



**AT A GLANCE
2020 T4**

INVESTISSEMENT EN FRANCE

UN MARCHÉ RÉSILIENT FACE À LA CRISE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2020 aura été une année pour le moins difficile et remplie d'incertitudes. En effet, les tensions géopolitiques du début d'année, la pandémie mondiale, les élections américaines ainsi que les négociations de la future relation commerciale entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne auront pesé sur l'investissement des entreprises, la consommation et la croissance mondiale.

Un espoir est néanmoins permis en ce qui concerne l'économie en 2021. En effet, la campagne de vaccination lancée contre la Covid-19 devrait réduire les risques de disruption dues à de nouvelles vagues de contamination. De plus, des mesures de soutien budgétaire et monétaire de grande ampleur ont été mises en place et devraient permettre de soutenir l'économie. Cependant, la prudence reste de mise. Le scénario d'une reprise en « W » s'est maintenant matérialisé, avec la rechute attendue du PIB au T4 due au reconfinement de la population instauré le 30 octobre. Le deuxième « V » devrait toutefois être moins marqué que le premier.



-9,5%

CROISSANCE DU PIB
en France en 2020
(Prévision BNP Paribas - 23/11/2020)



-0,36%

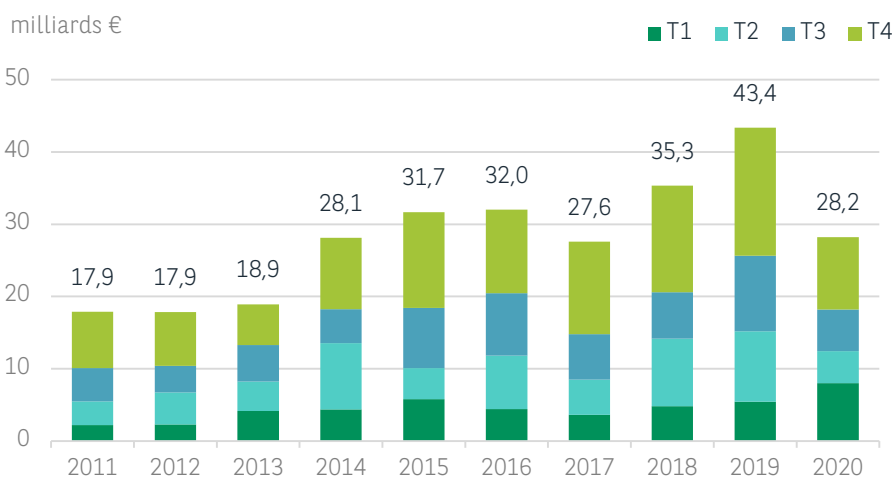
OAT 10 ANS
Fin 2020

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Au 4^{ème} trimestre 2020, les investissements en immobilier d'entreprise ont représenté un total de 10 milliards d'euros en France, portant le volume global annuel à 28,2 milliards d'euros, soit une diminution de 35 % par rapport à 2019. Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme.

Dans un contexte sanitaire et économique encore très incertain, il est difficile de prévoir l'évolution sur les années à venir. Cependant, il est peu probable que le marché retrouve un très fort dynamisme dès 2021. L'activité actuelle laisse présager une année 2021 stable ou en légère hausse comparativement à l'année inattendue que nous venons de vivre.

Investissement en immobilier d'entreprise



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



18,6 Mds €
investis en Bureau



4,4 Mds €
investis en Commerce



4,2 Mds €
investis
en Logistique & Activité



1 Md €
investis en Services

Suite à la crise sanitaire qui a touché tous les secteurs économiques, l'ensemble des classes d'actifs affichent des résultats en baisse comparativement à l'année 2019.

En Bureau, 18,6 milliards d'euros ont été investis en France en 2020, soit une baisse de 29 % par rapport à l'an dernier. En Île-de-France, le marché a bénéficié de 4 transactions supérieures à 400 millions d'euros, soit environ 2,4 milliards d'euros, dont la vente du futur siège d'ENGIE à La Garenne-Colombes pour environ 1 milliard d'euros ou encore l'acquisition par Allianz de l'opération Citylights située à Boulogne-Billancourt. Cependant, ces opérations de très grande envergure ont été rares par rapport à 2019 qui en avait comptabilisées 9 pour un total de plus de 7 milliards d'euros. En Régions, environ 2,5 milliards d'euros ont été engagés en Bureaux. 42% de ces investissements se sont réalisés dans la métropole lyonnaise, qui recense les deux transactions supérieures à 100 millions d'euros signées en Régions cette année : Le Ludgunum et Le New Age, acquis respectivement par Aviva et Unofi.

Avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 37% par rapport à 2019. Même si le marché a bénéficié de la vente du portefeuille Crossroads pour plus d'1 milliard d'euros, le fort retrait du nombre de transactions a fait drastiquement chuter les montants investis : 152 transactions se sont signées en 2020 contre plus de 220 en 2019. Au cours du dernier trimestre 2020, deux transactions significatives se sont actées dans le 8^{ème} arrondissement parisien : la vente des boutiques Prada et Loro Piana, acquises par Invesco pour 288 millions d'euros, ainsi que l'acquisition par BMO du 71/73 avenue des Champs Élysées.

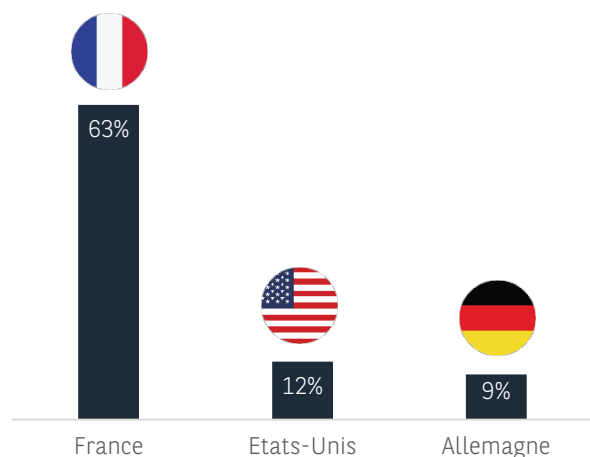
Le secteur de la Logistique et des Locaux d'Activité acte une baisse de 34%. 4,2 milliards d'euros ont été engagés dans ce secteur en France en 2020. L'année a été marquée par un premier trimestre particulièrement dynamique, un milieu d'année en berne et une très bonne fin d'année. Le marché s'est montré très résilient face à la crise sanitaire et même s'il n'a pas réitéré le record de 2019, il enregistre en 2020 son deuxième meilleur score historique. Parmi les transactions signées au cours du dernier trimestre, notons l'acquisition par Carlyle du portefeuille Kinetic et celle du portefeuille Proximity par Blackstone.

Le secteur de l'Hôtellerie a clairement marqué le pas en 2020. Malgré la levée des contraintes de confinement strict en France, ce secteur pâtit encore fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme et du développement massif du travail à distance qui limite les voyages d'affaires. Ainsi, seulement 871 millions d'euros ont été engagés sur ce secteur en 2020, soit une baisse de 67 % par rapport à 2019 et de 59% comparativement à la moyenne 10 ans.

Avec un marché locatif fortement impacté par la crise et qui fait face à quelques incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs « Core », offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

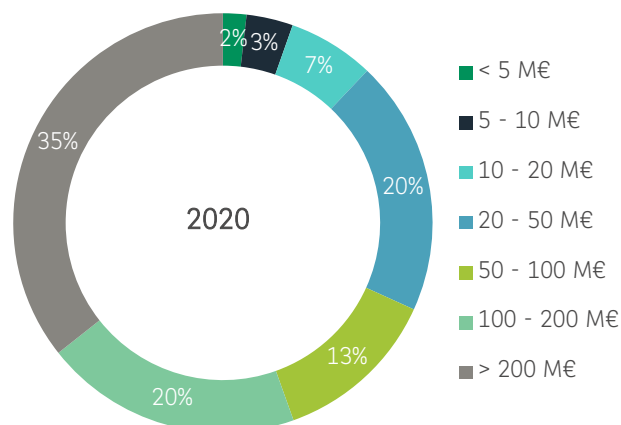
Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



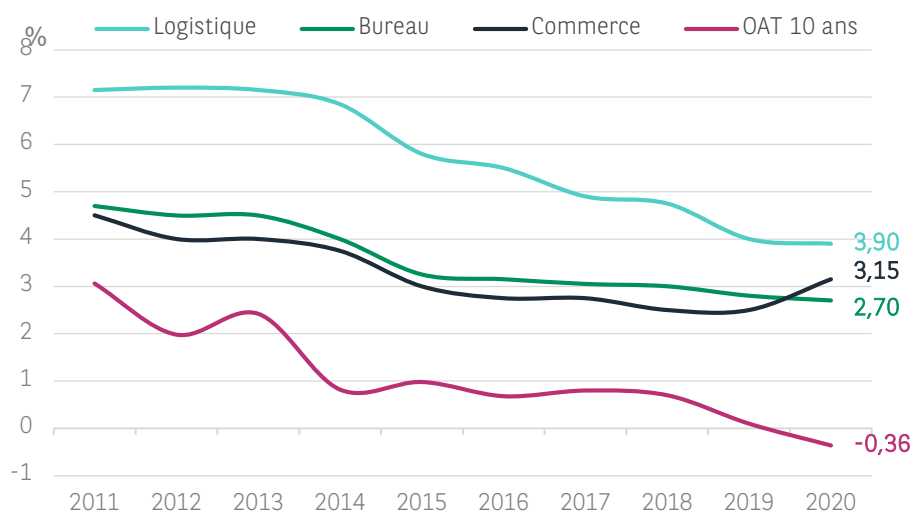
BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2021

TAUX DE RENDEMENT

Les transactions signées cette année nous permettent d'afficher un taux de rendement « prime » de 3,15% pour les Commerces en pied d'immeuble dans Paris. Ainsi le taux « prime » sur cette classe d'actif s'est décompressé de 65 pdb en un an. A contrario, sur les actifs tertiaires et logistiques, les taux « prime » ont continué de se contracter, avec une baisse de 10 pdb enregistrée en un an. Dans le secteur de Paris QCA, le taux « prime » en Bureaux s'élève à présent à 2,70%. En Logistique, il est passé en dessous de la barre des 4,00%, grâce à une opération signée en Régions.

Avec un OAT négatif qui devrait se maintenir autour de 0 dans les mois à venir, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours avantageuse ; les taux « prime » devraient donc se maintenir, voire se compresser encore davantage.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2021

Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2018 T4	2019 T4	2020 T4	Tendance 2020 / 2019
Paris QCA	3,00	2,80	2,70	↘
Paris hors QCA	3,25	3,10	2,90	↘
La Défense	4,00	4,00	4,00	→
Croissant Ouest	3,25	3,25	3,20	↘
1 ^{ère} Couronne	3,80	3,80	3,60	↘
2 ^{ème} Couronne	5,20	4,85	4,85	→

Bureaux Régions	2018 T4	2019 T4	2020 T4	Tendance 2020 / 2019
Lyon	3,85	3,50	3,50	→
Aix / Marseille	4,70	4,50	4,30	↘
Lille	4,15	4,15	4,15	→
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,75	4,75	→
Toulouse	5,00	4,50	4,50	→
Strasbourg	5,80	5,45	5,45	→
Nantes	4,75	4,75	4,50	↘
Bordeaux	4,95	4,65	4,65	→

Logistique & Activité	2018 T4	2019 T4	2020 T4	Tendance 2020 / 2019
Logistique	4,75	4,00	3,90	↘
Locaux d'Activité	5,60	5,00	4,50	↘

Commerces	2018 T4	2019 T4	2020 T4	Tendance 2020 / 2019
Pied d'immeuble Paris	2,50	2,50	3,15	↗
Centre commercial France	4,20	4,00	4,25	↗
Retail Park France	4,50	4,50	5,25	↗

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^{ème} 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)4 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