclair, la plateforme EASYDIS de Corbas ou encore le Peripark de Gennevilliers repris par MELCOMBE PARTNERS.

Si ce marché reste soumis à un ensemble de contraintes structurelles (raréfaction de l'offre et des réserves foncières, lutte contre l'artificialisation des sols, hausses des coûts de construction, etc.), la confiance des investisseurs reste forte, comme en témoignent les différentes opérations sous promesse ou en cours de négociation.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



+ 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

ESSENTIEL IMMO

—

EVOLIS