

# Communiqué de presse

## Le marché s'adapte, les fondamentaux se redessinent

Paris, le 9 Octobre 2025 - Knight Frank établit le bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2025. Porté par une demande toujours active mais plus sélective, le marché confirme sa capacité à s'ajuster aux nouvelles conditions économiques. Au-delà des chiffres, c'est une nouvelle hiérarchie des acteurs et des actifs qui se dessine.

### Prudence de court terme, ajustements de long terme

Alors que l'économie française termine le troisième trimestre 2025 dans un climat d'incertitude politique et économique, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise aborde une nouvelle phase de transition. La demande des investisseurs reste bien présente, mais la sélectivité se renforce dans un environnement marqué par des arbitrages stratégiques plus rigoureux, une prudence accrue et une géographie de marché en recomposition.

*« Le marché immobilier d'entreprise ne traverse pas une crise de confiance, mais une période de recalibrage. Les investisseurs ne se retirent pas : ils ajustent leur approche face à un contexte macroéconomique et géopolitique toujours difficile à lire »* analyse Antoine Grignon, Directeur du département Capital Markets chez Knight Frank France.

Sur les neuf premiers mois de l'année, 8,7 milliards d'euros ont été investis en France soit +7 % par rapport à la même période en 2024. Un chiffre en apparence solide, mais qui masque un fléchissement plus net au troisième trimestre : 2,7 milliards d'euros investis entre juillet et septembre, contre 3,2 milliards un an plus tôt. Un essoufflement imputable à l'allongement des processus de décision et à une visibilité politique affaiblie qui freine la concrétisation des transactions.

### Nouveaux équilibres, nouvelles hiérarchies

Le marché confirme le changement de cycle amorcé en 2024, à travers une transformation profonde de ses équilibres : retour de l'Île-de-France comme pivot des transactions, regain d'intérêt pour les actifs « core », essor des classes d'actifs de diversification, et repositionnement des investisseurs internationaux.

*« L'une des évolutions les plus marquantes concerne le profil des acquéreurs. Les grands investisseurs institutionnels – fonds souverains, compagnies d'assurance, foncières cotées – sont de retour et concentrent désormais près de 60 % des volumes engagés depuis janvier »* précise Antoine Grignon.

La région francilienne, en particulier le Quartier Central des Affaires, capte à elle seule près de 90 % des montants investis sur les bureaux depuis le début de l'année. Une concentration historique, qui s'explique notamment par le repli depuis plusieurs trimestres des SCPI sur les marchés régionaux et une aversion au risque renforcée.

### Entre stabilisation des taux prime et sélectivité accrue des investisseurs

L'environnement monétaire évolue favorablement, sans pour autant déclencher une revalorisation immédiate du marché. L'assouplissement progressif de la politique de la BCE a permis une stabilisation fragile des taux prime, mais les investisseurs restent concentrés sur la prime de risque relative entre immobilier et obligations souveraines.

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

**knightfrank.fr**

Your partners in property

*« Les investisseurs ont réajusté leurs modèles de valorisation, mais restent attentifs à l'évolution des taux longs. Tant que l'OAT 10 ans restera au-dessus de 3,5 %, les scénarios de compression des taux prime resteront limités »* commente Antoine Grignon.

Dans ce contexte, la prudence reste la norme. Les transactions se concentrent sur les actifs les plus qualitatifs, à fort potentiel locatif ou de revalorisation, dans les localisations les plus profondes. À l'inverse, les actifs secondaires ou obsolètes peinent à trouver preneur. En témoigne le faible volume investi sur ce segment.

### **Perspectives : un dernier trimestre sous tension, mais un socle solide pour 2026**

Les perspectives de fin d'année restent difficiles à anticiper. Avec près de 8 milliards d'euros d'actifs en phase d'exclusivité ou sous promesse, le potentiel de rattrapage est réel. Mais la fragilité du climat politique pourrait freiner certaines décisions d'ici décembre.

Knight Frank estime qu'un atterrissage proche des 13 milliards d'euros reste envisageable pour l'ensemble de l'année 2025, en ligne ou légèrement au-dessus de 2024 (12,8 Md€). Plusieurs dossiers majeurs pourraient venir nourrir la fin d'année, en particulier dans le bureau et l'industriel.

Au-delà des volumes, l'évolution qualitative du marché reste encourageante. Le retour des grands investisseurs institutionnels, la résilience des actifs prime et l'émergence de nouveaux pôles d'intérêt, notamment dans le secteur résidentiel géré ou l'hôtellerie, dessinent un paysage plus équilibré.

*« Le marché entre dans une phase de stabilisation. Le redémarrage n'est pas encore là, mais les indicateurs vont dans le bon sens. 2026 pourrait marquer le vrai point d'inflexion, à condition que la visibilité macroéconomique et politique se rétablisse progressivement »*, conclut Antoine Grignon.

### **Contacts Presse :**

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

Magali Marton – Directrice Études & Recherche  
06 12 17 18 94 | [magali.marton@fr.knightfrank.com](mailto:magali.marton@fr.knightfrank.com)

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication  
07 63 04 46 30 | [mathilde.capbern@fr.knightfrank.com](mailto: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 plus de 100 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.  
7, place Vendôme, 75001 Paris  
[www.knightfrank.fr](http://www.knightfrank.fr)