



AT A GLANCE 2024 T1

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Un marché à l'arrêt

À RETENIR

Le marché de l'immobilier commercial en France a entamé l'année 2024 sur une note de prudence, avec un volume total d'investissement s'élevant à 2,8 Mds€. Cette valeur représente une diminution significative par rapport au T1 2023, où les investissements avaient atteint 4,5 Mds€, marquant ainsi une baisse de 38%. Ce recul est également notable par rapport à la moyenne décennale du premier trimestre, qui s'établit habituellement à 4,9 Mds€.

Le premier trimestre de 2024 a mis en évidence une restructuration marquée des priorités d'investissement en immobilier commercial en France, avec un ralentissement notable dans les bureaux et le commerce, tandis que l'hôtellerie et la logistique ont démontré une vigueur renouvelée.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Après une moyenne de +4,9% en 2023, l'IPC* affiche une croissance de +2,3% en mars. La baisse de l'inflation devrait permettre au pouvoir d'achat des Français de rebondir et la consommation des ménages pourrait reprendre des couleurs. Malgré un niveau d'emploi toujours élevé, l'économie est aujourd'hui ralentie, et le taux de chômage est en remontée sur les 3 derniers trimestres (7,3% au T4 2023). Le PIB devrait avoir une croissance faible cette année encore (+0,7%), mais pourrait repartir en 2025 (+1,4%).

L'inflation qui revient sous contrôle va laisser à la Banque Centrale Européenne une plus grande marge de manœuvre pour relancer les économies européennes. Après une augmentation de ses taux directeurs de 450 points de base entre juillet 2022 et septembre 2023, elle pourrait commencer une série de baisses à partir de juin 2024, pour un total estimé à 150 points de base, ce qui porterait le taux de refinancement à 3,0% en 2025. L'OAT FR 10 ans anticipe cette diminution des taux et s'est stabilisée légèrement sous les 3% depuis le début de l'année (2,82% en mars).

*Indice des Prix à la Consommation. Source: INSEE



+ 0,7 %

Croissance PIB prévue pour 2024
(Prévision BNP Paribas - Avril 2024)



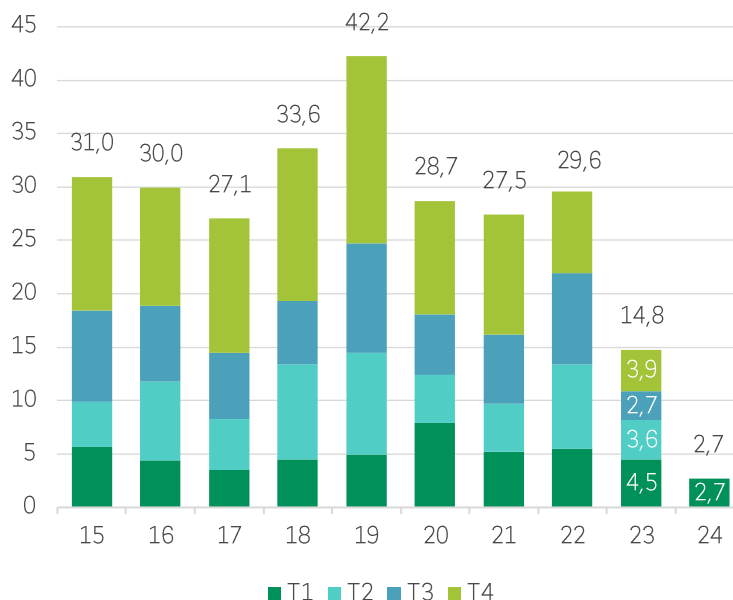
+ 2,82 %

OAT TEC 10 ans
à fin mars 2024
(Banque de France)

Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs

milliards €



BNP Paribas Real Estate - Immobilstat - T1 2024



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Forte progression de l'investissement hôtelier

La répartition des investissements par classe d'actifs montre un changement notable dans la dynamique du marché. Les investissements en bureaux ont été particulièrement impactés, avec seulement 705 M€ investis, représentant une forte chute par rapport aux 1,92 Md€ du premier trimestre de 2023, et bien en dessous de la moyenne quinquennale de 3,25 Mds€. Cette contraction est représentative de seulement 25% du volume total des investissements, contre 42% au premier trimestre de 2023.

Le secteur du commerce a également vu son volume d'investissement réduire drastiquement à 393 M€, en baisse par rapport aux 1,37 Md€ de l'année précédente et comparé à une moyenne quinquennale de 919 M€. Cela représente 14% du total des investissements, en recul par rapport à 30% au premier trimestre de 2023.

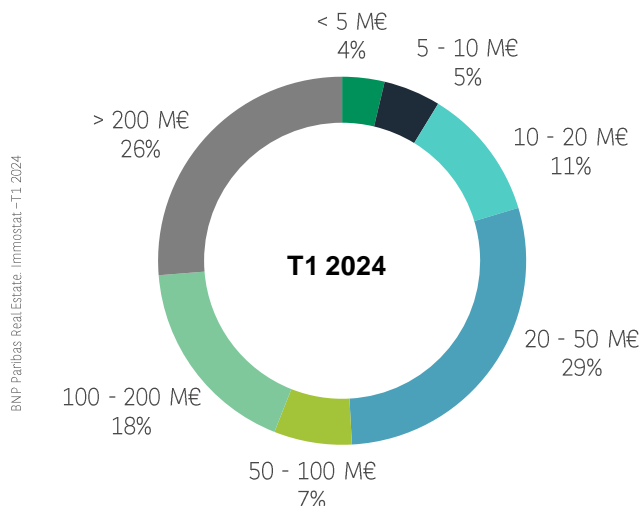
En revanche, l'hôtellerie a connu une forte augmentation des investissements, atteignant 963 M€ contre 629 M€ au T1 2023, surpassant largement la moyenne quinquennale de 377 M€. Cela représente 35% du total des investissements, une proportion nettement supérieure aux 14% du premier trimestre de 2023.

Le secteur logistique a également enregistré une hausse, avec 503 M€ investis contre 279 M€ au T1 2023, bien que cela reste en dessous de la moyenne quinquennale de 791 M€. Les investissements dans ce secteur représentent 18% du total, en hausse par rapport aux 6% du premier trimestre de 2023.

Les investissements dans les locaux d'activités ont diminué à 218 M€, contre 340 M€ au T1 2023, ce qui est toutefois largement supérieur à la moyenne quinquennale de 218 M€, et représentent 8% du volume total des investissements.

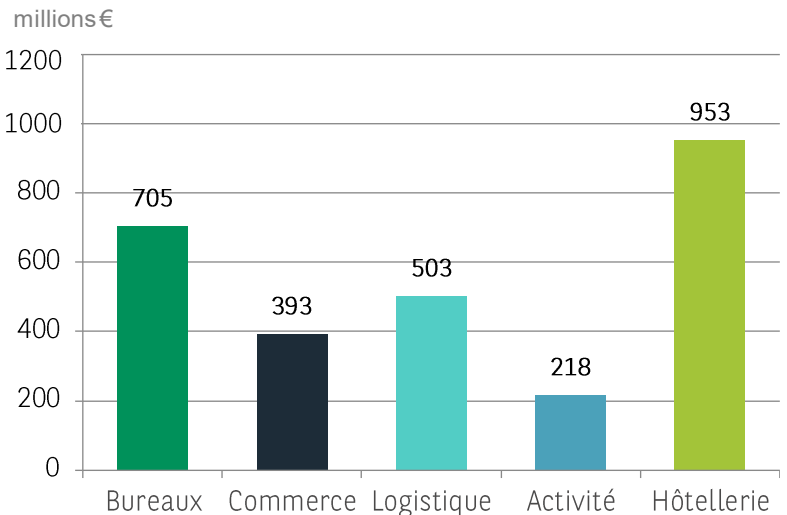
Montants investis par tranche de montant - France

Toutes classes d'actifs - T1 2024



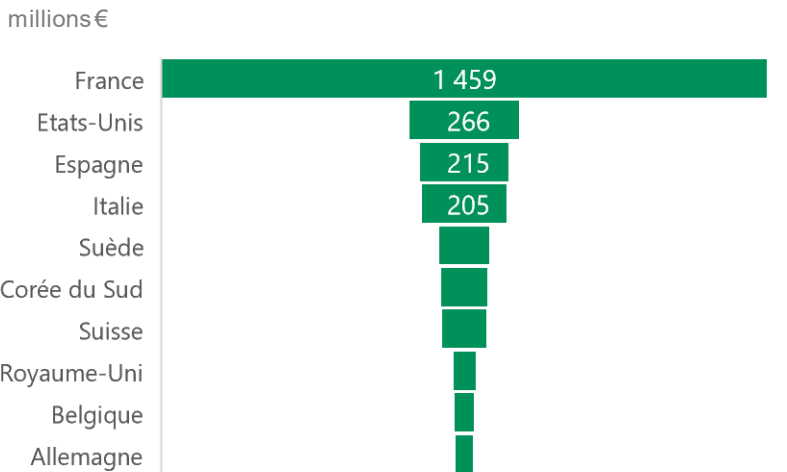
Montants investis par nature de bien- France

Toutes classes d'actifs - T1 2024



Montants investis par nationalité de l'acquéreur

Toutes classes d'actifs - T1 2024



Recul des transactions d'envergure

Sur le plan géographique, les investissements ont été principalement concentrés en Île-de-France avec 1,6 Md€, représentant 60% du total, tandis que les régions ont capté 1,1 Md€, soit 40% du total des investissements. La distribution des investissements par tranche de montant montre une prédominance des opérations de 20 à 50 M€, qui ont totalisé 789 M€, soit 28,8% du volume global. Les segments plus élevés, notamment ceux de plus de 200 M€, ont également vu une activité notable avec 720 M€ investis, représentant 26,3% du total.



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



704 M€

investis en Bureau
au T1 2024

Bureaux

Au premier trimestre de 2024, le marché de l'investissement dans les bureaux en France a subi un repli marqué, reflétant la poursuite des tendances observées fin 2023. Le volume total investi s'est élevé à 705 M€, illustrant une baisse significative de -63% comparé au premier trimestre de l'année précédente, où le volume avait atteint 1,9 Md€. Cette performance est également inférieure à la moyenne quinquennale, qui s'élevait à 3,2 Mds€, marquant une diminution de -78%.

Île-de-France

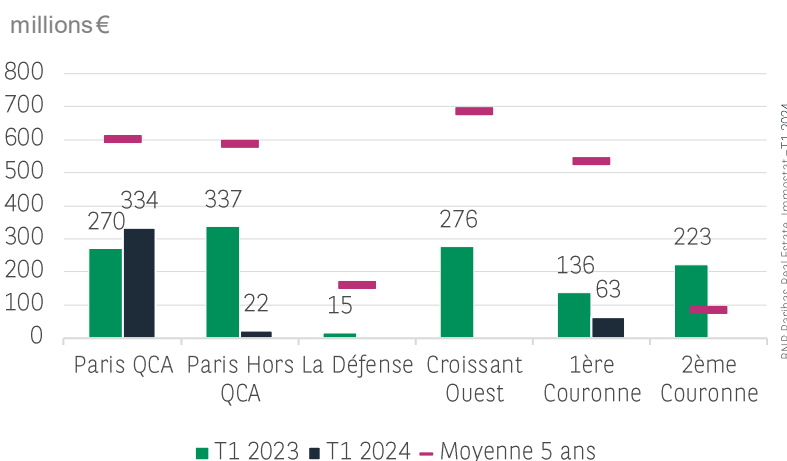
Pour le premier trimestre de 2024, le marché des investissements en bureaux en Île-de-France a manifesté une baisse considérable de l'activité, avec un volume total de 0,4 Md€. Cette somme marque une diminution drastique de 67 % par rapport à la valeur de 1,3 Md€ enregistrée au même trimestre de l'année précédente. Cette évolution est également significativement inférieure à la moyenne décennale du premier trimestre, qui s'élevait à 2,3 Mds€, illustrant une contraction marquée du marché dans le contexte économique actuel.

La répartition sectorielle du volume d'investissement dévoile des réductions drastiques à travers toutes les zones de marchés franciliennes. Notamment, Paris QCA a vu ses investissements chuter à 334 M€, en baisse de 24% par rapport au trimestre précédent et loin sous la moyenne quinquennale de 602 M€. Paris hors QCA et La Défense ont été particulièrement touchés, avec des volumes respectifs de 22 millions pour Paris hors QCA et une absence de transactions pour la Défense ce trimestre. Cet arrêt quasi-total est marquant comparé à la moyenne quinquennale de 162 M€ du secteur de la Défense. Le Croissant Ouest et la 2ème Couronne n'ont également enregistré aucun nouvel investissement, témoignant de la sévérité du ralentissement du marché.

Les taux de rendement prime ont varié significativement. À la Défense, un taux exceptionnellement élevé de 6,5 % a été enregistré, en hausse de 750 points de base par rapport au trimestre précédent (5,75 %). Les autres zones de marché, telles que le Croissant Ouest et la 1ère Couronne, ont également vu leurs rendements augmenter, avec des taux de 5,25 % et 7 % respectivement, reflétant une recherche accrue de rendement par les investisseurs face à un marché de plus en plus prudent et sélectif.

Montants investis par secteur géographique - Île-de-France

Bureaux-T1 2024



Régions

Le premier trimestre de 2024 a enregistré une activité modérée dans le secteur des bureaux en régions de France, avec un volume d'investissement total de 286 M€. Cette performance marque une contraction notable de 58% par rapport au même trimestre de l'année précédente, où les investissements s'élevaient à 647 M€. Cette baisse est également significative par rapport à la valeur moyenne décennale pour un premier trimestre, qui est de 480 M€, mettant en lumière une diminution de 40%.

Les investissements ont été majoritairement concentrés dans quelques métropoles clés, avec des dynamiques distinctes :

- Lyon a vu des investissements de 70 M€, marquant une diminution notable par rapport aux années précédentes, bien que restant la destination d'investissement principale. (195M au T1 2023)
- Lille a enregistré 58 M€, restant dans sa tendance du 1er trimestre (56 M au T1 2023)
- Aix-Marseille et Montpellier ont aussi montré des activités en adéquation avec leurs tendances de début d'année, avec respectivement 46 M€ et 23 M€ en investissement
- Toulouse, avec seulement 4 M€, et Bordeaux, avec 7 M€, ont connu des ralentissements marqués (respectivement 87M et 22M au T1 2023).

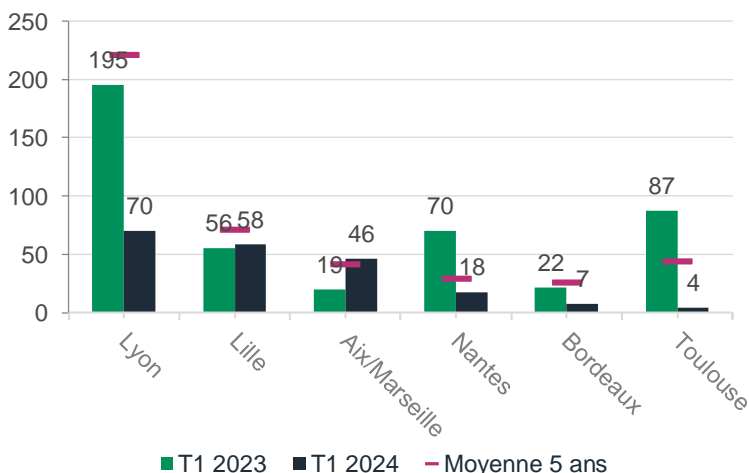
Les taux de rendement prime ont légèrement augmenté au T1 2024 :

- Lyon : 5,75%, légère augmentation par rapport au trimestre précédent (5,50%).
- Aix-Marseille et Lille : respectivement 5,9% (+100 bps) et 5,8% (+200 bps), indiquant une augmentation modeste mais continue.

Montants investis par trimestre - Régions

Bureaux-T1 2024

millions€



BNP Paribas RealEstate Immostat-T1 2024



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Commerce

Pour le premier trimestre de 2024, le marché de l'immobilier de commerce en France a connu une baisse significative des investissements, avec un volume total de seulement 0,4 Md€. Ce chiffre représente une contraction prononcée de -71% par rapport à la même période en 2023, où le volume était de 1,4 Md€, et une diminution remarquable par rapport à la moyenne décennale du premier trimestre, qui s'établit à 0,8 Md€.

La répartition des investissements par type de commerce au premier trimestre de 2024 montre une prédominance des centres commerciaux qui ont capté 0,2 Md€, soit 58% du volume total investi. Les commerces de centre-ville et de périphérie ont respectivement attiré 0,1 Md€ chacun, représentant 21% et 22% du total. Cette répartition illustre une continuité dans la prudence des investisseurs à diversifier les formats d'investissement dans le secteur commercial.

Les taux de rendement prime pour le premier trimestre de 2024 sont restés stables par rapport au trimestre précédent pour toutes les catégories de commerce. Le commerce de centre-ville a maintenu un taux de 4,25%, tandis que les centres commerciaux ont conservé un taux de 5%. Le commerce de périphérie a enregistré un taux de 6,25%, en légère augmentation (+250 bps).

Hôtellerie

Au premier trimestre de 2024, l'investissement dans le secteur hôtelier a marqué une croissance substantielle, atteignant 1,0 Md€, une hausse notable par rapport à 0,6 Md€ au premier trimestre de l'année précédente, et surpassant également la moyenne décennale pour ce trimestre, qui se situait à 0,5 Md€. Cette évolution indique une dynamique de reprise robuste dans ce segment de marché, probablement influencée par un regain d'optimisme dans le climat économique et une reprise des voyages d'affaires et de loisirs.

La composition de l'investissement a été largement dominée par les transactions unitaires, représentant 0,9 Md€, soit 96% du total investi, signalant une concentration des capitaux vers des opérations de petite taille.

Concernant la typologie des investissements, la grande majorité des fonds a été allouée à l'acquisition de murs et de fonds, avec 928 M€ investis. Les transactions en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) et les actifs non catégorisés (NC) ont représenté des portions beaucoup plus restreintes, avec respectivement 7 millions et 18 M€.

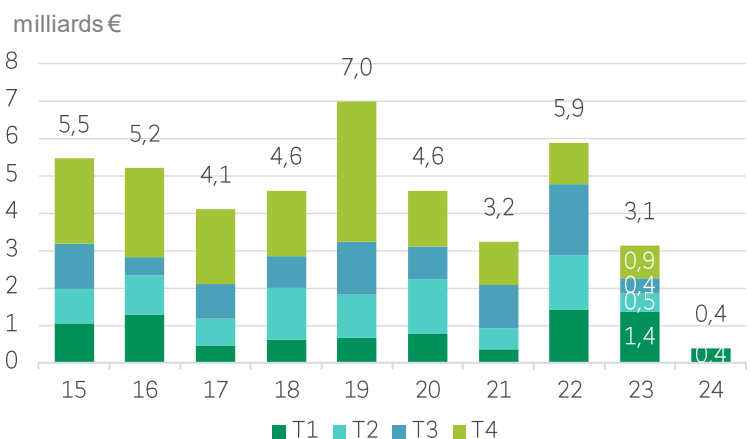
La répartition par catégorie d'étoiles montre une préférence marquée pour les hôtels de milieu de gamme, avec les hôtels 3 et 4 étoiles dominant le marché en termes de nombre de transactions. Cette tendance est cohérente avec les préférences observées l'année précédente et souligne la constance de l'attractivité de ces segments.

Transactions notables commerce T1 2024

Parmi les transactions notables de ce trimestre, on remarque l'acquisition du centre commercial « O PARINOR » à Aulnay-sous-Bois par SOFIDY et KLEPIERRE pour un montant total de 195 M€. L'opération immobilière « Docks de Saint-Ouen » a été acquise par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS pour 45 M€, à Saint-Ouen-sur-Seine.

Montants investis par trimestre

Commerce

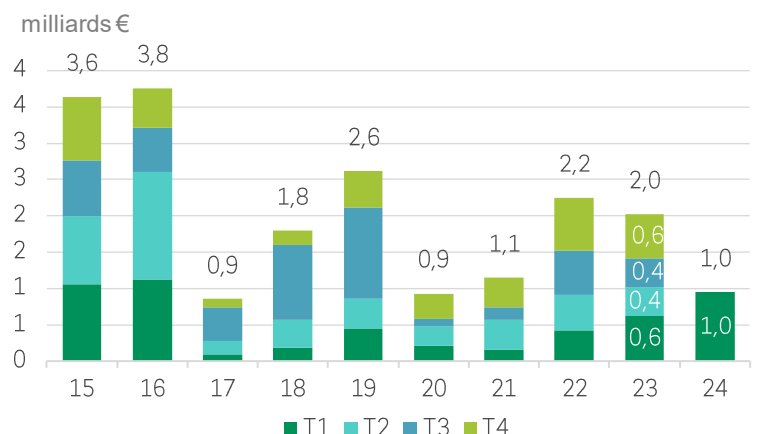


Transactions notables hôtellerie T1 2024

On note parmi les transactions notables du T1 2024, l'acquisition du « Pullman Tour Eiffel » par QUINSPARK INVESTMENT PARTNERS et MORGAN STANLEY à Paris, l'achat de l'hôtel « Le Mandarin Oriental » par GRUPPO STATUTO dans le quartier de l'Opéra à Paris, et l'investissement dans l'hôtel « Dame des Arts » par SONO HOSPITALITY GROUP à Paris 6ème.

Montants investis par trimestre

Hôtellerie





LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Logistique / Activité

Au premier trimestre de 2024, le secteur de la logistique a enregistré un volume d'investissement de 0,7 Md€, ce qui représente une légère hausse par rapport à la même période de l'année précédente, où le volume était de 0,6 Md€. Cette augmentation est alignée sur la valeur moyenne décennale pour ce trimestre, qui est également de 0,7 Md€, indiquant une stabilisation du marché après les fluctuations observées lors des périodes précédentes.

La répartition des investissements entre les cessions de portefeuilles et les transactions unitaires montre une prédominance des premiers, qui représentent 0,4 Md€, soit 61% du volume total. Les transactions unitaires totalisent quant à elles 0,3 Md€, constituant les 39% restants.

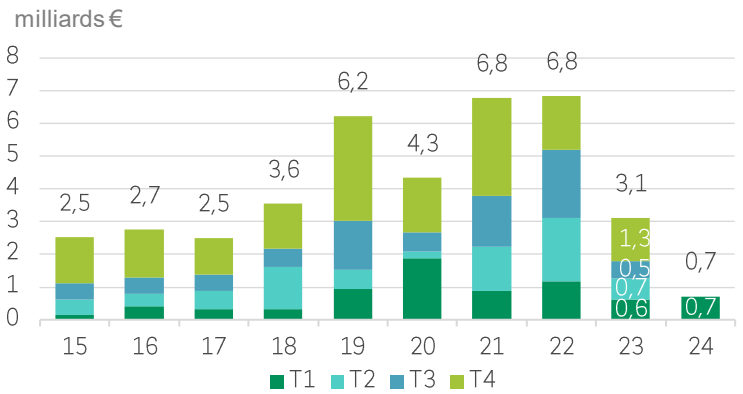
Le taux de rendement prime pour la logistique reste stable à 4,75%, identique au trimestre précédent, reflétant une perception constante du risque malgré un environnement économique en évolution. Pour ce qui concerne le secteur des activités pour le premier trimestre de 2024, il est crucial d'observer une augmentation du taux de rendement prime qui passe de 4,85% à 5,35%.

Transactions notables Logistique / Activité T1 2024

Durant ce trimestre, plusieurs transactions majeures ont caractérisé le marché. AB SAGAX a réalisé l'acquisition notable d'un portefeuille régional pour 120 M€, tandis que PGIM REAL ESTATE a investi 82 M€ à Compans. De plus, ARES ASSET MANAGEMENT a acquis une plateforme logistique dans la zone de marché « Orléans Influence » pour 54 M€.

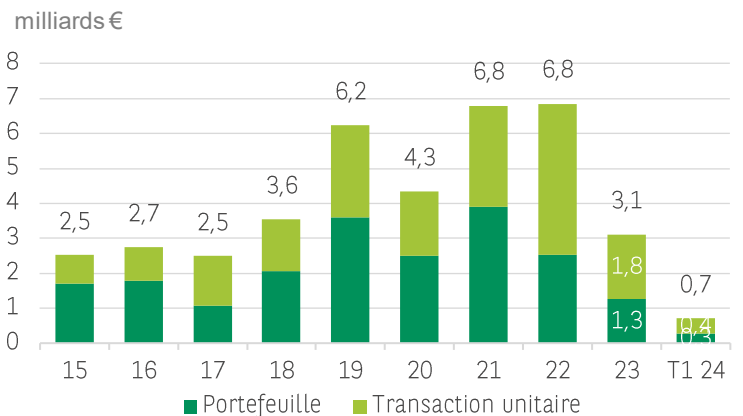
Montants investis par trimestre

Logistique



Montants investis par type de transaction

Logistique





TAUX DE RENDEMENT

Poursuite de la décompression des taux prime

Au T1 2024, les taux prime des différentes classes d'actifs immobiliers ont affiché des augmentations significatives par rapport au début de l'année, témoignant d'une adaptation du marché aux conditions économiques prévalentes. Le taux prime pour les bureaux a atteint 4,25 %, marquant une hausse notable de 1 100 points de base depuis le T1 2023, où il était à 3,15 %. Pour le commerce, le taux prime a légèrement augmenté à 4,25 %, en hausse de 500 points de base depuis le 3,75 % observé au T1 2023. En logistique, le taux a atteint 4,75 %, en hausse de 500 points de base par rapport au 4,25 % du T1 2023.

L'OAT TEC 10 ans, a légèrement augmenté pour s'établir à 2,82 % au T2 2023, contre 2,8 % au T1 2023.

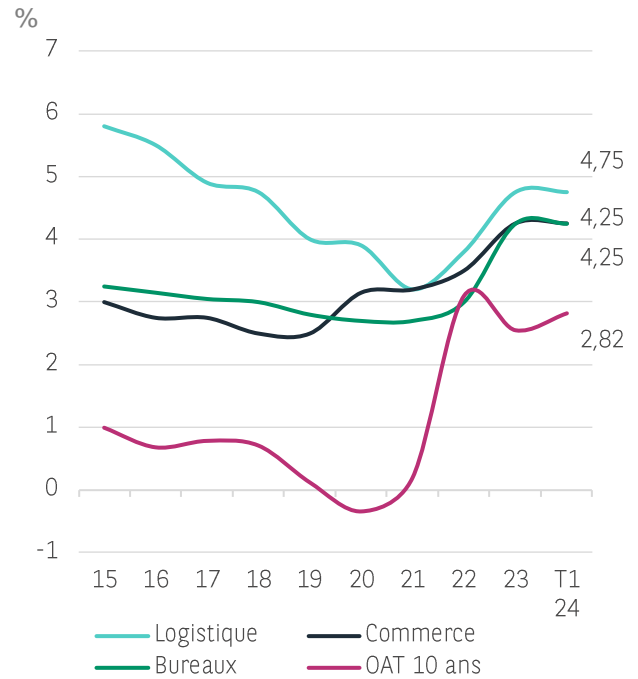
Les primes de risque sur ces segments de marché ont subi des ajustements d'ampleur notable. Spécifiquement dans le secteur du commerce, la prime de risque s'est accrue pour atteindre 1,43, marquant une augmentation significative de 480 points de base par rapport à la valeur de 0,95 enregistrée au T1 2023. Par ailleurs, le secteur des bureaux a lui aussi vu sa prime de risque s'élever de manière remarquable, passant de 0,35 à 1,43, ce qui représente une majoration de 1080 points de base.

De même, le segment logistique affiche une croissance notable de sa prime de risque, qui est passée de 1,45 à 1,93, illustrant ainsi une hausse de 480 points de base.

Ces fortes variations mettent en lumière la tendance à la hausse des perceptions de risque dans le secteur immobilier commercial français, avec des implications pour les stratégies d'investissement et le *pricing* des actifs immobiliers. L'escalade des primes de risque signale un environnement de marché où les investisseurs tendent à demander des rendements plus élevés pour compenser un risque perçu plus important.

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

Toutes classes d'actifs



BNP Paribas Real Estate - Immostat - T1 2024

¹ Indice de rendement des emprunts de l'Etat français à 10 ans. Source : Agence France Trésor

Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2022 T1	2023 T1	2024 T1	Variation 2023 - 2024 (pdb)
Paris QCA	2,70	3,15	4,25	+ 110
Paris hors QCA	2,8	3,6	4,75	+ 115
La Défense	3,95	4,50	6,50	+ 200
Croissant Ouest	3,2	3,75	5,25	+ 150
1 ^{ère} Couronne	3,60	4,50	7,00	+ 250
2 ^{ème} Couronne	4,85	5,75	8	+ 225

Bureaux Régions	2022 T1	2023 T1	2024 T1	Variation 2023 - 2024 (pdb)
Lyon	3,40	4,00	5,75	+ 175
Aix / Marseille	3,75	4,4	6,15	+ 175
Lille	3,75	4,40	5,90	+ 150
Toulouse	4,15	4,4	5,8	+ 140
Nantes	4,50	4,50	6,10	+ 160
Bordeaux	4,35	4,15	6,2	+ 205
Nice / Sophia Antipolis	3,70	4,25	6,00	+ 175
Strasbourg	4,3	5,1	6,1	+ 100

Logistique & Activité	2022 T1	2023 T1	2024 T1	Variation 2023 - 2024 (pdb)
Logistique	3,20	4,25	4,75	+ 50
Locaux d'Activité	4,00	5,00	5,35	+ 35

Commerces	2022 T1	2023 T1	2024 T1	Variation 2023 - 2024 (pdb)
Pied d'immeuble Paris	3,20	3,75	4,25	+ 50
Centre commercial France	4,50	5,00	5,00	0
Retail Park France	5,00	5,25	6,25	+ 100



IMPLANTATIONS FRANCE

(janvier 2024)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél.: +33 1 55 65 20 04

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 Euratlille
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 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

CONTACTS

RESEARCH FRANCE

Kevin POISSON

Analyste investissement
Kevin.poisson@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU

Directrice Études & Data
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

