

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT **EN IMMOBILIER DE COMMERCE**

FRANCE - 2024

# SOMMAIRE

01

CONJONCTURE  
ÉCONOMIQUE  
p.03

02

COMMERCE  
DE DÉTAIL  
p.09

03

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE  
p.13

04

IMMOBILIER  
DE COMMERCE  
p.22

---

p.27 CENTRES COMMERCIAUX

p.31 PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

p.35 COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

p.39 PERSPECTIVES



Marché de l'investissement  
France 2024

# CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

# UNE ÉCONOMIE MONDIALE RÉSILIENTE



+ 3,2%

Croissance mondiale 2024



+3,3%

Projections 2025

## UNE STABILISATION DE LA CROISSANCE

L'économie mondiale a fait preuve de résilience en 2024, soutenue par la désinflation et le redressement progressif des échanges internationaux.

La croissance mondiale devrait se stabiliser à +3,2% en 2024 et en 2025, soit un niveau similaire à l'an passé. Avec des perspectives à +3,1% d'ici 5 ans, la croissance à moyen terme demeure morose et en deçà de la moyenne pré-pandémique (+3,7%).

Cette tendance reste toutefois disparate entre les pays avancés, retrouvant les niveaux d'activités pré-covid, et les pays en développement faisant face à des difficultés tenaces.

## LA DÉSINFLATION SE POURSUIT

La désinflation entamée en 2023 s'est poursuivie, favorisée par la politique monétaire et la résorption progressive du choc entre l'offre et la demande.

L'inflation globale est dorénavant revenue aux objectifs des banques centrales dans la plupart des pays.

## MAIS DES MENACES PERSISTENT

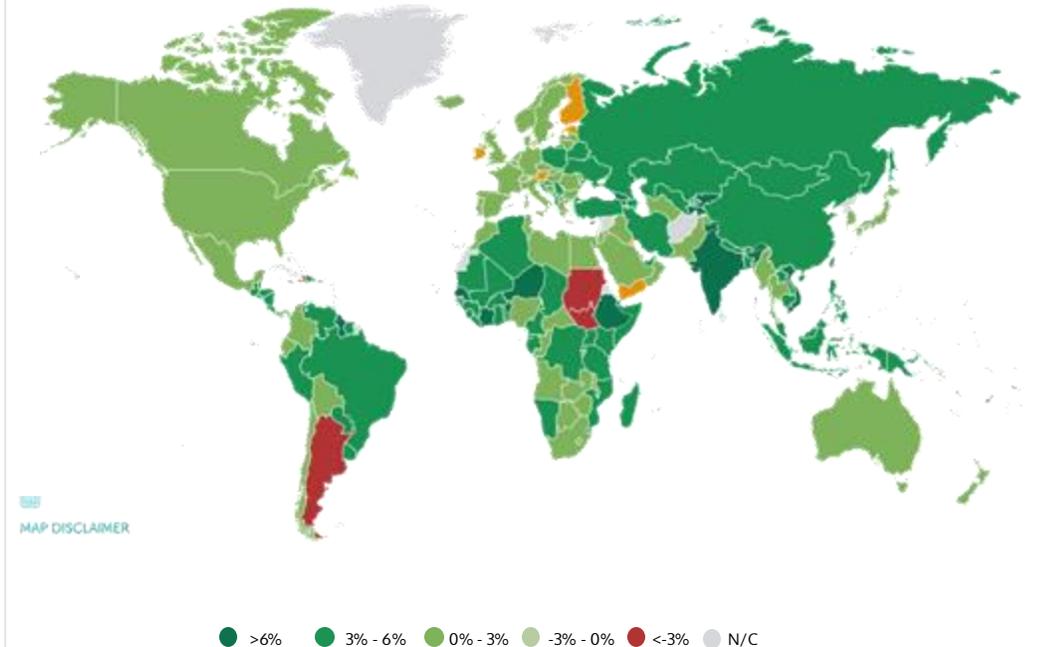
Toutefois, les menaces identifiées l'année passée sont toujours présentes : risque d'escalade des conflits géopolitiques, volatilité des marchés financiers, impact de la crise immobilière chinoise, politique monétaire restrictive malgré la baisse récente des taux.

Si les projections sont relativement positives, ces facteurs laissent planer un voile d'incertitudes à court et moyen terme.

CROISSANCE DU PIB MONDIAL (%)



CARTOGRAPHIE - CROISSANCE DU PIB 2024



Source : FMI, OCDE

# DES TRAJECTOIRES DIVERGENTES SELON LES ÉCONOMIES

Si l'économie mondiale tient bon, **les situations varient grandement selon les pays.**

## L'ÉCONOMIE AMÉRICAINE COMPENSE LES PRINCIPAUX PAYS EUROPÉENS

La consommation américaine a affiché une croissance soutenue, estimée à **+2,8%**, supérieure aux prévisions initiales à **+2,1%**.

Elle devrait se poursuivre en 2025 à **+2,7%**, notamment grâce à une consommation soutenue, une bonne dynamique du marché du travail et à l'accélération des investissements.

Par ailleurs, les incertitudes sur les politiques commerciales ont pu contribuer au renforcement du dollar.

## UN BILAN CONTRASTÉ POUR LES ÉCONOMIES EUROPÉENNES

Le résultat est plus contrasté au niveau de la zone euro. Si la croissance a accéléré en 2024, elle reste marquée par les tensions géopolitiques et l'incertitude concernant l'action des pouvoirs publics.

Selon les prévisions, la croissance a atterri à **+0,8% en 2024 dans la zone euro** (+0,4% en 2023), puis accéléré à **+1,0% en 2025** et **+1,4% en 2026**.

En récession pour la deuxième année consécutive, **l'Allemagne voit sa croissance reculer à nouveau de -0,2%** sur fond de crise économique (baisse des exportations, coût de l'énergie et niveau des taux d'intérêts) et politique (rupture de la coalition gouvernementale et élections fédérales anticipées en février 2025).

En revanche, certains pays ont enregistré une croissance notamment **l'Espagne qui a affiché une performance notable** avec un PIB qui a progressé de **+3,2%** par rapport à l'année dernière, créant ainsi un écart considérable avec l'Allemagne.

La France, entre les deux, dynamisée par les Jeux Olympiques d'été, a enregistré une croissance de **+1,1% en 2024**, surpassant l'Italie, qui a connu une modeste progression de **+0,5%**.

## LES PAYS ÉMERGENTS ET EN DÉVELOPPEMENT EN RETRAIT

Les pays émergents et en développement ont enregistré une croissance de **+4,2% en 2024**, légèrement en retrait vs 2023.



USA  
**+2,8 %**

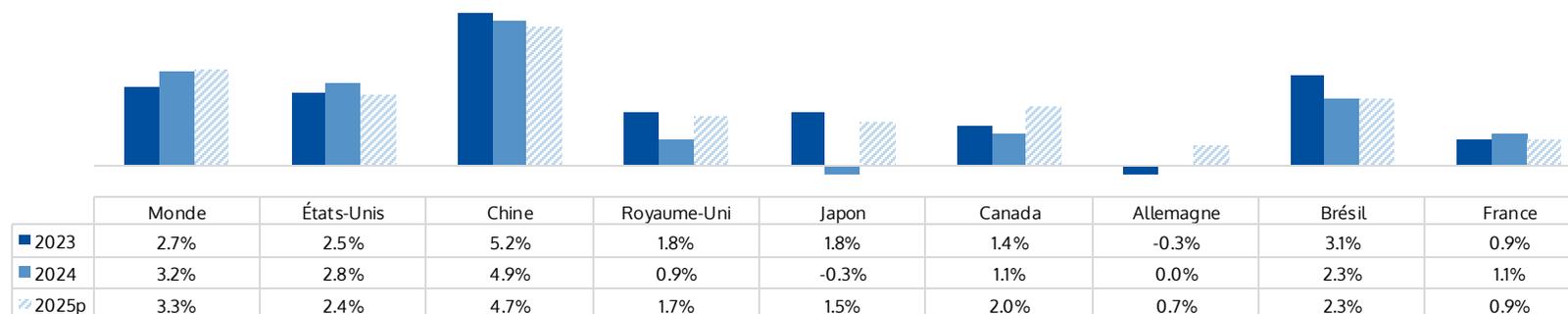


ZONE EURO  
**+0,8%**



FRANCE  
**+1,1%**

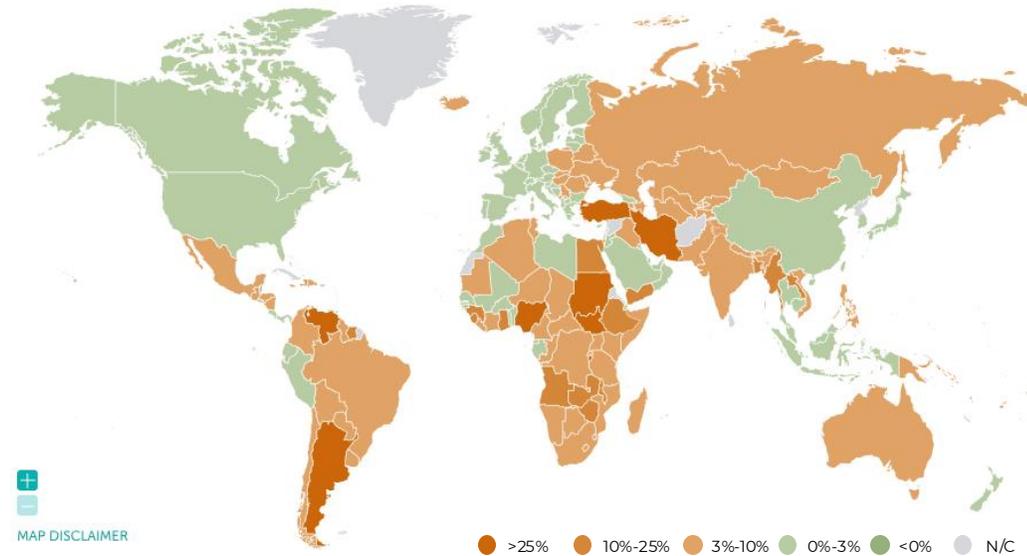
CROISSANCE DU PIB - MONDE (%)



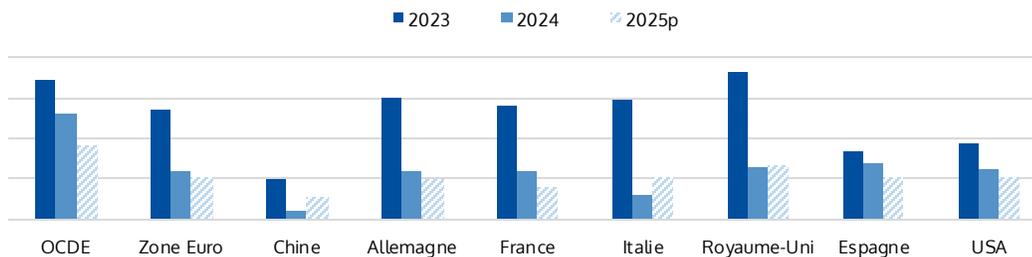
■ 2023 ■ 2024 ▨ 2025p

# LA DÉSINFLATION SE POURSUIT MAIS RESTE FRAGILE

CARTOGRAPHIE - TAUX D'INFLATION 2024



TAUX D'INFLATION



## L'INFLATION RECLE

L'inflation globale a poursuivi son repli dans la plupart de pays, soutenue par la baisse des prix des produits alimentaires, de l'énergie et des biens.

L'inflation globale est revenue aux objectifs fixés dans les banques centrales dans la majorité des économies avancées et émergentes.

Le niveau de l'inflation globale passe de 6,7% en 2023 à 5,8% en 2024 et devrait atterrir à 4,2% en 2025, en dessous de la moyenne entre 2010 et 2019.

## MAIS RESTE PRÉSENTE

Néanmoins, l'inflation sous-jacente reste plus haute que souhaitée dans certains pays, notamment les États-Unis et le Royaume-Uni, où les coûts de la main-d'œuvre restent élevés.

L'inflation dans les services reste également au dessus des moyennes pré-pandémiques, face à une hausse de la demande progressive et une pénurie de main d'œuvre.

Dans les pays où l'inflation se révèle plus tenace, les banques centrales font preuve de plus de prudence dans leurs politiques monétaires, tout en restant attentives aux indicateurs de l'activité économique et du marché de l'emploi, ainsi qu'aux fluctuations des taux de change.

## QUELLES PERSPECTIVES ?

### • Assouplissement monétaire

Si l'inflation poursuit son repli, les banques centrales pourraient envisager de nouvelles baisses des taux directeurs, stimulant les investissements et la croissance.

### • Transition écologique

La dépendance aux énergies fossiles demeure un levier important de l'inflation. Les investissements dans les énergies renouvelables pourraient permettre à moyen terme de stabiliser les prix de l'énergie et de lutter contre l'inflation.

### • Progrès technologique

Les gains de productivité sont également un axe d'amélioration important afin de contribuer à la baisse des coûts de production et de logistique.

# UNE AMÉLIORATION DES CONDITIONS BANCAIRES

## UNE BAISSÉ QUASI-GÉNÉRALISÉE DES TAUX DIRECTEURS

Après une année 2023 marquée par plusieurs hausses successives, les taux directeurs de la plupart des banques centrales ont été revus à la baisse en 2024.

**FED** : entre **septembre** et **décembre**, la FED a **baissé ses taux de 100 pdb, de 5,25% à 4,25%**. En décembre, elle annonçait viser un taux à 3,4% en 2025.

**BCE** : la Banque Centrale Européenne a compressé ses taux de 150 pdb, de **4,5% à 3,15% en décembre puis 3,0% en janvier 2025**. La baisse se veut prudente pour 2025 car l'inflation reste au dessus de sa cible de 2,0% et la croissance est en deçà des prévisions.

**BoE** : la Banque d'Angleterre a **baissé ses taux de 5,25% à 4,5%**. Elle demeure attentive à l'évolution de l'inflation mais laisse entrevoir de nouvelles baisses sur un rythme progressif.

**BoJ** : la Banque du Japon a **remonté ses taux de 0,25% à 0,50%, une première depuis 2008**.

## UN ALOURDISSEMENT DU POIDS DE LA DETTE MAIS DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES

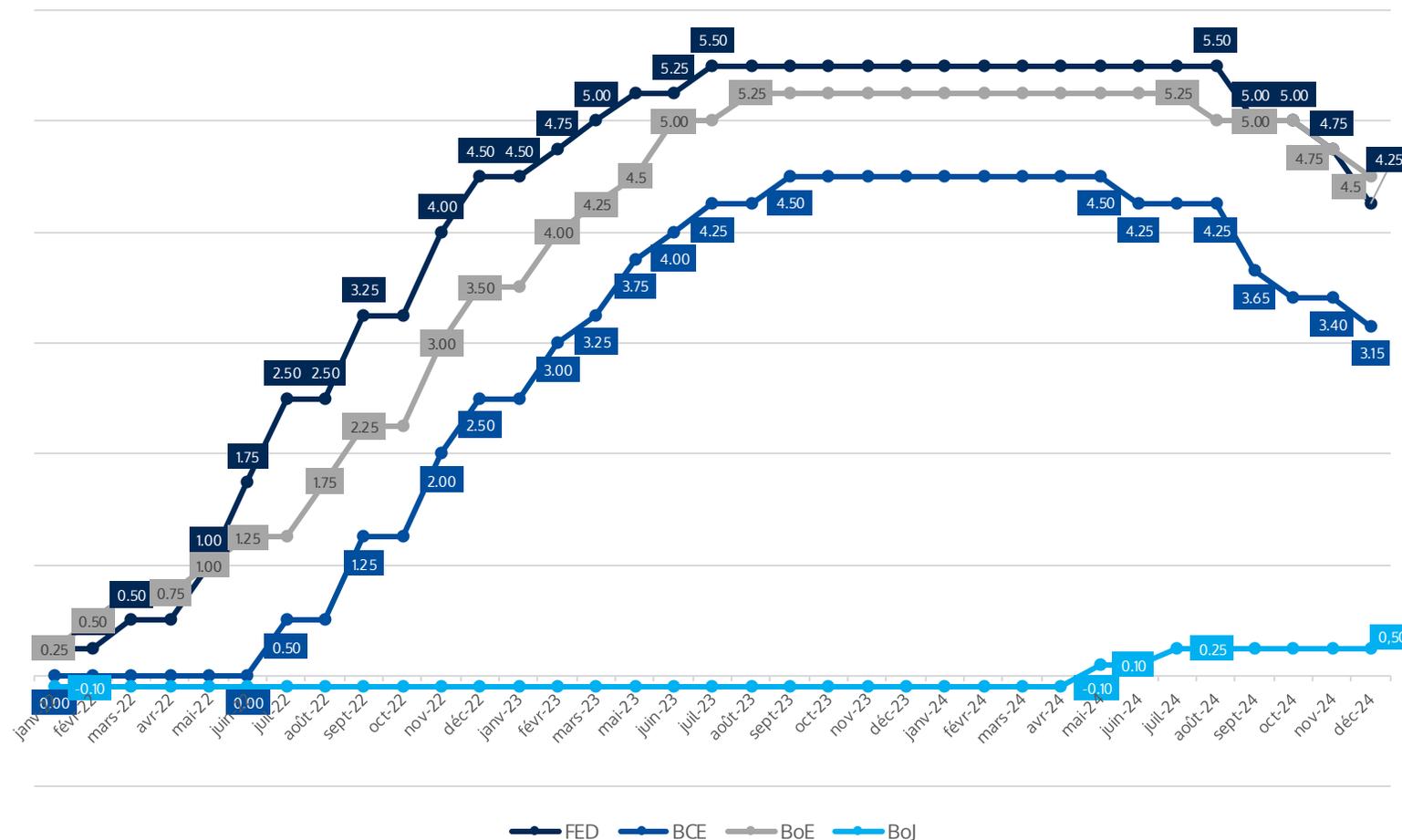
Dans la **Zone Euro**, à la fin du deuxième trimestre, la dette publique s'est établie à **88,1%**, contre **87,8%** au premier trimestre.

Au sein de l'**Union Européenne**, la situation est inverse, le ratio a légèrement augmenté passant de **81,3%** à **81,5%**.

En France, il s'agit d'un véritable sujet de préoccupation pour le gouvernement. La dette a atteint un nouveau sommet, à **3 303,0 Mds€ au début du dernier trimestre 2024**, soit une augmentation de +71,7 Mds€, après +69,0 Mds€ au deuxième trimestre.

Exprimée en pourcentage du produit intérieur brut (PIB), elle s'est établie à **113,7%**, après **112,2%** au deuxième trimestre 2024.

ÉVOLUTION DES TAUX DIRECTEURS 2024 (%)



# UNE CROISSANCE FRAGILE EN FRANCE

## UNE CROISSANCE DYNAMISÉE PAR LES JO

La **croissance économique** de la France en 2024, soutenue en partie par les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris, a affiché des **résultats contrastés** au cours de l'année. Le **troisième trimestre** a vu une **augmentation de +0,4%**, tandis que le **deuxième trimestre** a connu un **léger repli de -0,1%**. Cela a abouti à une **croissance moyenne de +1,1%** pour l'année, en comparaison à 2023 (+0,9%).

Plusieurs facteurs ont contribué positivement à cette croissance, notamment l'**amélioration du pouvoir d'achat des ménages**, couplée à une **baisse de l'inflation**, et une **contribution positive du commerce extérieur**. Cependant, la **baisse de l'investissement**, qui a **diminué de -0,3%**, contre une légère hausse de +0,2% en 2023, a représenté un **frein à cette croissance**.

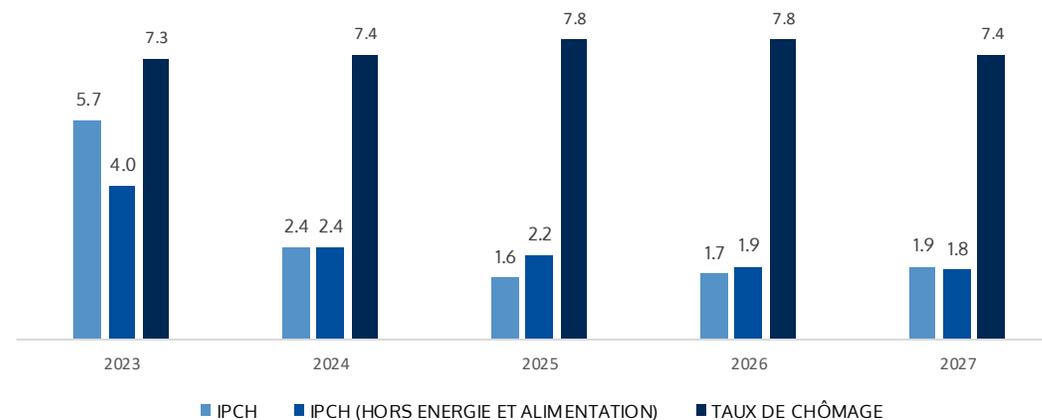
## UNE HAUSSE DU POUVOIR D'ACHAT

Depuis le début de l'année, le **pouvoir d'achat a retrouvé de la vigueur**, soutenu par la **baisse continue de l'inflation** et l'**augmentation des salaires nominaux**, qui surpassent désormais l'inflation. Ainsi, le **pouvoir d'achat a progressé de +2,1% entre 2023 et 2024**.

Malgré cette augmentation, la **consommation des ménages a légèrement ralenti au quatrième trimestre**, passant de **+0,6% à +0,4%**.

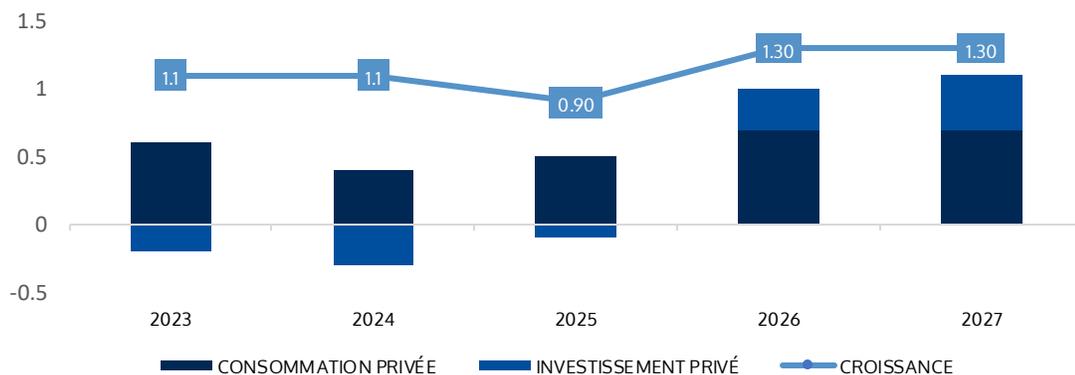
En moyenne, la **consommation des ménages a progressé au même rythme qu'en 2023 (+0,9 %)**. Elle a été soutenue par la **reprise des achats de matériels de transport** notamment les automobiles et les dépenses alimentaires (+0,5% après +0,4%).

## INDICE ÉCONOMIQUE EN MOYENNE ANNUELLE



Projection Banque de France

## INDICE ÉCONOMIQUE EN MOYENNE ANNUELLE



Projection Banque de France

## UNE BAISSÉ CONTINUE DE L'INFLATION

Après avoir atteint un pic en 2022, l'inflation continue de baisser, passant de 5,7% en 2023 à 1,9% au quatrième trimestre 2024 (glissement annuel).

Sur l'ensemble de l'année, elle a fortement diminué, principalement en raison de la baisse des prix des biens alimentaires et énergétiques.

Selon la Banque de France, en 2025, l'inflation devrait continuer de diminuer pour s'établir à 1,6% en moyenne annuelle, après 2,4% en 2024.

## MAIS UNE INFLATION SOUS-JACENTE PERSISTANTE

L'inflation sous-jacente, quant à elle, devrait rester plus persistante. Elle s'est établie à 2,3% au dernier trimestre 2024, contre 2,5% au premier trimestre. Les prix des services ralentiraient de manière plus progressive.

## UN TAUX DE CHOMAGE EN LÉGÈRE HAUSSE AU DERNIER TRIMESTRE

Après être resté stable à 7,3%, le taux de chômage a augmenté à 7,4% au troisième trimestre, enregistrant une hausse de 0,1 point par rapport au deuxième trimestre.

Par ailleurs, l'INSEE prévoit une hausse de l'inflation à 7,6% au premier semestre 2025.

Marché de l'investissement  
France 2024



# FOCUS SUR LE COMMERCERCE DE DÉTAIL



# UNE LÉGÈRE HAUSSE DE L'ACTIVITÉ DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

## UNE ÉVOLUTION DES VENTES EN MAGASINS MOINS IMPORTANTE.

En 2024, le commerce spécialisé a enregistré une hausse modérée de +1,1% de son activité, après une croissance plus marquée de +3,5% en 2023. Le premier semestre, marqué par un contexte favorable, a enregistré une augmentation de +2,5%, soit exactement le niveau de l'inflation.

En revanche, le second semestre, marqué par les Jeux Olympiques et une période d'incertitude à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale, a vu l'activité fortement impactée, avec des mois de juillet (solde d'été) et décembre (fin d'année) décevants.

Cette augmentation du chiffre d'affaires moyen de +1,1% reste significativement inférieure à l'inflation, ce qui s'explique par la baisse des volumes vendus, notamment au second semestre, et la baisse des prix unitaires des produits (les consommateurs préférant des produits discount)

La Fédération des Acteurs du Commerce et des Territoires (FACT) annonce une hausse des chiffres dans les centres commerciaux de +1,3% en 2024.

## UNE ÉVOLUTION PLUS FAVORABLE AUX VENTES WEB.

L'année 2024 a été marquée par une évolution différente, plus favorable aux ventes web (+2,1%) que dans les magasins (+1,1%).

Ce constat s'applique à tous les secteurs d'activité, à l'exception de la restauration, où les ventes en ligne ont fortement diminué.

Cette baisse s'explique notamment par la volonté de certains acteurs de réduire la part des livraisons dans leur modèle économique.

En cumul, les ventes magasins et web des enseignes du commerce spécialisé ont affiché une hausse de +1,4% en 2024.

En 2024, selon Circana, les trois plateformes Shein, Temu et Vinted représentent une part importante de la croissance des dépenses des Français pour les produits non alimentaires, atteignant près de 30 % pour ces trois acteurs.

## UN DÉMARRAGE TIMIDE EN DÉBUT D'ANNÉE 2025

L'année 2025 commence par une baisse de -0,7% en magasin et -0,2% pour les ventes web.

Toutefois, sur la période spécifique des soldes (du 8 janvier au 4 février 2025), l'activité a été comparable aux soldes 2024 à +0,2%.

le secteur cadeaux-culture-jouets est resté le mieux orienté en ce début d'année avec (+2,8 %)

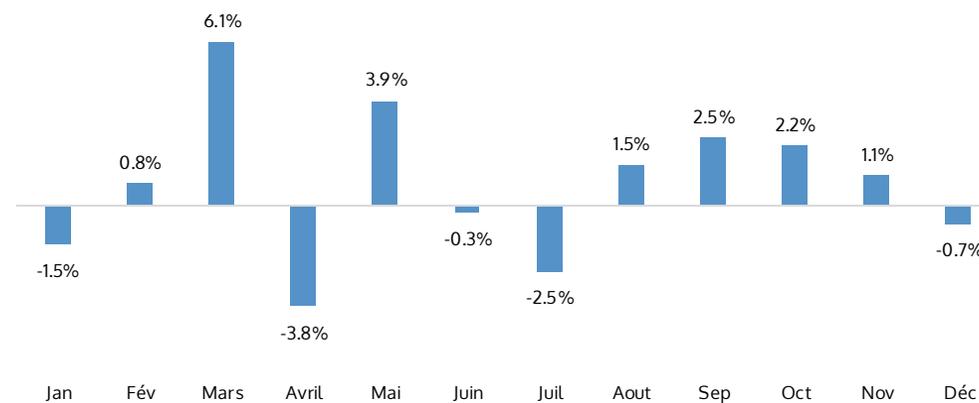


+1,1%  
Ventes en magasin  
2023 vs 2022



+2,1%  
Ventes WEB  
2023 vs 2022

## ÉVOLUTION DU CA MAGASIN / PAR MOIS 2024 VS 2023



## TOP 10 DES ENSEIGNES OÙ LES FRANÇAIS ONT LE PLUS DÉPENSÉ (TOUS SECTEURS CONFONDUS)

	OCTOBRE 2024	NOVEMBRE 2024	DÉCEMBRE 2024 - NOËL
#1	amazon	amazon	amazon
#2	ACTION	ACTION	ACTION
#3	IKEA	IKEA	IKEA
#4	SHEIN	SHEIN	Vinted
#5	Vinted	Vinted	Cdiscount
#6	IKEA	Cdiscount	SHEIN
#7	Cdiscount	boulangier	boulangier
#8	TEMU	TEMU	TEMU
#9	DECATHLON	IKEA	DECATHLON
#10	KIABI	TEMU	IKEA

source Procos

# UNE ANNÉE SOUS TENSION POUR LES DIFFÉRENTES ACTIVITÉS DU SECTEUR

## UN RÉSULTAT CONTRASTÉ SUIVANT LE SECTEUR :

Malgré cette progression, les disparités sectorielles sont importantes.

Certains secteurs ont été plus impactés que les autres notamment :

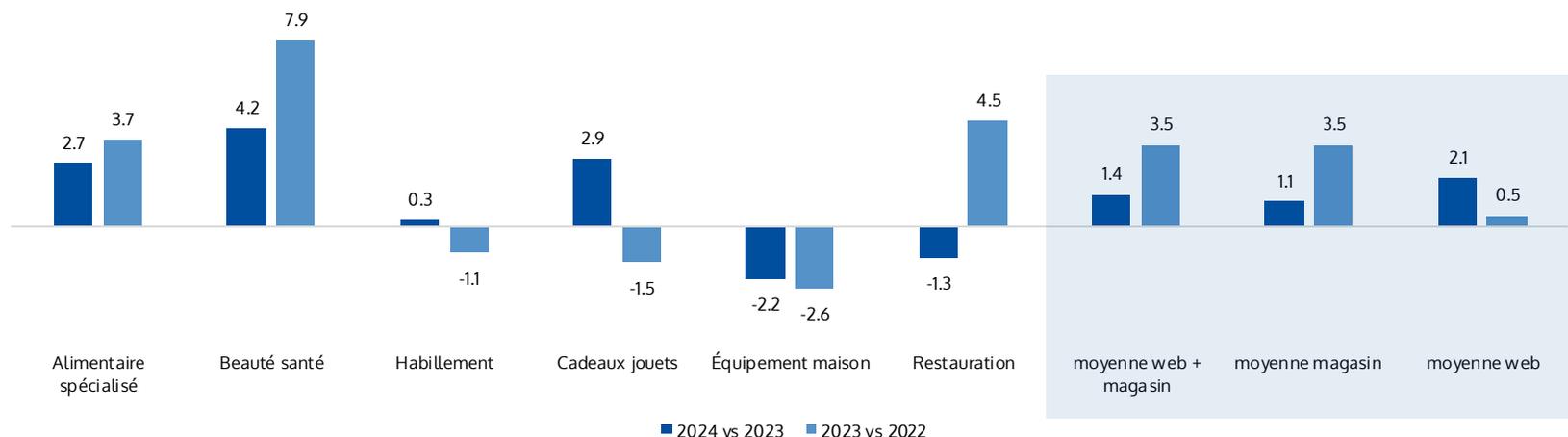
- Le secteur de **l'habillement** est resté en **baisse** sur plusieurs mois de l'année à l'exception du mois de septembre ayant marqué un fort rebond. Le secteur a été fortement impacté par la météo et le mois de juillet par les Jeux Olympiques. L'activité en magasin est légèrement en hausse de +0,3% après une baisse -1,1% en 2023.

**En cumul Web et magasin, le secteur a enregistré une hausse de +1,1%**

Selon la **Fédération Nationale de l'Habillement (FNH)** « L'année 2024 marque une résilience du commerce de mode indépendant, avec une amélioration de la tendance observée l'an dernier : -1,5% en 2024 par rapport à 2023, contre -3% en 2023 par rapport à 2022. Le second semestre affiche même un quasi-équilibre, témoignant d'une stabilisation encourageante. »

- L'**équipement du ménage** a enregistré une **baisse de -2,2%** par rapport à l'année précédente, soit la seconde année consécutive en baisse. Dans cette même tendance, les secteurs du **bricolage et du meuble** demeurent fortement impactés par les difficultés persistantes dans le secteur du logement.

ÉVOLUTION EN % DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES MAGASINS DU COMMERCE SPÉCIALISÉ 2024 VS 2023



- La **restauration**, après une hausse de +4,5% en 2023, l'année 2024 est resté en baisse avec -1,3%.

Le secteur a été affecté par les arbitrages des consommateurs, contraints par les difficultés liées au pouvoir d'achat et devenus particulièrement attentifs aux prix.

D'après **Food Service Vision**, « Les Français n'ont jamais autant scruté l'addition au restaurant. Ils sont désormais 89 % à se dire vigilants sur le prix des plats, soit une augmentation de 5 pts par rapport à 2023. » Cette évolution conduit à des reports de consommation vers des solutions jugées plus économiques, comme les commerces de proximité et les boulangeries.

En revanche, d'autres secteurs ont mieux résisté à l'instar de :

- Le secteur **cadeaux, culture, et loisirs** a affiché une **dynamique** cette année. Après une baisse de -1,5% en 2023, il a enregistré une **augmentation de +2,9%** cette année.

Toutefois, le marché du jouet est resté morose en 2024 en recul de -0,7% en valeur (Vs. -5,2% en 2023) et de -1,2% en volume selon Circana.

- L'**alimentaire spécialisé** : **malgré un mois de décembre négatif, le secteur a affiché une hausse de son activité avec +2,7%**.

Ce résultat reste **en baisse par rapport à 2023 (+3,7%)**.

Selon Circana : « **les hypers et supermarchés** sont à la peine (respectivement -2,8% et -1,2%), quand le **e-commerce** caracole à +5,2% et la **proximité** continue de progresser à +0,8% ».

- Le secteur **hygiène, beauté, santé** malgré qu'il soit en baisse, poursuit sa **bonne dynamique** de 2023, avec une hausse globale de +5,4% des ventes, dont +4,1% en magasins et +13,1% sur le Web.

Le secteur affiche la meilleure performance depuis quelques années

# UNE BAISSÉ DE LA FRÉQUENTATION MOINS IMPORTANTE QUE L'ANNÉE 2023

## UNE BAISSÉ DE LA FRÉQUENTATION DE -16%

La fréquentation des magasins, selon l'observatoire Procos/Stack, connaît une baisse de -1,6% en 2024, moins forte comparée à 2023 (-2,3%).

La comparaison entre l'évolution de la fréquentation et celle du chiffre d'affaires des points de vente montre que la progression des chiffres d'affaires est plus favorable que celle des flux de visiteurs, traduisant une amélioration constante des taux de transformation.

La fréquentation accuse un recul plus marqué en centre-ville (-1,8%) par rapport aux centres commerciaux (-0,8%) et aux zones commerciales (-1,2%). Toutefois, cet écart s'atténue en 2024 par rapport aux niveaux observés en 2022 et 2023.

D'après la FACT (Fédération des Acteurs du Commerce et des Territoires), les flux de visiteurs enregistrent néanmoins une hausse de +1,1%.

## UNE HAUSSE DU TAUX DE VACANCE EN 2024

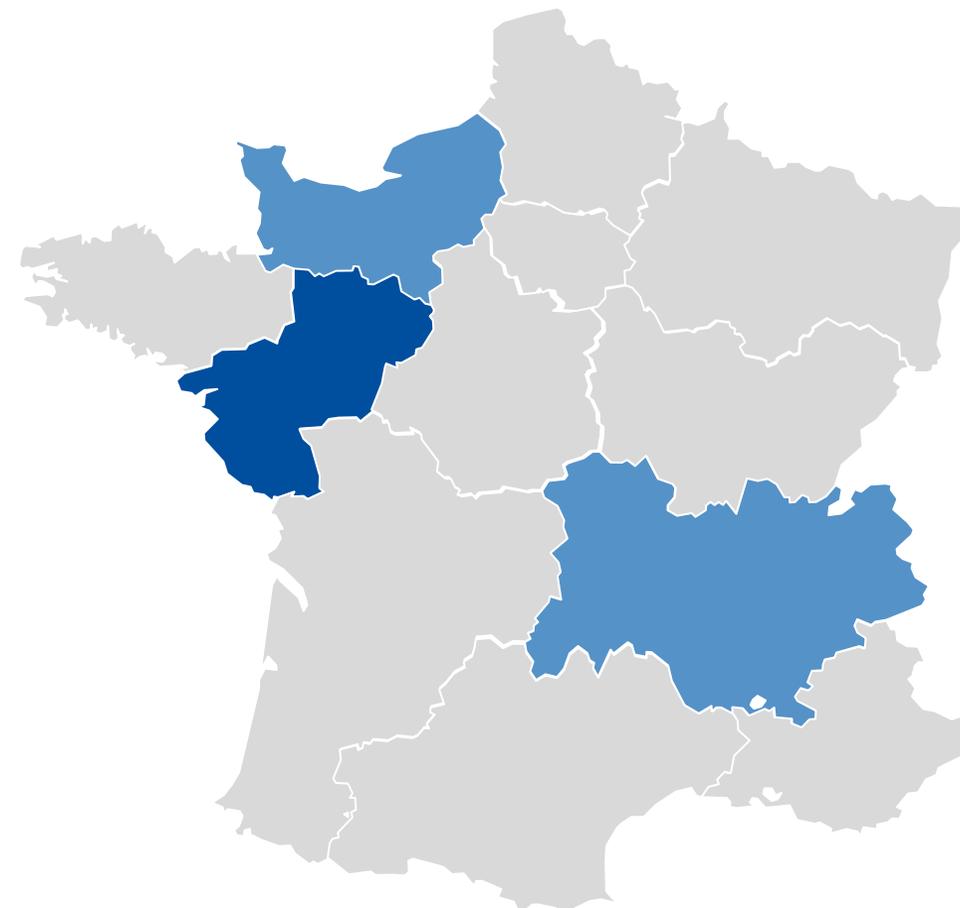
Selon les données de Codata Digest France (janvier 2025), le taux de vacance est passé de 9,73% à 10,64% entre 2023 et 2024, soit une augmentation de près de 100 points de base.

Il est surtout significatif dans les rues marchandes (de 9,73% à 10,85%) et dans les centres commerciaux (de 14,95% à 16,7%) alors que le taux est beaucoup plus stable dans les zones commerciales (de 6,79% à 7,24%).

## TENDANCES & PERSPECTIVES

- la seconde main s'impose sur le marché, plusieurs enseignes comme Ikea cherchent à développer cette branche d'activités ;
- le prix est devenu le critère majeur de choix des consommateurs (rapport qualité prix) ;
- l'intelligence artificielle est de plus en plus intégrée dans le monde du shopping ;
- les loyers vont continuer de croître ;
- plus de 70 projets commerciaux en 2024 dont près de 4 millions de m<sup>2</sup> et 355 CDAC autorisées sur 406 dossiers ;
- près de 100 nouvelles enseignes étrangères majoritairement sur le secteur de la beauté-santé se sont implantées pour la première fois en France.

## ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES MAGASINS PAR RÉGION EN 2024



● -5% à -2,5%

● 0% à +2,5%

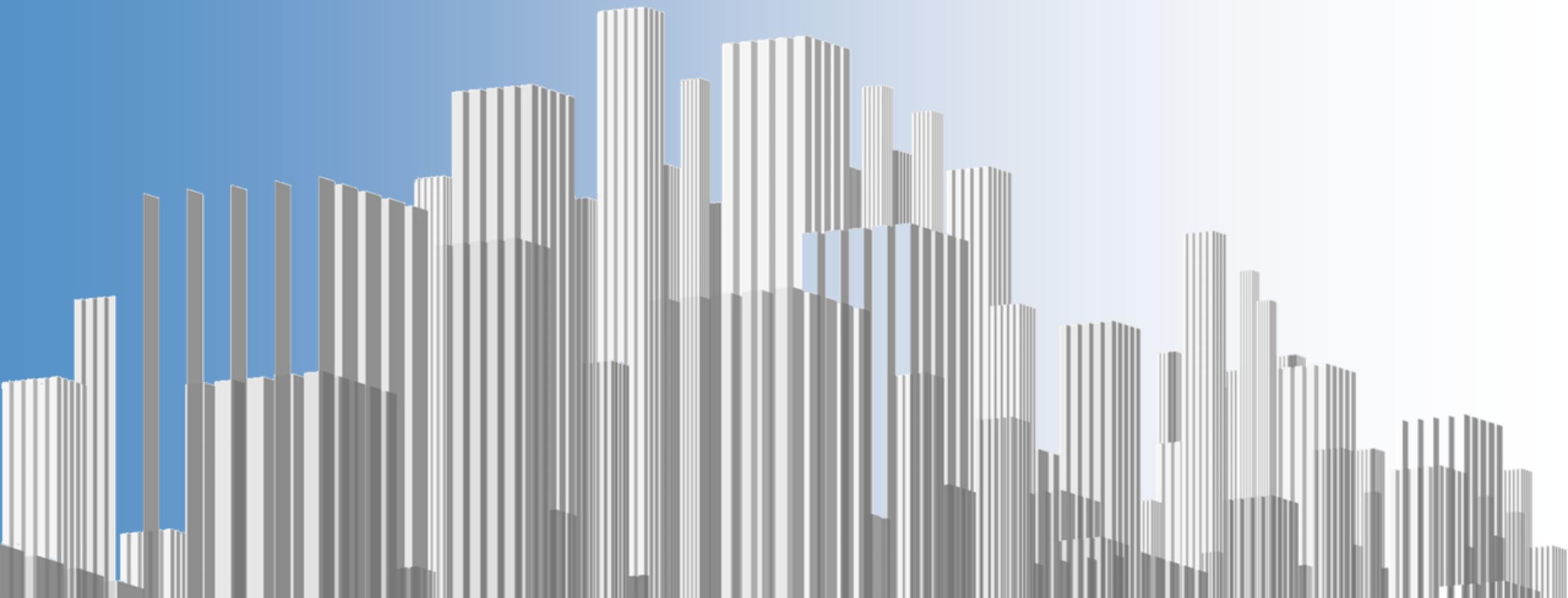
● -2,5% à 0%

source Procos

Marché de l'investissement  
France 2024



# IMMOBILIER D'ENTREPRISE



# UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ATONE



**12,6 Mds€**  
investis en immobilier  
d'entreprise en 2024



**-51%**  
Vs 2022

## LA TENDANCE BAISSIÈRE S'EST POURSUIVIE EN 2024

Après **une chute historique** des volumes d'investissement en 2023, avec seulement **12,4 Mds€** engagés (soit une baisse de près de 51 % par rapport à 2022), **le marché de l'immobilier d'entreprise est resté sur cette tendance en 2024, allant à l'encontre des prévisions.**

Le volume d'investissement a atteint seulement **12,6 Mds€** cette année, soit à **un niveau quasiment identique à celui de 2023 (+2%).**

**Ces deux dernières années ont marqué le niveau le plus bas depuis 2009.**

Ce résultat représente **une forte chute** des volumes de plus de 50% **par rapport à 2022 et à la moyenne décennale.**

**Le marché de l'immobilier**, tout comme le marché financier fait face à **de nouveaux défis, renforçant les risques de volatilité pouvant impacter les récents équilibres.**

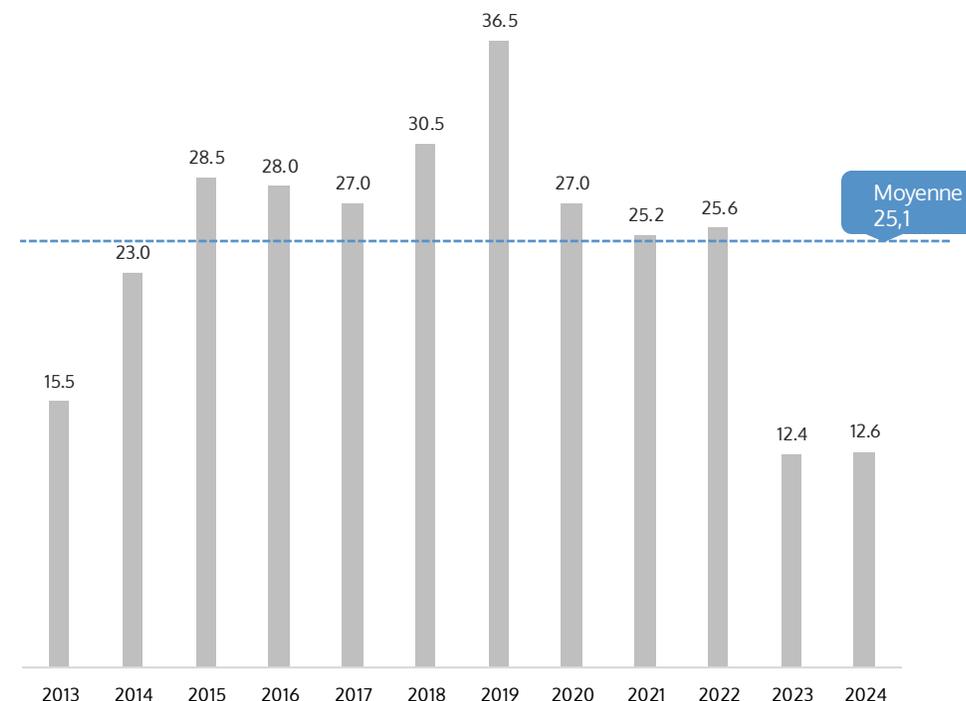
**Malgré des signes d'amélioration de l'économie mondiale** en début d'année (amélioration de la politique monétaire, baisse de l'inflation, amélioration du pouvoir d'achat, etc.), **le marché de l'immobilier reste fortement impacté par des facteurs exogènes.** Ces derniers **paralyent les investissements et accentuent la méfiance des investisseurs**, entraînant ainsi **une poursuite de la dégringolade des volumes.**

Néanmoins, **au cours du dernier trimestre**, le marché a affiché **une dynamique** avec **4,6 Mds€** investis, un montant **supérieur à celui du dernier trimestre 2023 (+35%).**

Cette dynamique pourrait se poursuivre en 2025, notamment grâce à des transactions d'envergure déjà en cours, telles que l'opération sur le Forum des Halles, le BHV....

Ces opérations significatives laissent entrevoir ainsi une tendance prometteuse et un nouveau souffle pourrait relancer le marché.

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : UPI Real.Estate

# LES TENDANCES DE MARCHÉ 1/2

## UN SECOND SEMESTRE PLUS DYNAMIQUE

Au premier semestre, seulement **4,1 Mds€ d'engagements** ont été comptabilisés, soit une **baisse de 34%** en comparaison à la même période en **2023** et **64%** par rapport à la même période en **2022**.

En revanche, le **second semestre a affiché plus de dynamisme avec un niveau d'engagements atteignant 8,5 Mds€** en hausse de **37%** par rapport au **second semestre 2023** (6,2Mds€).

Mais, ce niveau reste en **baisse de 40%** par rapport au **second semestre 2022** (14,1 Mds€).

## UN RÉÉQUILIBRAGE DU MARCHÉ EN FAVEUR DE LA LOGISTIQUE / ACTIVITÉS

Contrairement aux précédentes années, la **répartition des volumes d'investissement** montre un **changement notable** dans l'évolution du marché.

La **Logistique / Activités** a atteint un **niveau inédit** cette année (5 Mds€), en **tête** des investissements avec **40% des engagements totaux**.

Le secteur du **Bureau** qui **continue de perdre des parts de marché**, représente **seulement 35% des engagements** et enfin le **Commerce** **25%**, **démontrant encore une véritable résilience**.

Cette **tendance de marché met en évidence le rééquilibrage déjà amorcé**.

## UNE STABILISATION DES TAUX PRIME

Bien que les taux d'intérêt amorcent une baisse, **le marché immobilier reste sous tension**. Les ajustements successifs de la BCE n'ont pas encore eu d'effet tangible sur le marché immobilier.

Néanmoins, sur l'année **2024**, les **taux prime sont restés globalement stables**, après **deux années de forte décompression**, à l'exception des bureaux du QCA, qui ont enregistré une légère compression au dernier trimestre.

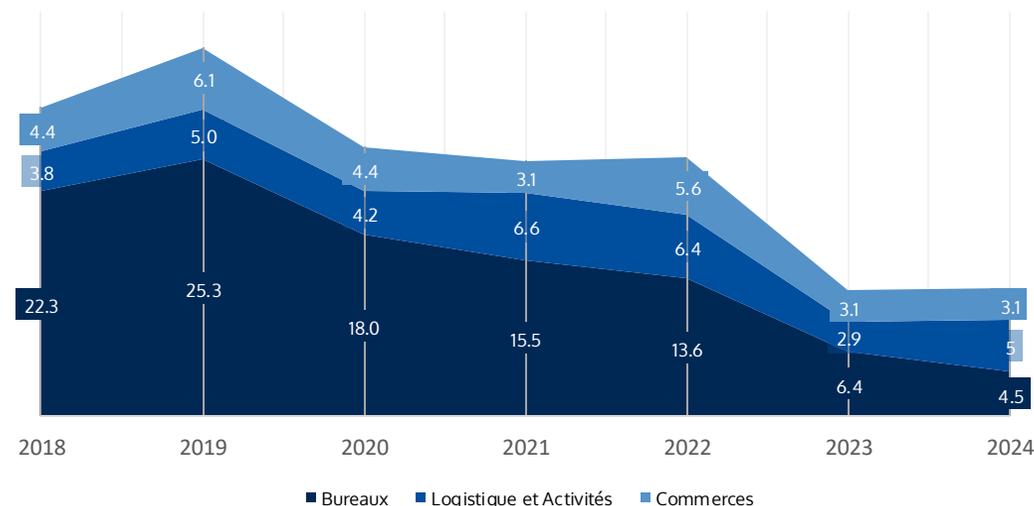
## UN RETOUR TIMIDE DES INVESTISSEURS ÉTRANGERS AU SECOND SEMESTRE

En **2023**, le marché a été principalement animé par des investisseurs domestiques.

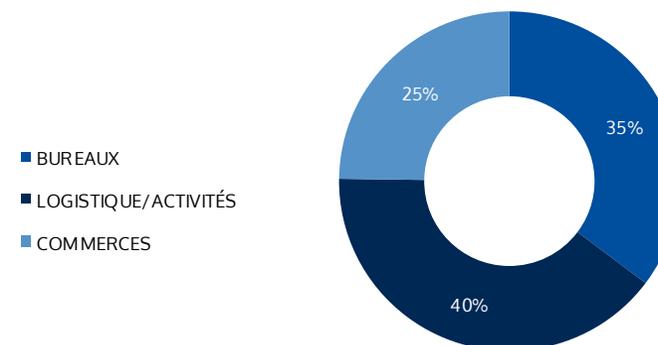
Cependant, depuis le **deuxième trimestre 2024**, on observe un **retour progressif des investisseurs étrangers**, accompagné de volumes d'investissement significatifs, **témoignant de leur intérêt soutenu pour le marché français**.

Leur attention se porte particulièrement sur les secteurs de la **Logistique / Activités** : ARES MANAGEMENT, BLACKSTONE, WDP et le **commerce** AB SAGAX, SUPERMARKET INCOME REIT, etc..

## ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ PAR TYPOLOGIE 2018-2024



## PARTS DE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : UP! Real.Estate

## LES TENDANCES DE MARCHÉ 2/2

### UNE AMÉLIORATION DE LA LIQUIDITÉ SUR LE MARCHÉ

En 2022, 65 transactions de plus de 100 M€ ont été enregistrées contre 23 transactions en 2023, soit une baisse de 65%.

En 2024, après un fort recul des transactions d'envergure au premier semestre, la liquidité s'est améliorée sur le marché au second semestre. Le dynamisme initié au troisième trimestre s'est poursuivi au dernier trimestre.

Au total, 25 transactions supérieures à 100 M€ ont été comptabilisées, contre 23 en 2023.

Par ailleurs, les opérations de petite taille (entre 25-50 M€) ont fortement contribué au dynamisme du marché.

### LES INVESTISSEURS PRIVÉS ONT SU TIRER PARTI DES CONDITIONS DE MARCHÉ

À l'instar de 2023, les stratégies d'acquisition sont restées fortement volatiles, avec des ajustements réalisés chaque semaine.

La décorrélation entre les attentes des vendeurs et les stratégies d'acquisition s'est renforcée.

Depuis la fin du premier semestre 2023, les prix des actifs ont enregistré une baisse notable, accentuant le phénomène de re-pricing.

Les Privés et Family Office disposant de fonds propres ont ainsi tiré profit des re-pricing et du fort attentisme des institutionnels en adoptant pour la plupart des stratégies opportunistes.

Toutefois, les fonds d'investissement arrivent en tête de la liste suivis des Privés et Family Office.

Les SCPI/OPCI, de leur côté, ont fait preuve d'une grande prudence, se montrant peu présents sur le marché.

### LES RÉGIONS EN TÊTE DES INVESTISSEMENTS

Depuis la crise sanitaire, le marché francilien montre des signes d'essoufflement.

Cette année, les régions se sont distinguées par un dynamisme accru, représentant 53% des investissements, contre 45% l'année dernière.

L'essor des régions cette année a été porté par le dynamisme de la Logistique / Activités.

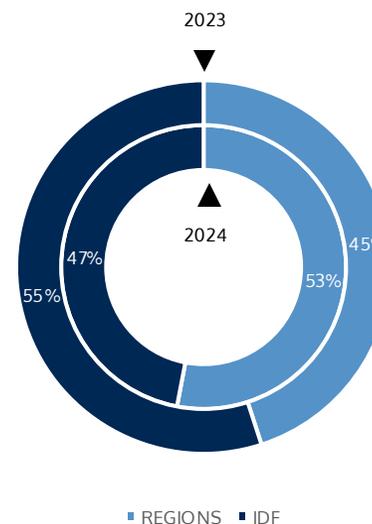
Les investisseurs ont montré un fort intérêt pour les portefeuilles régionaux notamment le portefeuille Montclair à environ 320 M€, Portefeuille Bollène et Puceul à 315 M€, etc.

L'Île-de-France a comptabilisé seulement 5,9 Mds€, en baisse de 13 % par rapport à 2023 (6,8 Mds€).

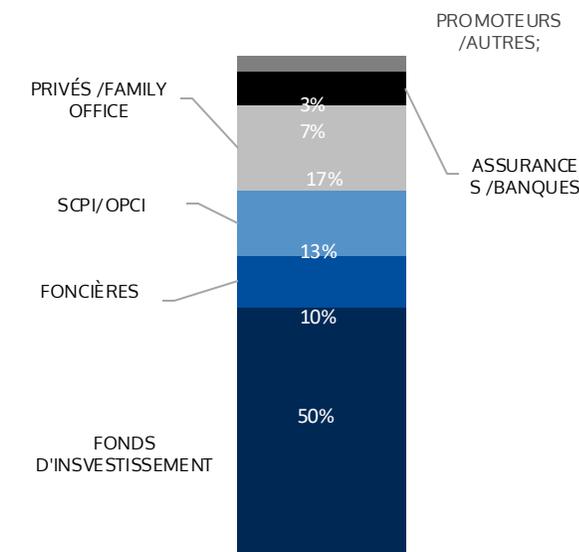
Cette tendance de marché traduit le renforcement de la diversification dans les stratégies d'investissement.

Cette diversification a également été sectorielle, les classes d'actifs traditionnelles voient leurs parts de marché s'effriter au profit d'autres actifs (Hôtellerie, Résidence gérées....)

RÉPARTITION DU VOLUME  
IDF/RÉGIONS



RÉPARTITION DU VOLUME PAR  
TYPOLOGIE D'ACQUÉREURS



2024

25 Transactions > 100m€

2023

23 Transactions > 100m€

Source : UP! Real.Estate

# UNE FORTE BAISSSE DE LA COLLECTE DES SCPI



2,5 Mds€

Collecte nette des SCPI au T3 2024



-44%

de collecte nette vs 2022

## LA RÉALLOCATION AU COEUR DES STRATEGIES D'INVESTISSEMENT

Après une année 2022 record (10,2 Mds€ collectés), la collecte nette avait fortement ralenti en 2023 avec 5,7 Mds€, soit une diminution de 44% Vs 2022.

En 2024, cette tendance baissière a continué avec une forte chute de la collecte à 2,5 Mds€ au troisième trimestre, représentant une baisse de 49% par rapport à 2023 et une baisse de 67% par rapport à 2022.

La capitalisation boursière enregistrée au troisième trimestre 2024 est de 88,45 Mds€, également en baisse de 2,3% par rapport au troisième trimestre 2023.

Les SCPI adoptent des stratégies de recentrage et de réallocation de leurs portefeuilles.

Des opérations de cessions d'envergure ont été menées notamment sur les SCPI de bureaux pour réorienter les investissements vers de nouvelles catégories d'actifs, dans le but de mieux se diversifier.

Bien que la classe d'actifs bureaux conserve la première place en termes de capitalisation (54%), la méfiance persiste, avec une collecte en nette diminution de 84% vs 2022 et 5% par rapport 2023.

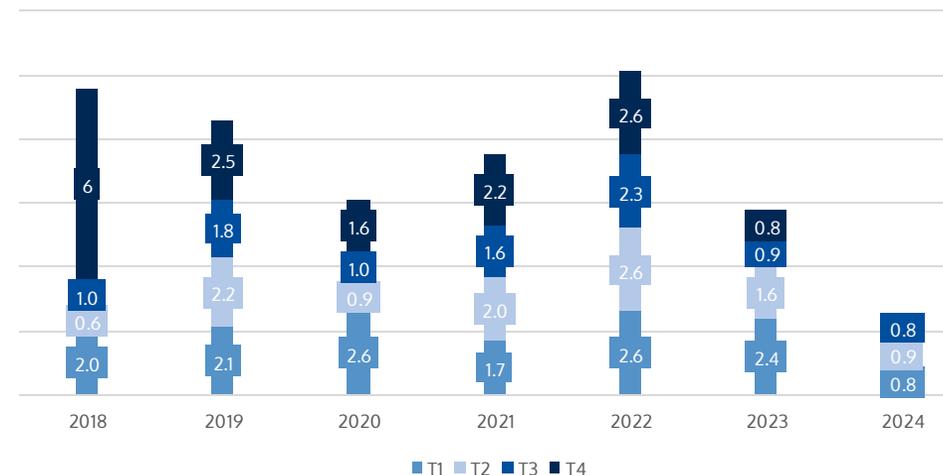
Les fonds diversifiés occupent la deuxième place avec 22% de la capitalisation totale (vs 15% en 2022 et 18% en 2023), suivis des fonds dédiés à la santé et l'éducation (10%).

Le commerce totalise 7% de la capitalisation totale, au même niveau qu'en 2023.

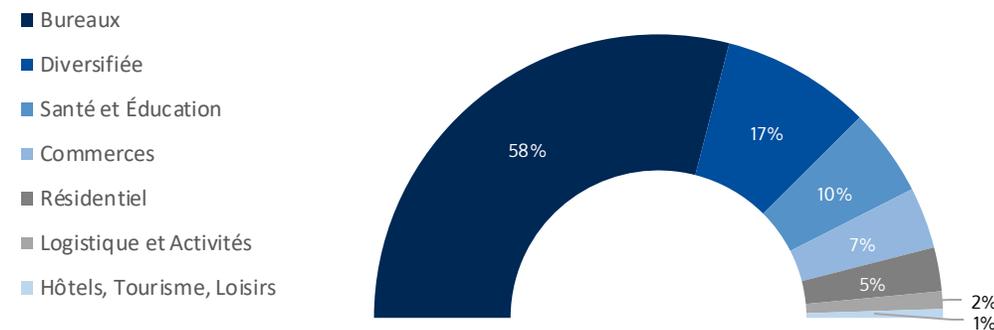
En 2024, à l'instar de 2023, les SCPI ont fait preuve d'une prudence et sélectivité accrues. Elles ont favorisé :

- des actifs aux volumes inférieurs à 50 M€ ;
- disposant d'un couple rendement / risque attractif ;
- Surtout des investissements dans les pays européens (Espagne, Irlande, Pays-Bas, etc.).

COLLECTE NETTE DES SCPI PAR TRIMESTRE (MDS€ EN 2024)



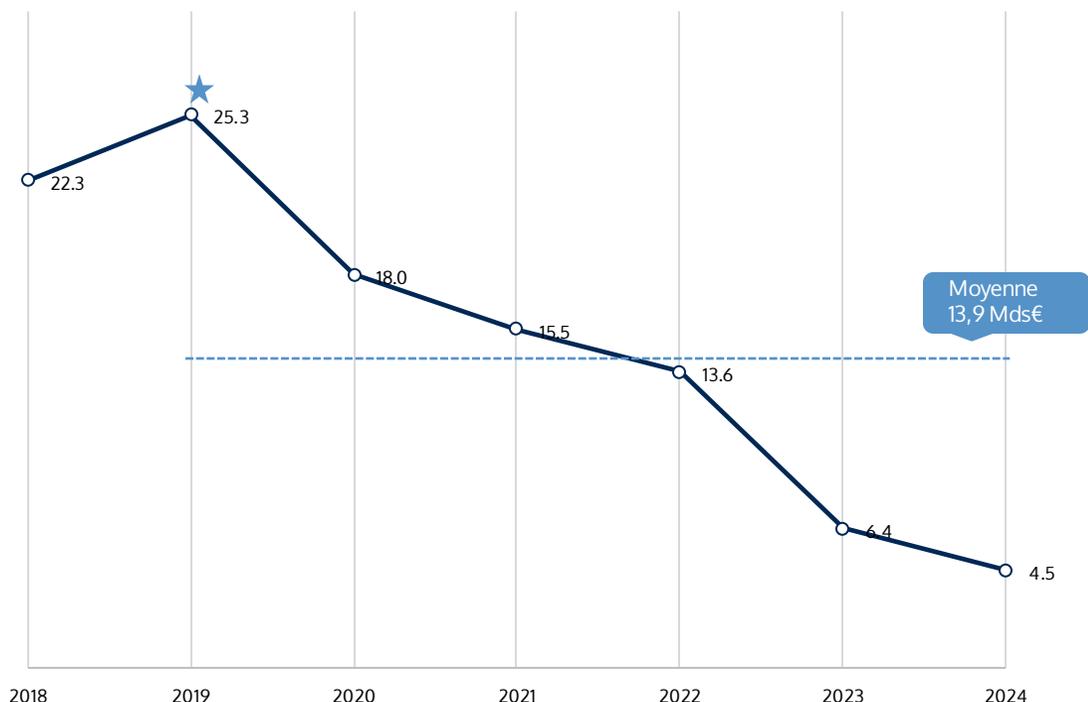
CAPITALISATION SELON LA STRATEGIE IMMOBILIERE PRÉPONDÉRANTE AU 3T 2024



Source : UP! Real.Estate

# LE BUREAU : UNE ACTIVITÉ TOUJOURS EN BERNE....

ÉVOLUTION DU VOLUME D'INVESTISSEMENT EN BUREAUX (MDS€)



Source : UP! Real.Estate

## PARIS QCA : UN MARCHÉ ATTRACTIF, MAIS UNE CHUTE DU VOLUME GLOBAL

**Au premier semestre**, les volumes d'investissement en **Bureaux** ont atteint seulement **1,5 Md€**, une **baisse de 50%** par rapport au premier semestre 2023, soit son niveau le plus faible depuis 2009.

**Le second semestre s'est montré plus résilient** avec **3 Mds€** grâce à la finalisation de quelques opérations majeures à l'instar de la cession de **280/282 Saint-Germain** pour environ **120 M€**.

**Sur l'année**, **4,5 Mds€** ont été comptabilisés, ce qui représente une **diminution de 30%** en comparaison à la même période en **2023** et **68%** par rapport à la **moyenne quinquennale**.

Alors que cette classe d'actifs dominait le marché pendant plusieurs années, **la tendance s'est inversée cette année** ; elle ne représente que **35% des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise**, contre **52% en 2023**.

Toutefois, **le marché montre un véritable contraste** : bien que les volumes soient en baisse au fil des ans, **Paris QCA** conserve une **une solide dynamique, représentant 56% des engagements**.

Quelques transactions d'envergure ont été enregistrées notamment :

- l'immeuble haussmannien « **Baron** » vendu par **LAZARD FRÈRES** à **CDC INVESTISSEMENT** pour un montant de **180 M€** ;
- la cession du **14 rue Halévy** à **230 M€** ou encore du **40 George V** à environ **125 M€** ;
- ou encore hors Paris QCA, à l'instar de **IN SITU** à Boulogne acquis par **CORUM AM**, pour **90 M€** ;

Outre l'investissement, **la demande placée de bureaux reste également en baisse**. Elle s'élève à **1 750 400 m<sup>2</sup>**, soit une baisse de **11%** par rapport à 2023\*.

**Les taux de rendement « Prime »** sont quasiment restés stables depuis le début d'année, **4,25%** hors Paris QCA et Paris QCA qui enregistre une légère compression à **4%**.

\*Immostat



**4,5 Mds€**  
Transactions Bureaux  
-30% vs 2023



**4,00%**  
Taux Prime 2024  
Bureaux QCA

# LA LOGISTIQUE / ACTIVITÉS : EN TÊTE DES INVESTISSEMENTS

ÉVOLUTION DU VOLUME D'INVESTISSEMENT EN LOGISTIQUE / ACTIVITÉS (MDS€)



Source : UP! RealEstate

## UNE ANNÉE INÉDITE AVEC UN VOLUME DE 5 MDS€

Le marché de la Logistique / Activités, à contrario du segment Bureaux, a affiché une dynamique exceptionnelle.

Après un premier semestre résilient, avec 1,5 Md€ enregistré (+66% par rapport à la même période en 2023), le second semestre a connu un regain d'activité, atteignant 3,5 Mds€ d'engagements, soit une augmentation de 75% en comparaison à la même période en 2023.

Au total, 5 Mds€ ont été comptabilisés sur l'année, soit une augmentation de 72% en comparaison à l'année 2023. Il s'agit d'une très belle performance dans un contexte défavorable.

Avec une part de marché de 40%, elle arrive en tête des investissements.

Plusieurs portefeuilles d'envergure ont été signés, notamment :

- le portefeuille Montclair acquis par ARES pour plus 310 M€ contre un taux de 5,5% ;
- le Parc logistique de Bollène et de l'Oseraye pour environ 280 M€ ;
- ou encore le portefeuille Amundi repris par BLACKSTONE pour environ 300 M€.

Le marché a été marqué par :

- une activité soutenue tout au long de l'année, reflétant une dynamique vigoureuse et constante ;
- une forte activité des investisseurs étrangers sur des gros portefeuilles d'investissement de plus 200 M€ (ARES ; BLACKSTONE , WDP, etc.) ;
- des investisseurs faisant preuve de sélectivité dans leurs stratégies. Les actifs dits « Core+ » et « Value-add », en quête de réversion locative, dominent les plans d'action ;
- une légère décompression du taux prime en début d'année pour se stabiliser en fin d'année à 4,75% en fin d'année.



5,0 Mds€

Transactions Logistique et Activités 2024

+66% vs 2023



4,75%-5%

Taux Prime 2024 Logistique

## LES AUTRES TYPOLOGIES D'ACTIFS

### LE SECTEUR DE L'HÔTELLERIE EN FORTE CROISSANCE

Le rééquilibrage du marché entamé ces dernières années s'est confirmée cette année.

Le segment Bureaux, qui était très prisé avec des volumes d'investissement atteignant 25 Mds€ en 2019, voit son attractivité diminuer au fil du temps, au profit d'autres types d'actifs jugés plus résilients par les investisseurs, tels que la Logistique / Activités, le Résidentiel géré, l'Hôtellerie.

L'hôtellerie, après une excellente performance en 2023, poursuit sur cette dynamique positive en 2024, avec plus de 2,5 Md€ investis, soit une augmentation de 25% par rapport à l'année précédente.

Plusieurs transactions majeures ont été comptabilisées sur cette segmentation à l'instar de :

- L'hôtel Pullman Tour Eiffel acquis par MORGAN STANLEY ET QUINSPARK INVESTMENT PARTNERS pour 330 M€ ;
- Le Mandarin Oriental acquis à 205 M€ par le GROUPE ITALIEN GRUPPO STATUTO ;
- L'hôtel Dame des Arts acquis à 115 M€ par SONO HOSPITALITY GROUP.

L'immobilier de la Santé, fort de sa résilience démontrée pendant la crise Covid-19, gagne des parts de marché avec près de 800 M€ d'investissements.

Ce volume reste en hausse par rapport à 2023 mais, en baisse en comparaison à 2021 et 2022.

Le secteur résidentiel, bien qu'en légère baisse (10% par rapport à 2023), continue d'attirer des investissements importants, avec un volume de 3 Mds€ en 2024.

Ce résultat a été porté par le résidentiel géré notamment le Co-living qui représente 50% des investissements.

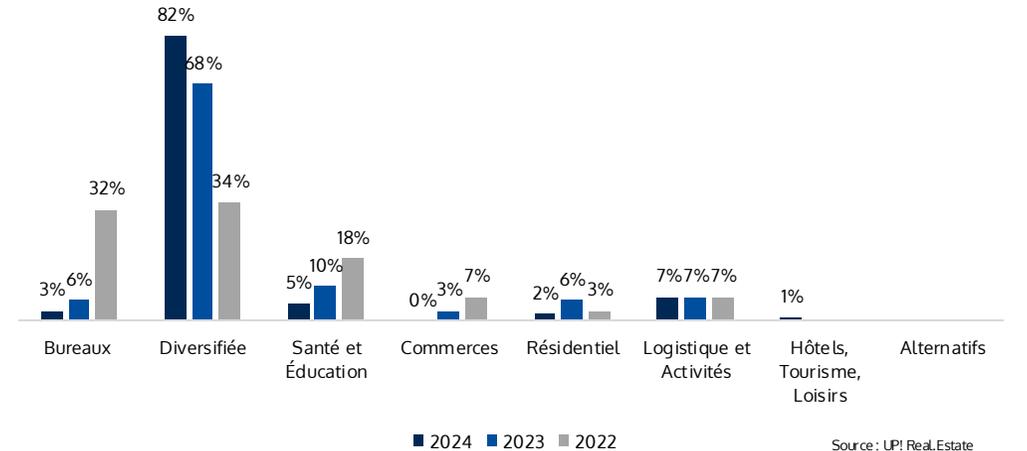
Les opérations majeures comptabilisées sur cette segmentation sont :

- Le portefeuille Pasteur (bureaux logements) acquis par HESTIA INVESTMENT POUR LE COMPTE De Sylvain Fargeon, pour environ 110 M€ ;
- Le portefeuille « BHV Marais » acquis par par 6EME SENS IMMOBILIER INVESTISSEMENT pour un plus de 90M€ ;
- Le 43 Victor Hugo cédé par la CAISSE DES DÉPÔTS pour 86 M€.

En dehors des classes d'actifs traditionnelles, d'autres catégories dites « Alternatives » ou de « Niche » suscitent de plus en plus l'intérêt des investisseurs, grâce à leur potentiel de rendement élevé et leur stabilité.

Parmi elles, citons par exemple les parkings ou les data centers, dont la demande augmente en raison du développement de l'intelligence artificielle, de la digitalisation et d'autres évolutions technologiques.

COLLECTE NETTE SELON LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE PRÉPONDÉRANTE AU T3 2024



>2,5Mds€

de volumes d'investissement en Hôtellerie en 2024



3 MDS€

de volumes d'investissement dans le Résidentiel en 2024



800 M€

de volumes d'investissement dans l'Enseignement en 2024

# LES ENJEUX CLIMATIQUES & ENVIRONNEMENTAUX



D'après l'Observatoire de l'immobilier, 50 % des investisseurs prévoient de privilégier des actifs qui intègrent des objectifs climatiques et environnementaux.

Renforcement des engagements au niveau européen (CSRD, PACTE VERT EUROPÉEN, TAXONOMIE VERTE, ESG ...)



Dispositifs d'application

Mise en œuvre des premiers objectifs contraignants de la loi zéro artificialisation (la loi ZAN ou zéro artificialisation nette) en 2025. Les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) sont en cours de modification afin de prendre en compte ces nouvelles obligations. Le 20 novembre dernier, le nouveau PLU BIOCLIMATIQUE de la ville de Paris a été approuvé.

Dispositifs d'application

Plusieurs nouvelles dispositions sont rentrées en vigueur au mois de janvier 2025, renforçant les plans d'actions pour la lutte contre le réchauffement climatique et l'empreinte Carbone notamment :

- ✓ interdiction de la mise en location des bâtiments au DPE classé G après la classe F.
- ✓ les syndicats de copropriétaires comprenant plus de cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce, devront adopter un Plan pluriannuel de travaux (PPT)
- ✓ Renforcements des mécanismes de gestion des déchets
- ✓ etc.....

Des travaux de rénovation énergétique obligatoires et onéreux



Renforcement des obligations

Un renforcement des exigences du décret Tertiaire avec notamment l'arrêté Valeurs Absolues VI et le nouveau système d'API OPERAT, le secteur tertiaire fait face à des obligations renforcées pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

Des travaux de rénovation énergétique obligatoires et onéreux

À partir de cette année, des travaux de rénovation énergétique deviendront obligatoires pour les bâtiments tertiaires et les logements existants. Ces travaux incluront des mesures telles que l'installation de systèmes de climatisation performants, le remplacement des chaudières au fioul, et d'autres améliorations visant à optimiser l'efficacité énergétique. Le Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments (PREB) a été mis en place pour notamment encourager et accompagner ces rénovations.

En ce qui concerne les nouvelles constructions, elles devront respecter les normes E+C- et la RT 2020. Ces normes imposent des exigences strictes en matière de performance énergétique. Les certifications telles que HQE (Haute Qualité Environnementale), BREEAM ou LEED deviendront des critères de plus en plus importants pour les locataires et les investisseurs. Selon l'Observatoire de l'Immobilier, en 2025, 25% des investisseurs envisagent d'acheter des immeubles en construction certifiés pour répondre aux défis climatiques.

Marché de l'investissement  
France 2024

# IMMOBILIER DE COMMERCE

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN STAGNATION

## UN VOLUME IDENTIQUE À CELUI DE 2023

En 2023, le marché de l'immobilier commercial a enregistré un volume d'investissement de 3,1 Mds€, soit une chute de 45% par rapport à 2022.

En 2024, ce ralentissement des volumes s'est poursuivi. Le secteur peine à retrouver une dynamique durable, à l'instar de l'immobilier d'Entreprise.

Le niveau des engagements, atteignant seulement 3,1 Mds€, accuse une baisse de près de 33% par rapport à la moyenne décennale (4,6 Mds€).

Hors vente utilisateurs, le niveau est encore amoindri, seulement 2,5 Mds€, soit une baisse de 55% par rapport à 2022.

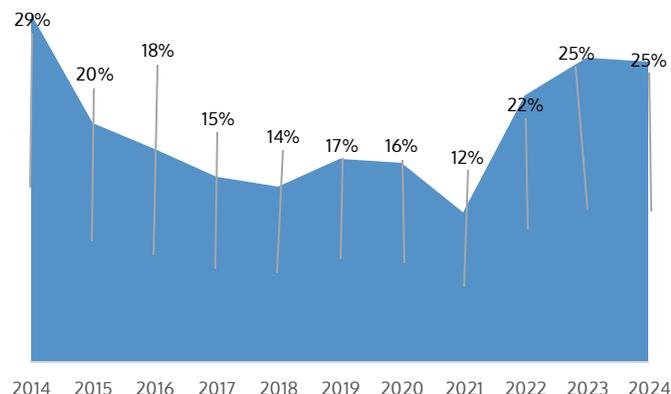
L'immobilier de Commerce représente ainsi une part de marché de 25%, identique à 2023.

Bien que les volumes d'investissement soient encourageants, ce résultat reflète le niveau le plus faible depuis 2009, à l'instar des résultats de 2023 et 2021 (la sortie de la crise Covid).

Tout comme l'immobilier d'Entreprise, des incertitudes persistantes maintiennent la méfiance des investisseurs et freinent les flux de capitaux.

Ainsi, cette contre-performance ne traduit pas une aversion particulière des investisseurs envers l'immobilier de Commerce mais, un contexte de marché défavorable.

ÉVOLUTION DE LA PART DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE



3,1 Mds€ investis en Immobilier de Commerce en 2024

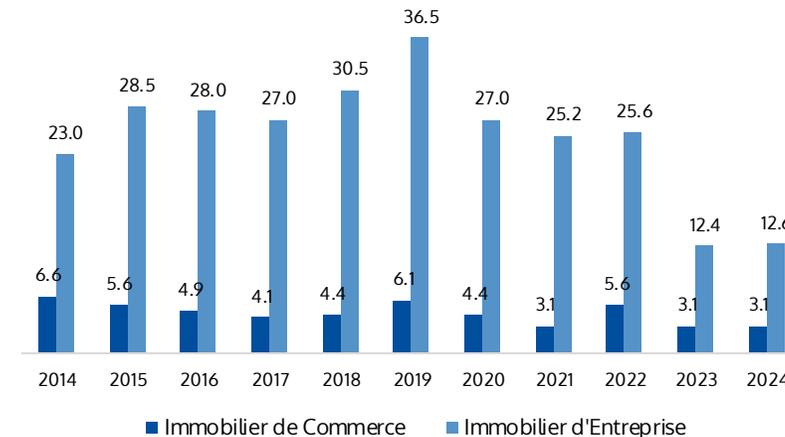


-45% vs 2022 vs 2023

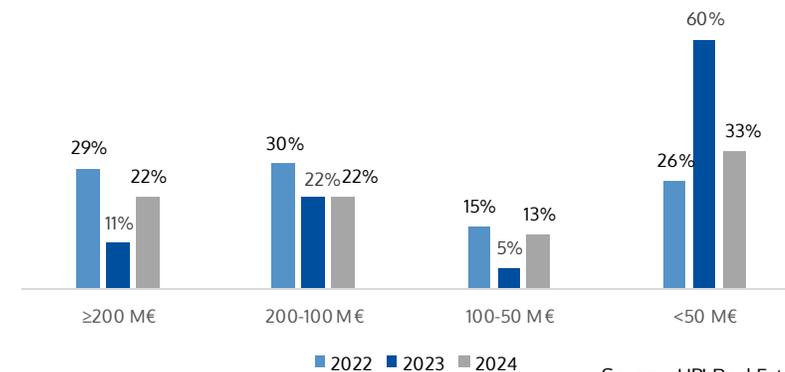


25% des volumes investis en Immobilier d'Entreprise en 2024

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MDS€)



REPARTITION DES VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE PAR TRANCHE



Source : UP! Real.Estate

# LE COMMERCE TOUJOURS AUSSI RÉSILIENT

## UN SECOND SEMESTRE PLUS DYNAMIQUE, MAIS INSUFFISANT POUR COMBLER LE RETARD

Après un **premier semestre morose** avec seulement **1,2 Md€ d'engagement**, le **second semestre** s'est avéré **plus dynamique** grâce au **troisième trimestre très performant**, atteignant **1,3 Md€ d'engagement**.

Cependant, ce **regain d'activité n'a pas suffi à rattraper le retard accumulé** en début d'année, aggravé par un **dernier trimestre peu dynamique** avec un niveau d'engagements de **600 M€**.

Les performances restent ainsi, en deçà des attentes, reflétant les défis persistants du marché.

En 2024, le marché a été marqué par :

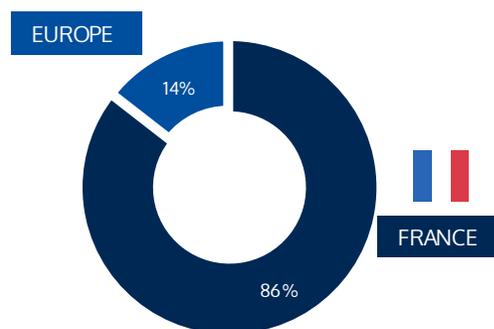
- malgré l'amélioration des facteurs économiques du marché en début d'année, **l'attentisme et la sélectivité accrue** des investisseurs sont restés présents tout au long de l'année ;
- même si la tendance « Big is Beautiful » est encore lointaine, **une amélioration de la liquidité s'est fait ressentir sur le marché principalement au second semestre**, avec notamment la réalisation de quelques deals importants : le CENTRE COMMERCIAL O'PARINOR, PORTEFEUILLE METRO CASH & CURRY, JV PORTEFEUILLE FREY/ BATIPART, etc ;
- une hausse du nombre de transactions significatives** avec **neuf (9) transactions de plus 100 M€ en 2024**, contre six (6) transactions en 2023 mais, en diminution en comparaison à 2022 (17) ;

- l'activité des investisseurs étrangers est restée timide (14%)**. Ils espéraient des opportunités avec un couple rendement / risque plus attractif.

Bien que le nombre de transactions réalisées soit limité, celles-ci restent significatives et témoignent d'un **intérêt constant pour le marché du commerce français**, comme en attestent des acteurs tels que BLACKSTONE, AB SAGAX, etc. ;

- une **belle activité et un attrait constant** sur le **marché de la périphérie**, ainsi qu'un **regain d'intérêt pour les murs alimentaires** ;
- les Foncières / Institutionnels arrivent en tête des investissements avec 53%, suivis des OPC/SCPI (20%) et des utilisateurs (17%).

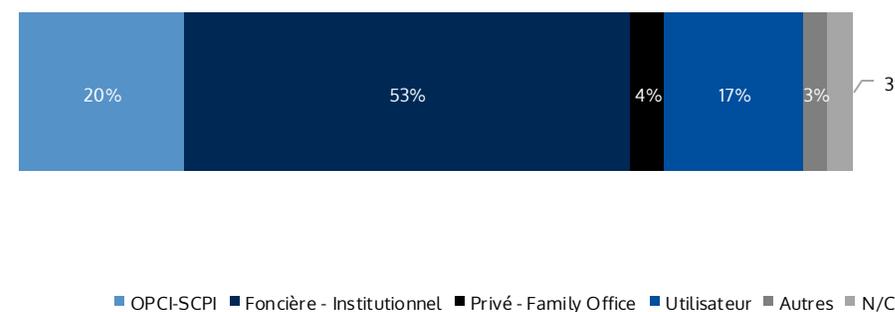
## RÉPARTITION DES VOLUMES PAR NATIONALITÉ D'INVESTISSEURS - 2024



## EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER DE COMMERCE PAR SEMESTRE (MDS€)



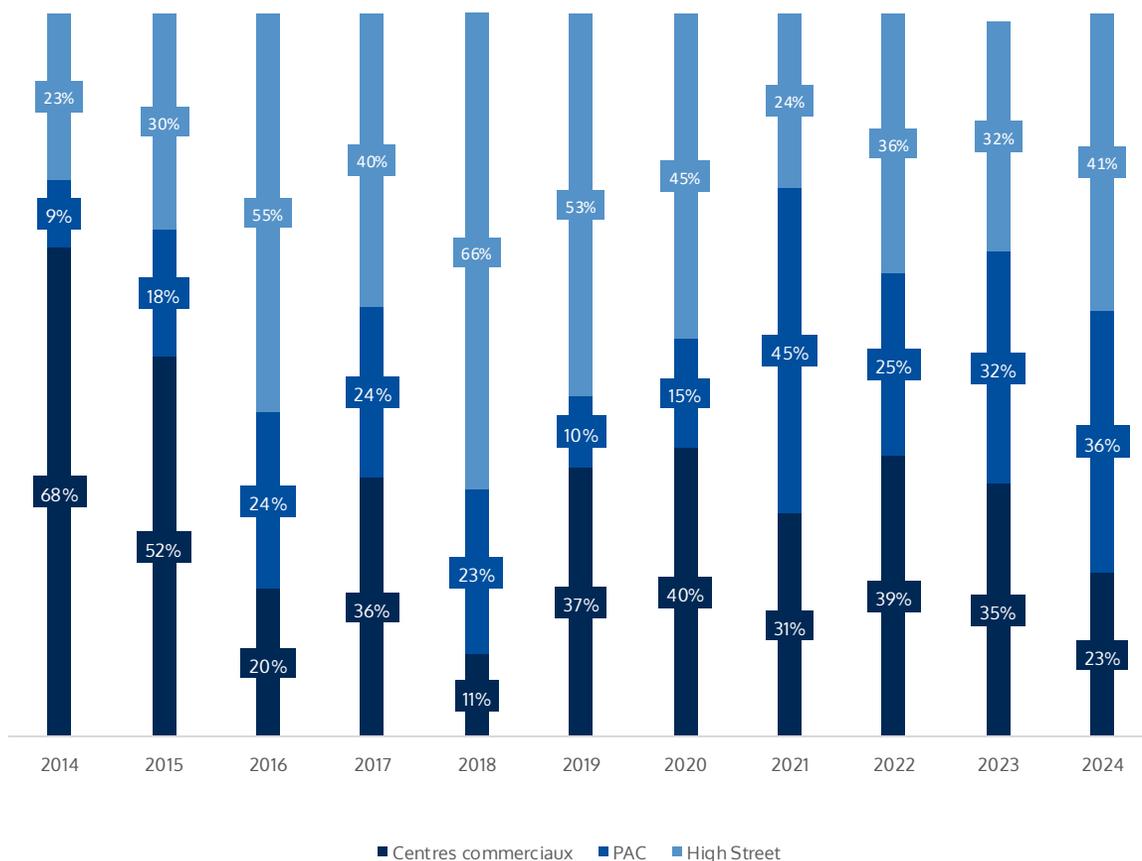
## VOLUMES INVESTIS PAR TYPE D'INVESTISSEURS



Source : UP! Real.Estate

# LA PÉRIPHÉRIE TRÈS RECHERCHÉE PAR LES INVESTISSEURS

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



## UN MARCHÉ IMPACTÉ PAR LA CONJONCTURE MAIS PAS D'AVERSION SIGNIFICATIVE

Les différentes classes d'actifs ont affichée une performance contrastée :

**LA PÉRIPHÉRIE**, après un premier semestre encourageant avec **450 M€ investis**, l'activité s'est relevée plus dynamique au second semestre avec **650 M€**. Elle représente ainsi **36% des engagements totaux en commerce**.

Cette année, la Périphérie a enregistré une activité soutenue tout au long de l'année. Elle a occupé la première place des investissements totaux en commerce, hors ventes utilisateurs (soit **2,5 Mds€**).

Le marché des **CENTRES COMMERCIAUX**, à contrario, a enregistré un volume d'investissement de **700 M€** sur l'année. Ce résultat est en baisse de **33%** par rapport à 2023.

Après une forte décélération des volumes d'investissement en 2023 (moins de 50 M€), **les MURS ALIMENTAIRES** ont suscité un fort intérêt de la part des investisseurs en 2024. Plusieurs portefeuilles de murs alimentaires ont été cédés.

Les commerces en **PIEDS D'IMMEUBLES** ont conservé leur dynamique, portée par le luxe parisien. Ils ont enregistré **540 M€** d'engagements au premier semestre et au second semestre, **700 M€** d'engagements.

Sur l'année, **1,3 Md€** d'investissement a été comptabilisé dont **les ventes utilisateurs**, près de 600 M€ (46% des engagements sur ce segment).

Ainsi, hors ventes utilisateurs, le résultat reste peu performant.



**3,1 Mds€**  
Commerces



**700 M€**  
Centres Commerciaux



**1,1 Md€**  
Parcs d'Activités commerciales



**1,3 Md€**  
Pieds d'Immeubles

# UNE BAISSÉ DES TAUX DIRECTEURS DE PLUS 100 POINTS DE BASE

## LES TAUX PRIME SONT RESTÉS STABLES EN 2024

L'année 2024 a été marquée par un assouplissement notable de la politique monétaire. Au début du second semestre, pour la première fois depuis 2018, le conseil des gouverneurs a baissé les taux directeurs, après avoir atteint le plus haut niveau depuis la création de l'euro. Cette décision a été motivée par une baisse significative de l'inflation, qui s'est rapprochée de l'objectif, à 2%.

Depuis le début de l'année, une baisse totale de 100 points de base a été réalisée et une seconde baisse est prévue au mois de mars 2025 malgré, la légère remontée du taux d'inflation à 2,4% en fin d'année.

Ainsi, les taux d'intérêt pour les opérations principales de refinancement, la facilité de prêt marginal et la facilité de dépôt ont été abaissés à respectivement 3,15%, 3,40% et 3% à fin décembre 2024.

L'OAT 10 ans est resté relativement stable autour de 3% en 2024, bien qu'il demeure exposé à une forte volatilité en raison de l'instabilité politique du gouvernement.

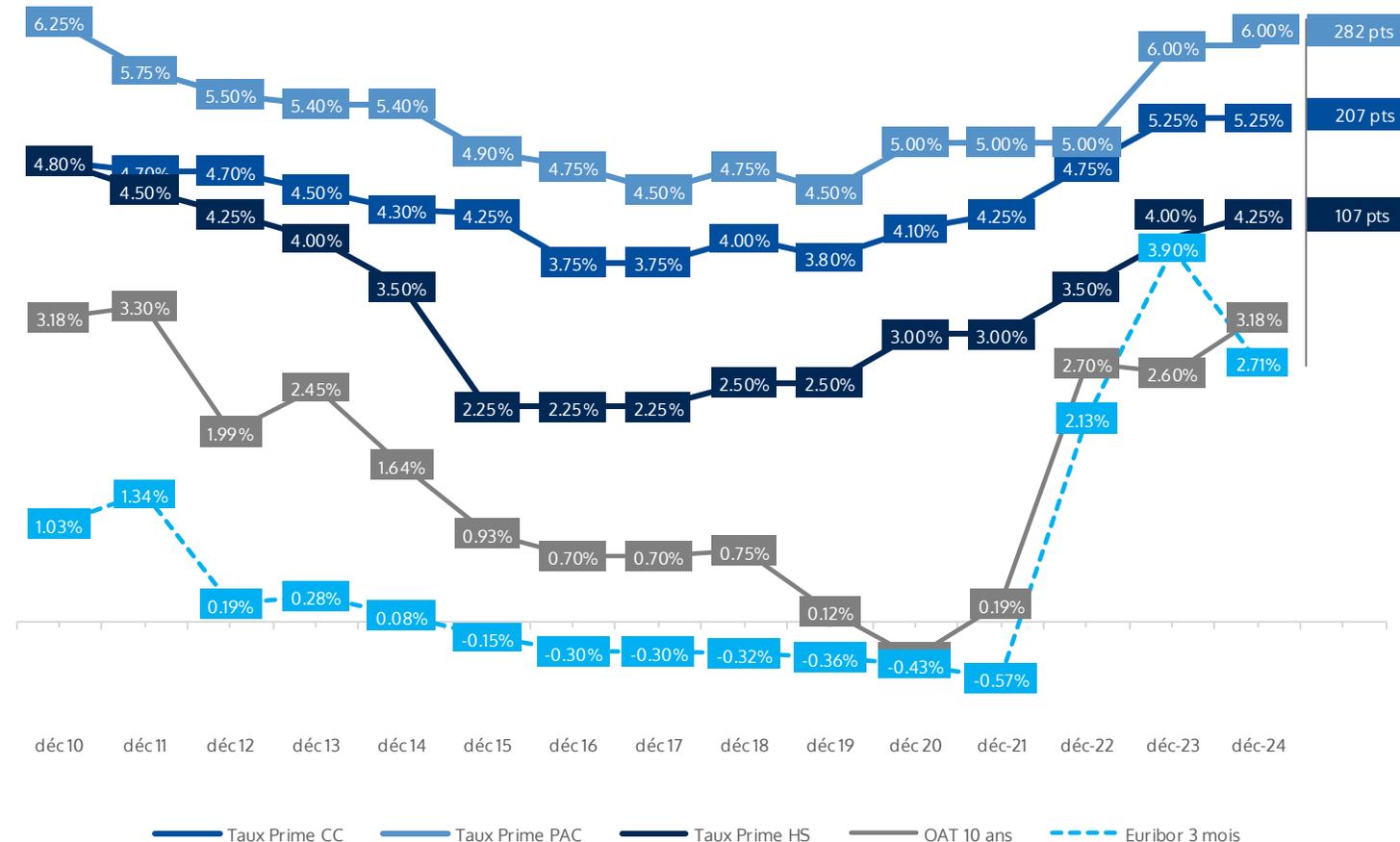
L'Euribor 3 mois, après une forte hausse ces dernières années, a enregistré une légère baisse en fin d'année à 2,71%.

Quant au taux Prime, il est difficile de se prononcer sur l'évolution des taux de rendement « Core » compte tenu de la raréfaction des transactions « Core » et la stratégie défensive des bailleurs sur cette typologie d'actifs afin d'éviter une décote de leur ANR.

Ainsi, le Spread entre le taux de rendement Prime et l'OAT 10 ans ont atteint :

- les Retails Park : 282 points de base
- les Centres Commerciaux : 207 points de base
- les Commerces en Pieds d'Immeubles : 107 points de base.

ÉVOLUTION DES TAUX CORE PAR TYPOLOGIE



Source : UP! Real Estate

Marché de l'investissement  
France 2024

# CENTRES COMMERCIAUX



# UN NET RALENTISSEMENT SUR LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

## UN MARCHÉ FAIBLE EN PROFONDEUR...

Après une belle performance trompe-l'œil en 2023 avec 1,1 Md€, **l'activité est restée particulièrement atone cette année.** Seulement **700 M€** ont été enregistrés, soit **une baisse de 36% par rapport à 2023** et **68% par rapport à 2022.**

**Au cours du premier semestre**, le marché a été porté par **une principale transaction** :

- L'acquisition par SOFIDY (75%) et KLEPIERRE (25%) du centre commercial **O'PARINOR** auprès de HAMMERSON pour un volume de **200 M€**, sur la base d' **un taux proche de 10%**.

**Lors du second semestre**, le marché s'est montré **plus encourageant** avec **450 M€** d'engagements. **La faible profondeur du marché est restée favorable aux acquéreurs, avec une offre toujours supérieure à la demande.**

**Le second semestre** a été surtout marqué par la **cession de quelques portefeuilles de murs alimentaires** dans de centres commerciaux à l'instar :

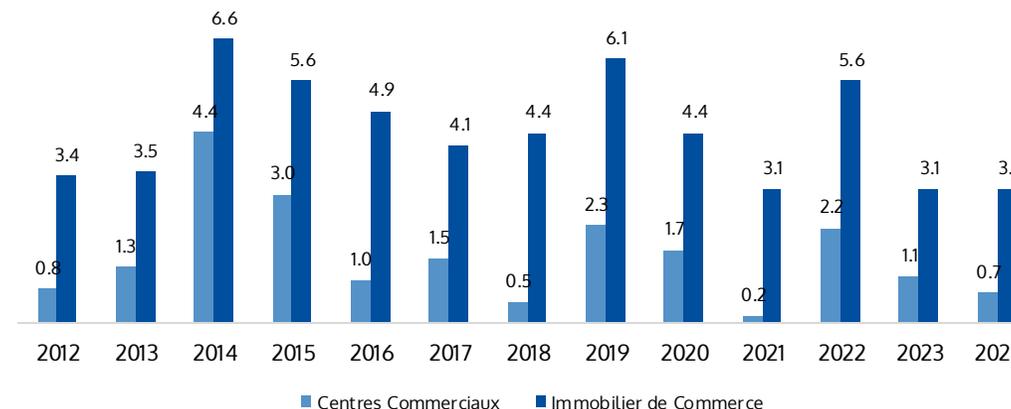
- L'acquisition par TIKEHAU CAPITAL d'un portefeuille de **30 murs d'Hypermarchés et supermarchés CASINO** pour plus **200 M€** ;
- MERCIALYS et BNP PARIBAS REIM se délestent d'un portefeuille de quatre (4) **Hypermarchés** exploités par AUCHAN pour un montant de **117,5 M€** auprès d'un club deal formé par LA FONCIÈRE MAGELLAN, MTV CAPITAL et CIMÉA PATRIMOINE.

À côté, des opérations de moindre envergure, portant sur des galeries commerciales, ont également contribué à l'animation du marché :

- L'acquisition par SOFIDY du centre commercial **RIOM SUD** auprès de KLEPIERRE pour un montant proche de **60 M€** contre **un taux de 8,30 %**.
- L'acquisition par SERRIS REIM de plusieurs lots de copropriété dans le centre commercial **la Valentine** pour un montant de **50 M€**, contre un taux autour de **7,50 %**

Les Centres Commerciaux représentent ainsi **une part de marché de 23% (Vs. 36% en 2023)**.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX (MDS€)



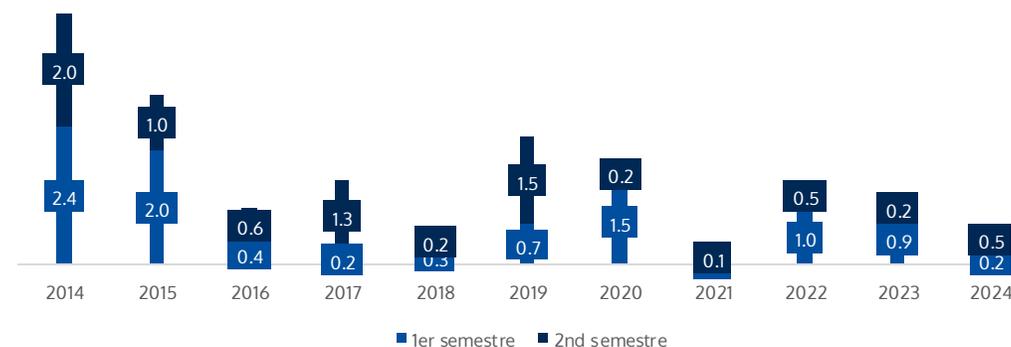
**-36%**  
vs 2023

**-68%**  
vs 2022



**700 M€**  
investis en Centres  
Commerciaux en 2024

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX PAR SEMESTRE (MDS€)



# UN MARCHÉ MARQUÉ PAR DES TRANSACTIONS « VALUE ADDED » ET « OPPORTUNIST »

PART DE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX



L'intérêt des investisseurs sur cette typologie d'actifs **continue très majoritairement de concerner les actifs dits « Value Added » et « Opportunist ».**

Ces actifs assurent un **rendement et une prime de risque supérieurs** permettant de :

- Prendre en charge les coûts de financement.
- Gérer le risque lié à l'activité du prêt-à-porter, souvent prédominante sur ce type d'actifs.
- Optimiser l'occupation des espaces vacants et mettre en place une stratégie d'asset management à moyen et long terme.

Citons par exemple les cessions :

- Du Centre Commercial **CHAMPS-DE-MARS** par KLEPIERRE pour un montant inférieur à **25 M€** et un taux **supérieur à 8%**, lors du 1<sup>er</sup> trimestre ;
- La cession par OTHRYS AM de deux **Centres Commerciaux AUCHAN** à Châtellerault et Nancy au 2<sup>eme</sup> trimestre ;
- L'acquisition par MTV CAPITAL du Centre Commercial Nayel à Lorient, auprès de CHINA INVESTMENT CORPORATION (AEW) au dernier trimestre. Une enveloppe de capex d'environ 1 M€ est prévue à cet effet.

EVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PAR CATÉGORIE DE RISQUE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CORE	4,25 % - 5,00 %	3,75 % - 4,75 %	3,75 % - 4,75 %	4,00 % - 5,25%	3,75 % - 4,75 %	4,10 % - 5,25 %	4,25% - 5,50 %	4,75 % - 5,75 %	5,00 % - 6,00 %	5,00 % - 6,00 %
CORE +	5,10 % - 6,10 %	4,75 % - 6,10 %	4,75 % - 6,10 %	5,25 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	5,25% - 7,00 %	5,50 % - 7,5 %	5,75 % - 7,50 %	6,00 % - 7,50 %	6,00 % - 7,75 %
VALEUR AJOUTÉE	6,20 % - 7,50 %	6,20 % - 7,50 %	6,20 % - 8,00 %	6,50 % - 9,00 %	6,50 % - 9,00 %	7,00 % - 10,00 %	7,5 % - 10,00 %	7,50 % - 10,00 %	7,50 % - 11,00 %	7,75% - 12,00 %
OPPORTUNISTE	> 7,60 %	> 7,60 %	> 8,00 %	> 9,00 %	> 9,00 %	> 10,00 %	> 10,00 %	> 10,00 %	> 11,00 %	> 12,00 %

# TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN CENTRES COMMERCIAUX

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
CENTRE COMMERCIAL RIOM SUD	MÉNÉTROL (63)	SOFIDY	KLEPIERRE / PRIVÉ	VENTE D'ACTIF	T4	38 000 m <sup>2</sup>	>8%	<60 M€
CENTRE COMMERCIAL LA VALENTINE	MARSEILLE (13)	SERRIS REIM	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	VENTE DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ	T4	9 800 m <sup>2</sup>	≈7,50%	≈50 M€
PORTEFEUILLE CASINO (26 CASINO)	FRANCE	TIKEHAU CAPITAL	IMMOBILIÈRE CASINO	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	T3	N/C	>10,00%	>200 M€
PORTEFEUILLE HYPERMARCHÉS (4 HYPERMARCHÉS AUCHAN)	NÎMES / FRÉJUS / AIX-EN-PROVENCE / ISTRES	FONCIÈRE MAGELLAN / MTV CAPITAL / CIMÉA PATRIMOINE	MERCIALYS / BNP PARIBAS REIM	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	T3	57 000 m <sup>2</sup>	8,17%	117,5 M€
CENTRE COMMERCIAL O'PARINOR	AULNAY-SOUS-BOIS (91)	SOFIDY (75%)/KLÉPIERRE (25%)	HAMMERSON	VENTE D'ACTIF	T1	70 000 m <sup>2</sup>	>9,00%	200 M€
CENTRE COMMERCIAL CHAMPS-DE-MARS	ANGOULÊME (16)	BRADFORD AM	KLÉPIERRE	VENTE D'ACTIF	T1	15 000 m <sup>2</sup>	>8,50%	<25 M€

Source : UP! Real.Estate

Marché de l'investissement  
France 2024

# PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

# UNE BELLE DYNAMIQUE SUR LE MARCHÉ DE LA PÉRIPHÉRIE

## UNE PERFORMANCE HONORABLE DANS CE CONTEXTE DE MARCHÉ

Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, les Parcs d'Activités Commerciales ont enregistré **450 M€ d'engagements**, soit un niveau supérieur de **50%** par rapport à la même période en 2023.

Ce résultat reste encourageant, bien qu'aucune transaction de 100 M€ n'ait été enregistrée au cours du premier semestre, comme en témoignent les principales transactions :

- L'acquisition par SUPERMARKET INCOME REIT, dans le cadre d'une opération de sale & lease-back, d'un portefeuille de **17 magasins Carrefour Market** pour **75,3 M€**, contre un taux de **6,3%** ;
- L'acquisition du Retail Park « **Val Saint-Clair** » pour environ **21,9 M€** par SOGENIAL, contre un taux de **6,75%** ;
- L'acquisition d'un **Retail Park « BAY 3 »** par le GROUPE BOURRELIER auprès du GROUPE FREY pour un montant proche de **21 M€**, contre un taux de **6,75%** ;

Lors du second semestre, les belles éclaircies se sont poursuivies avec un volume de **650 M€ d'engagements**.

Contrairement au premier semestre, le marché a été animé par **trois transactions significatives supérieures à 100 M€**, principalement des opérations de « **Share deal**. »

- L'acquisition par BATIPART EUROPE de 60 % du Retail Park « **AUSHOPPING PROMENADE DE FLANDRE** » pour un montant de **113,2 M€** ;

- ou encore son acquisition de **66,7 % du PORTEFEUILLE FREY**, contre un montant avoisinant **113 M€**.
- L'acquisition de 70% du portefeuille « **METRO CASH & CARRY** » par le géant suédois AB SAGAX pour un montant supérieur à **200 M€** ;

Au total, **1,1 Md€** d'investissement a été enregistré, soit en **hausse de 10%** par rapport à l'année dernière et **représentant 36%** des engagements en Immobilier de Commerce.

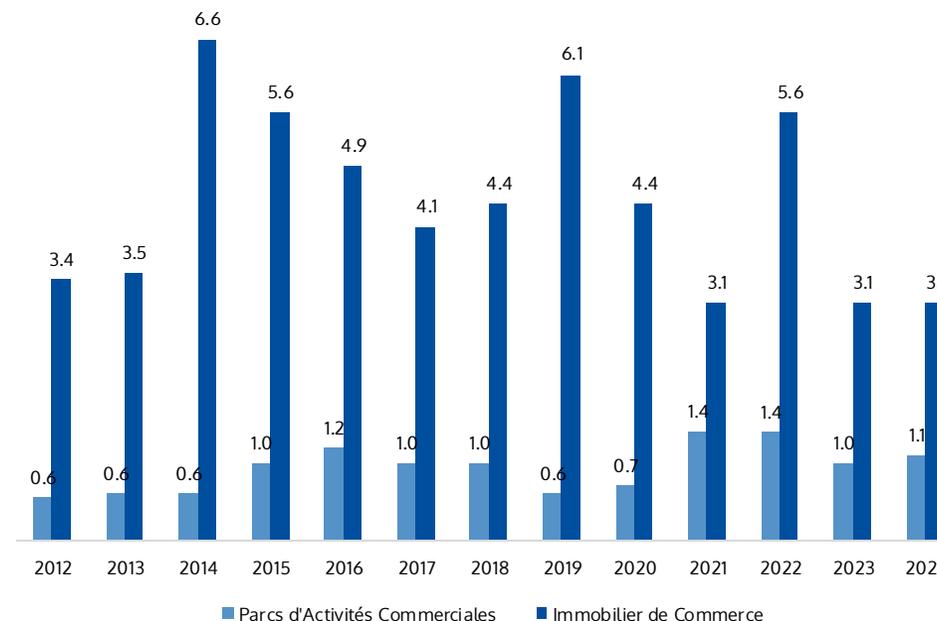
Ils arrivent en tête des investissements en Immobilier de Commerce hors ventes utilisateurs.

Ainsi, malgré une certaine **aversion au risque qui persiste chez les investisseurs** et qui impacte les taux de rendements à l'acquisition, **l'intérêt des investisseurs reste très marqué pour les actifs commerciaux de la périphérie**.

Ils sont perçus par les investisseurs comme **étant une classe d'actifs très résiliente et offrant des rendements très actifs** notamment

- **le Retail Park de Louvroil** acquis par IROKO, contre un taux de **7,93%** ;
- **le Retail Park Cormeilles-en-Parisis** acquis par SOFIDY, contre un taux de **7,25%** ;
- **le Retail Park L'Isle-d'Abeau** acquis par SOFIDY, contre un taux de **8%**.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES (MDS€)



Source : UP! RealEstate



**1,1 Md€**  
investi en Parcs d'Activités  
Commerciales en 2024

## LES TENDANCES DE LA PÉRIPHÉRIE

PART DE MARCHÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES



Les grandes tendances sont :

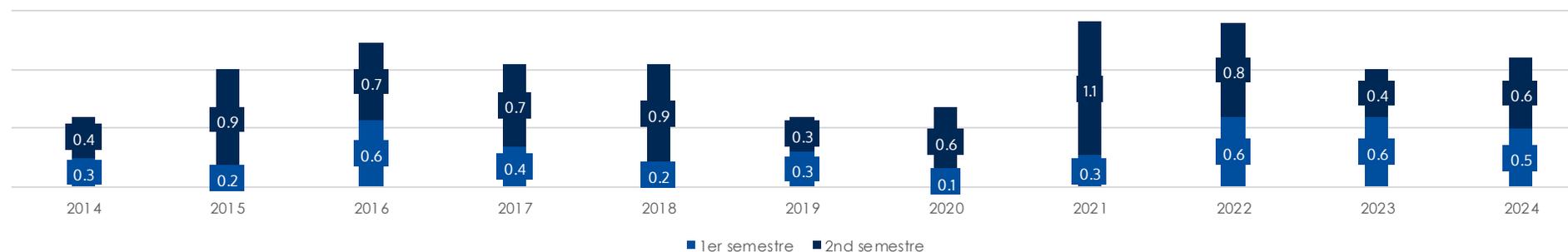
- **une amélioration de la liquidité** sur le marché au cours du second semestre. Trois (3) transactions de plus de 100 M€ ont été enregistrées, contre deux (2) transactions l'année dernière ;
- **un dynamisme constant et continu**, avec des résultats encourageants sur l'ensemble des trimestres ;
- **une hausse de la part de marché**, 36% des engagements totaux en commerce, contre 32% en 2023 ;
- toutefois, **bien qu'elle soit présente, l'appétence des investisseurs reste très ciblée** avec des choix d'allocations d'actifs

portant sur **des produits structurés nouvelle génération**, bénéficiant d'un **emplacement stratégique**.

- face à une incertitude croissante, les investisseurs demandent des rendements plus élevés pour compenser les risques perçus, ce qui impacte directement les rendements exigés sur les actifs ;
- après **une légère décompression des taux de rendement au premier semestre** autour de 6,5% / 6,75%, les investisseurs ont cherché, **au second semestre, un couple rendement/risque** majoritairement situé **au-delà des 6,75%**.

Cependant, **faute de transactions Core**, il est difficile de déterminer précisément le **taux prime**.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES PAR SEMESTRE (MDSE)



Source : UP! RealEstate

# PRINCIPALES TRANSACTIONS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
PORTEFEUILLE FREY (4 RP)	FRANCE (SHOPPING PROMENADE À ARLES, LE PARC DU LAC À DOUAI, TIME SQUARE À REIMS ET SUPERGREEN À TERVILLE)	BATIPART	GROUPE FREY	SHARE DEAL (66,7%)	T4	87 000 m <sup>2</sup>	<6,50%	>110 M€
LES ALLÉES DE CORMEILLES	CORMEILLES-EN-PARISIS (95)	SOFIDY	ABERDN	VENTE D'ACTIF	T4	21 204 m <sup>2</sup>	>7,00%	<50 M€
PORTEFEUILLE DE 13 ACTIFS RP	FRANCE	PATRIMOINE ET COMMERCE	GROUPE DUVAL	SHARE DEAL	T4	27 000 m <sup>2</sup>	7,50%	35 M€
RP L'ISLE -D'ABEAU	L'ISLE -D'ABEAU (38)	SOFIDY	KLEPIERRE	VENTE D'ACTIF	T4	10 000 m <sup>2</sup>	8,00%	<20 M€
RP VILLIERS SUR MARNE	VILLIERS-SUR-MARNE (94)	PRIVÉ	FONCIÈRE	VENTE D'ACTIF	T4	4 202 m <sup>2</sup>	>8,00%	<10 M€
PTF MOYENNES SURFACES	FRANCE	EPSICAP	N/C	VENTE D'ACTIF	T4	12 300 m <sup>2</sup>	N/C	≈ 23 M€
PORTEFEUILLE METRO	FRANCE	AB SAGAX	AMUNDI	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	T3	285 000 m <sup>2</sup>	N/C	>200 M€
AUSHOPPING PROMENADE DE FLANDRE	NEUVILLE-EN-FERRAIN (59)	BATIPART IMMO EUROPE	CEETRUS	SHARE DEAL(60%)	T3	60 000 m <sup>2</sup>	>7,50%	113,2 M€
RP LOUVROIL	LOUVROIL (59)	IROKO ZEN	CEETRUS	VENTE D'ACTIF	T3	N/C	7,93%	15,7 M€
RP Ô CASTEL	CASTELNAUDARY (11)	FONCIÈRE RÉGIONALE SOCIÉTÉ DUPRAT	MIDI2I	VENTE D'ACTIF	T3	7 163 m <sup>2</sup>	< 6,50%	10 - 15 M€
RETAIL PARK BESSONCOURT (BAT B,C,D)	BESSONCOURT (90)	CHAUSSEA	GROUPE FREY	VENTE D'ACTIF	T2	9 514 m <sup>2</sup>	> 7,50%	15 - 20 M€
RETAIL PARK BESSONCOURT (BAT A)	BESSONCOURT (90)	SOFIDY	GROUPE FREY	VENTE D'ACTIF	T2	3 633 m <sup>2</sup>	> 7,50%	5 - 10 M€
PORTEFEUILLE SLB (CARREFOUR MARKET)	FRANCE	SUPERMARKET INCOME REIT	CARREFOUR PROPERTY FRANCE	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	T2	63 000 m <sup>2</sup>	6,30%	75,3 M€
RETAIL PARK BAY 3	TORCY (77)	GROUPE BOURRELIER	GROUPE FREY	VENTE D'ACTIF	T2	16 086 m <sup>2</sup>	< 7,00%	>20 M€
RETAIL PARK DIEPPE	DIEPPE (76)	ROCHE DUBAR ET ASSOCIES	OTHRYS INVESTMENT MANAGEMENT	VENTE D'ACTIF	T2	15 807 m <sup>2</sup>	9,50%	≤ 20 M€
RETAIL PARK VALENCIENNES	VALENCIENNES (59)	SWISS LIFE AM	N/C	VENTE D'ACTIF	T2	7 195 m <sup>2</sup>	7,32%	10,8 M€
3 MAGASINS JARDILAND	AVIGNON (84), BRIVE-LA-GAILLARDE (19), LIMOGES (87)	WHITEROCK	N/C	VENTE D'ACTIF	T2	12 428 m <sup>2</sup>	6,80%	10 M€
ALPHA PARK I	LES CLAYES-SOUS-BOIS (78)	ATLAND VOISIN	N/C	SHARE DEAL(50%)	T1	24 500 m <sup>2</sup>	≈ 6,00%	36,9 M€
RETAIL PARK ARCAL'OZ	SEYNOD (74)	ALTAREA IM	BNP PARIBAS REIM FRANCE	VENTE D'ACTIF	T1	13 815 m <sup>2</sup>	6,75%	25 M€
RETAIL PARK VAL SAINT-CLAIR	HÉROUVILLE SAINT-CLAIR (14)	SOGENIAL	MITISKA REIM	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	T1	17 454 m <sup>2</sup>	< 7,00%	< 25 M€
PORTEFEUILLE (7) LIDL	FRANCE	BRIHLHAC IMMOBILIER	LIDL	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	T1	14 700 m <sup>2</sup>	>7,00%	< 25 M€
RETAIL PARK LES MILLIAIRES	BEUCAIRE (30)	MIDI2I /FONCIÈRE SUD	LA FRANÇAISE AM	VENTE D'ACTIF	T1	12 850 m <sup>2</sup>	N/C	15,8 M€
10 RESTAURANTS LA BOUCHERIE	DIFFUS	AXIPARTS	PRIVÉ	PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIFFUS	T1	3 800 m <sup>2</sup>	>9,00%	10 M€

Marché de l'investissement  
France 2024

# COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

# UN MARCHÉ TOUJOURS SOUTENU PAR LES ARTÈRES PRIME PARISIENNES

## UNE PERFORMANCE TROMPE ŒIL

Après un premier semestre **dynamique** avec environ **500 M€** d'engagements, le second semestre **a continué sur cette lancée** avec un volume **proche de 800 M€** comptabilisés.

Au total, **1,3 Md€** (y compris les ventes utilisateurs) a été comptabilisé sur l'année. Il s'agit d'une **performance encourageante, supérieure de 30% par rapport à celle enregistrée en 2023**.

Cependant, hors ventes utilisateurs, ce résultat est fortement amoindri, seulement **700 M€** d'engagements sur toute l'année.

À l'instar des dernières années, le marché des commerces en pieds d'immeubles a été donc soutenu par des transactions **portées par les acteurs du luxe et surtout par des ventes utilisateurs qui ont comptabilisé près de 600 M€** notamment :

- **Chanel** : a acquis le **23 RUE CAMBON** et le **42 AVENUE MONTAIGNE** pour respectivement **120 M€** et **plus de 250 M€** ;
- **Hermès** : a acquis l'immeuble son magasin du **17 RUE DU SÈVRE** pour **300 M€** ;

- l'acquisition par **GIORGIO ARMANI RETAIL SRL** de l'immeuble **OSMOSE** au 21 rue François 1er pour un montant de **100 M€**.

Une seule transaction significative hors ventes utilisateurs a été comptabilisée sur ce segment :

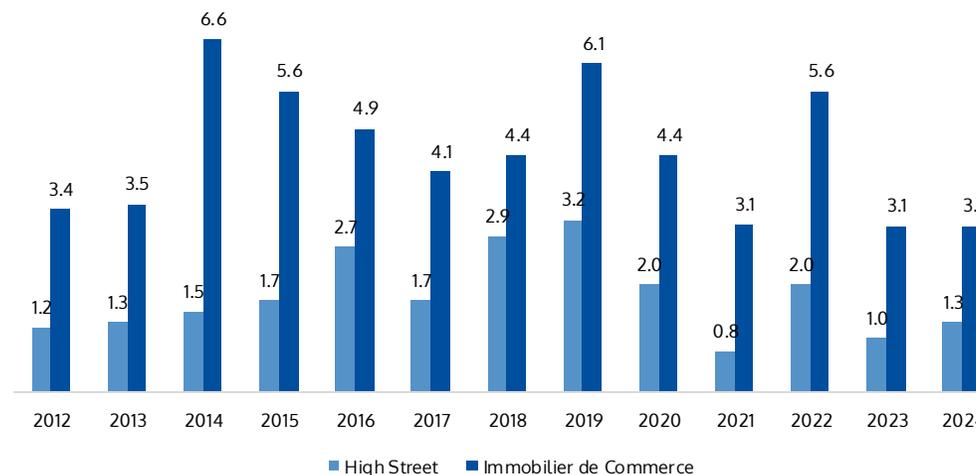
- l'acquisition par **BLACKSTONE EUROPE FUND** des commerces du **251 RUE SAINT-HONORÉ** pour **148 M€** auprès de **MANDARIN ORIENTAL HOTEL GROUP**

Par ailleurs, quelques transactions mixtes ont également apporté de la liquidité sur le marché à l'instar :

- L'acquisition par la **FONCIÈRE RENAISSANCE** du **40 AVENUE GEORGES V** pour un montant oscillant entre **110 et 130 M€** ;
- Le **47 RUE DE SÈVRE**, acquis par **ARKEA REAL ESTATE IM** contre **80 M€** ;



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET (MDS€)



Source : UP! Real.Estate



Près de **1,3 Md€**  
investi en Pieds  
d'Immeubles en 2024



**+30%**  
vs 2023

**-35%**  
vs 2022

## FOCUS SUR LES ARTÈRES COMMERCIALES PARISIENNES

PART DE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLES



Le **dynamisme** du marché commercial francilien reste soutenu par « **les artères prime** » parisiennes.

Depuis le début du second semestre 2022, **l'Avenue des Champs-Élysées** a connu **une activité particulièrement intense**, marquée par **un grand nombre de mouvements commerciaux**. De nombreuses enseignes, principalement dans le secteur du luxe et du sportswear, ont ouvert ou réaménagé leurs boutiques.

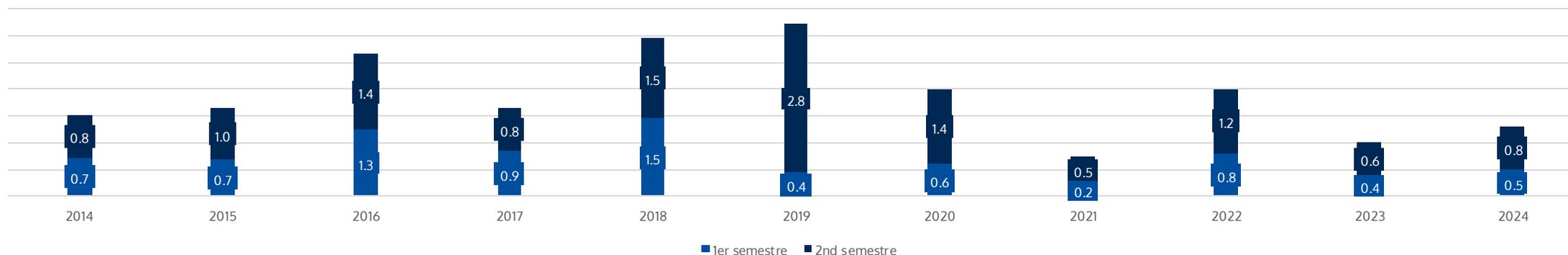
Cependant, **après une période de forte activité immobilière**, notamment en lien avec les JO de Paris (attirant plus de 15 millions de visiteurs et réduisant significativement la vacance commerciale), **l'avenue enregistre une légère décélération de l'activité en fin d'année**.

**Les autres rues emblématiques de la capitale**, telles que **l'Avenue Montaigne, la Rue François 1<sup>er</sup>, Rue Saint-Honoré et l'Avenue George V**, ont également **observé des mouvements commerciaux notables**.

**En dehors de ces axes Primes**, d'autres quartiers parisiens ont également contribué au dynamisme du marché, notamment le Marais, qui a connu une forte activité en 2024, tout comme **le quartier de l'Opéra**.

In fine, **ces axes continueront en 2025, à attirer des enseignes** de renommée internationale, **renforçant leur statut de destinations privilégiées** auprès des investisseurs et les marques désireuses de répondre à la demande croissante de « **flight to quality** ».

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET PAR SEMESTRE (MDS€)



Source : UP! RealEstate

# TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN PIEDS D'IMMEUBLES

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
BELVEDERE BORDEAUX	NOUVELLE-AQUITAINE	BORDEAUX (33)	ALTAREA	VENTE D'ACTIF	T4	8 500 m <sup>2</sup>	>7,00%	≈ 23 M€
COMMERCE VEFA LA REUNION (35 LOCAUX COMMERCIAUX)	LA REUNION	ELEVATION CAPITAL PARTNERS	N/C	VEFA	T4	N/C	≈ 8,50 %	≈ 20 M€
50 AVENUE CHAMPS ELYSÉES	PARIS (08)	MIMCO AM	PRIVÉ	VENTE D'ACTIF	T4	291 m <sup>2</sup>	<4,00%	>17 M€
17 RUE DU SÈVRES *	PARIS (08)	HERMÈS	PRIVÉS	VENTE D'ACTIF	T3	4 000 m <sup>2</sup>	N/C	300 M€*
42 AVENUE MONTAIGNE	PARIS (08)	CHANEL	GEBERALI REAL ESTATE	VENTE D'ACTIF	T3	4 000 m <sup>2</sup>	N/C	>250 M€**
23 RUE CAMBON *	PARIS (01)	CHANEL	GROUPAMA IMMOBILIER	VENTE D'ACTIF	T3	2 100 m <sup>2</sup>	N/C	120 M€*
PORTEFEUILLE BOUTIQUE MANDARIN ORIENTAL	PARIS (08)	BLACKSTONE EUROPE FUND MANAGEMENT SARL	MANDARIN ORIENTAL HOTEL GROUP	VENTE D'ACTIF	T2	1 100 m <sup>2</sup>	N/C	148 M€
40 AVENUE GEORGES V	PARIS (08)	FONCIÈRE RENAISSANCE	PRIVÉS	VENTE D'ACTIF	T2	1 651 m <sup>2</sup>	N/C	< 130 M€**
OSMOSE *	PARIS (08)	GIORGIO ARMANI RETAIL SRL	GROUPAMA IMMOBILIER	VENTE D'ACTIF	T2	2 200 m <sup>2</sup>	2,80%	100 M€**
47 RUE DE SÈVRES	PARIS (16)	ARKEA REAL ESTATE IM	AXA IM ALTS	VENTE D'ACTIF	T2	6 767 m <sup>2</sup>	N/C	80 M€**
DOCKS DE SAINT-OUEN	SAINT-OUEN-SUR SEINE (93)	CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	FREY	SHAREDEAL	T1	24 000 m <sup>2</sup>	N/C	≈ 45 M€

\*Transactions mixtes (bureaux et commerces)  
 \*\* Transaction mixte (commerces, loisirs et hôtellerie)

# PERPECTIVES 2025

## 1 BAISSÉ DES TAUX

Après une baisse de plus 100 points de base cette année, **la BCE prévoit une nouvelle réduction des taux en mars 2025**, ce qui pourrait apporter **un coup de pouce au marché immobilier, favorisant le retour des capitaux sur le marché en 2025.**

Cependant, pour que cette baisse des taux ait un impact durable, **elle devra être accompagnée d'une amélioration du contexte économique global.** Cela passe par **une réduction de la dette publique et la mise en place d'un gouvernement stable**, des facteurs essentiels pour **restaurer la confiance des acteurs économiques et des marchés.**

## 2 UNE REPRISE PROGRESSIVE EN 2025

Bien que cela soit soumis à certaines conditions, **le marché devrait poursuivre sa reprise progressivement.**

**En 2025, le marché pourrait enregistrer une croissance des volumes d'investissement**, ou au moins maintenir les niveaux observés en 2024. **Les tendances laissent présager des éclaircies** avec un volume d'investissement proche de 15 milliards.

Cependant, **cette reprise envisagée reste fragile et conditionnée à l'amélioration du contexte macroéconomique et politique.**

## 3 VERS UN RENOUVEAU

**La transition écologique continuera à fortement impacter le secteur immobilier**, avec des coûts de travaux de plus en plus élevés pour la rénovation énergétique des bâtiments et la construction de nouveaux projets durables.

**Ces investissements importants, couplés aux normes environnementales plus strictes et la rareté des terrains constructibles, pourraient exercer une pression sur le marché.**

En outre, **de nouveaux formats d'actifs émergeront**, tout comme **l'intégration de l'intelligence artificielle dans le secteur immobilier.**

# NOTRE ÉQUIPE

## BOARD



Bruno ANCELIN  
CEO Founder



Fabrice FUBERT  
Chairman & Partner

## CAPITAL MARKET DEPARTMENT



Julien DELAUNE  
Partner –  
Head of Capital Market



Alexandre MAMEZ  
Head of Warehouse &  
Logistics

## RETAIL LEASING DEPARTMENT



Pierre MENOT  
Partner – Head of Leasing  
& Asset Management



Sébastien HENRY  
Senior Consultant



Fabienne ROCHER  
Office Manager



Romain DIETTERT  
Junior Consultant



Elie ANCELIN  
Junior Consultant



Luna GARCIA-DUBUS  
Junior Consultant

## ANALYSIS AND RESEARCH DEPARTMENT



Romain ROHART  
Analyst Manager



Safiatou BAH  
Analyst



Baptiste FOULON  
Analyst



60 Rue de la Chaussée d'Antin, 75009 Paris  
+33 1 40 35 03 90  
[up-realestate.fr](http://up-realestate.fr)