



**AT A GLANCE
2020 T1**

INVESTISSEMENT EN FRANCE
UN DÉBUT D'ANNÉE QUI N'A PAS CONNU LA CRISE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Au début de l'année 2020, tous les indicateurs économiques étaient au vert. Cependant, l'émergence du Covid-19 en Chine a provoqué un effondrement de l'économie mondiale, à la fois en termes d'offre et de demande. Si l'impact du Covid-19 et plus particulièrement des mesures sanitaires prises par le gouvernement pour protéger la population sont encore difficilement mesurables, la récession de l'économie française en 2020 semble inévitable. En effet, la baisse attendue de la consommation des ménages suite à la fermeture de la plupart des commerces devrait entraîner des pertes considérables pour l'économie. À ce stade, nous attendons donc une diminution du PIB de -3,1% en 2020. Les risques étant encore élevés, cette prévision pourrait être revue à la baisse.



-3,1%

Croissance du PIB
en France
(Prévision 2020)



-26%

Performance du CAC 40
au T1 2020

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Les trois premiers mois de l'année 2020 ont poursuivi sur la très belle dynamique enregistrée en 2019. Ainsi 7,5 milliards d'euros ont été investis en France au cours du premier trimestre, soit une hausse de 46% par rapport à la même période l'an dernier. Cependant, cet excellent résultat reflète peu la situation actuelle. La crise sanitaire mondiale à laquelle nous faisons face provoque un fort ralentissement de l'activité, et ce notamment depuis le 15 mars avec la mise en place du confinement en France. Les marchés immobiliers n'échapperont pas à la crise et les volumes investis s'afficheront à la baisse pour l'année 2020.

Investissement en immobilier d'entreprise



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



5 Mds €

investis en Bureaux



717 M€

investis en Commerce



1,6 Md €

investis en Logistique & Activité



157 M€

investis en Services

Sur les trois premiers mois de l'année, les **Bureaux** ont continué de bénéficier de la très bonne dynamique engagée depuis septembre 2019. Le secteur immobilier propose toujours une prime de risque très intéressante et de nombreux investisseurs ont poursuivi leurs allocations dans ce secteur. Ainsi environ 5 milliards d'euros ont été investis en Bureaux en France au T1 2020. Deux secteurs géographiques se démarquent : en Île-de-France, c'est le Croissant Ouest qui rafle la mise, représentant quasiment 40% des montants investis en Bureaux sur la période ; en Régions, Lyon sort grand vainqueur en concentrant plus de 70% des investissements dans le tertiaire. Cependant, cette excellente dynamique risque de ralentir et de s'essouffler face à la crise sanitaire. En fonction des secteurs géographiques, de la qualité des immeubles et du risque locatif, des ajustements de valeurs pourraient être envisagés. Les investisseurs seront donc certainement prudents en attendant d'avoir plus de visibilité sur la situation.

Plus de 700 millions d'euros ont été engagés en **Commerce** au cours du premier trimestre, un résultat en légère hausse par rapport au T1 2019 (+10%). Parmi les principales transactions, notons la vente du marché CIFA à Aubervilliers racheté par Mata Capital pour plus de 200 millions d'euros. En revanche, le secteur du Commerce est fortement touché depuis le début de la crise sanitaire avec la mise en place des mesures de confinement et la fermeture de la grande majorité des commerces. Il y aura certainement une période de latence, le temps que la consommation reprenne et que les investisseurs puissent constater la remontée des chiffres d'affaires des enseignes.

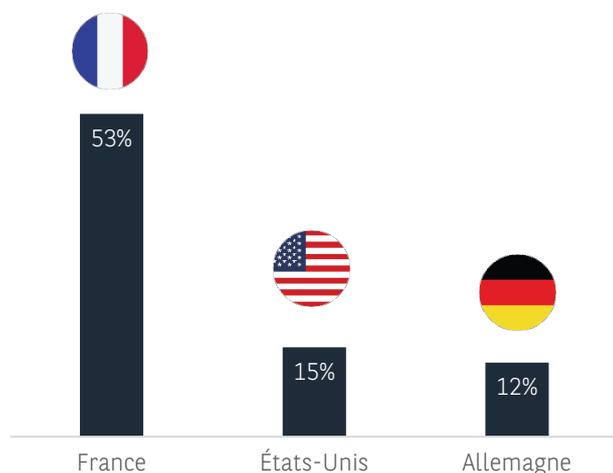
L'attrait, clairement prouvé en 2019, de la **Logistique** aux yeux des investisseurs se confirme sur ce premier trimestre. C'est la classe d'actifs qui enregistre la plus forte hausse, avec déjà plus de 1,5 milliard d'euros engagés. Le marché a été porté par la vente de plusieurs grands portefeuilles, à l'image de MERCURY vendu par GreenOak à Patrizia ou encore de HUB&FLOW acquis par Ivanhoé Cambridge auprès de Carlyle. Face à la crise sanitaire, le secteur de la Logistique fait preuve d'une grande résilience. Les entrepôts sont encore en activité et jouent même un rôle vital dans le bon acheminement des biens de première nécessité (alimentation, médicaments, équipements médicaux, etc.). La situation actuelle pourrait même permettre une prise de conscience de l'importance stratégique de la filière et entraîner une remise en question du réseau logistique en France.

Les **Services** sont en retrait sur ce début d'année. Cependant, au vu de la situation actuelle, les investisseurs vont s'interroger sur la gestion de leur patrimoine et certains s'engageront sans doute dans une stratégie de diversification des actifs, afin de limiter les risques. Ils pourraient ainsi augmenter leurs investissements dans des classes d'actifs alternatifs (résidentiel, résidences gérées, santé, loisirs, etc.).

À l'heure actuelle, une remontée des taux financiers n'est pas envisagée. La prime de risque reste donc toujours très avantageuse pour le secteur immobilier. Si les marchés utilisateurs confirment leurs bons fondamentaux, l'immobilier devrait alors conserver son attrait auprès des investisseurs, et ce malgré la crise.

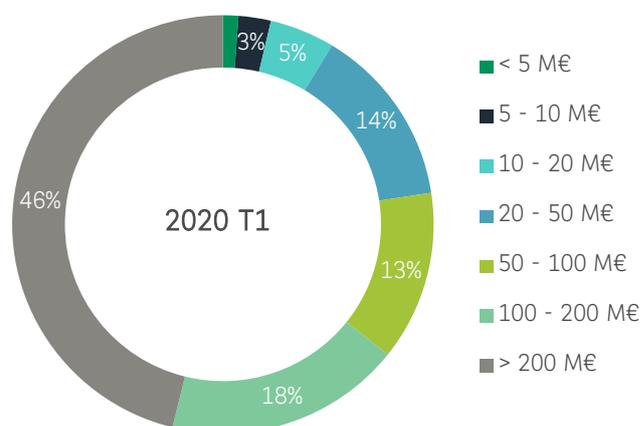
Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs

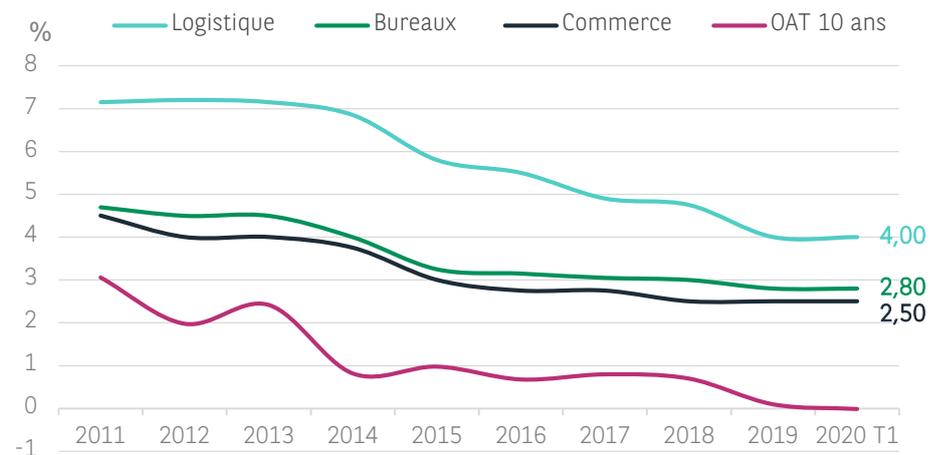


BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2020

TAUX DE RENDEMENT

Alors que de nouvelles baisses des taux « prime » étaient attendues pour l'année 2020, la situation exceptionnelle redistribue les cartes et nous pousse à revoir nos prévisions. Le scénario d'une compression du taux « prime » n'est pas complètement écarté ; cependant nous anticipons plutôt un maintien des valeurs sur les actifs Core. En revanche, les courbes de taux moyens pourraient s'orienter à la hausse, avec une différence plus marquée en fonction du profil de risque. Les qualités intrinsèques des biens, leurs localisations et leurs états locatifs seront des facteurs encore plus déterminants dans la valorisation des actifs.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2020

Détails des taux de rendement « prime » en France*

Bureaux Île-de-France	2018 T1	2019 T1	2020 T1	Tendance 2020 / 2019
Paris QCA	3,00	3,00	2,80	↘
Paris hors QCA	3,25	3,25	3,10	↘
La Défense	4,10	4,00	4,00	→
Croissant Ouest	3,25	3,25	3,25	→
1 ^{ère} Couronne	3,80	3,80	3,80	→
2 ^{ème} Couronne	5,20	5,20	4,85	↘

Bureaux Régions	2018 T1	2019 T1	2020 T1	Tendance 2020 / 2019
Lyon	3,90	3,85	3,50	↘
Aix / Marseille	4,70	4,70	4,50	↘
Lille	4,50	4,15	4,15	→
Nice / Sophia Antipolis	5,50	4,75	4,75	→
Toulouse	5,40	5,00	4,50	↘
Strasbourg	5,95	5,80	5,45	↘
Nantes	6,10	4,75	4,75	→
Bordeaux	5,10	4,95	4,65	↘

Logistique & Activité	2018 T1	2019 T1	2020 T1	Tendance 2020 / 2019
Logistique	4,90	4,50	4,00	↘
Locaux d'Activité	5,90	5,60	5,00	↘

Commerces	2018 T1	2019 T1	2020 T1	Tendance 2020 / 2019
Pied d'immeuble Paris	2,75	2,50	2,50	→
Centre commercial France	4,20	4,50	4,00	↘
Retail Park France	4,50	4,60	4,50	↘

*Taux constatés avant la crise sanitaire

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 Guillaibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

Anecy

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

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 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

Lucie MATHIEU

Analyste Investissement
lucie.mathieu@bnpparibas.com

INVESTISSEMENT TRANSACTION

Olivier AMBROSIALI

Directeur Capital Markets
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 49
olivier.ambrosiali@bnpparibas.com

Cyril ZAPRILLA

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

Pierre-Michel OLIVIER

Directeur Capital Markets Régions
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 61
pierre-michel.olivier@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
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