



**AT A GLANCE
2024 T3**

INVESTISSEMENT EN FRANCE

UN MARCHÉ PORTÉ PAR LA LOGISTIQUE ET L'HÔTELLERIE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Le PIB français a enregistré une variation de +0,2 % au premier trimestre, permettant d'envisager une croissance de +1,1 % cette année, après +0,9 % en 2023. Celle-ci pourrait être soutenue par la consommation des ménages, grâce à un pouvoir d'achat qui reprend des couleurs (+0,5 % au premier trimestre) avec le recul de l'inflation. 2025 pourrait se placer dans le prolongement, avec une croissance attendue à +1,4 %.

Après une inflation moyenne de +4,9 % en 2023, la désinflation a atteint l'objectif avec une évolution de l'IPC redescendue à +2,1 % a/a en juin. L'inflation pourrait passer sous la barre des 2 % au second semestre.

La croissance de la zone Euro est attendue à +0,8 % en 2024, après avoir enregistré +0,5 % en 2023.



+1,2%

**CROISSANCE DU PIB
en France en 2024**

(Prévision BNP Paribas - Octobre 2024)



+2,92%

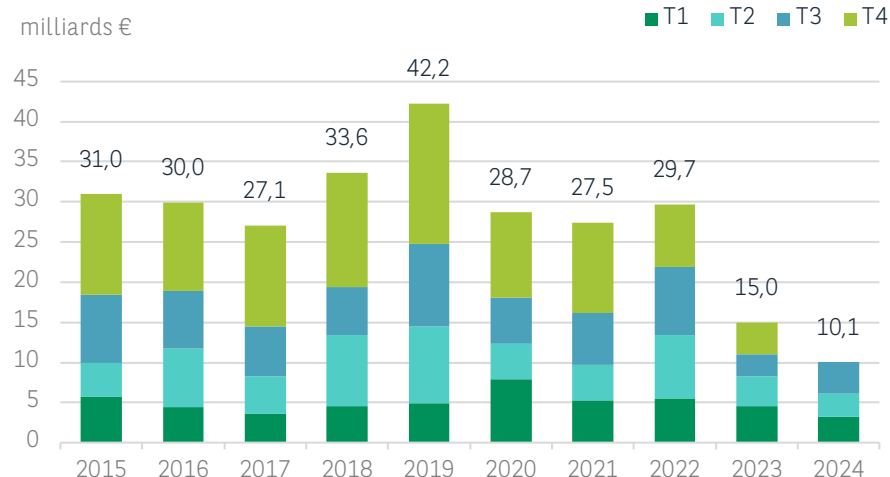
**OAT 10 ANS
Fin sept. 2024**

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent toujours un niveau particulièrement faible avec 10,1 milliards d'euros engagés sur les neuf premiers mois de l'année 2024, soit une baisse de -9% sur un an. Cependant, si le premier semestre a été particulièrement morose, on constate un sursaut au troisième trimestre : en effet quasiment 4 milliards d'euros ont été investis au T3, soit une hausse de 41% par rapport au T3 2023.

Le volume d'investissement en immobilier commercial en France devrait se stabiliser autour de 14 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2024 avant de retrouver une dynamique légèrement plus favorable en 2025.

Investissement en immobilier d'entreprise



BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2024

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



Après un premier semestre poussif, le marché de l'investissement reprend son souffle au 3^{ème} trimestre 2024, mais avec toujours de grandes divergences en fonction des classes d'actifs.

Seulement 3 milliards d'euros ont été investis en bureaux en France depuis le début de l'année (-44% sur un an). Ainsi le secteur tertiaire ne représente plus que 30% du volume global investi cette année en immobilier d'entreprise contre 66% sur les 20 dernières années. En Île-de-France, moins de 2 milliards d'euros ont été engagés. Seulement 65 transactions ont été recensées depuis le début de l'année, dont seulement 4 qui dépassent les 100 millions d'euros, toutes situées dans Paris intramuros : ce sont les opérations Grand Opéra, Le Baron, 40 George V et Opéra Gramont. Dans les métropoles régionales, la baisse est moins marquée (-26%). 1,1 milliard d'euros ont été investis en Bureaux depuis le début de l'année. Lyon reste en tête des métropoles régionales, suivie par Lille et Aix-Marseille.

L'année 2024 n'est pas synonyme de baisse pour tous : l'immobilier industriel a dérogé à la règle, en enregistrant un 3^{ème} trimestre très dynamique. Le marché industriel voit son volume augmenter de 73% sur les neuf premiers de l'année et représente ainsi 31 % des montants investis, première classe d'actifs en France. Le marché a notamment été porté par la signature de plusieurs portefeuilles de tailles significatives, comme la vente du portefeuille Reverso de Tristan Partners à Montea pour 150 M€ ou encore le portefeuille Paris de CBRE IM acheté par Boreal pour 140 M€. Le marché est principalement animé par les fonds nord-américains au profil Core plus. Notons tout de même la présence plus marquée des acteurs européens comme WDP ou Montea. Les SCPI françaises qui avaient animé le marché l'an passé, sont quant à elles moins actives sur l'hexagone en 2024.



Après un premier semestre moribond, l'investissement en commerce se reprend. Il représente 1,9 milliard d'euros en 9 mois, en baisse de 15 % par rapport à la même période en 2023, soit 19 % des engagements en immobilier d'entreprise. Le marché a principalement été porté par les commerces de périphérie (58% des montants). Parmi les principales transactions, citons celle réalisée par Tikehau qui s'est positionné sur un portefeuille vendu par Casino ou bien la vente du portefeuille AZUR (4 hypermarchés) acquis par des privés. Le marché des commerces en pied d'immeuble a été tiré par la transaction réalisée par Blackstone qui a acquis les boutiques des 249-251 rue Saint-Honoré à Paris pour un montant dépassant les 150 millions d'euros. En revanche, très peu de transactions ont été actées sur des centres commerciaux.

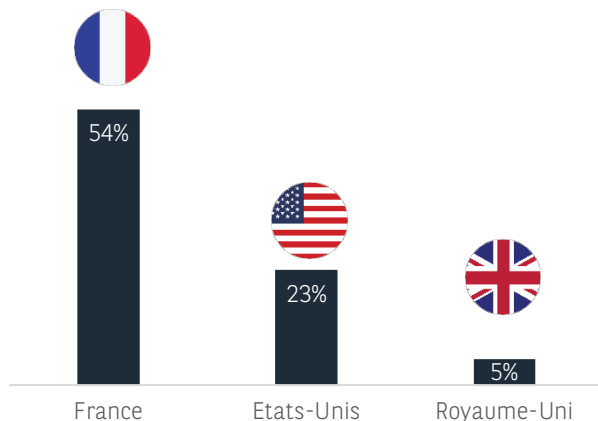
2 milliards d'euros ont été engagés dans le secteur de l'hôtellerie au cours des neuf premiers mois de l'année 2024, soit un résultat bien supérieur à celui de 2023 (+29%). La majorité des transactions se sont réalisées sur des hôtels 3 ou 4 étoiles. Le marché a bénéficié de 5 transactions supérieures à 100 millions d'euros, dont notamment les ventes de trois hôtels parisiens d'envergure : l'hôtel Pullman Tour Eiffel dans le 15^{ème} arrondissement, l'hôtel Hilton Paris Opéra et l'hôtel Le Mandarin Oriental, tous les deux situés dans le 8^{ème} arrondissement.

Si les marchés industriels et hôteliers ont su tirer leur épingle du jeu cette année, ceux des bureaux et des commerces sont toujours en attente d'une reprise plus tranchée. Quelques signes positifs se font ressentir, permettant d'être plus optimiste pour la fin de l'année 2024 et pour 2025.



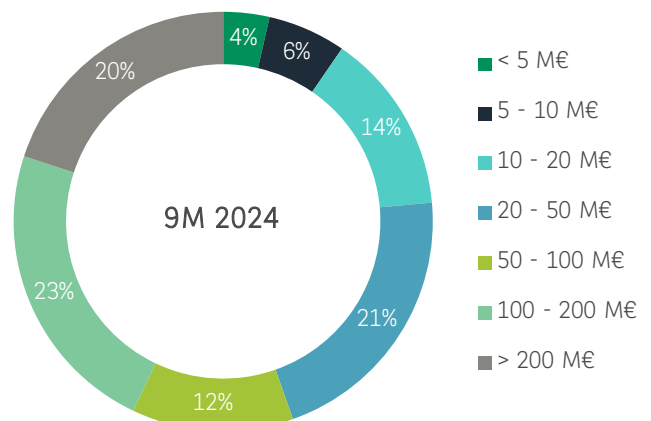
Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



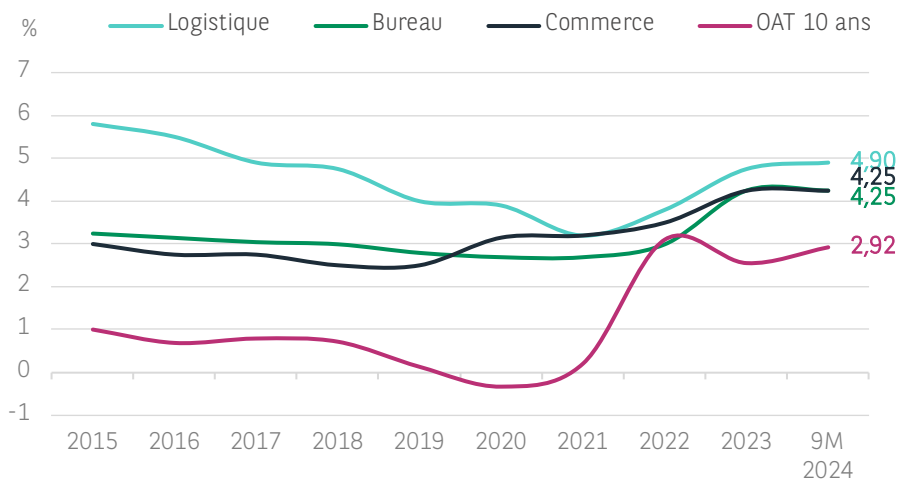
BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2024

TAUX DE RENDEMENT

Après les très fortes décompressions enregistrées en 2023, les taux de rendement « prime » ont tendance à se stabiliser cette année. Ainsi pour le bureau et le commerce, le taux « prime » se situe autour des 4,25% pour les secteurs les plus recherchés dans Paris. En logistique, le taux « prime » tourne autour des 4,90%.

Suite à l'annonce d'une très probable nouvelle baisse des taux directeurs de la BCE en octobre, la tendance devrait être à un maintien des niveaux actuels voire à une légère compression. En bureau, certains dossiers, ultra prime dans Paris QCA, peuvent se signer entre 3,90% et 4,25%. En commerce et en logistique, les compressions sont plutôt attendues pour 2025.

Historique des taux de rendement « prime » & OAT 10 ans



BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2024

Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2022 T3	2023 T3	2024 T3	Tendance 2024 / 2023
Paris QCA	3,00	4,00	4,25	↗
Paris hors QCA	3,20	4,50	4,75	↗
La Défense	4,10	5,50	6,50	↗
Croissant Ouest	3,25	4,75	5,25	↗
1 ^{ère} Couronne	3,80	5,50	7,00	↗
2 ^{ème} Couronne	5,25	6,75	8,00	↗

Bureaux Régions	2022 T3	2023 T3	2024 T3	Tendance 2024 / 2023
Lyon	3,50	5,00	5,65	↗
Aix / Marseille	3,85	5,20	5,90	↗
Lille	4,40	5,00	5,80	↗
Toulouse	4,60	5,50	6,00	↗
Nantes	4,10	5,40	6,15	↗
Bordeaux	4,10	5,25	5,80	↗
Nice / Sophia Antipolis	4,40	5,50	6,10	↗
Strasbourg	4,70	6,25	6,80	↗
Montpellier	4,50	5,75	5,80	↗

Logistique & Activité	2022 T3	2023 T3	2024 T3	Tendance 2024 / 2023
Logistique	3,60	4,50	4,90	↗
Locaux d'Activité	4,50	5,25	5,35	↗

Commerces	2022 T3	2023 T3	2024 T3	Tendance 2024 / 2023
Pied d'immeuble Paris	3,50	4,00	4,25	↗
Centre commercial France	4,75	5,00	5,00	→
Retail Park France	5,00	5,75	6,25	↗



IMPLANTATIONS FRANCE

(janvier 2024)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33
350, rue Jean René Guillaibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euraille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE

Beverly Plaza
15, rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XXème Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

CONTACTS

RESEARCH FRANCE

Lucie MATHIEU

Directrice Études & Data

lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.
BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - Fax : +33(0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

N° ADEME : FR200182_01XHWE

