



**AT A GLANCE  
2021 T2**

**INVESTISSEMENT EN FRANCE**

**UNE REPRISE DU MARCHÉ ATTENDUE AU COURS DU SECOND SEMESTRE**

**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**

Malgré un début d'année encore marqué par des restrictions sanitaires, les campagnes de vaccinations permettent un espoir prudent quant à une amélioration de l'économie, et le premier semestre est encourageant. La reprise de l'activité et les mesures budgétaires utilisées pour limiter la crise économique pourraient exercer une pression haussière sur les taux d'intérêts et sur l'inflation (attendue à +2,1% en zone Euro en 2021). Cependant, les banques centrales maintiennent un contrôle actif, et cette hausse devrait rester maîtrisée. La croissance du PIB français devrait s'inscrire à +6,0% en 2021, au-dessus de la moyenne européenne attendue à +4,8%. Cette croissance devrait se prolonger l'année prochaine (+4,6%), et le niveau d'avant-crise devrait être dépassé au cours du premier semestre. Les deux aléas dont pourrait dépendre la force du rebond sont l'utilisation de l'« épargne-Covid » réalisée par les Français en 2020, et la propagation de nouveaux variants face à une vaccination qui s'essouffle avant l'été.



**+6,0%**

**CROISSANCE DU PIB**  
en France en 2021  
(Prévision BNP Paribas - Juin 2021)



**0,55%**

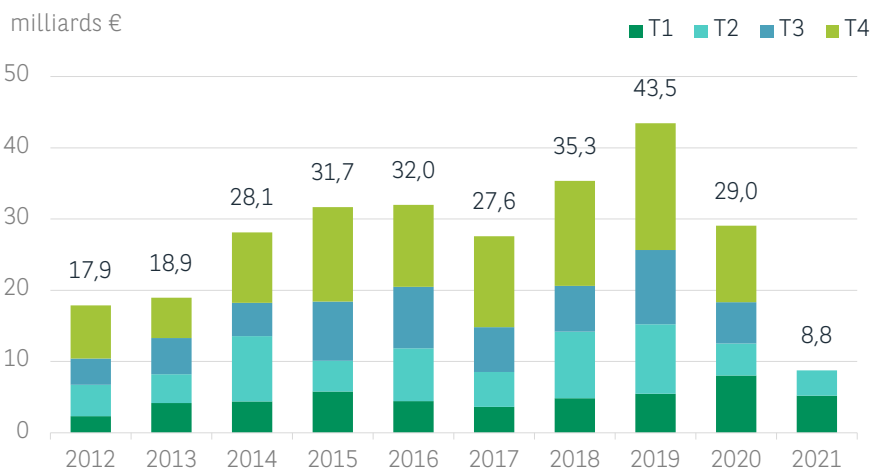
**OAT 10 ANS**  
fin 2021  
(Prévision BNP Paribas - Juin 2021)

**INVESTISSEMENT EN FRANCE**

Avec seulement 8,8 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, le marché enregistre une baisse de 30% par rapport à l'an dernier. Ce ralentissement était attendu : au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2020, le nombre de dossiers mis en vente avait fortement diminué ; on s'attendait donc logiquement à un faible nombre de signatures au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Cependant, l'activité très forte enregistrée ces derniers mois laisse présager une deuxième partie d'année très dynamique. Rien que sur le segment des bureaux en Île-de-France, plus de 20 opérations supérieures à 100 millions d'euros devraient se signer avant la fin de l'année. Ainsi, 2021 devrait tout de même se terminer avec un volume global investi tout à fait honorable.

**Investissement en immobilier d'entreprise**



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2021

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



**5,5 Mds€**  
investis en Bureau



**558 M€**  
investis en Commerce



**2,0 Mds€**  
investis  
en Logistique & Activité



**637 M€**  
investis en Services

Globalement, les montants investis sont en baisse pour l'ensemble des classes d'actifs. Cependant, cette diminution est bien plus marquée en Commerce et en Bureau que pour les marchés de l'immobilier industriel et de l'hôtellerie.

5,5 milliards d'euros ont été investis en Bureaux au cours des six premiers mois de l'année 2021, ce qui correspond à une baisse de 27% par rapport à 2020 et de 14% par rapport à la moyenne 10 ans. Cette baisse est encore plus marquée en Île-de-France (-34%), alors que le marché des Bureaux en Régions a bien résisté (+1%). Seulement 3 transactions supérieures à 200 millions d'euros se sont signées depuis le début de l'année : SHIFT à Issy-les-Moulineaux, la Tour ALTAÏS à Montreuil et LE MILLÉNAIRE 1 dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement parisien. À titre de comparaison, 10 transactions supérieures à 200 millions d'euros avaient été actées au cours des six premiers mois de l'année 2020. En Régions, les trois plus grandes opérations se sont signées dans le sud-est : les immeubles L'ASTROLABE et LE VIRAGE à Marseille et l'opération CENTRIUM à Nice, toutes pour un montant supérieur à 60 millions d'euros.

Fait nouveau ce semestre : l'immobilier industriel passe devant le Commerce et devient la deuxième classe d'actifs privilégiée par les investisseurs après le Bureau. Ce secteur ne cesse de se développer et de plus en plus d'investisseurs cherchent à se positionner sur des actifs industriels. Au cours des six premiers mois de l'année, 2 milliards d'euros ont été engagés en Logistique et en Locaux d'activité, soit un résultat stable par rapport à l'an dernier. Le nombre très important de négociations en cours laisse présager une excellente année 2021 pour ce secteur, qui pourrait une nouvelle fois

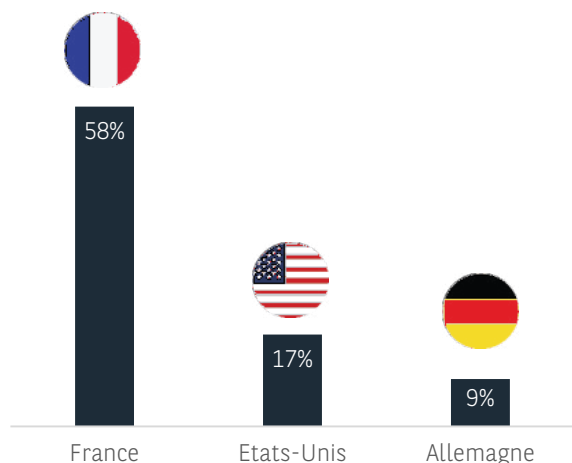
dépasser les 5 milliards d'euros. Parmi les principales signatures du semestre, deux portefeuilles paneuropéens ont été cédés : le premier est le portefeuille OMEGA vendu par Clarion à Dream Industrial REIT et le second concerne l'acquisition par JP Morgan du portefeuille FAIRWAY, composé de plusieurs actifs au Royaume-Uni, en Irlande et de deux entrepôts dans le nord de la France. Les Locaux d'activité ne sont pas en reste également, avec notamment la vente d'un portefeuille composé de 26 actifs situés en Île-de-France, qui a été cédé pour un montant supérieur à 150 millions d'euros.

Durement affecté par les restrictions sanitaires, le secteur du Commerce a longtemps pâti de la crise, avec des enseignes fragilisées par les confinements successifs et des investisseurs qui se sont montrés très prudents. Le marché n'a pour le moment pas bénéficié de transactions de très grand envergure. Cependant, là encore, le 2<sup>ème</sup> semestre devrait apporter un nouveau souffle au marché, avec la réalisation de plusieurs transactions supérieures à 100 millions d'euros, à commencer par les signatures définitives des boutiques Mulberry et & Other Stories rue Saint-Honoré, ainsi que celle du portefeuille Decathlon.

En hôtellerie, après un début d'année difficile, plusieurs transactions significatives se sont concrétisées au cours du deuxième trimestre, à l'instar du portefeuille SCSP qui s'est vendu pour 92 millions d'euros ou encore l'hôtel TIMHOTEL BERTIER dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement parisien acquis par Swisslife pour 73 millions d'euros. Au cours des six premiers mois de l'année, ce sont plus de 500 millions d'euros qui ont été engagés dans ce secteur, soit un résultat en hausse de 12% par rapport à 2020.

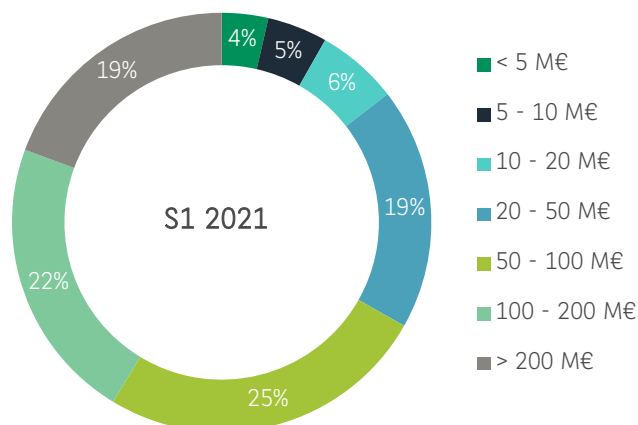
### Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



### Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



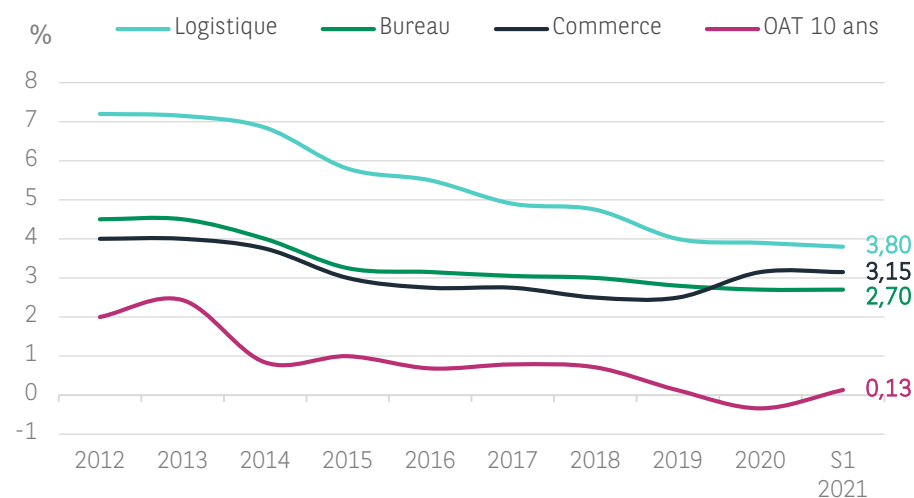
BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2021

## TAUX DE RENDEMENT

Les taux de rendement « prime » ont peu évolué durant les six premiers mois de l'année, se situant respectivement à 3,80 % pour la Logistique, 3,15 % pour le Commerce et 2,70 % pour le Bureau.

Dans un contexte de liquidités abondantes et avec une prime de risque toujours très avantageuse pour l'immobilier, les taux de rendement « prime » devraient subir une pression baissière sur la seconde partie de l'année. Ainsi en Bureau, le taux se rapprochera des 2,50%. En Logistique, le taux devrait se compresser autour des 3,50%. Suite à la crise sanitaire, seul le Commerce a connu une décompression de son taux « prime » autour de 3,15%. Ce dernier devrait à présent se stabiliser.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2021

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

Bureaux Île-de-France	2019 T2	2020 T2	2021 T2	Tendance 2021 / 2020
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 <sup>ère</sup> Couronne	3,80	3,80	3,60	↘
2 <sup>ème</sup> Couronne	5,15	4,85	4,85	→

Bureaux Régions	2019 T2	2020 T2	2021 T2	Tendance 2021 / 2020
Lyon	3,85	3,50	3,50	→
Aix / Marseille	4,70	4,50	4,20	↘
Lille	4,15	4,15	4,15	→
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,75	4,75	→
Toulouse	4,75	4,50	4,50	→
Strasbourg	5,80	5,45	5,45	→
Nantes	4,75	4,50	4,50	→
Bordeaux	4,95	4,65	4,30	↘

Logistique & Activité	2019 T2	2020 T2	2021 T2	Tendance 2021 / 2020
Logistique	4,50	4,00	3,80	↘
Locaux d'Activité	5,60	5,00	4,50	↘

Commerces	2019 T2	2020 T2	2021 T2	Tendance 2021 / 2020
Pied d'immeuble Paris	2,50	3,00	3,15	↗
Centre commercial France	4,75	4,25	4,25	→
Retail Park France	4,60	5,00	5,25	↗

# IMPLANTATIONS

(JANVIER 2021)

## 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 Guillobert  
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 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

Silix 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

# CONTACT

## RESEARCH FRANCE

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

Lucie MATHIEU  
Analyste Investissement  
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 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

 #BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change