

Investir en **FRANCE**

Opportunités et perspectives du
marché français de l'investissement

Better never settles



TABLE DES MATIÈRES

01

POURQUOI INVESTIR
EN FRANCE ?

02

POURQUOI INVESTIR
DANS L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE
ET RÉSIDENTIEL
EN FRANCE ?

03

POURQUOI EST-CE
LE BON MOMENT
POUR INVESTIR
EN FRANCE ?

04

POURQUOI LA
SUROFFRE DE BUREAUX
PERMET-ELLE DE CRÉER
DE NOUVELLES
OPPORTUNITÉS
D'INVESTISSEMENT ?

05

COMMENT SAISIR
CES NOUVELLES
OPPORTUNITÉS ?

An aerial photograph of a French city, likely Lyon, showing a wide river (the Rhône) flowing through the center. The river is flanked by dense, historic buildings with red-tiled roofs. In the background, modern skyscrapers are visible against a clear sky. The foreground shows the rooftops of buildings in the immediate vicinity of the viewer.

POURQUOI INVESTIR EN FRANCE ?

Synthèse

Les 6 facteurs d'attractivité de l'investissement en France



Économique

7ème puissance économique mondiale en termes de PIB.



Bureau

La région Parisienne est le deuxième marché européen d'investissement en bureaux.



Commerce

Un acteur de premier rang en ce qui concerne ses artères commerciales.



Logistique

Un marché dynamique, actif et liquide.



Résidentiel

Une demande très soutenue et non couverte pour le logement étudiant.



Hôtellerie

Un marché qui reste actif même en période de crise.

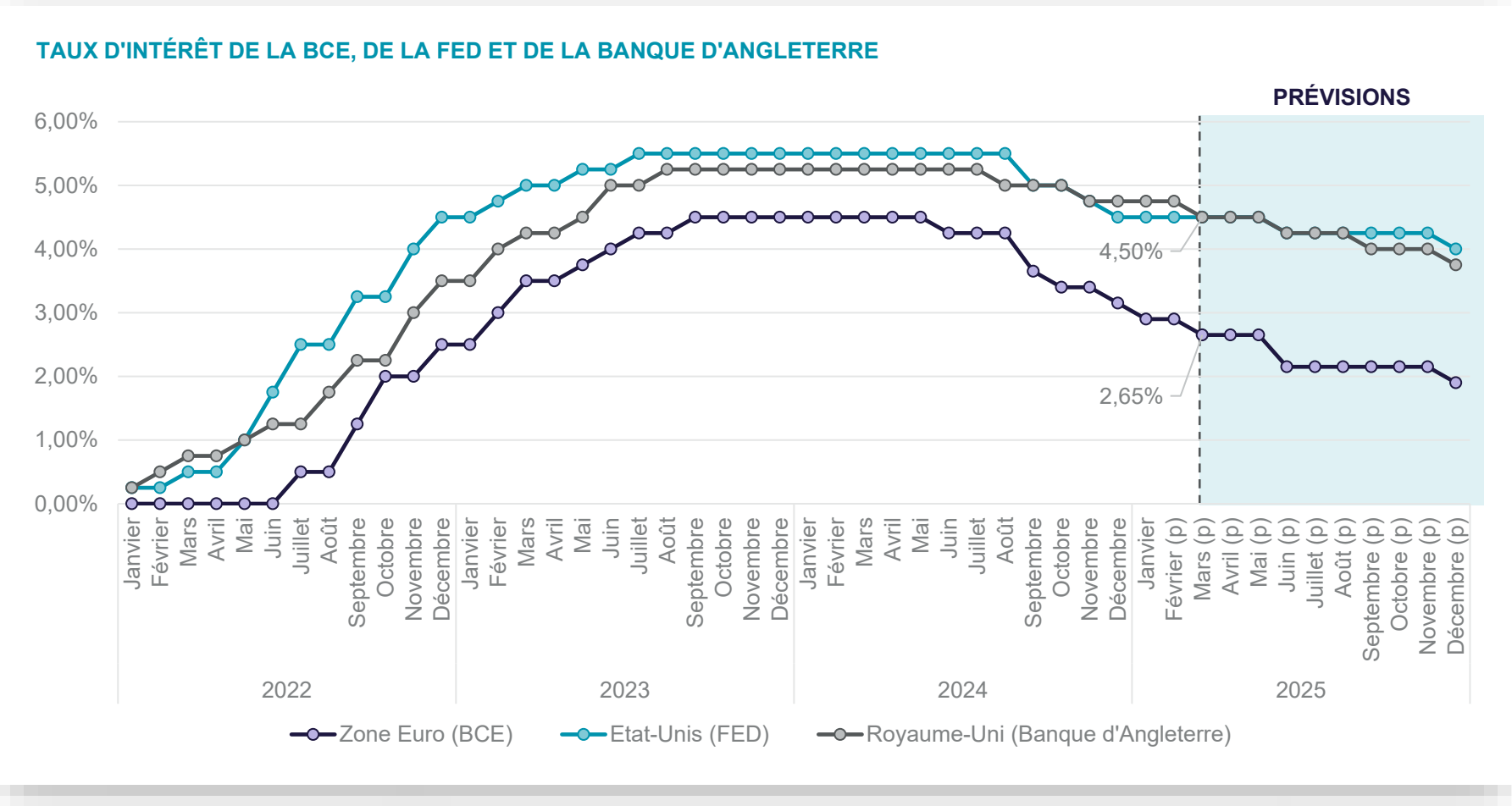
Un horizon monétaire qui s'est éclairci par de nouvelles compressions de taux en fin d'année 2024 et des compressions en cours pour 2025

LA BANQUE CENTRALE EUROPÉENNE (BCE) A DÉCIDÉ D'ABAISSE SES TAUX DIRECTEURS À 2,65 % EN MARS, COMME PRÉVU.

Cette décision reflète des perspectives d'inflation plus favorables et des améliorations dans la transmission de la politique monétaire.

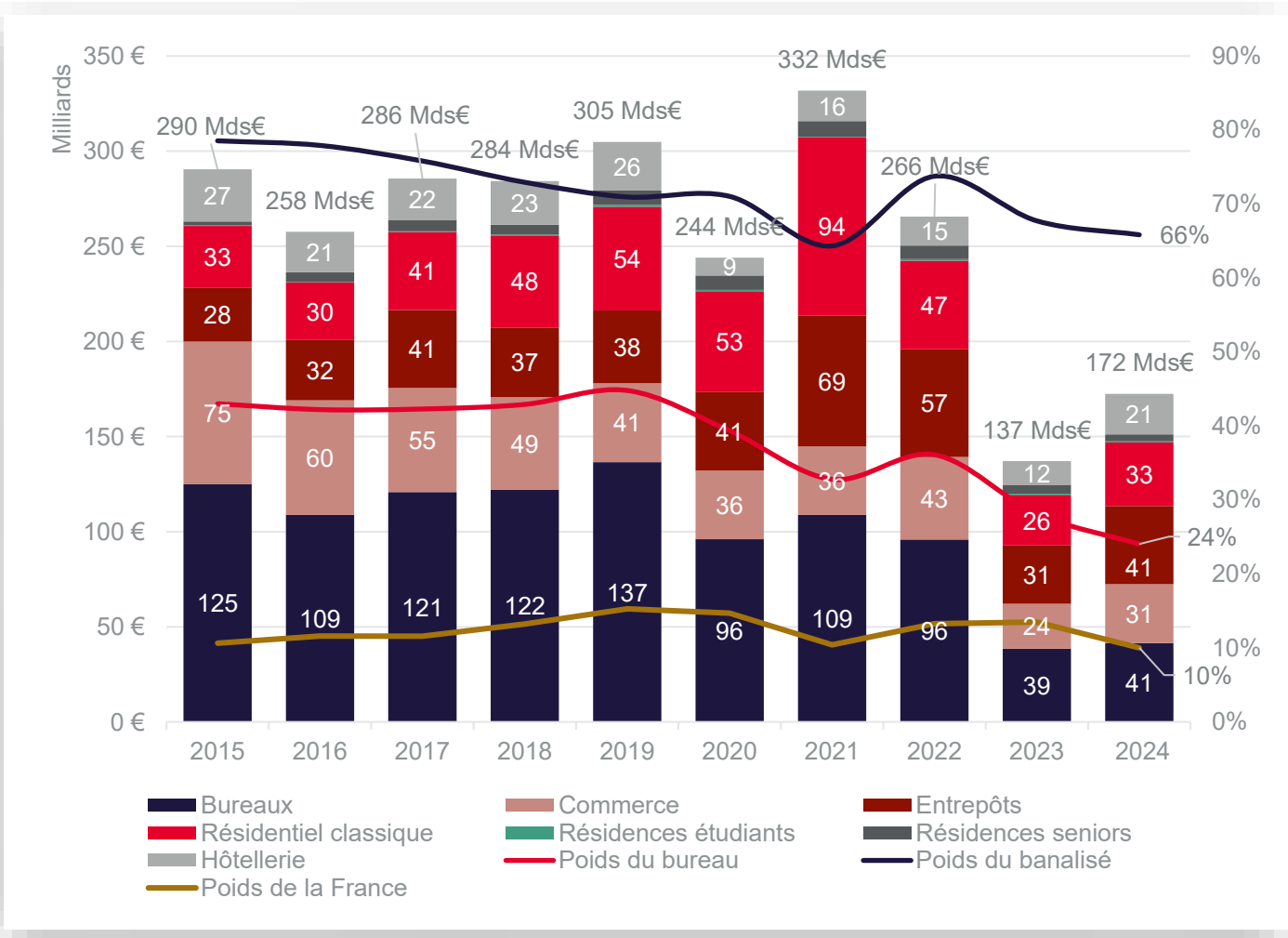
L'inflation devrait diminuer progressivement, pour atteindre 0,8 % début 2025. L'inflation sous-jacente, qui inclut l'énergie et l'alimentation, devrait également baisser.

Malgré l'assouplissement des conditions de financement dû aux baisses de taux, les coûts d'emprunt restent serrés en raison des hausses de taux précédentes, qui continuent d'avoir un impact sur les prêts existants.



Source : Banque centrale européenne, Réserve Fédérale, Banque d'Angleterre, Insee

La France, un acteur majeur dans le paysage immobilier européen



172* MILLIARDS D'EUROS ONT ÉTÉ INVESTIS DANS L'IMMOBILIER COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL EN EUROPE EN 2024, 35 MILLIARDS D'EUROS DE PLUS QUE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE.

Bien que le marché immobilier européen montre des signes de reprise ces derniers mois, les volumes globaux restent encore inférieurs à ceux observés au cours de la décennie passée.

Pour concrétiser cette activité, 3 pays se montrent particulièrement actifs, le Royaume-Uni, qui représente 29% des volumes (en forte progression par rapport à ses 16% en 2016), l'Allemagne avec 18%, en baisse depuis 2021 (31%), et la France, stable avec une part oscillant entre 10% et 15%.

L'avenir du marché immobilier Français dépendra de sa capacité à intégrer des solutions durables et innovantes pour répondre aux défis du monde contemporain.

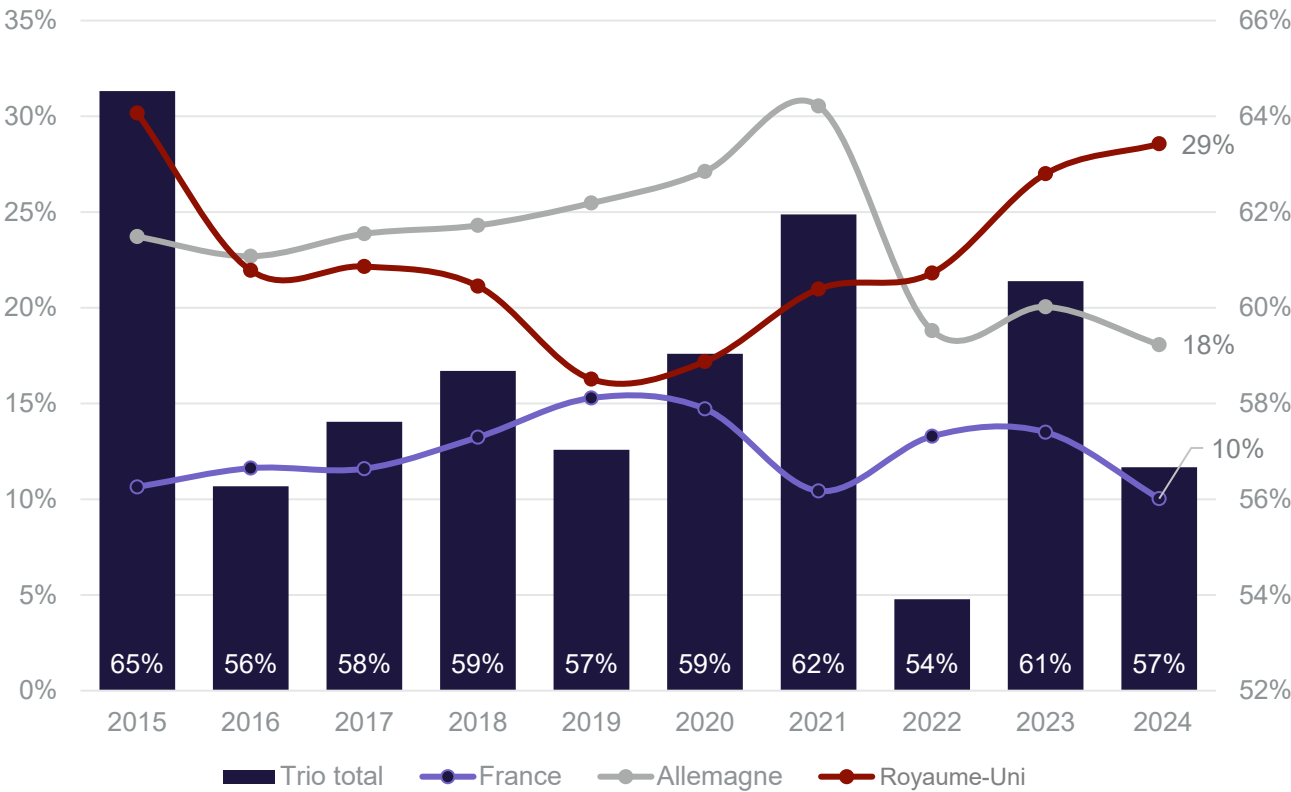
Les investisseurs institutionnels, prudents face à l'incertitude actuelle, attendent une stabilisation du marché avant de se réengager.

La création de valeur se concentrera désormais sur l'optimisation des flux de trésorerie et la diversification des produits immobiliers deviendra également essentielle, compte tenu de la refonte du parc de bureaux.

**Hors coliving et BTR*

Le marché Français de l'investissement est-il bien positionné ?

POIDS ANNUEL DES INVESTISSEMENTS POUR LES TROIS PRINCIPAUX PAYS
(Royaume-Uni, Allemagne et France)



Source : Cushman & Wakefield Research, Immostat, Real Capital Analytics

France 2024

3ème

RANG DANS L'INVESTISSEMENT EUROPÉEN
(toutes catégories d'actifs)

12,3
Mds€

INVESTISSEMENT BANALISÉ
(Bureaux, commerces, entrepôts, locaux activités)

2,99
Mds€

INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL
(Classique, géré étudiants, géré seniors, coliving et BTR)

2,5
Mds€

INVESTISSEMENT HÔTELLERIE

10%

POIDS DE LA FRANCE DANS LES INVESTISSEMENTS EUROPÉENS

57%

POIDS DE LA FRANCE, DE L'ALLEMAGNE ET DU ROYAUME-UNI

Pourquoi investir en... France ?

Opportunités d'investir en France

1. DES FONDAMENTAUX MACROÉCONOMIQUES SOLIDES

La France, 7e économie mondiale en termes de PIB et 3e en Europe, présente des fondamentaux macroéconomiques solides, avec un PIB de 2 917 milliards d'euros en 2024. Son climat des affaires, classé au 1er rang mondial pour les échanges transfrontaliers, renforce son attractivité pour les investisseurs internationaux, en assurant stabilité et potentiel de croissance.

2. ATTRACTIVITÉ POUR LES ENTREPRISES INTERNATIONALES ET LES ENTREPRISES D'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

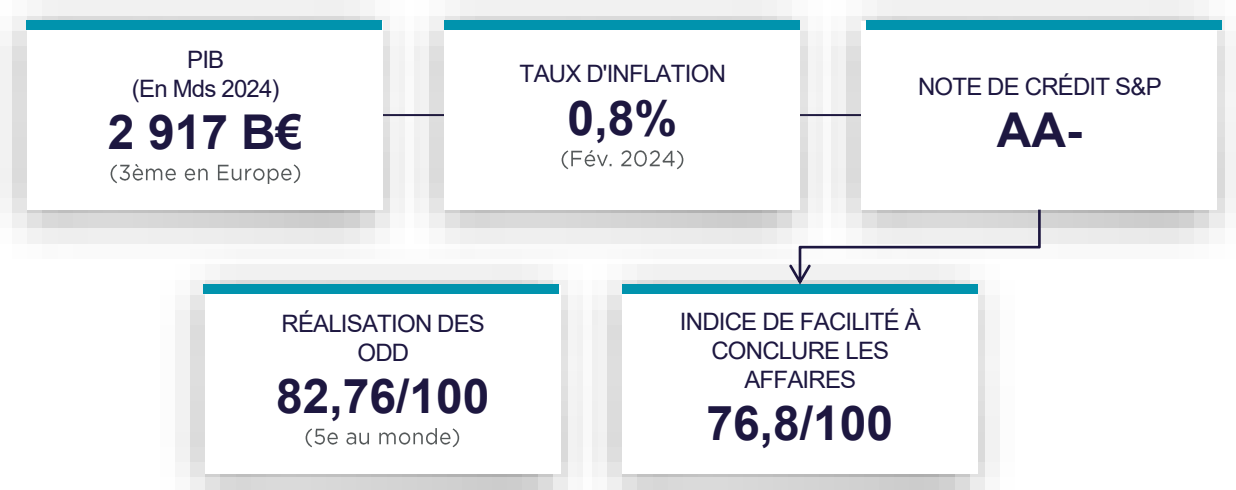
La France est un pôle d'attraction pour les grandes entreprises internationales, grâce à sa situation stratégique en Europe, à ses infrastructures de transport et à son environnement favorable aux entreprises.

Destination phare pour les entreprises étrangères, avec 1 194 projets d'investissements étrangers en 2023, elle se place au premier rang des pays européens pour les projets d'investissements industriels (530 projets). Le gouvernement français soutient l'implantation d'entreprises étrangères par des politiques incitatives en recherche et développement.

La France est également leader en Europe pour les investissements étrangers dans l'intelligence artificielle, avec 17 projets en 2023. Des entreprises comme OpenAI contribuent à cette dynamique en s'implantant à Paris.

3. Un engagement fort en faveur des objectifs de développement durable

Classée 5e au niveau mondial pour la réalisation des Objectifs de développement durable (ODD), la France démontre par ailleurs son engagement à produire des biens immobiliers de grande qualité à travers ses normes de construction et ses exigences de conformité aux objectifs ESG des investisseurs.



CLASSEMENT DES 20 MEILLEURS PAYS POUR LA RÉALISATION DES ODD

CLASSEMENT DES ODD	PAYS	SCORE DES ODD	CLASSEMENT DES ODD	PAYS	SCORE DES ODD
1	Finlande	86,35	11	Slovénie	81,34
2	Suède	85,70	12	Tchécoslovaquie	81,26
3	Danemark	85,00	13	Lettonie	80,99
4	Allemagne	83,45	14	Espagne	80,70
5	France	82,76	15	Estonie	80,46
6	Autriche	82,55	16	Portugal	80,22
7	Norvège	82,23	17	Belgique	80,04
8	Croatie	82,19	18	Japon	79,87
9	Royaume-Uni	82,16	19	Islande	79,54
10	Pologne	81,69	20	Hongrie	79,53



**POURQUOI INVESTIR DANS
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
ET RÉSIDENTIEL EN FRANCE ?**

Pourquoi investir dans... le bureau ?

Opportunités d'investir dans les bureaux

1. LA RÉGION PARISIENNE, DEUXIÈME MARCHÉ EUROPÉEN DE L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Avec 3,3 milliards d'euros investis en 2024, la région de Paris et Île-de-France est la deuxième destination pour les investisseurs en Europe. Dans ces volumes, 56 % se concentrent uniquement sur Paris. La ville sert de porte d'entrée attractive sur le marché français avec un tissu économique dense.

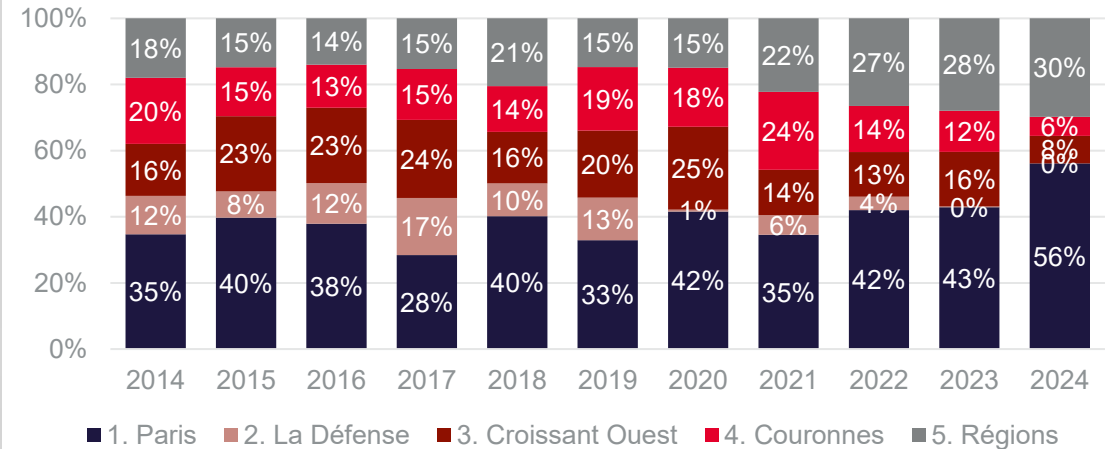
2. LES MARCHÉS RÉGIONAUX FONT PREUVE DE RÉSILIENCE

Malgré une baisse générale des volumes d'investissement, les marchés de bureaux régionaux en France ont fait preuve d'une grande résilience. En 2024, le volume total a atteint 1,4 milliard d'euros, représentant 30% de l'investissement total de l'année. Ce chiffre a doublé depuis 2020, lorsque la part des investissements régionaux n'était que de 15%.

3. UNE CLASSE D'ACTIF QUI RESTE ATTRACTIVE : LOYERS COMPÉTITIFS, TAUX DE VACANCE MAÎTRISÉS ET RENDEMENTS ATTRACTIFS

Paris offre des loyers de bureaux compétitifs, avec un loyer prime de 1 115 €/m²/an dans le QCA, contre 1 817 €/m²/an à Londres (Mayfair). Le taux de vacance dans le Quartier Central des Affaires (QCA) se stabilise à 3,2% en 2024, signalant une demande constante pour les emplacements prime. Enfin, le rendement du prime se maintient à 4,0 % à Paris, offrant un profil risque-rendement toujours attractif pour les investisseurs.

GREATER PARIS INVESTMENT BY SECTOR (%)



4. RENOUVELLEMENT DE L'INTÉRÊT DES INVESTISSEURS POUR LES BUREAUX DE PARIS LA DÉFENSE

Certains marchés de bureaux en périphérie de Paris retrouvent l'intérêt des investisseurs. Un exemple notable est celui de la transaction de la tour Trinity, entièrement louée, négociée à 6 % pour 347 millions d'euros dans le secteur de La Défense. Ce regain d'intérêt rend ce type d'actif attractif dans une logique d'investissement, car l'écart entre le taux sans risque et le rendement s'est creusé. Les investisseurs capitalisant sur ce type d'actif bénéficient d'un équilibre favorable entre le potentiel de rendement et le risque dans le sous-marché.

Fiche marché des bureaux

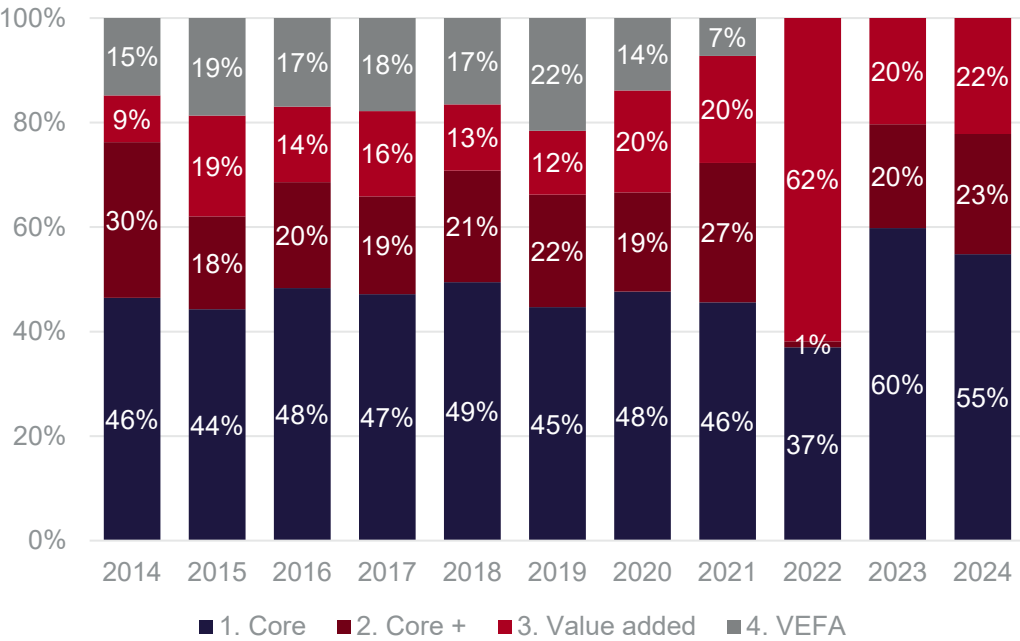
CÔTÉ INVESTISSEMENT

TAUX PRIME
4,00%

VOLUME
D'INVESTISSEMENT
4,7 Mds€
*(3,3 Mds € agglomération
parisienne)*

POIDS DU BUREAU
38%
Dans l'investissement

INVESTISSEMENTS ANNUELS EN BUREAUX PAR STRATÉGIE



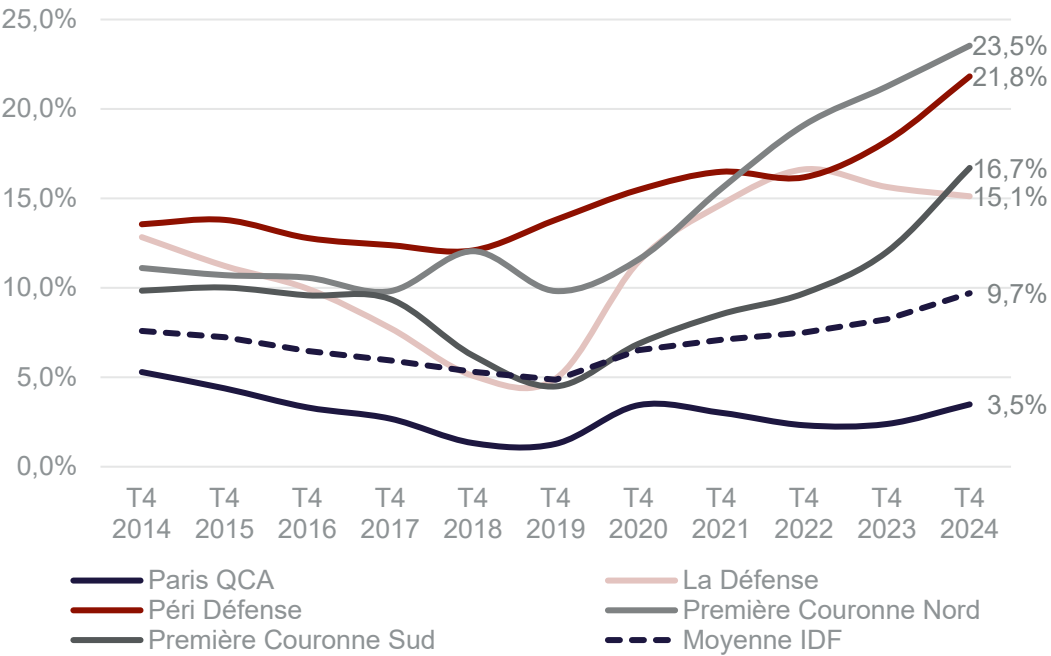
CÔTÉ LOCATION

LOYER PRIME
1 115
€/m²/an

DEMANDE PLACÉE
1,75 M m²

TAUX DE VACANCE
9,7%
Moyenne Idf

TAUX DE VACANCE DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE



Pourquoi investir dans... le commerce ?

Opportunités d'investir dans le commerce

1. UN ACTEUR MAJEUR DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE RECONNU DANS LE MONDE ENTIER

Paris est un marché mondialement reconnu dans le domaine du commerce de luxe, attirant des marques prestigieuses et des consommateurs internationaux. Les rues emblématiques telles que les Champs-Élysées, la rue Saint-Honoré et l'avenue Montaigne sont des destinations recherchées, offrant des loyers parmi les plus élevés au monde. Par exemple, le loyer annuel par mètre carré sur les Champs-Élysées est de 17 000 €*.

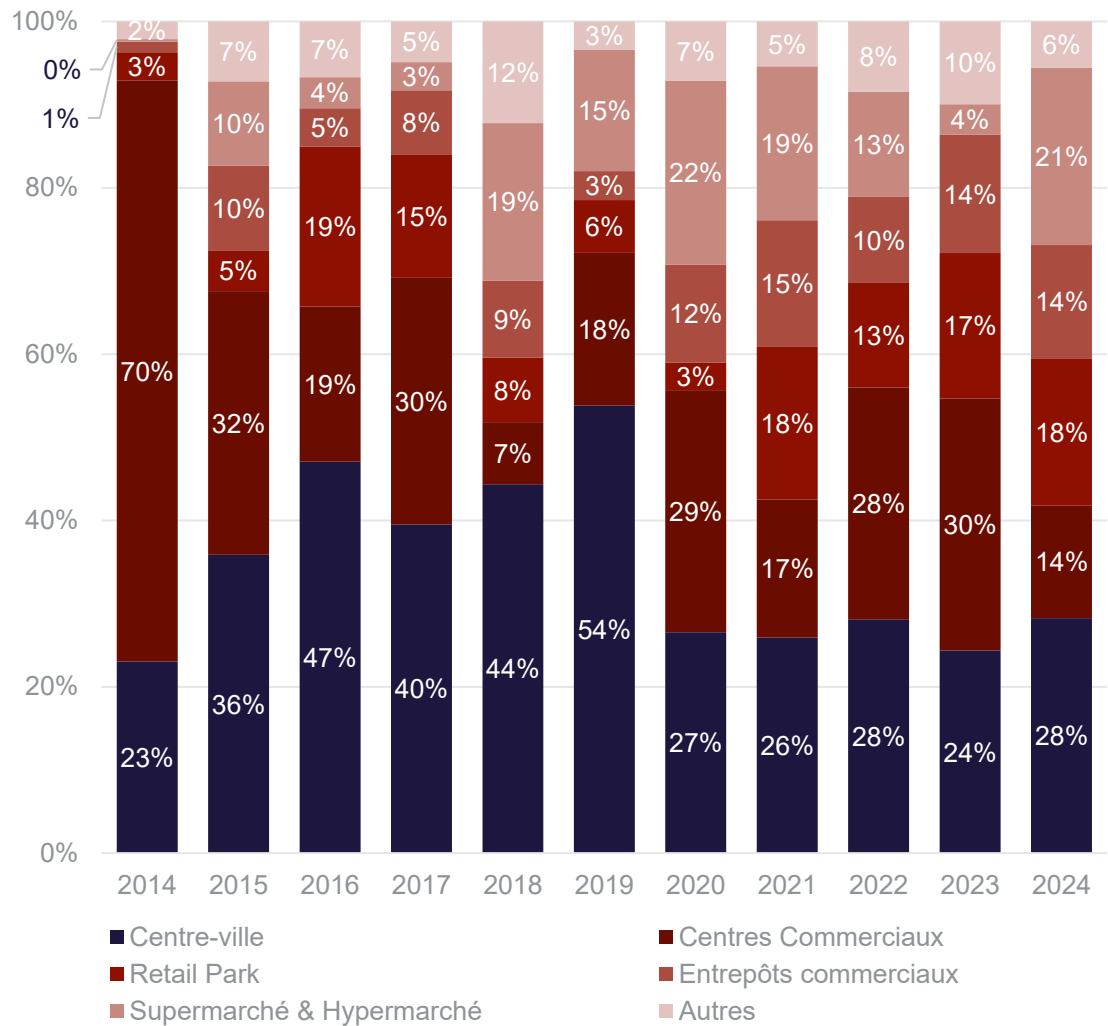
2. UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ACTIF À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

La France est le troisième marché européen pour les investissements dans le commerce, avec 2,5 milliards d'euros investis en 2024. Cette dynamique reflète l'attractivité du marché français, soutenue par des rues commerçantes de renommée mondiale et une forte demande des consommateurs.

3. LES RETAIL PARKS OFFRENT UNE DIVERSITÉ EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

En raison de la disponibilité globalement limitée des actifs sur le marché. La rareté des actifs disponibles dans les retail parks, combinée à un stock régulé par les autorisations administratives (via les CDAC), garantit une valeur et un intérêt soutenu. En outre, la politique ZAN (Zero Artificialisation Nette) limite les nouveaux développements, ce qui accroît d'autant plus la rareté de ces actifs. En conséquence, les retail parks offrent une forte visibilité sur les rendements, qui sont nettement inférieurs à ceux des pays européens, renforçant ainsi la stabilité et la valeur à long terme de cette classe d'actifs.

DISTRIBUTION DES INVESTISSEMENTS PAR SOUS-TYPE DE COMMERCE DE DÉTAIL (%)



Source : Cushman & Wakefield Research, Main streets accross the world 2024 (Rues principales à travers le monde)

*En France, les niveaux de loyers sont généralement rapportés à la zone A. Les loyers ont donc été normalisés pour être comparés à d'autres emplacements.

Fiche marché du commerce

CÔTÉ INVESTISSEMENT

TAUX PRIME

4,25%

Paris High Street

VOLUME
D'INVESTISSEMENT

2,5 Mds€

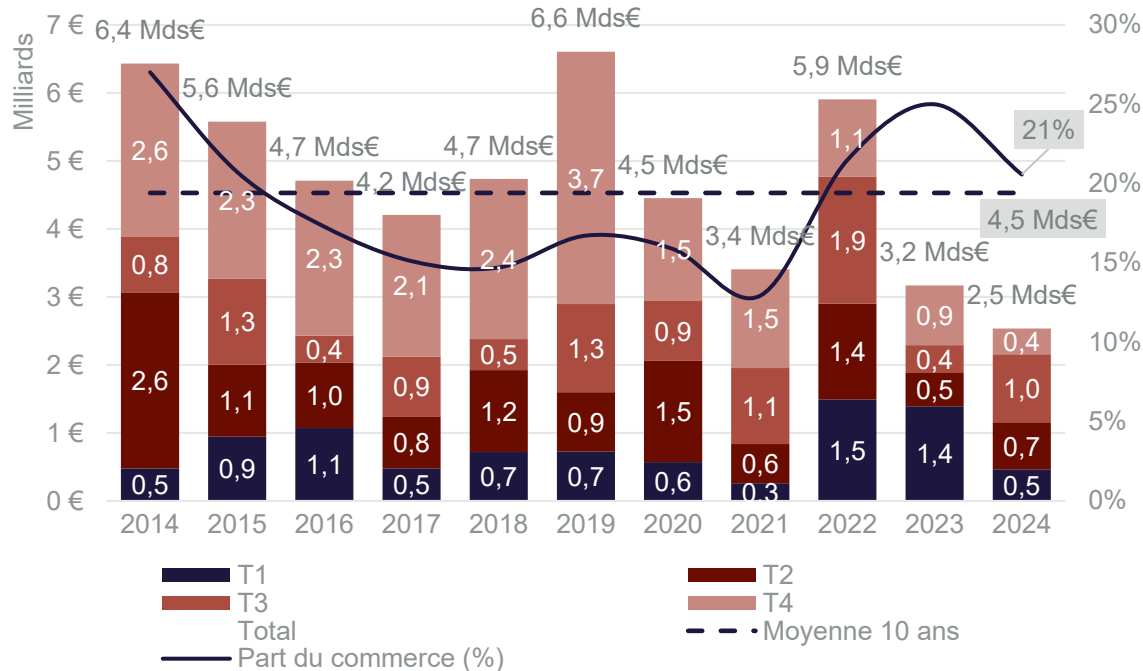
6 Transactions > 100 M€

POIDS DU BUREAU

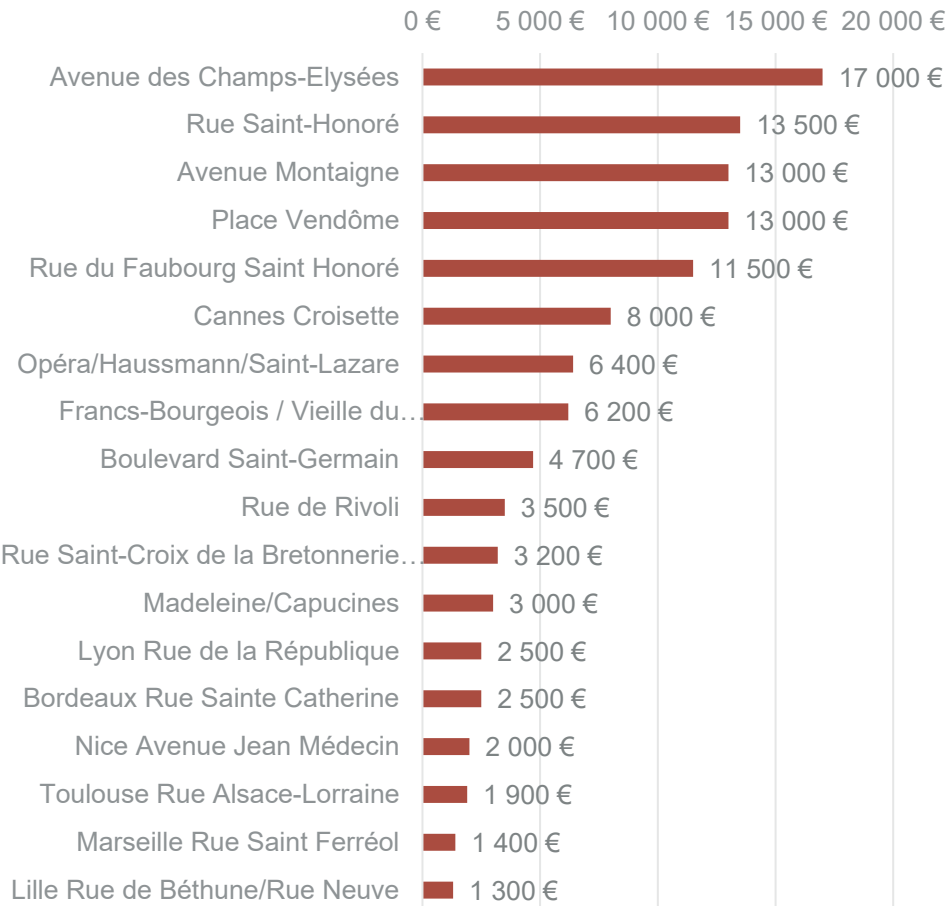
21%

Dans l'investissement

VOLUME ANNUEL DES INVESTISSEMENTS EN COMMERCE PAR TRIMESTRE



ARTÈRES COMMERCIALES EN FRANCE



Pourquoi investir dans... la **logistique** ?

Opportunités d'investir dans la logistique

1.

UN MARCHÉ AUX FONDAMENTAUX SOLIDES

Avec ses 4 milliards d'euros investis en 2024, la France se classe au troisième rang des marchés européens en entrepôts logistique. Cette dynamique est soutenue par un large réseau d'infrastructures de transport au carrefour de l'Europe de l'Ouest, renforçant l'attractivité du secteur.

2.

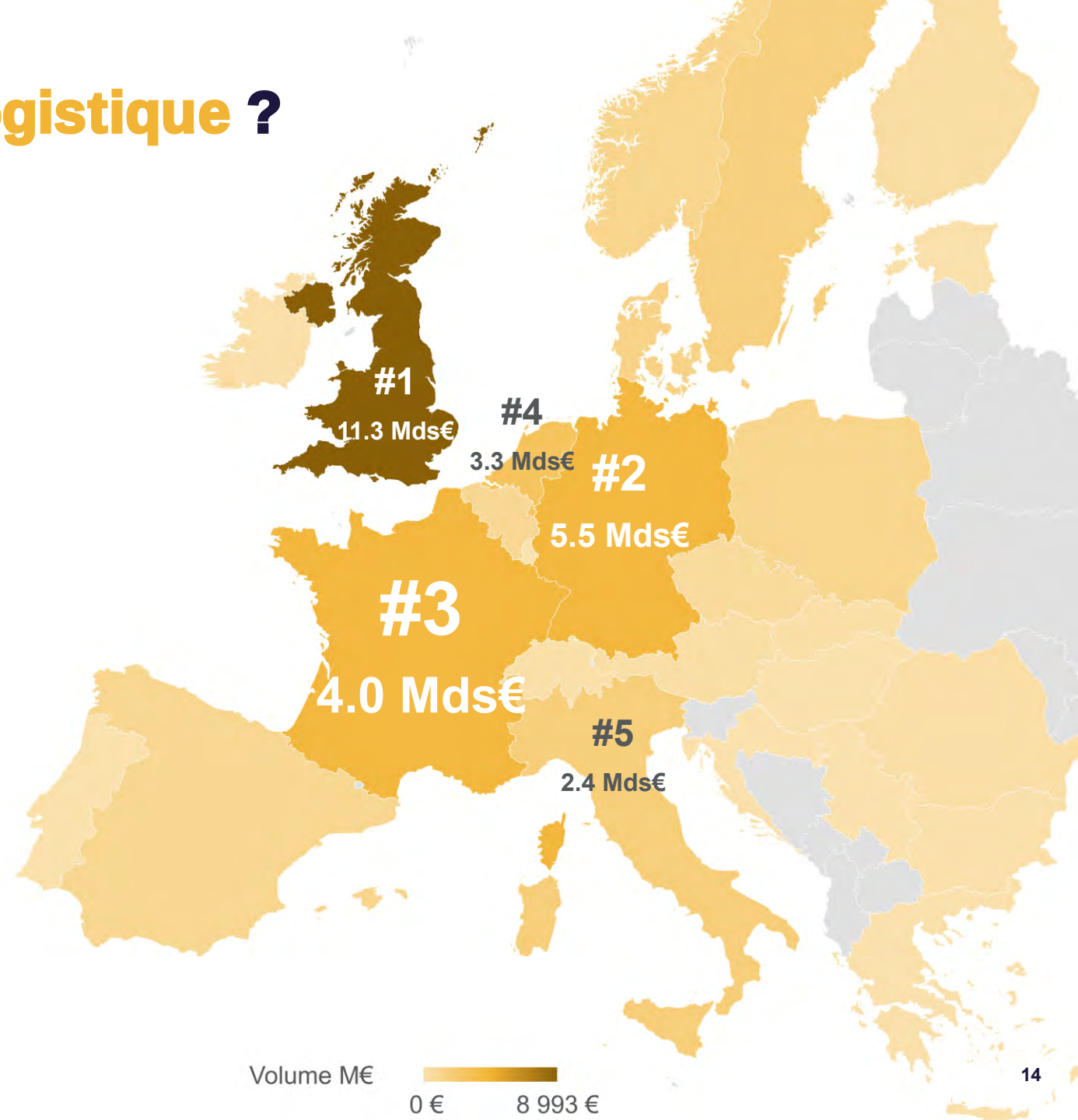
UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DES LOYERS TIRÉE PAR LE COMMERCE ÉLECTRONIQUE

Le commerce en ligne a connu une croissance significative en 2024, avec un chiffre d'affaires de 600 milliards d'euros. Cette expansion stimule la demande en entrepôts logistique, permettant une certaine visibilité quant au potentiel de croissance des loyers. Ce contexte venant accroître la confiance des investisseurs dans les solides fondamentaux du marché. Des entreprises internationales telles qu'Amazon continuent d'optimiser leurs réseaux logistiques, privilégiant les actifs de grande taille.

3.

UN MARCHÉ DÉJÀ ACTIF EN 2025

Le marché français de la logistique affiche déjà une forte dynamique en 2025, avec plus de 100 millions d'euros de transactions déjà engagées au cours du premier mois de l'année. En moyenne, la taille des transactions a plus que doublé, passant de 8 millions d'euros à 21 millions d'euros. Les taux de rendement "prime" pour les actifs logistiques se stabilisent autour de 4,75%, avec des variations régionales (4,90% à Marseille, 5,10% à Lille).



Fiche marché de la logistique

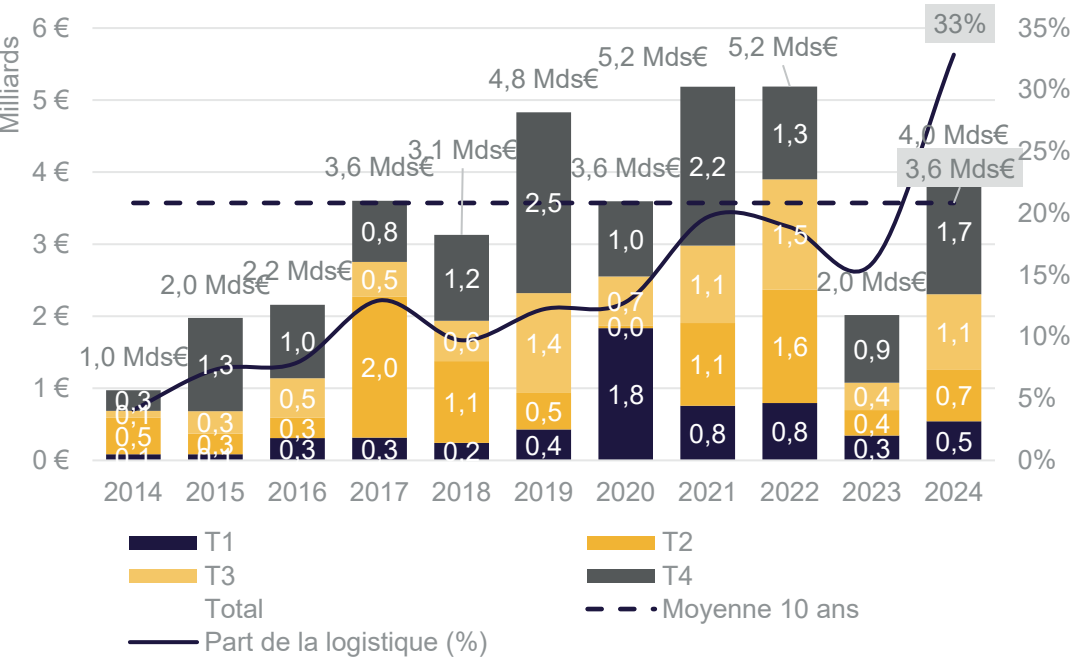
CÔTÉ INVESTISSEMENT

TAUX DE RENDEMENT
4,75%

VOLUME D'INVESTISSEMENT
4,0 Mds€

POIDS DU BUREAU
33%
Dans l'investissement

VOLUME D'INVESTISSEMENT LOGISTIQUE PAR TRIMESTRE



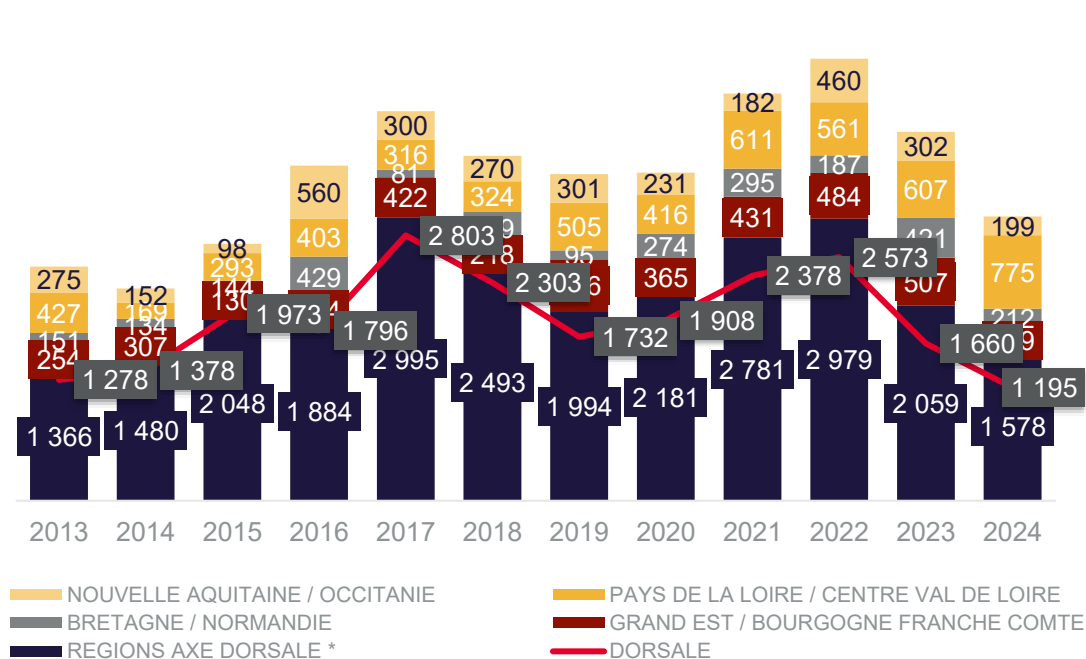
CÔTÉ LOCATION

LOYER PRIME
75 €/m²/an

DEMANDE PLACÉE
1,2 M m²
Dorsale

TAUX DE VACANCE
6,8%
En France

DEMANDE PLACÉE EN MILLIONS DE M² PAR AN



Pourquoi investir dans... le résidentiel ?

Opportunités d'investir dans le résidentiel

1.

LE CAS DU RÉSIDENTIEL CLASSIQUE EXISTANT

L'activité du résidentiel existant se caractérise actuellement par une baisse des prix désormais acceptée par les vendeurs et reflétée dans les expertises. Cette situation, combinée à l'amélioration des conditions de financement due à la baisse des taux d'intérêt, permet de créer de nouvelles opportunités d'acquisition dans des conditions plus favorables. Il y a actuellement d'importantes mises sur le marché de portefeuilles résidentiels qui vient augmenter l'offre de logements sur le marché français. Cet environnement se traduit par un marché de l'investissement résidentiel très dynamique avec des investisseur Core et Value Added.

2.

UNE DEMANDE STRUCTURELLE POUR TOUS LES TYPES D'ACTIFS RÉSIDENTIELS

La demande de logements est particulièrement forte dans les grandes et moyennes métropoles, couvrant les différentes typologies nécessaires pour s'adapter à chaque étape du parcours résidentiel ; du logement étudiant à la colocation et à la résidence pour personnes pour seniors. Cette demande est encore amplifiée par l'évolution des modes de vie, avec un intérêt croissant pour de nouveaux types d'actifs tels que le Build-to-Rent (BTR). Il s'agit notamment d'offrir des logements avec une gamme de services, destinés aux jeunes travailleurs, aux familles monoparentales et à d'autres segments de population.

3.

UNE FORTE DEMANDE POUR LE LOGEMENT EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

La demande en logement pour étudiants dépasse de loin l'offre disponible. Aujourd'hui cette offre s'étoffe, notamment avec les "méga" résidences de nouvelle génération. De nombreux investisseurs, français et internationaux, ont orienté leur stratégie d'investissement sur le logement étudiant pour plusieurs raisons :

- Les rendements prime sont plus attrayants que ceux des autres actifs,
- Le volume d'investissement est assez important, surtout en ce qui concerne les "mega" résidences (300 logements minimum),
- Des investissements socialement responsables (ISR) parce qu'ils contribuent à améliorer le parc de logements pour étudiants.

Même si le volume global a considérablement diminué en 2024, il existe de nombreuses possibilités d'investissement pour cette classe d'actif en 2025.

RÉSIDENTIEL CLASSIQUE EXISTANT	2,43 Mds€ Investissement en résidentiel classique +58 M€ en BTR	21 M € Volume de transaction moyen	82% Part dans l'investissement résidentiel*
RÉSIDENCES ÉTUDIANTS	168 M € Investissements 2024 (-67%)	8 M € Volume de transaction moyen	6% Part dans l'investissement résidentiel
COLIVING	234 M € Investissements 2024 (-46%)	24 M € Volume de transaction moyen	8% Part dans l'investissement résidentiel
RÉSIDENCES DE SERVICES SENIORS	74 M € Investissements 2024 (-57%)	29 M € Volume de transaction moyen	2% Part dans l'investissement résidentiel

Hors 2% of BTR

INTÉRÊTS DES INVESTISSEURS EUROPÉENS POUR LE RÉSIDENTIEL

Dans quelle classe d'actif parmi celles du résidentiel envisagez-vous d'investir en 2025?

48%

Résidences étudiantes

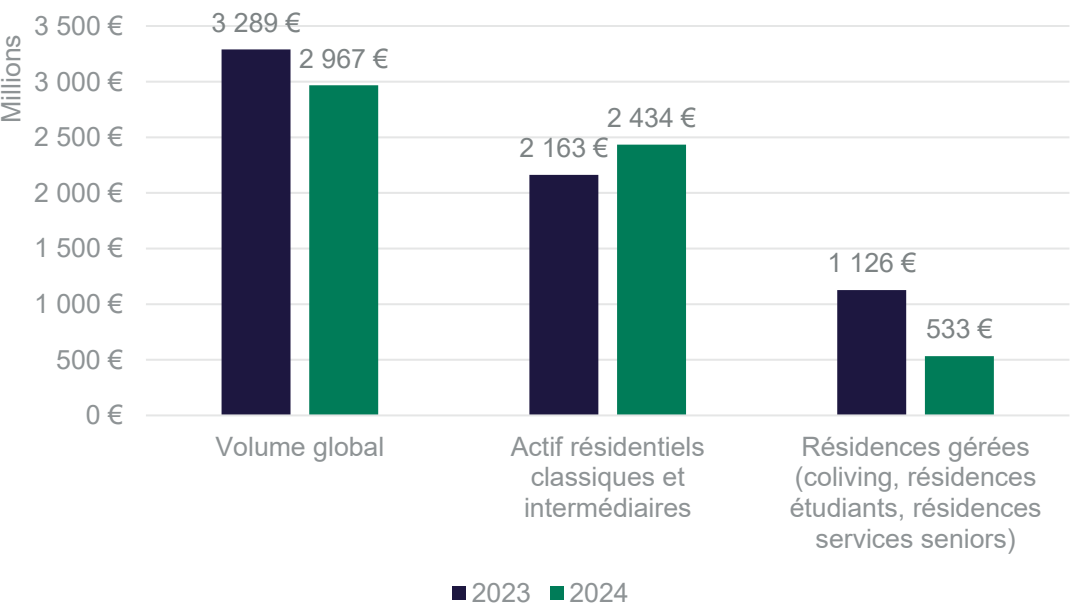
Actifs privilégiés par les investisseurs

Résidentiel et entrepôts

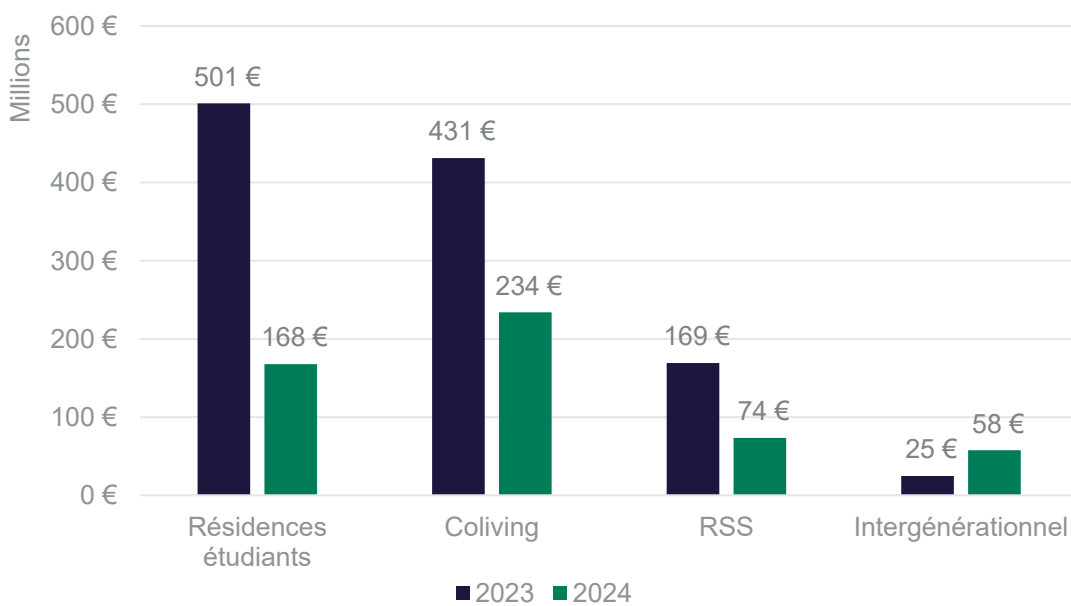
En première position.

Fiche marché du résidentiel

VOLUME ANNUEL D'INVESTISSEMENTS PAR CLASSE D'ACTIFS



VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL GÉRÉ



RENDEMENTS

TAUX PRIME

3,80%

Résidentiel classique

TAUX PRIME

4,30%

Logement étudiant

TAUX PRIME

4,50%

Coliving

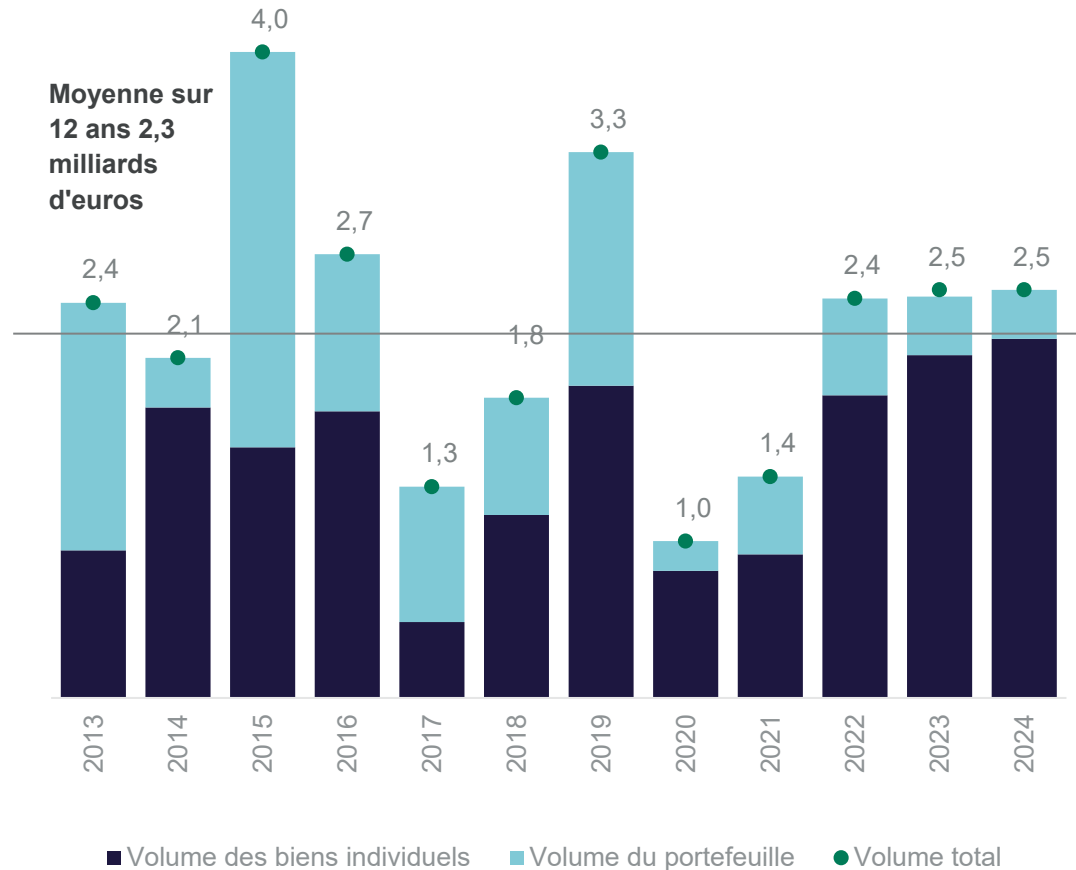
TAUX PRIME

5,00%

Résidence service seniors

Pourquoi investir dans... l'hôtellerie ?

VOLUME ANNUEL DES INVESTISSEMENTS DANS L'HÔTELLERIE
(EN MILLIARDS D'EUROS)



Source : Cushman & Wakefield Research

Opportunités d'investir dans l'hôtellerie

1.

UNE FRÉQUENTATION TOURISTIQUE EN HAUSSE !

La France a accueilli 100 millions de touristes en 2024, confortant sa position de première destination mondiale. Le taux d'occupation des hôtels a augmenté de 5%, atteignant une moyenne de 75%, avec des revenus internationaux en hausse de 12% par rapport à 2023. La reprise post-COVID continue de stimuler le secteur, avec une augmentation de 8% du RevPAR, reflétant la force du marché hôtelier en France.

2.

UN SECTEUR ATTRACTIF POUR LES INVESTISSEURS INTERNATIONAUX

Malgré un marché immobilier de l'investissement relativement contenu dans son ensemble, le marché hôtelier français reste attractif. La reprise post-COVID, renforcée par des événements tels que les Jeux olympiques de 2024, continue de soutenir l'intérêt des investisseurs internationaux. La France, avec ses fondamentaux solides et son offre diversifiée, reste un marché prometteur pour les investissements à long terme.

3.

UN MARCHÉ RÉSILIENT MÊME EN PÉRIODE DE CRISE

Le marché hôtelier français a fait preuve d'une remarquable résilience, même en période de crise. Après un ralentissement lié au COVID-19, les volumes d'investissement ont rebondi en 2022, 2023 et 2024, atteignant des niveaux supérieurs à la moyenne des 11 dernières années. Le secteur reste soutenu par une forte demande nationale et internationale, avec une montée en puissance attendue en 2025. Les investisseurs continuent de considérer la France comme un marché sûr et attractif.

Fiche marché de l'hôtellerie



100 MILLION

de touristes internationaux
(+2% vs. 2023)



71 MILLIARDS D'€

de recettes internationales
(+12% vs. 2023)



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE PAR LOCALISATION

TAUX D'OCCUPATION					PRIX MOYEN PRIX (€ HORS TAXES)				REVPAR (€ HORS TAXES)			
	%	CROISSANCE (PT)			EUROS	CROISSANCE (%)			EUROS	CROISSANCE (%)		
		2023	2022	2019		2023	2022	2019		2023	2022	2019
FRANCE GLOBALE	65,4%	-0,9	1,4	-3,7	127,9	3,2%	12,8%	35,8%	83,6	1,8%	15,3%	28,4%
PARIS	75,9%	-1,3	3,1	-4,9	230,3	2,0%	13,7%	39,3%	174,7	0,2%	18,5%	30,8%
ILE DE FRANCE (HORS PARIS)	66,1%	-1,2	2,7	-7,1	106,9	7,8%	18,2%	28,6%	70,7	5,9%	23,2%	16,3%
RÉGIONS	62,8%	-0,7	0,7	-2,4	106,5	2,9%	10,5%	36,5%	66,9	1,8%	11,8%	31,4%

- Après deux années de ralentissement dû à la crise COVID-19, les performances de l'hôtellerie française ont finalement retrouvé leur niveau d'avant-crise au cours de l'année 2022, portées par le retour progressif de la demande domestique et internationale.
- La pleine reprise de l'activité hôtelière se confirme depuis 2023, la France bénéficiant de fondamentaux de marché très solides. L'organisation de grands événements internationaux, tels que la Coupe du monde de rugby 2023 et les Jeux olympiques 2024, a accéléré cette reprise.
- En 2024, la France atteint un palier en termes de performance hôtelière, avec un RevPAR légèrement supérieur à celui de 2023 (+1,8%) grâce à une hausse de 3,2% du prix moyen des chambres. Le taux d'occupation connaît cependant une légère baisse de 0,9 point sur l'ensemble du territoire.
- L'année 2025 devrait confirmer cette stabilisation et sera très probablement la première année "normalisée" depuis 2019 en termes de performance hôtelière.



**POURQUOI EST-CE LE BON
MOMENT POUR INVESTIR
EN FRANCE ?**

Où en est la dynamique de l'investissement français ?

C&W TIME SCORE à travers les années



TIME SCORE + “Faire value index”

En France le Time Score a connu des améliorations significatives, en particulier dans la composante cyclique, ce qui suggère un environnement économique plus favorable à l'investissement, avec une stabilisation de l'inflation et des taux d'intérêt.

Toutefois, encore quelques progrès supplémentaires sont nécessaires pour atteindre le « momentum » de marché qui reflète la confiance des investisseurs. Il est essentiel d'améliorer cette dynamique pour favoriser une reprise plus forte des volumes d'investissement et de l'activité globale du marché.

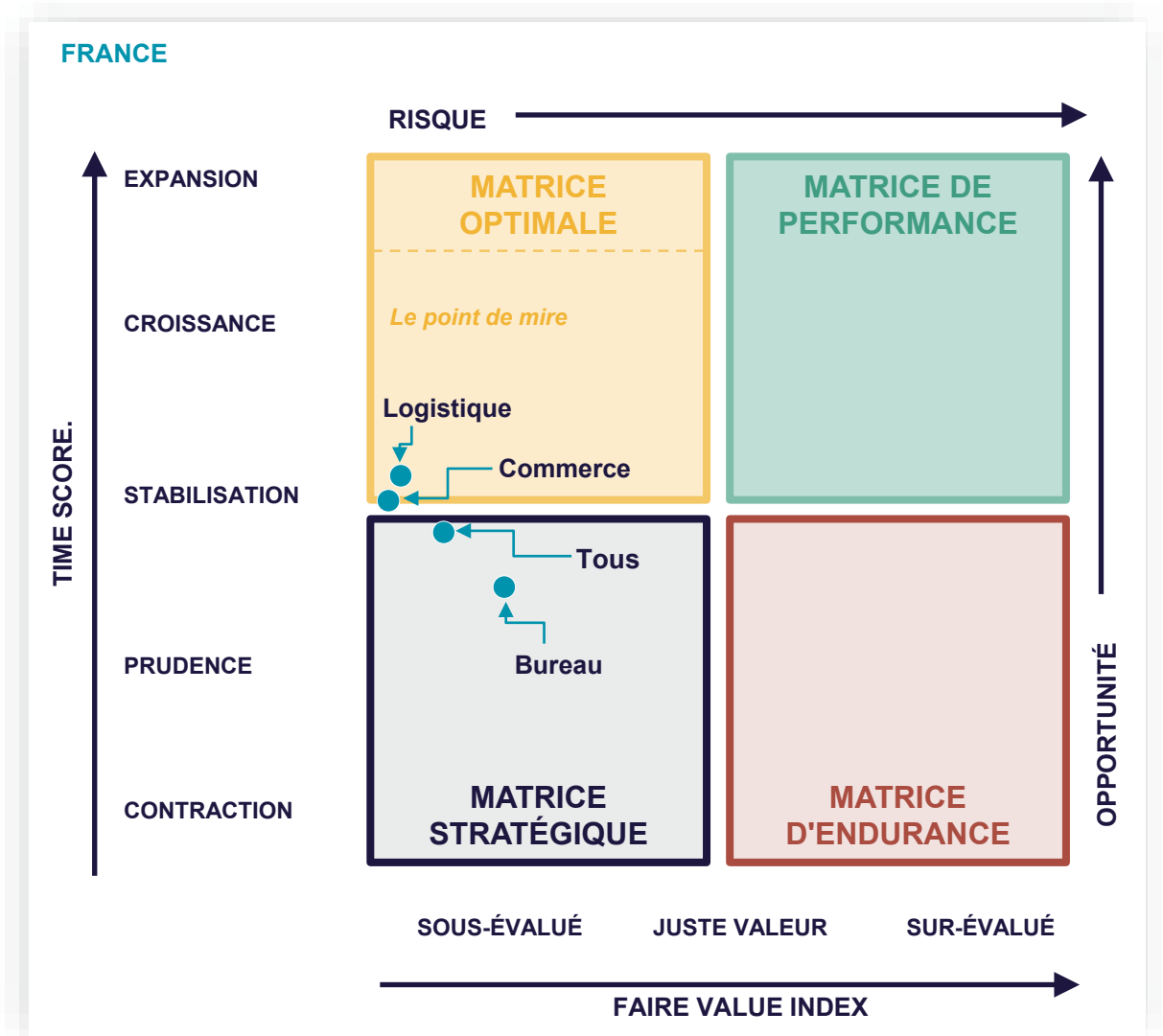
En combinant le Time Score avec la “Faire value index”, une matrice de 2x2 identifie quand et où investir.

En France, les secteurs du commerce et de la logistique sont à leur tournant, tandis que les bureaux restent dans la matrice stratégique, comme dans l'ensemble du paysage européen, ce qui laisse entrevoir de futures opportunités.

Les investisseurs sont prudents et sélectifs, se concentrant sur les actifs qui répondent à des critères spécifiques, tels que les emplacements prime et les caractéristiques de durabilité.

Le secteur des bureaux, tout en restant dans la matrice stratégique, suggère une évaluation plus prudente des opportunités, avec un potentiel d'investissement futur attendu en fonction de l'évolution des conditions du marché.

 En savoir plus

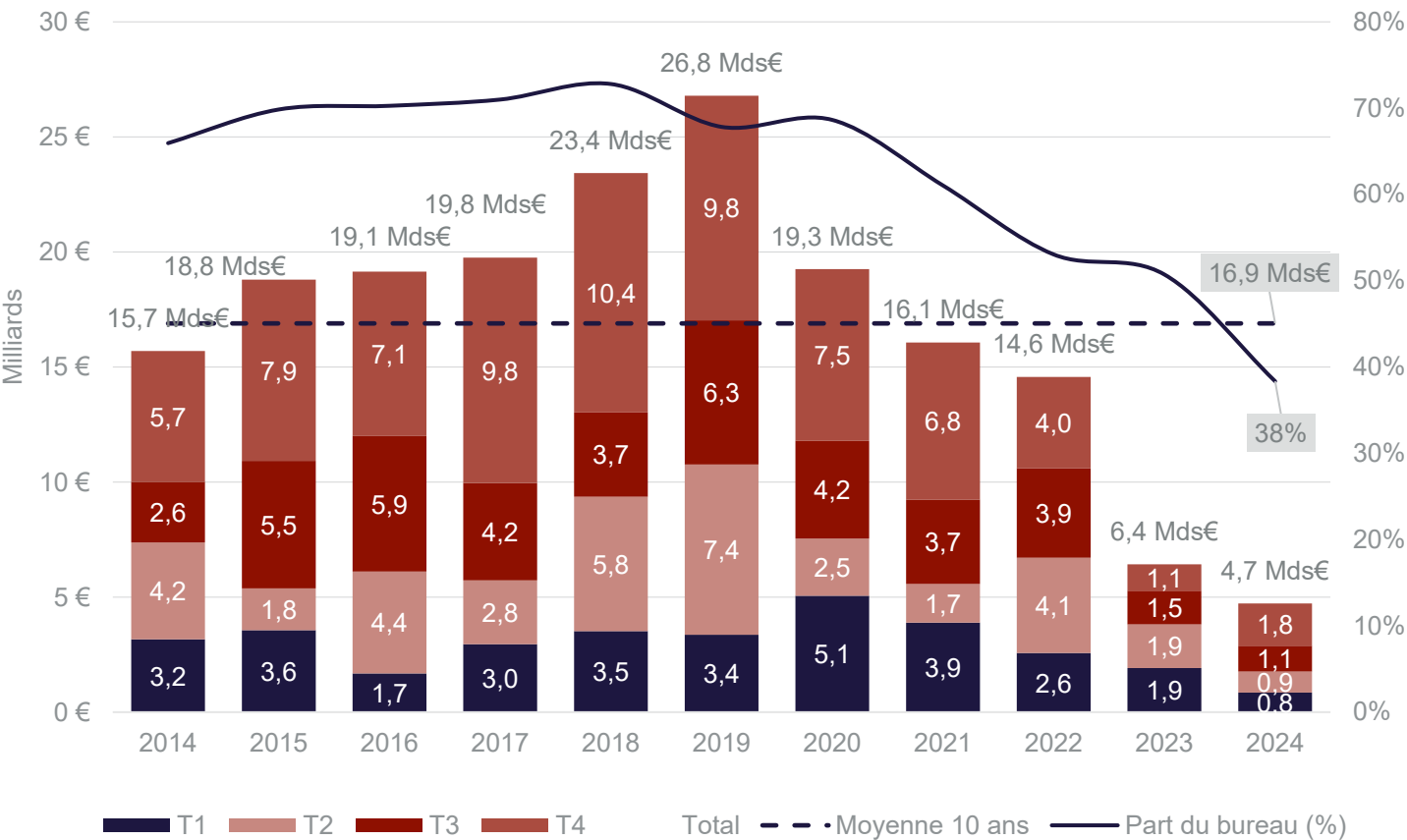




**POURQUOI LA SUROFFRE DE
BUREAUX PERMET-ELLE DE CRÉER
DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS
D'INVESTISSEMENT ?**

Un nouveau plancher pour l'investissement en bureaux en 2024

VOLUME ANNUEL D'INVESTISSEMENT EN BUREAUX PAR TRIMESTRE



LES INVESTISSEMENTS CONCENTRÉS À PARIS RÉVÈLENT DES OPPORTUNITÉS DE RESTRUCTURATION DU PARC DE BUREAUX

Le "fly to quality" de ces dernières années a eu tendance à amplifier l'écart entre les bureaux prime (neufs, dans le Quartier Central des Affaires ou Paris Centre Ouest) et ceux situés en périphérie, dans des emplacements moins recherchés ou plus simplement les biens obsolètes. Leur rareté et leur capacité à répondre aux normes environnementales en font des cibles privilégiées pour les investisseurs.

En 2024, les investisseurs se sont concentrés sur les actifs au cœur de Paris et dans les centres urbains, avec des caractéristiques exceptionnelles plutôt que dans les zones secondaires, moins liquides avec une demande locative en décroissance.

C'est pourquoi, la rareté de ces biens et l'évolution des besoins des utilisateurs ont mis en évidence les actifs les moins désirables.

Cette dynamique expose ces biens à des risques de liquidité mais crée à contrario des opportunités pour les investisseurs capables de les transformer en actifs plus attractifs, souvent par le biais de projets de conversion vers d'autres usages. Ce travail nécessitant le soutien des autorités publiques pour assurer leur viabilité.

Comment le marché des bureaux en Île-de-France s'est-il reconfiguré ?

D'ANNÉE EN ANNÉE LES VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE ONT TENDANCE À SE COMPRIMER ET À SE CENTRALISER.

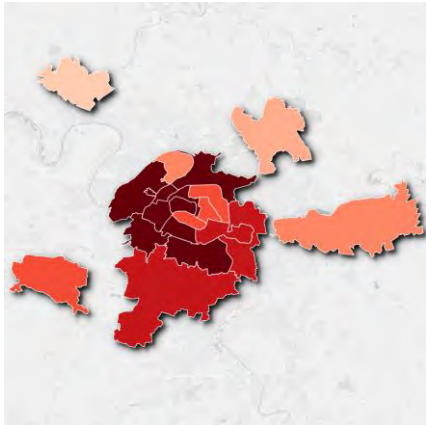
Depuis 2019 le marché francilien voit ses volumes d'investissement en bureaux décroître et se centraliser dans le QCA parisien. Ce n'est pas la première fois que l'on observe ce phénomène de contraction (spatiale et volumétrique) dans le marché. En 2009, post crise des subprimes une situation identique avait été observée.

LÉGENDE

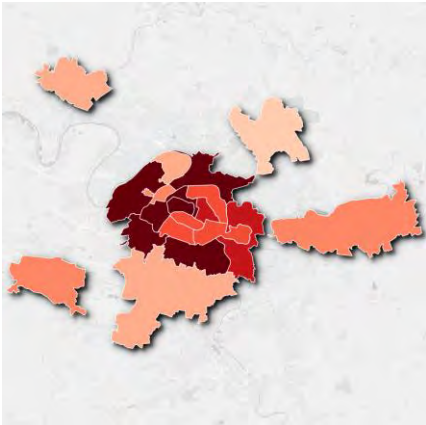
- 0 – 50 M€
- 50 – 100 M€
- 100 – 250 M€
- 250 – 500 M€
- 500 – 1 000 M€
- > 1 000 M€

N
^

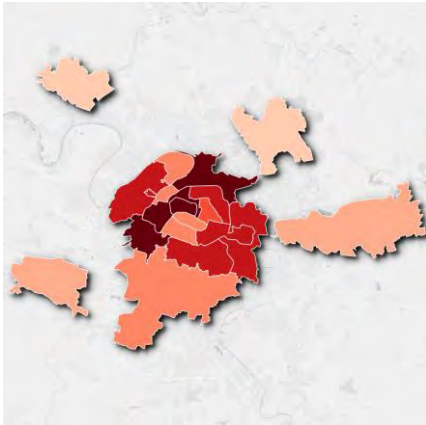
2019



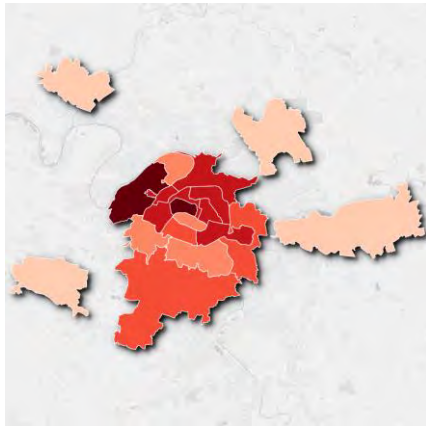
2020



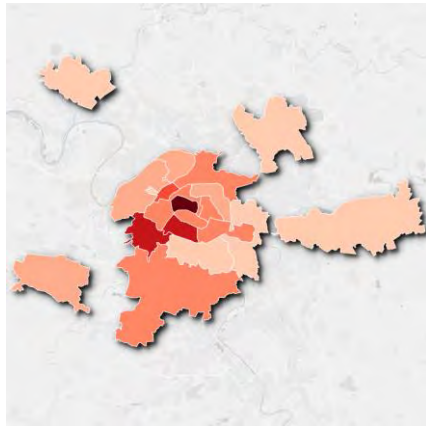
2021



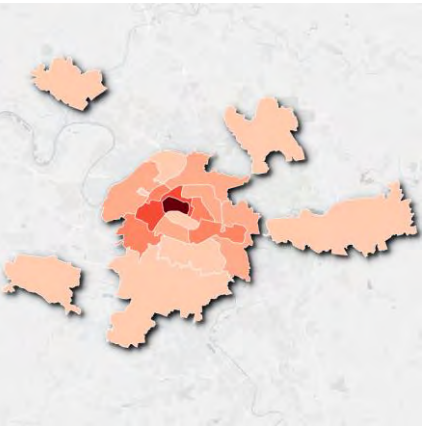
2022



2023



2024



0 5 10 km

**ALORS QUE
CERTAINS Y
VOIENT DE
L'OBSOLESCENCE,
D'AUTRES Y
VOIENT DES
OPPORTUNITÉS**

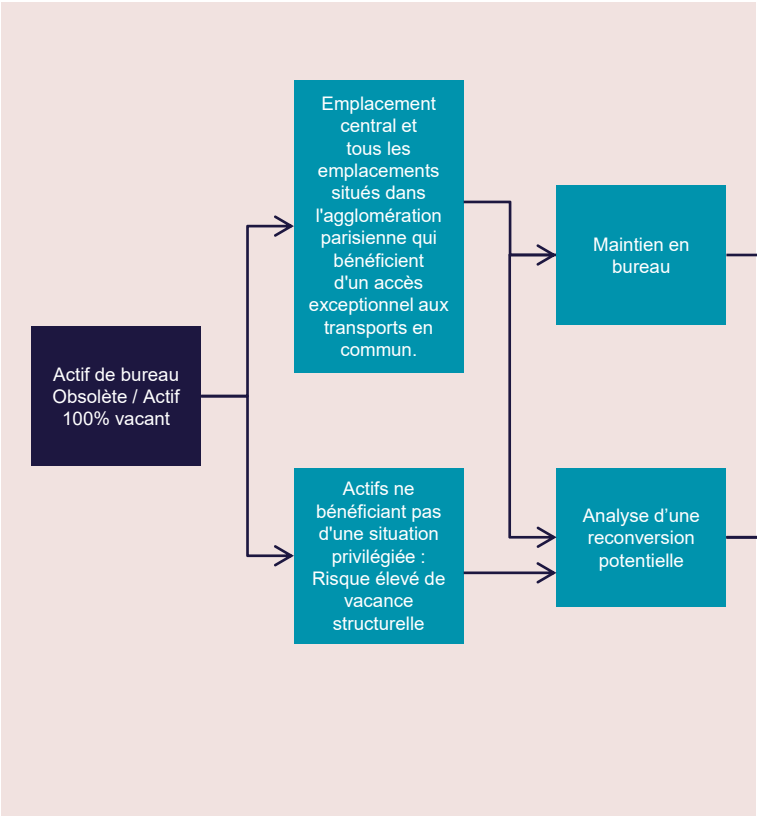


A nighttime photograph of a modern city skyline. The image features several prominent buildings with curved, grid-like facades. The windows are illuminated from within, creating a warm glow against the dark blue night sky. In the foreground, a multi-level highway interchange is visible, with light trails from vehicles suggesting movement. The overall scene conveys a sense of urban development and modern infrastructure.

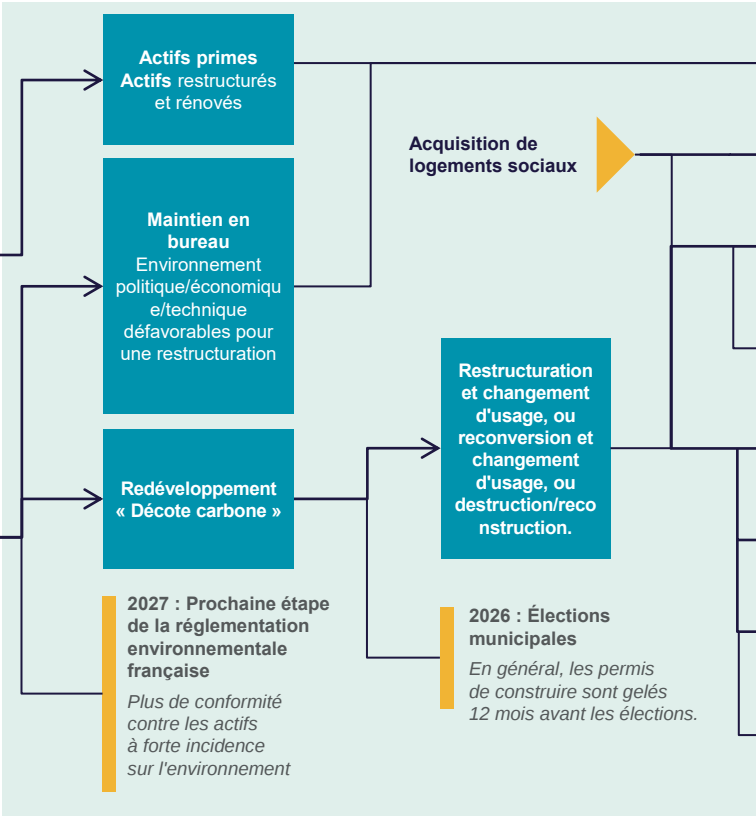
**COMMENT SAISIR CES
NOUVELLES OPPORTUNITÉS ?**

Comment saisir ces nouvelles opportunités sur le marché français ?

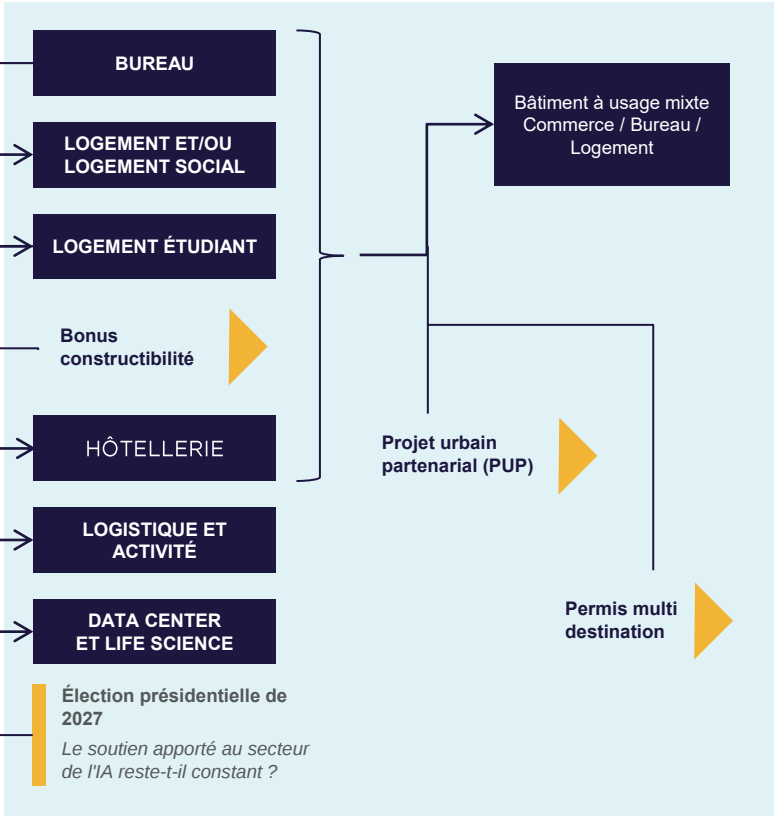
Étape 1. Identifier les actifs obsolètes dans les portefeuilles immobiliers



Étape 2. Identifier les opportunités dans les actifs obsolètes



Étape 3. Rééquilibrer les portefeuilles



A. Transformer l'obsolescence en opportunités

ÉTAPE 1. IDENTIFIER LES ACTIFS OBSOLÈTES DANS LES PORTEFEUILLES IMMOBILIERS

Les actifs de bureaux obsolètes deviennent progressivement le cœur des préoccupations des investisseurs qui en détiennent, en particulier à la lumière des changements rapides liés aux modes de travail à la suite de la pandémie de 2019. L'adoption croissante de modèles de travail hybrides par les entreprises ayant entraîné une diminution de la demande d'espaces de bureaux avec une occupation traditionnelle.

Ces biens se caractérisent souvent par leur situation périphérique, leur faible efficacité énergétique ou leur incapacité à répondre aux attentes des utilisateurs. Les immeubles obsolètes, de faible qualité, peinent à rivaliser avec des bâtiments plus récents et plus durables qui offrent une meilleure flexibilité et plus de compatibilité en matière d'interopérabilité (GTB, GTC).

En Île-de-France, par exemple, le nombre de bureaux vacants a augmenté dans des zones historiquement actives telles que la Boucle Sud et la Péri-Défense. En effet, nombre de ces immeubles, construits dans les années 1980 et 1990, ne répondent plus aux normes requises en matière de flexibilité, de connectivité ou de durabilité.

En identifiant ces actifs au sein de leurs portefeuilles, les investisseurs pourront commencer à élaborer leurs stratégies de transformation ou d'arbitrage, en s'alignant sur les nouvelles demandes tant des utilisateurs que des business models émergents (coliving par exemple) et en améliorant la viabilité à long terme de leurs investissements.



A. Transformer l'obsolescence en opportunités

ÉTAPE 2. IDENTIFIER LES OPPORTUNITÉS DANS LES ACTIFS OBSOLETES

Malgré les défis qu'ils représentent, les bâtiments obsolètes offrent des opportunités significatives aux investisseurs. L'un des plus grands potentiels réside dans leur transformation vers d'autres types de classes d'actifs, tels que le résidentiel classique, les résidences pour étudiants, des espaces de coworking ou même l'hôtellerie.

Par exemple, la conversion de ces bureaux en immeubles résidentiels répond à la fois au besoin de logements et aux objectifs de durabilité. Nombre de ces bâtiments sont stratégiquement situés dans la périphérie des grandes villes ou à proximité des nœuds de transport public, ce qui offre des avantages stratégiques pour les projets de réaménagement et de renouvellement urbain. Cependant, ces transformations nécessitent souvent des investissements initiaux importants pour mettre les bâtiments aux normes de construction et répondre aux attentes des occupants. L'équilibre financier des opérations sera l'enjeu central pour déterminer la faisabilité ou non d'un projet.

En outre, c'est avec le soutien des autorités administratives, qui encouragent la conversion des immeubles pour répondre aux besoins en logement, notamment grâce à des outils réglementaires tels que le permis de construire multi-destinations ou le bonus de constructibilité, voire à travers de nouvelles approches programmatiques comme le projet urbain partenarial (PUP), que ces actifs sont appelés à devenir de solides relais de croissance pour les investisseurs.



A. Transformer l'obsolescence en opportunités

ÉTAPE 3. RÉÉQUILIBRER LES PORTEFEUILLES

Les stratégies de diversification sont essentielles pour maximiser le rendement des portefeuilles immobiliers encore exposés aux immeubles de bureaux. En réduisant la part allouée à cette classe d'actifs, notamment en investissant dans des entrepôts logistiques, des logements, du résidentiel géré (étudiant ou senior), ou des classes alternatives telles que les data centers, les investisseurs pourront ainsi diluer le risque idiosyncratique propre à chaque typologie d'actif. Cette recherche de diversification permet, à terme, de mieux gérer les risques systématiques et spécifiques de leurs portefeuilles, et d'assurer une meilleure couverture contre les risques de réversion et les effets des cycles économiques.

Sur les marchés de bureaux, où le risque de vacance tend à limiter le rendement des investissements, la diversification géographique offre l'opportunité de concilier le potentiel de reconversion des actifs et la stabilité des rendements locatifs au sein d'une même classe d'actifs. Actuellement, une grande majorité de l'activité transactionnelle est concentrée sur Paris, où se situent les actifs prime, ce qui entretient la dynamique de rareté. À terme, en s'orientant vers des zones périphériques très spécifiques pour obtenir des rendements plus élevés, notamment dans le cadre de projets de redéveloppement urbain ou de développement de nouvelles zones liées aux grands projets d'infrastructures de transport en commun (comme le Grand Paris Express), les investisseurs pourront renouer avec une dynamique locale propice à la circulation des liquidités.



comment trouver de nouvelles opportunités d'investissement sur le marché français ?

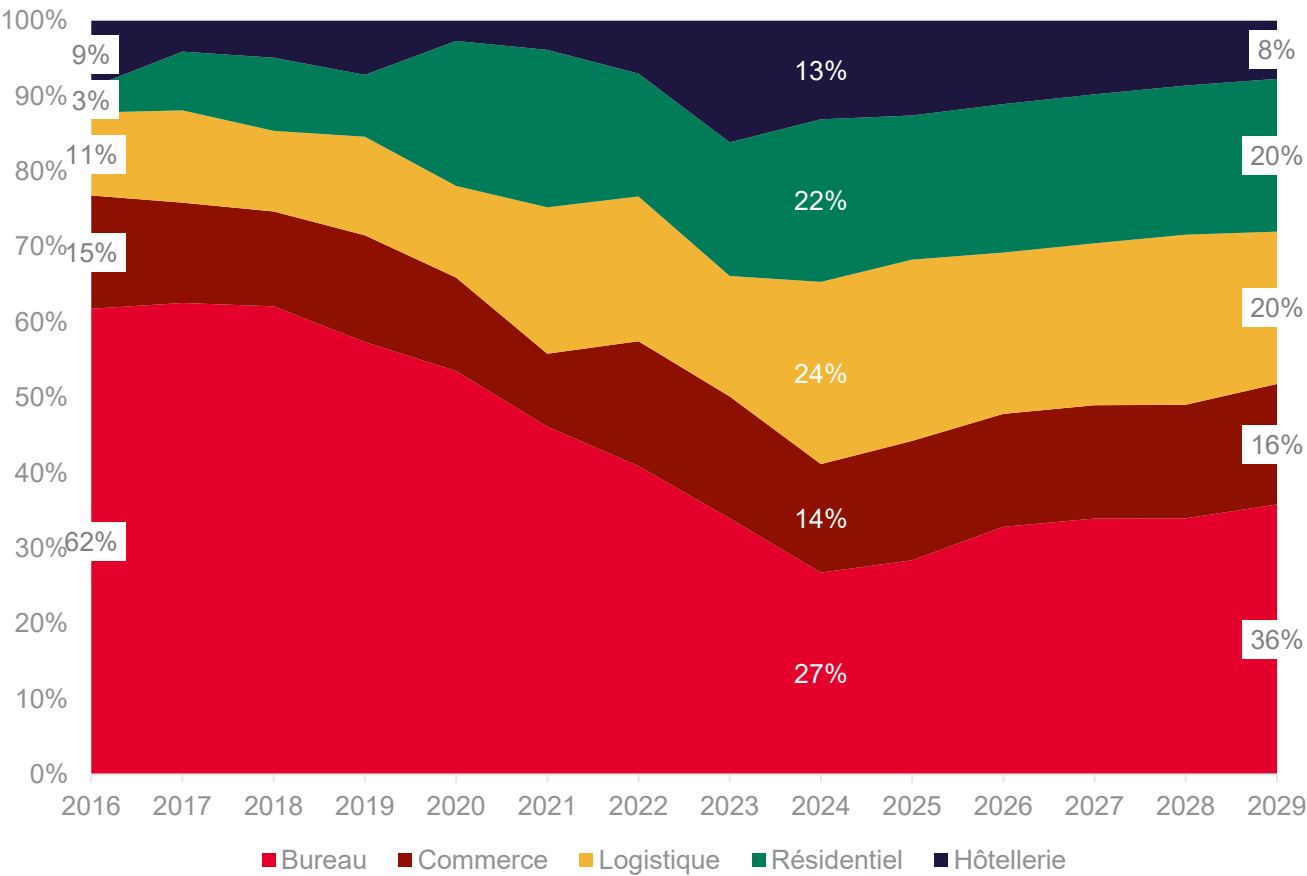


Sur la base de son parc de bureaux, de ses stratégies de portefeuille passées, l'attractivité de la France passe par ses possibilités de diversification des investissements.

		Comment le parc de bureaux obsolètes crée-t-il des opportunités de redéveloppement ?			Comment la classe d'actif permet-elle une diversification du portefeuille ?		
De bureau à Bureau	Actif prime	●			●		1/3 : Faible diversification
	Rénové/Restructuré	●	●		●		1/3 : Faible diversification
	A rénover	●	●	●	●		1/3 : Faible diversification
De bureau à Commerce	High street	●	●		●	●	2/3 : Diversification modérée
	Centres commerciaux	●			●		1/3 :Faible diversification
	Retail park	●			●	●	3/3 : Grande opportunité
De bureau à Logistique	Entrepôts	●			●	●	3/3 : Grande opportunité
	Locaux d'activités	●			●		1/3 : Faible diversification
De bureau à Résidentiel	Résidences étudiantes	●	●	●	●	●	3/3 : Grande opportunité
	Coliving	●	●	●	●	●	2/3 : Diversification modérée
De bureau à Hôtellerie	Hôtels	●	●	●	●	●	2/3 : Diversification modérée
	Resort	●			●	●	2/3 : Diversification modérée

B. Les stratégies de diversification vont permettre d'engager de nouvelles opportunités

L'ENJEU EST DE FAIRE ÉVOLUER LES PORTEFEUILLES TRADITIONNELLEMENT EXPOSÉS AUX BUREAUX AU PROFIT DE PORTEFEUILLES PLUS ÉQUILIBRÉS.



La pandémie a mis en évidence la vulnérabilité des portefeuilles trop concentrés sur un seul type d'actif, en particulier les immeubles de bureaux. Alors que cette classe d'actifs a historiquement dominé les investissements immobiliers, l'évolution actuelle vers le travail hybride et distanciel de ces dernières années soulève des questions quant à la demande à long terme d'espaces de bureaux. Les investisseurs doivent maintenant rééquilibrer leurs portefeuilles en adoptant une approche plus diversifiée.

La première étape de ce processus consiste donc à réduire la part des actifs de bureaux et à augmenter les investissements dans des secteurs alternatifs. Tel que nous l'avons exposé, il peut s'agir de logistique, d'immobilier résidentiel ou même d'infrastructures durables, en fonction des nouvelles tendances économiques et sociétales.

Par exemple, les immeubles résidentiels font l'objet d'une demande croissante dans les grandes villes et les zones urbanisées, tandis que la logistique continue de prospérer grâce à l'essor du commerce électronique. Cette évolution permet d'atténuer les risques liés à l'obsolescence et à l'incertitude du marché des bureaux.

Parallèlement, il est essentiel d'adopter une stratégie proactive pour gérer les actifs obsolètes dans les portefeuilles existants. Plutôt que de les vendre à perte, les investisseurs peuvent envisager des projets de redéveloppement ou de reconversion afin de maximiser leur valeur. Cette approche nécessite une planification minutieuse, des partenariats avec les autorités locales et des ajustements en fonction de l'évolution des tendances du marché.

Les bureaux obsolètes ne doivent pas être considérés uniquement comme des éléments de passif. Avec une approche stratégique, ils peuvent devenir des opportunités d'investissement particulièrement intéressantes.



CONTACTS

BARBARA KORENIOUGUINE
CEO France
+33 (0)1 53 76 80 29

barbara.koreniousguine@cushwake.com

AYMERIC SEVESTRE
Head of Capital Markets France
+33 (0)1 86 46 11 04
aymeric.sevestre@cushwake.com

PAUL ANDRIOT, PhD.
Senior Research Analyst
+33 (0)4 88 92 25 68
paul.andriot@cushwake.com

About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture.

For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles