

Immobilier tertiaire : les immeubles de petite taille bien situés démontrent leur résilience dans un marché en recomposition

Un marché plus fragmenté, mais plus lisible

Aestiam, acteur historique de la gestion de fonds immobiliers, réalise une étude consacrée à l'évolution et aux perspectives du marché immobilier tertiaire en France. A partir de données de marché issues notamment d'ImmoStat, de BNP Paribas Real Estate, de CBRE, de l'Insee, de l'Apec, de l'Orie et des observatoires régionaux, cette analyse met en lumière une recomposition profonde du marché des bureaux depuis 2022 et souligne la résilience particulière des immeubles de petite taille, à Paris comme dans les grandes métropoles régionales.

Dans un contexte marqué par l'essor du télétravail, la polarisation géographique de la demande et la correction des valeurs, Aestiam défend une conviction claire : le marché des bureaux ne disparaît pas, il se transforme. Dans cette nouvelle configuration, les actifs de petite taille, bien situés, accessibles et adaptés aux besoins des entreprises apparaissent comme les mieux positionnés pour traverser les cycles.

Trois années d'ajustement après le choc de 2022

Après la remontée brutale des taux intervenue en 2022, le marché immobilier d'entreprise a connu trois années d'ajustement, notamment en Première Couronne et en Périphérie Ouest de la région parisienne, tandis que les marchés les plus centraux ont mieux résisté.

L'année 2025 semble toutefois marquer un point d'inflexion. Les volumes investis en immobilier d'entreprise atteignent 17 milliards d'euros (+8 %), confirmant une reprise graduelle amorcée en 2024. Les bureaux enregistrent un rebond significatif des investissements, concentré à Paris intramuros, signe que les investisseurs commencent à se repositionner.

Dans le même temps, l'environnement macroéconomique est devenu plus lisible, avec une inflation mieux orientée et une détente monétaire engagée. Cette amélioration reste toutefois fragilisée par le regain de tensions géopolitiques au Moyen-Orient, qui alimente une forte volatilité des prix de l'énergie et ravive les incertitudes sur l'inflation et le rythme d'assouplissement monétaire. Pour Aestiam, ce contexte crée les conditions d'une reprise progressive et sélective, tout en appelant à maintenir une discipline de gestion élevée dans un environnement encore instable.

Marché locatif : un rééquilibrage entre Île-de-France et régions

En 2025, la demande placée nationale atteint environ 2,8 millions de m². Dans le détail, 1,6 million de m² ont été placés en Île-de-France, contre 1,2 million de m² dans 17 métropoles régionales. Là où l'Île-de-France reste pénalisée par le recul des grandes transactions, les régions affichent une meilleure stabilité, portée par une demande plus diffuse, plus locale et moins dépendante des grandes surfaces.

Cette évolution s'inscrit dans une transformation plus large des usages. Le télétravail s'est stabilisé autour de 1,9 jour par semaine en 2024-2025, contre 2,5 jours en 2022 et 3 jours en 2021. Dans le même temps, 47 % des dirigeants constatent une hausse de la présence au bureau en 2025, contre 31 % en 2024. **Autrement dit, le bureau conserve un rôle structurant, mais les entreprises expriment désormais des attentes beaucoup plus exigeantes en matière de localisation, de flexibilité et de qualité d'usage.**

La centralité devient ainsi un critère décisif. Entre 2021 et 2025, 91 % des transactions de bureaux ont concerné des actifs situés à moins de 800 mètres d'une gare, contre 78 % seulement sur la période 2006-2010. Cette donnée illustre la concentration de la demande sur les emplacements les plus accessibles et les plus intégrés aux mobilités quotidiennes.

Une fracture croissante entre grands ensembles et petits actifs

Le marché fait apparaître une divergence nette entre les grands ensembles et les petites surfaces (inférieures à 1 000 m²). En Île-de-France, la demande placée moyenne ressort à 1,8 million de m² depuis 2020, contre 2,3 millions de m² sur la période 2000-2019. Cette baisse est d'abord imputable au recul des grandes surfaces de 5 000 m² et plus, en diminution d'environ 30 %. À l'inverse, les surfaces de 1 000 m² et moins progressent en nombre de transactions et représentent une part croissante du marché francilien.

Cette divergence n'est probablement pas conjoncturelle. Elle reflète une transformation durable des usages et des stratégies immobilières des entreprises. Les grands ensembles périphériques, souvent plus difficiles à commercialiser et plus exposés à la rationalisation des surfaces, concentrent aujourd'hui davantage de risques de vacance et de correction de valeur. À l'opposé, les surfaces plus petites, recherchées par les PME, TPE et ETI, s'inscrivent mieux dans les organisations hybrides, bénéficient d'une commercialisation plus granulaire et présentent souvent une meilleure profondeur de marché.

Cette tendance locative se reflète dans l'investissement : les transactions inférieures à 10 M€ représentent désormais près de 15 % des volumes, contre 7 % dans les années 2010. Les immeubles valorisés entre 2 et 3 millions d'euros, au cœur de la stratégie d'Aestiam, s'inscrivent pleinement dans cette dynamique, qui combine granularité locative, maîtrise du risque de vacance et adaptabilité aux usages contemporains.

Des fondamentaux locatifs solides dans de nombreux marchés

L'analyse des taux de vacance confirme cette polarisation. En Île-de-France, le taux de vacance atteint 10,7 %, mais cette moyenne masque des écarts très marqués entre Paris à 7,8 %, la 2^{ème} Couronne à 5,4 %, le Croissant Ouest à 17,9 % et la 1^{ère} Couronne à 18,2 %. En régions, les niveaux demeurent globalement modérés dans de nombreuses métropoles : par exemple, 6,0 % à Rennes, 6,1 % à Nantes, 4,1 % à Toulouse et 5,4 % à Montpellier.

Les loyers, eux aussi, témoignent d'une stabilité notable. En 2025, les valeurs locatives se maintiennent globalement, et peuvent même augmenter sur les actifs de qualité. Cette hiérarchie confirme, selon Aestiam, que les difficultés, réelles, de la périphérie parisienne ne sont pas représentatives de tout le marché, qui continue de valoriser la centralité et la qualité des prestations.

Vers une reprise graduelle et sélective du marché

Dans ce contexte, Aestiam considère que son modèle de gestion, fondé sur un immobilier à taille humaine, apparaît particulièrement pertinent. La société défend depuis longtemps une approche centrée sur des actifs lisibles, bien situés, accessibles, de taille réduite et insérés dans des bassins économiques solides. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans la nouvelle réalité du marché tertiaire.

« Le marché des bureaux ne disparaît pas, il évolue. La période récente a révélé une polarisation très nette entre les grands ensembles périphériques et les actifs compacts, bien localisés et adaptés aux besoins des entreprises. Notre conviction, confirmée par cette étude, est que les immeubles de petite taille constituent aujourd'hui un segment structurellement résilient, capable d'allier liquidité, stabilité locative et potentiel de valorisation à moyen terme », déclare **Laurent LE, Président d'Aestiam**.

Aestiam estime ainsi que la reprise bénéficie d'abord aux actifs de petite taille et centraux. À l'inverse, certains grands ensembles périphériques pourraient encore connaître des ajustements résiduels. Pour 2026 et 2027, l'étude anticipe une progression du revenu locatif, un potentiel de rattrapage en régions et une reprise graduelle des prix sur les actifs les mieux placés.

À propos d'Aestiam

Acteur historique de l'épargne immobilière, Aestiam offre des solutions d'investissement aux particuliers et aux investisseurs professionnels depuis des décennies. L'immobilier à taille humaine est au cœur de l'identité d'Aestiam, qui gère principalement des bureaux, des commerces, des hôtels et des locaux d'activité de petites et moyennes surfaces, adaptées aux besoins des locataires et des investisseurs. Aestiam gère aujourd'hui 5 SCPI et 1 SCI, représentant 1,4 milliard d'euros d'actifs sous gestion.

Avertissements

Ceci est une communication publicitaire.

La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG). La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans. Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site d'Aestiam.