



AT A GLANCE 2022 T3

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Un 3^{ème} trimestre en trompe-l'œil

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Malgré un marché de l'emploi porteur et un taux de chômage historiquement bas (7,2% au T2), l'inflation forte, estimée à +5,8% sur l'année, continue de dégrader la confiance des ménages. La hausse des prix est légèrement redescendu, après avoir atteint +6,1% a/a en juillet, mais reste élevée à +5,6% en septembre. Le pouvoir d'achat des Français est en baisse sur les deux premiers trimestres et la consommation a diminué de -1,5% au T2.

Le contexte international pèse sur l'économie française, qui pourrait marquer une récession technique au second semestre. Le PIB est néanmoins attendu à +2,3% en 2022, mais avec un acquis de croissance faible qui limiterait son évolution à seulement +0,5% en 2023. Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs de 125 points de base au T3, portant le taux de dépôt à 0,75%. Elle devrait continuer au T4 et au début de l'année 2023 en ajoutant 225 points de base supplémentaires. Le taux de l'OAT a déjà anticipé cette réaction et a progressé de plus de 250 points de base depuis le début de l'année jusqu'à 2,71% en septembre.

INVESTISSEMENT EN FRANCE

21,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise depuis le début de l'année en France, soit une augmentation de 33 % par rapport à l'année dernière. Le troisième trimestre, avec 8,2 milliards d'euros d'investissement, poursuit la bonne dynamique observée au 1^{er} semestre 2022. A ce stade de l'année, les montants investis en 2022 dépassent de 14 % la moyenne décennale.

Néanmoins, cette bonne dynamique cache une situation de marché complexe. En effet, la vitalité du marché du 3^{ème} trimestre bénéficie de l'inertie du marché de l'investissement, en profitant des opérations démarrées lors du 1^{er} semestre 2022. De plus, des opérations atypiques de grande taille tel que l'acquisition par LVMH d'un portefeuille parisien pour 900 M€, participe à la résistance du marché de l'investissement.

La dégradation de l'environnement macro-économique et géopolitique mais également la volatilité sur les marchés financiers poussent les investisseurs à l'attentisme, et laisse entrevoir une fin d'année 2022 qui s'inscrira en retrait par rapport aux 12 milliards de moyenne décennale investis au T4. Les acteurs de l'investissement, face à la montée des contraintes en matière de financement, anticipent notamment, d'ici la fin de l'année, un réajustement de la valeur des actifs immobiliers.



+0,5%

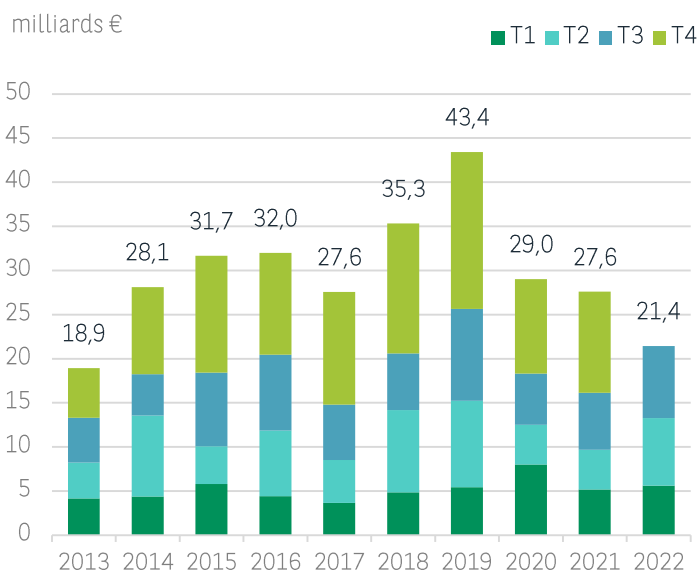
CROISSANCE DU PIB
en France prévue pour 2023
(Prévision BNP Paribas - Sept. 2022)



+2,71%

OAT 10 ans à Septembre 2022
(Source Banque de France - Sept. 2022)

Investissement en immobilier d'entreprise



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

La bonne tenue du marché de l'investissement immobilier d'entreprise est à nuancer selon les classes d'actifs. Ainsi si les marchés Commerce et Industriel tirent leur épingle du jeu, avec des niveaux de transaction records, la situation est plus complexe pour les marchés Bureaux et Hôtellerie, qui n'ont pas encore retrouvé leurs marques d'avant crise sanitaire.

Bureaux

Le marché de l'investissement Bureaux poursuit sa légère progression observée depuis le trimestre précédent (+4,5 %). Avec 4,2 Milliards investis au troisième trimestre, et 10,7 Milliards investis depuis début 2022, le marché se relève légèrement après une année 2021 particulièrement contre-performante (+12 % d'amélioration en cumulé par rapport au T3 2021). Néanmoins, à ce stade de l'année, les montants investis restent inférieurs à la moyenne décennale, de 4,9 %.

L'affaiblissement du marché Bureaux s'observe dans la réduction de sa part au sein des autres classes d'actifs, désormais à 50 % du total investis au T3 2022 (54,4 % au T3 2021 et 72,1 % au T3 2020). Malgré cela, des transactions importantes ont été observées ce trimestre, avec notamment l'acquisition d'un portefeuille de trois immeubles parisiens pour 900 M€, par LVMH HOLDING, ou l'acquisition du "Campus Cyber" à Puteaux (92800) par LA FRANCAISE AM pour 323,7 M€. Néanmoins la tendance aux transactions supérieures à 100 M€ reste inférieure à la tendance décennale (-2,9 % pour les transactions entre 100 et 200 M€ et -27,5 % pour celles supérieures à 200 M€).

A l'échelle des marchés d'Ile-de-France, on continue d'observer la croissance relative de la part du marché parisien (57 % contre 44,7 % au T3 2021 et 49,1 % au T3 2020 en valeur cumulé), traduisant le report géographique des investissements sur les marchés centraux parisiens.

Parallèlement, la part des investissements réalisés en Régions diminue progressivement depuis le début de l'année, à 14 % du total investi cumulé après 9 mois contre 22 % l'année précédente. Une transaction d'importance, supérieure à 100 M€, est à considérer néanmoins : l'acquisition par PRIMOPIERRE, de l'immeuble "SENSORIUM" à LA MADELEINE (59110), au sein du secteur Euralille, pour 104,94 M€.



10,7 Mds€

investis en Bureau



4,3 Mds€

investis en Commerce



5,0 Mds€

investis en Logistique & Activité



1,5 Md€

investis en Services

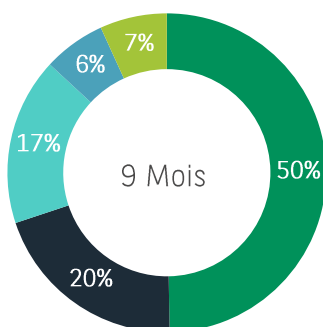
Commerces

Le marché de l'investissement Commerce poursuit sur sa lancée record, c'est ainsi 1,6 Milliard € qui sont investis au T3 2022. Il s'agit, depuis 2013, de la plus haute valeur atteinte, à la fois au T3 mais aussi en valeur cumulée depuis le début de l'année (4,3 Milliards €). Si la progression annuelle est moins forte que celle observée au T1 (+371 %) et T2 2022 (+188 %), la variation par rapport à 2021 de +38 % expose un marché Commerce toujours particulièrement dynamique.

Logiquement, la place de l'investissement Commerce se renforce en France, en occupant au T3 2022 20 % des transactions en immobilier d'entreprise, soit 8 points supérieurs à la moyenne décennale.

Si la majorité des opérations restent inférieures à 5 M€ (47,3 % au T3 2022), un nombre inédit de transactions majeures ont été réalisées ce trimestre, avec notamment l'acquisition de l'immeuble du « 150 Champs Élysées » pour 650 M€ par BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT, montant constituant un record pour le marché Commerce français.

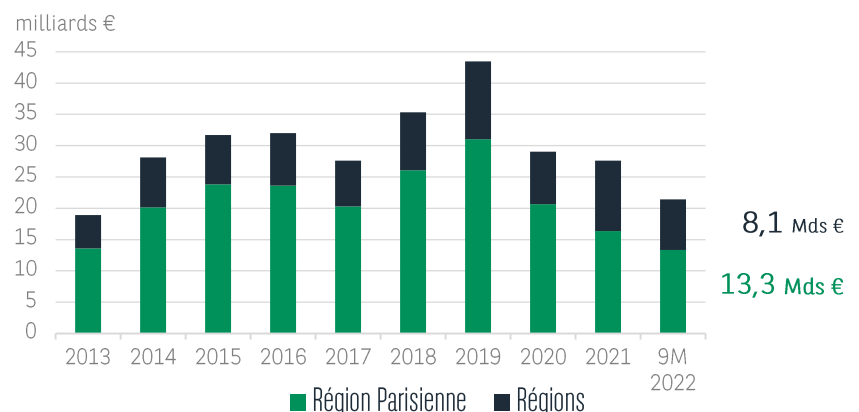
Répartition des engagements par typologie d'actifs



■ Bureaux ■ Commerce ■ Logistique ■ Activité ■ Services

Répartition géographique

Toutes classes d'actifs - T3 2022 cumulé



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Locaux d'activités / Logistique

Après un premier semestre record, et parallèlement au marché du Commerce, les montants investis en immobilier industriel atteignent des montants rarement atteints, avec 1,89 Milliard € investis au seul T3, soit 5 Milliards € investis depuis le début de l'année. Les marchés des locaux d'activités et de la logistique continuent leur forte croissance, amorcée en 2018, avec une variation annuelle moyenne de +32% au T3. Dans le détail, le marché logistique porte l'essentiel de cette importante progression : 1,93 Milliard € au T3 et 3,6 Milliards € depuis le début de l'année, et 73,2% du total du marché de l'immobilier industriel.

La nouveauté de 2022 s'observe sur les tranches de montant investi. En effet la part des transactions inférieures à 5 M€ recule fortement par rapport à l'année dernière (-23 points), alors que le nombre de transactions entre 5 et 10 M€, ainsi qu'entre 10 et 20 M€ augmente notablement, respectivement +7,1 points et +15,5 points.

Quatre transactions supérieures à 100 M€ participent du bon dynamisme du marché de l'immobilier industriel au T3 2022, tel que l'acquisition par PROLOGIS d'un portefeuille en Île-de-France d'actifs logistiques pour 350 M€, ou encore l'immeuble life-science "BIOCITECH" par OXFORD PROPERTIES pour 110 M€ à Romainville (93063). Ces grandes transactions franciliennes ont participé à la progression de la part du marché d'Île-de-France (38,2 % et +7,5 points par rapport au T3 2021 en montant cumulé).

Services

L'immobilier de services commence à retrouver des couleurs au T3 2022, avec 540 M€ investis et 1,47 Milliard € investis depuis le début de l'année, soit une progression annuelle cumulée de 43 %. Néanmoins, la situation générale reste contrainte. Ainsi, en montant cumulé depuis le début de l'année 2022, le marché hôtelier a cédé 36 % par rapport à sa moyenne décennale (2,29 Milliards €). La progression annuelle observée par rapport à 2021 de 43 %, suivant la progression 2021 par rapport à 2020 de 26 %, permet de montrer que le marché des services se relève progressivement de l'onde de choc provoqué par la crise sanitaire.

Ces faibles montants investis sont en partie résultante de l'absence de grandes transactions. Ainsi, aucune transaction supérieure à 200 M€ n'a été réalisée en France depuis le T3 2019. L'unique transaction d'envergure, supérieure à 100 M€, au T3 2022, consiste en l'acquisition d'un portefeuille hôtelier par le GROUPE DESAVOIE & ETINCELLES pour 140 M€ en Régions.

Le marché francilien est le plus touché par cette contraction des transactions hôtelières, avec 457 M€ investis depuis le début de l'année 2022, en recul de 63 % par rapport à la moyenne décennale.

Perspectives

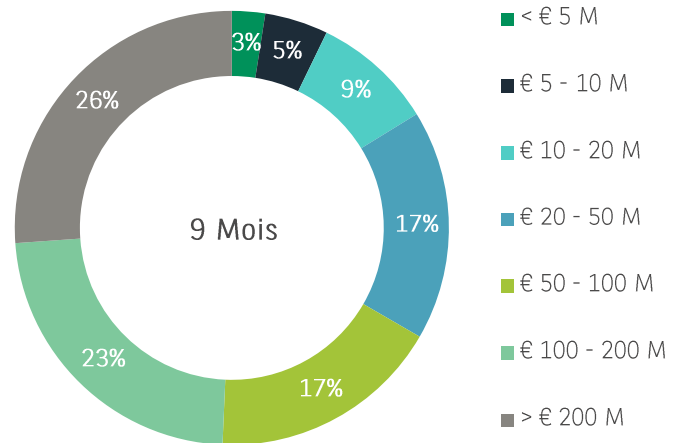
Le T3 2022 peut être ainsi considéré comme un trimestre charnière en terme de comportement de marché de l'investissement. Ainsi, ce trimestre, la dégradation des conditions macro-économiques impacte les décisions d'investissement des acteurs, qui anticipent une dépréciation de la valeur des actifs immobiliers.

L'augmentation du coût du capital va entraîner tant une plus grande sélectivité des acquisitions que de potentielles retentions d'offres sur le marché, dans l'attente de meilleures conditions vénales. Ce scénario pourrait néanmoins être limité par la hausse des valeurs locatives sur les marchés les plus tendus.

Cette position attentiste, qu'on observe déjà au T3 2022 se maintiendra au T4 2022 et début 2023, tant que les acteurs de l'investissement ne disposeront pas de perspectives suffisantes sur le niveau de correction de prix. Les liquidités à la disposition des acteurs restent importantes, les volumes d'investissements devraient repartir fortement une fois le consensus réalisé sur les nouveaux niveaux de valorisation des actifs.

Répartition des volumes investis par tranche de montant

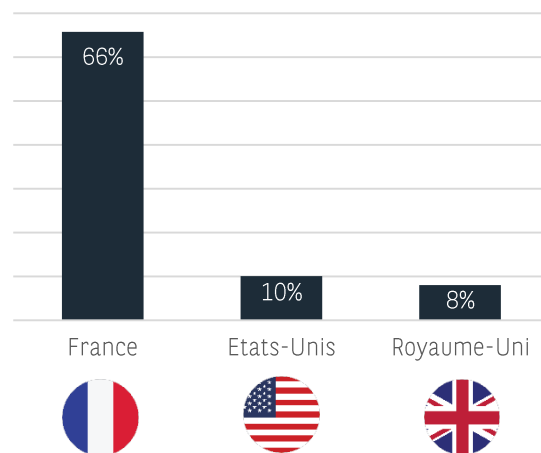
Toutes classes d'actifs - T3 2022 cumulé



BNP Paribas Real Estate - Research - Septembre 2022

Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs - T3 2022 cumulé



BNP Paribas Real Estate - Research - Septembre 2022

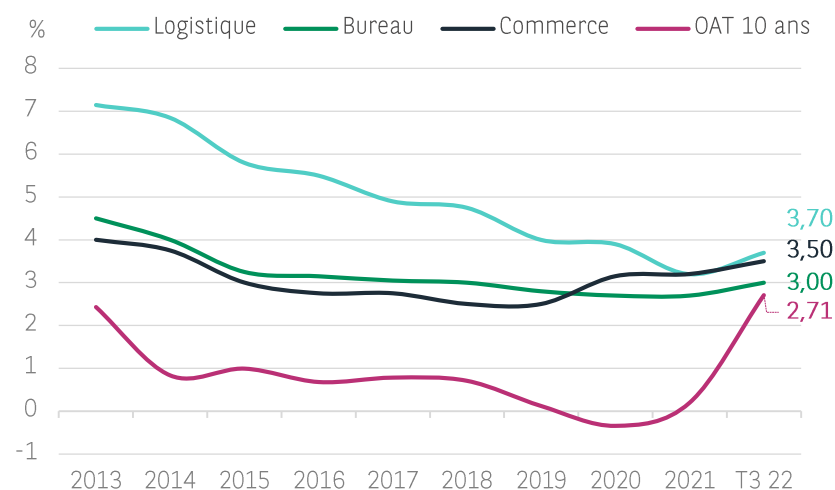
TAUX DE RENDEMENT

Suivant les tendances déjà observées aux trimestres précédents, l'envolée de l'OAT 10 ans France, 2,71 % au T3 2022, comprime désormais très fortement la prime de risque pour les actifs immobiliers. En conséquence, les taux de rendement "prime" progressent pour toutes les classes d'actifs.

En Bureaux, une progression de 30 points de base est observée, remontant à 3,0 %. De manière identique, on constate une décompression du taux prime en Commerce, à hauteur de 30 points de base pour 3,5 %. La plus forte hausse est observée en Logistique, avec une croissance de 50 points de base, pour atteindre 3,7 %.

La progression anticipée de l'OAT 10 ans au T4, laisse à penser que les taux "prime" devraient poursuivre jusqu'à la fin de l'année leur augmentation.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Septembre 2022

Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2020 T3	2021 T3	2022 T3	Tendance 2022 / 2021
Paris QCA	2,80	2,70	3,00	↗
Paris hors QCA	2,90	2,90	3,20	↗
La Défense	4,00	4,00	4,10	↗
Croissant Ouest	3,25	3,20	3,25	↗
1 ^{ère} Couronne	3,60	3,60	3,80	↗
2 ^{ème} Couronne	4,85	4,85	5,25	↗

Bureaux Régions	2020 T3	2021 T3	2022 T3	Tendance 2022 / 2021
Lyon	3,50	3,50	3,50	→
Aix / Marseille	4,50	4,15	3,85	↘
Lille	4,15	4,15	4,00	↘
Toulouse	4,50	4,50	4,80	↗
Nantes	4,50	4,50	4,10	↘
Bordeaux	4,65	4,30	4,10	↘
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,75	4,40	↘
Strasbourg	5,45	5,45	4,70	↘

Logistique & Activité	2020 T3	2021 T3	2022 T3	Tendance 2022 / 2021
Logistique	4,00	3,50	3,70	↗
Locaux d'Activité	5,00	4,00	4,50	↗

Commerces	2020 T3	2021 T3	2022 T3	Tendance 2022 / 2021
Pied d'immeuble Paris	3,00	3,15	3,50	↗
Centre commercial France	4,25	4,25	4,75	↗
Retail Park France	5,00	5,25	5,00	↘

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 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 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

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

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