

MSCI



BPCE  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

# 36ème Baromètre MSCI de l'investissement immobilier Français

2025 : Des signaux de reprise mais des défis persistent

Décembre 2024



# Avant-propos

À travers la 36<sup>ème</sup> édition du Baromètre, MSCI et BPCE Solutions immobilières vous dévoilent les anticipations de marché et les intentions d'investissement recensées auprès d'un panel d'investisseurs gérant près de 300 milliards d'euros en patrimoine immobilier.



En 2024, la projection en termes de volumes d'investissement est attendue à 10 milliards d'euros et devrait franchir ce seuil à horizon 2025, soit 13,7 milliards d'euros estimés. Ce sentiment de marché est couplé à une hausse progressive attendue de l'allocation en immobilier. Une meilleure congruence tend à se reconstruire entre les fondamentaux du marché et les stratégies d'investissement. Ainsi, la diversification de portefeuilles, la protection contre l'inflation et la progressive reconstitution de la prime de rendement plaident en faveur d'une certaine allocation en immobilier qui retrouverait davantage de place au sein des portefeuilles d'investissement.

En nuance, ce léger regain de l'investissement s'inscrit en forte perte de croisière par rapport aux ordres de grandeur d'autrefois. La correction graduelle des valeurs vénales en grande partie actée sur certains secteurs, ainsi que la dégradation du marché locatif freinent encore une reprise forte de l'allocation en immobilier d'entreprise.

D'intensités variables selon les classes d'actifs et secteurs géographiques, la correction des prix ne semble ainsi pas suffisamment aboutie au regard des panélistes. Les décotes de valeurs doivent être suffisamment tangibles pour se conformer aux conditions de financement et de rendement de l'investisseur apportant ainsi une meilleure liquidité au marché.

Tributaires d'un marché locatif en mutation, les projets d'investissement sont synonymes de sélectivité, notamment en termes de localisation, accessibilité et caractéristiques intrinsèques attenantes à chaque actif. Symptomatique de ces profondes transformations, le marché des bureaux franciliens se traduit par un niveau d'offre immédiate estimée à plus de 5 millions de m<sup>2</sup> au troisième trimestre 2024, selon les chiffres Immostat, non absorbé par une demande placée en léger recul sur la période. Cette surabondance de surfaces à commercialiser, notamment sur certaines

zones périphériques, est concomitante au tropisme de certains utilisateurs voulant élire domicile dans le périmètre restreint du Paris QCA et de quelques autres secteurs identifiés, quand certaines zones en Première et Deuxième couronne s'avèrent délaissées.

Corollaire de la correction des valeurs vénales, un consortium semble s'être établi concernant la stabilisation des taux de rendement prime sortant de décompressions successives, toutes typologies d'actifs confondues.

En parallèle de la reconfiguration du marché des bureaux, d'autres secteurs ont retrouvé un dynamisme, à l'instar des entrepôts logistiques dont les volumes investis à l'échelle nationale ont doublé entre les neufs premiers mois 2023 et 2024. Les investisseurs institutionnels se tournent également vers l'hôtellerie, le commerce et le résidentiel. La stabilité des revenus locatifs, une sécurité du rendement et la cristallisation de valeurs attendue des stratégies Core/Core +, contribuent en faveur des actifs résidentiels malgré certains freins (gestion de l'actif, plus faible prime de risque, plafonnement de loyers, etc.).

À l'horizon 2025, une meilleure dynamique d'investissement peut être envisagée.

D'une part, la réduction du cycle de détention des actifs par certains investisseurs, notamment pour faire face aux besoins de liquidité, devrait par ricochet stimuler le nombre d'opportunités mises sur le marché. D'autre part, la tension du marché locatif parisien, ne pouvant absorber l'intégralité de la demande, pourrait engendrer un ruissellement sur certaines zones périphériques.

Bonne lecture,



**Béatrice de Quinsonas**  
Directrice Recherche  
BPCE Solutions immobilières

# A propos du Baromètre

Depuis quinze ans, les plus grandes sociétés d'investissement présentes en France confient à MSCI leurs anticipations concernant les grandes tendances à venir du marché immobilier.

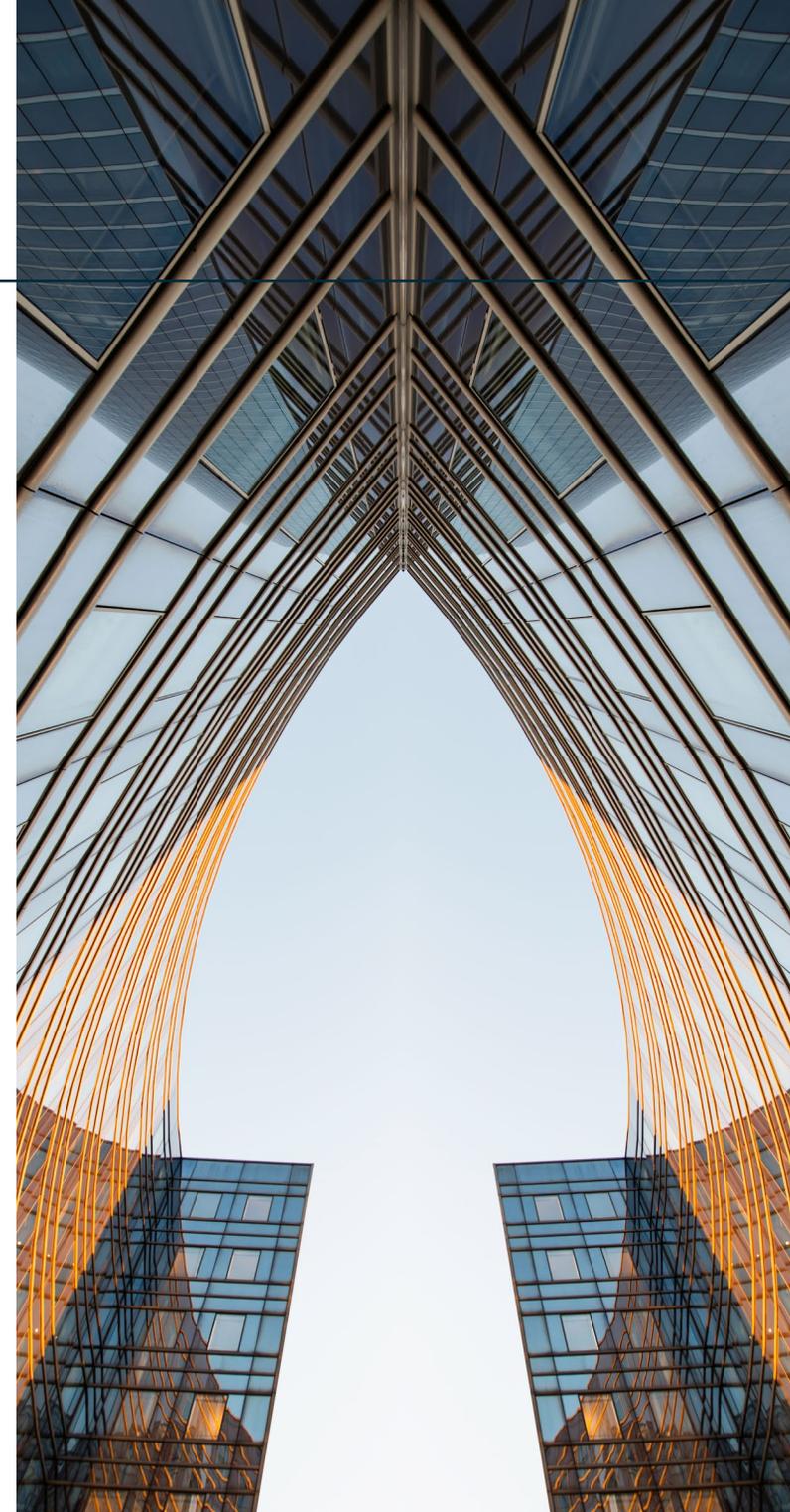
L'enquête du Baromètre MSCI, réalisée en partenariat avec BPCE Solutions immobilières, a été effectuée en octobre 2024, avant les résultats des élections américaines, et alors que les prévisions sur les taux d'intérêt sont à la stabilisation voire à la baisse. Les panélistes ont exprimé un regain d'intérêt pour l'allocation vers l'immobilier. Ce signal positif resterait dépendant des attentes des acheteurs et vendeurs sur les prix, et les défis persistent sur le marché des bureaux en dehors de Paris notamment.

Les investisseurs ayant répondu au Baromètre gèrent près de 300 milliards d'euros de patrimoine immobilier.

Abrdn	Icade
AEW	La Mutuelle générale
AG2R LA MONDIALE	La Française REM
Amundi Immobilier	La France Mutualiste
Assurances Du Crédit Mutuel	LBO France
AXA IM Alts	MAIF
BNPP CARDIF	Praemia REIM
CDC Investissement Immobilier	RAISE REIM
Colliers Global Investors France	Segro
Covéa Immobilier	SMABTP
EDF Invest	Sogaris
Euryale	Swiss Life Asset Managers
Groupama Immobilier	Tikehau Investment Management
Groupe Agricola	Union Investment
Immobilière Dassault	Ursaff Caisse Nationale

En association avec BPCE Solutions immobilières

**Nous remercions tous nos panélistes.**



# Marché de l'investissement

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.

Cette évolution pourrait en partie s'expliquer par la baisse des taux directeurs de la Banque centrale

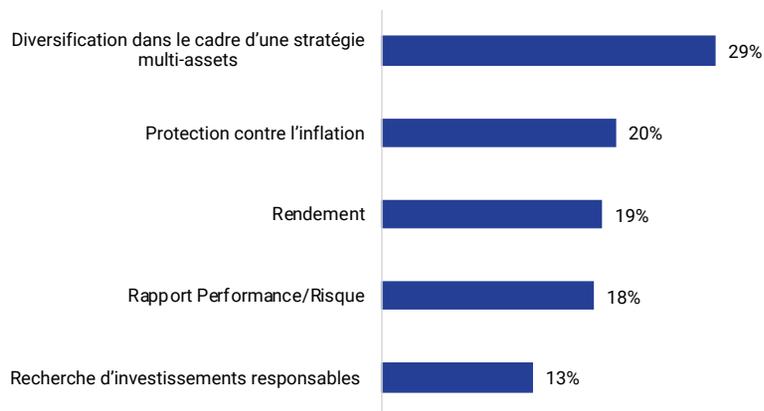
européenne (BCE). Bien que l'immobilier demeure une classe d'actif minoritaire dans les portefeuilles des investisseurs, ces derniers pourraient considérer que l'écart entre les taux sans risque et le rendement immobilier redevient peu à peu attractif, le repositionnant progressivement comme une valeur refuge.

La protection contre l'inflation se présente ensuite comme le deuxième facteur d'allocation en immobilier.

Toutefois, ce regain d'intérêt resterait à nuancer en fonction du profil des investisseurs. Selon le panel, il semblerait davantage motivé par un sentiment que par une analyse rationnelle, les obligations conservant leur attrait en termes de rendement.

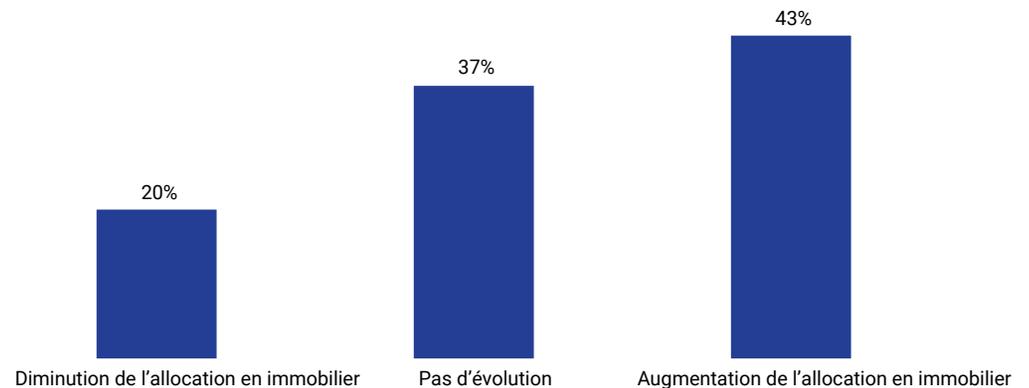
Enfin, le rendement demeure un facteur d'allocation clé pour les investisseurs, l'immobilier affichant un rendement attractif sur le long terme et le panel observant des signaux de reprise sur certains marchés.

## Quelles seront les principaux facteurs d'allocation en immobilier non coté en 2025 ?



Source : Baromètre MSCI

## Quelle évolution de l'allocation en immobilier par rapport aux actions ou aux obligations anticipez-vous en 2025 ?



Source : Baromètre MSCI

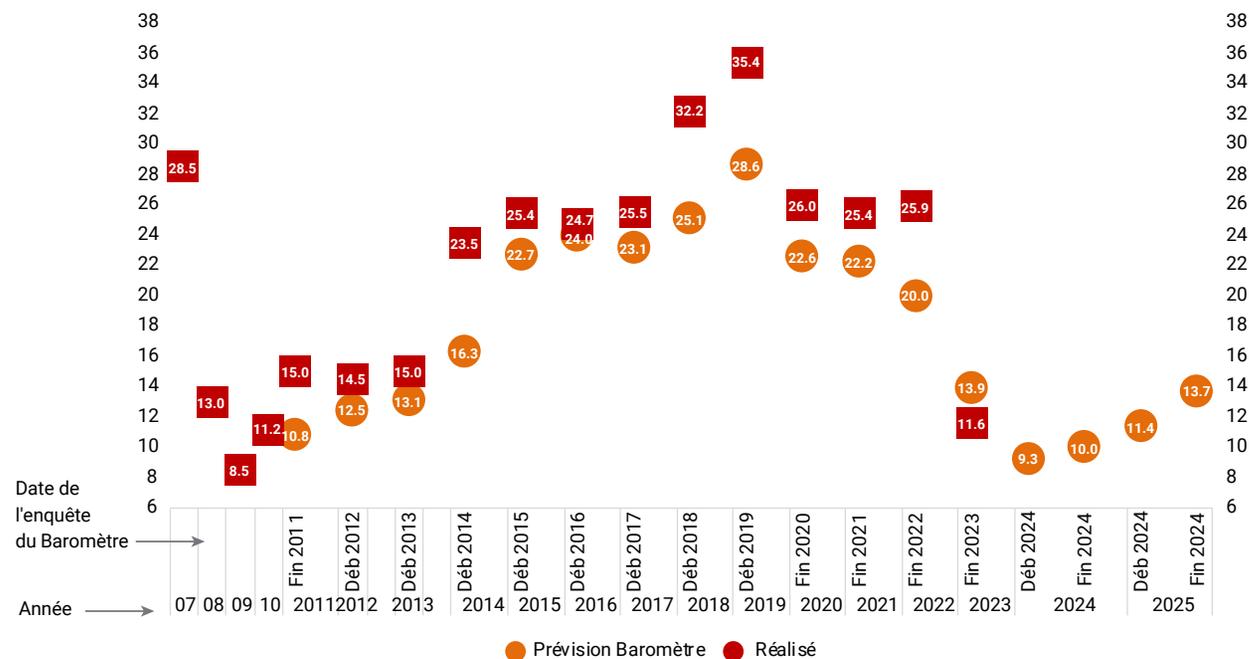


## Anticipations du volume global d'investissement vers une légère hausse

Dans ce contexte, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France devraient légèrement augmenter en 2025, atteignant 13,7 milliards d'euros, selon nos panélistes, après un atterrissage anticipé à 10,0 milliards d'euros en 2024. Cependant, ils resteraient très inférieurs aux volumes moyens de 21 milliards d'euros observés depuis le

point bas de la crise financière de 2009 (source : BPCE Solutions immobilières). Cette reprise difficile refléterait un ralentissement durable sur le marché de l'investissement immobilier, lié au temps nécessaire aux acteurs pour retrouver un équilibre sur les prix, mais qui pourrait être facilité par la stabilisation des taux d'intérêt.

### Anticipations du volume global d'investissement en France en immobilier d'entreprise banalisé (en milliards d'euros)



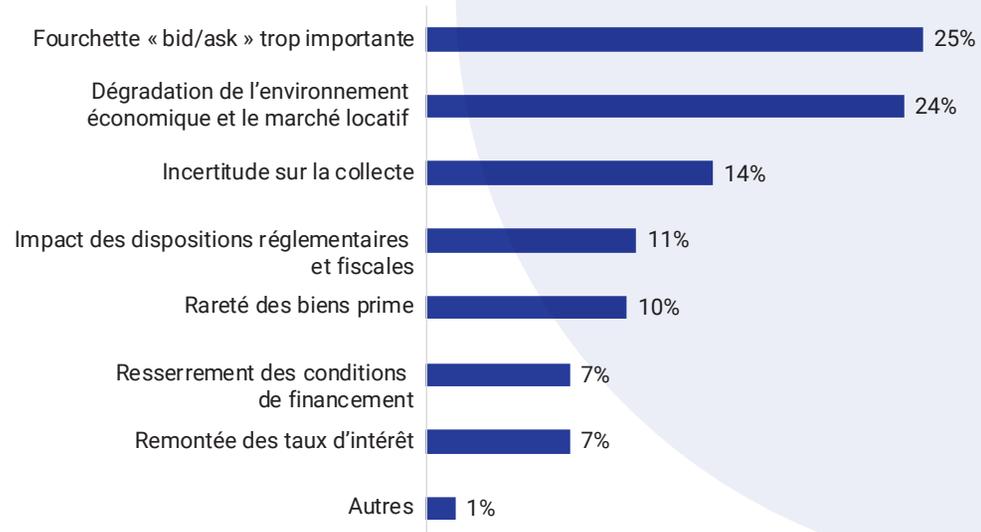
Source: BPCE Solutions immobilières - Baromètre MSCI

En effet, un quart des participants au Baromètre estiment que les investissements sont limités par un écart de prix acheteur-vendeur trop important, générant une asymétrie entre les acheteurs et les vendeurs et, par conséquent,

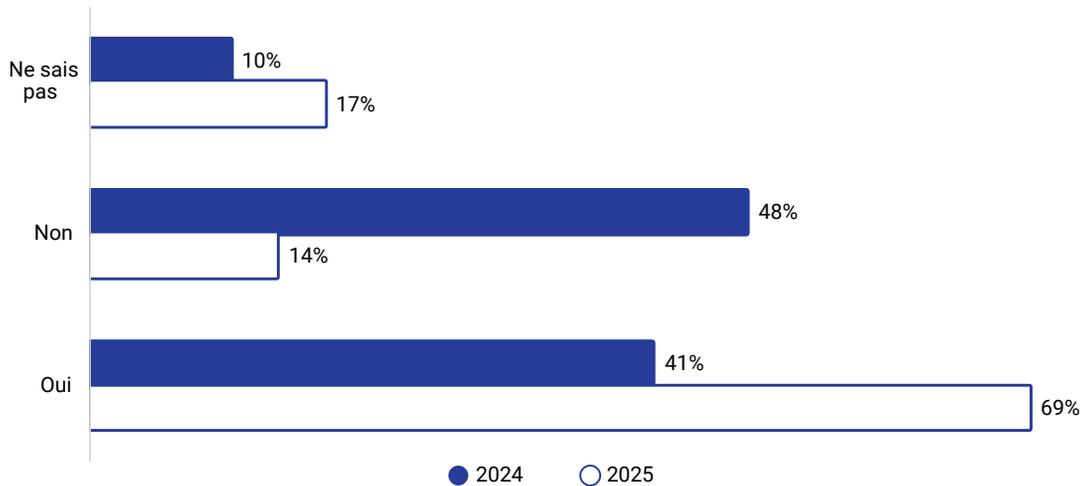
un problème de liquidité sur le marché. Ils soulignent également une fragmentation importante du marché du bureau entre la centralité parisienne et sa périphérie.

Alors que près de **70% du panel anticipent des ventes forcées d'actifs immobiliers en 2025**, ce sujet soulève des questions. En effet, ils constatent un faible nombre de saisies immobilières par les institutions financières. Ce phénomène serait dû à la pression exercée par les actionnaires des fonds immobiliers, qui exigeraient ces cessions pour pallier des difficultés de trésorerie. Les actifs concernés seraient souvent cédés à perte et **72% du panel s'attend à une activité accrue des fonds opportunistes en 2025**. Parallèlement, pour les actifs conservés en portefeuille, les banques auraient accepté de prolonger les échéances de financement sur deux à trois ans. Les répondants notent également le développement des fonds de dette, qui gagnent en attractivité en termes de rendement dans le contexte économique actuel.

### Principaux freins à l'investissement anticipés en 2025

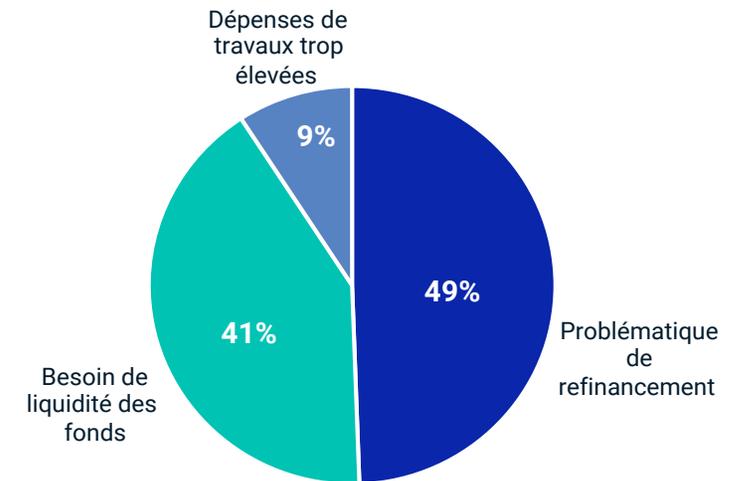


### Vous attendez-vous à des ventes forcées ?



Source : Baromètre MSCI

### Quelles seraient les principales causes de ces ventes forcées ?

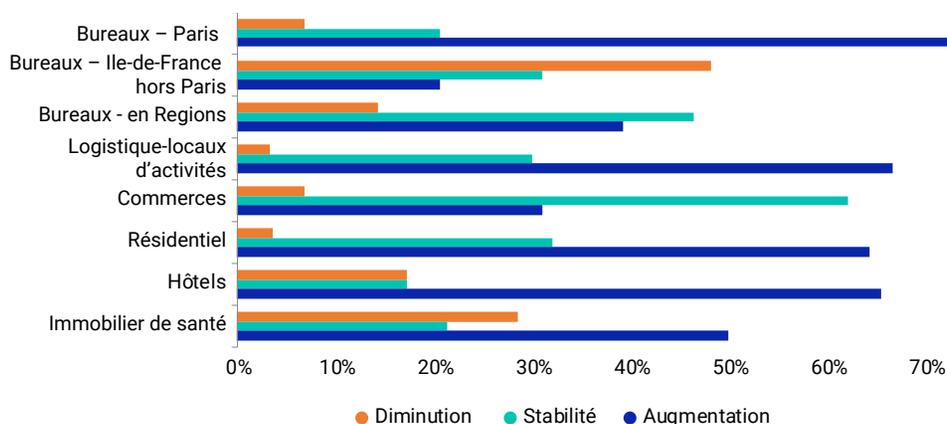


Source : Baromètre MSCI



## Secteurs à l'investissement

A quelle tendance générale vous attendez-vous pour chaque secteur en termes de volume d'investissement en 2025 ?



Source : Baromètre MSCI

Les perspectives 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 1ère couronne. Les volumes d'investissements, plus limités, seraient plutôt redirigés vers des produits de diversification hors de l'immobilier d'entreprise banalisé. Néanmoins certains marchés de report pourraient émerger : le marché de La Défense pourrait présenter un avantage concurrentiel avec des loyers économiques attractifs compris entre 300 et 400 €/m<sup>2</sup>. La saturation des marchés parisiens intra-muros pourrait entraîner un effet de ruissellement vers des zones plus périphériques, accentué par des prix de location plus avantageux.

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 taux

de rendement y sont également plus attractifs. En revanche, le risque locatif en fin de bail peut être plus élevé qu'à Paris, en raison d'une capacité de construction plus importante en régions, justifiant une offre plus large.

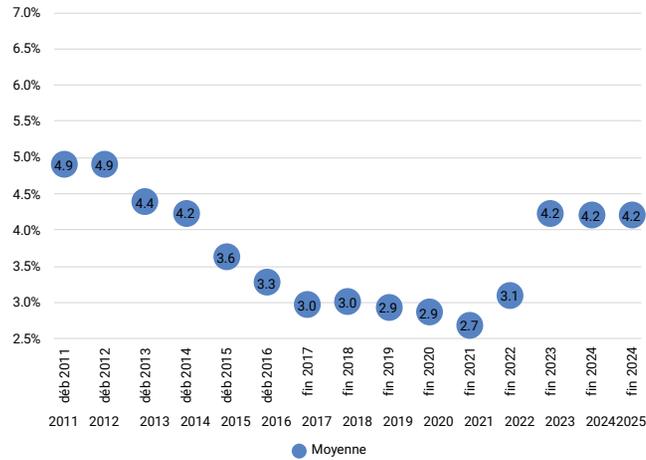
Les classes d'actifs les plus prisées à l'investissement en 2025 seraient ensuite, selon les panélistes, la logistique et les locaux d'activités, les hôtels et le résidentiel. Ils soulignent l'importance des avantages compétitifs des différentes typologies : par exemple, le résidentiel apparaît comme le secteur refuge en immobilier, générant un flux de loyer stable dans le temps pour un taux de vacance faible. Ils considèrent que les valeurs en résidentiel ont atteint un palier. Certaines barrières existeraient cependant, notamment pour les investisseurs étrangers qui considèrent que le marché résidentiel est bloqué en France du fait du plafonnement des loyers dans les zones tendues. Plus généralement, selon le panel, la France serait en bas de liste quant au choix d'allocation du capital pour les investisseurs étrangers.

## Vers une stabilisation des taux prime

Dans ce contexte de stabilisation des taux d'intérêt, les taux de capitalisation *prime* atteindraient un plafond en 2025 selon les panélistes. Cette vision conservatrice illustre également la part d'incertitude et d'attentisme qui touche les différents marchés, le taux *prime* évoluant peu, à défaut d'un nombre de transactions significatives sur l'année, tout en prenant en compte l'intégration du repositionnement de la prime de risque des secteurs immobiliers par rapport au rendement obligataire long terme.

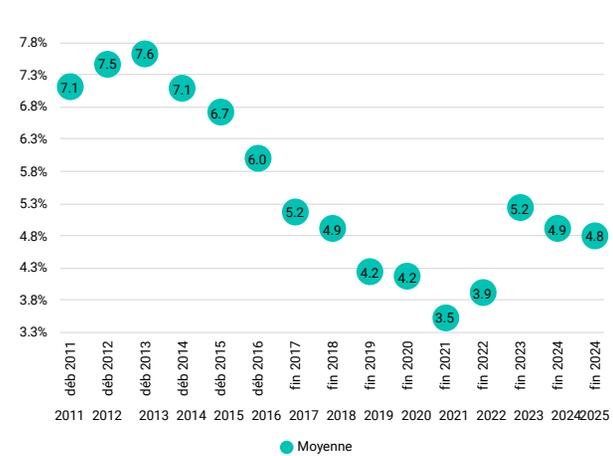
Ainsi les bureaux prime de Paris QCA verraient leur taux plafonner à 4,2%, et les centres commerciaux à 5,7% tandis que les plateformes logistiques connaîtraient une légère baisse à 4,8%.

### Anticipations des taux des bureaux *prime* Paris QCA



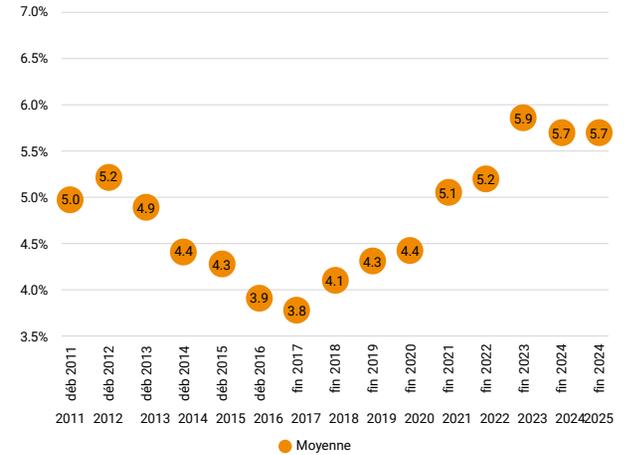
Source : Baromètre MSCI

### Anticipations des taux *prime* des plateformes logistiques



Source : Baromètre MSCI

### Anticipations des taux *prime* des centres commerciaux



Source : Baromètre MSCI



## Acteurs

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.

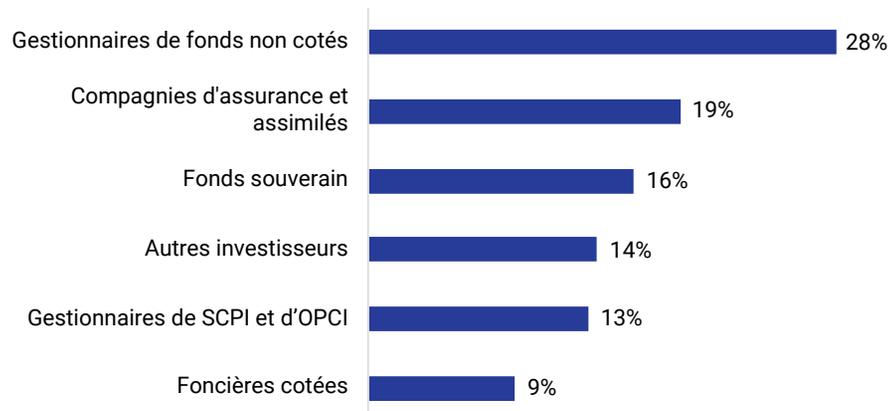
Les contraintes et les stratégies varient en fonction des acteurs du marché, ce qui nuance les résultats de l'enquête. Ainsi, les compagnies d'assurance, notamment en assurance-vie, doivent assurer la liquidité sur leurs

contrats. Dans ce contexte, les placements en valeurs mobilières, via les obligations, apparaissent plus attractifs qu'une allocation immobilière directe. Toutefois, pour d'autres stratégies assurantielles, l'investissement immobilier peut être envisagé comme un moyen de constituer une réserve de plus-values, notamment en misant sur des actifs de prestige.

Les investisseurs français devraient demeurer les acteurs

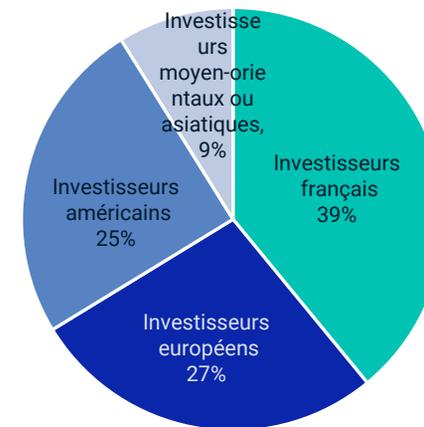
prédominants sur le marché hexagonal. Les récents événements géopolitiques, tels que la dissolution de l'Assemblée nationale durant l'été, ont généré une plus grande incertitude sur les marchés immobiliers, ce qui a freiné les investissements étrangers.

### Quelles typologies d'investisseurs seront les plus actives en 2025 selon vous ?



Source : Baromètre MSCI

### Quels seront les investisseurs les plus actifs sur l'année 2025 ?

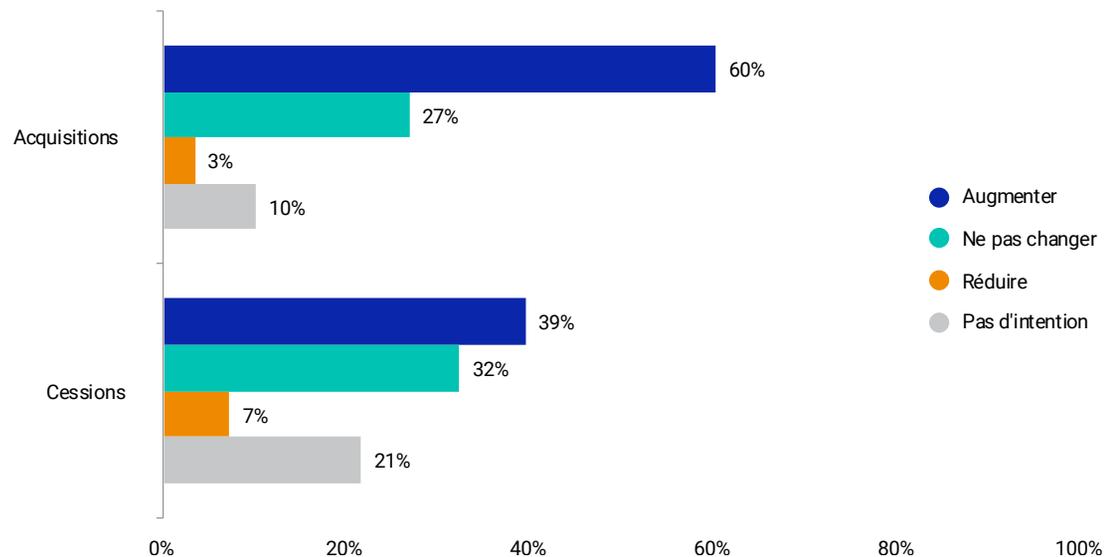


Source : Baromètre MSCI

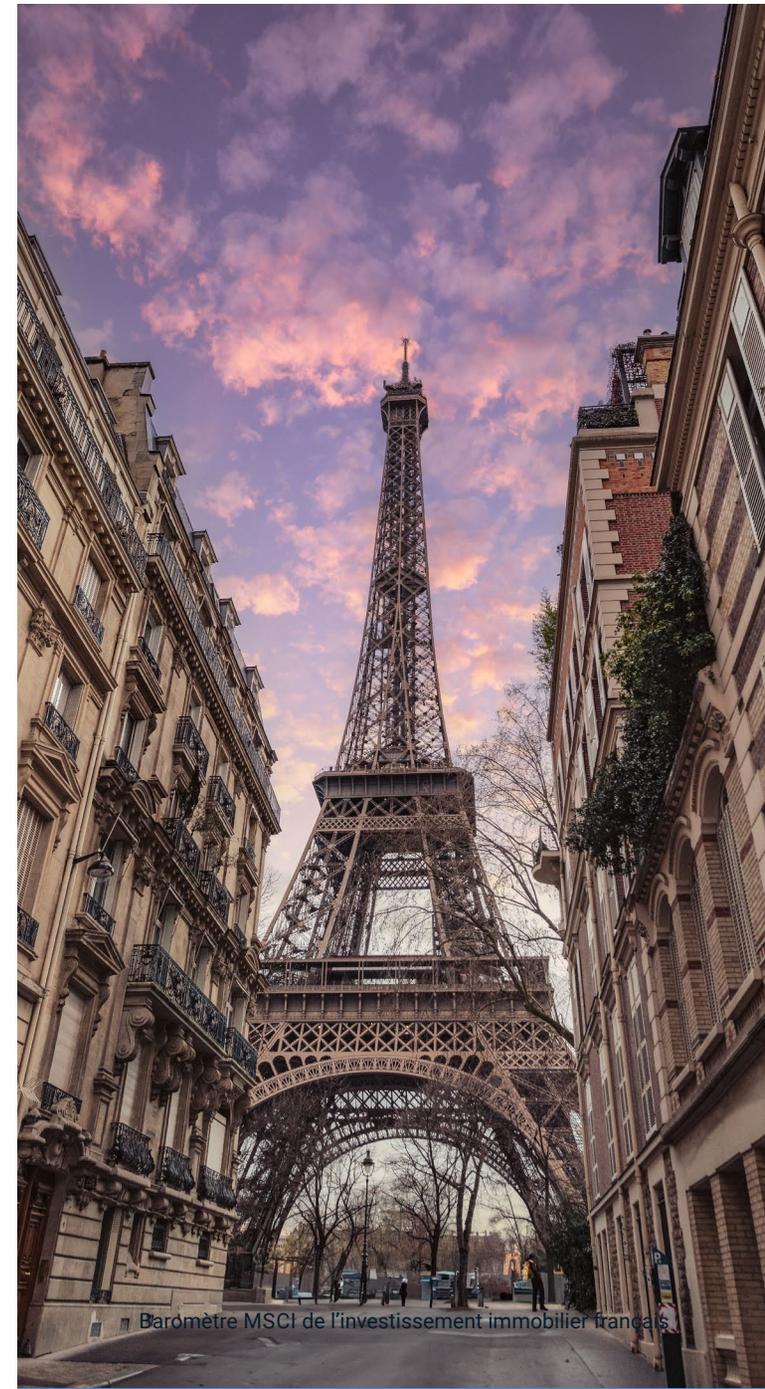
# Stratégie des acteurs

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. Certains pointent également d'éventuels besoins de vente d'immeubles lorsque la trésorerie est insuffisante, notamment pour absorber les coûts des travaux de rénovations énergétiques. D'autres voient un intérêt à acquérir ces mêmes immeubles dans le cadre de stratégies de type Core+. Cependant, ils soulignent qu'il s'agit, à ce stade, davantage d'un souhait que d'une réalité, car cela nécessitera un alignement des attentes de prix entre acheteurs et vendeurs.

**Dans le contexte actuel, comment pensez-vous faire évoluer vos investissements immobiliers en 2025 - par rapport à 2024**



Source : Baromètre MSCI



## Des investissements tournés vers les bureaux parisiens, la logistique et le résidentiel

Pour 2025, les panélistes expriment leur intention d'investir dans les bureaux parisiens, la logistique, les hôtels et le résidentiel. Concernant ce dernier secteur, ils soulignent toutefois que les décotes sont insuffisantes comparées à celles observées au Royaume-Uni, par exemple, et notent un positionnement marqué des acteurs du logement intermédiaire.

En revanche, ils manifestent leur volonté de se désengager des bureaux situés dans le Croissant Ouest

– La Défense, ainsi que dans les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nde</sup> couronnes.

En contrepartie, ils cherchent à accroître leurs investissements dans des classes d'actifs alternatives, tout en restant prudents face au risque opérateur potentiellement plus élevé, et en observant que ces marchés de niche présentent une offre plus limitée. 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. Les cliniques

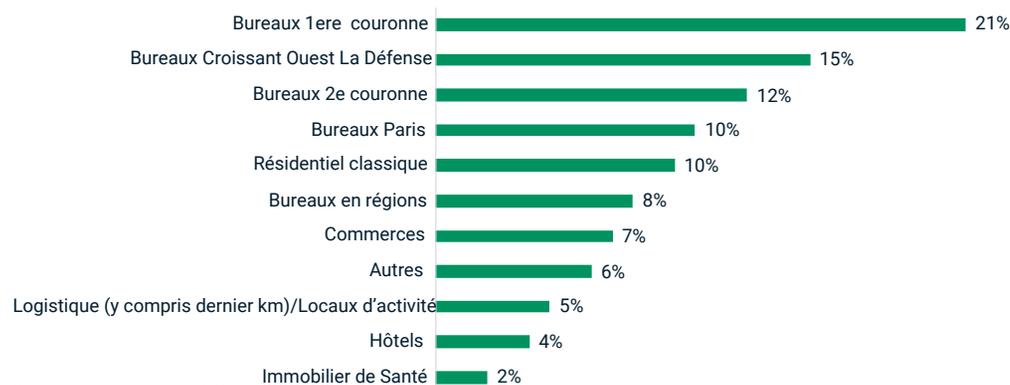
occupent la quatrième position, étant plus souvent l'apanage d'acteurs spécialisés en immobilier de santé. Ils ajoutent que le marché des data centers est en pleine structuration en France, et n'est pas aussi mature qu'aux États-Unis, en raison des aspects techniques complexes à prendre en compte, des investissements substantiels à la charge des investisseurs et des contraintes environnementales pesant sur certaines catégories de data centers.

### Quels produits allez-vous privilégier à l'achat en France en 2025 ?



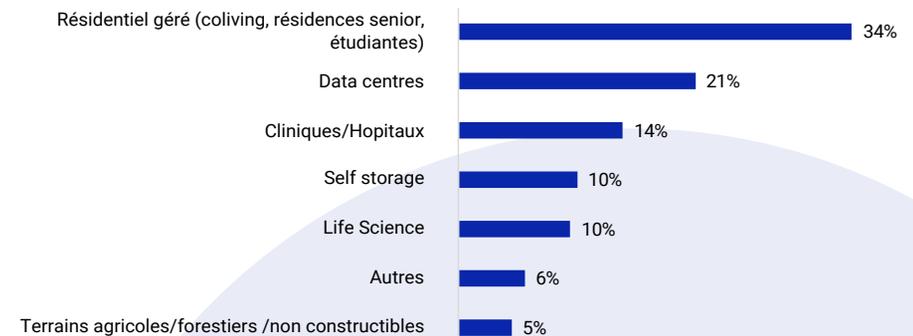
Source : Baromètre MSCI

### Quels produits allez-vous privilégier à la vente en France en 2025 ?



Source : Baromètre MSCI

### Quelles classes d'actifs alternatives présentent pour vous les meilleures perspectives à horizon 5 ans ?



Source : Baromètre MSCI

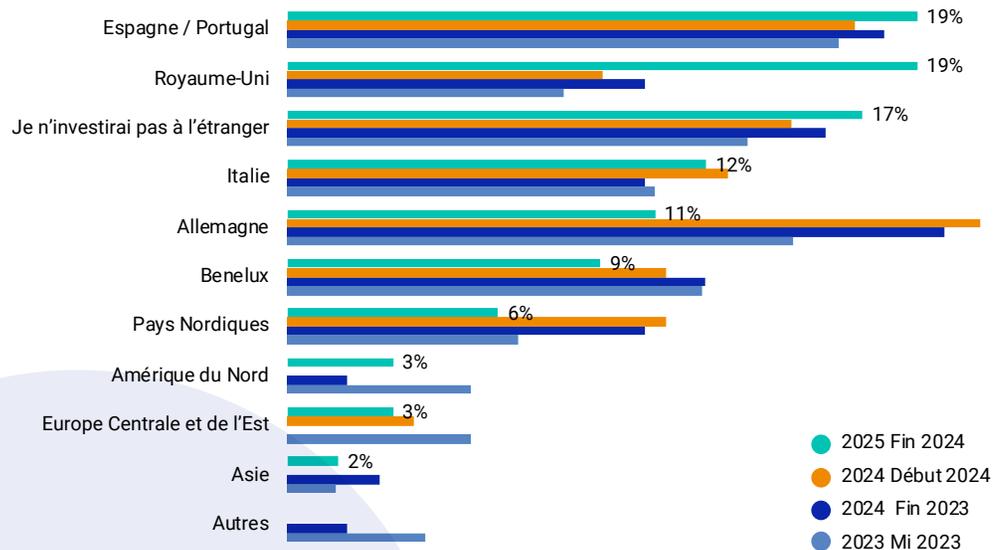
## L'Europe du Sud plébiscitée

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. L'Allemagne souffre notamment de la contraction de son économie, qui affecte à la fois le secteur des bureaux, ainsi que celui de la logistique en raison de la baisse de la production manufacturière (une diminution de 2,5% en septembre selon les données CVS-CJO de Destatis). Les répondants soulignent que l'Espagne, en revanche, bénéficie d'une croissance économique robuste (3,4 % sur un an glissant selon l'INE au troisième trimestre 2024) et que la crise de la dette souveraine avait contraint l'offre,

des facteurs jugés plutôt positifs pour l'investissement selon eux.

Ils ont également exprimé un fort intérêt pour le Royaume-Uni, car la correction s'y est effectuée avant les autres pays et de manière plus sévère, bien que ce constat doive être nuancé selon les secteurs d'activité. Ils ajoutent que le Royaume-Uni reste la porte d'entrée pour les investissements internationaux et que les taux y sont plus attractifs qu'à Paris (6,1% à Londres, contre 4,5% à Paris sur les transactions observées au troisième trimestre 2024 – Source MSCI).

### Si vous souhaitiez investir hors de France en 2025, quelles seraient vos principales zones cibles ?



Source : Baromètre MSCI



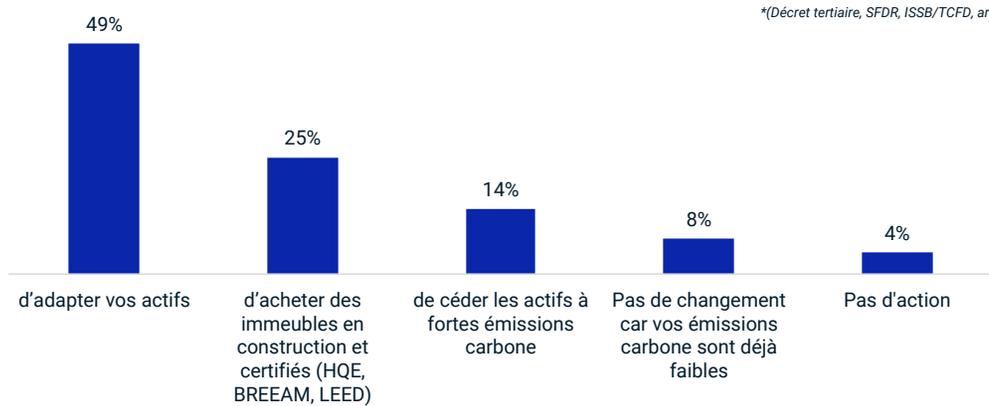
Baromètre MSCI de l'investissement immobilier français

## Une adaptation aux risques climatiques

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. Ainsi, les investissements se tourneraient davantage vers les rénovations ou les développements plutôt que vers les acquisitions ou les constructions d'immeubles certifiés, ainsi que vers la cession d'actifs à fortes émissions de carbone.

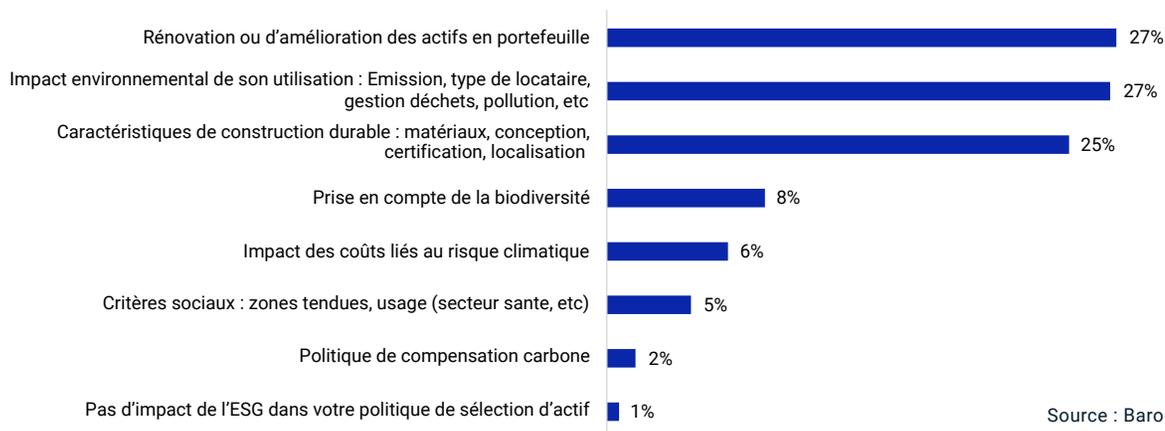
En matière de politique de développement durable, la rénovation des immeubles, l'impact environnemental de l'utilisation des bâtiments et les caractéristiques de construction durable resteraient prépondérants dans la sélection des actifs. En moyenne, les panélistes mesurent les émissions de carbone (y compris celles des locataires) sur environ 69% des actifs de leurs portefeuilles (en valeur). La biodiversité serait également un critère pris en compte dans la sélection des actifs, mais dans une moindre mesure.

### Comment les réglementations liées au risque climatique\* impacteront-elles vos investissements en 2025 ? Vous prévoyez...

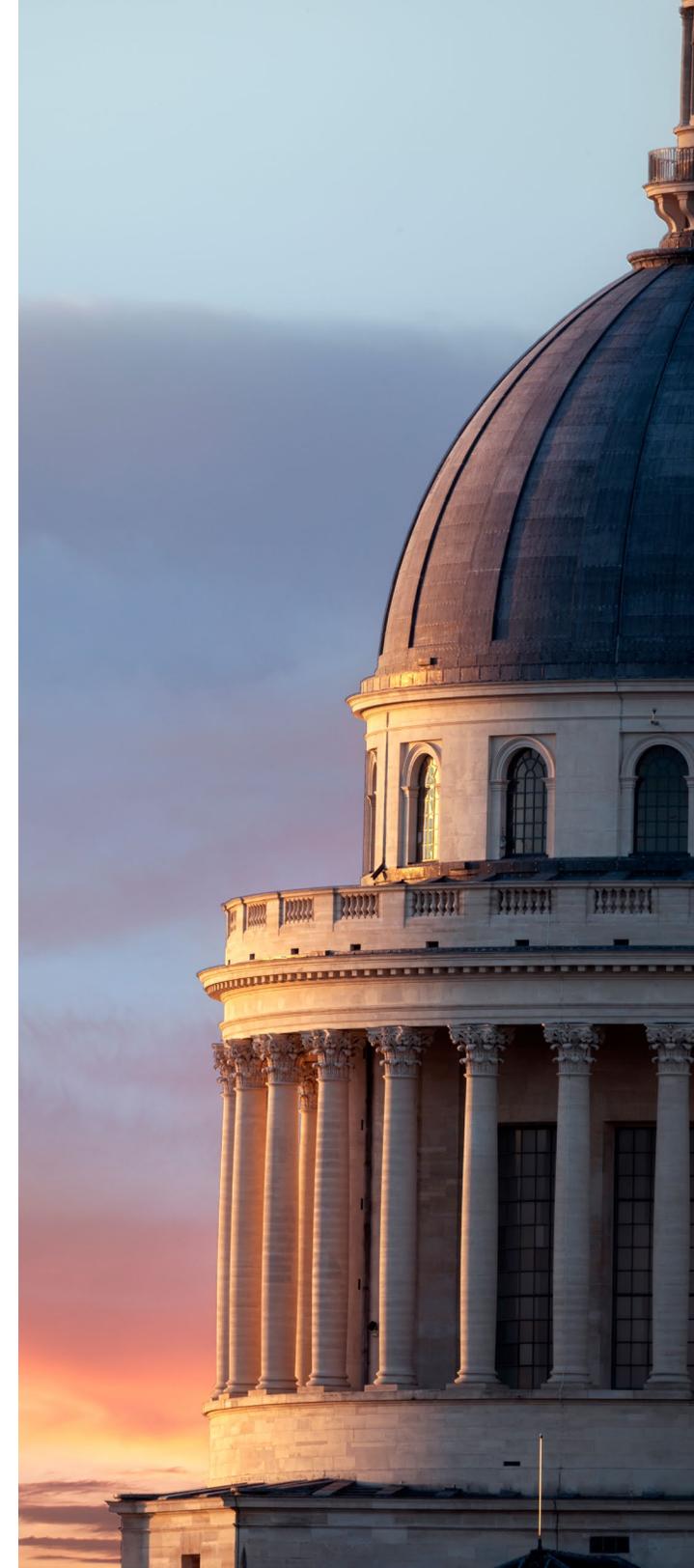


Source : Baromètre MSCI

### Votre politique ESG : Quelles caractéristiques environnementales et sociales appliquerez-vous dans votre sélection d'actifs ?



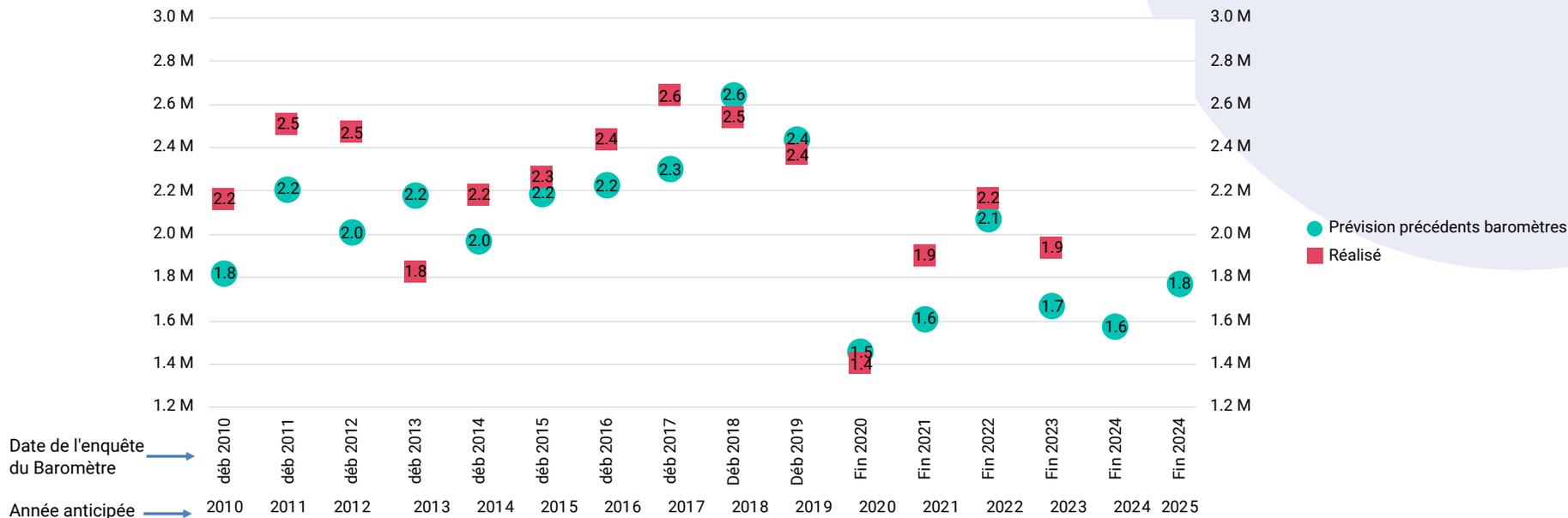
Source : Baromètre MSCI



# Analyse Sectorielle

## Bureaux : vers une embellie sur la demande placée en 2025

Anticipation de la demande placée des bureaux en Île-de-France, en millions de m<sup>2</sup>



Source : Immostat – Baromètre MSCI

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 tablent sur un plafonnement de la demande placée à 1,6 million de mètres carrés pour l'année 2024. Ils se montrent en revanche légèrement plus optimistes pour 2025, avec une progression modeste à 1,8 million de m<sup>2</sup>.

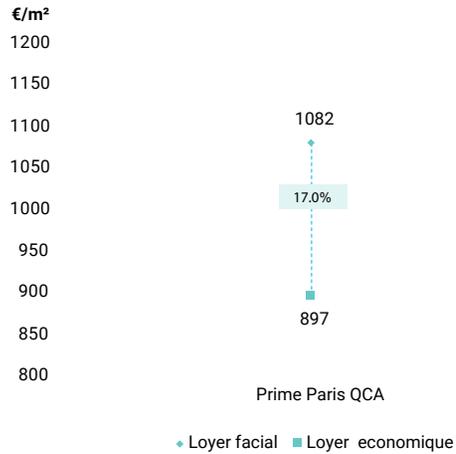
Plusieurs facteurs expliquent cette évolution de la

demande. En effet, avec un loyer facial *prime* en hausse, qui avoisinerait les 1 100 €/m<sup>2</sup> fin 2024 et en 2025, et des mesures d'accompagnement anticipées de l'ordre de 17%, le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien conserverait son attractivité et sa résilience. Cependant, avec des loyers pouvant atteindre jusqu'à 1 200€/m<sup>2</sup> pour des actifs d'exception, le marché locatif commencerait à se tendre sur le QCA parisien. Les locataires se tourneraient alors vers des zones de report où les conditions de marché sont plus abordables, telles que Neuilly, Levallois et La Défense.

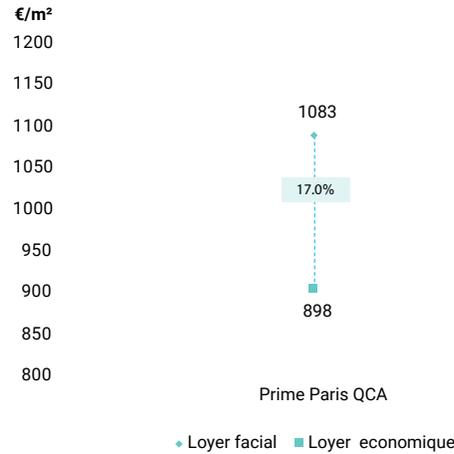
Ces loyers parisiens élevés resteraient néanmoins acceptables pour certains locataires internationaux, car ils demeurent inférieurs à ceux observés à New York ou à Londres. Les panélistes remarquent également l'attrait de La Défense par rapport à la péri-Défense.

Par ailleurs, au-delà de la nécessité de distinguer le QCA parisien du reste de Paris, les panélistes rappellent l'importance de facteurs tels que la profondeur du marché locatif ou la taille des immeubles pour analyser le marché des bureaux.

### Anticipations - Gamme des loyers et mesures d'accompagnements (2024)



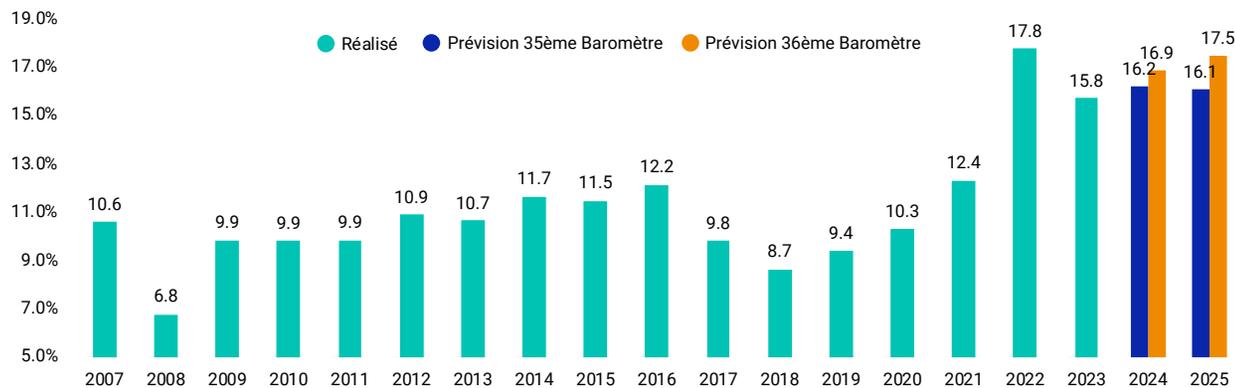
### Anticipations - Gamme des loyers et mesures d'accompagnements (2025)



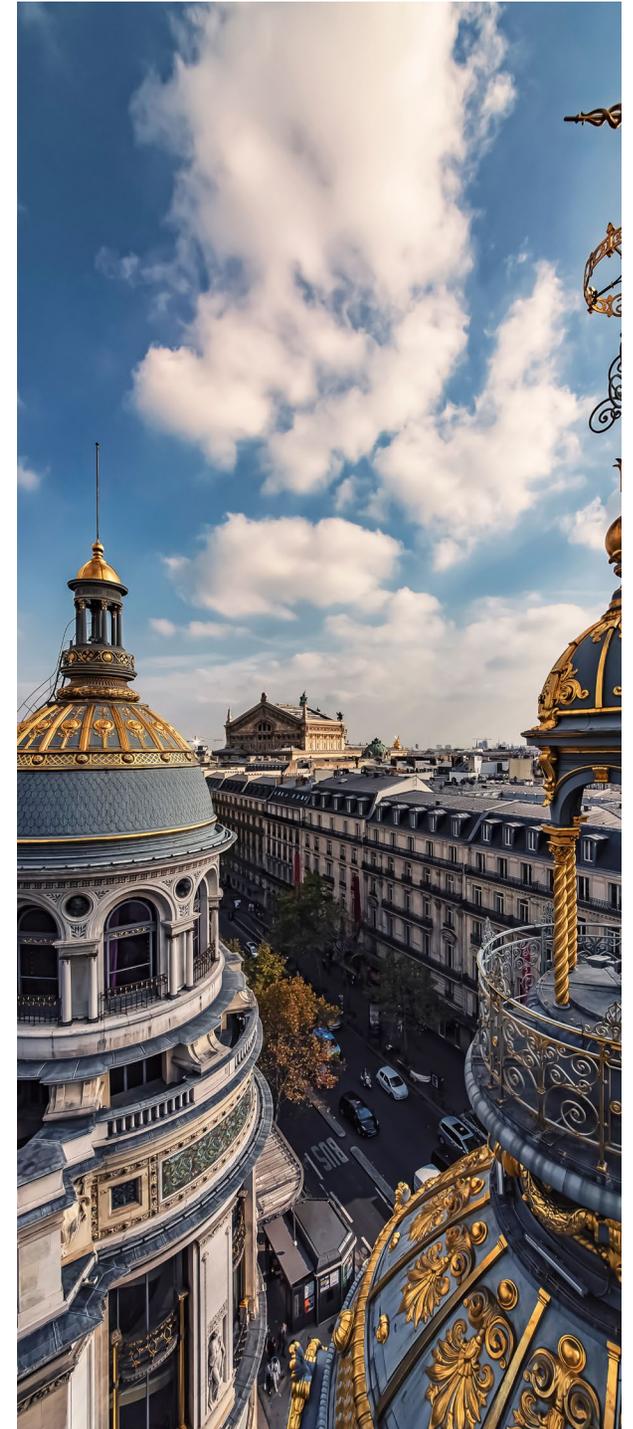
Source : Baromètre MSCI

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. L'évolution des besoins, avec le développement du télétravail, resterait un facteur déterminant de cette tendance. Les répondants au Baromètre soulignent également les risques de défaut de certains locataires, en ligne avec les résultats publiés par Altares, qui a annoncé une augmentation de 20% des défaillances d'entreprise sur un an au troisième trimestre 2024, les PME de plus de 50 salariés étant plus particulièrement touchées.

### Anticipation de la vacance des bureaux en Île-de-France des portefeuilles des investisseurs institutionnels



Source : Baromètre MSCI



Baromètre MSCI de l'investissement immobilier français

## Quelles perspectives de transformation de bureaux en logements ?

31% des investisseurs interrogés envisagent de convertir des immeubles de bureaux en logements dans les deux prochaines années. Mais ils soulignent que cette reconversion s'avère complexe en raison de plusieurs contraintes :

- Les municipalités doivent être convaincues de la viabilité du projet.
- Le bilan carbone ne se prête pas favorablement à ce type de transformation.
- Les opérations de conversion coûtent plus cher – le contexte économique actuel pèse négativement sur ces perspectives de transformation.

Les participants à l'enquête estiment qu'il serait plus judicieux de démolir pour reconstruire plutôt que de procéder à une conversion. Cependant, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne le permet pas toujours, certains PLU imposant des rénovations et interdisant les reconstructions.

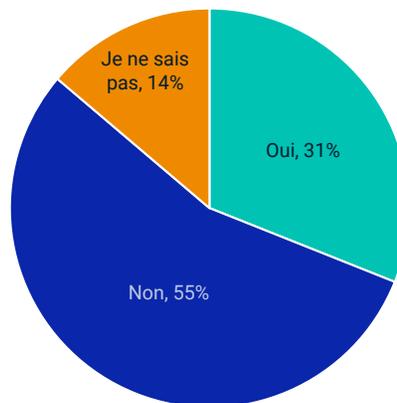
A l'inverse, à Paris où la demande sur le marché des bureaux est soutenue et l'intérêt des investisseurs pour la conversion de bureaux en logements est moindre, 35% des panélistes envisagent des travaux légers sur les immeubles dits « pastillés » ou leur cession pour 23% d'entre eux. Seuls 9% envisagent la transformation de bureaux en logements.

### Quel sera l'impact, à votre avis, du PLU bioclimatique sur le marché des bureaux à Paris ?



Source : Baromètre MSCI

### Prévoyez-vous de transformer un ou plusieurs de vos immeubles de bureaux en logements dans les 2 prochaines années ?



Source : Baromètre MSCI



# Hebergements

## Réglementation sur le contrôle des loyers : un frein à l'investissement en résidentiel ?

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 partie liée aux besoins d'amélioration des notations des diagnostics de performance énergétique (DPE). La part moyenne des DPE notés E, F ou G dans les portefeuilles serait en effet de 21% (majoritairement E). Les panélistes précisent que cette part augmente car ils mesurent de mieux en mieux

les DPE au sein d'un même bâtiment. Par ailleurs, les taux d'intérêt se stabilisant, ces derniers ne sont plus autant perçus comme un facteur de risque pour 2025 que lors de la dernière édition.

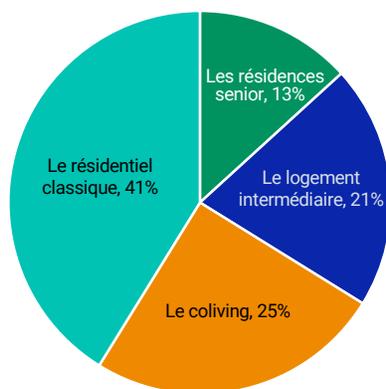
En matière de typologie d'investissement, 41% des répondants privilégient le résidentiel classique. Le coliving, notamment les résidences étudiantes, se positionne ensuite devant le logement intermédiaire. Le résidentiel senior arrive en dernière position, en raison des difficultés opérationnelles que les panélistes observent dans cette catégorie.

## Quels sont les facteurs de risque les plus importants que vous anticipez en résidentiel en 2025 ?

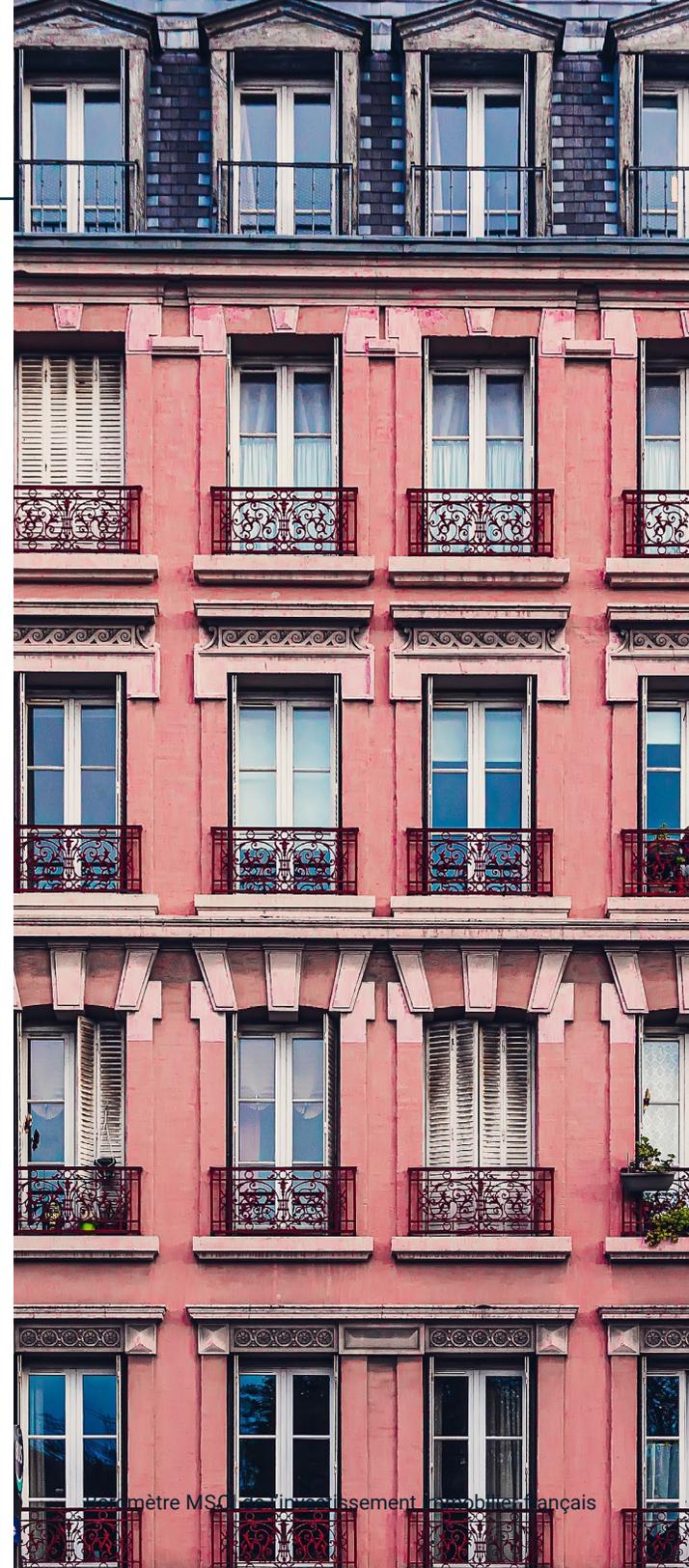


Source : Baromètre MSCI

## Si vous investissez en résidentiel, quel type allez-vous privilégier ?



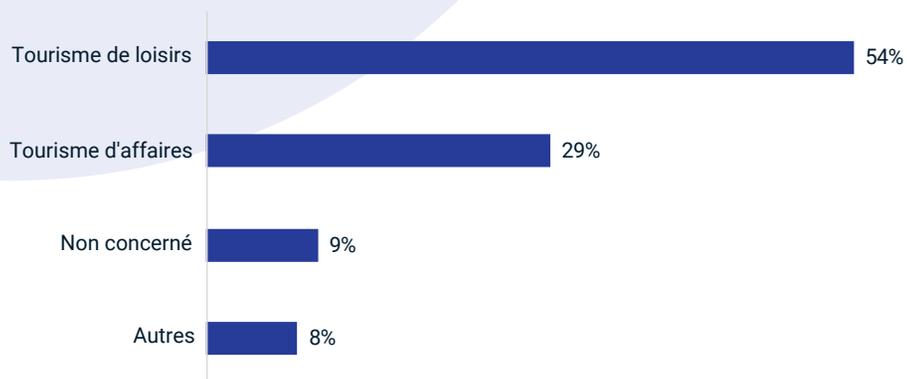
Source : Baromètre MSCI



## Immobilier hôtelier : dans la continuité de 2024

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.

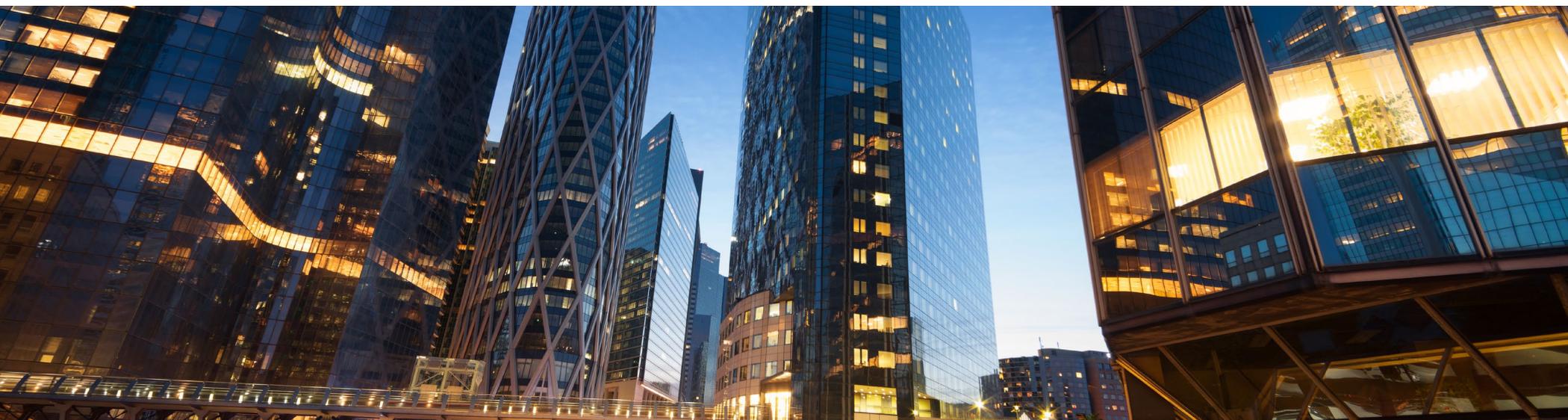
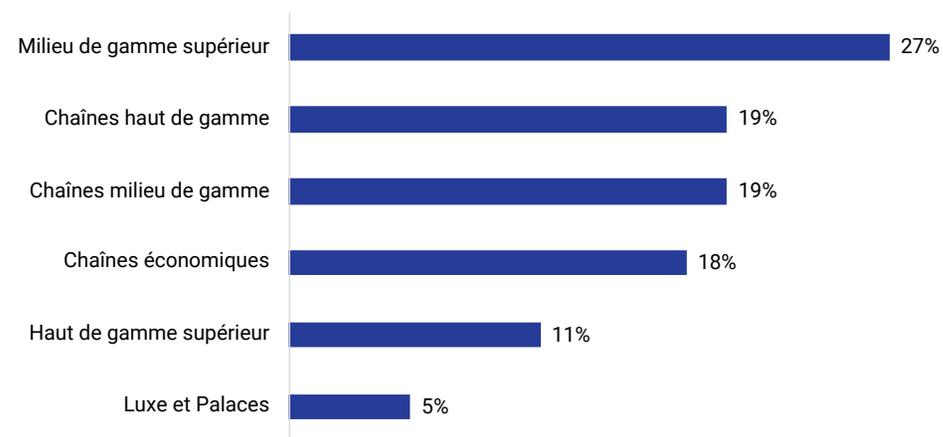
### Quel segment d'hôtellerie vous parait le plus intéressant à l'achat en 2025, si envisagé ?



Source : Baromètre MSCI

En ce qui concerne les catégories d'hôtels, l'intérêt se porte majoritairement sur le milieu de gamme supérieur, suivi par les chaînes haut de gamme et milieu de gamme.

### Quelles catégories d'hôtels vous paraissent les plus intéressantes à l'achat, si envisagé ?

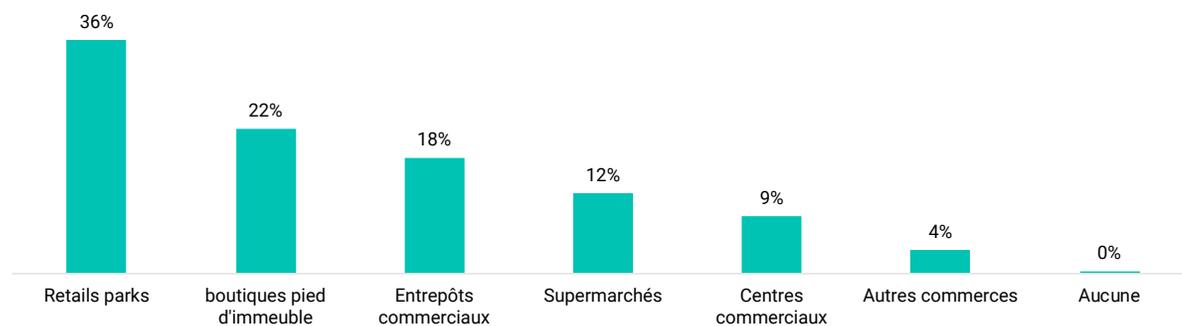


## COMMERCES : En 2025, une résilience des retail parks et des boutiques pieds d'immeuble

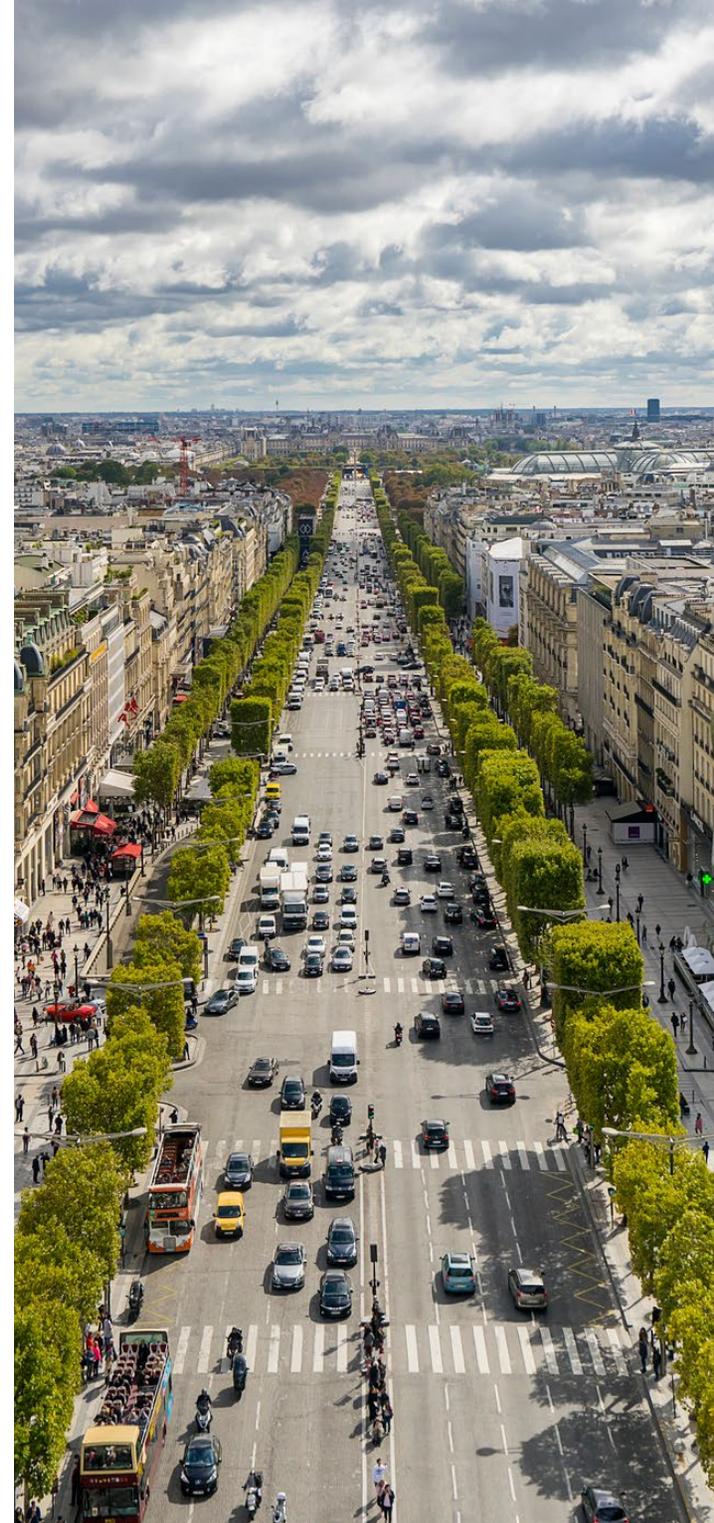
Le léger retour de la croissance ne s'est pas reflété dans la consommation des ménages, qui ont continué à accroître leur effort d'épargne (17,9% au deuxième trimestre 2024 contre 14,6% en moyenne en 2019, source INSEE) et sont restés attentistes face aux mesures budgétaires du nouveau gouvernement. Par conséquent, 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 demeuraient en tête des commerces les plus résilients en 2025. Ainsi, de manière quasi-unanime, le taux de vacance des retail parks resterait stable. Leur constat sur les centres commerciaux demeure inchangé : plus de la moitié des

répondants anticipe une augmentation de la vacance en 2025. Ces derniers continueraient d'être impactés par le développement de l'e-commerce, qui a enregistré une croissance de 8,4% au 2e trimestre 2024 par rapport au 2e trimestre 2023, y compris pour la vente de produits, selon la Fevad.

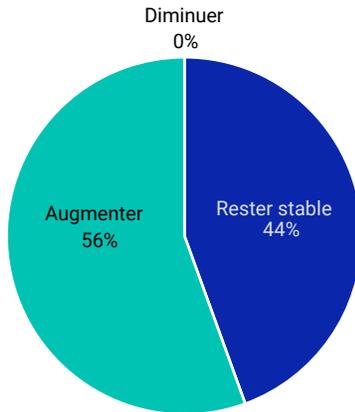
### Quelles sont les catégories de commerces qui résisteront le mieux en 2025 ?



Source : Baromètre MSCI

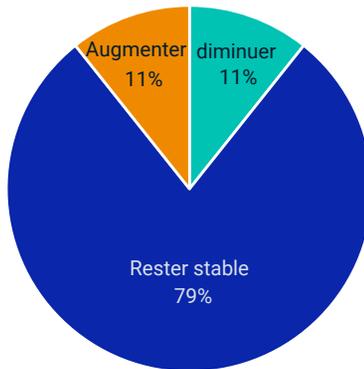


Comment le taux de vacance des centres commerciaux va-t-il évoluer en 2025 par rapport à 2024 selon vous?



Source : Baromètre MSCI

Comment le taux de vacance des retail parks va-t-il évoluer en 2025 par rapport à 2024 selon vous?



Source : Baromètre MSCI

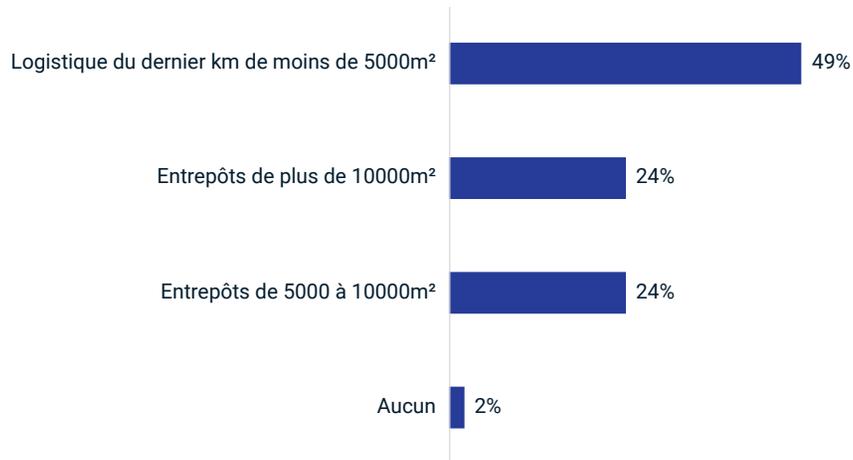


## LOGISTIQUE : des attentes toujours optimistes

Malgré des résultats mitigés dans le secteur de la logistique en 2024 selon certains panélistes, la vision pour 2025 demeure positive. Une majorité anticipe une augmentation de la demande placée, en particulier pour la logistique du dernier kilomètre, selon près de la moitié des intervenants.

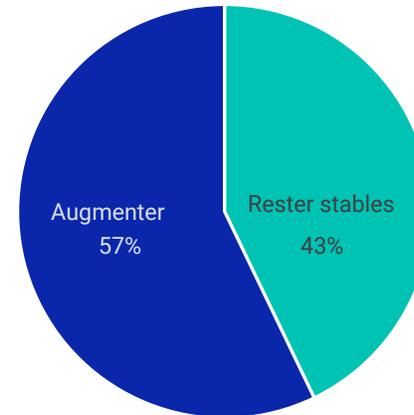
La politique de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), qui limite les constructions d'entrepôts logistiques, maintiendrait une contrainte d'offre significative, permettant ainsi une hausse des loyers selon 57 % des panélistes, ou au pire une stabilisation. Ce secteur conserverait donc son attrait pour les investisseurs en 2025.

### Quels types d'entrepôts pourraient, selon vous, voir leur demande placée augmenter en 2025 ?



Source : Baromètre MSCI

### En 2025, pensez-vous que les loyers des entrepôts logistiques vont :



Source : Baromètre MSCI

# Conclusion

---

L'année 2025 s'annonce comme une période de nouveau souffle pour le marché de l'investissement immobilier en France. Un regain d'intérêt pour l'allocation en immobilier est stimulé par des taux d'intérêt plus attractifs et un besoin accru de diversification au sein des stratégies multi-actifs. Les secteurs les plus prometteurs incluent les bureaux parisiens, la logistique, les hôtels et le résidentiel. Cependant, des préoccupations persistent concernant ce dernier, notamment en matière de réglementation sur le contrôle des loyers ainsi que des coûts de gestion et de rénovation. Les investisseurs chercheraient également à accroître la rotation de leurs actifs et à investir dans des classes d'actifs alternatives, bien que de manière limitée et contrainte.

Le marché des bureaux en Île-de-France, hors Paris, continuerait de faire face à des défis, notamment les risques de ventes forcées liées à la faible liquidité de ce marché. Les projets de transformation d'immeubles, envisagés pour un tiers d'entre eux, restent complexes et dépendent de la volonté des acteurs locaux.

En matière de diversification géographique, l'Espagne et le Portugal émergent comme des destinations privilégiées pour les investissements à l'étranger, surpassant l'Allemagne en raison de sa contraction économique. Le Royaume-Uni demeurerait également attractif grâce à des taux plus favorables et une correction du marché plus rapide que dans le reste de l'Europe.

Enfin, la prise en compte des risques climatiques et des réglementations associées resterait un enjeu majeur pour les investisseurs, influençant leurs décisions d'investissement vers des rénovations et des développements durables.

**Carine Dassé**

Executive Director, Real Asset Client Coverage France BeLux, MSCI

**Guillaume Choumil,**

Senior Associate, Real Asset Client Coverage France Luxembourg, MSCI



## About MSCI Inc.

MSCI is a leading provider of critical decision support tools and services for the global investment community. With over 45 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](http://www.msci.com).

The process for submitting a formal index complaint can be found on the index regulation page of MSCI's website at: <https://www.msci.com/index-regulation>.

## Notice and disclaimer

The process for submitting a formal index complaint can be found on the index regulation page of MSCI's website at: <https://www.msci.com/index-regulation>.

©MSCI. All rights reserved. The information contained herein may not be reproduced or redistributed without MSCI's prior approval. Unless expressly licensed by MSCI in writing, it may not be used as a benchmark for portfolio or manager performance, as a basis for financial products, or in connection with investment vehicles, or to create any derivative works. None of the information is intended to constitute investment advice or a recommendation to make (or refrain from making) any kind of investment decision and may not be relied on as such. The information is provided "as is". TO THE MAXIMUM EXTENT PERMITTED BY LAW, MSCI Inc. and its subsidiaries make no express or implied warranties or representations and shall have no liability whatsoever with respect to the Information. NO REGULATED USE OF ANY MSCI PRIVATE REAL ASSETS INDEXES IN ANY JURISDICTION IS PERMITTED WITHOUT MSCI'S EXPRESS WRITTEN AUTHORIZATION. THE PROCESS FOR APPLYING FOR MSCI'S EXPRESS WRITTEN AUTHORIZATION CAN BE FOUND ON THE INDEX REGULATION PAGE OF MSCI'S WEBSITE AT: <https://www.msci.com/index-regulation>.

©2022 MSCI Inc. All rights reserved | CBR1124

## A propos de BPCE Solutions immobilières

Filiale du Groupe BPCE, BPCE Solutions immobilières 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 3 pôles de compétences : Expertise et Conseil, Résidentiel, et Investissement et Transactions.

Un pôle **Expertise & Conseil** qui offre des solutions personnalisées dans le domaine de l'expertise pour tous types d'actifs immobiliers et réalise des études de repositionnement d'actifs et de reconversion de sites.

Un pôle **Résidentiel** qui accompagne les promoteurs nationaux et régionaux ainsi que les professionnels de l'immobilier dans la commercialisation de leurs opérations sous la forme de vente en bloc à investisseur, de vente intermédiaire par des réseaux de prescripteurs, dont les Etablissements du Groupe BPCE, ou de vente directe à des acquéreurs particuliers.

Un pôle **Investissement & Transactions** spécialisé dans le conseil à la vente et à l'acquisition d'immeubles tertiaires et résidentiels mais également la location de bureaux.

Le département **Etude et Recherche** accompagne les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos trois lignes de métiers.

Pour plus d'informations : [www.solutionsimmobilieres.bpce.fr](http://www.solutionsimmobilieres.bpce.fr)