

**improve**

Conseil  
en immobilier  
d'entreprise

01 81 72 00 00  
[improve.fr](http://improve.fr)

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

---

FRANCE  
INVESTISSEMENT

---

**T4 2025**

## 01 L'essentiel du marché

**13,7**  
**Mds €**  
**INVESTISSEMENT  
EN FRANCE**

En 2025, l'investissement national en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) dépasse les 13,7 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 8 %.

**36 %**

**PART DES TRANSACTIONS  
> 100 M€**

22 opérations de plus de 100 millions d'euros ont été recensées en 2025, elles totalisent plus de 4,9 milliards d'euros, soit 36 % des sommes investies en France. Ce volume affiche une progression annuelle marquée, de l'ordre de 22 %.

**61 %**

**PART DE L'ÎLE-DE-FRANCE**

Avec près de 8,4 milliards d'euros investis (+ 44 % sur un an), l'Île-de-France concentre 61 % des investissements, soit une part de marché en progression annuelle de 15 points et supérieure de 3 points à la moyenne quinquennale.

**6,8**  
**Mds €**

**INVESTISSEMENT  
BUREAUX**

Grâce aux cessions du centre d'affaires Paris Trocadéro, du 47 Austerlitz ou encore de Bloom, près de 2,9 milliards d'euros ont été investis en bureaux au quatrième trimestre 2025.

Sur l'ensemble de l'année, plus de 6,8 milliards ont été investis en France, soit 50 % des engagements nationaux.

**4,1**  
**Mds €**

**INVESTISSEMENT I&L**

En dépit d'un léger rebond des investissements au quatrième trimestre (près de 1,6 milliard d'euros engagés), le marché des locaux industriels et des entrepôts logistiques (I&L) demeure en-deçà de son rythme de l'an passé : seulement 4,1 Mds € ont été investis en 2025 (-17 % sur un an).

**2,8**  
**Mds €**

**INVESTISSEMENT  
COMMERCE**

Soutenu par les très grandes opérations du premier trimestre (*trophy assets* de Kering et Westfield Forum des Halles), le marché des locaux commerciaux cumule 2,8 milliards d'euros investis en 2025, un volume en progression annuelle de 9 %.

## 02

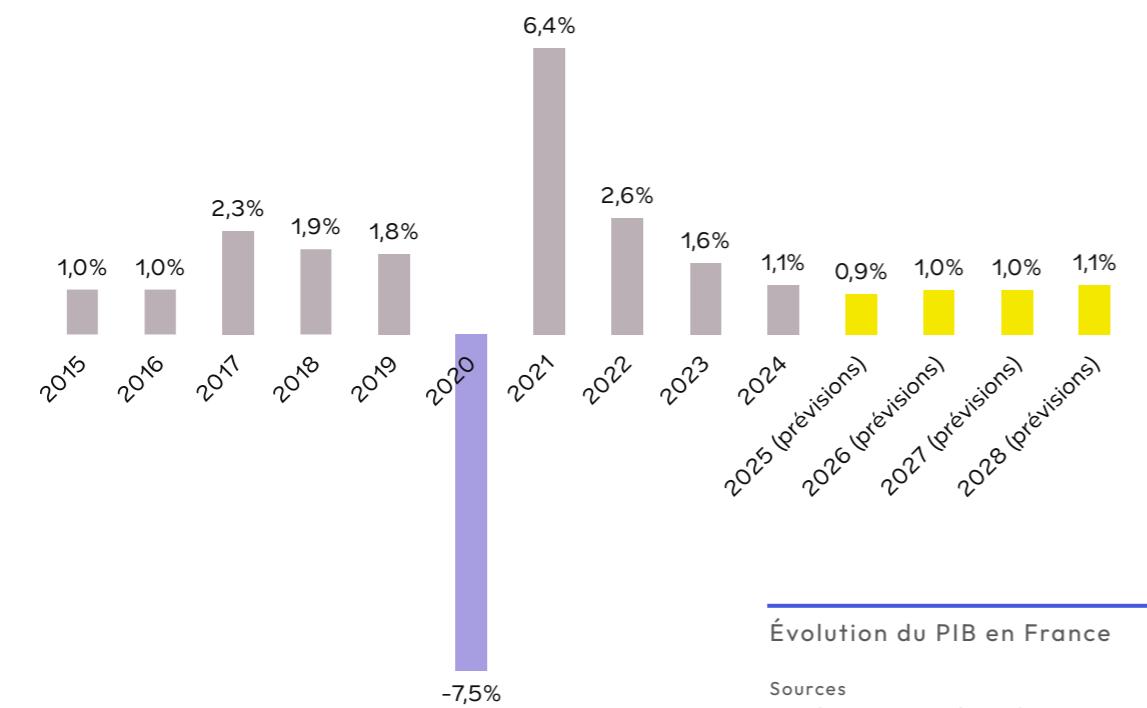
## L'actualité économique

## Une économie française plus résiliente qu'attendue

Tout au long de l'année 2025, l'actualité a été marquée par une succession d'événements majeurs : conflits au Proche et Moyen-Orient, poursuite de la guerre en Ukraine et nouvelle politique douanière américaine... Avec l'arrestation du président vénézuélien et la réitération des velléités expansionnistes américaines au Groenland, le début d'année 2026 ne connaît pour le moment aucun apaisement.

Dans ce contexte géopolitique tendu, la Banque centrale européenne a maintenu pour la quatrième fois consécutive ses taux directeurs inchangés : le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-100 points de base sur un an). En outre, l'institution monétaire reste prudente quant aux perspectives d'évolution pour 2026. Dans l'hypothèse où la Réserve fédérale des États-Unis procéderait sous l'impulsion de son nouveau président à un cycle de baisse des taux, la BCE pourrait être obligée de faire de même. À l'inverse, les tenants les plus stricts de l'orthodoxie budgétaire ont d'ores et déjà évoqué

l'éventualité d'une hausse des taux en fin d'année 2026, nécessaire en cas de reprise de l'inflation à la suite d'une nouvelle crise géopolitique. Ces incertitudes pèsent sur l'économie européenne : selon la dernière publication d'Eurostat, le PIB de la zone euro ne progresse trimestriellement que de 0,2 % au troisième trimestre 2025 quand l'emploi salarié est quasi stable à + 0,1 %. Toutefois, de grandes divergences existent d'un pays à l'autre : l'Allemagne devrait enregistrer une croissance annuelle quasi nulle quand l'Espagne devrait voir son PIB progresser de près de 3 %.



Dans cet environnement sous tension, la situation française apparaît plus que contrastée. Ainsi, la Banque de France a une nouvelle fois amélioré ses prévisions de croissance pour l'année 2025 (+ 0,9 % grâce à un pic d'activité au troisième trimestre porté par une hausse des exportations, de la consommation publique et de l'investissement des entreprises. Cette progression des exportations, en particulier dans le secteur aérospatial, profite directement à l'industrie française. À rebours du repli de l'indice PMI HCOB de la production manufacturière dans la zone euro sous son seuil de 50 points en décembre, l'indice de la France atteint 50,7 points, soit son plus haut niveau depuis plus de trois ans et demi.

L'industrie française profite également d'une meilleure maîtrise de l'inflation en France (+ 0,7 % selon l'indice des prix à la consommation harmonisé contre 2,4 % en zone euro) et notamment d'une baisse marquée des prix de l'énergie. Cette modération de l'inflation, couplée à une progression continue de la productivité depuis 2023, renforce la compétitivité de la France et offre de bons motifs d'espoir pour les entreprises en 2026. De ce fait, l'indicateur synthétique du climat des affaires enregistre une embellie et se rapproche, à 99 points en décembre, de sa moyenne de longue période, voire pour l'industrie, de la dépasser à 102 points.

Toutefois, ces bonnes nouvelles ne doivent pas éclipser une conjoncture politique toujours incertaine : la stabilité du gouvernement Lecornu II reste fragile et le marathon budgétaire n'a, début janvier 2026, toujours pas abouti. Au cœur de ces discussions figurent notamment l'épineuse problématique de la dette, en particulier après sa nouvelle augmentation : elle s'établit à la fin du troisième trimestre 2025 à 117,4 % du PIB, soit une hausse trimestrielle de 1,7 point.

Cet important niveau de dette provoque également une nouvelle hausse des obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans, avec un point culminant à 3,63 % le 5 janvier, soit son plus haut niveau depuis 2011 et la crise des dettes souveraines dans la zone euro. Il convient toutefois de souligner que la France n'est pas le seul pays européen à voir ses taux progresser. Ainsi, en dépit de cette nouvelle augmentation des OAT, le spread avec l'indice de référence du Bund allemand s'est contracté à 72 points de base contre 85 points de base début octobre.

Ces incertitudes pèsent également sur l'emploi : le taux de chômage en France (hors Mayotte) atteint 7,7 % au troisième trimestre 2025, en progression annuelle de 30 points de base. Avec près de 68 300 défaillances d'entreprises enregistrées entre décembre 2024 et novembre 2025 (dont plus de 62 000 microentreprises ou entreprises de taille indéterminée), le nombre de faillites reste particulièrement préoccupant. En comparaison avec la même période de 2024, ce chiffre progresse de 4,4 % et est surtout 15,1 % supérieur à la moyenne de long cours (2010-2019).

Le statu quo monétaire de la BCE se traduit en France par une nouvelle baisse du taux d'usure des prêts compris entre 10 et 20 ans. À 4,59 %, il se contracte annuellement de 121 points de base. Cette maîtrise de l'évolution des taux a permis aux investisseurs de retrouver un peu de visibilité et a contribué à la reprise du marché de l'investissement.

Chiffres-clés  
source INSEE

+ 7,7 %  
▲ Taux de chômage  
au T3 2025

+ 0,7 %  
▲ Indice des prix à la  
consommation  
Variation annuelle en décembre 2025

90  
▲ Confiance des ménages  
Décembre 2025

98,7  
▲ Climat des affaires  
Décembre 2025

## 03

## L'investissement en France

### Les premiers signes encourageants de reprise

Après un ralentissement de l'activité au cours des deux précédents trimestres, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) retrouve de l'allant : près de 5 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du quatrième trimestre 2025. Sur l'ensemble de l'année, l'investissement national dépasse les 13,7 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 8 %.

Si la stabilisation des taux directeurs et le reflux de l'inflation ont offert plus de lisibilité aux investisseurs et ont permis cette première reprise de l'activité, le marché de l'investissement demeure ralenti. Rapportées à la moyenne quinquennale, les sommes échangées se replient de 35 %.

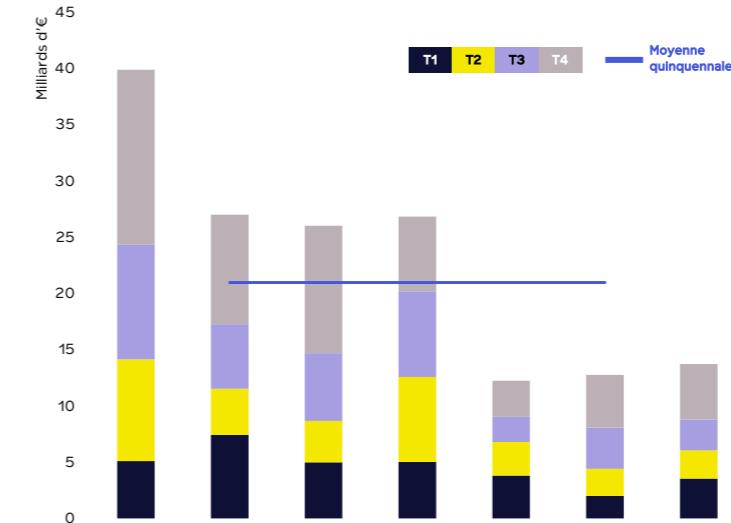
Cette fin d'année a notamment été marquée par une nouvelle transaction de très grande envergure avec l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro par BLACKSTONE auprès d'UNION INVESTMENT pour environ 700 millions d'euros, principale opération tertiaire de l'année. Sept autres signatures > 100 millions d'euros ont été actées au cours des trois derniers mois à l'instar des arbitrages dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris des immeubles 47 Austerlitz par BNP PARIBAS REIM et Insight par DWS, tous les deux au profit d'AERMONT CAPITAL, ou encore la cession de l'immeuble de bureaux Bloom (Paris 12) par PRAEMIA en faveur de GECINA. En tout, 5 de ces 8 grandes transactions concernent Paris et mettent une nouvelle fois l'accent sur l'hyper-sélectivité des investisseurs qui ont, tout au long de l'année, largement privilégié les opérations core, et plus particulièrement, dans les territoires les plus centraux.

Au total, 22 opérations > 100 millions d'euros ont été recensées en 2025, elles totalisent plus de 4,9 milliards d'euros, soit 36 % des sommes investies en France. Ce volume affiche une progression annuelle marquée, de l'ordre de 22 %, mais demeure 46 % sous la moyenne quinquennale.

Avec 4 milliards d'euros investis, les transactions comprises entre 20 et 50 millions forment le deuxième segment le plus actif en 2025, un volume en progression annuelle de 17 % mais en repli de 15 % par rapport à la moyenne de longue période.

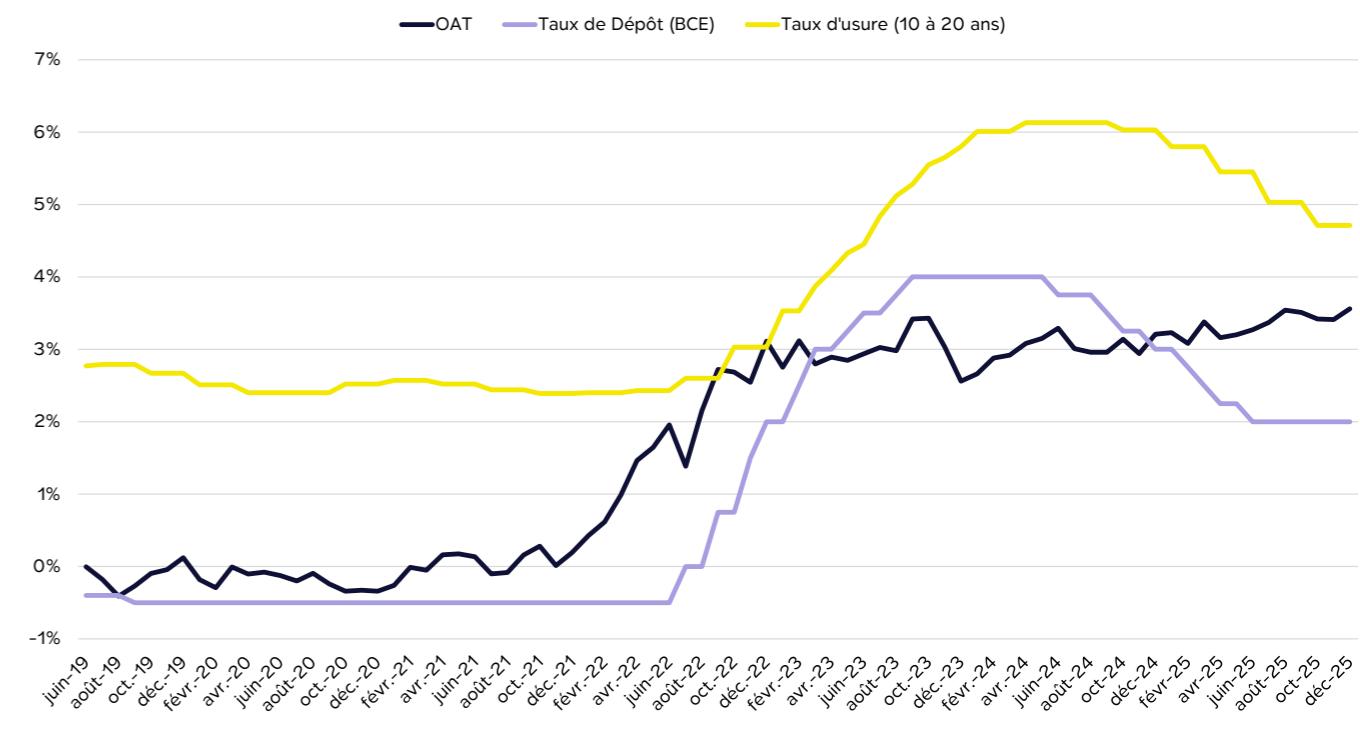
Dans la continuité du troisième trimestre, un regain d'activité est notable sur la tranche des deals compris entre 50 et 100 millions d'euros : 19 des 29 signatures recensées sur ce segment de marché ont ainsi été actées au second semestre. Il demeure toutefois insuffisant pour compenser la faible activité du début d'année : avec 2 milliards d'euros engagés, cette tranche accuse un repli annuel de 14 % et surtout 47 % sous sa moyenne sur cinq ans.

▲ **13,7 milliards €**  
Investissement en France  
(tous types d'actif)  
+ 8 %  
Evolution annuelle



Historique des montants investis en France

Sources  
IMMSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources  
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPÉENNE

## 04

## L'investissement

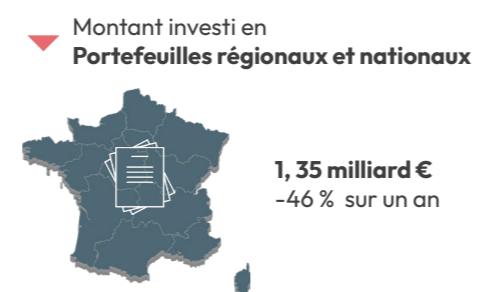
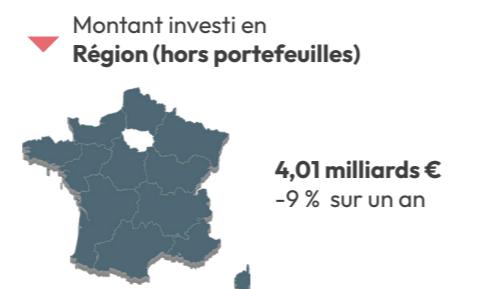
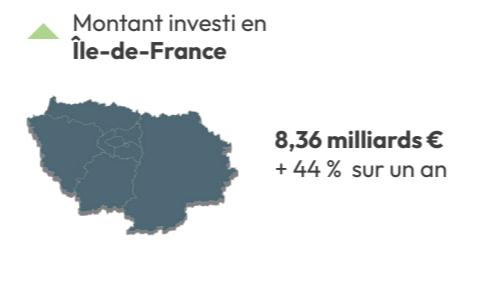
## Paris retrouve son rang

Après une année 2024 marquée par une configuration de marché inédite faisant la part belle aux régions, la répartition des investissements retrouve un schéma plus classique en 2025. Avec près de 8,4 milliards d'euros investis (+ 44 % sur un an), l'Île-de-France concentre 61 % des investissements, une part de marché en progression annuelle de 15 points et supérieure de 3 points à la moyenne quinquennale.

Avec plus de 6 milliards d'euros investis, Paris participe pleinement à cette prééminence et illustre la sélectivité renforcée d'investisseurs privilégiant les quartiers d'affaires les plus établis. À lui seul, le Quartier central des affaires de Paris (QCA) concentre près de la moitié des investissements franciliens, soit 3,9 milliards d'euros. Ce résultat affiche une progression annuelle spectaculaire, de l'ordre de 79 %, et surtout 34 % supérieur à la moyenne quinquennale. Le QCA abrite notamment les 3 transactions les plus importantes de l'année : l'arbitrage des *trophy assets* de KERING, l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro et la cession du Soltyc en faveur de GECINA. La fin d'année a été marquée par d'autres signatures significatives à l'image de l'acquisition 10 Hoche par DEKA IMMOBILIEN pour plus de 100 millions d'euros ou encore de l'arbitrage du Shift au profit de TISHMAN SPEYER pour environ 85 millions d'euros.

Les récentes signatures d'envergure dans le 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements permettent à Paris Sud d'être le seul autre secteur francilien à afficher un engagement de plus d'un milliard d'euros. Avec près de 970 millions d'euros engagés (-33 % sur un an), la Deuxième Couronne a été le territoire le plus dynamique en dehors de Paris, et ce, en l'absence de transaction de plus de 50 millions d'euros. L'acquisition au troisième trimestre d'un projet logistique en blanc de plus de 25 000 m<sup>2</sup> au Plessis-Pâté par TISHMAN SPEYER pour plus de 45 millions d'euros demeure la principale transaction enregistrée en 2025. Au total, près d'une soixantaine de petites et moyennes opérations, majoritairement industrielles et logistiques, ont été actées.

Moins de 5,4 milliards d'euros ont été investis ailleurs en France, un résultat en baisse annuelle de 23 % et 35 % sous la moyenne quinquennale. En dépit d'un sursaut au quatrième trimestre, les opérations en portefeuille manquent particulièrement à l'appel : seulement 1,4 milliard d'euros ont été échangés dans ce type d'opérations contre plus de 2,5 milliards en 2024.



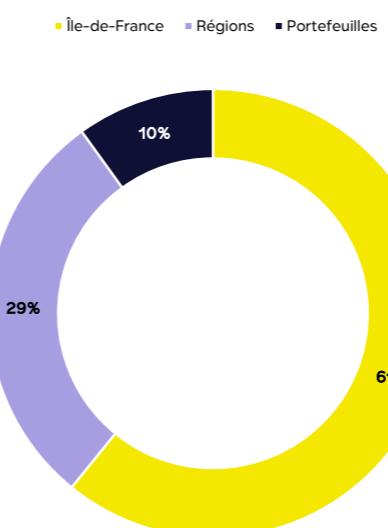
L'acquisition par SUPERMARKET INCOME REIT de 20 nouveaux supermarchés CARREFOUR et la cession du portefeuille Logiprime par OFI INVEST REAL INVEST au profit d'INTERVEST sont les principales signatures du quatrième trimestre et constituent 2 des 4 deals de plus de 100 millions d'euros.

Avec près de 950 millions d'euros investis, l'Auvergne-Rhône-Alpes a été le principal marché régional en 2025, soutenu notamment par l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2 par MERCIALYS pour environ 150 millions d'euros, soit la plus grande transaction enregistrée hors Île-de-France. Seules deux autres régions affichent des performances supérieures à 500 millions d'euros : les Hauts-de-France (680 M€) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (522 M€) mais affichent des tendances divergentes. Porté par deux transactions d'envergure avant l'été (VEFA en gris d'un entrepôt XXL à Dourges au profit d'EDMOND DE ROTHSCHILD REIM et de TRISTAN CAPITAL PARTNERS

et *sale and lease-back* de la future plateforme d'ACTION à Onnaing en faveur de VALFONDO IM), le marché septentrional a surtout été dynamique au premier semestre. À l'inverse, la région PACA a connu une accélération en fin d'année grâce notamment à une transaction XXL dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, unique opération (hors portefeuille) de bureaux à dépasser le seuil des 100 millions d'euros en dehors de l'Île-de-France.

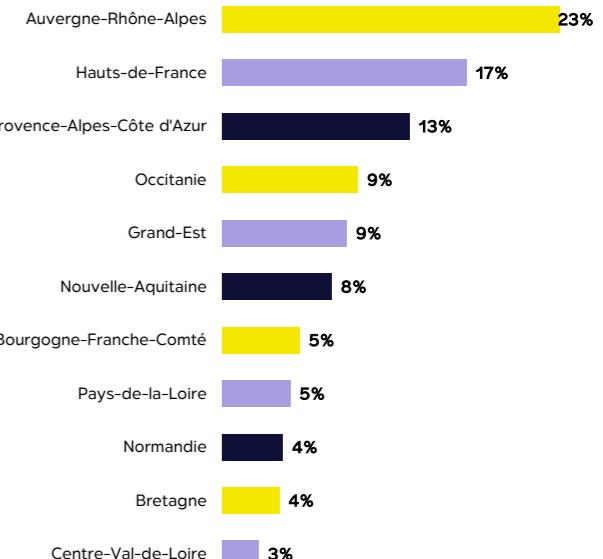
De manière générale, les marchés régionaux ont été pénalisés par la plus grande sélectivité des investisseurs, le ralentissement du marché industriel & logistique, la plus grande prudence des SCPI (en particulier dans les villes moyennes) et la concurrence croissante des marchés d'Europe de l'Ouest.

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE



## Répartition géographique des montants investis

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE



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

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE

## 05

## L'investissement par classe d'actifs

### Un marché des bureaux porté par les opérations core

Grâce aux cessions du centre d'affaires Paris Trocadéro, du 47 Austerlitz ou encore de Bloom, près de 2,9 milliards d'euros ont été investis en bureaux au quatrième trimestre 2025, soit la meilleure performance trimestrielle de ce marché depuis le quatrième trimestre 2022. Sur l'ensemble de l'année 2025, plus de 6,8 milliards ont été investis en France, un volume en progression annuelle de 31% mais en retrait de 44% par rapport à la moyenne quinquennale.

Cette progression annuelle permet aux bureaux de redevenir la première classe d'actifs en France : ils trustent 50% des engagements nationaux, une part de marché en hausse annuelle de 9 points mais toujours 5 points sous la moyenne de longue période. Confrontés tout au long de l'année à de multiples incertitudes économiques et politiques, de nombreux investisseurs ont favorisé la sécurité des bureaux tout en se montrant particulièrement sélectifs et en ciblant majoritairement les opérations *core*, en particulier dans les principaux pôles tertiaires de la capitale : Paris concentre ainsi 65% des montants investis en bureaux en France en 2025.

À l'inverse, les investisseurs se sont montrés particulièrement prudents en régions. À l'exception de la transaction d'envergure dans la cité phocéenne et de l'arbitrage du portefeuille Synaps en faveur de RADIUS GLOBAL INFRASTRUCTURE, aucune opération supérieure à 50 millions d'euros n'a été recensée. Parmi la douzaine de signatures de plus de 20 millions d'euros, la quasi-totalité d'entre elles (hors portefeuille) concerne des actifs prime situés dans les principaux quartiers d'affaires des grandes métropoles, témoignant ainsi également de l'hyper-sélectivité des investisseurs.

### Un redémarrage industriel et logistique plus tardif qu'espéré

En dépit d'un léger rebond des investissements au quatrième trimestre (près de 1,6 milliard d'euros engagés), le marché des locaux industriels et des entrepôts logistiques (I&L) demeure en-deçà de son rythme de l'an passé. Avec 4,1 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2025, il présente un ralentissement annuel de 17% et se situe également 20% sous la moyenne quinquennale. Dans ces conditions, l'I&L ne représente plus que 30% des engagements nationaux.

Le quatrième trimestre a été animé par la principale signature de l'année : l'arbitrage du portefeuille Logiprime en faveur d'INTERVEST pour près de 130 millions d'euros. L'acquisition d'EDMOND DE ROTHSCHILD à Dourges et la reprise du portefeuille Columbia BMO par AEW constituent les 2 autres opérations supérieures à 100 millions d'euros recensées en 2025.

Cette raréfaction des cessions de portefeuilles de très grande envergure constitue l'une des premières causes du ralentissement du marché. L'activité a également été bridée par un ensemble de contraintes conjoncturelles et structurelles telles que le ralentissement du marché locatif, la raréfaction de l'offre foncière adaptée, la hausse des coûts de construction...

Ces résultats mitigés ne doivent néanmoins pas être surinterprétés : en effet, l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs demeure particulièrement conséquent, en particulier chez les investisseurs anglo-saxons. Selon toute vraisemblance, 2026 devrait être le théâtre de plusieurs opérations majeures à l'instar de l'acquisition du portefeuille industriel de PROUDREED par BLACKSTONE.

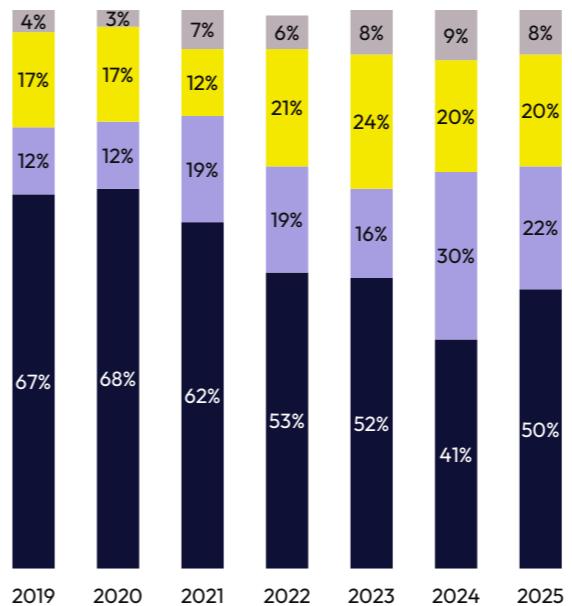
### High street et alimentaire, fondamentaux du commerce en 2025

Environ 500 millions d'euros ont été investis en cette fin d'année, soit 2,8 milliards d'euros investis dans des actifs commerciaux depuis le début de l'année. En comparaison avec 2024, ce montant affiche une croissance de 9% mais se situe 26% sous la moyenne quinquennale.

Après un début d'année en fanfare grâce à deux opérations d'exception (*trophy assets* de Kering et cession d'une participation minoritaire au sein du centre commercial Westfield Forum des Halles), les investissements ont nettement ralenti. L'acquisition d'un portefeuille de 20 supermarchés CARREFOUR par SUPERMARKET INCOME REIT pour plus de 130 millions d'euros est la principale opération du quatrième trimestre et la seule supérieure à 50 millions d'euros. Il s'agit de la troisième opération réalisée entre la foncière cotée britannique et le distributeur français en moins de 24 mois après les rachats de 17 magasins au deuxième trimestre 2024 et de 9 autres en début d'année.

Cette signature confirme l'appétence des investisseurs pour cette typologie d'actifs et plus généralement au secteur de l'alimentaire. Parmi les autres transactions significatives figurent, par exemple, la nouvelle prise de participation d'AB SAGAX dans un portefeuille d'une quarantaine de magasins METRO, l'acquisition d'un portefeuille de six supermarchés CARREFOUR par ARKEA REAL ESTATE ou encore l'acquisition d'un portefeuille de 7 magasins FRANPRIX par ALTAREA.

Porté par la cession des actifs de KERING, le *high street* a été la première cible des investisseurs en 2025, et tout particulièrement à Paris. À l'instar des immeubles de bureaux prime, le caractère *core* de ces opérations a été privilégié par les investisseurs en cette période d'incertitudes comme les acquisitions du 223 Saint-Honoré par PONTEGADEA et du 88 Rivoli par IMMOBILIÈRE DASSAULT.



### Répartition des montants investis par classe d'actif

Sources  
IMMOSSTAT, IMPROVE

2025 marque également un regain d'intérêt des investisseurs pour les centres commerciaux d'envergure à l'instar des transactions du Westfield Forum des Halles et de Saint-Genis 2 (repris par MERCIALYS). Enfin, les *retail parks* restent une cible de choix pour de nombreux acteurs comme en témoignent la prise de participation d'EDF INVEST et ALTAREA au sein de l'Espace Chanteraines à Gennevilliers, l'arbitrage du retail park de Laval-Saint-Berthevin par MIDI 21 à un ensemble de trois family offices ou encore l'acquisition du parc commercial L'Arboiseau à Haguenau (Bas-Rhin) par IROKO ZEN.

### Une année historique pour le résidentiel étudiant

Concernant les classes d'actifs dites alternatives, les fortunes ont été diverses en 2025 : si certaines catégories de biens ont été particulièrement recherchées par les investisseurs, d'autres ont, à l'inverse, souffert d'un déficit de demandes.

Porté par plusieurs opérations de très grande envergure telles que la cession intégrale « murs et fonds » du portefeuille YouFirst Campus par GECINA en faveur de NUVEEN REAL ESTATE et GSA pour plus de 550 millions d'euros, ou encore l'acquisition du portefeuille France Campus par JP MORGAN AM et QUINSPARK pour près de 200 millions d'euros, le résidentiel étudiant réalise une année record et dépasse la barre symbolique du milliard d'euros investis. L'appétence des investisseurs pour ces actifs ne devrait pas faiblir en 2026, d'autant plus que les besoins de logements étudiants vont rester très importants dans les prochaines années. Par ailleurs, cette classe d'actifs répond aux critères de réversibilité, chers aux investisseurs dans le cadre de détention long terme.

Taux de rendement prime  
source IMPROVE

4,25 %  
Bureau  
(Paris QCA)

3,80 %  
Commerce  
(Boutique de pied d'immeuble, Paris)

4,90 %  
Logistique

Dans la continuité des années antérieures, le marché de l'hôtellerie a également été actif et enregistre plusieurs signatures emblématiques à l'image du Pullman Paris Montparnasse repris par BAIN CAPITAL, COLUMBIA THREADNEEDLE Investments et QUINSPARK pour plus de 300 millions d'euros. En outre, le marché de l'investissement hôtelier est de plus en plus constitué de portefeuilles, avec un nombre croissant d'opérations paneuropéennes.

Dans un contexte de crise durable du logement, les actifs résidentiels ont aussi été particulièrement étudiés par les investisseurs et plusieurs opérations majeures ont été finalisées à l'instar de la cession de l'îlot Chirac pour plus de 150 millions d'euros. À l'inverse, les demandes pour des actifs de coliving se sont taries, notamment du fait de la volonté affichée par certaines municipalités de limiter leur développement. La perspective des élections municipales ne permettra pas une reprise de ce marché en 2026.

Enfin, en dépit de quelques opérations d'envergure, le marché des résidences seniors n'a été que peu animé en 2025. Si l'évolution démographique continue de plaider pour cette thématique, les modèles d'exploitation n'ont pas encore complètement réalisé les mutations nécessaires pour restaurer pleinement la confiance des investisseurs.

Sources  
IMMOSSTAT, IMPROVE

+ de 21 000  
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600  
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS  
D'EXPÉRIENCE

16 AGENCES  
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 7 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS  
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Agence



Capital  
Market



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



improve