



# INVESTISSEMENT

## FRANCE

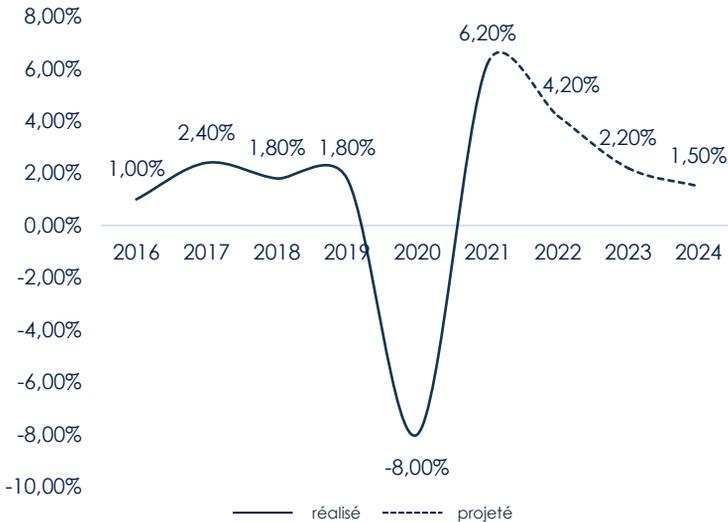
### T1-T3 2021

Corrélée à l'accélération de l'activité économique, le marché de l'investissement d'immobilier d'entreprises acte une reprise avec 5,4 Mds€ investis au T3 2021. Des volumes engagés en ligne avec la moyenne décennale sur cette période.

Depuis le début de l'année, les investisseurs continuent de prêter une forte attention au triptyque portant sur les qualités de la localisation, du bâtiment et du locataire. Ainsi, les principaux acteurs du marché se concentrent sur les produits Core.

## LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

### Evolution du PIB (en %)



### T3 2021 : POURSUITE DE LA REPRISE

Les indicateurs suggèrent la poursuite de la reprise de l'activité économique, malgré l'émergence de la 4<sup>ème</sup> vague au cours de l'été. Les inquiétudes sur l'évolution du variant Delta ont entraîné une légère diminution de la consommation des ménages (-2,2%) par rapport à mai-juin 2021 ; fort rebond enregistré à cette période en raison de la réouverture de l'économie.

En l'absence d'une nouvelle dégradation de la situation sanitaire dans les prochains mois, la reprise se poursuivrait en fin d'année permettant à l'économie de retrouver son niveau d'avant-crise, malgré des contrastes sectoriels persistants.

Ainsi, la croissance du PIB s'établirait à 6,2% en 2021 et 4,2% en 2022.

Croissance du PIB en 2021

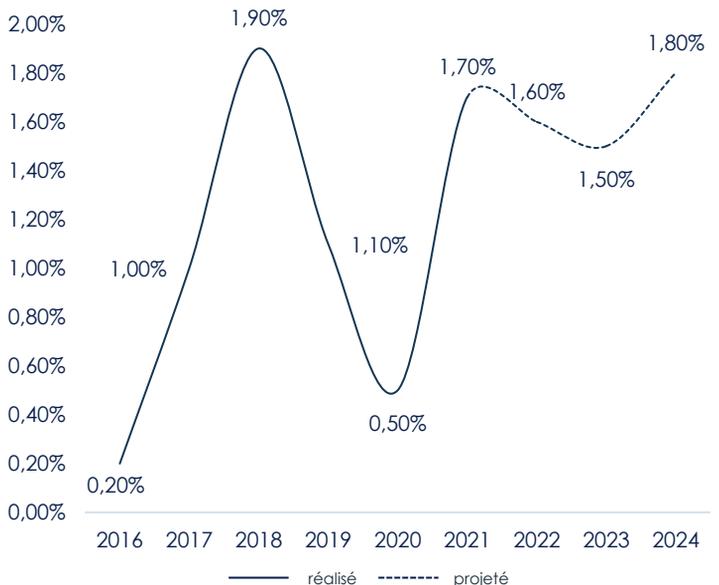
**6,2%**

### DES TENSIONS SUR LES PRIX DE PRODUCTION ET L'APPROVISIONNEMENT

La reprise mondiale s'est accompagnée de tensions sur les approvisionnements et d'une pression haussière sur le cours des matières premières. Ces tensions sont susceptibles d'alimenter l'inflation, à minima de manière temporaire, aux Etats-Unis et aussi en Europe. A l'échelle nationale, c'est la remontée des prix de l'énergie qui a fait rebondir l'inflation au S1 2021 et qui devrait se poursuivre sur les prochains mois.

L'inflation pourrait prochainement passer au dessus des 2%, au moins ponctuellement.

### Evolution de l'inflation (en %)



Inflation en 2021

**1,7%**

# BILAN INVESTISSEMENT

## UN MARCHÉ INVESTISSEMENT TOUJOURS SELECTIF

Depuis les 9 premiers mois de l'année, les volumes engagés dans l'immobilier d'entreprises s'élèvent à 14,2 Mds €, soit une baisse de 15% par rapport au T1-T3 2020.

Les Bureaux restent la classe d'actifs prépondérante avec 63% des volumes investis (9 Mds €, -20% vs. T1-T3 2020) à l'échelle nationale. Cette évolution s'explique principalement par l'évolution des nouvelles organisations des modes de travail avec la mise en place du télétravail et du flex-office. Ainsi, les investisseurs restent attentistes et privilégient les actifs Core en prêtant une forte attention à la localisation, à la qualité de signature du locataire et aux conditions futures d'occupation des bureaux.

Les Locaux d'activité et la Logistique continuent d'être une classe d'actifs plébiscitée par les investisseurs avec 3,5 Mds € investis depuis le début de l'année (+25% vs. T1-T3 2020).

Avec l'abondance de liquidités sur les marchés, les taux prime en Bureaux et en Logistique poursuivent leurs compressions pour s'établir à 2,70% et 3,50% respectivement. L'actuelle compression est à nuancer selon le profil de l'investissement et le secteur tertiaire. En effet, des décompressions de taux entre les produits Core et Value Added sont à noter au sein de certains secteurs tertiaires. Pour ce dernier profil d'investissement, l'accès au crédit est moins aisé qu'auparavant.

Volume d'investissement  
en immobilier d'entreprise\*

**14,2 Mds €**



- 15% vs. T1-T3 2020

Investis en Ile-de-France

**8,3 Mds €**



(dont portefeuilles)

- 32% vs. T1-T3 2020

Part des bureaux IDF

**85 %**



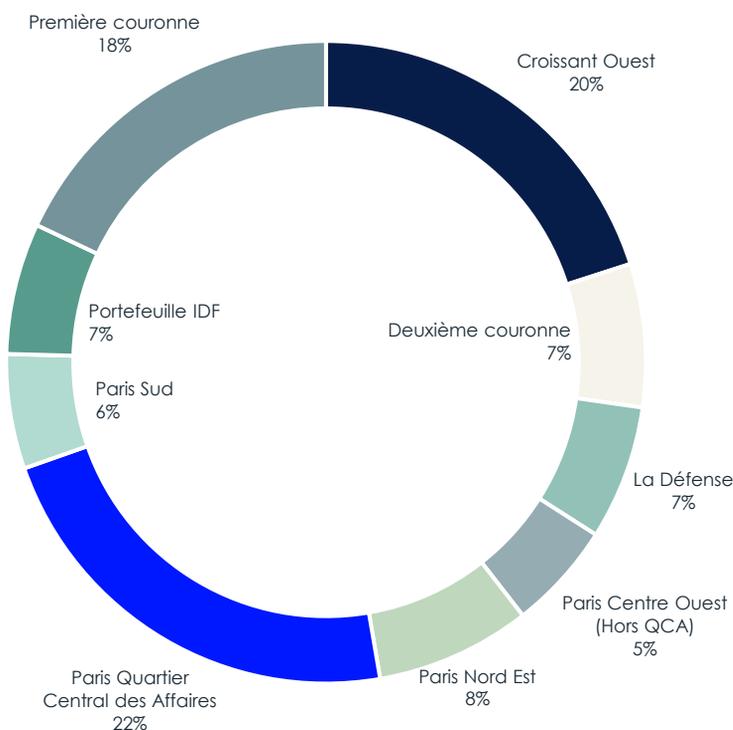
7,04 Mds € investis au T1-T3 2021

Taux « prime »  
Bureaux Paris QCA

**2,7 %**

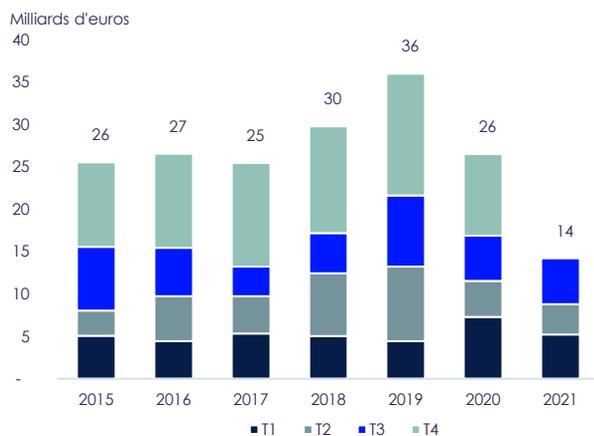


- 10 p.b vs T3 2020



## FRANCE

### VOLUME D'INVESTISSEMENT

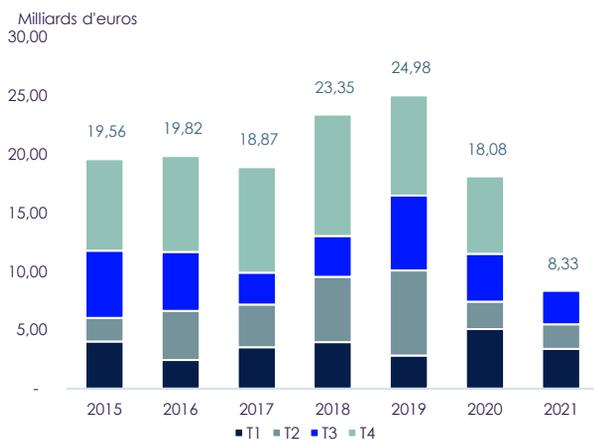


### VOLUME D'INVESTISSEMENT

TYPE D'ACTIF	VOLUME D'INVESTISSEMENT (Mds €)	vs. 9M 2020
Bureaux	9	- 20 %
Entrepôts et locaux d'activité	3,5	+ 25 %
Commerces	1,7	- 29 %
<b>Total</b>	<b>14,2</b>	<b>- 15 %</b>

## ÎLE-DE-FRANCE

### VOLUME D'INVESTISSEMENT



### TAUX DE RENDEMENT "PRIME"

TYPOLOGIE D'ACTIF	%
Bureaux – Paris QCA	2,70
Bureaux – Lyon	3,50
Logistique	3,50
Commerces – High Street	3,15

### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

TYPE	IMMEUBLE	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	SURFACE (M <sup>2</sup> )	PRIX (M€)
BUR	PORTES D'ARCUEIL	ARCUEIL	PERIAL AM	GEcina	45 000	300
BUR	TOUR SAINT GOBAIN	LA DEFENSE	ANTIRION	GENERALI	44 500	-*
BUR	INFLUENCE	SAINT-OUEN	PRIMONIAL REIM	TISHMAN SPEYER	32 700	332
BUR	KEIKO	ISSY	AEMA REIM	AXA IM-RA	24 000	320
BUR	59 HAUSSMANN	PARIS VIII	UNION INVESTMENT	CREDIT DU NORD	10 800	205

\* Prise de participation dans la JV propriétaire de la Tour

# NOS EQUIPES DÉDIÉES

## DIRECTION INVESTISSEMENT

### Olivier de MOLLIENS

Directeur Général Adjoint  
Investissement

01 56 88 93 63

olivier.demolliens@nct-immo.fr

## DIRECTION DATA, ANALYSE & RECHERCHE

### Clément GUERAN

Directeur Data, Analyse & Recherche

01 56 88 94 11

clement.gueran@nct-immo.fr

## EQUIPE INVESTISSEMENT

### BUREAUX IDF > 15 M€

#### Côme de JULLIEN

01 56 88 50 53

come.dejullien@nct-immo.fr

#### Céline de FRANQUEVILLE

07 64 50 88 05

cdefrancqueville@nct-immo.fr

### BUREAUX IDF < 15 M€

#### Victor HARRACA

01 56 88 93 50

victor.harraca@nct-immo.fr

#### Loïc LOPEZ

01 56 88 55 23

loic.lopez@nct-immo.fr

### Sébastien LHOSTE

01 56 88 92 72

sebastien.lhoste@nct-immo.fr

### PROMOTEURS/VEFA

#### Cécile DEBOUZIE

01 56 88 93 79

cecile.debouzie@nct-immo.fr

### MARCHANDS DE BIENS

#### Gilbert BENCHIMOL

01 56 88 91 37

gilbert.benchimol@nct-immo.fr

### RÉGIONS

#### Xavier ANTONI

01 56 88 93 83

xavier.antonini@nct-immo.fr

### ACTIVITÉ / LOGISTIQUE

#### Ghislain RESCH

01 56 88 93 77

ghislain.resch@nct-immo.fr

## Restons en contact



[nct-immo.fr](https://www.nct-immo.fr)

**nct**  
Conseil ■ Transaction