



## AT A GLANCE 2023 T1

## INVESTISSEMENT EN FRANCE

Poursuite du *statu quo* au 1<sup>er</sup> trimestre

### CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Malgré un marché de l'emploi porteur et un taux de chômage historiquement bas (7,0 % au T4 2022), l'inflation forte, à +5,2 % en 2022 et enregistrée à +6,3 % a/a en février 2023, dégrade la confiance des ménages. La hausse des prix devrait lentement diminuer lors des mois à venir, mais restera forte en 2023 (+4,8 % attendus en moyenne). Le pouvoir d'achat et la consommation des français ont ainsi tous deux reculé en 2022. La croissance du PIB devrait être limitée mais rester positive en 2023, et pourrait afficher +0,5 % sur l'année.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs de 350 points de base entre juillet 2022 et mars 2023, portant le taux de dépôt à 3,0 %. Elle pourrait ajouter 25 à 50 points supplémentaires au deuxième trimestre, en gardant un œil attentif à l'évolution de l'inflation en Zone Euro, qui diminue progressivement depuis novembre. Après une année record et une augmentation de 290 points de base en 2022, le taux de l'OAT 10 ans est redescendu de 3,10 % à 2,80 % au premier trimestre.

### INVESTISSEMENT EN FRANCE

Au premier trimestre 2023, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a enregistré un montant d'investissement de 4,1 milliards d'euros, soit une baisse de 24,6 % par rapport à la même période l'année précédente (5,51 Mds €) et inférieur de 18 % par rapport à la moyenne décennale (5,04 Mds €).

En termes de répartition des engagements par type d'actifs, l'immobilier de bureau reste l'actif le plus convoité par les investisseurs mais représente désormais 42,1 % du total des investissements immobiliers d'entreprise en France (1,75 Md €), contre 45 % au T1 2022.

En revanche, le commerce a connu une progression constante et représente désormais 31,6 % des engagements au premier trimestre 2023, alors qu'il était de 17 % en moyenne au cours des dix dernières années (25 % au T1 2022).



# +0,5 %

CROISSANCE DU PIB  
en France prévu pour 2023  
(Prévision BNP Paribas - Avril 2023)



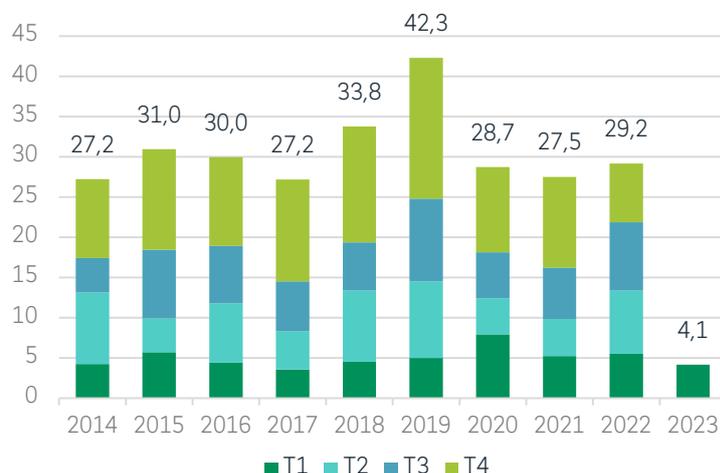
# +2,80 %

OAT 10 ans à fin mars 2023  
(Source Banque de France)

### Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - T1 2023

milliards €



BNP Paribas Real Estate - ImmoStat - T1 2023

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

### Bureaux

Le marché des bureaux continue de subir les conséquences de la crise économique et sanitaire. Au premier trimestre 2023, les transactions ont ainsi chuté de 42 % par rapport à la moyenne décennale, avec 1,75 Md € investis en France contre 3,03 Mds € en moyenne au T1 (79 transactions enregistrées). Les transactions les plus touchées ont été celles de la tranche 100-200 millions d'euros, qui ont baissé de 44 % par rapport à la moyenne décennale (4 transactions et 531 M€ contre 6,9 transactions et 946 M€ en moyenne au T1). Seule la tranche des transactions entre 20 et 50 millions d'euros a résisté, avec une légère augmentation de 3 % (19 transactions et 1,33 Md € contre 18 transactions et 1,032 Md € de moyenne décennale).

Le montant moyen investi par transaction au T1 2023 est de 22,14 M€, soit le plus bas niveau sur les 10 dernières années (avec un maximum de 60,35 M€ moyen investi par transaction au T3 2015).

#### Ile-de-France

En Ile-de-France, 1,21 Md € ont été investis, contre 2,55 Mds au T1 en moyenne décennale (-0,52 %, avec 33 transactions enregistrées). La grande majorité des secteurs géographiques ont connu un recul de transaction. On note les exceptions du secteur « Seconde couronne », qui a bénéficié de l'acquisition VEFA à 165 M€ par PROGAMA du futur campus du groupe STELLANTIS à Poissy. En outre, seul l'acquisition de l'immeuble "Vernet Galilée" par la CRPN pour 133 M€, au sein de Paris QCA, dépasse aussi les 100 M€ en Île-de-France ce trimestre.

Ce fort ralentissement de la dynamique de marché témoigne de l'attentisme entre acheteurs et vendeurs, qu'on a pu observer se mettre en place à partir du T3 2022. De plus, les difficultés observées sur le marché locatif francilien, n'incitent pas les acteurs à se positionner sur le marché de l'investissement. Malgré tout, la dynamique notable des restructurations immobilières en cours à Paris, (environ 30 % des chantiers d'Île-de-France) laisse à penser que certains propriétaires vont profiter de ce creux de marché pour restructurer les patrimoines ayant vocation à être cédés une fois cet épisode d'instabilité économique passé.

#### Régions

En régions, la tendance est similaire, avec une réduction des montants investis, 538 M€ investis au T1 2023 (46 transactions), contre 690 M€ au T1 2022 (-22 %). Néanmoins, ce montant reste supérieur à la moyenne décennale de 479 M€, illustrant la montée en puissance de l'investissement bureaux en régions depuis 2014. Les transactions restent de petite taille, avec une moyenne de 11,7 M€ investi par opération au T1 2023. Une seule transaction dépasse ainsi les 100 M€ avec l'acquisition de l'immeuble « ARECA METRO » (17 900 m²) par AEW CIOGER pour 102,8 M€ à Lyon 07.



1,75 Md €

investis en Bureau au T1  
2023

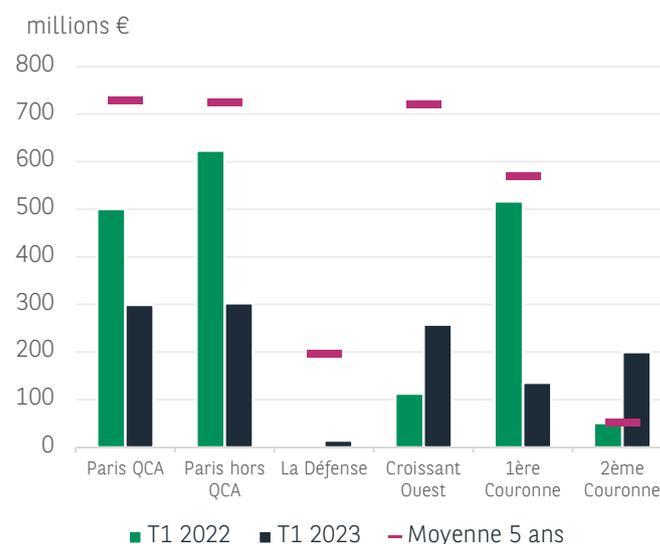


3,15 %

Taux « prime » bureaux

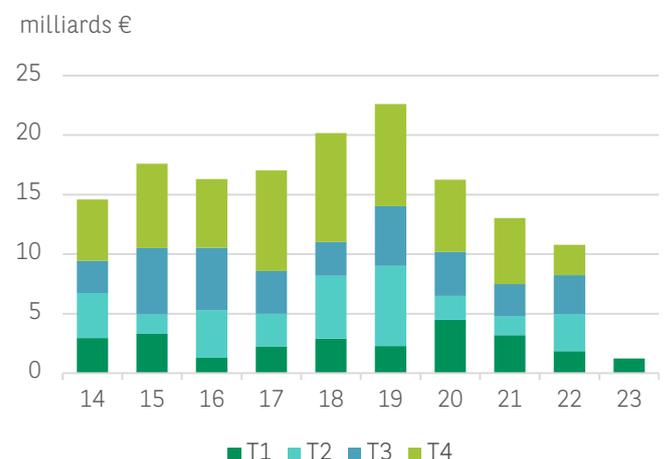
### Montants investis par secteur géographique - Île-de-France

Bureaux- T1 2023



### Montants investis par trimestre

Bureaux- T1 2023



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

### Commerce

Au cours du premier trimestre 2023, le secteur du commerce en France a généré un volume d'investissement de 1,31 milliard d'euros (47 transactions), soit une performance supérieure à la moyenne décennale pour cet actif qui s'établit à 847 M€. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros ont largement contribué à ce résultat :

- 284 M€ investis pour la tranche 100 -200 M€, soit +23 % par rapport à la moyenne décennale (231 M€).
- 583 M€ investis pour la tranche supérieure à 200 M€, soit +40 % de montant investi par rapport à la moyenne décennale sur cette tranche d'investissement (418 M€).

Toutes les typologies de commerce ont attiré des investisseurs au premier trimestre 2023. Les centres commerciaux (551 M€) ont enregistré la plus forte croissance grâce à la cession du centre commercial « Italie 2 » et de l'extension « Italik » pour un montant de 520 M€ à INGKA CENTRES (IKEA). Les acquisitions de KERING, dont la vente de l'immeuble « 35 avenue Montaigne » pour 227 M€, ont également contribué à la hausse du secteur des commerces de centre-ville au T1 2023 (407 M€). En ce qui concerne le commerce de périphérie, 355 M€ ce trimestre, on note l'importante transaction du portefeuille « Marques Avenue », constitué de cinq actifs, dont quatre situés en Île-de-France, cédé pour un montant de 170 M€ au fonds d'investissement MATA CAPITAL.

Les acteurs français représentent toujours la majorité des montants investis en commerce, soit 57 %, avec des acquisitions significatives telles que celles de Kering, Mata Capital et BNP PARIBAS REIM.

L'Île-de-France concentre toujours la majorité des investissements, avec 919 M € investis au T1 2023 (394 M€ en Régions).

### Logistique / Activité

Au T1 2023, 489 M€ ont été investis en locaux d'activité et logistique, soit un net recul par rapport au très dynamique T1 2022, (1,17 Md €, soit -58 %).

Dans le détail, c'est l'absence ce trimestre d'opérations supérieures à 100 M€ (385 M€ au T1 en moyenne décennale), qui participe fortement à la baisse de l'investissement logistique ce trimestre.

Inversement, les opérations de plus petite taille ont globalement plutôt résisté à la conjoncture actuelle, avec des montants cumulés en légère sous-performance, (environ -5 %° par rapport à la moyenne décennale. On note même une légère surperformance pour les opérations inférieures à 5 M€ (+12 % par rapport à la moyenne décennale avec 47,89 M€ investis au T1 2023).

Si l'on distingue les dynamiques d'investissement entre logistique et locaux d'activités ce trimestre :

- 311 M€ ont concerné des transactions d'entrepôt. La transaction moyenne est caractérisée par un bien logistique de 20 500 m<sup>2</sup> d'entrepôt, bureaux inclus, pour un montant moyen de 20,7 M€.
- 179 M€ ont concerné des transactions de locaux d'activités. La transaction moyenne est caractérisée par un bien d'activité de 4 270 m<sup>2</sup> de locaux d'activité, bureaux inclus, pour un montant moyen de 5,61 M€.

Les transactions observées ce trimestre ont subi des décotes de 15 % à 25 % suite à la hausse des taux en cours. Toutefois, il semblerait que le processus de *repricing* se rapproche de son terme, ce qui expliquerait le retour important des investisseurs observés sur les derniers appels d'offres en fin de trimestre.

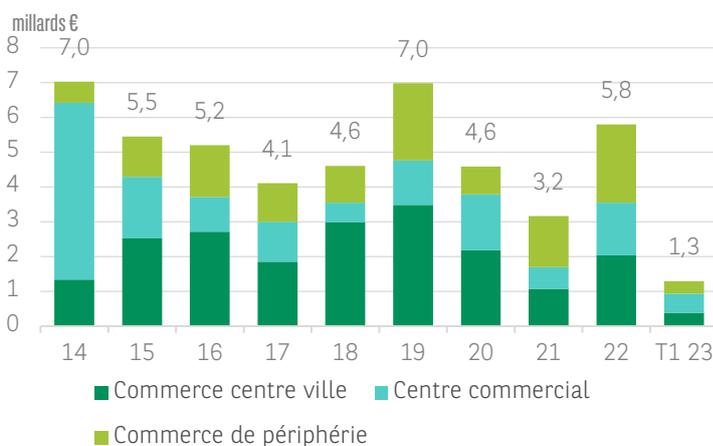


**1,315 Md €**

investis en Commerce au T1 2023

#### Montants investis par an et type de commerce

Commerce - T1 2023



BNP Paribas Real Estate, Immostat - T1 2023

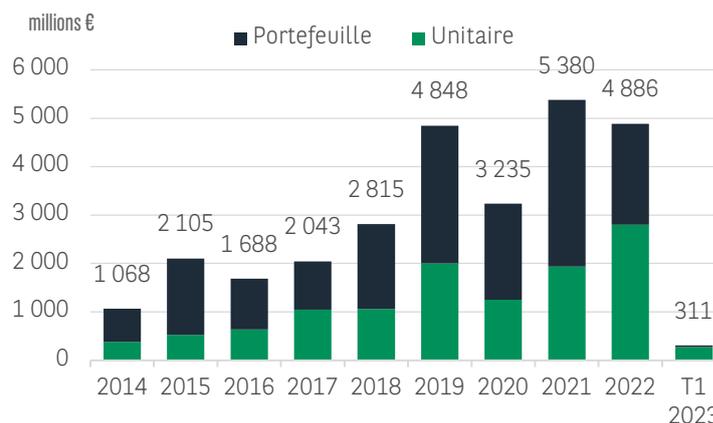


**0,49 Mds €**

investis en Logistique & Activité au T1 2023

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

Logistique - T1 2023



BNP Paribas Real Estate, Immostat - T1 2023

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

### Hôtellerie

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, 598 M€ auront été investis en hôtellerie en France, via 32 transactions observées. Avec une progression annuelle de 39 % par rapport au T1 2022 (470 M€) et +27 % par rapport à la moyenne décennale (470 M€), il semble que l'investissement hôtellerie serait en train de sortir de l'impasse de marché causée par la crise sanitaire et ses impacts sur le tourisme.

Le T1 2023 confirme les observations réalisées les deux derniers trimestres 2022, avec un retour des investisseurs hôteliers en France. Ces bons chiffres résultent en partie du dynamisme des transactions réalisées entre 50 et 100 M€, avec 174 M€ au T1 2023 (+125 % par rapport à la moyenne décennale, 77 M€), et entre 10 et 20 M€, avec 81 M€ (+68 % par rapport à la moyenne décennale, 48 M€).

On note néanmoins une transaction supérieure à 100 M€ ce trimestre avec l'acquisition du bien « HOTEL CALIFORNIA » (Paris 08) par TIKEHAU CAPITAL pour 125 M€

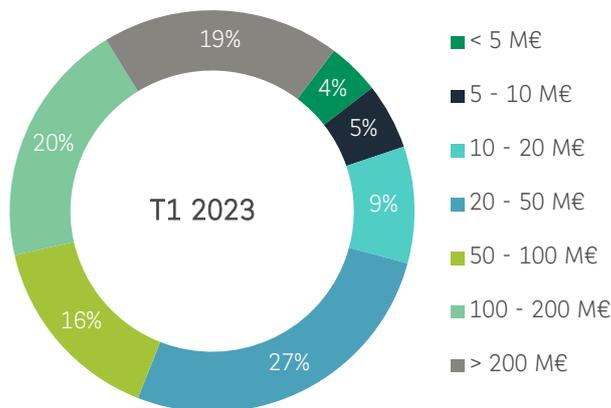


598 M€

investis en Hôtellerie au T1 2023

### Répartition des volumes investis par tranche de montant

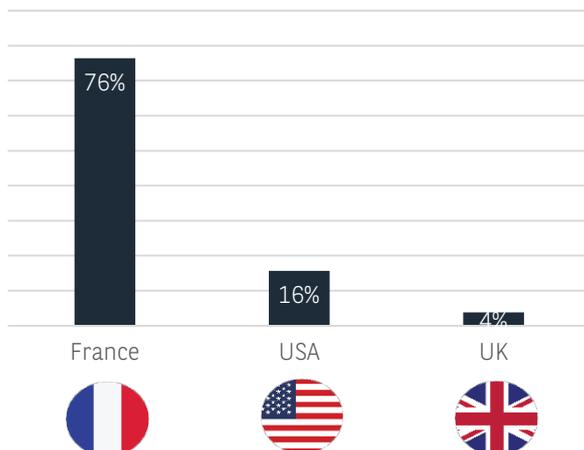
Toutes classes d'actifs - T1 2023



BNP Paribas Real Estate - T1 2023

### Top 3 des nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs - T1 2023



BNP Paribas Real Estate - ImmoStat - 2023

### Perspectives

Ainsi au T1 2023, il apparaît que le marché de l'investissement immobilier commercial (CRE) continue d'être affecté par l'environnement macro-économique et financier. Les volumes d'investissement ont fortement baissé, à l'exception de l'investissement commerce, qui est resté dynamique. Bien que la correction des prix soit encore attendue, l'incertitude persistante sur les marchés retarde ce processus.

En prévision du T2 2023, il convient d'observer de près l'évolution du marché, en particulier ce qui concerne le marché d'investissement bureau, qui pourrait subir une pression accrue en raison du ralentissement économique qui persiste.

De fait, BNP Paribas Real Estate prévoit ainsi pour fin 2023 une évolution à la hausse des taux de rendements :

- 3,5 % pour le bureaux « prime »
- 4,5 % pour la logistique
- 3,9 % pour le commerce « high street »

Il est important de noter que les difficultés des marchés immobiliers commerciaux, en Europe, sont sous surveillance active des principales autorités de régulation bancaire<sup>1</sup>, qui craignent des effets collatéraux sur le système bancaire. Selon une étude de JPMORGAN<sup>2</sup>, l'exposition des banques européennes à cette classe d'actif est ainsi estimée entre 1 600 et 1 900 Mds €, soit 8 % des prêts bancaires selon l'Autorité Bancaire Européenne (EBA), et un scénario de baisse importante des prix immobiliers pourrait fragiliser notablement leurs positions.

Parallèlement, au T1 2023, la BCE<sup>3</sup> s'interroge sur les fonds ouverts immobiliers, potentiellement vulnérables à des demandes importantes de retrait de liquidités, et sur les impacts possibles sur les marchés plus globaux. L'étude *ad hoc* propose ainsi des durcissements règlementaires envers ces fonds, pour réguler leur vulnérabilité et les risques qu'ils posent aux marchés immobiliers et financiers européens.

1. [CERS. Recommandations sur les vulnérabilités dans le secteur de l'immobilier commercial dans l'UE](#)  
 2. [JPMorgan. Are banks vulnerable to a crisis in commercial real estate ?](#)  
 3. [BCE. The growing role of investment funds in euro area real estate markets: risks and policy considerations](#)

## TAUX DE RENDEMENT

Dans le contexte actuel, l'OAT France 10 ans continue de comprimer fortement la prime de risque des actifs immobiliers, ce qui entraîne une hausse des taux de rendement "prime". Au T1 2023, le taux de rendement "prime" en bureau atteint 3,15 %, tandis que celui en logistique s'établit à 4,25 % et en commerce à 3,75 %, après une décompression continue depuis l'apparition de la Covid-19.

La réduction de l'OAT 10 ans entre le T4 2022 et T1 2023 de 30 points de base, permet de faire ré-entrer le prime bureau dans le positif, avec désormais un spread de +35 points de base au T1 2023.

Au T1 2023, les taux de rendements continuent globalement d'augmenter :

### - Bureaux

Les taux de rendement « prime » poursuivent leur décompression, de manière plus ou moins significative selon la liquidité des actifs. Ainsi, le taux prime Paris QCA s'établit au 1<sup>er</sup> avril à 3,15 % pour les actifs de moins de 50 millions d'euros et dans une fourchette de 3,25 % à 3,50 % pour les actifs compris entre 75 et 200 millions d'euros.

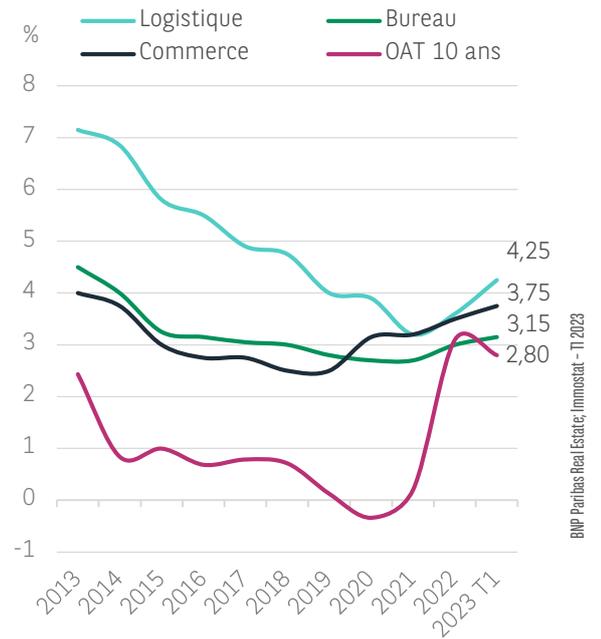
### - Commerce

Depuis le début de la crise sanitaire, les taux de rendement "prime" en commerce ont connu une augmentation. Le taux "prime" en pied d'immeuble a ainsi augmenté de 25 points de base pour atteindre 3,75 % et pourrait continuer à progresser. Au 1<sup>er</sup> avril 2023, le taux "prime" pour les centres commerciaux est de 5 %. Les *retail parks* et le commerce de périphérie restent très prisés par les investisseurs, avec des taux "prime" stabilisés à 5,25 % pour les meilleurs actifs.

### - Logistique / Activité

Le taux prime logistique continue également de se décompresser, passant de 3,60 % à la fin de l'année 2022 à 4,25 % au T1 2023, reflétant les taux négociés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, avec un décalage d'environ 6 mois. Il devrait se stabiliser à 4,25 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, en fonction des opérations en cours de négociation.

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



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

Bureaux Île-de-France	2021 T1	2022 T1	2023 T1	Tendance 2022 / 2023
Paris QCA	2,70	2,70	3,15	↗
Paris hors QCA	2,90	2,80	3,60	↗
La Défense	4,00	3,95	4,50	↗
Croissant Ouest	3,20	3,20	3,75	↗
1 <sup>ère</sup> Couronne	3,60	3,60	4,50	↗
2 <sup>ème</sup> Couronne	4,85	4,85	5,75	↗

Bureaux Régions	2021 T1	2022 T1	2023 T1	Tendance 2022 / 2023
Lyon	3,50	3,40	4,00	↗
Aix / Marseille	4,15	3,75	4,40	↗
Lille	4,15	4,15	4,40	↗
Toulouse	4,50	4,50	4,50	→
Nantes	4,50	4,35	4,15	↘
Bordeaux	4,50	3,70	4,25	↗
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,30	5,10	↗
Strasbourg	5,45	4,60	5,30	↗

Logistique & Activité	2021 T1	2022 T1	2023 T1	Tendance 2022 / 2023
Logistique	3,80	3,20	4,25	↗
Locaux d'Activité	4,50	4,00	5,00	↗

Commerces	2021 T1	2022 T1	2023 T1	Tendance 2022 / 2023
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 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

## 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)4 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

