



RESEARCH FRANCE

AT A GLANCE 2023 S1

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Confirmation du ralentissement au 1er semestre

A RETENIR

Au premier semestre 2023, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a enregistré un montant d'investissement de 7,8 Mds €, soit une baisse de 42 % par rapport à la même période l'année précédente (13,4 Mds €) et inférieur de 32 % par rapport à la moyenne décennale (11,45 Mds €).

L'investissement immobilier en France connaît une dynamique contrastée entre les différentes classes d'actifs. Face aux défis posés par la remontée des taux d'intérêt, le marché immobilier démontre une résilience variable, tout en continuant d'offrir des opportunités aux investisseurs.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Malgré un taux d'emploi record, avec un chômage à 6,9 % au T1, la hausse des prix continue de peser sur la confiance et la consommation des ménages français. La croissance du PIB reste hésitante, mais positive sur les deux premiers trimestres, et pourrait s'élever à +0,6 % sur l'année. L'inflation a toutefois entamé une descente après son point haut à +6,3 % a/a en février : l'IPC¹ s'élève à +4,5 % en juin.

Pour assurer cette désinflation, la Banque Centrale Européenne continue de relever ses taux directeurs, de 400 points de base entre juillet 2022 et juin 2023, portant le taux de dépôt à 3,5 %. Elle pourrait ajouter 25 à 50 points supplémentaires au troisième trimestre, suivant l'évolution de l'inflation en Zone Euro, qui affiche néanmoins une nette diminution depuis novembre.

Après une année record et une augmentation de 290 points de base en 2022, le taux de l'OAT s'est stabilisé cette année, de 3,10 % en janvier à 2,93 % en juin.



+0,6 %

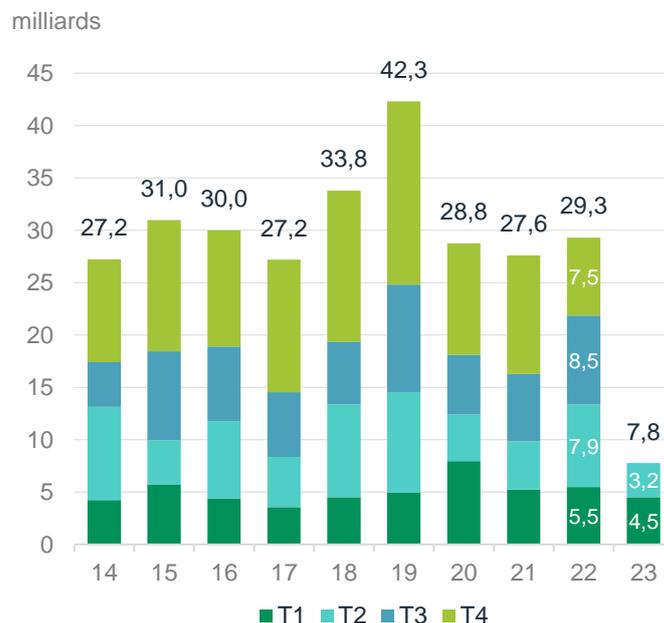
Croissance PIB prévue pour 2023
(Prévision BNP Paribas - Juillet 2023)



+2,93 %

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

Investissement en immobilier **d'entreprise** Toutes classes d'actifs - S1 2023



¹ Indice des Prix à la Consommation



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Bureaux

Au S1 2023, la remontée des taux d'intérêt a continué d'impacter le marché de l'investissement immobilier en France, en particulier la classe d'actif bureaux, qui se trouve être la plus fragilisée. Ainsi, 3,9 Mds € ont été investis au S1 2023, soit un recul de 43 % par rapport à la moyenne décennale du S1 bureaux (6,8 Mds €). Le « repricing¹ » est toujours en cours, et de nombreux dossiers de cession sont encore régulièrement retirés du marché, avec des prix proposés ne trouvant pas preneur dans les conditions actuelles de marché.

Ile-de-France

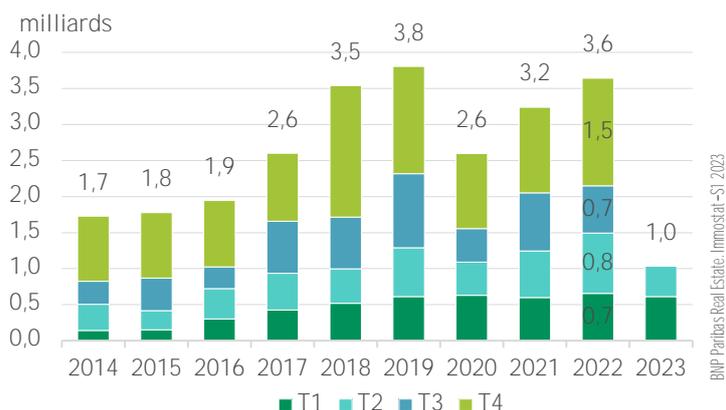
L'Île-de-France a affiché une performance mitigée au S1 2023 en matière d'investissements immobiliers dans le secteur des bureaux. Le montant investi s'est élevé à 2,8 Mds €, soit 51 % de moins que la moyenne décennale du S1 (5,8 Mds €), avec 35 transactions. Par rapport au S1 2022, cela représente un recul de 43 % (4,7 Mds €).

Au S1 2023, seulement cinq transactions de grande envergure (supérieur à 100 M€) sont enregistrées, dont une supérieure à 200 M€ (vente de la Tour Sequana au fonds bahreïnien VALESCO GROUP pour 494 M€).

Tour Sequana, Issy-les-Moulineaux, Acquisition au S1 2023 par INVESCO GROUP pour 494 M€



Montants investis par trimestre - Régions Bureaux- S1 2023

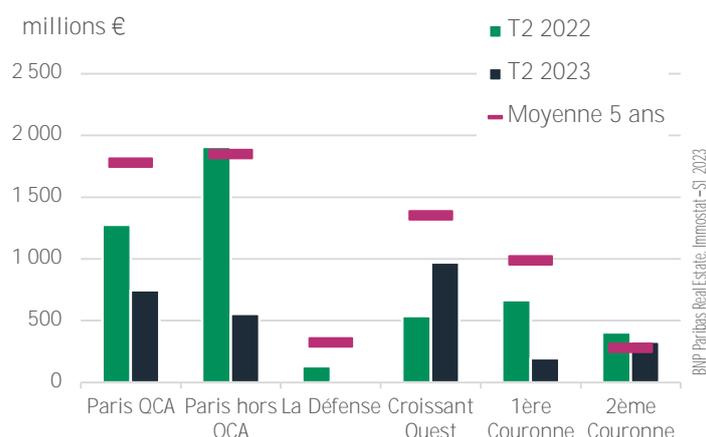


¹ Réévaluation des prix



3,9 Mds € investis en Bureau au S1 2023

Montants investis par secteur géographique - Île-de-France Bureaux- S1 2023



Régions

Au S1 2023, le marché des bureaux en régions a aussi connu une activité en baisse, avec un total de 1 Md € investis, ce qui correspond à un retour aux niveaux de 2018 (996 M €). Cela représente une baisse de 31 % par rapport au S1 2022, mais reste supérieur à la moyenne décennale du S1 (+6 %, à 973 M€). Parallèlement, le montant moyen par transaction a diminué pour atteindre 12,3 M€, contre 14,7 M€ au S2 2022.

Lyon est en tête du marché régional des bureaux avec 228 M€ investis au S1 2023, suivi par Toulouse avec 154 M€ et Lille avec 100 M€. Nantes occupe désormais la quatrième position avec 83 M€. La tranche de 20 à 50 M€ domine le marché, représentant 49 % des investissements.

Transactions notables bureaux France au S1 2023 : Detail T1

1. Vente de la Tour Sequana à Issy-les-Moulineaux pour 494 M€ à VALESCO GROUP par ACCOR
2. Achat du siège STELLANTIS pour 165 M€ par le groupement PROGAMA / CA IMMOBILIER / GA PROMOTION
3. l'acquisition de l'immeuble CANOPEA -WELINK à Lyon 07 pour 102 M€ pour AEW CILOGER

Detail T2

1. Achat du 49 avenue Pompidou à Levallois-Perret pour 90 M€ par WEINBERG RE PARTNERS à BASF
2. Achat de l'immeuble V à Versailles pour 95 M€ par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD à ATLAND VOISIN.



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Commerce

Avec 1,7 Md € investis au S1 2023, le marché de l'immobilier commercial en France démontre une résilience notable en dépit de la pression exercée par le contexte économique actuel. Cette résistance est principalement due à des taux de rendement relativement élevés. En effet, à la différence des autres classes d'actifs, la baisse des prix des actifs commerce a commencé à se manifester dès 2017, en lien avec la croissance du e-commerce et de la crise sanitaire, permettant au marché de l'investissement commerce d'être mieux préparé à la situation actuelle.

Comparé à la moyenne décennale du premier trimestre, qui s'élève à 2 Mds €, on constate une baisse modérée de 14 %, bien que le nombre de transactions soit resté sensiblement le même. Les acheteurs commerce ont ainsi baissé leur ticket moyen d'acquisition au S1 2023.

En somme, malgré une pression sur le marché et une baisse des prix, le secteur de l'immobilier commercial en France démontre une résilience importante. Il est probable que la fin de l'année 2023 soit marquée par une prise de position des acteurs « value-added¹ », tandis que les transactions de petite taille continueront de dynamiser le marché.

Hôtellerie

Le secteur de l'hôtellerie, avec 1,1 Md € investis au S1 2023, est le marché investissement le plus résistant aux conditions actuelles de marché. Ainsi, ce 1er semestre 2023 cède seulement 2 % à la tendance décennale et consiste le meilleur semestre en termes de montants investis depuis le S1 2017.

Ainsi ce marché progresse de 19 % par rapport au S1 2022 (911 M€ investis). Le montant moyen investi par transaction hôtelière est de 18,4 M€, pour une surface moyenne de 18 500 m². Ces chiffres s'inscrivent dans la tendance quinquennale du marché de l'investissement hôtelier.

La croissance continue des performances hôtelières participe de l'attractivité retrouvée de l'investissement hôtelier en France. Avec un taux d'occupation de 67 % en avril 2023, le marché français augmente sa performance de 4 points par rapport à l'année précédente (82 % en Île-de-France). Les indicateurs RevPar² en France progressent ainsi de manière continue depuis le T3 2022.

¹ Stratégie d'investissement visant des biens sur lesquels est possible de créer de la valeur ajoutée

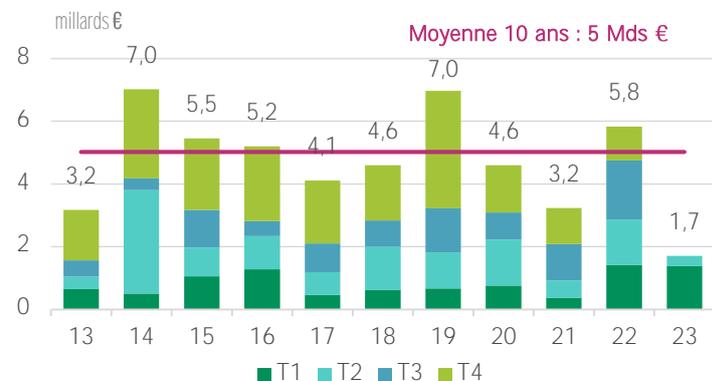
² Revenu par chambre disponible

Transactions notables commerce S1 2023:

- 75 % du centre-commercial Italie 2, Paris 13, par la foncière INGKA CENTRES à AXA IM pour 356 M€. Ce montant monte à 520 M€ si l'on y ajoute la partie acquis auprès d'Hammerson (25 % d'Italie 2 et Italik)
- L'acquisition du 35 avenue Montagne, Paris 08, par KERING (partie louée à Valentino) pour 227 M€.
- Le portefeuille MARQUE AVENUE (partie ILE-DE-France), acquis par MATA CAPITAL à CNP ASSURANCES pour 152 M€.

Montants investis par trimestre

Commerce - S1 2023



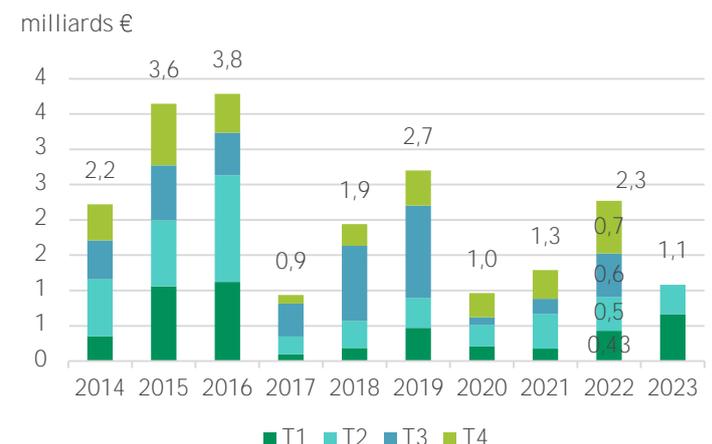
BNP Paribas Real Estate, ImmoStat-S1 2023

Transactions notables hôtellerie S1 2023

- L'acquisition de l'hôtel California à Paris 08 par TIKEHAU CAPITAL.
- L'achat de l'hôtel Pestana CR7 à Paris 13 par PESTANA GROUP.
- L'achat de l'hôtel Ruby à Marseille 10 par SCIN LF MARSEILLE, vendu par BNP PARIBAS PROMOTION.

Montants investis par trimestre

Hôtellerie - S1 2023



BNP Paribas Real Estate, ImmoStat-S1 2023



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Logistique / Activité

Logistique

Avec 283 M€ investis au T1 et 300 M€ investis au T2, le S1 2023 (583 M€) présente les plus faibles niveaux d'investissement depuis 2016 (578 M€ au S1 2016).

Le marché de l'investissement logistique pâtit au S1 2023 de l'absence de cessions de portefeuilles, aux montants plus importants, (seulement 17 % des transactions du semestre contre 55 % des montants investis en moyenne depuis 10 ans). Cependant, est anticipé un retour de ces ventes de portefeuilles au S2 2023 avec plus d'1 Md €, et devraient permettre ainsi de relancer le niveau de montants investis au S2 2023.

Le S1 2023 se distingue par l'activité notée de nouveaux entrants sur le marché de l'investissement logistique. Ces acteurs se caractérisent par leur profil « core¹ + », qui profitent de l'augmentation importante des valeurs locatives (entre 5 et 20 % annuelle).

Transactions notables logistique S1 2023

1. L'achat d'un entrepôt à Châtres par JP MORGAN, vendu par AMUNDI IMMOBILIER, pour un montant confidentiel
2. L'achat d'un bien immobilier à Pont d'Ain pour 56 M€ par LA FRANCAISE REM, vendu par HERBERT MANAGEMENT CORPORATION.
3. L'acquisition d'un entrepôt, à Donnery, par BNP Paribas REIM pour 43 M€

¹ Stratégie d'investissement visant des actifs stabilisés, situés dans des secteurs de marché dynamiques.

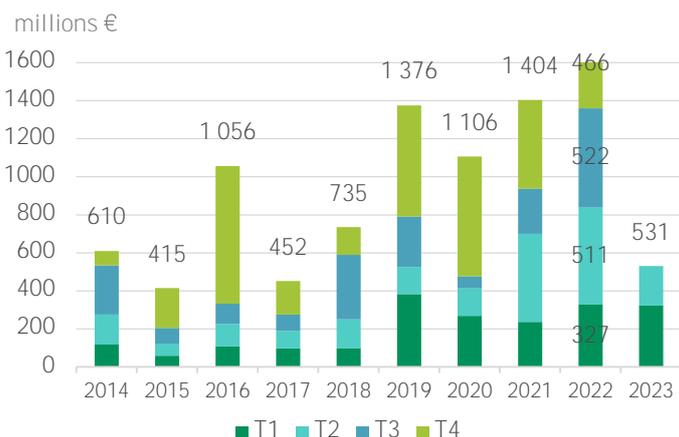
583 M€

investis en logistique au S1 2023

531 M€

investis en Activité au S1 2023

Montants investis par trimestre Activité - S1 2023



BNP Paribas Real Estate. Immostat-S1 2023

Montants investis par trimestre

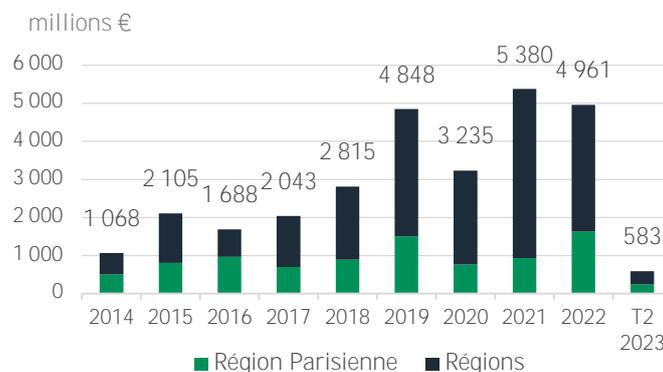
Logistique - S1 2023



BNP Paribas Real Estate. Immostat-S1 2023

Répartition de l'investissement logistique entre Ile-de-France et Régions

Logistique - S1 2023



BNP Paribas Real Estate. Immostat-S1 2023

Locaux d'activités

Avec 323 M€ investis au T1 et 208 M€ investis au T2, le marché de l'investissement locaux d'activité est au S1 (541 M€) le segment de marché le plus résilient en France avec l'hôtellerie, avec un recul de 11 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Cette résistance se traduit par la stabilisation de son taux de rendement prime, à 5,0 % à fin T2 2023, identique à fin T1 2023. Ce niveau de rendement ramène ainsi le marché de l'investissement activité au niveau du T3 2020, après une séquence de compression des taux l'ayant amené à 4,0 % entre le T3 2021 et le T2 2022.

Transactions notables activité S1 2023

1. L'achat de la 1ère partie du portefeuille ELYSIUM pour 61,4 M€ par ALDERAN (SCPI ACTIVIMMO), vendu par ETCHE KKR.
2. Les Marchés de l'Oise, à Montataire, pour 47 M€ par ALDERAN (SCPI ACTIVIMMO), vendu par CREIL MONTATAIRE DEVELOPPEMENT
3. SWEN Parc, acquis pour 22 M€ à Saint-Quentin-Fallavier, par ARC EIFFEL INVESTISSEMENT au groupement AMUNDI IMMOBILIER / PANHARD 1



TAUX DE RENDEMENT

A fin T2 2023, l'OAT TEC 10 ans France¹ redémarre lentement sa progression, à 2,93 %, après une accalmie au T1 2023, (réduction de 30 points de base entre le T2 2022 et le T1 2023), soit une augmentation trimestrielle de 13 points de base. La volatilité de l'indice est redescendue au T2 2023, notamment par rapport au T4 2022 et T1 2022, mais reste relativement élevée (avec un maximum à 3,1 % et un minimum à 2,7 % au T2 2023, soit 40 points de base de variation inter trimestrielle).

Avec des rendements prime des différentes classes d'actifs immobiliers progressant au T2 2022 plus rapidement que l'OAT TEC 10 ans, les primes de risques se reconstituent conséquemment, à des niveaux toujours historiquement bas.

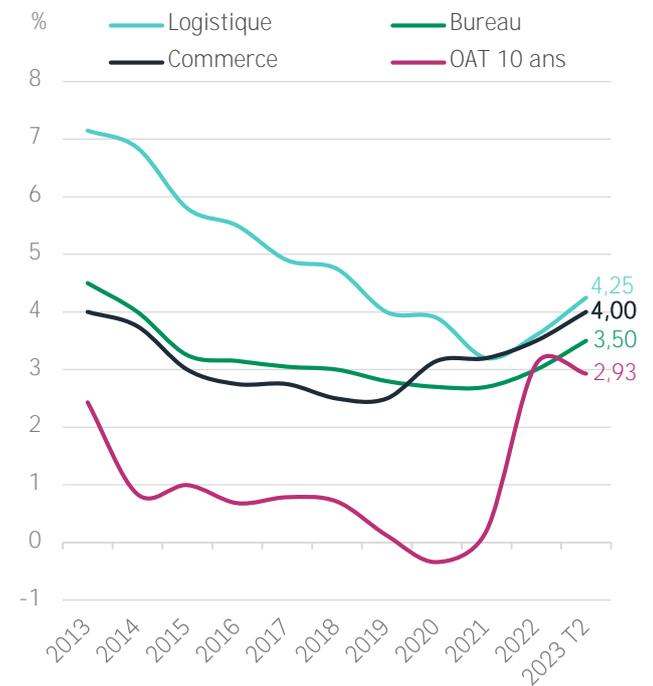
Ainsi, à fin T2 2023, les primes de risques sont de :

- + 107 bps pour le commerce (amélioration de 67 bps par rapport au T1 2023)
- + 57 bps pour le bureau (amélioration de 67 bps par rapport au T1 2023)
- + 132 bps pour la logistique (amélioration de 83 bps par rapport au T1 2023)

¹ Indice de rendement des emprunts de l'Etat français à 10 ans.

Source : [Agence France Trésor](#)

Historique des taux de rendement « prime » & OAT TEC 10 ans France
Toutes classes d'actifs - S1 2023



BNP Paribas Real Estate, ImmoSpat - S1 2023

Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2021 T2	2022 T2	2023 T2	Tendance 2023 / 2022
Paris QCA	2,70	2,70	3,50	↗
Paris hors QCA	2,90	2,80	3,90	↗
La Défense	4,00	3,95	4,90	↗
Croissant Ouest	3,20	3,20	4,10	↗
1 ^{ère} Couronne	3,60	3,60	4,90	↗
2 ^{ème} Couronne	4,85	4,85	6,10	↗

Bureaux Régions	2021 T2	2022 T2	2023 T2	Tendance 2023 / 2022
Lyon	3,50	3,40	4,50	↗
Aix / Marseille	4,15	3,75	4,45	↗
Lille	4,15	4,00	4,80	↗
Toulouse	4,50	4,50	5,10	↗
Nantes	4,50	4,35	4,60	↗
Bordeaux	4,30	3,70	4,40	↗
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,30	5,10	↗
Strasbourg	5,45	4,60	5,70	↗

Logistique & Activité	2021 T2	2022 T2	2023 T2	Tendance 2023 / 2022
Logistique	3,80	3,30	4,25	↗
Locaux d'Activité	4,50	4,00	5,00	↗

Commerces	2021 T2	2022 T2	2023 T2	Tendance 2023 / 2022
Pied d'immeuble Paris	3,15	3,20	4,00	↗
Centre commercial France	4,25	4,50	5,00	↗
Retail Park France	5,25	5,00	5,50	↗

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 Eurallille
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@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 du pôle Industriel 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

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 012 180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04 - Fax : +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

N° ADEME : FR200182_03KLJL

