



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché français de l'immobilier tertiaire

Marché français de l'immobilier tertiaire – T4 2024

JANVIER 2025



Contacts



Mathieu Lepeltier
Directeur Général
BPCE Solutions immobilières

mathieu.lepeltier@bpce.fr
+33 (0)1 58 40 07 51



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr
+33 (0)6 26 62 36 18



Dimitri Philippon
Directeur Investissement & Agence
BPCE Solutions immobilières

dimitri.philippon@bpce.fr
+33 (0)6 27 51 16 55



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

philippe.taravella@bpce.fr
+33 (0)1 58 40 07 75

BPCE Solutions immobilières

Un Pôle Etudes & Recherche qui accompagne nos trois lignes de métiers



EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'expertise, du conseil et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, **pour tous types d'actifs immobiliers**.



INVESTISSEMENT & AGENCE

Conseil pour la vente et l'acquisition d'immeubles ou portefeuille **d'immeubles tertiaires et résidentiels**. Location et vente de bureaux vides aux utilisateurs.



RÉSIDENTIEL

Un vaste choix d'investissements élaborés avec les opérateurs immobiliers et les propriétaires institutionnels pour les clients particuliers des **Banques Populaires** et des **Caisses d'Epargne**.



ÉTUDES & RECHERCHE

Accompagner les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos lignes de métiers, sur les différents marchés.

Sommaire

<u>01 - Contexte immobilier européen</u>	6
<u>02 - Contexte économique français</u>	13
<u>03 - Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation</u>	17
<u>04 - Le marché locatif des bureaux en Île-de-France</u>	32
<u>05 - Le marché des commerces en Europe et en France</u>	40
<u>06 - Le marché de l'industriel en France</u>	47

Rédaction :
Béatrice de Quinsonas Drouas,
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

Introduction



BÉATRICE DE QUINSONAS,
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

À l'échelle **internationale, les turbulences du contexte économique et politique ont eu un impact inéluctable sur les marchés immobiliers.** Parmi ces facteurs exogènes, l'arrivée de Donald Trump à la Maison Blanche en 2025 et son programme relatif à l'économie mondiale (levée attendue des restrictions sur la production de pétrole, charbon et de gaz, volonté d'un positionnement protectionniste, possible fin de la guerre en Ukraine, etc...) renforcent le degré d'incertitude des investisseurs, enclins à proroger leur attentisme.

Par ailleurs, la **France a connu un contexte politique mouvementé** (dissolution de l'Assemblée nationale, censure du gouvernement Barnier, nouveau gouvernement Bayrou...) qui a fragilisé notre économie et, avec elle, le marché immobilier. Il a ainsi été confronté à une pluralité d'enjeux macroéconomiques et financiers : fluctuations du taux directeur de la BCE, faible croissance économique, malgré une baisse notable de l'inflation.

Tributaire de ces tumultes, **la correction des valeurs vénales est déjà maintenant en grande partie actée** sur la plupart des différents segments de marché, à l'exception de certaines zones de bureau en périphérie parisienne.

En termes de dynamique d'investissement, **le montant global alloué à l'immobilier d'entreprise a ainsi été porté à 12,1 milliards d'euros** au cours de l'année 2024, niveau plancher en ligne avec les résultats de 2023, mais en deçà de la moyenne quinquennale.

En parallèle de la primeur réservée aux actifs de bureaux *prime*, d'autres marchés s'avèrent porteurs, à l'instar des **volumes industriels similaires à ceux du bureau.**

En nuance, la dynamique observée sur le marché industriel sous-tend des tendances inverses. D'une part, le marché de l'investissement bénéficie de l'intérêt des acteurs compte tenu de la robustesse de ses fondamentaux, notamment en termes de niveau de loyers et des modes de consommation dématérialisées. D'autre part, **le marché locatif des actifs industriels est synonyme d'un certain attentisme**, chiffrable par une demande placée en baisse. Compte tenu de l'exigence de leur cahier des charges, certains sites n'intègrent pas suffisamment les notions de modernité, d'efficacité énergétique ou encore sont mal positionnés en termes de valeurs locatives.

Quant au **marché locatif des bureaux, le tropisme allégué au Paris Quartier Central des Affaires s'est traduit par une valorisation des loyers**, cependant non accessibles à l'ensemble des profils utilisateurs.

S'agissant du **commerce, le marché de l'investissement qui connaît une certaine décélération demeure toutefois porteur auprès des utilisateurs**, et notamment les maisons de luxe.

En perspective, la reconstruction progressive des fondamentaux, notamment en termes de baisse des taux longs et de correction des valeurs, couplée à une allocation attendue à la hausse vers l'immobilier laissent présager une année 2025 davantage dynamique, avec des volumes d'investissement attendus entre 16 et 18 milliards d'euros. En outre, la nécessité de diversification de portefeuille et les opportunités provenant de potentielles ventes forcées devraient galvaniser la dynamique de transactions. **En nuance, la lente reconstitution de la prime de risque, oscillant entre 100 et 130 points de base, et la persistance de zones d'ombre géopolitiques fragilisent cette reprise.**



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Contexte immobilier européen

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T4 2024

JANVIER 2025



Données paneuropéennes disponibles

Les taux et loyers proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

BPCE Expertises immobilières, présent sur 17 pays européens, délivre des indicateurs clés sur plus d'une **soixantaine de métropoles européennes** en se basant sur les expertises immobilières sur chacun de ces marchés.

ROADMAP DES VILLES EUROPÉENNES

 Anvers, Bruxelles, Gand, Liège, Flandre, Wallonie	 Athènes - Attique, Crète, Pàtra, Thessalonique	 Varsovie I, Varsovie II, Marchés Régionaux	 Bâle, Berne, Genève, Lausanne, Zurich	 Helsinki
 Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Paris, Strasbourg, Toulouse	 Milan, Rome	 Lisbonne, Porto	 Ankara, Istanbul, Izmir	 Luxembourg
 Berlin, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart	 Amsterdam, Rotterdam	 Barcelone, Madrid, Valence	 Plovdiv, Sofia, Varma	 Göteborg, Malmö, Stockholm
 Birmingham, Bristol, Londres, Manchester	 Oslo			

TYPLOGIES D'ACTIFS

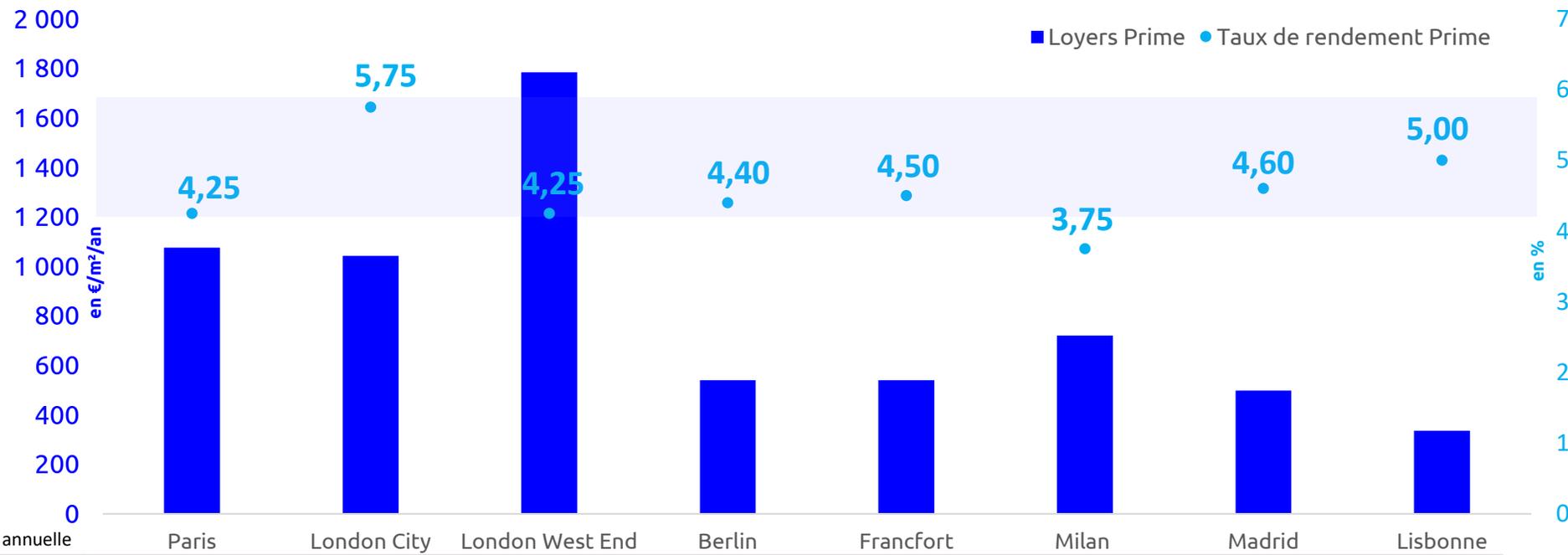
 Bureaux	 Commerces	 Logistique
--	--	--

Taux de rendement et loyers à travers l'Europe - Focus Bureaux

Des loyers en hausse – vers une stabilisation des taux

Ces informations proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

Loyers & Taux de rendement des bureaux européens | Prime | T4 2024



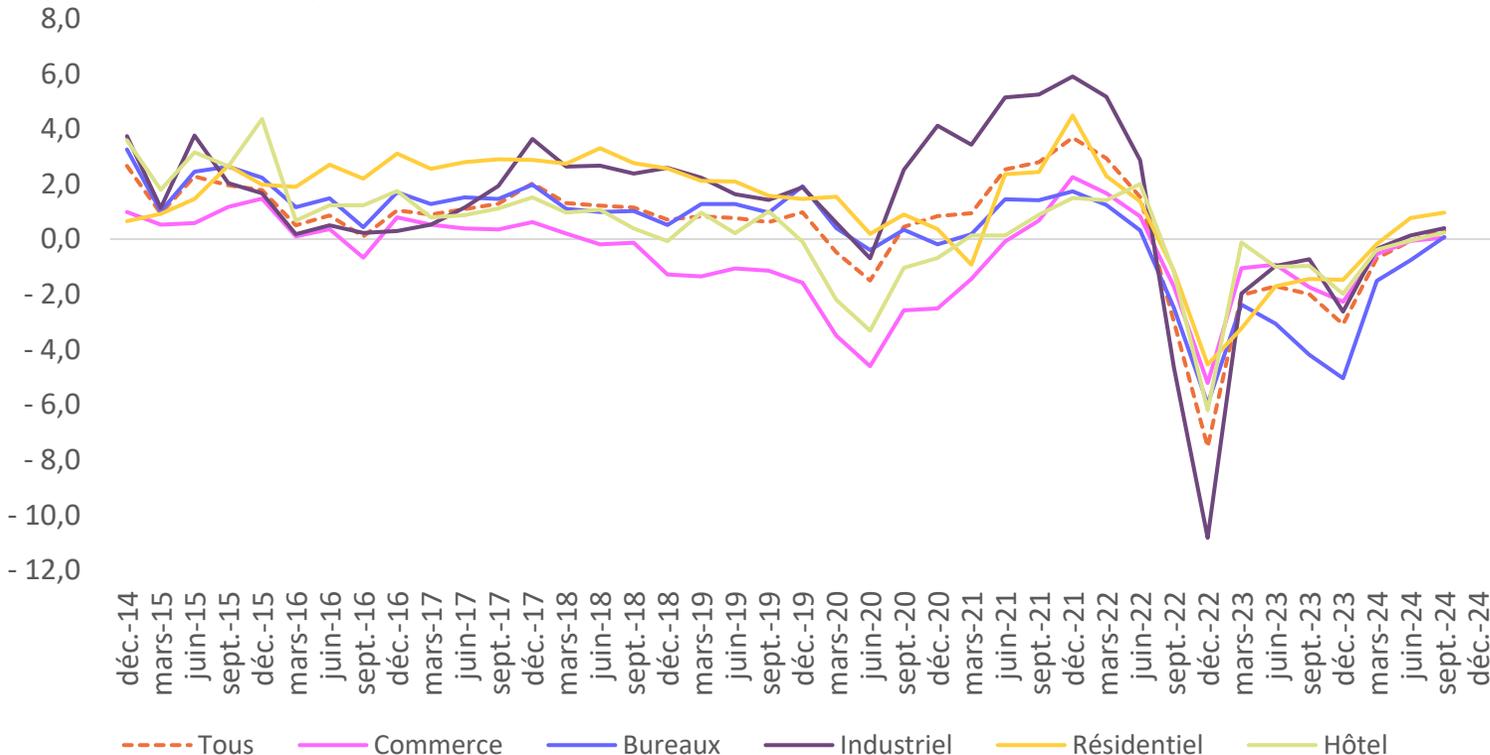
Évolution annuelle	Paris	London City	London West End	Berlin	Francfort	Milan	Madrid	Lisbonne
Loyer Prime	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Taux Prime	→	→	→	↗	↗	↘	↗	↗

Performances – Europe

Les performances de l'ensemble des actifs redeviennent positives au niveau européen

Evolution du rendement en capital en Europe

(sur 3 mois, en %)

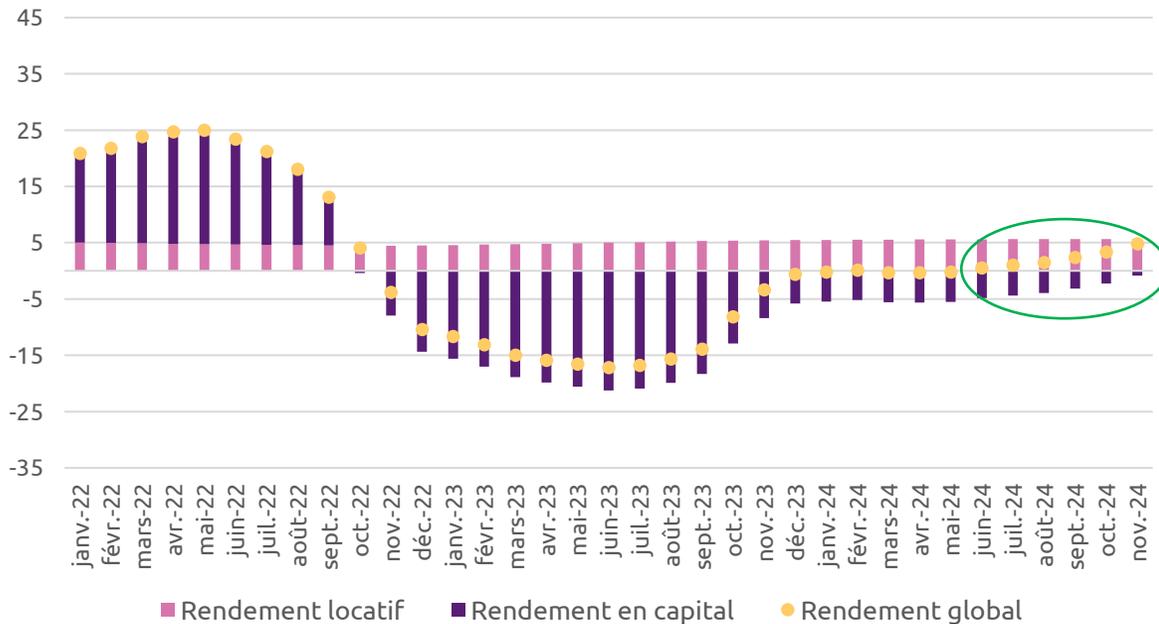


- Pour la première fois depuis le T2 2022, le rendement en capital de l'ensemble des typologies d'actifs est positif.
- Au niveau global européen, les corrections de valeurs ont maintenant été actées.
- Dans le détail, les Pays-Bas, le Portugal et l'Italie affichent de bonnes performances, laissant présager de belles perspectives pour 2025.

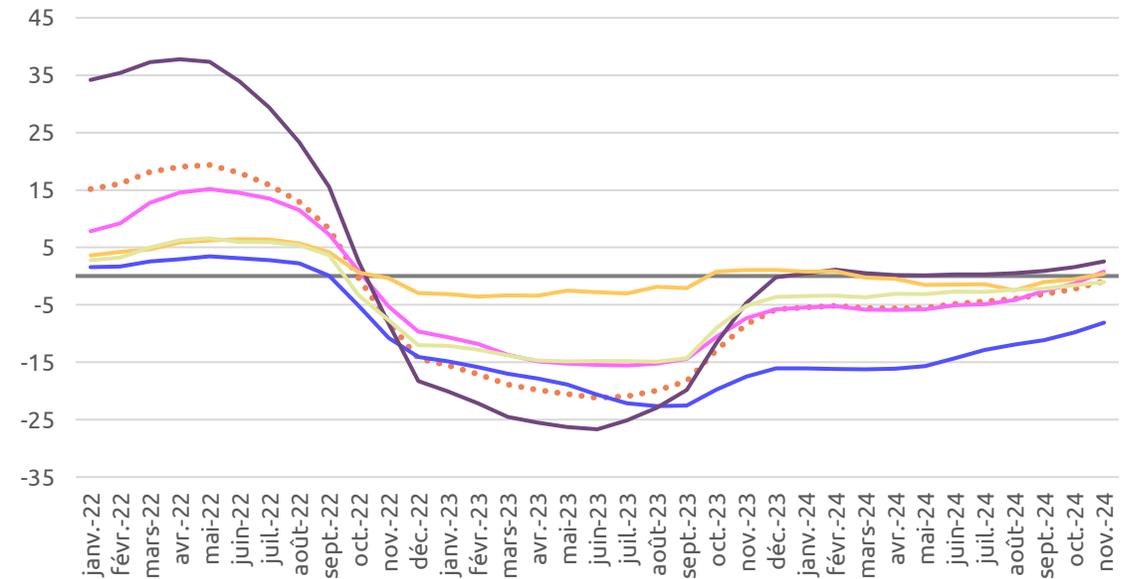
Performances – Zoom sur le Royaume-Uni

6 mois consécutifs de rendement global positif en 2024

UK, Évolution des composants du rendement global
(sur 12 mois, en %, en novembre 2024)



UK, Rendement en capital par produit
(sur 12 mois, en %, en novembre 2024)



• Une correction qui se poursuit pour le bureau au Royaume-Uni au cours de l'année 2024.

..... Tous — Commerce — Bureau — Industriel — Résidentiel — Hôtel

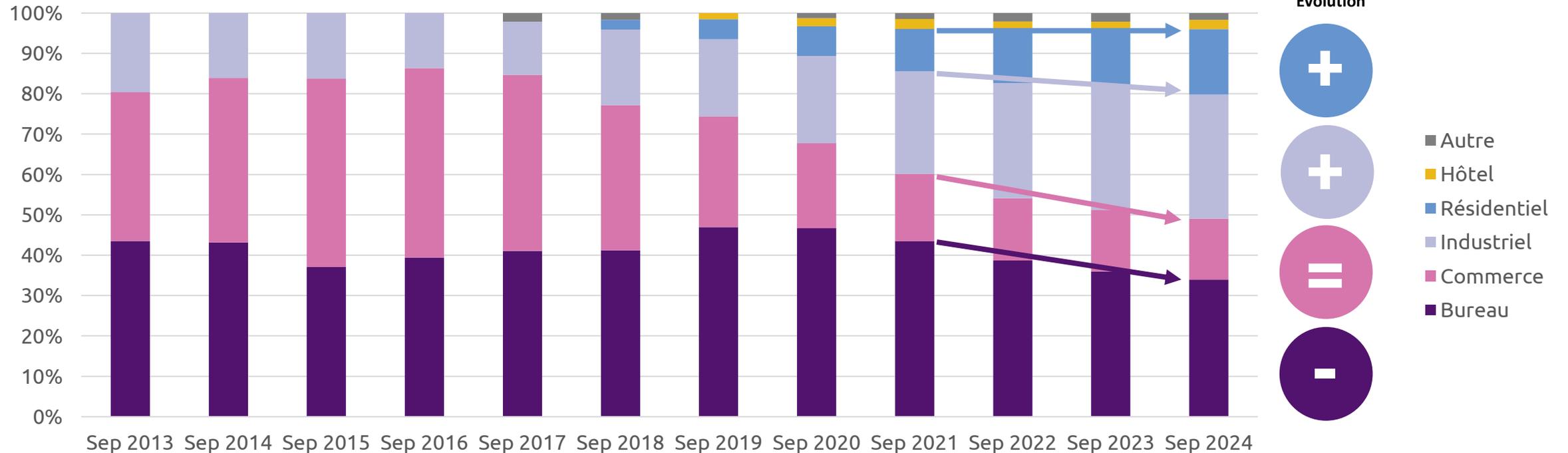
Allocation en immobilier – Europe

Une plus grande diversification au profit des actifs industriels et résidentiel

Une part stable du commerce depuis 4 ans

Évolution de l'allocation en immobilier en Europe

(en %)

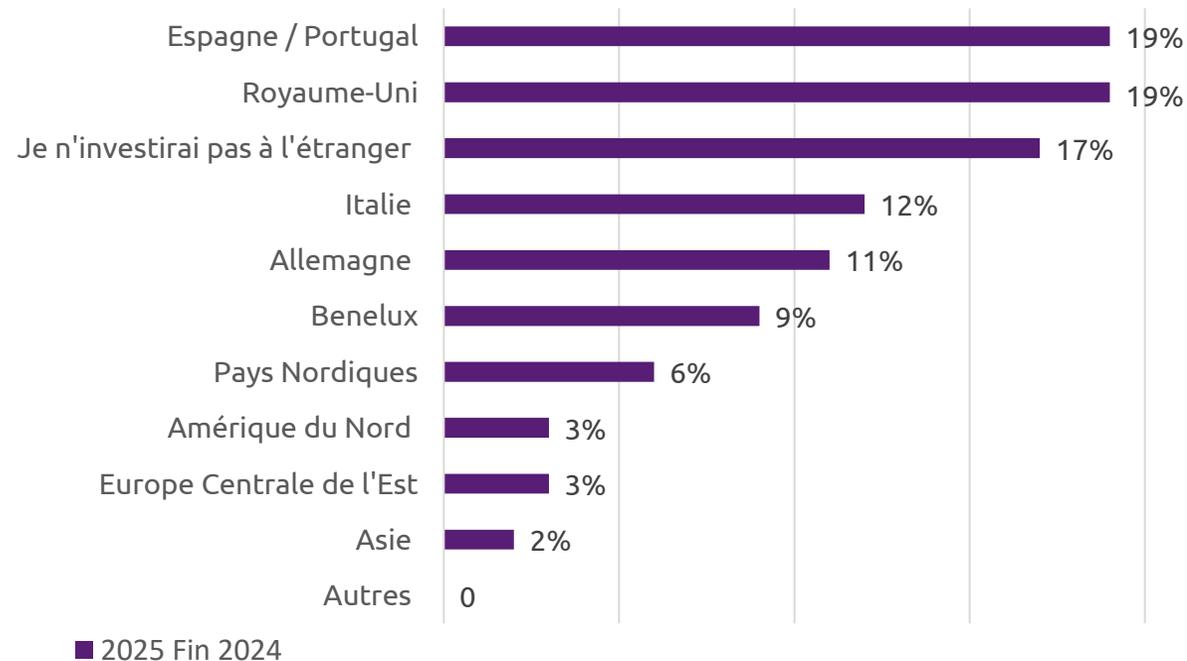


Stratégie géographique d'investissement

Espagne, Portugal, UK en tête

Intentions d'allocation des investisseurs en 2025 par pays (hors France)

Enquête auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, gérant un patrimoine de près de 300 milliards d'euros



- Pour la première fois depuis plusieurs éditions, **la prévalence allemande a laissé place à l'Espagne et au Portugal** en termes d'intentions d'investissement.
- En effet, la récession allemande et son impact sur les marchés des bureaux et de la logistique orientent les investisseurs à se prévaloir d'autres secteurs géographiques, à l'instar des pays latins.
- En parallèle, **le Royaume-Uni se hisse au second rang des intentions géographiques d'investissement**. Driver de marchés européens, cette localisation a bénéficié d'une correction plus précoce et marquée de ses valeurs vénales. En outre, une attractivité des taux de rendement s'est établie par rapport aux taux parisiens, toutes proportions gardées de l'effet des taux de change pour les investisseurs étrangers sur ces comparatifs sectoriels.

Contexte économique français

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T4 2024

JANVIER 2025



Contexte de marché (1)

Ralentissement de l'inflation pour 2024

La **croissance française** 2024 est estimée à +1,1 % et serait surtout tirée par le commerce extérieur. Après un impact positif des JOP au troisième trimestre 2024, le quatrième trimestre devrait être stable lié à un contrecoup négatif de ces derniers sur l'activité économique. **En 2025, l'économie française continuerait de croître à un rythme assez faible, autour des 0,9 %**, toutefois, les prévisions de la Banque de France de décembre ne prennent pas en compte le contexte politique tendu (censure du gouvernement Barnier et nouveau gouvernement Bayrou). En 2026, la croissance annuelle rebondirait à 1,3 %, liée à des conditions financières favorables. Cette détente permettrait à l'investissement privé de contribuer de nouveau positivement à la croissance.

En 2024, la **consommation des ménages devrait progresser modérément** en dépit des gains de pouvoir d'achat des revenus salariaux et s'établirait à 0,8 % en 2024 contre 0,9% en 2023. Cette faible croissance est due à un **maintien de l'épargne de la part des ménages**. Par ailleurs, elle serait de 0,9 % en 2025 et 1,1 % en 2026 et 2027.

L'**IPCH**, un indicateur permettant de calculer le niveau de l'inflation de la façon la plus comparable possible pour tous les pays, s'établirait à 2,5 % en 2024 (contre 5,7 % en 2023). En raison d'une inflation négative sur les prix de l'énergie (baisse des tarifs réglementés des prix de l'électricité), **l'IPCH repasserait sous le seuil des 2% en 2025**, soit 1,6% en 2025.

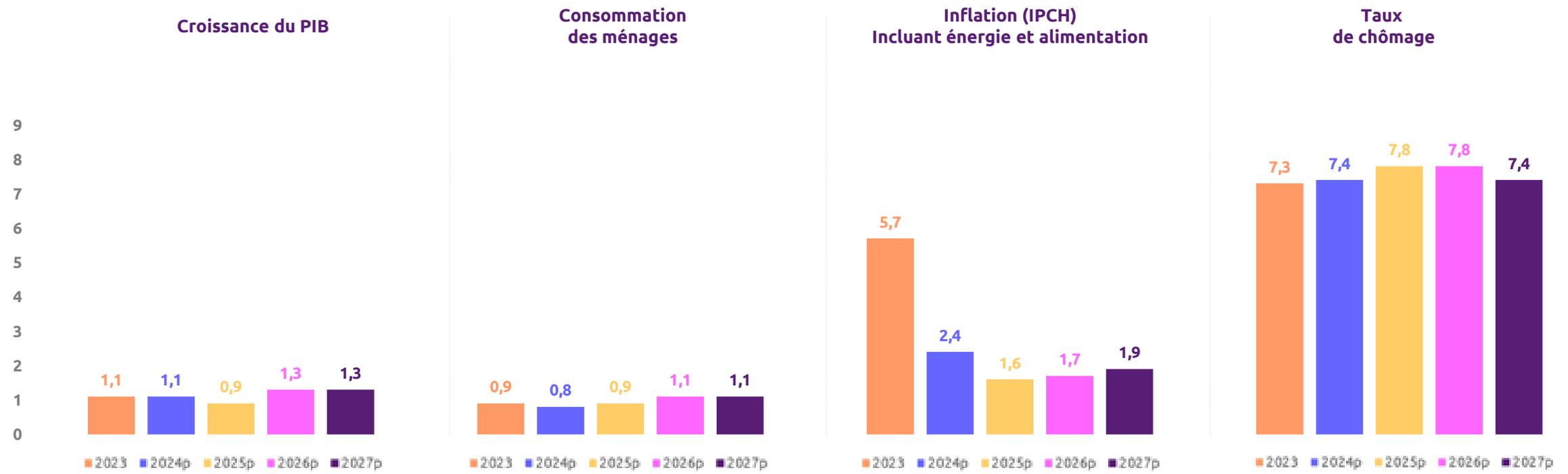
Le **taux de chômage** devrait continuer d'augmenter en 2025 et atteindrait 7,8% en moyenne annuelle en 2025 et en 2026 contre 7,4% en 2024. Il repartirait par la suite à la baisse en raison d'une reprise plus franche de l'activité. Ainsi, il serait en moyenne en 2027 à 7,4%, soit au même niveau qu'en 2024.

Concernant la **confiance des ménages**, elle se situe à 89 en décembre 2024, en baisse de 6 points par rapport au mois de septembre mais elle **reste stable** par rapport à décembre 2023.

Contexte de marché (2)

Une croissance 2024 soutenue par les Jeux Olympiques et Paralympiques

Indicateurs économiques | France, en %



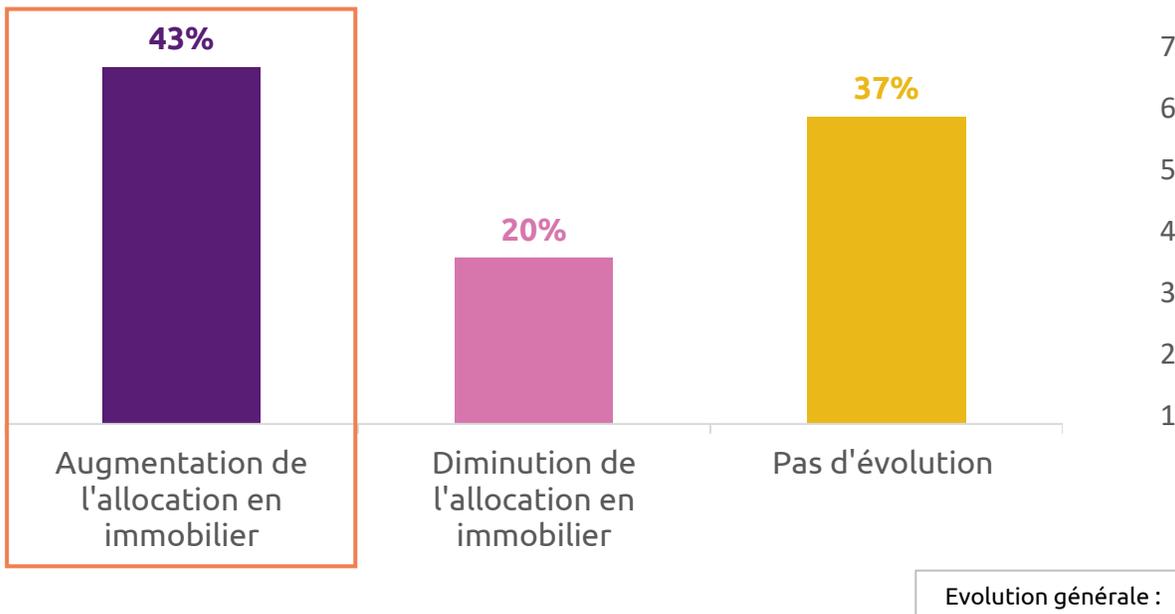
Sources : Banque de France, OCDE, BPCE Solutions immobilières

Allocation en immobilier – Intentions des investisseurs institutionnels

Retour à l'augmentation de l'allocation en immobilier

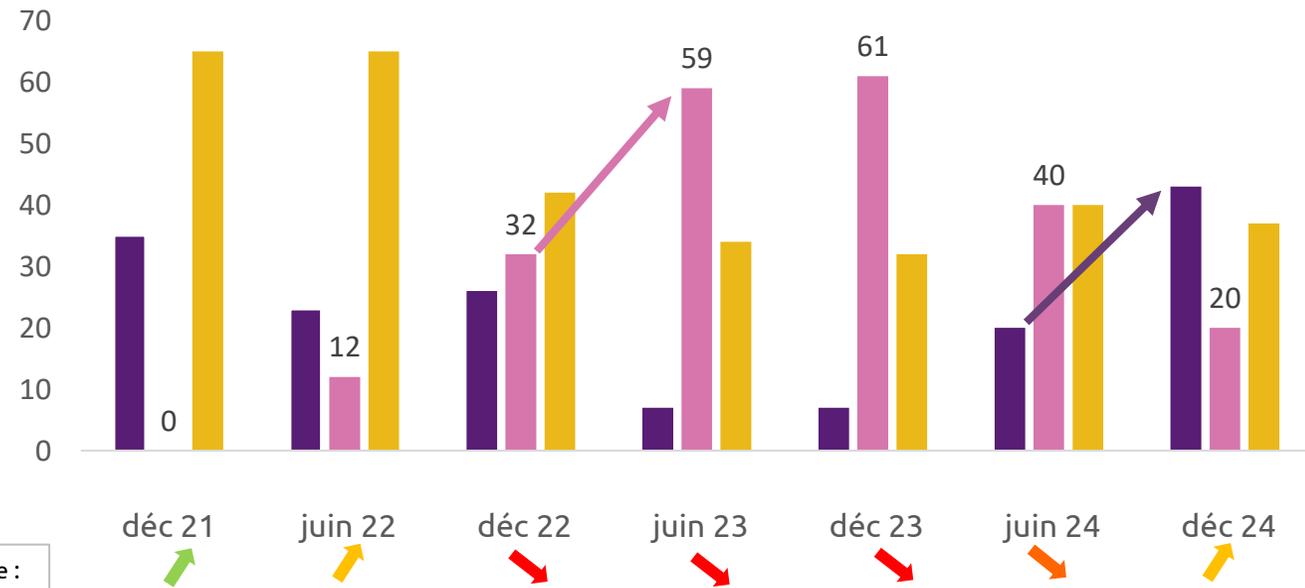
Anticipation de l'allocation en immobilier | Déc 2024 (en %)

Selon les anticipations de marché des investisseurs institutionnels interrogés lors du 36ème Baromètre MSCI - BPCE Solutions immobilières



Evolution de l'anticipation de l'allocation en immobilier | Déc 2021 – Déc 2024 (en %)

Selon les anticipations de marché des investisseurs institutionnels interrogés lors du 36ème Baromètre MSCI - BPCE Solutions immobilières





Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T4 2024

JANVIER 2025



Chiffres clés de l'année 2024

12,1 Mds €

investis en France
en immobilier
d'entreprise

-1%
Vs. 2023

45 %

réalisés en Île-de-
France

57 %
En 2023

4,25 %

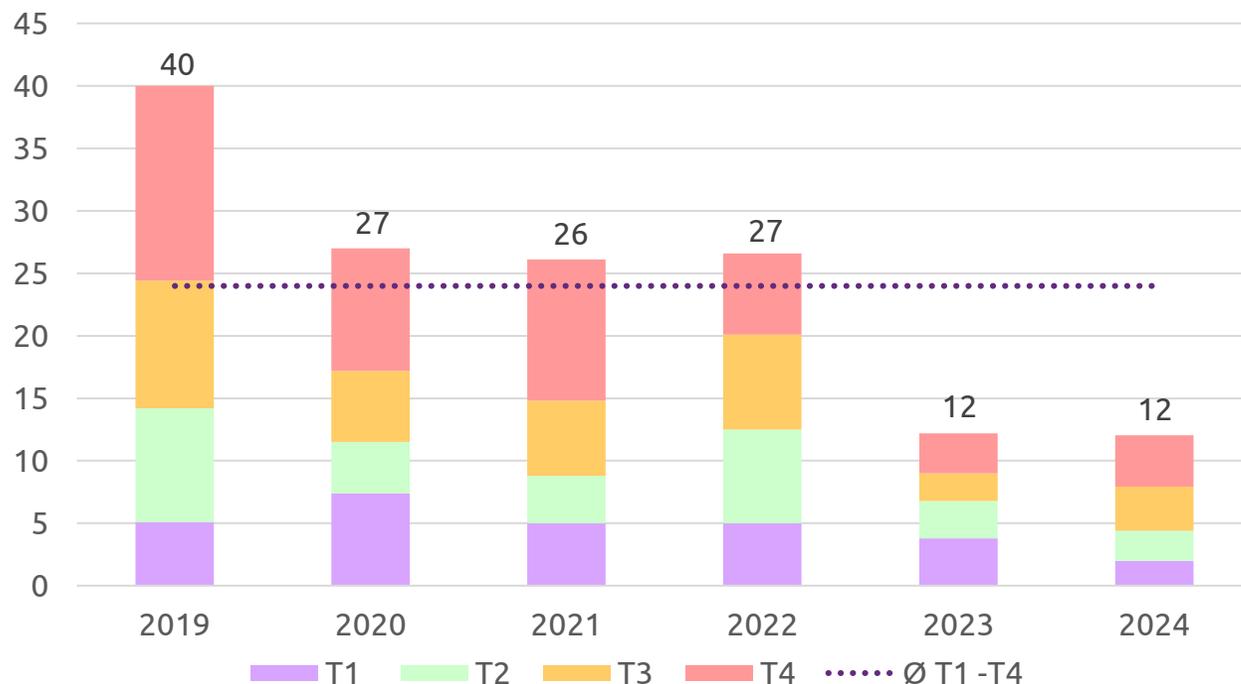
Taux Prime Bureaux
Paris QCA

+0 pb
Vs. T4 23

Marché de l'investissement en France

Les volumes S2 2024 compensent un début d'année plus difficile
La dynamique devrait se poursuivre en 2025

Évolution des volumes tertiaires investis en France par trimestre
 (tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



Prévisions annuelles des volumes investis en France
 (tous produits tertiaires, en milliards d'euros)

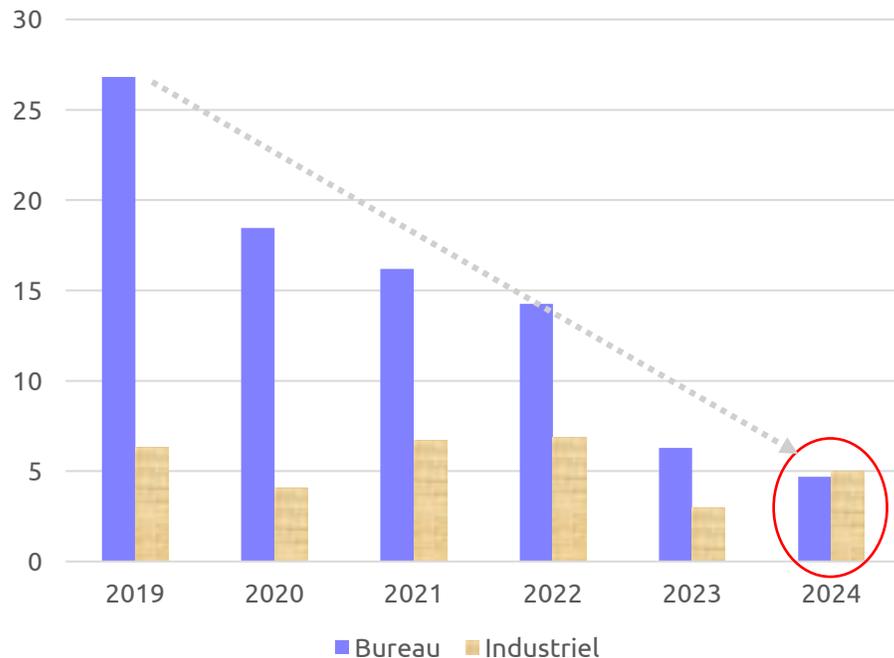
16 – 18 mds €
En 2025

PRÉVISIONS
 BPCE Solutions immobilières

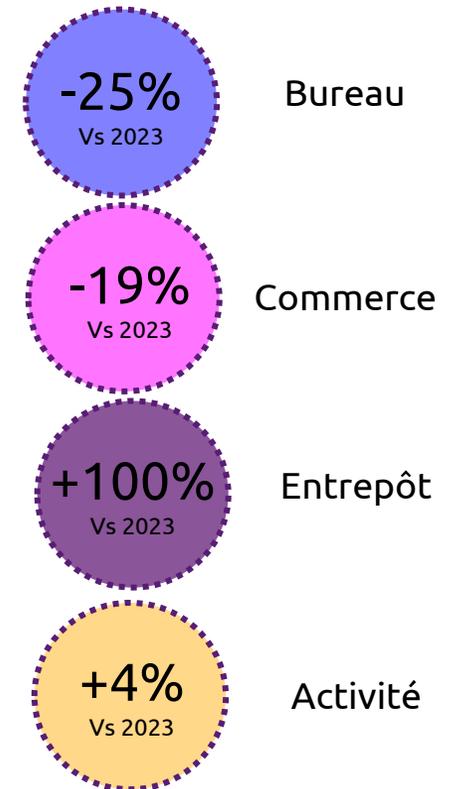
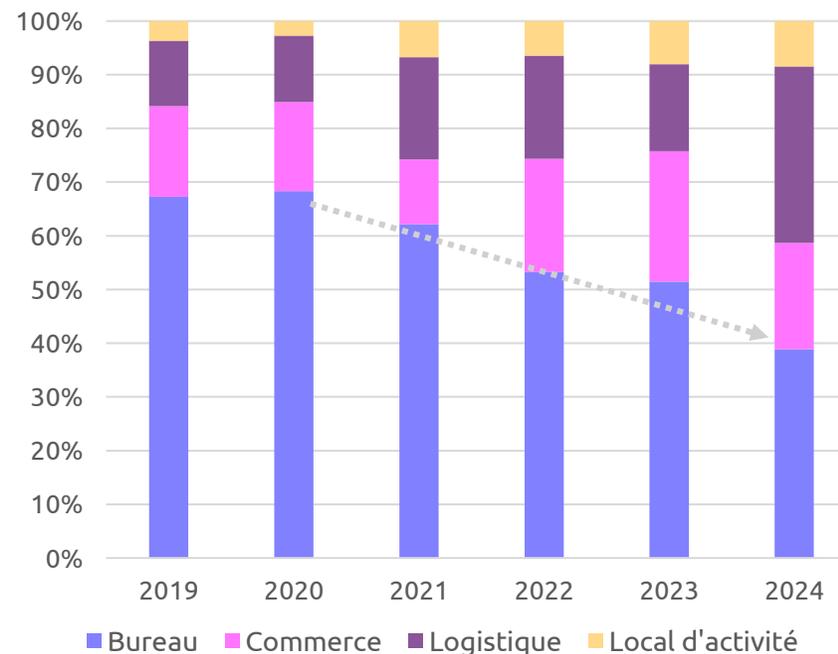
Marché de l'investissement en France

Pour 2024, l'investissement en industriel dépasse celui de 2023 ainsi que celui du bureau

Évolution des volumes tertiaires investis en France
(bureaux VS industriel, en milliards d'euros)



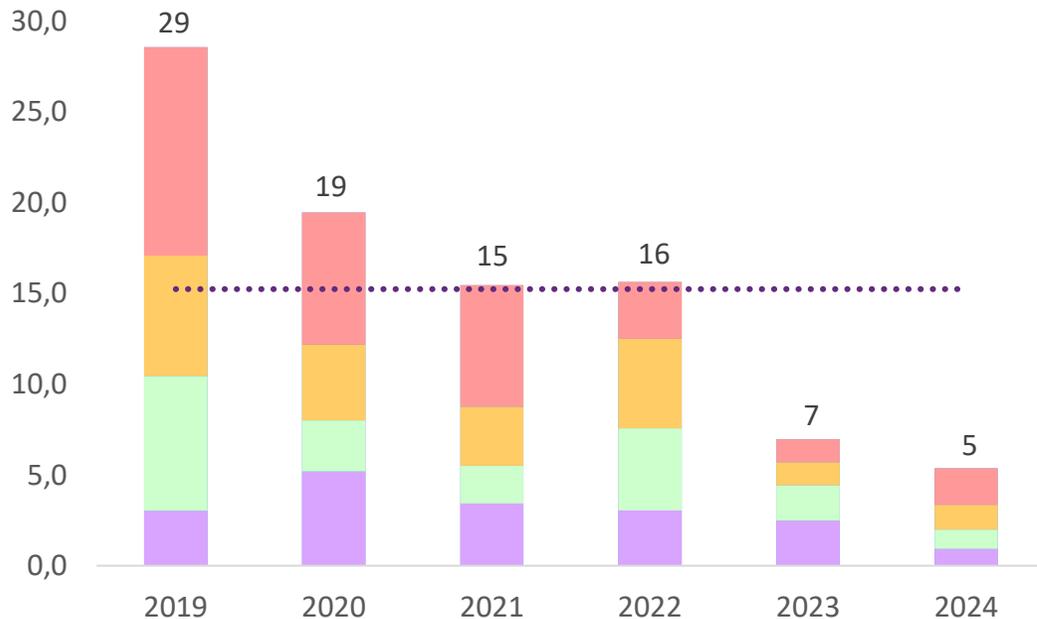
Répartition des volumes tertiaires investis en France
(par typologie d'actifs, en %)



Marché de l'investissement en Île-de-France

Baisse de 23% des investissements en 2024 vs 2023

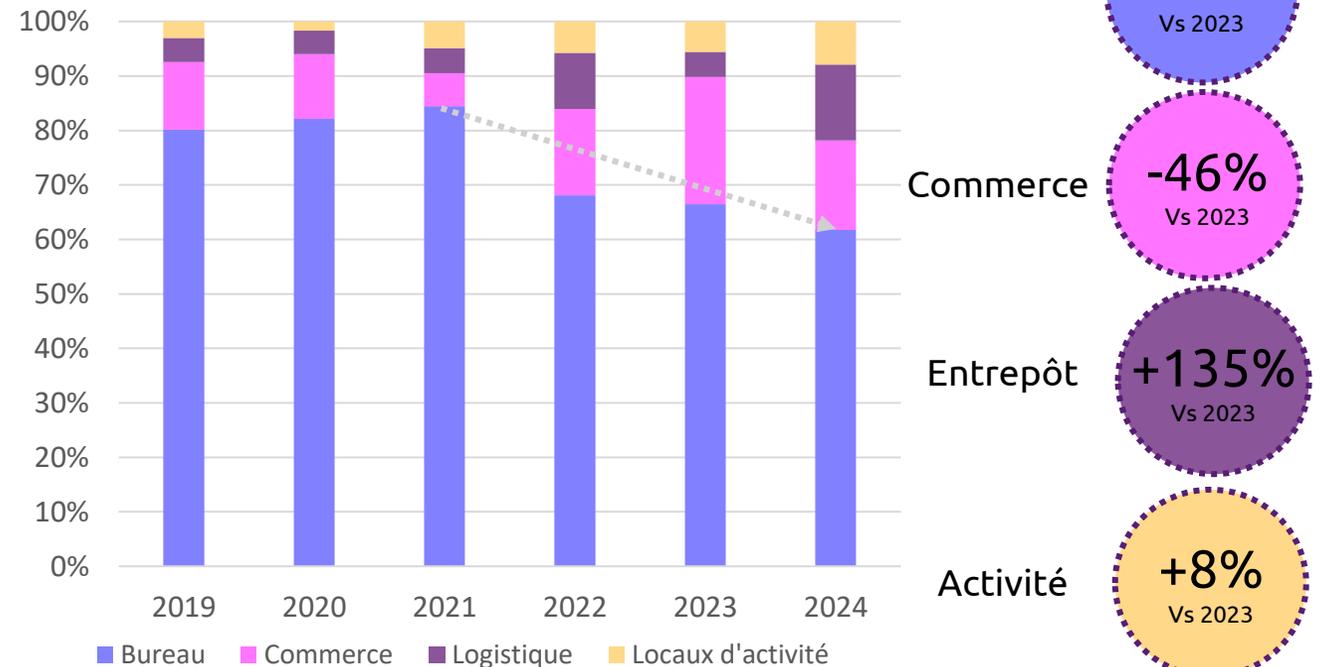
Évolution des volumes tertiaires investis en Île-de-France (tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



■ Trimestre 1 ■ Trimestre 2 ■ Trimestre 3
■ Trimestre 4 ⋯ Ø T1 -T4

Sources : BPCE Solutions immobilières à partir des données Immostat

Répartition des volumes tertiaires investis en Île-de-France (par typologie d'actifs, en %)

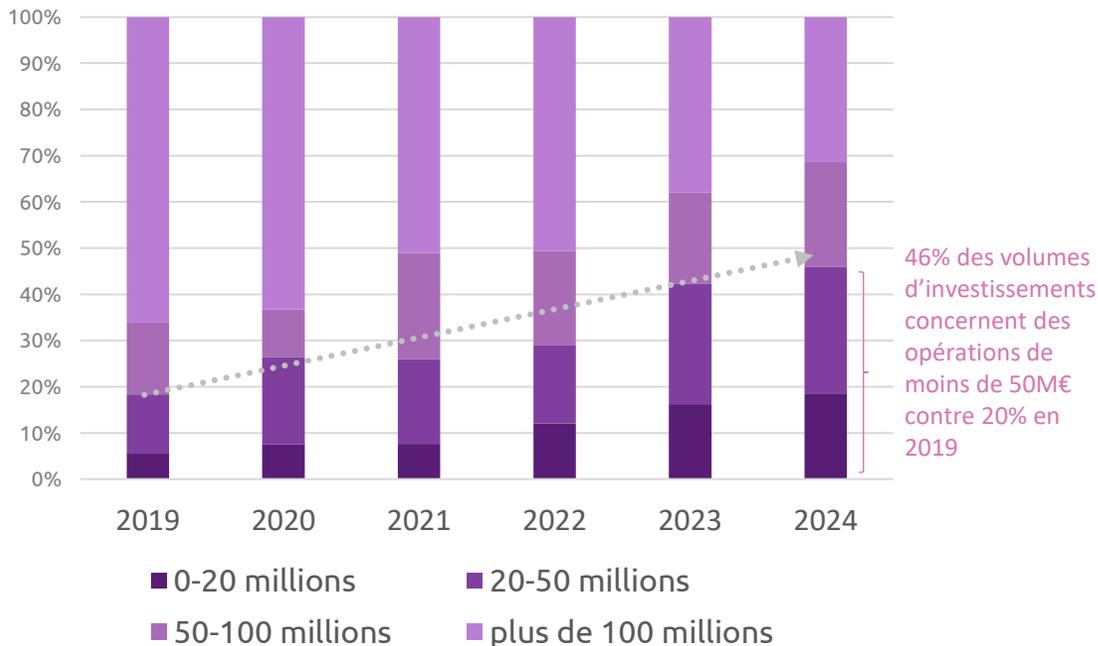


Bureau **-28%** Vs 2023
 Commerce **-46%** Vs 2023
 Entrepôt **+135%** Vs 2023
 Activité **+8%** Vs 2023

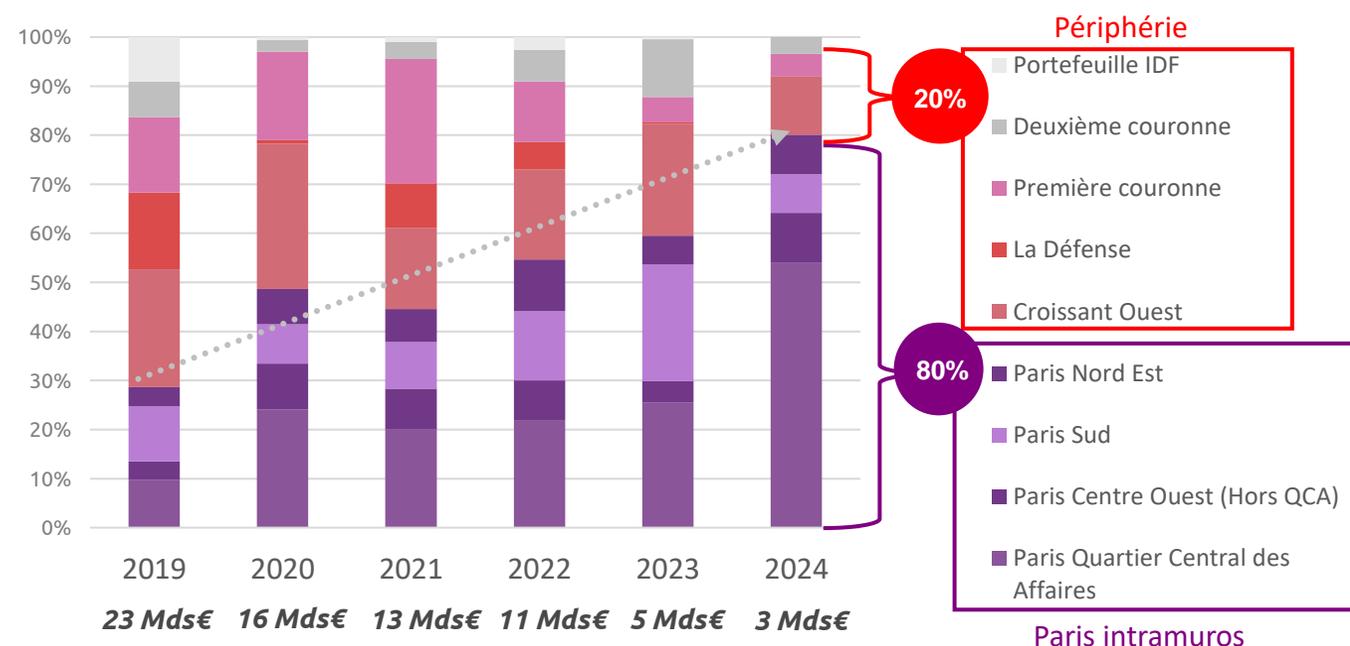
Marché de l'investissement en Île-de-France – zoom Bureaux

Baisse de la taille des opérations et concentration marquée dans Paris QCA

Évolution des volumes investis, en Île-de-France par montant
(tous produits tertiaires, en %)



Évolution des volumes investis en bureau, en Île-de-France, par secteur
(en %, et en milliards d'euros)



Grandes transactions bureaux au 4^{ème} trimestre 2024



Bureaux / Logements
280-282 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Acquéreur : Mindston Capital

Cédant : CNP Assurances

Surface : 8 700 m²

Montant : 110-130 M€



Portefeuille Pasteur
Dont :
45 Tocqueville, 75017 : Bureaux
61 F. Roosevelt, 75008 : Bureaux /
Commerce / Résidentiel
69 Boétie, 75008 : Socle de bureaux

Acquéreur : Hestia Investment
Management

Cédant : Institut Pasteur

Surface : 9 640 m²

Montant : 100-120 M€



Bureaux
21 Ville l'Evêque, 75008
Paris

Acquéreur : CDC Investissement
Immobilier

Cédant : Deko Immobilien

Surface : 4 900 m²

Montant : 100-120 M€



Bureaux
58 Grande Armée, 75016 Paris

Acquéreur : Compagnie financière
de Lutèce

Cédant : Irame Capital Partner

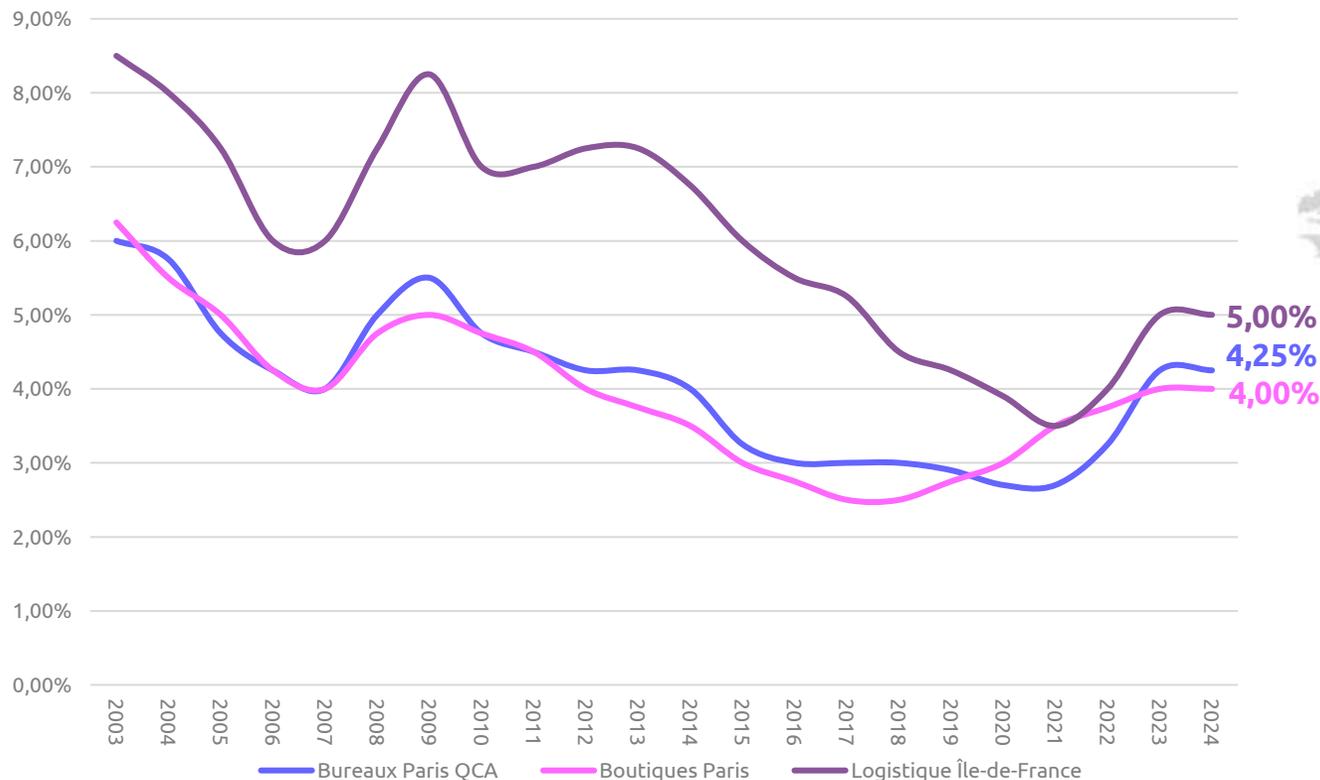
Surface : - m²

Montant : 40-60 M€

Taux Prime observé au T4 2024

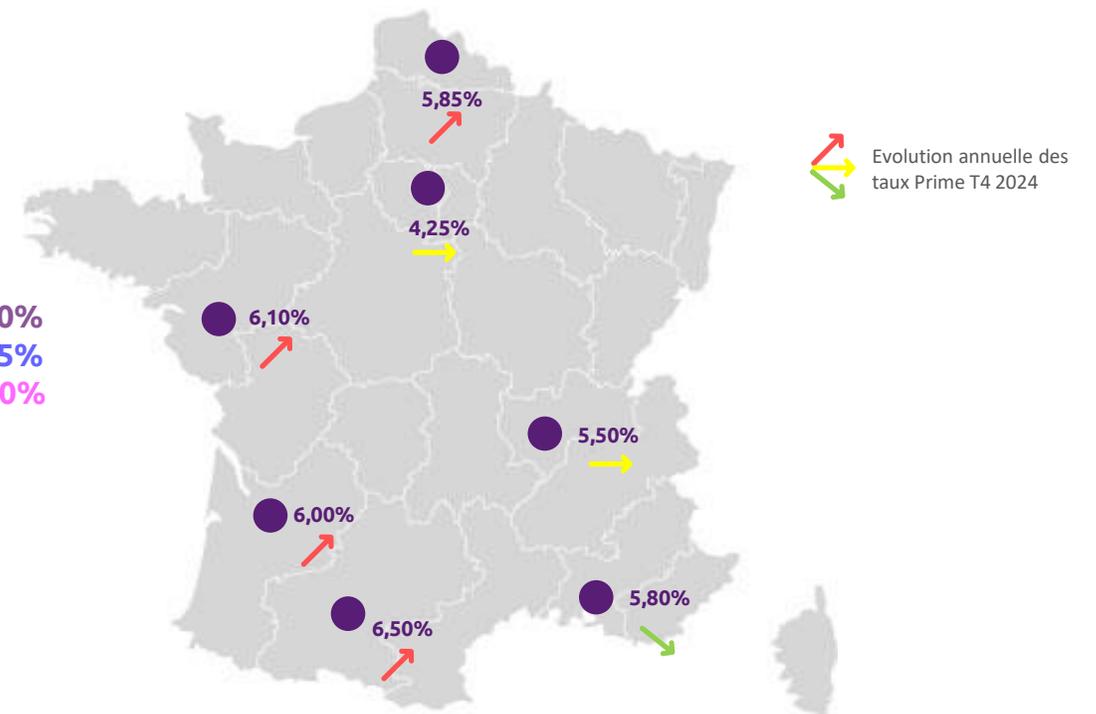
Une tendance à la stabilisation sur toutes typologies à Paris

Évolution des taux Prime



Sources : BPCE Expertises immobilières

Taux Prime des bureaux en France – T4 2024

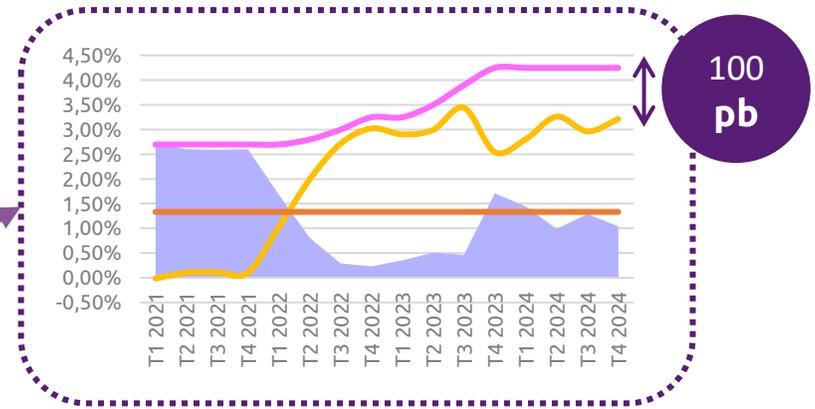
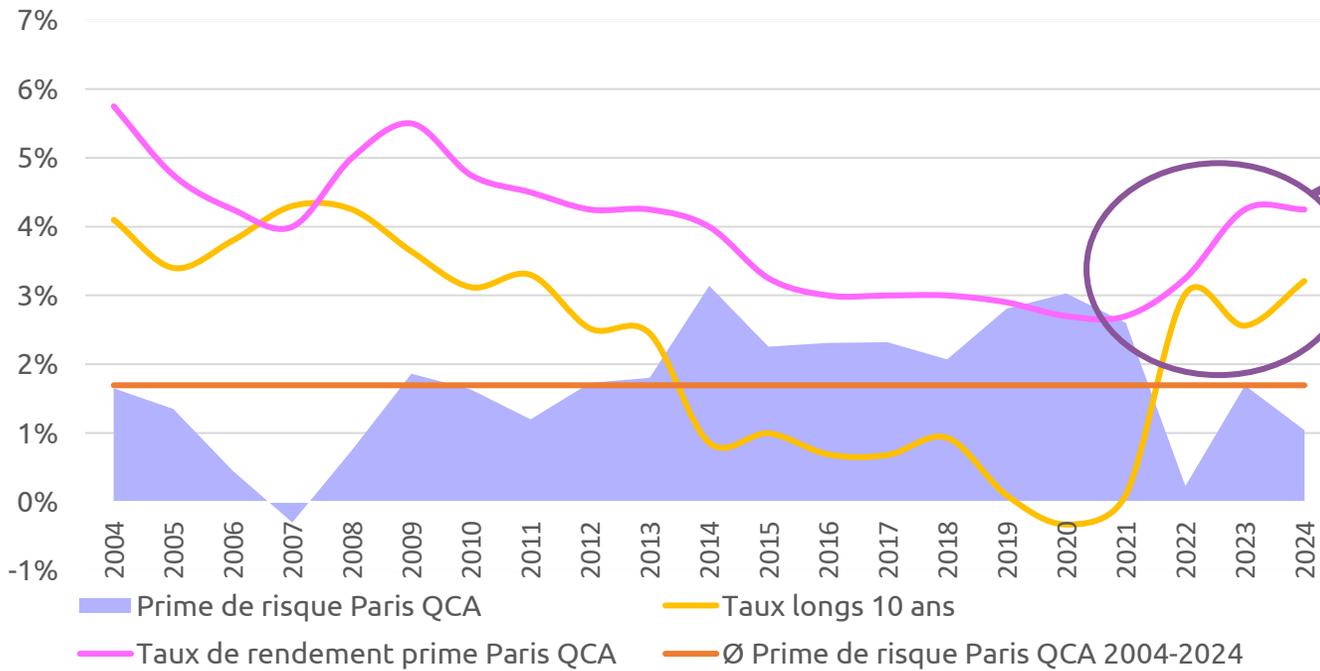


Evolution annuelle des taux Prime T4 2024

Prime de risque de nouveau atrophiée au second semestre

Au S2 2024, la prime de risque oscille entre 100 et 130 pb, peinant à se reconstituer

Évolution de la prime de risque



Définition de la prime de risque

La prime de risque représente la rémunération du risque pris lors de l'investissement immobilier par rapport au taux sans risque.

Elle se compose :

- du risque systématique, qui intègre l'environnement macro-économique ;
- du risque d'illiquidité, qui reflète l'environnement financier et le temps nécessaire à l'acquisition ;
- du risque opérationnel, inhérent à l'acquisition d'un immeuble en particulier, dans son environnement spécifique (équilibre offre/demande sur la zone de marché, situation locative, obsolescence).

Tendances de marché

Synonyme d'une meilleure dynamique d'investissement, **le quatrième trimestre s'aligne, à lui seul, au premier semestre 2024** en immobilier d'entreprise francilien.

Ce niveau d'activité s'inscrit également en hausse de 59 % par rapport au quatrième trimestre 2023.

Ce léger regain ne s'aligne toutefois pas à une moyenne quinquennale portée à 4 milliards d'euros, au cours des quatrièmes trimestres.

INVESTISSEMENT AU T4 2024

2 Mds €

+59 % vs T4 2023

Initiée au troisième trimestre 2022, la dépréciation de la moyenne des valeurs vénales des bureaux franciliens se proroge au cours du dernier trimestre 2024.

Ainsi, le prix moyen de l'investissement de bureaux est estimé à 5 948 euros du mètre carré, soit un repli de 9 % par rapport au dernier trimestre 2023.

Derrière cette décote générale, sous-tendent de fortes disparités des prix moyens d'acquisition. Parmi ces valeurs, les extrêmes sont ainsi enregistrés en Deuxième couronne, et au sein Du Paris Quartier Central des Affaires.

PRIX MOYEN DES BUREAUX

-9 %

en IDF - en 1 an

La hausse des taux longs, couplée à la contraction des taux de rendement Paris QCA, détériore de nouveau la prime de risque, enregistrant un recul de 26 points de base en un trimestre.

Au quatrième trimestre, le spread entre le taux de rendement Prime Paris QCA (4,25 %) et l'OAT 10 ans (3,21 %) s'établit ainsi à 104 points de base.

PRIME DE RISQUE

≈ 100 pdb

en baisse par rapport au T3 2024 et par rapport au T4 2023

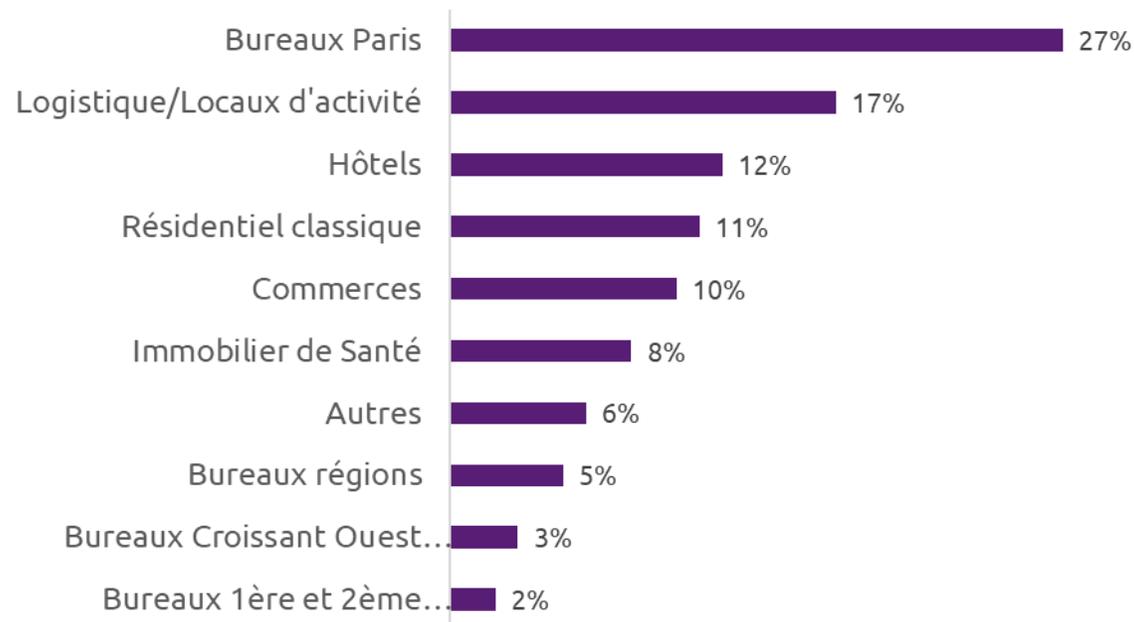
Intention d'investissement par secteur

Bureau Paris en tête, suivis de la logistique, hôtellerie et résidentiel

60 % du panel prévoit d'augmenter ses acquisitions

Types d'actifs privilégiés à l'achat en France en 2025

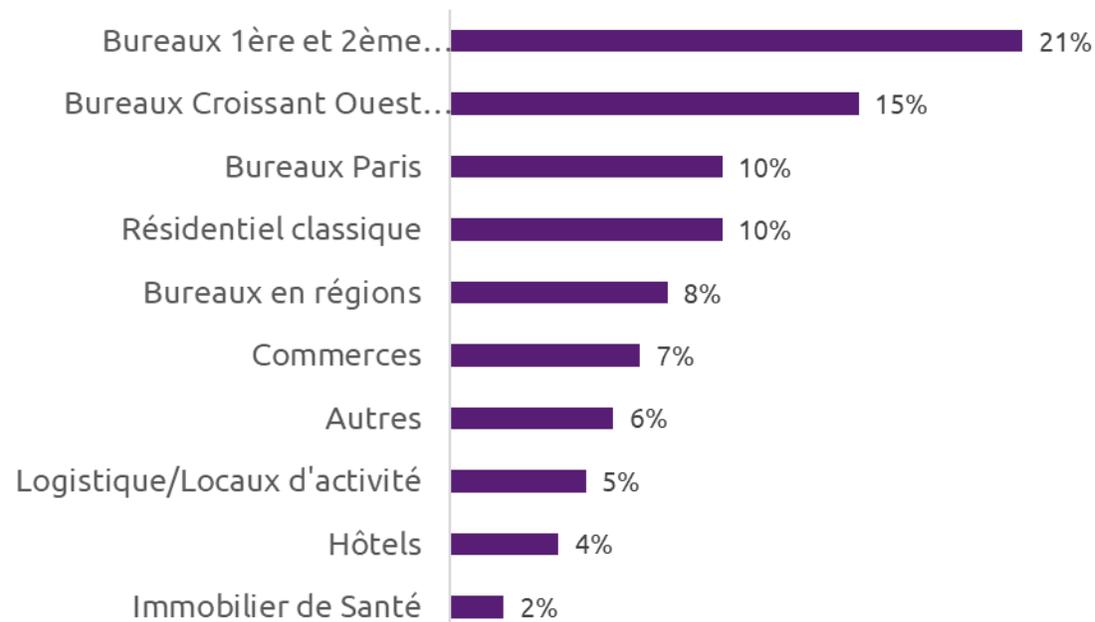
Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



39 % du panel prévoit d'augmenter ses cessions

Types d'actifs privilégiés à la vente en France en 2025 :

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



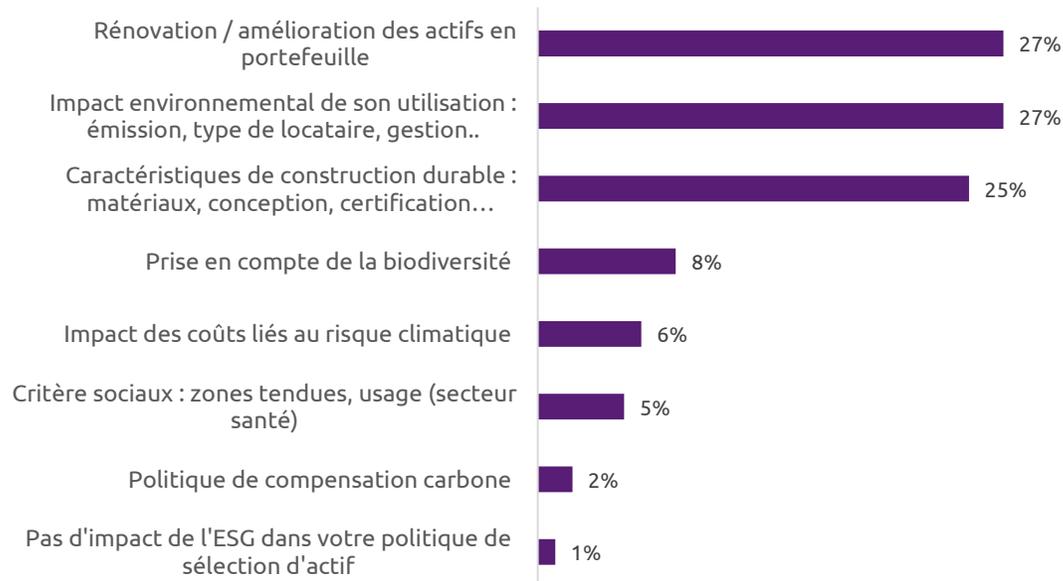
Perspectives des investisseurs – risque climatique

Une intégration des risques climatiques au sein des stratégies d'investissement

Près de 50% des répondants envisagent d'adapter leurs actifs aux réglementations climatiques

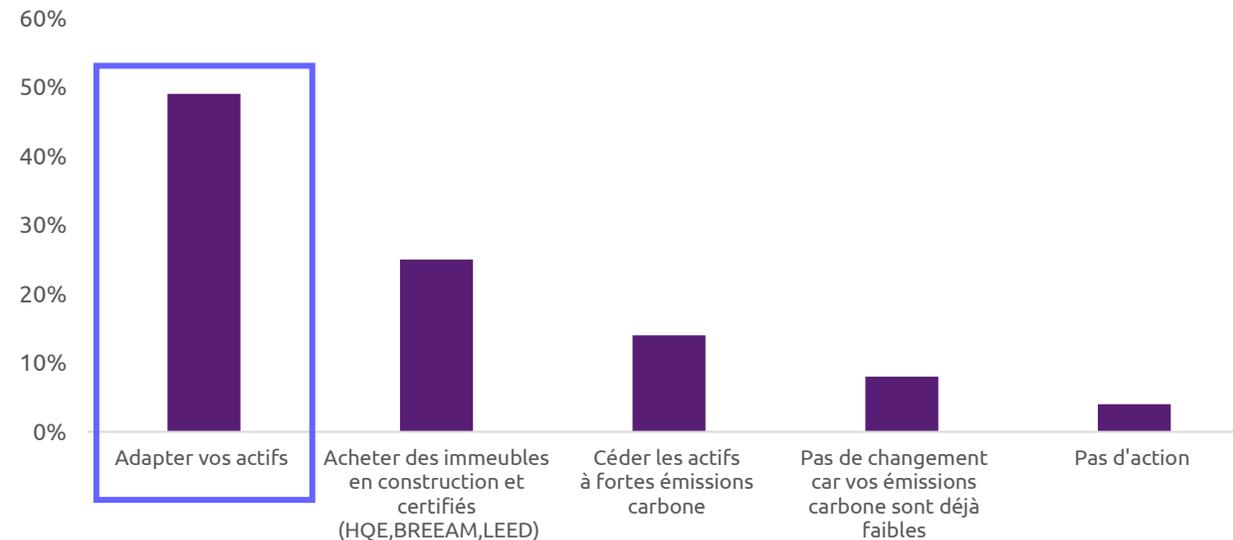
Critères environnementaux et sociaux dans la sélection d'actifs à l'investissement

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Impact des réglementations liées aux risques climatiques sur les investissements en 2025

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros

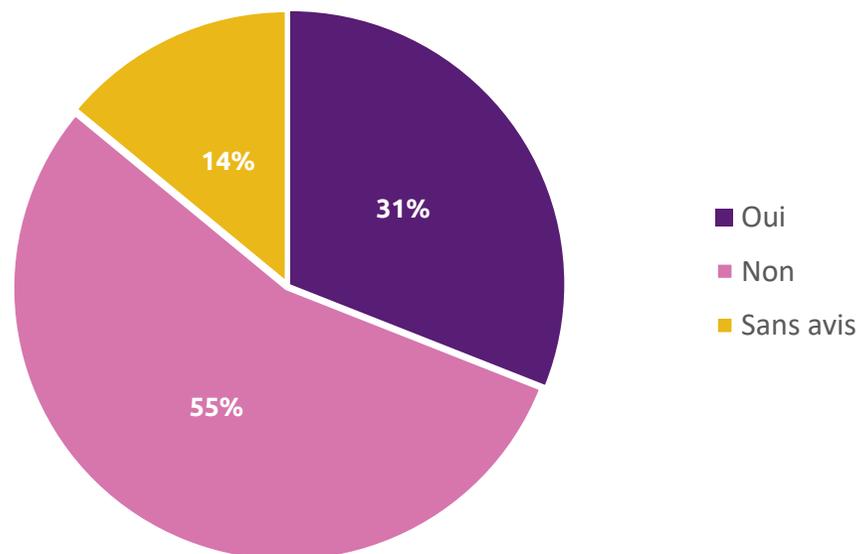


Perspectives des investisseurs institutionnels

Transformation de bureaux en logements

Prévisions d'une transformation de bureaux en logement au sein d'un portefeuille, dans les 2 prochaines années

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

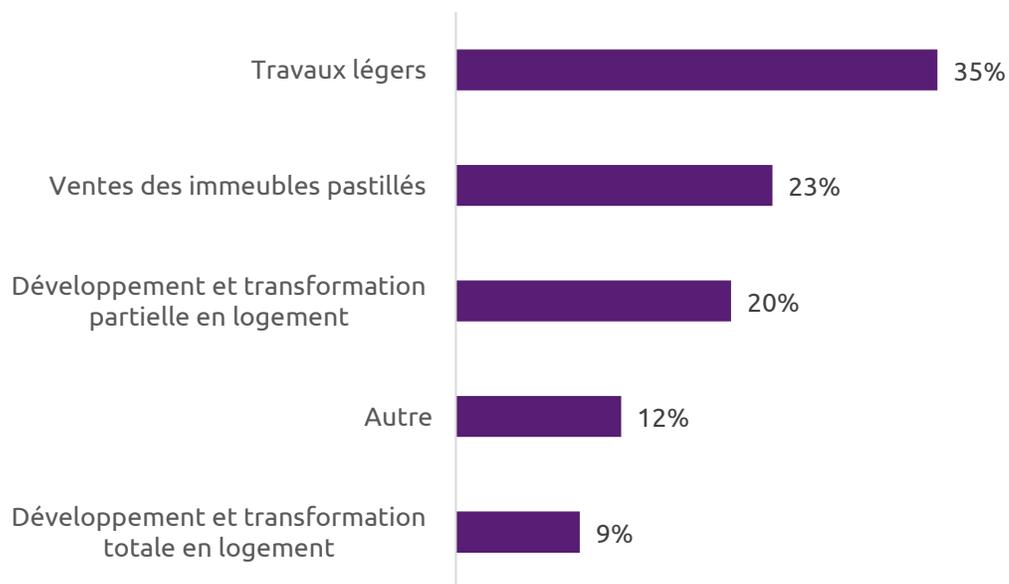
- 31% des investisseurs interrogés envisagent de convertir des immeubles de bureaux en logements au cours des deux prochaines années.
- Toutefois, plusieurs barrières à l'entrée complexifient ces projets de reconversion :
 - Autorisations municipales ;
 - Hausse du bilan carbone adossée à ce type de transformation ;
 - Injection importante de dépenses en capital et équation financière à trouver.

Perspectives des investisseurs institutionnels

Niveau d'intégration du PLU bioclimatique au sein des stratégies d'investissement

Impact du PLU bioclimatique sur le marché des bureaux à Paris

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



FOCUS PARISIEN - PLU BIOCLIMATIQUE

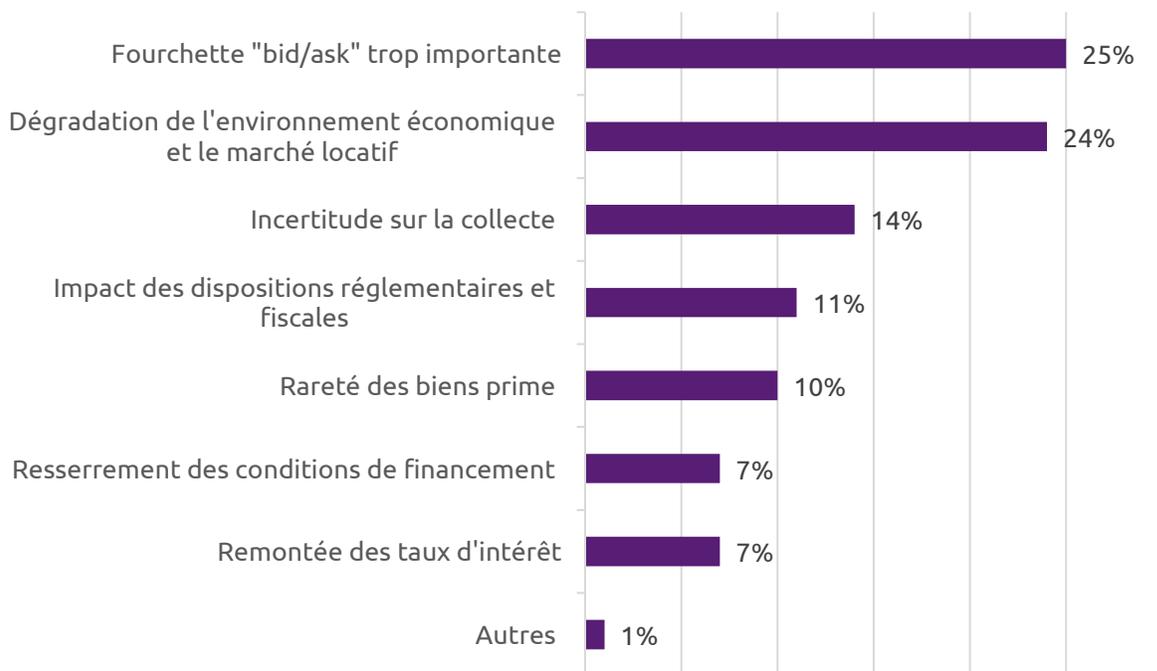
- En réponse au PLU bioclimatique, 35% des panélistes envisagent des travaux légers sur les immeubles dits « pastillés » ou leur cession pour 23% d'entre eux.
- Seulement 9 % d'entre eux prévoient des transformations intégrales de bureaux en logements, notamment compte tenu de la complexité adossée à ces opérations.

Perspectives des investisseurs institutionnels

Ventes forcées attendues en 2025

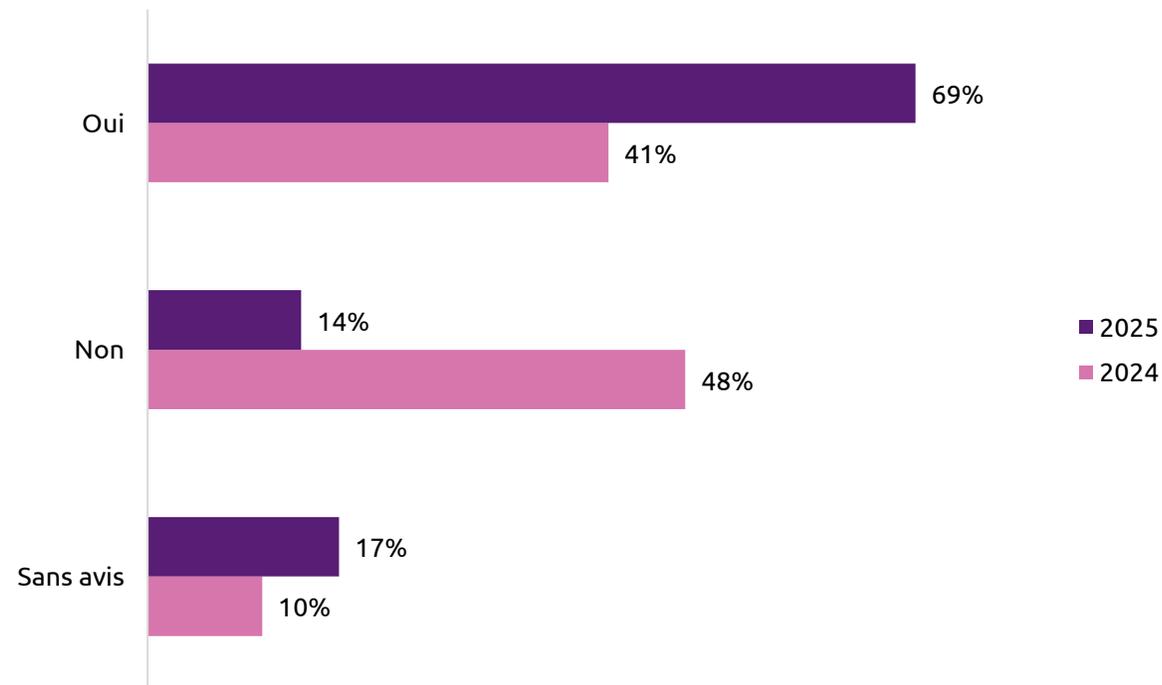
Principaux freins à l'investissement anticipés en 2025 :

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Ventes forcées attendues de la part des investisseurs :

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T4 2024

JANVIER 2025

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

Un léger ralentissement qui se confirme

- Sur le secteur des bureaux franciliens, la rencontre entre offre et demande a toujours lieu, malgré un nouveau recul acté en 2024.
- La dynamique du marché locatif se caractérise ainsi par une demande placée établie à 460 000 m² au dernier trimestre 2024, soit un repli de 16 % par rapport au dernier trimestre 2023 et une légère hausse de 8 % en comparaison au trimestre précédent, contre une **offre immédiate inédite de 5 600 000 m²** sur la période.
- Cette offre grimpante de surfaces à commercialiser, notamment résultante de délibérations et de livraisons de programmes restructurés, se confronte ainsi à un niveau plus faible de demande selon les secteurs.
- Aux côtés d'un schéma plus **binaire avec un Paris Intramuros plébiscité et certaines zones périphériques davantage délaissées**, de nouvelles perspectives se dessinent.
- Ainsi, le **tropisme du Quartier central des Affaires de Paris a engendré une évolution persistante des loyers**.
- Pour y pallier, certains utilisateurs intègrent des **marchés de report** à leurs stratégies d'implantation. La Défense bénéficie d'un regain de sa demande placée trimestrielle établie à 82 000 m², soit une hausse de 45 % en un trimestre et de 60 % en 2024 versus 2023. L'activité a été galvanisée par la prise à bail de Sanofi portant sur 34 000 m² dans l'immeuble de CB3.

Prise à bail de Sanofi au sein de l'immeuble de CB3



Chiffres clés en 2024

Une dynamique de marché à deux vitesses entre Paris QCA et certaines zones périphériques

1 750 000 m²

Placés en 2024
en Île-de-France

-10%

Vs. 2023

5 642 000 m²

Disponibles au T4 2024
en Île-de-France

+19%

Vs. T4 23

10,2 %

de vacance au T4 2024
en Île-de-France

+220 pb

Vs. T4 23

1 075 €/an/m²

Loyer moyen
Prime
Paris QCA

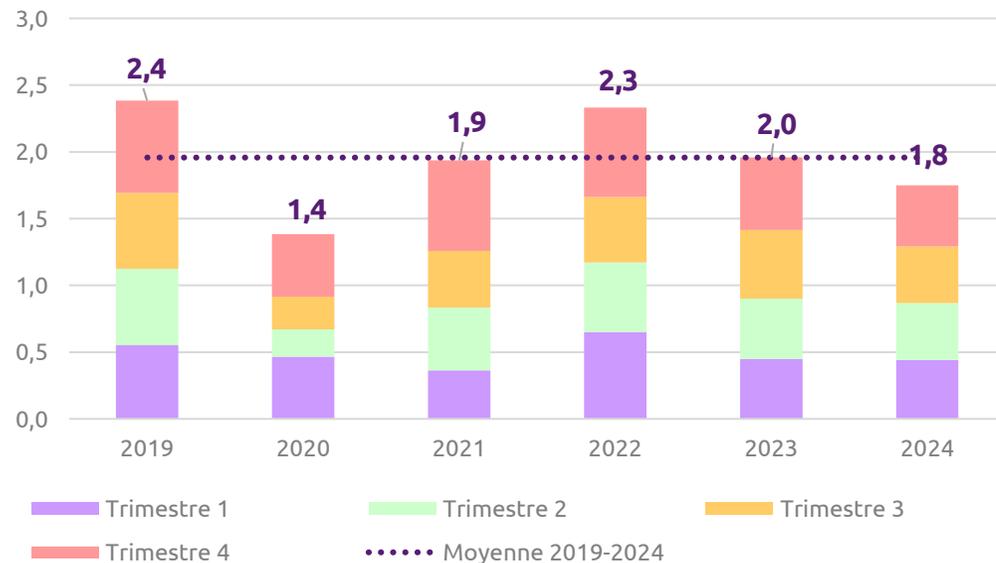
+8%

Vs. T4 23

La demande placée en Île-de-France

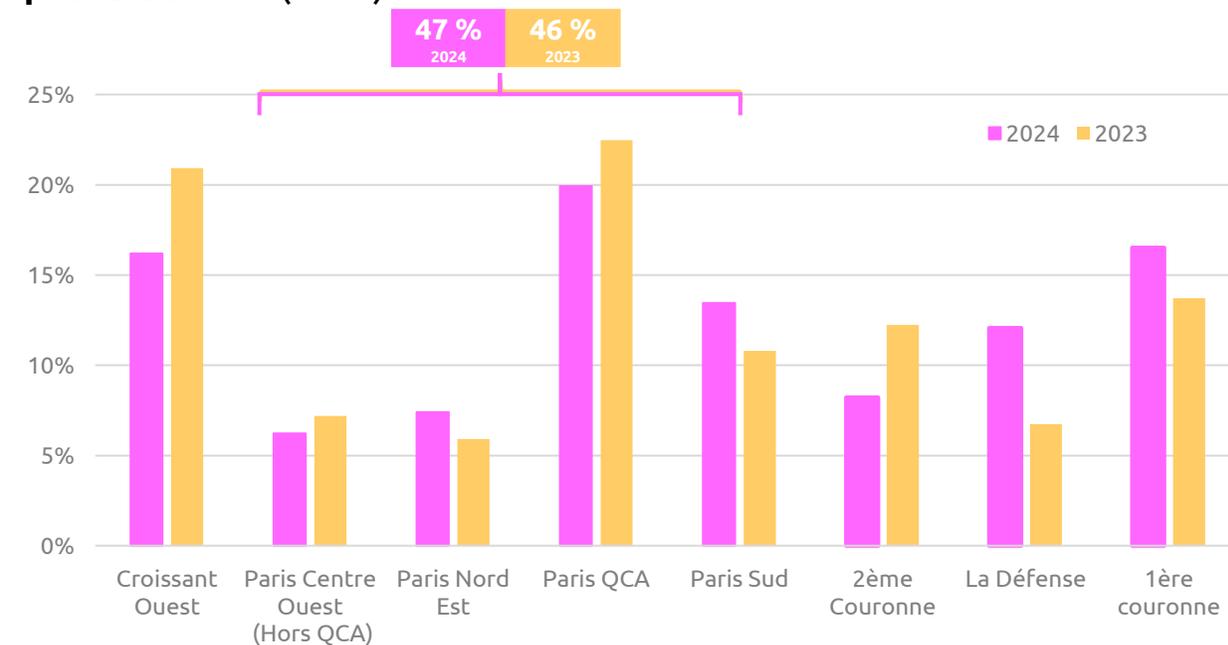
Une baisse modérée à nouveau en 2024

Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m²)



- Au quatrième trimestre 2024, la demande placée a connu une baisse de **16 %** par rapport à la même période en 2023, ce qui conclut l'année avec une baisse de **11%** de la demande placée en 2024 par rapport à l'année précédente.

Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France | 2023 et 2024 (en %)



- **Paris intramuros représente la moitié de la demande placée.**
- Après une année difficile en 2023, **La Défense retrouve des couleurs avec une demande placée au plus haut en 2024 grâce à la prise à bail de Sanofi. Elle signe sa deuxième meilleure cuvée de ces dix dernières années.**

L'offre immédiate en Île-de-France

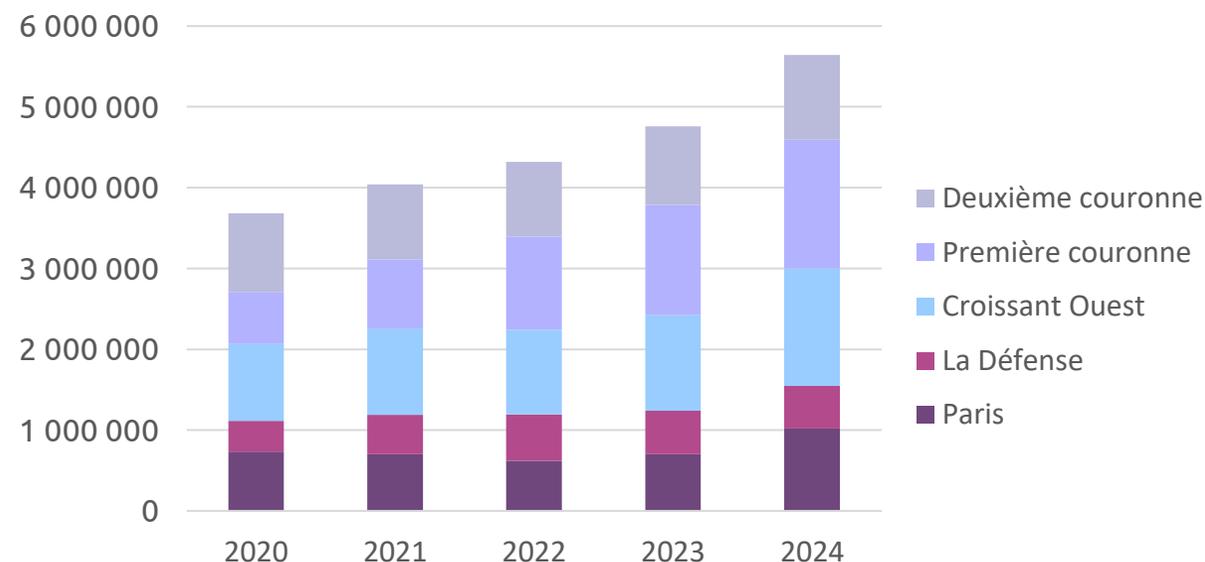
Un stock multiplié par plus de deux sur la dernière période quinquennale

Évolution du volume de l'offre immédiate en Île-de-France
(en millions de m², à fin d'année)



En 5 ans, l'offre immédiate a été **multipliée par plus de deux** avec une accélération marquée en 2024, représentant +19% sur un an.

Répartition géographique de l'offre immédiate | T4 2024 (en %)



- A la fin de l'année 2024, pour **tous les secteurs le stock a augmenté hormis La Défense.**
- **Pour Paris intra-muros**, où l'offre immédiate était jusque-là plutôt stable, **le stock s'alourdit de +46% en un an.**

Loyer facial versus loyer économique

Des mesures d'accompagnement attendues à la stabilisation pour Paris QCA

Anticipations – Gamme de loyers et mesures d'accompagnement 2025

Enquête auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, gérant un patrimoine de près de 300 milliards d'euros

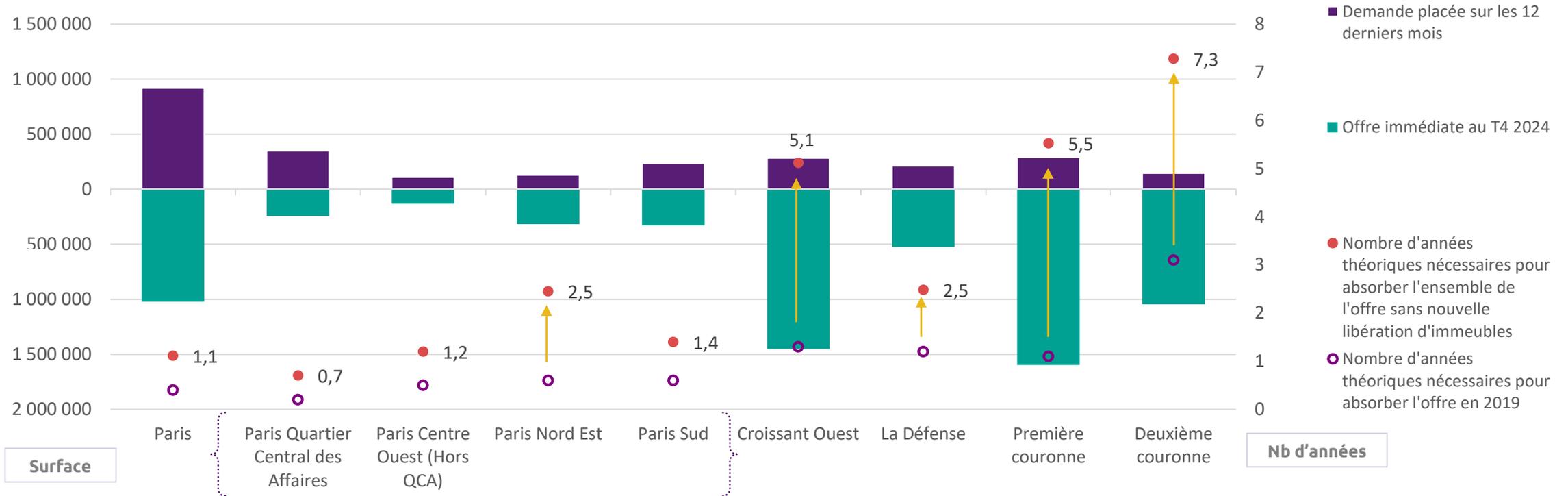


- Le maintien du niveau des mesures d'accompagnement ne raconte pas la même histoire au sein de l'Île-de-France prise dans sa globalité.
- Tandis que les franchises de loyers et autre geste commercial sont attendus à un seuil de 17 % au sein du Quartier central des Affaires, ce pourcentage s'est établi à **25,4 %** pour l'Île-de-France au troisième trimestre dernier, révélateur d'une forte dichotomie en termes de dynamique de marché.

Absorption de l'offre de bureaux en Île-de-France

Une situation préoccupante en première et deuxième couronne

Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France



- En nombre d'années théoriques, en supposant un niveau constant de demande placée annuelle et aucune nouvelle libération d'immeubles, **l'offre immédiate se résorberait en un peu plus d'un an à Paris contre respectivement 5,5 et 7,3 ans en première et seconde couronne.**

Transactions locatives iconiques au 4^{ème} trimestre 2024



185 Saint-Honoré
75001 Paris
(Livraison 2026)

Bailleur : Altarea Entreprise

Utilisateur : Ashurst

Loyer facial /m²/an : 935 €

Surface : 6 100 m²



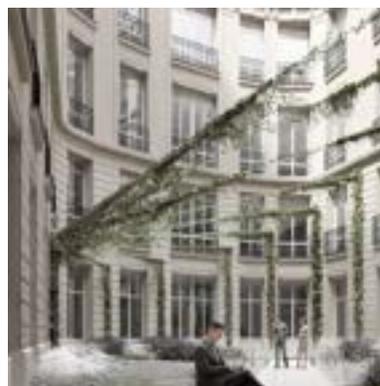
33 Quatre Septembre
75002 Paris

Bailleur : Redtree Capital | M&g
Real Estate | Eternam

Utilisateur : LinkedIn

Loyer facial /m²/an : 1 000 €

Surface : 3 600 m²



31 av. Pierre 1er de Serbie,
75016 Paris

Bailleur : Pimco Prime Real
Estate

Utilisateur : Astorg

Loyer facial /m²/an : 1 050 €

Surface : 2 700 m²



90 Courcelles
75008 Paris

Bailleur : Trustone REIM

Utilisateur : Evercore

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 2 000 m²



35 Bld des Capucines
75002 Paris

Bailleur : Gecina

Utilisateur : Pinsent Masons

Loyer facial /m²/an : 950 €

Surface : 1 800 m²



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché des commerces en Europe et en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T4 2024

JANVIER 2025

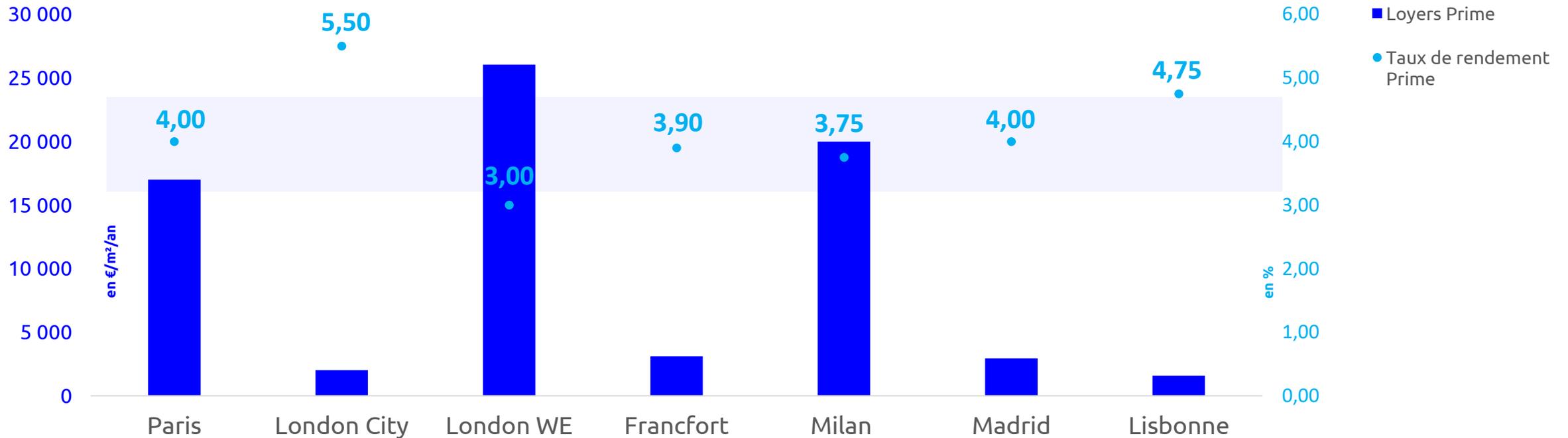


Taux de rendement et loyers à travers l'Europe - Focus Commerces

Un début de stabilisation des taux Prime partout en Europe

Ces informations proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

Loyers & Taux de rendement des commerces européens | Prime | T4 2024



Évolution annuelle

Taux Prime

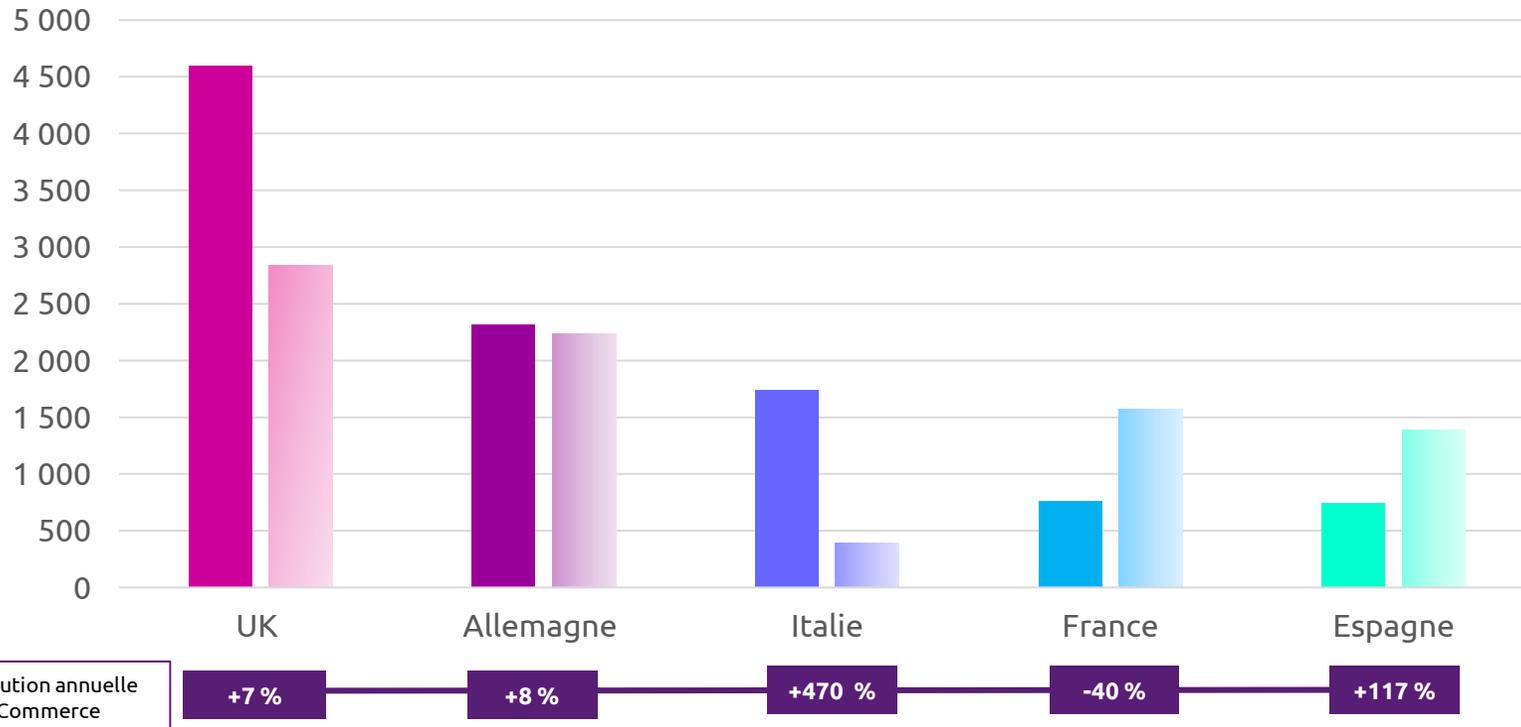
Loyer Prime



Europe | Volumes d'investissement par pays et typologie

Une hausse importante des volumes italiens et espagnols

Volumes d'investissement en commerce européen | Par sous typologies d'actifs (en millions d'euros, à novembre 2024)



DYNAMIQUE DU MARCHÉ EUROPÉEN DES COMMERCES

- Au sein des grandes villes européennes, la typologie d'actifs commercial prépondérante varie. Tandis que les commerces de pieds d'immeuble sont dynamiques en France, le Royaume-Uni est galvanisé par les centres commerciaux.



Transactions iconiques | S2 2024 & début T1 2025



Pasing Arcaden - T4 24 Munich, Allemagne

Acquéreur : Ingka Investments
Cédant : Unibail-Rodamco-Westfield

Surface : 46 300 m²
Catégorie de montant : 190 – 210 m €



Centrum Cerny Most - T1 25 Prague, République Tchèque

Acquéreur (à 25 %) : UPVEST, RSJ Investments
Cédant : Unibail-Rodamco-Westfield

Surface : 85 000 m² (intégralité de l'actif)
Catégorie de montant : 130-150 m €



Centre commercial | Alegre Montijo -T3 24 Portugal

Acquéreur : Lighthouse Properties
Cédant : Ceetrus

Surface : 45 516 m²
Amount category : 170 – 190 m €



Alcapredial - T1 25 Portugal

Acquéreur (à 49 %) : Leadcrest Capital Partners
Cédant : Groupement Les Mousquetaires

Catégorie de montant : 240-250 m €

PORTUGAL

ALLEMAGNE

RÉPUBLIQUE TCHÈQUE

FRANCE



Portefeuille | 26 murs Casino - T3 24 France

Acquéreur : Tikehau Capital
Cédant : Groupe Casino

Catégorie de montant : 190 - 210 m €



43 Magasins Metro Cash & Carry - T3 24 Paris, Lyon, Lille, Marseille

Acquéreur (+43 % supplémentaire) : AB Sagax
Cédant : Amundi Immobilier

Catégorie de montant : 130-140 m €



Westfield Forum des Halles - T1 25 101 Porte Berger, 75001 Paris

Acquéreur (à 15 %) : CDC Investissement Immobilier
Cédant : Unibail-Rodamco-Westfield

Surface : 77 600 m²
Catégorie de montant : 230-240 m €



Pied d'immeuble Hermès - T4 24 17 rue de Sèvres, 75006 Paris

Acquéreur : Hermès
Cédant : Sylvain Fargeon

Surface : 1 300 m²
Catégorie de montant : 290- 310 m €

VENTES INVESTISSEURS

VENTES UTILISATEURS

Facteurs clés



LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

Parmi les classes d'actifs commerciales, **les centres commerciaux connaissent une refonte de leur modèle**. Afin de maintenir une certaine compétitivité au sein du paysage commercial, ces actifs se réinventent à travers différents leviers.

Loin de la simple nécessité de ravitaillement, le centre commercial revêt dès **lors une dimension expérientielle et servicielle**. Les détenteurs de ces lieux multi-destinations adaptent ainsi le mix locatif aux nouvelles attentes du consommateur. **L'implémentation d'enseignes de *leisure* et de *food & beverage* sont génératrices de flux**, elles garantissent une dynamique de l'ensemble commercial.

Lors de la 36^{ème} édition du Baromètre MSCI, réalisée en partenariat avec BCPE Solutions immobilières, le panel d'investisseurs interrogés positionne **les centres commerciaux** parmi les typologies de commerce les moins résilientes à horizon 2025, avec un **taux de vacance attendu à la hausse** selon 56 % d'entre eux, soulignant **le travail important de gestion de la rotation des enseignes au sein des centres commerciaux**.

In fine, le retravail des actifs couplé à l'effet de raréfaction de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) devraient apporter un élan d'optimisme, en termes **de valorisation à l'existant**.



LE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLE

Au sein de la Capitale, plusieurs facteurs ont galvanisé le marché des pieds d'immeuble. **D'une part, les Jeux Olympiques ont renforcé la tendance de flagships sur les artères commerciales *prime***.

D'autre part, **la stratégie immobilière entreprise par les maisons de luxe se traduit par la constitution d'une escarcelle d'actifs commerciaux *prime*, voire de *trophy asset***, ne concernant pas seulement des pieds d'immeuble mais l'acquisition d'immeubles dans leur intégralité. La détention de ces écrans commerciaux leur permet de sécuriser leurs emplacements historiques, et de cristalliser leur valeur sur une projection long terme.

À titre d'exemple, le 17 rue de Sèvres acquis par Hermès, au troisième trimestre 2024, auprès d'une personne physique a été valorisé à 230 000 euros du mètre carré, atteignant un niveau record.

La stratégie de ces entités les conduit à se constituer un patrimoine le plus sécurisé possible.

En parallèle, **des entrants identifiés contribuent à la dynamique locative, à l'instar du sportswear (JD Sports), des pop-up store, de la tech (Apple) ou encore des marques de personnalités (Rare Beauty, Fenty, The Row)**. Cette coloration des enseignes est notamment perceptible sur l'emblématique avenue des Champs Elysées et permet d'élargir les cibles de clientèle au sein d'une même zone de chalandise.



LE MARCHÉ DES RETAIL PARKS

Sur le marché des commerces, **les retail parks sont à nouveau perçus comme la classe d'actifs la plus résiliente** par les investisseurs institutionnels interrogés dans le cadre de la 36^{ème} édition du Baromètre MSCI, en partenariat avec BPCE Solutions immobilières.

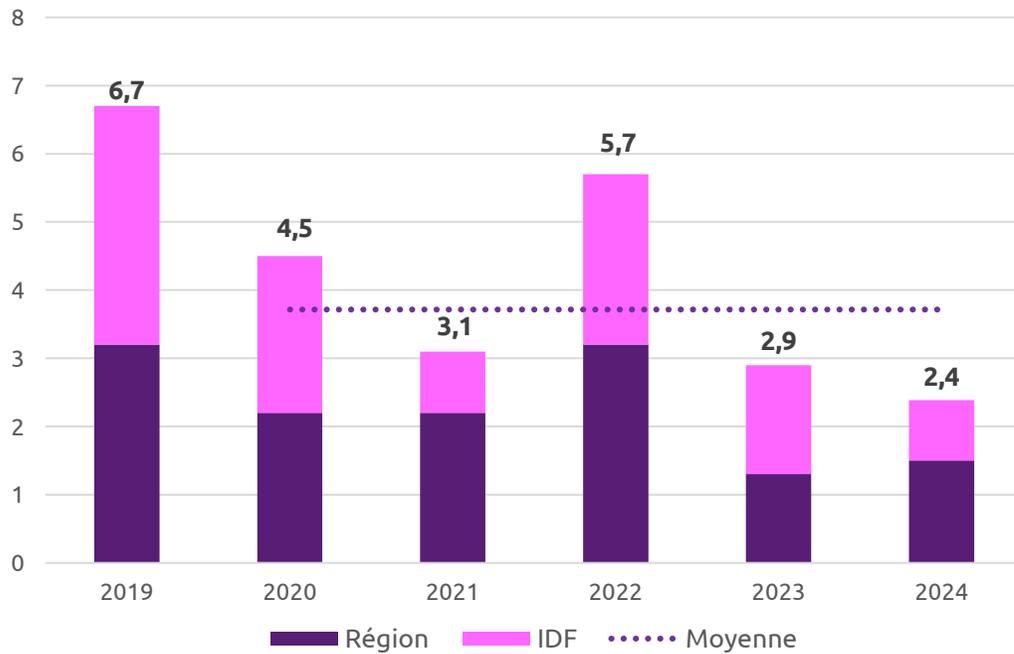
En effet, ces ensembles commerciaux à ciel ouvert bénéficient de marqueurs différenciants par rapport aux autres typologies d'actifs. Ainsi, **la rationalisation des charges rendue possible par la configuration du bâti leur permet d'être compétitifs en termes de niveau de loyers**.

L'optimisation du taux d'effort, par l'accessibilité des valeurs locatives, permet de maintenir un **taux de vacance bas**, et attire de nouvelles enseignes, dont les enseignes de mass market (Normal, Primark, Action, etc.).

Évolution des volumes investis en commerce

Un volume d'investissement en deçà de la tendance quinquennale

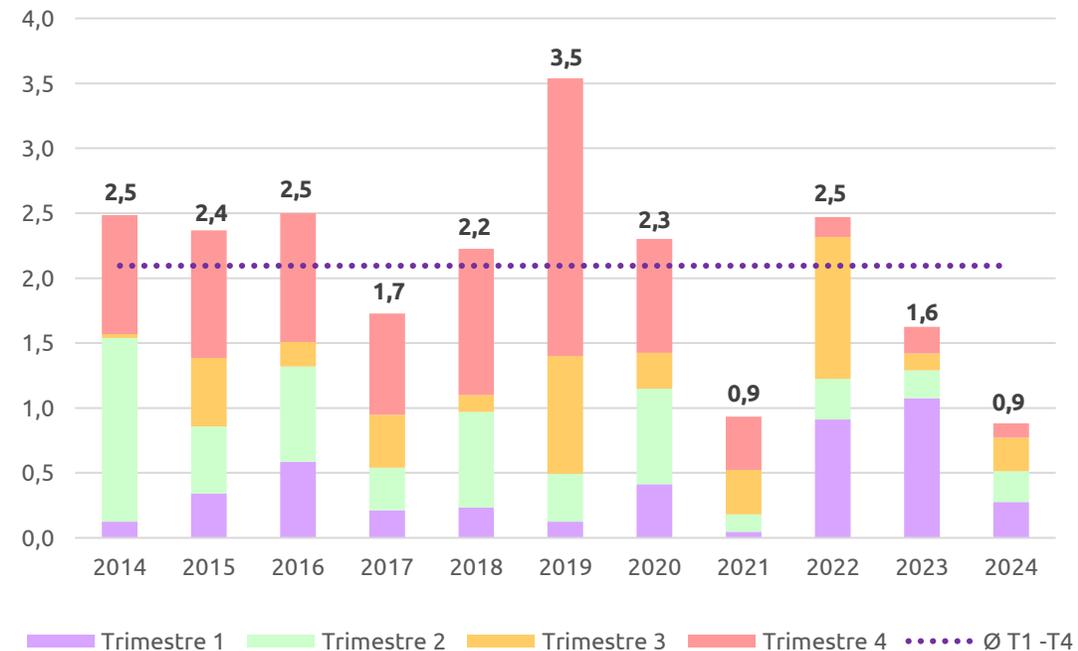
Évolution des volumes investis en commerce en France (en milliards d'euros)



- Au cours de l'année 2024, l'investissement régional a capitalisé 63 % du marché des commerces, contre 45 % en 2023.

Sources : BPCE Solutions immobilières, Immostat

Évolution des volumes investis en commerce en Île-de-France (en milliards d'euros)



- En Ile-de-France, l'année 2024 s'est inscrite en baisse de 46 % par rapport à l'année 2023.

Quelques transactions iconiques | 4^{ème} trimestre 2024



Pied d'immeuble / Bureaux
88 rue Rivoli, Paris IV

Acquéreur : Immobilière Dassault

Cédant : Pimco Prime Real Estate

Surface : 6 000 m²

Catégorie de montant : 90-110 M €



Pied d'immeuble / Bureaux
My Little Nation
15 Place de la Nation, Paris XI

Acquéreur : Deka Immobilien

Cédant : AG Real Estate

Surface : 7 750 m² (dont 1 700 m² de commerce)

Catégorie de montant : 80-100 M €



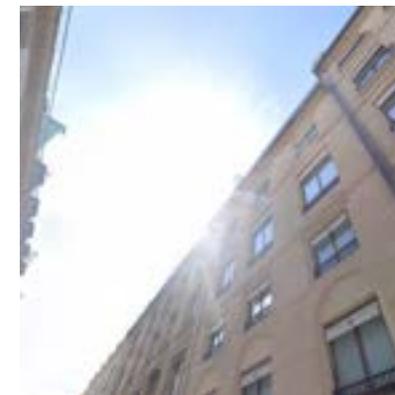
Portefeuille de 69 actifs Casino
France

Acquéreur : Groupement Mousquetaires

Cédant : Groupe Casino

Surface : - m²

Catégorie de montant : 70-90 M €



Pied d'immeuble / Coworking
21 rue de la Paix, Paris IX

Acquéreur : Investisseur privé

Cédant : Pimco Prime Real Estate

Surface : 2 000 m²

Catégorie de montant : 40-60 M €



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché de l'industriel en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T4 2024

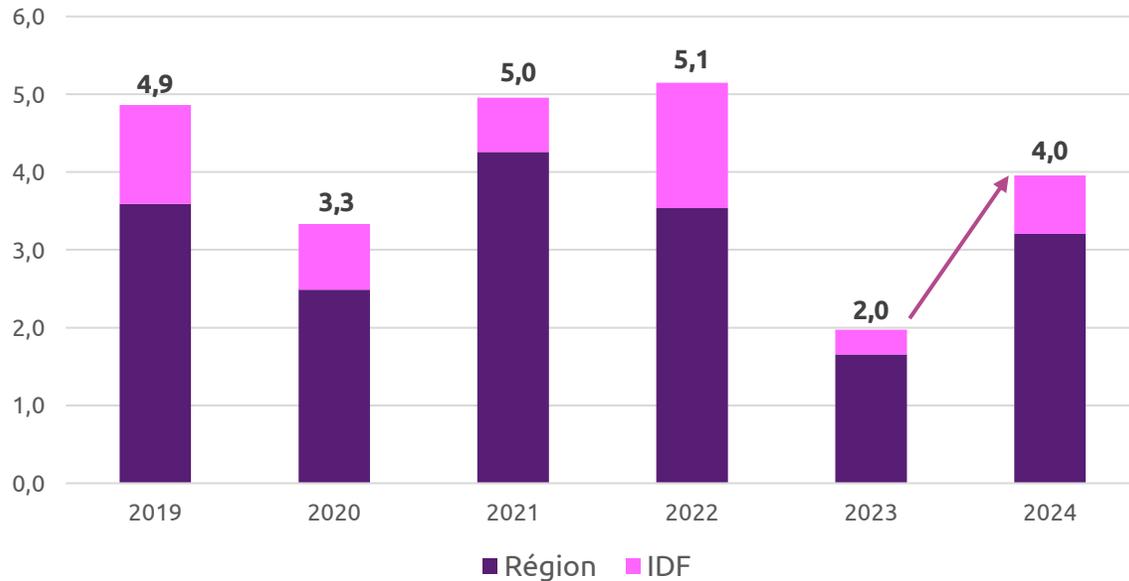
JANVIER 2025



Marché de l'investissement en industriel en France

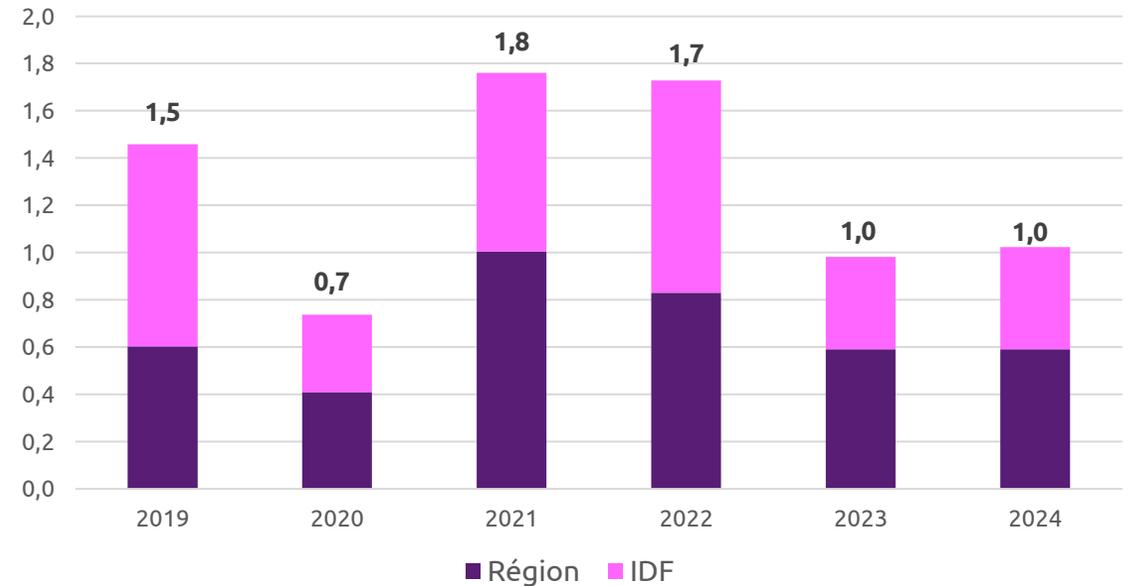
Un volume de transactions multiplié par 2 pour les entrepôts en 1 an

Évolution des montants investis pour les entrepôts en France
(en milliards d'euros)



- Entrepôts : locaux de plus de 5 000 m² de surface utile comprenant les sites classés A et B, les entrepôts frigorifiques et les messageries.

Évolution des volumes investis en locaux d'activité en France
(en milliards d'euros)



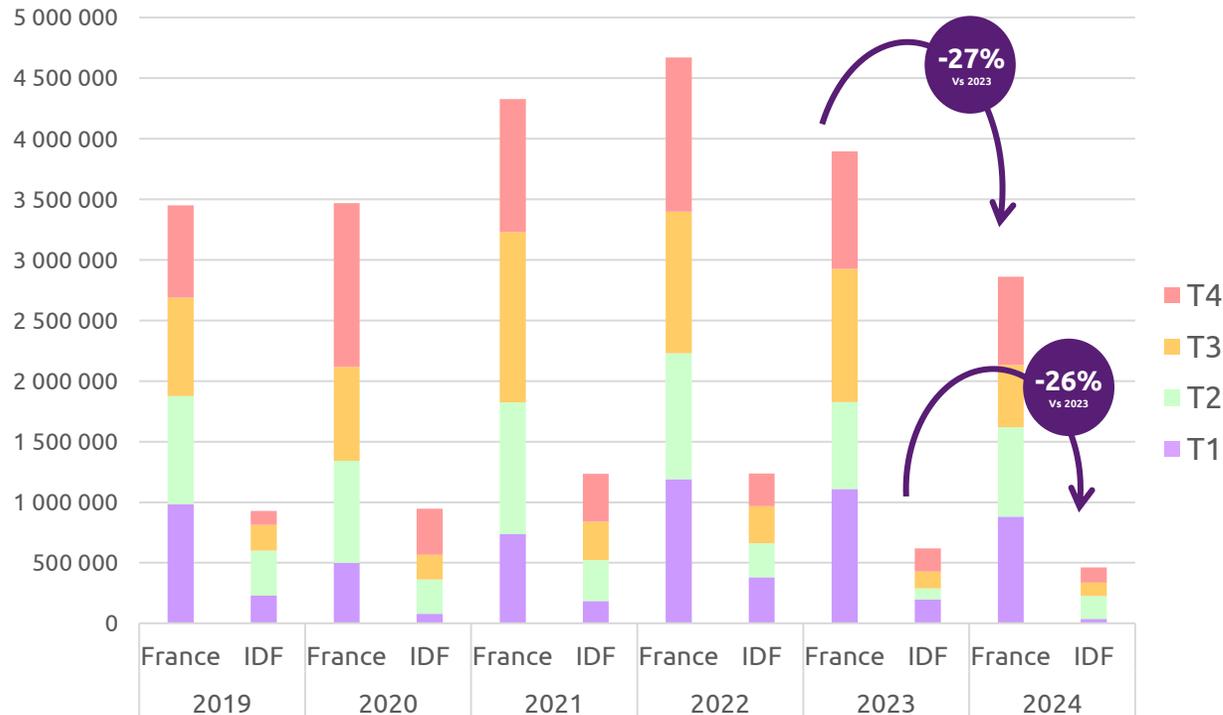
- Locaux d'activité : locaux avec l'exercice d'une activité de production ou de transformation de biens physiques. Sont également inclus, les transactions de type entreposage ne possédant pas l'ICPE 1510 ainsi que les messageries de moins de 5 000 m².

Évolution de la demande placée logistique

Dichotomie entre un volume d'investissement en hausse et une demande placée qui se comprime à nouveau en 2024

Évolution de la demande placée pour les entrepôts en France et en Île-de-France

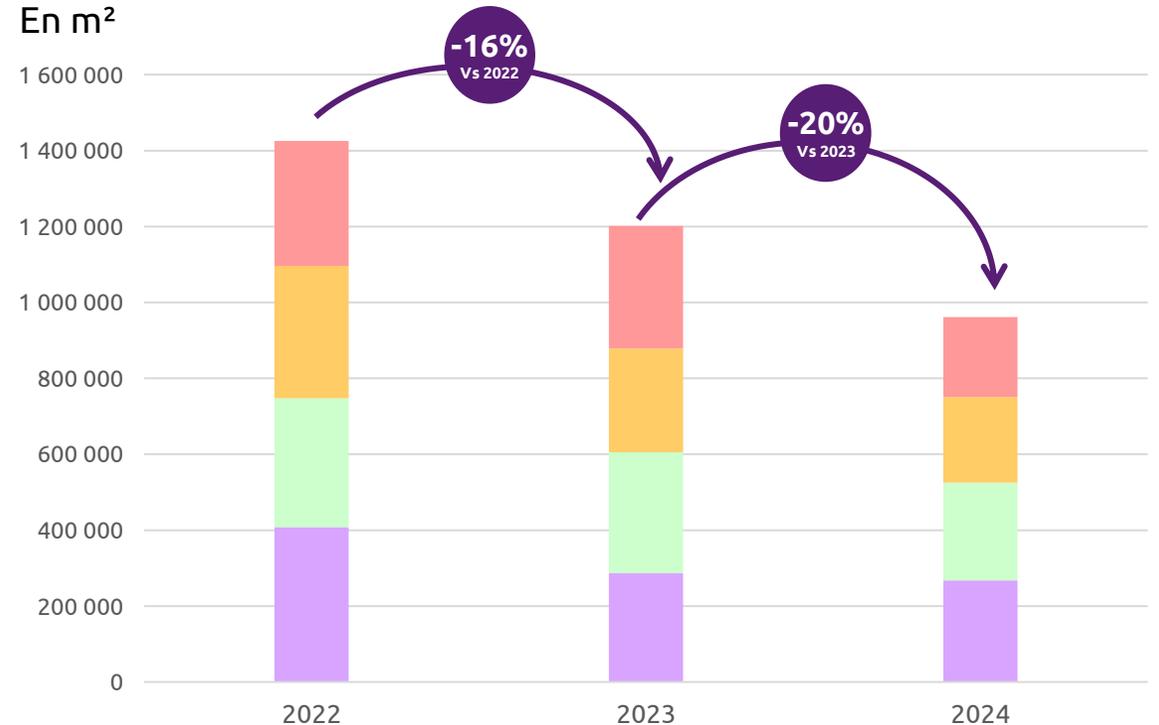
En m² pour les opérations de plus de 5 000m²



Sources : BPCE Solutions immobilières, Immostat

Évolution de la demande placée pour les locaux d'activité en Île-de-France

En m²



Quelques transactions iconiques | 4^{ème} trimestre 2024



Portefeuille de 13 actifs logistiques Europe (Allemagne, France, Royaume-Uni)

Sous-catégories : Entrepôt XXL

Acquéreur : Greykite European RE Fund

Utilisateurs : Kühne + Nagel, BSH Hausgeräte, Teva Pharmaceuticals, Iron Mountain, Skis Rossignol

Surface : 400 000 m²

Catégorie de montant : 340-360 M €



Plateforme logistique Bollene | Vaucluse

Sous-catégories : Entrepôt XXL

Acquéreur : Warehouse de Pauw

Cédant : Altea

Surface : 260 000 m²

Catégorie de montant : 270-290 M €



Portefeuille de 5 plateformes logistiques Saint-Ouen l'Aumône | Île-de-France

Sous-catégories : Entrepôt

Acquéreur : Hines

Cédant : SELP

Surface : 130 000 m²

Catégorie de montant : 120-140 M €



Portefeuille Paris de 4 actifs logistiques Bussy Saint Georges, Lagny-le-Sec, Conly et Dortmund

Sous-catégories : Entrepôt XXL

Acquéreurs : JV Boreal IM, Ontario Teachers Pension Plan

Cédant : CBRE Investment Management

Surface : 149 000 m²

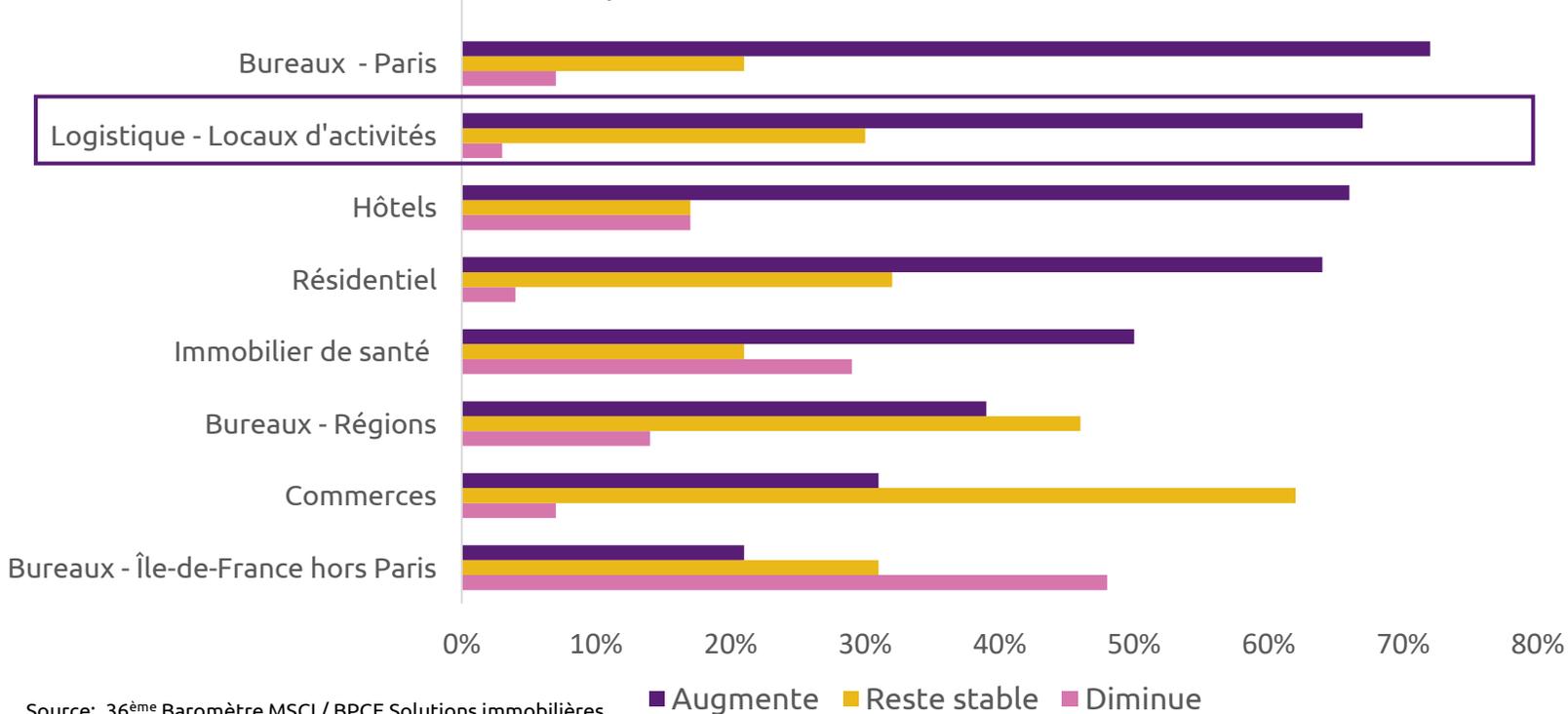
Catégorie de montant : 120-140 M €

Perspectives & intentions des investisseurs

Logistique, des volumes d'investissement attendus à la hausse

A quelle tendance générale vous attendez-vous pour chaque secteur en termes de volume d'investissement en 2025 ?

Selon les anticipations de marché des investisseurs institutionnels interrogés dans le cadre de la 36^{ème} édition du Baromètre MSCI, réalisée en partenariat avec BPCE Solutions immobilières



DYNAMIQUE DU MARCHÉ INDUSTRIEL

- Sur le marché de la logistique et des locaux d'activités, les volumes d'investissement sont attendus à la hausse, juste après l'engouement des bureaux parisiens stimulé par la stratégie de *flight-to-centrality* des utilisateurs.
- En termes de demande placée, la logistique du dernier km devrait enregistrer une bonne dynamique, compte tenu d'une activité de e-commerce toujours florissante.

Synthèse du marché de la logistique

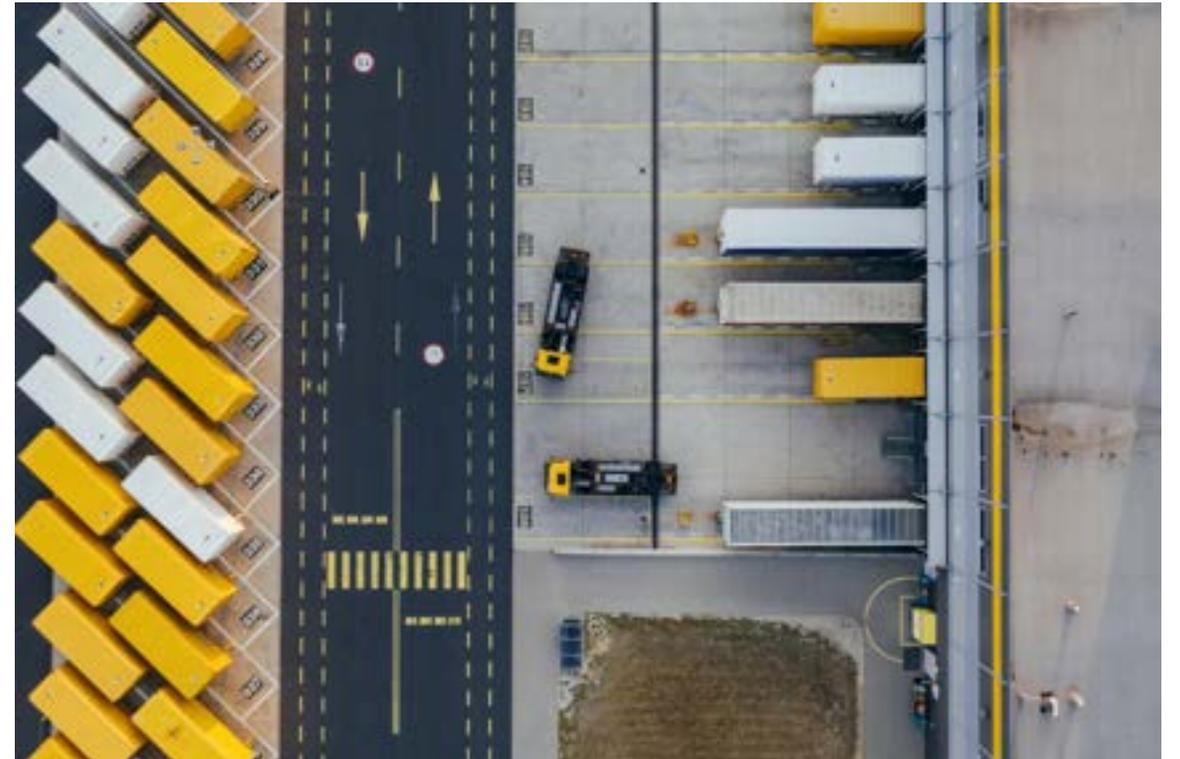
Un marché de l'investissement et du locatif à deux vitesses

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Aux côtés de l'hôtellerie et du résidentiel, **la logistique a regagné en attractivité auprès des investisseurs en 2024, retrouvant des niveaux proches de ceux de 2022 et 2021**. La robustesse des fondamentaux de ce marché a contribué à cette dynamique. **Les loyers de la logistique devraient rester stables voire augmenter**.
- Cette nouvelle dynamique se retranscrit notamment par les velléités d'acquisition des investisseurs institutionnels, interrogés dans le cadre de la 36^{ème} édition du Baromètre MSCI, en partenariat avec BPCE Solutions immobilières. Ainsi, en 2025, la logistique et les locaux d'activités se hissent en seconde position des intentions d'investissement, précédés des traditionnels bureaux parisiens.
- A contrario, le kairos exprimé par un niveau accru de demande, ne sera que partiellement absorbable par les actifs à la vente. Une tension sur les valeurs pourrait se ressentir à la hausse.

MARCHÉ LOCATIF

- En termes de dynamique de marché, **le niveau de transactions locatives et ventes aux utilisateurs a été en demi-teinte**, soit un repli de 27 % par rapport à 2023 pour les entrepôts français et un recul de 20 % pour les locaux d'activités franciliens.
- Le niveau de demande placée en entrepôts de plus de 5 000 m² s'élève à près de 3 000 000 de m² en 2024, avec une part de marché régionale estimée à 85 %, contre 15 % en région francilienne.
- Face à la montée du niveau de loyers, **ce ralentissement de la demande est notamment concomitant à un attentisme des utilisateurs, dont l'activité est fortement adossée à la conjoncture**. En outre, l'offre d'actifs modernes et efficaces crée mécaniquement une certaine obsolescence des autres actifs industriels.



À bientôt !



Pour toute étude complémentaire, n'hésitez pas à contacter [Béatrice de Quinsonas](#), Directrice du pôle Études et Recherche.