



## AT A GLANCE 2022 T4

## INVESTISSEMENT EN FRANCE

### Une fin d'année sous le signe de l'attente

### CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Malgré un marché de l'emploi porteur et un taux de chômage historiquement bas (7,1% au T3), l'inflation forte, mesurée à +5,2% sur l'année, a fortement dégradé la confiance des ménages. La hausse des prix devrait lentement diminuer lors des mois à venir, après avoir atteint 6,2% a/a en novembre, mais restera forte en 2023.

En baisse sur les deux premiers trimestres, le pouvoir d'achat des Français a rebondi au T3. Malgré +2,6% enregistrés en 2022, l'économie française dispose d'un acquis de croissance très limité et le contexte international incertain devrait limiter l'évolution du PIB l'année prochaine à +0,0%.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au second semestre, portant le taux de dépôt à 2,0%. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en gardant un œil attentif à l'évolution des inflations et des économies en Union Européenne. L'OAT 10 ans a enregistré une année record avec une croissance de 290 points de base en 2022 et affiche un taux à 3,1% à la fin de l'année.

### INVESTISSEMENT EN FRANCE

28,1 milliards € ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Le marché de l'investissement de 2022 s'est inscrit en continuité de l'année 2021 (+1,4 %), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4 %).

Les rythmes d'investissement ont néanmoins été atypique. En effet, après des volumes d'investissement importants au T2 (7,8 Mds €) et T3 (8,3 Mds €), seulement 6,3 Mds € ont été investis au T4, soit -43 % par rapport à la moyenne décennale du dernier trimestre (11 Mds €). La remontée des taux d'intérêt, ayant resserré les conditions de financement a fortement participé au freinage de l'investissement au T4 2022.

Si le bureau reste la classe d'actifs dominante en termes d'investissement, l'érosion de sa part dans l'investissement total poursuit sa progression, avec 49,5% (13,9 Mds €) en 2022 contre 65 % (18,9 Mds €) en 2020.

Cette réduction du marché de l'investissement bureaux reflète la progression relative des marchés de l'investissement logistique (16,8 % et 4,7 Mds €) et du commerce (19,9 % et 5,5 Mds €), qui réalisent une performance appréciable en 2022.



## +2,6 %

### CROISSANCE DU PIB en France à fin 2022

(Prévision BNP Paribas - Janvier 2023)



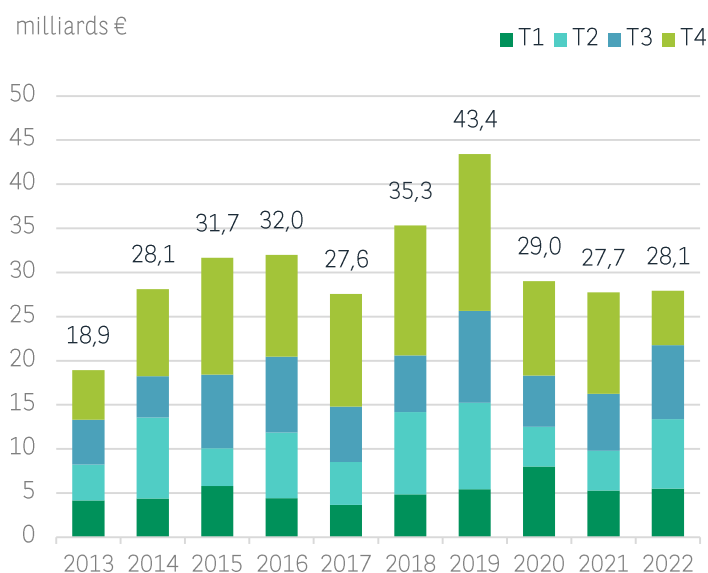
## +3,10 %

### OAT 10 ans à fin 2022

(Source Banque de France - Décembre 2022)

### Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - 2022



BNP Paribas Real Estate - ImmoStat - 2022

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

Si globalement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise semble avoir bien résisté à une année 2022 complexe, le détail par principales classes d'actifs montre des situations de marché divergentes.

### Bureaux

Si un doute persistait au 3<sup>e</sup> trimestre sur la résistance du marché de l'investissement tertiaire, avec des volumes légèrement inférieurs à la moyenne décennale, le 4<sup>e</sup> trimestre 2022 le disperse. Avec seulement 3,5 Mds € investis en bureaux au T4, plus importante contreperformance trimestrielle depuis 2014, l'année 2022 se termine, en volume cumulé, à 13,9 Mds € investis. Ainsi l'année 2022 se caractérise par un repli de 20 % par rapport à la moyenne décennale (17,4 Mds €).

La part du bureau dans l'investissement général recule parallèlement, pour atteindre sa plus faible proportion de la décennie, à 49,6 %. Cette proportion n'a cessé de reculer depuis le pic de 2017, à 71,2 % de l'investissement général.

Dans le détail, ce recul est principalement expliqué par la raréfaction des transactions supérieures à 200 M€. Ainsi sur les 13,9 Mds € investis en 2022, seulement 2,5 Mds € proviennent de ce type de transaction, soit 18,3 % du total, contre une moyenne décennale de 30 % du total. 9 transactions supérieures à 200 M€ ont été signés en 2022, contre en moyenne de 18 par an depuis 2017.

Seules les transactions comprises entre 5 et 20 M€ se démarquent en 2022 par rapport à 2021, avec une progression annuelle des volumes investis notable (+ 23,7 % / 1,3 Md € pour la tranche 10 -20 M€ et +11,7 % / 0,65 Md € pour la tranche 5 -10 M€).

Géographiquement, l'investissement bureaux reste, sans surprise, centralisé en Île-de-France (10,3 Mds € en 2022 et 74,4 % du total français). Néanmoins on note la progression continue de la part des Régions (13,8 % en 2020 contre 25,6 % en 2022, soit presque un doublement de leur part). En Régions, l'investissement bureaux se localise premièrement au sein de la zone de marché de Lyon, avec 1,12 Md €, suivi de celle d'Aix-Marseille (0,47 Md €), et de Lille en troisième position (0,45 Md €).

En Île-de-France, la tendance est à la baisse pour l'ensemble des zones de marché. Par rapport à la moyenne décennale de montants investis en bureaux, les ralentissements les plus importants concernent La Défense (-68 % et 0,45 Md €), le Croissant Ouest (-47 % et 1,85 Md €) et la 1<sup>ère</sup> Couronne (-43 % et 1,33 Md €). Seul le secteur de Paris hors QCA se maintient, en s'inscrivant pile dans la moyenne décennale (-1 % et 3,38 Mds €). Le secteur de Paris QCA concède 19 %, avec 2,48 Mds € investis en 2022.

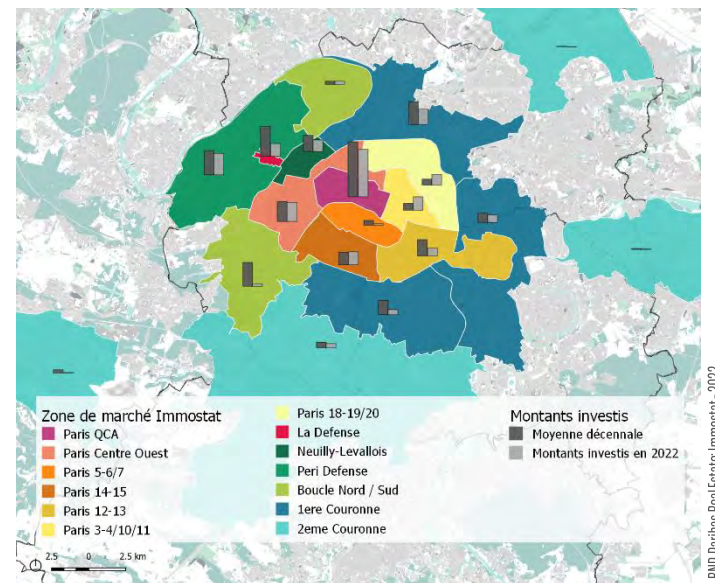


**13,9 Mds €**

investis en Bureau en 2022

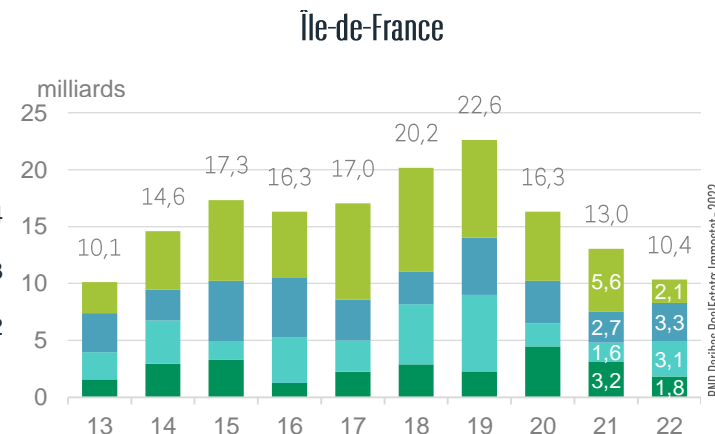
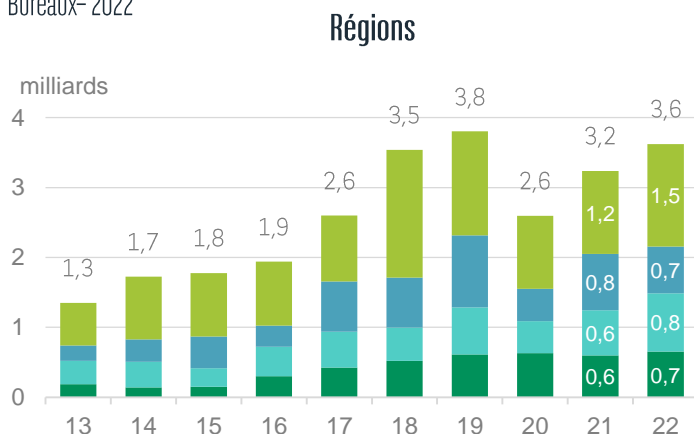
### Différence entre la tendance décennale et 2022 par zone de marché d'Île-de-France

Bureaux-2022



### Montants investis par trimestre

Bureaux-2022



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

### Commerces

Malgré un T4 en forte réduction, avec 0,9 Md € investi en commerce (-54 % par rapport à un T4 moyen), l'année 2022 reste une année dynamique pour l'investissement commerce. En effet avec au total 5,56 Mds € investis en 2022, soit 15 % supérieur à la moyenne décennale (4,8 Mds €), les appréhensions post-Covid sur le devenir de l'investissement commerce semblent progressivement se lever.

Cette performance est à porter au crédit d'un nombre important d'opérations d'investissement supérieures à 100 M€, totalisant 2,79 Mds € (50,1 % du total investi). Dans le détail, la progression est d'autant plus notable sur la tranche 100 - 200 M€ (+41 % par rapport à la moyenne décennale). On note ainsi comme transactions phares de 2022 l'acquisition pour 650 M€ du 150 Avenue Champs Elysées (75008) par BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT et les 45 % du centre commercial Westfield Carré Sénart au groupement SOCIETE GENERALE ASSURANCES / BNP PARIBAS CARDIF pour 450 M€.

Parmi les différentes typologies de commerce, l'année 2022 se caractérise par l'importance des transactions de commerce de périphérie (2,1 Mds € et 37,8 % du total), dont le montant annuel est largement supérieur à la moyenne décennale (+58%). Si l'investissement en centre-commercial reste dans la tendance (1,5 Md €), on note un léger décrochage de l'investissement en commerce de centre-ville (1,92 Md €), avec un recul de 18 % par rapport à la période 2012-2022.

En terme de localisations régionales des investissements commerces, les tendances restent stables en 2022, avec une répartition Ile-de-France/Régions à 59/41%. En Île-de-France, deux géographies principales sont observées, avec 43 % des investissements localisés à Paris hors QCA (0,97 Md €), suivi de 38,8% (0,87 Md €) en 2nde couronne.

Le marché est essentiellement porté par des acteurs français (78 %) qui ont investi 4,3 Mds € dans le marché de l'investissement commerce en 2022, en légère progression par rapport à 2021 (64 % et +14 points).

### Locaux d'activités / Logistique

Le marché de l'investissement en logistique / locaux d'activités se maintient en 2022 à un niveau élevé, à 6,37 Mds €, légèrement en dessous de l'année 2021 (-7 %). L'année 2022 se caractérise par un rythme d'investissement atypique, les principales opérations s'étant concentrées au T2 et T3, pour finir avec un T4 honorable (1,24 Md €), mais en deçà des T4 observées depuis 2017 (1,95 Md € en moyenne).

La proportion entre investissement en activité (1,67 Md € et 26 %) et entrepôt (4,7 Mds € et 74 %) se maintient dans la tendance décennale, après une année 2021 fortement marquée par l'investissement en entrepôt.

A l'exception des transactions inférieures à 5 M€, toutes les tranches en volume d'investissement ont dépassé la tendance 2012-2022, notamment les tranches 100-200 M€ (+60 % et 0,54 Md €) et 10-20 M€ (+47 % et 0,51 Md €).

Les transactions de portefeuille regroupent les principaux montants investis, avec notamment les ventes du portefeuille TRIO (350 M€, acquis par GLP à BLACKSTONE) et CROSSBAY (185 M€, acquis par PROLOGIS à CROSSBAY). Des transactions unitaires importantes sont aussi à noter, telle l'acquisition par GOODMAN d'un entrepôt de 59 000 m<sup>2</sup> pour 203 M€ auprès de SIGNIFY à Villeneuve-Saint-Georges (94190).

On note, contrairement aux autres classes d'actifs, le poids des investissements états-unis dans l'investissement logistique, avec 24 % des montants investis en 2022 (1,6 Md €), derrière les investisseurs français (32 % et 2 Mds €).

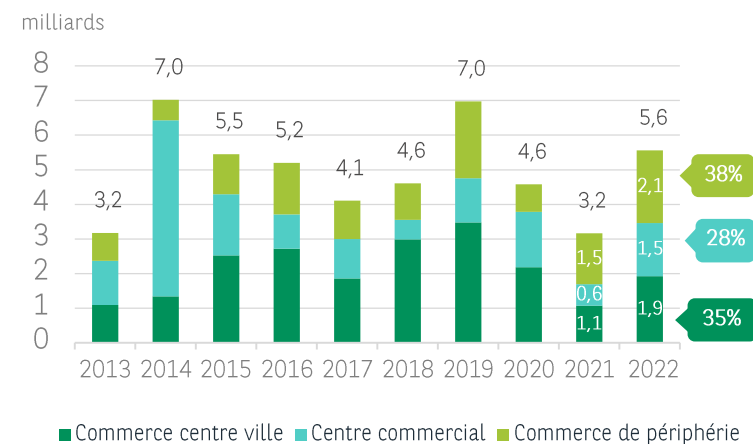


**5,6 Mds €**

investis en Commerce en 2022

### Montants investis par an et type de commerce

Commerce - 2022

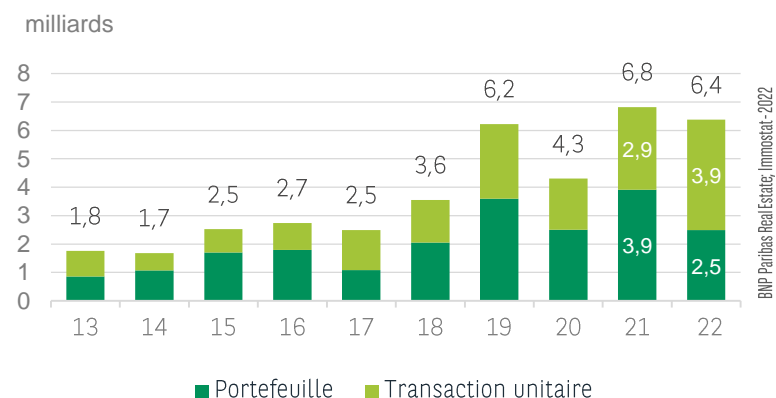


**6,4 Mds €**

investis en Logistique & Activité en 2022

### Répartition de l'investissement entre transaction unitaire et portefeuille

Logistique / Activité - 2022



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

### Services

A fin 2022, le marché de l'investissement en immobilier de services confirme son retour progressif avec 2,15 Mds € investis, soit une progression par rapport à 2021 de 46 % (1,48 Md €). Avec un montant annuel encore 25 % inférieur à la moyenne décennale (2,8 Mds €), ce marché de l'investissement n'a pas encore totalement récupéré du choc Covid, qui avait fortement impacté les décisions d'investissement en immobilier de services.

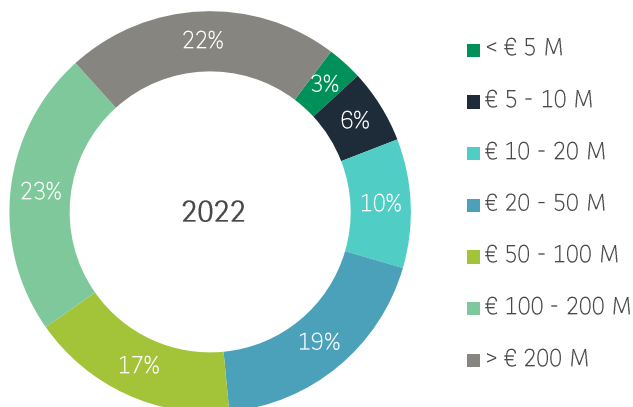
Ces chiffres encourageants s'expliquent par le retour des grandes transactions de services, supérieures à 100 M€. On note notamment l'acquisition par GROUPE DESAVOIE & ETINCELLES du portefeuille GROUPE LODGE & SPA pour 140 M€, ou encore l'acquisition par SCHRODERS de l'ensemble hôtelier du 30 rue du Sentier (75002) à hauteur de 172 M€.

En 2022, l'investissement en immobilier de services concerne encore majoritairement l'investissement hôtelier, avec 88,5 % du total investi (1,9 Md €), suivi par l'investissement en hébergement touristique hors hôtel (8 % et 172M €).



### Répartition des volumes investis par tranche de montant

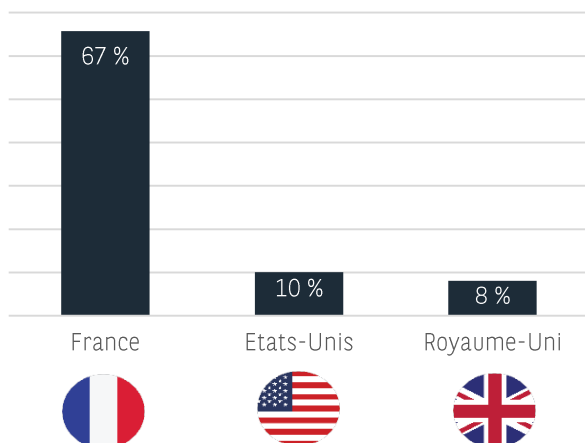
Toutes classes d'actifs - 2022



BNP Paribas Real Estate, Immostat - 2022

### Top 3 des nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs - 2022



BNP Paribas Real Estate, Immostat - 2022

### Perspectives

Les acteurs de l'investissement, à fin 2022, sont en attente d'une réévaluation du prix des actifs immobiliers. Cette réévaluation, dans les faits, en cours dans les négociations depuis le début du 2<sup>d</sup> semestre 2022, fait anticiper pour les investisseurs une réduction moyenne des prix de cession supérieure à 10 %. A fin 2022 ont ainsi été observés des rendements de transactions prime à 30 points de base à ce qu'ils auraient été à fin 2021.

Cette situation inédite, où les opérations d'investissement sont prises en effet ciseaux, entre conditions de financement, augmentation des coûts de construction et décompression des taux, aura néanmoins des effets différenciés selon les types d'investisseurs. Ainsi, les acteurs à stratégie patrimoniale, recourant principalement en fonds propres et/ou ayant peu de recours à l'endettement devraient pouvoir profiter de la baisse des prix immobiliers, tels les acteurs de type SCPI.

Certains acteurs ont vu leur situation d'investissement entravé par la dégradation des marchés actions et obligataires, notamment les sociétés d'assurances et les foncières cotées. Les assureurs, face à la dépréciation de leurs actifs financiers, ont vu artificiellement la part de leurs actifs immobiliers progresser et vont devoir arbitrer et/ou stopper leurs acquisitions, pour respecter les réglementaires bancaires. De même, l'affaiblissement du cours boursier des foncières cotés va contraindre en 2023 leurs capacités de développement immobilier.

Du point de vue des biens immobiliers, les caractéristiques propres des classes d'actifs les positionnent différemment par rapport à ce moment de marché complexe. Les investissements tertiaires vont désormais se caractériser par une plus grande sélectivité spatiale, « la qualité primant sur la quantité ». Le devenir des actifs de bureaux situés dans des secteurs à forte dépréciation de valeur et/ou nécessitant des CAPEX de réhabilitation trop élevés va se poser en 2023, avec une potentielle réflexion sur leur changement de destination à tenir.

La tendance à la diversification des acteurs de l'investissement qu'on a pu observer en 2022, va se renforcer en 2023, notamment en faveur du résidentiel, avec une montée en puissance de l'investissement en résidences gérées.

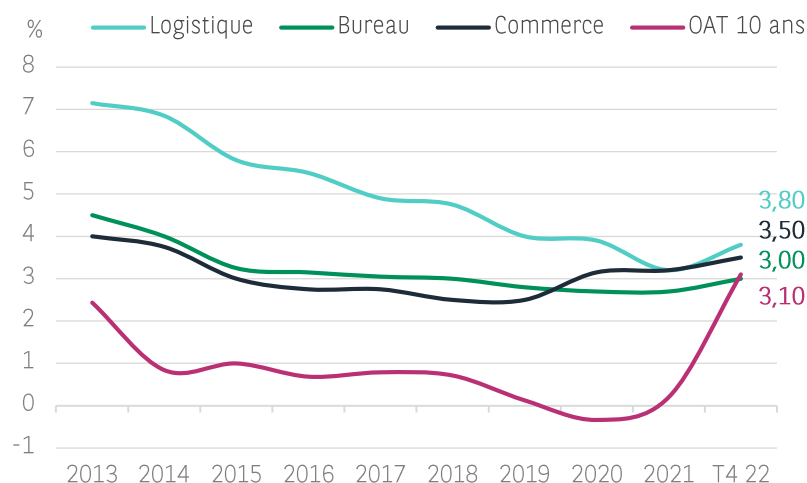
## TAUX DE RENDEMENT

Poursuivant la dynamique observée au trimestre précédent, la forte progression de l'OAT 10 ans France, qui culmine à fin 2022 à 3,10 %, comprime la prime de risques des actifs immobiliers.

L'ensemble des taux de rendement « prime » augmentent à fin 2022 :

- En bureaux, une progression de 30 points de base est actée, atteignant les 3,0 %. La prime de risque atteint ainsi au T4 les territoires négatifs, avec un spread de - 10 points de base ;
- En commerce, de manière identique, 30 points de base de progression sont observés, passant de 3,20 % à 3,50 % ;
- En logistique, la décompression se fait significative, avec une hausse de 40 points de base, à désormais 3,80 %.

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



BNP Paribas Real Estate, ImmoStat - 2022

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

Bureaux Île-de-France	2020 T4	2021 T4	2022 T4	Tendance 2022 / 2021
Paris QCA	2,70	2,70	3,00	↗
Paris hors QCA	2,90	2,80	3,20	↗
La Défense	4,00	3,95	4,10	↗
Croissant Ouest	3,20	3,20	3,50	↗
1 <sup>ère</sup> Couronne	3,60	3,60	4,00	↗
2 <sup>ème</sup> Couronne	4,85	4,85	5,75	↗

Bureaux Régions	2020 T4	2021 T4	2022 T4	Tendance 2022 / 2021
Lyon	3,50	3,40	3,70	↗
Aix / Marseille	4,30	3,75	4,20	↗
Lille	4,15	4,15	4,00	↘
Toulouse	4,50	4,50	4,60	↗
Nantes	4,50	4,35	4,10	↘
Bordeaux	4,65	3,90	4,10	↗
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,35	4,50	↗
Strasbourg	5,45	5,45	4,70	↘

Logistique & Activité	2020 T4	2021 T4	2022 T4	Tendance 2022 / 2021
Logistique	3,90	3,20	3,80	↗
Locaux d'Activité	4,50	4,00	4,50	↗

Commerces	2020 T4	2021 T4	2022 T4	Tendance 2022 / 2021
Pied d'immeuble Paris	3,15	3,20	3,50	↗
Centre commercial France	4,25	4,50	4,75	↗
Retail Park France	5,25	5,25	5,25	→

# 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

285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

### LILLE

100, Tour de Lille  
Boulevard de Turin  
59777 Euraille  
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

## RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY

Directeur département France  
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

Kevin POISSON

Analyste Investissement  
kevin.poisson@realestate.bnpparibas

## TRANSACTION

Laurent BOUCHER

Président Directeur Général  
Advisory France  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35  
laurent.boucher@realestate.bnpparibas

Olivier AMBROSIALI

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

Cyril ZAPRILLA

Directeur Capital Markets  
Commerce France  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 91  
cyril.zaprilla@realestate.bnpparibas

Jean-Laurent DE LA PRADE

Directeur Général Adjoint - Régions  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 18  
jean-laurent.delaprade@realestate.bnpparibas

Franck POIZAT

Directeur Adjoint du Pôle Logistique &  
Activités France  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 34  
franck.poizat@realestate.bnpparibas

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

