



ESSENTIEL IMMO

INVESTISSEMENT
FRANCE

T3 2024



EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique

Quelques éléments de détente pour cet automne 2024

La dissolution de l'Assemblée nationale et l'absence de majorité au lendemain des élections législatives avaient laissé la France dans un climat politique particulièrement anxiogène.

La constitution d'un gouvernement a permis de dissiper de premières incertitudes, et notamment le risque d'une arrivée au pouvoir des extrêmes.

Sur le plan économique, la Banque centrale européenne a, conformément à ses annonces, abaissé son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,50 %, soit une nouvelle baisse de 25 points de base. Cette décision confirme la fin des politiques de resserrement monétaire et laisse entrevoir un assouplissement des conditions d'accès au crédit pour les investisseurs et les entreprises, comme en témoigne d'ores et déjà la nouvelle contraction du taux d'usure. En effet, l'État français a acté un recul trimestriel du taux des prêts de plus de 20 ans de 31 points de base, ce dernier atteignant désormais 5,85 %.

Par ailleurs, la tenue des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 a contribué – en particulier pour certains secteurs – à un premier rebond de l'indicateur du climat des affaires. Ce rebond s'est confirmé en septembre : l'indice atteint 97,5 points et se rapproche ainsi de sa moyenne de longue période.

Toutefois, les nuages inquiétants pour l'économie française sont loin d'être tous dissipés : la question de la dette reste particulièrement préoccupante. Ainsi, le projet de loi de finances pour 2025, dévoilé début octobre, prévoit une série de mesures d'austérité et de hausses d'impôts pour tenter de réduire le déficit, ce dernier atteignant 6,1 %

du produit intérieur brut, selon les dernières estimations du Haut Conseil des finances publiques. Cette hausse place encore un peu plus la France sous la surveillance de la Commission européenne, mais également des agences de notation, dont la dégradation des notes provoquerait une hausse des taux d'emprunt.

Témoin de cette période encore soumise à de trop nombreuses incertitudes budgétaires, l'OAT à 10 ans a franchi une nouvelle fois le seuil des 3,00 % au 7 octobre 2024 alors même qu'il s'était replié à 2,80 % à la mi-septembre.

Ce climat a également contraint l'INSEE à revoir ses prévisions de croissance à la baisse. Le produit intérieur brut n'a finalement progressé que de 0,2 % au 2^e trimestre (contre une estimation initiale de 0,3 %) et ne devrait finalement croître que de 0,4 % au 3^e trimestre (contre 0,5 % précédemment) avant d'entamer une baisse de 0,1 % au 4^e trimestre. Si l'institution reste pour le moment confiante quant à sa prévision de croissance annuelle du PIB de 1,1 %, elle reste néanmoins particulièrement attentive à l'évolution de la situation budgétaire.

Tous ces éléments placent l'économie française dans un certain entre-deux où, si certains indicateurs laissent entrevoir une première amélioration de la conjoncture, d'autres incitent toujours à la prudence et rappellent que cet épisode de crises est encore loin d'être clos.

Chiffres-clés *(source INSEE)*

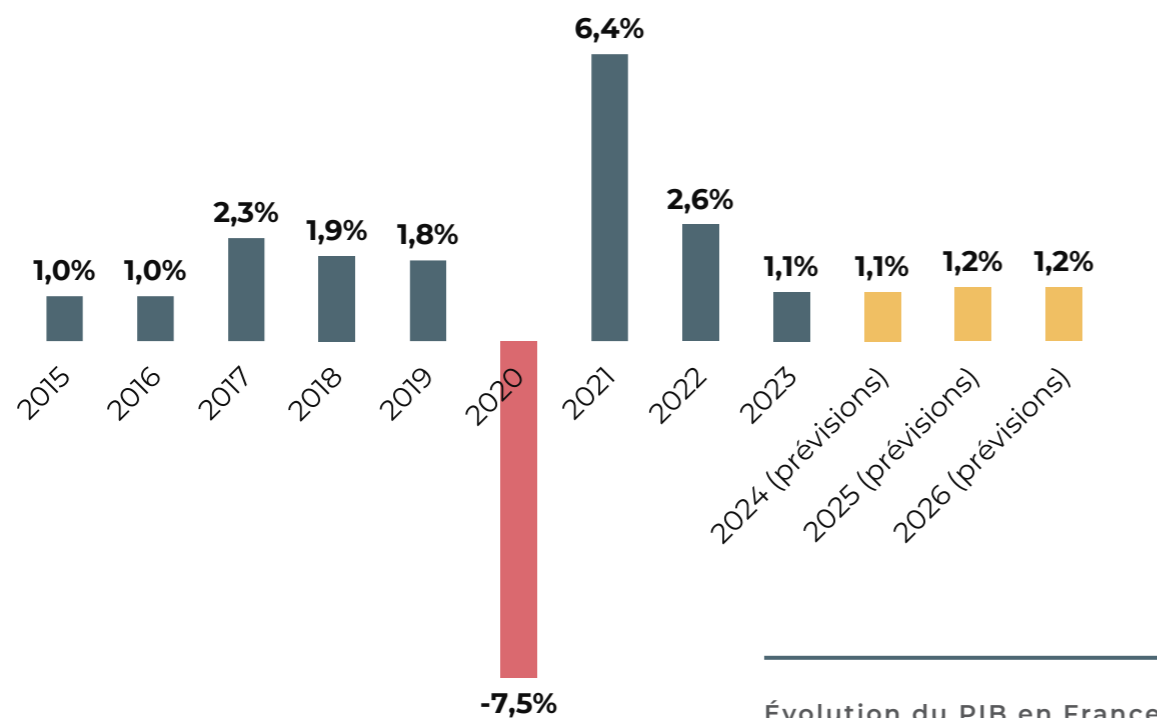
+ 0,2 %
▲ **Évolution du PIB**
au T2 2024

+ 7,3 %
▲ **Taux de chômage**
au T2 2024

+ 1,1 %
▲ **Inflation**
Variation annuelle en sept. 2024

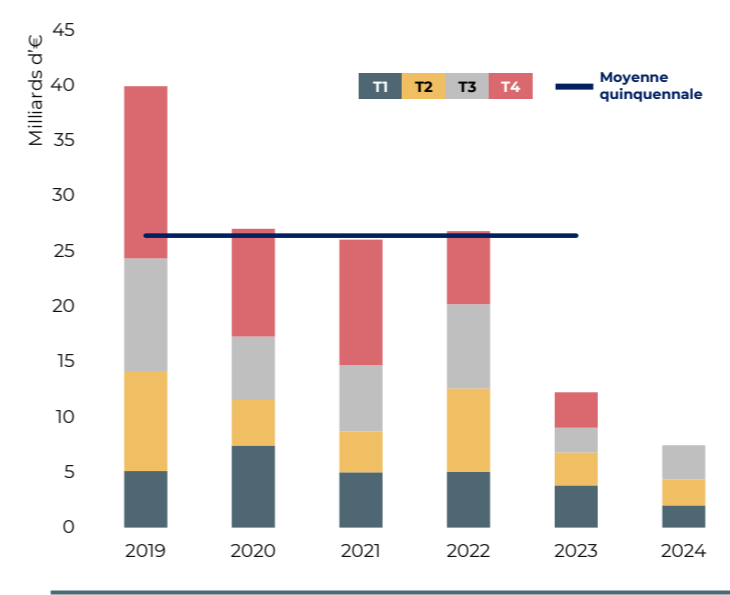
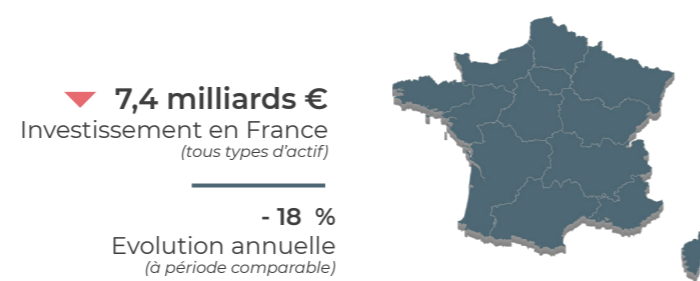
97,5
▼ **Climat des affaires**
Septembre 2024

Sources
BANQUE CENTRALE
EUROPÉENNE, BANQUE DE
FRANCE, INSEE, HAUT CONSEIL
DES FINANCES PUBLIQUES,
EVOLIS



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

02

L'investissement L'esquisse d'un redémarrage

L'assouplissement du caractère coercitif des politiques monétaires européennes permet un premier rebond des investissements en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : près de 3,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du T3, soit la meilleure performance trimestrielle de l'année.

Sur l'ensemble de l'exercice 2024, le montant investi reste toutefois largement inférieur à ses performances antérieures. Avec seulement 7,4 milliards d'euros engagés, le marché accuse un repli annuel de 18 % et se situe surtout 57 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Ce ralentissement affecte tous les segments du marché : les petites opérations (< 20 M€) accusent une baisse annuelle de 25 % quand les montants investis entre 20 et 50 M€ reculent de 26 %. Porté par une reprise des investissements sur la tranche supérieure, le volume des opérations comprises entre 50 et 100 M€ ne se replie que de 18 %. Enfin, le marché des signatures > 100 M€ fait jeu quasi égal avec 2023 et n'affiche qu'une très légère contraction, limitée à 2 %.

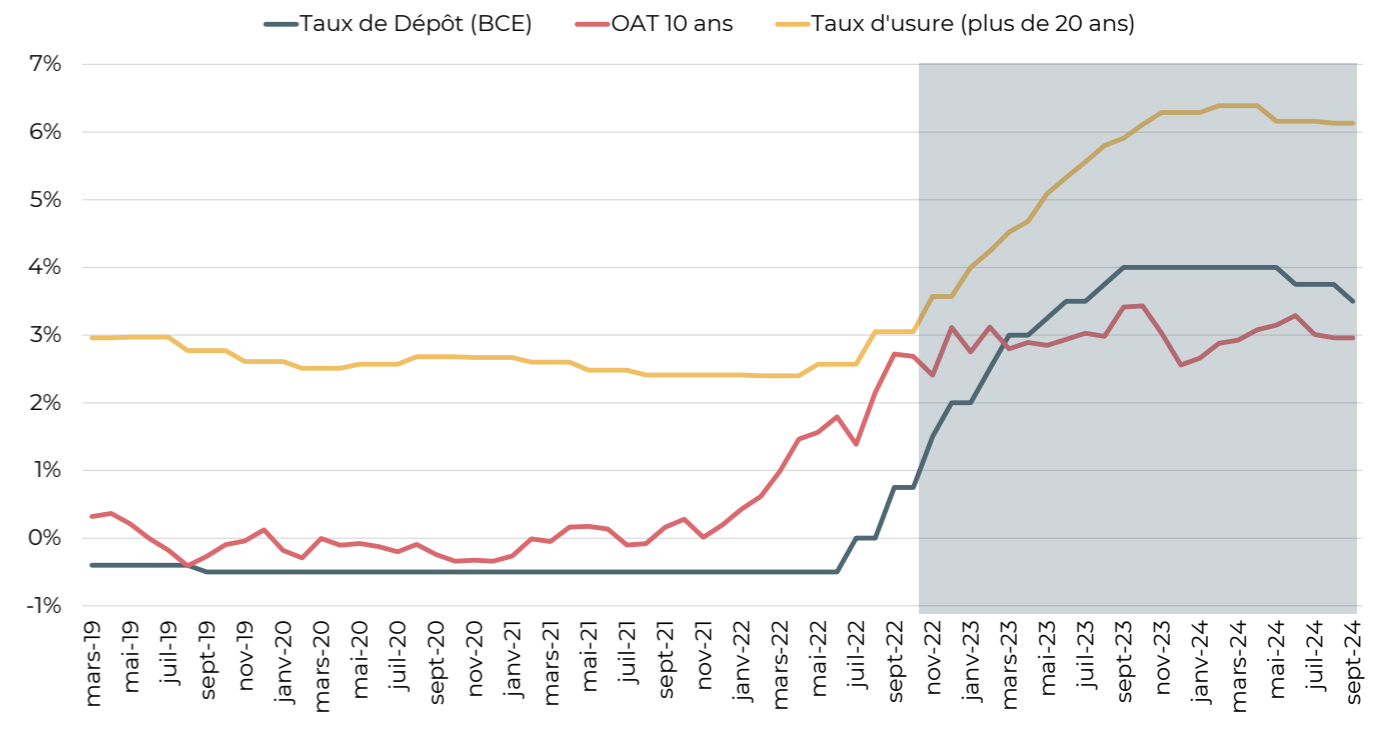
Plusieurs opérations d'envergure participent pleinement à ce résultat à l'image de l'acquisition de 8 parcs d'activités (totalisant près de 300 000 m²) par BLACKSTONE auprès d'AMUNDI pour plus de 270 millions d'euros, principale opération de ce troisième trimestre.

Ces premiers signes de reprise sont encourageants et permettent d'envisager un atterrissage annuel au-delà du seuil des 10 milliards d'euros.

Concernant le profil des investisseurs, il convient de souligner que le marché a été majoritairement animé par des fonds d'investissements anglo-saxons, des fonds souverains ou encore des acteurs privés. À l'inverse, les investisseurs institutionnels et les gestionnaires d'actifs français se montrent encore prudents, mais un éclaircissement de la conjoncture économique française et les sommes collectées via leurs cessions des derniers mois devraient permettre leur retour progressif sur le marché au cours des prochains trimestres.

La prudence reste toutefois de mise : le marché de l'investissement français reste soumis à un ensemble d'aléas majeurs : crise du secteur de la promotion, durcissement des réglementations environnementales (PLU Bioclimatiques de Paris, décret tertiaire, lutte contre l'artificialisation des sols, etc.), difficultés croissantes des marchés locatifs tertiaires périphériques, etc.

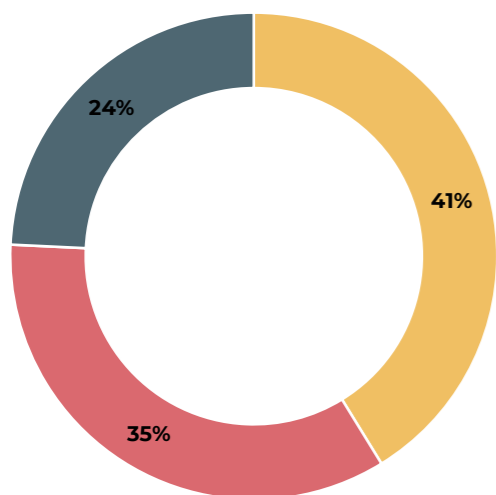
Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des taux (à fin de période)

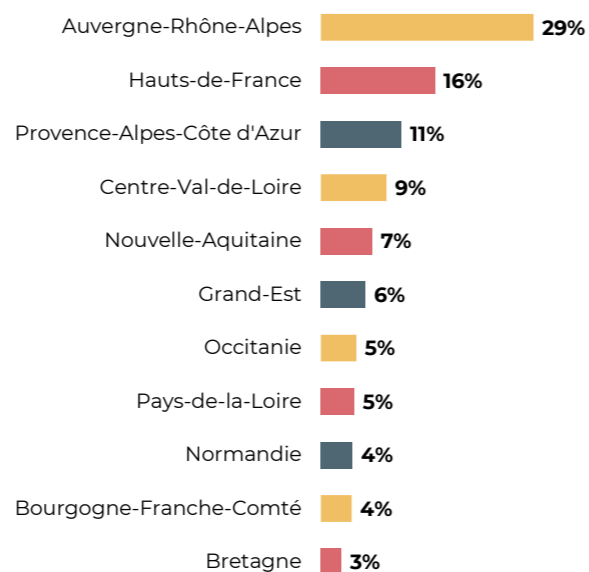
Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

■ Île-de-France ■ Régions ■ Portefeuilles



Répartition géographique des montants investis

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



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

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

L'investissement (suite) Le dynamisme des régions

Environ 3 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France au cours des neuf premiers mois de l'année 2024, un résultat en baisse de 46 % sur un an, et surtout 73 % en deçà de la moyenne quinquennale (à période comparable). Dans ce contexte, l'Île-de-France ne concentre plus que 41 % des montants engagés en France.

Près de 4,4 milliards d'euros investis en région, ce montant reste inférieur à la moyenne quinquennale (-25 %), mais affiche une progression annuelle de 31 %, soutenue par le regain d'activité des marchés industriels, logistiques et commerciaux.

En effet, le troisième trimestre a été marqué par la finalisation de plusieurs opérations en portefeuille, telles que l'acquisition de BLACKSTONE ou encore la cession de 26 hypermarchés CASINO au profit de TIKEHAU CAPITAL. En 2024, les portefeuilles (nationaux et régionaux) comptabilisent un investissement total de 1,8 milliard d'euros.

Les marchés régionaux (portefeuilles inclus) confirment ainsi leur statut de nouvelle locomotive du marché hexagonal, avec une part de marché de 59 %, supérieure de 24 points à la moyenne sur cinq ans (à période comparable).

Hors portefeuille, l'Auvergne-Rhône-Alpes reste, avec 758 millions d'euros investis, le premier marché régional, porté notamment par la vente au deuxième trimestre d'une plateforme logistique à Corbas en faveur de PROLOGIS pour plus de 100 millions d'euros.

Avec plus de 406 millions d'euros engagés en neuf mois, la région des Hauts-de-France occupe la deuxième place. Parmi les opérations significatives du dernier trimestre figure la prise d'une participation majoritaire de 60 % dans le retail park Aushopping Promenade de Flandre (Neuville-en-Ferrain) par BATIPART pour près de 70 millions d'euros.

Enfin, après un premier semestre morose avec seulement 116 millions d'euros échangés, le marché de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur retrouve quelques couleurs : 172 millions d'euros ont été investis au cours des trois derniers mois, portant le montant annuel à 288 millions d'euros.

En Île-de-France, le marché reste fortement polarisé : le Quartier central des affaires concentre près de 45 % des investissements franciliens en 2024, soit environ 1,3 milliard d'euros. Les acquisitions des boutiques de luxe de l'hôtel Mandarin Oriental par BLACKSTONE pour près de 160 millions d'euros et de l'immeuble de bureaux du 5 Opéra par FINANCIÈRE SAINT-JAMES pour 100 millions d'euros environ constituent les deux principales opérations de ce troisième trimestre.

Avec 824 millions d'euros investis depuis le début de l'année, la Deuxième Couronne est le seul autre territoire francilien à enregistrer un montant supérieur à 500 millions d'euros, un résultat largement soutenu par le segment logistique. Porté par l'opération d'envergure de MELCOMBE PARTNERS au deuxième trimestre, le Croissant Ouest concentre près de 10 % des investissements, soit 285 millions d'euros, et se positionne comme le troisième marché d'Île-de-France.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

Chiffres-clés

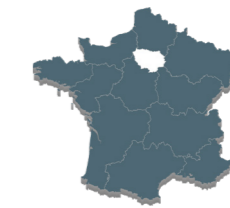
(sources IMMOSTAT, EVOLIS)

▼ Montant investi en Île-de-France



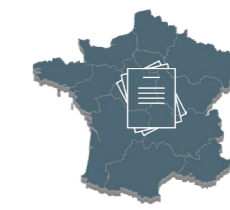
3,1 milliards €
- 46 % sur un an

▼ Montant investi en Région (hors portefeuille)



2,6 milliards €
- 6 % sur un an

▲ Montant investi en Portefeuilles régionaux et nationaux



1,8 milliard €
+ 204 % sur un an

L'investissement *(suite)*

La fin de l'hégémonie des bureaux

Seulement 2,6 milliards d'euros ont été investis dans les bureaux en France depuis le début de l'année 2024, soit un volume en recul de 50 % sur un an et 75 % en dessous de la moyenne quinquennale (à période comparable).

Contrairement aux années précédentes, la classe d'actif des bureaux perd son statut prépondérant en France et ne représente plus que 35 % des montants investis en 2024, soit une part en retrait de 26 points par rapport à la moyenne sur cinq ans.

La polarisation du marché continue de s'amplifier : les investisseurs se concentrent massivement sur les actifs *prime* situés dans les principaux quartiers d'affaires et sont de plus en plus réticents à s'aventurer en dehors de ces territoires. Dans ce contexte, le Quartier central des affaires de Paris représente à lui seul près de 40 % des investissements réalisés en France.

Pourtant, aucune transaction supérieure à 100 millions d'euros n'y a été enregistrée au cours du troisième trimestre, l'acquisition du 5 Opéra par FINANCIÈRE SAINT-JAMES constituant la principale opération francilienne des derniers mois.

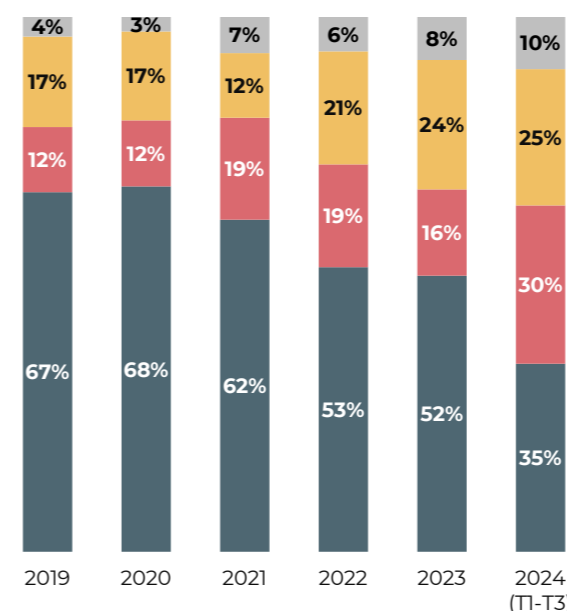
Ce constat s'observe aussi en région, où les rares opérations significatives concernent le cœur des principales métropoles.

Bien que les marchés périphériques enregistrent un faible volume d'engagements, il convient toutefois de noter une certaine appétence de certains acteurs – en particulier privés – pour ces territoires, où les valeurs métriques sont particulièrement basses et les taux de rendement élevés.

L'I&L, nouveau leader

Dans la continuité de ses bons résultats du 1^{er} semestre, le marché des locaux industriels et des entrepôts logistiques (I&L) confirme son statut de nouvelle coqueluche des investisseurs. Avec 2,9 milliards d'euros investis en 2024, l'I&L représente désormais 39 % des sommes engagées dans l'Hexagone, une part supérieure de 20 points à la moyenne quinquennale à période comparable.

Si cette progression résulte en partie de l'érosion du marché des bureaux, les investissements industriels et logistiques affichent également une forte progression annuelle, de l'ordre de 72 %, et se situent seulement 17 % en dessous de la moyenne quinquennale.



BUREAU LOGISTIQUE COMMERCE INDUSTRIEL

Répartition des montants investis par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

Contrairement à d'autres typologies d'actifs encore soumises à d'importants écarts de valeur entre acquéreurs et vendeurs, l'I&L bénéficie d'un certain consensus, permettant une meilleure fluidité du marché. Parmi les opérations majeures des derniers mois figurent l'acquisition industrielle XXL de BLACKSTONE ou encore l'arbitrage du portefeuille Reverso au profit de MONTEA.

Bien que ce marché soit confronté à de nombreuses problématiques structurelles (raréfaction des réserves foncières, politiques de lutte contre l'artificialisation des sols, hausse des coûts de construction, etc.) et aux difficultés du marché locatif, cela ne semble pour l'instant pas entamer la confiance des investisseurs.

L'alimentaire et le luxe boostent le commerce

Sous l'impulsion de plusieurs opérations d'envergure, le marché des locaux commerciaux enregistre un léger rebond des investissements au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, il reste toutefois à un niveau bien en-deçà de ses standards historiques, en recul de 35 % comparé à la moyenne quinquennale (à périmètre constant)

Taux de rendement *prime*

(source EVOLIS)

- ▲ 4,25 % Bureau (Paris QCA)
- ▲ 4,50 % Commerce (Boutique de pied d'immeuble, Paris)
- ▲ 5,00 % Logistique
- ▼ 6,75 % Industriel

Quatre transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été actées au cours des trois derniers mois : l'acquisition du portefeuille d'hypermarchés CASINO, la cession des boutiques de luxe du Mandarin Oriental, la reprise partielle du portefeuille Metro Cash & Carry par AB SAGAX et la vente de 4 magasins AUCHAN par MERCIALYS.

Outre ces opérations réalisées par des investisseurs, il convient de noter que les acteurs du luxe ont également animé le marché des utilisateurs, comme en témoigne l'acquisition par HERMÈS des murs de son flagship parisien situé rue de Sèvres pour près de 300 millions d'euros.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

23 ANS
D'EXPÉRIENCE

21 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION

6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**



EVOLIS

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@evolis.fr

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

ESSENTIEL IMMO

—

EVOLIS