



AT A GLANCE 2023 T1

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Poursuite du *statu quo* au 1^{er} trimestre

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Malgré un marché de l'emploi porteur et un taux de chômage historiquement bas (7,0 % au T4 2022), l'inflation forte, à +5,2 % en 2022 et enregistrée à +6,3 % a/a en février 2023, dégrade la confiance des ménages. La hausse des prix devrait lentement diminuer lors des mois à venir, mais restera forte en 2023 (+4,8 % attendus en moyenne). Le pouvoir d'achat et la consommation des français ont ainsi tous deux reculé en 2022. La croissance du PIB devrait être limitée mais rester positive en 2023, et pourrait afficher +0,5 % sur l'année.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs de 350 points de base entre juillet 2022 et mars 2023, portant le taux de dépôt à 3,0 %. Elle pourrait ajouter 25 à 50 points supplémentaires au deuxième trimestre, en gardant un œil attentif à l'évolution de l'inflation en Zone Euro, qui diminue progressivement depuis novembre. Après une année record et une augmentation de 290 points de base en 2022, le taux de l'OAT 10 ans est redescendu de 3,10 % à 2,80 % au premier trimestre.

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Au premier trimestre 2023, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a enregistré un montant d'investissement de 4,1 milliards d'euros, soit une baisse de 24,6 % par rapport à la même période l'année précédente (5,51 Mds €) et inférieur de 18 % par rapport à la moyenne décennale (5,04 Mds €).

En termes de répartition des engagements par type d'actifs, l'immobilier de bureau reste l'actif le plus convoité par les investisseurs mais représente désormais 42,1 % du total des investissements immobiliers d'entreprise en France (1,75 Md €), contre 45 % au T1 2022.

En revanche, le commerce a connu une progression constante et représente désormais 31,6 % des engagements au premier trimestre 2023, alors qu'il était de 17 % en moyenne au cours des dix dernières années (25 % au T1 2022).



+0,5 %



+2,80 %

CROISSANCE DU PIB

en France prévu pour 2023
(Prévision BNP Paribas - Avril 2023)

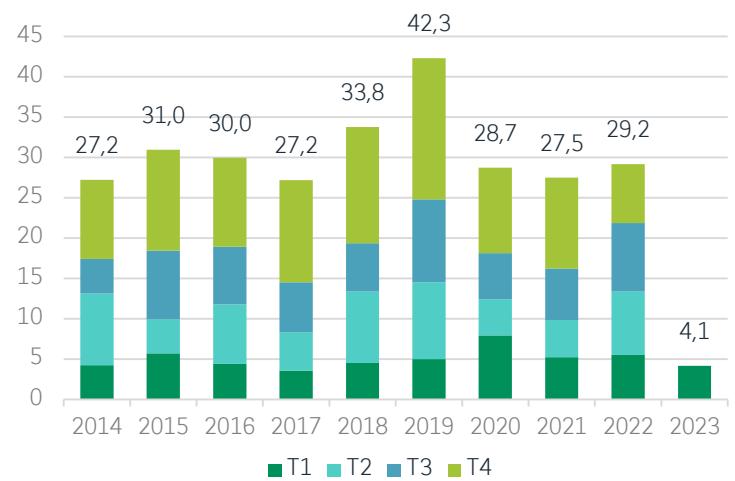
OAT 10 ans à fin mars 2023

(Source Banque de France)

Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - T1 2023

milliards €



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Bureaux

Le marché des bureaux continue de subir les conséquences de la crise économique et sanitaire. Au premier trimestre 2023, les transactions ont ainsi chuté de 42 % par rapport à la moyenne décennale, avec 1,75 Md € investis en France contre 3,03 Mds € en moyenne au T1 (79 transactions enregistrées). Les transactions les plus touchées ont été celles de la tranche 100-200 millions d'euros, qui ont baissé de 44 % par rapport à la moyenne décennale (4 transactions et 531 M€ contre 6,9 transactions et 946 M€ en moyenne au T1). Seule la tranche des transactions entre 20 et 50 millions d'euros a résisté, avec une légère augmentation de 3 % (19 transactions et 1,33 Md € contre 18 transactions et 1,032 Md € de moyenne décennale).

Le montant moyen investi par transaction au T1 2023 est de 22,14 M€, soit le plus bas niveau sur les 10 dernières années (avec un maximum de 60,35 M€ moyen investi par transaction au T3 2015).

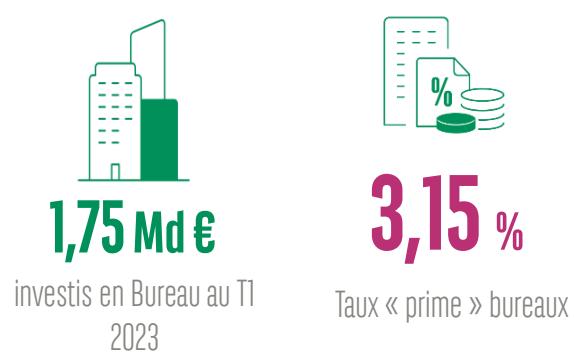
Île-de-France

En Île-de-France, 1,21 Md € ont été investis, contre 2,55 Mds au T1 en moyenne décennale (-0,52 %, avec 33 transactions enregistrées). La grande majorité des secteurs géographiques ont connu un recul de transaction. On note les exceptions du secteur « Seconde couronne », qui a bénéficié de l'acquisition VEFA à 165 M€ par PROGAMA du futur campus du groupe STELLANTIS à Poissy. En outre, seul l'acquisition de l'immeuble "Vernet Galilée" par la CRPN pour 133 M€, au sein de Paris QCA, dépasse aussi les 100 M€ en Île-de-France ce trimestre.

Ce fort ralentissement de la dynamique de marché témoigne de l'attentisme entre acheteurs et vendeurs, qu'on a pu observer se mettre en place à partir du T3 2022. De plus, les difficultés observées sur le marché locatif francilien, n'incitent pas les acteurs à se positionner sur le marché de l'investissement. Malgré tout, la dynamique notable des restructurations immobilières en cours à Paris, (environ 30 % des chantiers d'Île-de-France) laisse à penser que certains propriétaires vont profiter de ce creux de marché pour restructurer les patrimoines ayant vocation à être cédés une fois cet épisode d'instabilité économique passé.

Régions

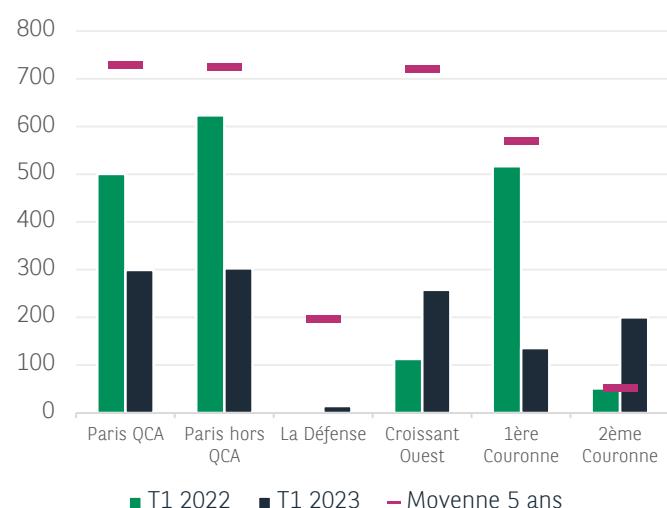
En régions, la tendance est similaire, avec une réduction des montants investis, 538 M€ investis au T1 2023 (46 transactions), contre 690 M€ au T1 2022 (-22 %). Néanmoins, ce montant reste supérieur à la moyenne décennale de 479 M€, illustrant la montée en puissance de l'investissement bureaux en régions depuis 2014. Les transactions restent de petite taille, avec une moyenne de 11,7 M€ investi par opération au T1 2023. Une seule transaction dépasse ainsi les 100 M€ avec l'acquisition de l'immeuble « ARECA METRO » (17 900 m²) par AEW CILOGER pour 102,8 M€ à Lyon 07.



Montants investis par secteur géographique - Île-de-France

Bureaux- T1 2023

millions €



BNP Paribas Real Estate, Immostat - T1 2023

Montants investis par trimestre

Bureaux- T1 2023

milliards €



BNP Paribas Real Estate, Immostat - T1 2023

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Commerce

Au cours du premier trimestre 2023, le secteur du commerce en France a généré un volume d'investissement de 1,31 milliard d'euros (47 transactions), soit une performance supérieure à la moyenne décennale pour cet actif qui s'établit à 847 M€. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros ont largement contribué à ce résultat :

- 284 M€ investis pour la tranche 100 -200 M€, soit +23 % par rapport à la moyenne décennale (231 M€).
- 583 M€ investis pour la tranche supérieure à 200 M€, soit +40 % de montant investi par rapport à la moyenne décennale sur cette tranche d'investissement (418 M€).

Toutes les typologies de commerce ont attiré des investisseurs au premier trimestre 2023. Les centres commerciaux (551 M€) ont enregistré la plus forte croissance grâce à la cession du centre commercial « Italie 2 » et de l'extension « Italik » pour un montant de 520 M€ à INGKA CENTRES (IKEA). Les acquisitions de KERING, dont la vente de l'immeuble « 35 avenue Montaigne » pour 227 M€, ont également contribué à la hausse du secteur des commerces de centre-ville au T1 2023 (407 M€). En ce qui concerne le commerce de périphérie, 355 M€ ce trimestre, on note l'importante transaction du portefeuille « Marques Avenue », constitué de cinq actifs, dont quatre situés en Île-de-France, cédé pour un montant de 170 M€ au fonds d'investissement MATA CAPITAL.

Les acteurs français représentent toujours la majorité des montants investis en commerce, soit 57 %, avec des acquisitions significatives telles que celles de Kering, Mata Capital et BNP PARIBAS REIM.

L'Île-de-France concentre toujours la majorité des investissements, avec 919 M € investis au T1 2023 (394 M€ en Régions).

Logistique / Activité

Au T1 2023, 489 M€ ont été investis en locaux d'activité et logistique, soit un net recul par rapport au très dynamique T1 2022, (1,17 Md €, soit -58 %).

Dans le détail, c'est l'absence ce trimestre d'opérations supérieures à 100 M€ (385 M€ au T1 en moyenne décennale), qui participe fortement à la baisse de l'investissement logistique ce trimestre. Inversement, les opérations de plus petite taille ont globalement plutôt résisté à la conjoncture actuelle, avec des montants cumulés en légère sous-performance, (environ -5 % par rapport à la moyenne décennale). On note même une légère surperformance pour les opérations inférieures à 5 M€ (+12 % par rapport à la moyenne décennale avec 47,89 M€ investis au T1 2023).

Si l'on distingue les dynamiques d'investissement entre logistique et locaux d'activités ce trimestre :

- 311 M€ ont concerné des transactions d'entrepôt. La transaction moyenne est caractérisée par un bien logistique de 20 500 m² d'entrepôt, bureaux inclus, pour un montant moyen de 20,7 M€.
- 179 M€ ont concerné des transactions de locaux d'activités. La transaction moyenne est caractérisée par un bien d'activité de 4 270 m² de locaux d'activité, bureaux inclus, pour un montant moyen de 5,61 M€.

Les transactions observées ce trimestre ont subi des décotes de 15 % à 25 % suite à la hausse des taux en cours. Toutefois, il semblerait que le processus de *repricing* se rapproche de son terme, ce qui expliquerait le retour important des investisseurs observés sur les derniers appels d'offres en fin de trimestre.

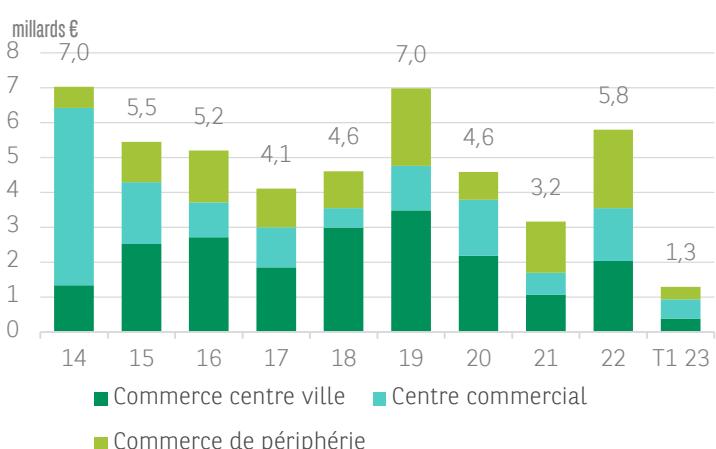


1,315 Md €

investis en Commerce au
T1 2023

Montants investis par an et type de commerce

Commerce - T1 2023



BNP Paribas Real Estate, Immostat - T1 2023

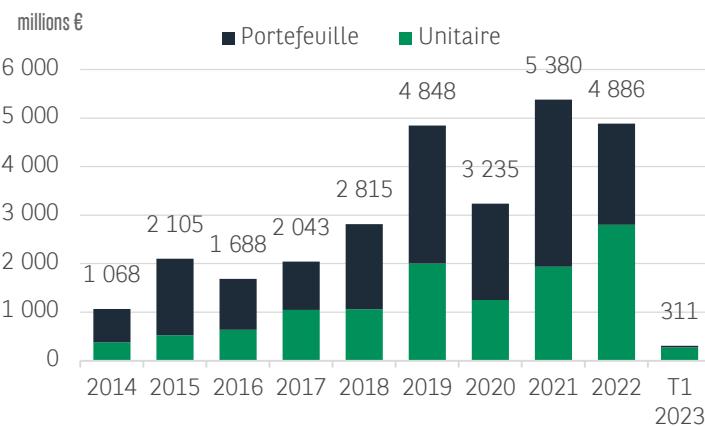


0,49 Mds €

investis
en Logistique & Activité au T1 2023

Répartition de l'investissement logistique entre transaction unitaire et portefeuille

Logistique - T1 2023



BNP Paribas Real Estate, Immostat - T1 2023

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Hôtellerie

Au 1^{er} trimestre 2023, 598 M€ auront été investis en hôtellerie en France, via 32 transactions observées. Avec une progression annuelle de 39 % par rapport au T1 2022 (470 M€) et +27 % par rapport à la moyenne décennale (470 M€), il semble que l'investissement hôtellerie serait en train de sortir de l'impasse de marché causée par la crise sanitaire et ses impacts sur le tourisme.



Le T1 2023 confirme les observations réalisées les deux derniers trimestres 2022, avec un retour des investisseurs hôteliers en France. Ces bons chiffres résultent en partie du dynamisme des transactions réalisées entre 50 et 100 M€, avec 174 M€ au T1 2023 (+125 % par rapport à la moyenne décennale, 77 M€), et entre 10 et 20 M€, avec 81 M€ (+68 % par rapport à la moyenne décennale, 48 M€).

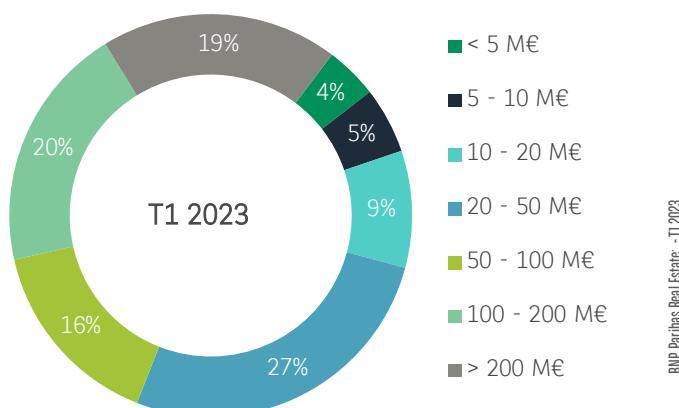
598 M€

investis en Hôtellerie au T1 2023

On note néanmoins une transaction supérieure à 100 M€ ce trimestre avec l'acquisition du bien « HOTEL CALIFORNIA » (Paris 08) par TIKEHOU CAPITAL pour 125 M€

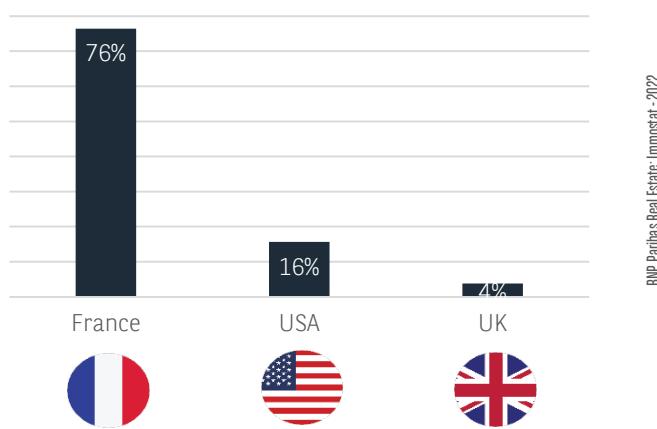
Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs - T1 2023



Top 3 des nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs - T1 2023



Perspectives

Ainsi au T1 2023, il apparaît que le marché de l'investissement immobilier commercial (CRE) continue d'être affecté par l'environnement macro-économique et financier. Les volumes d'investissement ont fortement baissé, à l'exception de l'investissement commerce, qui est resté dynamique. Bien que la correction des prix soit encore attendue, l'incertitude persistante sur les marchés retarde ce processus.

En prévision du T2 2023, il convient d'observer de près l'évolution du marché, en particulier ce qui concerne le marché d'investissement bureau, qui pourrait subir une pression accrue en raison du ralentissement économique qui persiste.

De fait, BNP Paribas Real Estate prévoit ainsi pour fin 2023 une évolution à la hausse des taux de rendements :

- 3,5 % pour le bureaux « prime »
- 4,5 % pour la logistique
- 3,9 % pour le commerce « high street »

Il est important de noter que les difficultés des marchés immobiliers commerciaux, en Europe, sont sous surveillance active des principales autorités de régulation bancaire¹, qui craignent des effets collatéraux sur le système bancaire. Selon une étude de JPMORGAN², l'exposition des banques européennes à cette classe d'actif est ainsi estimée entre 1 600 et 1 900 Mds €, soit 8 % des prêts bancaires selon l'Autorité Bancaire Européenne (EBA), et un scenario de baisse importante des prix immobiliers pourrait fragiliser notablement leurs positions.

Parallèlement, au T1 2023, la BCE³ s'interroge sur les fonds ouverts immobiliers, potentiellement vulnérables à des demandes importantes de retrait de liquidités, et sur les impacts possibles sur les marchés plus globaux. L'étude *ad hoc* propose ainsi des durcissements réglementaires envers ces fonds, pour réguler leur vulnérabilité et les risques qu'ils posent aux marchés immobiliers et financiers européens.

1. [CERS_ Recommandations sur les vulnérabilités dans le secteur de l'immobilier commercial dans l'UE](#)
2. [JPMorgan. Are banks vulnerable to a crisis in commercial real estate ?](#)
3. [BCE. The growing role of investment funds in euro area real estate markets: risks and policy considerations](#)

TAUX DE RENDEMENT

Dans le contexte actuel, l'OAT France 10 ans continue de comprimer fortement la prime de risque des actifs immobiliers, ce qui entraîne une hausse des taux de rendement "prime". Au T1 2023, le taux de rendement "prime" en bureau atteint 3,15 %, tandis que celui en logistique s'établit à 4,25 % et en commerce à 3,75 %, après une décompression continue depuis l'apparition de la Covid-19.

La réduction de l'OAT 10 ans entre le T4 2022 et T1 2023 de 30 points de base, permet de faire ré-entrer le prime bureau dans le positif, avec désormais un spread de +35 points de base au T1 2023.

Au T1 2023, les taux de rendements continuent globalement d'augmenter :

- Bureaux

Les taux de rendement « prime » poursuivent leur décompression, de manière plus ou moins significative selon la liquidité des actifs. Ainsi, le taux prime Paris QCA s'établit au 1^{er} avril à 3,15 % pour les actifs de moins de 50 millions d'euros et dans une fourchette de 3,25 % à 3,50 % pour les actifs compris entre 75 et 200 millions d'euros.

- Commerce

Depuis le début de la crise sanitaire, les taux de rendement "prime" en commerce ont connu une augmentation. Le taux "prime" en pied d'immeuble a ainsi augmenté de 25 points de base pour atteindre 3,75 % et pourrait continuer à progresser. Au 1^{er} avril 2023, le taux "prime" pour les centres commerciaux est de 5 %. Les *retail parks* et le commerce de périphérie restent très prisés par les investisseurs, avec des taux "prime" stabilisés à 5,25 % pour les meilleurs actifs.

- Logistique / Activité

Le taux prime logistique continue également de se décompresser, passant de 3,60 % à la fin de l'année 2022 à 4,25 % au T1 2023, reflétant les taux négociés au 3^{ème} trimestre 2022, avec un décalage d'environ 6 mois. Il devrait se stabiliser à 4,25 % au 2^{ème} trimestre 2023, en fonction des opérations en cours de négociation.

Détails des taux de rendement « prime » en France

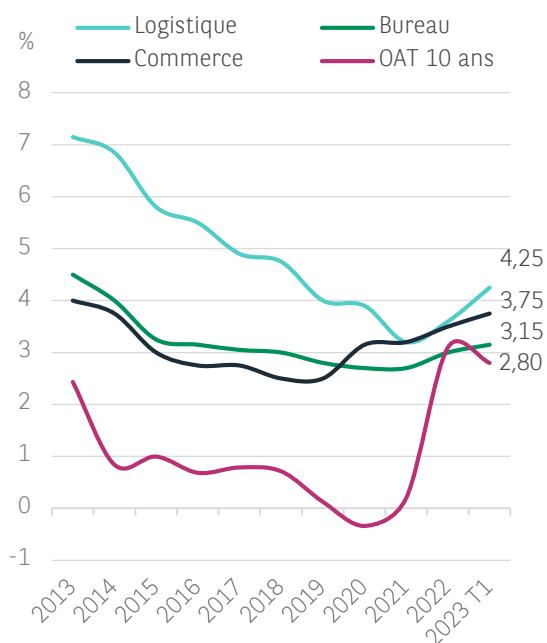
Bureaux Île-de-France	2021 T1	2022 T1	2023 T1	Tendance 2022 / 2021
Paris QCA	2,70	2,70	3,15	↗
Paris hors QCA	2,90	2,80	3,60	↗
La Défense	4,00	3,95	4,50	↗
Croissant Ouest	3,20	3,20	3,75	↗
1 ^{ère} Couronne	3,60	3,60	4,50	↗
2 ^{ème} Couronne	4,85	4,85	5,75	↗

Bureaux Régions	2021 T1	2022 T1	2023 T1	Tendance 2022 / 2021
Lyon	3,50	3,40	4,00	↗
Aix / Marseille	4,15	3,75	4,40	↗
Lille	4,15	4,15	4,40	↗
Toulouse	4,50	4,50	4,50	→
Nantes	4,50	4,35	4,15	↘
Bordeaux	4,50	3,70	4,25	↗
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,30	5,10	↗
Strasbourg	5,45	4,60	5,30	↗

Logistique & Activité	2021 T1	2022 T1	2023 T1	Tendance 2022 / 2021
Logistique	3,80	3,20	4,25	↗
Locaux d'Activité	4,50	4,00	5,00	↗

Commerces	2021 T1	2022 T1	2023 T1	Tendance 2022 / 2021
Pied d'immeuble Paris	3,15	3,20	3,50	↗
Centre commercial France	4,25	4,50	4,75	↗
Retail Park France	5,25	5,25	5,25	→

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



BNP Paribas Real Estate, Immosat - T1 2023

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 Guillbert
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 53 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 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 Milhaud
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 XXème 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 Adjoint du Pôle Logistique &
Activités 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**

