

**Bilan 2025  
Perspectives 2026**

# Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise



# Le marché de l'investissement soutenu par ses fondamentaux

## Pas de reprise nette à attendre en l'absence de visibilité accrue sur le contexte économique et politique national

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise connaît, avec 13,7 milliards d'euros engagés, une performance mitigée en 2025. Il acte certes une progression de 8 % sur un an, de même qu'un retour remarqué du bureau, qui concentre cette année 50 % du volume total investi dans l'Hexagone.

Les montants injectés en immobilier d'entreprise n'en restent pas moins nettement inférieurs à ceux des années qui avaient précédé la guerre d'Ukraine. Surtout, la perspective d'un réel regain des prises de position à l'acquisition, étroitement corrélée à l'évolution de la prime de risque immobilière, paraît aujourd'hui prématurée.

La dégradation de la qualité de la dette d'Etat française, à laquelle s'ajoutent une incertitude politique forte à court terme et une fragilisation des différents marchés utilisateurs dans un contexte économique morose, n'est pas pour faciliter l'établissement d'un nouveau consensus de marché quant à la juste valorisation des actifs.

## La prime est au Quartier Central des Affaires, valeur refuge

En Ile-de-France, la quête a été - encore plus qu'à l'accoutumée - à la centralité. Ainsi le Quartier Central des Affaires s'est-il taillé la part du lion, recueillant, avec 3,9 milliards d'euros investis, 47 % du volume total engagé dans la région. Une concentration qui n'a jamais été observée à un tel niveau sur la période 2016 - 2024. Si ce secteur a bénéficié de la finalisation d'une transaction de très grand volume, avec la vente du *Paris Trocadéro* pour un montant avoisinant 700 millions d'euros, seules les sommes investies dans des opérations inférieures à 20 millions d'euros y sont plus globalement - côté bureau - en retrait.

D'autres pôles franciliens ont également pu tirer leur épingle du jeu, stimulés par des opérations significatives. Citons, parmi les plus importantes, la cession de 80 % de la tour *Trinity* à la Défense, ou encore du *47 Austerlitz* et d'*Insight*, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Au final, la Deuxième Couronne est - avec le Croissant Ouest - le seul grand ensemble de l'Ile-de-France à accuser un retrait, en recul de 33 % sur un an.

## La diversification des allocations d'actifs trouve sa limite en 2025

A l'inverse de la région parisienne, le segment du bureau connaît en régions un retrait pour la troisième année consécutive. Il ne totalise ainsi que 1,2 milliard d'euros investis, marquant une baisse de 23 % par rapport à 2024. A noter toutefois que le quatrième trimestre a été marqué par une reprise des engagements, avec 6 transactions supérieures à 20 millions d'euros finalisées, contre 8 opérations enregistrées durant les 9 premiers mois de l'année.

Orienté à la hausse, avec 2,8 milliards d'euros investis, le *retail* fait figure d'exception parmi les classes d'actifs alternatives au bureau. Une situation qu'il convient toutefois de nuancer, près du tiers du montant total investi portant sur 2 opérations - le 35 avenue Montaigne et une partie du Forum des Halles - finalisées dans le centre de Paris au premier trimestre. Cela alors que les régions accusent quant à elles un repli de 38%, avec un milliard d'euro investi.

La classe d'actif industrielle connaît quant à elle des évolutions contrastées en 2025. Après une année 2024 hors normes, où elle avait représenté jusqu'à 30 % du volume total engagé en immobilier d'entreprise, la logistique ne

recueille que 3 milliards d'euros en 2025, en retrait de 22 %. Elle pâtit plus spécifiquement de l'absence d'opérations de très grand volume, notamment de portefeuilles, qui s'étaient avérés être l'un des principaux soutiens du marché en années fastes. Si les investissements en locaux d'activité sont quant à eux stables, avec un milliard d'euros engagés, le nombre d'opérations finalisées a quant à lui fortement augmenté, au détriment du volume moyen investi par opération.

## Fonds d'investissements, institutionnels et foncières cotées prennent la relève des SCPI

Dans la continuité de 2023 et 2024, les fonds non-côtés grand public limitent leurs acquisitions dans l'immobilier d'entreprise français. Cela alors qu'ils avaient représenté en 2022 jusqu'au tiers du montant total investi en France. Dans ce contexte, quelques foncières cotées, des investisseurs institutionnels mais surtout des fonds d'investissement - qui misent principalement sur des stratégies d'acquisition unitaire - animent le marché.

## Une nouvelle phase de décompression des taux au 4eme trimestre 2025

Si peu d'opérations représentatives permettent de faire référence, dans un contexte de grippage du marché de l'investissement, la détérioration des conditions de financement de l'Etat français, avec une OAT à 10 ans atteignant 3,56 % à la fin décembre, ne laisse que peu d'options aux acteurs de l'investissement en immobilier d'entreprise. Sur le segment du bureau, sans spécificités fortes des actifs, la réitération d'opérations à un taux de rendement inférieur à 4,25 % dans le Quartier Central des Affaires est aujourd'hui inenvisageable. Une décompression des taux de rendement *Prime* étant de même à acter, de façon mécanique, sur les autres classes d'actifs.

### Investissement France

2025

13,7 milliards €

vs 12,8 milliards € 2024



- 5,6 Mrds € en bureaux IDF
- 1,2 Mrd € en bureaux Régions
- 2,8 Mrd € en commerces
- 4,1 Mrd € en locaux d'activité et logistique

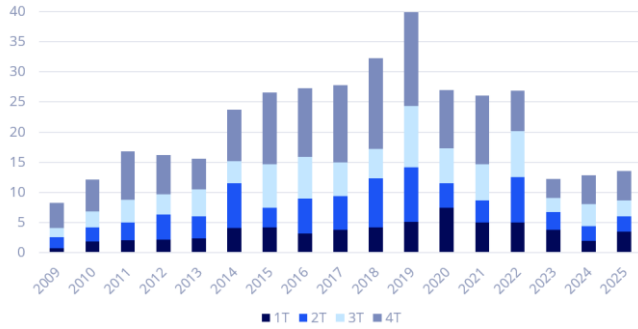


### Taux « prime »

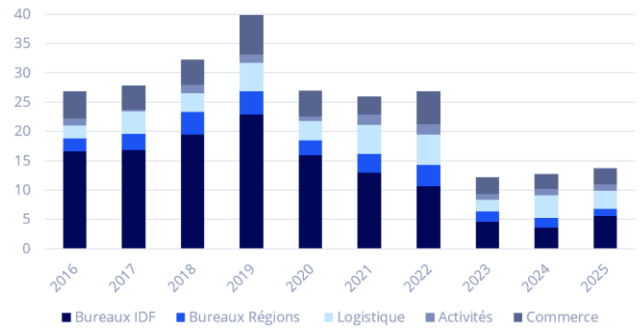
- Bureau Paris QCA : 4,25%
- Logistique : 5,00%
- Locaux d'activité : 5,70%
- Commerce : 4,50%

# Investissement en France

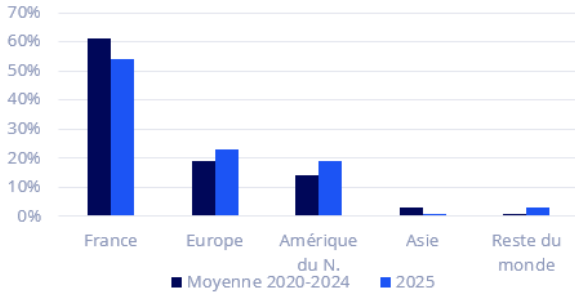
**Volumes investis en immobilier d'entreprise en France (en Mrd €)**



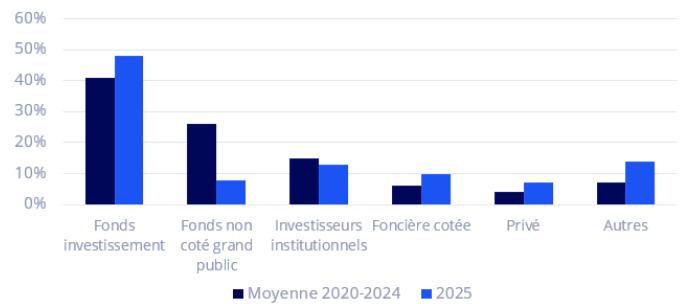
**Répartition par classes d'actifs (en Mrd €)**



## Origine géographique des investissements

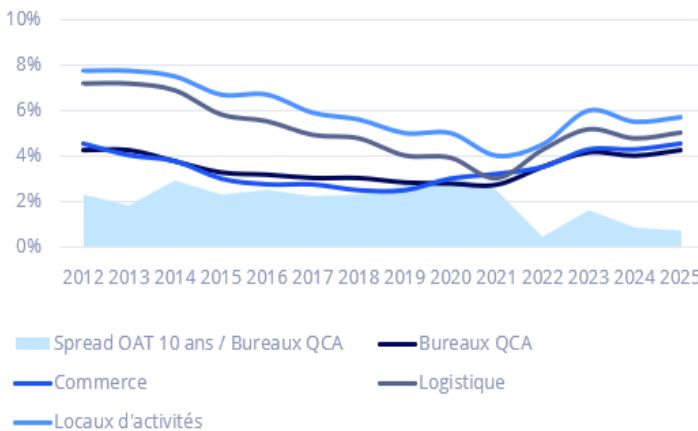


## Répartition par typologie d'acteurs

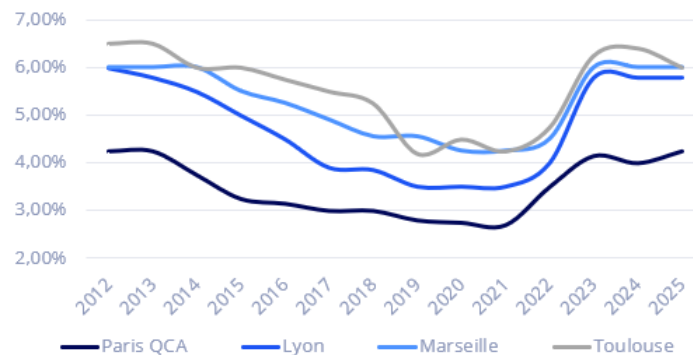


# Taux de rendement « prime »

**Taux « prime » par classes d'actifs**



**Taux « prime » bureaux par métropoles**



# Perspectives 2026 du marché de l'investissement

## L'incertitude économique, politique et fiscale a un coût

L'environnement conjoncturel va rester morose en 2026. La croissance du PIB est attendue à 1%, après 0,9% en 2025. Ce n'est pas un rythme élevé mais il n'est finalement guère éloigné de la moyenne des 10 dernières années, à savoir +1,2% par an. Le plus dommageable pour l'investisseur est l'incertitude réglementaire et économique dans laquelle il doit évoluer, découlant de la situation politique actuelle. L'instabilité et le manque de lisibilité de la politique fiscale ont un coût dans le cadre d'investissement sur des périodes usuelles de 5 à 7 ans. Ce climat devrait malheureusement perdurer jusqu'à l'élection présidentielle de 2027. A cela devons nous ajouter une situation d'endettement public particulièrement dégradée. Selon le FMI, si rien n'est fait pour diminuer drastiquement les déficits publics, la dette publique pourrait atteindre 129% du PIB en 2029.

## Les conditions de financement restent difficiles

La BCE, après 8 baisses successives, a vraisemblablement atteint son taux neutre à 2% et va interrompre sa politique d'assouplissement monétaire. Du côté de sa politique non conventionnelle, à travers son bilan, elle va continuer d'être relativement restrictive. En effet, la BCE est dans une phase de « quantitative tightening », c'est-à-dire de réduction de la taille de son bilan. C'est donc un acheteur majeur de titres obligataires qui disparaît sur ce marché au moment même où les pays de la zone euro s'apprêtent à émettre 1 500 milliards d'euros d'obligations sur le marché au cours de l'année 2026, dont 370 milliards d'€ pour la France seule. Sur le marché de la zone euro la France ne détient plus le monopole du marché le plus liquide et de bonne qualité ! L'Allemagne va également émettre massivement pour financer son plan d'investissement sans compter le plan de réarmement européen... il va donc y avoir concurrence sur les marchés pour placer les titres publics. Ce marché obligataire ne peut ainsi s'équilibrer que par une hausse des taux d'intérêt. Autant de raisons de penser que **le taux de l'OAT 10 ans ne pourra pas baisser en deçà de 3,50%** à court terme. La fin de l'assouplissement monétaire de la BCE, et le maintien d'un taux de l'OAT 10 ans à 3,50% expliquent la remontée observée depuis l'automne sur le taux de swap 5 ans (taux de référence pour le financement immobilier). Le taux de swap 5 ans est aujourd'hui à 2,50%, contre un 2,10% au printemps. Si l'on ajoute une marge bancaire autour de 160 points de base (contre 170 en début 2025) on se retrouve avec **un taux d'emprunt tout compris de 4,20%** ! Difficile de trouver un équilibre financier pour un investisseur en dette à ce niveau, avec un taux prime bureau dans Paris QCA à 4,25%.

## La nécessaire reconstruction de la prime de risque...

Pour rémunérer un investissement immobilier, par construction moins liquide qu'une obligation du Trésor français, il faut donc reconstituer la prime de risque. En moyenne celle-ci s'établit autour de 180 points de base par rapport à l'OAT. Aujourd'hui, elle n'est que de 65 points de base. Si l'on calcule un taux de rendement prime théorique (OAT + 180 points de base) on observe que celui-ci reste très nettement au dessus du taux prime QCA constaté. Ceci explique le blocage du marché de l'investissement. La fluidité de ce marché, comme observé, sur la période 2016 – 2021 correspond à un spread positif entre taux constaté et taux théorique. **Le maintien d'un taux OAT à 3,50% doit donc se traduire par une décompression du taux de rendement prime pour reconstituer la prime historique moyenne.**

## ... par un ajustement des valeurs métriques

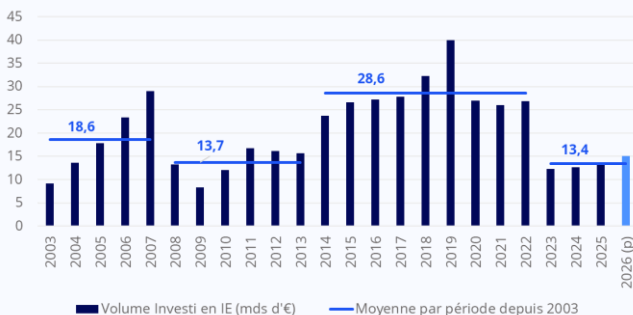
Le marché de l'investissement ne retrouvera des couleurs qu'au prix de l'acceptation d'un ajustement baissier des valeurs métriques, du côté des vendeurs, afin de rencontrer les capacités financières des acheteurs. Cet alignement des attentes entre vendeurs et acheteurs pourrait être précipité par le comportement des banques dans les prochains mois. En effet, la mise en œuvre effective, en janvier 2026, de la réglementation de l'EBA sur l'obligation de ne détenir que des actifs répondant aux critères les mieux disant ESG, et, la limitation des capacités de refinancement des actifs dans le cas de non-respect du ratio LTV (rapport entre le montant du prêt et la valeur du bien financé) pourraient en effet conduire à la multiplication des « ventes forcées ».

## Une hausse modeste des volumes investis

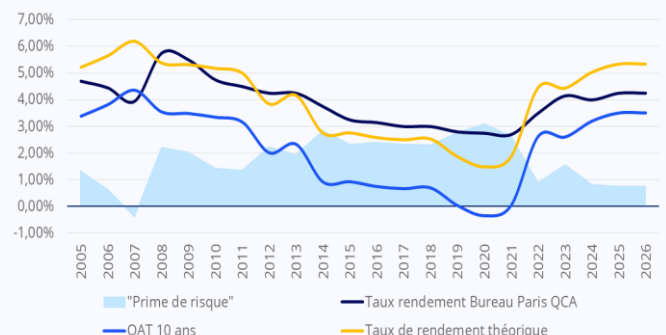
Compte tenu du couple rendement/risque actuel de l'investissement immobilier, à comparer à l'ensemble des actifs investissables sur les marchés, il convient de redonner de l'attractivité à la classe d'actif immobilier. Ceci joint à une clarification de la politique fiscale de la France, après les échéances électorales, permettra un retour graduel des investisseurs, tant nationaux qu'internationaux sur le marché hexagonal.

**Une reprise de l'ordre de 10% l'an sur les deux prochaines années apparaît comme objectif atteignable. Avec 15 milliards d'euros investis en 2026, et 17 milliards en 2027, on retrouverait des niveaux comparables à ceux observés post grande crise financière.**

## Volumes d'investissement en Immobilier



## Prime de risque immobilier





# Pour plus d'informations

## Département Capital Markets

### Sébastien Masson

Directeur Général Adjoint  
Head of Capital Markets & Agence  
+33 6 15 85 71 76  
[sebastien.masson@colliers.com](mailto:sebastien.masson@colliers.com)

### Xavier Antoni

Capital Markets & Leasing  
Bureaux et locaux d'activité – Régions  
+33 6 40 28 17 21  
[xavier.antoni@colliers.com](mailto:xavier.antoni@colliers.com)

## Études & Recherche

### Laetitia Baldeschi

Directrice Études & Recherche  
+33 6 70 54 41 60  
[laetitia.baldeschi@colliers.com](mailto:laetitia.baldeschi@colliers.com)

### Louis-Marie Masfayon

Chargé d'études Senior – marché de l'Investissement  
+33 6 30 43 87 13  
[Louis-marie.masfayon@colliers.com](mailto:Louis-marie.masfayon@colliers.com)

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



*Ce rapport donne des informations basées principalement sur les données de Colliers, qui peuvent être utiles pour anticiper les tendances dans le secteur de l'immobilier. Toutefois, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude des prévisions, chiffres ou conclusions contenus dans ce rapport, et aucune responsabilité pour négligence n'est acceptée en ce qui concerne ces prévisions, chiffres ou conclusions, qui ne doivent pas être utilisés à des fins d'investissement ou autres. Ce rapport ne constitue pas et ne doit pas être traité comme un conseil en matière d'investissement ou d'évaluation ou comme une offre d'achat ou de vente de biens immobiliers. © 2025 Colliers France.*

*Colliers est le nom commercial sous licence de Colliers Property Advisers UK LLP qui est une société à responsabilité limitée enregistrée en Angleterre et au Pays de Galles sous le numéro OC385143. Notre siège social en France est situé au 41, rue Louise Michel 92594 Levallois-Perret CEDEX.*