



**AT A GLANCE
2022 T2**

INVESTISSEMENT EN FRANCE

UN EXCELLENT PREMIER SEMESTRE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'optimisme qui accompagnait le début de l'année 2022 a été fortement dégradé par le variant Omicron, l'invasion de l'Ukraine et une hausse des prix incessante. Après une légère contraction au premier trimestre, la croissance du PIB a été revue à la baisse mais est toujours attendue positive sur l'année, à +2,3%. L'économie française bénéficie d'un marché de l'emploi porteur, avec un taux de chômage au plus bas depuis plus de 10 ans, ainsi que d'une hausse de la consommation des ménages. Cette dernière sera cependant limitée par une inflation forte, estimée à +5,5% sur l'année, alimentée notamment par la hausse des prix des matières premières (énergie, céréales) et les perturbations des chaînes d'approvisionnements. Pour lutter contre l'inflation (attendue à +6,8% en zone Euro), la Banque Centrale Européenne a annoncé qu'elle relèverait ses taux directeurs en Juillet puis en Septembre, ce qui n'était pas arrivé depuis 2011. L'OAT 10 ans a déjà anticipé cette réaction et a progressé de 176 points de base depuis le début de l'année pour s'installer à 1,96% fin juin.



+2,3%

CROISSANCE DU PIB
en France en 2022
(Prévision BNP Paribas - Juin 2022)



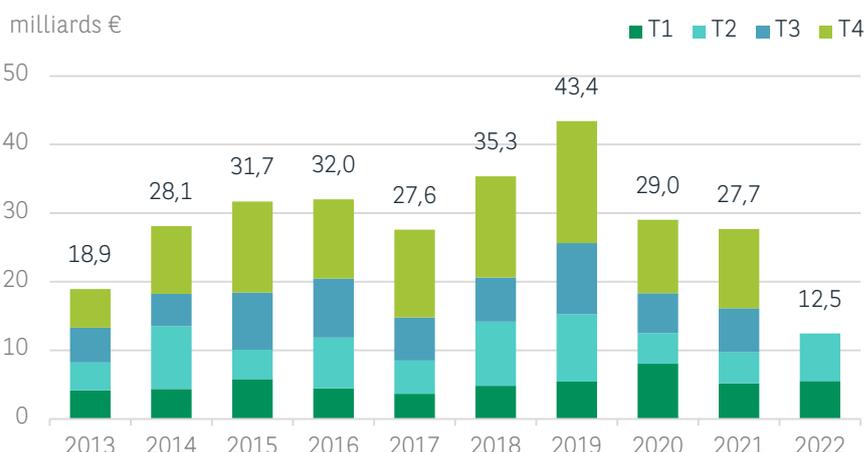
+5,5%

INFLATION ANNUELLE
Prévision pour 2022
(Source INSEE - Juin 2022)

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Après un premier trimestre dynamique, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont accéléré significativement au deuxième trimestre avec près de 7 milliards d'euros investis. Au total, sur les six premiers mois de l'année 2022, le marché de l'investissement a progressé de +29% par rapport au S1 2021, pour atteindre les 12,5 milliards d'euros. Le nombre élevé de dossiers mis en vente, couplé à une masse importante de capitaux disponibles, notamment avec le bon niveau de collecte enregistré depuis le début de l'année, permettent d'expliquer ce bon résultat. Cependant, dans le contexte économique et social quelque peu incertain des derniers mois, certains investisseurs ont commencé à freiner leurs investissements. Un ralentissement des volumes investis est donc attendu au cours du second semestre.

Investissement en immobilier d'entreprise



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2022

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



6,2 Mds€
investis en Bureau



2,5 Mds€
investis en Commerce



2,9 Mds€
investis
en Logistique & Activité



902 M€
investis en Services

Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par la hausse des montants investis, les tendances diffèrent.

Environ 6,2 milliards d'euros ont été engagés en Bureaux au cours des six premiers mois de l'année 2022. Si ce résultat montre une légère hausse par rapport à 2021, il reste inférieur à la moyenne 10 ans. Ce semestre, le Bureau ne représente plus que 50% des montants investis en immobilier d'entreprise en France, contre 59% en 2021 et 65% en 2020. Avec 4,9 milliards d'euros, l'Île-de-France affiche un résultat stable par rapport au S1 2021 (+2%). Pourtant, le marché francilien a bénéficié de plusieurs opérations de grande envergure : l'immeuble *Pasteur* a été acquis par la Société Foncière Lyonnaise auprès de Primonial pour 484 millions d'euros et Ardian a vendu au fonds anglo-saxon M&G l'opération *RIO* pour 275 millions d'euros. En Régions, les montants engagés ont augmenté de 8% par rapport à 2021. Une transaction sort particulièrement du lot : l'acquisition par Perial de la tour *La Marseillaise* pour un montant dépassant les 200 millions d'euros.

Après un premier trimestre record, les investissements en Commerce se sont poursuivis. Ainsi 2,5 milliards d'euros ont été engagés au cours des six premiers mois de l'année, contre moins de 800 millions d'euros au S1 2021. En plus de la vente du centre commercial *Carré Sénart* signée au premier trimestre pour 450 millions, deux portefeuilles supérieurs à 100 millions d'euros se sont signés au cours du deuxième trimestre : le portefeuille *Olympe* composé de 17 magasins Decathlon a été acquis par BNP Paribas REIM et le portefeuille *Carmila*, 45 000 m² de retail parks et de galeries commerciales, a trouvé preneur auprès de Batipart et Atland Voisin.

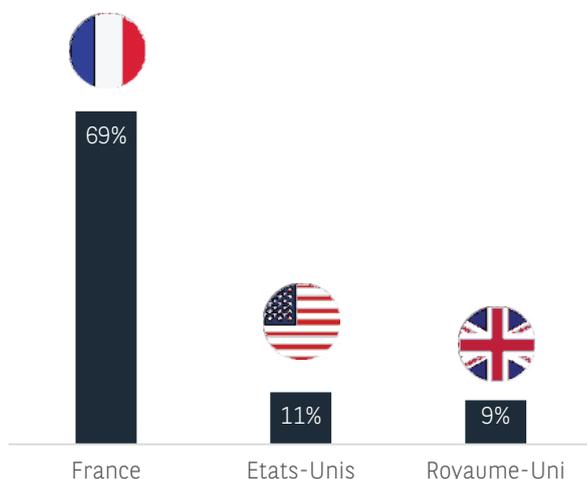
La Logistique et les Locaux d'activité ont enregistré un très bon premier semestre : un peu moins de 3 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des 6 premiers mois de l'année, ce qui correspond à une hausse de 35% par rapport au S1 2021. Plus de 100 opérations ont été recensées, dont 17 ventes de portefeuille, qui représentent 45% des volumes. Ainsi, le fonds singapourien GLP a acquis auprès de Blackstone le portefeuille paneuropéen *Trio*, qui se compose notamment de 11 entrepôts en France pour un montant estimé à 350 millions d'euros. Parmi les transactions unitaires, notons que les trois plus importantes du semestre sont des VEFA spéculatives. Le marché du blanc a donc une nouvelle fois prouvé son dynamisme.

Le marché hôtelier continue sur la bonne dynamique initiée depuis fin 2021 : environ 900 millions d'euros ont été engagés au cours des six premiers mois de l'année contre moins de 600 millions d'euros sur la même période l'an dernier. Parmi les principales transactions actées depuis avril, BNP Paribas REIM a acquis le *Club Med* de l'Alpe d'Huez et Icade s'est positionné, avec Artbridge Investments, sur l'hôtel 4* *Crowne Plaza* situé à Neuilly-sur-Seine.

Sur la seconde partie de l'année, les premiers effets de la crise économique et financière devraient se faire ressentir et certains investisseurs pourraient revoir leurs stratégies d'allocation entre les différents actifs. Même si l'immobilier garde de solides fondamentaux sur les marchés utilisateurs, la forte réduction de la prime de risque immobilière pourrait avoir un impact sur les prix. Ce scénario pourrait néanmoins être limité par la hausse des valeurs locatives sur les marchés les plus tendus.

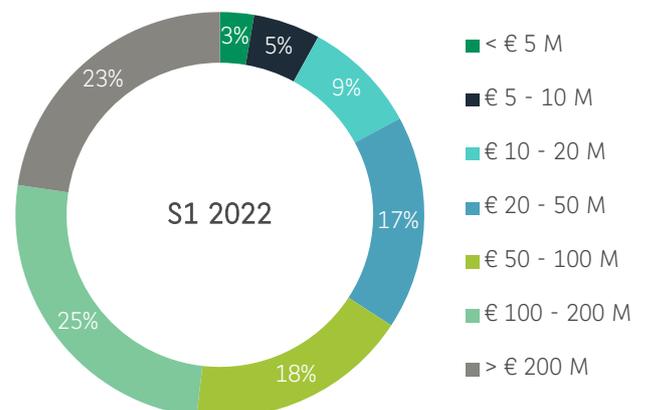
Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs - S1 2022



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs

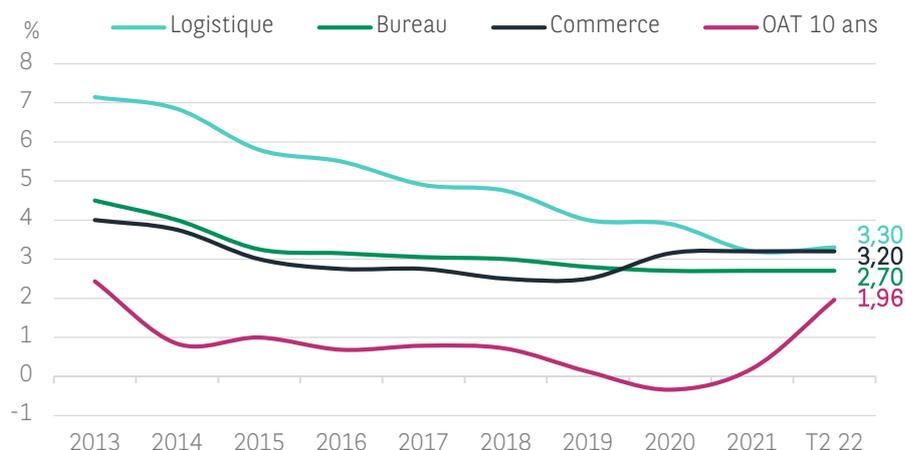


BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2022

TAUX DE RENDEMENT

Avec la très forte hausse de l'OAT enregistrée ces dernières semaines, la prime de risque pour les actifs immobiliers s'est fortement réduite. Dans ce contexte, les taux de rendement « prime » évoluent. En Bureau, ils restent stables ce trimestre mais il y a fort à parier que des décompressions seront actées au cours du second semestre. En Logistique, après la forte baisse enregistrée ces dernières années, on constate une légère décompression du taux « prime » dès ce trimestre, et cela pourrait s'accroître d'ici la fin de l'année. En Commerce, les taux s'étaient déjà réajustés suite à la crise sanitaire ; ils pourraient donc rester stables dans les mois à venir.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2022

Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2020 T2	2021 T2	2022 T2	Tendance 2022 / 2021
Paris QCA	2,80	2,70	2,70	→
Paris hors QCA	3,10	2,90	2,80	↘
La Défense	4,00	4,00	3,95	↘
Croissant Ouest	3,25	3,20	3,20	→
1 ^{ère} Couronne	3,80	3,60	3,60	→
2 ^{ème} Couronne	4,85	4,85	4,85	→

Bureaux Régions	2020 T2	2021 T2	2022 T2	Tendance 2022 / 2021
Lyon	3,50	3,50	3,40	↘
Aix / Marseille	4,50	4,15	3,75	↘
Lille	4,15	4,15	4,00	↘
Toulouse	4,50	4,50	4,50	→
Nantes	4,50	4,50	4,35	↘
Bordeaux	4,65	4,30	3,70	↘
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,75	4,30	↘
Strasbourg	5,45	5,45	4,60	↘

Logistique & Activité	2020 T2	2021 T2	2022 T2	Tendance 2022 / 2021
Logistique	4,00	3,80	3,30	↘
Locaux d'Activité	5,00	4,50	4,00	↘

Commerces	2020 T2	2021 T2	2022 T2	Tendance 2022 / 2021
Pied d'immeuble Paris	3,00	3,15	3,20	↗
Centre commercial France	4,25	4,25	4,50	↗
Retail Park France	5,00	5,25	5,00	↘

IMPLANTATIONS

CONTACT

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt
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

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

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

RESEARCH FRANCE

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

Lucie MATHIEU
Analyste Investissement Senior
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

Jean-Laurent DE LA PRADE
Directeur Général Adjoint - Régions
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 18
jean-laurent.delaprade@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