

Le 1<sup>er</sup> décembre 2025

## Face aux mutations du marché, les locaux d'activités de loisirs s'imposent comme un actif d'avenir

*Dans un marché immobilier en recomposition, où les repères traditionnels sont remis en question, un segment tire son épingle du jeu selon Pierre Premier Gestion : celui des locaux d'activités de loisirs. Portée par la quête d'expériences physiques et collectives, la demande pour ces espaces connaît un essor continu, tant dans le domaine du sport, du divertissement immersif, des jeux indoor que dans celui du bien-être.*

### Une demande en forte progression et décorrélée des cycles classiques

Dans un environnement marqué par une période de remontée des taux de 2022 à 2023, les investisseurs sont redevenus sélectifs et en quête de rendements pérennes. Les locaux d'activités de loisirs, tels que les terrains de padel ou les parcs de jeux couverts, offrent une réponse adaptée à cette exigence, avec des durées d'engagement souvent longues, une vacance limitée et une concurrence foncière encore modérée.

Alors que le commerce traditionnel doit s'adapter à la révolution numérique et que les bureaux font face à des transformations structurelles, ces actifs bénéficient de plusieurs atouts :

- un ancrage local fort, répondant à une demande de proximité et de lien social ;
- une dynamique entrepreneuriale soutenue, avec l'émergence de nouveaux concepts d'exploitation comme les jeux de réalité virtuelle où plusieurs joueurs, casques sur la tête, s'affrontent dans un espace clos ;
- un attrait croissant des collectivités, qui y voient un levier de revitalisation de zones périurbaines ou mixtes ;
- une réversibilité technique des bâtiments et des loyers maîtrisés pour garantir leur flexibilité face à des besoins futurs.

Cette résilience s'explique par la déconnexion relative de ces actifs des cycles économiques traditionnels : leur fréquentation repose avant tout sur des usages récurrents, des abonnements, souvent moins sensibles aux aléas macro-économiques.

### PPG Croissance adapte sa stratégie d'investissement pour capter ce potentiel

Fort de ce constat, Pierre Premier Gestion a décidé de diversifier son fonds opportuniste PPG Croissance vers cette classe d'actifs après des achats de bureaux à prix décoté en 2024. Conscient de l'émergence structurelle de ce segment et de sa capacité à allier performance locative et utilité sociale, le fonds met en place cette stratégie dans le but de trouver de nouveaux moteurs de croissance.

« Les locaux d'activités de loisirs offrent un potentiel de rendement significatif dès lors qu'ils respectent les standards techniques des locaux d'activités. Ces actifs alternatifs combinés à des preneurs de premier rang réunissent aujourd'hui les conditions idéales d'un couple risque rendement maîtrisé et illustrent notre volonté de pérenniser les résultats de notre fonds. PPG Croissance a affiché une performance 2024 de +8,93%\* (Part A) et une performance annualisée de +14,34%\* (Part A) depuis l'agrément du fonds le 28 juillet 2017 », déclare Gérald Prouteau, directeur du développement et associé fondateur de Pierre Premier Gestion.

---

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

\* Investir dans les Fonds présente des risques, dont le risque de perte en capital et d'illiquidité. Les performances sont nettes de tous frais, mais hors commissions de souscription. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir dans les Fonds présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

### **A propos de Pierre Premier Gestion**

Pierre Premier Gestion est une société de gestion immobilière indépendante. Elle a été fondée en 2015 par Joseph Chatel et Joël Vacher qui cumulent 60 ans d'expérience en gestion d'actifs et en investissement immobilier et Gerald Prouteau, Directeur du Développement.

Au 30 septembre 2025, la société gérait plus de 837 millions d'euros d'actifs répartis sur des OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier), FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) et FCPR (Fonds Commun de Placement à Risques). Les fonds d'investissement sont le plus souvent opportunistes ou positionnés sur des secteurs résilients y compris dans un contexte de crise selon Pierre Premier Gestion : restauration rapide ou traditionnelle sous enseigne internationale ou nationale, alimentaire et hôtellerie économique. Ils ont des profils de rendement/risque élevé, notamment dus à l'utilisation d'un endettement supérieur à 50 %. Investir dans les Fonds présente des risques de perte en capital et d'illiquidité.

### **Contact Presse Galivel & Associés**

---

#### **Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>