

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : UN RECORD HISTORIQUE DE 41 MILLIARDS D'EUROS INVESTIS EN FRANCE EN 2019

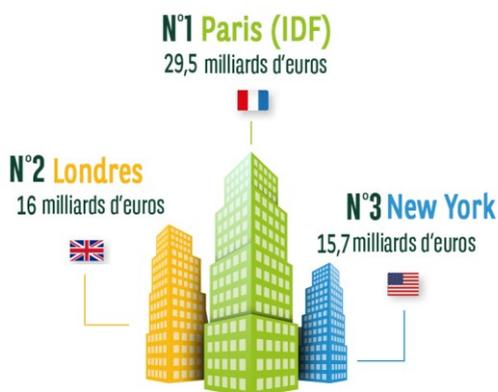
*Plus de 25 Mds€ investis en Bureau
Paris dépasse Londres en termes de capitaux étrangers investis
Un volume autour de 35 Mds€ attendu en France pour 2020*

Paris devient le premier marché européen pour les investisseurs étrangers

Le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche un niveau historique avec plus de 41 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2019, soit une progression de +19% sur un an. L'Asie a clairement accéléré en France avec 5 Mds€ d'investissement sur des actifs « core » et les investisseurs Nord-américains continuent d'investir en France.

Le marché parisien reste très attractif pour les investisseurs. En 2019, Paris a été le premier marché ciblé par les flux d'investissement internationaux en pourcentage des volumes totaux. Pour la première fois, Paris dépasse Londres et arrive juste derrière New York en termes de capitaux étrangers investis.

Investissement en immobilier
d'entreprise en 2019



Investissement en immobilier
d'entreprise en régions en 2019



Source : BNP Paribas Real Estate



Le Bureau, actif privilégié en France : nouveau record avec plus de 25 milliards d'euros investis

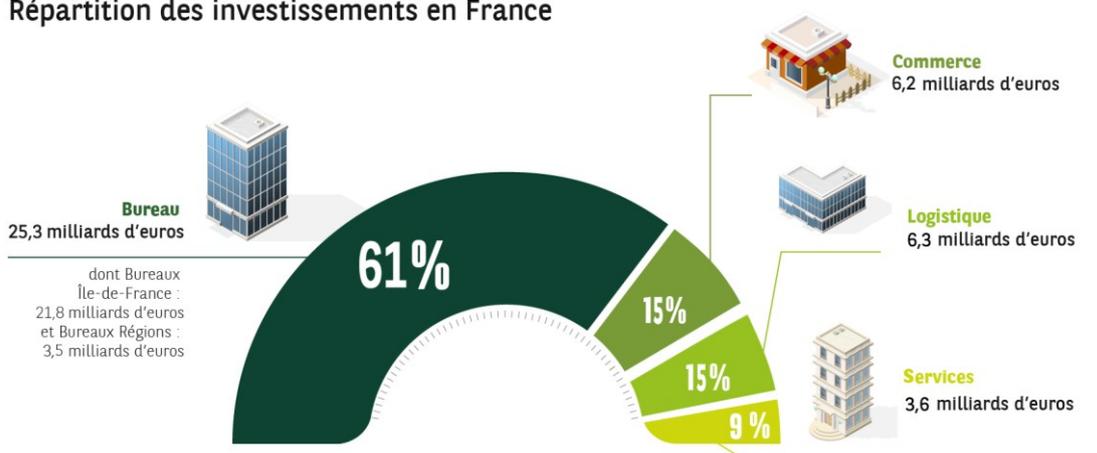
En France, le Bureau reste toujours très largement majoritaire et atteint cette année un niveau record avec plus de 25 Mds€ engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Avec un volume global **en hausse de 8 %** sur un an, les montants engagés sur **le marché des bureaux franciliens représentent quasiment 22 Mds€**.

L'investissement en Régions reste stable à 3,5 Mds€ avec des fondamentaux toujours excellents. Les VEFA ont été encore plus nombreuses en régions qu'en 2018 avec plus de 1,2 milliard d'euros, soit plus de 40 % du marché. Lille, Lyon et Bordeaux constituent le podium en termes de VEFA et des villes comme Nantes, Strasbourg, Toulouse, Rennes ou encore Montpellier ont pu démontrer en 2019 leurs capacités à partager ce marché florissant.

Les valeurs vénales sont en forte augmentation avec un effet ciseau très fort : baisse des taux et hausse des loyers, ce qui conduit les investisseurs à avoir de plus en plus une approche de la valeur par **l'efficience et la qualité des espaces**.

A noter : en Île-de-France, **les grandes opérations supérieures à 100 M€ représentent 70%** du volume global pour un total de 57 transactions en 2019.

Répartition des investissements en France



Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement en Commerce en France arrive en 2^{ème} position avec 6,2 Mds€ investis

Ce marché s'est très bien comporté avec une **progression de 38 %** par rapport à 2018. Cette augmentation record s'explique par un 4^{ème} trimestre particulièrement dynamique. Le commerce représente aujourd'hui toutes typologies confondues **15 % des investissements** en immobilier d'entreprise en France.

Les **transactions du high street** portent toujours ce marché de façon significative avec **3 milliards d'euros** investis. Les centres commerciaux de centre-ville ou les murs d'alimentaire ont également contribué à ce volume quasi historique.

L'investissement en Logistique atteint un nouveau record avec 5 milliards d'euros investis

La logistique ne s'est jamais aussi bien portée - que ce soit en volume ou en taux, avec un retour des investisseurs français. En 2018, un record historique avait été atteint avec 2,8 milliards investis. Ce volume a presque doublé en 2019 avec un total investi de 5 milliards d'euros. **Ce montant correspond à plus de 6 millions de m² vendus, soit 50% de plus qu'en 2018.**

A noter : ce volume a été réalisé par une cinquantaine d'investisseurs au travers d'environ 100 transactions (contre seulement 65 en 2018). Parmi ces 100 transactions : **11** opérations de plus de **100 millions** d'euros et une forte hausse des deals unitaires : **72** en 2019 contre 47 en 2018.

L'investissement hôtelier atteint 2,6 Mds€, en forte progression

Le marché de l'investissement hôtelier affiche une forte hausse avec un volume d'investissement qui atteint **2,6 Mds€ en 2019** contre 1,7 Md€ en 2018. Le secteur hôtelier a bénéficié d'un calendrier d'évènements très favorable tels que la Coupe du monde féminine, le 75^{ème} anniversaire du débarquement, ou encore le G7 à Biarritz.

En 2019, le **RevPar est en moyenne de 65 €**, en augmentation de **1.8%** par rapport à l'année dernière, performance en hausse malgré les mouvements sociaux. Le prix moyen par chambre s'élève désormais à 94 €, niveau stable par rapport à l'année dernière, toutes catégories confondues.

La **répartition géographique est plus équilibrée** en 2019 avec 49% des volumes engagés en Régions alors qu'en 2018, la majorité des investissements avaient été réalisés en Ile-de-France. Par ailleurs, on constate une **forte augmentation des portefeuilles**, qui concentrent cette année 46% des montants investis.

Les résidences services : un fort potentiel de développement

Signe de l'appétit croissant des investisseurs pour cette classe d'actifs, on assiste à une **augmentation des volumes d'investissement en bloc**. Les résidences seniors et étudiantes sont celles qui offrent le plus fort potentiel de développement et d'investissement.

Résilience, visibilité à long terme, croissance des besoins, sécurité, pérennité et facilité de gestion sont des atouts importants auxquels s'ajoutent **des rendements supérieurs** à d'autres classes d'actifs, 4 à 5% en moyenne selon la catégorie, l'emplacement et la qualité de l'exploitant. Enfin, **le potentiel de réversibilité** de ces résidences permet d'envisager différentes options de sortie.

Les fonds d'investissements sont assez présents et ont acquis près de la moitié des logements vendus en bloc au cours des deux dernières années.

Il s'agit d'un actif résidentiel présentant les avantages et la sécurité du tertiaire tout en permettant **un investissement sociétal**. Ainsi, face aux besoins croissants de logement adapté et à une demande d'offre immobilière toujours plus servicielle, les résidences services, de par leur expérience et leurs modèles, sont les mieux préparées pour accompagner les mutations sociétales profondes.

Perspectives : fort niveau d'investissement attendu en 2020

Le marché de l'investissement a pris **une nouvelle dimension, en volume et en diversification** et plusieurs facteurs plaident pour un fort niveau d'investissement :

- **une économie résistante** qui permet aux marchés locatifs de conserver une dynamique positive, avec des taux de vacance relativement bas et des loyers en hausse dans les principaux marchés ;
- **l'abondance des liquidités mondiales** et une allocation de l'immobilier dans le portefeuille des investisseurs institutionnels et privés attendue en forte croissance dans toutes les enquêtes de place ;
- **une attractivité du marché français**
- **des perspectives de plus-values en capital** toujours très positives.

« L'environnement actuel et ses perspectives nous permettent d'être optimistes pour 2020. Si la barre des 40 milliards d'euros franchie l'année dernière peut paraître pour le moment exceptionnelle, le seuil des 35 milliards d'euros devrait constituer notre moyenne pour les prochaines années. Par ailleurs, nous devrions assister à une nouvelle compression des taux de rendement sur tous les actifs » anticipe Olivier Ambrosiali, Directeur Général Adjoint, en charge du pôle Vente et Investissement de BNP Paribas Real Estate Transaction France.

A propos de BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate, principal prestataire de services immobiliers de dimension internationale, propose une gamme complète de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Investment Management, Property Management, Transaction, Conseil et Expertise. BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités dans leurs projets immobiliers grâce à sa connaissance des marchés locaux dans 36 pays (16 implantations directes et 20 via son réseau d'alliances) en Europe, Moyen Orient et Asie. BNP Paribas Real Estate a réalisé 704 M€ de revenus en 2016 avec, en Promotion, 154 000 m² de bureaux livrés et plus de 1 500 logements neufs mis en chantier ; 24,1 Mds € d'actifs sous gestion en Investment Management ; 38 millions de m² gérés en Property Management ; 6,2 millions de m² placés et 19 milliards d'euros investis en Transaction ; Le Conseil regroupe trois types de services : Stratégie immobilière pour les utilisateurs, Project Management et Externalisation de Dispositifs Immobiliers.

BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP Paribas.



Pour d'informations : www.realestate.bnpparibas.com

Twitter : @BNPPRE

L'immobilier d'un monde qui change

Contacts presse :

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

Amira TAHIROVIC-HALILOVIC – Tél : +33 (0)1 55 65 22 08 Mobile : +33 (0)6 37 78 12 17 - amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com

Nicolas OBRIST - Tél: +33 (0)1 55 65 21 15 Mobile: +33 (0)6 77 21 27 55 – nicolas.obrist@bnpparibas.com