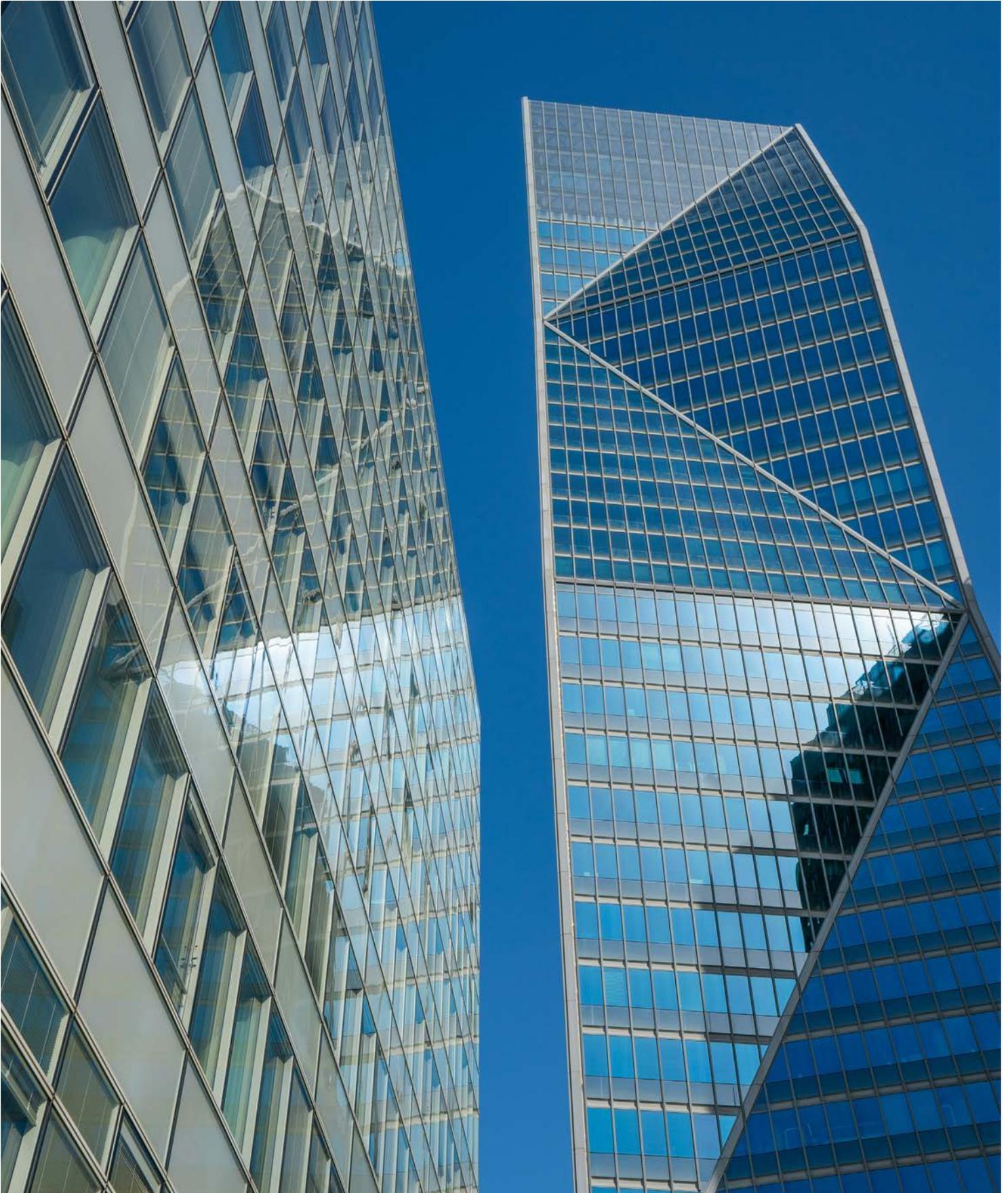


Spotlight T3 2024

Q  
**SPOTLIGHT**  
*Savills Research*

# Marché de l'investissement



Les tendances et les perspectives du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France

# Highlights

1. La jugulation de la vague inflationniste se confirme en France et en Europe, encourageant la Banque centrale européenne à accélérer l'assouplissement de sa politique monétaire et du crédit. Ce sont autant d'éléments favorables à la croissance, qui pourraient toutefois être contrecarrés, en France, par l'effet récessif du budget en cours d'élaboration au parlement.
2. Avec un peu moins de 10 milliards d'euros investis en France au cours des 9 premiers mois de l'année, le marché français confirme sa contreperformance. Ce résultat est inférieur de 51% à la moyenne décennale du marché français. Pourtant, pour la première fois depuis longtemps, des signaux positifs se dessinent.
3. Le marché français continue de cultiver deux relais de croissance qui ont pris une importance inédite au cours des deux dernières années : les actifs industriels et logistiques, qui trustent pour la première fois la pole position dans l'Hexagone, et les actifs de service.
4. Les actifs de bureaux sont toujours à la peine. Un frémissement se dessine toutefois, avec une progression de 21% des volumes investis entre le premier et le troisième trimestre 2024. Surtout, les conditions d'une amplification de cette reprise se mettent en place, avec notamment une accélération visible de la compétition sur les actifs Core / Core + / Value Add parisiens.
5. La réouverture du marché français à l'international, déjà marquée avant l'été 2024, se confirme. La part des acheteurs internationaux est en effet montée à 55% pour les 9 premiers mois de l'année (contre 32% un an plus tôt). Une telle ouverture est de bon augure en termes de profondeur de marché et d'activité.
6. La stabilisation des taux de rendement se confirme elle aussi. C'est incontestable pour les actifs Prime (4,25% pour les bureaux dans le QCA, 5,75% pour les retail parks en Ile-de-France et 4,75% pour les entrepôts à proximité de Paris ou de Lyon) mais cela gagne aussi les actifs porteurs de davantage de risque en bureaux. Un nouveau référentiel de valeurs semble ainsi en passe d'être trouvé dans le marché français – condition indispensable à une reprise de l'activité.
7. Un optimisme raisonnable et raisonné est donc autorisé pour envisager la période qui s'ouvre au marché français de l'investissement.

# Contexte économique : En attendant l'impôt

Après bientôt 10 ans de baisse des impôts, la dégradation des finances publiques et de l'endettement devraient conduire à une réduction des dépenses de l'Etat et à une hausse de la fiscalité. Les décideurs économiques le savent mais leurs certitudes s'arrêtent là. Un peu comme les personnages de Samuel Beckett, ils attendent, même si eux, c'est l'impôt plutôt que Godot. Et ça n'incite pas à un optimisme débridé...

La vague inflationniste qui a submergé l'économie mondiale dans la foulée du déclenchement de la guerre en Ukraine et qui a enrayé le moteur de la consommation et de la croissance, est en passe d'être vaincue. Cette victoire s'esquissait depuis le début de l'année, elle s'est confirmée au cours de l'été. L'augmentation des prix à la consommation est ainsi tombée à 1,2% en rythme annuel en Septembre en France. Même dans l'hypothèse d'un rebond momentané des coûts de l'énergie à l'approche de l'hiver, l'année 2024 devrait se clore sur un rythme proche de l'objectif de 2%. Cette victoire a encouragé la Banque centrale européenne à accélérer la réduction de ses taux directeurs, en procédant à une troisième baisse en octobre. Le taux de dépôt est ainsi ramené à 3,25% contre 4,00% en juin.

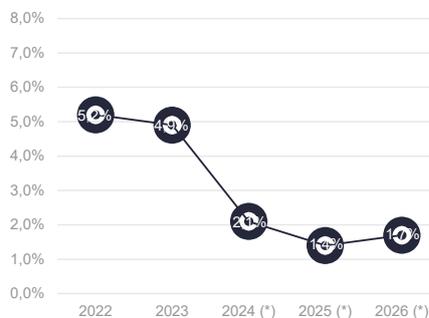
La croissance de l'économie française devrait, de son côté, s'établir à 1,2% pour 2024 – un rythme modeste mais nettement supérieur à celui anticipé il y a encore 6 mois par nombre d'économistes (0,5%).

Et pourtant, malgré ces bonnes nouvelles, le climat des affaires se dégrade. Selon l'Insee, il est tombé à 97 en Octobre, en raison d'une brusque dégradation dans l'industrie. Les incertitudes budgétaires et fiscales viennent miner le moral et les perspectives des décideurs et se surajoutent à une demande raréfiée, à des coûts de l'énergie élevés en Europe en comparaison des autres régions et à la résurgence de la concurrence chinoise et américaine. Même si les entreprises de service se retrouvent dans un environnement plus porteur, tiré par l'effet jeux Olympiques et par

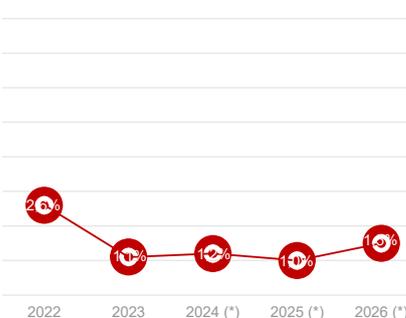
le tourisme, cela ne suffit pas à compenser. Les perspectives de croissance de l'économie française se dégradent donc, avec un potentiel généralement estimé autour de 1% pour l'année 2025 – potentiel qui ne tient pas encore compte du possible effet récessif du budget en cours d'examen au parlement, marqué par la nécessité de réduire le déficit public et le taux d'endettement.

La seule quasi-certitude est qu'il y aura moins de dépenses et plus d'impôts. Pour qui ? Sur quel secteur ? Dans quelle proportion ? Voilà autant d'inconnues qui tendent à tétaniser les entreprises en matière d'embauches et d'investissement et les ménages en matière de dépenses. Et ce sont aussi autant de probabilités d'assister à une dégradation de l'emploi.

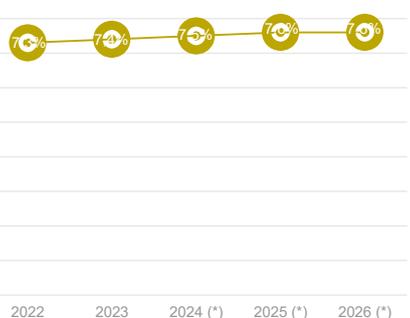
## Inflation



## Croissance



## Chômage



(\*)Prévisions  
Source : Oxford Economics

# Bilan du marché de l'investissement : La fin du pain noir ?

Il y a les chiffres, faibles et décevants, qui attestent de la contreperformance prolongée du marché français de l'investissement. Et il y a ce qui se cache derrière les chiffres... Des esquisses, des tressaillements – certes encore timides – qui ébauchent une reprise et autorisent, pour la première fois depuis longtemps, de laisser de côté le pessimisme. L'espoir, en tout, n'est plus interdit.

## Un volume d'activité toujours décevant

Ils étaient mauvais, ils le restent au terme du troisième trimestre 2024 : les chiffres du volume investi en immobilier d'entreprise ne redorent toujours pas le portrait du marché français. Au total, sur les 9 premiers mois de l'année, un peu moins de 10 milliards d'euros ont été placés dans l'Hexagone (9,8 milliards). Au risque de tomber dans la ritournelle, on ne peut que constater qu'il s'agit là de la pire performance depuis plus de 10 ans.

Le marché français régresse de 18% en tendance annuelle et affiche un retard plus important encore avec la moyenne décennale : -51%. Il se distingue dans un environnement européen où des signaux positifs émergent de plusieurs pays, notamment le Royaume Uni, l'Irlande, l'Espagne, qui voient leur activité redémarrer de façon assez notable.

Le portrait est donc noir. Et pourtant... Pourtant, le pessimisme n'est plus autant de mise qu'il y a quelques mois. Comme si, au-delà des contreperformances qui s'enchaînent, les conditions d'une nouvelle germination du marché français se mettaient en place.

## Été 2024, repli enrayé

L'essentiel du recul de l'activité s'est fait au premier semestre 2024. Le troisième trimestre, s'il demeure faible, a au moins la vertu de marquer un coup d'arrêt à la régression des volumes investis. Pour preuve, le repli observé était encore de 32% au cours des 6 premiers mois de l'année, alors qu'il se réduit désormais à 18%.

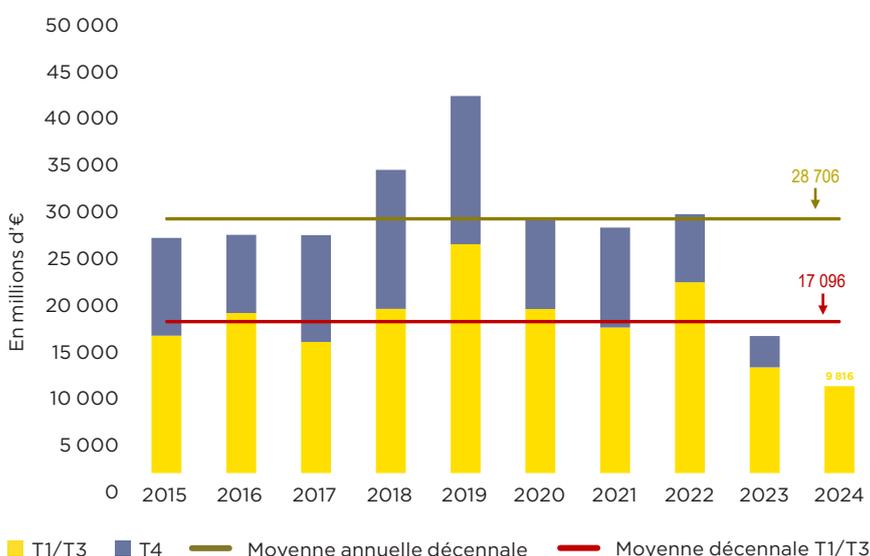
Et de nombreux éléments, à commencer par les transactions en cours de finalisation, indiquent que le quatrième trimestre 2024 devrait confirmer cette amélioration.

## La logistique superstar, l'hôtellerie recherchée

Autre vecteur d'espoir, le marché français continue de cultiver ses points forts.

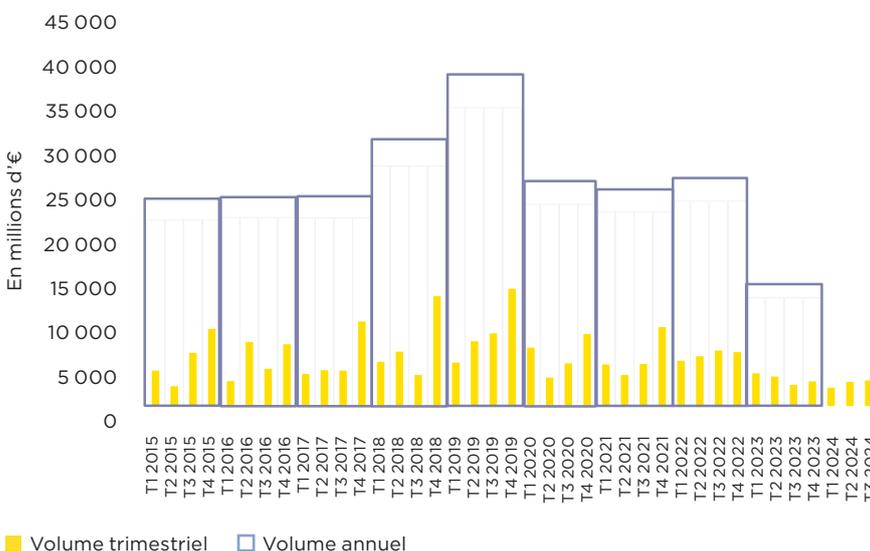
L'appétit des investisseurs pour les actifs industriels et logistiques, déjà très marqué depuis le début de l'année 2024, s'est confirmé et amplifié au troisième trimestre.

Graphique 1 : Évolution des volumes investis en France



Source : Savills France

Graphique 2 : Répartition trimestrielle des volumes investis en France



Source : Savills France

Ce sont eux qui ont tiré l'activité du marché de l'investissement, au point de supplanter, pour la toute première fois en France, les actifs de bureaux en termes de quotes-parts dans les volumes investis. Pour les 9 premiers mois de l'année, ils ont drainé un peu plus de 3,5 milliards d'euros, comptant pour 36% des volumes investis dans l'Hexagone. La performance est presque insolente, avec une progression annuelle de 79%.

Ce succès s'est fait par des cessions d'actifs individuels mais aussi et surtout, de plusieurs portefeuilles de grande Taille : on en compte 4 d'une valeur unitaire de plus de 200 millions d'euros. Les actifs de service (résidentiel géré, santé, hébergement touristique), tirés par l'hôtellerie, est l'autre vedette du moment et ce, malgré des volumes en baisse annuelle (-20%). Cette contraction est avant tout due à un effet de base défavorable et au tarissement des opportunités de cession, après plus d'un an de forte activité. C'est ce qui a bridé cette classe d'actifs, qui demeure malgré tout inscrite à de très hauts niveaux, avec un volume de 2 milliards d'euros investis en 9 mois. Elle compte pour 20% du marché global de l'investissement.

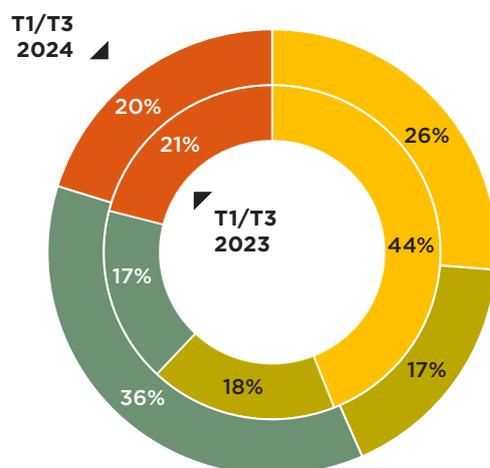
L'attractivité des actifs industriels et logistiques ainsi que celle des actifs de services témoignent du potentiel du marché français et de sa capacité à convaincre les investisseurs, dès lors que les rendements paraissent attractifs.

**Vers un come-back des bureaux ?**

Les points forts restent donc forts alors que, en parallèle, les points faibles paraissent de moins en moins faibles. Les points faibles ?

**Graphique 3 : Répartition des volumes investis par types d'actifs**

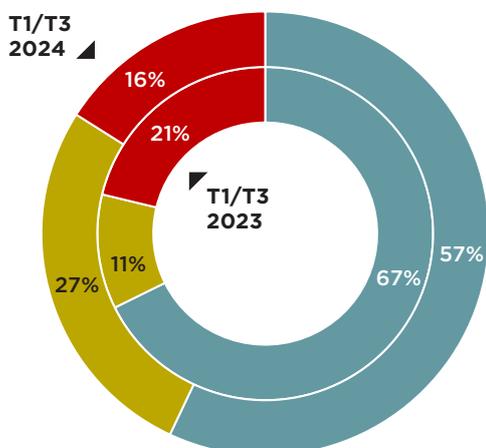
■ Bureaux ■ Commerce ■ Industriel / Logistique ■ Services



Source : Savills France

**Graphique 4 : Répartition des volumes investis en bureaux par profils de risque**

■ Core ■ Core+ / Opportuniste ■ Value Add



Source : Savills France

Depuis bientôt deux ans, il s'agit des bureaux. De tout temps reine incontestée du marché français, cette classe d'actifs a chancelé, sous le coup de la montée de la vacance, du télétravail, du flex office et des coûts de mise aux normes environnementales. La remise en cause a été suffisante pour faire que cette catégorie soit détrônée au terme du troisième trimestre 2024 par les actifs industriels et logistiques en termes de volumes d'activité. Cette remise en cause pourrait toutefois n'être que provisoire. D'abord parce que les volumes d'activité en bureaux repartent à la hausse, progressant de 21% entre le premier et le troisième trimestre 2024. En volume, la hausse est certes timide, mais elle est suffisante pour marquer un point d'inflexion.

Ensuite parce les acheteurs élargissent le spectre de leurs intérêts au-delà des seuls actifs Core. La part des immeubles de bureaux répondant à une stratégie Core + ou opportuniste, reposant sur la création de valeur, est en effet en nette hausse.

La quote-part de ces actifs dans les volumes investis en bureaux passe ainsi, en un an, de 11 à 27%

Cela signifie qu'il existe, aux yeux d'investisseurs plus nombreux, un avenir pour les actifs de bureaux et que la création de valeur est possible : soit en jouant sur la mixité ou la transformation d'usages, soit en misant sur le repositionnement qualitatif et commercial des immeubles.

**Les multiples vies du retail**

Autre source de déception au cours des derniers mois, le retail. C'est un peu plus de 1,7 milliard d'euros qui a été investi en 9 mois en



©Madeleine Craine / Unsplash

actifs de commerce. La baisse est de 22% par rapport à l'année précédente. Mais là encore, l'essentiel du recul est dû au premier semestre alors qu'une amélioration s'est dessinée au troisième trimestre et devrait se poursuivre au fil des prochains mois, avec la conclusion de plusieurs cessions.

En outre, il convient de souligner que la quote-part du retail est pénalisée par la non-prise en compte dans les volumes investis de la razzia opérée par les groupes de luxe dans Paris (transactions considérées comme des ventes à utilisateur) ni de l'acquisition de 52 actifs, valorisés pour 675 millions d'euros, par Carmila au travers de la prise de contrôle du capital de Galimmo (transaction considérée comme capitalistique). Le volume d'activité généré par l'immobilier de commerce est donc bien plus important que ne le laissent entrevoir les seuls chiffres de l'investissement. Il faut y voir le signe d'un intérêt et d'une capacité de rebond à venir.

### **S'échapper de Paris : le succès des alternatives géographiques à l'Ile-de-France**

Actifs industriels et logistiques, hôtellerie... La logique est toujours la même : le marché français cherche des relais de croissance et de rentabilité lui permettant d'attendre la reprise des segments de marché plus habituels. Cela le conduit à ouvrir ses chakras sur de nouveaux horizons géographiques et à approfondir l'exploration des alternatives à l'Ile-de-France. Le mouvement n'est pas nouveau, initié depuis plusieurs années déjà grâce à la multiplication des cessions de portefeuilles régionaux et nationaux : l'hémiplogie du marché français, longtemps concentré sur la région parisienne, est de plus en plus contestée.

Un cap a même été franchi au troisième trimestre 2024, puisque pour la première fois, la part des sommes investies en régions et en portefeuilles nationaux a dépassé celle de l'Ile-de-France. Cette situation inédite doit aussi beaucoup à la montée en puissance des

actifs industriels et logistiques observée au cours des derniers trimestres : ces actifs sont majoritairement situés sur les grands axes hors de l'Ile-de-France, notamment la dorsale Lille / Paris / Lyon / Marseille et l'arc Atlantique.

### **Ouverture croissante au monde**

Des alternatives dynamiques et attractives, un frémissement sur les placements plus traditionnels, une meilleure acceptation du risque : voilà autant d'éléments qui autorisent à parier sur cette germination qui promet un renouveau du marché de l'investissement. A cela s'ajoute un autre élément clé : le marché français n'est pas – n'est plus – replié sur lui-même. Il est animé par des investisseurs venus du monde entier, aux profils et aux stratégies variés, qui lui garantissent une bonne profondeur et peuvent accélérer la mécanique de reprise de l'activité.

Au terme du troisième trimestre 2024, la part des acheteurs domestiques dans les volumes investis en France en 9 mois est tombée à

45%. Elle était encore de 68% un an plus tôt. Le changement est plus que notable. Le succès des actifs alternatifs aux bureaux est pour beaucoup dans ce phénomène : les investisseurs internationaux y sont traditionnellement plus actifs.

C'est notamment le cas des anglo-saxons. Il est de bon augure que la France soit clairement un objectif pour ces investisseurs dont la stratégie est souvent opportuniste : cela témoigne de leur certitude qu'il est possible de créer de la valeur sur le marché hexagonal et cela devrait faciliter leur retour à venir dans le compartiment bureaux. Voir la domination des investisseurs domestiques s'estomper est en tout état de cause un signe favorable à l'évolution de l'activité.

**Status Quo confirmé pour les rendements Prime**

La stabilisation des taux Prime, déjà notée avant l'été 2024, s'est confirmée. Le taux

Prime bureaux dans le QCA parisien, véritable baromètre du marché français, n'a pas bougé depuis la fin 2023. Il se situe autour de 4,25%, voire 4,50% pour les gros volumes. Cette stabilisation se généralise désormais à l'ensemble de l'Ile-de-France et gagne, au-delà, les grandes métropoles régionales.

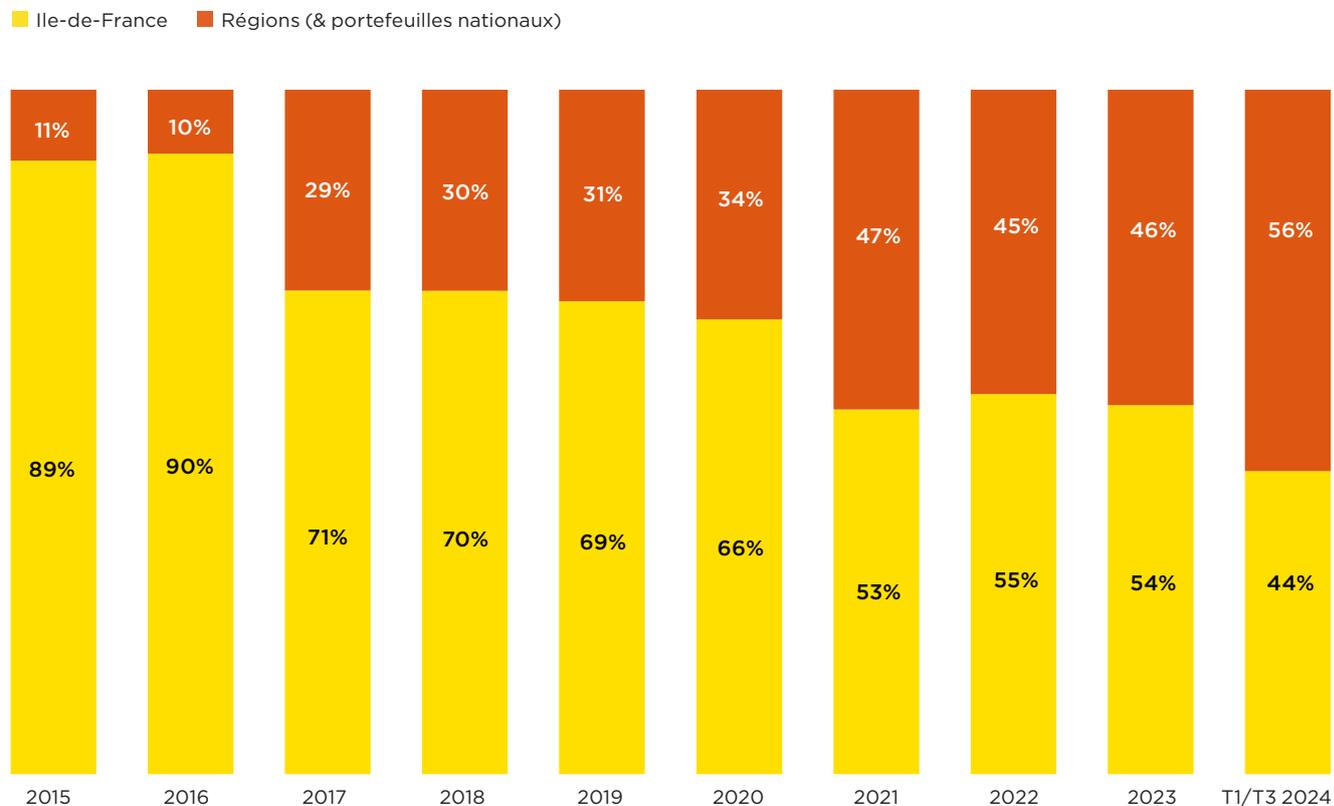
Dans les faits, cela fait 6 mois que les taux Prime bureaux n'ont bougé nulle part. La géographie de la valorisation des meilleurs actifs de bureaux s'est donc figée, avec des taux qui oscillent, autour du QCA, entre 4,50 et 5,00% dans Paris intra-muros et à Neuilly-Levallois (à l'exception de Paris 18/19/20, qui affiche un 6,00%) tandis qu'ils varient de 7,00 à 8,50% à La Défense, dans le Croissant Ouest et en Première Couronne.

Cette stabilisation se fait sur la base d'une recomposition de l'échelle de valorisation, qui s'est élargie en un an de 20 points de base entre le QCA et le reste de Paris intra-muros

et de 100 points de base avec la périphérie parisienne. En régions, le taux Prime bureaux s'est également stabilisé au troisième trimestre 2024, à 5,75% à Lyon, 6,00% à Lille et 6,25% à Bordeaux.

Les discussions entre acheteurs et vendeurs semblent donc désormais moins porter sur la valorisation d'un actif de bureaux que la reconnaissance – ou pas – de sa qualité « Prime ». Ce segment s'est rétréci, à Paris comme ailleurs. Un immeuble Prime se définit de façon beaucoup plus sélective que par le passé, entraînant rapidement des décotes quand tous les critères ne sont pas remplis. Pour les actifs de bureaux Core+ ou Value Add, comme nous l'indiquons déjà dans nos précédentes analyses, l'appréciation et la rémunération du risque se fait au cas par cas. La valeur métrique des immeubles redevient un critère important, notamment pour les actifs loués à des prix élevés.

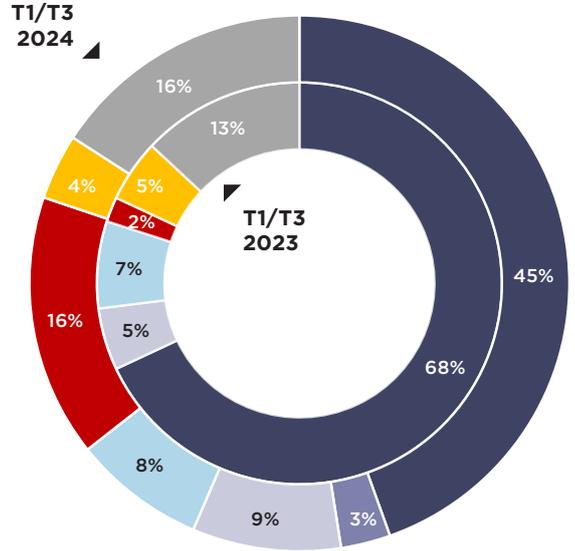
**Graphique 5 : Répartition géographique des volumes investis en France**



Source : Savills France

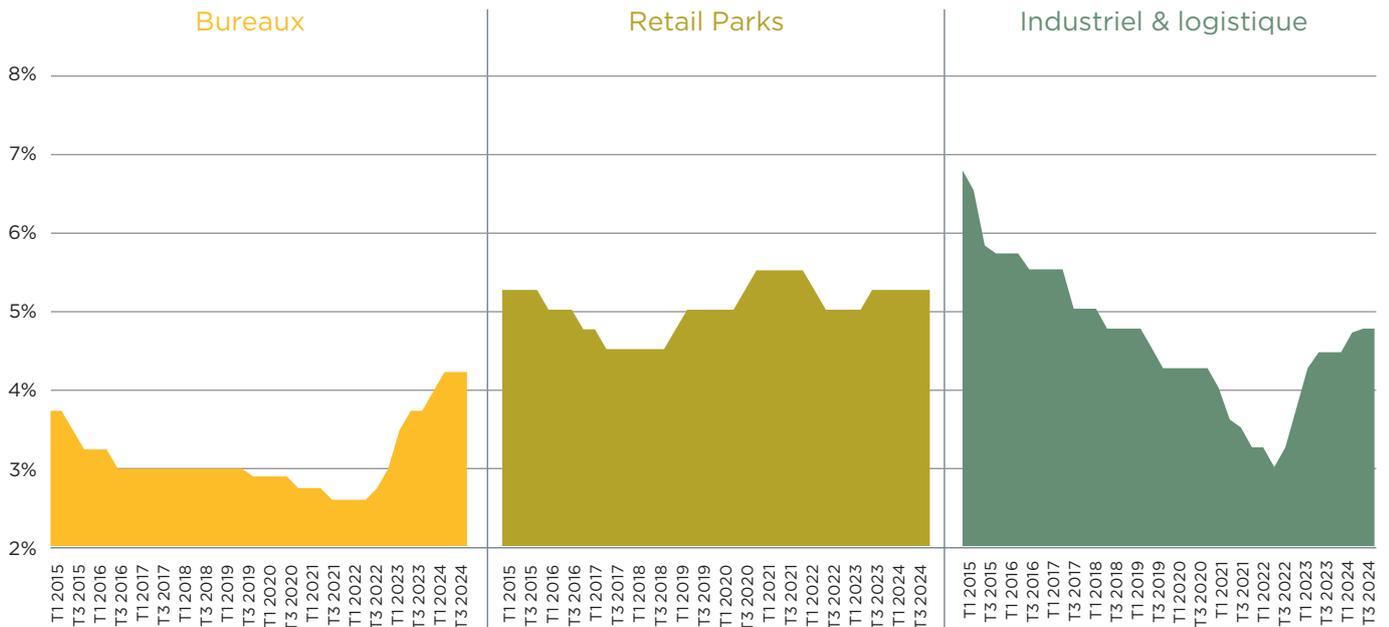
**Graphique 6 :  
Origine des fonds investis en France**

- France
- Allemagne
- Royaume-Uni
- Autres pays d'Europe
- Amérique du Nord
- Asie-Pacifique & Moyen-Orient
- Autres, deals multi-nationaux ou nc



Source : Savills France

**Graphique 7 : Évolution des taux de rendement Prime en France par types d'actifs**



Source : Savills France

Il en résulte une hétérogénéité toujours aussi importante des valorisations et des rendements, rendant difficile d'établir des valeurs représentatives. Il paraît toutefois incontestable, au vu de la part croissante des volumes qui se sont investis sur ce type d'actifs, que le point d'accord entre vendeurs et acheteurs est désormais plus facile à établir. En dehors du compartiment bureaux, la stabilisation progressive des taux Prime se vérifie également. Pour les actifs industriels et logistiques, il demeure à 4,75% pour les entrepôts de

classe A en Ile-de-France au terme du mois de septembre. Des valeurs similaires sont observées en Auvergne-Rhône-Alpes, autour de Lyon. Les taux Prime sont un peu plus élevés en dehors de ces deux localisations phares et varient de 4,95% dans les Hauts-de-France (Lille) à 5,25% sur les bords de la Méditerranée, à proximité de Marseille. Concernant le retail, le taux de référence pour les meilleurs centres commerciaux est resté inchangé depuis le début de l'année 2023, à 5,50%. Il avait légèrement progressé au quatrième trimestre 2023 pour les commerces

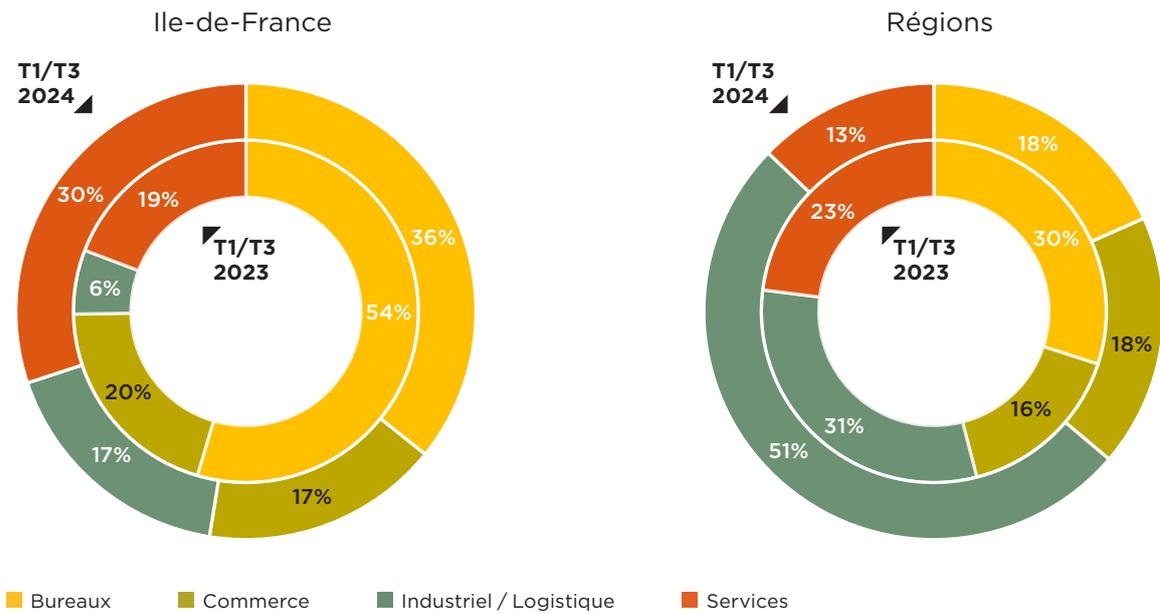
en pied d'immeuble parisiens mais n'a pas bougé depuis : il reste établi à 4,00%, sachant que ce taux Prime ne concerne qu'un nombre restreint d'actifs. Sur les boutiques plus banalisées, le taux s'établit plutôt aux alentours de 6,25%. Le taux Prime observé pour les retail parks est lui aussi inchangé, à 5,75%. Il en va de même pour les taux Prime des résidences étudiantes, inchangés à 4,50%, et ceux des résidences seniors (4,75%).



©Alesia Kazantceva / Unsplash

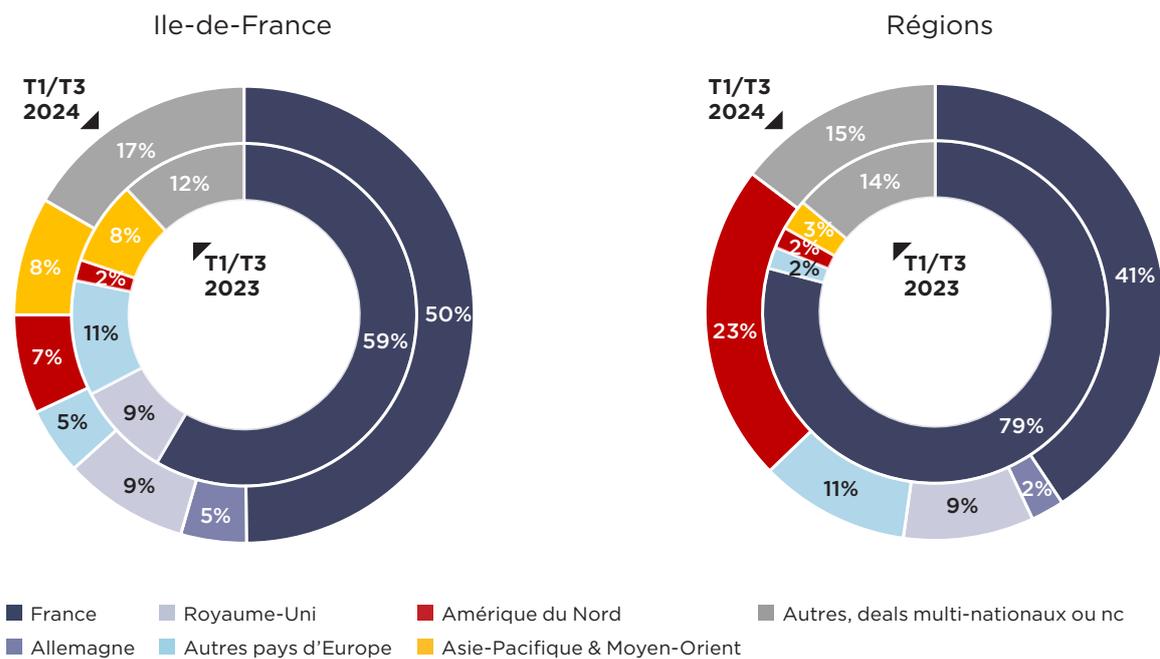
# Portraits croisés : L'Ile-de-France face aux marchés régionaux

Graphiques 8 & 9 : Répartition des volumes investis par types d'actifs



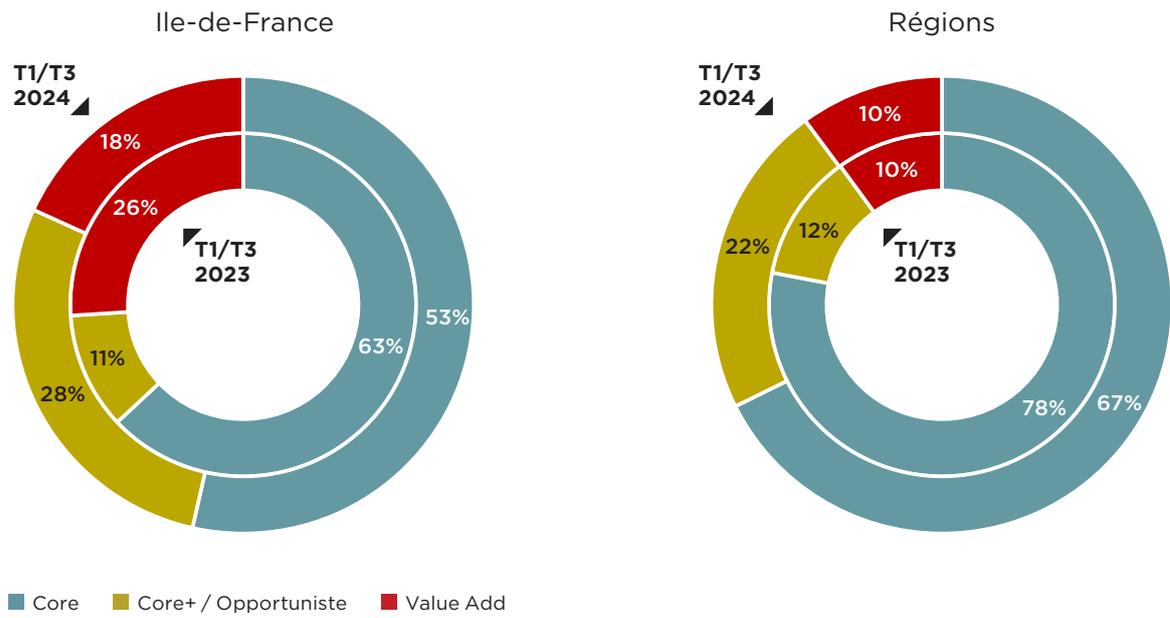
Source : Savills France

Graphiques 10 & 11 : Origine des fonds investis



Source : Savills France

Graphiques 12 & 13 : Répartition des volumes investis en bureaux par profils de risque



Source : Savills France

# Perspectives : Un printemps en automne ?

Les prochains mois devraient encourager les signes, encore très timides, d'amélioration du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise. Entre une progression prévisible de la demande, un encouragement de l'offre et l'établissement d'un référentiel de valeurs, c'est en tout cas la promesse de cet automne 2024.

**Demande :** L'hypothèse d'une poursuite de la détente des taux directeurs de la BCE, initiée dès le début de l'été 2024, tenait déjà la corde. Le scénario central portait toutefois sur des ajustements limités et espacés. Il s'avère que la décre sera plus rapide et plus importante que prévue.

C'est une bonne nouvelle pour le marché de l'investissement, qui y trouvera une bouffée d'oxygène aidant à l'expression de la demande. Cette tendance devrait faciliter et accélérer le rééquilibrage en cours du marché tel que nous venons de l'analyser et favoriser la croissance de l'activité. Le volume d'investissement devrait donc repartir à la hausse - pour peu que l'incertitude budgétaire soit enfin levée.

Vers quels actifs les investisseurs devraient-ils s'orienter ? Il semble que dans leur trinité, la recherche du rendement et celle de la création de valeur devraient prendre davantage d'ascendant, tandis que la quête de sécurité pourra être un peu relativisée.

L'intérêt pour les actifs alternatifs devrait ainsi rester grand, pour le plus grand bénéfice de l'hôtellerie et, plus généralement, des services. Le compartiment retail, qui offre un avantage comparatif dans le couple rendement / risque, devrait lui aussi séduire davantage. Dans les deux cas toutefois, la croissance devrait rester limitée en volume, en raison du faible nombre d'actifs cessibles. C'est moins le cas pour les programmes industriels ou d'activités et pour les entrepôts, qui devraient continuer de susciter les convoitises.

Le troisième trimestre 2024 a été marqué par un frémissement pour les bureaux. Il devrait s'amplifier, grâce au regain d'intérêt qui s'enclenche pour les actifs à valoriser. Les stratégies Core +, opportunistes ou Value add devraient en effet être favorisées dans Paris intra-muros et, au-delà, en périphérie proche et bien connectée ou dans les grandes agglomérations régionales. Trois facteurs principaux l'expliquent : d'abord, la marche

arrière opérée par plusieurs entreprises en matière de télétravail, ensuite la raréfaction prévisible de l'offre de bureaux de Grade A une fois l'actuel pic de livraisons absorbé et, enfin, les opportunités offertes par le changement d'usage.

Toutes ces formes de diversification ne priveront pas le bureau Core de sa légitimité. Il est toutefois probable que l'acceptation de cette catégorie restera restreinte, au détriment notamment des immeubles dont la valeur locative ne paraît plus viable en cas de recommercialisation locative.

**Offre :** Le marché retrouve un référentiel qui lui a fait cruellement défaut. Cette reconstitution d'une échelle de valorisation, telle que nous l'avons évoquée ci-avant, devrait favoriser les mises sur le marché et encourager l'aboutissement des processus de vente. Le marché français devrait donc être moins malthusien qu'il n'a pu l'être dernièrement.

D'autres éléments viennent conforter l'hypothèse d'un élargissement de l'offre. Il y a d'abord la situation de surexposition à l'immobilier de certains propriétaires, qui devrait favoriser les cessions.

Ensuite, certains investisseurs sont confrontés à l'arrivée à maturité de leur dette, contractée lorsque le swap 5 ans ne dépassait pas 0,5%. Même si celui-ci s'est légèrement replié depuis le début d'année, il se situe aujourd'hui entre 2,3 et 2,5%, rendant certains arbitrages nécessaires. Ces ventes porteront sur des actifs Core si les besoins de refinancement sont importants et nécessitent une rentrée d'argent rapide.

Enfin parce que l'intégration des normes environnementales et des démarches ESG est en train de produire ses effets sur le marché immobilier. Les propriétaires, à commencer par les fonds labellisés ISR, vont devoir procéder à des revues de patrimoine conduisant à adopter une stratégie pour chacun des actifs qu'ils

détiennent - et notamment ceux ne répondant pas aux critères ESG : mise aux normes et valorisation (au travers d'une restructuration ou d'un changement d'usage), vente ou retrait temporaire du marché. La montée en puissance des critères ESG entraînera donc inévitablement une augmentation des cessions d'actifs à revaloriser.

**Prix et rendements :** La stabilisation observée depuis plusieurs mois sur les taux de rendement est-elle appelée à durer ? C'est ce qui apparaît le plus probable.

L'évolution des taux obligataires et du spread de rendement offert par le compartiment immobilier s'avéreront déterminants. Après être significativement remonté en fin d'année 2023 (pour atteindre 159 points), ce spread est nettement retombé. Il s'établissait ainsi à 135 points à fin septembre sous l'effet de la remontée des taux obligataires français - remontée liée au contexte politique national. L'attractivité des placements immobiliers s'est certes légèrement améliorée par rapport à la situation qui prévalait jusqu'à l'été 2023 mais elle reste faible. Elle est en tout cas nettement inférieure à sa moyenne décennale, qui lui accorde un avantage de 221 points sur l'OAT.

Pour attirer des investisseurs sur le marché immobilier, ce spread devrait donc se reconstituer. La baisse des taux obligataires peut y contribuer sachant que, si elle se produit, elle restera limitée au vu du contexte politique et budgétaire. Autant dire qu'il n'existe pas de réelle marge pour une décompression des taux de rendement Prime au cours des prochains mois. C'est donc l'accalmie qui devrait continuer de prévaloir en termes des taux de rendement immobilier et ce, même en dehors du compartiment Prime.



©Patrick Tomasso / Unsplash

**Graphiques 14 & 15 :  
Évolution comparée de l'OAT 10 ans, du taux de rendement Prime bureaux et du spread en France**

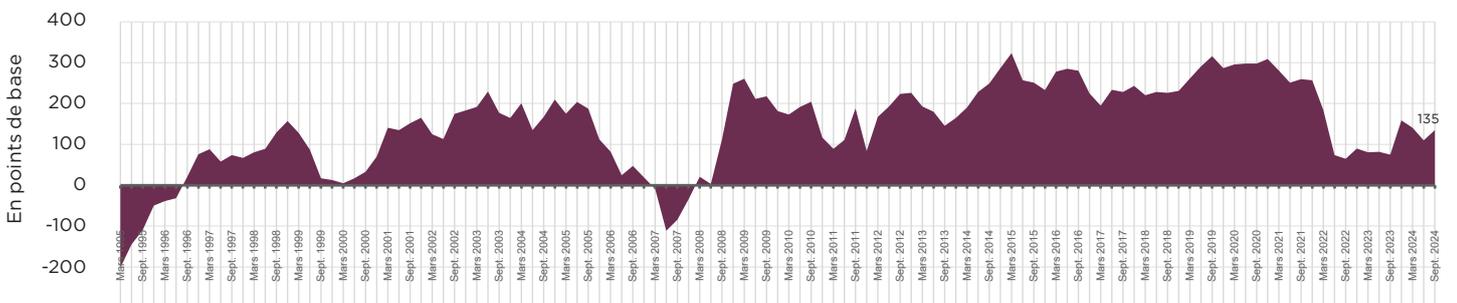
France : Évolution comparée de l'OAT 10 ans, du taux Prime bureaux et de l'inflation

— Inflation (IPC) — OAT (TEC 10) — Rendement Prime



Sources : Savills, Banque de France, OCDE

France : Spread OAT 10 ans / Taux Prime Bureaux



Sources : Savills, Banque de France



---

### Savills team

Décryptages, tendances, perspectives du secteur de l'immobilier tertiaire, nos équipes de recherche spécialisées vous donnent un aperçu des tendances actuelles du marché et des prévisions pour vous aider à prendre les bonnes décisions en matière immobilière.

---

#### Investissement

##### Angus Potterton

Head of Savills France  
+33 6 35 23 61 74  
angus.potterton@savills.fr

##### Alexandre Wodka

Head of Investment  
+33 6 74 92 87 25  
alexandre.wodka@savills.fr

##### Mathieu Guillebault

Head of RCM  
+33 6 19 83 01 70  
mathieu.guillebault@savills.fr

##### Florian Moreau

Head of Logistics  
+33 6 22 99 30 54  
florian.moreau@savills.fr

##### Christian Nehme

Head of Retail  
+33 6 07 72 45 12  
cnehme@savills.fr

---

#### Savills Valuation

##### David Poole

Président  
+33 6 20 57 85 84  
dpoole@savills.fr

#### Research France

##### Cyril Robert

Head of Research  
+33 6 11 82 13 88  
cyril.robert@savills.fr

##### Maravilia Lindo

Graphic Designer  
Cover ©Christel F / Unsplash