



**AT A GLANCE  
2020 S1**

**INVESTISSEMENT EN FRANCE**  
UN DEUXIÈME TRIMESTRE RATTRAPÉ PAR LA CRISE

**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**

Suite au déconfinement, la conjoncture économique française s'est éclaircie. Les indices PMI de juin sont repassés en zone d'expansion, retrouvant presque leur niveau d'avant crise après avoir atteint un point bas historique en avril 2020, et la consommation des ménages a connu un redémarrage rapide. Cependant, ce rebond positif est mécanique et lié à la fin du confinement. La principale question est maintenant de savoir comment la situation va évoluer au cours des prochains trimestres. Les perspectives quant au marché de l'emploi restent ainsi négatives, et l'évolution du dispositif de chômage partiel mis en place par l'État devrait logiquement entraîner une hausse du nombre de chômeurs d'ici la fin de l'année. La prudence est donc toujours de mise et nos perspectives économiques restent ainsi dégradées pour l'année 2020 (-11.1% de PIB). La reprise pourrait néanmoins être plus encourageante que précédemment anticipée.



**-11,1%**

Croissance du PIB  
en France  
(Prévision 2020)



**51.7**

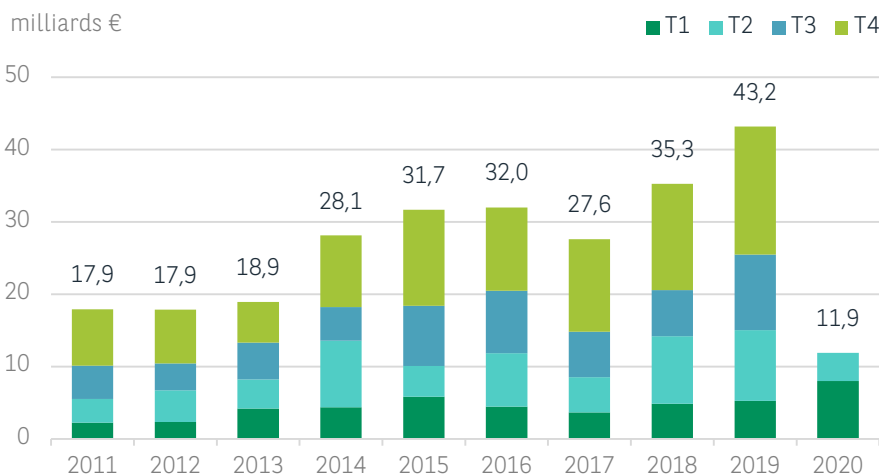
PMI composite  
(Source : Markit PMI - Juin 2020)

**INVESTISSEMENT EN FRANCE**

Au 2<sup>ème</sup> trimestre, le marché a été durement éprouvé par la crise sanitaire. Ainsi seulement 3,9 milliards d'euros ont été investis durant cette période, contre quasiment 10 milliards au T2 2019. Cependant, grâce à un 1<sup>er</sup> trimestre historiquement élevé, le marché au S1 2020 affiche une baisse de seulement 21% par rapport au S1 2019. Cette contraction illustre surtout un ralentissement du marché et un report des transactions.

Les négociations en cours sont nombreuses et le secteur immobilier reste attractif aux yeux des investisseurs. Ainsi, les transactions vont reprendre sur la 2<sup>ème</sup> partie de l'année et le montant global à fin 2020 devrait s'approcher de la barre des 25 milliards d'euros.

**Investissement en immobilier d'entreprise**



## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



**7,3 Mds €**  
investis en Bureau



**2,1 Mds €**  
investis en Commerce



**2 Mds €**  
investis  
en Logistique & Activité



**432 M €**  
investis en Services

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, 7,3 milliards d'euros ont été investis en Bureaux en France, soit une baisse de 28 %. Cette diminution s'explique bien évidemment par le fort ralentissement de l'activité pendant la crise : en effet, sur le 2<sup>ème</sup> trimestre, seulement 2,1 milliards d'euros ont été engagés contre plus de 7 milliards sur la même période en 2019. Le nombre de transactions a drastiquement chuté, passant de 133 au T2 2019 à 60 au T2 2020. Cette baisse concerne tout autant l'Île-de-France que les marchés régionaux. Le marché n'a pas connu un arrêt total et quelques transactions significatives se sont tout de même signées durant le confinement, à l'instar de l'opération JOYA, à Fontenay-sous-Bois, développée par Quartus et Europequpement et acquise par Ivanhoé Cambridge ou encore le 6-8 rue Saint Sabin, futur siège de BlablaCar, actif développé par 6<sup>ème</sup> Sens et vendu à Unofi. En Régions, l'opération CAMPUS W, située dans la métropole lilloise, a été acquise par VOISIN, via la SCPI Épargne Pierre. Même si la baisse est marquée ce semestre, les Bureaux restent l'actif privilégié par les investisseurs ; ces derniers seront encore plus regardants sur la localisation, la qualité et la situation locative des actifs.

Le Commerce affiche un résultat quelque peu biaisé. Avec plus de 2 milliards d'euros, les montants investis sont en hausse de 18% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Mais cette belle performance est due essentiellement à la cession par URW de 54,2% de ses parts dans 5 centres commerciaux d'envergure en France. Cette transaction pèse pour un peu plus de 1 milliard sur les chiffres du semestre. En dehors de cette vente, très peu de transactions se sont réalisées au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre.

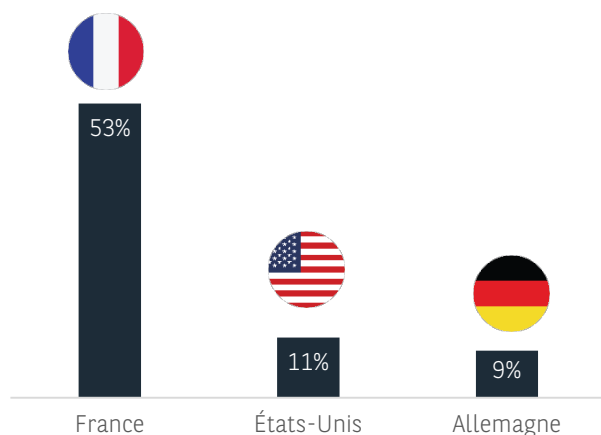
Avec 2 milliards d'euros, le secteur de la Logistique et des Locaux d'Activité enregistre une hausse de 36 % comparativement au premier semestre 2020. Ce résultat s'explique quasiment exclusivement par la très forte dynamique du 1<sup>er</sup> trimestre. En effet, si on regarde uniquement le 2<sup>ème</sup> trimestre, moins de 200 millions d'euros ont été engagés. Le marché a donc clairement marqué une pause pendant le confinement. Cependant le secteur de la Logistique et des Locaux d'Activité continue d'attirer les investisseurs et sans rééditer les volumes records de 2019, le marché devrait atteindre un niveau comparable aux années 2017-2018.

L'immobilier de Services et plus particulièrement celui de l'Hôtellerie a clairement marqué le pas ce semestre. 432 millions d'euros ont été engagés sur ce secteur, soit une baisse de 73 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019. L'hôtellerie est sans conteste le secteur le plus touché par la crise : il doit à la fois faire face à une baisse considérable des touristes, avec la réouverture tardive des frontières, mais aussi à une diminution sans précédent du tourisme d'affaires.

Le marché de l'investissement en France ne rattrapera pas le retard pris au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre et il devra faire face à plusieurs obstacles : une présence moindre des investisseurs internationaux, des difficultés de financement, un marché locatif impacté par la crise. Les investissements sur des opérations risquées pourraient ainsi rencontrer quelques difficultés pour se finaliser ; en revanche le segment du Core conservera tout son dynamisme, les investisseurs recherchant toujours activement des actifs sans risque.

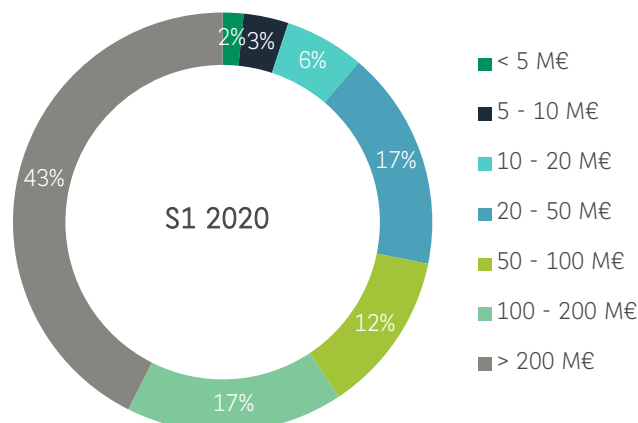
### Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



### Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



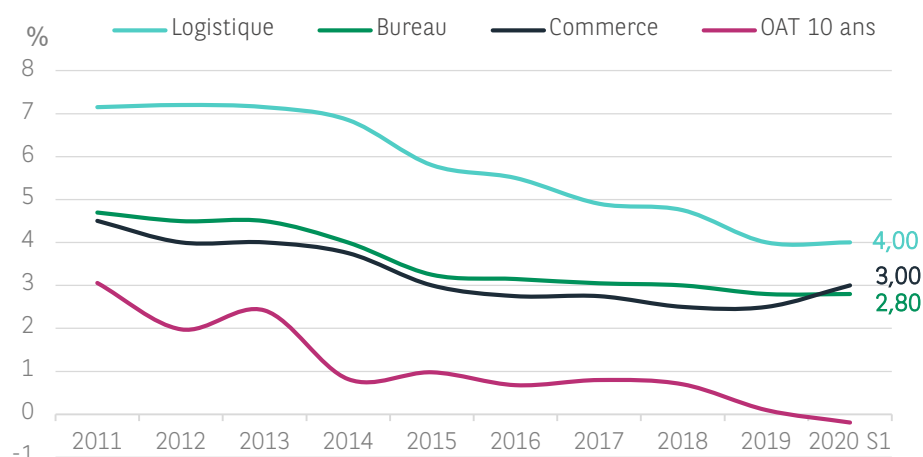
BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2020

## TAUX DE RENDEMENT

Peu de transactions « prime » se sont signées au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre. Cependant, les négociations en cours permettent de constater que les taux « prime » se maintiennent. Les actifs core sont toujours, si ce n'est plus, convoités par les investisseurs. Ainsi les taux « prime » en Bureau et en Logistique conservent leur niveau d'avant crise, soit respectivement 2,80% et 4,00%.

La situation est plus contrastée pour les Commerces : le secteur ayant été touché plus sévèrement par la crise, une décompression des taux de 50 pdb se constate d'ores et déjà. Ainsi pour les pieds d'immeuble parisiens, le taux « prime » s'établirait autour des 3,00%.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2020

### Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureau Île-de-France	2018 T2	2019 T2	2020 T2	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 <sup>ère</sup> Couronne	3,80	3,80	3,80	→
2 <sup>ème</sup> Couronne	5,20	5,15	4,85	↘

Bureau Régions	2018 T2	2019 T2	2020 T2	Tendance 2020 / 2019
Lyon	3,90	3,85	3,50	↘
Aix / Marseille	4,70	4,70	4,50	↘
Lille	4,15	4,15	4,15	→
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,75	4,75	→
Toulouse	5,40	4,75	4,50	↘
Strasbourg	5,95	5,80	5,45	↘
Nantes	4,75	4,75	4,75	→
Bordeaux	4,95	4,95	4,65	↘

Logistique & Activité	2018 T2	2019 T2	2020 T2	Tendance 2020 / 2019
Logistique	4,75	4,50	4,00	↘
Locaux d'Activité	5,60	5,60	5,00	↘

Commerce	2018 T2	2019 T2	2020 T2	Tendance 2020 / 2019
Pied d'immeuble Paris	2,50	2,50	3,00	↗
Centre commercial France	4,20	4,75	4,25	↘
Retail Park France	4,50	4,60	5,00	↗

# 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

##### 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 Quai Ouest  
35 avenue du XX<sup>ème</sup> 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@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)1 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