

L'immobilier d'entreprise : nouvelle boussole du marché, l'usage guide la valeur

L'immobilier d'entreprise traverse une mutation profonde et durable. Après des années de performance portée par la compression des taux et la revalorisation mécanique des actifs, un autre modèle s'impose : celui de la valeur d'usage. La valeur n'est plus corrélée au mètre carré mais dorénavant à l'usage : la capacité d'un actif à être exploité, adapté, transformé dans le temps. Un atout qu'Aalto REIM, société de gestion spécialisée dans les locaux d'activités¹, analyse et met en œuvre dans ses stratégies d'investissement depuis sa création.

La fin du mètre carré souverain

Pendant deux décennies, la performance immobilière reposait sur une mécanique éprouvée : acheter bien placé, attendre la revalorisation, arbitrer au bon moment. Ce modèle a atteint ses limites. Les bureaux subissent une vacance structurelle en raison d'une transformation durable des modes de travail. Les commerces restent fragilisés par l'essor du e-commerce et par des arbitrages de consommation de plus en plus imprévisibles. Cette pression s'inscrit dans un contexte inflationniste récent, qui semble repartir, notamment sous l'effet des tensions au Moyen-Orient (1,7 % en mars 2026 contre 0,9% en février 2026)².

Dans ce contexte, le mètre carré seul ne suffit plus à mesurer la valeur d'un actif.

« *La valeur ne se décrète plus financièrement, elle se démontre par l'usage. Ce n'est plus le mètre carré qui compte, mais ce que l'actif permet réellement de produire* », déclare Alexandre André, président d'Aalto REIM.

Les locaux d'activités : l'actif structurant du nouveau cycle

À la croisée des besoins industriels, logistiques et tertiaires, les locaux d'activités incarnent précisément ce que le marché réapprend à valoriser : des surfaces fonctionnelles, divisibles, immédiatement exploitables. Rareté du foncier, contraintes réglementaires limitant l'offre nouvelle, capacité à accueillir des usages hybrides, leurs fondamentaux opérationnels sont solides et lisibles.

Avec des surfaces généralement inférieures à 5 000 m², ces actifs échappent à l'inertie des grands ensembles : moins lourds à repositionner, moins exposés aux retournements de marché, ils s'ajustent au rythme de l'économie réelle.

« *Un actif de 2 000 m² se repositionne en quelques mois. Un immeuble de bureaux de 20 000 m², en plusieurs années. Ce n'est pas le même métier, ce n'est pas le même risque* », affirme Alexandre André.

Contrairement aux actifs rigides ou trop standardisés, les locaux d'activités ne sont plus simplement occupés : ils sont optimisés, transformés, réinventés au fil des besoins de leurs occupants.

« *Un actif modulable et hybride présente aujourd'hui une valeur structurellement supérieure à un actif figé. La valeur ne se fixe plus à l'achat, elle se construit dans l'exploitation* », poursuit Alexandre André.

¹ Un local d'activités désigne un bien immobilier à usage mixte, combinant généralement une partie atelier, entrepôt ou espace de production, et une partie bureaux ou accueil. D'une surface habituellement inférieure à 5 000 m², il se distingue de l'entrepôt logistique pur par sa polyvalence d'usage et de l'immeuble de bureaux par sa composante opérationnelle. Il peut accueillir des PME, artisans, prestataires de services et petites unités industrielles mais également des sociétés Grands Comptes, signatures privilégiées chez Aalto REIM dans le cadre de sa stratégie d'investissement. Sa flexibilité en fait l'un des actifs immobiliers les plus directement connectés au tissu économique local.

² Source : INSEE

Une nouvelle grille de lecture pour les investisseurs

Ce déplacement vers la valeur d'usage redessine les critères d'allocation. Les investisseurs ne cherchent plus seulement des immeubles bien placés ou bien loués : ils cherchent des immeubles capables de fonctionner dans le temps, d'évoluer avec leurs locataires et de traverser les cycles sans perdre leur pertinence économique.

Résilience, profondeur de marché, utilité concrète : les locaux d'activités réunissent les trois attributs du nouveau référentiel immobilier. C'est sur cette conviction qu'Aalto REIM construit sa stratégie avec la certitude que dans un marché plus exigeant, la performance appartient aux actifs qui servent l'économie réelle.

À propos d'AALTO REIM :

Fondée par Alexandre ANDRÉ et Frédéric LAURENT en 2015, AALTO REIM (ex-Foncière Aalto) est une société de gestion de portefeuille rennaise qui oriente ses investissements – environ 50 M€ chaque année - sur la Bretagne et l'Arc Atlantique. Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis janvier 2022, Aalto REIM se concentre aujourd'hui sur les clubs deals dédiés aux actifs logistiques et locaux d'activités sous forme de Autre Fonds d'Investissement Alternatif (FIA).

AALTO REIM est une filiale de la Holding MATFAIR qui détient également CAP TRANSACTIONS, agence immobilière spécialisée en immobilier professionnel sur les 4 départements bretons et ALVAR DÉVELOPPEMENT, contractant général et promoteur spécialisé dans les bâtiments d'activités logistiques et tertiaires.