



RESEARCH FRANCE

AT A GLANCE 2023 T4

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Un recul historique du marché

À RETENIR

Le marché de l'immobilier commercial en France a connu des fluctuations remarquables au T4 2023, reflétant les dynamiques complexes de l'économie et des marchés financiers. Au cours de cette période, le volume total des investissements a atteint 14,3 Mds €. Cette valeur représente une baisse significative de 51% par rapport à l'année précédente, où les investissements s'élevaient à 29,4 Mds €, et une diminution de 49% par rapport à la moyenne décennale de 28,3 Mds €.

Le T4 2023 se distingue de la tendance historique du dernier trimestre « de rattrapage », surperformant par rapport aux autres trimestres, en descendant à 3,5 Mds €, soit un niveau inédit, en recul de 68% par rapport à la moyenne décennale des T4 (11,1 Mds €).



+ 0,6 %

Croissance PIB prévue pour 2024
(Prévision BNP Paribas - Janvier 2024)



+ 2,56 %

OAT TEC 10 ans
à fin décembre 2023
(Banque de France)

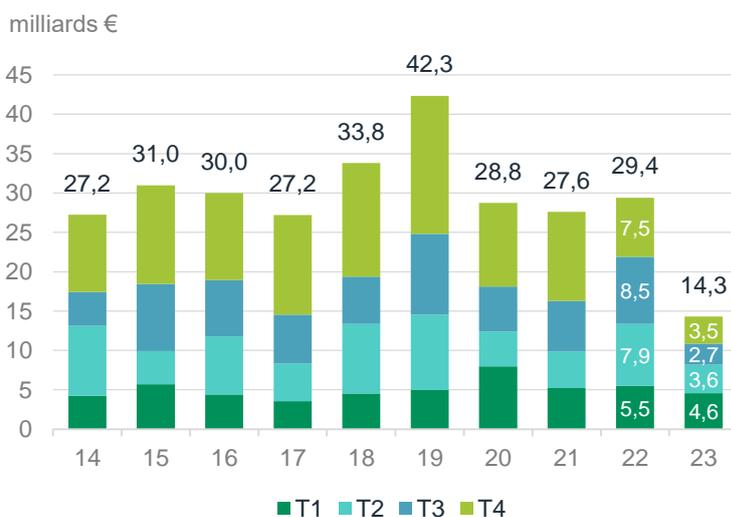
CONTEXTE ÉCONOMIQUE

La dynamique économique de la France en 2023 a connu des ajustements significatifs au cours du quatrième trimestre. Le taux de chômage a légèrement augmenté, s'établissant à 7,4% au T3, contre 6,9% au T2, marquant une légère détérioration de l'emploi par rapport à l'année précédente (7,2% au T3 2022). L'inflation, qui reste un sujet de préoccupation majeur, a montré des signes de ralentissement. Le taux d'inflation a diminué pour atteindre 4,1% au T4 2023, comparativement à un pic de 7,0% au T4 2022. L'indice des prix à la consommation en France a également augmenté, passant de 114,69 au T4 2022 à 118,39 au T4 2023.

Concernant les taux d'intérêt, la BCE a maintenu son taux principal de refinancement à 4,5% au T3 2023. Enfin, l'OAT à 10 ans, a connu une baisse significative, se situant à 2,54% au T4 2023, par rapport à 3,38% à la fin du T3 2023. Cette diminution est due à une anticipation des baisses des taux, en lien avec l'annonce de la Fed en décembre 2023 de trois baisses de taux d'intérêt en 2024.

Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - T4 2023





LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Recul des grandes transactions

La répartition des investissements en 2023 montre une prédominance des bureaux avec 6,3 Mds € (44%), suivie par les activités et entrepôts à 3,0 Mds € (21%), le commerce à 2,9 Mds € (21%), et l'hôtellerie à 1,9 Md € (14%).

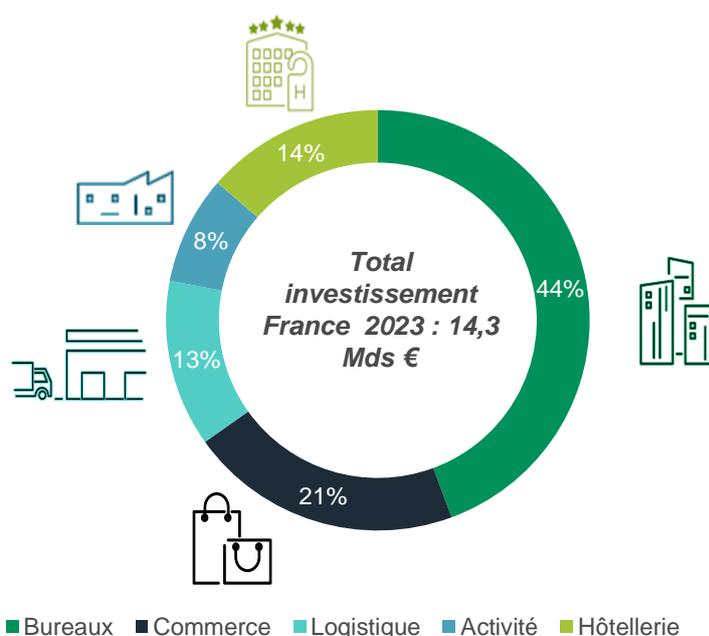
Ces chiffres indiquent une répartition hétérogène des investissements dans les différentes classes d'actifs. En comparaison avec 2022, on observe une baisse drastique dans tous les segments, particulièrement dans les bureaux (-56%) et les activités/entrepôts (-55%).

La répartition géographique des investissements en 2023 révèle une concentration plus élevée en Île-de-France avec 8,1 Mds €, tandis que les régions ont attiré 6,2 Mds €.

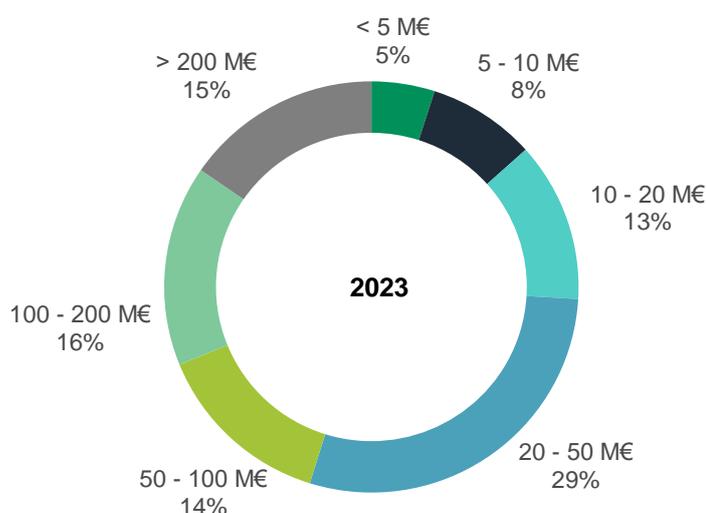
Par rapport à 2022, l'investissement en Île-de-France et en régions ont reculé respectivement de -52% et -50%.

Une analyse détaillée par tranche de prix révèle une distribution variée, avec une prédominance des investissements dans la tranche de 20 à 50 millions d'euros (4,1 Mds €), suivie par les tranches de 100 à 200 millions d'euros (2,3 Md €) et de 200 millions d'euros (2,2 Md €).

Montants investis par nature de bien - France
Toutes classes d'actifs - T4 2023



Montants investis par tranche de montant - France
Toutes classes d'actifs - T4 2023



Un retrait des investisseurs étrangers

Enfin, la répartition des investissements par nationalité des investisseurs en 2023 montre une dominance des acteurs français avec 10,9 Mds €, suivis par la Suède (782 M€) et les États-Unis (689 M€). Cette prépondérance des investisseurs locaux pourrait refléter une stratégie de concentration sur le marché intérieur en réponse aux incertitudes économiques mondiales.

La comparaison avec 2022 révèle une baisse significative de l'investissement étranger, notamment de l'Allemagne (2023 : 74 M€ / 2022 : 1,6 Md €), du Royaume-Uni (2023 : 302 M€ / 2022 : 2,375 Mds €).

En conclusion, l'année 2023 a été marquée par des réajustements considérables dans le marché de l'investissement immobilier français. Les bureaux et le commerce ont subi les impacts les plus sévères, tandis que la logistique et l'hôtellerie ont montré une certaine résilience. Ces tendances reflètent une reconfiguration du paysage de l'investissement en réponse à des conditions de marché volatiles et à des facteurs économiques changeants.

BNP Paribas Real Estate. Immostat - T4 2023



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



Bureaux

Pour le T4 2023, le marché de l'investissement dans la classe d'actifs de bureaux en France a connu des évolutions significatives. Le volume total investi au cours de l'année 2023 s'est élevé à 6,3 milliards d'euros. Cette somme indique une variation négative de -57% par rapport à l'année 2022, où le volume d'investissement avait atteint 14,5 milliards d'euros. L'investissement tertiaire en 2023 se localise aussi bien en deçà de la tendance décennale de 17,3 Mds € investi annuel, à -64%.

6,34 Mds €

investis en Bureau
en 2023

Île-de-France

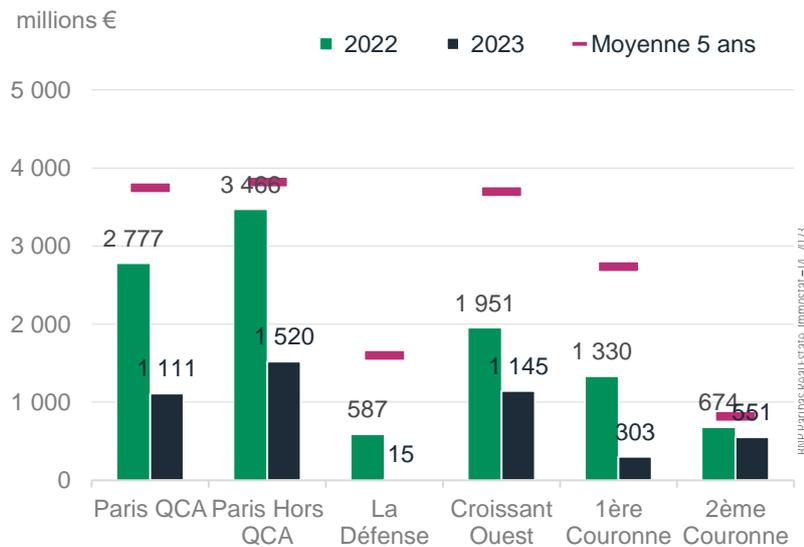
Au T4 2023, le marché immobilier des bureaux en Île-de-France montre une évolution notable. Le volume total investi en 2023 s'élève à 4,7 Mds €, ce qui représente une diminution drastique par rapport aux 10,8 Mds € de 2022, indiquant une baisse de -57%. Par rapport à la moyenne décennale, qui est de 15,9 Mds €, la chute est encore plus prononcée. Cette tendance reflète une contraction significative du marché dans le contexte économique actuel.

Les contractions les plus importantes par marchés franciliens s'observent en 1ère Couronne (303 M€ en 2023 contre 1330 M€ en 2022, soit -77%), à la Défense (15 M€ en 2023 contre 587 M€ en 2022, soit un arrêt presque total), et au sein du Paris OCA (1111 M€ en 2023 contre 2777 M€ en 2022, soit -60%).

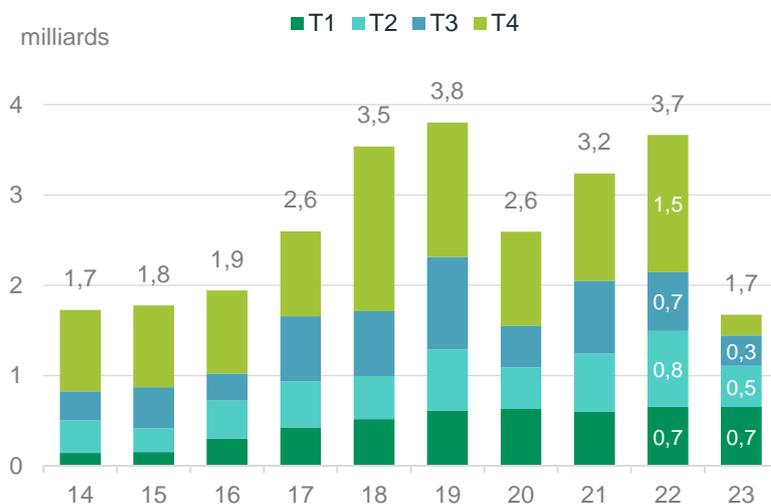
Concernant les taux de rendement prime des bureaux en Île-de-France en 2023, on observe des variations significatives selon les zones. À la Défense, le rendement prime atteint 5,75%, marquant une augmentation de 165 points de base par rapport à 2022.

Paris hors OCA et Paris OCA enregistrent respectivement des rendements de 4,75% et 4,5%, avec des augmentations de 155 et 150 points de base. Ces augmentations suggèrent une recherche accrue de rendement de la part des investisseurs dans un marché devenant plus prudent et sélectif.

Montants investis par secteur géographique - Île-de-France
Bureaux- T4 2023



Montants investis par trimestre - Régions
Bureaux- T4 2023



Régions

Le dernier trimestre de l'année 2023 a vu le marché de l'investissement en bureaux en régions présenter des évolutions notables. Sur l'ensemble de l'année 2023, le volume total des investissements a atteint 1,6 Md €, marquant une baisse considérable par rapport aux 3,6 Mds € enregistrés en 2022, soit une variation de -56%. Cette tendance s'inscrit également en contraste avec la moyenne décennale qui s'élevait à 2,6 Mds €, mettant en évidence une évolution significative du marché.

Dans une analyse plus détaillée des volumes d'investissement par région pour 2023, nous observons des dynamiques hétérogènes. À Lille, le volume d'investissement s'est élevé à 135 M€, une diminution de -70% par rapport à l'année précédente. Lyon a connu une baisse de -66% avec 378 M€ d'euros investis. Bordeaux se démarque par une augmentation de 38% pour atteindre 209 M€. Nantes, Montpellier, Aix/Marseille, Toulouse et ont tous subi des baisses, avec des variations respectives de -41%, -48%, -74% et -28%.

Les taux prime de l'ensemble des métropoles régionales ont fortement décompressé en 2023, avec un minimum de 150 bps de décompression (Toulouse) et un maximum de 220 bps (Nantes).

En 2023, ces marchés régionaux ont affiché des rendements prime variant entre 5,5% (Lyon) et 6,30% (Nantes), tous connaissant des hausses significatives en variation annuelle.



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Commerce

En 2023, le marché de l'immobilier commercial en France a enregistré un volume total d'investissement de 3,0 Mds €, marquant une baisse drastique de -49 % par rapport aux 5,9 Mds € de 2022. Cette évolution représente une diminution significative par rapport à la moyenne décennale de 5,0 Mds €.

La répartition du volume d'investissement en 2023 par type de bien illustre des dynamiques divergentes. Les centres commerciaux ont attiré 1,1 Md €, représentant 39 % du volume total, en baisse par rapport aux 1,5 Md € de 2022. Les parcs d'activité commerciale ont capté 1,0 Md €, soit 34 % du total, une diminution notable comparée aux 2,3 Mds € en 2022. Les pieds d'immeuble ont totalisé 0,8 Md €, équivalant à 27 % du volume, en recul par rapport aux 2,0 Mds € de l'année précédente.

Concernant les taux de rendement, une évolution hétérogène a été observée en 2023. Les centres commerciaux ont maintenu un taux de 5 %, avec une hausse annuelle de 25 points de base. Les parcs d'activité commerciale ont vu leur rendement augmenter significativement, atteignant 6 %, soit une hausse de 75 points de base sur l'année. Les pieds d'immeuble ont également enregistré une augmentation de leur rendement, passant à 4,25 %, soit une hausse de 75 points de base.

Hôtellerie

Pour l'année 2023, le secteur de l'hôtellerie a enregistré un volume d'investissement total de 1,95 Md €, représentant une baisse par rapport aux 2,3 Mds € mobilisés en 2022. Cette variation annuelle de -13,6 % se place dans un contexte de légère régression par rapport à la moyenne décennale, qui était de 2,2 Mds €, marquant ainsi une diminution de 9,5 %.

Géographiquement, la répartition de l'investissement en 2023 continue de démontrer un intérêt soutenu pour les territoires en dehors de la région parisienne (1,1 Md€ et 58% du total investi), malgré une légère baisse par rapport à l'année précédente (68%, soit -10 points). La diversification géographique reste un aspect clé du marché de l'investissement hôtelier en France, témoignant de la richesse et de l'attractivité du paysage hôtelier national.

Pour ce qui est de la typologie hôtelière, les hôtels 3* et 4* ont continué de dominer le marché en termes de montant total investi (respectivement 57 M€ et 51 M€ en 2023). Cette préférence pour les établissements de milieu de gamme souligne leur attractivité constante auprès des investisseurs, tandis que les segments inférieurs et les offres spécialisées, comme les résidences hôtelières et les villages vacances, ont connu des dynamiques différentes, reflétant les spécificités de chaque catégorie dans le contexte de marché actuel.

Transactions notables commerce 2023

1. 75% de Italie 2 : Acquis par INGKA CENTRES pour 356 millions d'euros localisé à Paris 13
2. Polygone Riviera : Acquisition par FREY à Cagnes-Sur-Mer, pour un montant de 272,3 millions d'euros au quatrième trimestre 2023.
3. Montaigne : Situé à Paris 08 QCA Etoile, ce bien a été acquis par KERING pour 227,5 millions d'euros.

Montants investis par trimestre
Commerce - T4 2023



Transactions notables hôtellerie 2023

1. Hôtel California : Acquis par Tikehau Capital, situé dans Paris 08 QCA Etoile.
2. Les Florineiges : Lov Group Invest a acquis cet établissement dans la zone d'influence d'Annecy.
3. Pestana CR7 Paris : Situé dans le 13e arrondissement de Paris, cet hôtel a été acquis par Pestana Group au deuxième trimestre.

Montants investis par trimestre
Hôtellerie - T4 2023





LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Logistique / Activité

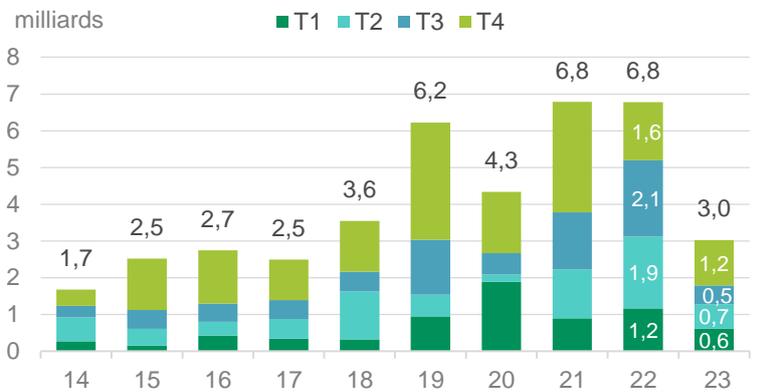
Pour l'année complète de 2023, le secteur industriel a connu un investissement total de 3,0 Mds €, marquant une baisse substantielle par rapport à 2022, où le total était de 6,8 Mds €, soit une diminution de -56 %. Cette tendance baissière est également visible sur une période de dix ans, avec une variation de -25 % par rapport à la moyenne décennale de 4,0 Mds €. Cette évolution indique une contraction prononcée du marché, reflétant potentiellement des facteurs macroéconomiques et sectoriels influents.

En termes de répartition entre cessions de portefeuilles et transactions unitaires en 2023, les cessions de portefeuilles représentent 1,3 Md €, soit 44 % du volume total, contre 2,5 Mds € en 2022. Les transactions unitaires s'élèvent à 1,7 Md €, constituant 56 % du total, en baisse par rapport aux 4,2 Mds € de l'année précédente. Cette dynamique suggère une préférence croissante pour les transactions unitaires sur le marché logistique.

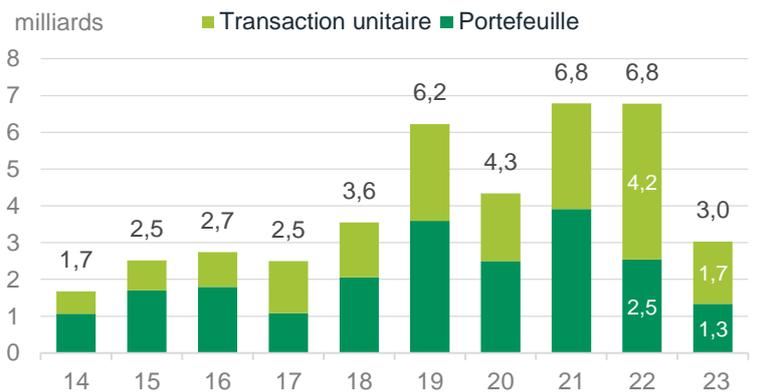
Rendements

Concernant les rendements, 2023 a vu une augmentation notable dans différents segments. Pour les locaux d'activité, le rendement prime a grimpé à 5,5 %, marquant une hausse de 100 points de base par rapport à l'année précédente. Pour la logistique, le rendement prime a atteint 4,75 %, en hausse de 115 points de base.

Montants investis par trimestre
Logistique - T4 2023



Montants investis par type de transaction
Logistique - T4 2023



Transactions notables Logistique / Activité 2023

Plusieurs transactions importantes ont marqué le secteur industriel en 2023.

Parmi elles, le "Portefeuille Olympe" acquis par AXA IM pour 193,5 millions d'euros, le "Portefeuille Daisy" cédé à BOREAL IM / CADILLAC FAIRVIEW pour 151,5 millions d'euros, et le "Portefeuille Camelia" acquis par P3 LOGISTIC PARKS pour 133,52 millions d'euros, tous situés dans des régions clés.

D'autres transactions notables incluent l'acquisition par AB SAGAX du portefeuille pour 120 millions d'euros et le "Portefeuille Acti Hall" acquis par EDMOND DE ROTHSCHILD pour 91,29 millions d'euros, concentré en Île-de-France.



TAUX DE RENDEMENT

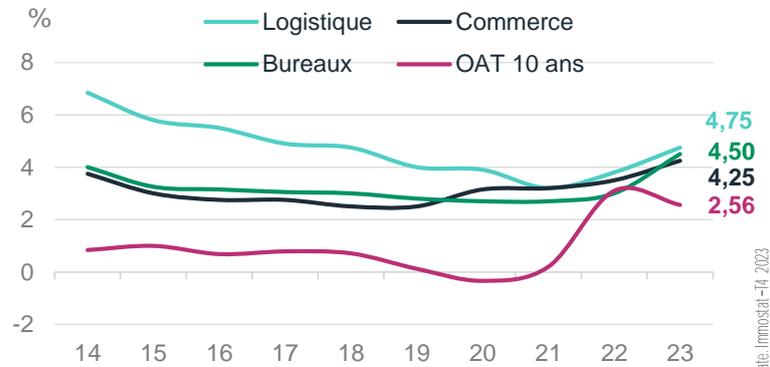
Poursuite de la décompression des taux prime

À la fin du T4 2023, l'OAT TEC 10 ans a subi une évolution importante, se positionnant à 2,56 %, ce qui représente une diminution de 82 points de base par rapport à son niveau du T3 2023, et une baisse de 54 points de base en comparaison annuelle avec 2022. Cette tendance à la baisse contraste fortement avec la hausse observée au T3 2023.

Concernant les rendements prime des différentes classes d'actifs immobiliers, des changements significatifs ont été observés en 2023. En effet, pour les bureaux, le taux prime a atteint 4,5 % en 2023, marquant une augmentation de 150 points de base par rapport à 2022. Pour le commerce, le taux prime s'établit à 4,25 % en 2023, enregistrant une hausse de 75 points de base comparé à 2022. De même, la logistique a connu une augmentation, avec un taux prime de 4,75 % en 2023, soit une progression de 95 points de base par rapport à l'année précédente.

La prime de risque liée à l'OAT TEC 10 ans pour les bureaux a également évolué, passant à +194 bps en 2023.

¹ Indice de rendement des emprunts de l'Etat français à 10 ans.
Source : Agence France Trésor

Historique des taux de rendement « prime » & OAT TEC 10 ans France
Toutes classes d'actifs - T4 2023

BNP Paribas Real Estate - ImmoStat - T4 2023

Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2021 T4	2022 T4	2023 T4	Variation 2022 - 2023 (pdb)
Paris QCA	2,70	3,00	4,50	↗ 150
Paris hors QCA	2,80	3,20	4,75	↗ 155
La Défense	3,95	4,10	5,75	↗ 165
Croissant Ouest	3,20	3,50	4,90	↗ 140
1 ^{ère} Couronne	3,60	4,00	5,75	↗ 175
2 ^{ème} Couronne	4,85	5,75	7,00	↗ 125

Bureaux Régions	2021 T4	2022 T4	2023 T4	Variation 2022 - 2023 (pdb)
Lyon	3,40	3,70	5,50	↗ 180
Aix / Marseille	3,75	4,20	5,80	↗ 160
Lille	4,15	4,00	5,60	↗ 160
Toulouse	4,50	4,60	6,10	↗ 150
Nantes	4,35	4,10	6,30	↗ 220
Bordeaux	3,90	4,10	6,00	↗ 190
Nice / Sophia Antipolis	4,35	4,50	6,10	↗ 160
Strasbourg	5,45	4,90	6,80	↗ 190

Logistique & Activité	2021 T4	2022 T4	2023 T4	Variation 2022 - 2023 (pdb)
Logistique	3,20	3,80	4,75	↗ 95
Locaux d'Activité	4,00	4,50	5,25	↗ 75

Commerces	2021 T4	2022 T4	2023 T4	Variation 2022 - 2023 (pdb)
Pied d'immeuble Paris	3,20	3,50	4,25	↗ 75
Centre commercial France	4,50	4,75	5,00	↗ 25
Retail Park France	5,25	5,25	6,00	↗ 75



IMPLANTATIONS FRANCE

(janvier 2024)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280

92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél.: +33 1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33
350, rue Jean René Guillaibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Eurallille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque
CS11527—13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE

Beverly Plaza
15, rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XXème Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix -Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

CONTACTS

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY
Directeur département France
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

Kevin POISSON
Analyste investissement
Kevin.poisson@realestate.bnpparibas

