

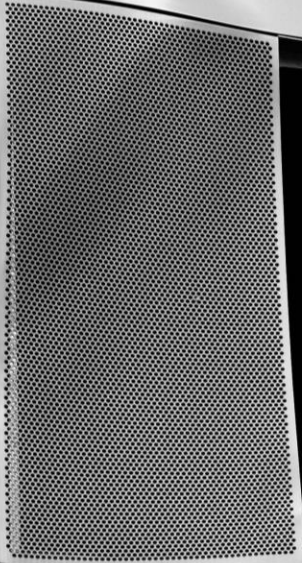
Le Marché de l'investissement France

T4 2024

Le marché de l'investissement

www.knightfrank.fr/etudes/





S O M M A I R E

Page 3. **Tendances générales**

Page 10. **Bureaux**

Page 17. **Commerces**

Page 23. **Industriel**

Page 29. **Perspectives**

Page 31. **Contacts**

Chiffres clés



	2024	2023	Évolution annuelle
Volumes investis en France	12,1 mds €	13,8 mds €	
Nombre de transactions	586	772	
Nombre de transactions > 100 M€	32	24	
Part des transactions > 100 M€*	45 %	33 %	
Part des portefeuilles*	32 %	18 %	
Part des volumes investis en Ile-de-France*	43 %	55 %	
Part des investisseurs étrangers*	40 %	23 %	
Part des bureaux*	40 %	50 %	
Part des commerces*	23 %	25 %	
Part de l'industriel*	37 %	25 %	
Taux de rendement prime Bureaux	4,00 % - 4,25 %	4,00 % - 4,25 %	
Taux de rendement prime Commerces	4,25 % - 4,50 %	4,25 % - 4,50 %	
Taux de rendement prime Logistique	4,75 % - 5,00 %	4,75 % - 5,00 %	

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus

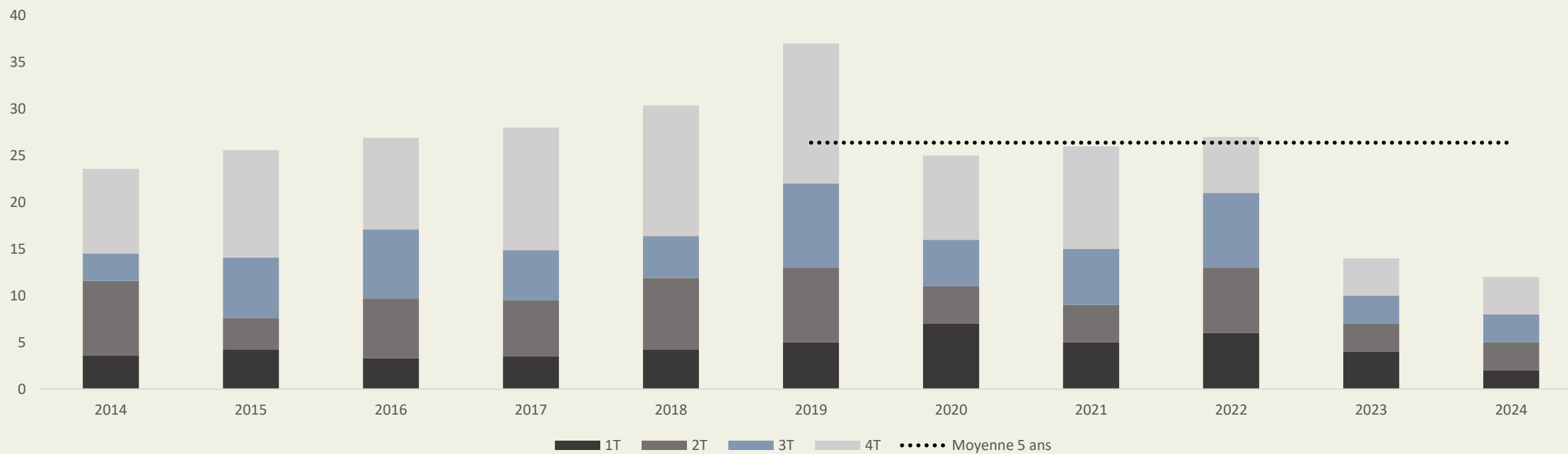
Un marché de l'investissement dans les starting blocks ?

Le millésime 2024 s'inscrit comme l'un des plus faibles en termes de volumes investis dans l'immobilier banalisé en France. Avec un peu plus de 12 milliards d'euros engagés, les investissements accusent une baisse de 12 % par rapport à l'année précédente et se situent 54 % en dessous de la moyenne des cinq dernières années. Cette situation reflète un contexte marqué par des événements exceptionnels : l'organisation des Jeux Olympiques, une instabilité politique sur le plan national et un environnement géopolitique international agité.

Cependant, certains indices suggèrent que nous pourrions être à l'aube d'un nouveau cycle de marché. Les conditions de financement s'assouplissent progressivement depuis plusieurs trimestres, et un point d'équilibre semble avoir été atteint dans de nombreux segments à la suite des ajustements de valeurs amorcés en 2022. Ainsi, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise devraient connaître une reprise au cours des prochains trimestres, bien que la sélectivité des investisseurs demeure essentielle.

Volumes investis en immobilier d'entreprise en France

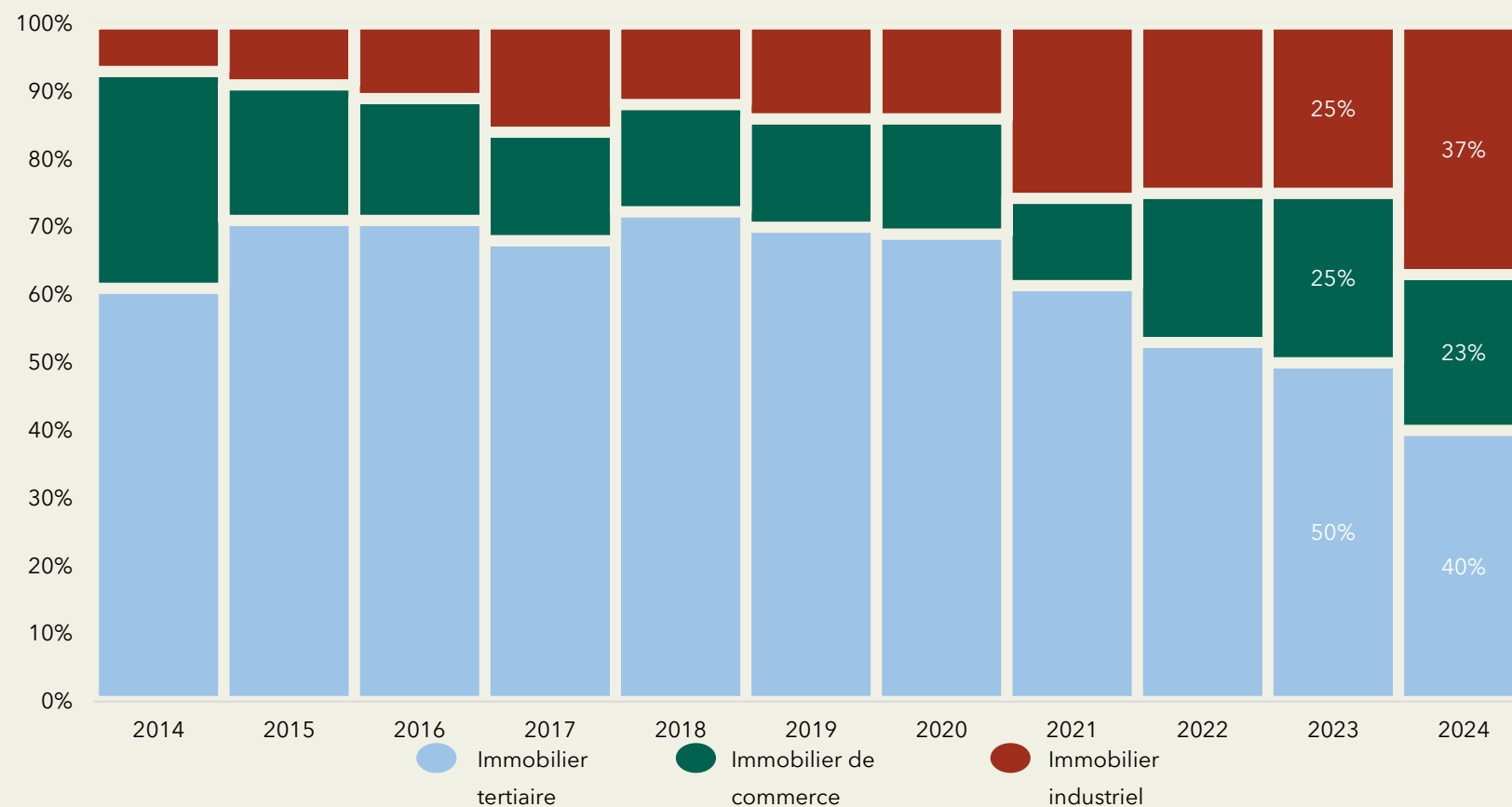
En milliards d'euros, par trimestres



Une répartition inédite

Répartition des volumes investis en immobilier d'entreprise en France

En %, par typologie d'actifs



Le marché immobilier entrant dans un nouveau cycle, les investisseurs poursuivent la diversification de leurs patrimoines, s'adaptant aux transformations des modes de vie, des dynamiques économiques et des évolutions démographiques. La répartition des investissements en immobilier banalisé en 2024 reflète cette mutation.

Pour la première fois, les actifs tertiaires représentent moins de 50 % des montants engagés, une baisse significative dans un contexte où de nombreuses zones de bureaux périphériques continuent de faire face à des difficultés majeures sur le plan locatif.

À l'inverse, les actifs industriels gagnent du terrain, portés par les cessions de portefeuilles d'entrepôts logistiques, et captent près de 40 % des investissements, contre moins de 15 % il y a cinq ans. Cette évolution témoigne d'un recentrage stratégique vers des segments en pleine expansion.



Les étrangers de retour

Dans un contexte international compliqué et incertain, autant sur le plan financier que géopolitique, la part des investisseurs étrangers était tombée à un plus bas historique en 2023.

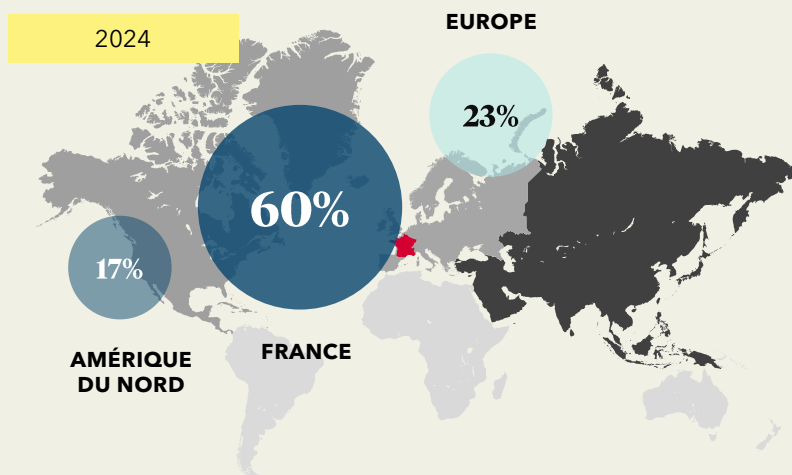
L'année 2024 laisse à croire que les investisseurs non-domestiques semblent plus enclins à se projeter à nouveau au sein du marché immobilier français, s'allouant 40% des montants engagés, soit plus que la moyenne des 10 dernières années (37%).

Cette dynamique est particulièrement observable concernant des acquisitions d'entrepôts logistiques, dont plus de 3 milliards d'euros ont rejoint le patrimoine d'investisseurs non-domestiques en 2024. De plus, ces acteurs étrangers n'hésitent pas à se positionner sur des actifs de diversification, avec plus d'un milliard d'euros de deals bouclés pour des établissements hôteliers parisiens.

Le Marché de l'investissement France

Répartition des volumes investis en France par origine géographique

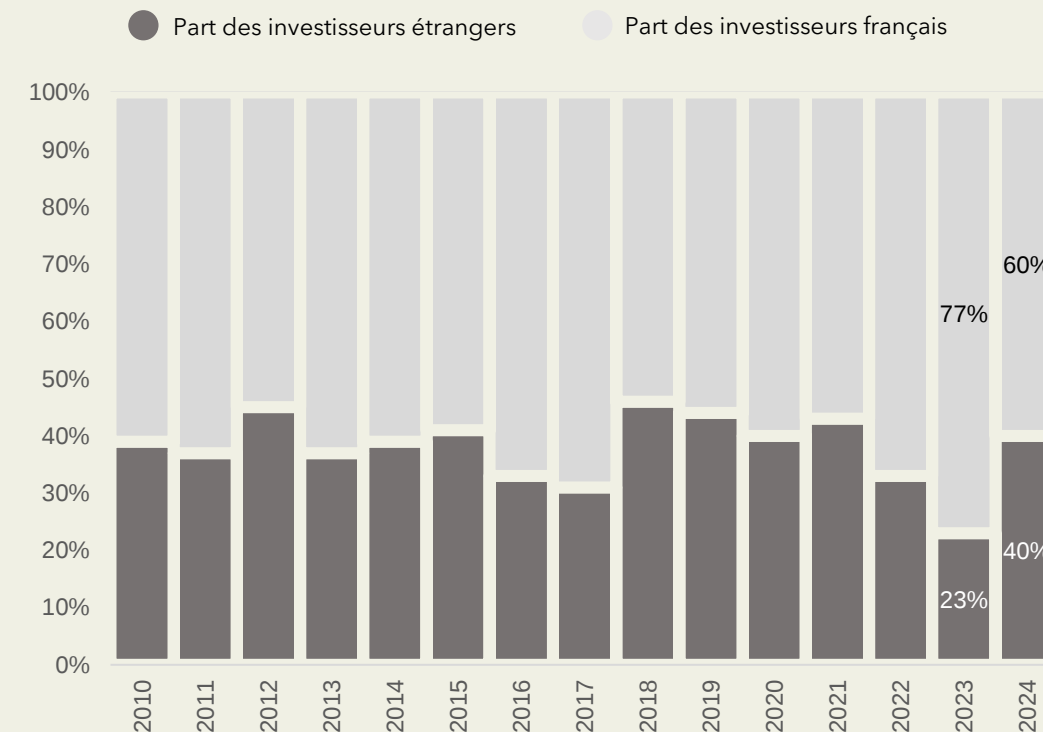
En %, sur le volume investi en immobilier d'entreprise



Le Marché de l'investissement France

Répartition des volumes investis en France par origine géographique

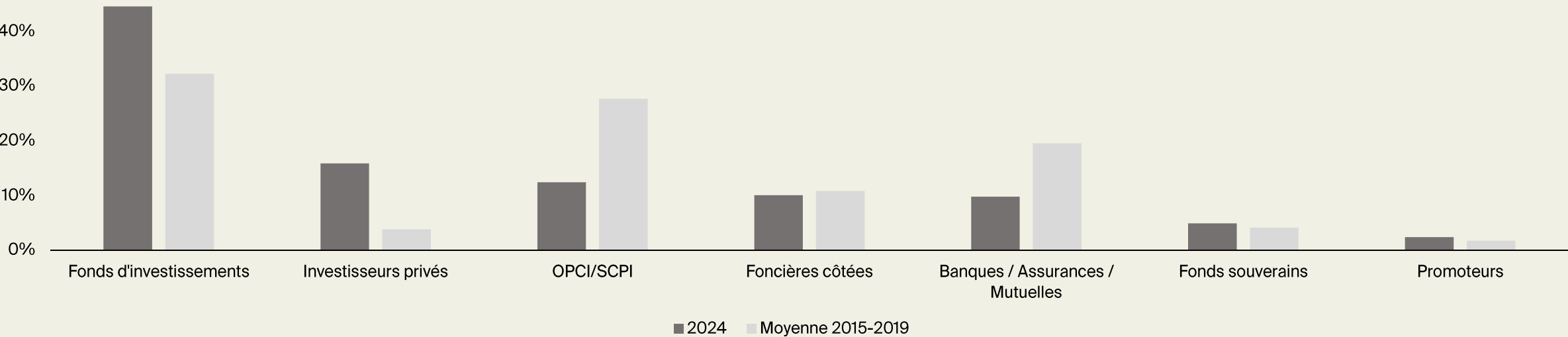
En %, sur le volume total investi en immobilier d'entreprise



Fonds et capitaux privés à la manœuvre en 2024

Répartition des volumes investis en France en 2024 par profil d'investisseur

En %, sur le volume investi en immobilier d'entreprise



La conjoncture actuelle du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français fait ressortir différentes dynamiques, selon les profils d'investisseurs considérés.

Les fonds, en majorité étrangers et particulièrement actifs dans l'acquisition de grands portefeuilles d'immobilier industriel, dominent largement le marché. Un exemple notable est l'acquisition par ARES MANAGEMENT du portefeuille Project Montclair, cédé par BLACKSTONE, comprenant 360 000 m² valorisés à plus de 350 millions d'euros.

Les investisseurs privés continuent de gagner en influence, confirmant une dynamique observée depuis plusieurs années. Alors qu'ils représentaient à peine 3 % du marché il y a moins de cinq ans, leur part s'élève à plus de 15% en 2024, leurs investissements se concentrant très majoritairement (73%) sur l'immobilier de bureau.

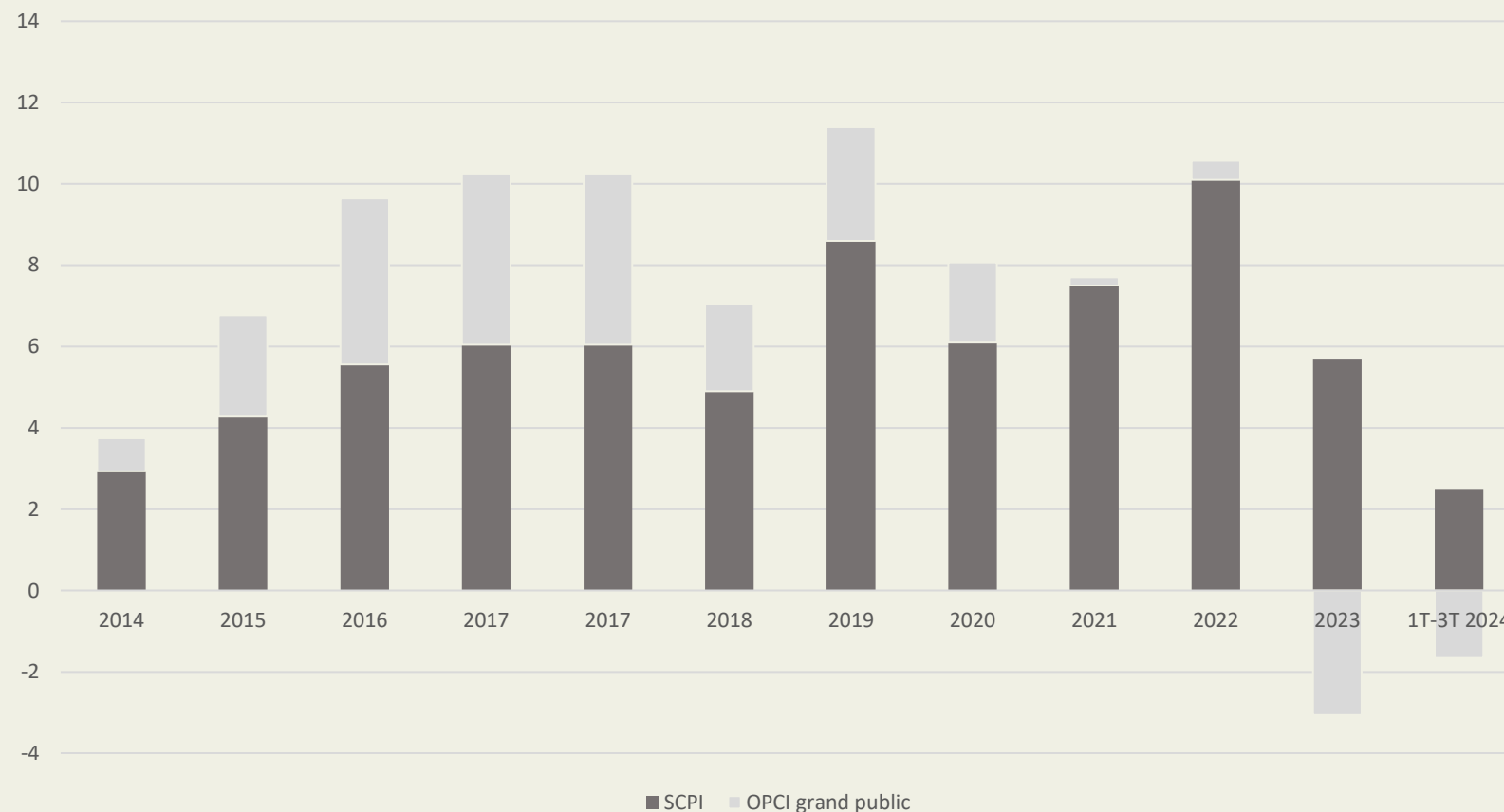
Du côté des SCPI et OPCI grand public, l'activité reste modérée, en raison d'une collecte réduite. On ne compte que quatre transactions dépassant les 50 millions d'euros en 2024, contre une cinquantaine en 2019. Les véhicules traditionnels se montrent plus actifs dans l'arbitrage que dans l'acquisition, tandis que les « néo-SCPI » commencent à s'affirmer sur des opérations d'envergure. À titre d'exemple, IROKO a acquis le campus Urban Valley à Stains pour plus de 55 millions d'euros.

Enfin, les banques, assurances, mutuelles et fonds souverains n'ont contribué qu'à hauteur de 15 % des volumes investis en 2024. Toutefois, durant le 4^{ème} trimestre ils ont signé plusieurs transactions dépassant le seuil des 100 millions d'euros, signe que les capitaux « core » sont de retour.

Une collecte en baisse, fléchée vers les SCPI diversifiées

Collecte nette des fonds immobiliers grand public

En milliards d'euros



Au cours des trois premiers trimestres de 2024, la collecte nette des SCPI s'est établie à 2,5 milliards d'euros, marquant une chute de 50 % par rapport à la même période en 2023.

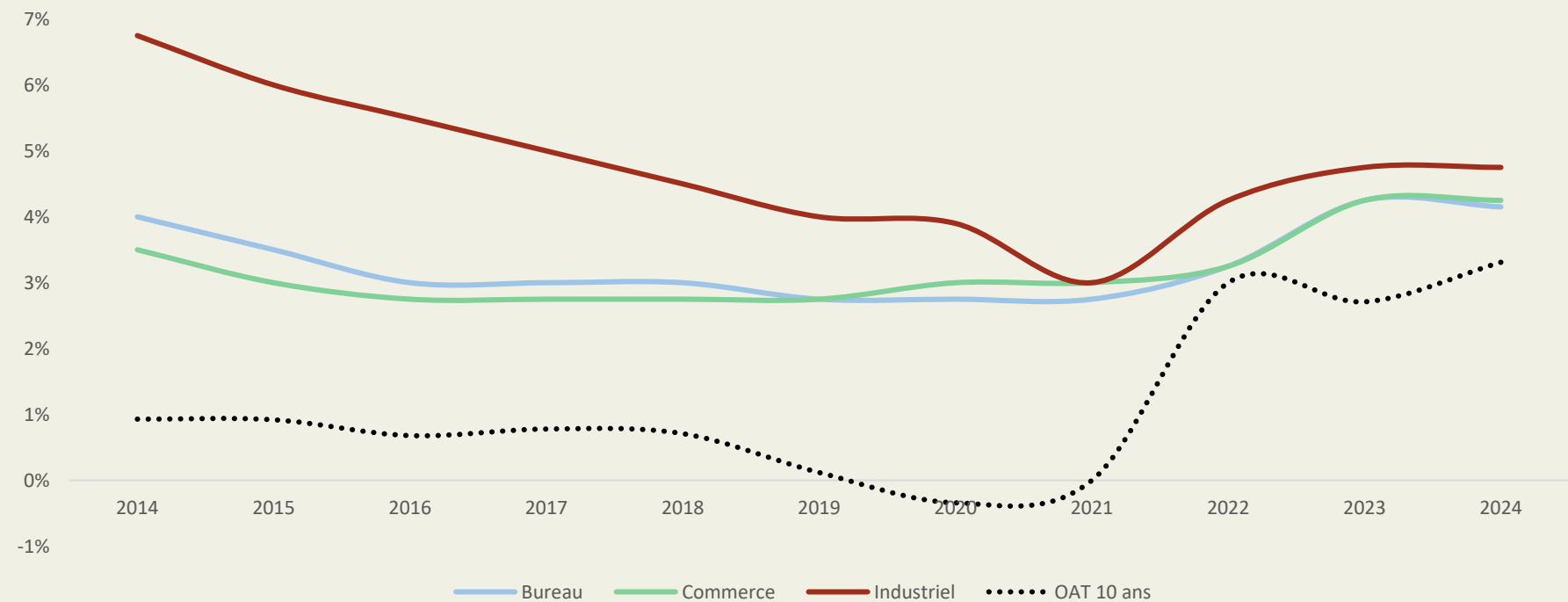
Les SCPI « diversifiées » ont confirmé leur prédominance, concentrant 82 % de la collecte nette sur cette période. Ce succès reflète l'intérêt des investisseurs pour des véhicules alignés sur les transformations sociétales, tout en offrant une exposition plus équilibrée face aux cycles de marché.

Du côté des OPCI grand public, la décollecte nette s'est réduite à -1,6 milliard d'euros, signalant une légère amélioration par rapport aux -1,8 milliard enregistrés un an plus tôt.

Début d'infléchissement des taux de rendement prime ?

Nous actons une contraction de 10 points de base du taux prime bureau, après plusieurs trimestres de stabilité, alors que les marchés financiers retrouvent un climat plus favorable pour le secteur. Cette évolution s'inscrit dans un contexte d'assouplissement progressif des politiques monétaires, illustré par la BCE, qui a réduit son taux de dépôt à quatre reprises, de 25 points de base chacune, au cours de l'année 2024. Les perspectives suggèrent de nouvelles baisses à venir, portées par une inflation désormais maîtrisée dans la zone euro.

Évolution des taux de rendement prime
En %, en fin de période



Cependant, de nombreux investisseurs institutionnels restent attentistes, espérant une reconstitution plus significative de la prime de risque associée à l'immobilier d'entreprise. L'évolution des placements sécurisés, tels que les obligations d'État, sera donc déterminante. Cela intervient dans un contexte global marqué par des incertitudes persistantes, notamment l'instabilité politique, ainsi que les tensions commerciales, diplomatiques et militaires, qui rendent la lecture des perspectives économiques et financières plus complexe.

	ÉVOLUTION SUR UN AN	ÉVOLUTION SUR 10 ANS
	 - 10 pdb	 + 15 pdb
		 + 75 pdb
		 - 200 pdb



**Le Marché de
l'investissement**
France

Bureaux

	2024	2023	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	4,9 mds €	6,8 mds €	⬇️
Part des bureaux*	40 %	50 %	⬇️
Nombre de transactions > 100 M€	10	9	⬆️
Part des transactions > 100 M€**	31 %	25 %	⬆️
Part des volumes investis en Ile-de-France**	71 %	72 %	≡
Part des investisseurs étrangers**	20 %	13 %	⬇️
Taux de rendement prime Paris QCA	4,00 % - 4,25 %	4,00 % - 4,25%	≡
Taux de rendement prime La Défense	6,50 % - 6,75 %	6,00 % - 6,25%	⬆️
Taux de rendement prime Lyon	5,30 % - 5,50%	5,00 % - 5,25%	⬆️

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus – hors portefeuilles non divisibles.

**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en bureaux.

Bureaux : érosion du poids de l'Île-de-France

La défiance des investisseurs concernant les immeubles de bureau se vérifie sur toutes les géographies (de -40% en Asie à -60% en Amérique du Nord et en Europe par comparaison aux montants moyens observés entre 2015 et 2019). Elle s'observe également sur le territoire français avec moins de 5 milliards d'euros de transactions relevées en 2024 (-30% en un an après -54% en 2023).

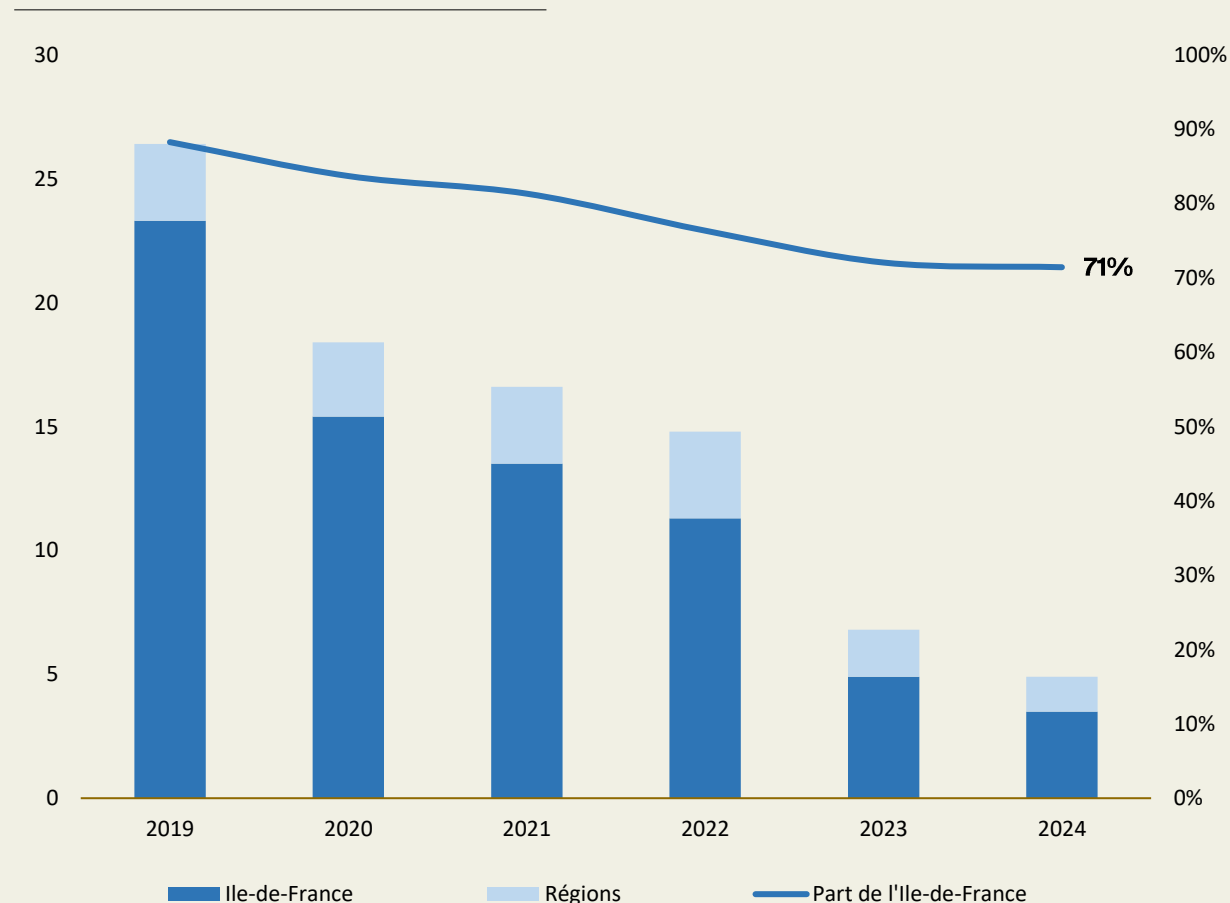
La répartition géographique des investissements entre l'Île-de-France et le reste du territoire métropolitain s'est stabilisée en 2024, autour de 70 % en faveur de la région capitale. L'évolution des cinq dernières années illustre une baisse progressive du poids de cette dernière, qui représentait encore près de 90 % du marché de l'investissement en actifs tertiaires en 2019, passant de 14 milliards d'euros à seulement 3,5 milliards d'euros en 2024.

Le recul de la demande placée de bureaux et l'explosion de l'offre immédiate en Île-de-France ont écorné l'attractivité de cette classe d'actifs immobiliers. Les nouvelles pratiques d'organisation du travail rendent encore trop peu lisibles les nouveaux contours de la demande des entreprises et rendent prudents les candidats acquéreurs.

Bien que les projets de transformation d'usage offrent des solutions pour certains actifs de bureaux dits « plantés », ils demeurent marginaux. Ces initiatives se heurtent notamment aux contraintes imposées par des Plans Locaux d'Urbanisme souvent peu flexibles. En 2024, environ 160 millions d'euros ont été investis dans des acquisitions d'actifs de bureaux avec des projets de reconversion initiés par les acquéreurs.

Évolution des volumes investis en France en bureaux

En milliards d'euros, en %



Bureaux IDF : le QCA domine le marché francilien

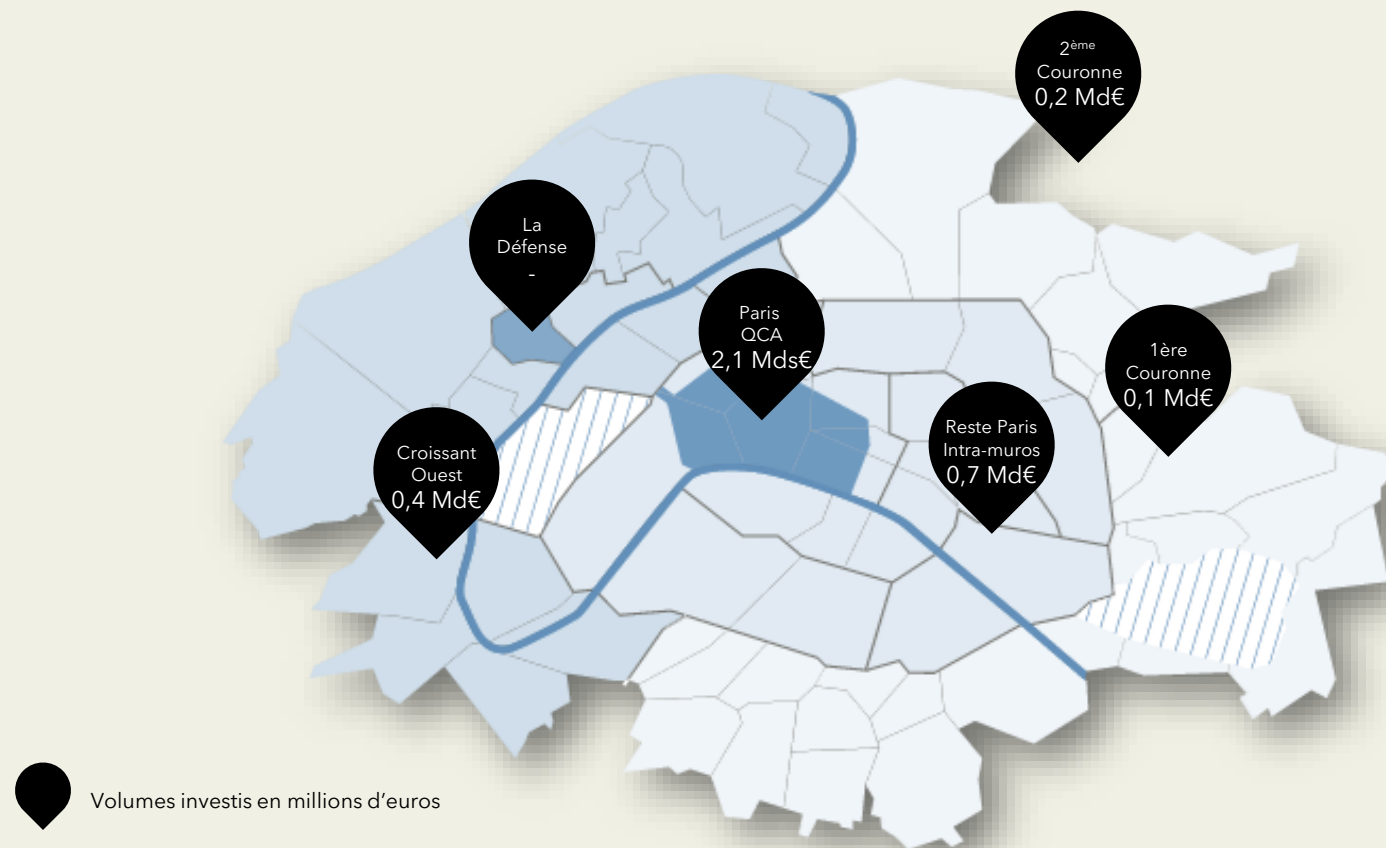
En Île-de-France, les montants investis dans les bureaux au cours de l'année 2024 s'établissent à 3,5 milliards d'euros, soit un recul de près de -30% au regard de l'exercice précédent.

À contre-courant de cette tendance, le Quartier Central des Affaires (QCA) affiche une forte progression avec des volumes investis passant de 1,4 milliard à près de 2,1 milliards d'euros en un an. Cette évolution témoigne de l'attractivité et de la confiance des investisseurs pour un marché reposant sur des fondamentaux locatifs solides, une accessibilité optimale et une offre de services particulièrement appréciée. Le contexte actuel permet une diversité de profils d'investisseurs, avec des institutionnels tels la CDC sécurisant leurs capitaux sur des actifs « core » prestigieux, tandis que des family offices ou fonds spécialisés se

tournent vers des projets « value add » leur permettant d'aller chercher une réversion locative. Par ailleurs, 2024 marque le retour des grandes transactions dans le QCA, avec un volume d'acquisitions dépassant le milliard d'euros pour les opérations supérieures à 100 millions, contre moins de 300 millions en 2023. Cette dynamique n'est en revanche pas observée dans le reste de la capitale et de l'Île-de-France. Une exception notable est l'acquisition de l'Atelier Gaité en fin d'année par le joint-venture formé par SWISS LIFE AM France et NORGES BANK.

L'année 2025 devrait confirmer la bonne dynamique du QCA parisien, tandis qu'en périphérie, l'amélioration enclenchée du marché locatif de La Défense pourrait entraîner une reprise des volumes investis, après deux années en sommeil.

Répartition géographique des volumes investis en bureaux en 2024 En Ile-de-France

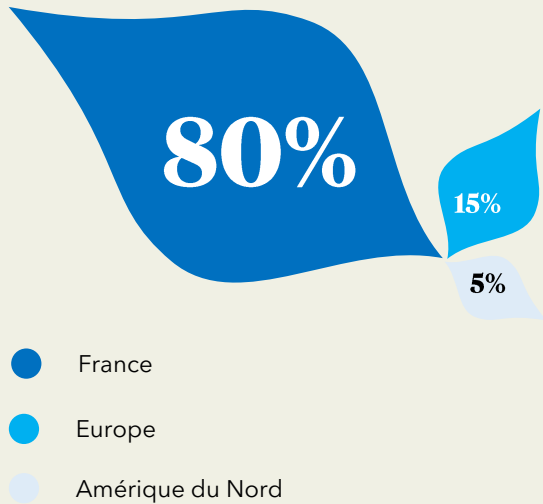


Alors que le marché privilégie depuis 18 mois les opérations value-add, une évolution notable s'est dessinée en 2024 dans le profil des investisseurs actifs sur l'acquisition d'actifs tertiaires.

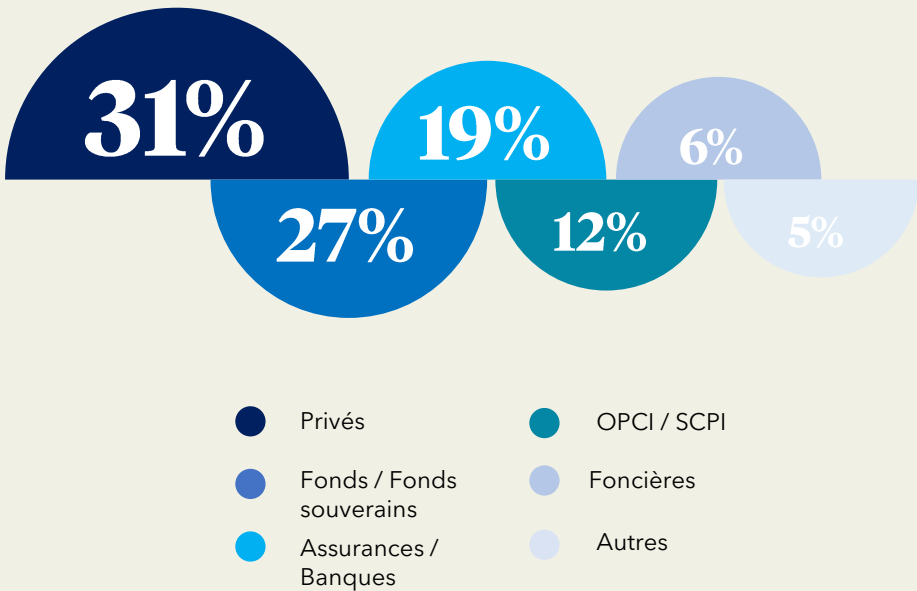
Les investisseurs privés s'imposent ainsi comme les principaux acteurs du marché. Grâce à leur agilité organisationnelle, conjuguées à l'attentisme des investisseurs traditionnels, notamment des SCPI, ils n'hésitent plus à mobiliser leurs capitaux pour des opérations dépassant les 50 millions d'euros. Illustration de cette dynamique : Batipart s'est positionné en fin d'année sur un portefeuille de quatre actifs tertiaires lyonnais pour un montant d'environ 120 millions d'euros.

En parallèle, les fonds souverains ainsi que les groupes bancaires et assurantiels, figures emblématiques de l'investissement core, ont marqué le second semestre par des transactions significatives. Parmi elles, l'acquisition de l'immeuble Le Baron par CDC Investissement Immobilier ou encore l'intégration d'Atelier Gaité, immeuble restructuré du quartier Montparnasse, au sein du portefeuille de la joint-venture Swiss Life AM / Norges Bank. Au total, près de deux milliards d'euros d'actifs core ont changé de mains en 2024, dont près de 40 % au cours des trois derniers mois, illustrant ainsi le redémarrage progressif de ce segment de marché.

Volumes investis en bureaux par nationalité
En France, en 2024, sur le volume total en %



Volumes investis en bureaux par typologie d'investisseur
En France, en 2024, sur le volume total en %

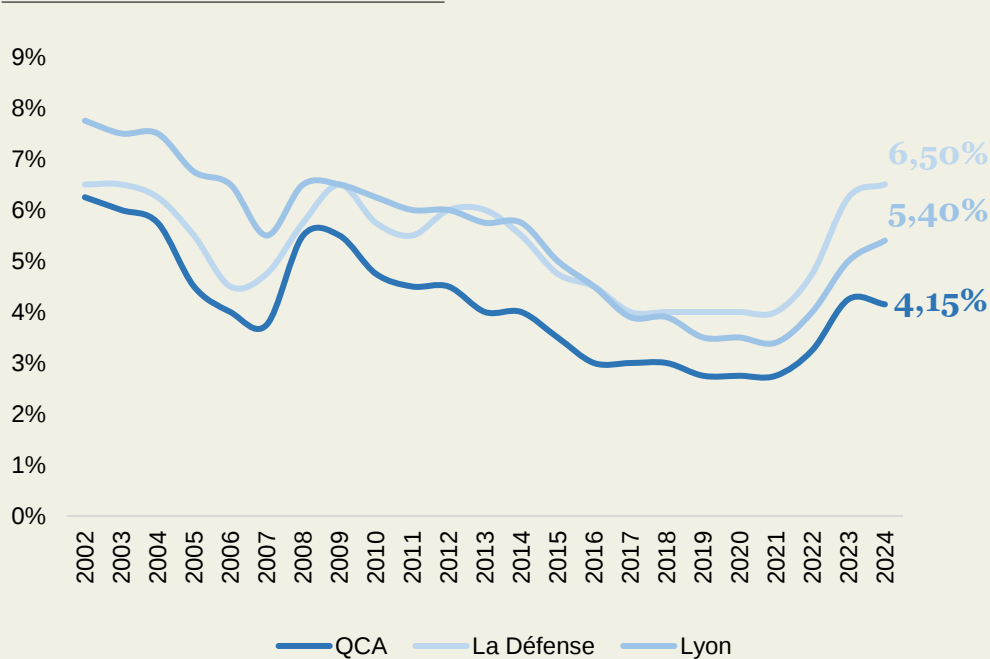


Stabilité depuis le début d'année

La forte décompression du taux prime observée en 2022 et 2023 reflète l'ajustement naturel des prix à la suite de la hausse brutale des taux directeurs de la BCE. Si cette correction des valeurs a incité de nombreux vendeurs à retirer leurs actifs du marché, un équilibre semble avoir été trouvé pour les actifs prime de bureaux parisiens.

Les ventes conclues au cœur du QCA au cours du second semestre 2024, ainsi que les processus en cours, permettent d'acter l'enclenchement d'une contraction du taux prime. Celui-ci a reculé de 10 points de base pour s'établir à 4,15 %, se rapprochant ainsi du seuil des 4 %. Ce niveau pourrait être atteint d'ici la fin du premier trimestre 2025, à condition que l'environnement financier continue de s'améliorer, notamment en ce qui concerne l'évolution de l'OAT à 10 ans.

Taux de rendement prime bureaux en France
En %, fin de période



	ÉVOLUTION SUR UN AN	ÉVOLUTION SUR 10 ANS
PARIS QCA	- 10pdb	+ 15 pdb
LA DÉFENSE	+ 25 pdb	+ 100 pdb
LYON	+ 40 pdb	- 35 pdb

Transactions majeures d'actifs de bureaux en 2024



Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
42 avenue Montaigne	Paris 8 ^e	GENERALI REAL ESTATE	CHANEL	
Grand Opéra	Paris 9 ^e	MARK	PONTEGADEA	
119-121 boulevard Haussmann	Paris 8 ^e	LAZARD FRERES	CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	
Atelier Gaité	Paris 14 ^e	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	SWISS LIFE AM / NORGES BANK	
Portefeuille Hexagone	France	ETERNAM	RADIUS GLOBAL INFRASTRUCTURE	
40 avenue George V (partie bureaux)	Paris 8 ^e	SCI FORTY GEORGE V	FONCIÈRE RENAISSANCE	
Portefeuille de 4 immeubles	Lyon	PRAEMIA	BATIPART	
EuroAthenes	Paris 9 ^e	DWS	CIPAV	
Opéra Gramont	Paris 2 ^e	DEKA	OSAE PARTNERS	
21-23 rue de la ville l'évêque	Paris 8 ^e	DEKA	CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	

50-100M€ 100-200M€ > 200M€

**Le Marché de
l'investissement**
France

Commerces

	2024	2023	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	2,7 mds €	3,6 mds €	⬇️
Part des commerces*	23 %	26 %	⬇️
Nombre de transactions > 100 M€	9	8	⬆️
Part des volumes investis en Ile-de-France**	52 %	52 %	⚖️
Part des investisseurs étrangers**	18 %	35 %	⬇️
Taux de rendement prime Rues commerçantes	4,25 % - 4,50 %	4,25 % - 4,50 %	⚖️
Taux de rendement prime Centres commerciaux	6,00 % - 6,25 %	5,75 % - 6,00 %	⬆️
Taux de rendement prime Retail parks	6,50 % - 6,75 %	6,50 % - 6,75 %	⚖️

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.

**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en commerces.

Commerce : l'année des hyper/supermarchés

L'immobilier de commerce a continué d'attirer les investisseurs en 2024, bien que ces derniers aient fait preuve d'une sélectivité accrue dans le choix de leurs acquisitions. La part des commerces dans les volumes investis en immobilier d'entreprise s'est stabilisée autour de 25 %, confirmant ainsi la fin du « retail-bashing » observé au cours de la décennie passée. Cependant, dans un contexte de marché peu propice aux déploiements massifs de capitaux, les volumes investis sur cette classe d'actifs restent modérés. L'année 2024 a été marquée par une forte activité sur le segment des hypermarchés et supermarchés, totalisant près de 840 millions d'euros de transactions. Le démantèlement en cours du Groupe CASINO et la cession des murs de nombreux magasins ont mécaniquement alimenté cette dynamique, représentant à eux seuls 40 % des engagements.

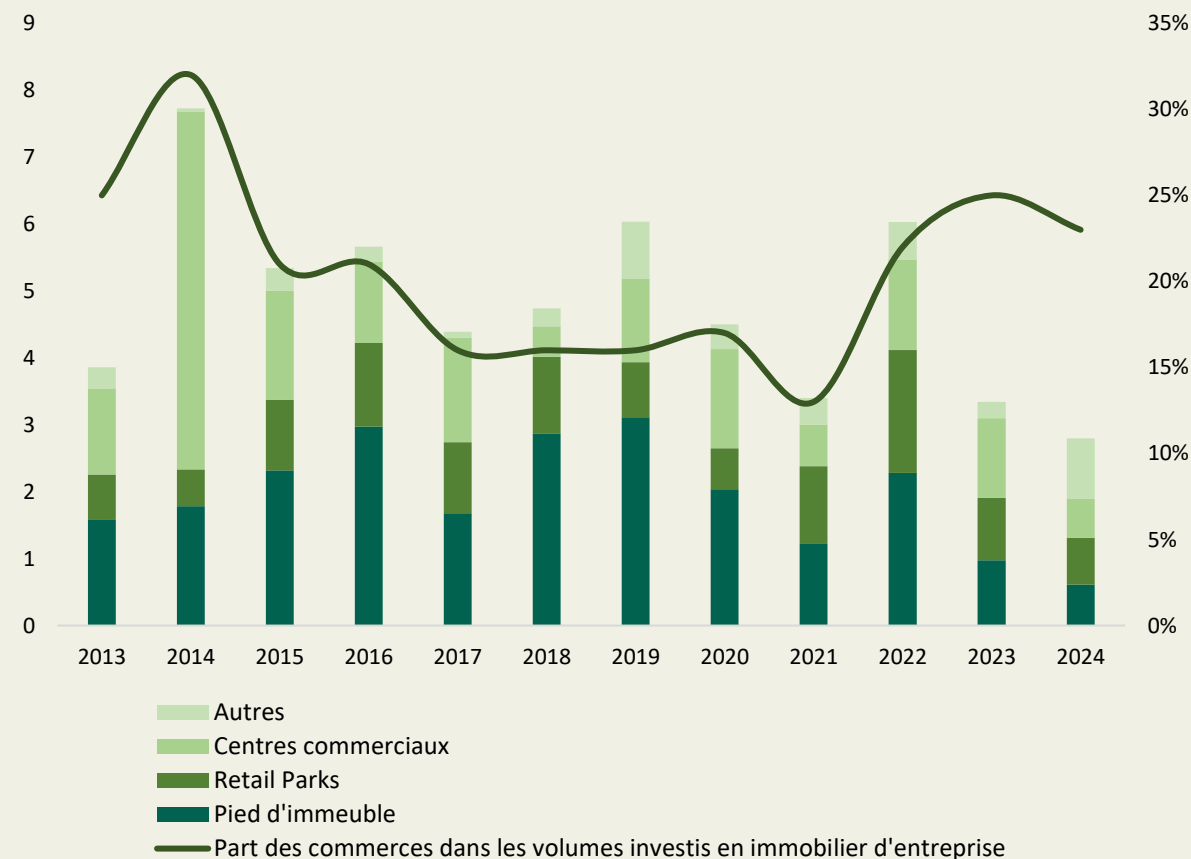
Cette tendance témoigne toutefois d'un attrait structurel des investisseurs pour ces commerces dits « essentiels », avec 3,5 milliards d'euros investis depuis 2019.

Le segment des centres commerciaux est, en revanche, resté relativement atone en 2024, malgré deux transactions d'envergure dépassant chacune les 200 millions d'euros en Île-de-France. O'Parinora a ainsi été acquis en début d'année par la joint-venture KLEPIERRE / SOFIDY, à l'issue d'une commercialisation menée par KNIGHT FRANK, tandis que CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER s'est positionné en fin d'année sur l'acquisition de 15 % des parts du Westfield Forum des Halles.

Concernant les commerces de pied d'immeuble, seules deux transactions de plus de 100 millions d'euros ont été recensées en 2024. Toutefois, l'année 2025 s'annonce plus dynamique sur ce segment, laissant entrevoir un regain d'activité.

Évolution des volumes investis en France en immobilier de commerce

En milliards d'euros, en %

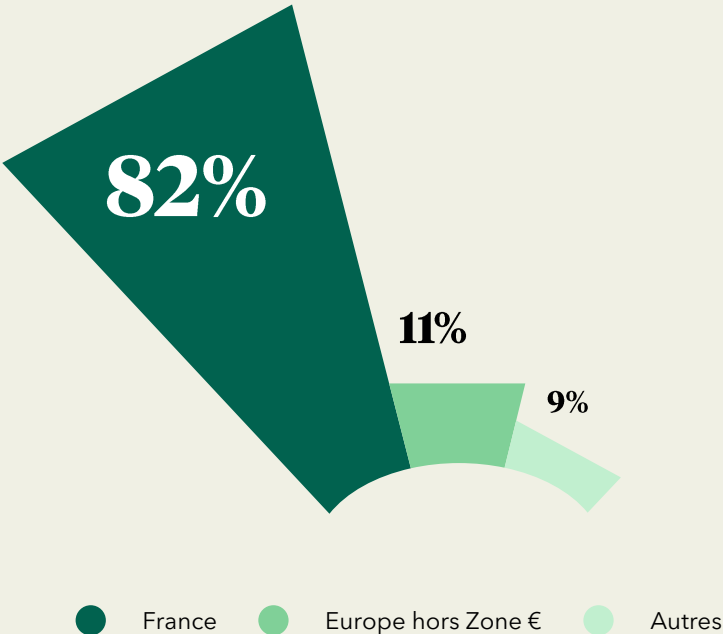


Des acquéreurs principalement domestiques, aux profils variés

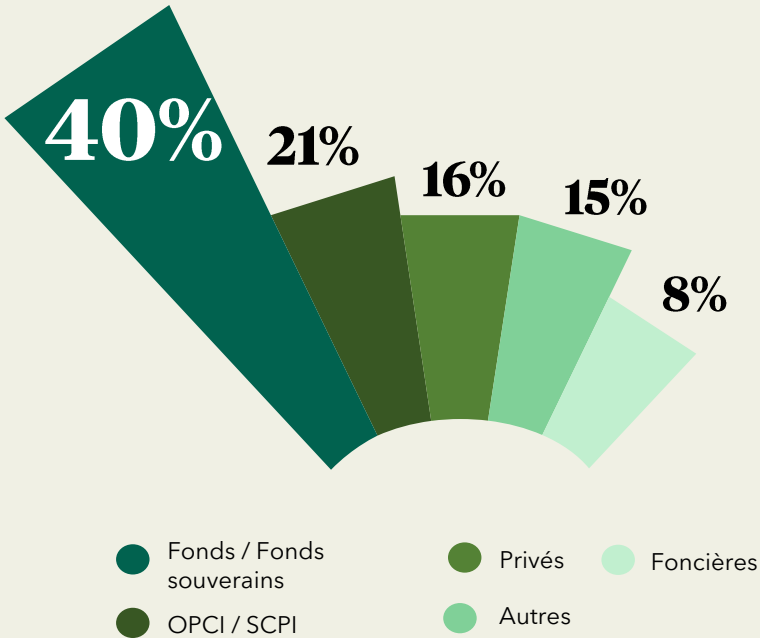
Les investisseurs étrangers ont réalisé peu d'acquisitions en 2024, mais les transactions les plus marquantes témoignent de leur confiance dans le secteur du commerce français. Le fonds suédois AB SAGAX a ainsi investi près de 230 millions d'euros pour devenir propriétaire majoritaire d'un portefeuille d'une quarantaine d'établissements du grossiste METRO, tandis que BLACKSTONE a consacré environ 150 millions d'euros à l'acquisition du pied d'immeuble de l'hôtel Mandarin Oriental, situé sur la prestigieuse rue Saint-Honoré à Paris.

Du côté des investisseurs domestiques, largement dominants sur le marché, l'appétit pour l'immobilier de commerce s'est manifesté à travers des profils variés. En témoignent les sept transactions d'un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros réalisées en 2024, impliquant des acteurs aux profils variés : assurances, foncières cotées, fonds d'investissement, fonds souverains, investisseurs privés, promoteurs et SCPI.

Répartition des volumes investis en immobilier de commerce
En % en 2024, par origine géographique

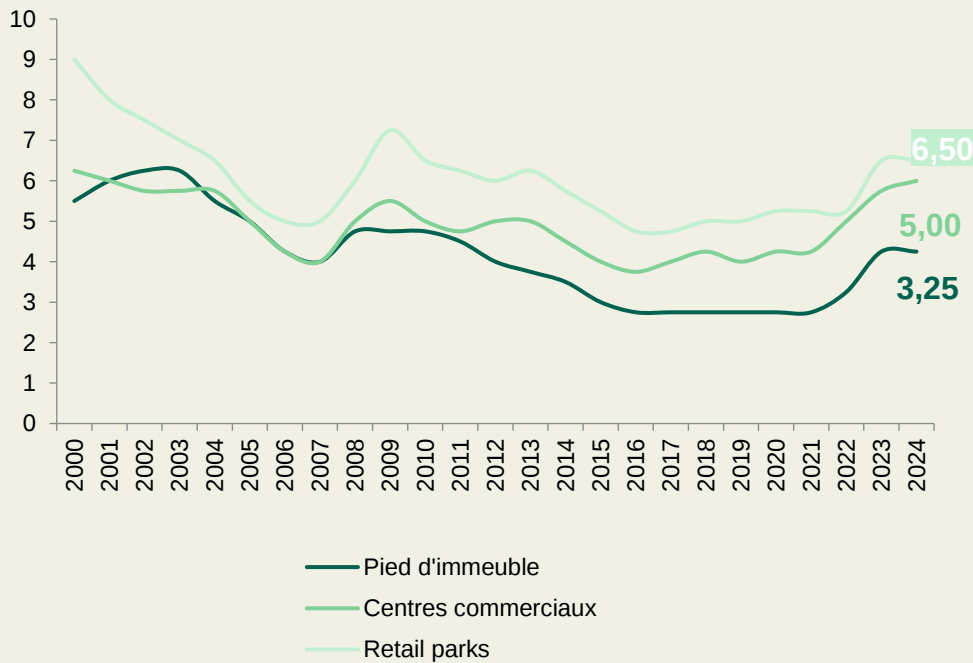


Répartition des volumes investis en immobilier de commerce
En % en 2024, par typologie d'investisseur



Une pression qui s'intensifie sur les taux prime

Taux de rendement prime commerces en France
En %, fin de période



	ÉVOLUTION SUR UN AN	ÉVOLUTION SUR 10 ANS
RETAIL PARKS		 + 125 pdb
CENTRES COMMERCIAUX	 + 25 pdb	 + 150 pdb
Pied d'immeuble		 + 75 pdb

Le mouvement de décompression des taux de rendement prime a débuté plus tôt pour les commerces que pour d'autres catégories d'actifs, s'accéléralant entre 2022 et 2023. En 2024, cette tendance s'est atténuée, alors que la correction des valeurs semble avoir été digérée pour cette typologie d'actifs, en parallèle de l'assouplissement de la politique monétaire.

Alors que le taux prime pour les actifs situés dans les quartiers les plus prisés de Paris est resté relativement bas, la réévaluation passée des valeurs des retail parks en périphérie et des centres commerciaux a attiré de plus en plus l'attention des investisseurs sur ces types de biens, conduisant à un début de compression pour les meilleurs produits dans les processus en cours.

Transactions majeures d'actifs de commerces en 2024



Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Westfield Forum des Halles (15% des parts)	CC	Paris 1 ^e	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	
Portefeuille METRO	AUT	France	AMUNDI	AB SAGAX	
30 Hypermarchés	HYP/SUP	France	GROUPE CASINO	TIKEHAU CAPITAL	
O'PARINOR	CC	Aulnay-sous-Bois (93)	HAMMERSON / PATRIZIA	SOFIDY / KLEPIERRE	
Mandarin Oriental (partie commerces)	PI	Paris 1 ^e	MANDARIN ORIENTAL HOTEL GROUP	BLACKSTONE	
Portefeuille Hyperthetis	HYP/SUP	France	MERCIALYS / BNP PARIBAS REIM	FONCIÈRE MAGELLAN/ MTV CAPITAL/ CIMEA PATRIMOINE	
Promenade de Flandres	RP	Neuville-en-Ferrain (59)	CEETRUS/ NHOOD	BATIPART	
4 Retail Parks	RP	France	FREY	BATIPART	
7 rue Meyerbeer (partie commerces)	PI	Paris 9 ^e	FAMILLE ROYALE DU QATAR	ACOSS (URSSAF)	
Portefeuille SLB (Carrefour market)	HYP/SUP	France	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT	

NB: PI pieds d'immeuble, RP retail parks, CC centres commerciaux, HYP/SUP hypermarchés & supermarchés, AUT autres

50-100M€ 100-200M€ > 200M€



**Le Marché de
l'investissement**
France

Industriel

	2024	2023	Évolution annuelle
Volumes investis en industriel en France	4,5 mds €	3,4 mds €	⬆️
Part de l'industriel*	37 %	25 %	⬆️
Nombre de transactions > 100 M€	13	7	⬆️
Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**	55 %	43 %	⬆️
Part des investisseurs étrangers**	80 %	39 %	⬆️
Taux de rendement prime Logistique	4,75 % - 5,00 %	4,75 % - 5,00 %	⏷
Taux de rendement prime Locaux d'activités	5,75 % - 6,00 %	6,00 % - 6,25 %	⬇️

**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.*
***Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en industriel.*

Immobilier industriel : reprise des ventes de portefeuilles

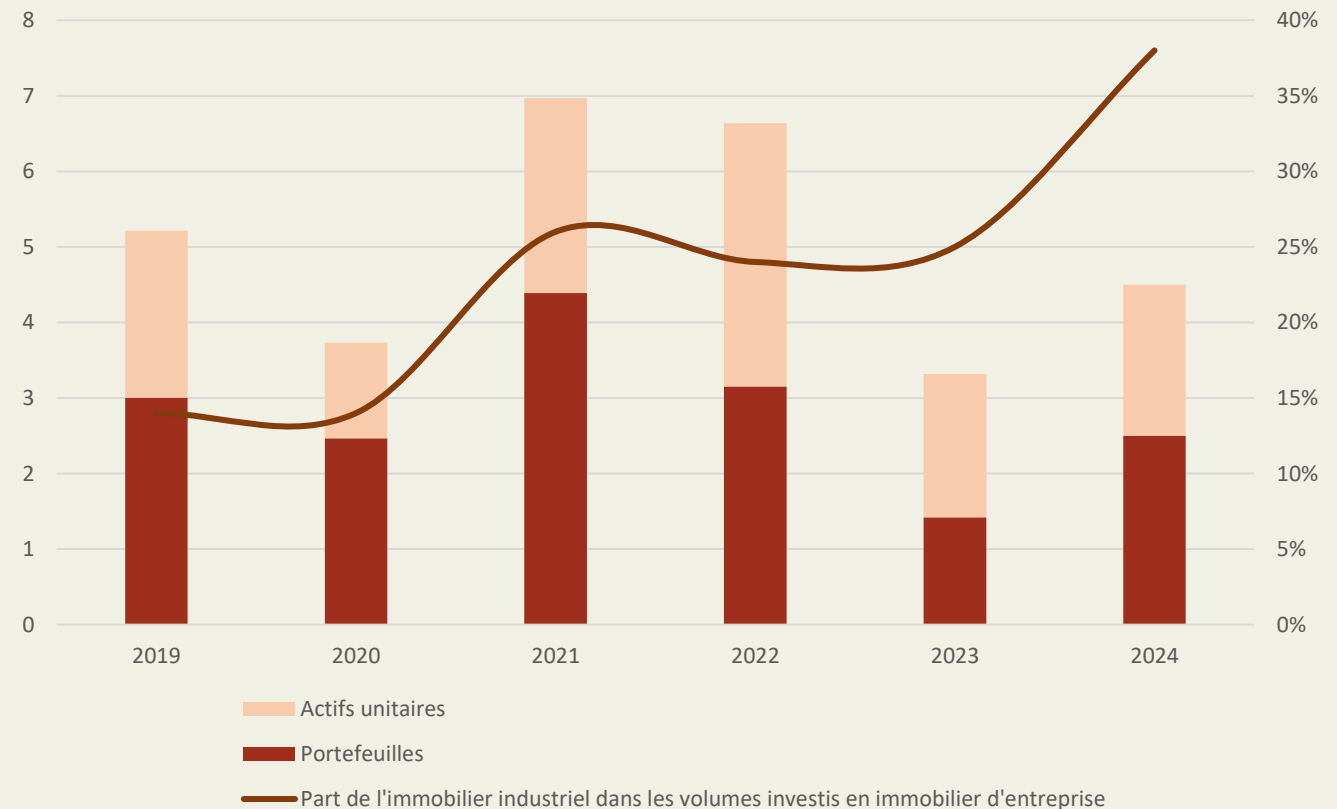
Avec 4,5 milliards d'euros en 2024, les investissements dans les locaux industriels ont affiché une croissance annuelle de plus de 30 %, s'imposant comme la seule classe d'actifs en immobilier d'entreprise à enregistrer une progression sur l'exercice. Les volumes ont ainsi dépassé les prévisions, initialement estimées entre 3,5 et 4 milliards d'euros. Alors que les trois premiers trimestres laissaient présager d'un millésime 2024 en ligne avec l'exercice 2020, ce ne sont pas moins d'1,9 milliard d'euros qui furent investis au cours du dernier quart de l'année, dont près de 60% concentrés dans les acquisitions de 6 portefeuilles d'au moins 100 millions d'euros chacun.

Au global, les ventes de portefeuilles comptabilisent plus de 2,5 milliards d'euros en 2024, soit une progression annuelle de l'ordre de 75%. Les cessions d'actifs unitaires sont, quant à elles, à un niveau relativement similaire à celui de 2023, proche du seuil des 2 milliards d'euros.

Au regard des différentes typologies d'actifs d'immobilier industriel, les entrepôts logistiques dominent sans conteste, s'adjudgeant plus de 85% des sommes investies au cours de l'année. Les locaux d'activité ont connu une année plutôt calme, avec une seule transaction de plus de 50 millions d'euros : l'acquisition par BLACKSTONE d'un portefeuille de 8 parcs d'activité, valorisé légèrement en-deçà de 300 millions d'euros.

Alors que les investisseurs institutionnels diversifient progressivement leur stratégie d'allocation des capitaux, l'immobilier industriel présente des atouts indéniables pour les séduire : un sous-jacent locatif, bien qu'en retrait en 2024, présentant de solides fondamentaux dans les principaux marchés, des valorisations permettant à tous les profils de risque d'entrer sur le marché et une politique nationale soutenant la réindustrialisation.

Évolution des volumes investis en France en immobilier industriel
En milliards d'euros, en %



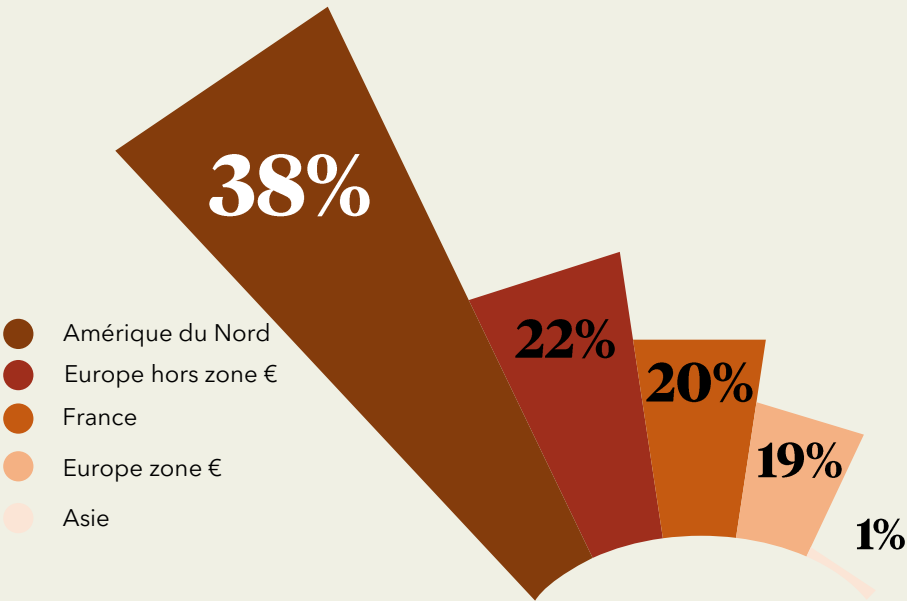
Les fonds étrangers à la manœuvre

Les investisseurs étrangers continuent de renforcer leur confiance dans l'immobilier industriel français, représentant 80 % des montants engagés au cours de l'année écoulée. Cette attractivité repose sur plusieurs facteurs clés : la solidité de l'économie nationale, la qualité des infrastructures, notamment le réseau routier, ainsi que les perspectives de réversion locale, qui offrent des opportunités de valorisation intéressantes.

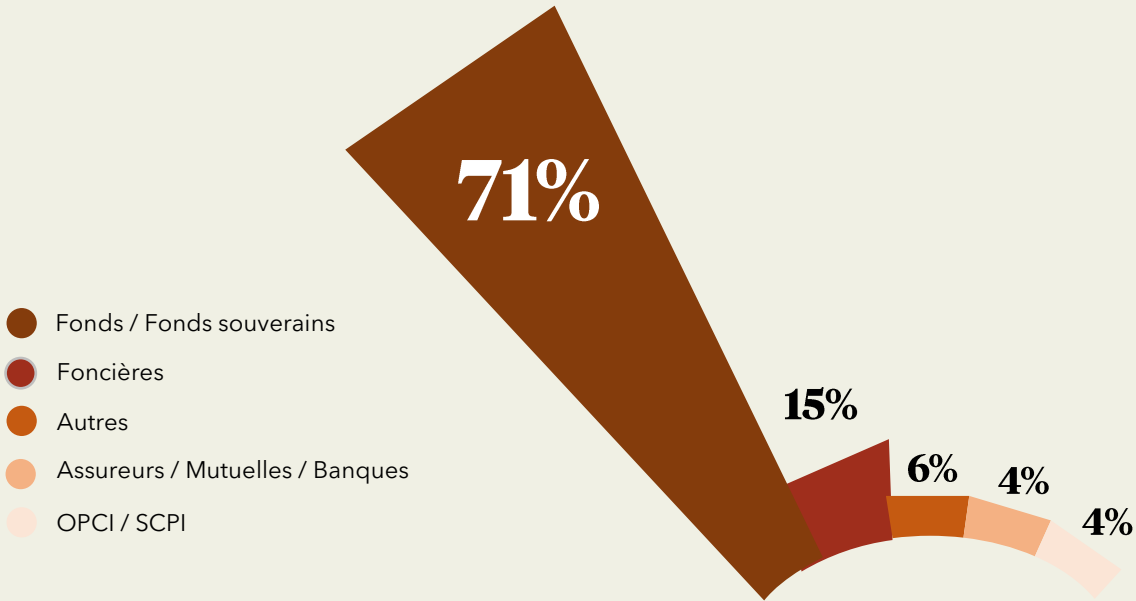
Le portefeuille Project Montclair arbitré par BLACKSTONE illustre parfaitement cette dynamique. Composé de 360 000 m² répartis sur huit plateformes logistiques à travers la France, il constitue la plus importante transaction du segment depuis 2020. Le fonds d'investissement américain ARES MANAGEMENT y a investi plus de 350 millions d'euros pour en faire l'acquisition.

En revanche, les SCPI sont restées très discrètes en 2024 sur le marché de l'immobilier industriel, avec des investissements ne dépassant pas les 30 millions d'euros par opération. En raison d'une collecte limitée, ces sociétés de gestion ne disposent pas encore des ressources suffisantes pour s'engager sur des acquisitions de grande envergure.

Volumes investis en immobilier industriel par nationalité
En France, en 2024, sur le volume total en %

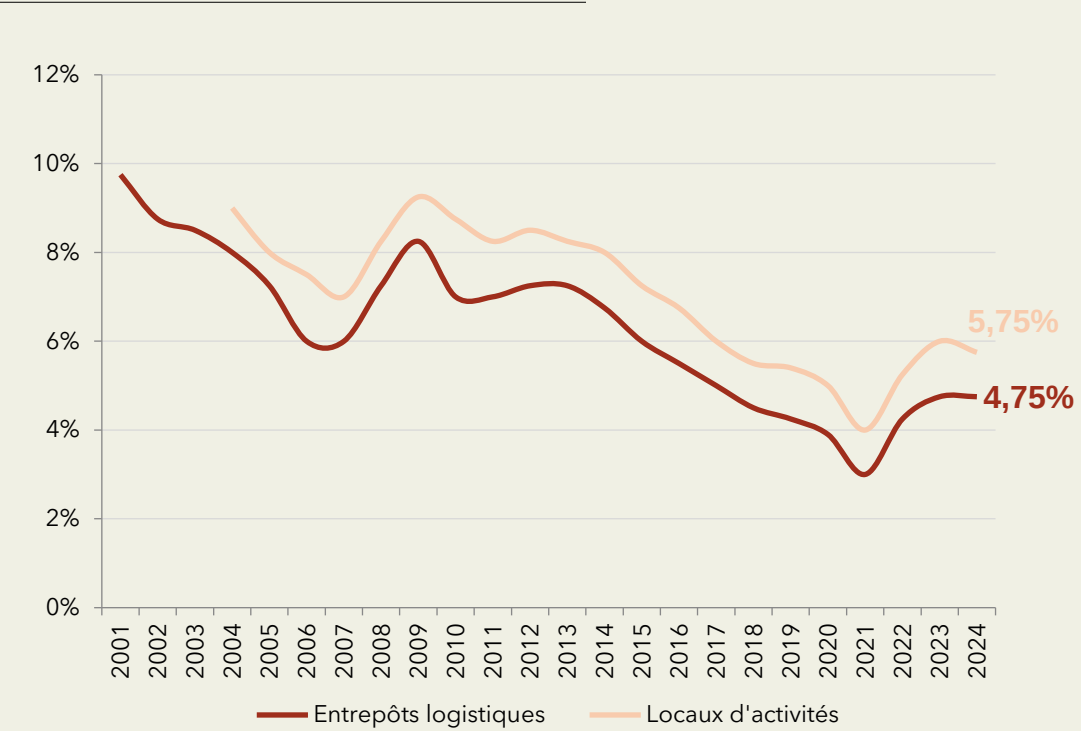


Volumes investis en immobilier industriel par typologie
En France, en 2024, sur le volume total en %



Taux prime : stabilité en logistique, contraction en activité

Taux de rendement prime des actifs industriels en France
En %, fin de période



	ÉVOLUTION SUR UN AN	ÉVOLUTION SUR 10 ANS
LOGISTIQUE	=	- 200pdb
LOCAUX D'ACTIVITÉS	- 10 pdb	- 225 pdb

Après une forte correction en 2022 et une poursuite de la hausse des taux de rendement prime dans l’immobilier industriel en 2023, le marché a atteint un point de stabilité depuis le début de l’année 2024.

La majorité des transactions conclues et des négociations en cours dépassant 100 millions d’euros s’articulent autour d’un taux de 5 %. Toutefois, les actifs les plus attractifs, bénéficiant d’un fort potentiel de réversion locative, continuent de s’échanger à des niveaux inférieurs à 5 %.

Par ailleurs, les taux de rendement prime des locaux d’activité offrant les meilleures prestations et bénéficiant d’un emplacement stratégique en Île-de-France et dans la région lyonnaise ont enregistré une contraction de 25 points de base, repassant ainsi sous la barre des 6 %.

Transactions majeures d'actifs industriels en 2024

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Project Montclair	LOG	France	BLACKSTONE	ARES MANAGEMENT	> 200M€
2 parcs logistiques	LOG	Pays de la Loire, PACA	ALTAREA LOGISTIQUE	WDP	> 200M€
Réunification Portefeuilles Mosaic & Swen	ACT	Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, PACA	AMUNDI	BLACKSTONE	> 200M€
Part française du portefeuille pan-européen de Burstone	LOG	France	BURSTONE GROUP	BLACKSTONE	> 200M€
OPPCI Parcolog Invest (50% des parts)	LOG	France	GENERALI	EDF INVEST	> 200M€
Entrepôt Zalando	LOG	Montereau-sur-le-Jard (77)	GEMFI	DEKA	100-200M€
Portefeuille Project Reverso	LOG	France	TRISTAN CAPITAL PARTNERS	MONTEA	100-200M€
Portefeuille ONYX	LOG	France	SEGRO	HINES	100-200M€
Portefeuille Paris	LOG	Ile-de-France, Hauts-de-France	CBRE IM	BOREAL IM	100-200M€
Plateforme Easydis	LOG	Corbas (69)	BNP PARIBAS REIM	PROLOGIS	100-200M€

 50-100M€  100-200M€  > 200M€



**Le Marché de
l'investissement**
France

Perspectives

1

Vers un rebond du marché en 2025.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devrait connaître un rebond en 2025, avec des volumes projetés entre 14 et 15 milliards d'euros. Cette reprise s'appuie sur plusieurs facteurs convergents, favorisant un regain d'activité à la fois du côté des acquéreurs et des vendeurs.

Parmi ces éléments, la restauration de la confiance dans l'économie française, portée par une stabilisation progressive de la conjoncture politique nationale et une politique monétaire accommodante de la BCE, devrait encourager un retour progressif des capitaux "core". Parallèlement, les investisseurs étrangers, en particulier nord-américains, devraient confirmer leur retour observé en 2024, soutenus par un taux de change favorable et un possible repositionnement stratégique face aux effets inflationnistes de la politique du Président Trump.

2

Confirmation de la diversification des investissements.

Alors que le marché immobilier amorce un nouveau cycle, les investisseurs poursuivent la diversification de leurs portefeuilles en tenant compte des évolutions qui touchent les modes de vie, les secteurs économiques et les tendances démographiques. Tandis que la répartition des investissements en immobilier banalisé en France a été inédite, les actifs dits alternatifs attirent eux aussi plus que jamais l'attention, malgré une profondeur de marché encore limitée.

Le secteur résidentiel, bien que très dépendant de la mise sur le marché de portefeuilles d'envergure, devrait poursuivre sa maturation, notamment via des projets structurants de résidentiel géré répartis sur l'ensemble du territoire. Parallèlement, le marché de l'hôtellerie pourrait continuer sur la belle dynamique constatée en 2024, tandis que le marché des data centers commence à s'animer, majoritairement porté par des projets de développement menés par des opérateurs.

3

Un immobilier tertiaire à revisiter

En première ligne face aux critiques depuis la pandémie de Covid-19 et les évolutions sociétales engendrées, l'immobilier de bureau semble aujourd'hui arriver à un point d'inflexion. Les incertitudes qui dominaient encore récemment — sur l'évolution des modes de travail, des valorisations ou encore sur l'avenir des zones tertiaires dites "plantées" — semblent progressivement s'estomper.

Si la conjoncture reste loin d'être idéale, certaines tendances se confirment et apportent de nouveaux repères aux investisseurs. Parmi elles, l'attractivité indéniable du QCA parisien, la stabilisation, voire le recul du télétravail, ainsi qu'une prise de conscience croissante des élus quant à la nécessité de repenser les parcs de bureaux confrontés à une vacance structurelle élevée. Dans ce contexte plus lisible, les investisseurs devraient retrouver une capacité de projection plus sereine pour l'acquisition d'actifs tertiaires.

Département Études & Recherche

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d’analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu’ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Magali Marton
Partner, Directrice Etudes & Research

+33 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94
magali.marton@fr.knightfrank.com



Clément Rabenandrasana
Capital Market Research Senior Analyst

+33 (0)1 43 16 55 96
+33 (0)6 07 61 50 43
clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com

Études récentes

Toutes les études de Knight Frank sont disponibles sur notre site : [KnightFrank.fr](https://knightfrank.fr)



Le marché des bureaux en Île-de-France

Bilan 2024



Vincent Bollaert
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Le marché des Data Centre

Novembre 2024



Antoine Grignon
Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Investisseur Privés Anatomie d’un phénomène

Mai 2024

© Knight Frank SNC 2023

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d’éventuelles erreurs. En outre, en tant qu’étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l’avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d’en indiquer la source.

Crédits images : ©AdobeStock, ©The Noun Project, ©Unsplash

+ 740 BUREAUX
+ 27 000 COLLABORATEURS
+ 50 TERRITOIRES

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a plus de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location de commerce) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

