

**AT A GLANCE
2022 T1****INVESTISSEMENT EN FRANCE**

PLUS DE 5 MILLIARDS INVESTIS AU PREMIER TRIMESTRE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, le PIB français a connu une amélioration nette de +7,0% en 2021 (contre +5,0% en moyenne pour la zone Euro). La croissance sera cependant plus faible cette année, ralentie notamment par la persistance du virus et les retombées économiques de la guerre en Ukraine. La reprise de l'activité, les mesures budgétaires, les perturbations des chaînes logistiques liées à la pandémie et au conflit en Europe de l'Est exercent une pression haussière sur les prix. L'inflation devrait être particulièrement élevée en 2022. Elle est estimée entre +4% et +5% en France, mais devrait retomber dès 2023. Les banques centrales des États-Unis et du Royaume-Uni ont relevé leurs taux d'intérêts au cours du premier trimestre pour lutter contre l'inflation. Cette dernière étant moins importante en Zone Euro, la Banque Centrale Européenne pourrait maintenir son taux directeur à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance si la situation ne s'aggrave pas. Les taux d'intérêts des obligations d'états ont anticipé une remontée, l'OAT se situe à 0,98% en mars (contre 0,20% en décembre).

INVESTISSEMENT EN FRANCE

5,3 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France au cours des trois premiers mois de l'année. Ce résultat marque un bon début d'année, en hausse de 2% par rapport au T1 2021 et en ligne avec la moyenne 10 ans. Le marché s'avère dynamique : de nombreux dossiers sont en cours, ce qui laisse espérer une bonne année 2022. En effet, le rebond confirmé des marchés locatifs et l'abondance de capitaux disponibles sont des facteurs positifs qui viennent porter le marché de l'investissement. En revanche, des incertitudes sur les marchés financiers perdurent à ce jour ; si ces dernières ne sont pas levées, cela pourrait venir freiner la dynamique engagée sur les derniers mois.

**+3,2%**

CROISSANCE DU PIB

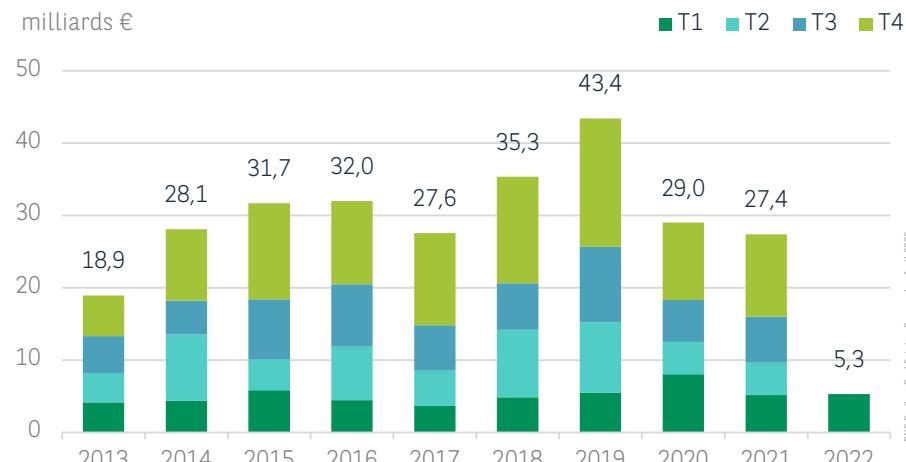
en France en 2022

(Prévision BNP Paribas - Avril 2022)

**+0,98%**

OAT 10 ANS

Fin mars 2022

Investissement en immobilier d'entreprise

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



La bonne performance générale masque de grandes différences par typologies d'actifs.

Alors que les autres classes d'actifs affichent des résultats positifs, le Bureau enregistre un résultat décevant : les montants investis ont chuté de 32% au premier trimestre, par rapport au T1 2021. Cette baisse concerne en particulier le marché francilien. En effet, moins de 2 milliards d'euros ont été engagés en Bureau en Île-de-France au cours des trois premiers mois de l'année, contre plus de 3 milliards l'an dernier. Aucune opération supérieure à 200 millions d'euros ne s'est traitée durant le premier trimestre ; la plus grande transaction est la vente par Deka de l'immeuble *Les Ateliers du Parc*, situé à Clichy et acheté par Tristan Capital Partners pour 189 millions d'euros. Le résultat est plus encourageant en Régions : environ 600 millions d'euros ont été investis au T1 2022 soit un niveau équivalent aux trois dernières années. Le marché a notamment été porté par la vente de l'opération *Urban Garden* à Lyon pour un peu plus de 150 millions d'euros.

Le premier trimestre 2022 est marqué par le retour du Commerce. Après deux années en peine suite à la crise sanitaire, cette classe d'actif a retrouvé son dynamisme. Pour preuve, 1,3 milliard d'euros ont été engagés en Commerce en France au cours des trois premiers mois de l'année, résultat qui représente un nouveau record historique. Le marché a bénéficié de plusieurs transactions d'envergure, à l'instar de la vente d'une partie du centre commercial *Carré Sénart* ou encore de la cession du portefeuille *Fast* composé de 37 restaurants Burger King et Quick. Globalement, toutes les typologies de commerce ont su attirer des investisseurs, principalement des acteurs français (assureurs-mutualistes, SCPI et foncières) mais également quelques fonds anglo-saxons.

Après une année record en 2021, le marché de la Logistique et des Locaux d'Activité n'a pas ralenti et continue sur la lancée initiée depuis quelques années maintenant. Ainsi au T1 2022, environ 1 milliard d'euros ont été engagés sur ce segment, soit un résultat en hausse par rapport au premier trimestre 2021. La plus grande transaction est la cession du portefeuille *Trio*. Ce portefeuille paneuropéen, composé notamment de 11 actifs en France, représentant plus de 300 000 m², a été acquis par GLP auprès de Blackstone. Notons également l'acquisition par Tristan Capital Partners du portefeuille *Essentials*, qui regroupe trois actifs en régions. Parmi les transactions unitaires, Aviva s'est positionné sur un actif neuf, développé par PRD, regroupant plus de 98 000 m² et situé en périphérie de Lille.

Ce premier trimestre confirme également la reprise du marché hôtelier. Environ 400 millions d'euros ont été engagés en hôtellerie contre moins de 200 millions l'an dernier. Parmi les investisseurs, les opérateurs spécialisés sont majoritaires, mais quelques acteurs plus généralistes se sont également positionnés sur cette classe d'actifs ; à titre d'exemple, Perial a acquis, pour le compte de la SCPI *PFO2*, le Club Med Samoëns Morillon, situé en Haute-Savoie. La transaction s'élève à 128 millions d'euros. Plusieurs dossiers sont en cours, ce qui laisse présager une bonne année 2022 pour le secteur hôtelier en France.

L'année 2022 démarre donc sous de bons auspices et nous laisse espérer un niveau d'investissement important. Si le segment des Bureaux en Île-de-France rattrape son retard, les montants engagés en immobilier d'entreprise en France pourraient sûrement à nouveau atteindre la barre des 30 milliards d'euros.

Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



73%



11%



7%

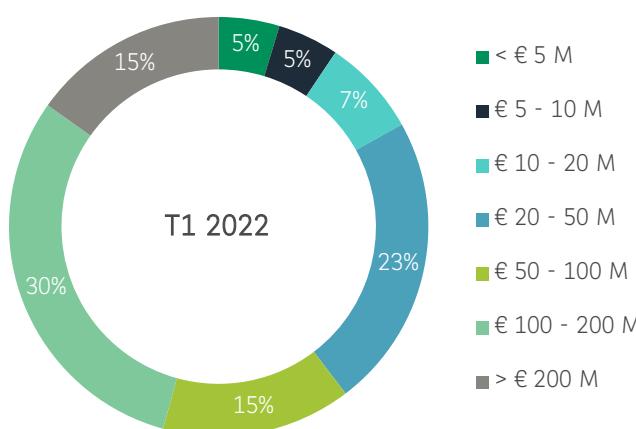
France

Etats-Unis

Singapour

Répartition des volumes investis par tranche de montant

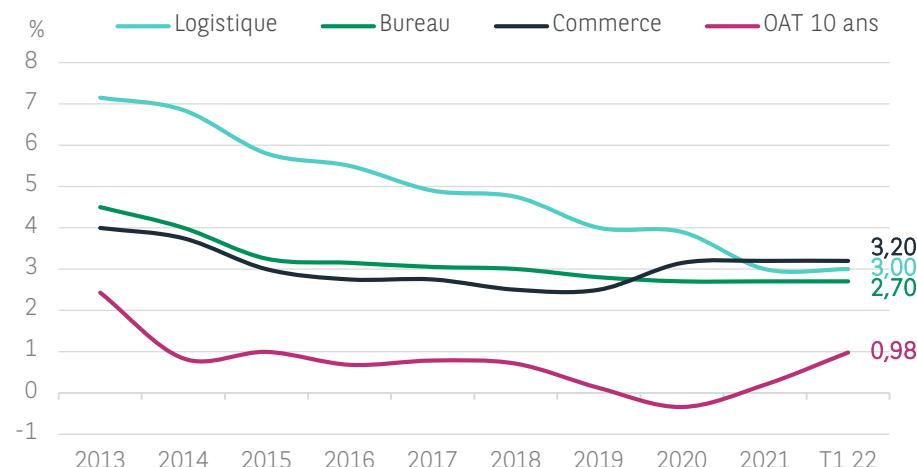
Toutes classes d'actifs



TAUX DE RENDEMENT

En 2021 et au cours du premier trimestre 2022, le taux de rendement « prime » en Bureau est resté stable, à 2,70%. Une transaction significative à un taux inférieur devrait se confirmer dans les semaines à venir, permettant d'acter une nouvelle compression du taux « prime » dans Paris QCA. Concernant les commerces, la dynamique retrouvée en ce début d'année prouve que l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif ne s'est pas essoufflé ; un retour au niveau de taux pré-covid est d'ores et déjà envisageable. Quant au secteur de la Logistique, il ne cesse de voir son taux « prime » se compresser chaque année depuis 2013, pour atteindre les 3,00% fin 2021.

Historique des taux de rendement « prime » & OAT 10 ans



Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2020 T1	2021 T1	2022 T1	Tendance 2022 / 2021
Paris QCA	2,80	2,70	2,70	→
Paris hors QCA	3,10	2,90	2,80	↓
La Défense	4,00	4,00	3,95	↓
Croissant Ouest	3,25	3,20	3,20	→
1 ^{ère} Couronne	3,80	3,60	3,60	→
2 ^{ème} Couronne	4,85	4,85	4,85	→

Bureaux Régions	2020 T1	2021 T1	2022 T1	Tendance 2022 / 2021
Lyon	3,50	3,50	3,40	↓
Aix / Marseille	4,50	4,15	3,75	↓
Lille	4,15	4,15	4,15	→
Toulouse	4,50	4,50	4,50	→
Nantes	4,75	4,50	4,35	↓
Bordeaux	4,65	4,50	3,70	↓
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,75	4,30	↓
Strasbourg	5,45	5,45	4,60	↓

Logistique & Activité	2020 T1	2021 T1	2022 T1	Tendance 2022 / 2021
Logistique	4,00	3,90	3,00	↓
Locaux d'Activité	5,00	4,50	4,00	↓

Commerces	2020 T1	2021 T1	2022 T1	Tendance 2022 / 2021
Pied d'immeuble Paris	2,50	3,15	3,20	↗
Centre commercial France	4,00	4,25	4,20	↓
Retail Park France	4,50	5,25	5,00	↓

IMPLANTATIONS

CONTACT

SIÈGE SOCIAL
50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

ÎLE-DE-FRANCE
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 Guillibert
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 Pulitzer
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
Immeuble Le Grenat
285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 78 85 43 43

LILLE
100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59770 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON
Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69000 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-Technopolis 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 Keratret-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 6
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

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

RESEARCH FRANCE

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

Lucie MATHIEU
Analyste Investissement Senior
lucie.mathieu@bnpparibas.com

TRANSACTION

Laurent BOUCHER
Président Directeur Général
Advisory France
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35
laurent.boucher@bnpparibas.com

Olivier AMBROSIALI
Directeur Capital Markets
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 49
olivier.ambrosiali@bnpparibas.com

Cyril ZAPRILLA
Directeur Capital Markets
Commerce France
Tél. : +33 (0)4 47 59 23 91
cyril.zaprilla@bnpparibas.com

Jean-Laurent DE LA PRADE
Directeur Général Adjoint - Régions
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 18
jean-laurent.delaprade@bnpparibas.com

Larry YOUNG
Directeur International Investment Group
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 11
larry.young@bnpparibas.com

Franck POIZAT
Directeur Adjoint du Pôle Logistique &
Activités France
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 34
franck.poizat@bnpparibas.com

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE QU'QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change