



**AT A GLANCE  
2021 T4**

**INVESTISSEMENT EN FRANCE**

DES RÉSULTATS CONTRASTÉS ENTRE LES DIFFÉRENTES CLASSES D'ACTIFS

**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 (+6,7% de croissance du PIB anticipée, contre +5,0% en moyenne pour la zone Euro). La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devra s'étaler sur 2022, avec une croissance du PIB attendue à +4,2%.

La reprise de l'activité, les mesures budgétaires ainsi qu'une perturbation des chaînes logistiques ont exercé une pression haussière sur les prix, et l'inflation est estimée à +2,5% en France en 2022. La Banque Centrale Européenne maintient un contrôle actif et devrait assurer que cette dernière reste limitée. Si les taux directeurs des États-Unis et du Royaume-Uni pourraient commencer à croître en 2022, celui de la zone Euro devrait rester à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance. Les taux d'intérêts des obligations d'État pourraient également anticiper une remontée, mais celle-ci restera modérée.



**+4,2%**

**CROISSANCE DU PIB  
en France en 2022**  
(Prévision BNP Paribas - Janv. 2022)



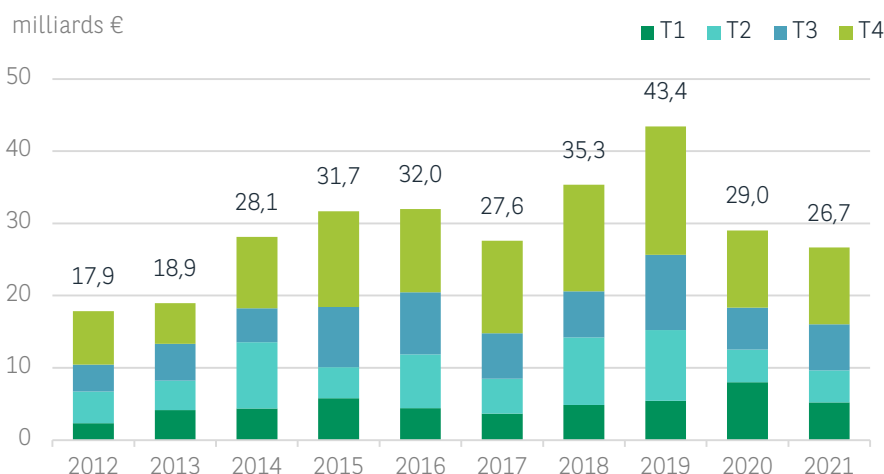
**+0,20%**

**OAT 10 ANS  
fin 2021**

**INVESTISSEMENT EN FRANCE**

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % sur un an. Malgré l'accélération habituelle de fin d'année, l'année 2021 termine avec un résultat inférieur à la moyenne décennale (28,2 Mds€). Suite à la crise sanitaire et à la forte baisse de la demande placée en bureau l'an dernier, les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cela se constate sur le nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros qui n'atteint pas les 60 alors qu'il tourne autour de 80 en moyenne sur les cinq dernières années. Cependant, les voyants ne sont pas tous au rouge. Malgré des chiffres à la baisse, l'activité sur les derniers mois a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

**Investissement en immobilier d'entreprise**



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2022

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



**15,7 Mds€**  
investis en Bureau



**3 Mds€**  
investis en Commerce



**6,7 Mds€**  
investis  
en Logistique & Activité



**1,2 Md€**  
investis en Services

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés en Bureau et en Commerce ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son essor.

Concernant le marché tertiaire, il représente un peu moins de 60% des investissements en France en 2021, soit une part inférieure à la moyenne enregistrée ces cinq dernières années (64%). En effet, avec 15,7 milliards d'euros, le segment des Bureaux affiche une baisse de 17% par rapport à 2020. Cette contraction est due au fort ralentissement constaté en l'Île-de-France (-23%). Seulement 35 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées cette année, contre 51 en 2020. En revanche, les marchés régionaux affichent un résultat positif. Un peu plus de 3 milliards d'euros ont été investis en Bureaux dans les métropoles régionales, soit une hausse de 19% par rapport à 2020. C'est la 3<sup>ème</sup> fois que le marché dépasse la barre des 3 milliards, après 2018 et 2019. Lyon conserve sa 1<sup>ère</sup> place, notamment grâce à la signature de trois transactions supérieures à 100 millions d'euros. Vient ensuite le marché bordelais qui acte cette année un nouveau record en dépassant les 400 millions d'euros. La 3<sup>ème</sup> place revient à Lille, avec environ 350 millions d'euros engagés en Bureau en 2021.

Après un premier semestre quasiment à l'arrêt, le marché du Commerce a connu une seconde partie d'année plus enthousiaste ; cependant cela n'aura pas permis de combler le retard accumulé. Au total, 3 milliards d'euros ont été investis en Commerce en 2021, un résultat en baisse de 34% par rapport à 2020. Néanmoins ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeuble ont eu peu la côte cette année, les commerces de périphérie et notamment les

retail parks ont attiré de nombreux investisseurs. Notons par exemple l'acquisition par Sofidy de *Rives d'Arçin* près de Bordeaux ou encore celle par le fonds britannique TwentyTwo Real Estate de *Chasse Sud* en Isère.

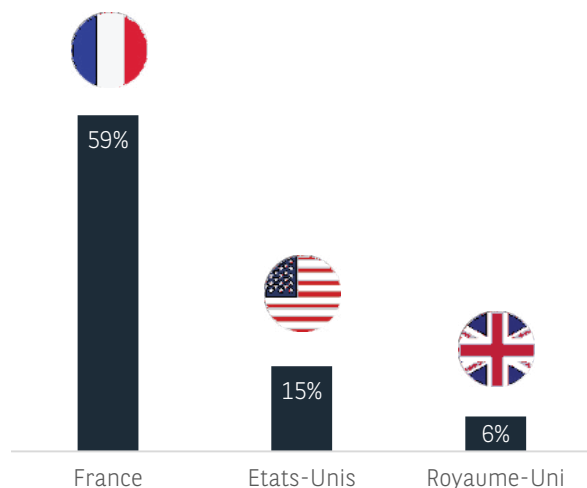
L'année 2021 n'est pas synonyme de baisse pour tous : l'immobilier industriel a dérogé à la règle, en enregistrant un nouveau record historique. 6,7 milliards d'euros ont été engagés en Logistique et en Locaux d'activité en France en 2021. Ce segment représente cette année 25% des montants engagés en immobilier d'entreprise en France, contre seulement 15% l'an dernier et moins de 10% si on remonte avant 2018. Environ 60% des montants se sont réalisés via des cessions de portefeuilles, avec notamment le portefeuille VANTAGE acquis par Blackstone ou encore le portefeuille OPTIMUS acheté par Hines. Au total, ce sont plus de 30 portefeuilles qui se sont signés cette année. La plus grande opération unitaire est la vente d'un entrepôt de plus de 110 000 m<sup>2</sup> situé dans les Bouches-du-Rhône, acquis par un fond singapourien pour 126 millions d'euros.

Environ 1 milliard d'euros ont été engagés dans le secteur de l'hôtellerie en 2021, soit un résultat légèrement supérieur à celui de 2020, mais en deçà de la moyenne décennale (2 Mds€). Parmi les plus grandes transactions, notons la vente du portefeuille SCSP pour 92 millions d'euros ou encore l'hôtel TIMHOTEL BERTHIER dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement parisien acquis par Swisslife pour 73 millions d'euros.

L'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

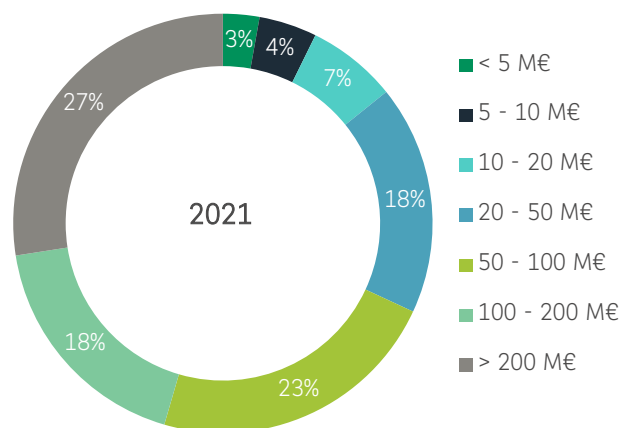
### Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



### Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs

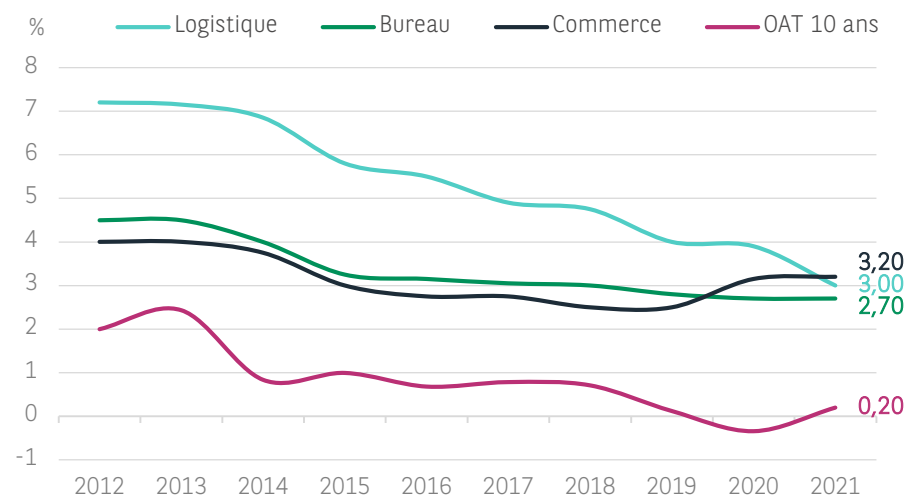


BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2022

## TAUX DE RENDEMENT

Sans grande surprise, deux tendances se dégagent concernant les taux de rendement « prime » : en Bureau et en Commerce, les taux se maintiennent. Ainsi, le taux « prime » pour des Bureaux dans Paris QCA termine l'année à 2,70% ; il sera finalement resté stable cette année. En revanche, il se compressera d'au moins 10 points de base au cours du premier trimestre 2022. En l'absence de transaction significative sur le segment des pieds d'immeuble, le taux « prime » en Commerce a peu évolué et il est aujourd'hui estimé autour des 3,20%. À l'opposé, le secteur de la Logistique continue de voir son taux se comprimer, atteignant fin 2021 les 3,00%. Le fort dynamisme enregistré sur cette classe d'actif laisse envisager une nouvelle compression en 2022.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2022

## Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2019 T4	2020 T4	2021 T4	Tendance 2021 / 2020
Paris QCA	2,80	2,70	2,70	→
Paris hors QCA	3,10	2,90	2,80	↘
La Défense	4,00	4,00	3,95	↘
Croissant Ouest	3,25	3,20	3,20	→
1 <sup>ère</sup> Couronne	3,80	3,60	3,60	→
2 <sup>ème</sup> Couronne	4,85	4,85	4,85	→

Bureaux Régions	2019 T4	2020 T4	2021 T4	Tendance 2021 / 2020
Lyon	3,50	3,50	3,35	↘
Aix / Marseille	4,50	4,30	3,90	↘
Lille	4,15	4,15	4,15	→
Toulouse	4,50	4,50	4,50	→
Nantes	4,75	4,50	4,35	↘
Bordeaux	4,65	4,65	3,70	↘
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,75	4,35	↘
Strasbourg	5,45	5,45	5,45	→

Logistique & Activité	2019 T4	2020 T4	2021 T4	Tendance 2021 / 2020
Logistique	4,00	3,90	3,00	↘
Locaux d'Activité	5,00	4,50	4,00	↘

Commerces	2019 T4	2020 T4	2021 T4	Tendance 2021 / 2020
Pied d'immeuble Paris	2,50	3,15	3,20	↗
Centre commercial France	4,00	4,25	4,50	↗
Retail Park France	4,50	5,25	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 Guillaibert  
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<sup>ème</sup> 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