

2025-05-06 16:43 CET, France | Communiqué de presse

Immobilier d'entreprise : une reprise marquée au 1er trimestre 2025, portée par quelques grandes opérations

**Dans un environnement économique incertain, marqué par un ralentissement de la croissance et une dégradation de l'emploi, le marché français de l'immobilier non résidentiel poursuit sa reprise. Au premier trimestre 2025, près de 3,2 milliards d'euros ont été investis, en hausse de 46 % sur un an, portés principalement par trois grandes transactions représentant près de la moitié des volumes. Malgré ce rebond, le marché locatif reste fragile, avec une demande placée en recul de 6 % pour les bureaux et de 2 % pour la logistique.**

### **Un contexte économique toujours fragile**

Alors que l'inflation poursuit son repli (+0,8 % sur un an en mars 2025), l'économie française reste sous pression. La croissance prévue pour 2025 a été abaissée à 0,7 %, et l'emploi se détériore, avec 68 000 postes supprimés au T4 2024 et 106 000 suppressions attendues d'ici mi-2025<sup>1</sup>, touchant particulièrement le secteur privé et les cadres (-8 % de recrutements en 2024 selon l'APEC, -4 % anticipés en 2025). Si la BCE a abaissé ses taux directeurs à 2,75 %, le coût du financement reste élevé, freinant à la fois la consommation et l'investissement.

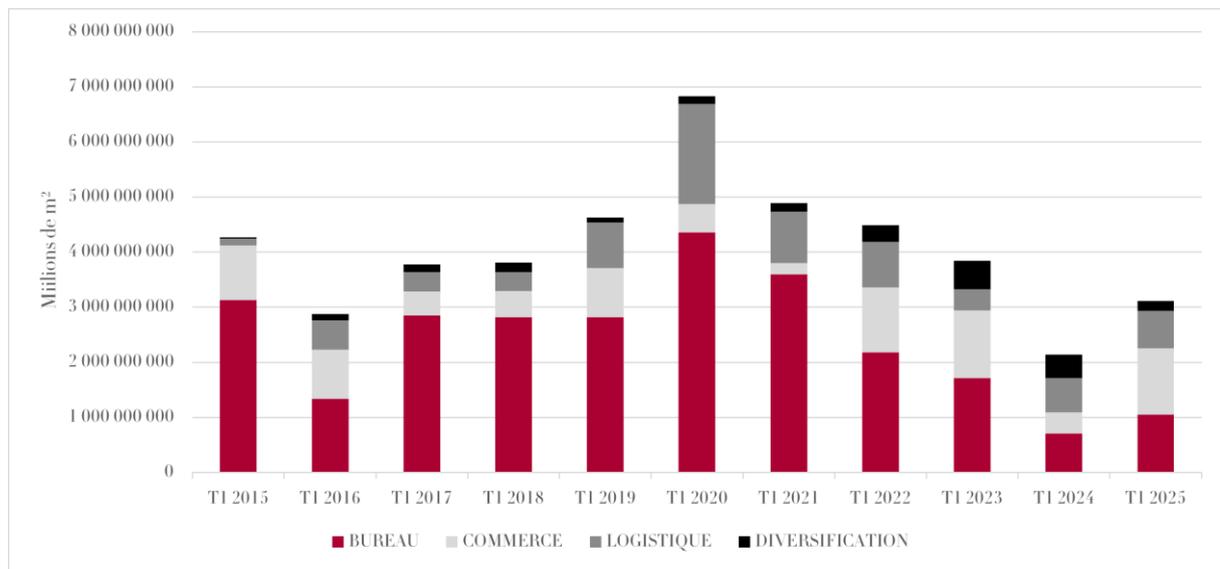
### **Des tendances marquées par la prudence et la sélectivité**

La reprise entamée au second semestre 2024 se confirme mais reste très polarisée. Trois grandes transactions, dont la cession du portefeuille immobilier de Kering, concentrent 45 % des volumes investis. Les fonds d'investissement, qui représentent 66 % des montants engagés, dominent nettement un marché où la prudence reste la règle, en particulier sur les bureaux, toujours confrontés à une demande en retrait et à une offre abondante.

### **Des dynamiques contrastées selon les classes d'actifs**

Le commerce se distingue, avec 1,2 milliard d'euros investis, principalement grâce aux transactions Kering et Forum des Halles. Les bureaux totalisent 1,1 milliard d'euros, mais le marché locatif reste atone : la demande placée recule de 6 % (419 200 m<sup>2</sup>), tandis que l'offre immédiate poursuit sa progression pour atteindre 5,8 millions de m<sup>2</sup>. Le secteur logistique et industriel continue de performer, avec 675 millions d'euros investis, malgré un léger recul de 2 % de la demande placée sur les entrepôts (798 000

m<sup>2</sup>). Les actifs de diversification, notamment dans l'hôtellerie, affichent 185 millions d'euros investis, traduisant un intérêt croissant pour des secteurs plus résilients.



### Une géographie dominée par Paris, les régions soutenues par la logistique

Paris intra-muros concentre 53 % des investissements, notamment dans le quartier central des affaires (QCA), renforcé par les opérations commerciales d'envergure. À l'inverse, la première et deuxième couronnes franciliennes restent peu actives. Les régions tirent leur épingle du jeu dans le segment logistique, avec 572 millions d'euros investis, confirmant leur rôle stratégique dans l'essor des plateformes industrielles et de distribution.

### Perspectives 2025 : vers un rééquilibrage progressif du marché

Après un début d'année porté par quelques opérations exceptionnelles, 2025 pourrait amorcer une reprise plus équilibrée. L'assouplissement monétaire est un signal positif, mais les fondamentaux demeurent fragiles. Les investisseurs privilégient les actifs résilients, bien situés et durables, dans un marché encore loin d'un redémarrage généralisé.

« Dans un environnement encore contraint, la concrétisation de plusieurs transactions majeures ce trimestre est un signal positif. Malgré une baisse des indexations liée à la baisse de l'inflation, la hausse des droits d'enregistrement et les effets durables du Covid sur la demande locative, le marché montre une capacité à s'ajuster. Ce premier trimestre illustre bien une phase de repositionnement nécessaire, qui permet aux évaluations de se réaligner progressivement avec les nouvelles conditions de marché.

» analyse Nicolas Brosseau, Directeur Général de Catella Valuation

# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ● T1 2025



## LES CHIFFRES CLÉS

UN DÉBUT D'ANNÉE PROMETTEUR...

3,2Mds€

INVESTIS AU T1 2025



...MALGRÉ UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE FRAGILE

+0,7%

CROISSANCE  
PRÉVUE EN 2025



-4%

PRÉVISIONS DE  
RECRUTEMENTS



...MAIS EN RÉALITÉ ALIMENTÉ PAR 3 MÉGA DEALS

45%

DES VOLUMES INVESTIS CONCENTRÉS SUR 3 TRANSACTIONS,  
CE QUI EXPLIQUE UN T1 2025 EN HAUSSE DE +46% YOY



DES DYNAMIQUES D'INVESTISSEMENT CONTRASTÉES SELON LES TYPOLOGIES D'ACTIFS



ÎLE-DE-FRANCE VS. RÉGIONS

53%



DES MONTANTS CONCERNENT PARIS (AVEC 1.1MD)  
EN MAJORITÉ SUR LE BUREAU ET LE COMMERCE

VS.

26%



DES VOLUMES CAPTÉS PAR LES RÉGIONS (AVEC 839M€)  
ESSENTIELLEMENT EN PORTEFEUILLES LOGISTIQUES

## Les perspectives pour 2025

- RECUIL DE L'INFLATION ET BAISSSE DES TAUX DIRECTEURS
- LIQUIDITÉS DEMEURANT IMPORTANTES
- RÉSILIENCE DU MARCHÉ IMMOBILIER FACE AUX AUTRES PLACEMENTS FINANCIERS
- AJUSTEMENT DES VALEURS POUR REDONNER AU MARCHÉ DE LA FLUIDITÉ



« Ce premier trimestre illustre bien une phase de repositionnement nécessaire, qui permet aux évaluations de se réaligner progressivement avec les nouvelles conditions de marché. »

analyse Nicolas Brosseaud, Directeur Général de Catella Valuation



SOURCES : APEC, CATELLA, INSEE, MBE CONSEIL

