

Communiqué de presse

36^e édition du Baromètre MSCI – BPCE Solutions immobilières sur l'investissement immobilier français :

2025 : des signaux de reprise mais des défis persistent

Paris, le 11 décembre 2024

L'enquête du Baromètre MSCI, réalisée en partenariat avec BPCE Solutions immobilières, a été effectuée en octobre 2024, avant les résultats des élections américaines, et alors que les prévisions sur les taux d'intérêt sont à la stabilisation voire à la baisse. Les panélistes ont exprimé un regain d'intérêt pour l'allocation vers l'immobilier.

BPCE Solutions immobilières et MSCI remercient l'ensemble des investisseurs ayant répondu au Baromètre. Ainsi, le patrimoine immobilier cumulé des répondants représente plus de 300 milliards d'euros.

Marché de l'investissement : anticipations du volume global vers une légère hausse

Après deux années moroses et extrêmement ralenties en termes de volumes d'investissement en immobilier, l'année 2025 pourrait s'avérer porteuse d'opportunités. En effet, 43 % des investisseurs interrogés anticipent une augmentation de l'allocation en immobilier non coté, la diversification multi-classes d'actifs constituant le principal moteur de cette tendance.

- Les **volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé** pourraient atteindre 13,7 milliards d'euros en 2025.
- 25 % des participants au Baromètre estiment que les investissements sont limités par un **écart de prix** acheteur-vendeur trop important.
- 70 % du panel anticipent des **ventes forcées d'actifs immobiliers** en 2025.
- 72 % des panélistes s'attendent à une **activité accrue des fonds opportunistes** en 2025.

Les perspectives du secteur de l'investissement apparaissent très contrastées entre les différents secteurs.

- Alors que l'**allocation sur les bureaux** Paris intra-muros devrait augmenter en 2025, illustrant ainsi l'effet flight-to-centrality, la situation resterait difficile en péri-Défense et dans la 1^{re} couronne.
- Les panélistes notent également une **hausse de l'intérêt** pour les bureaux en régions, car il est encore possible, selon eux, de trouver des immeubles bien situés dans des marchés résilients.

- Les classes d'actifs les plus prisées à l'investissement en 2025 seraient ensuite, selon les panélistes, la **logistique** et les **locaux d'activités**, les **hôtels** et le **résidentiel**.
- Dans ce contexte de stabilisation des **taux d'intérêt**, les taux de capitalisation *prime* atteindraient un plafond en 2025 selon les panélistes. Ainsi les bureaux *prime* de Paris Quartier Central des Affaires (QCA) verrait leur taux plafonner à 4,2 %, et les centres commerciaux à 5,7 % tandis que les plateformes logistiques connaîtraient une légère baisse à 4,8 %.
- En 2025, les gestionnaires de **fonds non cotés** devraient être les principaux acteurs du marché immobilier, selon 28 % des répondants, suivis de près par les compagnies d'assurance et les entités similaires.
- Les investisseurs français devraient demeurer les **acteurs prédominants** sur le marché hexagonal.

Stratégie des acteurs

- Cette édition marque l'intention d'une majorité de répondants d'accélérer la rotation de leurs immeubles en 2025 et d'envisager un raccourcissement du cycle.
- Les investisseurs manifestent leur volonté de se désengager des bureaux situés dans le Croissant Ouest – La Défense, ainsi que des 1^{re} et 2^{de} couronnes.
- En contrepartie, ils cherchent à accroître leurs investissements dans des classes d'actifs alternatives. Ainsi, le **résidentiel géré** se hisse en tête des actifs alternatifs privilégiés à horizon cinq ans, devant les data centers et les actifs Life Science.
- Dans cette édition, **l'Allemagne**, habituellement la destination numéro un des investissements à l'étranger, est détrônée par **l'Espagne** et le **Portugal**, qui se trouvent en tête des intentions, talonnés de près par le Royaume-Uni
- La prise en compte des réglementations sur le **risque climatique** demeure un enjeu majeur pour les acteurs. Près de 50 % des répondants envisagent d'adapter leurs actifs en conséquence.
- En matière de politique de **développement durable**, la rénovation des immeubles, l'impact environnemental de l'utilisation des bâtiments et les caractéristiques de construction durable resteraient prépondérants dans la sélection des actifs.

Analyse sectorielle

Bureaux : vers une embellie de la demande placée en 2025

- Au cours des trois premiers trimestres de 2024, la **demande placée** sur le marché des bureaux en Île-de-France s'est établie à moins de 1,3 million de mètres carrés, selon Immostat, marquant ainsi une diminution de 9 % par rapport à la même période en 2023.
- Les investisseurs interrogés se montrent légèrement plus optimistes pour 2025, avec une progression modeste à 1,8 million de m².
- Le Quartier Central des Affaires (**QCA**) parisien conserverait son attractivité et sa résilience. Le **loyer facial prime**, en hausse, y avoisinerait les 1 100 €/m² fin 2024 et en 2025. Les loyers parisiens élevés resteraient acceptables pour certains locataires internationaux.

- Le **taux de vacance** en surface en Île-de-France, dans les portefeuilles des investisseurs institutionnels, devrait continuer d'augmenter légèrement en 2025 pour atteindre 17,5 %, selon les panélistes.
- 31 % des investisseurs interrogés envisagent de convertir des immeubles de bureaux en logement dans les deux prochaines années.

Hébergement

- Bien que les investisseurs restent intéressés par le **secteur résidentiel** en raison de la stabilité des flux, leur inquiétude concernant la réglementation sur le contrôle des loyers dans les zones tendues demeure le principal facteur de risque, juste devant la hausse des coûts de gestion et de rénovation.
- En matière de typologie d'investissement, 41 % des répondants privilégient le **résidentiel classique**. Le **coliving**, notamment les résidences étudiantes, se positionne ensuite devant le **logement intermédiaire**. Le **résidentiel senior** arrive en dernière position.
- Les **investissements hôteliers** demeurent alignés avec les tendances observées lors des éditions précédentes, s'orientant principalement vers le tourisme de loisirs.
- Le **tourisme d'affaires** conserve également un attrait pour 29 % des panélistes.

Commerces

- Les anticipations pour les **commerces** en 2025 restent dans la continuité de 2024 : 74 % des répondants envisagent une stabilisation des loyers des commerces physiques.
- Les **retail parks** et les **boutiques en pied d'immeuble** demeureraient en tête des commerces les plus résilients en 2025.
- Plus de la moitié des répondants anticipe une augmentation de la vacance des **centres commerciaux** en 2025, toujours impactés par le développement du e-commerce.

Logistique

- Une majorité des panélistes anticipe une augmentation de la demande placée, en particulier pour la logistique du dernier kilomètre.

Pour en savoir plus, téléchargez le document intégral : <https://solutionsimmobilieres.bpce.fr/publications>

À propos de BPCE Solutions immobilières

BPCE Solutions immobilières, filiale du Groupe BPCE logée au sein du Pôle Solutions et Expertises Financières (SEF), accompagne les grands propriétaires, promoteurs, investisseurs, établissements financiers et particuliers, dans leurs projets immobiliers et la valorisation de leur patrimoine. Fort d'une présence nationale à travers 23 implantations sur tout le territoire et 15 représentations européennes, BPCE Solutions immobilières cultive une forte proximité avec ses clients et offre une large gamme de prestations autour de trois pôles de compétences : Expertise et Conseil, Résidentiel et Investissement & Transactions. Le département Etudes et Recherche accompagne les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos lignes de métiers.

Pour en savoir plus : www.solutionsimmobilieres.bpce.fr

À propos du Groupe BPCE

Le Groupe BPCE est le deuxième acteur bancaire en France. Avec 100 000 collaborateurs, il est au service de 35 millions de clients dans le monde, particuliers, professionnels, entreprises, investisseurs et collectivités locales. Il est présent dans la banque de proximité et l'assurance en France avec ses deux grands réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne ainsi que la Banque Palatine et Oney. Il déploie également au niveau mondial les métiers de gestion d'actifs et de fortune, avec Natixis Investment Managers, et de banque de grande clientèle avec Natixis Corporate & Investment Banking. La

solidité financière du groupe est reconnue par quatre agences de notation financière, Moody's (A1, perspective stable), Standard & Poor's (A+, perspective stable), Fitch (A+, perspective stable) et R&I (A+, perspective stable).

About MSCI Inc.

MSCI is a leading provider of critical decision support tools and services for the global investment community. With over 50 years of expertise in research, data and technology, we power better investment decisions by enabling clients to understand and analyze key drivers of risk and return and confidently build more effective portfolios. We create industry-leading research-enhanced solutions that clients use to gain insight into and improve transparency across the investment process.

To learn more, please visit www.msci.com

Contact presse :

BPCE Solutions immobilières

Marie-Sophie Lesteven Kujacz : 01 58 40 07 06 / 06 88 61 87 26

Ce Baromètre a été réalisé par MSCI en collaboration avec BPCE Solutions immobilières

Béatrice de Quinsonas Drouas – Directrice de la Recherche - BPCE Solutions immobilières – beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr

Carine Dassé – Executive Director | Client Coverage France - MSCI – carine.dasse@msci.com