

## Communiqué de presse

# Eclaircie attendue sur les marchés immobiliers en France en 2025

### Bilan 2024 et perspectives 2025 des marchés immobiliers en France.

**Paris, le 22 janvier 2025** – Les équipes transactionnelles et Research de Knight Frank France, société mondiale de conseil en immobilier, dévoilent leur analyse et mettent en lumière les défis rencontrés par le secteur, tout en identifiant des opportunités prometteuses pour les mois à venir.

L'année 2024 a été marquée par des événements politiques et économiques d'ampleur, tels que la dissolution de l'Assemblée nationale cet été et la nomination de deux nouveaux gouvernements en France, et, à l'étranger avec la réélection de Donald Trump aux Etats-Unis, le tout sur fond de fortes tensions géopolitiques à travers le monde. Du côté macroéconomique, la bataille pour la maîtrise de l'inflation semble en passe d'être gagnée, permettant ainsi à la Banque Centrale Européenne d'acter comme prévu une série de baisses de ses taux directeurs. Le contexte économique national reste cependant encore fragile compte tenu d'une situation budgétaire inquiétante du fait de son déficit et de futures orientations encore à définir. Pour autant, des signaux encourageants émergent pour 2025, notamment l'anticipation par Oxford Economics d'une légère reprise de la consommation des ménages permettant d'envisager une croissance du PIB de 0,8% en France (1,6% en 2026) et un taux de chômage de 7,6%.

Dans ce contexte, Knight Frank relève que les volumes investis dans l'immobilier (toutes classes d'actifs confondues) ont atteint près de 660 milliards d'euros à l'échelle mondiale, illustrant une certaine stabilité. Toutefois, les performances varient selon les segments de marché, avec pour constante une part stable (36%) des actifs de diversification (résidentiel, hôtellerie et immobilier de santé) dans le volume total des engagements. C'est le cas en France où près de 19 milliards d'euros d'actifs ont été échangés en 2024, dont 12,1 milliards d'euros pour les classes d'actifs d'immobilier d'entreprise *stricto sensu* (bureaux, commerces et industriel) soit une part de marché de 66% du total.

### BUREAUX

La défiance des investisseurs concernant les immeubles de bureaux se vérifie sur toutes les géographies (de -40% en Asie à 60% en Amérique du Nord et en Europe, par comparaison aux montants moyens observés entre 2015 et 2019). Elle s'observe également sur le territoire français avec moins de 5 milliards d'euros de transactions relevées en 2024 (-30% en un an après -54% en 2023). Les tendances sur le marché locatif en Île-de-France révèlent pourtant une demande placée résiliente (1,7 million de m<sup>2</sup> consommés en 2024 dont 47% dans la capitale, un record) et des valeurs locatives en croissance pour les marchés parisiens, dont le Quartier Central des Affaires (955 €/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux neufs et restructurés en 2024, +10% de croissance annuelle). La vacance de bureaux en région francilienne dépasse pour la 1<sup>ère</sup> fois le seuil symbolique des 10% avec une forte dispersion selon les secteurs considérés, de 3,6% dans le QCA à 14,2% à La Défense et près de 29% en Péri Défense et en Première Couronne. Les experts de Knight Frank anticipent une poursuite de l'augmentation de l'offre immédiate (5,6 millions de m<sup>2</sup> recensés début 2025), compte tenu des projets en chantier (1,8 million de m<sup>2</sup> dont 1 million de m<sup>2</sup> sur le marché : 372 000 m<sup>2</sup> à Paris hors QCA et 300 000 m<sup>2</sup> en Première Couronne) et des capacités actuelles d'absorption. Le taux de vacance francilien pourrait ainsi atteindre 11 voire 12% début 2026.

« *Le marché francilien des bureaux signe une année 2024 qui laisse augurer de la nouvelle dynamique des entreprises : la demande reste forte à Paris et dans le Quartier Central des Affaires en particulier, alors que le rebond des signatures de grand gabarit remet La Défense dans la course* » analyse **Guillaume Raquillet, Directeur Agence Bureaux de Knight Frank France** « *L'optimisation des surfaces, leur mixité d'usage et les nouveaux modes d'organisation du travail dessinent les contours d'une demande exigeante tout en étant soucieuse de la maîtrise de son budget. Dans ce contexte l'offre de bureaux devrait logiquement continuer de s'alourdir posant la question urgente du traitement des bâtiments obsolètes* ».

**Knight Frank**  
7 Place Vendôme, 75001 Paris  
+33 1 43 16 88 88

[knightfrank.fr](https://www.knightfrank.fr)

Your partners in property

Cette dichotomie de dynamique du marché locatif se reflète dans les volumes d'investissement en 2024 en Île-de-France : 3,5 milliards d'euros dont 60% pour le seul QCA, 20% sur les autres arrondissements de Paris et le solde sur le reste du territoire francilien. L'autre marqueur de la tendance actuelle concerne le montant unitaire de ces acquisitions - autour de 30 millions d'euros - et uniquement 8 cessions supérieures à 100 millions d'euros. Les futurs acquéreurs de 2025 seront bien sûr sensibles aux évolutions du marché locatif, mais plus encore à la capacité des actifs mis en vente de relever les défis des entreprises locataires (normalisation du télétravail et retour au bureau, optimisation des espaces de travail à l'heure du flex office, attraction de nouveaux talents et rétention du capital humain, incarnation des enjeux environnementaux en termes de performance énergétique, maîtrise du bilan carbone et risques climatiques).

## COMMERCES

Signe des temps d'une consommation des ménages contrainte par trop d'incertitudes (taux de chômage, confiance des ménages), l'investissement en commerce (2,8 milliards d'euros en 2024, -16% en un an) a été essentiellement porté par la cession de murs d'hypermarchés et commerces alimentaires (800 millions d'euros engagés). En marge de ces opérations, les investisseurs se sont portés sur quelques centres commerciaux (13 signatures dont 2 pour un montant supérieur à 200 millions d'euros – 25% du Centre des Halles et O'Parinor, une transaction de Knight Frank). Le format des retail park continue d'attirer des capitaux, de l'ordre de 700 millions d'euros engagés en 2024 au travers d'une soixantaine de signatures, dont 2 à mettre au crédit de BATIPART qui a pris des participations dans Promenades des Flandres (59) et dans un portefeuille de 4 actifs cédés par FREY, pour plus de 110 millions d'euros pour chacune de ces opérations. Il faut dire que les opportunités de nouveaux actifs de centres commerciaux et de retail park sont rares sur le marché, comme en atteste un niveau de livraison en chute libre depuis 2019 (moins de 140 000 m<sup>2</sup> achevés en 2024 à comparer aux 621 000 m<sup>2</sup> au pic du marché). Les boutiques de pied d'immeubles et autres flagships viennent abonder le volume d'engagement à hauteur de 600 millions d'euros, dont 2 opérations à plus de 110 millions d'euros (Mandarin Oriental et le 10 Halévy). Les taux de vacance des artères commerçantes à Paris demeurent assez faibles, compris entre 2% et 9% sans variation majeure d'une année sur l'autre. Cette relative rareté de l'offre explique la résilience des valeurs locatives prime tant dans la capitale (de 10 000 à 16 000 €/m<sup>2</sup>/an pour les artères typées luxe et de 2 000 à 5 000 €/m<sup>2</sup>/an pour des rues plus mass market) que sur les marchés en régions (de 1 300 à 2 400 €/m<sup>2</sup>/an – exception faite de Cannes positionné à 8 000 €/m<sup>2</sup>/an).

« Les perspectives de cette classe d'actifs vont dépendre de la capacité des ménages à libérer une partie de leur épargne pour dynamiser la consommation dans les prochains mois et soutenir les enseignes du commerce spécialisé dont certaines (habillement et équipement de la personne) sont encore chahutées » analyse **Krystal Daly, Directrice Retail Leasing de Knight Frank France**. « L'heure est à la réinvention des formats de commerces pour répondre, pour certains, à des impératifs de commodité et, pour d'autres, à la recherche d'une expérience d'achat portée à son paroxysme concernant les enseignes du luxe ».

## LOGISTIQUE & RESIDENTIEL

Actifs star du moment et fortement plébiscités par les investisseurs, la logistique et le résidentiel affichent des performances en croissance pour le 1<sup>er</sup> (+33%, 4,4 milliards d'euros actés en 2024) et solides pour le second (3,5 milliards d'euros – chiffres provisoires). Les entrepôts, dont le volume de demande placée (2,5 millions de m<sup>2</sup>) reflète le changement de paradigme des chargeurs et des logisticiens plus enclins à se déployer hors de la Dorsale, affichent des taux de vacance mesurés – hormis dans le Nord - et des valeurs locatives enfin en hausse (de 55 à 81 €/m<sup>2</sup>/an selon les marchés).

Le résidentiel profite, quant à lui, d'une conjoncture du marché locatif sous tension faute d'offres, associée à des conditions de crédit encore compliquées pour une majorité de primo-accédants contraints de rester dans un schéma locatif. Il est soutenu par une montée en puissance de nouveaux concepts de coliving et de résidences services étudiants alors que l'habitat des seniors, à la peine depuis quelques trimestres, cherche encore son second souffle.

## PERSPECTIVES 2025

Le rebond du marché de l'investissement anticipé en 2025 pourrait être de l'ordre de 15 à 20% sur le segment d'immobilier d'entreprise avec des volumes proches de 14 à 15 milliards d'euros. « Ce rebond du marché sera rendu possible par la conjonction de différents facteurs et en premier lieu d'une stabilisation des indicateurs macroéconomiques et de la poursuite de la détente des taux directeurs de la BCE » indique **Antoine Grignon, Directeur Investissement de Knight Frank France**. « Viennent ensuite la proactivité des acteurs du marché tant vendeurs qu'acquéreurs avec un retour significatif de capitaux core et des investisseurs étrangers – Etats-Unis en particulier – et la fin du bureau bashing portée par des indicateurs locatifs révélateurs de poches de résilience ».

Au-delà de l'observation des volumes locatifs ou d'investissement, l'immobilier de rapport semble plus que jamais sur le chemin de l'adaptation tant aux niveaux usages de consommation, de travail et de vie que de ceux qui permettront une

transition écologique et climatique. La définition de nouveaux concepts hybrides, de même que la reconversion de certains actifs tertiaires devenus obsolètes sont autant de pistes pour des capitaux soumis à des réglementations et des financements socialement responsables.

**Vincent Bollaert, CEO de Knight Frank France** de conclure : « *En 2024, les marchés immobiliers ont confirmé un recalibrage de leurs volumes et une forme de résilience face aux défis économiques et géopolitiques. Pour 2025 et sous réserve de la réalisation d'un scénario économique d'une amorce de reprise, nous anticipons un rebond porté par le retour des investisseurs internationaux et une réinvention des actifs pour répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux. La France jouit à cet égard d'une profondeur de marché sans égale en Europe et d'une longue tradition de captation de capitaux aussi variés par leur nature que par leur origine géographique* ».

**Contact Presse :**

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères  
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

**Contacts Knight Frank :**

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication  
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@fr.knightfrank.com  
Magali Marton – Directrice Études & Recherche  
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

**Knight Frank en bref**

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

7, place Vendôme, 75001 Paris  
www.knightfrank.fr