



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

ARROW
immobilier
d'entreprise
et d'activité

SEPTEMBRE 2023

DÉVELOPPEMENT PÔLE CAPITAL MARKET ARROW ET TENDANCES DU MARCHÉ INVESTISSEMENT 2023

Dans le cadre de **son constant développement**, la société Arrow renforce son expertise par le développement de son pôle Capital Market, composé des deux fondateurs Benoît FOUVEZ et Julien SLEMBROUCK, accueille **Florent DUJARDIN en qualité de consultant investissements et Pier-Hugo DIAN en tant qu'analyste investissements**.

Florent DUJARDIN, 35 ans, rejoint ARROW en qualité de Consultant Investissements, après une expérience de plus de 7 ans en tant que consultant en Immobilier d'entreprise, spécialisé en bureaux sur la métropole Lilloise chez Arthur Loyd. Il rejoint l'équipe Capital Market, fort d'une solide expérience en immobilier d'entreprise et évoluera sur l'ensemble de la région Hauts de France.

Fort de 10 années d'expérience en qualité d'Expert Immobilier au sein de Cabinets et sociétés d'expertises, **Pier-Hugo DIAN**, 34 ans, a souhaité élargir son champ de compétences et avoir une approche plus opérationnelle de son métier. Sa maîtrise des différentes méthodes d'évaluation et son appétence pour la Data, sont d'autant de qualités au service des intérêts des clients d'Arrow.

Le pôle Capital Market a pour objectif d'accompagner sa clientèle (foncières, family office, institutionnels, fonds d'investissements, SCPI, OPCI...) au travers de conseils à l'acquisition d'actifs on et off market, d'élaboration d'arbitrages stratégiques, de valorisations et d'accompagnements patrimonial.

2023, une belle performance d'Arrow dans un marché mouvementé

Alors que les acteurs ajustent leurs stratégies, le 1er semestre 2023 se traduit par une baisse de l'investissement de l'immobilier tertiaire sur la Métropole Lilloise, à la fois en nombre de transactions, mais également en volumes investis puisque **101 M€ ont été engagés** contre **182 M€ à la même période l'année dernière**. Les équipes Arrow sont toutefois fières d'avoir **contribué à hauteur d'environ 27 % du marché sur ce semestre avec plusieurs transactions pour plus de 27 M€, représentant 10.000 m²**.

Conséquence de cette baisse, la décompression des taux de rendement prime observée en 2022 devrait se poursuivre tout au long de l'année 2023. Le taux de rendement prime sur Lille se positionne au S1 2023 à **4,80 %**.

Cette tendance touche toutes les classes d'actifs, à l'exception de l'hôtellerie et résidences gérées qui progressent sur un an de + 39 % grâce à un regain d'attractivité à la sortie du Covid.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

SEPTEMBRE 2023

ARROW
immobilier
d'entreprise
et d'activité

Les performances du marché de l'immobilier d'entreprise resteront donc **hétérogènes, évoluant au gré des opportunités saisies par les investisseurs dans un contexte toujours favorable aux acteurs riches en fonds propres** (privés, caisses de retraite et mutuelles, etc.).

Par ailleurs, l'évolution des revenus locatifs est tiraillée entre une activité économique qui ralentit fortement, facteur impactant la demande locative et pouvant aggraver le taux de vacance, et une inflation durablement élevée, élément positif par le biais l'indexation des loyers.

L'indexation des loyers contribue effectivement à la croissance organique des revenus générés par un actif, atteignant même des niveaux qui permettent de limiter très largement l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur les cash-flows et les valeurs d'actifs.

Preuve en est, au premier trimestre 2023, l'ILAT a connu **une augmentation de + 6,51 %, soit la plus forte hausse jamais enregistrée depuis sa création en 2011**, et cela après une augmentation de 6,46 % au trimestre précédent.

Après ce pic, il est probable que l'inflation ne revienne pas au rythme moyen de 2 % constaté au cours des 30 dernières années, mais **s'établit durablement entre 3 et 4 %**. L'indexation des loyers, notamment au travers de l'ILAT, suivra mécaniquement cette tendance.

Les perspectives de reprise d'activité restent donc largement soumises à la normalisation de la politique monétaire européenne, espérée au 3e trimestre 2023 puisque la BCE semble être très proche du point haut de ses taux d'intérêt, la visibilité des investisseurs sera restaurée.

Le second semestre pourrait ainsi voir se dessiner un nouvel équilibre de marché, dans lequel les attentes des acheteurs et des vendeurs se rejoindraient, alors que **les capitaux disponibles restent abondants**.

L'équipe Capital Market demeure ainsi confiante sur le second semestre qui devrait atteindre les 100 M€ et permettre un atterrissage autour des 200 M€ pour l'an.