



AT A GLANCE INVESTISSEMENT EN FRANCE S1 2019

VERS UNE NOUVELLE ANNÉE RECORD ?

Le marché de l'investissement en France ne cesse de prouver sa vigueur et son dynamisme. L'année 2018 avait été particulièrement performante, marquant un record historique des volumes engagés. 2019 poursuit sur cette lancée. La première moitié de l'année est sensiblement identique à celle de 2018 : un premier trimestre assez faible, suivi d'un deuxième trimestre record avec plus de 9 milliards d'euros engagés. La chute des taux obligataires en France encourage les investisseurs à se positionner sur des actifs immobiliers ; en effet la prime de risque reste toujours très intéressante. L'année 2019 devrait donc atteindre un niveau proche de celui de 2018, voire peut-être même le dépasser et enregistrer un nouveau record historique.

La part des investissements engagés en **Bureaux** reste très conséquente. Cette classe d'actif concentre 70% des montants engagés en France. Cette part augmente à 86% si on prend en compte uniquement l'Île-de-France. En 6 mois, plus de 8 milliards d'euros ont été investis en Bureaux dans la région francilienne, ce qui correspond à une hausse de 7% et à un nouveau record historique. Le marché a notamment été porté par deux transactions majeures, supérieures à 1 milliard d'euros : la cession d'un portefeuille de 28 actifs situés dans Paris QCA et la vente de l'immeuble Lumière dans le 12^{ème} arrondissement. Fait marquant : les investisseurs sud-coréens ont été particulièrement actifs sur le marché français ; ce sont les investisseurs étrangers les plus dynamiques ce semestre. En Régions, le niveau des investissements en Bureaux est relativement équivalent à celui de l'an dernier, soit 1 milliard d'euros engagés. Cet honorable résultat s'explique principalement par le dynamisme des marchés lyonnais et lillois. Notons également ce semestre la vente d'un portefeuille composé de 3 actifs en région toulousaine pour un peu plus de 100 millions d'euros.

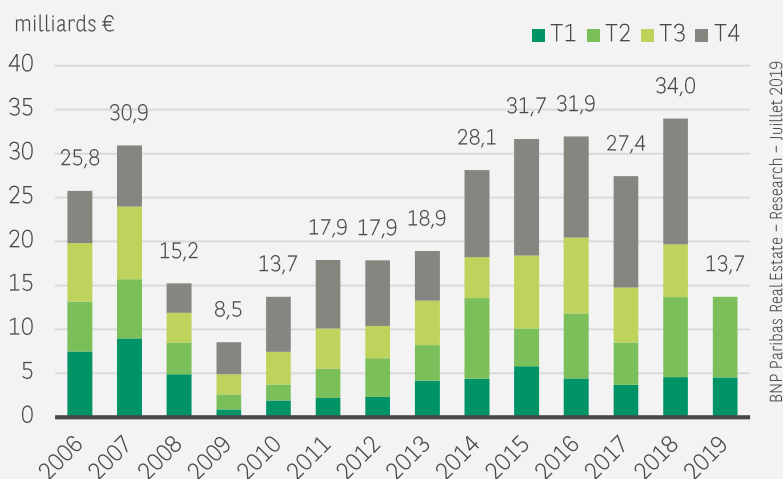
Les résultats sont un peu plus mitigés en **Commerce**. 1,6 milliard d'euros ont été investis depuis le début de l'année, soit une baisse de 19% par rapport à l'an dernier. 73% des montants ont été signés en Régions. On notera notamment le portefeuille Casino acheté par Fortress pour 392 millions d'euros ou encore la vente de deux villages de marque à Roubaix et Troyes pour 300 millions d'euros. À Paris, le centre commercial My Cardinet dans le quartier des Batignolles s'est vendu pour 100 millions d'euros.

La **Logistique** avait particulièrement bien démarré l'année avec un excellent premier trimestre. Au cours du 2^{ème} trimestre, les investissements ont légèrement ralenti. Cependant l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif ne cesse de se renforcer. De très nombreuses négociations sont en cours et 2019 devrait sans aucun doute être une excellente année pour cette classe d'actifs.

Le secteur des **Services**, et plus particulièrement l'hôtellerie, se porte également bien. Trois transactions significatives ont été signées depuis le début de l'année : l'acquisition par Primonial d'un portefeuille d'hôtels B&B pour 272 millions d'euros, la vente du Château de La Messardière à Saint-Tropez pour 144 millions d'euros et la cession du futur Club Med à La Rosière en Savoie pour plus de 100 millions d'euros.

Concernant les taux « prime », dans la majorité des secteurs, ils se stabilisent. Cependant quelques baisses sont encore attendues pour le 2nd semestre. C'est notamment le cas en Bureaux dans Paris QCA, où le taux « prime » devrait descendre en-dessous de la barre symbolique des 3%. À Lyon, une nouvelle contraction devrait également être actée dans les mois à venir. C'est en Logistique que les compressions les plus importantes sont attendues : actuellement à 4,50%, le taux « prime » pourrait descendre en-dessous des 4,20%.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2019

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (EN MILLIONS €)

	S1 2017	S1 2018	S1 2019
Montant total investi en France	8 495	13 661	13 704
<i>dont montant investi en immobilier d'entreprise banalisé en Île-de-France*</i>	<i>5 447</i>	<i>9 480</i>	<i>9 941</i>
dont Bureaux	5 923	9 184	9 768
dont Entrepôts	690	1 367	875
dont Activités	189	245	523
dont Commerces	1 189	1 983	1 611
dont Services	505	882	928

* source Immostat : immobilier d'entreprise banalisé (excl. services) dont le montant unitaire > 4 M€

Répartition géographique	S1 2017	S1 2018	S1 2019
Région parisienne	72%	75%	74%
Régions	28%	25%	26%

Répartition par tranche de montants	S1 2017	S1 2018	S1 2019
inférieur à 5 m €	367	274	248
5 - 10 m €	414	518	359
10 - 20 m €	792	995	876
20 - 50 m €	1 800	1 755	2 618
50 - 100 m €	1 711	1 830	1 441
Supérieur à 100 m €	3 411	8 289	8 162
Total	8 495	13 661	13 704

Typologie des acquéreurs	S1 2017	S1 2018	S1 2019
Fonds	36%	55%	51%
Fonds souverains	0%	0%	0%
Assurance / Mutuelle	8%	11%	19%
SIIC	9%	5%	1%
Autres foncières	8%	5%	4%
SCPI	24%	12%	16%
OPCI	3%	2%	2%
Investisseurs privés	9%	5%	5%
Autres	3%	5%	2%

TAUX DE RENDEMENT INITIAL « PRIME »

Bureaux Île-de-France	T2 2017	T2 2018	T2 2019	Tendance 2019 / 2018
Paris QCA	3,15	3,00	3,00	→
Paris hors QCA	3,40	3,25	3,25	→
La Défense	4,25	4,10	4,00	↘
Croissant Ouest	3,65	3,25	3,25	→
1 ^{ère} Couronne	4,05	3,80	3,80	→
2 ^{ème} Couronne	5,35	5,20	5,20	→

Bureaux Régions	T2 2017	T2 2018	T2 2019	Tendance 2019 / 2018
Lyon	4,00	3,90	3,85	↘
Aix / Marseille	5,75	4,70	4,70	→
Lille	4,90	4,15	4,15	→
Nice / Sophia Antipolis	5,50	4,75	4,75	→
Toulouse	5,80	5,40	4,75	↘
Strasbourg	5,95	5,95	5,80	↘
Nantes	6,10	4,75	4,75	→
Bordeaux	5,25	4,95	4,95	→

Entrepôts Classe A	T2 2017	T2 2018	T2 2019	Tendance 2019 / 2018
France	5,25	4,75	4,50	↘

Bâtiments d'activité	T2 2017	T2 2018	T2 2019	Tendance 2019 / 2018
Région parisienne	6,40	5,60	5,60	→

Commerces	T2 2017	T2 2018	T2 2019	Tendance 2019 / 2018
Pied d'immeuble Paris	2,75	2,50	2,50	→
Centre commercial France	4,20	4,20	4,75	↗
Retail Park France	4,50	4,50	4,60	↗

6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

IMPLANTATIONS

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 / 4^{ème} étage
93300 Aubervilliers
Tél : +33 (0)1 49 93 70 73

Eragry

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragry
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 Guillaud
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél : +33 (0)4 42 90 72 72

Anancy

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Anancy-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

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

Lille

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél : +33 (0)2 20 06 99 00

Nancy

Immeuble Les Portes d'Austrasie
40 rue Victor
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
BP 37100 Tours
Tél : +33 (0)2 47 44 70 58

CONTACTS

Research France

Guillaume JOLY

Directeur département France
guillaume.joly@bnpparibas.com

Lucie MATHIEU

Analyste Investissement
lucie.mathieu@bnpparibas.com

Investissement Transaction

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



www.realestate.bnpparibas.com

PROMOTION

TRANSACTION

CONSEIL

EXPERTISE

PROPERTY MANAGEMENT

INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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