



**AT A GLANCE
Spécial**

COVID-19 – 25 mars 2020

LES MARCHÉS IMMOBILIERS À L'ÉPREUVE DE LA PANDÉMIE

Programme d'achat de la BCE



750 Mds €

Achat d'actifs prévus sur les marchés en 2020

Plan de soutien en France

45 Mds €

Budget alloué au soutien des salariés et entrepreneurs en France

CONTEXTE

La pandémie internationale liée au Covid-19 oblige à en réévaluer les conséquences pour l'économie mondiale. L'épidémie, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, a un impact direct sur une économie temporairement au ralenti.

À l'issue d'une réunion imprévue mercredi 18 mars 2020, la Banque Centrale Européenne (BCE) a lancé un nouveau programme d'achat d'obligations de 750 milliards d'euros, portant à 1 100 milliards ses achats d'actifs prévus sur les marchés cette année. Ces mesures exceptionnelles sont prises par la BCE afin d'assurer la liquidité des marchés financiers et encourager les prêts aux entreprises et aux particuliers. L'objectif est précis : limiter autant que possible les effets de la crise sanitaire sur l'économie et les marchés européens.

En France, le ministre de l'Économie a détaillé le plan de « soutien économique immédiat » de l'État, qui s'élève pour l'instant à 45 milliards d'euros. Cette mobilisation sans précédent vise à soutenir les salariés et les entrepreneurs dans la période actuelle, et également à préparer la reprise.

Par ailleurs, la Commission Européenne a validé samedi 21 mars le plan de la France visant à garantir à hauteur de 300 milliards d'euros les prêts accordés par les banques aux entreprises impactées par le coronavirus. Cette mesure phare pour le soutien de

l'économie vise à aider les entreprises en garantissant le maintien de leur trésorerie.

Enfin, le parlement a définitivement adopté dimanche 22 mars 2020 le projet de loi permettant l'instauration d'un « état d'urgence sanitaire » de deux mois face à l'épidémie du coronavirus. La future loi a notamment vocation à organiser le report du second tour des élections locales, instaurer un dispositif d'urgence sanitaire et détailler les mesures d'urgence économique et d'adaptation à la lutte contre l'épidémie.

Compte tenu de l'évolution rapide de la situation liée au Covid-19, il est aujourd'hui difficile d'établir une projection économique à court terme et d'évaluer ainsi l'impact sur la croissance économique de l'épidémie et de ses mesures associées pour l'année 2020.

En tout état de cause, une contraction du produit intérieur brut est désormais attendue au 1er semestre 2020. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. La durée du confinement et la maîtrise de la propagation de l'épidémie seront déterminantes pour restaurer la confiance et insuffler un regain de l'activité. Enfin, les mesures déjà prises et à venir des États et de la BCE seront clés dans la capacité des économies à enregistrer une reprise notable, au mieux à partir de mi-2020.

MARCHÉS UTILISATEURS

Les marchés immobiliers conservent des fondamentaux sains avec notamment une offre maîtrisée. L'offre en cours de construction ne semble pas suffisamment élevée pour générer une hausse significative de la vacance, et ce même en cas de récession prolongée. Néanmoins, si l'épidémie et les mesures de confinement se prolongent plusieurs mois, cela aura définitivement un impact négatif majeur sur la dynamique transactionnelle qui pourrait fortement ralentir. Autre conséquence, la croissance des valeurs locatives initialement attendue devrait s'estomper dans la plupart des secteurs et des localisations.

Bureau

Même s'il existe une forte disparité suivant les secteurs, l'offre de bureaux est globalement maîtrisée en France. Peu de risque de forte progression de la vacance à très court terme. Seuls les marchés déjà sur-offreurs pourraient connaître un réajustement à la baisse des valeurs locatives en cas de prolongement du confinement. De son côté, le volume des transactions devrait être impacté par le recul de plusieurs pans de l'économie. Certaines signatures vont se maintenir mais être décalées dans le temps. Autre conséquence directe, la plupart des chantiers devraient connaître un retard à la livraison avec des répercussions aussi bien pour les utilisateurs que les investisseurs. Certains projets en blanc pourraient être de leur côté reportés. Le marché n'est actuellement pas à l'arrêt mais fonctionne au ralenti en termes d'offres, de demandes et d'intermédiation.



TRANSACTIONS BUREAUX
EN FRANCE

Hôtel

Le secteur de l'hôtellerie est bien entendu directement touché par la crise sanitaire actuelle. Première destination touristique au monde avec 90 millions d'arrivées en 2019, la France subit depuis plusieurs semaines l'arrêt des vols en provenance de plusieurs pays asiatiques et depuis peu la fermeture des frontières à l'entrée de l'espace Schengen. Autre conséquence directe, la mise en place du confinement limite très fortement le tourisme d'affaires. Face à cette situation, les organisations professionnelles mobilisent, « à ce stade », plus de 500 hôtels, en faveur des personnels soignants, routiers, et SDF. Dans un contexte de crise sans précédent, le nombre d'hôtels fermés dépasse 18 000 pour le Groupement national des chaînes, soit plus de la moitié de son parc. L'hôtellerie étant très liée aux flux internationaux, une normalisation des taux d'occupation ne pourra être que très progressive.

Commerce

Pour la troisième fois consécutive en 14 mois, les commerces français sont à nouveau frappés par une crise d'ampleur, sanitaire cette fois-ci après l'épisode des gilets jaunes en 2018 et les grandes grèves de décembre 2019 contre le projet de réforme des retraites. La fermeture des commerces physiques non alimentaires depuis le 15 mars, a fortement pénalisé de nombreuses enseignes. La vente à distance leur est alors essentielle pour garantir la continuité d'une activité commerciale significative. D'autre part, la gestion des baisses de chiffre d'affaires liées au ralentissement de la demande et le maintien d'une trésorerie pour la reprise seront déterminantes pour les enseignes. Enfin, ces baisses voire arrêts de fréquentation devraient laisser place à un retour à la normale assez rapidement dès la fin du confinement.



+44%

VENTES DANS LES SUPERMARCHÉS

Semaine du 9 au 15 mars
(source Cabinet Nielsen)

Logistique

Les difficultés d'acheminement de la chaîne d'approvisionnement à l'échelle planétaire sont le principal effet de l'épidémie sur le secteur logistique et industriel. En France, les mesures de confinement mettent également en avant le rôle de la Logistique dans la gestion des situations de crise. L'implantation des entrepôts près des bassins de consommation et d'emploi est aujourd'hui essentielle à l'optimisation de l'ensemble de la chaîne logistique. Dans ces conditions, la baisse du volume des transactions pourrait être plus limitée car la demande restera portée par le développement du e-commerce et la refonte de la supply chain chez beaucoup d'acteurs. La robotisation pourrait également s'intensifier.



+90%

LIVRAISONS À DOMICILE
EN FRANCE

Résidentiel

À l'image des autres actifs il est encore trop tôt pour quantifier l'impact du coronavirus sur l'immobilier résidentiel mais le volume des transactions devrait ralentir très fortement au cours des prochaines semaines. Néanmoins, les fondamentaux en faveur de la demande devraient persister. Ainsi, il existe structurellement un manque d'offre de logements par rapport à la demande dans les principales métropoles françaises. Ce déséquilibre devrait favoriser une reprise rapide des transactions quand l'activité économique redémarrera. Deuxième facteur de soutien : les taux d'intérêt très bas, qui devraient perdurer. Enfin, le revenu disponible des ménages devrait rester solide grâce notamment aux mesures de soutien. Ces deux derniers facteurs contribuent à solvabiliser la demande des ménages qui voient leur pouvoir d'achat augmenter de +21% comparé à la moyenne de long terme.

-35,7%

EVOLUTION DU
REVPAR HÔTEL EN FRANCE

Mars 2020 vs début 2020

+21%

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER
RESIDENTIEL EN FRANCE

6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

Implantations

SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de
Stalingrad
92867 Issy Les Moulineaux
Cedex
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

Anancy

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Anancy-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

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

Lille

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

Lyon

Silèx 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 Les Portes
d'Austrasie
40 rue Victor
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@bnpparibas.com

Métiers

PROMOTION IE

Thomas CHARVET
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 21 98
thomas.charvet@bnpparibas.com

REAL ESTATE OCCUPIER SOLUTIONS

Sylvain HASSE
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 57
sylvain.hasse@bnpparibas.com

EXPERTISE

Jean-Claude DUBOIS
Directeur du développement
Tél. : +33 (0)1 47 59 18 10
jean-claude.dubois@bnpparibas.com

PROPERTY MANAGEMENT

Csongor Csukas
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 27 00
csongor.csukas@bnpparibas.com

INVESTMENT MANAGEMENT

Sigrïd DUHAMEL
Présidente du Directoire
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 44
sigrïd.duhamel@bnpparibas.com

TRANSACTION

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



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



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



PROMOTION | TRANSACTION | INVESTMENT MANAGEMENT | PROPERTY MANAGEMENT | EXPERTISE | CONSEIL



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change