

# Le Marché de l'investissement

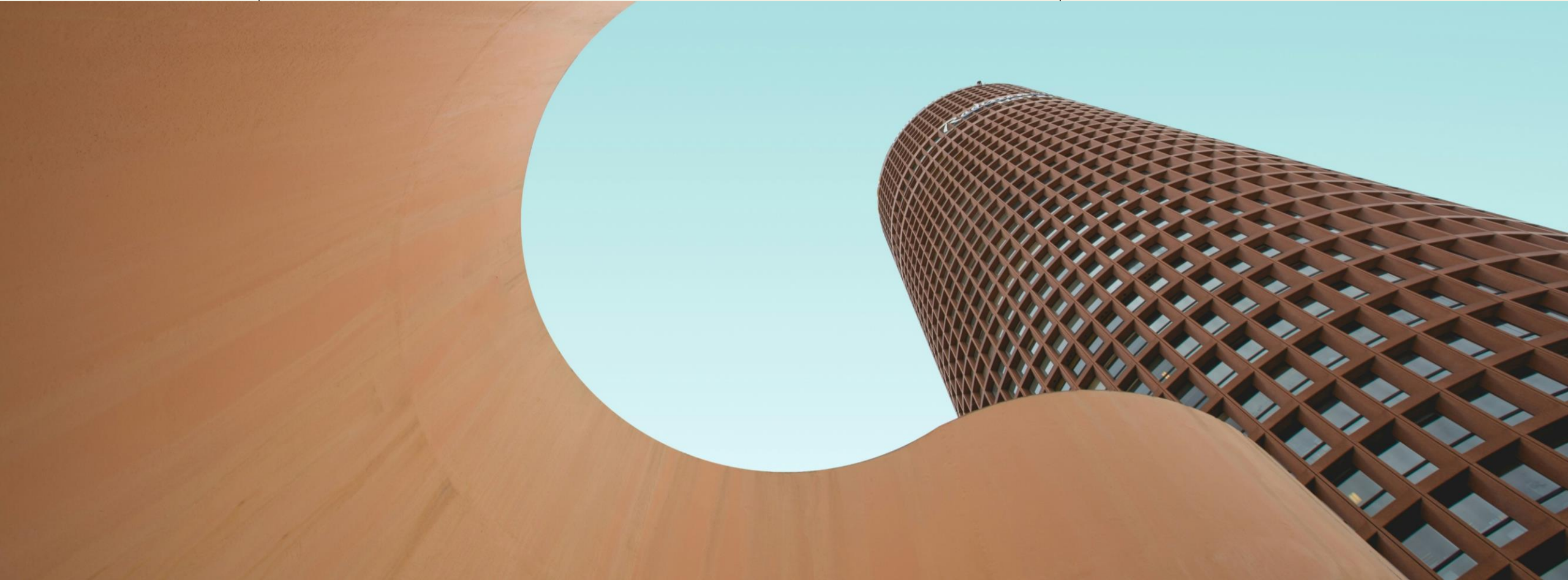
## *France*



2<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 4.*      **Tendances générales**

---

*Page 11.*      **Bureaux**

*Page 19.*      **Commerces**

*Page 26.*      **Industriel**

---

*Page 32.*      **Perspectives**

---

*Page 34.*      **Contacts**

	2T 2024	2T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en France	4,4 mds €	7,0 mds €	▼
Nombre de transactions	251	400	▼
Nombre de transactions > 100 M€	11	10	▼
Part des transactions > 100 M€*	37 %	33 %	▲
Part des portefeuilles*	22 %	10 %	▲
Part des volumes investis en Ile-de-France*	46 %	64 %	▼
Part des investisseurs étrangers*	37 %	27 %	▲
Part des bureaux*	38 %	57 %	▼
Part des commerces*	26 %	28 %	▼
Part de l'industriel*	36 %	15 %	▲
Taux de rendement prime Bureaux	4,25 % - 4,50 %	3,50 %	▲
Taux de rendement prime Commerces	4,25 % - 4,75 %	3,75 %	▲
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

**Le Marché de  
l'investissement**

*France*

# Tendances générales

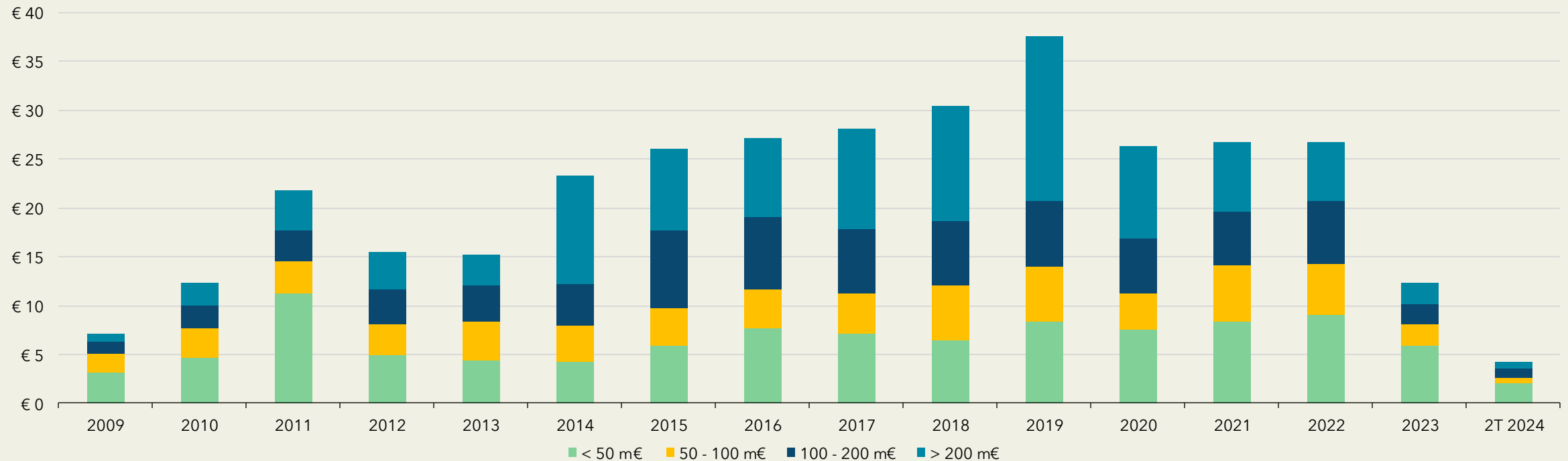
# Les nouvelles tendances d'hier, la norme de demain

Au cours des deux premiers trimestres de l'année 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a enregistré des volumes d'investissement d'un peu moins de 4,5 milliards d'euros, contre 7 milliards pour la même période en 2023. Ces chiffres, notablement faibles et comparables avec ceux de l'exercice 2010, ne doivent pas être perçus uniquement de manière alarmiste. Ils ne font que confirmer les tendances que nous observons depuis plusieurs trimestres maintenant, que sont la discrétion sur le marché des investisseurs institutionnels aux stratégies d'investissement core, le

dynamisme et la structuration des investisseurs privés de type family office, la raréfaction des grandes transactions dans un contexte de baisse généralisée des prix, mais surtout une redistribution des cartes quant à la répartition des engagements par classes d'actifs. Cette nouvelle donne, reflétant les évolutions de nos modes de vie et de travailler, avec notamment une place plus sélective attribuée aux bureaux, une consolidation de la part des actifs industriels et une diversification globale des portefeuilles, est vraisemblablement amenée à s'ancrer dans le temps.

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

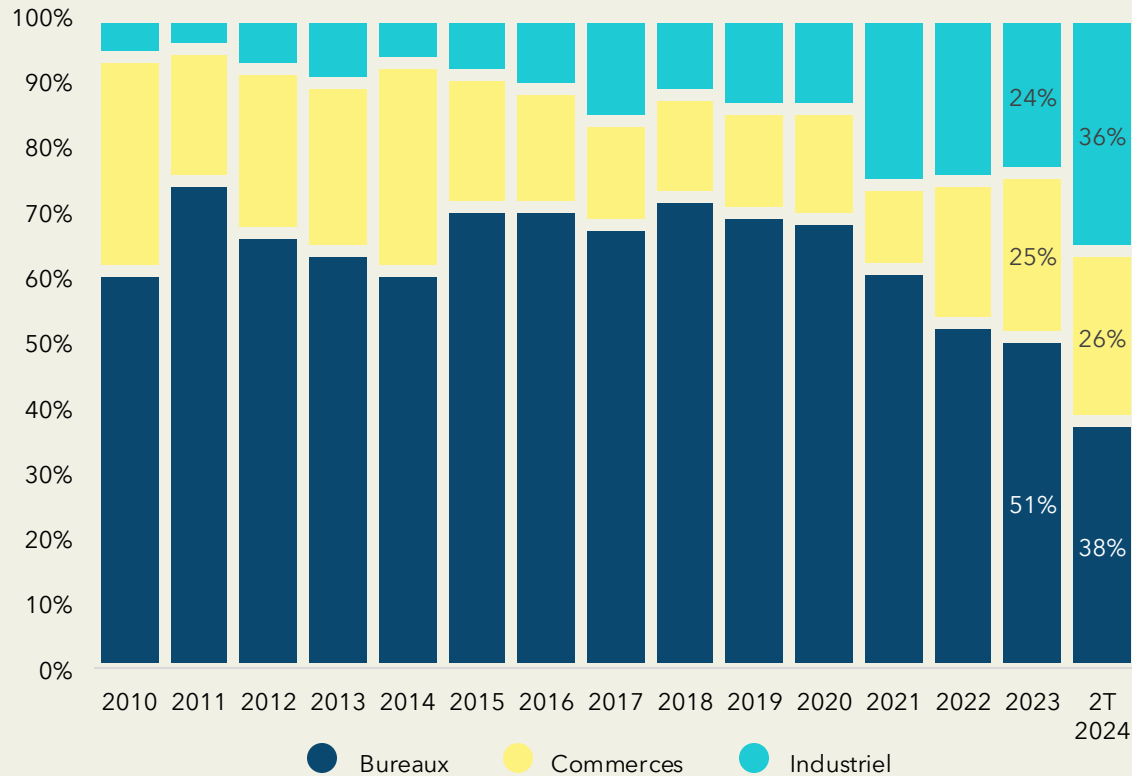
Tous types d'actifs confondus (bureaux, commerces, industriel)



# Une répartition qui s'homogénéise

## Répartition des volumes investis par typologie d'actifs

En France, sur le volume total en %



Après un premier trimestre historiquement faible, les investissements en immeubles de bureaux au cours du second trimestre se sont légèrement relevés. Néanmoins, avec moins de 2 milliards d'euros engagés à mi-année, la part des immeubles tertiaires reste sous le seuil des 50%. Ceci confirme la tendance post-covid, d'investisseurs bien plus regardant que par le passé lorsqu'il s'agit d'immeubles de bureaux.

En revanche, les 1,6 milliards d'euros investis en actifs industriels représentent une hausse annuelle de +46%, leur permettant de consolider une part de marché historiquement haute, à 36%.

Cette tendance devrait se maintenir pour l'exercice en cours, si l'on se réfère aux nombreux processus de commercialisation de plateformes et portefeuilles logistiques déjà enclenchés.

L'immobilier de commerces dépasse de peu la barre du milliard, s'allouant une part de marché en ligne avec celle de l'an passé, proche du quart de l'ensemble du marché de l'investissement en immobilier banalisé.

Au regard des transactions en cours, cette répartition devrait rester relativement stable au cours du second semestre de 2024.

# Les étrangers confirment leur 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.

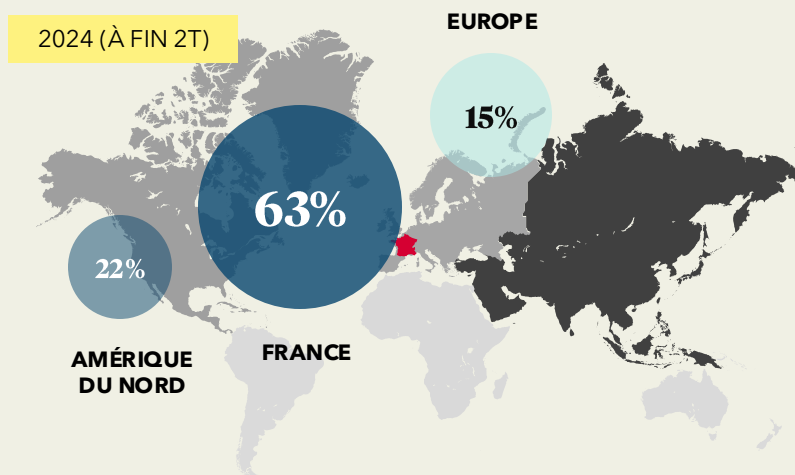
**Le premier semestre 2024 laisse à croire que les investisseurs non-domestiques semblent plus enclins à se projeter à nouveau au sein du marché immobilier français.** S'allouant 37% des montants engagés, ils sont revenus au niveau de la moyenne des 10 dernières années.

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, puisque près d'un milliard d'euros de deals ont été bouclés pour des établissements hôteliers parisiens.

## Le Marché de l'investissement France

### Répartition des volumes investis par origine géographique

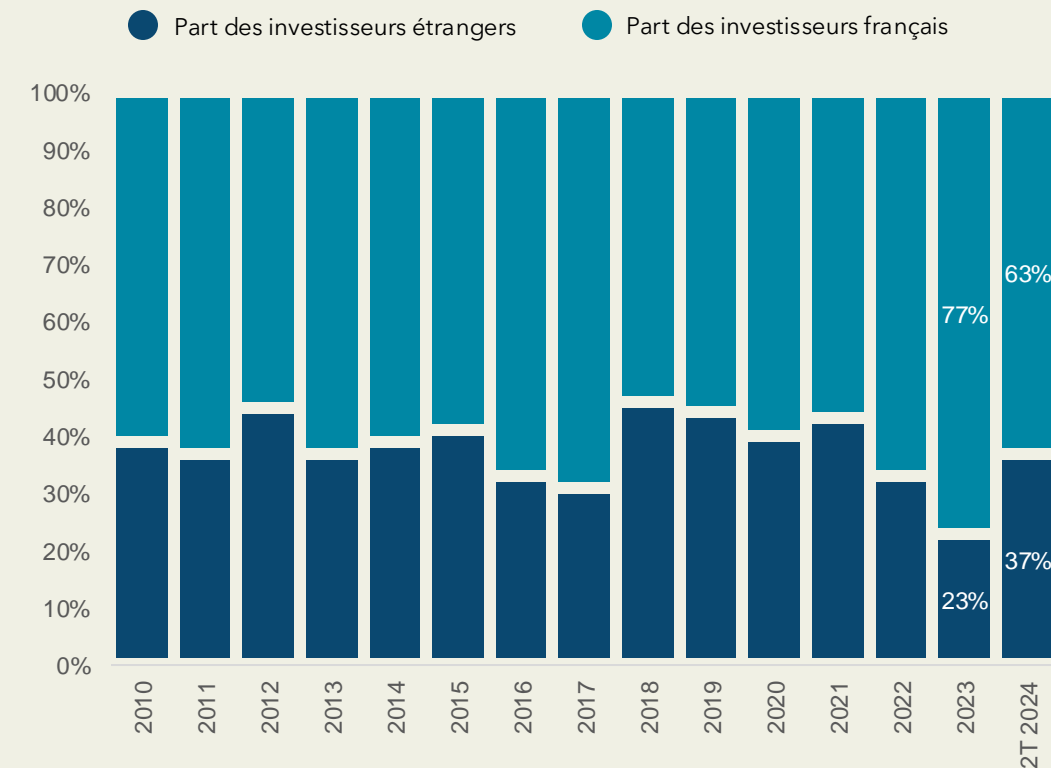
Tous types d'actifs, en France, sur le volume total en %



## Le Marché de l'investissement France

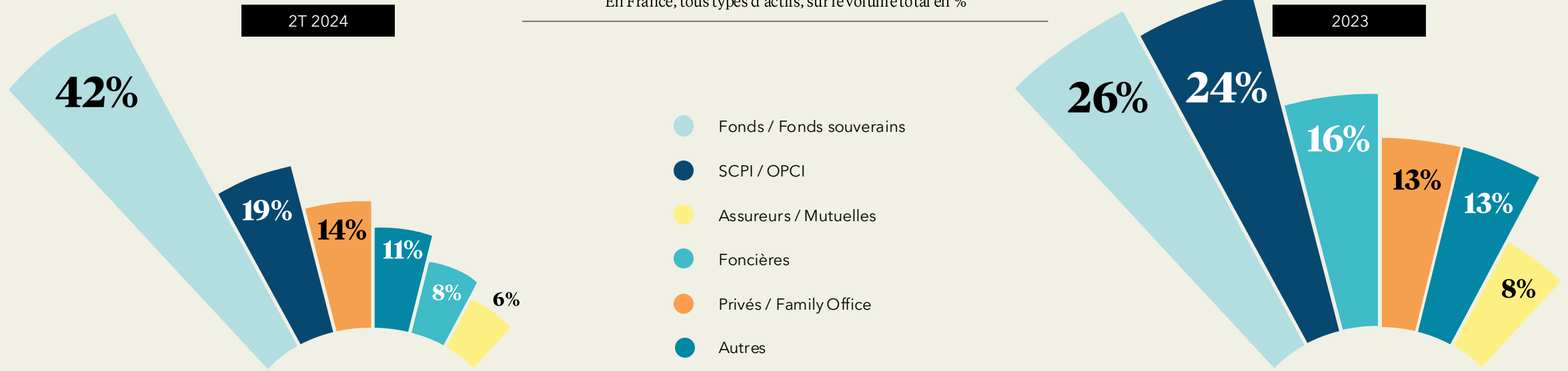
### Répartition des volumes investis entre Français et étrangers

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



# Les fonds s'accaparent le marché

Répartition des volumes investis par typologie d'investisseur  
En France, tous types d'actifs, sur le volume total en %



Les tendances dessinées au fil de l'exercice 2023 sont renforcées au cours de cette première partie d'année 2024. D'une manière générale, on observe une baisse de l'activité des investisseurs institutionnels aux stratégies d'investissement core, positionnés historiquement sur de gros volumes. À l'inverse, on enregistre des montants importants levés pour des stratégies value-add, notamment par des investisseurs dits privés, qui continuent de profiter d'une souplesse financière permise entre autres grâce à un moindre recours au financement bancaire.

Très actifs à l'acquisition d'entrepôts logistiques, les fonds s'octroient plus de 40% de part de marché à fin juin. Parmi les 1,1 milliard d'euros engagés par cette typologie d'investisseurs en immobilier industriel, on citera le Portefeuille Project Montclair, acheté plus de 350 millions d'euros par le fond états-unien Ares Management.

Les SCPI / OPC I grand public restent relativement discrètes depuis plusieurs mois, avec moins de 50 transactions à mettre à leur compte depuis le début d'année. On observe toutefois le retour à l'acquisition d'immeubles de bureaux de la part de certaines sociétés de gestion, à l'image de Corum AM se positionnant sur l'immeuble In-Situ à Boulogne-Billancourt pour une enveloppe de 90 millions d'euros.

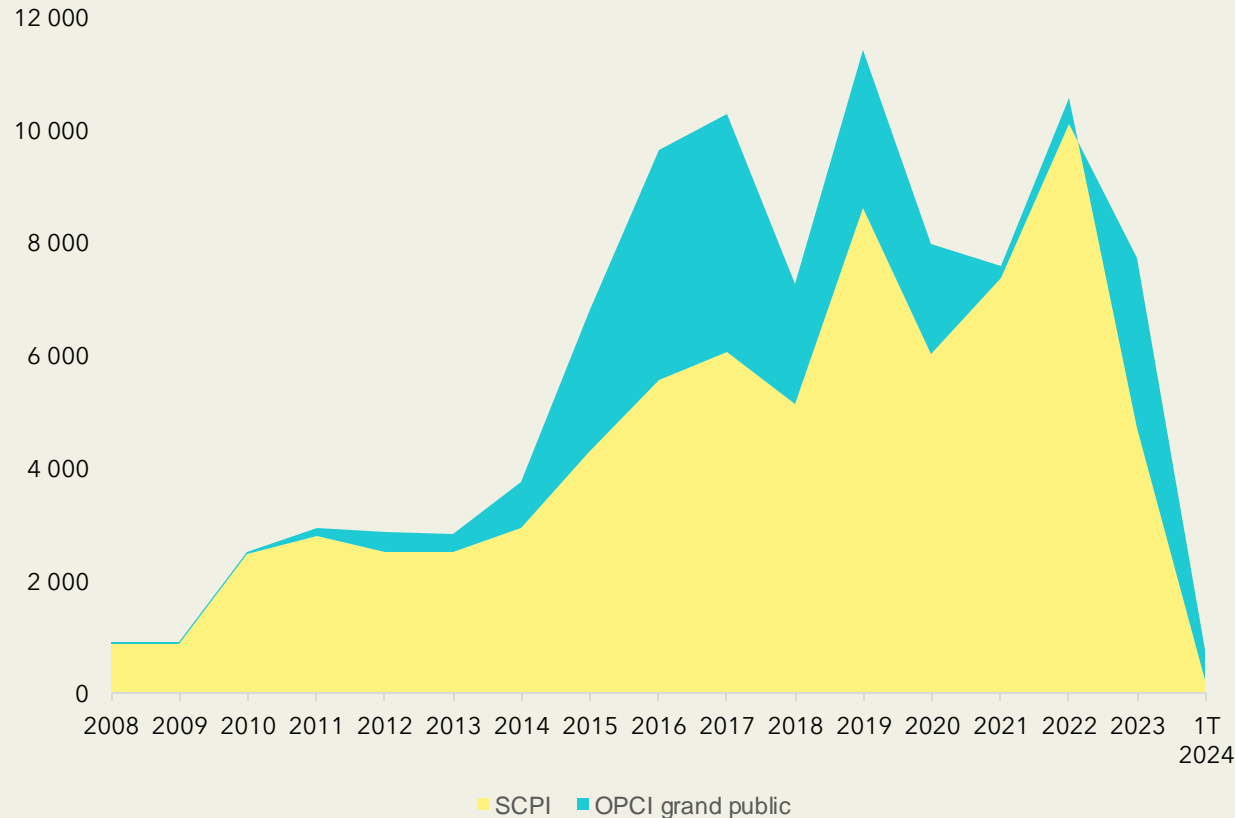
Du fait d'une accélération des cessions de portefeuilles d'entrepôts logistiques de montants importants, la part des investisseurs privés est logiquement en repli à la fin du mois de juin, alors qu'elle avait atteint un sommet au cours du premier trimestre à près de 25%. Ces investisseurs devraient néanmoins rester des acteurs majeurs du marché de l'investissement en bureaux parisiens d'ici la fin d'exercice.



# Une collecte des SCPI limitée

## Collecte des fonds immobiliers grand public

En France, en millions d'euros



Au 1T 2024, les SCPI ont collecté 1,1 milliard d'euros, un montant similaire à ceux des deux derniers trimestres de 2023.

Les SCPI dites « diversifiées » ont dominé, avec 58 % de la collecte brute, suivies des SCPI à dominante « bureaux » (21 %), « santé et éducation » (9 %), « logistique et locaux d'activité » (6 %) et « commerces ».

Si l'on s'intéresse à la collecte nette, elle s'élève pour ce trimestre à 765 millions d'euros.

En parallèle, le volume des demandes de rachat a considérablement diminué, passant

de 1,3 milliard d'euros au quatrième trimestre 2023 à 625 millions d'euros au premier trimestre 2024. De ce montant, 326 millions d'euros de rachats ont été équilibrés par de nouvelles souscriptions au cours du trimestre.

Concernant les OPCI grand public, produit le plus souvent distribué en unités de compte d'assurance vie, le premier trimestre 2024 enregistrait une décollecte nette de 553 millions d'euros. Leur actif net était lui de 14,5 milliards d'euros.

■ SCPI ■ OPCI grand public

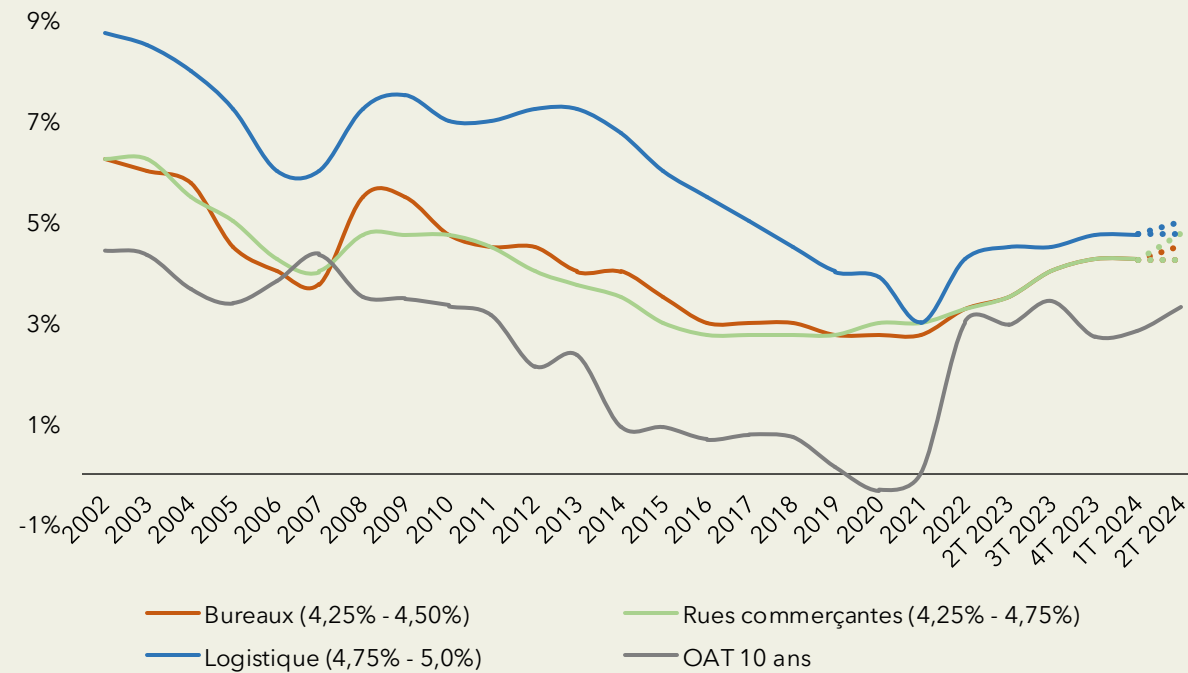
# Stabilisation confirmée

Nous actons une stabilisation des taux prime pour le second trimestre consécutivement, dans un contexte qui demeure incertain et difficile pour le secteur immobilier. Bien que l'annonce de la baisse des taux directeurs par la BCE au printemps fût accueillie très positivement par l'ensemble des acteurs de la filière, la dissolution inattendue de l'Assemblée nationale a, au moins à court-terme, calmé un marché qui

commençait progressivement à se relever. Dans le sillage d'une OAT 10 ans remontée à un niveau auquel elle n'avait plus évolué depuis plus de six mois, la prime de risque allouée à l'immobilier subit une compression qui n'était pas anticipée. Néanmoins, une baisse du taux prime des bureaux n'est pas à exclure en fin d'été, alors que la confiance des investisseurs envers le QCA parisien semble pérenne.

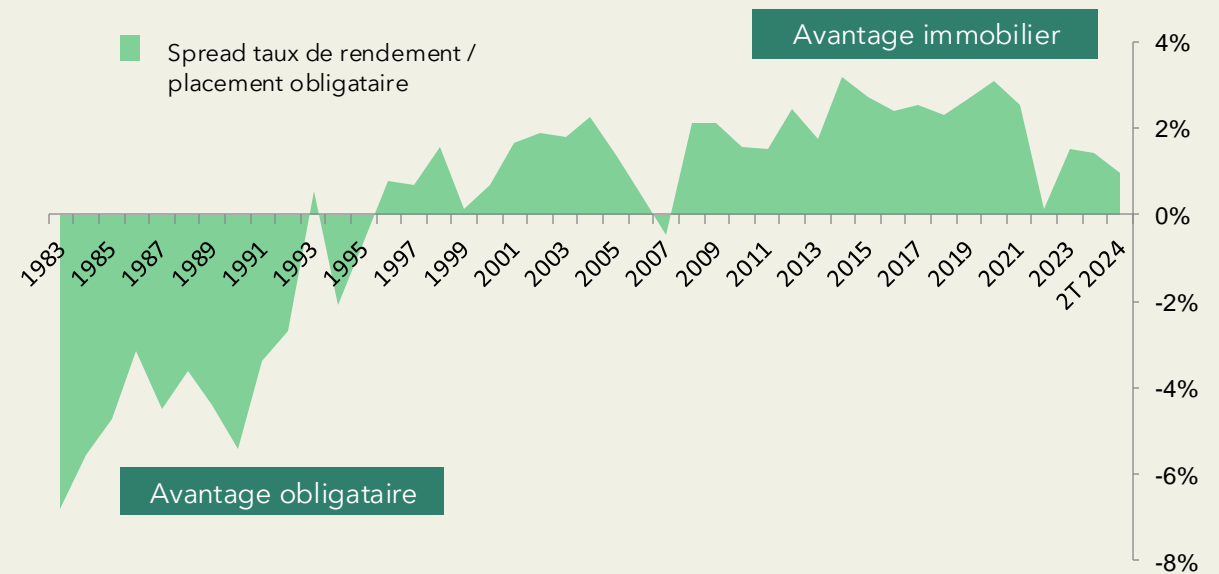
## Évolution des taux de rendement prime

En France, en %



## Spread taux prime / Rendements obligatoires

En France, en %



**Le Marché de  
l'investissement**

*France*

# Bureaux

	2T 2024	2T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	1,7 md €	4,0 mds €	▼
Part des bureaux*	38 %	57 %	▼
Nombre de transactions > 100 M€	2	6	▼
Part des transactions > 100 M€**	14 %	29 %	▼
Part des volumes investis en Ile-de-France**	60 %	74 %	▼
Part des investisseurs étrangers**	13 %	23 %	▼
Taux de rendement prime Paris QCA	4,25 % - 4,50 %	3,50 %	▲
Taux de rendement prime La Défense	6,50 % - 6,75 %	5,50 %	▲
Taux de rendement prime Lyon	5,25 % - 5,50%	4,25 %	▲

\*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.



## CLIMAT DES AFFAIRES\*

**98,8 points en juin 2024**

- 1,6 pts par rapport à juin 2023

Source: INSEE

\*Indice synthétique, dans le secteur des services.



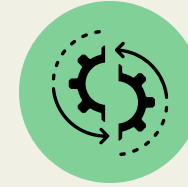
## TAUX DE CHÔMAGE

**7,5 % à fin 1T 2024**

vs 7,1 % à fin 1T 2023

Source: INSEE

\*Catégories A, B et C, en France métropolitaine.



## DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES EN FRANCE

**61 081 en juin 2024 (cumul 12 mois)**

+ 24 % en un an

+ 2,9 % par rapport à la moyenne 2010-2019

Source: Banque de France



## DEMANDE PLACÉE IDF

**865 689 m<sup>2</sup> à fin 2T 2024**

+ 0 % en un an

Source: Knight Frank



## TAUX DE VACANCE IDF

**8,9 % à fin 2T 2024**

8,0 % à fin 2T 2023

Source: Knight Frank



## LOYER PRIME IDF

**1 045 €/m<sup>2</sup>/an à fin 2T 2024**

+ 1,5 % en un an

Source: Knight Frank

# Bureaux : une classe d'actifs en pleine mutation

Avec 1,6 milliard d'euros actés, les six premiers mois de l'année 2024 ne démentent pas la tendance observée depuis maintenant 4 ans : la baisse conjointe des volumes investis en bureaux et la part que représente ceux-ci parmi les montants globaux engagés en immobilier d'entreprise (39% au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre 70% il y a cinq ans).

La répartition géographique Île-de-France / Régions reste quant à elle en-deçà des standards historiques pour la région francilienne, avec seulement 60% des acquisitions enregistrées dans l'agglomération parisienne.

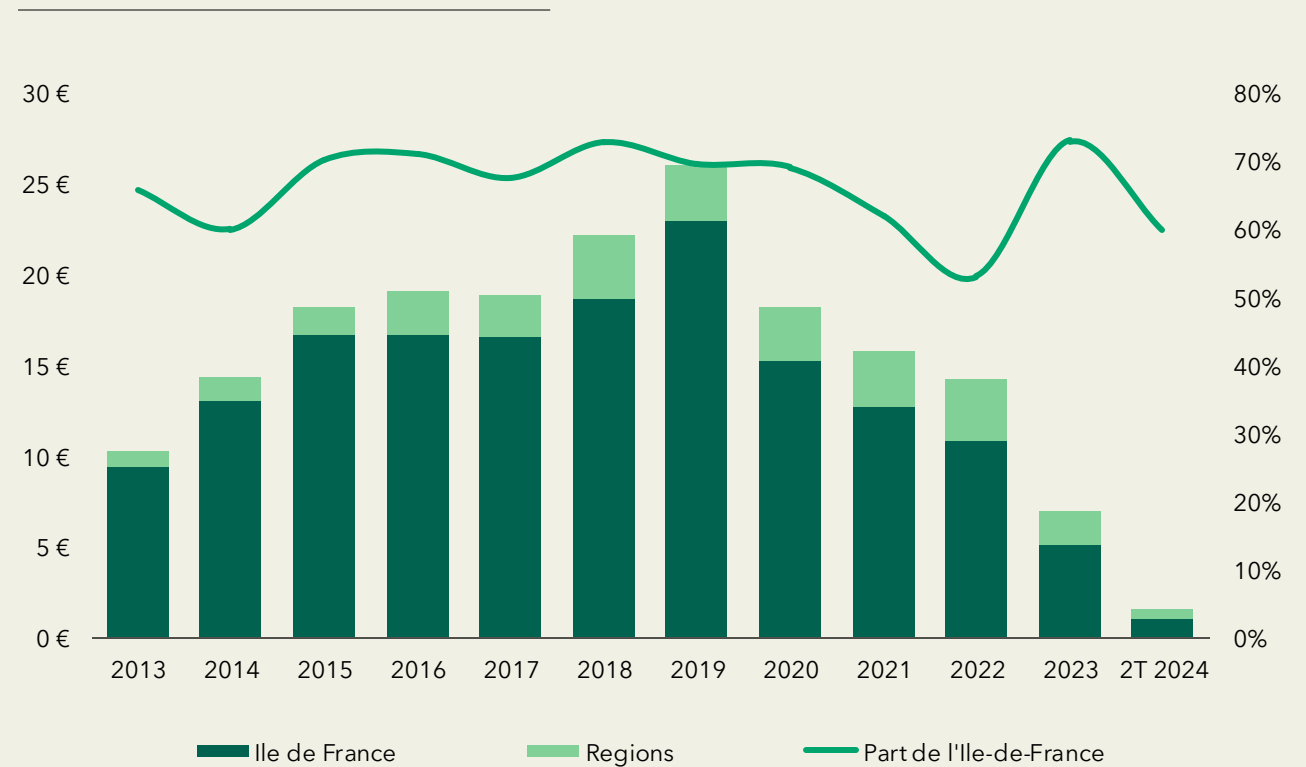
En Régions, les taux de vacance restent généralement assez faibles, et les actifs plus liquides et faciles à financer en raison de montants moins élevés. Les principaux animateurs du marché y sont des véhicules

dits « jeunes SCPI », alors que le marché peine à trouver un relai de croissance à la baisse d'activité des SCPI « historiques », qui furent les principaux acteurs de la croissance de ces marchés. Toutefois, alors que les investisseurs étrangers ne sont pas habitués à sortir d'Île-de-France pour étudier des opportunités d'acquisitions tertiaires, ce premier semestre a vu le fond américain Radius Global Infrastructure se positionner sur un portefeuille de call-centers loués à Orange et La Poste, valorisé 120 millions d'euros.

En Île-de-France, le phénomène de *flight-to-quality*, exprimé par une recherche de centralité, n'a jamais été aussi prégnant, avec une part prépondérante des volumes investis en bureaux localisés au cœur du QCA parisien.

## Évolution des volumes investis en bureaux

En France, en milliards d'euros



# Bureaux IDF : une dichotomie centre - périphéries

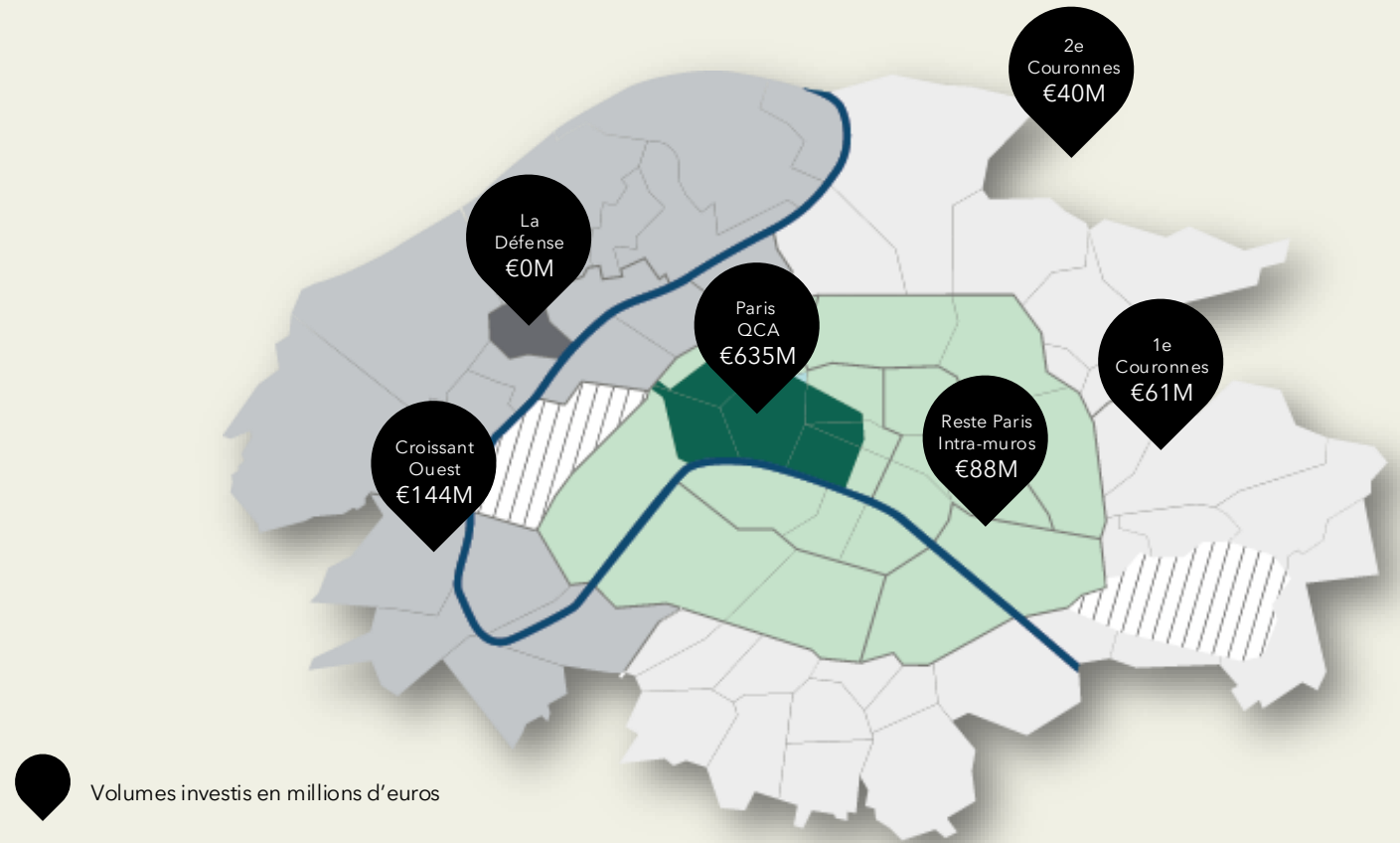
**En Ile-de-France, les sommes engagées en bureaux au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 sont restées sous le seuil du milliard d'euros.** Ces six premiers mois de l'année s'inscrivent dans la continuité d'un millésime 2023, qui fut l'exercice le moins dynamique depuis 2009.

À la lecture de la répartition géographique des acquisitions en Île-de-France, il ressort que les investisseurs se montrent très sélectifs. En effet, ils privilégient plus que jamais la centralité, le QCA parisien concentrant par conséquent les 2/3 des engagements en bureaux sur le territoire francilien, et près de 40% à l'échelle nationale au 1<sup>er</sup> semestre. L'ensemble Opéra Gramont, localisé au cœur du 2<sup>nd</sup> arrondissement parisien, vendu par

Deka à Osae pour plus de 100 millions d'euros, est une illustration de l'appétit marqué de la part des investisseurs pour des immeubles disposant d'une adresse de qualité, au sein d'un marché sous-offreur, et présentant un potentiel de réversion locative.

Si l'activité fut globalement atone en périphérie, l'acquisition par Corum AM de l'immeuble In-Situ à Boulogne-Billancourt pour plus de 90 millions d'euros démontre que la Boucle sud et Neuilly-Levallois restent des marchés regardés par les investisseurs. Plus globalement, dans les marchés secondaires les investisseurs continuent d'étudier des projets de transformation pour des actifs de bureaux dits « plantés ».

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



# Un trio qui anime le marché

Alors que le marché fait la part belle aux opérations value-add et que les interrogations sur certains secteurs de bureaux sont plus que jamais d'actualité, on observe une évolution des typologies d'acteurs actifs à l'acquisition d'ensembles tertiaires.

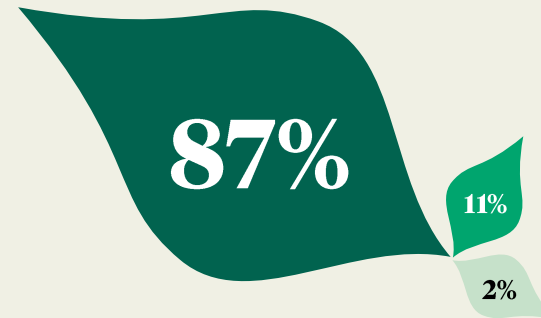
**Après un timide début d'année, les SCPI / OPC I capitalisent à fin juin 26% des volumes investis en bureaux.**

Les véhicules historiques des sociétés de gestion, traditionnellement positionnés sur des gros volumes, souvent localisés en périphérie, restent dans une dynamique d'arbitrage et de rééquilibrage de leurs patrimoines. À l'inverse, de « jeunes » SCPI sont présentes sur le marché, essentiellement focalisées sur des volumes de moindre taille.

**Les fonds signent leur grand retour**, avec les deux plus grosses transactions de bureaux de ce début d'année à mettre à leur actif. Le portefeuille Hexagone (des centres d'appels d'Orange et EDF) rejoint ainsi le patrimoine d'un fonds outre-Atlantique, tandis qu'OSAE Partner s'est positionné sur l'ensemble Opéra Gramont dans le QCA parisien.

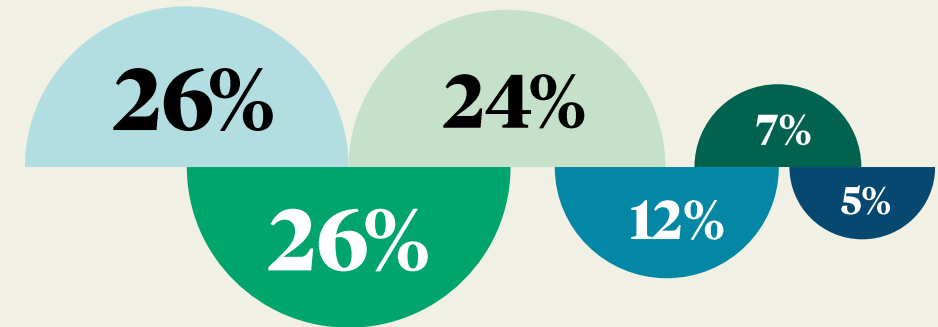
Symbole de l'évolution du marché, **les investisseurs privés comptent parmi les acteurs majeurs du marché.** Profitant de la baisse des valorisations et des difficultés de financements d'investisseurs historiques, ils n'hésitent pas à déployer leurs capitaux pour acquérir des immeubles de bureaux parisiens aux localisations centrales.

**Volumes investis en bureaux par nationalité**  
En France, à fin 2T 2024, sur le volume total en %



- France
- Amérique de Nord
- Europe

**Volumes investis en bureaux par typologie d'investisseur**  
En France, à fin 2T 2024, sur le volume total en %



- Assurances / Banques
- SCPI / OPC I
- Foncières
- Privés
- Fonds / Fonds souverains
- Autres

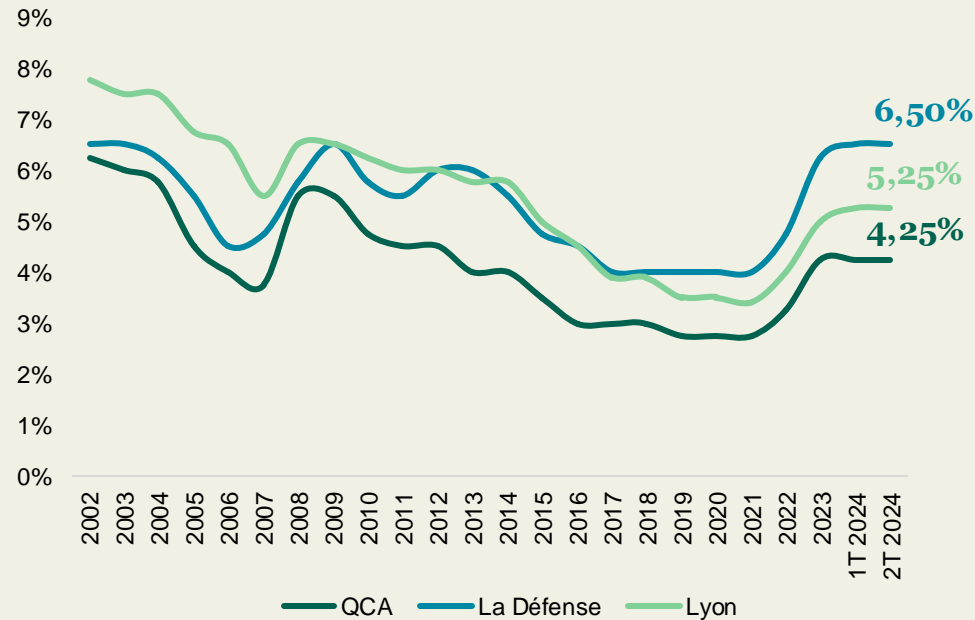


# Stabilité depuis le début d'année

Suite à une nette réduction des taux prime sur une période d'un an à travers l'Ile-de-France, le **réajustement des prix commence à raviver l'activité**. Toutefois, pour certains secteurs tertiaires rencontrant des difficultés, les investisseurs attendent dans l'ensemble une réévaluation plus importante, ce qui entraîne une pause dans certains processus de cession et pousse encore certains vendeurs à retirer leurs actifs du marché.

**Les ventes finalisées au cœur du QCA parisien au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre 2024, ainsi que les processus de commercialisations en cours, nous permettent de statuer une stabilisation du taux prime pour le second trimestre de suite.** En revanche, la correction se poursuit dans certains secteurs géographiques, que ce soit en agglomération parisienne et dans certaines métropoles régionales.

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



	ÉVOLUTION SUR UN AN	ÉVOLUTION SUR 10 ANS
PARIS QCA	+ 75 pdb	+ 25 pdb
LA DÉFENSE	+ 75 pdb	+ 100 pdb
LYON	+ 100 pdb	- 50 pdb

# Exemples de transactions bureaux | France 2T 2024

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Hexagone	France	ETERNAM	RADIUS GLOBAL INFRASTRUCTURE	100-200M€
Opéra Gramont	Paris 2 <sup>e</sup>	DEKA	OSAE PARTNERS	100-200M€
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€
Liberté 1	Charenton-le-Pont (94)	COVIVIO	HINES	< 50M€
42 rue Notre Dame des Victoires	Paris 9 <sup>e</sup>	GÉNÉRALI	FONDS DE GARANTIE DES VICTIMES	< 50M€
7 rue Meyerbeer (partie bureaux)	Paris 9 <sup>e</sup>	FAMILLE ROYALE DU QATAR	ACOSS (URSSAF)	< 50M€
22-24 avenue Hoche	Paris 8 <sup>e</sup>	LA FRANÇAISE REM	HERTEL GROUP	< 50M€



Portefeuille Hexagone, France



Opéra Gramont, Paris 2<sup>e</sup>



In Situ, Boulogne-Billancourt (92)

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

# Commerces

	2T 2024	2T 2023	Évolution annuelle
Volumes investis en commerces en France	1,1 md €	1,9 md €	↓
Part des commerces*	26 %	28 %	↓
Nombre de transactions > 100 M€	1	5	↓
Part des volumes investis en Ile-de-France**	55 %	61 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	9 %	35 %	↓
Taux de rendement prime Rues commerçantes	4,25 % - 4,75 %	3,75 %	↑
Taux de rendement prime Centres commerciaux	6,0 % - 6,25 %	5,25 %	↑
Taux de rendement prime Retail parks	6,75 % - 7,00 %	5,75 %	↑

\*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.



## CONSOMMATION DES MÉNAGES

**+ 1,2 % en 2024\***

+ 0,6 % en 2023

Source : Banque de France

\*prévision pour l'ensemble de l'année

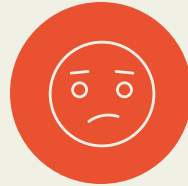


## VENTES DU COMMERCE\*

**+ 3,1 % en valeur sur un an en magasin  
(données à fin mai 2024)**

Source : Procos

\*en France, ensemble du commerce spécialisé



## OPINION DES MÉNAGES\*

**89 points en juin 2024**

+ 3 points par rapport à juin 2023

Source : INSEE

\*Indice synthétique de confiance des ménages



## TAUX DE VACANCE À PARIS\*

**6,5 % à fin juin 2024**

\*Lieux vacants ou à venir, pop-ups.



## PRIX À LA CONSOMMATION\*

**+ 2,5 % en 2024\***

+ 5,7 % en 2023

Source : Banque de France

\*prévision pour l'ensemble de l'année incluant énergie et alimentation



## MONTANTS INVESTIS\*

**1,1 milliard d'euros en 2024 (à fin 2T)**

1,9 milliard d'euros en 2023 (à fin 2T)

Source : Knight Frank

\*En France, commerces (tous formats)

# Commerce : une part de marché qui progresse

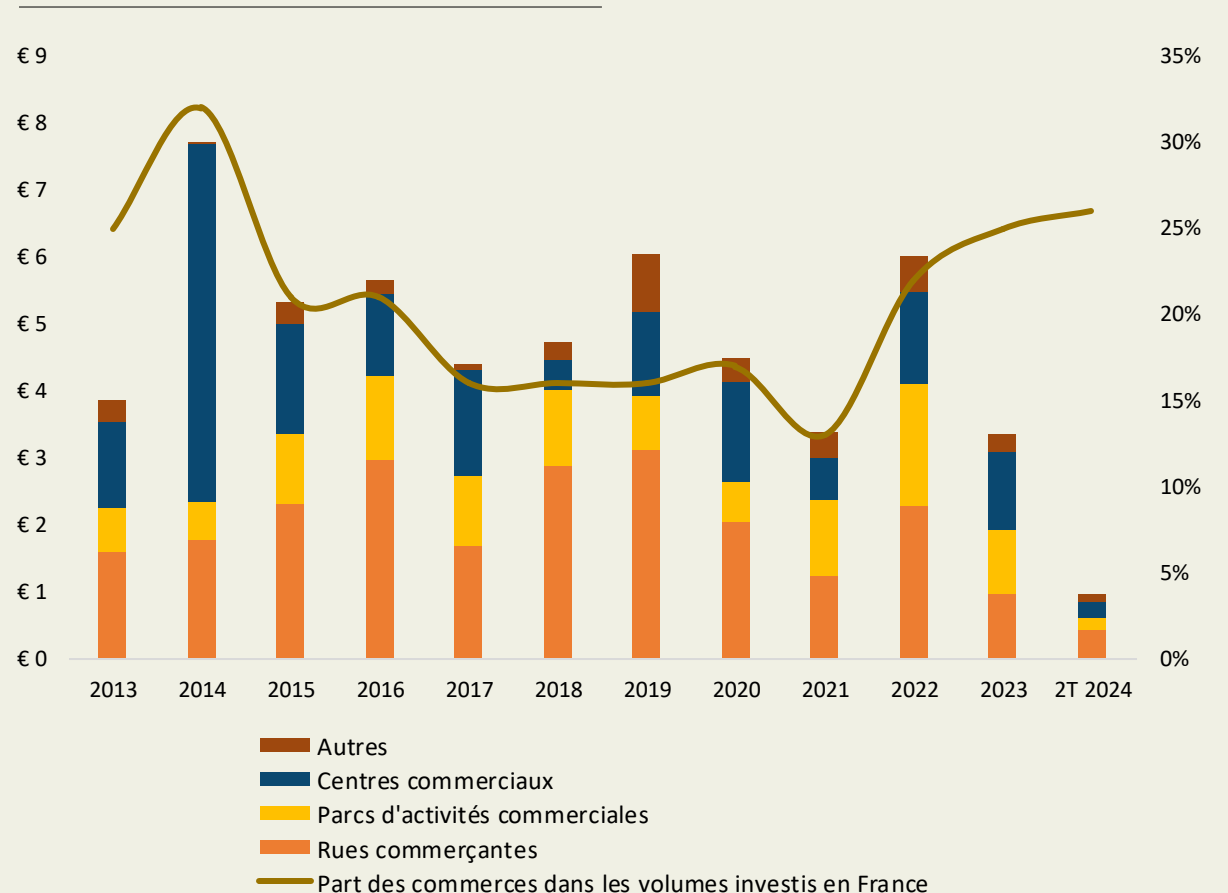
Après une année 2023 plutôt dynamique, portée par le marché de l'investissement et par les ventes à utilisateurs d'adresses de prestige parisiennes, les investisseurs restent intéressés par l'immobilier de commerce tout en restant sélectifs dans le choix des dossiers. La part des commerces dans les volumes investis en France est ainsi revenue à un niveau qui n'avait plus été atteint depuis 2014, confirmant la fin du retail-bashing de la décennie écoulée. Toutefois, dans un environnement de marché actuellement peu enclin aux déploiements massifs de capitaux, les volumes investis restent très mesurés.

Alors qu'aucune transaction d'envergure au cœur des principales artères parisiennes ne fut recensé au cours du premier trimestre, quelques belles

signatures animèrent la fin du second trimestre. Le 7 rue Meyerbeer, immeuble mixte du 9<sup>e</sup> arrondissement disposant d'un large socle de commerce, rejoint le patrimoine de l'URSSAF pour plus de 100 millions d'euros. À proximité des Champs-Élysées, un autre immeuble mixte s'est lui aussi échangé à plus de 100 millions d'euros, le 40 avenue Georges V devenant la propriété de Foncière Renaissance.

Ce second trimestre fut en outre marqué par un attrait retrouvé pour les hypermarchés / supermarchés. Près de 230 millions d'euros furent ainsi engagés par les investisseurs au cours des trois derniers mois dans cette typologie de commerces dits « essentiels ». Les importantes cessions entamées par le Groupe Casino devrait d'ailleurs gonfler ces volumes dans les mois à venir.

**Évolution des volumes investis en commerces**  
En France, en milliards d'euros



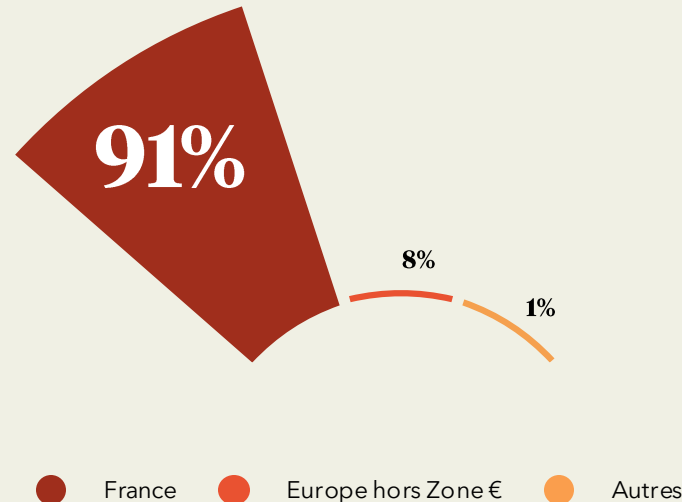
# Un début d'année franco-français, mais aux profils variés

Fait rare, la quasi-intégralité des volumes investis en immobilier de commerce depuis le début d'année est à mettre au compte des investisseurs domestiques. Plus qu'un désamour des étrangers pour les actifs de commerce français, ceci est plutôt le résultat d'un premier quart de l'année au cours duquel peu de deals ont globalement été signés. Quelques signatures importantes de la part d'investisseurs internationaux, notamment en high-street parisien, devraient être annoncées dans les prochains mois.

Concernant les typologies d'investisseurs, les foncières et les SCPI / OPCI voient leur part gonfler suite à la transaction relative au centre commercial O'Parinor. Parallèlement, les fonds se sont montrés relativement actifs pour acquérir des actifs de commerces, à l'image de la structure américaine Supermarket Income REIT qui a acquis pour près de 80 millions d'euros le portefeuille SLB regroupant 17 Carrefour market répartis dans l'hexagone.

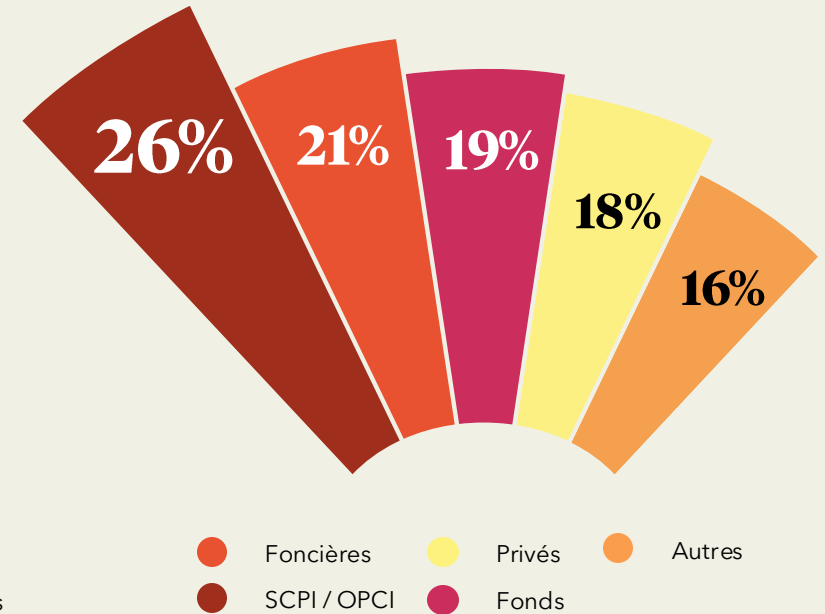
### Volumes investis en commerces par nationalité

En France, à fin 2T 2024, sur le volume total en %



### Volumes investis en commerces par typologie

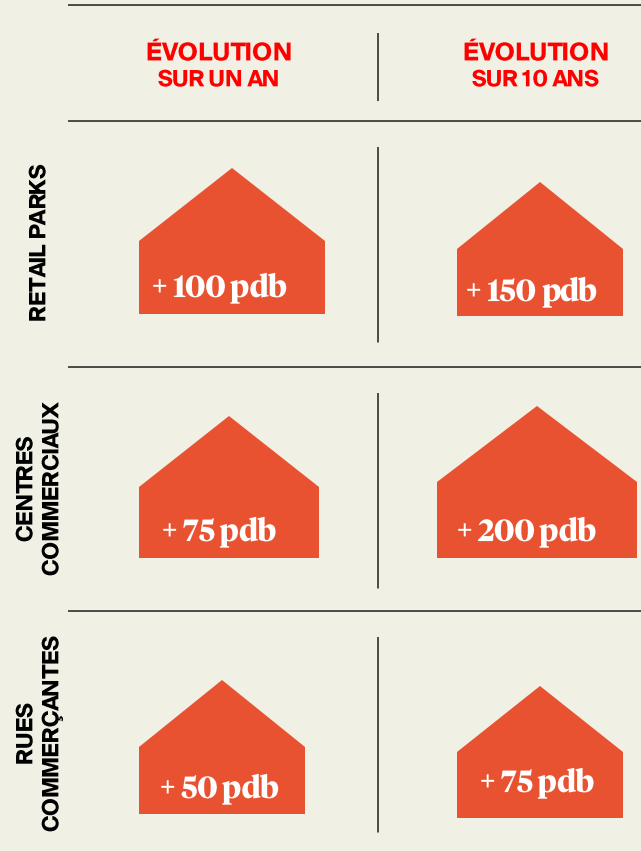
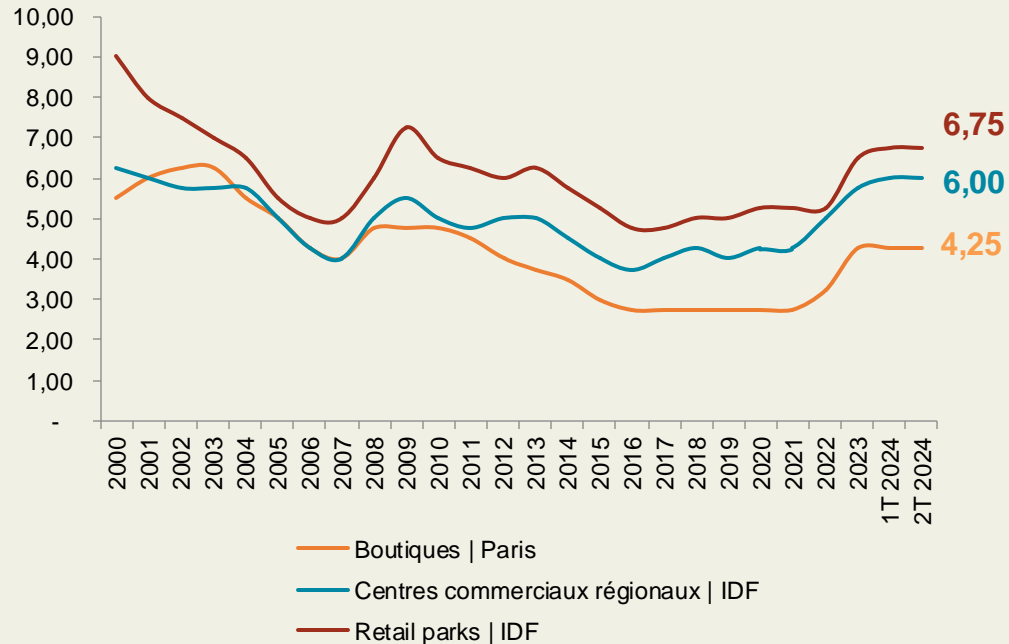
En France, à fin 2T 2024, sur le volume total en %



# Un réajustement des valeurs qui a restauré de l'attractivité

## Taux de rendement prime commerces

En France, en %



Plus précoce sur le segment des commerces que sur d'autres classes d'actifs, le mouvement de décompression des taux de rendement prime s'est accéléré durant la période 2022 - 2023. La pente s'est adoucie au cours du début d'année 2024, alors que les perspectives de politique monétaire semblent s'assouplir.

**Si le taux prime pour les actifs commerciaux localisés au cœur des artères le plus prestigieuses de la capitale reste bas, l'ajustement des valeurs qui a eu lieu pour les retail parks localisés dans des zones périphériques ainsi que les centres commerciaux contribue à l'attention croissante que portent les investisseurs à ces types d'actifs.**



# Exemples de transactions commerces | France 2T 2024

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
O'PARINOR	CC	Aulnay-sous-Bois (93)	HAMMERSON / PATRIZIA	SOFIDY / KLEPIERRE	> 200M€
Portefeuille SLB (Carrefour market)	AUT	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€
Portefeuille d'une vingtaine de commerces	PI	France	LE LUXE FRANÇAIS	FONCIÈRE MAGELLAN	50-100M€
40 avenue George V (partie commerces)	PI	Paris 8 <sup>e</sup>	SCI FORTY GEORGE V	FONCIÈRE RENAISSANCE	< 50M€
Carrefour Market	AUT	Paris 7 <sup>e</sup>	PIMCO	BARING REAL ESTATE	< 50M€
Retail Park du Val Druel	PAC	Dieppe (76)	OTHRYS AM	ROCHE DUBAR & ASSOCIÉS	< 50M€

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



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



Portefeuille SLB, France



7 rue Meyerbeer, Paris 9<sup>e</sup>

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

# Industriel

	2T 2024	2T 2023	Évolution annuelle
<b>Volumes investis en industriel en France</b>	<b>1,6 md €</b>	0,5 md €	↑
<b>Part de l'industriel*</b>	<b>36%</b>	15 %	↑
<b>Nombre de transactions &gt; 100 M€</b>	<b>5</b>	0	↑
<b>Part des volumes investis sous forme de portefeuilles**</b>	<b>34 %</b>	22 %	↑
<b>Part des investisseurs étrangers**</b>	<b>80 %</b>	29 %	↑
<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.

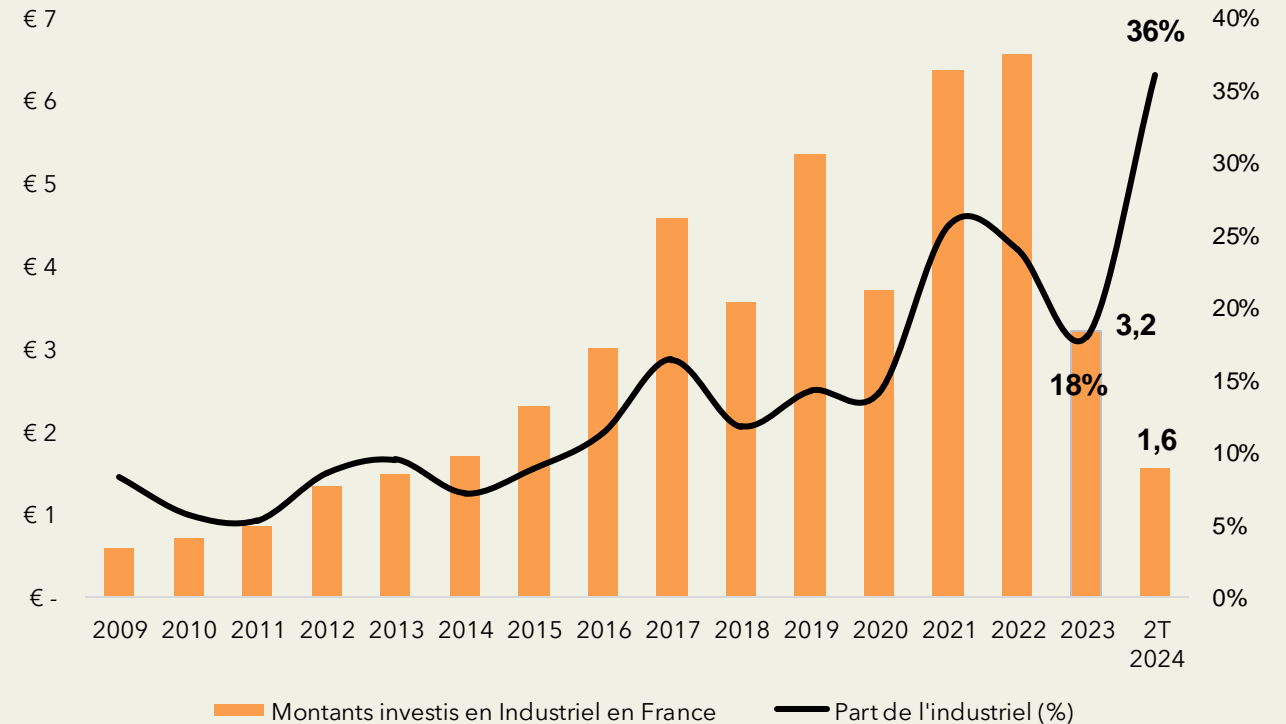
# Immobilier industriel : des volumes investis en hausse

Les locaux industriels sont à mi-année la seule classe d'actifs d'immobilier banalisé enregistrant une croissance des volumes investis. Avec 1,5 milliard d'euros engagés, les volumes sont en ligne avec ceux recensés en 2019, tandis que cela représente une progression de 35% vis-à-vis de l'année précédente. Cette dynamique ne devrait pas s'estomper durant les prochains mois, alors que Knight Frank identifie près d'un milliard d'euros de deals amenés à se finaliser prochainement.

Alors que plusieurs investisseurs institutionnels réallouent progressivement une part plus importante à l'immobilier au sein de leurs stratégies d'investissements,

les entrepôts logistiques semblent présenter tous les atouts afin de capter ces flux de capitaux. En effet, le positionnement géographique de la France au cœur de l'Europe, ainsi que son réseau routier de qualité en font un emplacement de choix pour les opérateurs logisticiens et acteurs du e-commerce. De plus, le maintien sous contrôle de l'offre, à travers notamment la ZAN, permet aux investisseurs d'envisager des potentiels de croissances des revenus locatifs.

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



# Les fonds étrangers mènent la danse

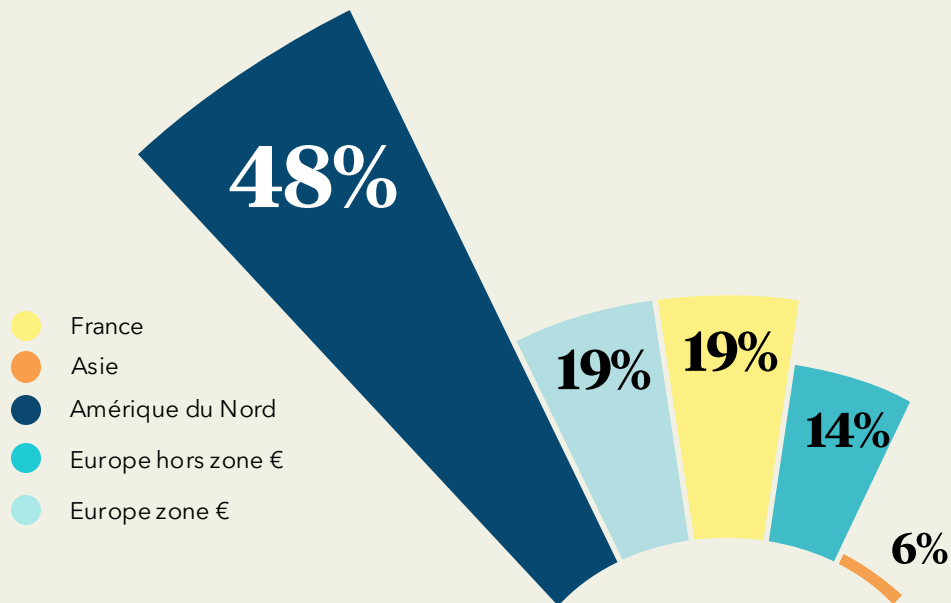
Les investisseurs étrangers confirment la confiance qu'ils accordent à l'immobilier industriel français, s'attribuant 81% des montants investis au cours des trois premiers mois de l'année. La vitalité de l'économie hexagonale, la qualité du réseau routier ainsi que les perspectives de réversion locative stimulent leur appétit pour cette classe d'actifs.

Ceci est illustré à travers le portefeuille Project Montclair. Les 360 000 m<sup>2</sup> des 8 plateformes logistiques réparties à travers la France représentent la plus grosse transaction pour cette typologie d'actifs sur le marché français depuis 2020. Ares Management, fonds états-unien, a ainsi investis plus de 350 millions d'euros pour acquérir ce portefeuille arbitré par Blackstone.

Les SCPI sont relativement discrètes en cette année 2024 concernant les investissements en immobilier industriel, avec des engagements unitaires n'excédant pas les 25 millions d'euros. Du fait d'une collecte en cours relativement faible, ces sociétés de gestion ne peuvent pour le moment pas déployer les capitaux nécessaires à l'acquisition de portefeuilles importants.

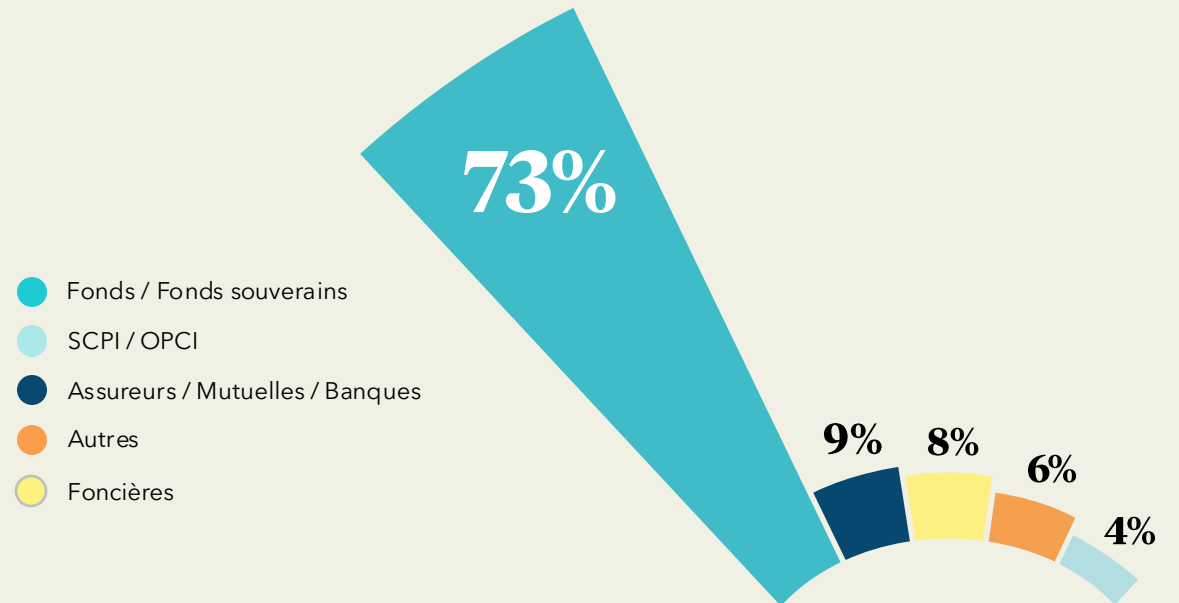
## Volumes investis en immobilier industriel par nationalité

En France, à fin 2T 2023, sur le volume total en %



## Volumes investis en immobilier industriel par typologie

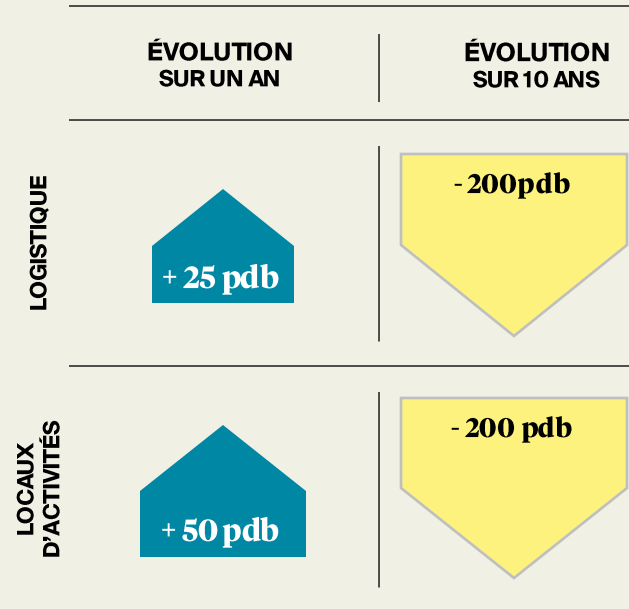
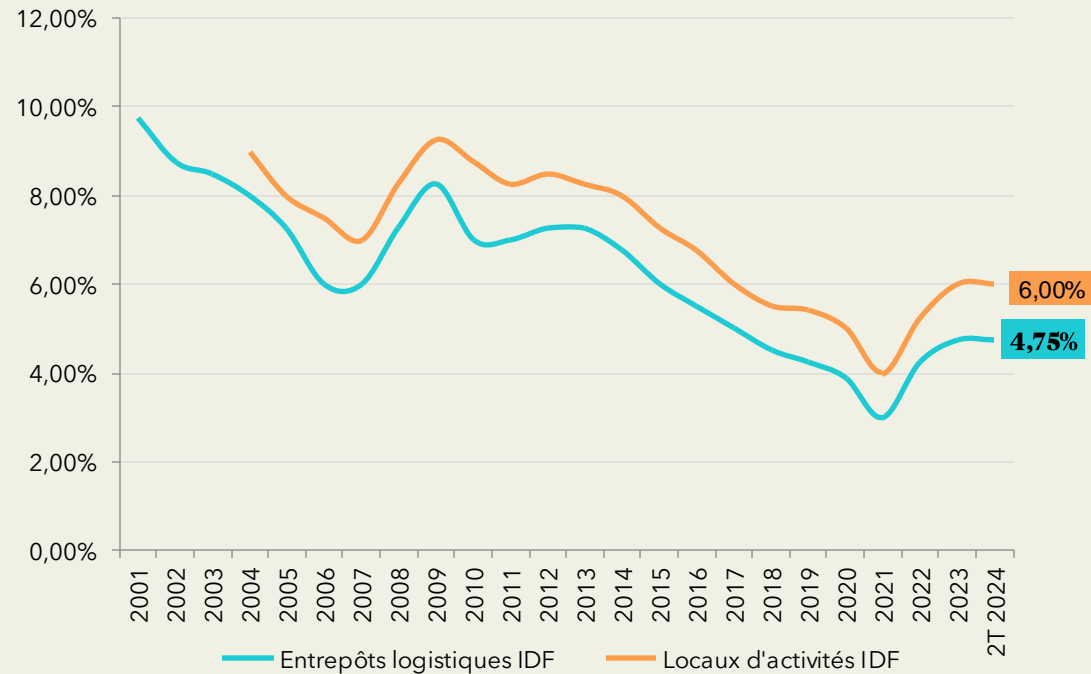
En France, à fin 2T 2023, sur le volume total en %



# Des taux prime qui confirment leur stabilisation

## Taux de rendement prime des actifs industriels

En France, en %



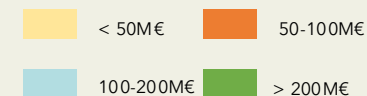
Après une forte décompression en 2022 et une poursuite de la remontée des taux de rendement prime de l'immobilier industriel en 2023, ceux-ci se sont stabilisés en 2024.

Le taux de rendement prime de la logistique évolue à 4,75%, un niveau proche de ce qu'il était il y a un an. Si la plupart des deals signés et négociations en cours se situent plutôt aux alentours des 5%, les actifs les mieux placés avec un potentiel de réversion locative continuent de s'échanger en-dessous de 5%.

Les taux de rendement prime pour les locaux d'activité restent eux-aussi stable, aux alentours de 6%.

# Exemples de transactions de locaux industriels | France 2T 2024

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Project Montclair	LOG	France	BLACKSTONE	ARES MANAGEMENT	> 200M€
Entrepôt Zalando	LOG	Montereau-sur-le-Jard (77)	GEMFI	DEKA	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€
Entrepôt Lapeyre	LOG	Mer (41)	DWS	ARES MANAGEMENT	50-100M€
Entrepôt CDiscount	LOG	Sury le Comtal (42)	GOODMAN	CLARION PARTNERS EUROPE	50-100M€



Portefeuille Project Montclair, France



Péripark, Gennevilliers



Entrepôt Lapeyre, Mer (41)

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

# Perspectives



## 1

### **Des montants investis qui resteront limités**

Les volumes investis au cours de l'année 2024 devraient être relativement contenus, à un niveau qui peinera à dépasser le seuil des 10 milliards d'euros. Alors qu'un nombre important de dossiers sont encore régulièrement retirés du marché, faute d'offre satisfaisante, l'évolution de la situation politique en France pourrait ralentir voir stopper des deals en cours.

Néanmoins, l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne devrait permettre de fluidifier le financement de nombre d'acteurs présents sur marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français.

## 2

### **Des investisseurs étrangers de retour.**

Knight Frank prévoit qu'en 2024 les flux de capitaux internationaux investis en immobilier d'entreprise au niveau mondial devraient revenir à un niveau proche de celui observé sur la décennie 2010 – 2020. Une tendance observée en France durant le 1<sup>er</sup> sem estre 2024, et amenée à se poursuivre tout du long de l'année.

Néanmoins, toutes les classes d'actifs ne bénéficieront pas de ce rebond. Les investisseurs étrangers privilégieront ainsi les entrepôts logistiques au profil core+ leur permettant d'obtenir de la réversion locative à moyen-terme. L'hôtellerie parisienne, actif de diversification, capitalise sur un secteur du tourisme au beau fixe, avec plus de 900 millions d'euros déjà engagés par des investisseurs étrangers.

Attention toutefois aux impacts que pourrait avoir la situation politique nationale sur les décisions d'investissement des fonds étrangers.

## 3

### **Un taux prime bureau qui pourrait s'infléchir.**

Si le marché des bureaux dans son ensemble reste très peu dynamique, avec bon nombre de zones périphériques dans lesquelles les valeurs continuent de s'ajuster à la baisse, le quartier central des affaires parisien a retrouvé de sa superbe. Ce dernier s'appuie sur un marché utilisateur plus attractif que jamais, avec des loyers prime dépassant allégrement les 1000€/m<sup>2</sup>/an, et un taux de vacance très faible. Dans ce contexte, des investisseurs ayant une stratégie de détention de long-terme se positionne à des taux qui n'avaient pas été observés depuis de nombreux trimestres.

De quoi envisager une éventuelle contraction du taux prime en bureau au cours des prochains mois si le marché n'est pas chahuté par la conjoncture politique.

## 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

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)



### The Wealth Report 18<sup>ème</sup> édition

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 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



### 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

**+600 BUREAUX**  
**+ 20 000 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.

