



**AT A GLANCE
2024 T4**

INVESTISSEMENT EN FRANCE

UN DERNIER TRIMESTRE ENCOURAGEANT

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'IPC affiche une croissance moyenne de +2,2% en 2024, mais celle-ci est retombée à +1,2% a/a au quatrième trimestre. Le recul de l'inflation a permis au pouvoir d'achat des Français de reprendre des couleurs, cependant celui-ci s'est traduit par une augmentation du taux d'épargne et la consommation des ménages reste faible. Le PIB français pourrait ainsi enregistrer +1.1% en 2024 mais seulement +0.8% en 2025.

La Banque Centrale Européenne a profité de ce contexte pour réduire ses taux directeurs, abaissant le taux de dépôt de 100 points de base depuis juin pour atteindre 3.0% en décembre. Une diminution de 100 points de base supplémentaires est attendue au S1 2025, mais la résistance de l'inflation « core » en Europe et les incertitudes liées aux Etats-Unis pourraient perturber ce calendrier.

Le taux de l'OAT 10 ans est resté relativement stable autour de 3% depuis le début de l'année 2023, même s'il reste soumis à une forte volatilité notamment due à la fragilité du gouvernement.



+1,1%

CROISSANCE DU PIB
en France en 2024

(Prévision BNP Paribas - Décembre 2024)



+3,18%

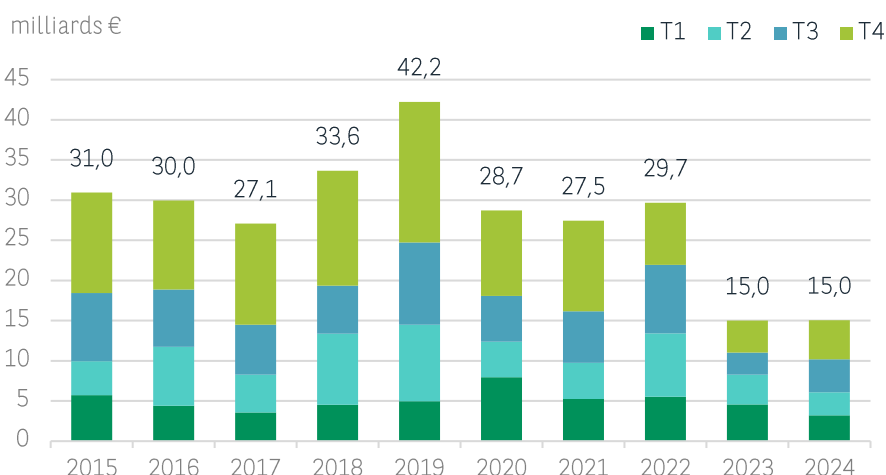
OAT 10 ANS
Fin déc. 2024

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Après plusieurs années de baisses successives, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se stabilisent, avec 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024. Cette situation s'explique notamment par un frémissement au 4^{ème} trimestre, en attestent les 4,8 milliards d'euros investis (+22% vs T4 2023).

Les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et de l'inflation pourraient encourager les investisseurs à augmenter leur allocation immobilière. En conséquence, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait confirmer son rebond de fin 2024 pour atteindre 16 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025.

Investissement en immobilier d'entreprise



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2025

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS



4,9 Mds€
investis en Bureau



2,4 Mds€
investis en Commerce



5,1 Mds€
investis
en Logistique & Activité



2,7 Mds€
investis en Hôtellerie

Après un début d'année plutôt morose, le dernier trimestre 2024 enregistre une meilleure performance et permet d'aborder 2025 avec plus d'optimisme.

Près de 5 milliards d'euros ont été investis en **Bureau** en France cette année, soit une baisse de 27% par rapport à 2023. Le secteur tertiaire ne représente plus que 32% du volume global investi cette année en immobilier d'entreprise contre 61% en moyenne sur les dix dernières années. En Île-de-France, moins de 4 milliards d'euros ont été engagés. Seulement 8 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées, toutes situées dans Paris intramuros. Le marché francilien a été dominé par les investissements dans Paris QCA : ce secteur concentre plus de 50% des montants engagés cette année en Bureau. Dans les métropoles régionales, 1,5 milliard d'euros ont été investis en Bureau en 2024. Lyon reste en tête des métropoles régionales, suivie par Aix-Marseille et Lille.

S'il concentrait 21 % des engagements en immobilier d'entreprise en 2023, le **Commerce** représente seulement 16 % des montants investis en 2024. 2,4 milliards d'euros ont été investis en commerce, soit une baisse de 23 % par rapport à l'année précédente. Ce résultat quelque peu décevant s'explique notamment par la non-finalisation de plusieurs transactions majeures avant la fin de l'année, mais qui profiteront au résultat du 1^{er} semestre 2025. Le commerce de périphérie a porté le marché tout au long de l'année : il représente 56 % des montants engagés en commerce en 2024 et 1,4 milliard d'euros. Parmi les transactions d'ampleur de ce dernier trimestre, citons SOFIDY qui s'est positionné sur le retail park *Les Allées de Cormeilles*.

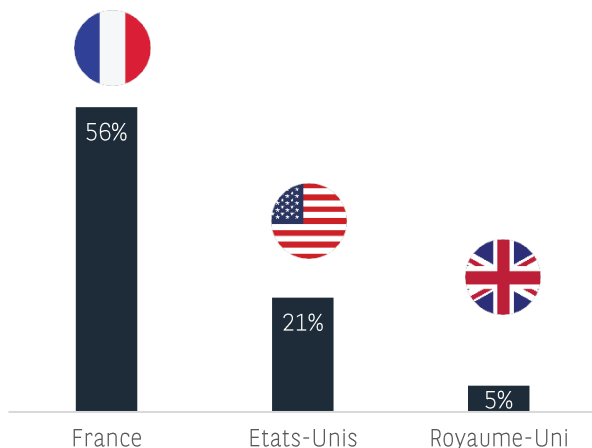
L'année 2024 aura fait la part belle au marché **Industriel**. En effet, ce dernier termine l'année en enregistrant plus de 5 milliards d'euros investis, soit une hausse de 62% par rapport à 2023. Le secteur représente ainsi 34% des montants engagés en immobilier d'entreprise en France et devient la principale classe d'actifs. Le marché a notamment été porté par la signature de plusieurs portefeuilles d'envergure, dont 2 qui se sont vendus pour plus de 300 millions d'euros : le portefeuille MONTCLAIR vendu par Blackstone et acquis par Ares Management Corporation et le portefeuille vendu par Altarea et acheté par la société belge WDP. Le marché reste toujours majoritairement dominé par les acteurs anglo-saxons.

2,7 milliards d'euros ont été engagés en **Hôtellerie** au cours de l'année 2024, soit un résultat bien supérieur à celui de 2023 (+25%). La très grande majorité des transactions se sont réalisées sur des hôtels 3 ou 4 étoiles. Le marché a bénéficié de 6 transactions supérieures à 100 millions d'euros, dont une qui s'est signée sur la fin de l'année : Mohari Hospitality et Omnam Investment Group, ainsi que l'artiste Pharrell Williams, ont acquis un hôtel 5 étoiles dans le 1^{er} arrondissement parisien. 2024 s'avère donc être une excellente année pour l'investissement hôtelier en France, qui représente 17% des montants engagés cette année en immobilier d'entreprise, contre moins de 10% en moyenne sur les 10 dernières années.

Le marché a connu un léger rebond au cours du dernier trimestre 2024, permettant ainsi d'atteindre un volume total investi en immobilier d'entreprise identique à celui de 2023. Ce bon dernier trimestre permet d'être un peu plus confiant et d'envisager 2025 sur une note plus optimiste.

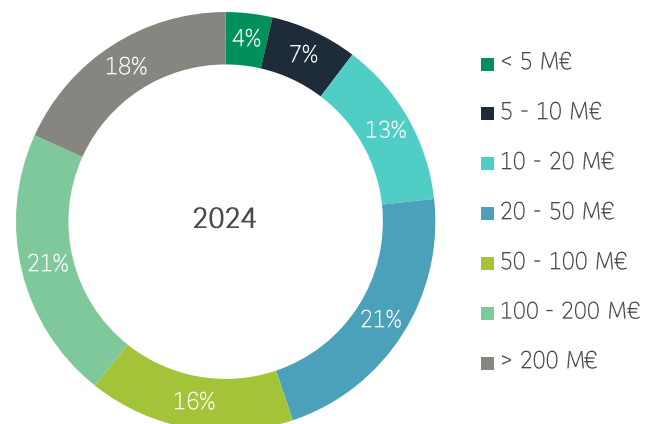
Nationalités des investisseurs

Toutes classes d'actifs



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2025

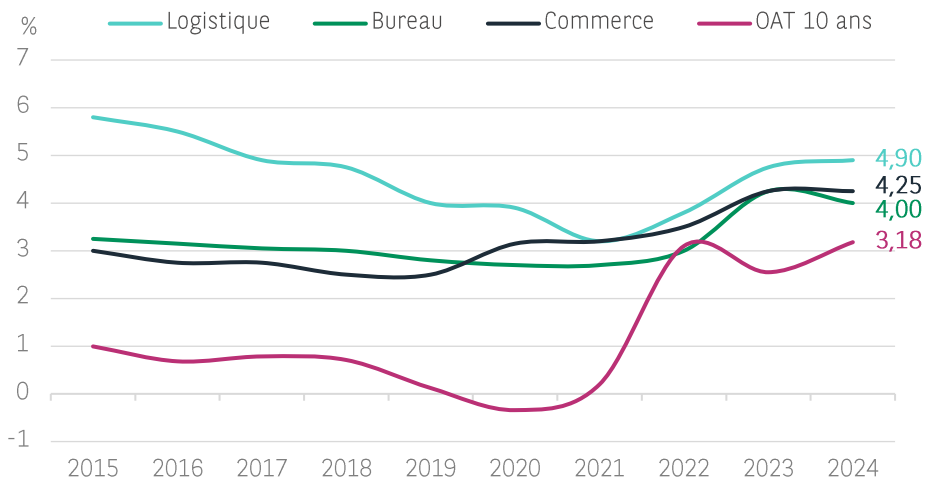
TAUX DE RENDEMENT

En Île-de-France, les taux de rendement *prime* en Bureau ont poursuivi leur décompression, à l'exception de Paris QCA qui, en cette fin d'année, voit son taux se compresser pour atteindre les 4,00%.

En Commerce, la correction des taux de rendement *prime* s'était réalisée en 2023 et les taux ont eu plutôt tendance à se stabiliser au cours de l'année 2024. La reprise du marché espérée pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux, et ce dès le 1^{er} semestre 2025.

En Logistique, les taux de rendement *prime* ont continué de se décompresser sur la première partie de l'année, pour ensuite se stabiliser autour de 4,90%.

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



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2025

Détails des taux de rendement « prime » en France

Bureaux Île-de-France	2022 T4	2023 T4	2024 T4	Tendance 2024 / 2023
Paris QCA	3,00	4,25	4,00	↘
Paris hors QCA	3,20	4,75	5,15	↗
La Défense	4,10	5,75	6,50	↗
Croissant Ouest	3,50	4,90	5,50	↗
1 ^{ère} Couronne	4,00	5,75	7,75	↗
2 ^{ème} Couronne	5,75	7,00	8,25	↗

Bureaux Régions	2022 T4	2023 T4	2024 T4	Tendance 2024 / 2023
Lyon	3,70	5,50	5,65	↗
Aix / Marseille	4,20	5,80	5,90	↗
Lille	4,00	5,60	5,80	↗
Toulouse	4,60	6,10	6,00	↘
Nantes	4,10	6,30	6,15	↘
Bordeaux	4,10	6,00	5,80	↘
Nice / Sophia Antipolis	4,50	6,10	6,10	→
Strasbourg	4,70	6,80	6,50	↘
Montpellier	4,50	6,25	5,80	↘

Logistique & Activité	2022 T4	2023 T4	2024 T4	Tendance 2024 / 2023
Logistique	3,80	4,75	4,90	↗
Locaux d'Activité	4,50	5,50	5,35	↘

Commerces	2022 T4	2023 T4	2024 T4	Tendance 2024 / 2023
Pied d'immeuble Paris	3,50	4,25	4,25	→
Centre commercial France	4,75	5,00	5,00	→
Retail Park France	5,25	6,00	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 Guillibert
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 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silix 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

