



improve

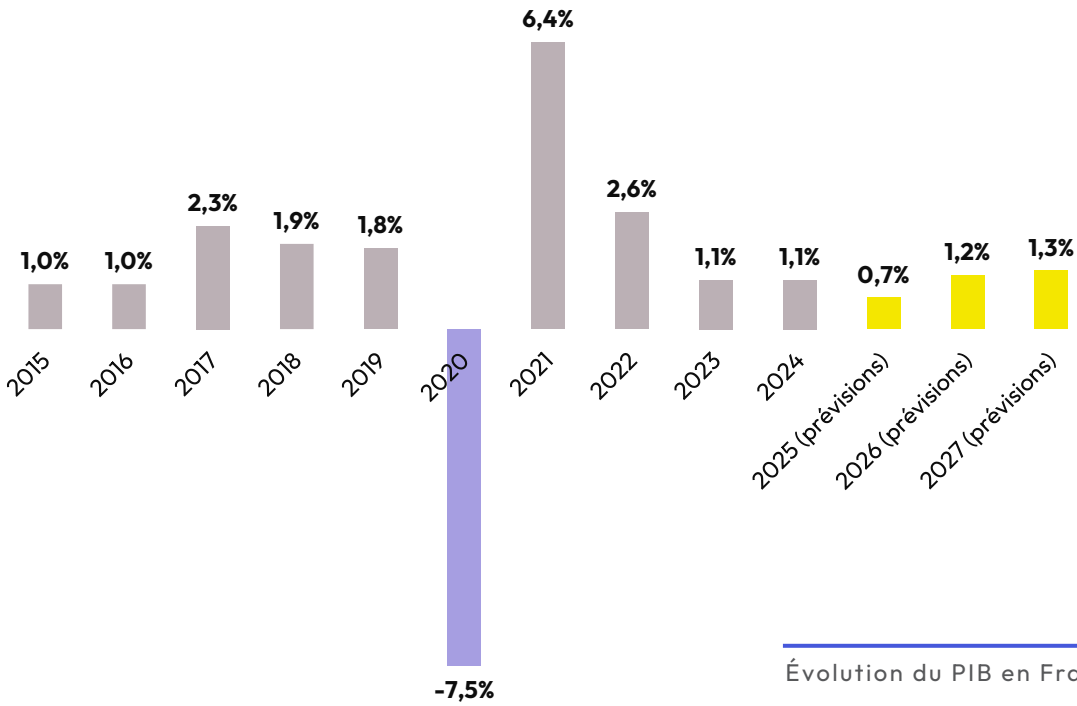
Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE
INVESTISSEMENT

T1 2025



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

01

L'actualité économique

Le brouillard s'épaissit face aux tensions géopolitiques

Déjà plus qu'incertaine en fin d'année dernière, la conjoncture économique mondiale a continué de s'assombrir en ce début d'année 2025, avec pour point d'orgue, l'annonce par Donald Trump début avril de la mise en place par les États-Unis d'Amérique de droits de douane individualisés à l'encontre de l'ensemble des pays de la planète.

Cette déclaration a semé la panique sur les places financières mondiales. Ainsi, au lendemain de la prise de parole du président américain, l'indice S&P 500 a décroché de 4,84 % puis de 5,63 % le surlendemain, passant même sous les 5 000 points le 8 avril, soit une baisse de près de 700 points en moins d'une semaine.

Si l'annonce d'une suspension partielle et temporaire des droits de douane a permis un premier rebond des marchés, ils restent néanmoins fébriles, comme en témoigne la rechute du CAC 40 le 11 avril après la riposte de la Chine et sa volonté d'appliquer des droits de douane s'élevant à 125 % pour toutes les marchandises américaines.

Cet assombrissement du contexte international et le spectre d'une guerre économique globale ne doivent néanmoins pas faire oublier que le premier trimestre 2025 a également été marqué par quelques bonnes nouvelles. En effet, la Banque centrale européenne a poursuivi sa politique d'assouplissement monétaire en actant deux nouvelles baisses de ses taux directeurs. Le taux de dépôt a successivement été ajusté à 2,75 % en février puis à 2,50 % à la mi-mars, ce qui représente une baisse de 150 points de base sur 9 mois. En France, cette décision européenne a permis une nouvelle contraction du taux d'usure. Dans sa dernière publication, la Banque de France a ainsi abaissé le taux des prêts de plus de 20 ans à 5,31 %, soit un repli trimestriel de 36 points de base.

Cette amélioration macroéconomique n'a toutefois pas permis de dissiper les multiples incertitudes économiques et politiques pesant sur la conjoncture française. Ainsi, dans un contexte où la gestion budgétaire et la question de la dette restent particulièrement préoccupantes, l'OAT à 10 ans a connu de fortes fluctuations, atteignant même 3,56 % au courant du mois de mars et terminant le trimestre à 3,38 % (soit une hausse trimestrielle de 17 points de base).

Dans ces conditions, les perspectives économiques françaises demeurent pessimistes comme le souligne le niveau de confiance des chefs d'entreprise. En dépit d'une légère progression trimestrielle (+ 1,8 point par rapport à décembre 2024), l'indicateur du climat des affaires reste à 96,7 points sous sa moyenne de longue période. Ce pessimisme des entreprises françaises est également visible au niveau de l'investissement des entreprises non financières : après deux replis consécutifs (-1,1 % au troisième trimestre 2024 et -0,2 % au quatrième trimestre 2024) les dernières prévisions de l'INSEE affichent un léger rebond trimestriel en ce début d'année, de l'ordre de 0,2 %, tout en dégradant d'ores et déjà les prévisions du deuxième trimestre 2025 à -0,4 %. La tendance est similaire pour l'indicateur synthétisant la confiance des ménages : il progresse trimestriellement de 4 points (avec un léger fléchissement de 1 point en mars) mais reste, à 92 points, bien en deçà de sa moyenne de long cours.

Ces incertitudes nationales renforcées par les annonces américaines ont conduit la Banque de France à abaisser ses prévisions de croissance pour l'année 2025. Le PIB français ne progresserait que de 0,7 % contre une prévision initiale de 0,9 %. Cette estimation pourrait même être à nouveau dégradée dans les prochains mois selon l'évolution de la conjoncture internationale. La mise en application des taxes douanières laisse planer le spectre d'une guerre économique mondiale et fait craindre le retour d'une nouvelle phase inflationniste, pouvant à terme conduire vers une période de récession.

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

Chiffres-clés source INSEE

- + 7,3 %
Taux de chômage
au T4 2024
- + 0,8 %
Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en mars 2025
- 92
Confiance des ménages
Mars 2025
- 96,7
Climat des affaires
Mars 2025

 **3,4 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

+ 67 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Les prémices d'une reprise durable ?

Dans la lignée du second semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme son timide redémarrage.

Près de 3,4 milliards d'euros ont été investis au cours des trois premiers mois de l'année, un résultat en très nette progression annuelle de 67 % (à période comparable). Rapporté à la moyenne quinquennale des premiers trimestres, il affiche cependant une baisse de 28 %, témoignant pleinement d'une conjoncture économique et immobilière toujours dégradée.

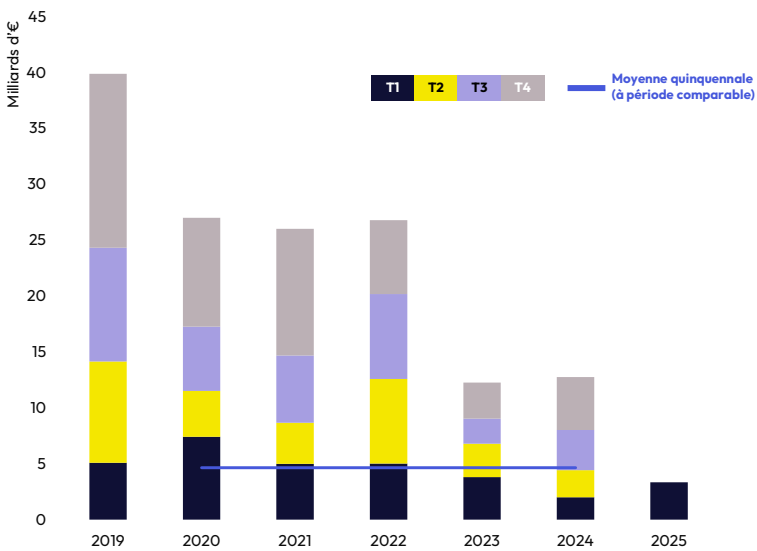
Cette performance s'explique en grande partie par la finalisation de plusieurs transactions d'envergure. Trois opérations supérieures à 200 millions d'euros ont été actées en ce début d'année : l'acquisition partielle (60 %) en portefeuille des trois *trophy* assets parisiens de KERING par ACM, MUBADALA et ARDIAN pour près de 840 millions d'euros ainsi que les arbitrages par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD de la Tour Trinity à La Défense, reprise par NORGES BANK IM pour 380 millions d'euros, et d'une participation de 15 % du centre commercial Westfield Forum des Halles, au profit de CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER pour 235 millions d'euros.

Quatre autres transactions supérieures à 100 millions d'euros sont également recensées, permettant à ce segment de concentrer plus de 1,9 milliard d'euros, un résultat en progression annuelle de plus de 265 %, mais en léger repli par rapport à la moyenne quinquennale (- 9 % ; à période comparable).

Sur les tranches inférieures, les performances sont plus contrastées. Ainsi, les sommes échangées dans des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros reculent de 38 % sur un an et se situent même 74 % en-deçà de la moyenne quinquennale. Bien qu'en progression annuelle de 29 %, avec près de 800 millions d'euros engagés, les montants investis pour les deals compris entre 20 et 50 millions d'euros demeurent 28 % en dessous de la moyenne sur cinq ans. Enfin, les petites opérations accusent un repli annuel de 20 %, repli qui atteint même 35 % une fois rapporté à la moyenne de long terme.

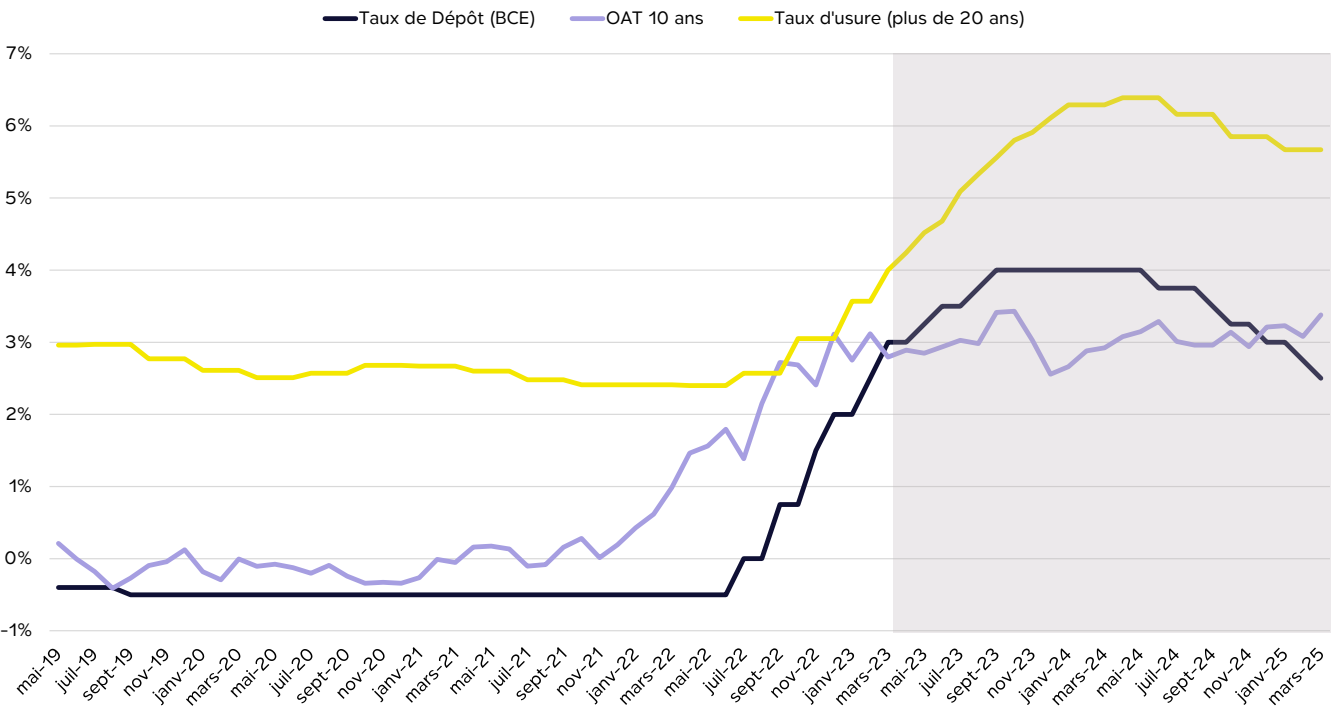
Une telle configuration de marché interroge quant au redémarrage du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise : ces grandes transactions préfigurent-elles une véritable reprise ou s'agit-il plutôt d'un épiphénomène ? S'il est encore impossible de se prononcer de manière définitive tant les incertitudes géopolitiques et économiques demeurent fortes, il existe néanmoins quelques signaux faibles encourageants tels que la volonté affichée par certains acteurs institutionnels de se repositionner sur le marché, et ce, aussi bien à l'acquisition qu'à l'arbitrage.

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 retrouve son leadership

Près de 2,4 milliards d'euros ont été engagés en Île-de-France au premier trimestre 2025, un volume en très nette progression annuelle, de l'ordre de 158 % mais toujours 20 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Porté par les trois deals XXL précédemment cités, l'Île-de-France retrouve son statut de première cible des investisseurs et concentre 71 % des engagements nationaux, contre seulement 46 % un an auparavant. Cette part de marché est même supérieure d'environ 10 points à la moyenne des premiers trimestres des cinq exercices antérieurs.

Le QCA agrège près de 1,2 milliard d'euros investis (dont près de 840 millions pour le seul portefeuille KERING) et devance Paris Centre Ouest (hors QCA ; 420 millions d'euros engagés) ainsi que La Défense et son unique opération à 380 millions d'euros. Conjointement, ces trois secteurs représentent plus de 80 % des investissements franciliens.

Avec 157 millions d'euros échangés, Paris Sud est le seul autre territoire à concentrer plus de 50 millions d'euros. Ce résultat est largement soutenu par la cession du 280-282 boulevard Saint-Germain (Paris 7e) par CNP ASSURANCES au profit de MINDSTON CAPITAL pour 120 millions d'euros.

En région, seulement 954 millions d'euros ont été engagés au cours de ce premier trimestre, un volume en repli annuel de 12 % mais surtout 42 % sous la moyenne quinquennale (à périmètre constant). Principale locomotive du dynamisme du marché régional l'année passée, les opérations en portefeuilles ont été plus rares en ce premier trimestre.

Seulement 194 millions d'euros ont été investis dans ce type de transaction (hors portefeuille Île-de-France), un volume inférieur de 55 % à la moyenne quinquennale. L'arbitrage du portefeuille Synaps (12 actifs de bureaux et de centres téléphoniques intégralement loués à ORANGE) par SAMFI INVEST en faveur de RADIUS GLOBAL INFRASTRUCTURE est l'unique portefeuille d'envergure.

Chiffres-clés

sources IMMOSTAT , IMPPROVE

Montant investi en Île-de-France



2,4 milliards €
+ 158 % sur un an

Montant investi en Région (hors portefeuilles)



761 millions €
- 6 % sur un an

Montant investi en Portefeuilles régionaux et nationaux



194 millions €
- 30 % sur un an

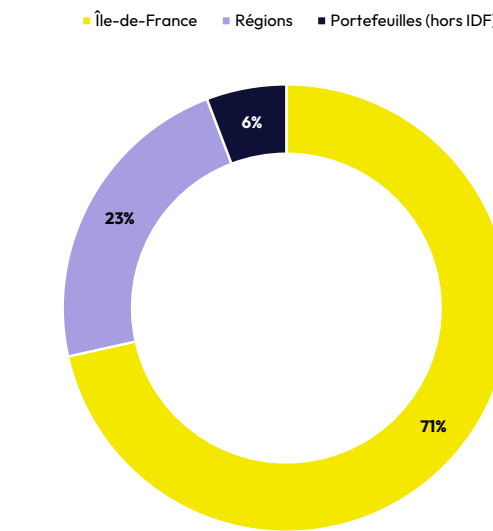
Avec 250 millions d'euros engagés, l'Auvergne-Rhône-Alpes confirme son statut de premier marché régional et affiche même une progression annuelle de 43 %, tout en restant 35 % sous la moyenne quinquennale. Parmi les principales transactions enregistrées en ce début d'année figurent l'arbitrage du portefeuille Occident (composé d'actifs logistiques dans la Drôme) par BLACKSTONE, repris par EQT PARTNERS et l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Villeurbanne par PREDICA auprès d'ICADE pour près de 30 millions d'euros.

Avec un investissement trimestriel de 134 millions d'euros, les Hauts-de-France est le second marché à afficher

une performance supérieure à 100 millions d'euros. Cependant, ce volume repose quasi exclusivement sur une unique opération de 121 millions d'euros : la VEFA en gris d'une plateforme logistique de 136 000 m² située au sein du terminal Delta 3 à Dourges au profit d'EDMOND DE ROTHSCHILD REIM et de TRISTAN CAPITAL PARTNERS.

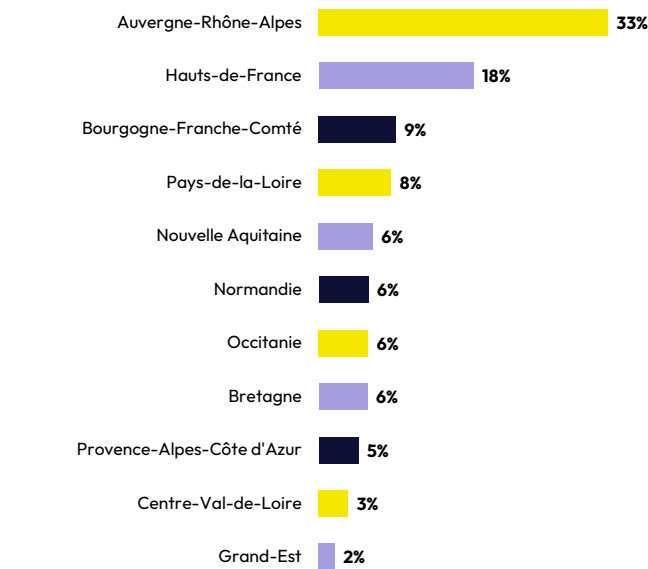
Enfin, seules deux autres régions enregistrent un engagement trimestriel de plus de 50 millions d'euros : la Bourgogne-Franche-Comté avec 67 millions d'euros et les Pays-de-la-Loire avec 63 millions d'euros.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Répartition géographique des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



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

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

04

L'investissement par classe d'actifs

Un paysage tertiaire davantage fragmenté entre Paris et les régions

Au premier trimestre 2025, les bureaux ont engrangé près de 1,4 milliard d'euros d'investissement en France, un résultat en nette progression annuelle, de l'ordre de 65 %. Néanmoins, ce résultat demeure deux fois inférieur à la moyenne quinquennale (à période comparable).

Cette typologie d'actifs concentre 42 % des sommes investies à l'échelle nationale, une part de marché en phase avec leur niveau du premier trimestre 2024 mais 14 points sous la moyenne sur cinq ans.

La réitération de l'acquisition de la Tour Trinity contribue pleinement à ce résultat. Il s'agit de l'une des quatre grandes opérations tertiaires actées au 1^{er} trimestre, également ponctué par la cession du 280-282 boulevard Saint-Germain, l'acquisition de l'immeuble Square Orléans (Paris 9^e) par BAUMONT REAL ESTATE CAPITAL auprès de BNP PARIBAS REIM et l'arbitrage du portefeuille Synaps.

En dehors de ce grand portefeuille (dont 8 actifs sur les 12 sont situés en région), aucune transaction régionale ne dépasse les 30 millions d'euros. L'acquisition de l'immeuble situé au 77 Boulevard de Stalingrad à Villeurbanne constitue la principale signature (hors

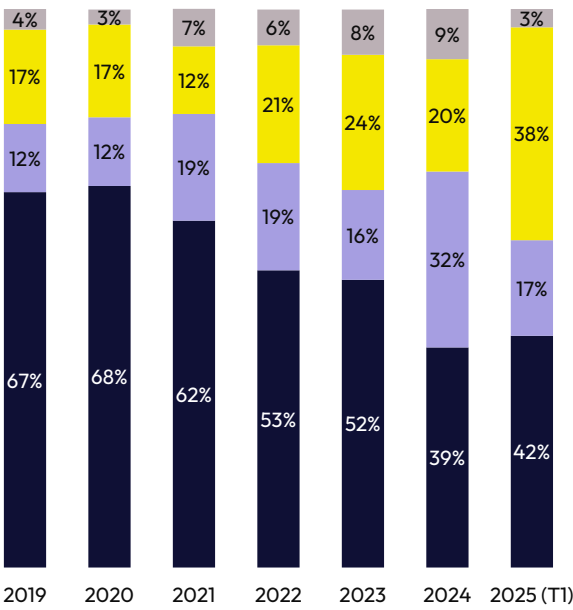
portefeuille) enregistrée en dehors de l'Île-de-France. De manière globale, les régions ne concentrent que 19 % des investissements tertiaires (contre 51 % au premier trimestre 2024 et 28 % pour la moyenne quinquennale), soit moins de 260 millions d'euros.

Cette configuration de marché souligne la très forte polarisation des investissements : dans cette période d'incertitudes économiques persistantes, les investisseurs continuent de privilégier très largement les quartiers d'affaires parisiens les plus établis.

L'investissement industriel & logistique freine son élan

Après son fort rebond du second semestre 2024, le marché des locaux industriels et logistiques (I&L) enregistre un ralentissement en ce début d'année. Seulement 685 millions d'euros ont été investis, un volume en repli annuel de 8 % et inférieur de 35 % à la moyenne quinquennale (à période comparable). Dans ces conditions, l'I&L représente seulement 20 % des engagements nationaux contre 37 % un an auparavant.

Parmi les 32 opérations recensées, seulement deux dépassent les 50 millions d'euros : la grande transaction



BUREAU LOGISTIQUE COMMERCE INDUSTRIEL

Répartition des montants investis par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

précédemment citée sur Delta 3 et la cession d'un entrepôt logistique de 75 000 m² à proximité de Belfort par VAILOG en faveur de CLARION PARTNERS pour plus de 60 millions d'euros.

L'absence de portefeuilles majeurs contribue à ce repli des investissements. Toutefois, plusieurs d'entre eux sont d'ores et déjà sous promesse ou en cours de négociation, ce qui pourrait conduire à un rebond, en particulier au second semestre.

Enfin, le marché industriel & logistique reste confronté à un ensemble de problématiques structurelles et conjoncturelles telles que la raréfaction de l'offre foncière, la hausse des coûts de construction ou encore la réduction des marges des utilisateurs.

Des très grandes transactions commerciales en trompe l'œil

Au premier trimestre 2025, environ 1,3 milliard d'euros ont été investis dans des locaux commerciaux en France, un résultat 3 fois supérieur aux montants investis au premier trimestre 2024 et également 57 % supérieur à la moyenne quinquennale (à période comparable).

Taux de rendement prime
source IMPROVE

- 4,25 % Bureau (Paris QCA)
- 4,50 % Commerce (Boutique de pied d'immeuble, Paris)
- 4,80 % Logistique
- 6,75 % Industriel

Ce sursaut doit néanmoins être relativisé. En effet, il est très fortement conditionné par les deux signatures de très grande envergure évoquées précédemment (KERING et centre commercial Westfield Forum des Halles). Elles concentrent à elles seules près de 85 % des engagements trimestriels. En dehors de ces deux signatures, seulement 14 transactions, toutes inférieures à 40 millions d'euros, sont recensées pour un total de 205 millions d'euros.

Dans la continuité de 2024, l'alimentaire reste particulièrement attractif, à l'image du *sale and leaseback* d'un portefeuille de neuf supermarchés CARREFOUR MARKET repris par SUPERMARKET INCOME REIT pour près de 40 millions d'euros. Ce deal constitue la principale signature en région. Parmi les autres opérations recensées figurent tant des centres commerciaux (Passage Cordeliers à Poitiers arbitré par TRISTAN CAPITAL PARTNERS), des retail parks (Laval-Saint-Berthevin en Mayenne cédé par MIDI 2I) que quelques locaux de centre-ville à l'image de l'acquisition d'un BASIC FIT par SWISS LIFE AM à Strasbourg.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

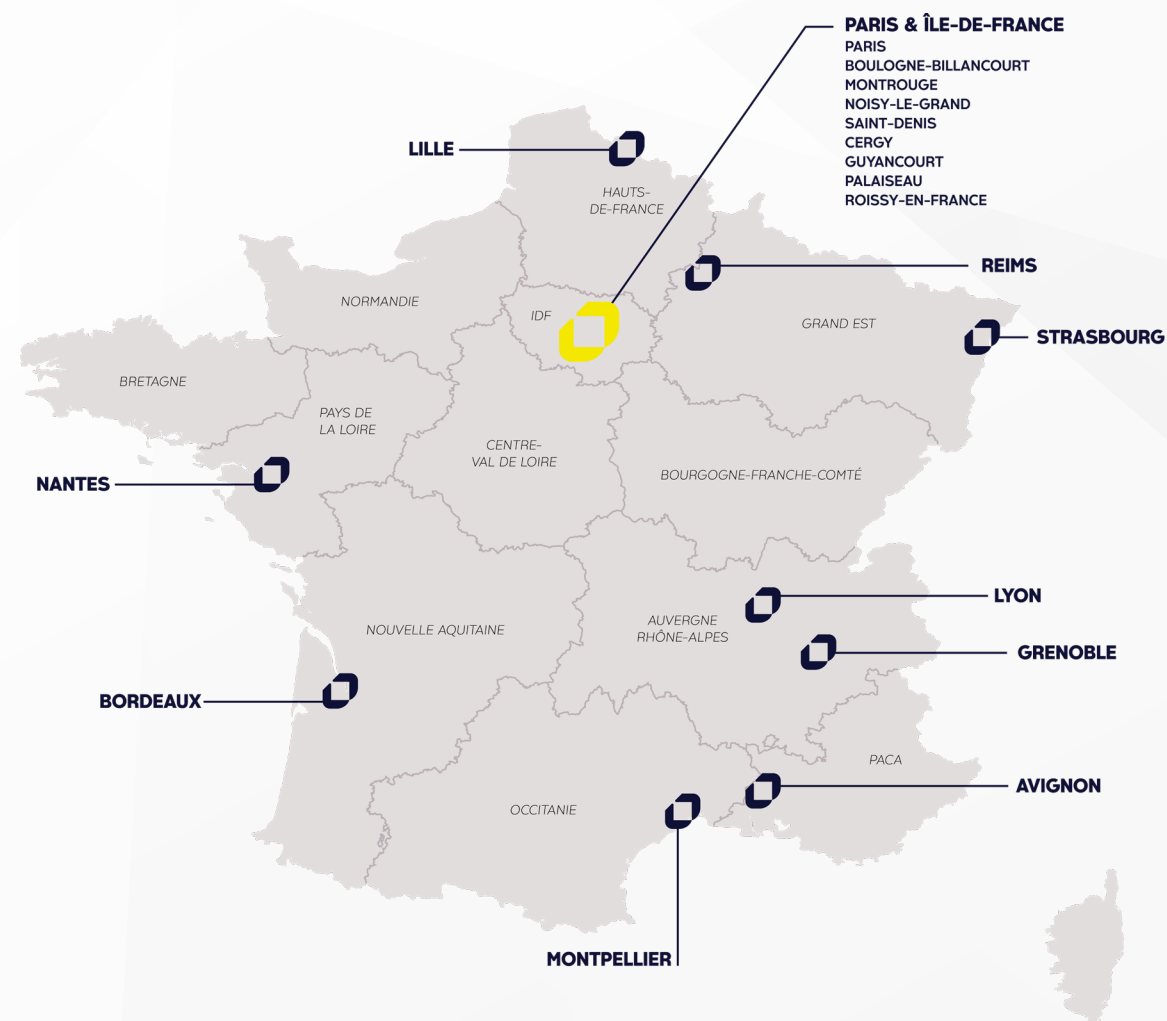


+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**

improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

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

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE
INVESTISSEMENT

T1 2025

improve