



BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE : PLUS DYNAMIQUE EN 2025, MAIS...

Baisse de 11 % de la demande placée de bureaux en Ile-de-France (1,75 million de m²); hausse de 19 % de l'offre immédiate (5,6 millions de m²); et côté investissement en immobilier d'entreprise, baisse, certes limitée à 2 % du volume investi au niveau national (12,1 milliards d'euros), mais atteignant 23 % en Ile-de-France (5,4 milliards): les résultats ImmoStat pour 2024 sont décevants (mais pas surprenants). C'est, en tous cas, ce que l'on peut déduire des analyses de quelques-uns des principaux conseils de la place que nous avons interrogés. Surtout, nous leur avons demandé de se livrer au délicat exercice des prévisions. Au final, l'année en cours pourrait s'avérer un peu plus dynamique, mais dans un environnement toujours ô combien instable...

UN DOSSIER DE THIERRY MOUTHIEZ

A noter : pour compléter ce dossier, le point de vue d'un investisseur, en l'occurrence Fabrice Lombardo chez Swiss Life Asset Managers France



> Olivier Ambrosiali, Stephan von Barczy, Ludovic Delaisse, Yannis de Francesco, Grégoire de La Ferté, Antoine Grignon, Guillaume Raquillet, Aymeric Sevestre, Eric Siesse, Olivier Taupin, Nicolas Verdillon.

Quel rapide bilan du marché locatif tertiaire francilien en 2024 ? Quelles attentes des utilisateurs et l'offre y répond-elle ? Globalement, quel marché en 2025 ? : ce sont ces mêmes questions que nous avons posées aux conseils sollicités pour décrypter les évolutions de ce marché. Un florilège de leurs réponses permet de mieux appréhender son avenir possible...

Une « phase de consolidation » en 2024

D'entrée, Eric Siesse souligne que la demande placée s'inscrit « en deçà de la nouvelle moyenne à cinq ans qui s'établit à 1,9 million de m² » dans le cadre d'un marché « fortement impacté par les conflits internationaux, un agenda politique chargé en

France et aux Etats-Unis, sans oublier les JO à Paris ». Surtout, « aucun créneau de surface n'a été épargné ». Néanmoins, le directeur général adjoint en charge du pôle bureaux location Ile-de-France de BNP Paribas Real Estate Transaction France relève que La Défense « surperforme sa moyenne décennale avec une demande placée en progression de... 60 % par rapport à 2023, tandis que le quartier central des affaires (QCA) connaît le retrait le plus marqué (-21 %) depuis dix ans sur le créneau « mid-market » (1 000-5 000 m²) ». Mais, « malgré cette tendance, le loyer « prime » à 1 200 euros (HT, HC)/m² et la quête de centralité des utilisateurs ont été confirmés en 2024 avec près d'un mètre carré sur deux traités dans Paris ». En revanche, « la périphérie continue d'alimenter la vacance francilienne qui a franchi le cap des 10 %, atteignant 10,2 % ».

« HOPEN » UNE TOUR INCLUSIVE ET ENGAGÉE À LA DÉFENSE EN 2025

Avec 4 000 m² ouverts à tous, des commerces, des services et un rooftop panoramique, « Hopen » favorise le partage et l'accessibilité. Engagée dans une démarche RSE ambitieuse, cette tour de 65 000 m² soutient des partenariats associatifs et intègre des critères ESG exigeants, faisant d'elle un modèle de régénération urbaine durable. Une régénération exemplaire et audacieuse menée par Ateliers 234 pour le compte de Praemia. Mandat de commercialisation: BNP Paribas Real Estate





ACQUISITION PAR TISHMAN SPEYER VIA CBRE

de 17 500 m² de bureaux à repositionner à Issy-les-Moulineaux (ancien siège de Johnson & Johnson).

Précisant que cette année, « un chantier sur deux sera parisien et trois sur quatre en 2026 »...

Pour **Grégoire de La Ferté**, « on voit désormais clairement que nous devons distinguer la période avant de l'après Covid, avec une nouvelle donne autour de 2 millions de m² de transactions qui correspond à la moyenne des quatre dernières années ». Sachant que « les performances des différents sous-secteurs en Ile-de-France sont contrastées ». Le directeur général de CBRE Advisory & Transaction relève, entre autres, que « les mouvements de recherche de centralité sont venus impacter le « Croissant Ouest », notamment en grandes transactions ». Et à propos de ces dernières, « 50 transactions ont été bouclées par rapport à une moyenne décennale qui se situe normalement autour de 65 ».

« Le climat d'incertitude a pesé sur le marché locatif qui a pâti de délais de prise de décision rallongés de la part des entreprises » constate **Yannis de Francesco**. Et « alors que Paris intra-muros était très résilient jusqu'à maintenant, la tension sur l'offre et des loyers élevés ont provoqué un ralentissement de l'activité ». Le directeur exécutif Agence bureaux France de JLL, relève, également, que l'offre « atteint des niveaux inédits alimentée par les nombreuses livraisons et par les libérations ». Enfin, « les valeurs locatives atteignent de nouveaux records dans Paris Ouest,

particulièrement en raison du déséquilibre offre/demande alors que dans les autres secteurs, nous constatons une stabilité ou un début de baisse »...

« Le ralentissement observé à la fin du troisième trimestre s'est confirmé sur la fin de l'année » met, pour sa part, en avant **Ludovic Delaisse**. Le directeur général de Colliers fait valoir que « l'environnement géopolitique et économique particulièrement défavorable aura forcé le marché locatif francilien à une phase de consolidation ». Ainsi, « on est proche de ce que le marché est, désormais, en capacité de réaliser »...

Effectivement, le dernier trimestre a été « très décevant, qui reste le moins bon de la décennie avec seulement 460 000 m² commercialisés (-16%) » relève **Olivier Taupin**. Le directeur de l'Agence bureaux et industriel France de Cushman & Wakefield note une offre immédiatement disponible qui représente « plus du double qu'au quatrième trimestre 2019 ! Si Paris voit son stock d'offre augmenté de plus de 45 % et dépasse le million de mètres carrés, La Défense voit le sien amorcer une légère décrue quand le Croissant Ouest et les premières couronnes représentent, à fin 2024, plus de 3 millions de m² ».

Néanmoins, « dans un contexte de marché chaoté au niveau politique en France, les entreprises semblent avoir trouvé les nouveaux marqueurs de l'expression de leurs demandes de bureaux

en Ile-de-France » observe **Guillaume Raquillet**, directeur de l'Agence bureaux de Knight Frank, qui souligne une « préférence marquée » des utilisateurs pour la Capitale (47 % du volume total) et « un retour en grâce du quartier d'affaires de La Défense ». Ajoutant : « un peu plus d'un tiers des surfaces traitées concerne des immeubles neufs/restructurés, un ratio qui monte à 70 % pour les mouvements supérieurs à 5 000 m² ».

Centralité toujours...

S'agissant de l'évolution de la demande des utilisateurs, pour Eric Siesse, « les actifs serviciels et vertueux devraient toujours être privilégiés avec, toutefois, une logique économique plus présente, se traduisant par un nombre accru de renégociations ». Et « le stock d'offres en Ile-de-France sera en mesure de répondre aux attentes avec 33 % d'opérations neuves ou lourdement restructurées et un marché parisien moins sous offreur qu'auparavant ».

Pour Guillaume Raquillet, « connexion au réseau de transports en commun, aménités, insertion urbaine, propositions servicielles de qualité dessinent les contours des recherches des entreprises, sur fond de maîtrise des coûts immobiliers ». Précisant : « le dimensionnement au plus juste des surfaces recherchées est sensible sur les mouvements supérieurs à 5 000 m² : leur taille moyenne a continué de se contracter »...

Dans le même sens, « l'évolution des modes de travail et l'importance de plus en plus prégnante de l'ESG dans les stratégies d'entreprise conduisent les utilisateurs à rechercher des immeubles de grande

qualité, bien localisés et répondant aux exigences du décret tertiaire » analyse Olivier Taupin. Ainsi, « le célèbre adage, parfois un peu oublié, « l'emplacement, l'emplacement, l'emplacement » n'a jamais fait autant sens et la recherche de centralité des utilisateurs est une réalité ».

Pour Grégoire de La Ferté également « les entreprises sont en recherche de centralité, corollaire à la politique d'un retour au bureau et en accord avec un télétravail en pleine évolution ». Un retour qui « se traduit par un taux d'occupation des immeubles qui repart à la hausse ». Ainsi, les entreprises « privilégient les immeubles répondant aux quatre critères principaux que sont accessibilité, services, flexibilité et qualité environnementale ».

De même, « depuis le Covid, nous avons vu des entreprises se focaliser sur Paris pour des motifs d'attractivité RH et qui ont activement utilisé le levier de l'hybridation du travail pour déployer des aménagements en « flex » permettant de réduire les surfaces occupées. Cette hyper focalisation s'est faite au détriment d'autres secteurs et a laissé en partie de côté les sujets de qualité environnementale des bâtiments » analyse Yannis de Francesco. Cependant, « l'évolution des conditions économiques lève probablement une partie de cette pression de la centralité à tout prix », amenant les entreprises « à plus facilement considérer des localisations alternatives à Paris pour des actifs performants de première couronne »...

Ainsi, la recherche de centralité semble avoir ses limites : « si le marché parisien continue d'occuper une place centrale dans le marché francilien, ce n'est plus par la progression de la demande dans

«MSH»

37, place du Marché Saint-Honoré, 75001 Paris. Un développement CBRE IM.



Paris QCA qui enregistre un recul de 21 % sur un an en 2024. Il se rééquilibre au profit de Paris Sud et Paris Nord dans lesquels la demande placée est en hausse de plus de 10 % sur un an. La progression continue des loyers dans Paris QCA pourrait commencer à refroidir les ardeurs de certains utilisateurs, sous contraintes financières plus fortes. La recherche de centralité certes, mais pas à n'importe quel prix ! » remarque Ludovic Delaisse.

Entre 1,8 et 1,9 million de m² commercialisés attendus pour 2025

Pour ce qui concerne l'avenir (probable) de ce marché, « si l'on tient compte d'un certain nombre de paramètres contraignants (croissance inférieure à 1 %, contexte politique qui influe sur les décisions des entreprises, allongement des délais de prise de décision, offre disponible qui devrait encore croître), mais également des éléments favorables (demande exprimée à un bon niveau, entreprises mobiles et en recherche de centralité), nous anticipons un niveau de transactions pour 2025 compris entre 1,8 et 1,9 million de m² » précise Grégoire de La Ferté pour CBRE. Parallèlement, « les loyers poursuivent leurs progressions sur les territoires qui concentrent l'activité et les transactions, notamment dans Paris et La Défense... La remontée des taux de vacance et une inflation désormais contenue ne militent pas pour de nouvelles progressions des loyers moyens ou « prime » (à l'exception de l'ultra « prime ») »... De même, « nous anticipons 1,8 million de m² placés en 2025, une hypothèse relativement conservatrice tenant compte des éléments macro-économiques, notamment une croissance molle estimée à 0,8 % en 2025 » précise Eric Siesse, chez BNP Paribas Real Estate. Avec des utilisateurs qui « devraient continuer à privilégier les secteurs centraux en première intention. Cependant, les premières couronnes et La Défense pourraient davantage jouer un rôle de challenger en répondant aux recherches d'économies des utilisateurs, ainsi qu'aux projets de consolidation, annonçant un probable retour des giga-transactions ». Et, « l'évolution des loyers devrait, plus que jamais, être corrélée aux taux de vacance des secteurs concernés. L'augmentation de l'offre à Paris pourrait notamment avoir un impact sur la hiérarchisation des valeurs, sans pour autant affecter l'ultra « prime » ».

Côté Knight Frank, « nous anticipons une poursuite de l'augmentation de l'offre immédiate, compte tenu des projets en chantier (1,8 million de m²) et des capacités actuelles d'absorption. Le taux de vacance francilien pourrait ainsi atteindre 11, voire 12 % début 2026 ». Si Guillaume Raquillet prévoit une « demande toujours forte pour les espaces tertiaires parisiens », en première couronne, « la persistance d'un volume élevé d'immeubles vides (1,6 million de m² recensés début 2025, soit

5,5 années de commercialisations au rythme actuel) devrait peser sur le positionnement des valeurs locatives, voire, pour les cas les plus extrêmes, poser de façon urgente la question de leur futur »... Pour Olivier Taupin, chez Cushman & Wakefield, « plus de la moitié des livraisons attendues en 2025 et 2026 concerne Paris, ce qui devrait fluidifier le marché et ralentir l'augmentation des loyers, notamment dans Paris QCA (+8 % pour le « prime » en 2024). Nous nous attendons donc à un marché légèrement supérieur à 2024, ce qui devrait nous permettre de nous rapprocher des niveaux de 2021 et 2023 (1,95 million de m²) ». Mais, prudence : « l'évolution des données macro-économiques et l'(in)stabilité politique pourraient influencer positivement ou négativement ce niveau de transaction. La capacité des entreprises à se projeter et à prendre des décisions dépendent grandement de ces deux facteurs ».

Prudence encore chez JLL : « il ne faut pas se leurrer sur la dynamique du marché dans les prochains mois » estime Yannis de Francesco. « Même si la mécanique des fins de baux amène un certain nombre d'entreprises à devoir se positionner sur le marché (baux signés en 2016 et 2017), les perspectives économiques sont défavorables et nous pouvons anticiper que bon nombre d'entre elles essaieront autant que possible de différer leur décision ». Ainsi, « nous n'imaginons pas de rebond dynamique du marché, en tout cas pas au premier semestre ». En matière de loyers, à Paris, compte tenu de l'offre, « nous pouvons anticiper que les valeurs arrivent à un plateau ». Ailleurs, « c'est l'argument de l'opportunité financière qui va primer pour capter une demande qui a du mal à franchir le périphérique malgré la qualité de l'offre disponible ». Ainsi, « nous pouvons imaginer des valeurs faciales relativement stables ou baissières assorties de mesures d'accompagnement toujours généreuses ».

Prudence toujours : « pour 2025, le ralentissement conjoncturel actuel et des perspectives d'activité réduites vont exercer un frein sur la demande des entreprises, désormais plus enclines à l'optimisation de leurs coûts et à reporter leurs projets de mouvements. Un volume de demande placée autour de 1,7 million de m² en Ile-de-France, en très léger recul par rapport à 2024 nous semble possible » prévoit Ludovic Delaisse, côté Colliers, poursuivant : « l'évolution récente du marché indique que les exigences de qualité, de fonctionnalité, de centralité ne se feront pas à n'importe quel prix. Une marge de progression des loyers existe encore, notamment dans les secteurs limitrophes du QCA, bénéficiant d'une bonne dynamique. Il nous semble aussi que les marchés des arrondissements du sud de Paris et de Neuilly-Levallois par exemple, resteront des cibles pertinentes dans ce nouvel environnement »...



© JAD SYLLA

« MY LITTLE NATION »

Immeuble situé 15, place de la Nation, Paris 11. vendu fin décembre 2024 à Deka pour le compte d'AG Real Estate. Il s'agit d'un immeuble neuf, certifié BREEAM et NF HQE «Excellent», comprenant 7 750 m² de bureaux et commerce. Locataires: Citéo et Aldi. Une transaction réalisée par BNP Paribas Real Estate.

L'investissement dans tous ses états

Après une année également « complexe » pour l'investissement en bureaux en Ile-de-France, comment se présente 2025 ? Afin de mieux cerner les possibles évolutions de ce marché, nous avons également posé d'identiques questions aux conseils interrogés : quelle rapide analyse du marché l'an passé ? Le bureau intéresse-t-il toujours les investisseurs ? Et, surtout, comment voyez-vous évoluer ce marché cette année, tant s'agissant des volumes que des taux de rendement ? Voici, là encore, des morceaux choisis de leurs réponses...

Un point bas

Ce marché « montre deux faces différentes selon que l'on regarde à l'échelle nationale ou de l'Ile-de-France » analyse **Stephan von Barczy**. « A l'échelle nationale, il se stabilise en volume un peu au-dessus de 12 milliards d'euros, grâce à l'activité de l'investissement logistique. On retiendra que, pour la première fois, les actifs logistiques et industriels constituent la première classe d'actifs du marché français » souligne le directeur de l'investissement chez JLL. Cependant, « à l'échelle francilienne, le marché acte encore une baisse d'activité ». Sur les



GALERIE ROYALE - COVEA

Un mandat de commercialisation exclusif Knight Frank.

actifs de bureaux, celle-ci « affecte plus l’Ile-de-France que l’ensemble du pays en raison de sa forte exposition à cette classe d’actifs ». Quant aux taux de rendement, ils « se sont stabilisés courant 2024 et nous relevons même quelques phénomènes de correction encore marginaux pour les bureaux du QCA et la logistique »...

De son côté, **Olivier Ambrosiali**, directeur général adjoint en charge du pôle vente et investissement de BNP Paribas Real Estate Transaction France, souligne « une répartition plus homogène entre les classes d’actifs » ou encore « un équilibre inédit entre les volumes investis en régions et en Ile-de-France, traduisant une diversification géographique des investissements ».

« Le volume d’investissement final en immobilier de bureaux en Ile-de-France fin 2024 a donné raison à certaines analyses plutôt optimistes de la fin de l’été dernier. En effet, quelques transactions à plus de 100 millions d’euros, mais aussi plusieurs finalisations de cessions inférieures à 50 millions ont contribué à ralentir la chute annuelle de ses volumes à 3,5 milliards d’euros, soit -25 % en 2024 à comparer aux -57 % en 2023 » remarque **Nicolas Verdillon**. « Cependant, c’est un marché toujours très étroit qui est resté extrêmement concentré sur les localisations à la pression locative établie et rassurante, se traduisant par quasiment 80 % des transactions franciliennes dans Paris Intra-muros » précise le directeur investissements France de CBRE. « Cette hyper sélectivité sur du bureau s’est alors inscrite dans un marché insuffisamment offreur, compressant ainsi la prime de risque du bureau « prime », au bénéfice de certaines valeurs ».

Pour Ludovic Delaisse, « ne nous y trompons pas », le volume global du marché de l’investissement « traduit une année peu active puisqu’il faut remonter à 2010 pour observer un niveau aussi

faible ». Et « comme sur l’ensemble du marché français, l’investissement en Ile-de-France a lentement rebondi au cours du second semestre » note le directeur général de Colliers.

Une accélération également soulignée par **Antoine Grignon**, pour qui « la détente des taux directeurs de la BCE sur la seconde partie de 2024 a créé des conditions un peu plus favorables ». Finalement, pour le « head of capital markets » de Knight Frank, le marché « aura performé mieux qu’anticipé, à la faveur d’une reconstitution de la prime de risque immobilier et du retour de capitaux essentiellement « core » ».

Effectivement, pour **Aymeric Sevestre**, « le premier semestre 2024 restera comme l’un des plus difficiles de ces dernières années ». Toutefois, selon le « head of capital markets » France de Cushman & Wakefield, « le regain d’activité de la seconde partie de l’année a permis de stabiliser les volumes d’atterrissage ». Surtout, « le point bas semble désormais atteint. Les bureaux, traditionnellement une classe d’actifs dynamique, ont subi un fort ralentissement, notamment dans les première et deuxième couronnes. A contrario, les actifs dans Paris intra-muros ont continué à attirer l’ensemble des investisseurs toutes stratégies confondues ».

Toujours un « intérêt marqué » pour le bureau

A propos de l’attrait de l’actif bureau (dans un marché qui a donc fait la part belle à l’industriel/logistique l’an passé), si « les bureaux conservent une place importante dans le portefeuille des investisseurs, leur part a sensiblement diminué ces dernières années » constate Aymeric Sevestre. « Historiquement dominant, l’investissement bureau en France, et particulièrement en Ile-de-France, est en recul depuis 2020. Avec une part des investissements annuels tombant de 70 à environ 40 % en 2024. Cette nouvelle répartition entre classes d’actifs est aujourd’hui en phase avec la recherche de diversification des investisseurs souhaitant rééquilibrer leurs portefeuilles ». Néanmoins, « les bureaux « prime » du QCA, continuent de susciter un intérêt marqué ». Des actifs « au centre de stratégies d’investissement conservatrices basées sur une notion de rendements pérennes ».

Ludovic Delaisse qualifie les bureaux de « la classe d’actif ayant le plus souffert depuis deux ans ». « L’investissement dans les bureaux franciliens, fer de lance historique de l’investissement francilien, voire national, confirme son ralentissement avec à peine 3,3 milliards d’euros recensés en 2024, un volume divisé par sept en cinq ans. Pour autant, il y a bureau et bureau. Les investisseurs ont plus que jamais concentré leur attention sur Paris QCA qui recueille 54 % des montants échangés pour des bureaux ». Et « si les volumes ont diminué cette

année sur tous les segments de taille, le recul a été plus marqué sur les transactions de plus de 100 millions d'euros. Le durcissement des conditions de financement observable depuis 2022, ainsi que la réallocation du risque se sont traduits par un recentrage vers des deals de plus faible taille ».

« En cinq ans, la proportion de bureaux dans les volumes d'investissement toutes classes d'actifs confondues a été divisée par 2, de 60 à 30 %, se rapprochant ainsi des ratios paneuropéens » remarque Nicols Verdillon. Certes, « le bureau intéresse toujours les investisseurs », mais « dans des proportions bien moins importantes et de manière ultra sélective. Sur la base de notre étude « European Investor Intention Survey 2025 », la classe d'actifs bureaux est maintenant en troisième position des priorités d'investissements, derrière le résidentiel, ainsi que la logistique »...

Stephan von Barczy est catégorique : « dans une économie tertiariée, le bureau reste au cœur des stratégies d'investissement ». Si « les changements de fond actuellement à l'œuvre et qui affectent les bureaux (usages, flex, développement durable) rendent plus difficile l'exercice de la prévision des performances, notamment en capital, c'est une classe d'actifs qui demeure incontournable dans les portefeuilles. Aujourd'hui, les investisseurs vont rechercher des actifs à potentiel de création de valeur, ainsi que du cash-flow ». Et « les ratios entre les différentes classes d'actifs se rééquilibrent au profit d'autres types d'investissements, une tendance mondiale. C'est un exercice sain pour l'équilibre et la résilience des portefeuilles ».

Pour Olivier Ambrosiali, le marché des bureaux en Ile-de-France « a touché le fond avec un volume historiquement faible de 5 milliards d'euros, ne représentant plus que 30 % des investissements, contre 60 % il y a cinq ans... ». En soulignant que « Paris concentre 80 % des investissements et le QCA absorbe, à lui seul, plus de 50 % du volume traité, soit le double d'une année habituelle. Cependant, une dynamique positive s'est amorcée en fin d'année avec un quatrième trimestre représentant près de 50 % du volume annuel »...

Effectivement, Antoine Grignon estime qu'« en ligne avec la tendance mondiale, l'heure est à la diversification sur le marché de l'investissement en Ile-de-France comme sur l'ensemble du territoire national »... Mais, si « le repli du bureau est bien réel par rapport à ses plus hauts historiques (81% en 2019, par exemple) », cette classe d'actifs « propose une profondeur de marché sans égale pour les investisseurs (60 millions de m² et des valeurs métriques dans un spectre très large). La normalisation du marché locatif devrait permettre au bureau de revenir en force dans les stratégies d'allocation d'actifs des investisseurs « core » ou encore « core + », alors que les opérations « value add » cherchent encore un niveau pérenne de « pricing » »...

Vers une reprise progressive...

Alors qu'attendre de 2025 ?

« Le marché devrait poursuivre sa reprise progressive compte tenu de la baisse des taux directeurs et de l'amélioration des conditions de financement observée depuis un an » anticipe Ludovic Delaisse pour Colliers. Ainsi, « nous tablons sur un volume investi proche des 15 milliards d'euros, certes en hausse, mais encore loin des montants enregistrés de 2014 à 2022. La stabilisation observée sur 2024 du taux de rendement « prime » du bureau dans Paris QCA à 4 % plaide pour la fin de la décompression sur les actifs les plus recherchés et une phase de baisse devrait s'amorcer dès 2025 sur ce segment. En revanche, la décompression ne semble pas encore terminée dès que l'on s'éloigne des localisations centrales. Ce qui traduit une plus grande sélectivité des investisseurs, laquelle devrait s'inscrire dans la durée »...

De même, « en 2025, le marché immobilier devrait amorcer une reprise progressive, portée par une stabilisation des conditions macroéconomiques (...)

Les secteurs autrefois dominés par les bureaux verront leur part d'investissement diminuer au profit d'actifs plus résilients comme la logistique et le résidentiel, ce qui permettra une relance modérée, mais soutenue » précise Aymeric Sevestre, chez Cushman & Wakefield. « La diversification, tant en termes de typologie que de localisation, sera essentielle pour minimiser les risques. Les bureaux « prime », situés dans des emplacements stratégiques tels que Paris intra-muros et/ou les grandes métropoles régionales, resteront attractifs, mais les investisseurs chercheront aussi des alternatives ». Parallèlement, « une accélération des plans d'arbitrages est attendue, alimentée par les besoins croissants de liquidités chez certains investisseurs et/ou par des problématiques de financements. Ce qui offrira des opportunités aux investisseurs les plus actifs qui profiteront alors de conditions d'acquisition plus favorables, augmentant ainsi les volumes de transactions ».

« Nous prévoyons une hausse des volumes investis, notamment sur le segment des bureaux où davantage de liquidités sont disponibles. Cependant, ces capitaux se concentreront principalement sur les meilleurs actifs et les localisations stratégiques » affirme Olivier Ambrosiali chez BNP Paribas Real Estate, pour qui « les taux de rendement « prime » parisiens pourraient connaître une légère compression, reflétant la forte concurrence sur les meilleurs actifs. En conséquence, les valeurs vénales devraient également progresser, soutenues par cette dynamique compétitive ».

D'ailleurs, « avec près de 5 milliards d'euros actés en France et 2 milliards d'euros en Ile-de-France, les résultats du dernier trimestre 2024 sont encourageants et laissent augurer d'une relativement bonne

dynamique pour 2025 même si la sélectivité devrait rester de mise » estime Antoine Grignon chez Knight Frank. Ainsi, « nous anticipons un volume d'investissement de l'ordre de 14/15 milliards d'euros sur la partie immobilier d'entreprise sous réserve que la BCE poursuive son mouvement de détente des taux et que les investisseurs retrouvent une partie de leur confiance dans la trajectoire de l'économie française. Le retour de capitaux « core » devrait aider à l'atteinte de ce résultat qui repose, in fine, sur la proactivité tant des vendeurs que des acquéreurs et leur accord sur des « pricings » équilibrés. Certains taux de rendement « prime » ont acté une légère compression ; ce mouvement pourrait s'amplifier sur les géographies et classes d'actifs où les fondamentaux locatifs sont au vert ».... Bref, un marché qui devrait s'avérer plus dynamique, mais, ici aussi, la prudence semble de mise. Ainsi, pour Stephan von Barczy côté JLL, « les volumes d'investissement devraient commencer à se redresser progressivement dans les prochains mois, ce sera long car les incertitudes sont importantes. En effet, alors même que la baisse des taux directeurs est une bonne nouvelle pour les coûts de financements, certains vendeurs pourraient être tentés d'attendre un meilleur contexte et une compression des taux immobiliers pour vendre. Des évolutions contradictoires sont également à l'œuvre et peuvent

brouiller les tendances et la demande d'investissement dans les prochains mois... La baisse attendue des taux directeurs pourrait également redonner de la liquidité sur le segment des grandes transactions qui a été fortement affecté depuis deux ans, notamment en bureaux. Dans cette hypothèse, une activité accrue sur des volumes plus significatifs apportera ceux qui ont manqué au marché en 2023 et 2024 »....

Prudence également chez CBRE où Nicolas Verdillon fait valoir qu'« aux vicissitudes françaises s'ajoutent un environnement et des perspectives économiques dégradés au niveau paneuropéen qui risquent encore d'affecter l'appréciation des sous-jacents des marchés immobiliers en 2025. Dans ce contexte, l'industriel et la logistique, le résidentiel et la diversification vont continuer de privilégier l'attention du capital. Par ailleurs, la prime de risque entre immobilier et bons du Trésor a toujours été l'un des vecteurs de la valorisation immobilière et arbitrage des déploiements du capital. Ces douze derniers mois, ce paramètre a perdu un peu de son effet de levier » Du coup, « hormis certains marchés hyper sélectifs/hyper concentrés (bureaux intra-muros, logistique « prime », résidences étudiantes), la stabilisation des valeurs n'est pas encore pour 2025 »...

LA TOUR TRIANGLE

Paris 15^{ème} arrondissement, un développement URW/AXA IM, dont la commercialisation est en cours...



DR