

**improve**

Conseil  
en immobilier  
d'entreprise

01 81 72 00 00  
improve.fr

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE  
INVESTISSEMENT

**T4 2024**



# 01

## L'actualité économique

### Un relâchement monétaire éclipsé par les incertitudes politiques

Dans la continuité de l'assouplissement des politiques de resserrement monétaire initié cet été à l'aune du reflux de l'inflation en zone euro, la fin d'année a été marquée par la décision de la Banque centrale européenne de procéder à deux nouvelles baisses des taux au quatrième trimestre.

Ainsi, l'institution européenne a successivement ajusté son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,25 % puis 3,00 %, soit une baisse de 100 points de base sur l'ensemble de l'année. Cela se traduit en France par une nouvelle contraction du taux d'usure : selon la dernière publication de la Banque de France, le taux des prêts de plus de 20 ans recule trimestriellement de 18 points de base, à 5,67 %.

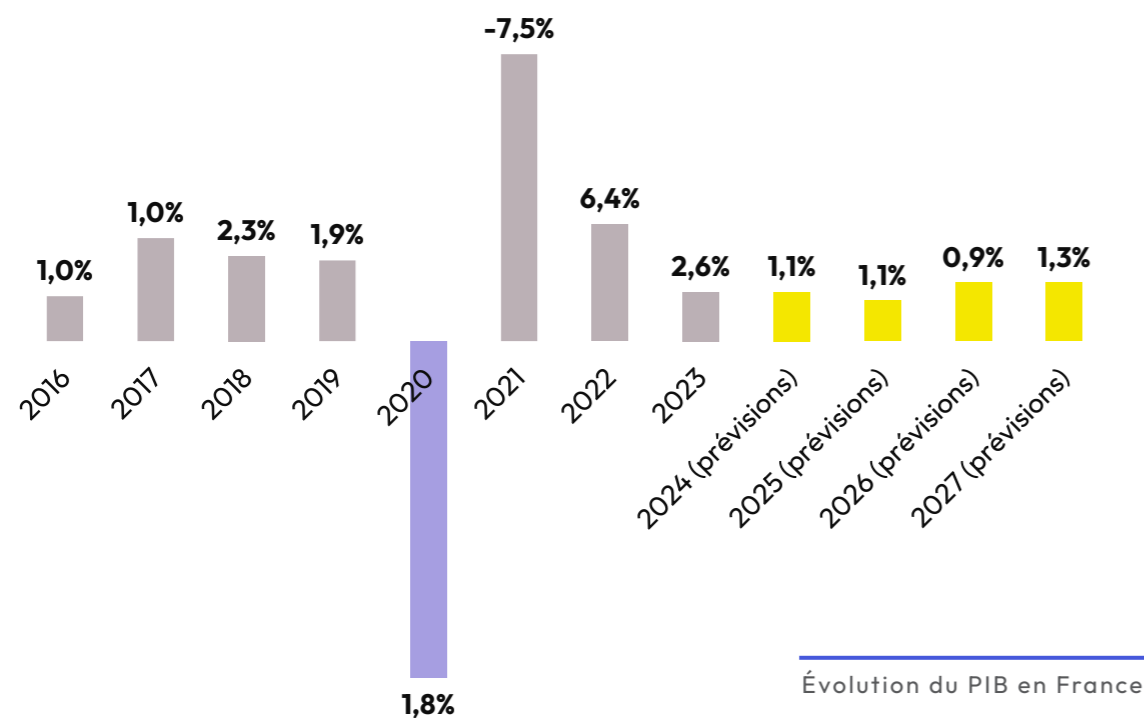
En dépit de l'amélioration indéniable de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à de multiples incertitudes, dont au premier rang desquelles la crise politique, amplifiée par la censure du gouvernement Barnier. Ainsi, le gouvernement Bayrou, nouvellement nommé, se retrouve d'emblée confronté à l'épineux dossier budgétaire, une problématique préoccupante à l'heure où l'évolution de la dette française est plus que jamais sous la surveillance de la Commission européenne et des agences de notation. Dans ce contexte mouvementé, le nouveau Premier ministre a d'ores et déjà annoncé une prévision de croissance annuelle réduite pour 2025 (seulement + 0,9 % du PIB contre + 1,1 % pour le gouvernement sortant, en phase avec les dernières estimations de la Banque de France) et une projection de déficit public atteignant 5,4 % contre seulement 5,0 % pour le budget présenté en octobre.

Témoin de cette nouvelle détérioration de la conjoncture nationale, l'OAT à 10 ans a terminé l'année 2024 à 3,21 % et frôle même à nouveau les 3,50 % à la mi-janvier, soit son niveau le plus élevé depuis octobre 2023. Outre ce pessimisme des marchés financiers, le mois de décembre a également été marqué par l'inquiétude croissante des ménages et des entreprises. Ainsi, l'indicateur synthétisant la confiance des ménages chute trimestriellement de 6 points pour atteindre 89 points quand l'indicateur du climat des affaires suit également une tendance baissière, s'établissant à 94,3 points (- 3,6 points par rapport à septembre). Si les projections de croissance de la Banque de France pour 2024 restent pour le moment stables à + 1,1 %, ces nouveaux éléments défavorables pourraient finalement conduire à un résultat inférieur.

Dans ces conditions, les perspectives économiques pour 2025 restent largement incertaines et pourraient même s'assombrir davantage en fonction de l'évolution de la situation politique française et des relations internationales.

#### Chiffres-clés source INSEE

- ▶ + 7,4 %  
Taux de chômage  
au T3 2024
- ▲ + 1,3 %  
Indice des prix à la  
consommation  
Variation annuelle en décembre 2024
- ▶ 89  
Confiance des ménages  
Décembre 2024
- ▼ 94,3  
Climat des affaires  
Décembre 2024



Évolution du PIB en France

Sources  
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Sources  
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,  
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES  
ECHOS, IMPROVE

▼ **12,1 milliards €**  
Investissement en France  
(tous types d'actif)

**- 2 %**  
Evolution annuelle



# 02

## L'investissement

Percée en fin d'année

La timide reprise amorcée au troisième trimestre se poursuit au dernier trimestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme sa légère embellie : plus de 4,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des trois derniers mois, soit la meilleure performance trimestrielle depuis 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2024, l'investissement national atteint 12,1 milliards d'euros, un résultat en phase avec l'exercice précédent (- 2 %) mais toujours largement en-deçà de la moyenne quinquennale (- 54 %).

Toutes les tranches de montant sont affectées par ce ralentissement, mais dans des proportions diverses. Ainsi, les sommes investies dans des opérations de moins de 20 millions d'euros se situent 27 % sous la moyenne quinquennale quand celles comprises entre 20 et 50 millions reculent de 40 %. Ce ralentissement est encore plus conséquent pour les tranches supérieures : - 49 % pour les deals situés entre 50 et 100 millions d'euros et jusqu'à - 70 % pour les transactions > 100 millions d'euros.

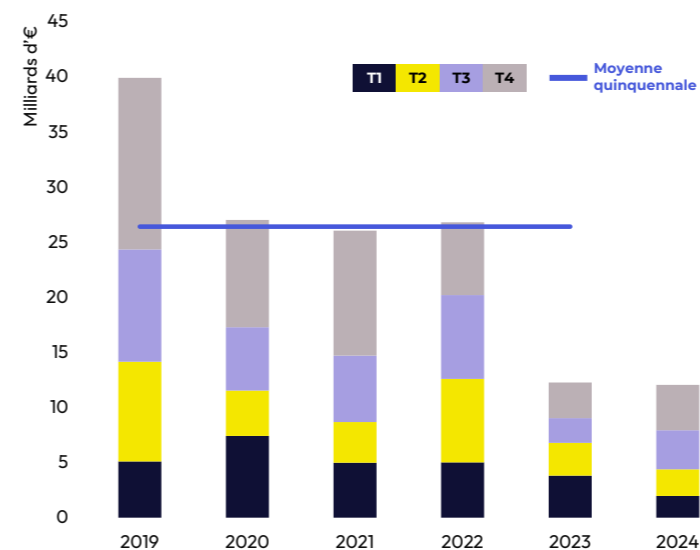
Dans ces conditions, un rééquilibrage du marché s'opère : les grandes transactions pèsent pour 32 % des investissements (contre une part moyenne quinquennale de 46 %) quand les plus petites opérations voient leur part atteindre 22 % (contre 15 % en moyenne).

Cette configuration témoigne de la frilosité des investisseurs, souhaitant diluer les risques en favorisant des opérations de plus petite envergure.

Si ces premiers signes d'amélioration sont évidemment une bonne nouvelle la prudence reste de mise. En effet, les nombreuses incertitudes politiques et économiques pourraient conduire à un nouveau ralentissement de l'activité transactionnelle.

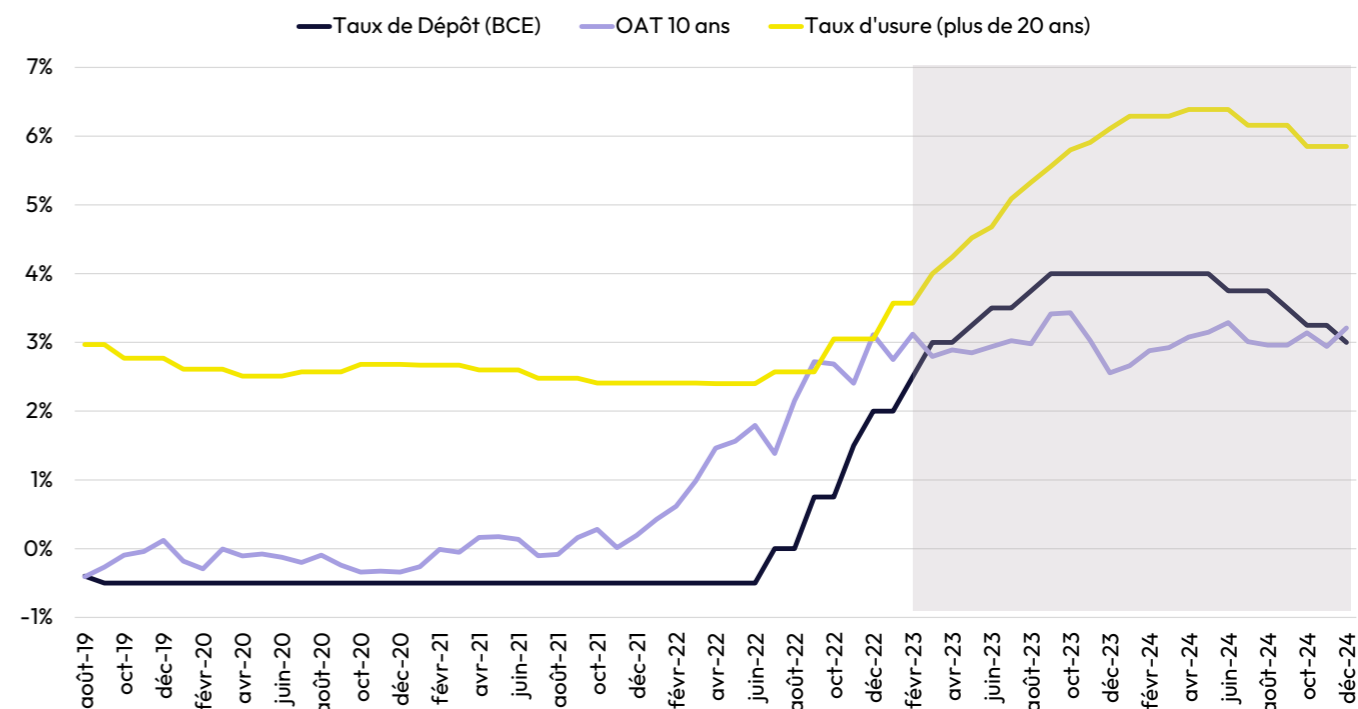
Selon les prévisions les plus optimistes, un plein retour à la normale ne pourrait être envisagé qu'à partir du second semestre 2025.

Sources  
IMMOSTAT, IMMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources  
IMMOSTAT, IMMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources  
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE



# 03

## L'investissement

### Une première historique pour les régions

Près de 5,4 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France en 2024, un résultat en repli annuel de 23 % mais surtout 69 % sous la moyenne quinquennale. À l'inverse, les montants investis en région affichent une progression annuelle de 26 %, tout en restant 27 % inférieurs à la moyenne sur cinq ans. Totalisant un engagement annuel de 6,7 milliards d'euros, les régions concentrent 55 % des investissements nationaux, une proportion jamais observée précédemment.

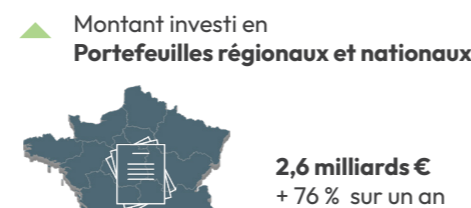
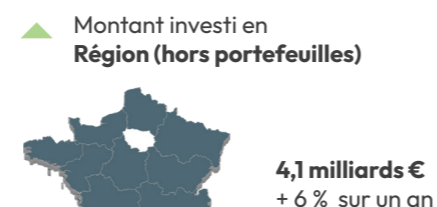
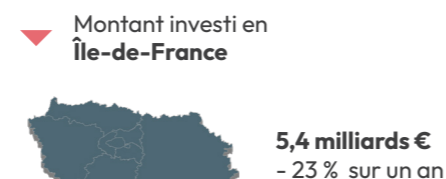
Cette situation s'explique notamment par les difficultés du marché des bureaux, le fort regain du marché industriel et logistique ou encore la volonté de certains investisseurs de dégager des rendements supérieurs en région.

Cumulant plus de 2,6 milliards d'euros investis (+ 76 % sur un an), les opérations en portefeuille accentuent la prépondérance des régions. Parmi les signatures majeures de l'année figurent l'acquisition d'un ensemble de 8 parcs d'activités par BLACKSTONE auprès d'AMUNDI, la cession de 26 hypermarchés CASINO au profit de TIKEHAU CAPITAL ou encore l'arbitrage du portefeuille logistique Montclair en faveur d'ARES MANAGEMENT.

Hors portefeuille, l'Auvergne-Rhône-Alpes s'impose, avec plus de 1,1 milliard d'euros engagés (+ 29 % sur un an), comme le premier marché régional et le seul à dépasser la barre symbolique du milliard d'euros. Outre la signature d'une plateforme logistique à Corbas par PROLOGIS pour près de 120 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre, le marché a surtout été animé par des opérations de moindre envergure. Au cours du quatrième trimestre, près de 200 millions d'euros ont été investis sur la tranche comprise entre 50 et 100 millions d'euros via une série d'opérations telles que l'acquisition d'une plateforme logistique de plus de 56 000 m<sup>2</sup> au sein de l'Écoparc Côtière à La Boisse (Ain) par CBRE IM.

Les sommes investies en Provence-Alpes-Côte d'Azur atteignent 747 millions d'euros en 2024, ce qui permet à cette région de se hisser à la seconde marche du podium régional (- 5 % sur un an). Plus de la moitié des engagements ont été réalisés lors du dernier trimestre de l'année, grâce notamment à la cession d'une plateforme logistique de 260 000 m<sup>2</sup> à Bollène par ALTAREA au profit de WAREHOUSE DE PAUW (WDP) pour plus de 280 millions d'euros.

#### Chiffres-clés sources IMMOSTAT, IMPROVE

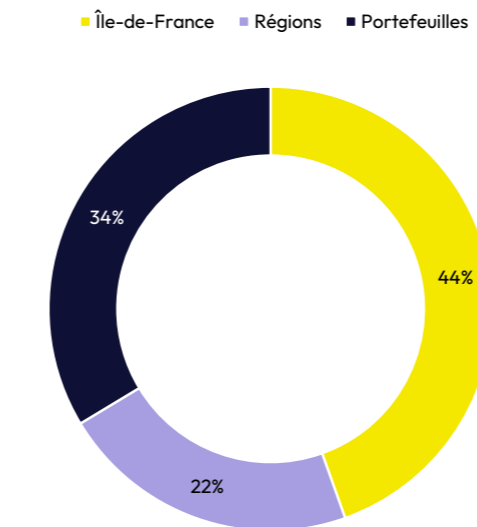


Enfin, avec 570 millions d'euros engagés (+ 6 % sur un an), les Hauts-de-France occupent la troisième place du classement en 2024. Cependant, ce marché n'enregistre, contrairement aux deux premiers, aucune opération supérieure à 100 millions d'euros. L'acquisition d'un entrepôt logistique de 73 000 m<sup>2</sup> à Nanteuil-le-Haudouin (Oise) par JP MORGAN AM pour plus de 75 millions d'euros et la prise d'une participation majoritaire de 60 % dans le retail park Aushopping Promenade de Flandre à Neuville-en-Ferrain (Nord) par BATIPART pour près de 70 millions d'euros constituent les deux principales opérations de l'année.

En Île-de-France, le marché reste dominé par le Quartier central des affaires : ce dernier agrège 40 % des sommes investies en Île-de-France, soit plus de 2,1 milliards d'euros (+ 37 % sur un an). Ce secteur concentre 7 des 11 opérations > 100 millions d'euros parmi lesquelles figurent l'acquisition de l'immeuble Le Baron par CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER, la cession des boutiques de luxe de l'hôtel Mandarin Oriental au profit de BLACKSTONE ou encore l'arbitrage des bureaux du 5 Opéra en faveur de FINANCIÈRE SAINT-JAMES. Avec plus de 1,4 milliard d'euros engagés en 2024 (-1 % sur

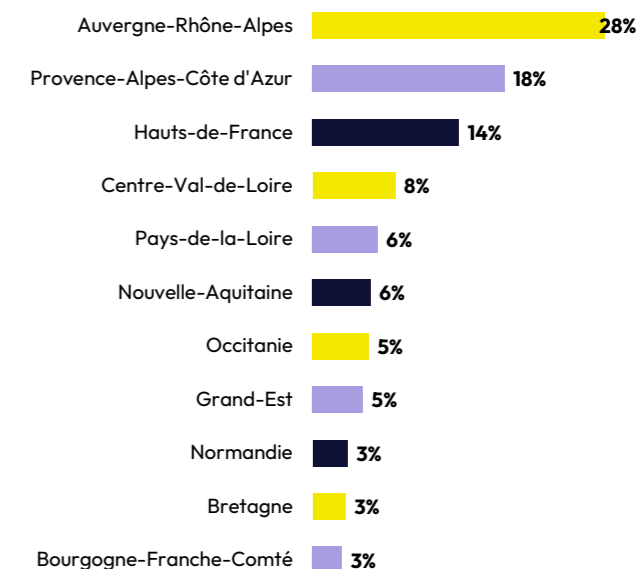
un an), la Deuxième Couronne est le seul autre territoire à enregistrer un résultat annuel supérieur à 1 milliard d'euros. Ce bilan est largement soutenu par le bon dynamisme des opérations de type industriel & logistique (919 millions d'euros engagés, + 40 % sur un an), mais également par une opération commerciale d'envergure : l'acquisition du centre commercial O'Parinor par la *joint-venture* formée par SOFIDY et KLÉPIERRE pour 195 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre. Enfin, le Croissant Ouest se positionne comme le troisième territoire le plus actif avec 516 millions d'euros investis (- 53 % sur un an). Une seule opération de plus de 100 millions d'euros est recensée : la cession du Peripark de Gennevilliers par MELCOMBE PARTNERS. Deux opérations tertiaires d'envergure ont également été comptabilisées : les acquisitions de l'immeuble In Situ par CORUM à Boulogne-Billancourt et du 127 Charles de Gaulle par BAUMONT REAL ESTATE à Neuilly-sur-Seine, d'une valeur unitaire d'environ 90 millions d'euros chacune.

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition géographique des montants investis

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition géographique des montants investis en région (hors portefeuilles régionaux et nationaux)

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE

# 04

## L'investissement par classe d'actifs

### Un marché des bureaux concentré sur Paris

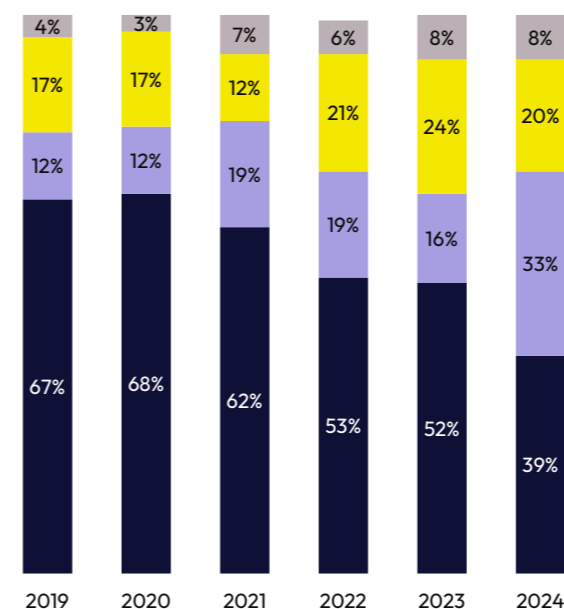
En France, la classe d'actifs des bureaux engrange 4,7 milliards d'euros pour l'année 2024, soit un volume en recul de 26 % sur un an mais surtout 71 % en dessous de la moyenne quinquennale. En conséquence, les bureaux perdent leur statut de première classe d'actif : ils ne représentent plus que 39 % des sommes investies, soit une part de marché 21 points sous la moyenne quinquennale.

Dans la lignée des tendances déjà identifiées au cours des derniers mois, la polarisation du marché se poursuit : les investisseurs privilégient très largement les quartiers d'affaires les plus centraux et les mieux établis. Le Quartier central des affaires de la capitale représente à lui seul près de 40 % des engagements nationaux. En intégrant les autres secteurs parisiens, la part de la capitale atteint même 57 %. En outre, Paris héberge 8 des 9 opérations de plus de 100 millions d'euros, à l'image des acquisitions de l'immeuble Grand Opéra par PONTAGAEDA ou des bureaux de l'actif Ateliers Gaîté par SWISS LIFE AM et NORGES BANK IM. L'arbitrage du portefeuille Hexagone (ensemble de 25 bureaux et centres téléphoniques loués à Orange et à La Poste) en faveur de RADIUS GLOBAL INFRASTRUCTURE est la seule opération majeure actée en dehors de Paris.

Sur les tranches inférieures, les rares signatures régionales d'envergure se concentrent majoritairement dans les principaux quartiers tertiaires des grandes métropoles. Hors portefeuille, seulement 1,25 milliard d'euros ont été investis en région, un volume en régression annuelle de 24 %. Si la quasi-totalité des marchés régionaux affiche une évolution annuelle négative, il convient toute de même de souligner quelques rares exceptions à l'instar de la Bretagne ou du Centre-Val-de-Loire, bien que les montants investis y restent restreints. Cette tendance témoigne de l'appétence accrue de certains acteurs pour ces marchés secondaires où les taux de rendement sont plus élevés.

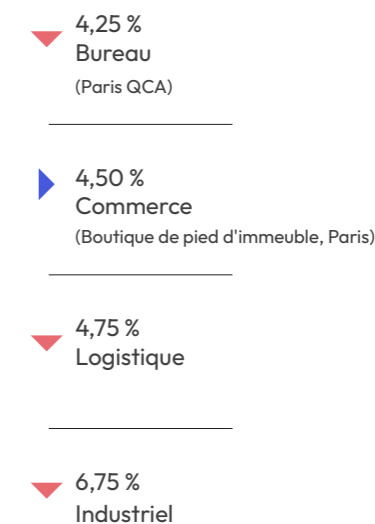
### Les actifs industriels et logistiques, nouvelle coqueluche des investisseurs

Ce désengagement pour les bureaux laisse la part belle aux actifs industriels et logistiques, devenus la première cible des investisseurs en France avec 41 % des montants investis en 2024. Le marché industriel et logistique a également bénéficié d'une correction des valeurs que les autres classes d'actifs, favorisant une reprise plus précoce de l'activité. Ainsi, près de 5 milliards d'euros ont été échangés en 2024, un volume en progression annuelle de 67 % et quasi en phase avec la moyenne quinquennale (- 8 %).



BUREAU LOGISTIQUE COMMERCE INDUSTRIEL

Taux de rendement prime  
source IMMPROVE



### Répartition des montants investis par classe d'actif

Sources  
IMMSTAT, IMMPROVE

Témoin de ce rebond des opérations, plus de 1,9 milliard d'euros ont été investis sur le seul quatrième trimestre sous l'effet, notamment, d'opérations d'envergure telles que l'acquisition du portefeuille Montclair ou encore l'arbitrage de la part française d'un portefeuille européen de BURSTONE au profit de BLACKSTONE. Outre ces deux très grandes signatures réitérées en fin d'année, les mois précédents avaient été animés par l'acquisition industrielle XXL de BLACKSTONE ou encore la cession du portefeuille Reverso en faveur de MONTEA.

En dépit de certaines contraintes structurelles persistantes (raréfaction des disponibilités foncières, hausse des coûts de construction, renforcement des politiques de lutte contre l'artificialisation des sols) couplées aux difficultés croissantes du marché locatif, les investisseurs ne semblent pas, pour le moment, perdre confiance en cette classe d'actif.

### Un sursaut de courte durée pour le commerce

Après avoir enregistré une hausse des engagements au troisième trimestre sous l'effet de plusieurs grandes transactions telles que l'acquisition du portefeuille d'hypermarchés CASINO par TIKEHAU CAPITAL, la cession des boutiques de luxe du Mandarin Oriental en faveur de BLACKSTONE ou la reprise

partielle du portefeuille Metro Cash & Carry par AB SAGAX, le marché de l'investissement en commerce retombe à son étiaje : seulement 354 millions d'euros ont été échangés au cours des trois derniers mois. Sur l'ensemble de l'année, ce segment cumule 2,4 milliards d'euros, un résultat en recul annuel de 19 % et surtout inférieur de 48 % à la moyenne annuelle.

Parmi les autres opérations significatives de 2024, il convient de rappeler l'arbitrage du centre commercial O'Parinor au premier trimestre pour près de 200 millions d'euros, principale transaction sur ce type de bien. En région, aucune signature (hors portefeuille) ne dépasse les 100 millions d'euros et seules quelques opérations > 50 millions d'euros sont recensées à l'instar des opérations précédemment citées (Aushopping Promenade de Flandre et La Valentine). Enfin, si le marché des investisseurs reste faiblement animé, le marché des ventes à utilisateur continue d'être drivé par les acteurs du luxe comme en témoignent les acquisitions d'HERMÈS (17 Sèvres), de CHANEL (42 Montaigne et 23 Cambon) ou encore de GIORGIO ARMANI (21 François 1<sup>er</sup>). En 2025, ce marché des boutiques de luxe devrait continuer d'être particulièrement convoité et pourrait même inclure un nombre croissant d'investisseurs, à l'image de KERING désireux de céder des parts dans ses principaux *trophy assets* mondiaux.

Sources  
IMMSTAT, IMMPROVE



**+ de 21 000**  
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

**+ de 7 600**  
OFFRES À VOUS PROPOSER

**23 ANS**  
D'EXPÉRIENCE

**20 AGENCES**  
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 11 EN RÉGION



## 6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



**Quentin GRAFF**  
Directeur Études  
Email: qgraff@improve.fr

**Emilie RENTE**  
Chargée d'études  
Email: erente@improve.fr

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE  
INVESTISSEMENT

**T4 2024**

**improve**