

Communiqué de presse

3 juillet 2025

1^{er} semestre 2025 : des volumes contraints, mais des signaux forts sur des opérations majeures

Knights Frank établit le bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise à la fin du 1er semestre 2025

L'environnement international instable freine la dynamique d'investissement

Dans un contexte international marqué par des tensions géopolitiques persistantes, notamment au Moyen-Orient, en mer de Chine et en Europe de l'Est, l'économie mondiale évolue avec prudence. L'incertitude qui pèse sur les marchés financiers et l'économie complique la capacité des investisseurs à se projeter à moyen terme. « Cette situation s'est traduite, au deuxième trimestre 2025, par un ralentissement de la dynamique des investissements en immobilier d'entreprise, notamment dû à l'allongement des délais de finalisation des transactions » commente Antoine Grignon, à la tête des équipes Capital Markets de Knight Frank France. À l'échelle mondiale, la zone Asie-Pacifique apparaît comme la plus impactée : selon les premières estimations, les volumes investis au deuxième trimestre 2025 y seraient en recul d'au moins 30 % par rapport à la même période en 2024. En Europe, les investissements ne devraient pas dépasser 25 milliards d'euros au deuxième trimestre, à comparer à un peu plus de 26 milliards un an plus tôt. « En France, le montant investi entre avril et juin s'élève à environ 2,3 milliards d'euros, en baisse par rapport aux 3,1 milliards enregistrés au deuxième trimestre 2024. Néanmoins, la dynamique du début d'année permet de maintenir une performance semestrielle en progression : sur les six premiers mois de 2025, le marché français totalise plus de 5,6 milliards d'euros investis, soit une hausse de +6 % par rapport à 2024 » détaille Antoine Grignon.

Le bureau maintient sa dominance, l'industriel profite d'une dynamique printanière

La ventilation sectorielle des investissements illustre des mouvements contrastés selon les classes d'actifs. L'immobilier industriel affiche un printemps solide, représentant plus de 35 % des volumes engagés, malgré un nombre limité de portefeuilles majeurs en commercialisation. Le segment du commerce, dynamique en début d'année grâce à deux opérations significatives, a connu une accalmie, ne pesant plus que 17 % des investissements. L'immobilier de bureau reste dominant, avec près de 40 % de part de marché, toujours tiré par l'Île-de-France et en particulier le Quartier Central des Affaires, bien que le secteur de La Défense affiche des signes d'amélioration notables. « Sur l'ensemble du semestre, la répartition des investissements reflète le triptyque anticipé en début d'année : bureaux (40 %), industriel (30 %) et commerce (30 %) » met en avant Antoine Grignon.

Retour progressif des transactions d'envergure

« Autre enseignement marquant de ce premier semestre : la progression du montant moyen des transactions. Celle-ci approche désormais les 30 millions d'euros, contre 20 millions d'euros un an auparavant. Les opérations supérieures à 100 millions d'euros totalisent près de 3 milliards d'euros entre janvier et juin, contre 2,2 milliards à la même période en 2024 » précise Antoine Grignon. Ce regain d'activité traduit à la fois la capacité retrouvée des grands investisseurs institutionnels à se financer et leur volonté de déployer des capitaux sur des actifs majeurs, dès lors que les fondamentaux locatifs sont solides. La forte compétition observée sur les immeubles tertiaires de qualité à Paris illustre parfaitement cette confiance.

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

Un pipeline en amélioration, mais des déséquilibres à surveiller

Au-delà des transactions finalisées, le volume d'opérations en cours progresse. « Fin juin, près de 4,5 milliards d'euros d'actifs étaient en phase d'exclusivité ou sous promesse de vente, contre 3,8 milliards d'euros à la fin du premier trimestre. Cette dynamique reste toutefois déséquilibrée : l'immobilier de bureau domine ce pipeline avec près de 3 milliards d'euros, les commerces ont franchi le cap du milliard d'euros, tandis que les processus proches de la finalisation sont plus rares dans l'industriel » analyse Antoine Grignon. Paradoxalement, alors que cette classe d'actifs s'était montrée résiliente ces dernières années, le ralentissement observé sur les entrepôts logistiques pourrait limiter le rebond des volumes investis attendu sur l'ensemble de l'année 2025.

Des classes d'actifs de diversification à plusieurs vitesses

Enfin, « les classes d'actifs dites de diversification présentent des trajectoires différenciées » complète Antoine Grignon. Le « living sector », regroupant les ventes en bloc de logements et résidences opérées, continue de capter l'intérêt des investisseurs, avec un volume attendu qui pourrait dépasser les 4 milliards d'euros en 2025, contre 3,5 milliards d'euros en 2024. En revanche, l'immobilier de santé reste en retrait, marqué par l'absence de transactions de portefeuilles et un nombre limité d'opérations unitaires. On observe toutefois une consolidation du secteur, notamment avec la fusion en cours des deux foncières belges Aedifica et Cofinimmo, qui donnera naissance au plus grand acteur européen coté spécialisé en immobilier de santé. Quant au secteur hôtelier, il enregistre pour l'instant moins d'un milliard d'euros investis, après deux années dynamiques à plus de 2 milliards d'euros de transactions. Cet essoufflement post-JO Paris 2024 était attendu, mais le tourisme français demeure attractif : la baisse actuelle traduit davantage un manque d'offres disponibles qu'un désintérêt des investisseurs.

« Bien que les volumes investis devraient rester limités en 2025, le retour progressif des grands investisseurs institutionnels au profil « core » et « core+ » témoigne d'un regain de confiance et d'intérêt pour l'immobilier d'entreprise en France, comparativement aux autres alternatives d'investissement » conclut le Directeur du département Capital Markets de Knight Frank France.

Contacts Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

Magali Marton – Directrice Études & Recherche
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@fr.knightfrank.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec 120 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.