



**AT A GLANCE
2021 T3**

**INVESTISSEMENT EN FRANCE
UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES**

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Malgré un début d'année encore marqué par des restrictions sanitaires, les campagnes de vaccinations ont permis un premier pas vers la reprise économique. La persistance du virus a empêché un rebond rapide qui devra s'étaler sur une partie de l'année 2022. La croissance du PIB français devrait cependant s'inscrire à +6,3% en 2021, au-dessus de la moyenne de la zone Euro attendue à +5,0%. Cette croissance devrait se prolonger l'année prochaine (+4,3%), et le niveau d'avant-crise serait dépassé au cours du premier semestre 2022. La reprise de l'activité et les mesures budgétaires utilisées pour limiter la crise économique pourraient exercer une pression haussière sur les taux d'intérêts et sur l'inflation, attendue à +2,4% en zone Euro en 2021 et +2,1% en 2022. Ce rattrapage suite à une année 2020 ralentie ne devrait pas avoir d'effet à long terme, et l'inflation retomberait sous la cible de +2,0% de la Banque Centrale Européenne. Cette dernière devrait donc maintenir son taux directeur à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance.



+6,3%

**CROISSANCE DU PIB
en France en 2021
(Prévision BNP Paribas - Oct. 2021)**



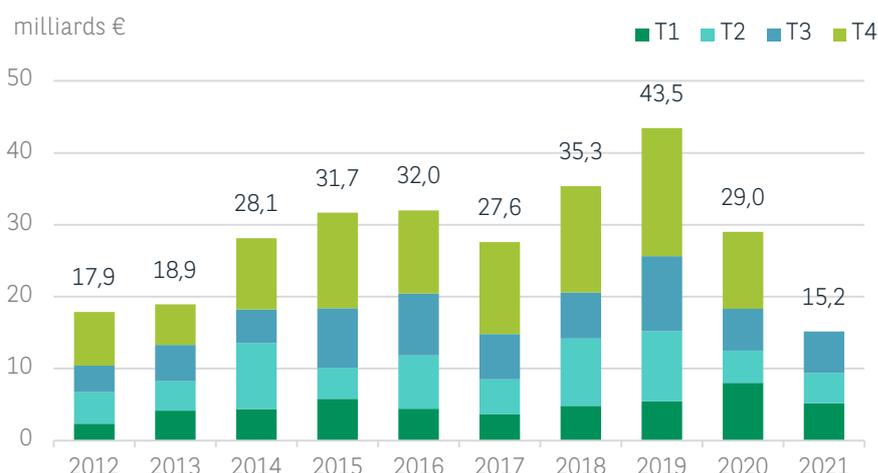
+0,35%

**OAT 10 ANS
fin 2021
(Prévision BNP Paribas - Oct. 2021)**

INVESTISSEMENT EN FRANCE

15,2 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France depuis le début de l'année. Ce résultat, en baisse de 17% par rapport à la même période en 2020, démontre que le marché de l'investissement subit encore les conséquences de l'épidémie. La prudence reste de mise ; ainsi les transactions supérieures à 100 millions d'euros accusent une baisse en volume de 36% par rapport à l'an dernier, alors que le segment inférieur à 100 millions d'euros affiche une hausse de 8%. Cependant la nette amélioration de la situation sanitaire et économique se traduit d'ores et déjà par une accélération de l'activité. Les nombreuses négociations en cours nous laissent présager un très bon dernier trimestre, qui permettra d'assurer un résultat annuel honorable, proche de la moyenne 10 ans.

Investissement en immobilier d'entreprise



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



9 Mds€

investis en Bureau



1,8 Md€

investis en Commerce



3,4 Mds€

investis
en Logistique & Activité



939 M€

investis en Services

Cette année, deux tendances distinctes animent le marché : les Bureaux et les Commerces s'affichent à la baisse, tandis que le marché des actifs industriels poursuit son essor.

À fin septembre, le marché tertiaire représente un peu moins de 60% des investissements en immobilier d'entreprise en France, soit une part inférieure à la moyenne enregistrée ces cinq dernières années (64%). En effet, avec 9 milliards d'euros, le segment des Bureaux affiche une baisse de 24% par rapport à 2020. Cette contraction est due au fort ralentissement constaté en Île-de-France (-31%). Seulement 7 transactions supérieures à 200 millions d'euros se sont signées depuis le début de l'année, contre 15 à la même période en 2020. Cependant, le dernier trimestre devrait procurer un nouveau souffle au marché, avec la signature attendue de plusieurs transactions de grande envergure. A contrario, les marchés régionaux continuent de séduire les investisseurs ; ainsi les volumes investis progressent de 21%. Lyon conserve la 1^{ère} place tout en affichant une contre-performance (-36%). Le marché lyonnais est talonné de près par Bordeaux, qui enregistre une excellente année 2021.

Après un premier semestre quasiment à l'arrêt, le marché en Commerce retrouve des couleurs, en enregistrant un très bon troisième trimestre : plus d'un milliard d'euros ont été engagés sur cette classe d'actifs au cours du T3 2021. Le marché a notamment été animé par la signature de plusieurs portefeuilles, à l'instar de la cession par la foncière Wereldhave de 4 centres commerciaux pour environ 300 millions d'euros ou encore l'acquisition par le fonds IREIT d'un portefeuille composé de 27 magasins Decathlon pour 118 millions d'euros. Parmi les transactions unitaires, le 275 et le 277 rue Saint Honoré ont

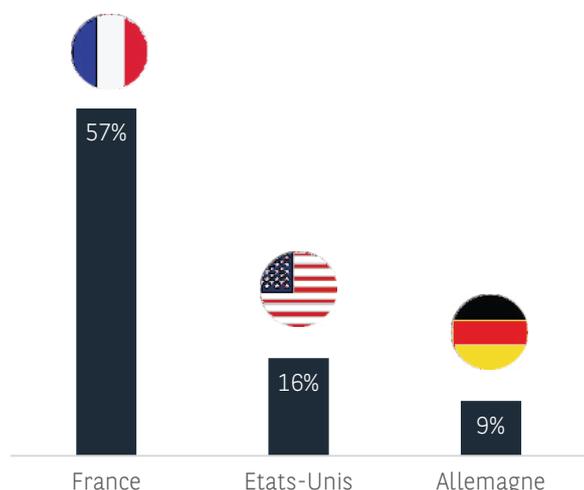
été cédés pour respectivement 102 et 89 millions d'euros. Ainsi le second semestre marque le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs.

Ce n'est plus une surprise : l'immobilier industriel prouve une nouvelle fois son dynamisme, en enregistrant une hausse de 30% par rapport à la même période en 2020. Au cours des neuf premiers mois de l'année, 3,4 milliards d'euros ont été engagés en Logistique et en Locaux d'activité. Ce segment représente cette année plus de 20% des montants engagés en immobilier d'entreprise en France, devant le Commerce. 60% des montants se sont réalisés via des cessions de portefeuilles, avec notamment le portefeuille OMEGA cédé par Clarion Gramercy ou encore le portefeuille OPTIMUS acquis par Hines. La plus grande opération unitaire est la vente pour 70 millions d'euros d'un entrepôt situé dans l'Oise et développé par JMG Partners. Tout laisse à penser que ce dynamisme devrait se poursuivre dans les années à venir. Le dernier trimestre s'annonce une fois encore très bon, ce qui laisse présager une excellente année 2021 pour ce secteur, qui pourrait une nouvelle fois dépasser les 5 milliards d'euros.

En hôtellerie, après un début d'année difficile, le marché a bénéficié de plusieurs transactions significatives, à l'instar du portefeuille SCSP qui s'est vendu pour 92 millions d'euros ou encore l'hôtel TIMHOTEL BERTHIER dans le 17^{ème} arrondissement parisien acquis par Swisslife pour 73 millions d'euros. L'hôtellerie de plein air attire également les investisseurs, comme le prouve l'acquisition par Atland-Voisin d'un portefeuille composé 9 actifs loués pour 12 ans fermes au groupe Vacanceselect.

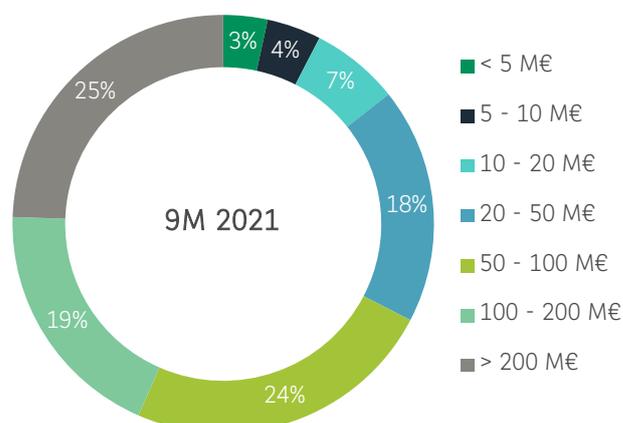
Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs

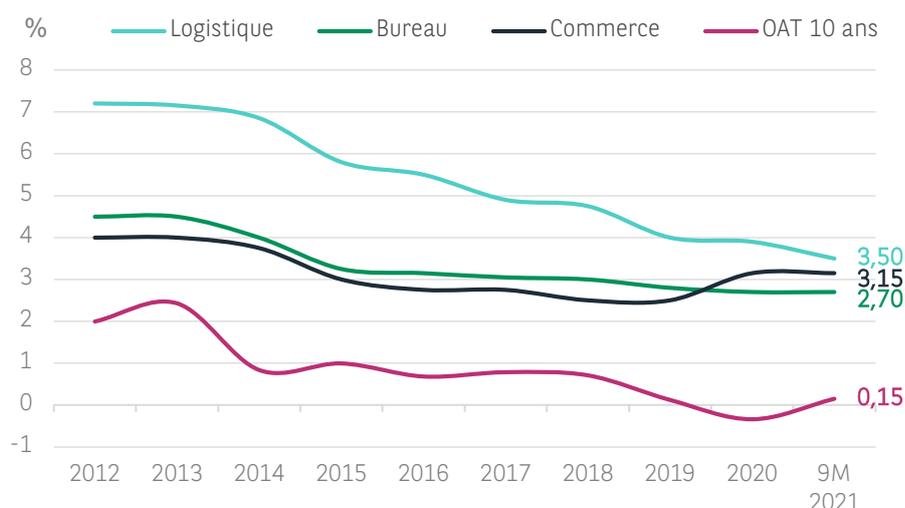


BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2021

TAUX DE RENDEMENT

Tout comme pour les volumes investis, les taux « prime » varient différemment en fonction des classes d'actifs. En Bureau, les taux ont peu évolués depuis le début de l'année. Dans Paris QCA, le taux « prime » se situe toujours autour des 2,70% et une légère contraction devrait être actée d'ici la fin de l'année. En Commerce, le manque de transactions « prime » rend difficile l'analyse de l'évolution des taux. Cependant, après la décompression enregistrée suite à la crise sanitaire, ils semblent plutôt se stabiliser. A contrario, en Logistique, le fort appétit des investisseurs pour les actifs industriels engendre de nouvelles compressions. Le taux « prime » en Logistique descend donc ce trimestre à 3,50% et plusieurs opérations sont en cours de négociation en-dessous de ce seuil.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2021

Détails des taux de rendement « prime » en France

| Bureaux Île-de-France | 2019 T3 | 2020 T3 | 2021 T3 | Tendance 2021 / 2020 |
|---------------------------|---------|---------|---------|----------------------|
| Paris QCA | 3,00 | 2,80 | 2,70 | ↘ |
| Paris hors QCA | 3,25 | 2,90 | 2,90 | → |
| La Défense | 4,00 | 4,00 | 4,00 | → |
| Croissant Ouest | 3,25 | 3,25 | 3,20 | ↘ |
| 1 ^{ère} Couronne | 3,80 | 3,60 | 3,60 | → |
| 2 ^{ème} Couronne | 5,15 | 4,85 | 4,85 | → |

| Bureaux Régions | 2019 T3 | 2020 T3 | 2021 T3 | Tendance 2021 / 2020 |
|-------------------------|---------|---------|---------|----------------------|
| Lyon | 3,70 | 3,50 | 3,50 | → |
| Aix / Marseille | 4,70 | 4,50 | 4,15 | ↘ |
| Lille | 4,15 | 4,15 | 4,15 | → |
| Toulouse | 4,50 | 4,50 | 4,50 | → |
| Nantes | 4,75 | 4,50 | 4,50 | → |
| Bordeaux | 4,95 | 4,65 | 4,30 | ↘ |
| Nice / Sophia Antipolis | 4,75 | 4,75 | 4,75 | → |
| Strasbourg | 5,80 | 5,45 | 5,45 | → |

| Logistique & Activité | 2019 T3 | 2020 T3 | 2021 T3 | Tendance 2021 / 2020 |
|-----------------------|---------|---------|---------|----------------------|
| Logistique | 4,20 | 4,00 | 3,50 | ↘ |
| Locaux d'Activité | 5,60 | 5,00 | 4,00 | ↘ |

| Commerces | 2019 T3 | 2020 T3 | 2021 T3 | Tendance 2021 / 2020 |
|--------------------------|---------|---------|---------|----------------------|
| Pied d'immeuble Paris | 2,50 | 3,00 | 3,15 | ↗ |
| Centre commercial France | 4,00 | 4,25 | 4,25 | → |
| Retail Park France | 4,50 | 5,00 | 5,25 | ↗ |

IMPLANTATIONS

(JANVIER 2021)

SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de
Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux Cedex
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 Guillobert
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

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

CONTACT

RESEARCH FRANCE

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

Lucie MATHIEU
Analyste Investissement Senior
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

 #BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change