



**AT A GLANCE
2021 T1**

INVESTISSEMENT EN FRANCE

UN PREMIER TRIMESTRE HONORABLE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Le maintien des restrictions sanitaires dû à une résurgence des cas et l'apparition de nouveaux variants freine les espoirs de reprise forte de la croissance au premier semestre 2021. Toutefois, les programmes de vaccination permettent un optimisme prudent pour la deuxième partie de l'année. Ainsi, malgré des incertitudes sur le premier semestre et un chômage qui progresse, la France est attendue en tête de l'Union Européenne avec une croissance du PIB de +6,1% en 2021, grâce à une reprise soutenue au second semestre. Le rebond se prolongerait en 2022 avec une croissance de +4,4%. Cette amélioration reste toutefois conditionnée à une campagne de vaccination achevée qui permettrait une levée des contraintes sanitaires et une relance de la consommation. La reprise de l'activité pourrait s'accompagner d'un retour de l'inflation (+1,7% prévu en zone Euro en 2021) et exercer une pression haussière sur les taux d'intérêts. Cependant, les banques centrales maintiennent un contrôle actif, et cette hausse devrait rester maîtrisée.



+6,1%

CROISSANCE DU PIB
en France en 2021
(Prévision BNP Paribas)



-0,03%

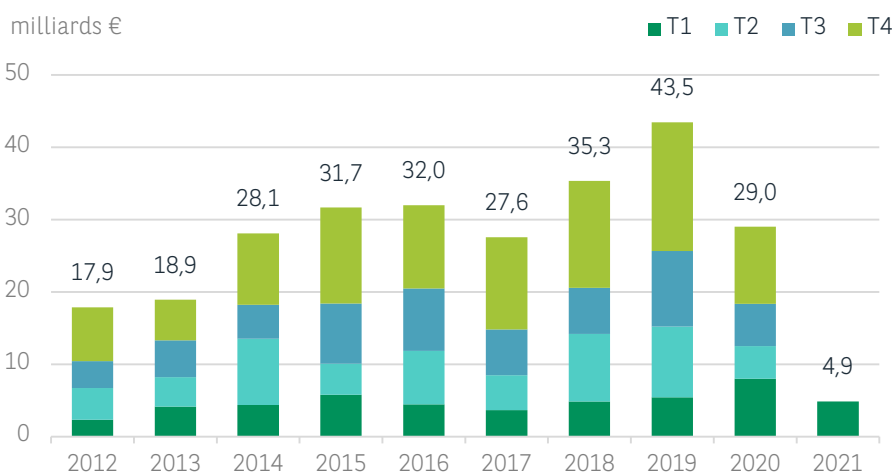
OAT 10 ANS
Fin mars 2021

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Après une année 2020 particulière, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France s'élèvent à 4,9 milliards d'euros au premier trimestre 2021, soit une baisse de 39% sur un an. Cette performance est néanmoins à nuancer avec le caractère exceptionnel du volume enregistré l'année dernière à la même période (8 milliards d'euros) et reste en phase avec la moyenne des dix dernières années.

Dans un contexte sanitaire et économique encore incertain, il est difficile de prévoir l'évolution sur l'année à venir. Cependant, le premier trimestre tout à fait honorable et les nombreux dossiers en cours laissent présager une bonne année 2021, avec un volume global qui pourrait se rapprocher des 30 milliards d'euros.

Investissement en immobilier d'entreprise



BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2021

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



3,7 Mds€
investis en Bureau

Les résultats sont très disparates en fonction des classes d'actifs : la Logistique continue de prouver son attractivité et les Bureaux semblent avoir retrouvé de leur dynamisme après une année 2020 morose. En revanche, les secteurs du Commerce et des Services souffrent encore fortement de la crise sanitaire et les volumes investis sont particulièrement faibles sur ce début d'année.



177 M€
investis en Commerce

3,7 milliards d'euros ont été investis en Bureaux au cours des trois premiers mois de l'année 2021. Ce résultat est le 2^{ème} meilleur score enregistré sur les dix dernières années, après celui de l'an dernier qui avait été particulièrement dynamique. L'année 2021 démarre donc sous de bonnes augures pour le secteur tertiaire. En Île-de-France, le Croissant Ouest prend la tête du classement avec environ 900 millions d'euros engagés. Il a bénéficié de la plus importante transaction du trimestre, la vente par Unibail Rodamco Westfield de l'opération SHIFT à Issy-les-Moulineaux. À cela s'ajoute une deuxième opération supérieure à 200 millions d'euros : l'acquisition par le fonds Gulf Islamic Investments de la tour ALTAIS à Montreuil. Au cours de ce premier trimestre, les Régions prouvent une fois encore leur attractivité, en enregistrant un excellent résultat, similaire à 2020. Fait surprenant : ce trimestre, le marché lyonnais laisse la première place, au profit d'Aix-Marseille qui bénéficie de la plus grande opération, à savoir la cession de l'opération ASTROLABE située dans le quartier d'Euroméditerranée.

millions d'euros ont été engagés en Commerce en France au cours des trois premiers mois de l'année 2021. La plus grosse opération est la cession par Hammerson de 25% de ses parts dans les centres commerciaux ESPACE SAINT QUENTIN et NICETOILE pour un peu moins de 60 millions d'euros.

Peu touché par le contexte sanitaire, le marché de la Logistique et des Locaux d'Activités poursuit sa dynamique en enregistrant un très bon premier trimestre. Au cours des trois premiers mois de l'année, deux portefeuilles d'envergure ont été acquis par des fonds allemands : le portefeuille OMEGA vendu par Goldman pour 245 millions d'euros et le portefeuille NORTH pour environ 120 millions d'euros. Les nombreuses négociations en cours laissent présager une excellente année pour le secteur de la Logistique et des Locaux d'Activité.



881 M€
investis
en Logistique & Activité

Avec les restrictions qui se poursuivent en France et dans le monde, limitant le tourisme et les voyages d'affaires, le secteur de l'Hôtellerie a également du mal à se relever. Ainsi, seulement 160 millions d'euros ont été engagés sur ce secteur au cours des trois premiers mois de l'année 2021, soit une baisse de 41 % par rapport à 2020. Avant de retrouver un certain dynamisme, ce secteur devra certainement attendre le développement de la vaccination à grande échelle qui permettra une reprise des déplacements et des voyages.



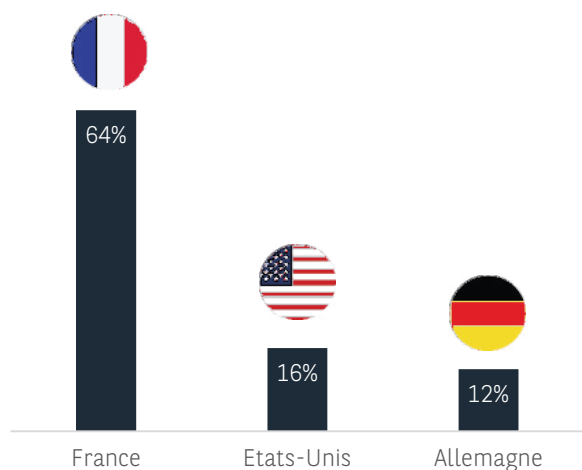
160 M€
investis en Services

Encore fortement affecté par les restrictions sanitaires, le secteur du Commerce semble toujours pâtir de la crise. Les chiffres de l'investissement l'attestent : moins de 200

Après une année 2020 difficile, le marché de l'investissement retrouve un certain dynamisme en France en ce début d'année 2021. Cependant, on constate que les investisseurs restent prudents et se positionnent principalement sur des actifs Core qui représentent peu de risque.

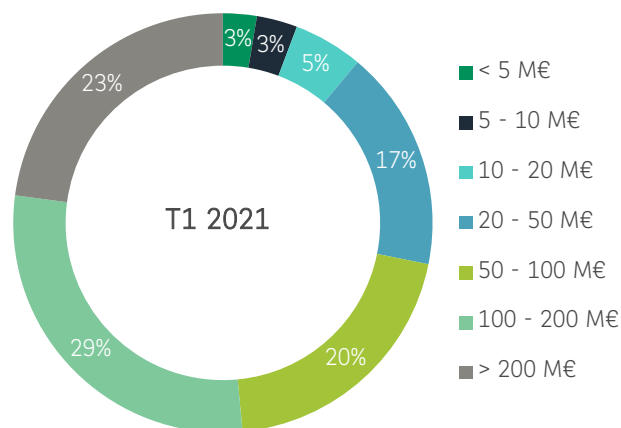
Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



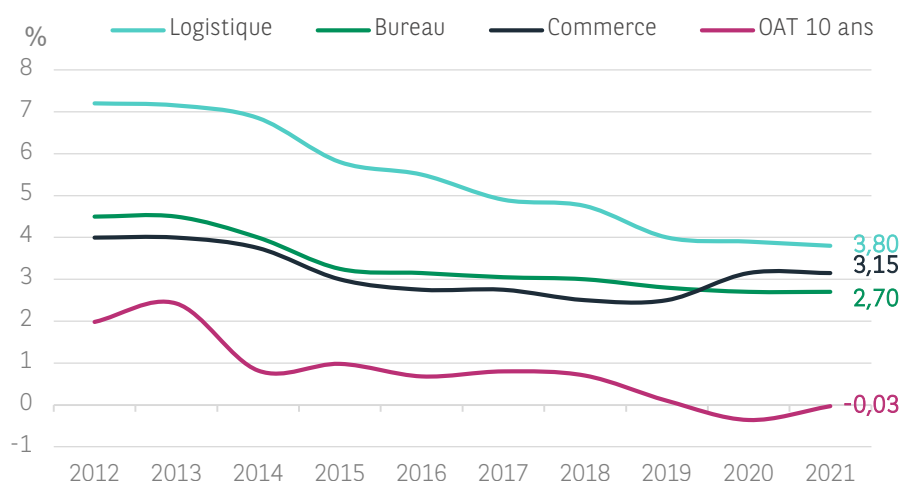
BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2021

TAUX DE RENDEMENT

Les taux de rendement « prime » ont peu évolué durant les trois premiers mois de l'année, se situant respectivement à 3,80 % pour la Logistique, 3,15 % pour le Commerce et 2,70 % pour le Bureau.

Les taux obligataires particulièrement bas et le fort rattrapage des dernières semaines sur le marché des actions participeront à renforcer l'attractivité du couple rendement / risque immobilier. Dans ce contexte, le marché de l'investissement devrait confirmer son dynamisme au cours des prochains trimestres, notamment si le rebond sur les marchés locatifs se confirme. Ainsi, de nouvelles compressions des taux de rendement « prime » en Bureau et en Logistique sont attendues d'ici la fin de l'année.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2021

Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2019 T1	2020 T1	2021 T1	Tendance 2021 / 2020
Paris QCA	3,00	2,80	2,70	↘
Paris hors QCA	3,25	3,10	2,90	↘
La Défense	4,00	4,00	4,00	→
Croissant Ouest	3,25	3,25	3,20	↘
1 ^{ère} Couronne	3,80	3,80	3,60	↘
2 ^{ème} Couronne	5,20	4,85	4,85	→

Bureaux Régions	2019 T1	2020 T1	2021 T1	Tendance 2021 / 2020
Lyon	3,85	3,50	3,50	→
Aix / Marseille	4,70	4,50	4,20	↘
Lille	4,15	4,15	4,15	→
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,75	4,75	→
Toulouse	5,00	4,50	4,50	→
Strasbourg	5,80	5,45	5,45	→
Nantes	4,75	4,75	4,50	↘
Bordeaux	4,95	4,65	4,50	↘

Logistique & Activité	2019 T1	2020 T1	2021 T1	Tendance 2021 / 2020
Logistique	4,50	4,00	3,80	↘
Locaux d'Activité	5,60	5,00	4,50	↘

Commerces	2019 T1	2020 T1	2021 T1	Tendance 2021 / 2020
Pied d'immeuble Paris	2,50	2,50	3,15	↗
Centre commercial France	4,50	4,00	4,25	↗
Retail Park France	4,60	4,50	5,25	↗

IMPLANTATIONS

(JANVIER 2021)

SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de
Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 85 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

Silix 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

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

CONTACT

RESEARCH FRANCE

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

Lucie MATHIEU
Analyste Investissement
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

Pierre-Michel OLIVIER
Directeur Capital Markets Régions
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 61
pierre-michel.olivier@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 AVEC #BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**