

« Investissement 2025 : lentement mais sûrement » (ARTHUR LOYD)

Après le creux du milieu d'année, la traditionnelle accélération de fin d'année aura permis une clôture sous de meilleurs auspices. Ainsi en 2025, les 4 classes d'actifs traditionnelles enregistrent près de **13,9 milliards d'euros d'investissement**, soit une hausse de plus de 10 % par rapport à 2024 – considérée comme *l'annus horribilis* de ce cycle immobilier. Malgré cette dynamique de fin d'année, la performance reste nettement en-deçà de la moyenne à 5 ans, de -35 %.

Bien que l'environnement économique reste particulièrement incertain, et même délétère concernant le contexte géopolitique international, le **reflux de l'inflation et la stabilisation des taux directeurs ont accordé une meilleure lisibilité aux investisseurs**. Le retour des transactions de plus de 100 millions d'euros en est un signal positif. Et même si les liquidités restent disponibles, l'extrême sélectivité des investisseurs en limite leur déploiement, pour des volumes de plus de 80 millions d'euros notamment.

Ces signes de rebond restent toutefois à modérer pour 2026 : avec une croissance projetée à seulement +1,0 % d'après la Banque de France et une instabilité politique en France qui perdure, les investisseurs devraient continuer de naviguer à vue, au moins durant les premiers mois de l'année.

Bureaux, le retour

Avec 6,8 milliards d'euros investis en 2025, soit une hausse de 30 % en un an, le segment du bureau retrouve peu à peu des couleurs. La classe d'actifs historique regagne une **place de choix** dans les stratégies d'acquisition puisqu'elle concentre **la moitié des engagements en immobilier d'entreprise banalisé**. Toutefois, la tendance reste largement inférieure aux niveaux d'investissement historiques.

A l'échelle nationale, les fonds d'investissement ont largement participé à la dynamique, tant à l'acquisition qu'aux cessions. Ces derniers se sont notamment illustrés au travers de transactions d'envergure comme l'acquisition du **centre d'affaires Paris Trocadéro** par Blackstone auprès

d'Union Investment pour un volume de 700 millions d'euros, ou encore la prise de participation du fonds souverain norvégien Norges Bank IM au sein de la **tour Trinity** à La Défense pour une enveloppe de 350 millions d'euros.

D'autres acteurs se sont également démarqués en 2025 : les assureurs et banques qui renouvellent leur confiance au marché français, et spécifiquement au marché parisien avec un volume d'acquisition global de près de 800 millions d'euros.

Les fonds immobiliers grand public, SCPI et OPCI, restent davantage présents côté cessions. Les bénéfices de **la reprise de collecte des gestionnaires depuis la mi-année devraient se ressentir courant 2026**, notamment en Régions. Ces dernières pâtissent du retrait de ces institutionnels : 1,1 milliard d'euros d'investissement en immobilier tertiaire ont été enregistrés sur ces territoires, une diminution de 26 % en un an et de 60 % par rapport à la moyenne à 5 ans. Le dernier trimestre n'a pas noté d'évolution géographique du marché : **les grands marchés régionaux captent l'essentiel des capitaux**. Aix-Marseille tire son épingle du jeu avec 320 millions d'euros investis en bureaux. L'acquisition par EDF Invest du futur campus d'EDF, **le Mistral**, pour 130 millions d'euros, amplifie sans nul doute la dynamique puisque sans celle-ci, la tendance serait inversée. En revanche, Lyon peine toujours à attirer les investisseurs.

Quant à l'Île-de-France, les capitaux se sont, sans surprise, orientés vers Paris. Ainsi, **le marché parisien concentre 80 % des investissements en immobilier tertiaire de l'IDF** ; une situation historique qui perdure depuis 2024. Le Quartier Central des Affaires parisien continue de capter une part conséquente des capitaux, de l'ordre de 65 %. Bien que les actifs sécurisés attirent toujours, la stratégie core+ séduit de plus en plus d'investisseurs, en quête de création de valeur tout en conservant un revenu locatif à moyen terme. Ainsi, plus d'1 milliard d'euros ont été investis dans cette perspective ; une stratégie qui permettra à ces investisseurs de bénéficier d'un *upside* de loyers.

Dans la même lignée, **les acquisitions value-add poursuivent leur croissance et s'étendent même hors des murs du quartier d'affaires**, toujours dans une logique de rebond à moyen terme des marchés locatifs parisiens. Citons par exemple la cession **d'Insight**, dans le 13^{ème} arrondissement, de DWS pour le compte de 3A Partners, l'*operating partner* d'Aermont en France, pour un prix inférieur à 8 000 €/m². **« Si le prix métrique des acquisitions value-add avait dépassé tous les records pendant la période 2018-2021, ce n'est plus le cas aujourd'hui. Le marché bénéficie de plus de lisibilité quant aux nouvelles valorisations, favorisant ainsi une vraie hiérarchisation financière entre les différentes stratégies d'acquisition. Le marché de l'investissement parisien**

retrouve un fonctionnement plus sain ainsi que ses fondamentaux, basés bien évidemment sur son marché locatif et une profondeur différente entre ses sous-marchés », analyse Jean-Baptiste Rochmann, Directeur associé au sein du département Capital Markets d'Arthur Loyd. Par ailleurs, « ces transactions se sont réalisées grâce à un déploiement significatif de capitaux – donc d'une confiance renouvelée dans la pierre parisienne – et par le rétablissement de l'effet de levier tout au long de l'année. Autant de perspectives positives pour l'année à venir, qui pourraient s'étendre à d'autres marchés franciliens, à condition toujours que le sous-jacent locatif soit bien orienté » commente Jean-Baptiste Rochmann.

Commerce, un marché à deux vitesses

L'investissement en commerce totalise **3,1 milliards d'euros en 2025**, traduisant une hausse 25 % en an, mais un retrait de 20 % par rapport à la moyenne quinquennale. Véritable clef de voûte du marché de l'investissement français, l'immobilier commercial représente, depuis 2022 maintenant, plus de 20 % des investissements.

Le marché a été animé par deux grandes tendances. D'un côté, **les transactions de plus de 100 millions d'euros**, en nombre de 7 et représentant près de 60 % des montants investis. Parmi les dernières transactions du 4^{ème} trimestre, notons l'acquisition par Supermarket Income REIT de **20 supermarchés Carrefour** pour un volume de 130 millions d'euros. Pour rappel, la foncière cotée anglaise avait déjà mis la main sur 26 supermarchés Carrefour au travers de deux transactions pour un volume global de plus de 110 millions d'euros.

De l'autre, le reste du marché dont le volume moyen n'excède pas les 15 millions d'euros. Cette **granularité de ces investissements** reflète les dernières tendances en matière de consommation : des consommateurs largement attirés par le commerce de périphérie – qui représente 30 % des montants investis en 2025 – en particulier par les enseignes ayant su apporter une réponse à l'épisode inflationniste 2022-2024.

Parmi les tendances marquantes de l'année, une catégorie se distingue : celle de la **restauration de périphérie**. « Les volumes restent pour le moment peu conséquents, mais l'attrait pour ce segment est palpable. En effet, les enseignes de restauration présentes en périphérie répondent à une demande croissante : profiter d'un moment de convivialité tout en maîtrisant son budget, à proximité des commerces et sans difficulté de stationnement. Parmi les enseignes, on retrouve bien évidemment celles de la restauration rapide, avec Quick ou Burger King par exemple, mais

aussi d'autres enseignes proposant une gamme plus classique comme la brasserie Au Bureau. Les investisseurs s'intéressent de fait à ce segment, qui offre un taux de rendement immédiat attractif, compris entre 6,50 % et 8,00 % selon les localisations, sans déploiement massif de capitaux », analyse Pierre Rochard, Directeur associé commerce d'Arthur Loyd.

Enfin, l'année 2025 signe le grand retour des cessions de portefeuilles commerce, avec près de 1,8 milliard d'euros investis, une hausse de 45 % des volumes. Ce compartiment du marché de l'investissement en commerce avait notamment été délaissé ces deux dernières années, alors même qu'il représentait durant le cycle pré-Covid près de la moitié des liquidités injectées en commerce en moyenne chaque année. Les transactions ont porté massivement sur le commerce de pied d'immeuble, avec en tête du podium la cession de 60 % du **portefeuille de commerces parisiens Kering**. Loin derrière, on retrouve la première partie du **portefeuille parisien Dionysos** acheté par Groupama Gan REIM, pour un volume proche de 30 millions d'euros, ou encore le **portefeuille francilien Prism** acquis par le duo MATA Capital et AG2R La Mondiale pour moins de 20 millions d'euros.

Les portefeuilles alimentaires ne sont pas en reste, puisque 170 millions d'euros y ont été consacrés. Outre Carrefour, le **groupe Casino** a poursuivi son externalisation en cédant notamment **un portefeuille de 11 sites** à la branche promotion d'Icade contre une enveloppe de 30 millions d'euros, dans un objectif de réversion immobilière.

« Les prochains mois verront sans nul doute l'investissement en commerce se consolider. En dépit d'un environnement économique difficile, la consommation des ménages résiste. Et malgré la constante évolution du commerce – passant de la consommation de biens à celle d'expérience et de loisirs – les investisseurs restent convaincus par cette typologie, tout en renforçant leur sélectivité », note Pierre Rochard.

L'industriel marque le pas

Le segment industriel enregistre **4,0 milliards d'euros d'investissement en 2025**, un repli de 13 % en un an affectant aussi bien l'activité que la logistique. Dans le détail, **l'investissement en logistique totalise 3,0 milliards d'euros**, une baisse de 20 % par rapport à l'année dernière et un repli dans les mêmes proportions par rapport à la moyenne à 5 ans. Notons malgré tout une certaine dynamique, notamment au 1^{er} semestre. L'année reste marquée par l'abandon d'opérations

conséquentes, en raison d'inadéquation sur les valorisations entre vendeurs et acquéreurs potentiels.

Côté activité, **1,0 milliard d'euros ont été injectés**, un niveau en léger retrait par rapport à la moyenne quinquennale. Ce segment témoigne d'une certaine résilience, illustrée notamment par plusieurs transactions significatives telle que la cession de la première partie du **portefeuille paneuropéen de 31 actifs** acquis par M7 Real Estate pour un volume avoisinant les 140 millions d'euros pour la partie française. Ou encore **le parc d'activités du Mauvin** situé à Aubervilliers cédé par Icade à Sogaris pour 70 millions d'euros. Outre ces quelques transactions, l'investissement en activité reste porté par des cessions d'actifs unitaires d'un volume moyen inférieur à 10 millions d'euros. Finalement, la profondeur de ce marché n'évolue que très peu mais de plus en plus d'acteurs non *pure player* se positionnent, illustrant plus largement l'intérêt du segment *light industrial* au niveau mondial. Pour 2026, plusieurs transactions – comme la **prise de participation de Blackstone au sein du portefeuille paneuropéen de Proudreed** pour plus de 2 milliards d'euros au global – devraient marquer l'actualité et amplifier les chiffres.

Des perspectives nuancées pour 2026

Sans grande surprise, **2026 devrait s'inscrire dans la même trajectoire que l'année précédente**, avec les mêmes problématiques économiques et géopolitiques.

Les investisseurs ont toutefois appris à composer avec cette instabilité depuis la crise sanitaire. En revanche, le **risque localif** subsiste. Bien que la demande placée de bureaux en France en 2026 devrait atteindre sensiblement les mêmes volumes de commercialisation qu'en 2025 (entre 2,9 millions de m² et 3,3 millions de m² placés), le marché francilien faiblit lentement mais sûrement avec une vacance historique qui affecte de nombreux sous-marchés, y compris Paris intra-muros. Par ailleurs, les marchés régionaux connaissent également un repli global, dû à la baisse de la demande des utilisateurs mais aussi et surtout au ralentissement du marché des VEFA de bureaux, un compartiment nécessaire au retour de la croissance des marchés utilisateurs de ces territoires.

Malgré ces risques, les **fondamentaux du marché de l'investissement français restent solides** : des liquidités abondantes, une confiance renouvelée pour le bureau et le commerce ainsi qu'une diversification qui semble s'inscrire durablement dans les stratégies des investisseurs.

A PROPOS D'ARTHUR LOYD

Premier Réseau Français de conseil en immobilier d'entreprise, nous nous engageons dans la réussite de la stratégie immobilière de nos clients et investisseurs. Nos équipes les conseillent avec les meilleures analyses et indicateurs pour leur présenter les solutions les plus pertinentes du marché.

Le pôle Etudes et Recherche d'Arthur Loyd analyse la conjoncture des marchés et les données socio-économiques des territoires afin d'offrir aux clients une vue globale sur les actifs immobiliers et les facteurs urbains de valorisation. Des analyses précises adaptées à l'environnement et au secteur de chaque client pour transformer les défis d'aujourd'hui en réussite de demain.

Retrouvez nos services et publications sur www.arthur-loyd.com

CONTACTS

Cevan TOROSSIAN	T. +33 (0)6 20 08 65 07	cevan.torossian@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD INVESTISSEMENT		
Emmanuel MASSY	T. +33 (0)1 45 200 500	investissement@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD LILLE		
Xavier HUGOT	T. +33 (0)3 20 30 38 38	lille@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD LYON		
Jean-Pascal DENYS	T. +33 (0)4 72 83 08 08	lyon@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD NANTES		
Yvan QUILLEC	T. +33 (0)2 40 74 74 74	nantes@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD OCCITANIE		
Michel PEINADO	T. +33 (0)4 67 20 00 00	montpellier@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD BORDEAUX		
Rémi COCUELLE	T. +33 (0)5 56 01 50 40	bordeaux@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD AIX-EN-PROVENCE		
Pierre-Laurent FIGUIERE	T. +33 (0)4 42 39 93 99	aix@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD MARSEILLE		
Dominique LESTO	T. +33 (0)4 91 17 70 00	marseille@arthur-loyd.com
Jean-Jacques ORSONI		