

# Le Marché de l'investissement

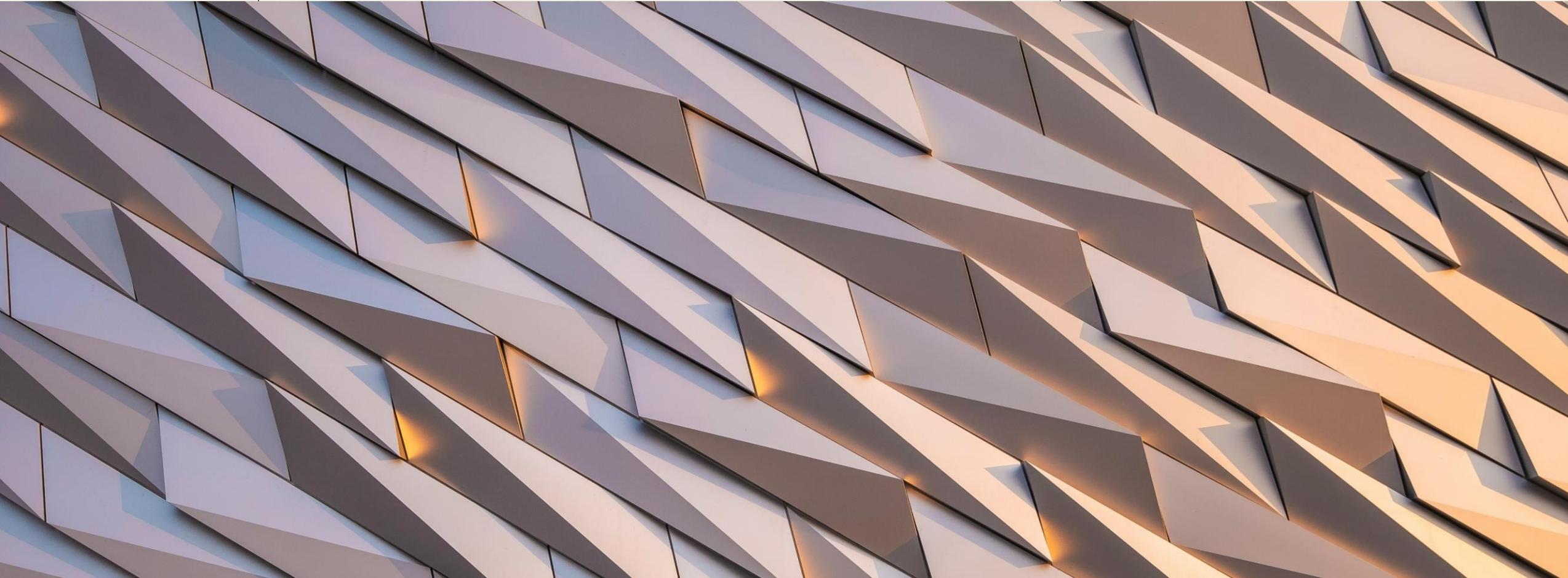
## *France*



3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024

Le marché de l'investissement

[knightfrank.fr/research](https://knightfrank.fr/research)



**S  
O  
M  
M  
A  
I  
R  
E**

*Page 3.*      **Tendances générales**

---

*Page 11.*     **Bureaux**

*Page 18.*     **Commerces**

*Page 24.*     **Industriel**

---

*Page 30.*     **Perspectives**

---

*Page 32.*     **Contacts**

# Indicateurs économiques

<i>En % des variations annuelles</i>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024 (Prévisions)</b>	<b>2025 (Prévisions)</b>	<b>2026 (Prévisions)</b>
<b>PIB France</b>	1,9 %	- 7,7 %	6,4 %	2,6 %	1,1 %	1,1 %	1,2 %	1,5 %
<b>PIB Zone Euro</b>	1,3 %	- 6,5 %	5,3 %	3,6 %	0,6 %	0,9 %	1,4 %	1,6 %
<b>Consommation des ménages</b>	1,8 %	- 6,8 %	5,2 %	3,0 %	0,9 %	0,6 %	1,3 %	1,4 %
<b>Taux de chômage</b>	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,3 %	7,4 %	7,6 %	7,5 %
<b>Créations nettes d'emplois ('000)</b>	338	- 199	802	708	321	113	- 13	107
<b>Inflation</b>	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,9 %	5,7 %	2,5 %	1,5 %	1,7 %
<b>Climat des affaires</b>	105,7	92,1	109,0	103,5	100,1	98 (Septembre)	-	-
<b>Investissement des entreprises</b>	3,5 %	- 8,0 %	11,8 %	1,6 %	2,5 %	- 0,7 %	1,2 %	2,3 %
<b>Défaillances d'entreprises ('000)</b>	51,5	31,1	27,6	41,3	56,6	40,9 (Août)	-	-
<b>Déficit public (% du PIB)</b>	- 3,1 %	- 9,0 %	- 6,5 %	- 4,8 %	- 5,5 %	- 6,1 %	- 5,0 %	-
<b>Exportations</b>	1,6 %	- 17,0 %	8,6 %	8,4 %	2,5 %	1,9 %	2,7 %	3,4 %
<b>Importations</b>	2,3 %	- 13,0 %	7,8 %	9,1 %	0,7 %	- 1,7 %	2,6 %	3,3 %

# Chiffres clés

	3T 2024	3T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en France	7,5 mds €	9,1 mds €	▼
Nombre de transactions	402	559	▼
Nombre de transactions > 100 M€	20	13	▲
Part des transactions > 100 M€*	45 %	31 %	▲
Part des portefeuilles*	32 %	12 %	▲
Part des volumes investis en Ile-de-France*	47 %	59 %	▼
Part des investisseurs étrangers*	40 %	24 %	▲
Part des bureaux*	35 %	57 %	▼
Part des commerces*	30 %	25 %	▲
Part de l'industriel*	35 %	18 %	▲
Taux de rendement prime Bureaux	4,25 % - 4,50 %	4,00 %	▲
Taux de rendement prime Commerces	4,25 % - 4,75 %	4,00 %	▲
Taux de rendement prime Logistique	4,75 % - 5,00 %	4,50 %	▲

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

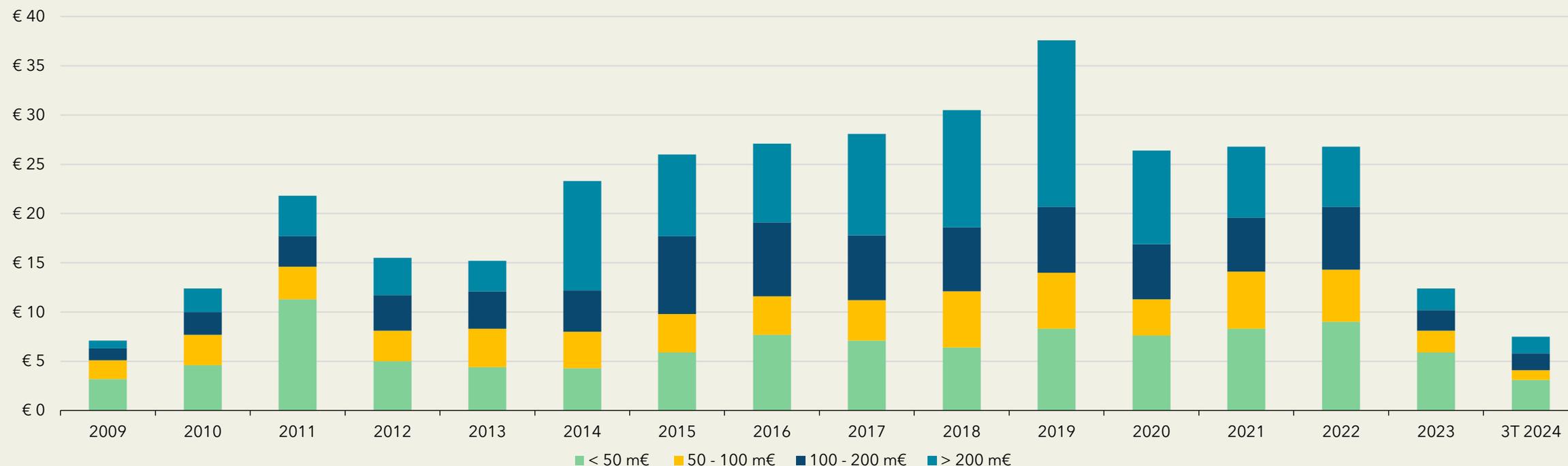
# Plus que jamais proche du redémarrage

Le millésime 2024 restera comme l'un des plus faibles en termes de volumes investis dans l'immobilier banalisé en France, avec un peu plus de 7,5 milliards d'euros investis au cours des neufs premiers mois de l'année et un atterrissage en fin d'exercice qui devrait néanmoins dépasser le seuil des 10 milliards d'euros. Entre l'organisation des Jeux Olympiques et l'absence de gouvernement qui ont paralysé de nombreux secteurs économiques, le troisième trimestre a été marqué par des circonstances particulières.

Toutefois, certains signes laissent penser que nous sommes à l'aube d'un nouveau cycle de marché : les volumes devraient progressivement retrouver de la vigueur, tandis que le nombre de biens retirés du marché, bien qu'il reste encore relativement élevé, est en train de fortement diminuer. Ces données permettent d'espérer une reprise du marché dans les trimestres à venir. Cependant, cette reprise sera différente des précédentes, notamment par la nature plus fragmentée du point de redémarrage selon les secteurs de marché et les typologies d'actifs.

## Évolution des volumes investis en France, par tranche de montant

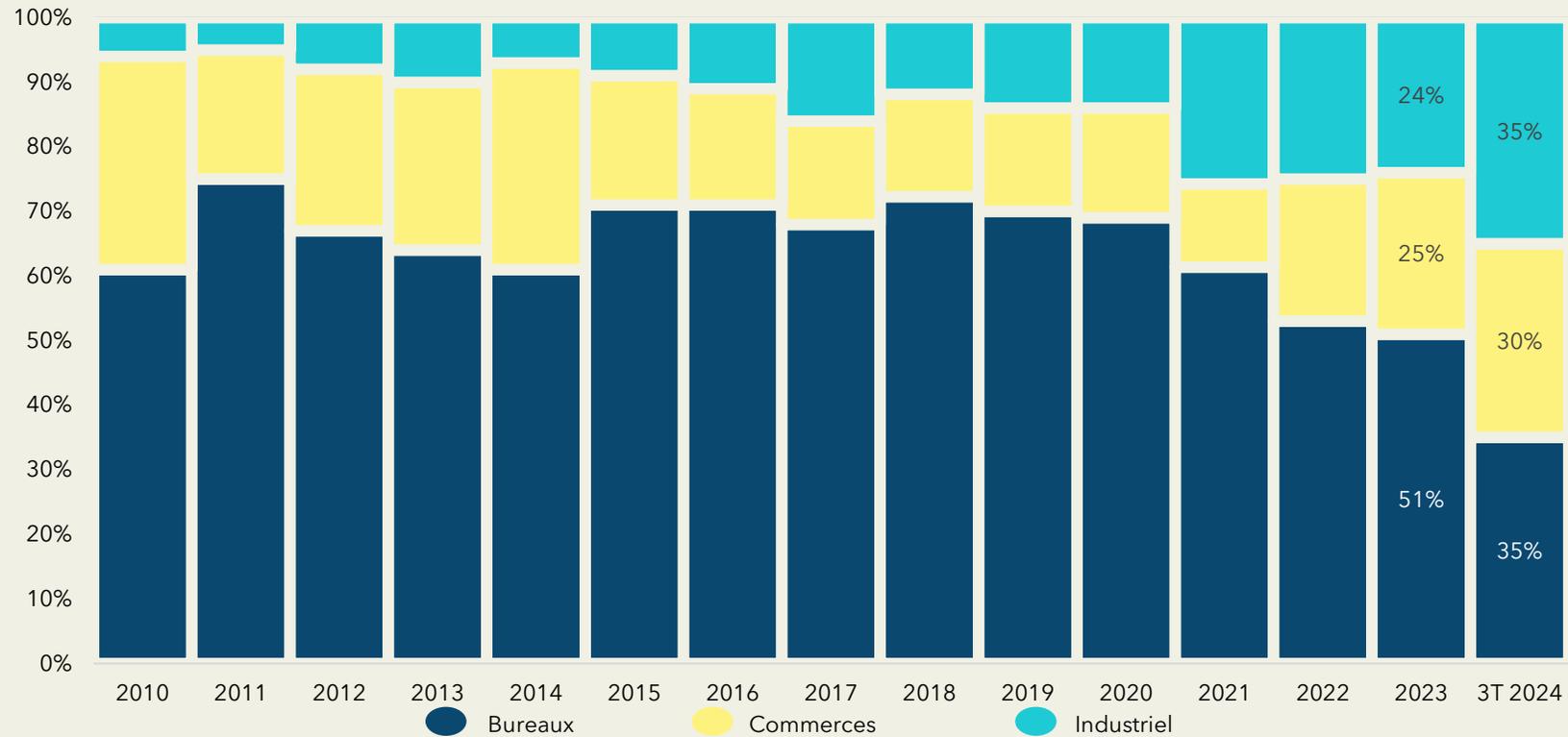
Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel)



# Une homogénéité inédite

## Répartition des volumes investis par typologie d'actifs

En France, sur le volume total en %



Alors que le marché immobilier entre dans un nouveau cycle, les investisseurs continuent de diversifier leurs portefeuilles en fonction des changements qui impactent les modes de vie, les secteurs économiques et les tendances démographiques.

Ainsi, la répartition des montants investis en immobilier banalisé en France depuis le début de l'année est relativement équilibrée. Les bureaux et les actifs industriels s'approprient chacun de 35% du marché, tandis que les commerces confirment leur retour en grâce, avec 30% des engagements.

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.

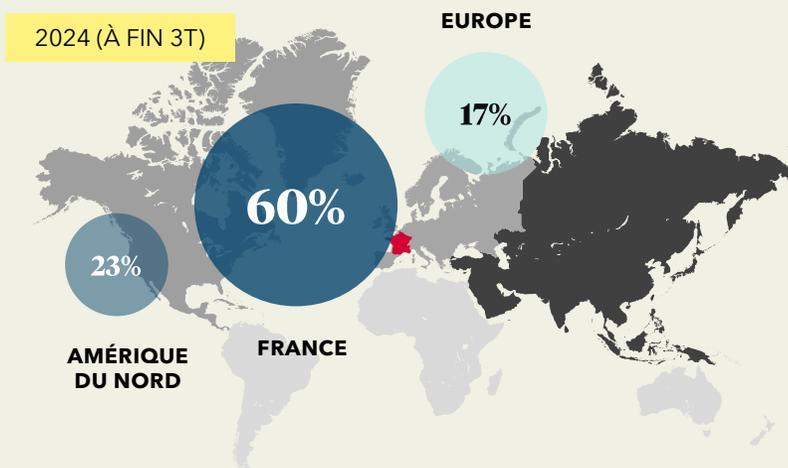
**Les neufs premiers mois de l'année 2024 laissent à croire que les investisseurs non-domestiques semblent plus enclins à se projeter à nouveau au sein du marché immobilier français.** S'allouant 40% des montants engagés, soit plus que la moyenne des 10 dernières années (37%).

Cette dynamique est particulièrement observable concernant des acquisitions d'entrepôts logistiques. De plus, les investisseurs étrangers n'hésitent pas à se positionner sur des actifs de diversification, avec près d'un milliard d'euros de deals été bouclés pour des établissements hôteliers parisiens.

## Le Marché de l'investissement France

### Répartition des volumes investis par origine géographique

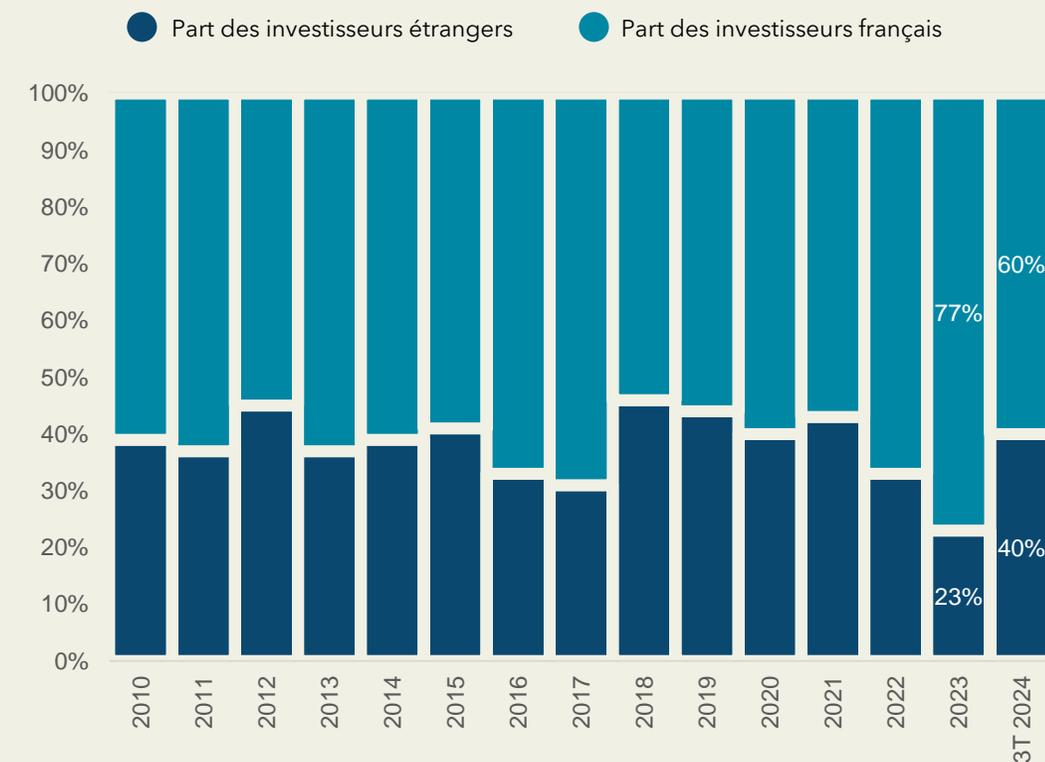
Tous types d'actifs, en France, sur le volume total en %



## Le Marché de l'investissement France

### Répartition des volumes investis entre Français et étrangers

Tous types d'actifs, en France, sur le volume total en %



## Répartition des volumes investis par typologie d'investisseur

En France, tous types d'actifs, sur le volume total en %



Les parts de marché des différentes catégories d'investisseurs reflètent les tendances observées en matière de répartition des volumes investis par classe d'actifs, ainsi que les réalités financières propres à chacun de ces acteurs.

Les fonds, principalement étrangers et très actifs dans l'acquisition de grands portefeuilles d'immobilier industriel, s'arrogent la part du lion. À titre d'exemple, on peut citer l'acquisition par Blackstone de 80 % d'un portefeuille paneuropéen vendu par Burstone Group, dont les actifs français sont estimés à 200 millions d'euros.

Les SCPI et OPCI grand public restent relativement discrets, leur collecte étant modérée, avec moins de 70 transactions enregistrées depuis le début de l'année, dont seulement trois dépassant les 50 millions d'euros.

L'acquisition par Sofidy, durant l'été, d'un centre commercial à Riom pour plus de 60 millions d'euros a d'ailleurs

constitué la transaction phare du trimestre pour les sociétés de gestion de la pierre-papier.

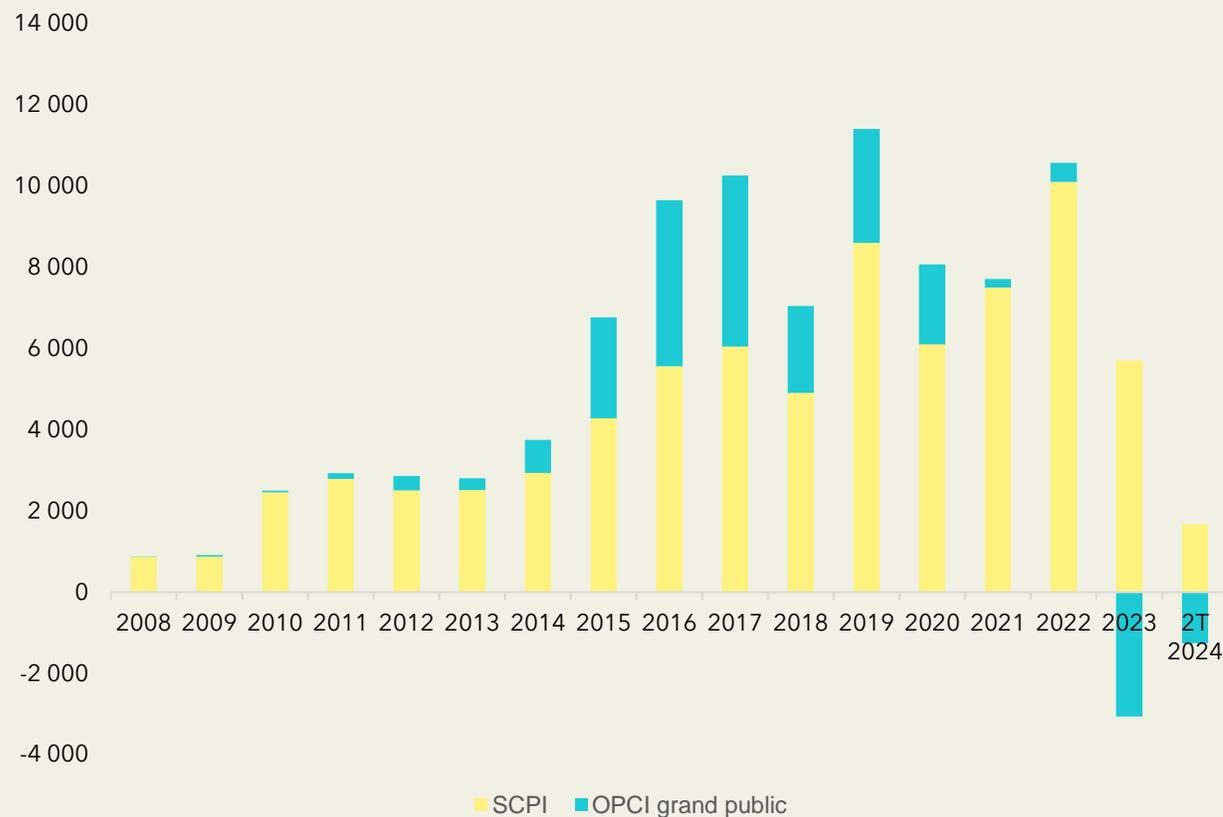
Les banques et assurances se montrent également assez discrètes sur le marché de l'investissement immobilier banalisé, concentrant principalement leurs actions sur des projets en région.

Néanmoins, l'equity semble à nouveau disponible, notamment sur les segments core+ et value-added. Cela permet aux investisseurs privés de maintenir une dynamique d'investissement majoritairement orientée vers des actifs tertiaires (66 %), et en particulier parisiens. Ainsi, au cours du troisième trimestre 2024, l'immeuble situé au 153 rue du Faubourg Saint-Honoré dans le 8e arrondissement de Paris a été intégré au patrimoine d'un club-deal d'investisseurs privés, grâce à l'intermédiation de Roka.

# Des volumes collectés atones

## Collecte nette des fonds immobiliers grand public

En France, en millions d'euros



Au cours du premier semestre 2024, la collecte brute des SCPI a atteint 2,3 milliards d'euros, un montant en ligne avec celui observé au second semestre 2023. Le deuxième trimestre s'est distingué avec 1,2 milliard d'euros collectés, marquant une progression par rapport au trimestre précédent. Les SCPI « diversifiées » ont dominé, représentant 63 % de la collecte brute du deuxième trimestre. Elles sont suivies par les SCPI à dominante « bureaux » (19 %), « santé et éducation » (8 %), « logistique et locaux d'activité » (5 %) et « commerces » (2 %). Les catégories « résidentiel » et « hôtel, tourisme, loisirs » ont respectivement capté 2 % et 1 % des

souscriptions.

La collecte nette des SCPI atteint elle 1,67 milliard d'euros, un niveau similaire à celui du second semestre 2023. Au deuxième trimestre, la collecte nette s'élève à 907 millions d'euros, en hausse par rapport aux 765 millions d'euros enregistrés au premier trimestre.

La décollecte nette des OPCI grand public s'est réduite à -1,3 milliard d'euros, témoignant d'une amélioration par rapport aux -2 milliards d'euros du second semestre 2023. Au deuxième trimestre 2024, la décollecte atteint -707 millions d'euros, en hausse par rapport aux -553 millions d'euros du premier trimestre.

■ SCPI ■ OPCI grand public

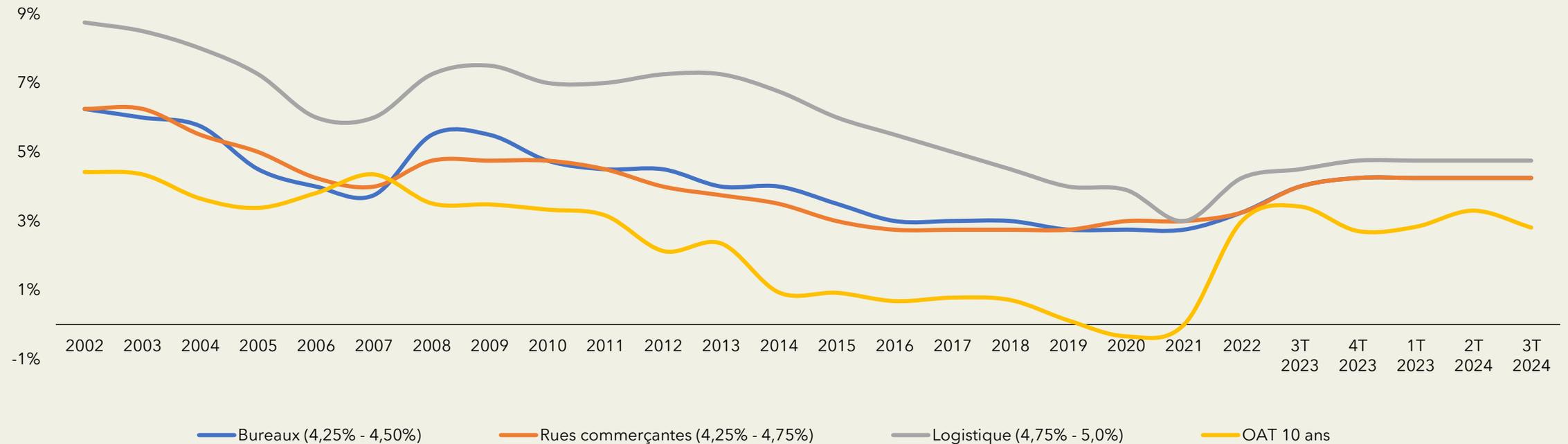
# Une stabilisation avant l'amorce d'une contraction ?

Nous actons une stabilisation des taux prime depuis le début d'année, alors que les marchés financiers semblent redevenir favorables au secteur. En effet, les banques centrales assouplissent progressivement leurs politiques, à l'image de la BCE qui a abaissé son taux de dépôt de 25 points de base à 3,5 % en septembre. Les analystes prévoient par ailleurs une nouvelle baisse d'ici la fin de l'année, et les taux des

swaps Euribor sont désormais inférieurs d'environ 90 points de base par rapport à l'an dernier. Néanmoins, des facteurs exogènes au secteur, qu'ils soient géopolitiques ou économiques, freinent encore le retour des investisseurs core, ce qui se ressent sur les pricings en cours sur le marché. La dynamique actuelle laisse toutefois penser que les taux de rendement des meilleurs actifs pourraient se compresser à court-terme.

## Évolution des taux de rendement prime

En France, en %



**Le Marché de  
l'investissement**  
*France*

# Bureaux

	3T 2024	3T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	2,6 md €	5,1 mds €	▼
Part des bureaux*	35 %	56 %	▼
Nombre de transactions > 100 M€	4	7	▼
Part des transactions > 100 M€**	23 %	30 %	▼
Part des volumes investis en Ile-de-France**	73 %	72 %	▼
Part des investisseurs étrangers**	10 %	19 %	▼
Taux de rendement prime Paris QCA	4,25 % - 4,50 %	4,00 %	▲
Taux de rendement prime La Défense	6,50 % - 6,75 %	6,00 %	▲
Taux de rendement prime Lyon	5,25 % - 5,50%	5,00 %	▲

\*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 : un marché à deux vitesses

Avec 2,6 milliards d'euros investis, les neuf premiers mois de l'année 2024 confirment la tendance observée depuis maintenant quatre ans : une baisse simultanée des volumes investis dans les bureaux et de leur part dans les montants totaux engagés en immobilier d'entreprise (35 % à ce jour en 2024, contre 70 % il y a cinq ans).

La répartition géographique entre l'Île-de-France et les régions est, quant à elle, revenue à des niveaux conformes aux standards historiques pour la région francilienne, avec 73 % des acquisitions concentrées dans l'agglomération parisienne.

En régions, les taux de vacance restent généralement assez faibles, et les actifs sont plus liquides et faciles à financer, grâce à des montants d'investissement moins élevés.

Les principaux moteurs du marché sont les « jeunes SCPI », tandis que le marché peine à trouver un relais de croissance face à la baisse d'activité des SCPI « historiques », qui avaient jusqu'alors porté la croissance de ces marchés. En effet, à l'exception du fonds américain Radius Global Infrastructure, qui s'est positionné en début d'année sur un portefeuille de centres d'appels loués à Orange et La Poste, valorisé à 120 millions d'euros, seule une transaction supérieure à 30 millions d'euros a été enregistrée depuis janvier.

En Île-de-France, le phénomène de « flight-to-quality », marqué par une recherche accrue de centralité, n'a jamais été aussi prononcé, avec une part significative des volumes investis dans des bureaux situés au cœur du QCA parisien.

## Évolution des volumes investis en bureaux

En France, en milliards d'euros



# Bureaux IDF : le QCA porte le marché

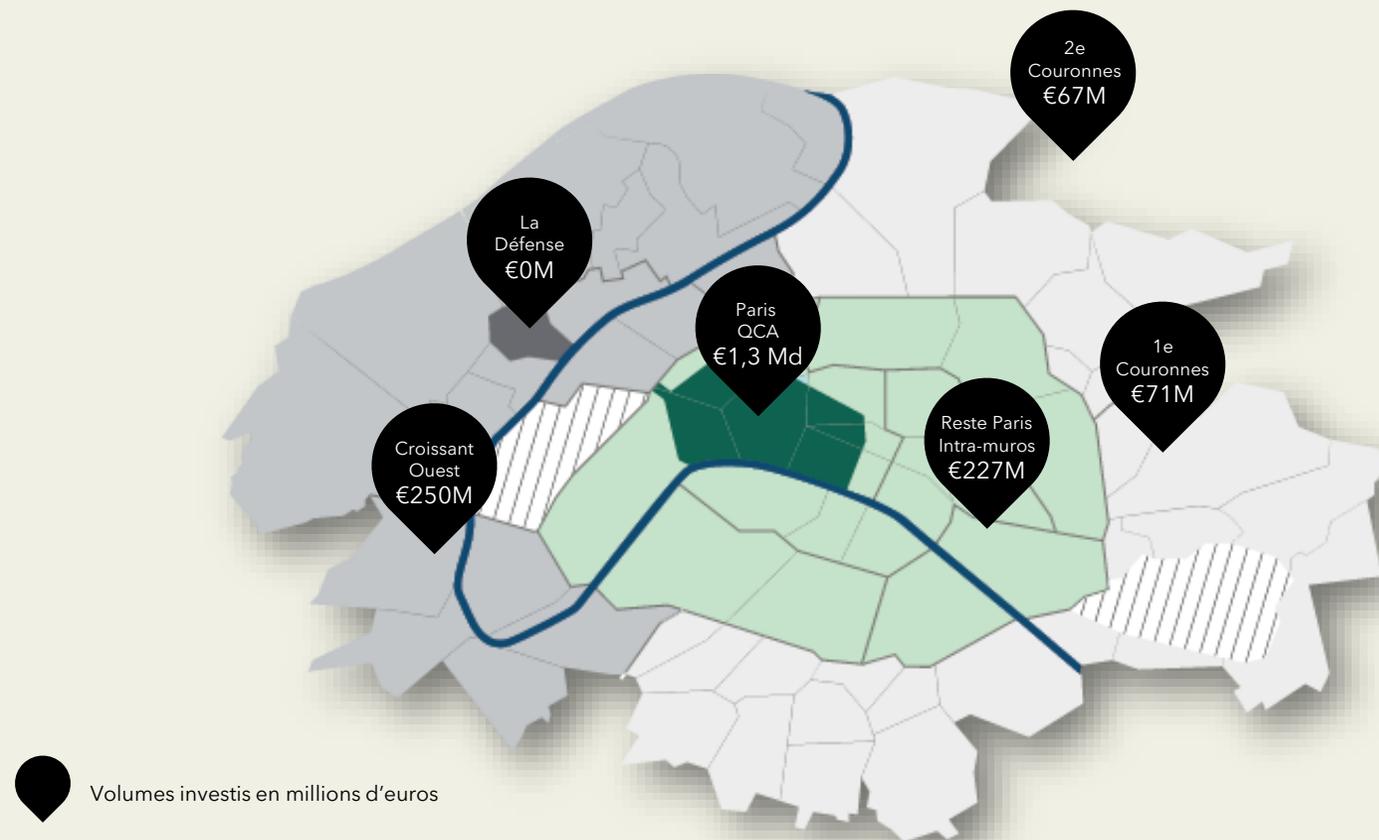
**En Île-de-France, les montants investis dans les bureaux au cours des neuf premiers mois de 2024 frôlent les deux milliards d'euros,** faisant de cet exercice l'un des moins dynamiques depuis 2009.

L'analyse de la répartition géographique des acquisitions en Île-de-France révèle que les investisseurs se montrent extrêmement sélectifs. Ils privilégient plus que jamais la centralité, avec le QCA parisien concentrant ainsi les deux tiers des investissements en bureaux sur le territoire francilien, et près de 50 % à l'échelle nationale. L'immeuble Le Baron, situé boulevard Haussmann, au cœur du 8e arrondissement de Paris, vendu par Lazard Frères à CDC Investissement pour 180 millions

d'euros, illustre bien cet appétit des investisseurs pour des biens bénéficiant d'une adresse prestigieuse, dans un marché où l'offre est restreinte. Cette transaction est la plus importante de l'année réalisée par un investisseur institutionnel sur des bureaux parisiens dits « Core ».

L'activité reste globalement atone en périphérie, les investisseurs étant peu enclins à prendre des positions sur des ensembles tertiaires situés sur des marchés secondaires. Ainsi, à l'exception de la Boucle Sud et de Neuilly-Levallois, il semble difficile d'envisager des échanges de gros volumes, sauf dans une logique de transformation d'usages.

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



Alors que le marché met en avant les opérations value-add et que les interrogations concernant certains segments du secteur des bureaux demeurent plus que jamais d'actualité, **on observe une évolution dans les profils des acteurs actifs dans l'acquisition d'ensembles tertiaires.**

Symbole de cette évolution, **les investisseurs privés sont désormais les principaux acteurs du marché.** Profitant de la baisse des valorisations et des difficultés de financement des investisseurs historiques, ils n'hésitent pas à mobiliser leurs capitaux pour acquérir des immeubles de bureaux parisiens situés dans des emplacements centraux.

Depuis le début de l'année, **les SCPI et OPCI sont restés relativement discrets**, totalisant à fin septembre 15 % des volumes investis dans les bureaux. Les véhicules traditionnels des sociétés de gestion, poursuivant une stratégie d'arbitrage et de rééquilibrage de leurs patrimoines, tandis que les « jeunes » SCPI se concentrent essentiellement sur des volumes modestes.

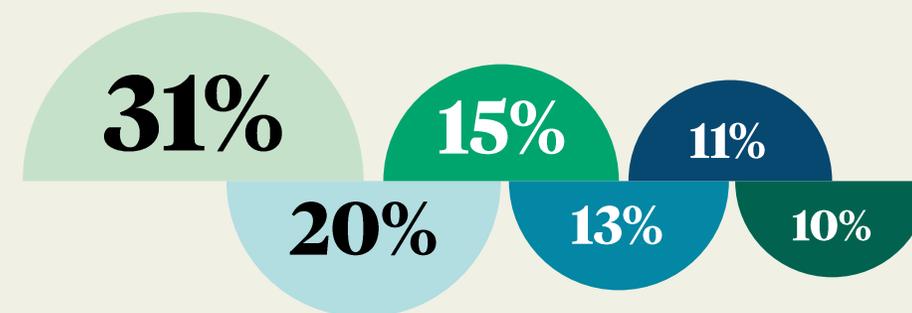
**Les fonds marquent leur grand retour**, avec deux transactions de bureaux dépassant les 100 millions d'euros. Le portefeuille Hexagone a ainsi rejoint le patrimoine d'un fonds américain, tandis qu'OSAE Partner s'est positionné sur l'ensemble Opéra Gramont dans le QCA parisien.

**Volumes investis en bureaux par nationalité**  
En France, à fin 3T 2024, sur le volume total en %



- France
- Amérique de Nord
- Europe

**Volumes investis en bureaux par typologie d'investisseur**  
En France, à fin 3T 2024, sur le volume total en %



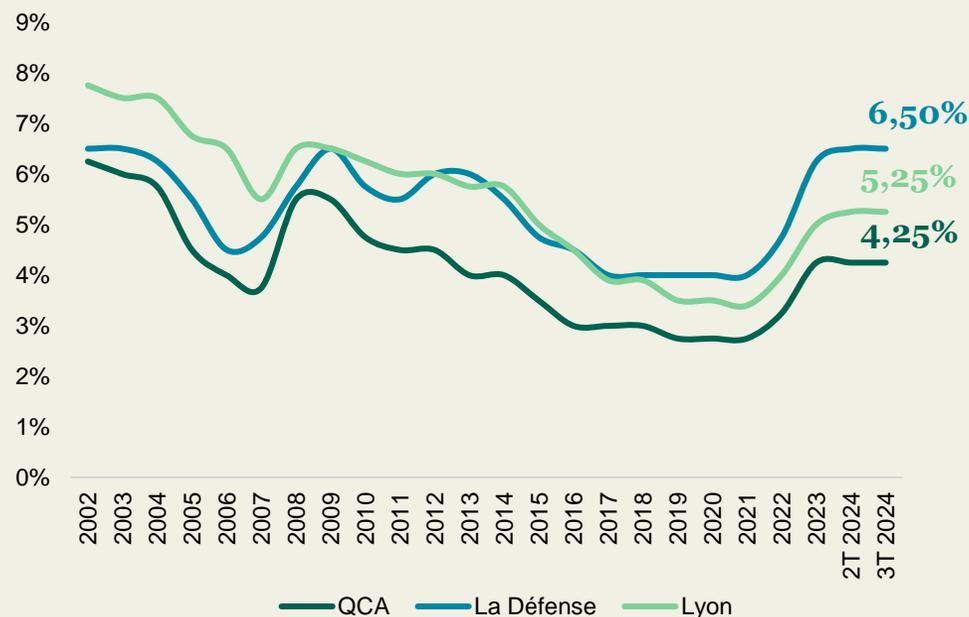
- Assurances / Banques
- SCPI / OPCI
- Foncières
- Privés
- Fonds / Fonds souverains
- Autres

# Stabilité depuis le début d'année

Après une nette décompression des taux prime en 2022 et 2023, le réajustement des prix commence à relancer l'activité. Cependant, pour certains secteurs tertiaires en difficulté, les investisseurs attendent globalement une réévaluation plus marquée, ce qui provoque des pauses dans certains processus de cession et incite certains vendeurs à retirer leurs actifs du marché.

**Les ventes conclues au cœur du QCA parisien au cours du troisième trimestre 2024, ainsi que les processus de commercialisation en cours, permettent de constater une stabilisation des taux prime depuis le début de l'année.** En revanche, la correction se poursuit dans certains secteurs géographiques, que ce soit dans l'agglomération parisienne ou dans certaines métropoles régionales.

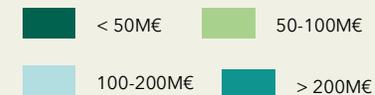
**Taux de rendement prime bureaux**  
En Ile-de-France, en %



	ÉVOLUTION SUR UN AN	ÉVOLUTION SUR 10 ANS
PARIS QCA	+ 25 pdb	+ 25 pdb
LA DÉFENSE	+ 50 pdb	+ 100 pdb
LYON	+ 25 pdb	- 50 pdb

# Exemples de transactions bureaux | France 3T 2024

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
42 avenue Montaigne (partie bureaux)	Paris 8 <sup>e</sup>	GENERALI REAL ESTATE	CHANEL	> 200M€
119-121 boulevard Haussmann	Paris 8 <sup>e</sup>	LAZARD FRERES	CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	> 200M€
Portefeuille Hexagone	France	ETERNAM	RADIUS GLOBAL INFRASTRUCTURE	> 200M€
Opéra Gramont	Paris 2 <sup>e</sup>	DEKA	OSAE PARTNERS	> 200M€
In Situ	Boulogne-Billancourt	DWS	CORUM AM	50-100M€
40 avenue George V (partie bureaux)	Paris 8 <sup>e</sup>	SCI FORTY GEORGE V	FONCIÈRE RENAISSANCE	50-100M€
18 rue d'Aguesseau	Paris 8 <sup>e</sup>	ZV Holding / FRIEDLAND INVESTISSEMENT	CIPAV	50-100M€
5 avenue de l'Opéra	Paris 1 <sup>er</sup>	AMUNDI	FINANCIERE SAINT-JAMES	50-100M€
153 rue du Faubourg Saint-Honoré	Paris 8 <sup>e</sup>	PIMCO	ROKA	50-100M€
27 rue de Berri	Paris 8 <sup>e</sup>	CBRE GLOBAL INVESTORS	NEXSTONE CAPITAL	50-100M€



42 avenue Montaigne, Paris 8<sup>e</sup>



Opéra Gramont, Paris 2<sup>e</sup>



119-121 boulevard Haussmann, Paris 8<sup>e</sup>

**Le Marché de  
l'investissement**  
*France*

# Commerces

	3T 2024	3T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	2,3 md €	2,3 md €	
Part des commerces*	30 %	25 %	
Nombre de transactions > 100 M€	6	5	
Part des volumes investis en Ile-de-France**	40 %	59 %	
Part des investisseurs étrangers**	22 %	30 %	
Taux de rendement prime Rues commerçantes	4,25 % - 4,75 %	4,00 %	
Taux de rendement prime Centres commerciaux	6,0 % - 6,25 %	5,50 %	
Taux de rendement prime Retail parks	6,75 % - 7,00 %	6,00 %	

\*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 : une part de marché revenue au plus haut

Après une année 2023 relativement dynamique, soutenue par le marché de l'investissement et les ventes à utilisateurs d'adresses prestigieuses parisiennes, les investisseurs restent intéressés par l'immobilier de commerce, tout en faisant preuve de sélectivité dans le choix des dossiers. **La part des commerces dans les volumes investis en France est ainsi revenue à un niveau inégalé depuis 2014**, confirmant la fin du retail-bashing de la décennie passée. Cependant, dans un environnement de marché peu favorable aux déploiements massifs de capitaux, les volumes investis restent modérés.

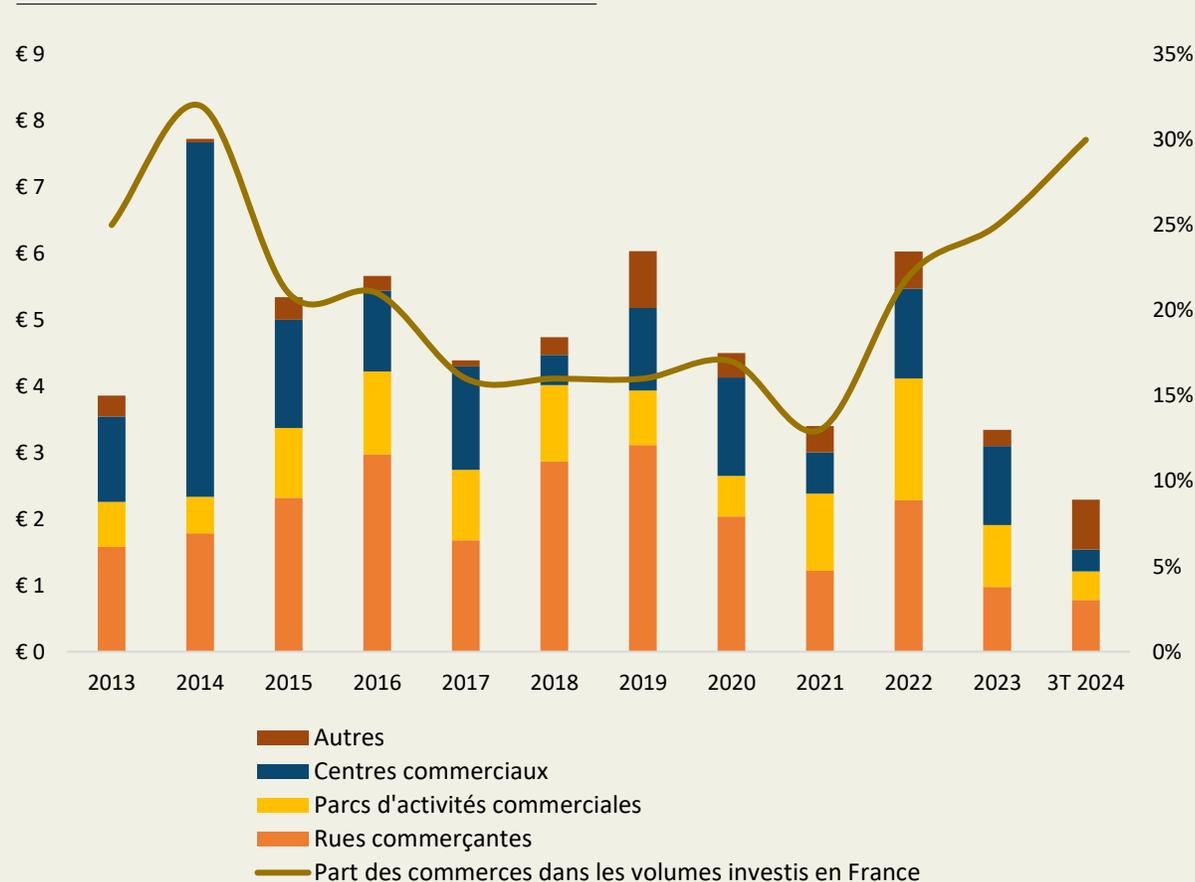
Alors qu'aucune transaction d'envergure dans les principales artères parisiennes n'a été recensée au premier trimestre, quelques belles signatures ont animé le marché ces

derniers mois. La partie commerciale du Mandarin Oriental, située au 251 rue Saint-Honoré dans le 1er arrondissement, a ainsi été acquise par Blackstone pour près de 150 millions d'euros.

Cette année est également marquée par un regain d'intérêt pour les hypermarchés et supermarchés. Plus de 750 millions d'euros ont été investis au cours des neuf derniers mois dans cette typologie de commerces dits « essentiels ». Deux transactions supérieures à 200 millions d'euros ont particulièrement gonflé les volumes : le Groupe Casino a cédé un portefeuille de 30 hyper et supermarchés à Tikehau Capital, tandis qu'AB Sagax a acquis auprès d'Amundi 70 % des parts d'un OPCI détenant 43 magasins du grossiste Metro.

## Évolution des volumes investis en commerces

En France, en milliards d'euros



# Des acquéreurs principalement domestiques, aux profils variés

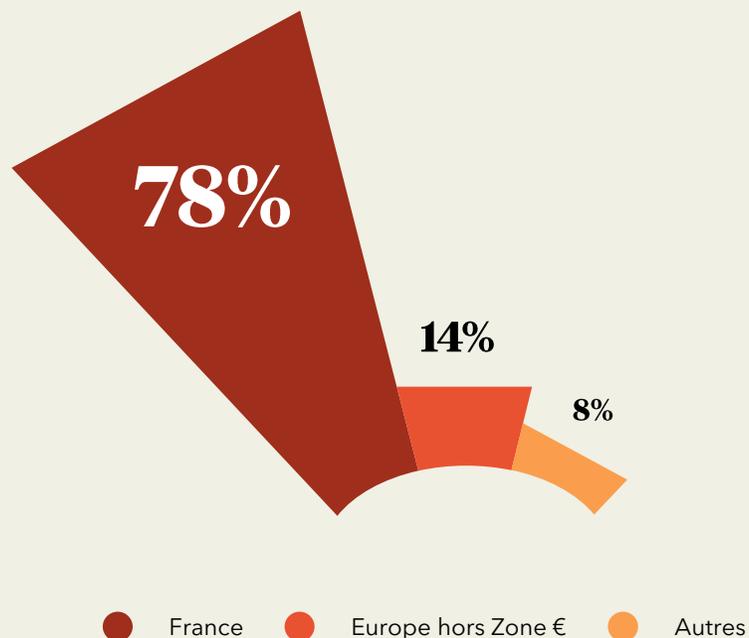
Les investisseurs étrangers ont réalisé peu d'acquisitions au cours des trois premiers trimestres de l'année. Toutefois, les plus significatives témoignent de leur confiance dans le secteur du commerce français.

Le fonds suédois AB Sagax a ainsi déployé 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 investi environ 150 millions d'euros dans le pied d'immeuble de l'hôtel Mandarin, situé sur la prestigieuse rue Saint-Honoré à Paris.

horizons à se positionner sur des actifs immobiliers de commerces. Le fonds Tikehau Capital a signé la plus importante acquisition de l'année à ce jour, en achetant pour plus de 200 millions d'euros un portefeuille d'hyper et supermarchés vendu par le Groupe Casino. L'équipe Capital Markets de Knight Frank a, quant à elle, accompagné depuis le début de 2024 plusieurs cessions, notamment celles du centre commercial O'Parinor (>120 millions d'euros) et du retail park Promenade de Flandre (>110 millions d'euros), acquis par des investisseurs aux profils variés tels que Sofidy, Klépierre et Batipart.

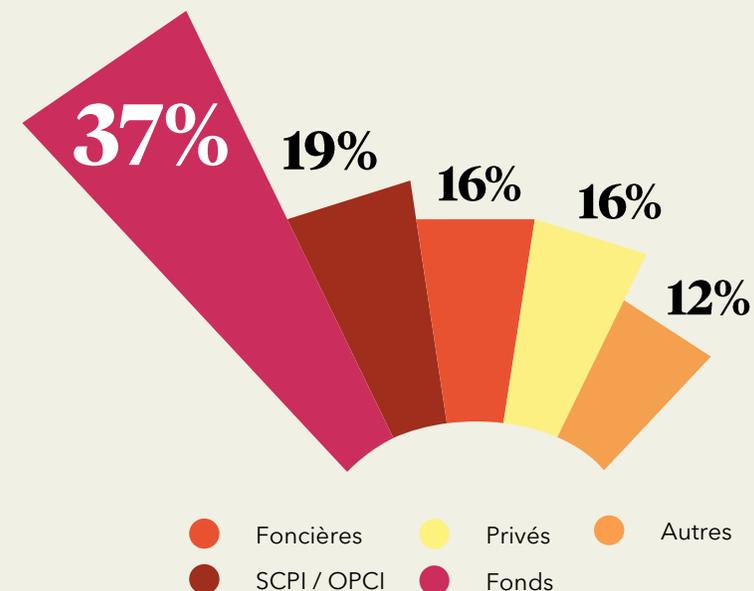
## Volumes investis en commerces par nationalité

En France, à fin 3T 2024, sur le volume total en %



## Volumes investis en commerces par typologie

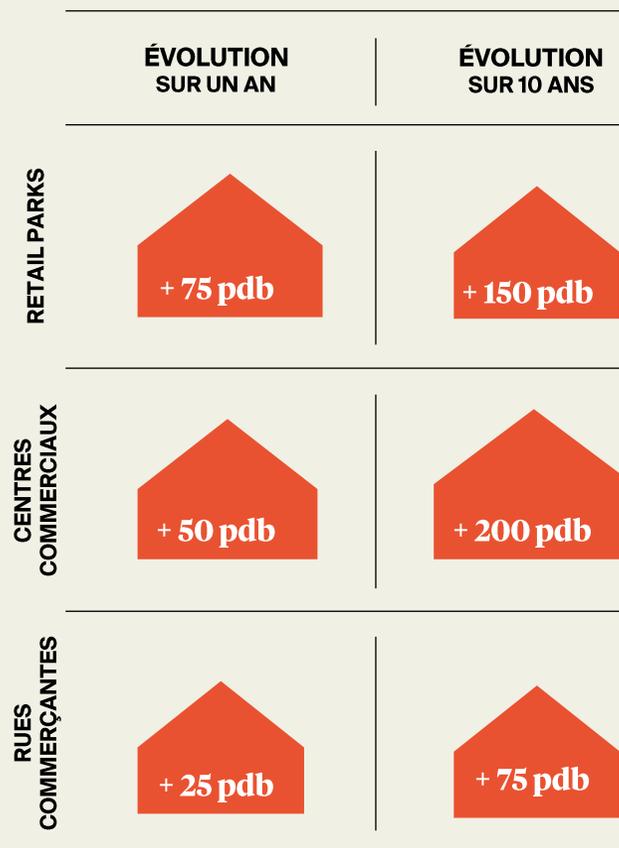
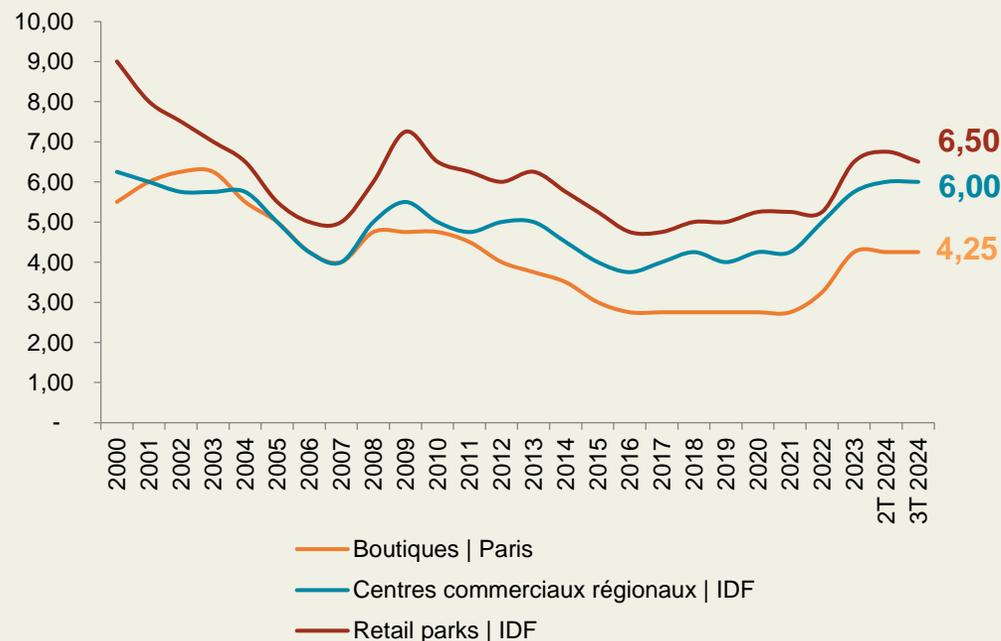
En France, à fin 3T 2024, sur le volume total en %



# Une pression qui s'intensifie sur les taux prime

## Taux de rendement prime commerces

En France, en %



Le mouvement de décompression des taux de rendement prime a débuté plus tôt pour les commerces que pour d'autres catégories d'actifs, s'accroissant entre 2022 et 2023. En 2024, cette tendance s'est quelque peu atténuée avec l'assouplissement des perspectives de 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.**

# Exemples de transactions commerces | France 3T 2024

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille METRO	AUT	France	AMUNDI	AB SAGAX	> 200M€
30 Hypermarchés	HYP/SUP	France	GRUPE CASINO	TIKEHAU CAPITAL	> 200M€
O'PARINOR	CC	Aulnay-sous-Bois (93)	HAMMERSON / PATRIZIA	SOFIDY / KLEPIERRE	> 200M€
Mandarin Oriental (partie commerces)	PI	Paris 1 <sup>e</sup>	MANDARIN ORIENTAL HOTEL GROUP	BLACKSTONE	100-200M€
Portefeuille Hyperthetis	HYP/SUP	France	MERCIALYS / BNP PARIBAS REIM	FONCIÈRE MAGELLAN/ MTV CAPITAL/ CIMEA PATRIMOINE	100-200M€
Promenade de Flandres	PAC	Neuville-en-Ferrain (59)	CEETRUS/ NHOOD	BATIPART	100-200M€
Portefeuille SLB (Carrefour market)	HYP/SUP	France	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT	50-100M€
7 rue Meyerbeer (partie commerces)	PI	Paris 9 <sup>e</sup>	FAMILLE ROYALE DU QATAR	ACOSS (URSSAF)	50-100M€
42 avenue Montaigne (partie commerces)	PI	Paris 8 <sup>e</sup>	GENERALI REAL ESTATE	CHANEL	50-100M€



CC O'Parinor, Aulnay-sous-Bois (93)



Portefeuille Metro, France



Mandarin Oriental, Paris 1<sup>e</sup>

NB: PI pieds d'immeuble, PAC parcs d'activités commerciales, CC centres commerciaux, HYP/SUP hypermarchés & supermarchés, AUT autres



**Le Marché de  
l'investissement**

*France*

# Industriel

	3T 2024	3T 2023	Évolution annuelle
<b>Volumes investis en industriel en France</b>	<b>2,7 md €</b>	1,7 md €	↑
<b>Part de l'industriel*</b>	<b>35%</b>	19 %	↑
<b>Nombre de transactions &gt; 100 M€</b>	<b>8</b>	2	↑
<b>Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**</b>	<b>47 %</b>	37 %	↑
<b>Part des investisseurs étrangers**</b>	<b>84 %</b>	34 %	↑
<b>Taux de rendement prime Logistique</b>	<b>4,75 % - 5,00 %</b>	4,50 %	↑
<b>Taux de rendement prime Locaux d'activités</b>	<b>6,00 % - 6,25 %</b>	5,50 %	↑

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

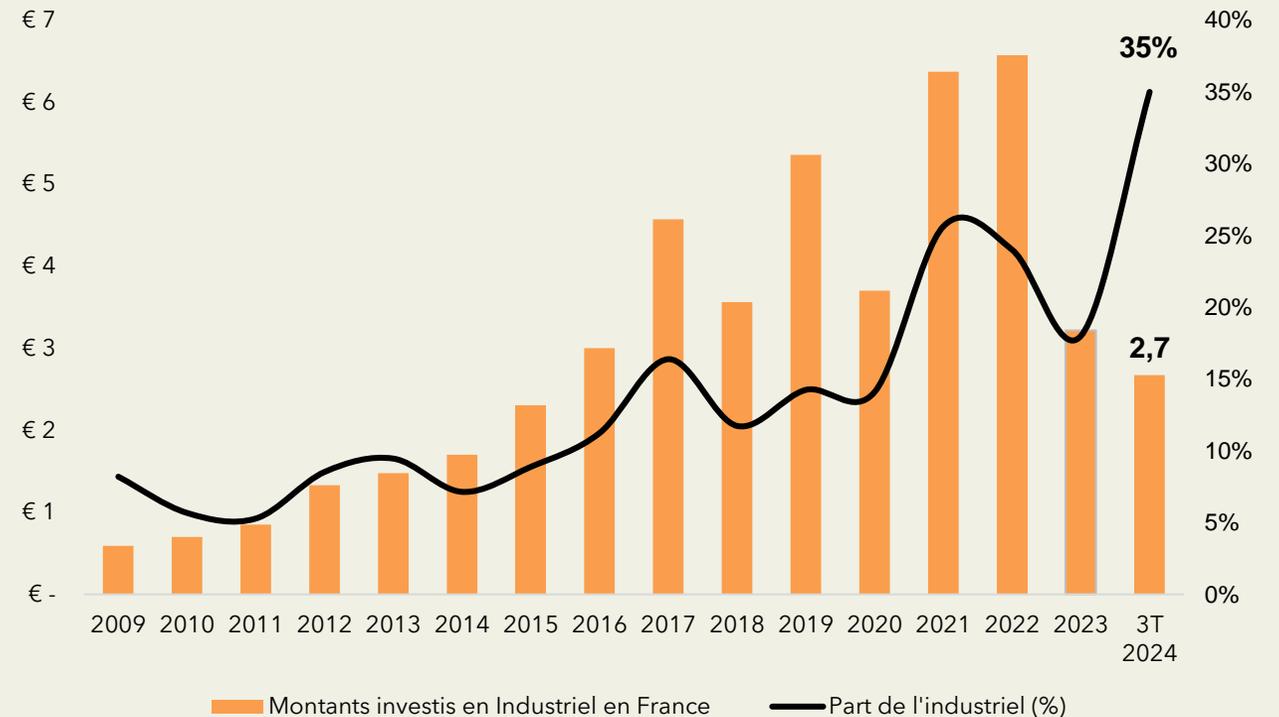
\*\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en industriel.

# Immobilier industriel : hausse marquée des volumes investis

À la fin du troisième trimestre, les investissements dans les locaux industriels affichent une croissance annuelle de plus de 50 %. Avec 2,7 milliards d'euros engagés à fin septembre, les volumes sont comparables à ceux observés en 2019 et 2020 à la même période. Alors que le dernier trimestre de 2019 avait été particulièrement dynamique, avec des investissements en entrepôts logistiques et locaux d'activité dépassant les 5,2 milliards d'euros, la fin de 2020 avait été plus calme, en raison de la crise sanitaire, pour aboutir à 3,7 milliards d'euros. Pour l'année 2024, on s'attend à ce que le total des investissements se situe entre 3,5 et 4 milliards d'euros.

Dans un contexte où plusieurs investisseurs institutionnels réorientent progressivement une part plus importante de leurs stratégies vers l'immobilier, les entrepôts logistiques se révèlent particulièrement attractifs pour capter ces capitaux. La position stratégique de la France au cœur de l'Europe, combinée à son réseau routier performant, en fait une destination privilégiée pour les opérateurs logistiques et les acteurs du e-commerce. De plus, la maîtrise de l'offre, notamment grâce aux mesures de ZAN (zéro artificialisation nette), offre aux investisseurs des perspectives de croissance des revenus locatifs dans les secteurs sous-offreurs de la dorsale et de l'arc Atlantique.

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



# Les fonds étrangers en fer de lance

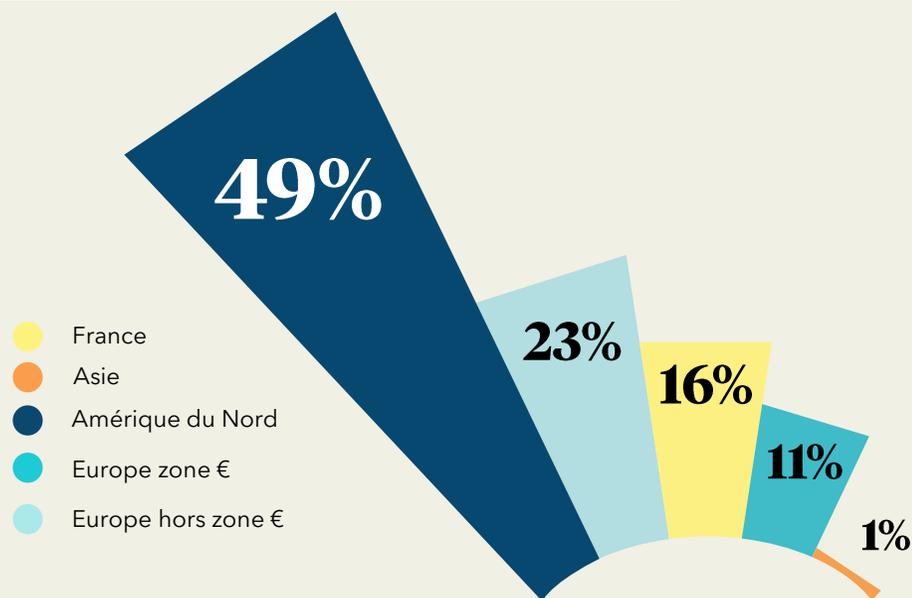
Les investisseurs étrangers renforcent leur confiance dans l'immobilier industriel français, représentant 79 % des montants engagés durant les neuf premiers mois de l'année. La solidité de l'économie nationale, l'efficacité du réseau routier et les perspectives de réversion locative attisent leur intérêt pour cette catégorie d'actifs.

Le portefeuille Project Montclair en est une parfaite illustration. Composé de 360 000 m<sup>2</sup> répartis sur 8 plateformes logistiques à travers la France, il s'agit de la plus importante transaction dans ce segment depuis 2020. Le fonds américain Ares Management a investi plus de 350 millions d'euros pour acquérir ce portefeuille, arbitré par Blackstone.

En 2024, les SCPI se montrent plus discrètes dans leurs investissements dans l'immobilier industriel, avec des engagements 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 fonds suffisants pour s'engager sur des acquisitions de grande envergure.

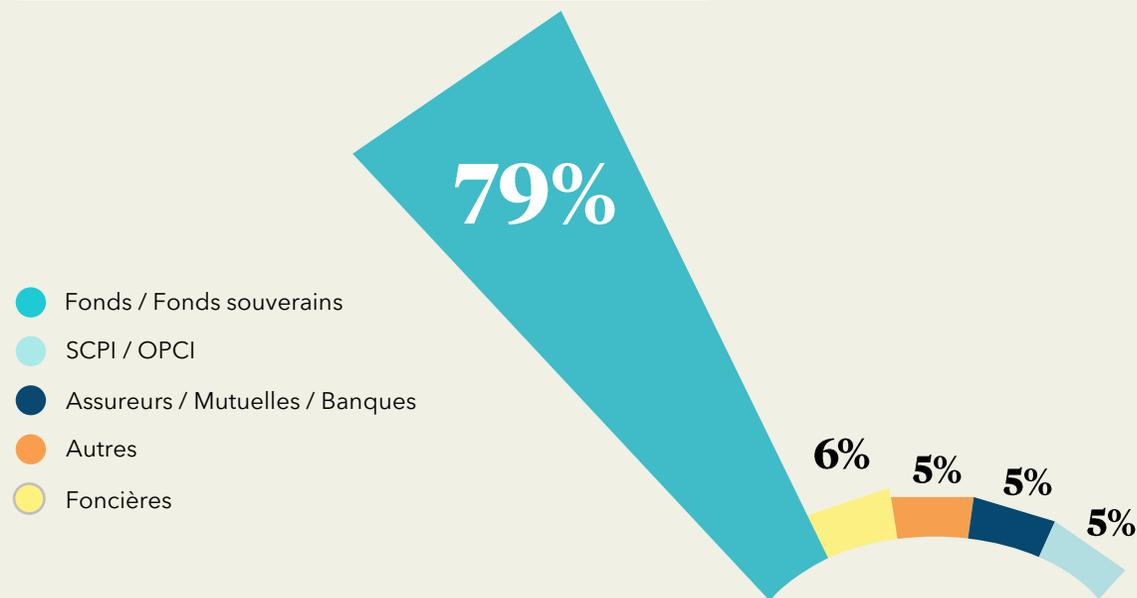
## Volumes investis en immobilier industriel par nationalité

En France, à fin 3T 2023, sur le volume total en %



## Volumes investis en immobilier industriel par typologie

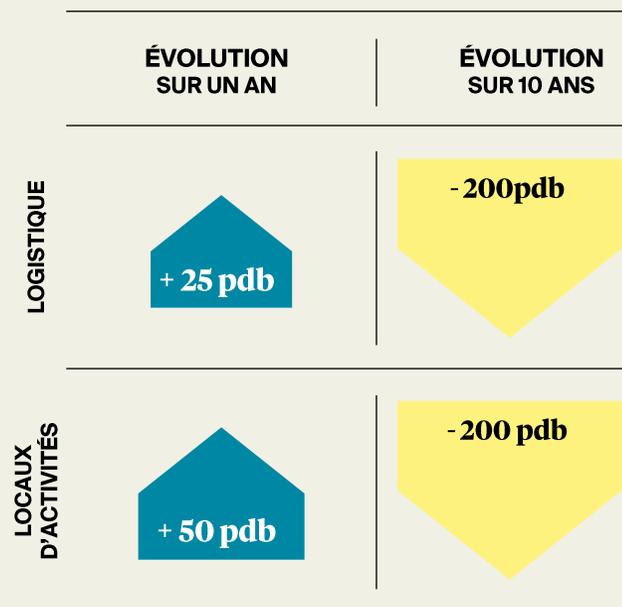
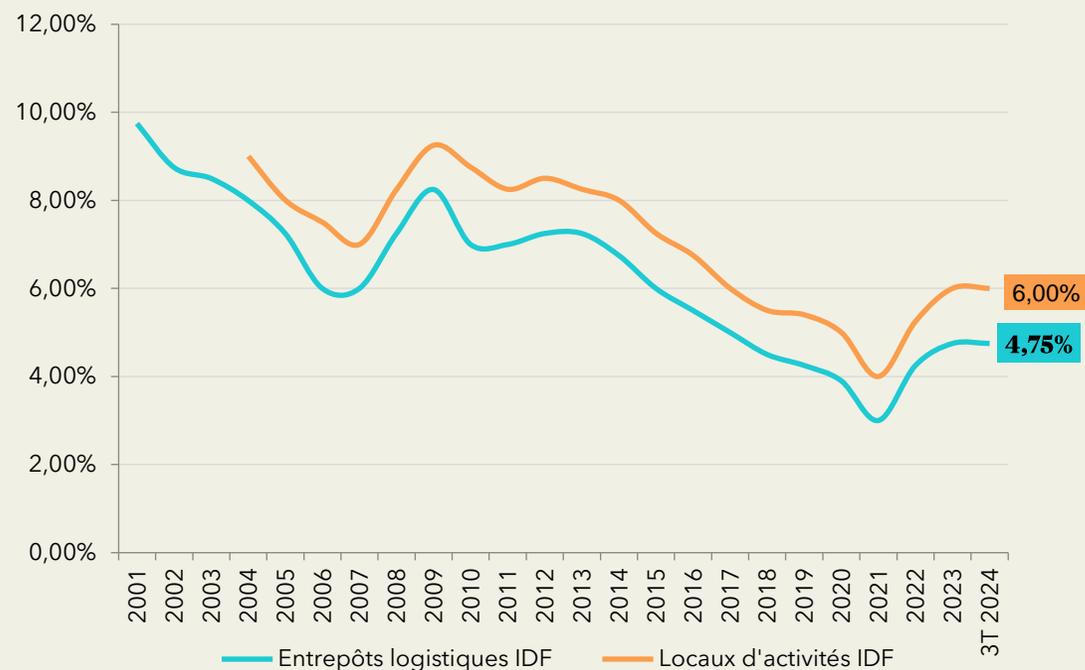
En France, à fin 3T 2023, sur le volume total en %



# Les taux prime ancrés dans une phase de stabilisation

## Taux de rendement prime des actifs industriels

En France, en %



Après une forte correction en 2022 et une poursuite de la hausse des taux de rendement prime dans l'immobilier industriel en 2023, ceux-ci ont atteint un point de stabilité depuis le début de l'année 2024.

Alors qu'une grande partie des transactions conclues et des négociations en cours supérieures à 100 millions d'euros gravitent autour de 5 %, **les actifs les plus attractifs, bénéficiant d'un potentiel de réversion locative, continuent de s'échanger à des taux inférieurs à 5 %.**

Les taux de rendement prime pour les locaux d'activité, quant à eux, se maintiennent également stables, autour de 6 %.

# Exemples de transactions de locaux industriels | France 3T 2024

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Project Montclair	LOG	France	BLACKSTONE	ARES MANAGEMENT	> 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€
Entrepôt Zalando	LOG	Montereau-sur-le-Jard (77)	GEMFI	DEKA	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€
Péripark	LOG	Gennevilliers (92)	BLEECKER	MELCOMBE PARTNERS	100-200M€
Portefeuille Podium	LOG	France	BLACKSTONE	PICTET GROUP	100-200M€
Entrepôt Darty	LOG	Mitry-Mory (77)	DARTY	PGIM	50-100M€



Portefeuille Project Montclair, France



Portefeuilles Mosaic & Swen, France



Portefeuille Burstone, France



**Le Marché de  
l'investissement**

*France*

# Perspectives

## 1

### **Plus que jamais proche du redémarrage.**

Le millésime 2024 restera comme l'un des plus faibles en termes de volumes investis dans l'immobilier banalisé en France, avec un peu plus de 7,5 milliards d'euros investis au cours des neufs premiers mois de l'année et un atterrissage en fin d'exercice qui devrait néanmoins dépasser le seuil des 10 milliards d'euros.

Toutefois, certains signes laissent penser que nous sommes à l'aube d'un nouveau cycle de marché : les volumes devraient progressivement retrouver de la vigueur, tandis que le nombre de biens retirés du marché, bien qu'il reste encore relativement élevé, est en train de fortement diminuer. Ces données permettent d'espérer une reprise du marché dans les trimestres à venir.

Cependant, cette reprise sera différente des précédentes, notamment par la nature plus fragmentée du point de redémarrage selon les secteurs de marché et les typologies d'actifs.

## 2

### **Une dynamique des taux d'intérêts à nouveau favorable.**

Facteur clé du bon fonctionnement de l'écosystème immobilier, les marchés financiers semblent redevenir favorables au secteur, les banques centrales assouplissant progressivement leurs politiques, à l'image de la BCE qui a abaissé son taux de dépôt de 25 points de base à 3,25 % en octobre. Les analystes prévoient par ailleurs de nouvelles baisses d'ici la fin de l'année, et les taux des swaps Euribor sont désormais bien inférieurs à leur niveau de l'an dernier.

Cela devrait donner une bouffée d'oxygène aux acteurs de l'immobilier et fluidifier la reprise du marché de l'investissement. En témoigne le fait que les volumes engagés en Europe au troisième trimestre 2024 pourraient augmenter pour le deuxième trimestre consécutif, une première en plus de deux ans.

Néanmoins, des facteurs exogènes tels que les conflits armés ou les élections présidentielles américaines pourraient influencer le rythme de la reprise.

## 3

### **Rééquilibrage et 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. Bien que la répartition des investissements en immobilier banalisé en France soit relativement équilibrée depuis le début de l'année, les actifs dits alternatifs attirent plus que jamais l'attention, malgré une profondeur de marché encore limitée.

Dans le secteur de l'hôtellerie, plus de 2 milliards d'euros ont déjà été investis en 2024. Le secteur résidentiel, quant à lui, continue sur sa lancée positive, avec d'importantes ventes en bloc réalisées en région parisienne, ainsi que des projets structurants de résidentiel géré répartis sur l'ensemble du territoire. Parallèlement, le marché des data centers commence à s'animer, majoritairement porté par des projets de développement menés par des opérateurs.

## 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.*



**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](mailto: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 de Lyon**  
1S 2024



**Vincent Bollaert**  
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90  
+33 (0)6 86 48 44 62

[vincent.bollaert@fr.knightfrank.com](mailto:vincent.bollaert@fr.knightfrank.com)



**Le marché de l'immobilier d'enseignement**  
Juin 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](mailto: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.

