



## AT A GLANCE 2023 T3

# INVESTISSEMENT EN FRANCE

### Un marché au ralenti

#### À RETENIR

Au T3 2023, le secteur de l'immobilier commercial en France a affiché des performances en nette réduction. Plus précisément, le volume total des investissements dans ce domaine s'est élevé à 10,6 milliards d'euros. Cette somme représente une diminution substantielle de 52 % en comparaison avec les chiffres enregistrés durant la même période de l'année 2022, où le montant des investissements atteignait 21,9 milliards d'euros.

En outre, lorsque ces données sont mises en perspective avec la moyenne décennale des investissements sur 9 mois, estimée à 18 milliards d'euros, on constate également une baisse de 42%.

#### CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Malgré un niveau d'emploi toujours élevé et un taux de chômage stable à 6,9 % au T2, la hausse des prix continue de peser sur la confiance et le pouvoir d'achat des ménages français. La croissance du PIB reste limitée par une consommation en baisse, mais devrait s'élever à +0,8 % sur l'année. La désinflation est enclenchée mais l'IPC tarde à redescendre. Après un point haut à 6,3 % a/a en février, il reste à +4,9 % en septembre.

Pour lutter contre cette inflation, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs de 450 points de base entre juillet 2022 et septembre 2023, portant le taux de refinancement à 4,5 %.

La BCE a annoncé qu'elle maintiendrait ce niveau le temps nécessaire pour faire retomber l'inflation de la zone Euro (+4,3% a/a en septembre) à son objectif de +2 %. Après une augmentation de 290 points de base en 2022, l'OAT s'est ajustée au nouvel environnement économique et financier et s'élève à 3,38 % à la fin du mois de septembre.



## + 0,8 %

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

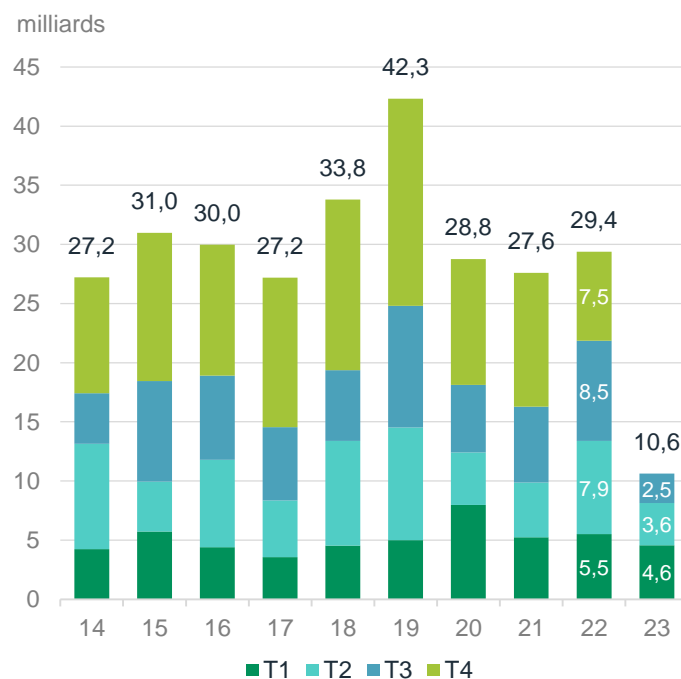


## + 3,38 %

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

#### Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - T3 2023





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

### Bureaux

5,2 Mds € ont été investis en immobilier de bureaux depuis début 2023 (9M 2023), contre 10,3 Mds € sur la même période en 2022, soit un marché tertiaire en recul de 50 %.

Le montant total investi dans la classe d'actif bureaux en France au T3 2023 est de 1,27 milliard d'euros, ce qui représente une diminution substantielle de 67,6 % par rapport au T2 2023 où 3,91 milliards d'euros avaient été investis.

Le taux prime pour les bureaux a atteint 4,0 % au T3 2023, signalant une pression accrue sur cette classe d'actif. En parallèle, le phénomène de "repricing"<sup>1</sup> est toujours en cours, impliquant une réévaluation continue des actifs.



1,27 Md €

investis en Bureau  
au T3 2023

### Île-de-France

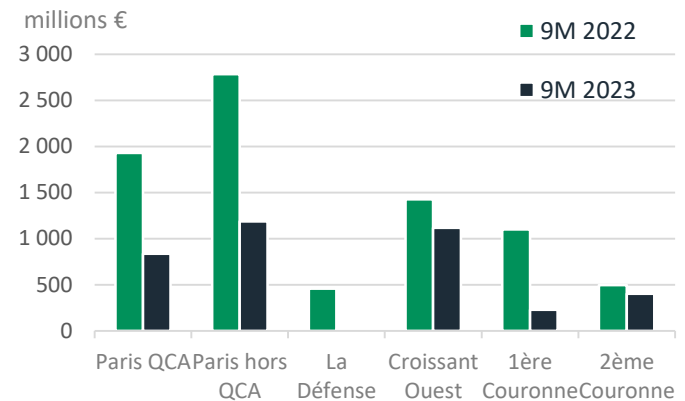
Au T3 2023, le marché immobilier des bureaux en Île-de-France présente des signes contrastés. Le montant investi dans le secteur atteint 965 M€ au cours de ce trimestre, comparé à 3,3 milliards d'euros au T3 2022, manifestant ainsi une chute significative de 70,4 %. Par ailleurs, ce montant est inférieur à la moyenne décennale du T3 qui s'établit à 3,6 milliards d'euros. Depuis le début de l'année 2023, les investissements dans cette classe d'actifs totalisent 3,8 milliards d'euros, ce qui constitue une régression par rapport aux 8,2 milliards d'euros investis sur les trois premiers trimestres de 2022.

Concernant les transactions > 100 M€, sept ont été recensées en 2023 sur les trois premiers trimestres, contre 23 au cours de la même période en 2022. Deux transactions de plus de 100 millions d'euros ont marqué le T3 2023. L'immeuble Vivacity situé dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris a été acquis par Covea pour 250 millions d'euros, et l'immeuble Life dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement a été acquis par Allianz Immovalor pour 126 millions d'euros.

Concernant les taux bureaux en Île-de-France au T3 2023, une granularité s'observe en fonction de la taille des actifs immobiliers : les actifs de grande taille voient leur taux se décompresser plus fortement que le reste du marché.

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

Bureaux- T3 2023



BNP Paribas Real Estate. ImmoStat-T3 2023

### Régions

Dans le domaine des investissements dans les bureaux en régions en France, le T3 de l'année 2023 présente des indicateurs manifestant une réorientation des tendances capitalistiques du marché.

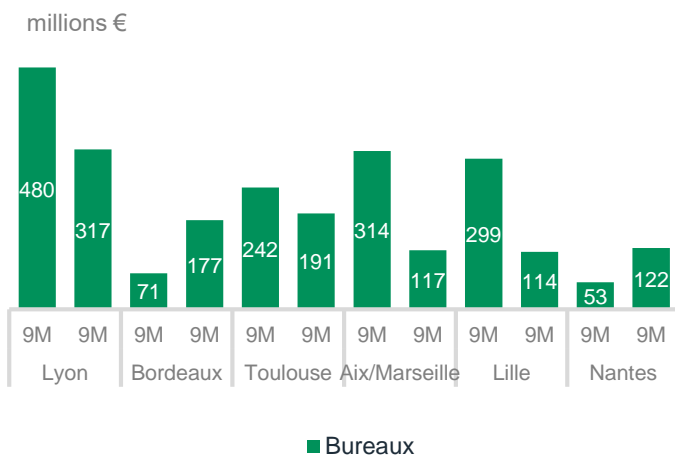
Au cumul des trois premiers trimestres de l'année 2023, le total des investissements s'élève à 1,40 milliard d'euros, en nette régression par rapport à la même période de l'année précédente où il atteignait 2,15 milliards d'euros.

De manière plus spécifique, le T3 2023 a enregistré un volume d'investissements de 309 millions d'euros, comparé à 653 millions d'euros au T3 2022, ce qui représente une chute significative. Par ailleurs, en juxtaposant ces valeurs au prisme décennal, il apparaît que le T3 2023 reste en dessous de la moyenne décennale fixée à 577 millions d'euros.

Lyon continue de dominer le marché régional des bureaux avec 317 millions d'euros investis depuis début 2023 (9M 2023). Toutefois, ce chiffre est en-dessous de sa moyenne sur cinq ans, évaluée à 550 millions d'euros. Toulouse suit avec 191 millions d'euros. Bordeaux, avec 177 millions d'euros, et Nantes, avec 122 millions d'euros, se positionnent respectivement en troisième et quatrième positions.

### Montants investis par trimestre - Régions

Bureaux- 9M 2023



BNP Paribas Real Estate. ImmoStat-T3 2023

■ Bureaux

<sup>1</sup> Réévaluation des prix



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

### Commerce

Avec un total de 2,20 milliards d'euros investis durant les trois premiers trimestres de 2023 (contre 4,77 milliards pour la même période en 2022), le marché de l'immobilier de commerce en France a connu une baisse substantielle de 54%. Au cours du T3 2023, les investissements ont atteint 339 M€, comparativement à 1,89 milliard au T3 2022, ce qui représente une réduction notable de 82 %. Par rapport à la moyenne décennale pour le T3, évaluée à 908 M€, le marché affiche une contraction de 63 %.

En ce qui concerne les taux de rendement, on note une stabilité pour les centres commerciaux depuis le T1 2023, avec un taux maintenu à 5 %. Les pieds d'immeuble ont vu leur taux de rendement passer de 3,75 % au T1 2023 à 4 % au T3 2023. Quant aux parcs d'activité commerciale, une progression régulière de 25 points de base par trimestre a été observée depuis le début de l'année.

Le volume des transactions démontre également des changements notables. Au T3 2023, 19 transactions hors portefeuille et 7 transactions de portefeuille ont été enregistrées. La majorité des transactions étaient de petite taille : 10 transactions inférieures à 5 millions d'euros, 6 dans la tranche de 5 à 10 millions, 2 dans celle de 10 à 20 millions et 4 dans la tranche de 20 à 50 millions d'euros. Deux transactions ont été effectuées dans la fourchette de 50 à 100 millions d'euros.

### Hôtellerie

Le secteur de l'hôtellerie, avec un volume d'investissement de 1,48 Md € depuis le début de l'année 2023, affiche une légère modulation par rapport à la période correspondante de 2022, où 1,53 Md € avaient été mobilisés. Pour le T3 2023 en particulier, les investissements s'élèvent à 411 M€, une performance qui, bien qu'en retrait par rapport aux 616 M€ du T3 2022, demeure robuste au regard de la moyenne décennale pour les T3, fixée à 601 M€. Concernant la diversification des transactions par montant, 50 transactions de moins de 15 M€ ont été effectuées, dépassant la moyenne décennale de 45 transactions. Les tranches de 15-30 M€ et 30-60 M€ ont également vu une augmentation par rapport à leur moyenne décennale, avec respectivement 18 et 14 transactions.

En revanche, les transactions de plus grande envergure, dans les catégories 60-100 M€ et plus de 100 M€, demeurent plus rares, avec un seul cas dans chacune.

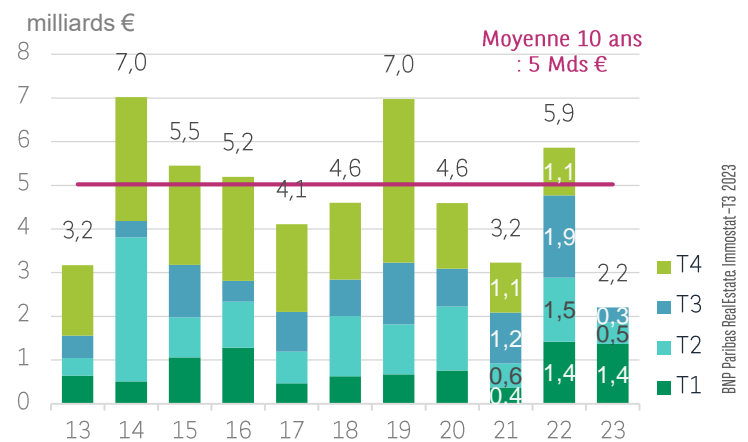
En matière de typologie hôtelière depuis le début de l'année 2023, les hôtels 3\* et 4\* sont particulièrement prisés avec 39 et 32 transactions respectivement, surpassant leurs moyennes quinquennales. Les hôtels 1\* et 2\* voient une baisse d'investissement, tandis que les résidences hôtelières et les villages vacances affichent une légère progression comparativement à leur moyenne quinquennale.

#### Transactions notables commerce T3 2023:

1. Portefeuille « B&M », acquis par IREIT, pour un montant de 76 M€.
2. L'immeuble « Hôtel des Coulanges », acquis par GROUPAMA GAN, pour un montant de 49 M€
3. L'immeuble « CC Place d'Armes », acquis par GROUPE STRAUSS, auprès de KLEPIERRE, pour un montant de 48 M€.

#### Montants investis par trimestre

Commerce - 9 mois 2023

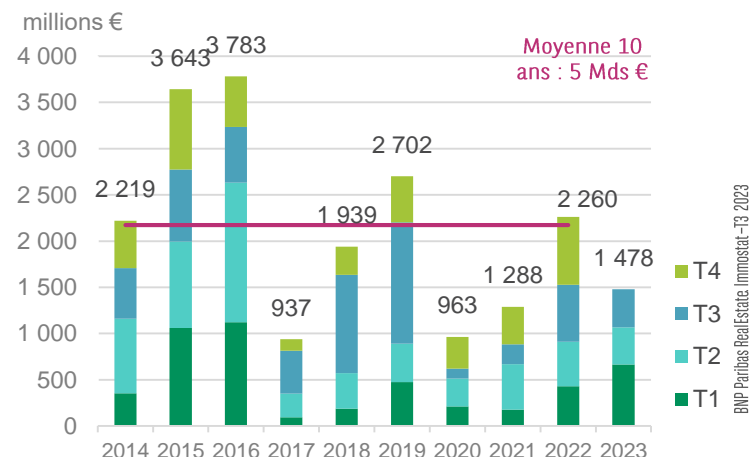


#### Transactions notables hôtellerie T3 2023

1. Portefeuille « Citadines », acquis par le groupement ASSAS, SOHOMA et EXTENDAM auprès de CAPITALAND ASCOTT TRUST
2. L'immeuble « Radisson Blu Biarritz », acquis par le groupement GROUPE ANNIE FAMOSE ET EXTENDAM, auprès de JMA HÔTELLERIE ET PARFIRES
3. La résidence de tourisme « RESIDENCE LA SALLE LES ALPES », acquis en VEFA par LA FRANCAISE, auprès de ADIM LYON

#### Montants investis par trimestre

Hôtellerie - 9 mois 2023





LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Logistique / Activité

Logistique

Avec un investissement total de plus de 1 milliard d'euros depuis le début de l'année 2023, le secteur logistique enregistre une baisse significative par rapport à la même période en 2022, où près de 1,3 milliard d'euros avaient été investis. Pour le T3 2023 seul, un montant de 373 millions d'euros a été enregistré, nettement en dessous des 1,54 milliard d'euros au T3 2022. Cela indique une contraction considérable du marché. La moyenne décennale s'établit à 648 millions d'euros, montrant que le T3 2023 est exceptionnellement bas.

En ce qui concerne les cessions de portefeuilles, celles-ci n'ont pas connu le retour anticipé. Elles représentent 383 millions d'euros depuis le début de l'année 2023, soit 37 % du total des investissements, en léger recul par rapport aux 42 % en 2022. Il est également notable que la moyenne sur dix ans pour les cessions de portefeuilles est de 58 %, ce qui met en évidence une tendance baissière en 2023.

Sur le front des valeurs locatives, il est à noter une hausse substantielle. Par exemple, pour un entrepôt de classe A en région parisienne, les valeurs sont passées de 55-56 € en moyenne et 63 € en prime au T3 2022, à 59-61 € en moyenne et 70 €/m<sup>2</sup> HC HT en prime au T3 2023. Lyon et Marseille montrent des augmentations similaires, ce qui indique une tension sur les valeurs locatives dans les principales zones logistiques de France.

Quant aux tranches de montants d'investissement pour le début de l'année 2023, tous les segments montrent une réduction par rapport à la moyenne sur dix ans. Par exemple, les investissements entre 20 et 50 millions d'euros se sont élevés à 492 millions d'euros, nettement en dessous de la moyenne décennale de 923 millions d'euros.

**373 M€**

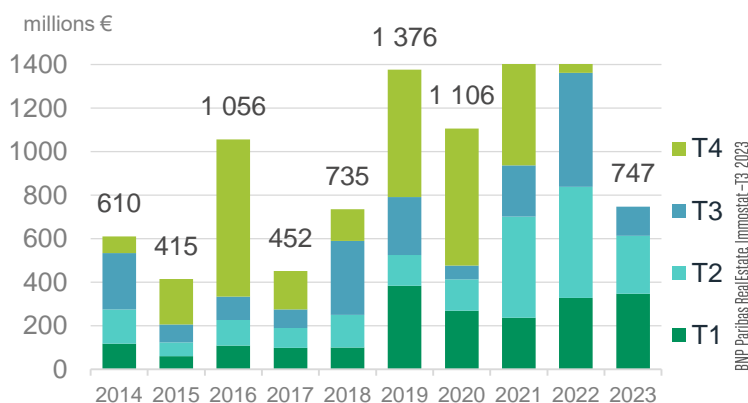
investis en logistique au T3 2023

**135 M€**

investis en Activité au T3 2023

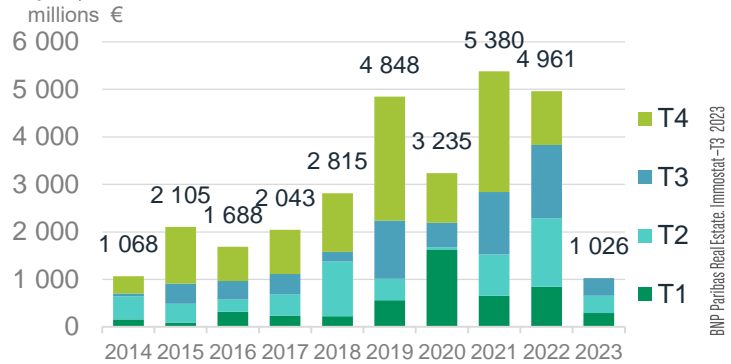
Montants investis par trimestre

Activité - 9 mois 2023



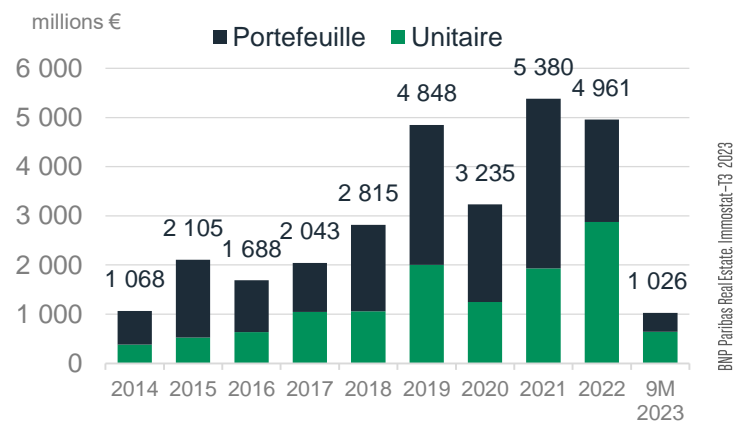
Montants investis par trimestre

Logistique - 9 mois 2023



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

Logistique - T3 2023



Locaux d'activités

Avec un investissement total de 747 M€ pour les neuf premiers mois de 2023, comparé à 1362 M€ pour la même période en 2022, le marché des locaux d'activité affiche une réduction significative de 45 % en termes d'investissement annuel. Si l'on examine les chiffres du T3 spécifiquement, le montant s'établit à 135 M€, contre 524 M€ au T3 2022, marquant ainsi une chute drastique de 74 %. Par contraste, le taux d'investissement moyen sur 10 ans pour le T3 se situe aux alentours de 210 M€, ce qui suggère une sous-performance notable du marché pour ce trimestre en particulier.

Quant au taux de rendement prime, il s'est légèrement accru, passant de 5,0 % à la fin du T2 2023 à 5,25 % à la fin du T3 2023. Cette légère augmentation tranche avec la stagnation observée depuis le début de l'année, indiquant une possible remontée des rendements. Cela marque une certaine divergence par rapport à la même période de l'année précédente, où le taux était resté stable à 4,5 %. Le taux moyen au T3 2023 s'élevant à 6,4 %, contre 5,8 % en 2022 et 7,7 % comme moyenne décennale, révèle une certaine volatilité, tout en restant en deçà de la moyenne à long terme.



## TAUX DE RENDEMENT

À la fin du T3 2023, l'OAT TEC 10 ans<sup>1</sup> se hisse à 3,38 %, marquant une hausse notable de 45 points de base par rapport au T2 2023.

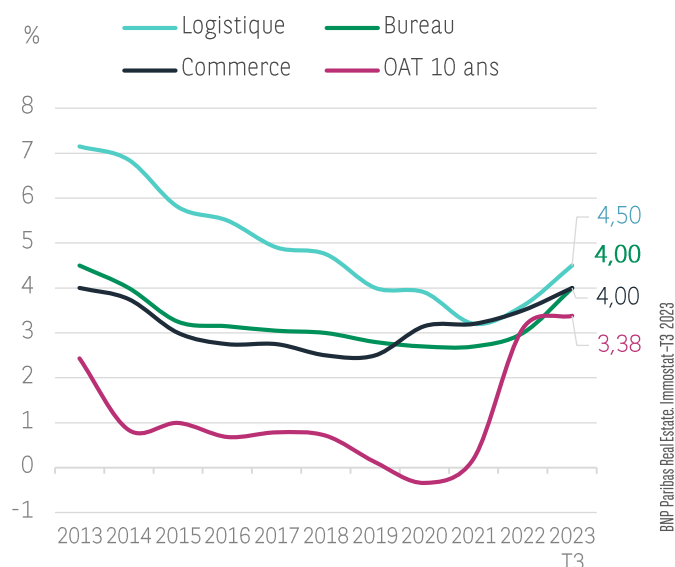
Les rendements prime des différentes classes d'actifs immobiliers, en particulier les bureaux et la logistique, ont également connu des augmentations substantielles, se situant désormais à des niveaux significativement plus élevés qu'au T3 2022.

Parallèlement, les primes de risque se détériorent légèrement par rapport au T2 2023, avec +62 bps pour le commerce et le bureau, et +112 bps pour la logistique.

<sup>1</sup> 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 - T3 2023



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

Bureaux Île-de-France	2021 T3	2022 T3	2023 T3	Tendance 2023 / 2022
Paris QCA	2,70	3,00	4,00	↗
Paris hors QCA	2,90	3,20	4,50	↗
La Défense	4,00	4,10	5,50	↗
Croissant Ouest	3,20	3,25	4,75	↗
1 <sup>ère</sup> Couronne	3,60	3,80	5,50	↗
2 <sup>ème</sup> Couronne	4,85	5,25	6,75	↗

Bureaux Régions	2021 T3	2022 T3	2023 T3	Tendance 2023 / 2022
Lyon	3,50	3,50	5,00	↗
Aix / Marseille	4,15	3,85	5,20	↗
Lille	4,15	4,40	5,20	↗
Toulouse	4,50	4,60	5,50	↗
Nantes	4,50	4,10	5,40	↗
Bordeaux	4,30	4,10	5,25	↗
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,40	5,50	↗
Strasbourg	5,45	4,70	6,25	↗

Logistique & Activité	2021 T3	2022 T3	2023 T3	Tendance 2023 / 2022
Logistique	3,50	3,60	4,50	↗
Locaux d'Activité	4,00	4,50	5,25	↗

Commerces	2021 T3	2022 T3	2023 T3	Tendance 2023 / 2022
Pied d'immeuble Paris	3,15	3,50	4,00	↗
Centre commercial France	4,25	4,75	5,00	↗
Retail Park France	5,25	5,00	5,75	↗

# 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 Guillibert  
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<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 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

