

CFNEWS IMMO

magazine

DÉCEMBRE 2021/JANVIER 2022 - N°8

INVESTISSEMENT DANS LE REAL ESTATE
BUREAUX, RÉSIDENTIEL, LOGISTIQUE,
COMMERCE, HÔTELLERIE, SANTÉ...

UNE ANNÉE À 30 MD€

M&A/CORPORATE
LA COURSE AUX COMPÉTENCES
ET AUX VOLUMES

PROPTech
UN MILLÉSIME EXCEPTIONNEL

ESG - ETUDE ETHIFINANCE / CFNEWS IMMO
LES GÉRANTS DOIVENT ENCORE
FAIRE LEURS PREUVES

RETROUVEZ LES LAURÉATS DE LA 5^E ÉDITION
DES GRANDS PRIX CFNEWS IMMO

TÉLÉCHARGEZ L'APPLICATION CFNEWS IMMO

VIVEZ L'INFO ET LA DATA
DE L'IMMOBILIER
SUR VOTRE SMARTPHONE*



Télécharger dans
l'App Store



DISPONIBLE SUR
Google Play

(*)Offre réservée aux abonnés

SOMMAIRE

CFNEWS IMMO MAGAZINE
DÉCEMBRE 2021/JANVIER 2022 - N°8

■ EDITO

Entre incertitudes et surperformance 5

■ INVESTISSEMENT DANS LE REAL ESTATE

Une année à 30 Md€ 6

Le bureau à Paris : quatre transactions signées à plus de 30 000 €/m² 8

Les taux qui donnent le ton dans le bureau de Paris et ses environs 13

Sortie gagnante pour les métropoles régionales 16

Historique logistique 20

Le résidentiel au sommet 24

Le commerce de périphérie, nouvel eldorado des investisseurs 28

En pleine crise, l'hôtellerie provoque des étincelles 32

**LA RÉPARTITION DES VOLUMES D'INVESTISSEMENT
EN 2021 EN UN COUP D'OEIL** 36

■ M&A/CORPORATE

La course aux compétences et aux volumes 38

■ PROPTECH

Un millésime exceptionnel 42

■ ESG - ETUDE ETHIFINANCE / CFNEWS IMMO

Les gérants doivent encore faire leurs preuves 45

■ LES LAURÉATS DE LA 5^E ÉDITION DES GRANDS PRIX CFNEWS IMMO

48

CFNEWS
IMMO
magazine

LE MAGAZINE DIGITAL DE CFNEWSIMMO

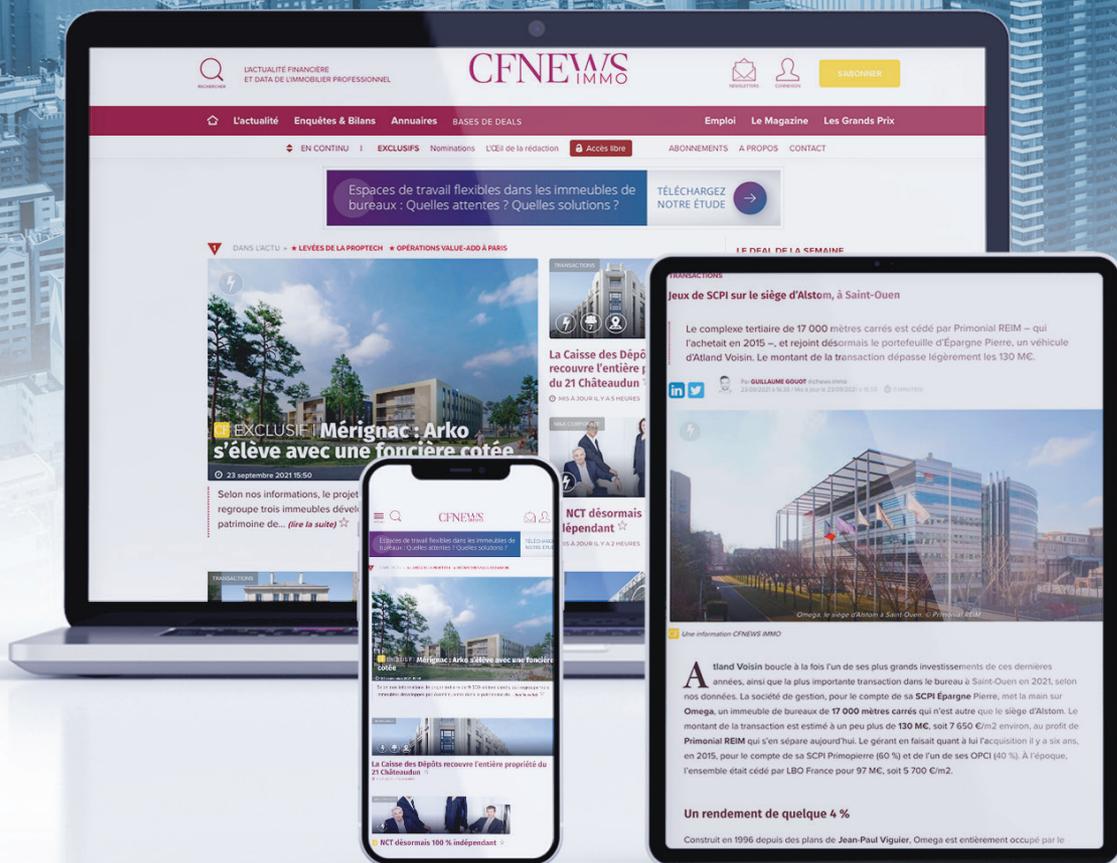
Disponible sur le site web : www.cfnewsimmo.net. Société éditrice : CORPORATE FINANCE NEWS, SAS au capital de 32 450 Euros. Siège Social : 50 avenue de La Grande Armée - PARIS (France). Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 500 442 652. Directrice de la publication : Agathe ZILBER. Rédaction : redaction@cfnewsimmo.net. Abonnement-Publicité : Anne DAUBA. Rédaction en chef : Sophie DA COSTA. Ont participé à ce numéro : Guillaume GOUOT, Aurélien JOUHANNEAU. Direction artistique : Jean BOURGOIN. Hébergeur : SMILE S.A., 20 rue des Jardins, 92600 Asnières-sur-Seine, France.

© Tous droits réservés CFNEWSIMMO 2022 - Crédit couverture : Axel Schoenert Architectes - Photo de couverture : Maison Bayard. Restructuration de l'ancien siège historique d'RTL en construction neuve en plein triangle d'or Parisien. Reproduction interdite sauf accord préalable. Ce document et les textes, visuels ou données qu'il contient n'entraînent aucun abandon ou transfert de propriété intellectuelle de la part de CFNEWS et ne donne naissance à aucun droit ou tolérance sur les conditions générales d'utilisation du site CFNEWS.net. Les marques et logos figurant sur ce site sont déposés et ne doivent pas être utilisés à des fins publicitaires sans le consentement écrit préalable du propriétaire de la marque. Toute reproduction du contenu de ce site, totale ou partielle, tant en France qu'à l'étranger, est rigoureusement interdite, compte tenu des dispositions légales en vigueur relatives à la propriété intellectuelle et artistique, sauf accord préalable exprès de CFNEWSIMMO.

© Tous droits réservés CFNEWS IMMO - MAGAZINE - Décembre 2021/Janvier 2022

www.cfnewsimmo.net 3

L'ACTUALITÉ FINANCIÈRE ET DATA DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL



SUIVEZ EN DIRECT TOUTE L'ACTUALITÉ
TRANSACTIONNELLE ET CAPITALISTIQUE DU MARCHÉ
DE L'IMMOBILIER

CHOISISSEZ UNE FORMULE D'ABONNEMENT
ADAPTÉE À VOTRE PROFIL

abo@cfnewsimmo.net

CFNEWS
IMMO
cfnewsimmo.net

EDITO

Par **Sophie DA COSTA**
Rédactrice en chef de CFNEWS IMMO



© DR

ENTRE INCERTITUDES ET SURPERFORMANCE



En 2007, l'immobilier d'entreprise français battait un record en termes de volumes investis, avec un total à 28 Md€, juste avant la crise des *subprimes*. En 2019, le record avait été largement explosé, avec près de 40 Md€ enregistrés. Puis la pandémie est apparue et le modèle du bureau, locomotive de l'investissement, a été remis en question. Et l'impact a été immédiat sur les volumes investis en immobilier d'entreprise : plus de 23 Md€ selon les données de CFNEWS IMMO à fin décembre ; près de 30 Md€ en intégrant le logement en bloc, la santé et l'hôtellerie. Tout au long de cette année, peu se sont aventurés à prédire à combien pourrait se clore le millésime. Trop d'incertitudes, trop de process remis en question dans le bureau ou fortement ralentis par les interrogations du marché. Et trop de capitaux fléchés vers des classes d'actifs en manque d'offres : le résidentiel, la logistique et le... sacro-saint bureau *prime*. Il n'empêche, cette année encore, des records ont été battus, notamment dans les *yields* de ces trois dernières classes d'actifs, comme notre enquête va le détailler. Malgré une remontée des taux obligataires, et les perspectives d'inflation (toujours désignée comme la principale menace pour les investissements immobiliers), les liquidités à placer restent très abondantes et le *spread* favorable au compartiment immobilier. En 2022, la tendance est claire : les investisseurs immobiliers annoncent que leur allocation au *real estate* va encore augmenter au cours des douze prochains mois, d'autant plus que leurs investissements se sont - bon an mal an - plutôt bien tenus pendant la crise sanitaire. Les performances ont même parfois été meilleures qu'attendues selon une étude de Savills Investment Management.

Qu'attendre de ce nouveau millésime ? Une nouvelle superperformance de la logistique, dont les niveaux de rendement historiquement bas ne rebutent en rien les investisseurs, misant tout sur la croissance des loyers. Une nouvelle superperformance du résidentiel, qui continue lui aussi d'attirer les investisseurs comme un aimant, pour peu qu'ils parviennent à sourcer des *deals* et se distinguer dans les *process* très compétitifs. Quant aux moteurs du *real estate* (le bureau et le commerce, du moins jusqu'en 2019), ils restent dans le viseur des investisseurs, notamment des fonds *value-add* aux millions de liquidités à déployer. ■

UNE ANNÉE À 30 Md€

C'est acté, en temps de crise, l'immobilier d'entreprise retrouve sa moyenne décennale. En 2020, les professionnels de l'immobilier renouaient avec les 28 Md€ investis, en se targuant d'un millésime « plus que satisfaisant », vu le contexte. Le cru qui vient de s'achever ne fera pas mieux. Selon les données de CFNEWS IMMO, à date, quelque 30 Md€ devraient être investis dans l'Hexagone, toutes classes d'actifs confondues (bureau, commerce, logistique, hôtellerie, logement en bloc). Si on ne s'en tient qu'aux segments les plus classiques (à savoir les trois premiers susmentionnés), on obtient une enveloppe de plus de 23 Md€. Dans le détail, nos données recensent un peu plus de 12 Md€ engagés dans le bureau francilien (Paris compris), près de 3 Md€ dans le bureau régional, plus de 2,2 Md€ dans le commerce et pas moins de 6 Md€ dans la logistique (activités et industriel). Le logement en bloc représente pour sa part quelque 7 Md€ en 2021, quand l'hôtellerie réalise une performance d'1,4 Md€ (incluant des opérations de M&A) et que la santé affiche un petit milliard d'euros d'engagements.

À eux seuls, ces chiffres donnent le ton des segments vers lesquels les liquidités des investisseurs sont fléchées. « Le marché de l'investissement devrait connaître un regain de dynamisme en 2022, assure **Stephan von Barczy**, directeur de l'investissement chez **JLL**. Le *pipeline* de transactions identifiées en cours est nettement plus important qu'il y a un an et les *pitchs* plus nombreux depuis le mois de décembre. » En attendant de voir ce que ces douze mois nous réservent, *flashback* sur ce qui a marqué l'année 2021. ■



© DR

“
Le marché de
l'investissement
devrait connaître
un regain de
dynamisme
en 2022.”

Stephan Von Barczy, JLL.

ENVIRONNEMENT FISCAL IMMOBILIER URBANISME

Découvrez le blog Gide Real Estate

Les avocats du cabinet Gide vous tiennent informés
de l'actualité juridique et fiscale du secteur immobilier.

gide-realestate.com



GIDE REAL ESTATE

LE BUREAU À PARIS

QUATRE TRANSACTIONS SIGNÉES À PLUS DE 30 000 €/M²

Par Guillaume GOUOT



Prenez un volume investi qui chute pour la deuxième année consécutive, mélangez avec un nombre de transactions tout à fait honorable, secouez, et le cocktail final aurait pu laisser transparaître une baisse des valeurs métriques. Mais la mixologie est un art dont le résultat peut être rempli de surprises. En 2021, le prix du mètre carré dans le bureau parisien, qu'il soit *core* ou *value-add*, est resté à un niveau très élevé, dépassant – selon nos données – la barre des 30 000 €/m² à quatre reprises pour les opérations sécurisées, et atteignant parfois les 25 000 €/m² dans les opérations de création de valeur du QCA, signe de l'attrait perpétuel des investisseurs pour les meilleurs emplacements. La nouveauté est à chercher du côté des immeubles à restructurer situés en-dehors de l'hyper-centre où, misant sur le devenir de certains quartiers comme le 10^e arrondissement, les investisseurs n'hésitent pas à faire des offres largement supérieures au prix de vente initial, pariant sur la prise de valeur intrinsèque du secteur, en parallèle d'un repositionnement de l'actif aux meilleurs standards du marché.

LES PLUS GRANDES VALEURS MÉTRIQUES DANS LE BUREAU CORE

CIBLE	PÉRIMÈTRE	SECTEUR	SURFACE*	ACQUÉREURS	CÉDANTS
Maison Bayard	Paris QCA	8 ^e	8 165	La Française REM CNP Assurances	LaSalle Investment Management
DixSolférino	Paris	7 ^e	3 600	Interparfums	Apsys
16 George V	Paris QCA	8 ^e	6 500	MACSF	Allianz Real Estate
17 Hoche	Paris QCA	8 ^e	2 500	Deka Immobilien	L'Etoile Properties - SFO Group

(*) En m² - (**) En millions d'euros - (***) €/m²



Maison Bayard, plus grande valeur métrique de l'année en France

En 2021, pas moins de quatre immeubles *core* se sont échangés à des niveaux supérieurs à 30 000 €/m² selon les données de CFNEWS IMMO, au premier rang desquels l'une des plus emblématiques cessions de l'année, Maison Bayard. L'ancien siège de RTL, restructuré par LaSalle depuis 2017, a rejoint le portefeuille de La Française REM, pour le compte de CNP Assurances. L'assureur, connu pour acheter à des rendements qui comptent parmi les plus bas du marché, a consenti près de 35 000 €/m², selon nos sources, pour cette opération, soit quelque 280 M€. « Depuis le début de la crise sanitaire, les acteurs du marché ont affirmé leur attirance pour les actifs *core* dans une lecture ultra sélective de ses composantes, donnant ainsi naissance à un "*ultra core*" pour lequel les candidats à l'acquisition sont capables de se positionner à des valeurs métriques record », expliquait Cushman & Wakefield fin 2021. Un autre exemple avec Interparfums qui a mis, précisément, 34 722 €/m² sur la table pour s'offrir son futur siège du Dix Solférino, auprès d'Apsys, ce qui en fait l'autre transaction de l'année dont le prix s'est envolé dans les tours. Principalement menée en 2020, mais bel et bien bouclée en janvier 2021, l'acquisition du 16 George V par la MACSF, auprès d'Allianz Real Estate, dépasse les 200 M€, soit plus de 31 000 €/m², ce qui la place juste devant la transaction du 17 Hoche, acquis par Deka Immobilien auprès de L'Étoile Properties et de SFO Group, pour 75 M€, soit 30 000 €/m².

- PARIS/IDF 2021

VALORISATIONS**	PRIX AU M ² ***	STRATÉGIE	UTILISATEURS
≈280	≈35 000	core	Dechert, Neoen Strategies & Corp
125	34 722	vente utilisateur	Interparfums
+200	+30 769	core	Givenchy
75	30 000	core	Avisa Partners

Source : cfnewsimmo.net

Photo ci-dessus : le Dix Solférino redonne toute sa splendeur à l'adresse mythique qui fut le siège du Parti Socialiste pendant près de quarante ans.

Trois critères : la localisation, la localisation et la localisation

En parallèle, certains actifs à rénover continuent d'atteindre de fortes valeurs métriques. Black Swan Real Estate a notamment fait l'acquisition, contre près de 25 000 €/m², de l'ancien siège de la Compagnie Geofinancière, qui fait face à l'église de la Madeleine dans le 8^e arrondissement. Rive Gauche, Naxicap – accompagné par Picture AM – a mis la main sur le 4 place du Palais Bourbon contre 27 M€, soit 22 500 €/m², quand RedTree Capital et Eternam ont alloué plus de 22 000 €/m² pour le 11 Hoche. Union Investment s'est pour sa part offert le 59 Haussmann à restructurer pour quelque 21 000 €/m², alors que Colliers Global Investors a acheté le 27 Vernet, près des Champs-Élysées, à 18 500 €/m². Si les investisseurs grimpent dans les tours pour se positionner sur ces actifs *value-add*, c'est notamment que ces derniers profitent d'un emplacement indéniable, qui les sécurise sur le long terme.

Miser sur les emplacements de demain

D'autres stratégies *value-add* visent toutefois à parier sur des localisations hors-QCA, et même hors-quartier tertiaire. Des investissements réalisés au sein d'arrondissements en devenir ou de plus en plus recherchés, à l'instar du 18 Toudic, repris par Aviva Investors Real Estate France à l'issue d'un *process* compétitif très intense au second semestre. Mis en vente à 80 M€ par la Chambre de commerce et d'industrie de région Paris-IDF, soit moins de 10 400 €/m², cet ensemble vide s'est finalement valorisé près de 120 M€, soit 17 000 €/m² hors sous-sol. Situé entre la place de la République et le canal Saint-Martin, ce pur produit de création de valeur aura attiré une petite trentaine de candidats. « Face à la rareté persistante de l'offre et à la compression des taux, les investisseurs pourraient être tentés de prendre plus de risque pour atteindre leurs objectifs de rendement et tirer parti de la reprise », anticipaient en octobre dernier **Matthieu Garraud** et **Antoine Grignon**, co-directeurs du département investissement de **Knight Frank**. ■

LES PLUS GRANDES VALEURS MÉTRIQUES DANS LE BUREAU VALUE

CIBLE	PÉRIMÈTRE	SECTEUR	SURFACE*	ACQUÉREURS	CÉDANTS	VALORISATIONS**
25 Madeleine	Paris QCA	8 ^e	1 200	Black Swan	Groupe pétrolier	≈30
4 Palais Bourbon	Paris	7 ^e	1 200	Naxicap, Picture AM	Condé Nast	27
11 Hoche	Paris QCA	8 ^e	3 000	RedTree Capital, Eternam	Privé étranger	67
59 Haussmann	Paris QCA	8 ^e	11 000	Union Investment	Société Générale	≈225
27 Vernet	Paris QCA	8 ^e	864	Colliers, Global Investors	Privés	16

(*) En m² - (**) En millions d'euros - (***) €/m²



Les investisseurs pourraient être tentés de prendre plus de risque.

Matthieu Garreaud et Antoine Grignon, knight Frank.



©DR

Le 7^e arrondissement perce à 300 M€

Français comme étrangers, nombreux sont les investisseurs, en 2021, à avoir orienté leurs capitaux vers la Rive gauche "proche Seine" à Paris, et plus particulièrement dans le 7^e arrondissement. Le phénomène n'est, certes, pas nouveau - il y a des investissements tertiaires dans ce secteur quasiment chaque année -, mais il a été largement amplifié au cours du premier semestre passé. C'est que le quartier affiche de nombreux atouts, notamment pour les bailleurs. « Loin de remplacer le QCA, la Rive gauche est plutôt complémentaire au traditionnel quartier d'affaires, glisse **Bertrand Le Gall**, associé d'**Alex Bolton**, qui a réalisé plusieurs transactions dans ce secteur en 2021. Les loyers restent en haut de la fourchette parisienne, et l'environnement de

travail est beaucoup plus mixte, ce qui est encore plus recherché depuis ces derniers mois. » Le 15 Cognacq-Jay a ainsi été repris par J.P. Morgan (80 M€), quand le 4 Palais Bourbon a été valorisé par Naxicap et Picture AM (27 M€) - deux stratégies *value-add*. En parallèle, le 260 Saint-Germain (34 M€) et le 9/11 Villars (+30 M€) ont rejoint les portefeuilles de, respectivement, Groupama Gan REIM et BlackRock Real Assets dans le cadre de transactions *core*. Siège de nombreuses entreprises - Casino, Air Liquide... -, le 7^e arrondissement aura également séduit Interparfums, qui n'a pas hésité à déboursier plus de 30 000 €/m² pour s'offrir son nouveau QG du 10 Solférino (125 M€). Au total, quelque 300 M€ ont été engagés dans ce quartier en 2021.

-ADD - PARIS/IDF 2021

PRIX AU M ² ***	STRATÉGIE	UTILISATEURS
≈25 000	value-add	Vacant à 60 %
22 500	value-add	n.d.
22 333	value-add	n.d.
≈20 455	value-add	Crédit du Nord
18 519	value-add	Centre des monuments nationaux

Source : cfnewsimmo.net

À LIRE AUSSI SUR CFNEWS IMMO



- ➔ **Rétro 2021 : les grands investissements immobiliers de l'année.**
- ➔ **Bureaux : deux fois plus de capitaux engagés dans le Croissant Ouest que le QCA.**



LES TAUX QUI DONNENT LE TON DANS LE BUREAU DE PARIS ET SES ENVIRONS

Par Sophie DA COSTA



On aura beau remettre en question le bureau, dont le modèle est défié par la crise sanitaire, il aura quand même encore marqué l'année 2021 par des *yields* record dans le *core* parisien et ses environs. Entendons par là des taux de rendements inférieurs à 3 % dans le quartier central des affaires, et des niveaux dépassant à peine les 3 % dans des quartiers un peu moins prestigieux. Une compression qui s'explique, selon Antoine Grignon, co-directeur de l'investissement chez Knight Frank France, « par l'attrait des biens sécurisés, dont l'offre limitée peine à satisfaire l'appétit des investisseurs. La concurrence pour les meilleurs actifs est d'autant plus forte que, contrairement aux précédentes crises, les acteurs étrangers sont très présents ». Selon les données récoltées tout au long de l'année par CFNEWS IMMO, cinq transactions ont fait ressortir, cette année, des *yields* inférieurs à 3 %. Par ordre croissant, on retrouve : 2,6 % pour le 17 Hoche, dans le 8^e parisien, repris par Deka Immobilien auprès de l'Étoile Properties pour le compte de SFO Group (75 M€) ; 2,7 % pour l'emblématique Maison Bayard, dans le Triangle d'Or, cédé par LaSalle Investment Management à La Française REM pour le compte de CNP Assurances selon nos informations (≈ 300 M€) ; 2,7 % aussi pour le 16 George V, également situé dans le 8^e, dont la finalisation est intervenue en début d'année par MACSF auprès d'Allianz Real Estate (+ de 200 M€) ; 2,9 % pour Maison Trévisse, dans le 9^e, acquis par Swiss Life Asset Managers France auprès du Groupe Mark (100 M€ selon nos infos) ; et 2,9 % pour le 260 Saint-Germain, dans le 7^e, signé par Groupama Gan REIM auprès d'Axa IM Alts (34 M€).

Un poumon vert au cœur du quartier Montaigne, Maison Bayard, ancien siège de RTL est constitué de trois bâtiments à l'architecture disparate.

Légèrement au-dessus des 3 %

Au rang des transactions dont le rendement a légèrement dépassé les 3 %, les informations récoltées par CFNEWS IMMO recensent huit dossiers. Le premier a atteint, selon nos sources, un taux de 3,08 % : il s'agit de l'immeuble du 5/7 Coq dans le QCA, qui se loge désormais dans le portefeuille d'Union Investment après avoir quitté celui d'Invesco Real Estate (+ de 60 M€). Ensuite, au rang de ceux qui font ressortir un taux de 3,2 % figurent le 112 Wagram dans le QCA (17^e), signé par Aviva Investors Real Estate France auprès de SFL (120,5 M€) ; le 11 Beaurepaire, dans le 10^e, propriété d'Amundi Immobilier après avoir été rénové par Braxton AM (- de 40 M€) ; et enfin le 8 Terrasse dans le QCA (17^e), acquis par Monceau Assurances auprès de Swiss Life AM France (13,8 M€).

Moins de 4 %

Dans la liste de ceux qui atteignent les 3,3 %, on retient le 92 France dans le 13^e parisien repris par Generali Real Estate et EDF Invest auprès d'Oxford Properties et

LES OPÉRATIONS DANS LE BUREAU SOUS LES 3 % DE RENDEMENT -

CIBLE	PÉRIMÈTRE	SECTEUR	SURFACE*	ACQUÉREURS
Maison Bayard	Paris QCA	8 ^e	8 165	La Française REM, CNP Assurances
16 George V	Paris QCA	8 ^e	6 500	MACSF
17 Hoche	Paris QCA	8 ^e	2 500	Deka Immobilier
Maison Trévisé	Paris	9 ^e	4 300	Swiss Life Asset Managers France
9 Argenson	Paris QCA	8 ^e	2 200	AEW, RVK
11 Beaurepaire	Paris	10 ^e	1 713	Amundi Immobilier
112 Wagram	Paris QCA	17 ^e	5 500	Aviva Investors Real Estate France
260 Saint-Germain	Paris	7 ^e	1 600	Groupama Gan REIM
Carré Suffren (60 %)	Paris	15 ^e	15 000	Crédit Agricole Assurances
92 France	Paris	13 ^e	20 000	Generali Real Estate, EDF Invest
5/7 Coq	Paris QCA	9 ^e	4 300	Union Investment
Shift	Croissant Ouest	Issy-les-Moulineaux	47 200	Primonial REIM, La Française, EDF Invest
8 Terrasse	Paris QCA	17 ^e	1 100	Monceau Assurances
Window	Croissant Ouest	La Défense	44 200	Primonial REIM, Société Générale Assurances
Influence	PC Nord	Saint-Ouen	33 000	Primonial REIM, EDF Invest, Samsung SRA
Omega	PC Nord	Saint-Ouen	17 000	Atland Voisin
Les Magasins Généraux	PC Nord	Pantin	19 300	Tishman Speyer

(*) En m² - (**) En millions d'euros - (***) €/m²

J.P. Morgan (+ de 300 M€). Juste après figure le 9 Argenson dans le QCA, dont l'acquisition par AEW et RVK auprès de Foncière Raynouard a fait ressortir un taux de 3,4 % (≈ 55 M€). Paris n'a pas le monopole des *yields* inférieurs à 4 %. Influence à Saint-Ouen a marqué un record avec un taux à 3,68 % selon nos sources, concédé par un *club deal* composé de Primonial REIM, EDF Invest et Samsung SRA, en le reprenant à Tishman Speyer (332 M€). Enfin, la plus grande transaction de l'année, l'ensemble Shift à Issy-les-Moulineaux, dont la finalisation a eu lieu en début d'année 2021, a généré un taux de 3,75 %. Là encore, c'est un *club deal*, mais cette fois franco-français, qui a acté ce rendement : Primonial REIM, La Française et EDF Invest, en l'acquérant auprès d'Unibail-Rodamco-Westfield pour 620 M€.

À LIRE AUSSI



SUR CFNEWS IMMO

→ **Maison Bayard, la plus emblématique cession de l'année est finalisée.**

→ **MACSF confirme l'acquisition de l'emblématique 16 George V.**

→ **Les investisseurs tablent sur une année à près de 30 Md€ engagés malgré un T2 languissant.**

PARIS/IDF 2021

CÉDANTS	VALORISATIONS**	PRIX AU M ² ***	STRATÉGIE	UTILISATEURS	YIELD
GLaSalle Investment Management	285	34 905 €	core	Dechert, Neoen, Strategies & Corp	2,70%
Allianz Real Estate	200	30 769 €	core	Givenchy	2,70%
l'Etoile Properties, SFO Group	75	30 000 €	core	Avisa Partners	2,60%
Groupe Mark	100	23 256 €	vefa blanc	0%	2,90%
Foncière Raynouard	50	22 727 €	core	0%	3,74%
Braxton AM	38	22 183 €	vefa gris	Morning	3,20%
SFL	121	21 909 €	core	Zurich Insurance, Argos Wityu...	3,20%
Axa IM Alts	34	21 250 €	core	Multiloc	2,90%
Covivio	249	16 600 €	core	AON, Equinix, OCDE, CNCCFP, 1001 Vies	3,50%
Oxford Properties, J.P. Morgan	300	15 000 €	core	Editis	3,30%
Invesco Real Estate	60	13 953 €	core+	Fromont Briens	3,08%
Unibail-Rodamco-Westfield	620	13 136 €	core	Nestlé	3,75%
Swiss Life AM France	14	12 545 €	core+	Multilocataires	3,27%
Oxford Properties	508	11 493 €	core	RTE	4,00%
Tishman Speyer	332	10 061 €	core	Région IDF	3,68%
Primonial REIM	138	8 118 €	core	Alstom	4,00%
AG2R La Mondiale	140	7 254 €	core	BETC	4,00%

Source : cfnewsimmo.net

LES BUREAUX EN RÉGION : SORTIE GAGNANTE POUR LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Par Guillaume GOUOT



Si la force de l'immobilier d'entreprise dans les régions n'était plus à prouver, les grandes capitales du territoire français s'offrent le luxe - en pleine année de crise sanitaire - de se montrer plus résilientes que Paris et l'Île-de-France. Certaines d'entre elles réalisent une année exceptionnelle, voire record, au niveau de l'investissement, portées par des fondamentaux solides, par l'arrivée de nouveaux investisseurs, ou encore par des opérations supérieures à 100 M€ dans le bureau – qui reste la classe d'actifs dominante. « Les investissements en bureaux en régions devraient se rapprocher des chiffres de 2018, qui représente la deuxième meilleure année après 2019, et atteindre voire dépasser les 3 Md€, un volume au-dessus de la moyenne sur 5 ans », explique **Pierre-Michel Olivier**, directeur investissement régions de **BNP Paribas Real Estate Transaction**. Tour de France.

Lyon tourne autour du milliard

Éternelle première grande métropole régionale, Lyon ne fait pas défaut à sa réputation en 2021, malgré un premier semestre pauvre en opérations, vite comblé par une deuxième partie de l'année bien plus dynamique. « On devrait tourner autour d'1 Md€ investis en 2021, dont 80 % dans le bureau », livre **Gilles des Fontaines**, directeur investissement Grand Lyon au sein de **JLL**. Les volumes chutent d'environ -35 % par rapport à la moyenne cinq ans, mais la capitale rhodanienne fait tout de même l'objet des trois plus grandes transactions de l'année dans le bureau en région. L'ensemble Silky Way, occupé par Alstom, a été vendu par Icade à Unofi Gestion



© DR



Imaginé par le cabinet AFAA, le nouveau campus de Framatome se compose de quatre immeubles de bureaux connectés sur cinq étages, et offre par ailleurs plus de 500 places de parking.

d'Actifs pour 138 M€, quand Allianz Real Estate a mis la main sur le campus de Framatome, nommé Work'in Park, auprès de CoGV pour quelque 130 M€ selon nos sources. Enfin, La Française REM a engagé les capitaux de quatre de ses SCPI dans l'acquisition des Jardins du Lou 1 & 2, pour près de 100 M€.

Marseille

La cité phocéenne récupère sa deuxième place en 2021, avec pas moins de 400 M€ engagés au cours de l'exercice passé, rien que dans le bureau. Parmi les transactions les plus conséquentes, l'investissement de Principal Real Estate et de Cepac Foncière dans l'immeuble Astrolabe, pour 90 M€, compte pour la troisième opération de l'année dans le bureau régional. Viennent ensuite les acquisitions de Real I.S. (Le Virage valorisé 60 M€) ou encore de New-



Les investissements en bureaux en régions devraient se rapprocher des chiffres de 2018.



Pierre-Michel Olivier, BNP Paribas Real Estate Transaction.

INVESTISSEMENT DANS LE REAL ESTATE

ton Offices (Adriana), jumelées à des investissements d'Icade (Grand central, 32,4 M€) ou encore de Peref Gestion (Longchamps, 22 M€).

Bordeaux

En se hissant à la troisième place, la métropole girondine réalise l'une de ses meilleures performances, notamment grâce à un troisième trimestre qui cumule 200 M€ engagés à lui seul. « On devrait dépasser les 400 M€ investis en 2021, avec plus des trois-quarts de ce volume dans le bureau, suivi du *retail* et enfin de l'activité », indiquent **Olivier Chanon** et **Quentin Graff**, du département études d'**Evolis**. L'exceptionnel exercice passé est notamment porté par les ventes des Cimes et de Community, repris respectivement par Aéma REIM et Aream pour peu ou prou 60 M€ chacun.

Lille

La métropole du Nord, très dynamique en immobilier d'entreprise, ne prend pas la deuxième place du classement pour cette fois, mais talonne Bordeaux avec quelque 300 M€ engagés dans le bureau en 2021 selon nos données. Une opération significative porte les volumes, l'acquisition par Amundi Immobilier du siège régional d'Orange à Villeneuve d'Ascq, ce qui est d'ailleurs la quatrième plus grande transaction de l'année dans le bureau régional. Les immeubles Emblem, Echo et Metronom sont également repris, respectivement par Aéma REIM, Newton Offices et AG Real Estate, pour des montants unitaires compris entre 35 et 45 M€.

© DR



LES PLUS GRANDES OPÉRATIONS DANS LE BUREAU - RÉGIONS 2021

CIBLE	PÉRIMÈTRE	SECTEUR	SURFACE*	ACQUÉREURS	CÉDANTS
Silky Way	Lyon	Villeurbanne	36 500	Unofi, Gestion d'actifs	Icade
Work'in Park	Lyon	Gerland	27 500	Allianz, Real Estate	CoGV
Les Jardins du Lou, 1 & 2	Lyon	Gerland	16 900	La Française, REM	6° Sens Immobilier, Foncière Polygone
Astrolabe	Marseille	Euroméditerranée	15 000	Principal Real Estate, Cepac Foncière	Predica, Covivio
Siège régional d'Orange	Lille	Villeneuve d'Ascq	19 540	Amundi Immobilier	Eiffage
Les Cimes	Bordeaux	Euratlantique	16 677	Aéma, REIM	Adim

(*) En m² - (**) En millions d'euros - (***) €/m²



Ci-dessus, investissement de Principal Real Estate et de Cepac Foncière, l'Astrolabe, au cœur du quartier d'affaires Euroméditerranée à Marseille.

Ci-contre, au sein du quartier d'affaires Euratlantique de Bordeaux : Les Cimes repris par Aéma REIM.



© DR

VALORISATIONS**	PRIX AU M ² ***	STRATÉGIE	UTILISATEURS
138	3 781	core	Alstom
130	4 727	core	Framatome
-100	≈5 750	core	Edvande, M6
90	6 000	core	RTM
64	3 275	core	Orange
62,5	3 748	vefa blanc	n.d.

Source : cfnewsimmo.net

**À LIRE
AUSSI** 
SUR CFNEWS IMMO

➔ Investissement : les régions
tiendraient-elles la barre
du navire en 2021 ?



La messagerie
FedEx à
Alfortville,
reprise par
LaSalle IM.

HISTORIQUE LOGISTIQUE

Par Sophie DA COSTA



À peine le premier trimestre était-il terminé que les *brokers* recensaient déjà après d'1 Md€ investis dans l'immobilier logistique et quelque 3 Md€ de process en cours de marketing, faisant ressortir un taux de rendement prime record à 3,6 %. De quoi prédire une année de tous les superlatifs pour les spécialistes des entrepôts. Le cru n'a pas déçu. Selon les données de CFNEWS IMMO, un total de plus de 6 Md€ a été investi dans la logistique hexagonale en 2021 (vs environ 5 Md€ en 2020). C'est donc un nouveau record historique. Grands portefeuilles, actifs de logistique urbaine, *sale & leasebacks*, et vefa en blanc à des taux records, ont animé le marché à un rythme cadencé tout au long de l'année. Dans la liste des transactions de 2021, quelques noms bien *marketés* : au rang des portefeuilles paneuropéens figurent Tiger (400 M€ pour la partie française, acquis par le fonds

souverain singapourien GIC) et Omega (375 M€ pour la partie française, reprise par Dream Industrial REIT). Au rang des portefeuilles français, on recense Optimus (286 M€, signés Hines), Omega encore (235 M€ par l'allemand DWS), Spark (220 M€ signés par le suédo-américain EQT Exeter), M7 FAF (172 M€ par le britannique Oxford), Fairway (147,5 M€ par l'américain J. P. Morgan), ou encore North (140 M€ par l'allemand Deka)... Les investisseurs internationaux se sont ainsi nettement distingués dans ces processus d'appels d'offres, qui ont vu l'arrivée de nouveaux entrants. Hines notamment, sur le *sale & lease-back* portant sur la douzaine d'entrepôts *prime* cédés par Auchan Retail. Un *process* qui, à lui seul, a attiré une vingtaine de propositions lors du premier tour, révélant dès le début de l'année un volume de 6 Md€ de capitaux prêts à être déployés sur le marché de la logistique ! Le portefeuille Spark, réunissant quelque six entrepôts occupés par Log's dans le Nord de la France, cédés par Morgan Stanley pour quelque 220 M€, a lui aussi été vu par plus de soixante-dix candidats.

Record de taux

Le niveau atteint par les taux de la logistique disent à eux seuls la nouvelle ère dans laquelle la classe d'actifs est entrée : autour de 3 % à la fin de l'année 2021, soit une compression de son taux autour de 50 points de base sur un an. C'est tout simplement la seule classe d'actifs de l'année à avoir acté une telle compression, qui atteint des niveaux record dans la logistique urbaine des portes de Paris. Pour son acquisition d'un entrepôt *value-add* à Garges-lès-Gonesse (pour 1 700 €/m²), Valor Real Estate a ainsi consenti un taux autour de 3,3 % selon nos informations. Une nouvelle référence de taux a même été établie dans les vefa en blanc : d'après nos sources, la cession de la plateforme de Nanteuil-le-Haudouin, finalisée par le groupe Panhard auprès de Deka Immobilien, a fait ressortir un *yield* autour de 4,5 %, sachant qu'une garantie locative a été offerte par le promoteur. Mais la demande est telle dans la *supply chain*, tant du côté des investisseurs que des utilisateurs, que le potentiel de réversion positive des loyers fait briller les *business plans*. Les loyers des entrepôts du dernier kilomètre situés aux portes de Paris tournent désormais autour de 150 €/m²/an, voire plus, alors qu'ils stagnaient depuis plusieurs années autour de 100 €/m²/an.



La réversion positive des loyers pousse les investisseurs à surenchérir les prix, y compris sur le foncier.





Les prix du foncier ont triplé

C'est cette réversion positive des loyers qui pousse les investisseurs à surenchérir les prix, y compris sur le foncier. C'est là l'autre événement marquant de l'année logistique : la valeur métrique atteinte par certains terrains stratégiques, qui a même poussé les collectivités à surveiller ces dossiers. Les niveaux atteints par les récents appels d'offres en cours ont laissé perplexes les observateurs les plus aguerris de ce marché, qui expliquent tout à la fois ces prix par la rareté des terrains, la complexité d'obtenir les autorisations pour faire sortir de nouveaux entrepôts de terre et du nombre toujours plus grand d'investisseurs, qui veulent se lancer dans le développement en blanc. Un process a particulièrement retenu l'attention du marché : celui portant sur le terrain de 27 hectares à Cergy-Pontoise, sur lequel était situé le centre de stockage monde des pièces détachées de Renault, laissé vacant. Selon nos informations, le marketing a démarré à 45 M€ pour finir à... 85 M€ ! Soit un prix au mètre carré qui a frisé les 300 €. Une centaine d'investisseurs ont été

LES PLUS GRANDES OPÉRATIONS DANS LA LOGISTIQUE - FRANCE

CIBLE	PÉRIMÈTRE	SECTEUR	SURFACE*
Portefeuille Tiger	Europe	France	n.d.
Portefeuille Omega	France, Allemagne, UK, Espagne, Slovaquie, Pays-Bas, République Tchèque	France	322 000 ⁽¹⁾
Portefeuille Optimus	France	n.d.	342 000
Portefeuille Omega	France	Lille et Nîmes	205 934
Portefeuille Spark	France	Hauts-de-France	n.d.

(*) En m² - (**) En millions d'euros - (***) €/m² (1) Valorisation pour la partie française



À LIRE AUSSI



SUR CFNEWS IMMO

- ➔ Le portefeuille Tiger, plus grand portefeuille logistique de l'année en France.
- ➔ Logistique : le portefeuille Optimus, deuxième plus grande transaction du semestre, remporté par un nouvel entrant.

La cession finalisée du centre logistique de Nanteuil-Le-Haudouin par le groupe Panhard auprès de Deka Immobilier, a fait ressortir un *yield* autour de 4,5 %.

approchés pour cet appel d'offres, parmi lesquels des tandems formés par des promoteurs et des investisseurs. Selon nos sources, c'est Dentressangle Immobilier Logistique, investisseur de long terme, qui a remporté le processus. Là n'est pas le seul appel d'offres à avoir créé une nouvelle référence de marché. À Villeneuve-Saint-Georges, dans le Val-de-Marne, le process sur un terrain appartenant à Philips, totalisant 140 000 mètres carrés avec un actif inoccupé, a nécessité pas moins de quatre tours pour désigner le repreneur. *Marketé* à 47 M€, les offres sont montées jusqu'à 200 M€, faisant ressortir une valeur métrique de 1 400 €/m² pour un foncier francilien. Là encore, c'est du jamais vu. À cela qu'il s'agit de l'un des derniers grands terrains disponibles dans la région, très bien situé. D'après nos informations, celui qui l'a emporté est Goodman, dans l'idée d'y réaliser un *data center*. La promesse a été signée et la réitération devrait se réaliser en 2022. ■

2021

ACQUÉREURS	CÉDANTS	VALORISATIONS**	PRIX AU M ² ***	STRATÉGIE	UTILISATEURS
GIC	EQT Exeter	400 ⁽¹⁾	nd.	core	n.d.
Dream Industrial REIT	Clarion Partners Europe	375 ⁽¹⁾	1 165 €	core	n.d.
Hines	Auchan Retail	286	836€	core+	100%
DWS	Goodman	235	1 141 €	core	100%
Exeter Property Group, GIC	Morgan Stanley	220	n.d.	core	Log'S

Source : cfnewsimmo.net



LE RÉSIDENTIEL AU SOMMET

Par Sophie DA COSTA

© Franklin Azzi & Chartier Dalix



Faire le bilan de l'année sur le marché de la vente en bloc de logements revient d'abord à identifier le poids des grands portefeuilles, cédés en vefa par les majors de la promotion (LA tendance de l'année), ainsi que celui des opérations *corporate*. Tout compris, le chiffre à retenir sur le montant global investi dans le résidentiel en France est de 7 Md€, dont un volume largement majoritaire pour les actifs classiques et intermédiaires, le solde revenant au résidentiel géré. JLL avance même plus de 8 Md€ en 2021 dans ce qu'il appelle les "actifs living", incluant le logement, le résidentiel géré et la santé. Une seule opération suffit à expliquer la nouvelle année record de cette classe d'actifs, dans la lignée des 7 Md€ déjà enregistrés en 2020 : l'entrée d'Axa IM-Alts au capital de Cronos, la foncière dédiée au logement intermédiaire d'in'li, filiale d'Action Logement, dont la valeur du portefeuille (5 900 logements existants et 4 000 neufs en région parisienne), a approché les 2 Md€. Une autre grande opération *corporate* est également en cours, mais dont la finalisation sera pour 2022 : celle de CDC Habitat qui, via sa filiale Ampère Gestion, a mis plus de 8 000 logements sur le marché pour une valeur de 2,5 Md€ et un rendement de 3,2 %.

LES PLUS GRANDES OPÉRATIONS DANS LE RÉSIDENTIEL - FRANCE

CIBLE	PÉRIMÈTRE	SECTEUR	SURFACE*	ACQUÉREURS
Cronos (deal M&A)	France	France	n.d.	Axa IM Alts
Portefeuille de 16 immeubles	IDF	Paris et ses environs	n.d.	PowerHouse Habitat (85 % de la SCI César IDF)
Portefeuille de 1091 logements	France	France	n.d.	CDC Habitat
Portefeuille de 31 immeubles	France	France	50 000	PowerHouse Habitat
Portefeuille de 500 logements	France	IDF, province	30 000	La Française REM

(*) En m² - (**) En millions d'euros - (***) €/m²



Un programme de logements porté par Emerige à Versailles.

2 % de rendement

Tout à leur quête « d'actifs résilients et protecteurs de leur valeur, les investisseurs plébiscitent le résidentiel sous toutes ses formes », rappelle **Chrystèle Villote**, *head of residential & healthcare capital markets* de **Cushman & Wakefield France**. La tendance, déjà très forte en 2020, n'est pas près de s'inverser, ce marché étant soutenu par de puissants moteurs maintenant le taux *prime* à son niveau plancher (2 % pour les plus beaux actifs parisiens) : une offre rare, des liquidités considérables et un appétit insatiable des investisseurs pour le logement. « Les liquidités s'orientent désormais davantage vers le logement, d'autant plus que les dossiers sont moins nombreux que les années précédentes sur le marché du bureau. Nous avons déjà plusieurs mandats en cours pour ce début d'année, pour un volume de plus de 350 M€ », assure **Guillaume Atten**, directeur d'**Ikory Capital Markets**.

2021

CÉDANTS	VALORISATIONS**	PRIX AU M ² ***	STRATÉGIE	UTILISATEURS
in'li (filiale d'Action Logement)	2 000	n.d.	core	n.d.
GGF (Groupe EDF)	218	n.d.	core	n.d.
Icade Promotion	208	n.d.	vefa	0%
Immovalor Gestion	208	4 150 €	core	97%
Vinci Immobilier	200	6 667 €	vefa blanc	0%

Source : cfnewsimmo.net

Nouveaux entrants

L'equity story a de quoi motiver les nouveaux entrants. Au rang de ceux qui ont réussi à concrétiser leur première acquisition cette année figure PGIM Real Estate, qui s'est emparé de deux actifs dans le 16^e arrondissement pour un volume de 86 M€ selon nos sources. Figure aussi Hines avec la reprise d'un portefeuille en vefa et en blanc de 500 logements développés par Kaufman & Broad pour environ 160 M€ d'après nos informations. Comme en 2020, les ventes réalisées auprès de promoteurs continuent d'alimenter fortement la dynamique du résidentiel et de faire gonfler la part du logement neuf dans les volumes investis. Inspirés par le plan de relance exceptionnel lancé lors du premier confinement par CDC Habitat (la filiale immobilière de la CDC a passé une commande historique auprès des promoteurs nationaux et régionaux, signant près de 7 Md€ d'investissements en 2020), les spécialistes du *real estate* ont voulu à leur tour avoir leur part de ce *pipeline* de projets. Gecina a pris les devants, en structurant des JV avec Nexity, puis Woodeum, dans lesquelles elle est minoritaire. Hines a choisi de faire ses premiers pas avec Kaufman & Broad. La Française REM a elle aussi sécurisé un *pipeline* auprès de Vinci Immobilier pour quelque 200 M€ et a, dans la foulée, sourcé un autre portefeuille auprès d'Altarea, pour un montant cette fois supérieur à 200 M€. « L'une des grandes tendances de l'année à venir sera le retour de l'arbitrage d'immeubles ou de portefeuilles d'immeubles détenus par des investisseurs institutionnels ou des foncières, assure Guillaume Atten. La loi Climat et Résilience, publiée au Journal Officiel en août dernier, les y incitera puisque dès 2023, les propriétaires de logements énergivores seront contraints de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent pouvoir remettre en location leur parc résidentiel. » Le résidentiel et ses spécialistes ont assurément de beaux jours devant eux. ■



© DR



Nous avons déjà plusieurs mandats en cours pour pour un volume de plus de 350 M€.



Guillaume Atten, Ikory.

À LIRE AUSSI



SUR CFNEWS IMMO

- ➔ Résidentiel : les performances hors norme de la vente en bloc.
- ➔ La vente en bloc de logements en route vers des records de volumes investis.



INVESTISSONS DANS LA VILLE POUR CEUX QUI LA VIVENT

À La Française, nous sommes convaincus que pour générer de la valeur utile et rendre la ville durable, l'investissement immobilier doit se traduire par des actions concrètes au profit de ceux qui vivent la ville.

Découvrez en vidéo la ville by La Française,
une ville plus humaine, plus accessible et plus écologique.



la-francaise.com

 **LA FRANÇAISE**
INVESTING TOGETHER



LE COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE NOUVEL ELDORADO DES INVESTISSEURS

Par Aurélien JOUHANNEAU

Le mouvement des Gilets jaunes, les grèves et le *retail bashing* n'avaient pas totalement entaché l'appétit des investisseurs pour l'immobilier commercial. Mais c'était sans compter sur l'apparition de la Covid-19... Selon les données de CFNEWS IMMO, les sommes engagées dans la classe d'actifs dépassent légèrement les 2 Md€ en 2021 – contre 4,15 Md€ l'an passé et 5 Md€ en moyenne depuis dix ans. « Malgré une accélération des transactions en cette fin d'année, le montant investi en *retail* accuse une baisse de plus de 40 % sur un an », corrobore Antoine Grignon, co-directeur du département investissement de Knight Frank France. Le *broker* estime par ailleurs que ce résultat pourrait représenter le point bas du marché des commerces.

Au chapitre de 2021, il est un produit qui a connu la consécration auprès des investisseurs : le *retail park*. « Pour la première fois de leur histoire, les parcs d'activités commerciales rassemblent la majorité des volumes investis, soit plus d'un milliard d'euros », stipule Antoine



© DF

Le Decathlon de Lannion. D'après nos sources, un nouveau portefeuille Decathlon valorisé 150 M€ détenu par AEW a déjà attiré pas moins de dix offres principalement émises par des SCPI.



Grignon. En la matière, la *joint-venture* formée par Altarea et Crédit Agricole Assurances fait figure de référence. Outre la présence de commerces de gare, le *deal* rassemble pas moins de neuf *retail parks* dans l'Hexagone échangés pour un taux de rendement moyen 5,5 % d'après CFNEWS IMMO. Au rayon des parcs d'activités commerciales, TwentyTwo Real Estate n'a pas hésité à mettre un ticket de 80 M€ sur la table pour remporter Chasse Sud à Chasse-sur-Rhône (au sud de Lyon). « Les volumes unitaires supérieurs à 50 M€ ne sont plus des repoussoirs pour les investisseurs sur cette typologie d'actifs », observe Antoine Grignon.

Contrairement aux années précédentes, les grands *deals* supérieurs à 300 M€ auront brillé par leur absence en 2021 : le marché en dénombre seulement deux. Le partenariat Altarea/Crédit Agricole Assurances (485 M€) bien sûr, sans oublier la cession par Wereldhave de quatre centres commerciaux (164 000 mètres carrés) au fonds basé à l'île

L'ère des *sale & leaseback*

C'est un phénomène déjà bien mature outre-Atlantique, voire même plus près - et dans une moindre mesure -, au Royaume-Uni. Les *sale & leaseback*, ces arbitrages immobiliers réalisés par les utilisateurs qui, anciennement propriétaires, deviennent locataires de leurs locaux, fleurissent aisément en France. Qu'il s'agisse de cessions bancaires (BNP Paribas ou Société Générale y sont bien rodés), ou de commerces alimentaires (Casino) et sportifs (Decathlon, Intersport), et bien sûr de la santé ou de la logistique, les externalisations se multiplient, mais le potentiel de ce marché reste colossal. « On estime les actifs immobiliers détenus par les entreprises en Europe à 8 trillions de dollars, expose d'emblée **Georges Asmar** (ex-Colony, J.P. Morgan), qui a monté en 2019

sa boutique spécialisée dans les *sale & leaseback* et le *build-to-suit*. Contrairement à l'idée reçue, les entreprises qui vendent leur immobilier se portent bien, et ce type d'opérations leur permet de se financer, c'est complémentaire aux crédits bancaires. » Un avis partagé par Quentin Jacquet, le responsable des investissements de NCT Lyon, arrivé il y a un an, qui entend bien se positionner sur ce type d'opérations dans la région : « Nous travaillons depuis plusieurs mois à développer une forte activité de *sale & leaseback*, c'est un marché en plein développement et à grand potentiel dans la région. » Autre acteur qui a flairé la tendance, Braxton AM, fondé par Charles Duclert (ex-Norges Bank IM), avec un véhicule dédié aux *sale & leaseback* lancé début 2021...

LES PLUS GRANDES OPÉRATIONS DANS LE COMMERCE - FRANCE

CIBLE	PÉRIMÈTRE	SECTEUR	SURFACE*	ACQUÉREURS
Portefeuille Altarea (49 %)	France, Italie	n.d.	238 800	Crédit Agricole Assurances
Portefeuille Wereldhave (quatre centres)	France	n.d.	164 000	Lighthouse Capital
Deux hypermarchés Géant	Région Sud	Marseille, Mandelieu-la-Napoule	41 500	M&G Real Estate
Portefeuille Decathlon	France	n.d.	95 500	IReit Global
277 Saint-Honoré	Paris	8 ^e	2 700	Immobel

(*) En m² - (**) En millions d'euros - (***) €/m²

Maurice Lighthouse Capital. Ce dernier a mis la main pour 305 M€ sur ce portefeuille pourtant évalué 504 M€ en juin dernier selon CFNEWS IMMO. À noter également : la contre-performance du *high street retail* parisien – une classe d’actifs pourtant affectée par les investisseurs. Les deux seules transactions significatives se situent sur la même artère ; la rue Saint-Honoré. D’abord au numéro 275, Richemont a signé 2 200 mètres carrés pour 89 M€ (40 455 €/m²). Ensuite, Immobel et Goldman Sachs se sont entichés de l’ensemble *mixte prime* du 277 contre 102 M€.

2021 traduit enfin un vif appétit des investisseurs pour les commerces dont l’activité a été la moins impactée par la crise – à l’instar de l’alimentaire, le bricolage ou le sport. À titre d’exemple, le trio Mata Capital/Atland Voisin/MyShareCompany a remporté onze murs Intersport (73,5 M€ pour un TRI de 6%) quand le gérant paneuropéen IReit Global a signé en *sale & leaseback* 27 magasins Decathlon pour 110,5 M€. L’année 2022 promet encore des opportunités sur ce crédo, toujours en périphérie des villes... D’après nos sources, un nouveau portefeuille Decathlon valorisé 150 M€ détenu par AEW a déjà attiré pas moins de dix offres principalement émises par des SCPI. En revanche, l’incertitude reste de mise pour les grands centres commerciaux... À moins que les potentiels acheteurs et vendeurs ne s’inspirent de la JV formée par Unibail/Crédit Agricole Assurances/La Française en 2020. ■



Pour la première fois, les *retail parks* rassemblent la majorité des volumes investis.

Antoine Grignon, Knight Frank.

À LIRE AUSSI SUR CFNEWS IMMO



➔ Le commerce peine à dépasser le demi-milliard d’euros investi au premier semestre.

➔ Semestriels 2021 des SIIC : les *pure players* du commerce gardent un genou à terre.

2021

CÉDANTS	VALORISATIONS**	PRIX AU M ² ***	STRATÉGIE	UTILISATEURS
Altea	485	2 031	core	Multilocataires
Wereldhave	305	1 860	core+	Multilocataires
Casino, Fortress	124	2 988	core	Géant Casino
Decathlon	110,5	1 157	sale & leaseback	Decathlon
Gérald Hibert	102	37 778	core+	&Other Stories (va partir) Deskeo (bureaux)

Source : cfnewsimmo.net



© DR

EN PLEINE CRISE, L'HÔTELLERIE PROVOQUE DES ÉTINCELLES

Par Aurélien JOUHANNEAU

« Il n'y a pas eu de ventes en détresse dans l'hôtellerie. »



Gabriel Matar,
Sentinel Hospitality.



« **M**a petite entreprise ne connaît pas la crise. » Ce refrain tiré d'une chanson d'Alain Bashung colle expressément au marché de l'investissement hôtelier français. Et pourtant, du fait de la pandémie, les plus optimistes pariaient sur une reprise de ce segment d'ici 2023. Une prédiction mise à mal par les chiffres ! En 2021, d'après nos données, près d'1,5 Md€ - en comptabilisant les *deals corporate* - ont été déployés dans l'hospitality tricolore. Point d'annus horribilis à l'horizon ; le cru 2021, principalement récolté au premier semestre 2021 (853 M€), supplante les 1,1 Md€ échangés un an plus tôt. « Comme après la crise de 2008, il n'y a pas eu de ventes en détresse dans l'hôtellerie », observe **Gabriel Matar**, *managing partner* chez **Sentinel Hospitality**. Selon lui, malgré une situation d'expectative due à la Covid-19, « les investisseurs ont pu se positionner sans attendre ». « 2021 se caractérise toutefois par le manque de *deals* en raison des aides accordées par l'État au secteur », relève pour sa part **Hélène Gauthier**, directrice générale d'**Honotel**.

© DR

LES PLUS GRANDES OPÉRATIONS MURS ET FONDS EN HÔTELLERIE

CIBLE	PÉRIMÈTRE	SECTEUR	SURFACE*	ACQUÉREURS
Timhotel Berthier 3*	Paris	17 ^e	253	Swiss Life Asset Managers, B&B Hôtels
La Pérouse 4*	Région Sud	Nice	56	Extendam, Cèdre, Catella Hospitality Europe
AC Hôtel by Marriott 4*	Région Sud	Nice	143	family office canadien
Pure Valley 4*	Auvergne Rhône-Alpes	Les Ménuires	104	Vista, Aquasourça, Cera, Serfim, Apartners Capital
La Résidence du Roy 4*	Paris	8 ^e	39	LOV Group

(* En m² - (**) En millions d'euros - (***) €/m²



- FRANCE 2021

CÉDANTS	VALORISATIONS**	PRIX AU M ² ***	STRATÉGIE	UTILISATEURS
Timhotel	73	288 538	core	B&B Hôtels
Colony Capital	≈ 40	≈ 715 000	value-add	n.d.
Extendam, Schrodgers (50/50)	37	258 741	core	Marriott
Cogeco	34	325 000	vefa	n.d.
Colony Capital	30	770 000	core	n.d.

Source : cfnewsimmo.net

Le légendaire boutique-hôtel de la Baie des Anges, anciennement logé dans les Hôtels du Roy de Maranatha, est cédé par Colony Capital à Extendam en *lead*, aux côtés de Catella Hospitality Europe et de Cèdre. La valorisation serait autour de 40 M€.

Entre 10 et 15 % de décotes

C'est d'ailleurs à Paris que l'*hospitality* a démontré toute sa robustesse avec la cession, sur le segment économique, du Timhotel Berthier et 253 chambres. Les murs du désormais B&B Hôtel Paris 17 Batignolles ont été remportés par Swiss Life Asset Managers pour 73 M€ (≈ 289 000 €/clé). Soit la plus grande transaction unitaire du marché hôtelier hexagonal en 2021 ! D'après nos sources, l'établissement avait été marketé 50 M€. Preuve que les process sont de plus en plus compétitifs sur des actifs similaires : en 2020, selon nos sources dans le même secteur, Catella Hospitality et Extendam valorisaient moins de 50 M€ les 252 chambres Holiday Inn Paris-Porte de Clichy (≈ 180 000 €/clé). Autre signe de la solidité du marché parisien, l'absence totale de *repricing* des hôtels. *A contrario*, en région, Gabriel Matar observe des décotes comprises entre 10 et 15 %, « quand il ne s'agit pas d'un actif patrimonial ». Pour autant, en 2021, les régions ont mené la danse en nombre d'opérations : selon nos données, elles dépassent la trentaine de transactions pour un total de plus de 400 M€. Parmi les faits d'armes à retenir : l'AC Hôtel by Marriott 4* à Nice, repris par un *family office* canadien pour 37 M€ selon nos sources, sans oublier le (très) actif Extendam qui a signé d'une main de maître trois dossiers - dont le 4* La Pérouse à Nice pour près de 42 M€ d'après nos informations.

Des dossiers dans le haut de gamme

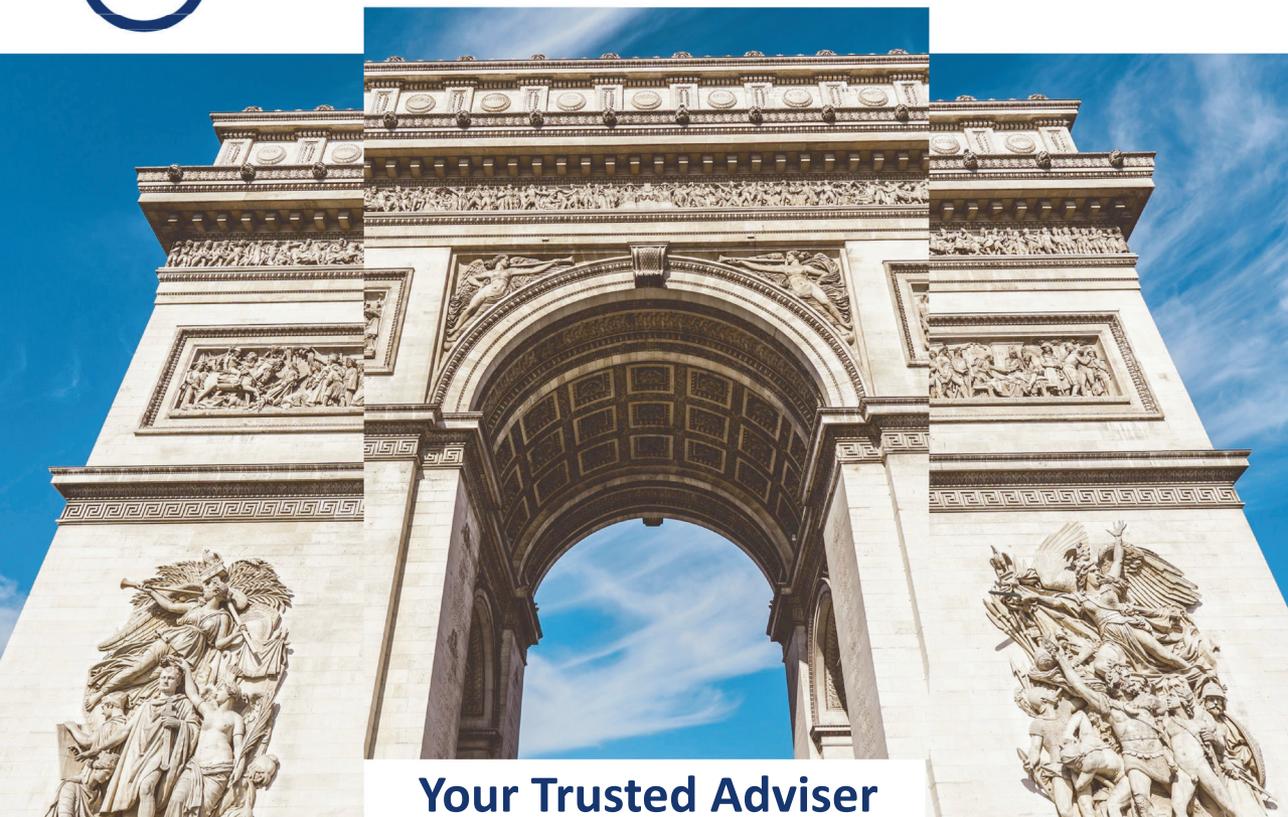
En revanche, le segment haut de gamme parisien déplore aucune transaction. Enfin presque... Selon nos sources, la promesse de vente a été clôturée pour l'hôtel Pont Royal (5*) dans le 7^e arrondissement de la capitale. En *off market*, le vendeur, Colony Capital, en obtiendra un montant supérieur à 70 M€ (≈ 933 000 €/clé). « Il s'agit de la transaction de l'année à Paris », glisse une source proche du dossier. Dans la même veine, 2022 promet d'être synonyme de rattrapage pour des produits similaires. D'après CFNEWS IMMO, l'hôtel d'affaires Hyatt Regency Paris Etoile (4*), détenu par Constellation Hotels Holdings - société de gestion basée au Luxembourg et contrôlée par des capitaux qatariens - a été marketé 500 M€. Toujours selon nos sources, le britannique Henderson Park cherche à revendre les 428 chambres du Westin Vendôme. « C'est un signal fort pour le secteur : nous n'avons pas vu de tels établissements à la vente depuis un an et demi », glisse Hélène Gauthier. ■

À LIRE AUSSI



SUR CFNEWS IMMO

- ➔ En 2021, l'hôtellerie française s'offre le luxe d'effacer la crise.
 - ➔ L'hôtel La Pérouse de Nice repris *off market* par une JV.
 - ➔ La Résidence du Roy chez un spécialiste de l'hôtellerie de luxe.
-



Your Trusted Adviser



« Présents dans 9 pays d'Europe, sur l'ensemble du spectre des transactions (opérateurs immobiliers, portefeuille, levée de fonds et de dettes senior ou mezzanine), sur tous les segments (résidentiels, bureaux, logistiques, hospitality etc.), nous avons l'ambition de jouer pleinement notre rôle de **fabricants de solutions** pour accompagner nos clients dans leurs réussites. »

Laurent Camilli

TRANSACTIONS
immobilières

174



VALEUR CUMULÉE
en euros

23,6 Mds€



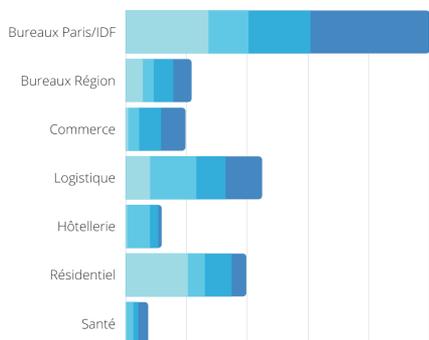
ÉQUIPE EUROPÉENNE
en immobilier

55



30 Md€ investis en immobilier d'entreprise élargi en 2021

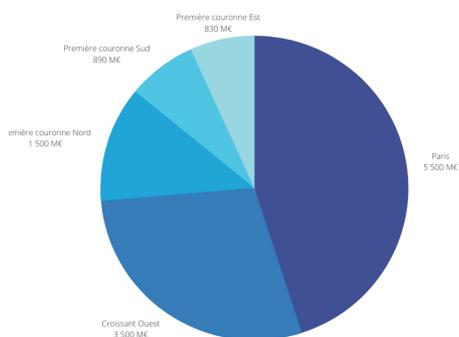
DÉTAIL DES VOLUMES ENGAGÉS PAR CLASSES D'ACTIFS ET PAR TRIMESTRES



2021 EN UN COUP D'ŒIL !

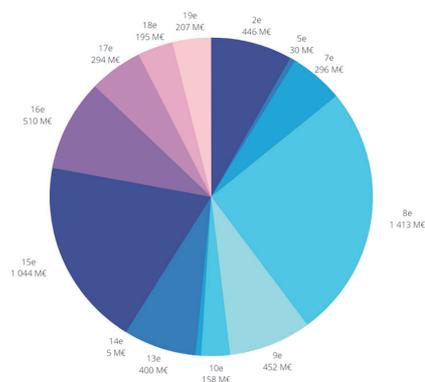
12,5 Md€ investis dans le bureau en Île-de-France en 2021

DÉTAIL DES VOLUMES ENGAGÉS PAR PÉRIMÈTRES



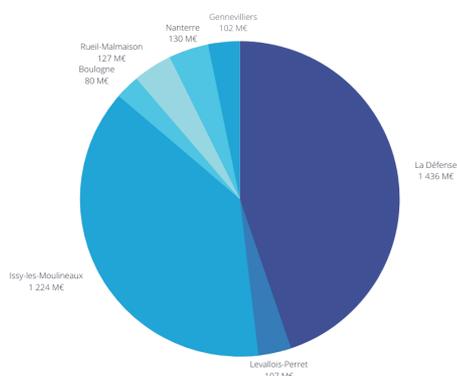
5,5 Md€ investis dans le bureau à Paris en 2021

DÉTAIL DES VOLUMES ENGAGÉS PAR ARRONDISSEMENTS



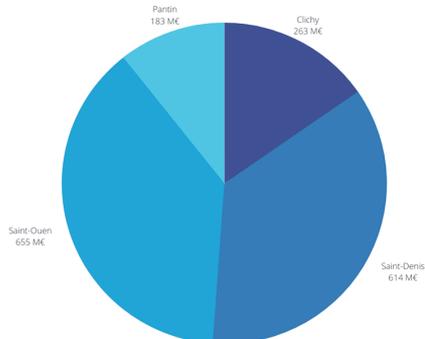
3,5 Md€ investis dans le bureau du Croissant Ouest en 2021

DÉTAIL DES VOLUMES ENGAGÉS PAR SECTEURS



1,5 Md€ investis dans le bureau de la Première couronne Nord en 2021

DÉTAIL DES VOLUMES ENGAGÉS PAR SECTEURS

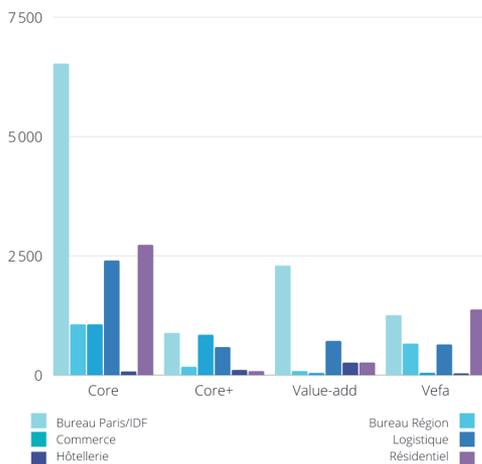


CFNEWS IMMO puise dans ses propres data, pour proposer un aperçu des différentes données de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Qu'il s'agisse du détail des montants engagés dans le bureau selon les différents secteurs, d'un retour sur les grandes opérations de l'année écoulée, ou encore des principaux investisseurs par classes d'actifs, en passant par les stratégies d'investissements privilégiées par les professionnels du secteur... tant de données à retrouver prochainement, en temps réel, sur cfnewsimmo.net.



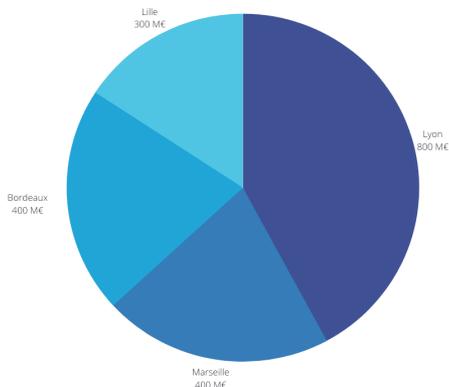
Les volumes d'investissement 2021 selon la stratégie

PAR CLASSES D'ACTIFS (M€)



3 Md€ investis dans le bureau en région en 2021

DONT DEUX TIERS DES VOLUMES POUR LES QUATRE PREMIÈRES MÉTROPOLES



800 M€ investis dans le bureau à Lyon en 2021

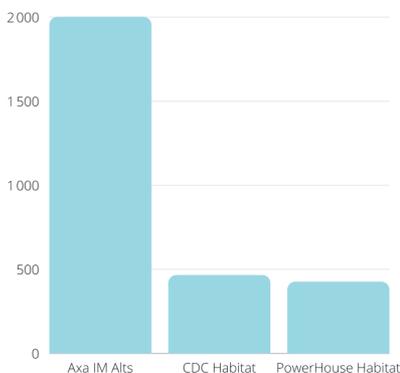
DONT 368 M€ EN TROIS GRANDES TRANSACTIONS



ACTIF	MONTANT
Silky Way	138 M€
Work'in Park	130 M€
Les Jardins du Lou 1 & 2	100 M€

Les plus grands investisseurs dans le résidentiel en France en 2021

EN VOLUMES ENGAGÉS (M€)



2,5 Md€ investis dans le commerce en France en 2021

DEUX OPÉRATIONS REPRÉSENTENT 31% DE CE VOLUME



ACTIF	MONTANT
Portfeuille Altarea (49 %)	485 M€
Portfeuille Wereldhave	305 M€

LA COURSE AUX COMPÉTENCES ET AUX VOLUMES

Par Sophie DA COSTA

FAIRE LE BILAN DES OPÉRATIONS *CORPORATE* DANS LE *REAL ESTATE* EN 2021, C'EST RETENIR DEUX TENDANCES MAJEURES : L'APPÉTIT POUR L'ACQUISITION DE GESTIONNAIRES D'ACTIFS DANS UN OBJECTIF DE TAILLE ET DE DIVERSIFICATION DE LA GAMME, ET L'INTÉRÊT SANS CESSER RENOUVELÉ POUR LES GROUPES DE PROMOTION IMMOBILIÈRE.



La grande opération de l'année, qui a marqué les esprits autant qu'elle les a surpris, s'est signée dans l'*asset management*, avec l'acquisition par Altarea de Primonial (30 Md€ gérés) pour une valeur d'entreprise d'1,9 Md€ et un multiple de l'ordre de 12 à 13x l'Ebitda (moyenne des années 2022/2023). La foncière cotée d'Alain Taravella détient d'ores et déjà une première tranche de 60 % du capital, tandis que les 40 % restants vont être acquis au premier trimestre 2024 par une filiale d'Altareit (détenue à 99,85% par Altarea). « Les *process* portant sur des gérants d'actifs sont nombreux car c'est un marché encore fragmenté et c'est un métier où la taille a de nombreuses vertus, qui permet d'acquérir des compétences et du volume », explique Laurent Camilli, CEO de Clearwater International. Au rang des repreneurs figurent des fonds, y compris de *private equity*, mais aussi des *asset managers*. Le dernier exemple en date est l'active croissance externe que mène le belge Sienna Investment Managers. En août, le gérant d'actifs alternatifs du Groupe Bruxelles Lambert (GBL, *holding* cotée des familles Frère et Desmarais, dirigée par Ian Gallienne) a pris le contrôle de L'Etoile Properties (7 Md€ gérés en immobilier), faisant ressortir selon nos sources, un multiple de 11 à



L'acquisition de Primonial par Altea a marqué l'année.

12x l'Ebitda. Quelques semaines après, il a pris le contrôle d'Acofi Gestion (2,4 Md€ gérés), le spécialiste des actifs réels et des prêts directs à l'économie jusqu'alors affilié au groupe La Française. Objectif : offrir de nouveaux produits de placements dans les actifs réels et se doter de nouveaux services.

Toujours du mouvement chez les promoteurs

Du côté des M&A ciblant les promoteurs, la motivation est claire : il s'agit d'aller sourcer un *pipeline* dans un marché où l'offre est très rare et la demande très forte. Plus la société est bien implantée dans son territoire, plus grands sont les multiples, attisés par l'intérêt des fonds de *private equity* et des promoteurs friands de croissance externe, comme Cogedim, ou BNP Paribas Promotion... Parmi les opérations de l'année figurent la prise de participation majoritaire de Crédit Agricole Immobilier dans le lyonnais Neoxia Participations, celle d'Uniti dans le montpellierain Première Pierre ou celle de Vinci Immobilier dans Urvat Promotion. Selon qu'il est très convoité ou non, un promo-

teur immobilier fait actuellement ressortir un multiple compris entre 8 et 10x l'Ebitda, si ce n'est plus (comme cela avait été le cas d'Edouard Denis repris par Nexity en 2016 ou de Marignan repris par les Nouveaux Constructeurs, en co-investissement avec PW Real Estate Fund III, conseillé par Aermont Capital pour plus de 11x l'Ebitda). Du côté des LBO, la promotion fournit aussi chaque année son lot de dossiers finalisés par le *private equity*. Dans la liste de 2021, retenons la prise de participation majoritaire de Lone Star au capital de GreenCity Immobilier ou la reprise de LP Promotion par Aermont Capital Real Estate. Mais l'immobilier au sens large motive toujours les fonds, comme l'ont illustré les reprises du courtier Cafpi par Blackfin Capital Partners ou encore d'Emeria (ex Foncia) par TA Associate, CDPQ et CIC, tandis que l'*asset manager* Catella AM (renommé depuis Arkéa Real Estate), est entré dans le giron d'Arkéa Investment Services.

L'IPO ratée de l'immobilier coté

Et du côté des opérations boursières ? 2020 avait déjà été une morne plaine. 2021 n'aura pas remis l'immobilier coté dans la lumière, d'autant que l'IPO la plus attendue de l'année, celle d'Icade Santé, a durement achoppé. « Les cours des foncières cotées sont chahutés, leurs valeurs ne sont pas bonnes, cela n'incite en rien les actionnaires à lancer des opérations », indique ainsi un analyste. La seule opération à retenir de l'année est la montée au capital de Colonial sur SFL. À l'issue de son offre publique mixte simplifiée sur les titres non encore détenus de la foncière cotée aux 7,3 Md€ de patrimoine parisien, l'actionnaire espagnol détient 98,33 % du capital et des droits de vote. Predica, autre actionnaire de poids de SFL avec 13 % du capital avant cette opération, a signé sa sortie. « La question n'est maintenant pas de savoir si SFL va être retiré de la cote, mais

LES PLUS GRANDES OPÉRATIONS DE M&A ET DE LBO - FRANCE 2021

CIBLE	LOCALISATION	MÉTIER	TYPE D'OPÉRATION
Primonial (M&A)	France	asset manager	Acquisition de la totalité des titres
L'Étoile Properties (M&A)	France	asset manager	Prise de participation majoritaire
Acofi Gestion (M&A)	France	asset manager	Prise de participation majoritaire
Ægide-Domitys (M&A)	France	exploitant de résidences services	Prise de participation majoritaire
Foncia (LBO)	France	services immobiliers	Prise de participation minoritaire

(*) En millions d'euros

L'appétit pour les réseaux de mandataires immobiliers

Évoquer les opérations *corporate* touchant au résidentiel, c'est aussi se pencher sur l'engouement pour les réseaux d'agences immobilières digitales. Avec un marché du logement qui dépasse le million de ventes chaque année, l'appétit des fonds, principalement de *private equity*, s'en trouve forcément aiguë. Deux transactions ont marqué l'année : la levée record d'iad, dont le VC américain Insight Partners est entré en minoritaire pour 300 M€, faisant ressortir une valeur d'entreprise d'1,2 Md€ et un multiple autour de 24x l'Ebitda. Et celle de New Immo Group, *holding* coiffant les marques Safti et megAgence, qui a accueilli en minoritaire le fonds Permira pour un montant de 200 M€ et faisant là aussi ressortir un multiple de 24x l'Ebitda. D'autres process sont en cours sur les réseaux de mandataires immobiliers, sur des multiples similaires.

À LIRE AUSSI



SUR CFNEWS IMMO

- ➔ **Rétro corporate 2021 : les opérations de l'année en immobilier.**
- ➔ **Pourquoi Altarea choisit d'ajouter une nouvelle corde à son arc avec Primonial.**
- ➔ **URW : Xavier Niel détient près d'un quart de la foncière cotée.**

quand ?, assure un spécialiste de l'immobilier coté. Predica étant sorti, rien n'empêche désormais Colonial de faire ce retrait, ce qu'il souhaite depuis longtemps. » Présent sur Euronext, SFL est coté en bourse depuis plus de 140 ans, ce qui fait d'elle la plus ancienne foncière française. Autre montée en capital discrète, mais notable : celle de Xavier Niel au capital d'Unibail-Rodamco-Westfield (URW). En octobre dernier, le fondateur d'Iliad a franchi en hausse les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la seule foncière cotée au CAC 40, et détient ainsi 23,34 %, soit 32 206 982 actions. Cette acquisition de titres est principalement portée par Rock Investment, l'un des deux véhicules actionnaires d'URW – avec NJJ Market – contrôlés par Xavier Niel, via NJJ Holding. ■

ACQUÉREURS	CÉDANTS	VALEUR*	MULTIPLE D'EBITDA
Altarea, managers	Bridgepoint, Latour Capital, Crédit Mutuel Arkéa, managers	1 900	12-13x
Bruxelles Lambert (GBL), Sienna IM, fondateurs	Fondateurs, managers	n.d.	11-12x
Bruxelles Lambert (GBL), Sienna IM, trois dirigeants associés	La Française, associés non dirigeants	n.d.	n.d.
AG2R La Mondiale	Nexity, fondateurs	375	4x
TA Associate, CDPQ, CIC	Partners Group	n.d.	n.d.

Source : cfnewsimmo.net

UN MILLÉSIME EXCEPTIONNEL

Par Guillaume GOUOT



C'est une performance assez saisissante pour être relevée. En 2021, les *start-up* françaises de l'immobilier ont levé près de 200 M€ d'*equity* (les levées de dettes/subventions ne sont pas comprises dans les calculs) selon les données collectées par CFNEWS IMMO, soit un volume deux fois plus conséquent que les précédents millésimes, qui tournaient plutôt autour de 100 M€ - en excluant la méga levée exceptionnelle de 200 M€ réalisée par Meero en 2019 (dont le pan immobilier se réduit d'années en années). Comment expliquer cette réussite, qui plus est dans un contexte sanitaire qui est resté incertain au cours des douze derniers mois ? L'engouement pour les opérations de capital-innovation y joue pour beaucoup. « On observe une augmentation unitaire des montants levés, les amorçages d'hier ne sont plus ceux d'aujourd'hui, idem pour les premiers et les deuxièmes tours, glisse un investisseur. La *proptech* est à son tour concernée par ce phénomène. » Le millésime 2021 est également marqué par deux levées de 30 M€, ainsi que d'une comprise dans la tranche 20-30 M€, et trois dans la tranche 10-20 M€. Toujours selon nos données, les métiers de l'*occupation/property/facility management* dominent toujours le secteur, devant les métiers de la transaction/commercialisation. Tour d'horizon.

LES CINQ PLUS GRANDES

CIBLE	LOCALISATION	TOUR DE TABLE
Matera	IDF	2 ^e
WeMaintain	IDF	2 ^e
Bien'ici	IDF	2 ^e
Bellman	IDF	1 ^{er}
Masteos	IDF	2 ^e

(*) En millions d'euros



La solution de recherche d'appartements proposée par Bien'ici.

Les deux principaux tours portent un tiers du volume total

L'an passé - à l'instar de 2020 - les plus hautes levées de fonds grimpent à 30 M€. Une performance due à Matera et à WeMaintain, dans le cadre de deuxièmes tours. Le premier - syndic de copro en ligne - a fait appel à des investisseurs principalement étrangers, comme l'émirati Mubadala et le singapourien Burda, quand le second - maintenance d'ascenseurs - s'est entouré de partenaires locaux comme Red River West (Artemis), Bpifrance, Eurazeo, Raise ou encore Financière Saint-James. À elles seules, ces *start-up* représentent un tiers du volume total levé en 2021, traduisant ainsi l'importance des grands tours de table pour maintenir un niveau conséquent sur l'année complète.

LEVÉES DE FONDS - PROPTECH 2021

INVESTISSEURS	MONTANT*	MÉTIER
Mubadala, Burda, Bpifrance	30	Occupation / property / facility management
Red River West, Bpifrance, Eurazeo, Raise Venture, Financière Saint-James	30	Occupation / property / facility management
Professionnels du secteur : Fnaim, Unis, LaForêt, Orpi, Arche, Foncia, Nexity...	23	Transaction / commercialisation"
Breega, Lakestar, Iserda, business angels	11	Occupation / property / facility management
Daphni, business angels	11	Asset management / valorisation / investissement

Source : cfnewsimmo.net



Le gros des tours de table a été réalisé entre les deuxième et troisième trimestres 2021.



Cinq grandes levées de fonds supplémentaires

L'unique levée de fonds dans la tranche 20-30 M€ prend la troisième place du podium, avec 23 M€ collectés. Bien'ici, le portail d'annonces immobilières, fait ainsi son entrée dans le classement, à travers son deuxième tour de table soutenu par plusieurs professionnels du secteurs, comme la Fnaim, Unis, LaForêt, Orpi, Arche, Foncia ou encore Nexity. Quatre autres grandes augmentations de capital

viennent soutenir les volumes levés, dont les 11 M€ récoltés, respectivement, par le syndic de copro Bellman et par la plateforme d'investissement locatif clé en main Masteos, devant les 10,2 M€ levés par l'application Witco (ex-MonBuilding), qui ambitionne de favoriser la communication et les liens au sein des occupants d'un même immeuble. Enfin, avec ses 9 M€ collectés, Saqara ferme la marche sous le thème de la digitalisation des métiers de la construction. Selon nos données, 26 autres levées de fonds plus modestes se sont finalisées en 2021 dans le secteur de la *proptech*, dont sept pour un montant inférieur à 1 M€.

Un deuxième trimestre qui a été très actif

Toujours selon les données de CFNEWS IMMO, le gros des tours de table a été réalisé entre les deuxième et troisième trimestres 2021, qui affichent chacun douze levées de fonds finalisées. La période avril-juin aura été la plus productive avec 80 M€ amassés, soit près de 7 M€ par opération, quand 54 M€ étaient collectés pendant l'été, soit une moyenne de 4,5 M€ par augmentation de capital. Le solde se partage entre le premier trimestre (39 M€) et les trois derniers mois de l'année passée (12 M€). Plus les années passent et plus les métiers de l'*occupation/property/facility management* se démarquent face aux autres catégories. Selon nos données, ils amassent plus de 100 M€ en 2021, loin devant les métiers de la transaction/commercialisation, qui regroupent près de 50 M€. Les métiers de l'*asset management/valorisation & investissement* et les *contech*, ces *start-up* de la construction, tournent de leurs côtés à environ 15 M€ chacun. ■

À LIRE AUSSI SUR CFNEWS IMMO



- ➔ Le bal des *proptech* récolte des millions en cette rentrée.
- ➔ Plus de 100 M€ levés par les *start-up* de l'immobilier en 2020.



ESG - ETUDE ETHIFINANCE / CFNEWS IMMO

LES GÉRANTS DOIVENT ENCORE FAIRE LEURS PREUVES

Par Sophie DA COSTA



POUR LA PREMIÈRE FOIS, ETHIFINANCE, EN PARTENARIAT AVEC CFNEWS IMMO, A ANALYSÉ LE NIVEAU DE MATURITÉ ESG DE 75 SOCIÉTÉS DE GESTION GÉRANT PRINCIPALEMENT DES SCPI OU DES OPCV. IL EN RESSORT DES CHIFFRES ÉTONNANTS.

Quel est le degré de maturité des sociétés de gestion de portefeuilles immobiliers en matière d'investissement responsable et d'ESG ? C'est la question à laquelle Ethifinance a répondu à l'occasion de la réalisation de sa toute première étude sur ces acteurs du *real estate*, en partenariat avec CFNEWS IMMO. L'agence d'analyse et de conseil extra-financiers a passé en revue 72 sociétés de gestion (SGP) de fonds immobiliers, agréées par l'AMF, en décortiquant leur communication sur leurs pratiques en matière d'investissement responsable. Elle en a ressorti un panorama éloquent, établi sur des critères très précis, qui intègrent - entre autres - les évolutions réglementaires, la mise en place de nouvelles certifications (notamment le label E+C- pour les bâtiments) et du label ISR immobilier, ainsi que les enjeux liés à la nature des actifs sous gestion (consommation énergétique des bâtiments, émissions de carbone, biodiversité, confort des occupants...). Ce baromètre baptisé « Orientation IR », a été présenté, à l'occasion d'un webinar organisé par Ethifinance et CFNEWS IMMO le 18 novembre dernier, avec comme invité expert Jean-Marc Coly, président de l'Aspim.



Un niveau majoritairement limité ou faible

Les résultats de ce baromètre, actualisés à fin novembre (notamment sur la conformité et la classification SFDR et le label ISR), font ressortir des chiffres très parlants. L'un des grands enseignements de ce panorama est le niveau de maturité ESG encore relativement faible des sociétés de gestion de portefeuilles immobiliers. 55 % des SGP analysées ont une maturité ESG limitée ou faible, « témoignant d'une intégration ESG inexistante ou non structurée. Cette intégration limitée est souvent couplée à un non-respect des obligations réglementaires en matière de transparence, notamment du règlement européen SFDR ». Ce, « bien que ce niveau laisse transparaître un intérêt au moins partiel des enjeux ESG appliqués au secteur de l'immobilier », nuance Mehdi Ferron, consultant en investissement responsable chez Ethifinance et auteur de cette étude. La marge de progression est encore importante, même si les gérants d'actifs savent se saisir de nouvelles opportunités.



Seize gérants de fonds ont obtenu le label ISR pour au moins un fonds et douze autres déclarent publiquement avoir comme objectif une labellisation à court terme.

Le label ISR attire les SGP

Un an après l'entrée en vigueur du label ISR en immobilier, ouvert aux fonds immobiliers en juillet 2021 après trois années de travail piloté par l'Aspim, seize gérants de fonds ont ainsi obtenu ce label pour au moins un fonds, selon EthiFinance, y compris des acteurs de plus petite taille. Preuve de l'engouement pour ce label, douze autres gérants déclarent publiquement avoir comme

objectif une labellisation à court terme. L'intégration de l'ESG dans la gestion des actifs immobiliers devient aussi une préoccupation partagée par ces acteurs : 63 % des gérants d'actifs immobiliers déclarent poursuivre au moins un objectif ESG dans leur politique de gestion d'actifs, « même si de grandes disparités subsistent dans le nombre d'objectifs ESG poursuivis, ainsi que dans l'avancement des politiques menées pour les atteindre ». Seules 16 % des SGP produisent également un *reporting* ESG sur leur politique de gestion des actifs immobiliers. Ce chiffre tombe à 11 % pour la publication d'un *reporting* ESG au niveau des fonds

À la peine sur la réglementation SFDR

Quant à la publication des informations liées à la réglementation SFDR, à date, seules 40,2 % des SGP sont en conformité avec ces exigences, entrées en vigueur il est vrai il y a à peine quelques mois, en mars 2021. 18,2 % témoignent d'une connaissance de cette réglementation mais ne sont pas encore parvenues à s'aligner sur la totalité des exigences du règlement. Conclusion : « C'est sur ce volet réglementaire - SFDR aujourd'hui, Article 29 et Taxonomie Européenne demain - que ces acteurs ont encore à faire leurs preuves. » Il est néanmoins un fait que relève cette première étude, appelée à se renouveler d'année en année : les moyens dédiés à l'investissement responsable sont en hausse chez les professionnels de l'immobilier, laissant présager un degré de maturité toujours plus élevé dans les années à venir. ■

RETROUVEZ
ICI L'ÉTUDE
D'ETHIFINANCE





Agathe Zilber (à droite), Présidente de CFNEWS Média Group a ouvert la 5^e édition des Grands Prix CFNEWS IMMO accompagnée de Sophie Da Costa, Rédactrice en Chef de CFNEWS IMMO.



GRANDS PRIX CFNEWS IMMO 2021 TREIZE LAURÉATS

PRÈS DE 300 PERSONNALITÉS DE L'IMMOBILIER SONT VENUES ASSISTER À CET ÉVÈNEMENT, QUI A VU TREIZE GRANDS LAURÉATS RÉCOMPENSÉS POUR LEURS OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES FINALISÉES EN 2020. NOS PARTENAIRES, QUI COMPOSENT LE JURY DE CES GRANDS PRIX AU CÔTÉ DE LA RÉDACTION DE CFNEWS IMMO, LES ONT DISTINGUÉS PARMIS DES CENTAINES D'OPÉRATIONS.



RETROUVEZ
LA VIDÉO DES
GRANDS PRIX
CFNEWS
IMMO



Lieu d'exception et havre de paix au cœur de Paris, le Cercle de l'Union Interalliée a accueilli la 5^e édition des Grands Prix CFNEWS IMMO. Frank TAPIRO, consultant en créativité, a fait un discours pour introduire ces Grands Prix CFNEWS IMMO, en mettant en exergue l'importance de l'émotion à la réussite de tout projet immobilier car, quel qu'il soit, « le cœur pèsera toujours plus lourd que le béton ».

CONSTRUIRE AUJOURD'HUI L'IMMOBILIER DE DEMAIN

GRANDS PRIX
CFNEWS IMMO

CFNEWS
IMMO

5 JUILLET 2022

CERCLE DE L'UNION INTERALLIÉE

UN ÉVÉNEMENT ORGANISÉ PAR

CFNEWS
MEDIA GROUPE

GRANDS PRIX CFNEWS IMMO



PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION IMMOBILIÈRE SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX **PRIMONIAL REIM - LA FRANÇAISE** **EDF INVEST - Acquisition de Shift**

Les lauréats sont PRIMONIAL REIM, LA FRANÇAISE et EDF INVEST représentés par Grégory FRAPET (2^e à gauche), CEO. Philippe DEPOUX (3^e à gauche) Président CEO de Primonial REIM et Alain GOSSELIN, Head of Real Estate Investments d'EDF Invest. Le trophée a été remis par Laurent CAMILLI (1^{er} à gauche), CEO de CLEARWATER INTERNATIONAL.



PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION IMMOBILIÈRE DU COMMERCE **BATIPART - Portefeuille Adeo**

Le lauréat est BATIPART, représenté par Nicolas RUGGIERI (à gauche), Directeur Général et Louis BAYON, Directeur Général Immobilier. Le trophée a été remis par Murielle GAMET, Notaire Associée de CHEUVREUX.



**PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION
IMMOBILIÈRE DE DIVERSIFICATION**

**AXA IM Alts - Prise de participation
majoritaire dans Foncière Cronos**

Le lauréat est AXA IM Alts représenté par Isabelle SCEMAMA (à droite), Directeur Général. Le trophée a été remis par Anne HERBEIN (à gauche), Associée d'EY.



**PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION
DE CROISSANCE**

KKR - Acquisition d'ETCHE FRANCE

Le lauréat est KKR, représenté par Mai-Lan de MARCILLY, Director Real Estate Private Equity. Le trophée a été remis par Antoine COLONNA D'ISTRIA, Associé de NORTON ROSE FULBRIGHT.



**PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION
IMMOBILIÈRE HOSPITALITY**

**BC PARTNERS REAL ESTATE
La levée d'Edgar Suites**

Les lauréats sont BC PARTNERS REAL ESTATE et EDGAR SUITES représentés par Thibault LAUPRÉTRE (2^e à gauche), Partner et Xavier O'QUIN (2^e à droite) Président co-Fondateur. Le trophée a été remis par Emmanuel SCHREDER (1^{er} à gauche), co-Président de CATELLA FRANCE et Fabrice IMBAULT (1^{er} à droite), Directeur Général d'A PLUS FINANCE.

GRANDS PRIX CFNEWS IMMO



PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION IMMOBILIÈRE DE FINANCEMENT GECINA

Le verdissement de sa dette obligataire

Le lauréat est GECINA, représenté par Méka BRUNEL, Directrice Générale et Nicolas DUTREUIL, (2^e à gauche) Directeur Général adjoint en charge des finances. Le trophée a été remis par Eric MARTIN (1^{er} à gauche), Président de Startway et Jean-Roch VARON (1^{er} à droite), Associé d'EY TS.

EX AEQUO

ICAWOOD ET BNP PARIBAS Le projet Arboreteum à Nanterre

Les lauréats sont ICAWOOD, et BNP PARIBAS représentés par Alexandre AQUIEN (2^e à gauche), Associé Gérant et Harold de VILLEMANDY (2^e à droite), Directeur de la direction de l'immobilier France. Le trophée a été remis par Eric MARTIN (1^{er} à gauche), Président de Startway et Jean-Roch VARON (1^{er} à droite), Associé de EY TS.





**PRIX DE LA TRANSACTION
IMMOBILIÈRE LA PLUS INNOVANTEE
GROUPAMA IMMOBILIER
The Link La Défense**

Le lauréat est GROUPAMA IMMOBILIER, représenté par Eric DONNET (à gauche), Directeur Général. Le trophée a été remis par Thierry LEFEVRE (à droite), Managing Director Head of Real Estate Structured Finance de CRÉDIT AGRICOLE CIB.



**PRIX PROPTech
WELCOME AT WORK**

Le lauréat est WELCOME AT WORK, représenté par Nicolas BEUVADEN (au centre), Président. Le trophée a été remis par Laurent CAMILLI (à gauche), CEO de CLEARWATER INTERNATIONAL et Stéphane GUYOT-SIONNEST (à droite), co-Président de CATELLA FRANCE.



EDF Invest

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

Investment
Management
AXA IMMOBILIER

CONSTRUC
AU D'HUI
MOBILIT
DEMA
in
NEWSIA
IENT ORG
NEW
GRC
simm

GRANDS PRIX CFNEWS IMMO 2021

LES LAURÉATS


CHEUVREUX


EY Building a better
working world


A PLUS FINANCE

 CLEARWATER
INTERNATIONAL

EDGAR
SUITES

ICAWOOD

Welcome
at Work!

KKR

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

LES MEMBRES DU JURY



CLEARWATER

CRÉDIT AGRICOLE



NORTON
ROSE
FULBRIGHT

STARTWAY



CRÉDIT AGRICOLE
CORPORATE & INVESTMENT BANK



NORTON
ROSE
FULBRIGHT

STARTWAY
CORPORATE & INNOVATION CENTER

3 SITES D'ACTUALITÉ ET DE BASES DE DONNÉES DÉDIÉS AUX OPÉRATIONS CAPITALISTIQUES ET À LEURS INTERVENANTS.

CFNEWS

L'INFO ET DATA DU CORPORATE FINANCE

TOUTE L'ACTUALITÉ ET LA DATA
DU CAPITAL INVESTISSEMENT
ET DU M&A



CFNEWS
IMMO

TOUTE L'ACTUALITÉ FINANCIÈRE
ET LA DATA DU REAL ESTATE



CFNEWS
INFRA

TOUTE L'ACTUALITÉ FINANCIÈRE
ET LA DATA DU MARCHÉ
DES INFRASTRUCTURES



CFNEWS
MEDIA GROUP

Vous êtes une entreprise ou un acteur clé de l'écosystème corporate, immobilier, infrastructure. Vous cherchez de l'information financière couplée à des bases de données mises à jour en temps réel. CFNEWS est votre outil de travail.

Testez et bénéficiez d'un accès gratuit de 8 jours

CONTACT : abo@cfnews.net