

IEIF

# DIVERSITÉ DES MARCHÉS EN RÉGIONS : QUELLE ATTRACTIVITÉ POUR LES INVESTISSEURS ?

**WEBINAIRE – 21 MAI 2026**



## Nos prochains événements

# MATINÉE FINANCEMENT

Le rendez-vous incontournable de l'IEIF sur le financement de l'immobilier des professionnels à ne pas manquer !

**24 juin 2026**  
**de 8h30 à 11h00**

*En partenariat stratégique  
avec l'IFPIImm*



## Nos prochaines réunions adhérents IEIF



**CLUB NOTARIAL IMMOBILIER**  
par les NOTAIRES DU GRAND PARIS

**IEIF**

Vous êtes **INVITÉ(E)**

À la conférence

**Choc démographique : un impact majeur sur les marchés immobiliers professionnels et résidentiels**

**Jeudi 28 mai**  
De 11H00 à 12H30

**CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS**  
12, AVENUE VICTORIA PARIS 1<sup>ER</sup>

**Partenaires**

Les Echos Le Parisien MEDIAS

PRODIGE MATCH MEDIAS

MySweetImmo

**LIVE**  
Diffusée aussi en direct

*Webinaire*

Jeudi 4 juin  
8h45-10h

### Quels impacts de l'intelligence artificielle sur l'immobilier ?

*A cette occasion, nous publierons notre étude sur les impacts potentiels du développement de l'IA sur le marché des bureaux*



*Webinaire*

Jeudi 11 juin  
8h45-10h

### Allemagne : un marché toujours stratégique pour l'investissement immobilier ?



## Intervenants



**Cevan Torossian**  
**Directeur Etudes et**  
**Recherches**  
**Arthur Loyd**



**Frédéric Durand**  
**Président**  
**Foncières & Territoires**

# DIVERSITÉ DES MARCHÉS EN RÉGIONS : QUELLE ATTRACTIVITÉ POUR LES INVESTISSEURS ?

Cevan Torossian  
Arthur Loyd





Diversité des

marchés en Régions :

Quelle attractivité pour les investisseurs ?

# Arthur Loyd : Le 1<sup>er</sup> Réseau National de Conseil en Immobilier d'Entreprise

## 5 fonctions transverses :



Études & Recherche



Asset Management



Grands comptes



Investissement



Logistique

## Domaines d'intervention, partout en France :



Bureaux



Commerces



Activité



Logistique

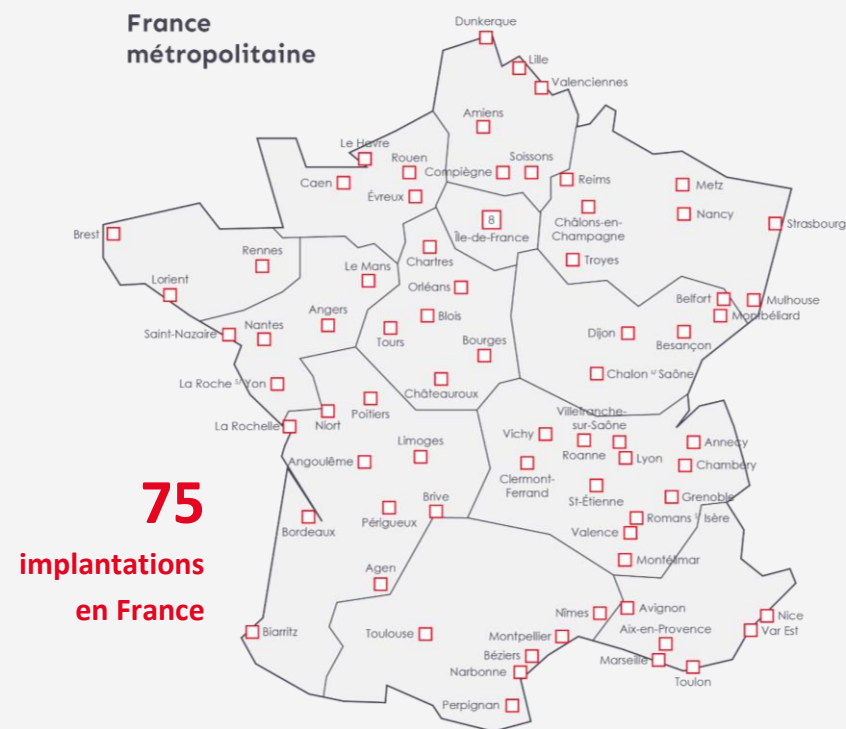
## Contacts :



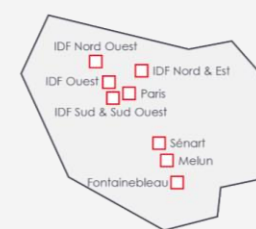
**Cevan TOROSSIAN**

Directeur Associé Études & Recherche France

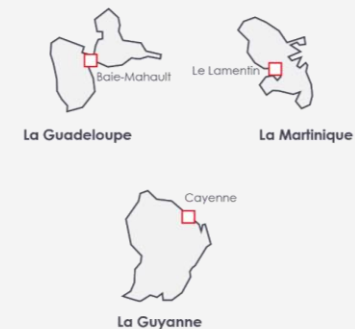
cevan.torossian@arthur-loyd.com



### Île-de-France



### DROM-COM



01

---

Les évolutions socio-démographiques, facteurs explicatifs des dynamiques sur les marchés immobiliers

02

---

Le marché des bureaux en Régions : la tertiarisation comme moteur ?

03

---

Le marché de l'investissement dans l'attente d'une reprise

04

---

La réindustrialisation : une opportunité pour les régions ?

# 01

**Les évolutions socio-  
démographiques, facteurs  
explicatifs des dynamiques sur  
les marchés immobiliers**





Le Baromètre  
9<sup>ème</sup> édition

Le Baromètre  
Arthur Loyd est une  
**étude annuelle** qui  
décrypte l'attractivité  
et la résilience des  
métropoles

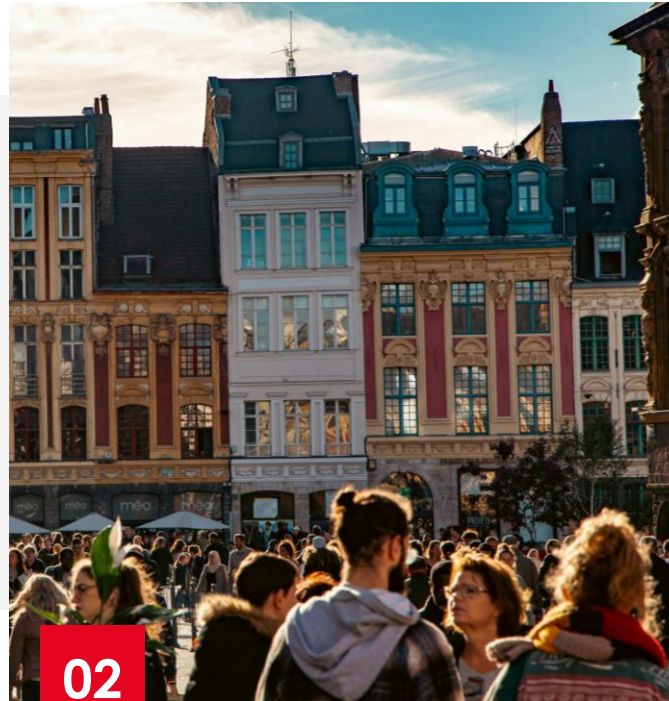
# Quelques données de cadrage socio-économiques

Les « régions », ce sont :



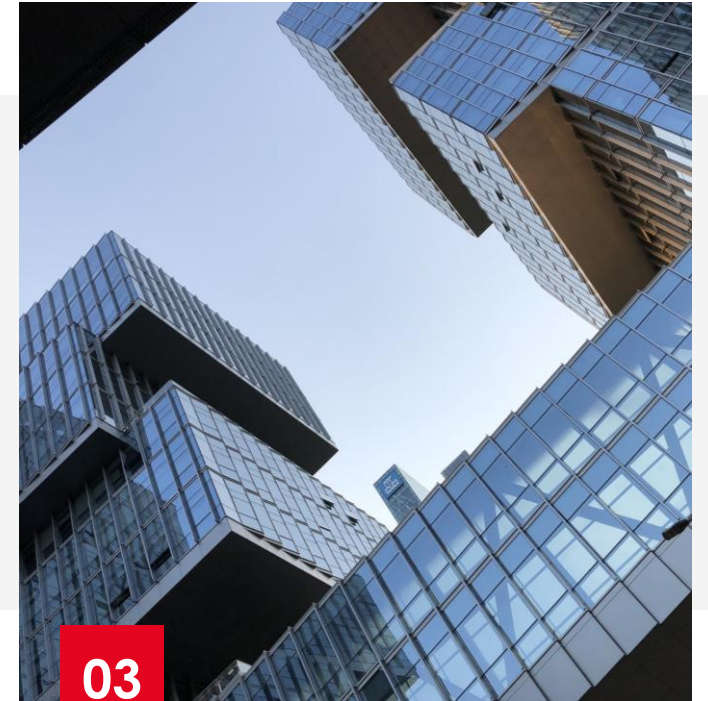
01

70 % du **PIB** en  
France en 2025



02

82 % de la hausse de  
la **population** française  
depuis 30 ans



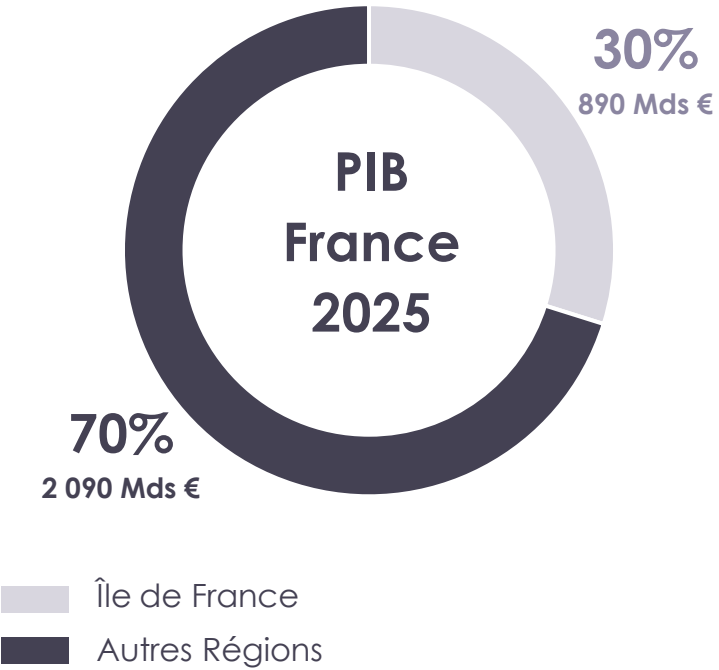
03

2/3 des créations  
nettes d'**emplois**  
depuis 15 ans

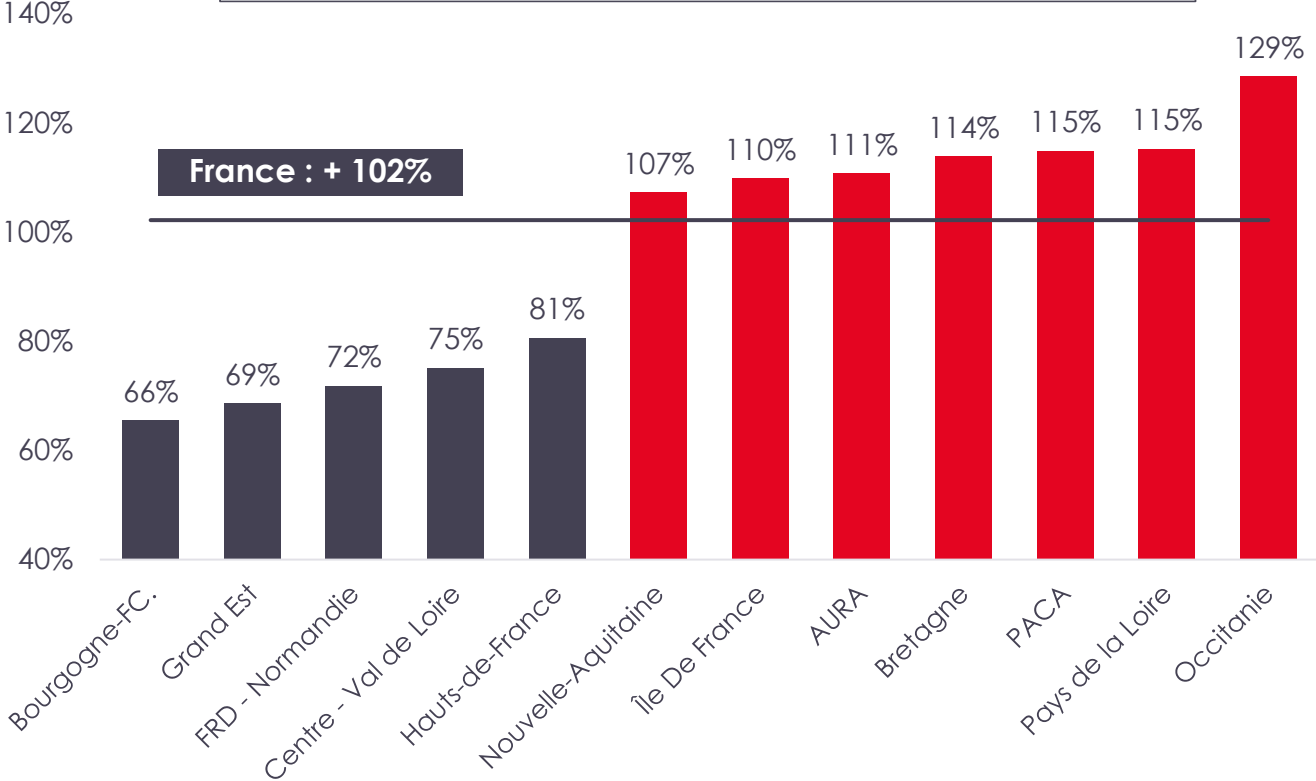
# Les régions génèrent 70 % du PIB en France en 2025...

... les évolutions régionales depuis 2000 demeurent toutefois contrastées

Poids de l'IDF et des Régions dans le PIB France



Taux de croissance du PIB régional France métropolitaine hors Corse - 2000 à 2025



Source : Arthur Loyd Études & Recherche, d'après Oxford Economics, INSEE et EUROSTAT

# 82 % des gains de **population** française situés en régions sur la période 1994 – 2025...



## IDF

12,4 M d'habitants en 2025

+ 1,6 M depuis 30 ans, soit

**18 %** du gain de population française



## Régions

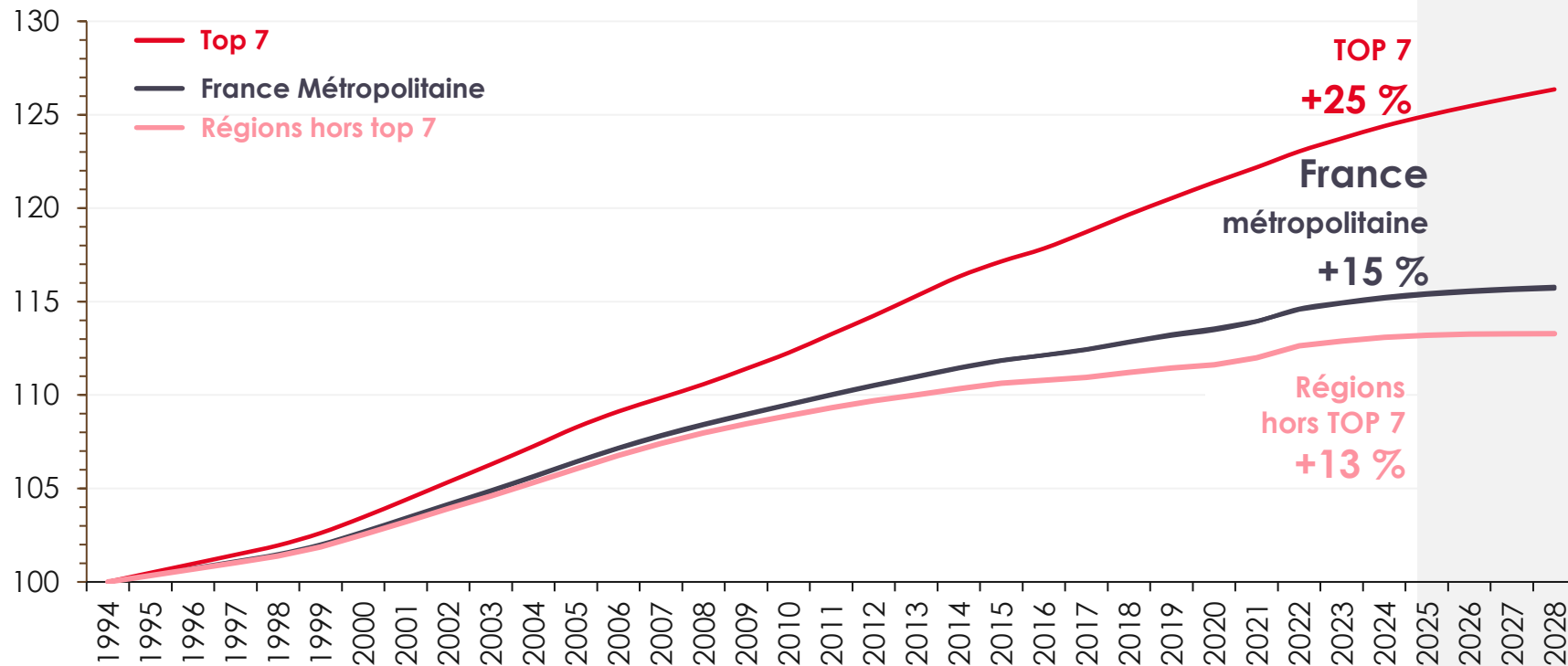
56,2 M d'habitants en 2025

+ 7,5 M depuis 30 ans, soit

**82 %** du gain de population française

## ...mais les 7 principales métropoles régionales tirent la croissance démographique du pays

Évolution démographique en France  
Indice base 100 : 1994



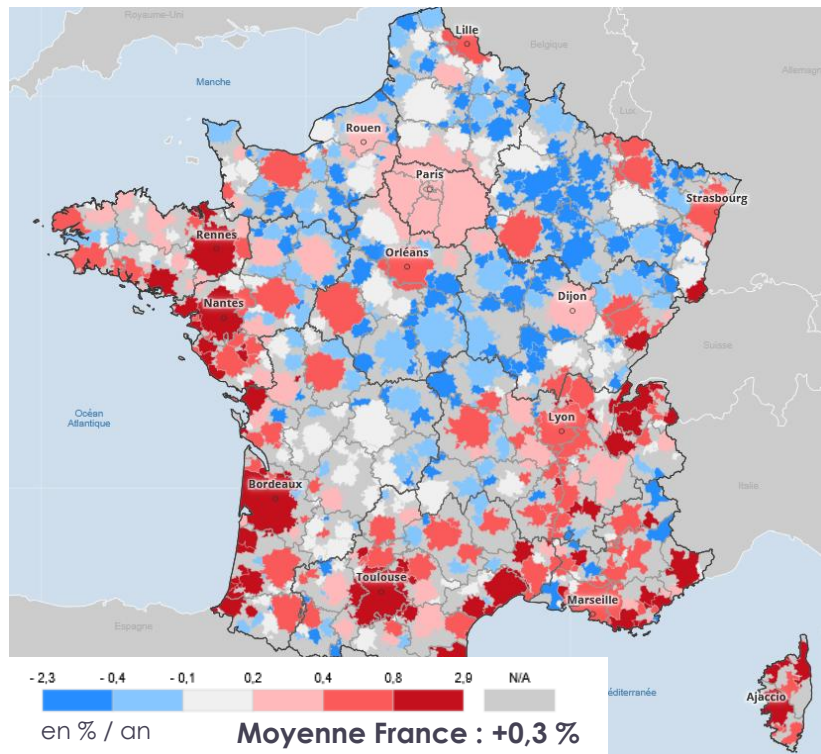
Le TOP 7 concerne les départements des métropoles de Lyon, Lille, Aix-Marseille, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Montpellier

Évolution  
démographique TOP 7  
entre 1994-2025 :

**+25 %**

# Une croissance démographique principalement guidée par la **littoralisation** et la **métropolisation** de l'économie

Taux de croissance annuel de la population  
Période 2016-2022 – en %



Gain annuel de la population dans les principales  
aires d'attraction régionales – 2016 à 2022

Toulouse	+19 046
Bordeaux	+17 547
Lyon	+16 855
Nantes	+11 702
Montpellier	+11 286
Aix-Marseille	+8 871
Rennes	+7 960
Lille	+5 789
Strasbourg	+5 738
Nice	+4 755
Toulon	+ 4 640
Perpignan	+3 221
Angers	+2 804
Caen	+2 767
Orléans	+2 511

Une forte croissance démographique très concentrée géographiquement, **facteur de soutien traditionnel des marchés immobiliers** (résidentiel et commerce notamment)

# Une **métropolisation** qui s'accompagne d'un vaste mouvement de **périurbanisation** et d'**étalement urbain**

Répartition des gains de population entre ville-centre des métropoles et leur **périphérie** – 2016 à 2022

Toulouse  
Bordeaux  
Lyon  
Nantes  
Montpellier  
Aix-Marseille  
Rennes  
Lille  
Strasbourg  
Nice  
Toulon  
Perpignan  
Angers  
Caen  
Orléans

Parmi les **820 000 habitants supplémentaires** dans ces 15 métropoles :

**77%** sont localisés en périphérie

**23%** sont localisés dans la ville-centre



Vue schématique de la **ville-centre** d'une métropole et de sa **périphérie**

Aspiration profonde des Français pour l'**habitat individuel**

**9/10**

9 français sur 10 souhaiteraient habiter dans une maison individuelle<sup>1</sup>

Avoir **” un jardin**

1<sup>er</sup> élément cité parmi les critères qui font qu'un logement est agréable à vivre, devant « une bonne isolation » et « un environnement agréable »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> : D'après @Ipsos – Fondation Jean Jaurès / CFDT – « La société idéale de demain aux yeux des français » - avril 2023

<sup>2</sup> : D'après Opinionway pour l'Union Nationale des Aménageurs & Fédération des SCOT – « Les français, les maires et l'objectif Zéro Artificialisation nette » – janvier 2021

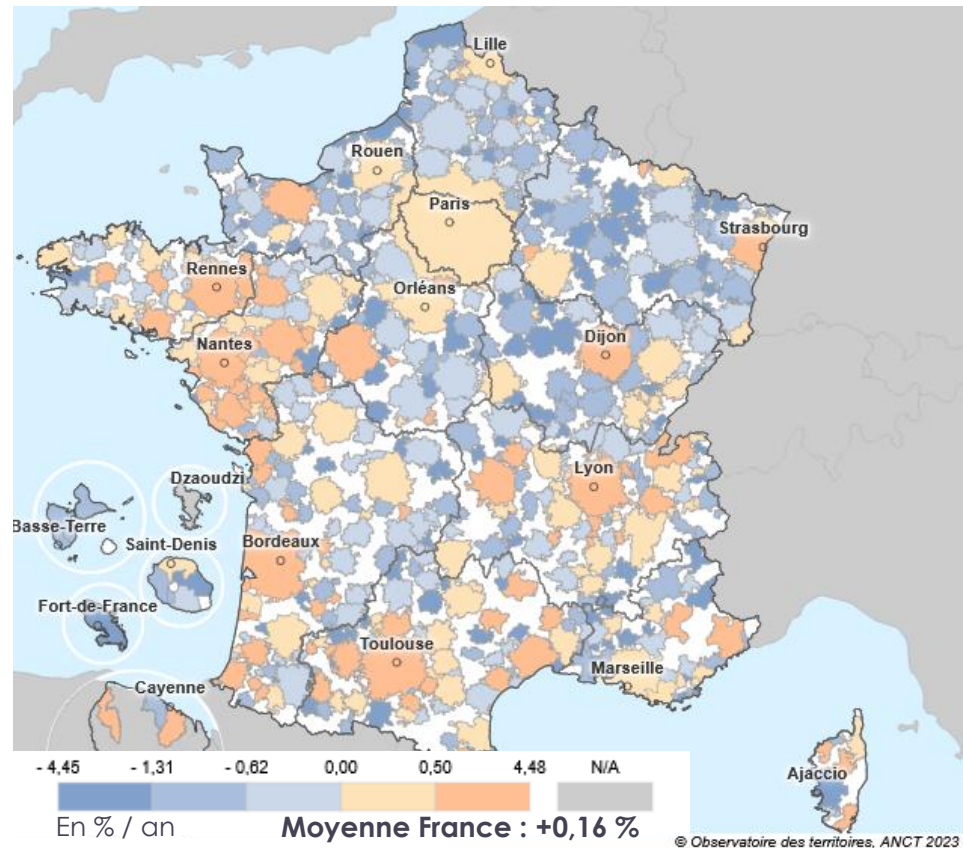
## Une **métropolisation** qui s'accompagne d'un vaste mouvement de **périurbanisation** et d'**étalement urbain**

L'attractivité résidentielle (choisie ou subie) des territoires périurbains est un **driver** important du **commerce de périphérie**

L'étalement urbain soulève de **nombreux défis** : mobilités, infrastructures de transport, tension foncière, conflits d'usage, préservation de l'environnement, etc.

## Les territoires inégaux face au défi du **vieillissement du capital humain**

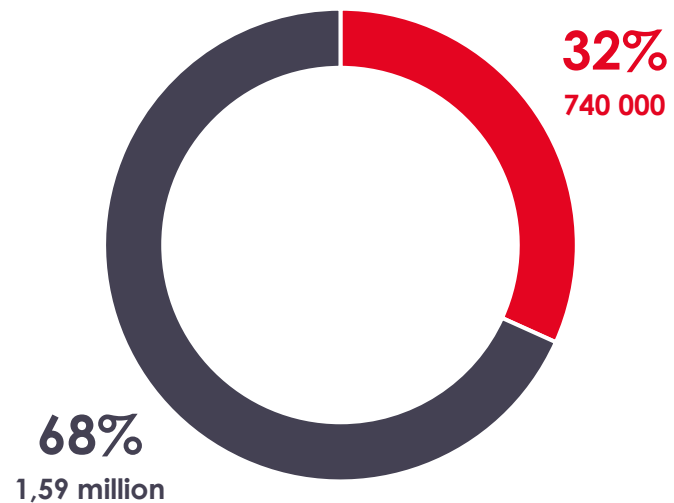
Taux de croissance annuel des **15-29 ans** –  
Période 2016-2022 – en %



- Les étudiants et jeunes actifs de 15-29 ans constitueront **le cœur de la population active** entre 2035 et 2050.
- **Conserver et attirer le capital humain**, les talents et compétences sont devenus des **enjeux majeurs pour le développement économique des territoires**
- Les **20 plus grandes métropoles** affichent toutes un **taux de croissance positif** sur la période 2016-2022, avec toutefois des écarts importants entre **Aix-Marseille** (+0,12 % / an) et **Toulouse** (+1,3 % / an)
- A noter, **Lille, Strasbourg, Dijon, Rouen, Tours** ou encore **Caen** ont évolué favorablement par rapport à la période précédente 2011-2016

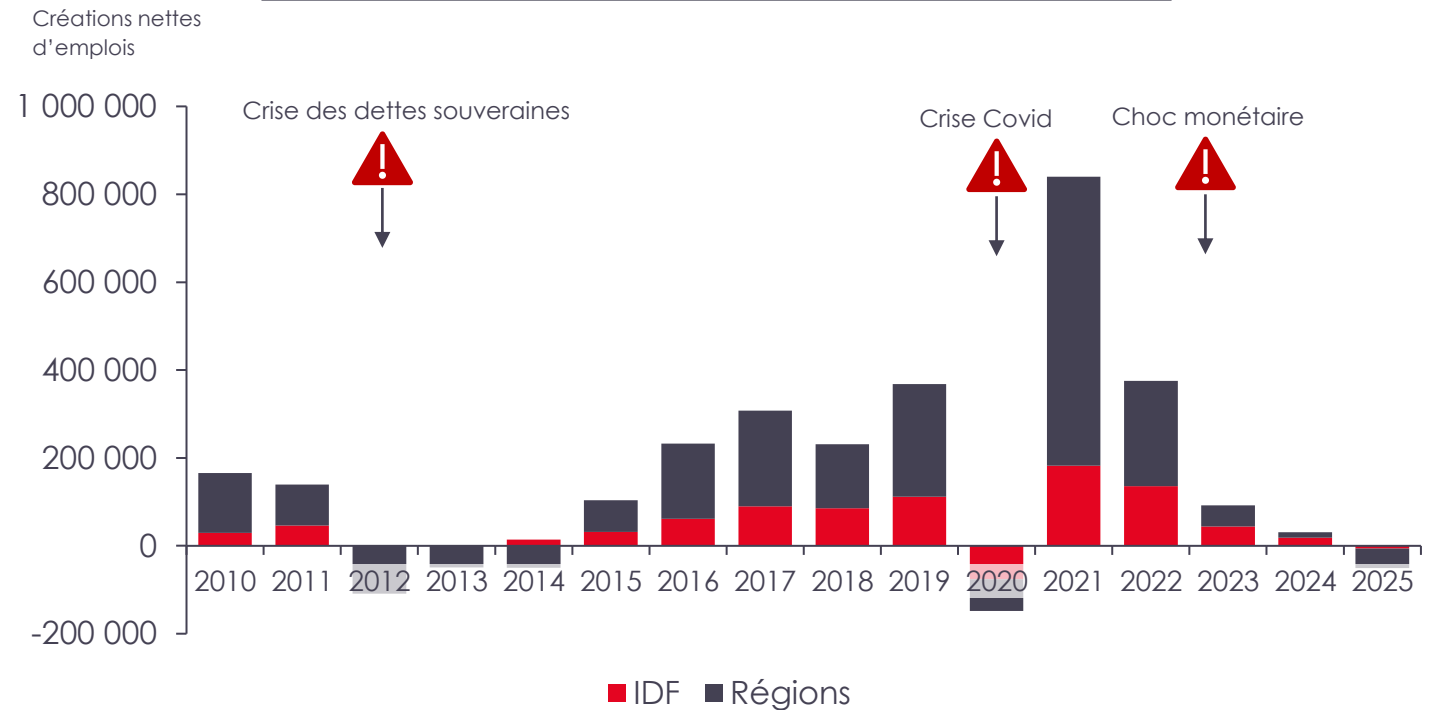
## Les régions ont concentré 2/3 des créations nettes d'emplois sur la période 2010 – 2025

Créations nettes d'emplois dans le secteur privé –  
Cumul 2010 à 2025



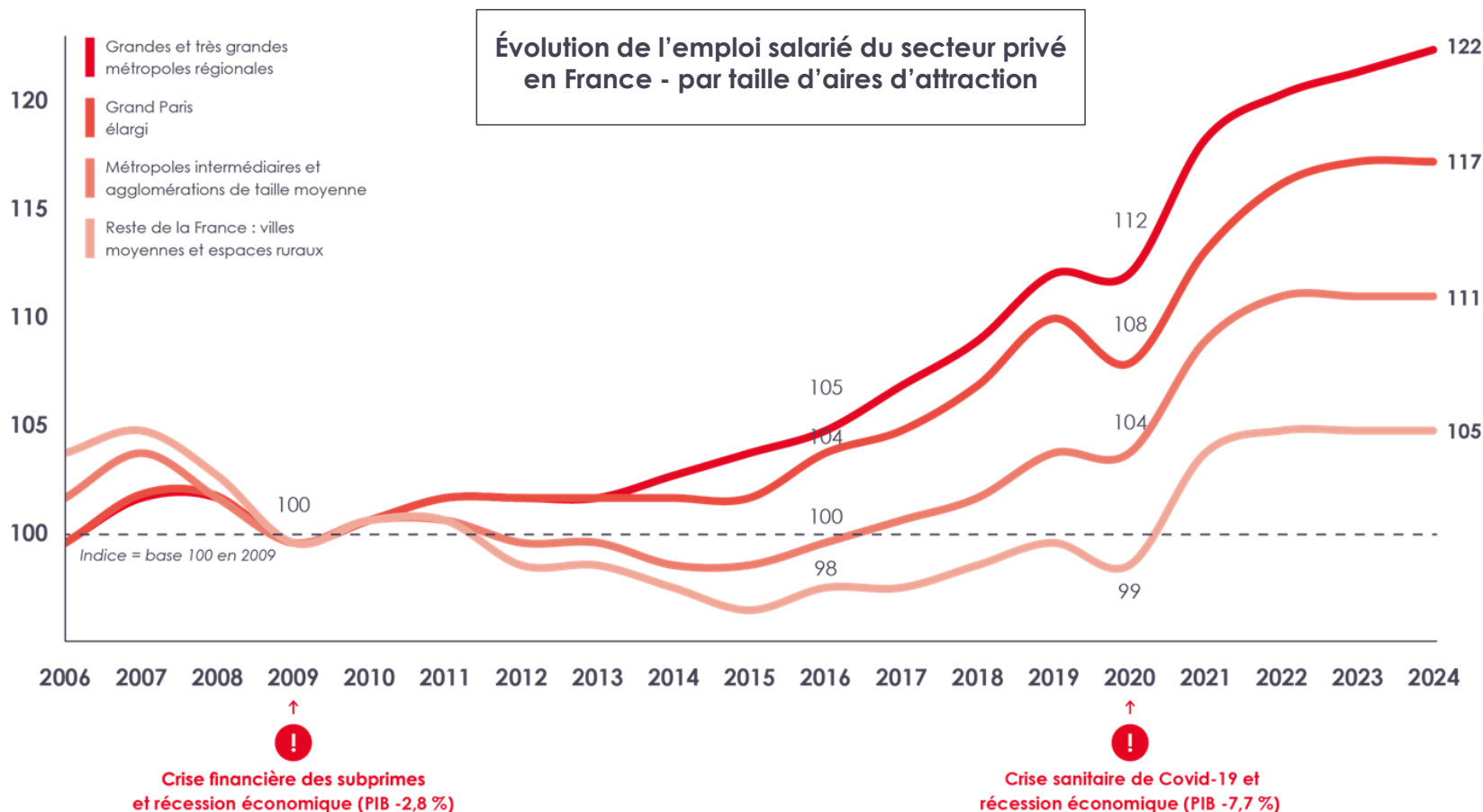
■ Île-de-France  
■ Autres Régions

Créations nettes d'emplois annuelles dans le secteur privé –  
2010 à 2025



# Densité urbaine et emploi : la métropolisation a guidé la création d'emplois depuis la grande crise financière

Les créations d'emplois essentiellement concentrées dans les grandes métropoles en 2024



### Lecture :

Le nombre d'emplois dans les Grandes et très grandes métropoles est supérieur de 22 % à son niveau de 2009

# 02

**Le marché des bureaux en  
Régions : la tertiarisation  
comme moteur ?**



## 2.1

# Demande placée France

# Le marché des bureaux en France **en 2026** (prévisions)



**Île-de-France**

+



**Régions**  
(28 métropoles)

=

**3,2**

millions de m<sup>2</sup>  
en 2026

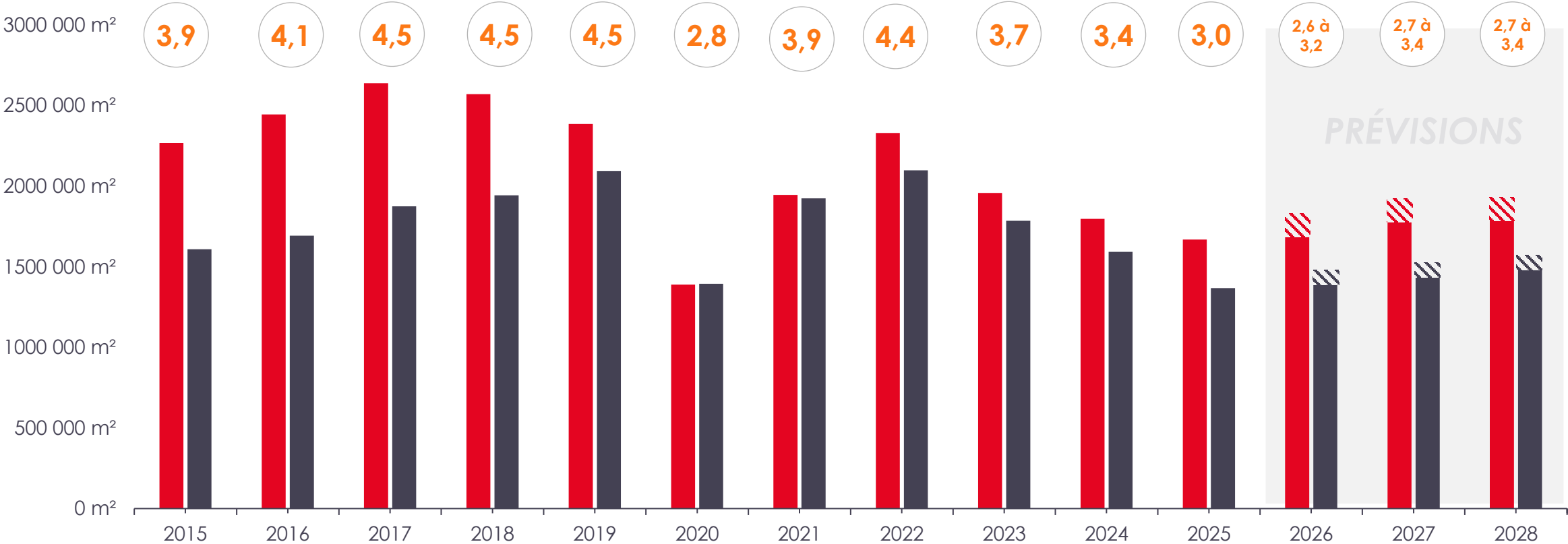
**Demande placée France**

2,6 à 3,2 millions de m<sup>2</sup> selon le contexte économique

**vs 3,0 millions de m<sup>2</sup> en 2025**

# Un ralentissement de la demande placée de bureaux en France dans le sillage de la dégradation de la conjoncture économique

■ IDF ■ Régions XX Total France  
 EN MILLIONS DE M<sup>2</sup>



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux et Immostat

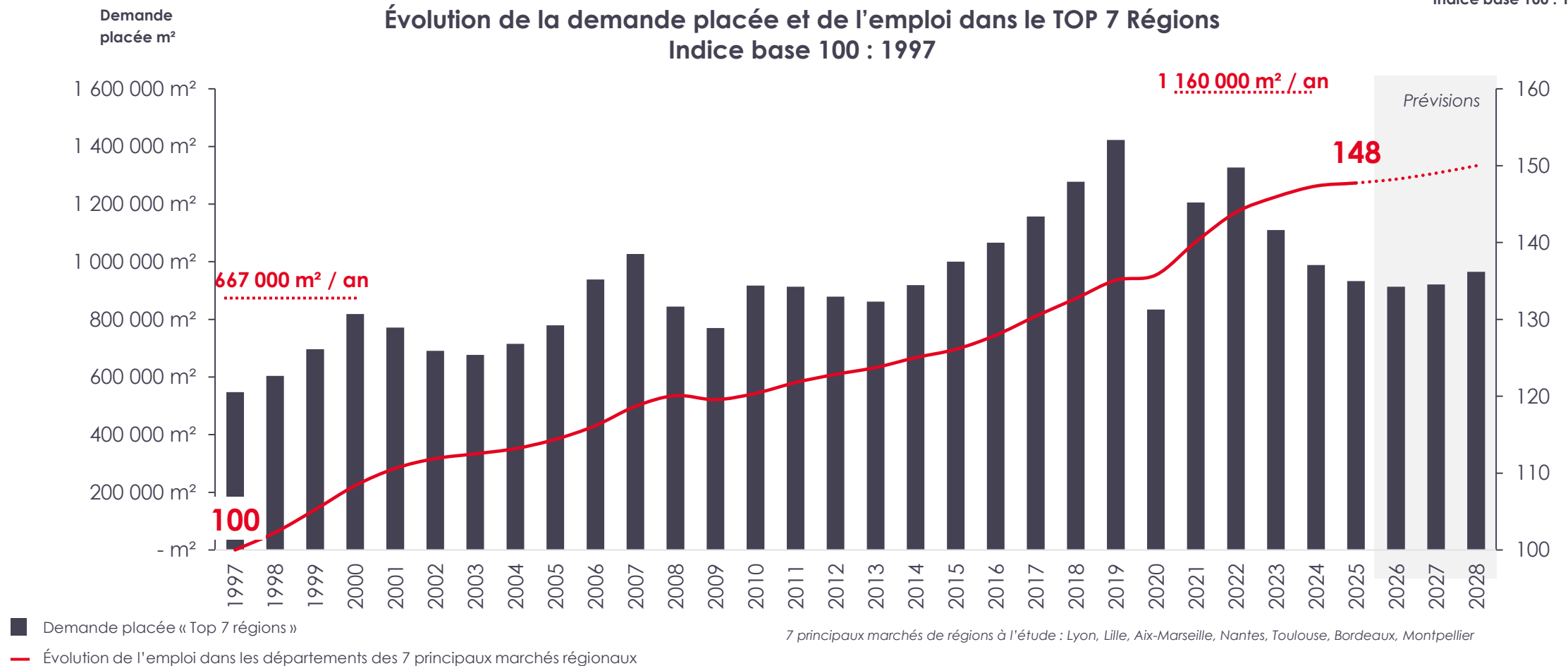
2.2

# Un changement de dimension pour les Régions

# Un changement de dimension pour les Régions

Un volume de transactions moyen en hausse de 73 % au cours des 25 dernières années

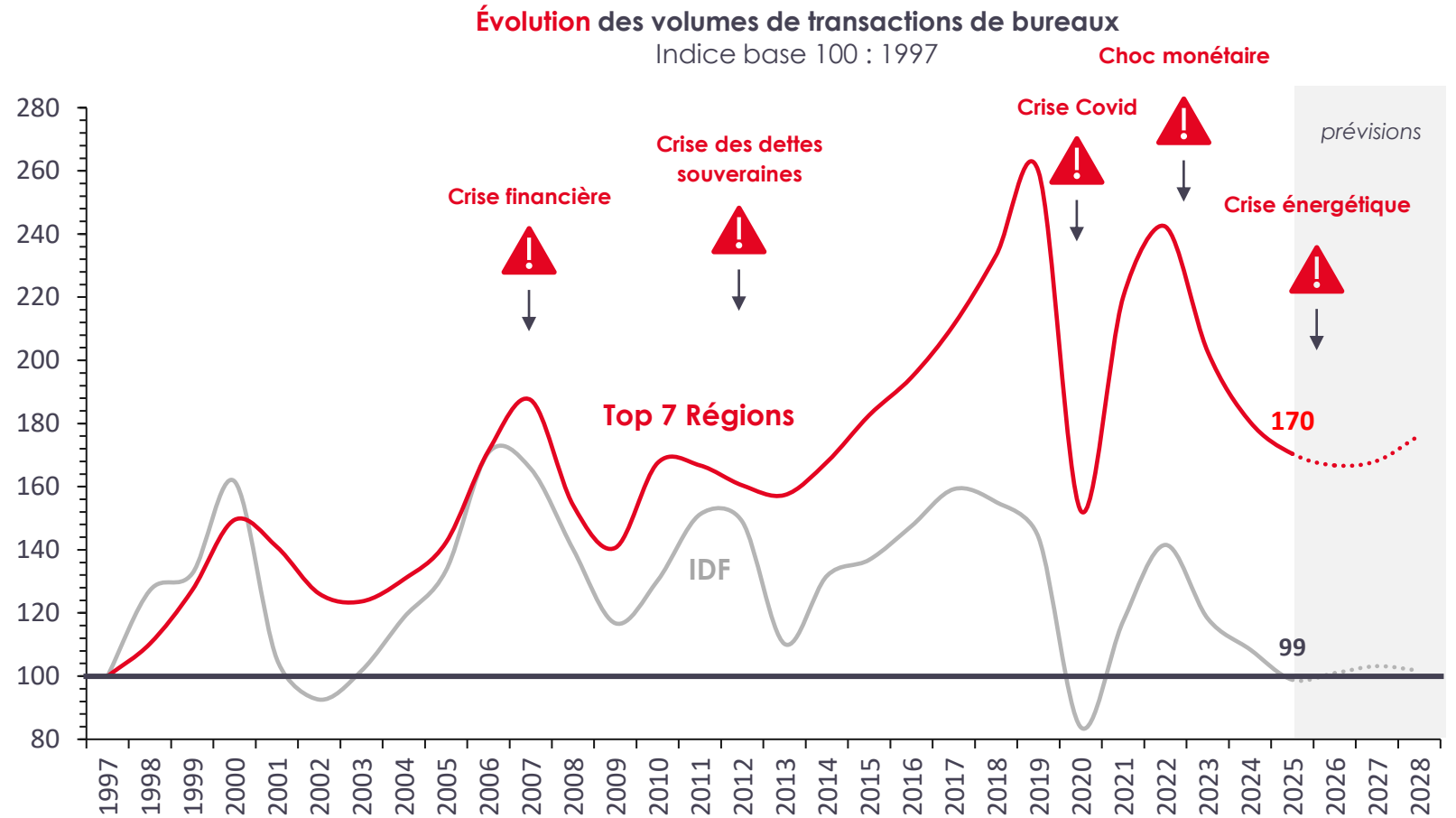
Évolution de l'emploi  
Indice base 100 : 1997



# L'immobilier, une histoire de cycles

Le « TOP 7 » en régions ne semble pas avoir atteint son plafond de verre

- Les marchés locatifs de bureaux sont **procycliques** : ils sont particulièrement exposés aux facteurs exogènes ainsi qu'aux aléas de la conjoncture économique.
- Bien que les évolutions soient relativement comparables entre le marché francilien et les marchés régionaux, **l'Île-de-France connaît un ralentissement notable depuis 2022**. En 2025, le niveau de demande placée était légèrement inférieur à celui de 1997.
- Le « TOP 7 » en Régions connaît également un ralentissement mais reste toutefois plus dynamique : **ces marchés poursuivent leur tertiarisation** malgré un contexte économique incertain qui limite les entreprises dans leurs évolutions immobilières.



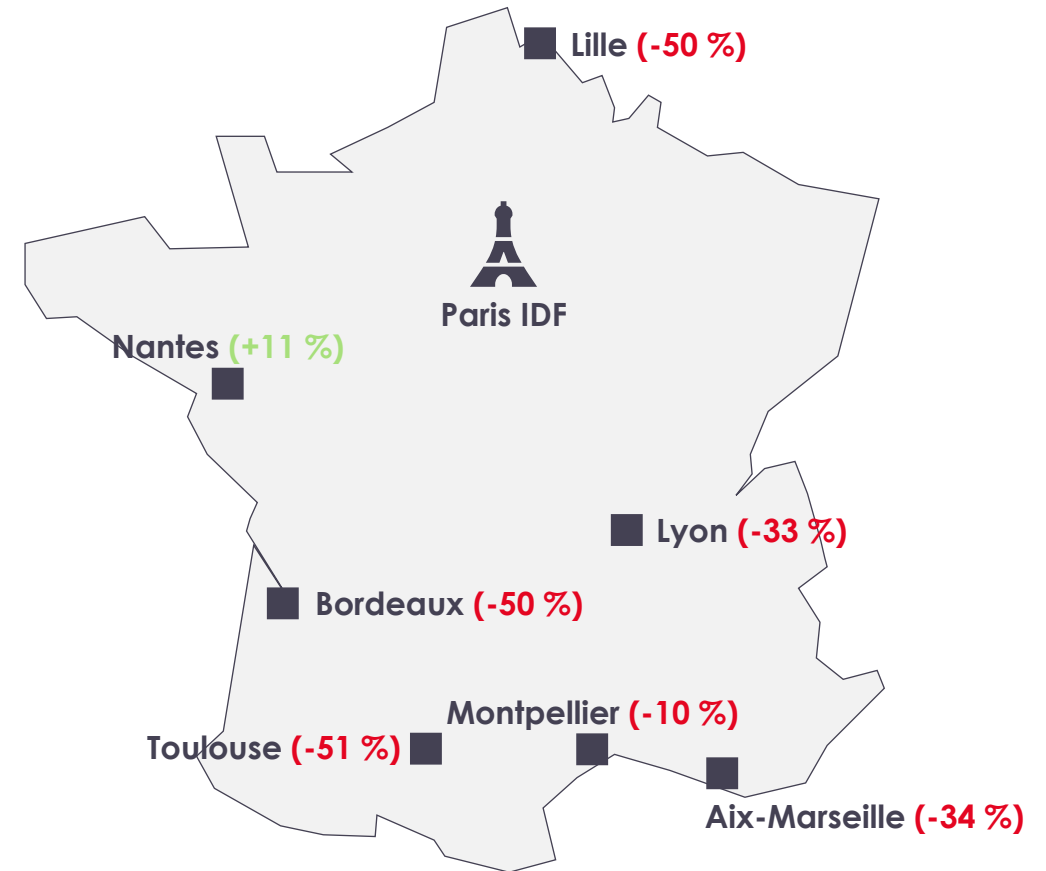
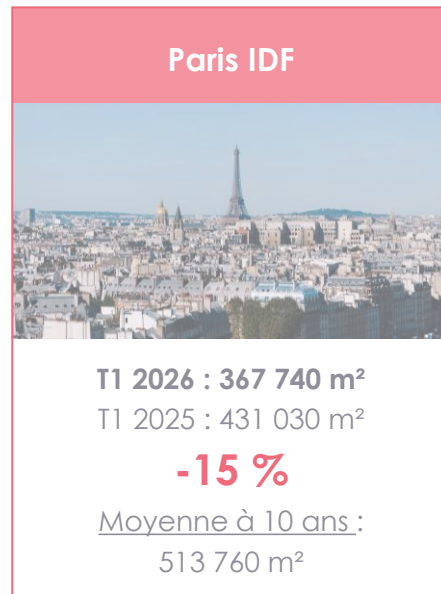
7 principaux marchés de régions à l'étude : Lyon, Lille, Aix-Marseille, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Montpellier

2.2

# Bureaux Régions T1 2026 : un début d'année timide

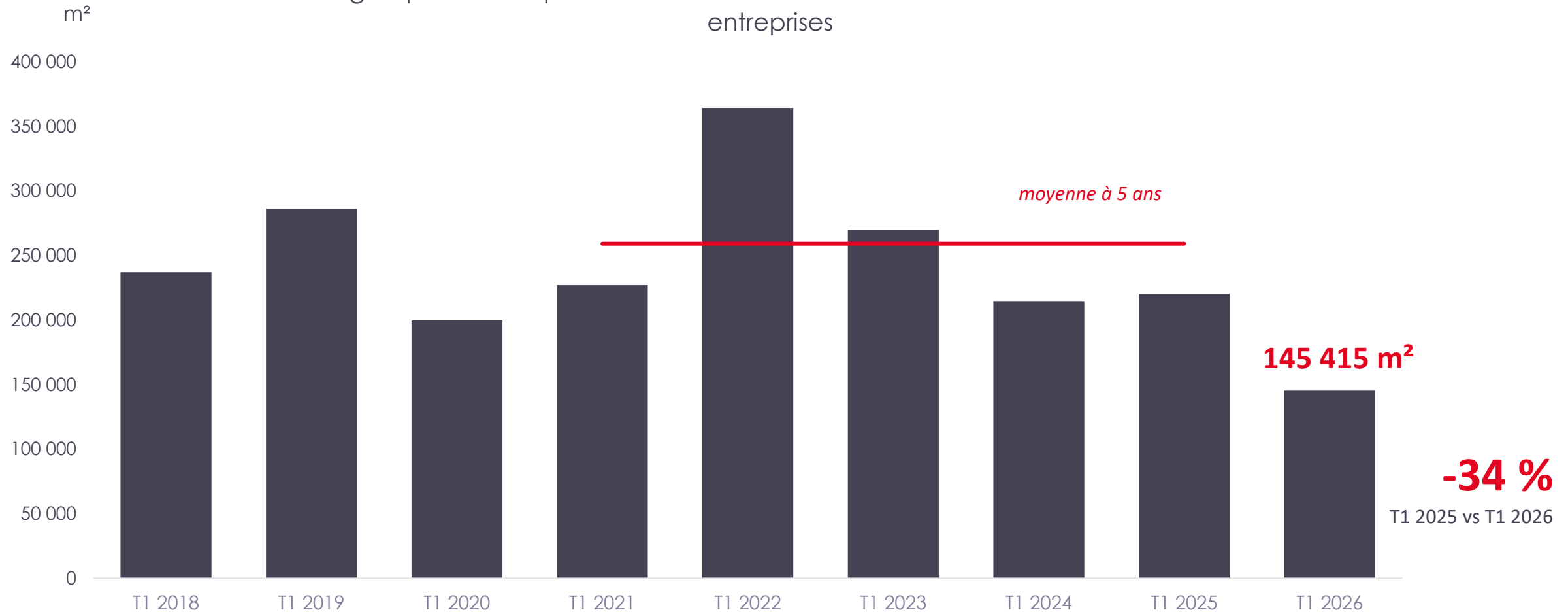
# Le marché des bureaux en Régions au T1 2026

Repli significatif de la demande placée dans les marchés régionaux, à l'exception de Nantes



# Le marché des bureaux en Régions au T1 2026

La crise énergétique causée par la Troisième Guerre du Golfe entraîne un certain attentisme des entreprises

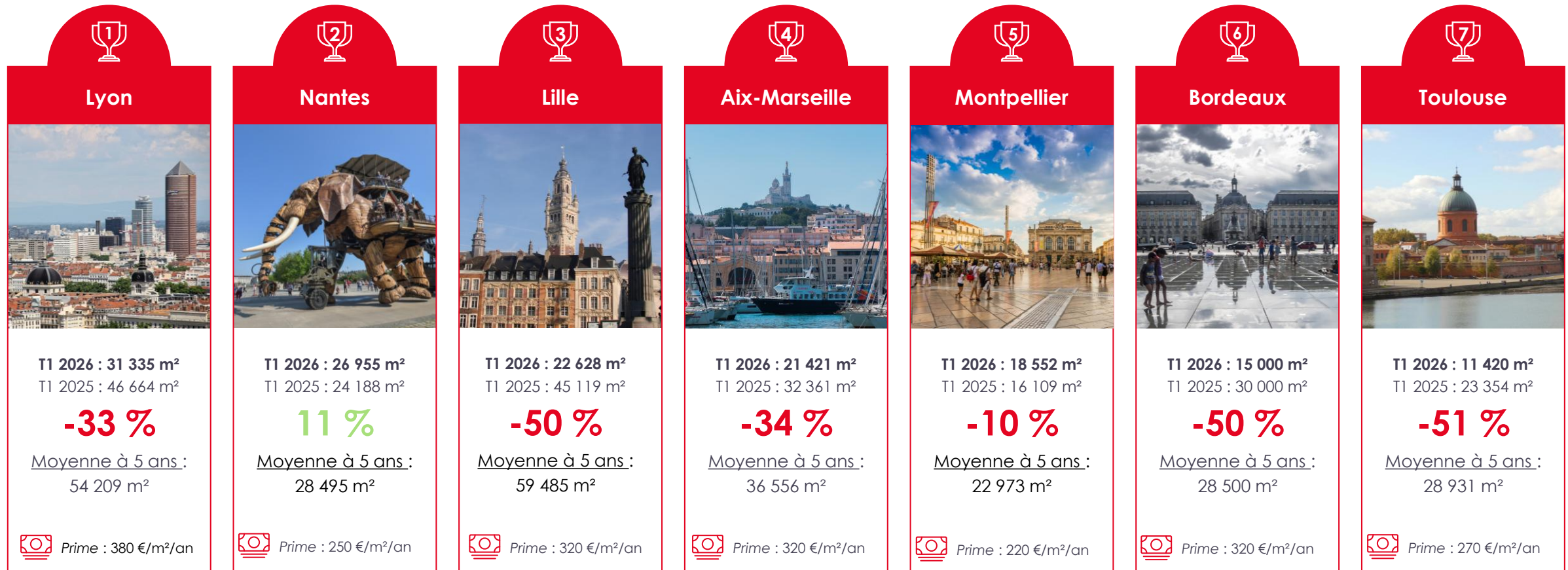


7 principaux marchés de régions : Lyon, Lille, Aix-Marseille, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Montpellier

Source : Arthur Lloyd Études & Recherche d'après les observatoires régionaux

# Classement des 7 grandes métropoles régionales au T1 2026

Des situations contrastées selon les marchés, souvent liées à la comptabilisation de transactions de grande taille



# 03

Le marché de  
l'investissement dans  
l'attente d'une reprise



# 3.1

## La croissance de l'investissement en Régions interrompue par la montée des incertitudes

# Montants investis en immobilier d'entreprise **en France en 2025**

Une année porteuse d'espoir pour l'ensemble des acteurs du marché

Milliards d'euros

45

40

35

30

25

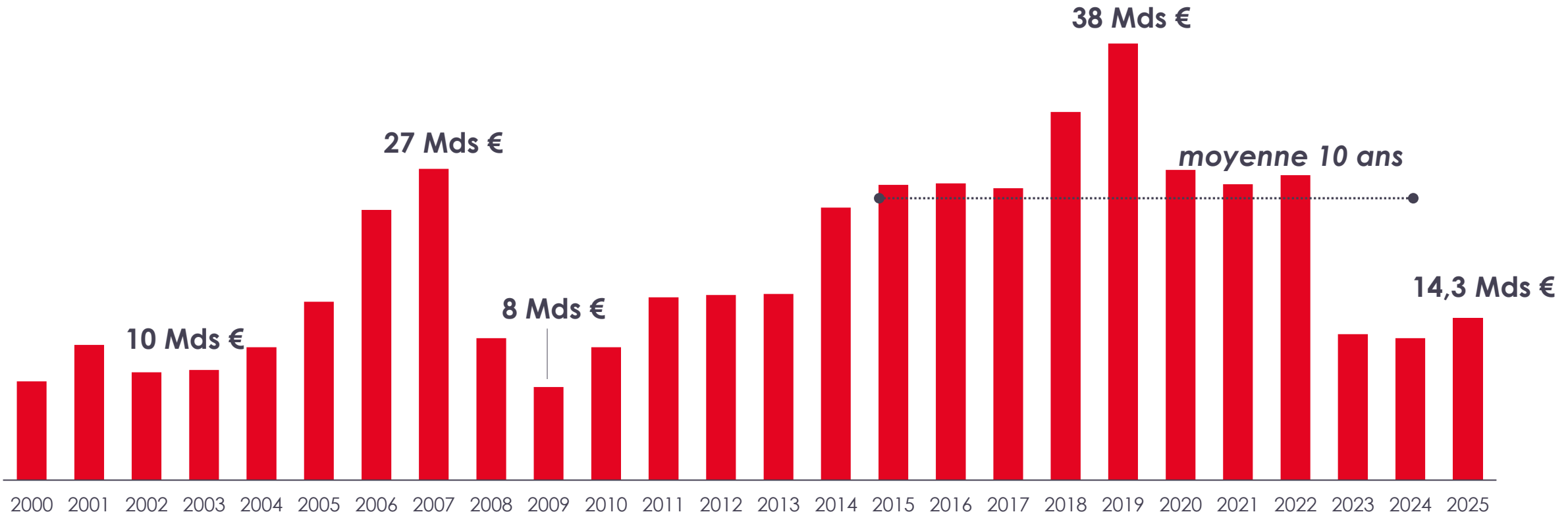
20

15

10

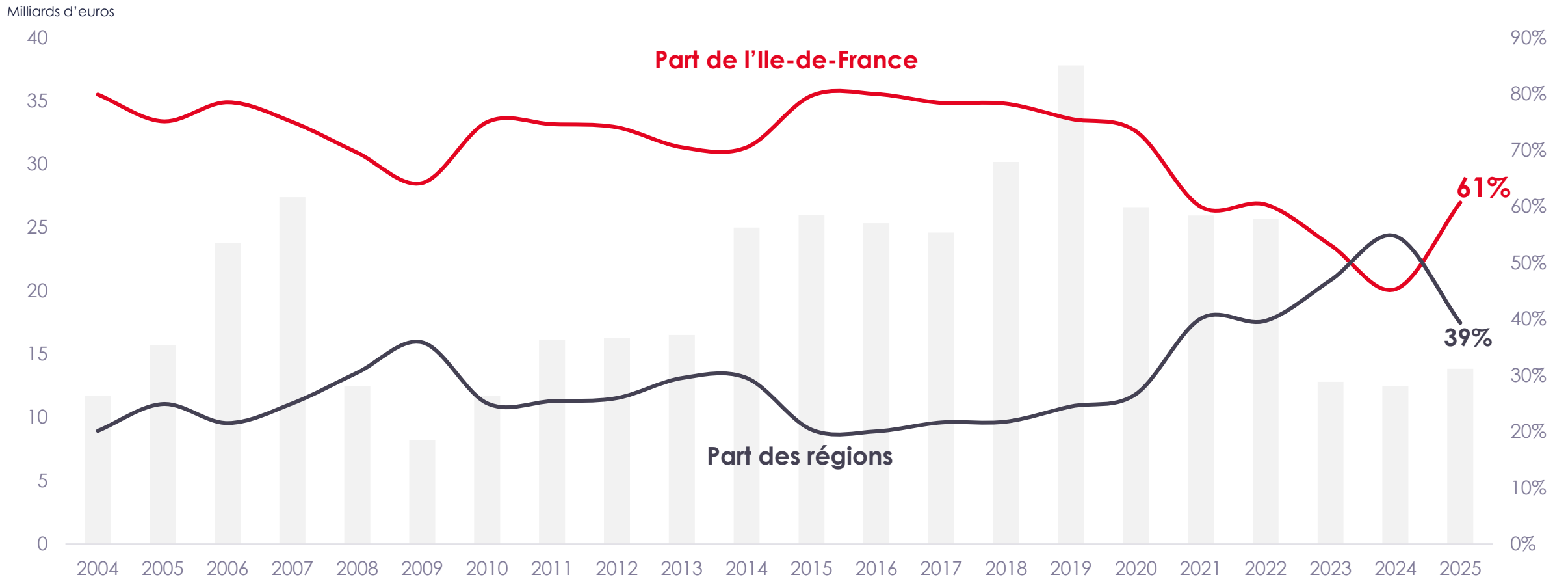
5

0



# Montants investis en immobilier d'entreprise en France en 2025

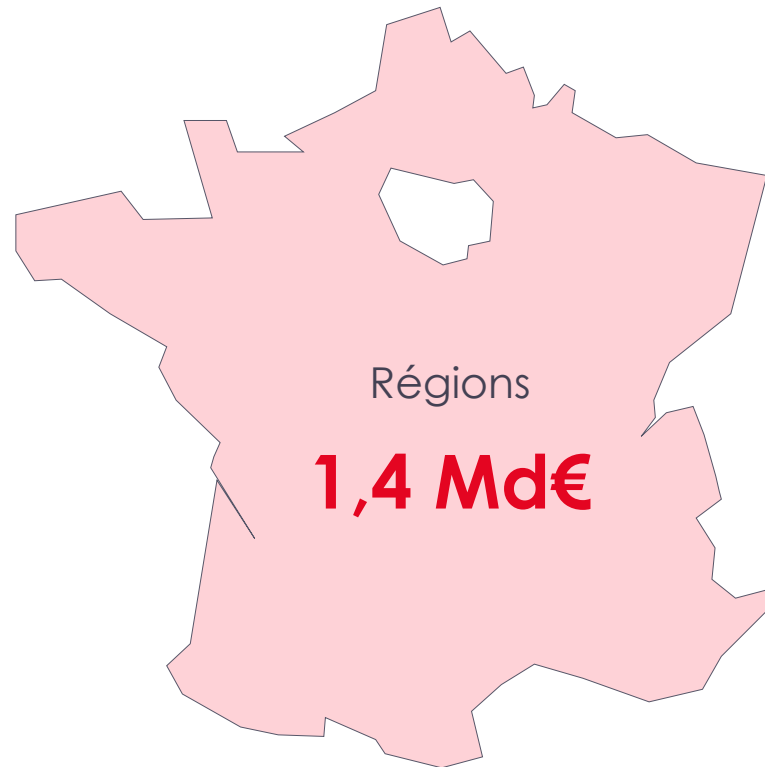
L'Ile-de-France retrouve une part de marché plus en adéquation avec les années pré-Covid



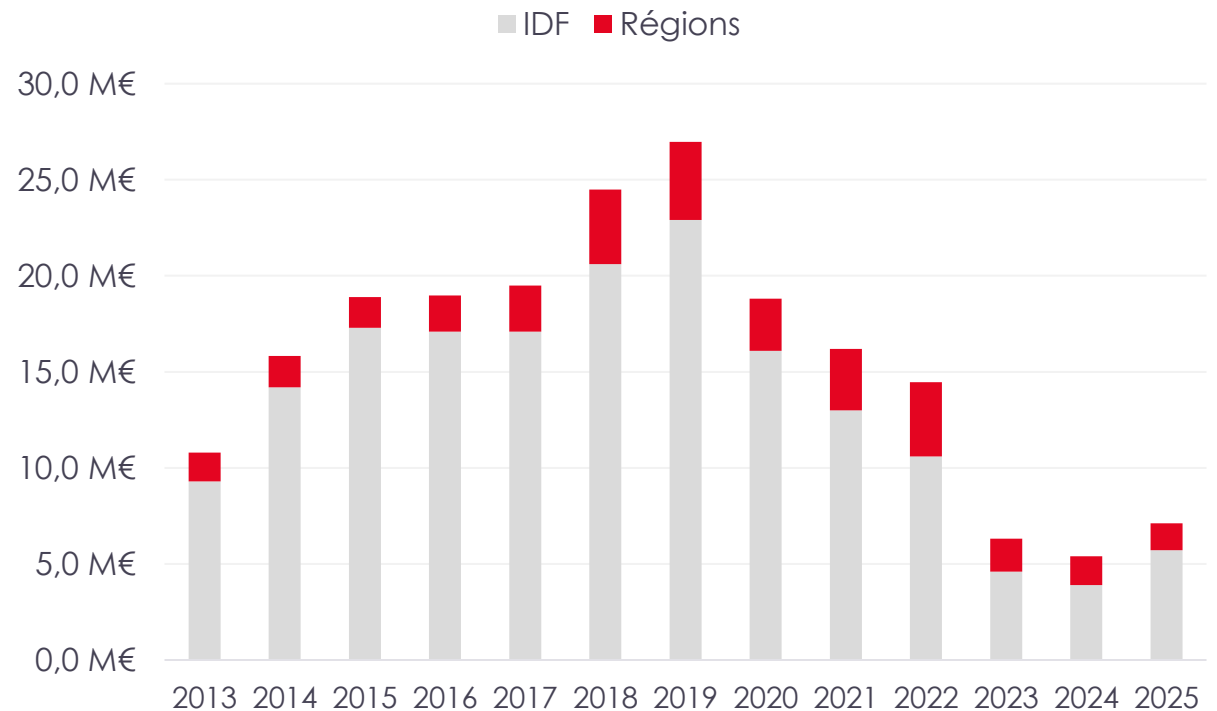
# Focus bureaux France

## en 2025

Baisse significative des investissements en Régions liée notamment à la rareté des produits mis sur le marché



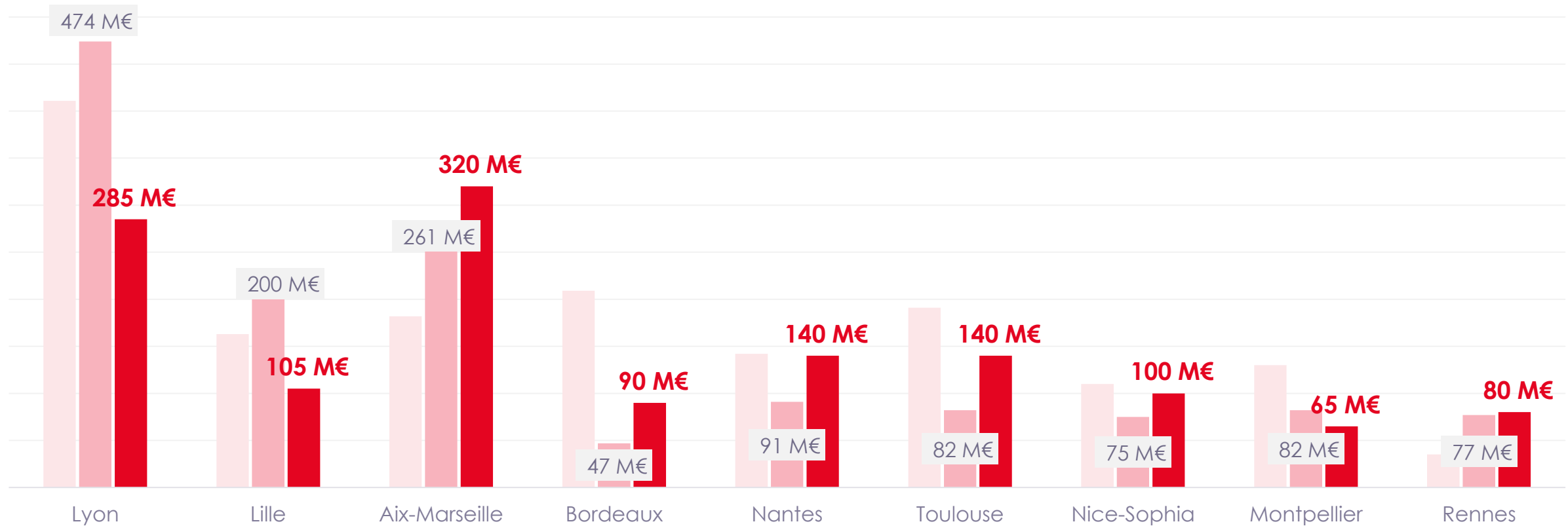
### Évolution des montants investis en bureaux en France



# Focus bureaux France en 2025

Les grands marchés régionaux captent l'essentiel des capitaux

■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



3.2

# Un début d'année 2026 difficile

# Montants investis en immobilier d'entreprise en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2026

L'investissement de nouveau à l'arrêt



**820 M €**  
Bureaux (-41 %)



**785 M €**  
Commerce (-40 %)



**230 M €**  
Logistique (-64 %)

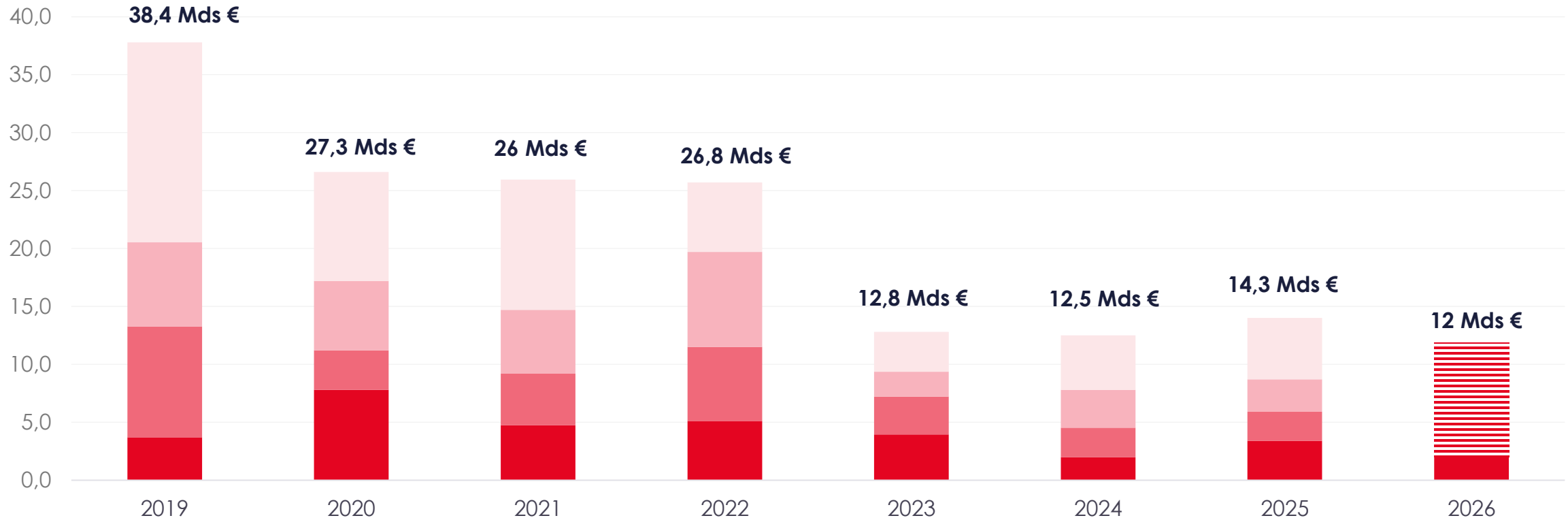


**210 M €**  
Activité (+6 %)

# Montants investis en immobilier d'entreprise en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2026

Un atterrissage prévisionnel moins bon que 2024, considérée comme l'année basse de ce cycle immobilier

● T1 ● T2 ● T3 ● T4



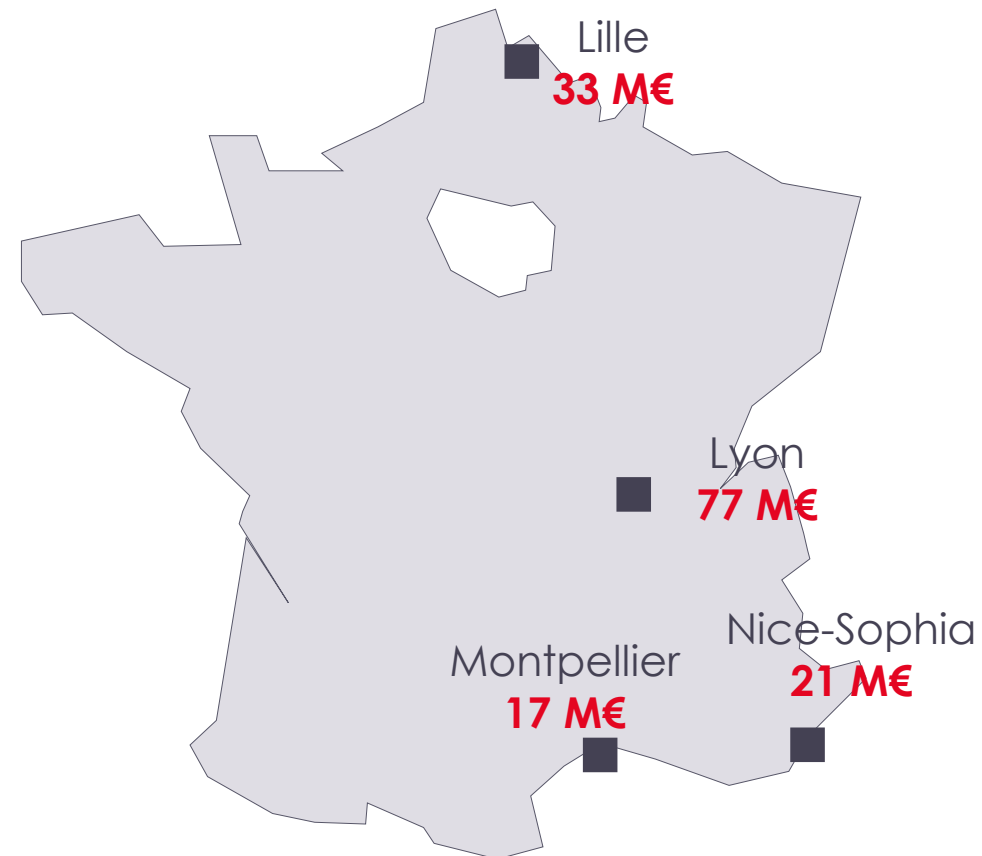
3.3

# La sélectivité comme mot d'ordre

# Montants investis en bureaux France au 1<sup>er</sup> trimestre 2026

Outre Paris, seules les grandes métropoles attirent encore les capitaux

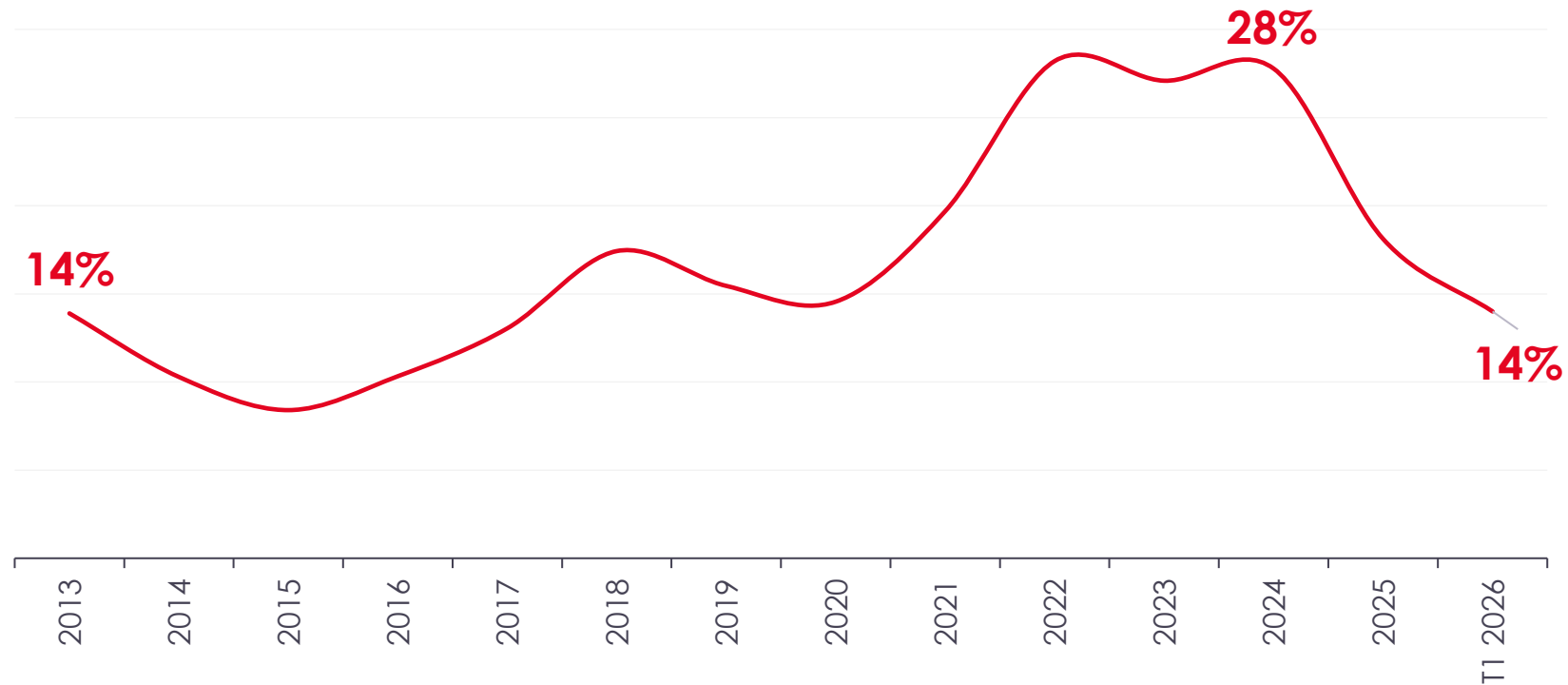
Régions  
T1 2026  
**150 M €**



Les **grandes métropoles**  
continuent de capter  
l'essentiel des  
engagements en  
bureaux

# Montants investis en bureaux France au 1<sup>er</sup> trimestre 2026

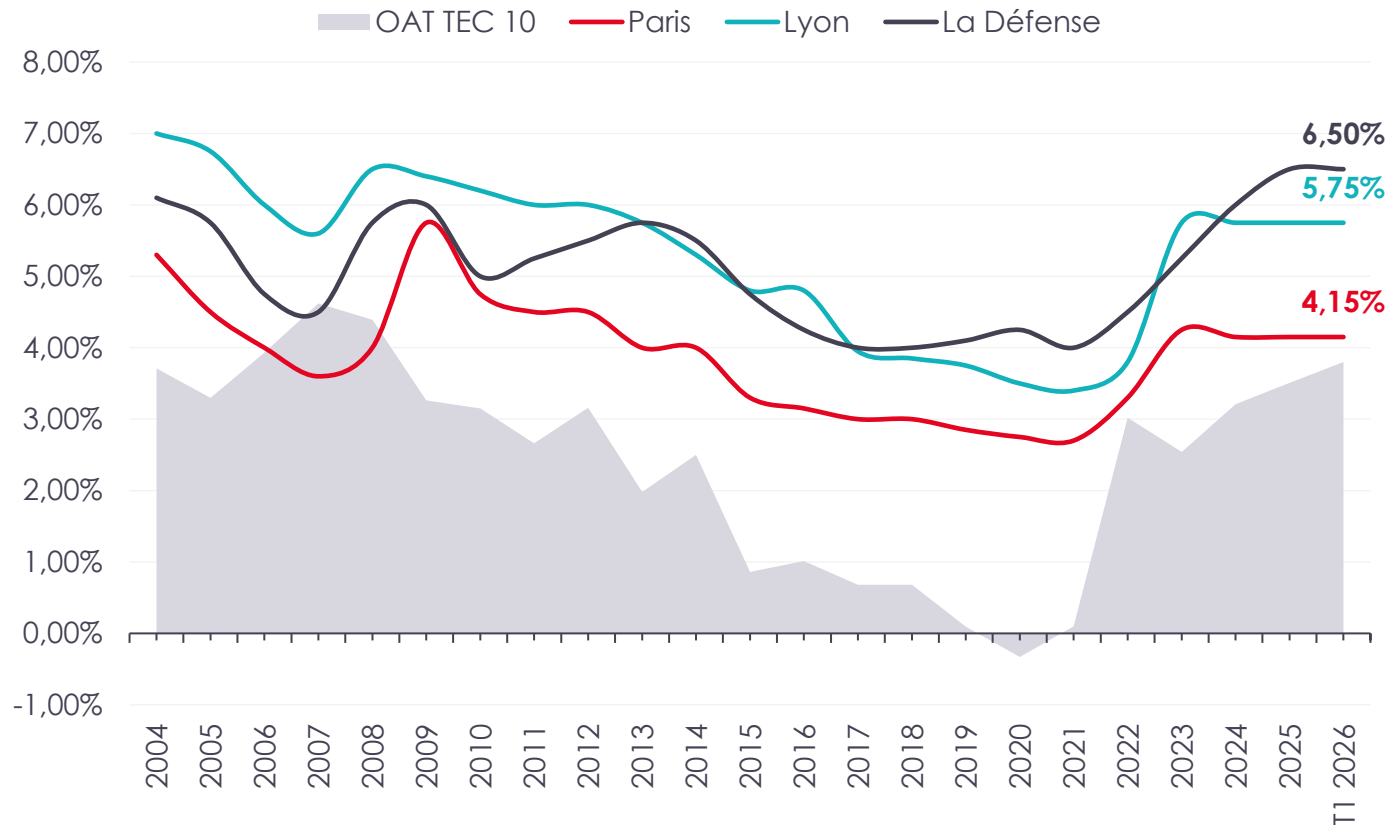
Ralentissement du marché en Régions après la parenthèse 2021-2024



**Une part de marché**  
pour les Régions qui  
retrouve son niveau pré-  
Covid

# Taux de rendement *prime* bureaux France

La prime de risque Régions dans le sillage de celle de 2009 ?

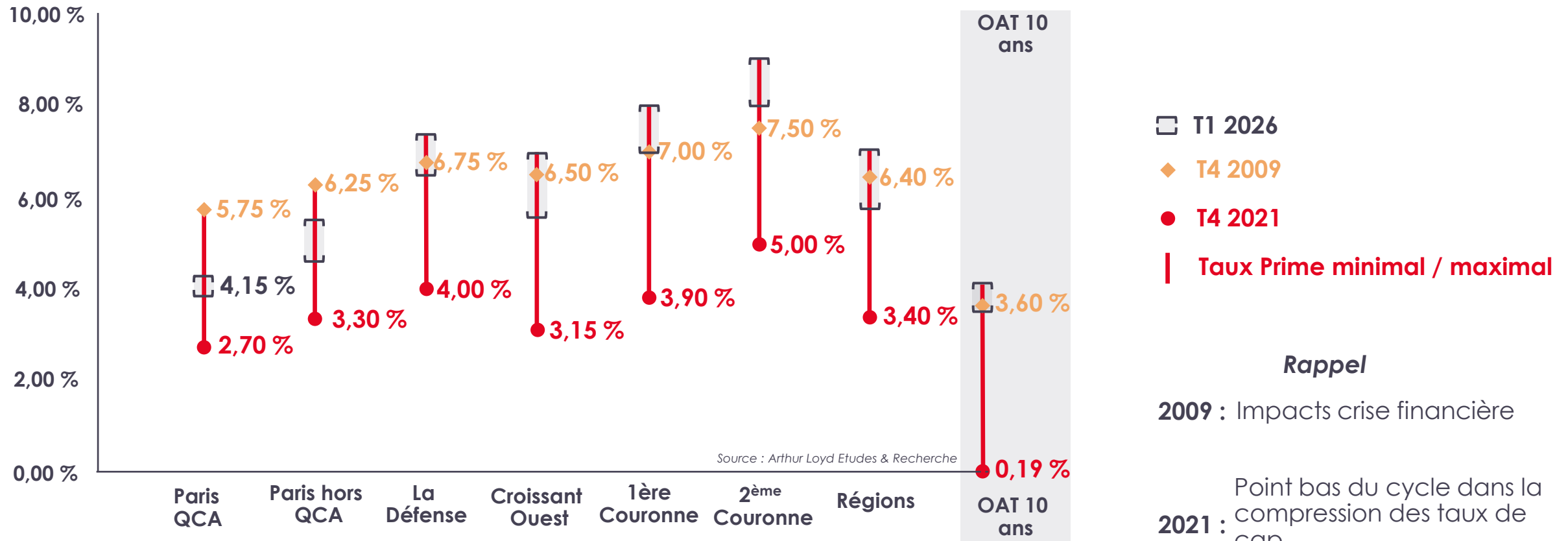


Une prime de risque Paris / Régions qui retrouve son **niveau historique**, alors même que l'écart se creuse avec le quartier d'affaires de La Défense

	2004	2009 Impacts crise financière	2021 Point bas sur les taux de cap.	T1 2026
Spread Paris-Lyon	+170 bps	+65 bps	+70 bps	+160 bps
Spread Paris-La Défense	+80 bps	+25 bps	+130 bps	+235 bps

# La reconstitution des primes de risque offre un couple **rendement-risque attractif**

Taux Prime min. / max. historiques et plages de fluidité du marché au T1 2026



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

Source : Arthur Loyd Études & Recherche

### Rappel

2009 : Impacts crise financière

2021 : Point bas du cycle dans la compression des taux de cap.

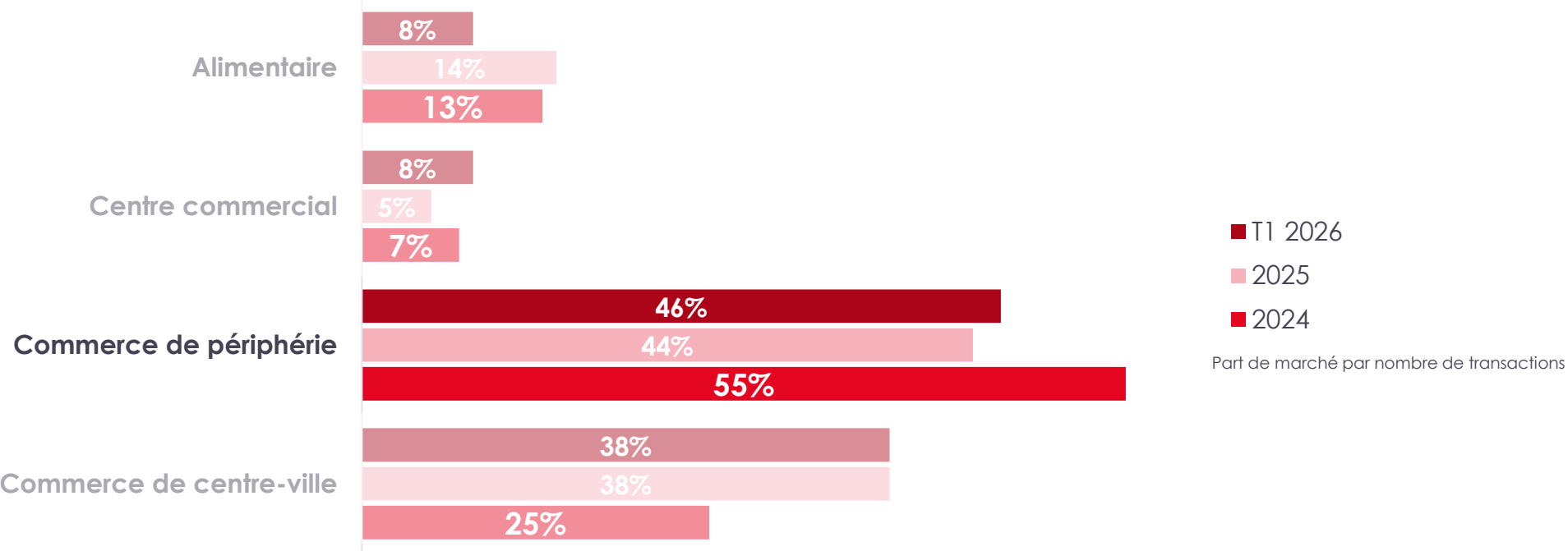
3.4

# Le commerce, une classe d'actifs pertinente en régions



# Les investisseurs privilégient le **commerce de périphérie**, en lien avec l'évolution des modes de consommation

Ventilation des engagements en commerce en France selon la nature du format – 2024 au T1 2024



Source : Arthur Loyd Études & Recherche

# Le commerce de périphérie, reflet de la consommation française

Quels formats attirent les investisseurs ?

## Restauration de périphérie

- Répond à une demande croissante des consommateurs : convivialité et maîtrise du budget
- Une localisation optimale à proximité des commerces
- Différentes gammes : restauration rapide, gamme plus classique façon « brasserie parisienne », buffets à volonté...
- Un rendement attractif sans déploiement massif de capitaux

## Loisirs indoor

- Développement récent autour du commerce de périphérie avec une offre de services plus complète
- Une localisation optimale à proximité des commerces
- Un rendement attractif sans déploiement massif de capitaux

## Alimentaire

- Un segment résilient malgré l'environnement macroéconomique instable
- Une prudence renforcée ces deux dernières années avec l'évolution du secteur de la grande distribution
- Le format supermarché attire davantage que l'hypermarché
- Peu de produits mis sur le marché

# 04

**La réindustrialisation : une  
opportunité pour les régions ?**

# Réindustrialisation en France, entre mythes et réalité

En 6 ans, le tissu industriel français se recompose plus qu'il ne croît

Dynamiques des usines en France entre janvier 2020 et avril 2026

**CODE COULEUR**

- Création de site
- Fermeture de site

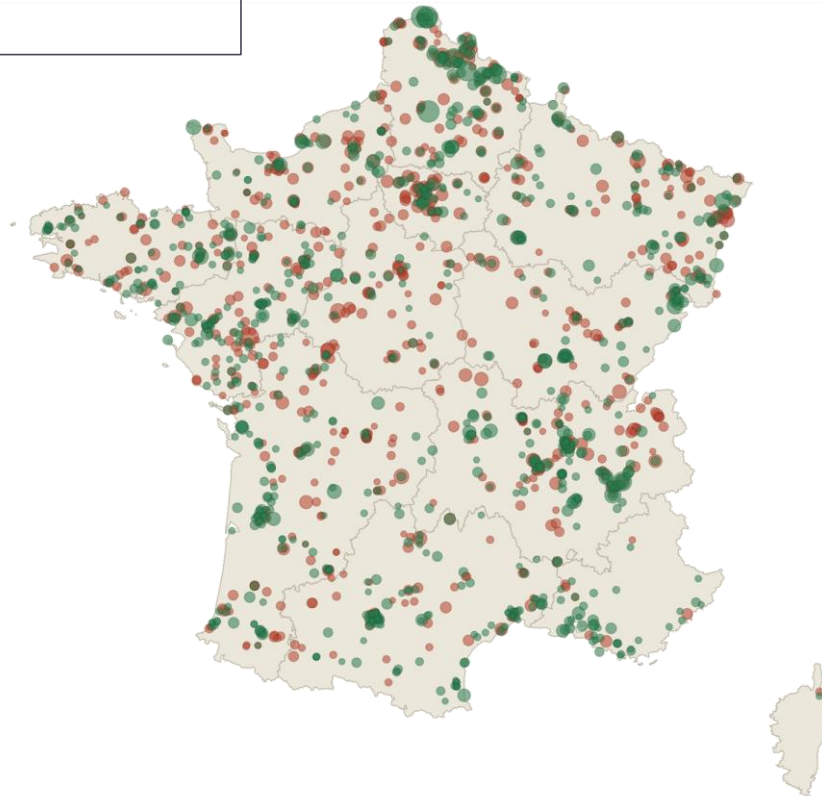
**TAILLE DES BULLES**

Aire proportionnelle au nombre d'emplois

- 10 emplois (emplois créés)
- 50 emplois
- 200 emplois
- 1000 emplois

**PÉRIMÈTRE**

Sites industriels (production industrielle ou production d'énergie / traitement des déchets), ouvrant ou fermant entre janvier 2020 et avril 2026, avec au moins dix emplois créés ou supprimés. Les data centers ne sont pas inclus.



Créations de sites

**+904**

Fermetures de sites

**-731**

Entre 2020 et 2026, le bilan emplois élargi, qui intègre les extensions de sites et les réductions d'effectifs sur des sites existants, atteint :

**+198 270** emplois créés

**116 367** supprimés

Soit un solde de **+81 903 emplois**

# Réindustrialisation : des **disparités territoriales** importantes tant en montants qu'en nombre de nouvelles usines

Dynamiques des usines en France entre janvier 2020 et avril 2026

**BILAN NATIONAL**  
cumul des montants investis annoncés

**237,6 Md€**

**+904** créations de site  
**-731** fermetures de site  
**+173** solde sites

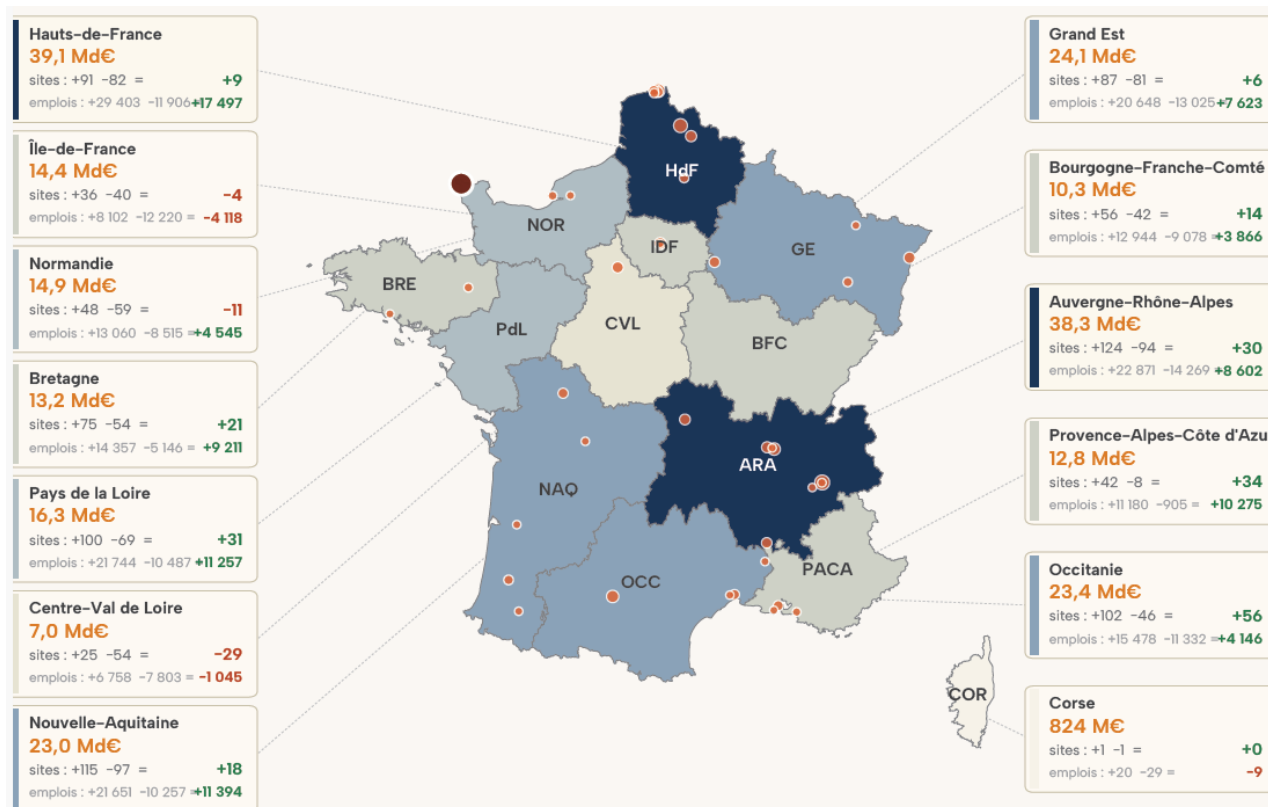
soit 198 270 emplois créés et 116 367 emplois supprimés, **pour un solde net de +81 903 emplois.**

**ÉCHELLE DE FOND**  
Cumul des montants investis (M€)

0 39 079 M€

**PROJETS EXCEPTIONNELS**  
Points chauds — projets >= 1 Md€

- 40 projets entre 1 et 7,5 Md€
- Orano Aval du Futur (50 Md€, 2026) à Beaumont-Hague — exclu du cumul



- Les **Hauts-de-France** et **AURA** concentrent les plus grands volumes d'investissement réalisés par les industriels depuis 2020, avec près de 40 Mds d'euros chacune.
- Mais **l'Occitanie** affiche le solde net le plus élevé

# Implantations industrielles : **les facteurs clés de succès**

Plusieurs facteurs locaux déterminants :

Présence de **compétences**  
et savoir-faire

**Ecosystème** industriel

**Foncier** économique

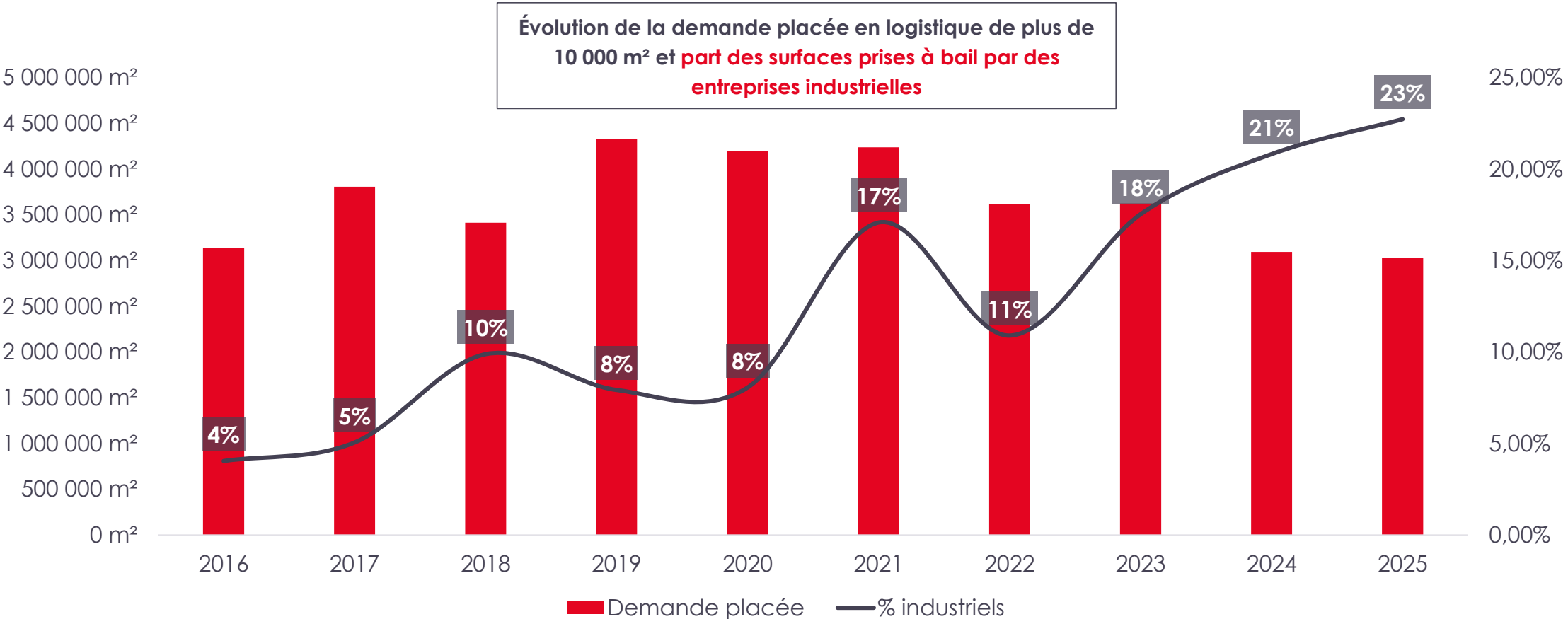
Infrastructures **énergétiques**  
et **logistiques**



Gigafactory de batteries AESC, à Douai (59) – source : Vinci Construction

# Réindustrialisation et immobilier logistique

Une part croissante des industriels dans la demande placée en logistique – France



Source : Arthur Loyd Research

# DIVERSITÉ DES MARCHÉS EN RÉGIONS : QUELLE ATTRACTIVITÉ POUR LES INVESTISSEURS ?

Frédéric Durand  
Foncières & Territoires



IEIF

# DIVERSITÉ DES MARCHÉS EN RÉGIONS :

« Quelle attractivité pour les investisseurs ? »

foncières  
& territoires  
groupe **axtom**

21 mai 2026

# Collecter, investir et gérer au cœur des territoires

**1997**

**FD PATRIMOINE**

Tour de table & Club Deal

**2019**

**FUSION DES SCPI**

Création de  
**CAP Foncières & Territoires**

cap  
foncières &  
territoires

**2013**

**FONCIERES & TERRITOIRES**

Agrément de société de gestion  
de portefeuille auprès de  
l'Autorité des Marchés  
Financiers (AMF)

**3 SCPI régionales :**

Nord Est Horizon  
Rhône Alpes MéditerranéeOuest  
Cap Atlantique



**2026**

**AXTOM ENTRE AU CAPITAL DE FONCIERES & TERRITOIRES**

Objectif de proposer de nouveaux fonds +  
core tout en continuant à développer la SCPI  
et l'investissement auprès de territoires

**BUSINESS  
IMMO**

**[EXCLUSIF] Axtom poursuit sa croissance avec  
l'acquisition de Foncières & Territoires**

Le groupe a pris une participation majoritaire dans cette société de gestion,  
selon nos informations



De g. à d. : Clément Van Tomhout, Jérémie Benmoussa, Laurence Nicolas, Frédéric Durand, Katia Dziebowski et Stéphane Bombon (Marion Fregeac)

# Collecter, investir et gérer au cœur des territoires



## Foncières historiques

Foncières fermées constituées dans le cadre de club deal de 1997 à 2012 et toujours en gestion sociale et immobilière depuis cette période.

**40 sociétés sous gestion, 700 associés  
80 millions d'euros de capitalisation**

## SCPI Cap Foncières & Territoires

Investissement en immobilier d'entreprise sur les principales métropoles françaises.  
Visa de Distribution N°19-22 délivré à la SCPI Cap Foncières & Territoires par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 17 septembre 2019.

**110 millions d'euros de capitalisation  
120 locataires | 2 200 associés  
TD2025 : 6,24 % net de frais de gestion brut de fiscalité**



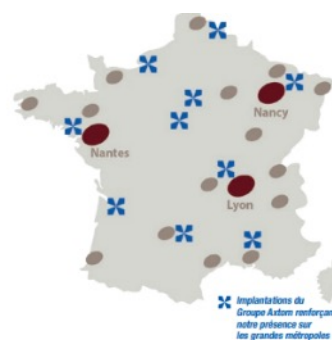
## Foncières pour compte de tiers

Foncières fermées constituées par des partenaires dans lesquelles notre société de gestion est prestataire de service dans le cadre d'un mandat de gestion sociale et/ou immobilière des fonds.

**4 foncières pour un volume de 60 millions d'euros**

## Foncières de capitalisation et de création de valeur

En 2026, Foncières & Territoires **développera un concept de fonds complémentaires** en regroupant des investisseurs qualifiés autour de projets immobiliers plus court terme.



# Les métiers du groupe Axtom

## ancoris

### CONSEILLER LES TERRITOIRES

S'investir pour le développement économique et l'attractivité des territoires

Depuis plus de 25 ans, Ancoris accompagne les territoires dans leur développement économique et renforce leur attractivité à travers des solutions opérationnelles allant de l'investissement à l'implantation d'entreprises

Acteur engagé au service du rayonnement local, Ancoris place la vitalité économique des territoires au cœur de l'action du Groupe Axtom

**100**

CLIENTS EN MOYENNE / AN

**8 000**

CONTACTS AVEC DIRIGEANTS D'ENTREPRISE EN MOYENNE / AN

**1 500**

PROJETS D'IMPLANTATION DÉTECTÉS EN MOYENNE / AN

**7**

BUREAUX ANCORIS DANS LE MONDE

## axdev

### AMENAGER LES TERRITOIRES

Aménager en facilitant le développement immobilier et économique des entreprises

Axdev accompagne le développement économique et immobilier des entreprises à travers un maillage d'entrepreneurs locaux, offrant des solutions sur-mesure et durables, de l'aménagement foncier à la promotion immobilière

Acteur de proximité au sein du Groupe Axtom, Axdev allie innovation et compréhension fine des dynamiques territoriales

**4**

TYPES DE SERVICES

**6**

CLASSES D'ACTIFS COUVERTES

**38**

PROJETS LIVRÉS OU EN COURS

**19**

AGENCES EN FRANCE

## axess

### BÂTIR LE FUTUR DES ENTREPRISES

Construire des lieux de vie et de travail pour accompagner le développement des entreprises

Axess conçoit et réalise des lieux de vie et de travail sur mesure, accompagnant le déploiement immobilier des entreprises à travers des projets clés en main sur l'ensemble du territoire

Axess incarne un modèle fondé sur la proximité, la qualité d'exécution et le sens du service, au cœur de la dynamique collective du Groupe

**1 352**

M<sup>2</sup> LIVRÉS OU EN COURS

**213**

M€ de CA en 2024

**38**

COLLABORATEURS ET ASSOCIÉS

**16**

AGENCES EN FRANCE

## foncières & territoires

### INVESTIR DANS LES TERRITOIRES

Investir, gérer et exploiter des actifs immobiliers pour créer de nouvelles opportunités

Foncières & territoires accompagne les entreprises dans le développement à chaque étape du projet, de l'identification des opportunités à la constitution et à la gestion de parcs immobiliers sur l'ensemble du territoire

Foncières & territoires ouvre de nouvelles perspectives immobilières tout en assurant une diversification et une maîtrise optimales des risques

**3**

Implantations

**1**

SCPI "CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES"

**2500**

ASSOCIÉS (SCPI) ACTEURS ÉCONOMIQUES SUR LEUR TERRITOIRE

**+ 250**

M€ D'ACTIFS SOUS GESTIONS

Implantées sur l'ensemble du territoire Français et en Europe, les entités du collectif Axtom fonctionnent en autonomie afin de favoriser la proximité avec les territoires et d'augmenter la rapidité et la fluidité des processus de développement des projets.





IEIF

# LES TYPOLOGIES D'INVESTISSEMENT EN REGIONS

# Investir au cœur des territoires



Toulon | Bureaux – 1 774m<sup>2</sup>



Zoom sur des bureaux secret défense

A Toulon, pour un investissement de **6 millions d'euros**.

Composé de trois niveaux, le bâtiment totalise 1 774 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires, avec deux niveaux de stationnement au rez-de-chaussée et en sous-sol.

Le bâtiment est **certifié BREEAM**, gage d'une performance environnementale exemplaire et d'un engagement fort en faveur de la construction durable avec **un taux de rendement voisin de 7%**

Le locataire n'est autre que **Naval Group**, maître d'œuvre du futur porte-avions de nouvelle génération (PA.NG) qui devrait remplacer le Charles de Gaulle actuel. Une thématique souveraineté / industrie française qui résonne particulièrement bien dans le contexte géopolitique actuel



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.

Le taux de rendement est non garanti

# Investir au cœur des territoires



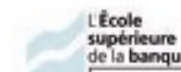
## Nantes « Lives » | Espaces de formation – 950m<sup>2</sup>



Zoom sur un actif de formation

Au cœur de L'île de Nantes, pour un investissement de 3 millions d'euros.

Ce bien s'inscrit pleinement dans notre stratégie de développement au plus près des territoires, avec **un taux de rendement voisin de 7% et des baux fermes pour une sécurité locative optimale.**



L'École Supérieure de la Banque, reconnue dans le domaine de la formation bancaire.



Caisse d'Épargne, acteur historique de la banque de proximité en France.



Pro BTP, premier groupe de protection sociale du secteur du BTP en France.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.  
Le taux de rendement est non garanti

# Investir au cœur des territoires



Zoom sur un actif labélisé

**YPSILON - GRENOBLE**  
Immeuble de bureaux - 3 400 m<sup>2</sup>  
**Passive House**  
Locataire - **CGI**  
Durée du bail - 6 ans fermes  
Montant de l'investissement - 4.5 M€  
Taux de rendement - 7 %  
Livraison - 3 mars 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans.  
Le taux de rendement est non garanti

# Investir au cœur des territoires



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans. Le taux de rendement est non garanti

# Investir au cœur des territoires

## Zoom sur des actifs de production et d'activités



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La liquidité est limitée. L'investisseur ne doit pas considérer son investissement comme liquide avant le terme de la durée de vie de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans à quoi il faut ajouter le délai de vente des actifs, estimé à 2 ans. Le taux de rendement est non garanti.

Une équipe  
pour vous accompagner

foncières  
& territoires  
groupe axtom



Frédéric DURAND  
Président

Proximité | Disponibilité | Réactivité

[www.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)



**Foncières & Territoires | Société de Gestion de Portefeuille | RCS de Nancy B 412 374 894**

Agrément AMF n° GP-1300031 en date du 1er octobre 2013 | Visa de distribution AMF n° 19-22 du 17 sept 2019

Cette présentation n'est destinée qu'à des professionnels de la gestion de patrimoine.  
Ce document à vocation informative n'est pas contractuel.

## Questions - réponses



**Cevan Torossian**  
**Directeur Etudes et**  
**Recherches**  
**Arthur Loyd**



**Frédéric Durand**  
**Président**  
**Foncières & Territoires**



# MERCI

IEIF

PROCHAIN RENDEZ-VOUS :

4 JUIN 2026

QUELS IMPACTS DE  
L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE  
SUR L'IMMOBILIER ?