

## Catella Valuation : Marché immobilier 2025, l'année charnière ?



Crédit : Unsplash

Paris, le 6 janvier 2025 - **Après une croissance modeste fin 2024, l'économie française aborde 2025 avec fragilité - +1,1 % de croissance annuelle selon l'Insee-, malgré un pouvoir d'achat renforcé par la baisse de l'inflation. Les incertitudes politiques et économiques continuent de freiner la confiance. Dans ce contexte, le marché immobilier déjà bousculé par la baisse des prix, les contraintes environnementales et les évolutions des modes de travail se retrouve à un tournant. Quels défis et opportunités se dessinent pour ce secteur en 2025 ? Nicolas Brosseaud, Directeur Général de Catella Valuation, dégage cinq grandes tendances à surveiller.**

### **I. Baisse des valeurs immobilières et perspectives de stabilisation**

Au troisième trimestre 2024, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de 6,8 % sur un an, marquant le cinquième trimestre consécutif de baisse<sup>1</sup>. Cette tendance s'explique par la hausse des taux d'intérêt, qui se stabilisent malgré tout

Catella is a leading specialist in property investments and fund management, with operations in 12 countries.

The group has over EUR 14 billion in assets under management. Catella is listed on Nasdaq Stockholm in the Mid Cap segment.

Read more online at [catella.com](https://catella.com)

Paris, 6 janvier 2025

en dessous de 3,5 %<sup>2</sup>. Bien que la correction soit sévère, elle offre une opportunité pour les investisseurs de se repositionner avant une éventuelle stabilisation ou reprise. Le défi sera de maintenir l'équilibre entre la baisse des prix, la demande en déclin et l'adaptation aux nouvelles normes environnementales, comme le seuil de performance énergétique des bâtiments.

## **2. Crise dans les bureaux : flexibilité ou déclin ?**

Le marché des bureaux poussé par le télétravail est en pleine réinvention. La demande pour des espaces traditionnels diminue, en particulier dans les zones périphériques des grandes villes. Au 1<sup>er</sup> novembre 2024, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France a atteint 10,2 %, avec des disparités notables : 4,8 % à Paris contre 19,7 % en première couronne<sup>3</sup>. Les entreprises privilégient désormais des bureaux modulables et énergétiquement performants, alignés sur les nouveaux usages du travail hybride.

## **3. Immobilier résidentiel : les villes régionales entre essor et reflux**

L'essor du télétravail a profondément modifié la demande résidentielle, poussant de nombreux citoyens à quitter les grandes métropoles, à la recherche de logements plus spacieux. Cependant, la réduction progressive du télétravail ou les difficultés d'adaptation à la vie en régions créent aujourd'hui un mouvement de retour. Depuis début 2024, Nantes a enregistré une baisse de 8,2 % des prix immobiliers, Bordeaux de 9,1 % et Lyon de 7,5 %<sup>4</sup>. La difficulté à revendre des biens achetés au sommet du marché pendant la pandémie accentue les tensions. Néanmoins, certaines régions continuent d'attirer pour leur qualité de vie.

## **4. Commerce : une réinvention nécessaire face à l'e-commerce**

La révolution numérique et la montée de l'e-commerce modifient en profondeur le secteur du commerce. Pour rester compétitifs, les centres commerciaux doivent proposer des expériences complètes, incluant services, loisirs et digitalisation, pour transformer les centres commerciaux en véritables espaces de vie.

## **5. Investissements SCPI : maintien des rendements, mais à quel prix ?**

Les SCPI et autres fonds d'investissement, bien que soumis à des révisions significatives, offrent encore des rendements intéressants. En 2024, certaines SCPI ont affiché des taux de distribution supérieurs à 6 %, voire 7 % pour les plus performantes<sup>5</sup>. Les gestionnaires doivent faire face à des révisions à la baisse et diversifier davantage leurs actifs pour assurer leur rentabilité à long terme dans un contexte économique de plus en plus incertain.

# Communiqué de presse

The logo for Catella, consisting of the word "CATELLA" in white capital letters inside a red square border.

Paris, 6 janvier 2025

Selon Nicolas Brosseau, Directeur Général de Catella Valuation : « Le marché immobilier se transforme à une vitesse inédite. La baisse des prix et les nouvelles normes environnementales imposent des changements profonds aux investisseurs. Il ne s'agit plus seulement de choisir les bons actifs, mais de comprendre les tendances structurelles – le télétravail, la décentralisation, la digitalisation – et de s'y adapter. Ceux qui aligneront leurs portefeuilles sur ces nouveaux enjeux, seront les gagnants à long terme. »

Sources :

<sup>1</sup> [Notaires de France](#)

<sup>2</sup> [L'Observatoire crédit logement](#)

<sup>3</sup> [Catella](#)

<sup>4</sup> [SeLoger](#)

<sup>5</sup> [TSMF](#)

## A propos de Catella :

Catella est un groupe financier européen autonome, spécialisé en conseils financiers, asset management et investissements. Le Groupe emploie environ 600 salariés répartis dans 25 villes et 12 pays.

La clé de la réussite du Groupe réside dans l'approche structurée d'une banque d'affaires, associée à une grande expérience du marché immobilier et à l'évolution constante de ses compétences en matière de transactions.

---

Catella is a leading specialist in property investments and fund management, with operations in 12 countries.

The group has over EUR 14 billion in assets under management. Catella is listed on Nasdaq Stockholm in the Mid Cap segment.

Read more online at [catella.com](https://www.catella.com)