



**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Solutions & Expertises financières

26 septembre 2024

# EXISTE-T-IL UNE NOUVELLE VIE POUR LES IMMEUBLES DE BUREAUX VACANTS ?

Conférence BPCE Solutions immobilières

 GROUPE BPCE



# Introduction



## **Mathieu Lepeltier**

Directeur Général  
BPCE Solutions immobilières

[mathieu.lepeltier@bpce.fr](mailto:mathieu.lepeltier@bpce.fr)  
+33 (0)1 58 40 07 51



01

# TENDANCES ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Présenté par **Béatrice de Quinsonas**, Directrice de la Recherche

# NIVEAUX ET ÉVOLUTIONS À TRAVERS L'EUROPE

Bureaux : une tendance plutôt à la stabilisation des taux Secondaire et Prime en Europe

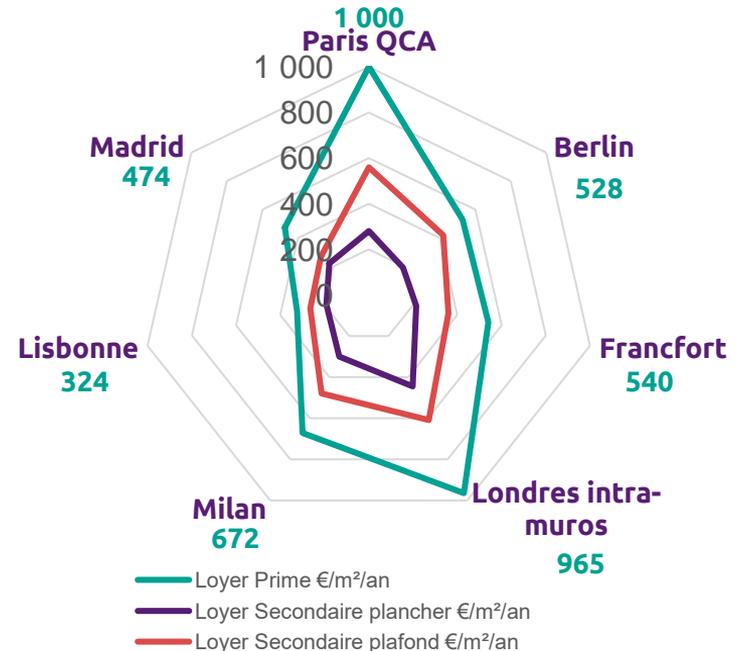
Taux de rendement des bureaux européens  
(Prime & Secondaire | T2 2024, en %)



Évolution des taux Prime : T2 24 vs. T2 23

Source : BPCE Expertises immobilières

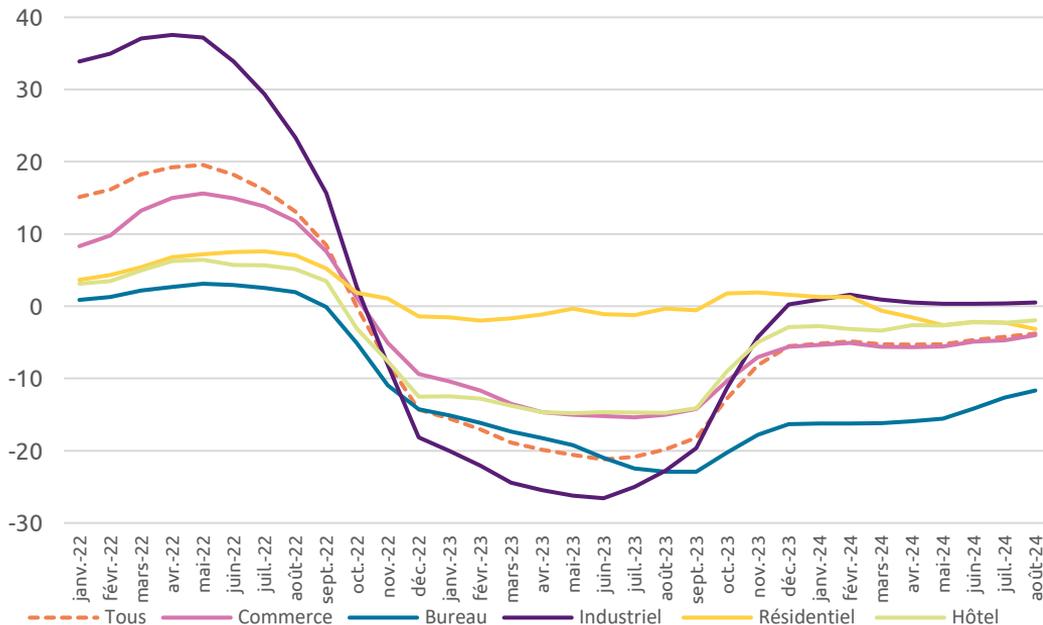
Loyer des bureaux européens  
(Prime & Secondaire | T2 2024, en €/m<sup>2</sup>/an)



# PERFORMANCES & TAUX – ZOOM SUR LE ROYAUME-UNI

## Un décrochage persistant des bureaux

UK, Rendement en capital par produit  
(sur 12 mois, en %, en août 2024)



La correction a continué sur le marché des bureaux britanniques au cours de l'été.

Sources : BPCE Solutions immobilières, MSCI

UK, variation des rendements des bureaux au T2 24

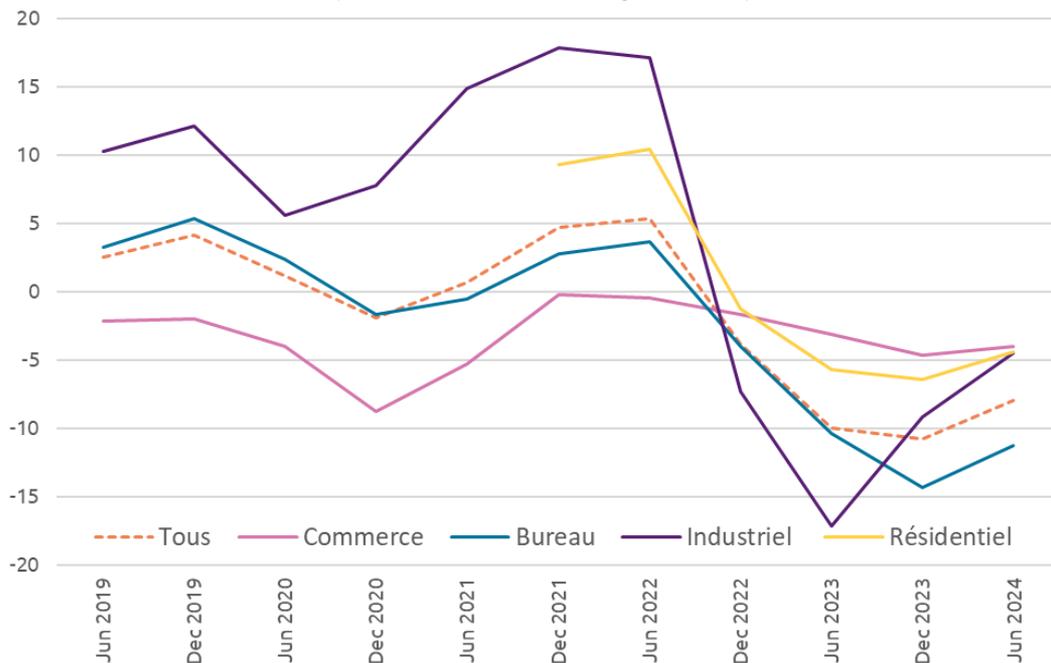


Source : BPCE Expertises immobilières

# PERFORMANCES & TAUX – ZOOM SUR LA FRANCE

## Bureaux : une correction de valeurs qui se poursuit

France, rendement en capital par produit  
(sur 12 mois, en %, en juin 2024)



Sources : BPCE Solutions immobilières, MSCI

France, variation  
des rendements des bureaux au T2 24

Ville	Evolution Taux Prime		Evolution Taux Secondaire	
	Annuelle	Trimestrielle	Annuelle	Trimestrielle
Bordeaux	↑	↑	↑	↑
Lille	↑	↑	↑	↑
Lyon	↑	→	↑	↑
Marseille	↑	→	↑	↑
Nantes	↑	↑	↑	→
Paris	↑	→	↑	→
Toulouse	↑	↑	↑	↑

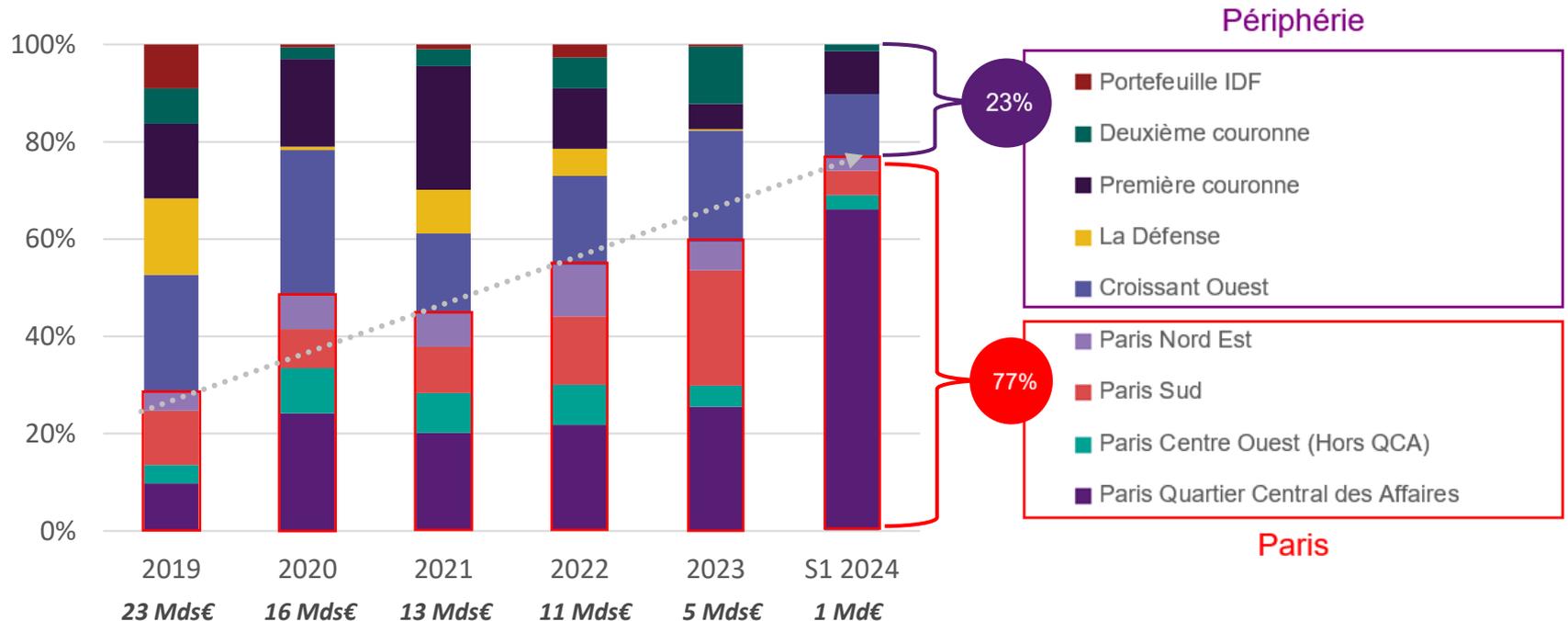
↑ Hausse   
 → Stabilisation   
 ↓ Baisse

Source : BPCE Expertises immobilières

# INVESTISSEMENT DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Désintérêt marqué des investisseurs pour la périphérie parisienne

Évolution des volumes investis en Île-de-France, selon le secteur Immostat  
(en milliards d'euros)



Sources : BPCE Solutions immobilières à partir des données Immostat

# GRANDES TRANSACTIONS AU 2ÈME ET 3ÈME TRIMESTRE 2024

T2



**40 avenue Georges V**  
75008 Paris

**Acquéreur :** Foncière Renaissance

**Utilisateur :** Atland

**Surface :** 5 600 m<sup>2</sup> (dont 3 590 m<sup>2</sup> de bureaux)

**Montant :** 120 – 140 M€



**7 avenue George V**  
75008 Paris

**Acquéreur :** CIPAV

**Utilisateur :** Kering

**Surface :** 4 150 m<sup>2</sup>

**Montant :** 90 -110 M€



**Euroathènes**  
10-12-14 rue d'Athènes  
75009 Paris

**Acquéreur :** CIPAV

**Utilisateur :** Hermès

**Surface :** 5 123 m<sup>2</sup>

**Montant :** 100-120 M€

T3



**153 Faubourg-Saint-Honoré**  
75008 Paris

**Acquéreur :** Roka

**Utilisateur :** Pimco Prime Real Estate

**Surface :** 4 700 m<sup>2</sup>

**Montant :** 50-70 M€



**127 Charles de Gaulle**  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Acquéreur :** BauMont Real Estate

**Utilisateur :** 7 locataires dont Kaufman & Broad

**Surface :** 9 500 m<sup>2</sup>

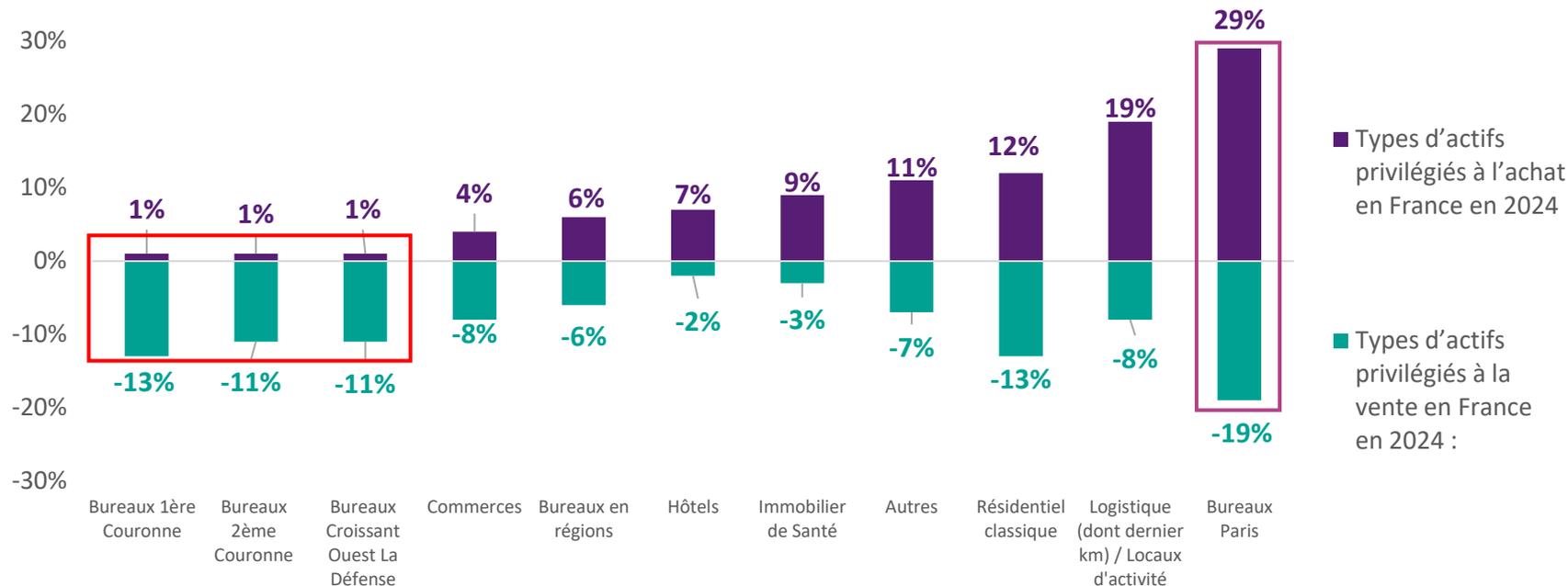
**Montant :** 80-100 M€

# PERSPECTIVES 2024 : INTENTIONS D'INVESTISSEMENT

## Liquidité attendue sur le marché parisien

### Types d'actifs privilégiés à l'achat et à la vente en France en 2024

Enquête auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels



Sources : Baromètre MSCI en partenariat avec BPCE Solutions immobilières

# RÉACTION DU PANEL

## INTERVENANTS



**Raphaël Brault**

*Chief Investment Officer Europe  
& Head of France*  
**AEW**



**Mathieu Descout**

*Directeur général, membre du  
Directoire et Associé*  
**Novaxia**



**Béatrice de Quinsonas**

*Directrice de la Recherche*  
**BPCE Solutions immobilières**



**Alexis Meunier**

*Head of Real Estate & Hospitality  
Finance Europe*  
**Natixis**



**Ludovic Balzac**

*Directeur des expertises - IDF*  
**BPCE Expertises immobilières**

## ANIMATRICE



02

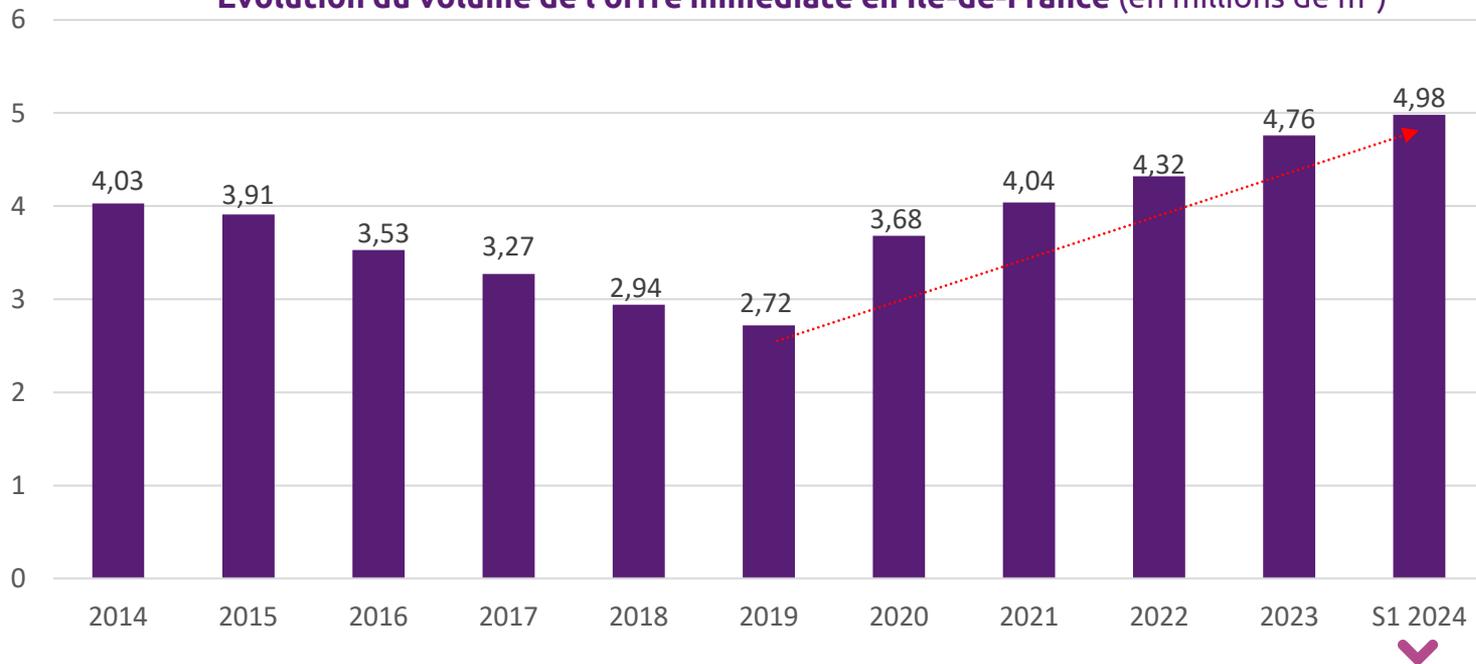
# ÉTAT DES LIEUX DE LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE

Présenté par **Béatrice de Quinsonas**, Directrice de la Recherche

# L'OFFRE IMMÉDIATE EN ÎLE-DE-FRANCE

## Gonflement du stock ininterrompu depuis 2020

Évolution du volume de l'offre immédiate en Île-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)

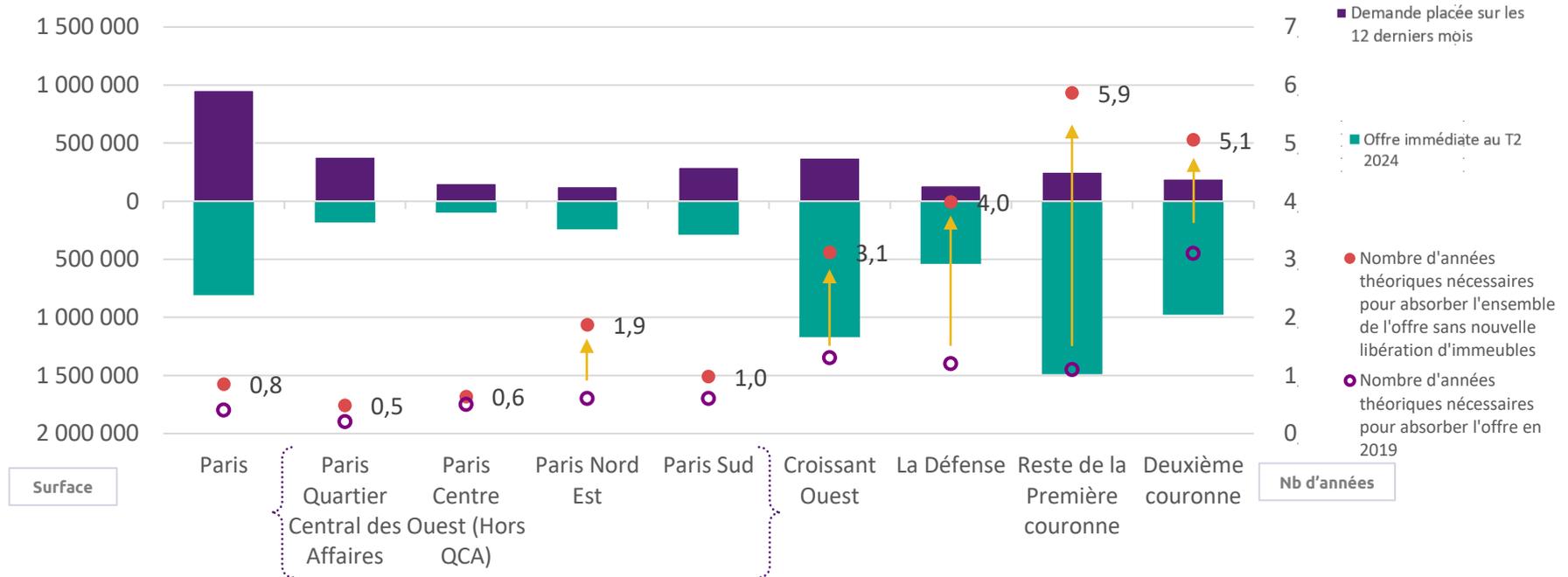


Hausse de 83% de l'offre immédiate depuis 2019

# DICHOTOMIE DE L'ABSORPTION DE L'OFFRE

## Offre immédiate à Paris VS offre immédiate en périphérie au plus haut

### Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France



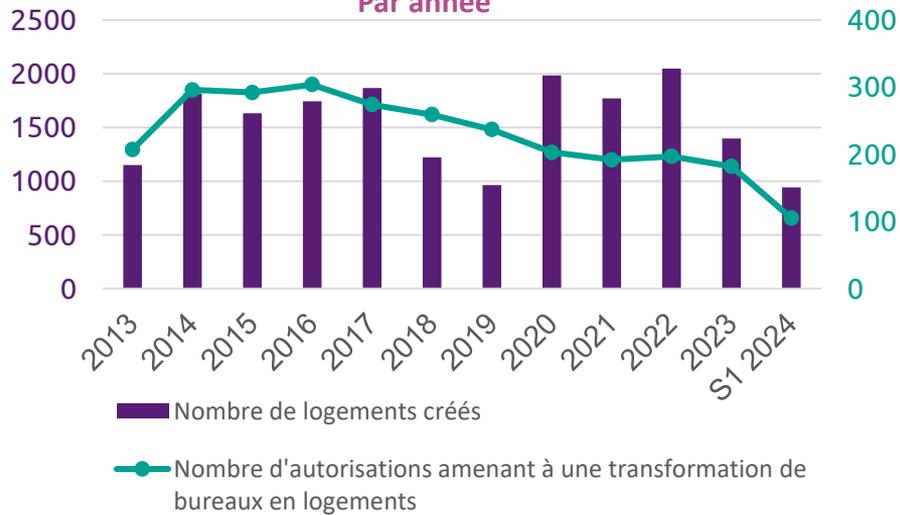
Sources : BPCE Solutions immobilières à partir des données Immostat

# QUELLE NOUVELLE VIE POUR CES BUREAUX VACANTS ? (1)

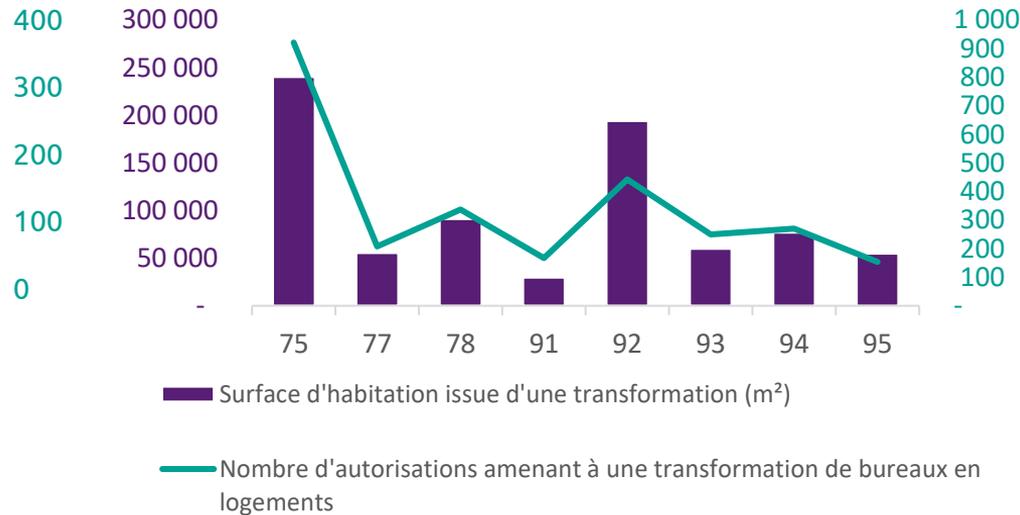
Le nombre d'autorisations est en baisse cependant le nombre de logements créés se maintient

Nombre d'autorisations de transformations de bureaux en logements en IDF et nombre de logements créés

Par année



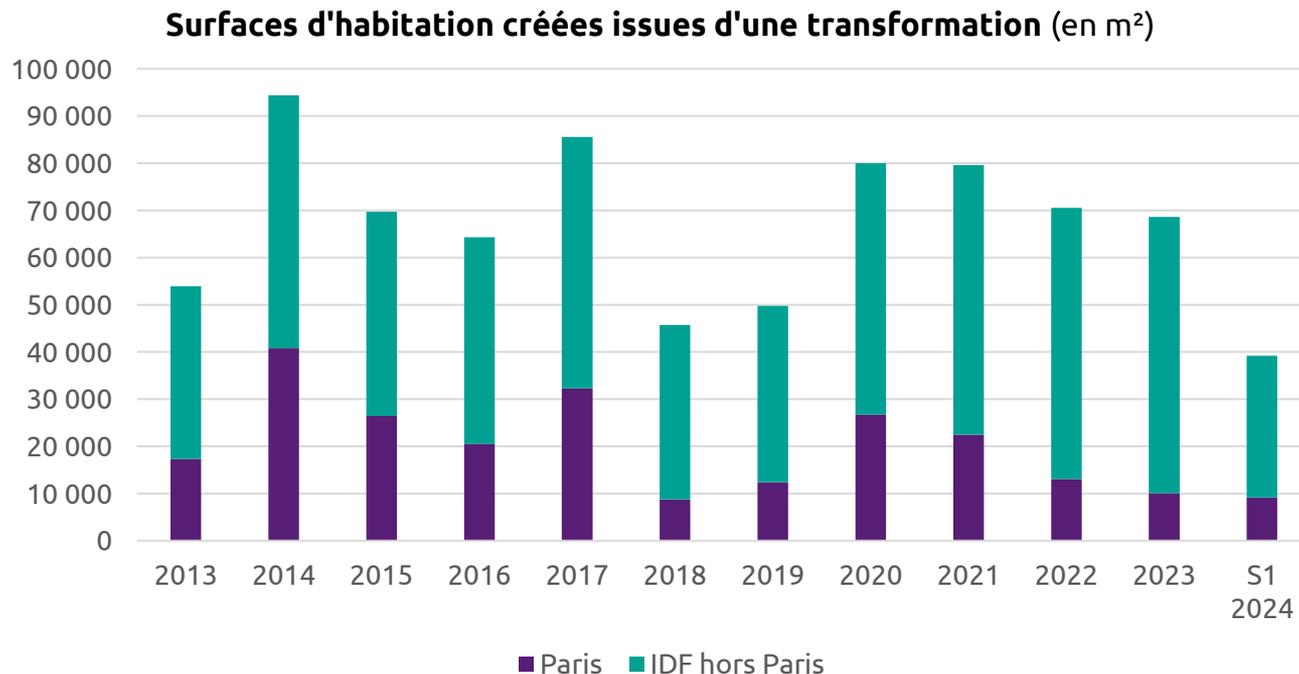
Autorisations délivrées amenant à la transformation de bureaux en logements en termes de nombre et surfaces depuis 2013



Sources : BPCE Solutions immobilières à partir des données Sitadel

## QUELLE NOUVELLE VIE POUR CES BUREAUX VACANTS ? (2)

La part des surfaces transformées dans Paris tend à diminuer ces dernières années, alors qu'elles se maintiennent en Île-de-France



Sources : BPCE Solutions immobilières à partir des données Sitadel

# RÉACTION DU PANEL

## INTERVENANTS



**Raphaël Brault**

*Chief Investment Officer Europe  
& Head of France*  
**AEW**



**Alexis Meunier**

*Head of Real Estate & Hospitality  
Finance Europe*  
**Natixis**



**Mathieu Descout**

*Directeur général, membre du  
Directoire et Associé*  
**Novaxia**



**Ludovic Balzac**

*Directeur des expertises - IDF*  
**BPCE Expertises immobilières**

## ANIMATRICE



**Béatrice de Quinsonas**

*Directrice de la Recherche*  
**BPCE Solutions immobilières**

---

# QUESTIONS / RÉPONSES

# Conclusion



**Mathieu Lepeltier**

Directeur Général  
BPCE Solutions immobilières

[mathieu.lepeltier@bpce.fr](mailto:mathieu.lepeltier@bpce.fr)  
+33 (0)1 58 40 07 51



PARTENAIRE PREMIUM



[groupeBPCE.com](https://groupeBPCE.com)

