

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2025

NEWMARK

# Le marché de l'investissement

FRANCE | BUREAUX, COMMERCE, INDUSTRIEL



# Sommaire

|    |                   |      |
|----|-------------------|------|
| 01 | Synthèse          | P.03 |
| 02 | Chiffres clés     | P.04 |
| 03 | Volumes investis  | P.05 |
| 04 | Acteurs           | P.17 |
| 05 | Taux de rendement | P.21 |
| 06 | Perspectives      | P.24 |

# Synthèse

Ce que nous avons observé au 1<sup>er</sup> semestre 2025



2,3 milliards d'euros

ont été investis sur le marché français au 2<sup>e</sup> trimestre 2025. 5,5 milliards d'euros ont été investis depuis le début de l'année soit une **hausse de 15 % sur un an**.



2 milliards d'euros

ont été investis sur le marché français des bureaux au 1<sup>er</sup> semestre 2025 (+11 % par rapport à la même période en 2024). L'Île-de-France concentre l'essentiel de l'activité alors que les marchés régionaux sont atones (~250 M€ investis au 1<sup>er</sup> semestre 2025).



L'Île-de-France concentre

64% des montants engagés

en France au 1<sup>er</sup> semestre 2025 (contre 48 % en 2024). Cette part élevée est liée à la **finalisation de grandes acquisitions de bureaux** (80 % de « Trinity ») et de commerces (JV Kering/Ardian, 15 % du « Forum des Halles »).



Les sommes investies en commerces totalisent

1,8 milliard d'euros

soit une part élevée de **32 %** liée à **des opérations majeures** (JV Kering/Ardian, etc.). L'activité est stable sur le marché de l'industriel (**1,6 milliard d'euros** engagés soit +2 % sur un an).



Toutes classes d'actifs confondues

11 opérations  
≥ 100 millions d'euros

ont été recensées en France au 1<sup>er</sup> semestre 2025. Celles-ci concentrent 47 % des investissements réalisés sur la période.



Les étrangers représentent une part importante des investissements en France, avec près de

2,2 milliards d'euros

engagés au 1<sup>er</sup> semestre 2025 soit **41 %** du volume total (contre 44 % sur l'ensemble de 2024).

# Chiffres clés

|                                            | S1 2025   | S1 2024   | Évolution |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Volumes investis, toutes classes d'actifs  | 5,5 mds € | 4,8 mds € | ▲         |
| Nombre total de transactions               | 204       | 310       | ▼         |
| Nombre de transactions ≥ 100 millions €    | 11        | 10        | ▲         |
| Part des transactions ≥ 100 millions €     | 47 %      | 33 %      | ▲         |
| Part des volumes investis en Ile-de-France | 64 %      | 46 %      | ▲         |
| Part des volumes investis en bureaux       | 37 %      | 38 %      | ▼         |
| Part des volumes investis en industriel    | 31 %      | 33 %      | ▼         |
| Part des volumes investis en commerces     | 32 %      | 29 %      | ▲         |
| Part des investisseurs étrangers           | 41 %      | 44 %      | ▲         |
| Part des portefeuilles                     | 32 %      | 24 %      | ▲         |
| Taux de rendement prime bureaux            | 4,00 %    | 4,25 %    | ▼         |
| Taux de rendement prime commerces          | 4,00 %    | 4,25 %    | ▼         |
| Taux de rendement prime industriel         | 4,75 %    | 4,75 %    | ▶         |

Source : Newmark



# Volumes investis

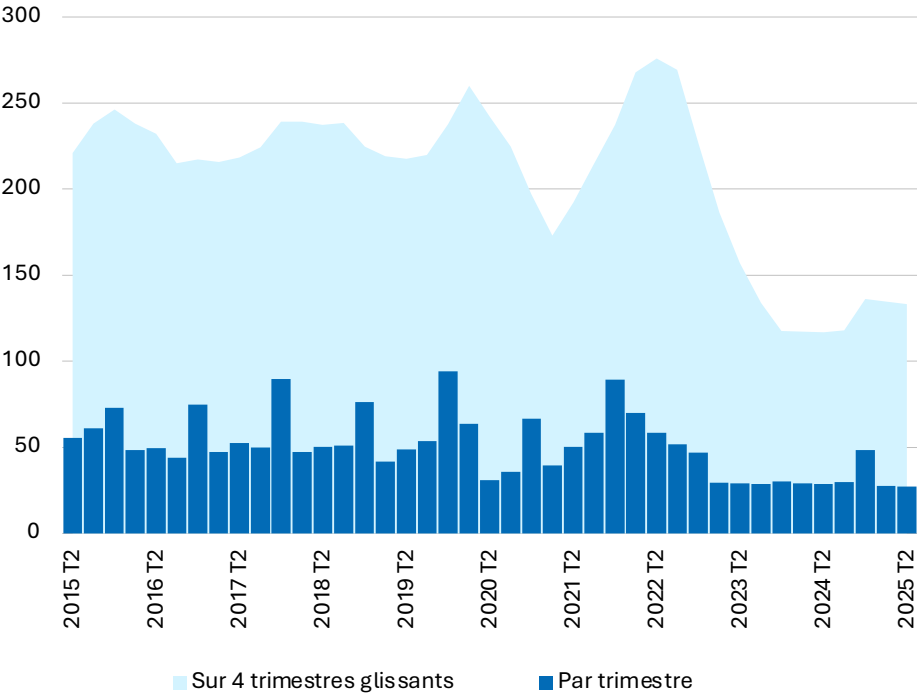


# Contexte international

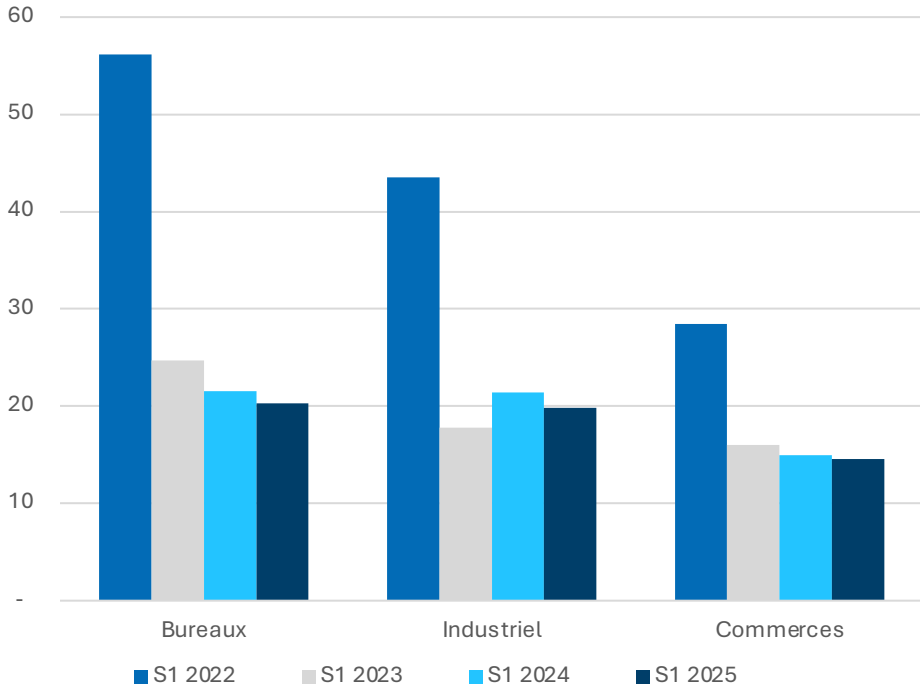
Près de 27 milliards d’euros ont été investis au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 sur le marché européen de l’investissement en immobilier d’entreprise. Sur l’ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2025, les montants investis s’élèvent à 55 milliards d’euros soit une légère baisse de 7 % sur un an. La tendance au rééquilibrage du marché se confirme, avec une répartition plus homogène entre les différentes classes d’actifs. Avec un peu plus de 20 milliards d’euros engagés

au 1<sup>er</sup> semestre 2025 – soit 37 % du volume total – les bureaux devancent de peu les locaux industriels. Si la part des commerces est moins élevée (27 %), cette classe d’actifs est la seule à maintenir un volume d’activité stable d’une année sur l’autre alors que les volumes investis sur les marchés des bureaux et de l’industriel baissent respectivement de 6 et 7 %.

Volumes investis en Europe, tous produits\* en mds €



Volumes investis en Europe par type d’actifs, en mds €



Source : RCA / \*Immobilier d’entreprise (bureaux, commerces, industriel).

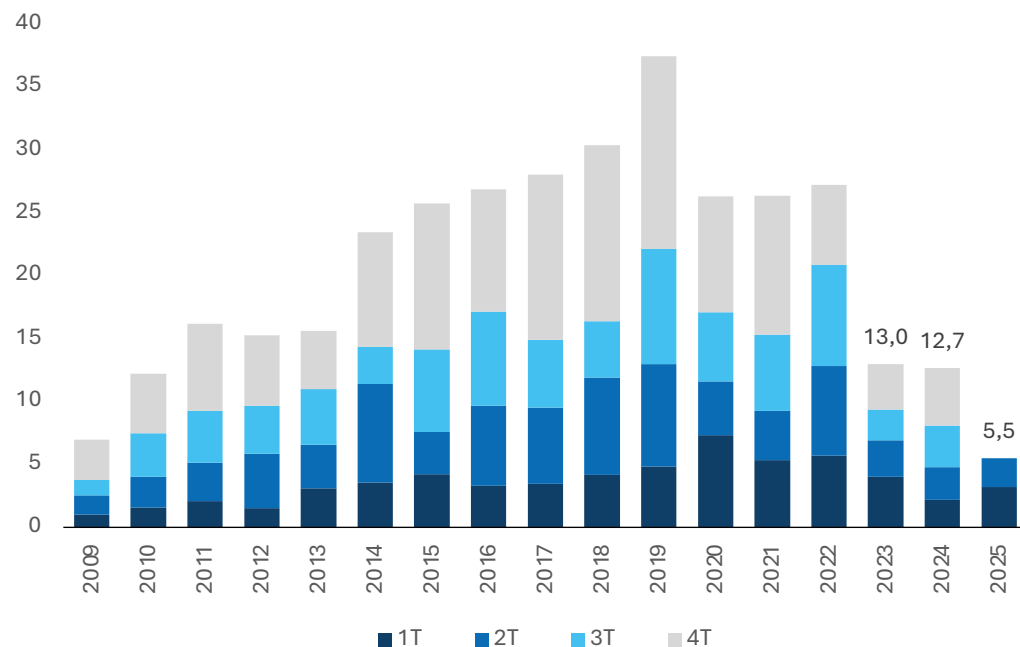
# Une hausse limitée et à relativiser

Après 3,2 milliards d'euros investis en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, 2,2 milliards l'ont été au 2<sup>e</sup> trimestre. Ceci porte à 5,5 milliards d'euros l'ensemble des sommes engagées au 1<sup>er</sup> semestre 2025, soit une hausse de 15 % en un an.

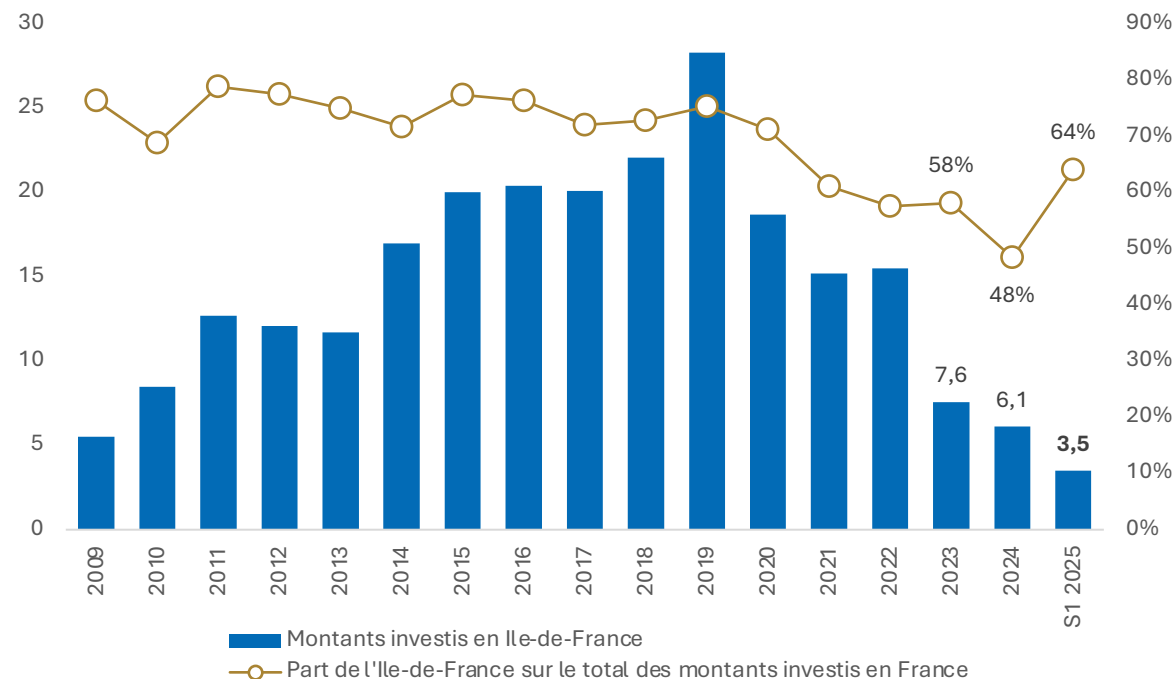
Ce résultat doit être relativisé, le nombre total de transactions étant en forte baisse (204 contre 310 au 1S 2024) et quelques très grandes acquisitions représentant une part importante des volumes (JV Kering/Ardian, Tour « Trinity », « Renaissance », etc.).

Ces opérations, ainsi que le nombre réduit de cessions de grands portefeuilles industriels expliquent la part élevée des investissements en région parisienne (64 % des montants investis en France au 1<sup>er</sup> semestre 2025 contre 46% au 1<sup>er</sup> semestre 2024).

Volumes investis en France par trimestre, tous produits\* en milliards €



Volumes investis en Ile-de-France, tous produits\* en milliards €



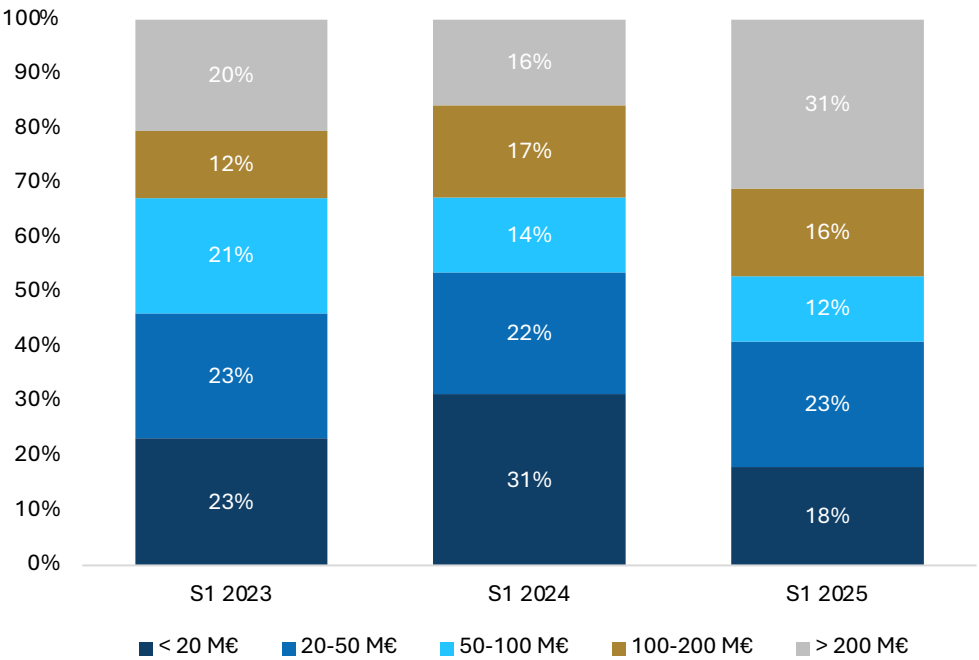
Sources : Newmark / RCA / \*Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

# Quatre transactions représentent près d'un tiers des volumes investis

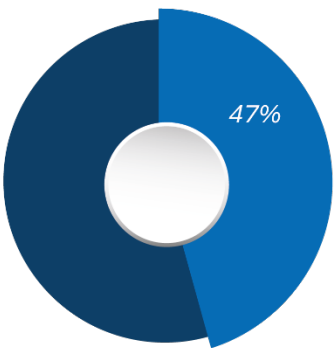
Toutes classes d'actifs confondues, 11 transactions > 100 M€ ont été recensées en France au 1S 2025 (contre 10 au 1S 2024), lesquelles concentrent 47 % des montants investis sur la période. Les 4 transactions > 200 M€ (JV Kering/Ardian, Tour « Trinity », « Forum des Halles », « Renaissance »)

représentent à elles seules un tiers des investissements en France depuis janvier. Le segment des transactions comprises entre 20 et 50 M€ reste quant à lui solide, avec plus de 41 opérations totalisant 1,2 milliard d'euros.

Volumes investis en France\*, répartition par tranche de montant

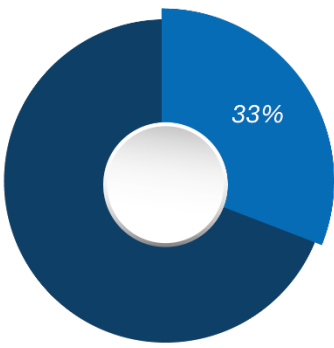


Part sur le total des montants investis en France



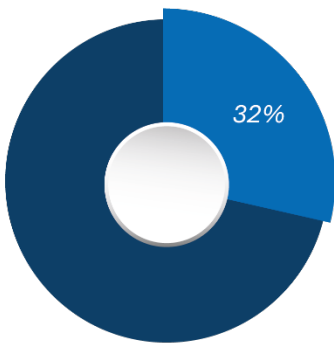
11

Transactions > 100 M€  
En France au **S1 2025**



10

Transactions > 100 M€  
En France au **S1 2024**



10

Transactions > 100 M€  
En France au **S1 2023**

Sources : Newmark / RCA / \*Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

# Transactions significatives

## Exemples en 2025 (1T-3T)

| TYPOLOGIE DOMINANTE | IMMEUBLE / ADRESSE                                   | VILLE                   | VENDEUR                   | ACQUÉREUR                                      | SURFACE M² | MONTANT     |
|---------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|------------|-------------|
| Commerces / Bureaux | JV Kering / Ardian*                                  | Paris (75001, 75008)    | Kering                    | Ardian (ACM / Mubadala)                        | 12 136     | <div></div> |
| Bureaux             | Solstys   38-46 rue du Rocher                        | Paris (75008)           | Deka                      | Gecina                                         | 32 200     | <div></div> |
| Bureaux             | Tour Trinity (80 %)                                  | Courbevoie (92)         | Unibail Rodamco Westfield | NBIM                                           | 49 000     | <div></div> |
| Bureaux / Commerces | Renaissance   26 bis-32 rue François 1 <sup>er</sup> | Paris (75008)           | Ardian                    | ACOSS (URSSAF)                                 | 9 213      | <div></div> |
| Commerces           | Forum des Halles (15%)                               | Paris (75001)           | Unibail Rodamco Westfield | CDC                                            | 77 600     | <div></div> |
| Logistique          | Portefeuille Occident (5 entrepôts)                  | France                  | Blackstone                | EQT Real Estate                                | 148 000    | <div></div> |
| Commerces           | Saint-Genis 2                                        | Saint-Genis-Laval (69)  | SCC-LSGI                  | Mercialys                                      | 38 500     | <div></div> |
| Bureaux             | 280-282 boulevard Saint Germain                      | Paris (75007)           | AEW (CNP Assurances)      | Mindston Capital                               | 8 696      | <div></div> |
| Logistique          | Portefeuille Sun (3 entrepôts)                       | France                  | DWS                       | Ares Management                                | 115 000    | <div></div> |
| Logistique          | Plateforme Pepsi                                     | Dourges (62)            | Delta 3                   | Tristan Capital P. / Edmond de Rothschild Reim | 136 000    | <div></div> |
| Commerces / Bureaux | 88 rue de Rivoli                                     | Paris (75004)           | Pimco                     | Immobilière Dassault                           | 6 000      | <div></div> |
| Bureaux             | 48 rue Notre Dame des Victoires                      | Paris (75002)           | Pontegadea                | Foncière Renaissance / Mimco                   | 7 417      | <div></div> |
| Bureaux             | 15 avenue de la Grande Armée                         | Paris (75016)           | Generali                  | RedTree Capital                                | 4 686      | <div></div> |
| Logistique          | Plateforme de messagerie                             | Colombier-Saugnieu (69) | EM2C Groupe               | Prologis                                       | 25 313     | <div></div> |
| Bureaux             | CB21 (25 %)                                          | Courbevoie (92)         | CNP Assurances            | Covivio                                        | 17 000     | <div></div> |
| Commerces           | Portefeuille 9 Carrefour Market                      | France                  | Carrefour                 | Supermarket Income REIT                        | 33 444     | <div></div> |
| Commerces           | Portefeuille Dionysos – boutiques Marais             | Paris (75004)           | 6e Sens Immobilier        | Groupama Gan Reim                              | 2 056      | <div></div> |
| Bureaux             | 61 avenue Franklin Roosevelt                         | Paris (75008)           | Institut Pasteur          | Hestia                                         | 2 590      | <div></div> |
| Bureaux             | 187-189 quai de Valmy                                | Paris (75010)           | Amundi                    | Kerria                                         | 3 546      | <div></div> |
| Commerces           | Portefeuille boutiques rue Bonaparte                 | Paris (75006)           | Praemia                   | Mata Capital                                   | 850        | <div></div> |

Source : Newmark / \*Hôtel de Nocé, 35-37 Montaigne, 56 Montaigne.

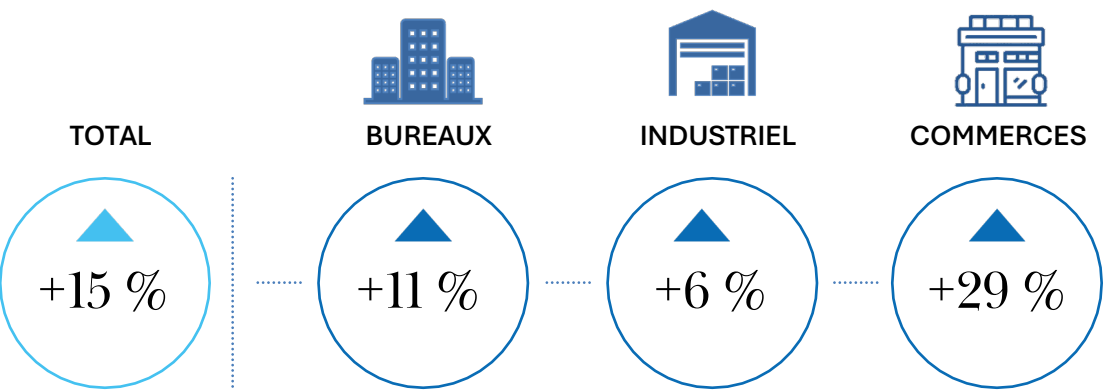
> 200 M€    100 - 200 M€    50 - 100 M€    < 50 M€

# Une répartition relativement équilibrée

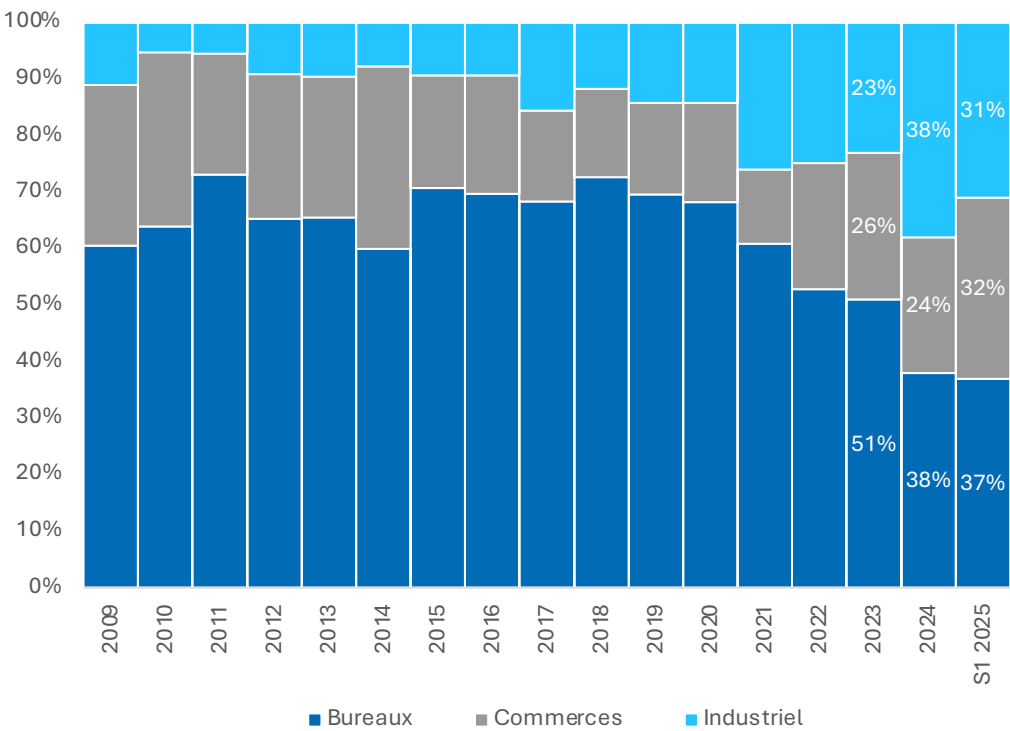
La répartition des volumes investis au 1<sup>er</sup> semestre 2025 est relativement équilibrée. Les commerces concentrent 32 % des investissements en France, mais leur part a été gonflée par quelques grandes transactions (JV Kering/Ardian, « Forum des Halles », « Renaissance », « Saint Genis 2 », etc.) tandis que le nombre total d'opérations reste limité.

Quant au marché industriel, sa performance s'est légèrement améliorée avec 1,7 milliard d'euros investis au 1<sup>er</sup> semestre 2025 (+ 6 % sur un an). Enfin, les bureaux redeviennent la classe d'actifs majoritaire mais leur part demeure nettement en deçà de la moyenne décennale (37 % contre 62 %).

## Volumes investis en France - Évolution sur un an



## Volumes investis en France, répartition par classe d'actifs



Sources : Newmark / RCA / \*Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

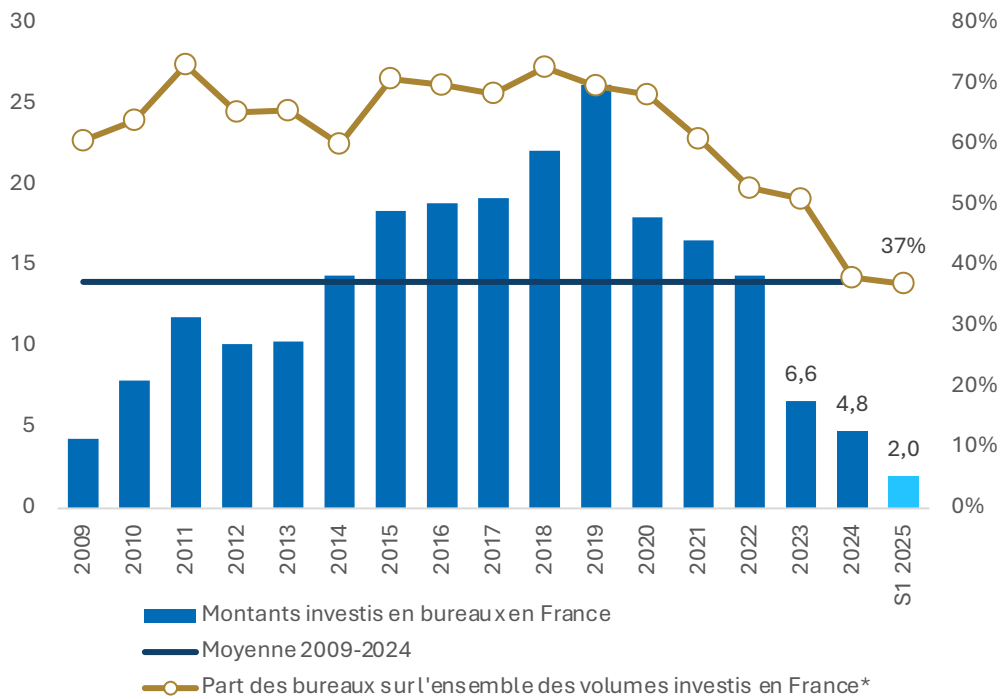
# Bureaux : des volumes en hausse mais peu de transactions

2 milliards d’euros ont été investis sur le marché français des bureaux au 1<sup>er</sup> semestre 2025 soit une hausse de 11 % en un an. Cependant, quatre transactions > 100 M€ (80 % de la tour « Trinity », « Renaissance », etc.) représentent à elles seules 37 % du volume

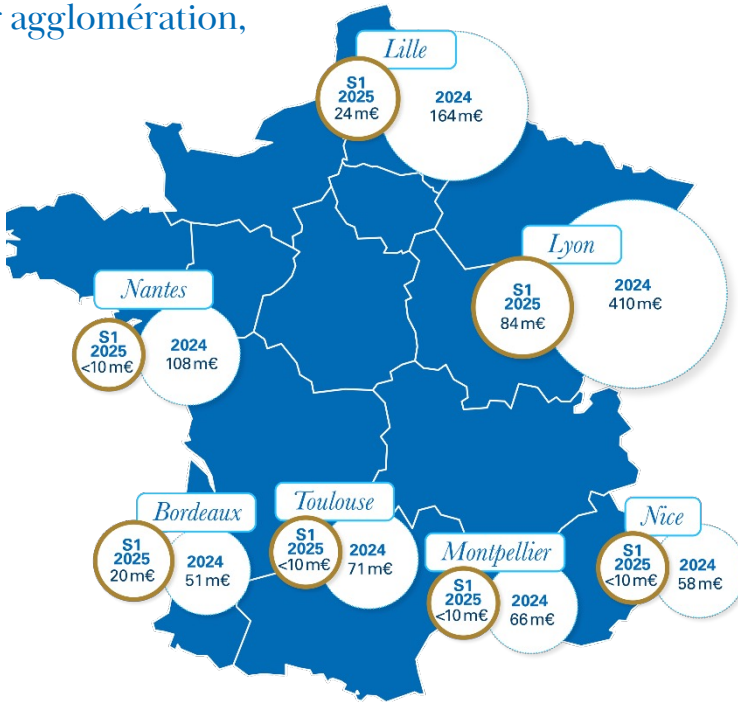
total depuis janvier. Ces transactions expliquent la part élevée des investissements en région parisienne (88 % des investissements en bureaux en France contre 69 % en 2024), qui augmentera encore au 2<sup>nd</sup> semestre avec la finalisation d’autres transactions

d’envergure (comme « Solstys », acquis par Gecina). En région, le marché des bureaux reste atone, notamment à Lyon où moins de 100 millions d’euros ont été investis au 1<sup>er</sup> semestre 2025 contre plus de 400 millions sur l’ensemble de 2024.

Volumes investis en bureaux en France, en milliards €



Volumes investis en bureaux en régions, par agglomération, en millions d’€



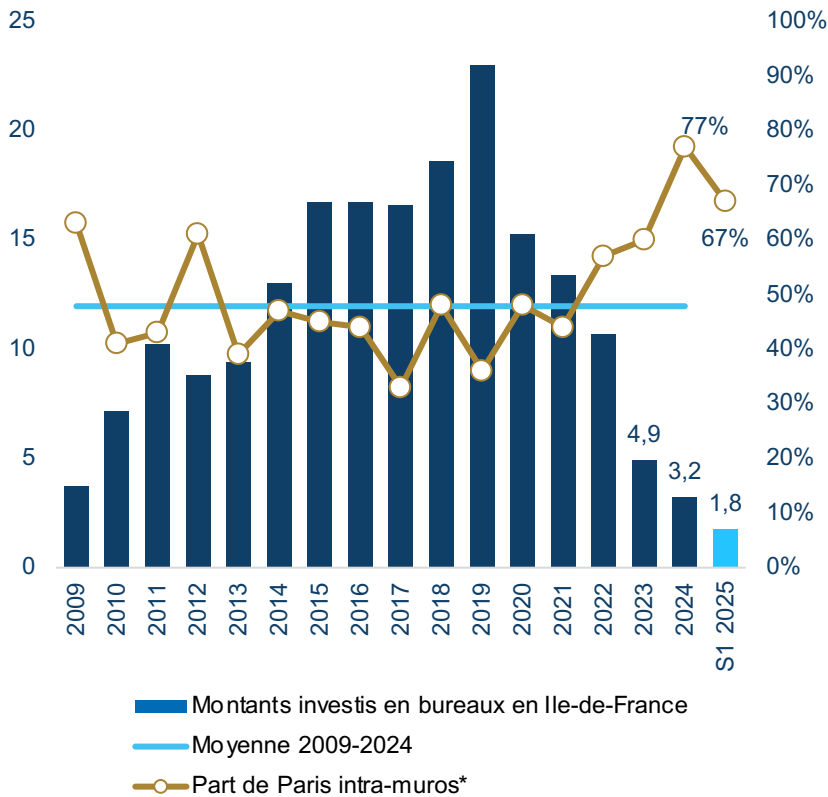
Sources : Newmark / RCA / \*Sur le marché de l’immobilier d’entreprise (bureaux, commerces, industriel).

# Paris toujours attractif, une référence majeure à La Défense, atone partout ailleurs...

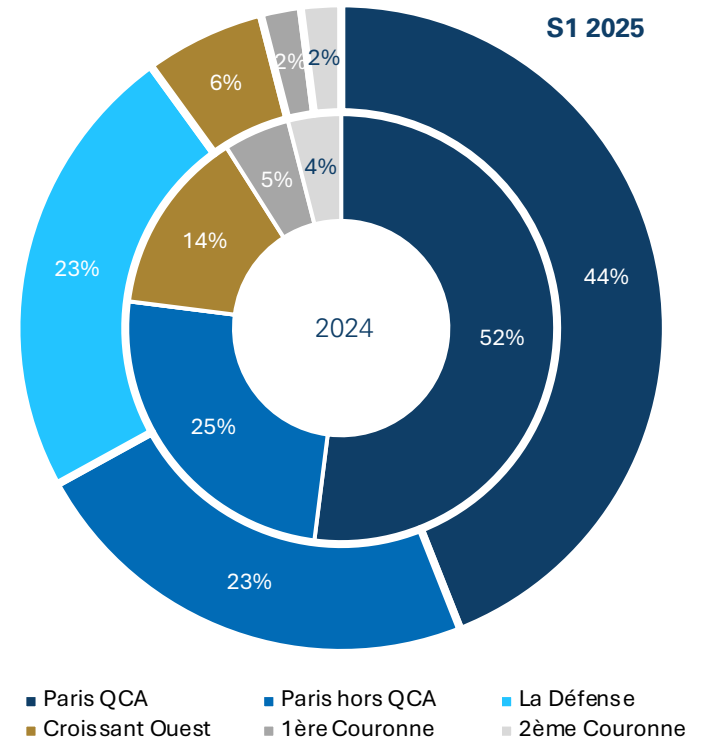
1,8 milliard d'euros ont été investis sur le marché francilien des bureaux au 1<sup>er</sup> semestre 2025, soit une hausse de 76 % en un an. Le début d'année a surtout été marqué par la cession par URW à NBIM de 80 % de « Trinity », première tour vendue à La Défense depuis « Eria » en 2022.

Cette transaction explique le recul de la part de Paris intra-muros dans les volumes investis sur le marché francilien des bureaux (67 % contre 77 % en 2024). La capitale continue toutefois de dominer l'activité grâce à la réalisation de plusieurs opérations dans le QCA. En outre, la part de Paris augmentera au 2<sup>nd</sup> semestre avec la finalisation de transactions majeures (« Paris Trocadéro », « Solstys », etc.).

Volumes investis en bureaux en Ile-de-France, en milliards €



Volumes investis en bureaux en Ile-de-France, par secteur géographique, en %



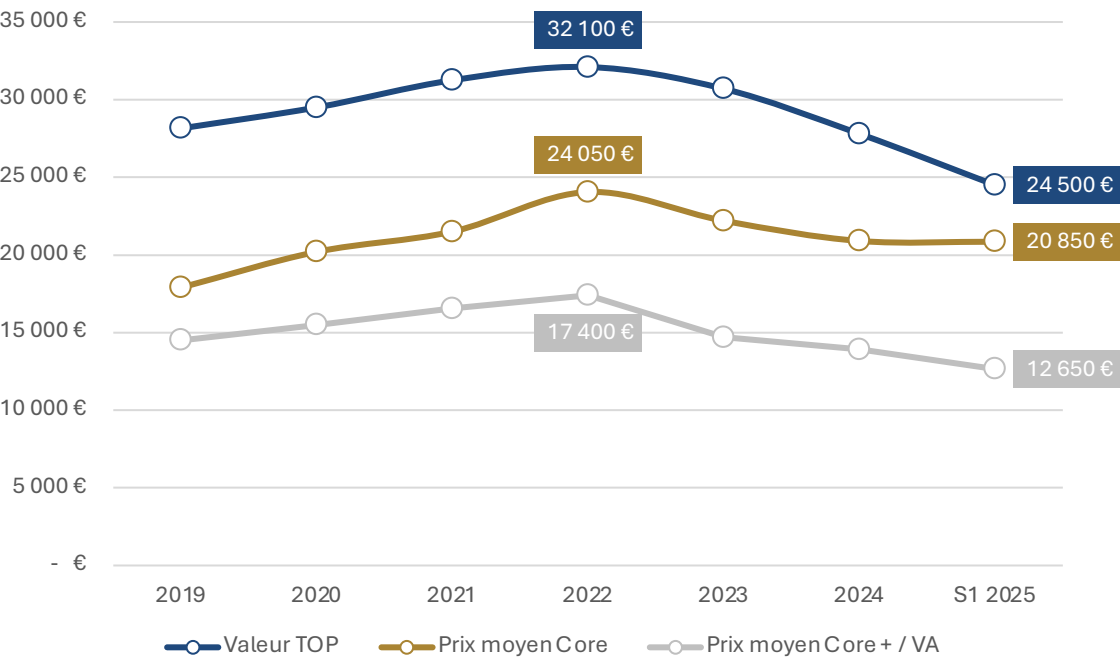
Sources : Newmark, Immostat

# Bureaux : évolution très contrastée des prix

Amorcé en 2022-2023, le réajustement des prix se poursuit dans les différents secteurs tertiaires franciliens. Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, les prix atteignent en moyenne 13 500 €/m<sup>2</sup> dans le QCA, soit une diminution de 33 % par rapport au niveau de 2022 (~20 000 €/m<sup>2</sup>).

La correction est plus forte dans le Croissant Ouest et la 1<sup>ère</sup> Couronne, où les prix moyens atteignent respectivement 4 500 €/m<sup>2</sup> et moins de 2 000 €/m<sup>2</sup>. Toutefois, dans ces sous-marchés, une part significative de l'activité porte sur des projets de reconversion et très peu ou pas d'actifs core sont cédés.

Evolution des prix métriques bureaux dans Paris QCA, en €/m<sup>2</sup>



Fourchettes de prix métriques bureaux par secteur, en €/m<sup>2</sup>

|                           | 2022            | S1 2025          |
|---------------------------|-----------------|------------------|
| La Défense                | 12 200<br>8 000 | 9 100<br>3 000   |
| Croissant Ouest           | 20 500<br>6 300 | 10 500*<br>4 500 |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne | 10 200<br>4 700 | 4 800*<br>1 800  |

Valeur top observée  
Valeur moyenne des transactions

Sources : Newmark / RCA / NB : prix en €/m<sup>2</sup> AEM, surface totale.

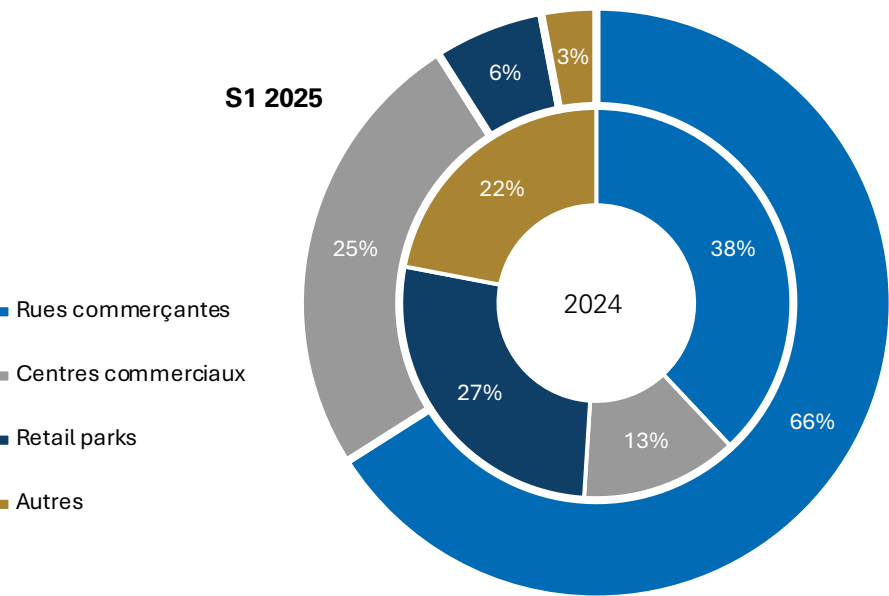
\*Absence de transactions Core

# Commerce : une forte hausse à nuancer

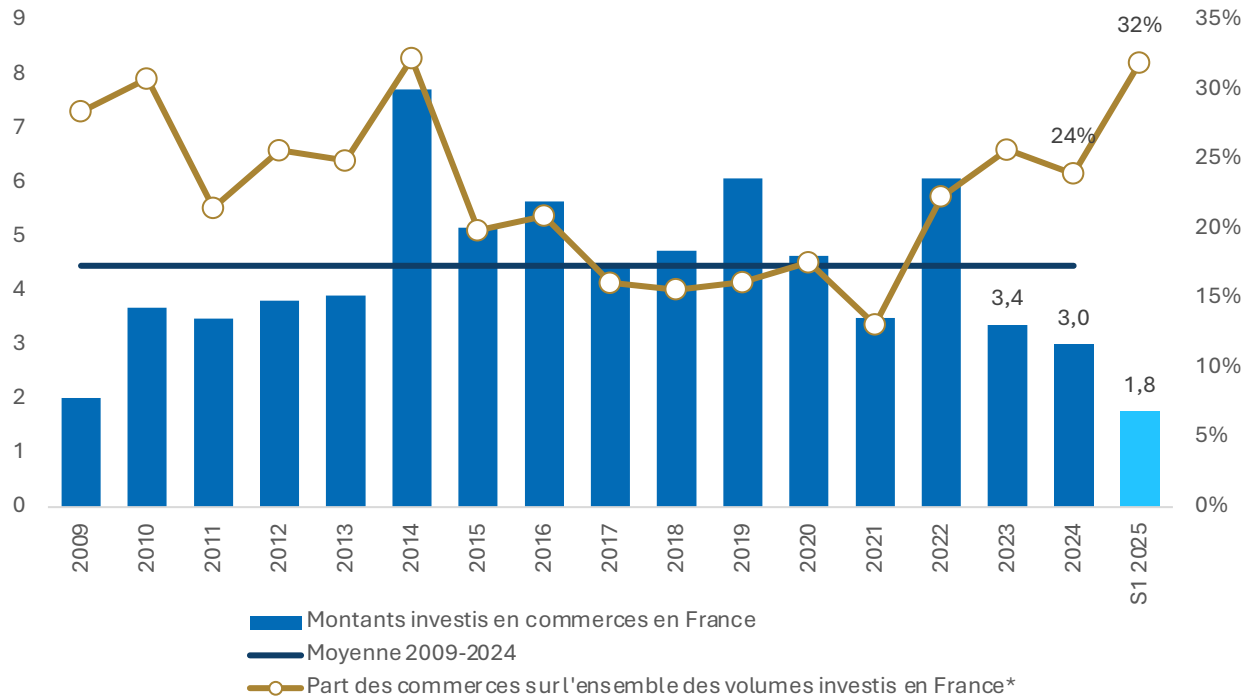
Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, les montants engagés sur le marché français des commerces ont totalisé 1,8 milliard d'euros. Représentant un tiers des investissements en immobilier d'entreprise, ce volume a cru de 29 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Cependant, l'activité a nettement ralenti entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2025 (- 55 %) et les investisseurs demeurent

très sélectifs. Par ailleurs, les grandes transactions pèsent d'un poids très conséquent. Quatre opérations > 100 millions d'euros représentent ainsi 69 % de l'activité depuis le début de l'année (JV Kering/Ardian et « Forum des Halles » au 1<sup>er</sup> trimestre, et « Saint-Genis 2 » et les commerces de l'immeuble mixte « Renaissance » au 2<sup>e</sup> trimestre).

Répartition des volumes investis en commerces en France, par format



Volumes investis en commerces en France, en milliards €



# Paris, locomotive du marché des commerces

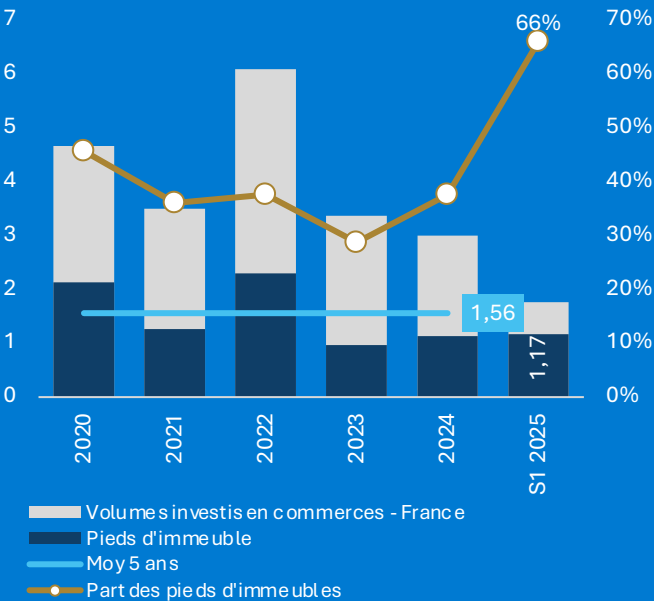
Du fait de la JV Kering/Ardian, les pieds d'immeuble concentrent la grande majorité des investissements commerces du 1<sup>er</sup> semestre 2025 (66 %), devant les centres commerciaux (25 %), dont la part a été gonflée par la cession de 15 % du « Forum des Halles » et de « Saint-Genis 2 ». Très prisés des investisseurs, les retail parks

ne concentrent qu'une faible part des sommes engagées en commerces en raison du faible nombre de produits d'envergure mis sur le marché. Ainsi, les cessions de retail parks n'ont totalisé que 100 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2025, soit une part de 6 % contre 27 % sur l'ensemble de 2024.



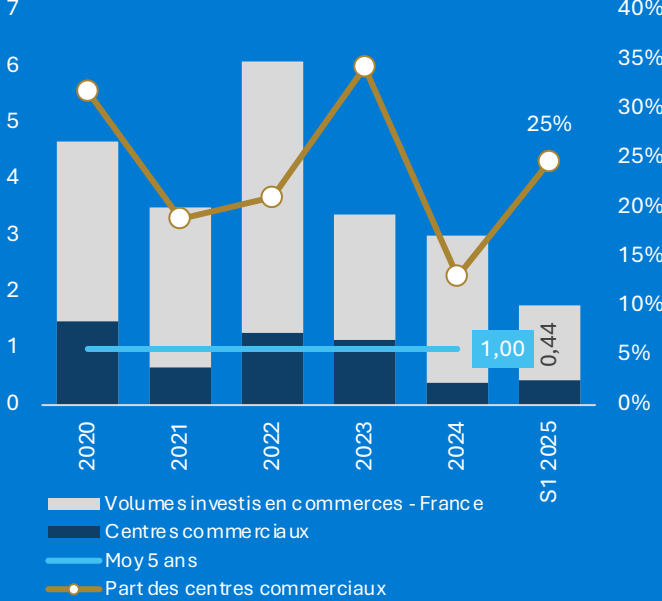
## Pieds d'immeuble

Répartition des volumes investis en pieds d'immeuble en France, en milliards €



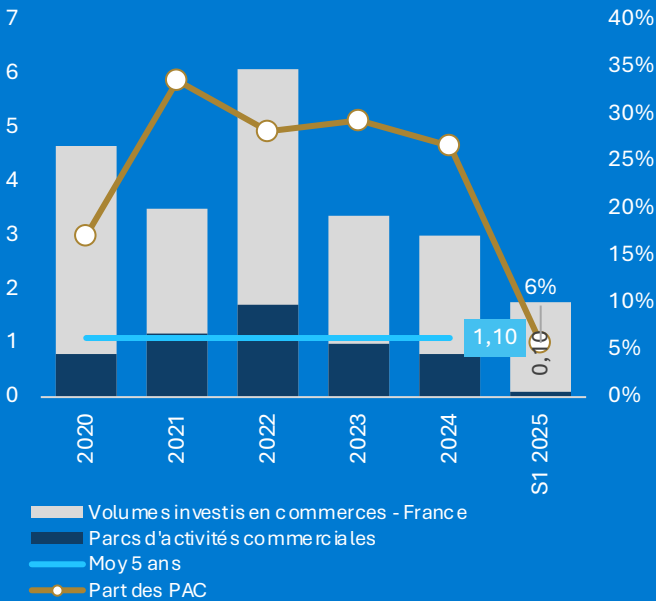
## Centres commerciaux

Répartition des volumes investis en centres commerciaux en France, en milliards €



## Parcs d'activités commerciales

Répartition des volumes investis en parcs d'activités commerciales en France, en milliards €

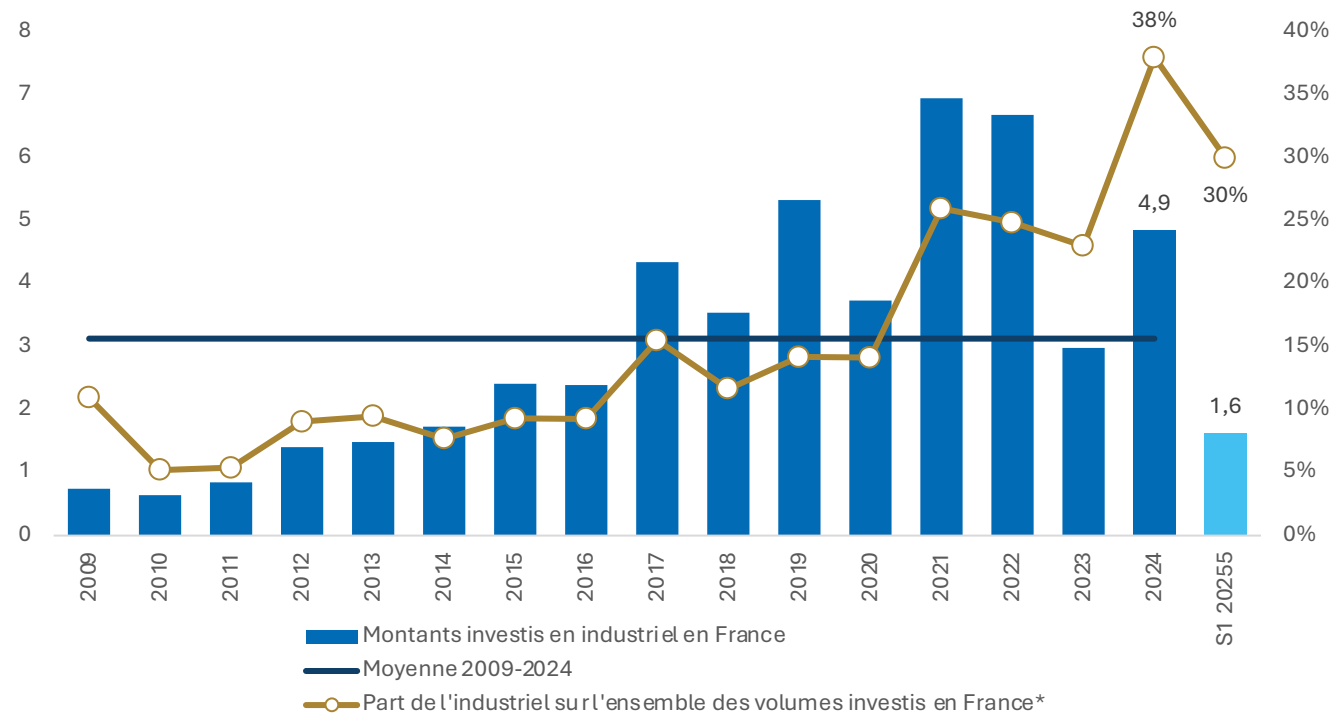


# Industriel : reprise au 2T, mais fin d'année moins animée en vue

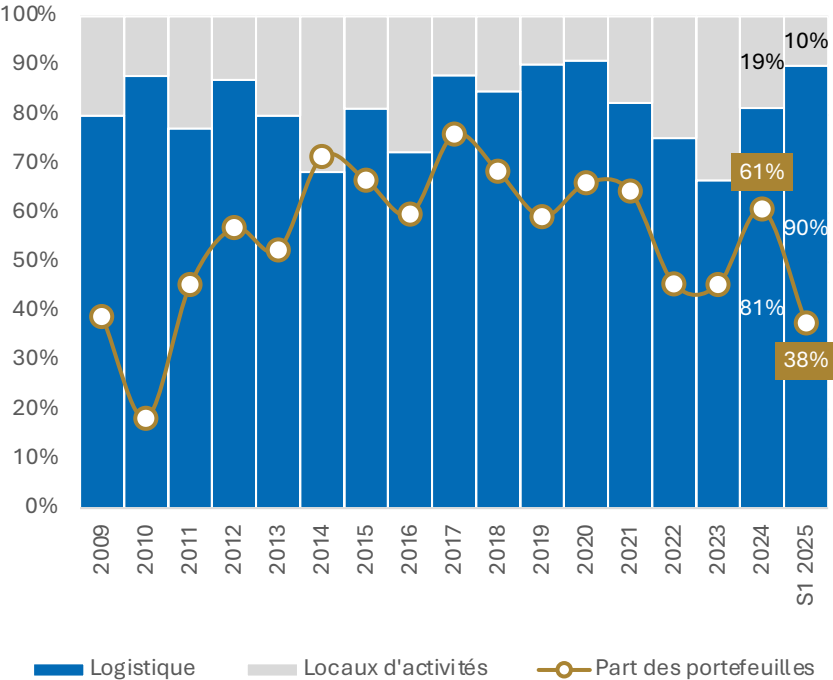
Près de 900 M€ ont été investis sur le marché français de l'industriel au 2<sup>e</sup> trimestre 2025, soit une hausse de 21 % sur un trimestre liée à la signature de quelques portefeuilles logistiques d'envergure (« Occident », « Sun », etc.). Le segment des locaux d'activités est moins dynamique.

Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2025, les volumes engagés sur le marché français de l'industriel totalisent plus d'1,6 milliard d'euros, soit une légère hausse de 2 % en un an. Au vu des dossiers en cours, le résultat de l'ensemble de 2025 sera très vraisemblablement inférieur à celui de 2024.

Volumes investis en industriel en France, en milliards €



Répartition des volumes investis en industriel en France, par type d'actifs



Sources : Newmark / RCA / \*Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

# Acteurs

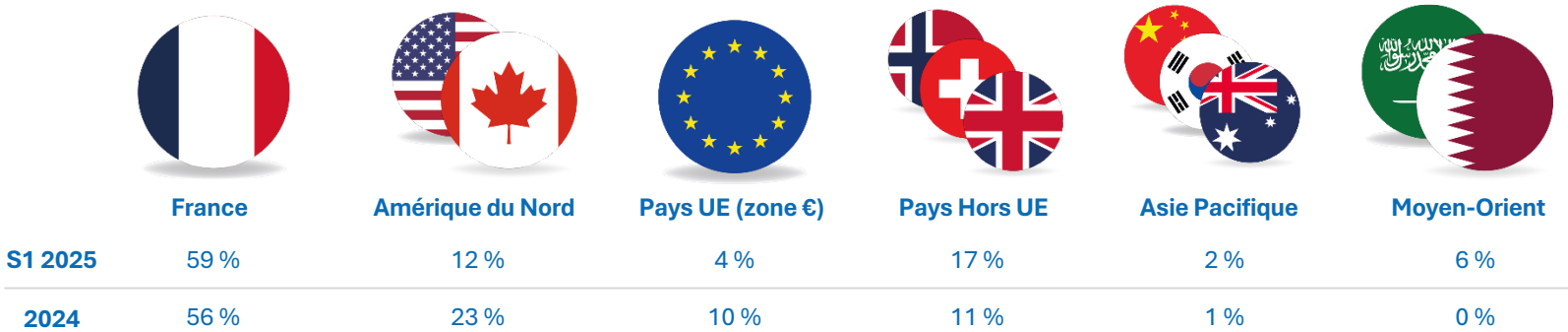


# Maintien de la part des investisseurs étrangers

Comme en 2024 et malgré un nombre restreint d'opérations, les investisseurs étrangers ont continué de représenter une part importante des volumes investis en France au 1<sup>er</sup> semestre 2025, soit 41 % contre 44 % sur l'ensemble de 2024. Ceux-ci ont été à l'origine des principales opérations, quelle que soit la classe d'actifs, sous forme notamment de JV (NBIM, Mubadala). Comme en 2024, le segment industriel continue néanmoins de représenter la majorité de leurs investissements (acquisitions récentes de EQT Real Estate, ARES, Prologis, etc.).

Les investisseurs français ont quant à eux représenté la quasi-totalité du nombre de transactions. Les plus significatives ont été menées pour le compte d'institutionnels, tels ACM, ACOSS, CDC ou encore Cardif.

## Évolution de la part des investisseurs étrangers en France, en %\*



## Répartition des investissements étrangers en France, par type d'actifs en %\*

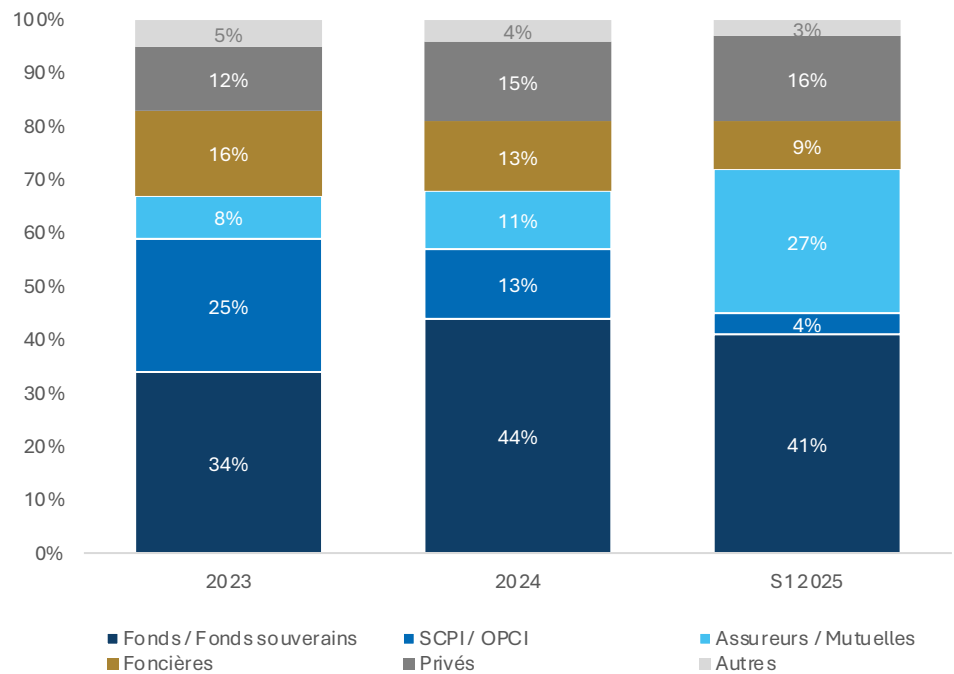


Source : Newmark / \*Sur le volume total investi en France (bureaux, commerces, industriel).

# Les institutionnels se démarquent

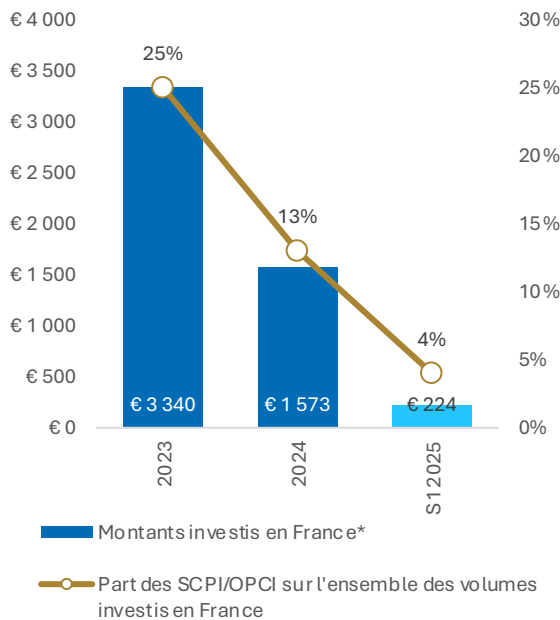
2025 marque le retour des grands institutionnels français. Plusieurs assureurs (ACM, Cardif, etc.) ont notamment été à l'origine d'acquisitions significatives au 1<sup>er</sup> semestre. Leur part (27%) reste néanmoins inférieure à celle des fonds (41%), gonflée par les acquisitions importantes de fonds souverains sur les marchés des commerces et des bureaux (NBIM, Mubadala), et celles de fonds d'investissement sur le marché de la logistique (EQT, ARES, BOREAL, etc.). Enfin, la part des SCPI/OPCI se réduit encore, passant d'un pic de 35 % en 2017 à 13 % en 2024 et à peine 4 % au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

Volumes investis en France\*, répartition par typologie d'investisseurs

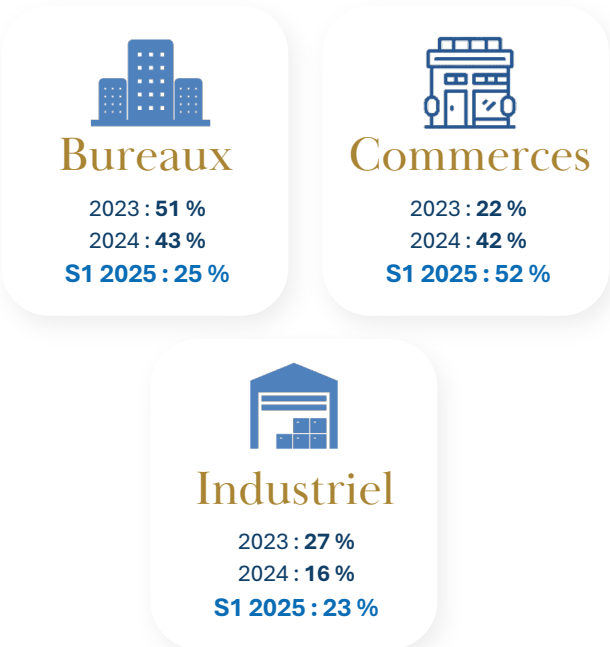


Zoom sur l'activité des SCPI / OPCI

Montants investis en France par des OPCI / SCPI, en millions d'euros



Montants investis en France par des OPCI / SCPI, répartition par classe d'actifs, % du volume total



Sources : Newmark / RCA / \*Sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

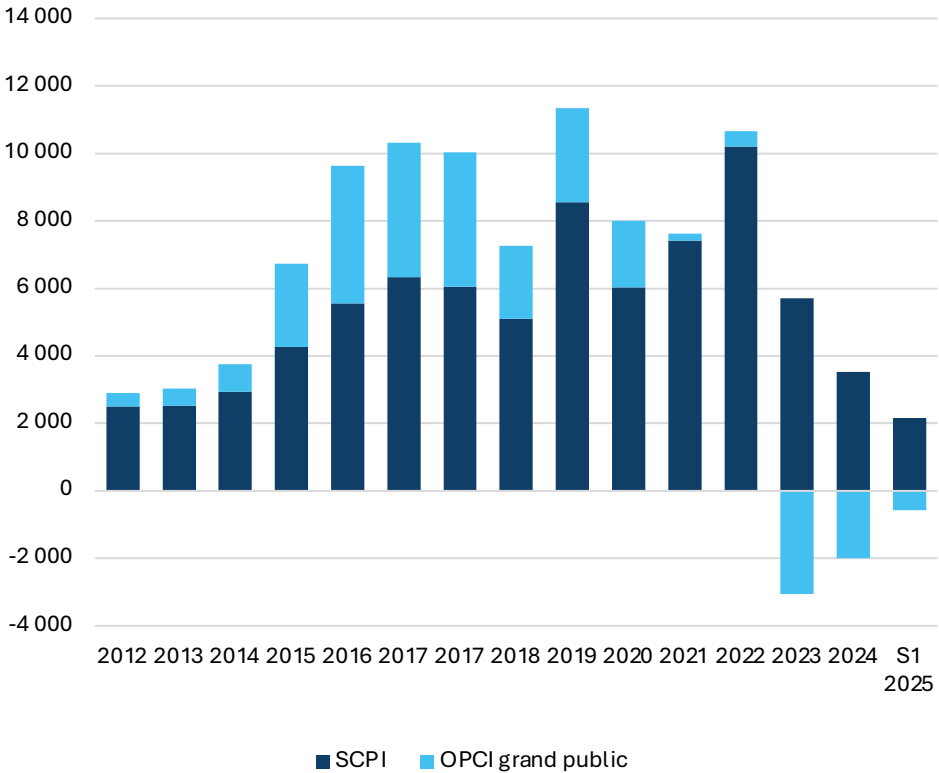
# Reprise confirmée de la collecte des SCPI

La collecte nette des SCPI a rebondi au 1<sup>er</sup> semestre 2025. Celle-ci s’est élevée à 2,2 milliards d’euros, soit une hausse de 29 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024 pour partie liée à la création de nouveaux fonds (21 nouvelles SCPI recensées depuis le début de 2024).

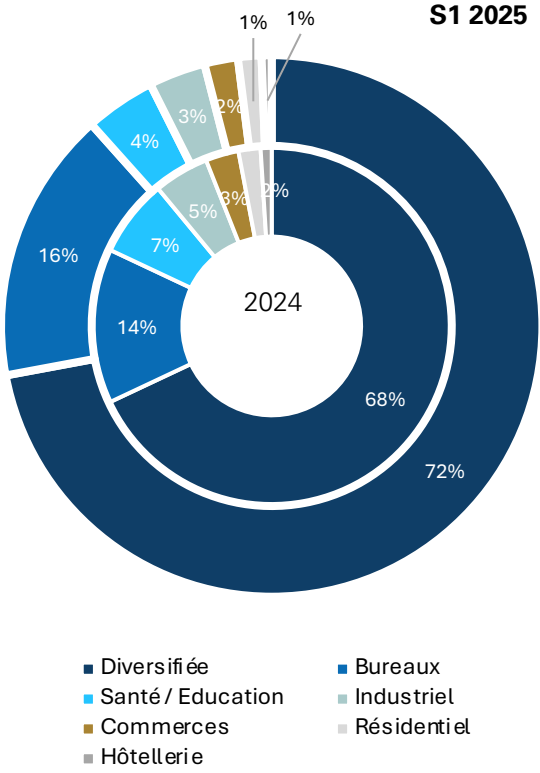
Les SCPI diversifiées concentrent la grande majorité de la collecte brute du 1<sup>er</sup> semestre 2025 (72 % contre 68 % en 2024), devant les SCPI bureaux (16 %).

Les OPCI restent pour leur part en situation de décollecte (-578 millions d’euros au 1<sup>er</sup> semestre 2025) même si celle-ci connaît un ralentissement depuis le début de l’année.

Évolution de la collecte nette des fonds immobiliers grand public, en €



Répartition de la collecte brute des SCPI, par type d’actifs en %



Source : ASPIM

# Taux de rendement

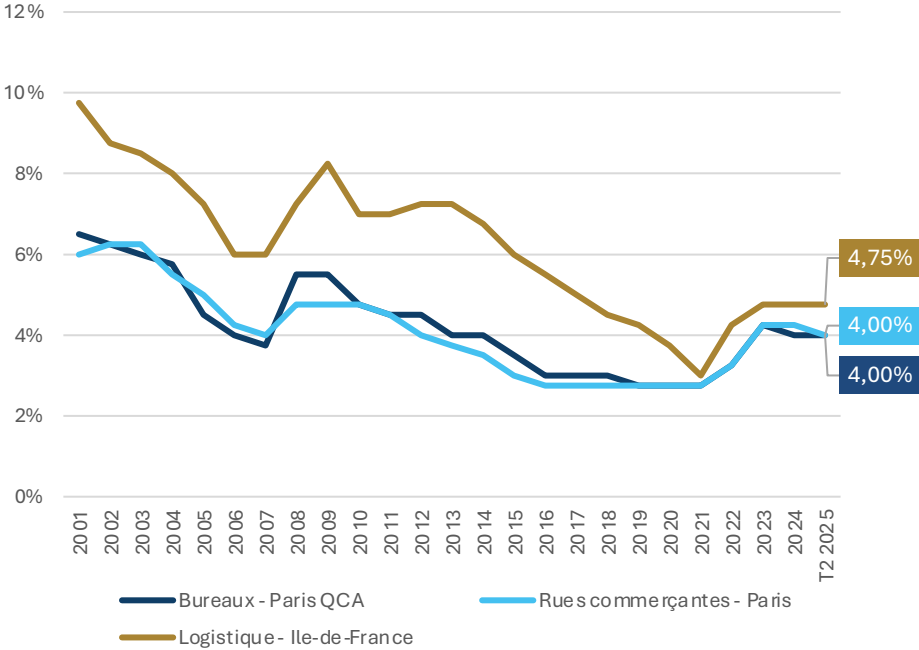


# La prime de risque immobilière peine à se reconstituer

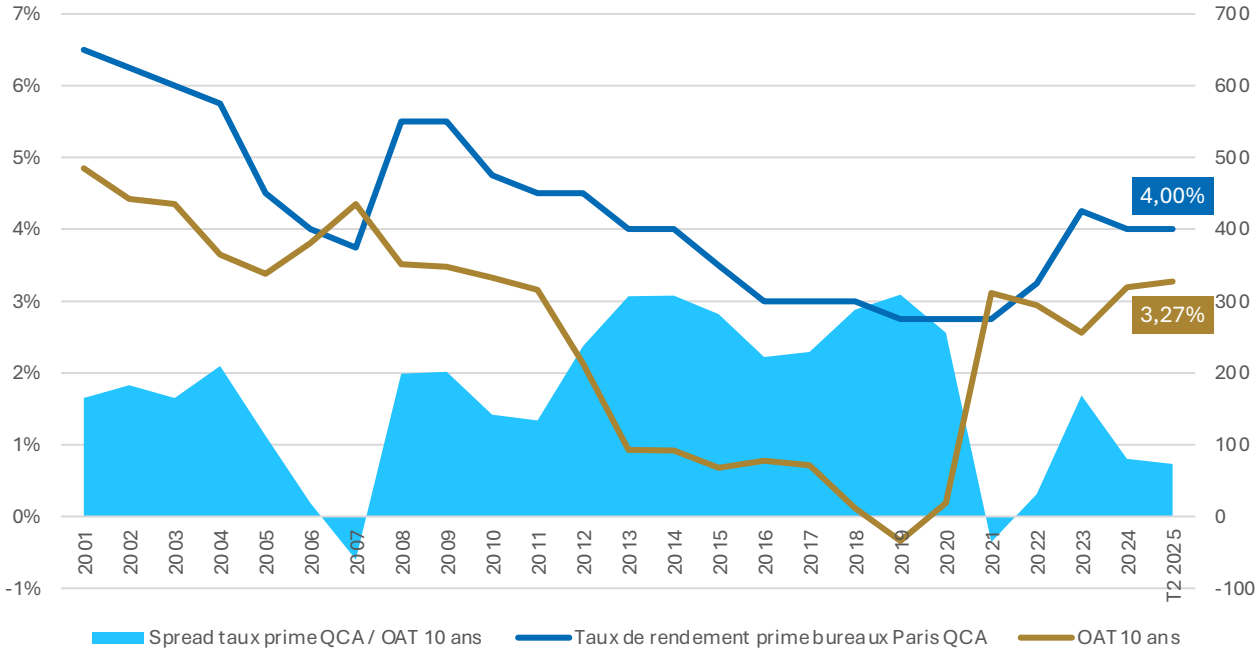
La politique d'assouplissement monétaire de la BCE se poursuit, avec une réduction de 25 pdb des taux d'intérêt en juin. Il s'agit de la quatrième baisse depuis le début de 2025. Les rendements obligataires demeurent toutefois élevés atteignant 3,27 % à fin juin contre 3,20 % à la fin de 2024.

Malgré la réduction de la prime de risque immobilière et les difficultés de certaines opérations en cours de marketing, le taux prime des bureaux est resté stable au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 tandis que celui des meilleurs actifs de commerces est orienté à la baisse du fait de l'hyper-sélectivité des investisseurs et de la concentration de la demande sur les actifs les plus qualitatifs.

Évolution des taux de rendement prime (%)



Spread taux de rendement bureaux / OAT 10 ans



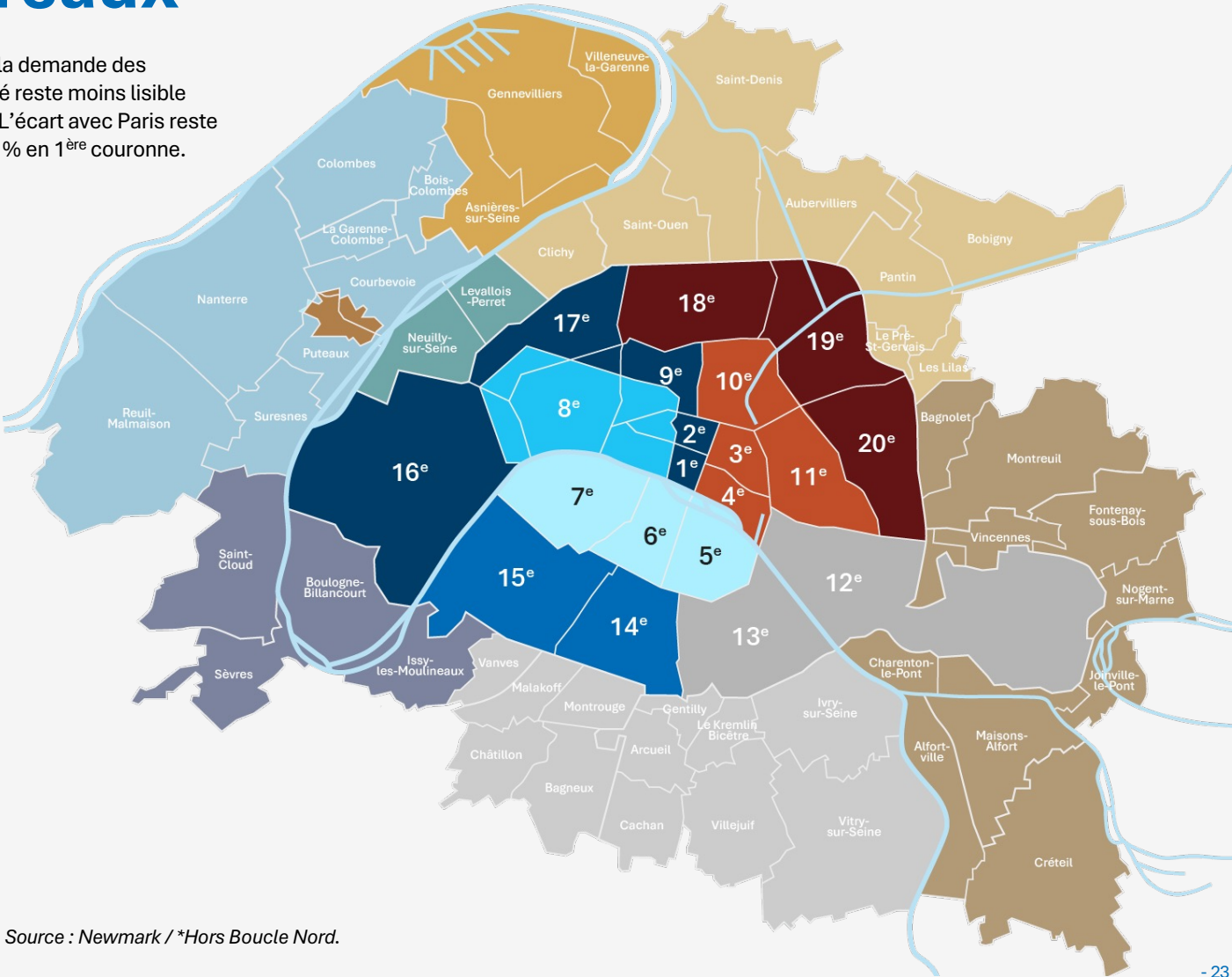
Sources : Newmark / RCA / Banque de France

# Pas d'évolution significative des taux de rendement bureaux

Au 2<sup>ème</sup> trimestre, les taux de rendement des bureaux parisiens n'ont que peu évolué, bien que la demande des investisseurs reste soutenue dans les quartiers centraux de la capitale. En périphérie, le marché reste moins lisible en raison de l'absence de cessions d'actifs core (à l'exception de la vente de la tour « Trinity »). L'écart avec Paris reste important, les taux étant compris entre 5,50 et 6,50 % dans le Croissant Ouest\* et 7,00 et 7,50 % en 1<sup>ère</sup> couronne.

Taux de rendement prime bureaux en Ile-de-France (%)

|                                | T2 2025 | T2 2024 |
|--------------------------------|---------|---------|
| Paris QCA                      | 4,00 %  | 4,25 %  |
| Paris Centre Ouest             | 4,25 %  | 4,50 %  |
| Paris 3-4-10-11                | 4,75 %  | 4,75 %  |
| Paris 5-6-7                    | 4,50 %  | 4,50 %  |
| Paris 12-13                    | 5,25 %  | 5,25 %  |
| Paris 14-15                    | 5,25 %  | 5,25 %  |
| Paris 18-19-20                 | 6,50 %  | 6,50 %  |
| La Défense                     | 6,25 %  | 6,00 %  |
| Neuilly - Levallois            | 5,50 %  | 5,00 %  |
| Péri - Défense                 | 6,75 %  | 6,75 %  |
| Boucle Sud                     | 6,50 %  | 6,50 %  |
| Boucle Nord                    | 7,50 %  | 7,50 %  |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne Nord | 7,00 %  | 7,00 %  |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne Sud  | 7,25 %  | 7,25 %  |
| 1 <sup>ère</sup> Couronne Est  | 8,00 %  | 8,00 %  |



Source : Newmark / \*Hors Boucle Nord.

# Perspectives



# Perspectives

Ce à quoi nous nous attendons  
d'ici la fin d'année 2025

► **Au 2<sup>nd</sup> semestre 2025**, les volumes investis pourraient atteindre 8 milliards d'euros environ, soit **une hausse de plus de 40 %** par rapport au 1<sup>er</sup> semestre mais un volume proche de celui du 2<sup>nd</sup> semestre 2024 (7,9 milliards d'euros).

► **Sur l'ensemble de 2025**, les montants engagés en France atteindraient **13 à 14 milliards d'euros (contre 12,7 milliards en 2024)** soit une hausse plus modeste qu'espéré en début d'année et un volume encore loin de la moyenne décennale (25,5 milliards d'euros).

En outre, les performances du marché continueront de dépendre de la finalisation de très grandes opérations à Paris (« Solstys », acté en juillet, « Paris Trocadéro », « 91 Champs-Élysées », etc.).

► Le contexte de marché demeurera très incertain, dominé à l'international par la **guerre commerciale et la menace de nouveaux droits de douane**.

La France, quant à elle, ne sort pas de l'**instabilité politique**, avec un vote de confiance prévu le 8 septembre et la menace d'une nouvelle dissolution.

Enfin, **l'environnement fiscal pourrait évoluer de façon défavorable pour les bailleurs** (possible interdiction de refacturation au preneur de la taxe foncière).

Tout ceci pourrait compliquer la finalisation de certaines transactions. Plus généralement, **les investisseurs demeureront hyper sélectifs** et continueront de privilégier les classes d'actifs présentant les **fondamentaux les plus solides sur le long terme** (*trophy assets* parisiens, résidentiel, data centers, etc.).

► Malgré la baisse des taux directeurs, **les OAT demeurent élevés** et la prime de risque peine à se reconstituer.

Les rendements obligataires et le marché des actions peuvent proposer des rendements plus intéressants. Par ailleurs, **le marché immobilier français peut également paraître moins attractif que certains autres marchés européens**, où la correction des valeurs a été plus importante et rapide.



# Perspectives



Jérôme de Laboulaye



“Dans un **marché des bureaux** en profonde mutation, les dynamiques actuelles favorisent les immeubles prime idéalement situés : centralité et flight to quality restent les maîtres mots des investisseurs, quel que soit le type de stratégie (core, core+ et value-add). Notons que des poches de capitaux se forment sur le segment value-add (BlackRock a récemment levé 1,2 Md d'euros pour investir en Europe) afin de tirer profit de nouvelles opportunités, dans le centre de Paris et les marchés les plus établis du Croissant Ouest.



Nicolas Coutant

“À ce stade, nous n'anticipons pas de nouvelle compression des taux prime bureaux, qui dépendra d'un regain du marché locatif hors de Paris QCA et d'une plus forte concurrence à l'achat. À court terme, la hausse des valeurs vénale passera surtout par la progression des loyers.



Malo Lacroix



“Malgré un rebond marqué des volumes, le **marché des commerces** souffre d'un manque de profondeur, avec une activité particulièrement limitée sur le segment des transactions de taille intermédiaire. Par ailleurs, les exigences croissantes des acquéreurs peuvent se heurter aux attentes toujours élevées de certains vendeurs, ce qui pèse sur la fluidité du marché. Néanmoins, certains formats continuent de susciter un vif intérêt des investisseurs français et étrangers. C'est le cas des retail parks, pour lesquelles une compression des taux est anticipée d'ici la fin d'année dans un marché relativement sous-offreur et offrant de potentielles hausses de loyers.

“Le **marché industriel** avait gonflé les volumes investis en France, représentant une part élevée de 38 %. Stable au 1<sup>er</sup> semestre 2025, l'activité devrait être moins dynamique en 2<sup>nd</sup>e partie d'année, avec un marché locatif en repli et un nombre plus restreint de ventes de portefeuilles.



# Équipe Capital Markets



**François BLIN**  
*Chief Business Officer*  
francois.blin@nmrk.com



**Emmanuel FRÉNOT**  
*Deputy Chief Business Officer*  
emmanuel.frenot@nmrk.com



**Jérôme DE LABOULAYE**  
*Managing Director Capital Markets*  
jerome.delaboulaye@nmrk.com



**Nicolas COUTANT**  
*Managing Director Capital Markets*  
nicolas.coutant@nmrk.com



**Malo LACROIX**  
*Director Retail Capital Markets*  
malo.lacroix@nmrk.com

# Équipe Research



**David BOURLA**  
*Head of Research*  
david.bourla@nmrk.com



**Pierre-Christophe KERDELHUE**  
*Research Analyst*  
pierrechristophe.kerdelhue@nmrk.com

POUR PLUS  
D'INFORMATION :

# NEWMARK

11 rue de la Chaussée d'Antin  
75009 Paris

[nmrk.com](https://nmrk.com)

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at [nmrk.com/insights](https://nmrk.com/insights).

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.