



improve

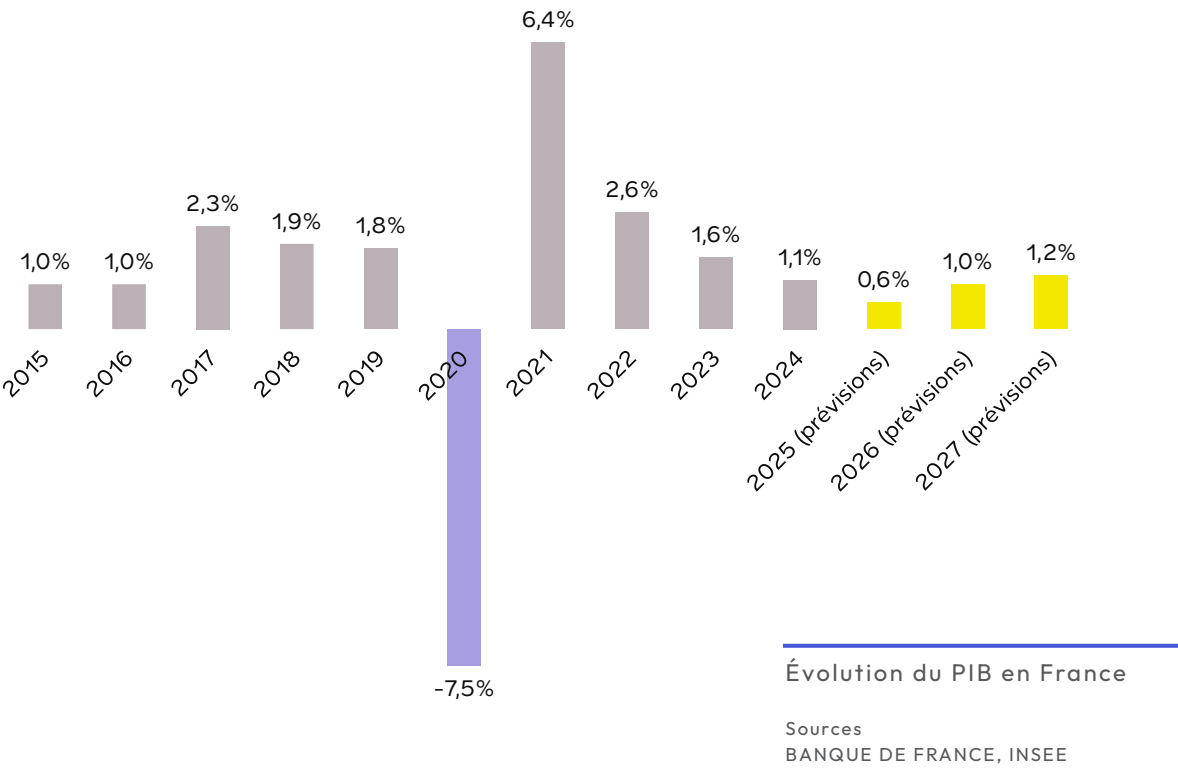
Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE
INVESTISSEMENT

S1 2025



01

L'actualité économique

Une conjoncture toujours sous tension

Le deuxième trimestre s'est ouvert sur une nouvelle période d'incertitudes à la suite de l'annonce par Donald Trump d'une politique douanière à l'encontre du reste du globe, politique mise en suspens pendant 90 jours pour une majorité des pays, dont l'Union européenne.

Si cette trêve a permis de rassurer les marchés financiers, la conjoncture économique mondiale ne s'est pas éclaircie pour autant : au matin du 11 juillet, l'Union européenne demeure dans l'attente de la politique finale d'application de ces droits de douane, et ce, en dépit de plusieurs mois de négociations entre les deux administrations.

Malgré ce manque de visibilité, aggravé par de nouvelles tensions géopolitiques au Moyen-Orient, la Banque centrale européenne a poursuivi sa politique d'assouplissement monétaire en abaissant successivement ses taux directeurs en avril puis en juin. En l'espace de douze mois, le taux de dépôt s'est ainsi contracté de 175 points de base pour atteindre 2,00 % à la fin de ce premier semestre. Conjointement à cette décision européenne, la Banque de France a procédé à une baisse des taux d'usure. Ainsi, pour le troisième trimestre 2025, le taux pour les prêts de plus de 20 ans affiche 5,08 %, soit un repli annuel de 108 points de base. Ces décisions constituent un signal positif pour les entreprises en leur facilitant les conditions d'accès aux crédits.

En dépit de l'indéniable amélioration de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à un nombre élevé d'aléas économiques et politiques, au premier rang desquels figure la dette publique après que cette dernière a atteint un niveau record à 114 % du PIB. Dans ces conditions, l'OAT à 10 ans demeure fortement volatile (de 3,16 % fin avril à 3,27 % fin juin) et enregistre même une nouvelle hausse début juillet pour atteindre 3,43 % au 11 juillet.

Ces fluctuations, reflets des turbulences que traverse actuellement la France, se traduisent par une nouvelle perte de confiance des chefs d'entreprises : l'indicateur du climat des affaires atteint 96,1 points en juin, un niveau en baisse de 0,5 point par rapport à mars. Cette morosité se retrouve également dans le nombre toujours élevé de défaillances d'entreprises (66 954 pour le mois de mai 2025, en hausse annuelle de 9,1 %), ou encore dans la rechute de la confiance des ménages.

Si quelques indicateurs positifs subsistent à l'image de la légère contraction du taux de chômage (7,4 % au T1 2025, - 10 points de base sur un an), ce nouvel assombrissement de la conjoncture économique française a conduit la Banque de France à baisser ses prévisions de croissance annuelle : le PIB ne progresserait que de 0,6 % en 2025.

Ces prévisions demeurent soumises à l'évolution des tensions économiques et géopolitiques mondiales et pourraient donc être à nouveau dégradées.

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE

Chiffres-clés

source INSEE

+ 7,4 %
Taux de chômage
au T1 2025

+ 1,0 %
Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en juin 2025

88
Confiance des ménages
Juin 2025

96,1
Climat des affaires
Juin 2025

02

L'investissement en France

Freiner pour mieux repartir ?

Après un premier trimestre en progression sous l'impulsion de plusieurs opérations d'exception, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) retombe à son étiage : seulement 2,21 milliards d'euros ont été investis en France au cours du deuxième trimestre 2025.

Sur l'ensemble du premier semestre, les engagements atteignent 5,75 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 30 % (à période comparable). Ce dernier demeure toutefois 35 % sous la moyenne quinquennale, témoignant ainsi d'une conjoncture économique toujours dégradée.

Si le premier trimestre avait été marqué par trois signatures supérieures à 200 millions d'euros (acquisition partielle du portefeuille KERING, Tour Trinity à la Défense et participation minoritaire au sein du centre commercial Westfield Forum des Halles), l'acquisition de l'immeuble Renaissance (32 rue François 1^{er} dans le 8^e arrondissement de la capitale) par l'URSSAF auprès d'ARDIAN constitue la seule transaction d'une telle envergure actée au deuxième trimestre.

Seulement deux autres arbitrages affichent un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros : le centre commercial Saint-Genis 2 (Rhône), repris par MERCIALYS et un portefeuille logistique de près de 97 000 m² acquis par AEW. Sur l'ensemble du premier semestre, les dix opérations de plus de 100 millions d'euros totalisent 2,5 milliards d'euros, un volume en hausse annuelle de 88 % mais 35 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Sur les tranches inférieures, les performances sont plus négatives. Ainsi, les montants engagés dans

▲ **5,75 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

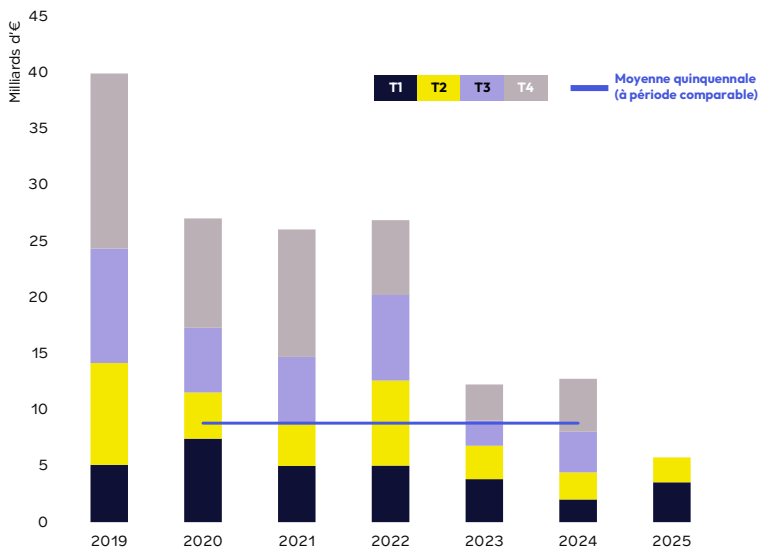
+ 30 %
Evolution annuelle



des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros accusent un repli annuel de 20 % (soit 534 millions d'euros investis) et sont 65 % sous la moyenne quinquennale. L'orientation est similaire pour les petites opérations (< 20 millions d'euros) : elles baissent annuellement de 19 % (985 millions d'euros) mais sont surtout 74 % sous la moyenne. Enfin, si les engagements effectués sur la tranche intermédiaire (20 – 50 millions d'euros) affichent une croissance annuelle de 43 % (1,7 milliard d'euros), ils demeurent 13 % sous la moyenne de long terme.

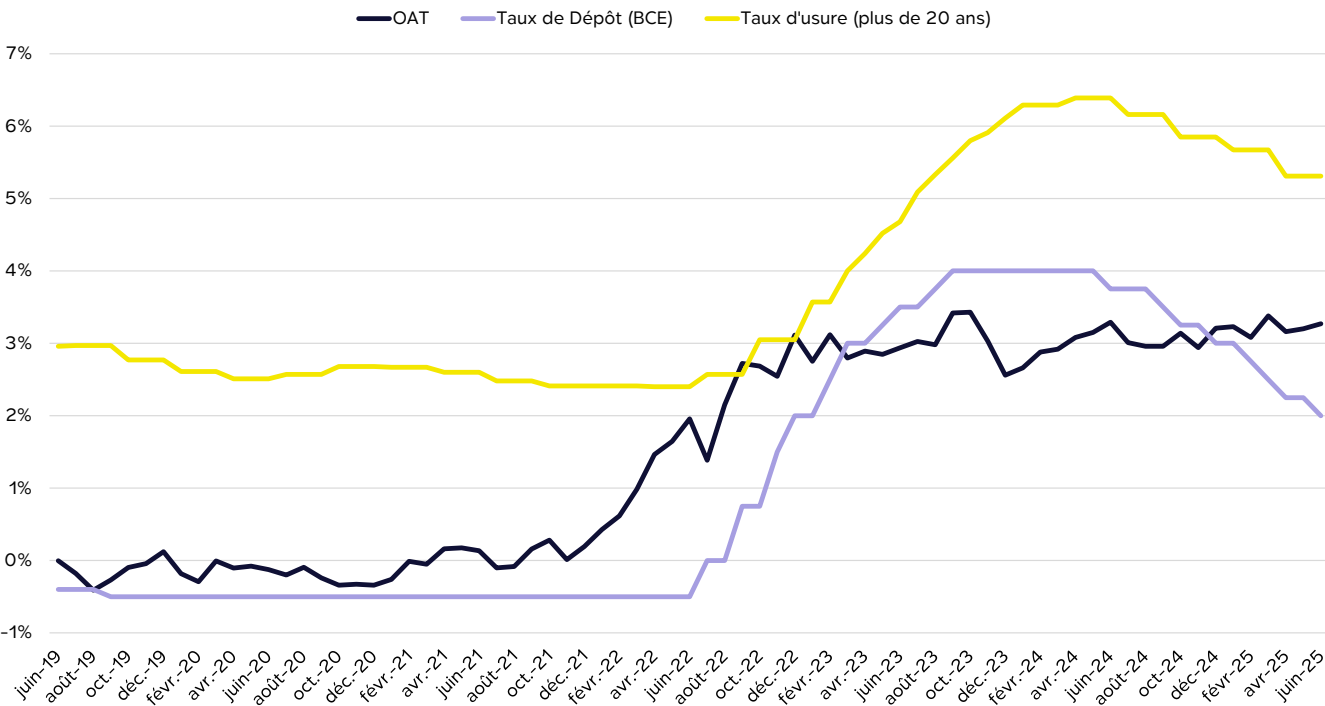
En dépit de ce deuxième trimestre décevant, les perspectives pour le second semestre sont moins moroses qu'elles n'y paraissent. En effet, plusieurs opérations majeures sont d'ores et déjà sous promesse ou à des stades avancés de négociation et devraient être conclues avant la fin de l'année. En outre, de plus en plus d'acteurs institutionnels font leur retour sur le marché, et ce, tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage, soit autant de signaux encourageants quant à une reprise progressive de l'activité.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

03

L'investissement

L'Île-de-France confirme son leadership

Plus de 3,7 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France au cours des six premiers mois de l'année, un volume très nettement supérieur au premier semestre 2024 (+ 85 %), mais toujours 33 % en-deçà de la moyenne quinquennale (à période comparable).

Dans la continuité du premier trimestre, l'Île-de-France demeure la première cible des investisseurs et agrège 65 % des sommes engagées en France au premier semestre, contre seulement 45 % un an auparavant. Cette part de marché est également supérieure (+ 4 points) à la moyenne des premiers semestres sur cinq ans.

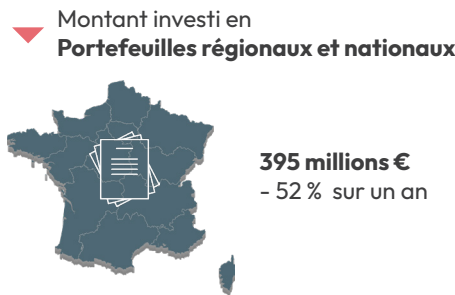
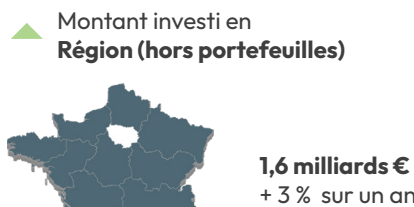
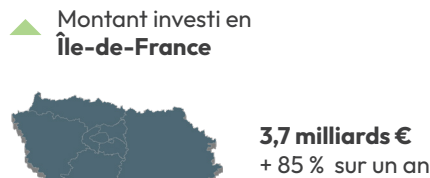
Avec plus de 1,7 milliard d'euros investis (dont près de 840 millions pour les trophy assets de KERING), le Quartier central des affaires de Paris (QCA) concentre 46 % des sommes échangées en Île-de-France et confirme son statut de premier marché de l'investissement.

En dépit d'un fort ralentissement des investissements au cours des trois derniers mois, Paris Centre Ouest (hors QCA) conserve la seconde place avec 457 millions d'euros investis, un volume largement soutenu par les deux grandes transactions du premier trimestre : cession du centre commercial des Halles et arbitrage de l'immeuble tertiaire Square d'Orléans.

Avec un peu moins de 450 millions d'euros engagés, La Défense constitue le troisième territoire francilien le plus actif. Outre l'arbitrage en début d'année de la Tour Trinity, ce marché enregistre deux nouvelles opérations : l'acquisition du solde de la Tour CB21 par COVIVIO et l'arbitrage de l'actif Les Miroirs par Præmia.

Enfin, il convient de souligner le rebond des investissements en Deuxième Couronne : plus d'une douzaine de signatures a été actée au cours du second trimestre, permettant à ce secteur de concentrer 425 millions d'euros sur l'ensemble du premier semestre. Il s'agit majoritairement d'actifs industriels et logistiques (I&L) à l'instar de l'acquisition d'un entrepôt logistique de plus de 30 000 m² au Coudray-Montceaux par ABRDN ou encore de la cession du parc d'activité Urban Valley Berges de Seine à Argenteuil en faveur de CROSSBAY.

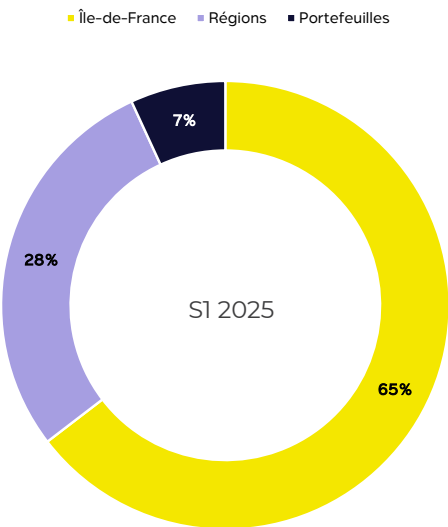
Chiffres-clés
sources IMMOSTAT , IMPROVE



Seulement 2 milliards d'euros ont été investis dans les autres marchés régionaux, un résultat en retrait annuel de 16 % et surtout 38 % sous la moyenne quinquennale (à périmètre constant).

Première cible des investisseurs en région l'année passée, les opérations en portefeuille marquent le pas en 2025 : à peine 395 millions d'euros ont été engagés (hors portefeuille Île-de-France), un résultat en recul annuel de 52 % et également 59 % sous la moyenne quinquennale. L'acquisition au premier trimestre du portefeuille Synaps par RADIUS GLOBAL INFRASTRUCTURE et l'opération réalisée par AEW au deuxième trimestre sont les deux seules transactions d'envergure.

Avec près de 550 millions d'euros engagés, l'Auvergne-Rhône-Alpes est la région la plus dynamique grâce à l'acquisition de MERCIALYS ou encore à la cession du portefeuille logistique Occident repris par EQT PARTNERS.



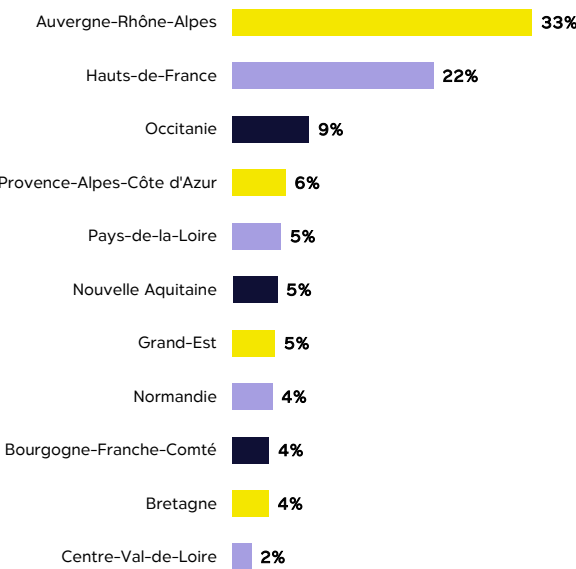
Répartition géographique des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

Les Hauts-de-France ont été la seconde région la plus dynamique avec 367 millions d'euros engagés. Ce volume est essentiellement constitué par des opérations logistiques telles que la VEFA en gris d'un entrepôt XXL à Dourges au profit d'EDMOND DE ROTHSCCHILD REIM et de TRISTAN CAPITAL PARTNERS, du *sale and lease-back* de la future plateforme d'ACTION à Onnaing en faveur de VALFONDO IM ou encore de l'acquisition de plusieurs actifs du portefeuille Sun par ARES.

Enfin, avec 141 millions d'euros investis, l'Occitanie est la dernière région à afficher une performance semestrielle supérieure à 100 millions d'euros.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition géographique des montants investis en région (hors portefeuilles régionaux et nationaux)

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

04

L'investissement par classe d'actifs

Bureaux : des marchés régionaux en retrait

En dépit d'un ralentissement des investissements au deuxième trimestre, les volumes engagés dans des actifs de bureaux au premier semestre 2025 affichent, avec près de 2,4 milliards d'euros, une progression annuelle marquée, de l'ordre de 37 %. Cependant, ce résultat demeure largement en-deçà de la moyenne quinquennale (-53 % ; à période comparable). Dans ces conditions, les bureaux représentent 42 % des sommes investies en France depuis le début de l'année, une part de marché en progression annuelle de 3 points mais 14 points sous la moyenne de longue période.

Portées par 4 transactions de plus de 100 millions d'euros dont les acquisitions de la Tour Trinity et de l'immeuble Renaissance, la capitale et la Défense captent 73 % des investissements nationaux, soit près de 1,8 milliard d'euros. À l'inverse, seulement 375 millions d'euros ont été investis en régions, dont les 120 millions du portefeuille Synaps. En dehors de cette grande signature, aucune opération ne dépasse les 30 millions d'euros.

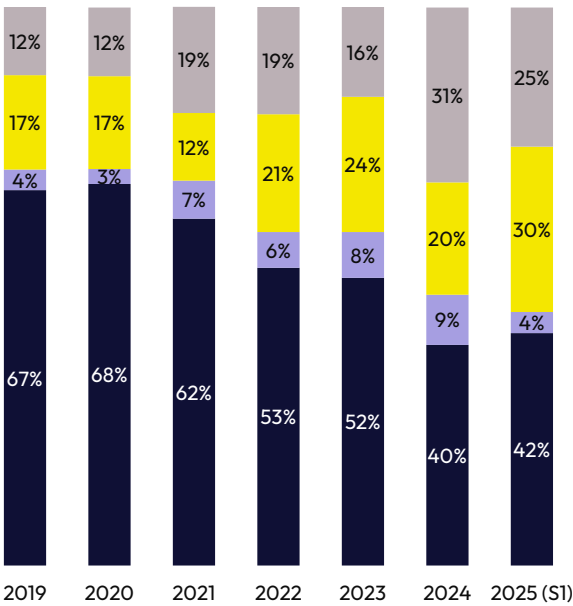
La polarisation du marché s'amplifie : en cette période toujours incertaine, les investisseurs se concentrent sur les marchés les plus sécurisés, c'est-à-dire les principaux quartiers d'affaires parisiens.

I&L : l'attrait ne faiblit pas

Après son timide démarrage, le marché des locaux industriels et des entrepôts logistiques (I&L) enregistre un léger rebond des investissements au deuxième trimestre (859 millions d'euros engagés). Depuis le début de l'année, près de 1,7 milliard d'euros ont été investis, un volume en progression annuelle de 3 % mais inférieur de 19 % à la moyenne quinquennale (à période comparable). Dans ces conditions, l'I&L concentre 29 % des investissements nationaux, une part de marché en repli annuel de 7 points.

Le second trimestre a notamment été marqué par les répétitions de plusieurs portefeuilles majeurs tels que Columbia BMO repris par AEW, Sun repris par ARES ou encore la seconde phase d'Occident repris par EQT EXETER. Hors portefeuille, les acquisitions de EDMOND DE ROTHSCHILD (plateforme XXL Delta 3), VALFONDO IM (*sale and lease-back* d'ACTION) et VAILOG (entrepôt logistique de 75 000 m² à proximité de Belfort) constituent les trois principales signatures et les seules supérieures à 50 millions d'euros.

Selon les projections actuelles, ce rebond des investissements devrait s'intensifier au second semestre. En effet, l'appétence des investisseurs pour cette classe d'actif reste particulièrement forte et plusieurs opérations majeures



BUREAU LOGISTIQUE COMMERCE INDUSTRIEL

Répartition des montants investis par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

sont en phase avancée de négociations et devraient se finaliser dans les prochains mois.

Il convient toutefois de rappeler que le marché I&L reste confronté à plusieurs problématiques majeures : ralentissement du marché locatif, raréfaction de l'offre foncière, hausse des coûts de construction... En outre, ce marché attire de nombreux investisseurs étrangers, en particulier américains, et doit donc également jongler avec la concurrence des autres marchés européens, en particulier ceux proposant de meilleurs rendements à l'image de l'Espagne ou de la Belgique.

Commerce : le calme après l'euphorie

Après un premier trimestre d'exception marqué par deux deals majeurs (cession du portefeuille KERING et du centre commercial Westfield Forum des Halles), le marché des locaux commerciaux marque fortement le pas : seulement 382 millions d'euros ont été investis au cours du second trimestre 2025. Cependant, l'excellente dynamique du début d'année reste suffisante pour permettre à l'investissement semestriel (1,7 milliard d'euros) d'afficher une croissance annuelle de 58 % et d'être en phase avec la moyenne quinquennale.

Taux de rendement prime
source IMPROVE

- 4,25 % Bureau (Paris QCA)
- 4,25 % Commerce (Boutique de pied d'immeuble, Paris)
- 4,80 % Logistique
- 6,75 % Industriel

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

L'acquisition de MERCIALYS à Saint-Genis-Laval pour environ 150 millions d'euros est la principale opération de ce second trimestre et l'une des trois transactions de plus de 50 millions d'euros recensées depuis le début de l'année.

Outre ces trois grandes signatures, le marché a majoritairement été animé par des opérations portant sur des actifs alimentaires à l'image des acquisitions d'un portefeuille de neuf CARREFOUR MARKET par SUPERMARKET INCOME REIT, d'un INTERMARCHÉ situé à Maisons-Laffitte par BRAXTON AM, du portefeuille Snow composé de magasins PICARD par le GROUPE ZOUARI ou encore des murs de plusieurs restaurants BURGER KING par PIERRE PREMIER GESTION.



+ de 21 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600

OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS

D'EXPÉRIENCE

17 AGENCES

9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 8 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**

immprove

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@immprove.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@immprove.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@immprove.fr

Léa MAZZA
Chargée de Marketing & Communication
Email: lmazza@immprove.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE
INVESTISSEMENT

S1 2025

improve