

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



MARCHE DE L'INVESTISSEMENT : BILAN ET PERSPECTIVES

28 milliards d'euros investis en France en 2016

L'investissement sur le marché français : en hausse de 13% sur onze mois

Avec **plus de 24 milliards d'euros engagés en France** à fin novembre, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu une hausse de +13% comparativement aux onze premiers mois de 2015. Le deuxième semestre a été particulièrement dynamique avec 12,3 milliards d'euros investis, le marché retrouvant son rythme de croisière après un quatrième trimestre 2015 record et un début d'année 2016 sans souffle.

Les investisseurs hexagonaux représentent 77% des montants engagés. Les **fonds anglo-saxons** arrivent en 2^{ème} position avec 12% des montants investis au global. Les investisseurs **moyen-orientaux** se sont portés acquéreurs d'actifs en commerce, tandis que les **asiatiques** (notamment coréens) reviennent en force sur le marché français avec 4% des montants engagés. BNP Paribas Real Estate note une très faible présence des investisseurs européens notamment des Allemands.

Bureau franciliens : l'investissement progresse de 19%

En Ile-de-France, à onze mois, avec 12,4 milliards d'euros, les volumes investis en bureaux sont en hausse (+19%) par rapport à la même période en 2015. BNP Paribas Real Estate anticipe **un volume de l'ordre de 15,5 milliards investis pour la fin de l'année**, montant sensiblement supérieur à la moyenne sur dix ans (12,5 Mds).

Les opérations de plus de 100 millions d'euros représentent plus de 60 % des volumes transactés. Les opérations supérieures à 200 millions d'euros représentent une part croissante de l'investissement, elles atteignent 35% des montants engagés depuis le début de l'année 2016.

À Paris QCA, le marché a doublé avec des transactions majeures telles les opérations 2 and Only, le 17 Matignon ou encore plus récemment le 49/51 Francois 1^{er}. **Le Croissant Ouest** demeure le secteur phare de l'investissement et affiche même une légère hausse. A l'instar du marché locatif, **La Défense** a connu une forte progression depuis le début de l'année grâce à 6 transactions supérieures à 100 millions d'euros dont la tour First, Egée, Europe, ou CBX.

Bureaux Régions : une progression de 14%

L'investissement en bureaux régions a progressé de 14 % par rapport à l'année dernière. L'ensemble des villes ont progressé à l'exception de Lyon et Toulouse ; Lyon représentant autour de 40 % des investissements (bureaux) en régions. **BNP Paribas Real Estate anticipe un volume global de près de 2 milliards d'euros.**

La diversification des investissements en régions s'est engagée dans cet univers de taux bas. Selon BNP Paribas Real Estate, la tendance sera encore à la baisse avec notamment une agressivité de plus en plus marquée des investisseurs en termes de taux sur les produits prime. A Lyon, des taux compris entre 4,5 % et 5 % sont maintenant de plus en plus fréquents, et pas uniquement sur les zones « prime », ou à Lille avec des opérations en cours autour des 5 %. Cette tendance, qui existe maintenant depuis près de deux ans se poursuit également dans d'autres métropoles où les actifs « prime » sont très recherchés. BNP Paribas Real Estate anticipe pour fin 2016 des taux de 5,5 % sur Toulouse, 5,2 % sur Bordeaux, 5,9 % sur Nantes, 5,5% sur Nice.

Commerce : légère baisse mais l'un des quatre meilleurs crus des dix meilleures années

Sur les onze premiers mois de l'année 2016, 3,6 milliards d'euros ont été investis en commerce en France, soit une baisse de 6% comparativement à la même période de 2015. Cette baisse s'explique avant tout par un manque de produit disponible. Néanmoins, on comptabilise 32 portefeuilles en 2016 (contre seulement 25 en 2015 : +28%). La taille des portefeuilles a diminué (de 69 à 34M€ : -50%) alors que la taille moyenne des actifs unitaires a augmenté (de 17 à 22M€), le tout pour un nombre de transactions équivalent (autour de 145).

Compte tenu des signatures attendues courant décembre - au moins 500 M€ supplémentaires – BNP Paribas Real Estate projette **un volume de 4,2 milliards d'euros investis en commerce** sur l'ensemble de l'année 2016, soit 24% au-dessus de la moyenne décennale (3,4 Mds €). La part du commerce devrait encore se situer autour de 16% du volume global investi en France.

La typologie « phare » cette année est le **commerce de centre ville**, qui regroupe la moitié des volumes investis avec 1,7 milliard d'euros (+64% vs 2015 11M) avec une augmentation du deal moyen en high street (de 13 à 20 M€ en moyenne). En **centre commercial**, les volumes sont en baisse avec seulement 800 M€ investis (-54% vs 2015 11M) en raison d'un manque d'offre dans cette typologie malgré l'appétit des investisseurs.



De son côté, le **commerce de périphérie** a confirmé un véritable regain d'intérêt avec 1 milliard d'euros investi, majoritairement sur les retail parks prime. Sur les dix dernières années, le taux moyen en retail park était de 6,60%. Les taux de rendement « prime » en retail park se sont comprimés de plus de 200 points de base en 3 ans. Au cours de l'année 2016, le taux des retail park « prime » a atteint 4,75%. D'ici la fin de l'année, ce taux devrait atteindre 4,50%, soit une baisse de 250 pbd vs 2013.

Hôtellerie : un marché en baisse

En France, le **Revpar a baissé de 5,8%** depuis le début de l'année. Cette baisse touche davantage les catégories Upscale (-9,8%) et Midscale (-4,8%), alors que la catégorie budget reste stable.

Les plus fortes baisses ont été enregistrées dans Paris intramuros (-16,1%), Paris agglomération (-14,1%), Nice (-7,4%) et Cannes (-6,9%). À l'inverse, on note des hausses significatives à Lille (+11,4%), Nantes (+8,1%), Toulouse (+8,2%) et Bordeaux (+6,7%).

Logistique : une forte hausse de 71%

En France, au troisième trimestre (en glissement annuel), **2,67 milliards d'euros ont été investis en entrepôts et locaux d'activité**, soit une hausse de 71% par rapport à la même période en 2015. Les taux prime se situent à 5,70% en France en logistique au troisième trimestre 2016 versus 6,35% au troisième trimestre 2015.

Depuis le début de l'année, **63% des volumes investis ont été réalisés dans le cadre de portefeuilles**. Pour les deals de plus de 50 millions d'euros, le paneuropéen ne représente plus rien (vs 2015). En 2016, un seul deal et < 50 millions d'euros pour la partie française.

Avec seulement 25% de fonds US versus 56 % en 2015, **2016 marque le retour des européens** avec une part de marché de 75% sur cette classe d'actifs et notamment des assureurs vie et SCPI françaises recherchant à booster la performance des fonds.

Prévisions : un ralentissement attendu pour 2017

Les prévisions pour 2016 et 2017 voient une baisse des volumes investis en Allemagne, France et au Royaume-Uni avec un rythme bien plus élevé au Royaume-Uni où l'on devrait passer de 75 à 53 milliards d'euros investis entre 2015 et 2016 (-30 %). En comparaison, les marchés allemands et français observent des atterrissages bien plus en douceur, avec des baisses de l'ordre de 10% cette année.

En 2017, les volumes continueront très certainement de baisser au Royaume-Uni, la baisse attendue se situe à -15 % sur un an, pour atteindre 38 milliards de £ (soit 45 milliards d'euros au taux de change moyen du 3^{ème} trimestre 2016). Dans ce contexte, la dynamique du marché de l'investissement outre-Rhin pourrait même dépasser celle attendue au Royaume-Uni.

« Pour 2016, nous maintenons notre hypothèse annuelle de 28 milliards d'euros en France soit un quatrième trimestre de l'ordre de 8 milliards d'euros. À l'instar des autres grands marchés européens, les volumes décroissent par manque de produits Core. Pour 2017, nous attendons un ralentissement de l'investissement lié en premier lieu au manque de produits Core sur le marché et en second lieu à un certain attentisme dû à une croissance modérée, une augmentation des incertitudes géopolitiques paneuropéennes et la fin de la baisse des taux financiers et immobiliers » explique Laurent Boucher, Président de BNP Paribas Real Estate Advisory France.

En ce qui concerne les taux, **malgré une forte remontée depuis plusieurs semaines, les taux long restent historiquement bas**. De plus, l'inflation quasi-nulle en Europe et la faible croissance ne justifie pas une telle remontée des taux et incite à conserver **un scénario de taux bas pour les prochaines années**. « En prenant en compte les nouvelles prévisions de taux OAT, le taux de rendement prime devrait diminuer en 2017 à 3%, se stabiliser en 2018 et commencer à légèrement remonter à l'horizon 2020 » conclut Laurent Boucher.

A propos de BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, l'un des principaux prestataires de services immobiliers de dimension internationale, offre une gamme complète de services qui intègre l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 3 800 collaborateurs, BNP Paribas Real Estate apporte à ses clients sa connaissance des marchés locaux dans 37 pays (16 implantations directes et 21 via son réseau d'alliances) avec plus de 180 bureaux. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP Paribas.



Pour plus d'informations : www.realestate.bnpparibas.com
Twitter : @BNPPRE

L'immobilier d'un monde qui change

Contact presse :

Valérie JARDAT - Tel : +33 (0)1 41 05 94 10 Mobile : +33 (0)6 12 05 18 35 - valerie.jardat@cote-jardat.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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