ÉTUDES & RECHERCHE

MARKET IN MINUTES

Marché de l'investissement France

T4 2025

savills

VOLUMES INVESTIS EN 2025 ET ÉVOLUTION ANNUELLE PAR TYPE D'ACTIFS

BUREAUX
+51%
6,8 MILLIARDS D'€

COMMERCE
+34%
3,0 MILLIARDS D'€

INDUSTRIEL & LOGISTIQUE
-9%
4,0 MILLIARDS D'€

SERVICES
+52%
4,5 MILLIARDS D'€

L'année 2026 s'annonce comme une période charnière pour le marché français de l'investissement. Entre sortie du déni et nécessité de repricing, entre attentisme persistant et premiers signes de reprise, il confirme être dans une phase de recalibrage nécessaire, où chaque segment cherche son nouvel équilibre. Une période exigeante, certes, mais aussi riche en opportunités pour ceux qui sauront anticiper et s'adapter.

Tour d'horizon du marché de l'investissement en France à fin 2025

1. **Une dynamique enclenchée**
   Avec 18,2 milliards d'euros investis en actifs immobiliers en France en 2025, le marché enregistre une progression de 30% par rapport aux 14 milliards de 2024. Cette dynamique repose sur les bureaux, le commerce et les actifs serviciels (résidentiel géré, hôtellerie, santé). Seule la catégorie industrielle et logistique recule légèrement après plusieurs années d'euphorie.

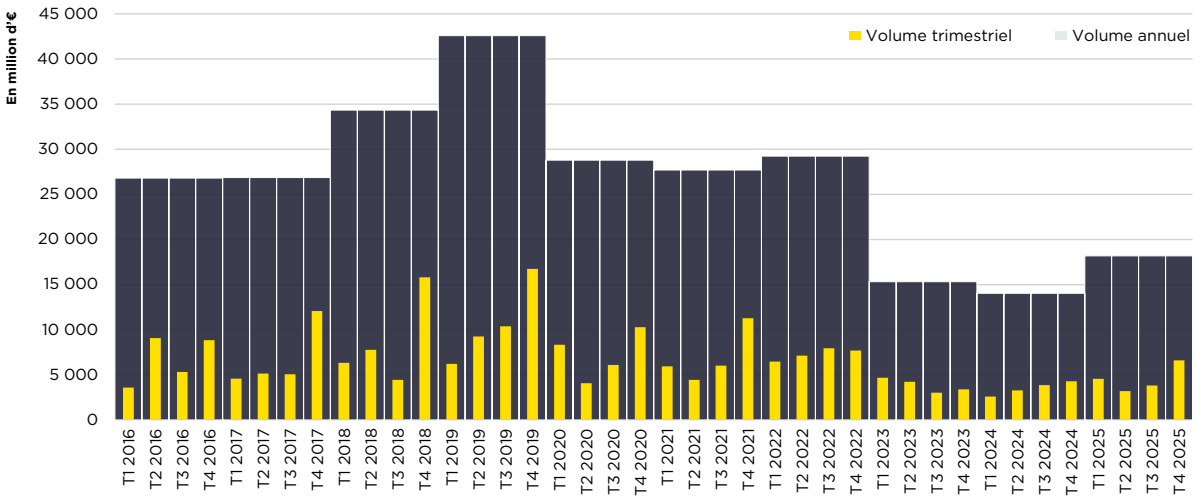
18,2
MILLIARDS D'€ INVESTIS EN ACTIFS IMMOBILIERS EN FRANCE EN 2025

2. **Le réveil contrasté de l'investissement en bureaux**
   Les 6,8 milliards d'euros investis en bureaux en 2025 marquent un apparent rebond. Toutefois, 36% de ce volume provient de seulement six transactions ultra-défensives, concentrées autour du QCA parisien. Des actifs iconiques comme Paris Trocadéro, Solstys ou Renaissance, valorisés à plusieurs centaines de millions d'euros, témoignent d'un marché étroitement concentré, tant géographiquement qu'en nombre d'opportunités.

3. **Le grand écart des taux de rendement**
   Le marché français connaît une polarisation inédite. Dans le QCA, les taux de rendement prime se maintiennent autour de 4,00-4,25% pour les immeubles d'exception. En dehors, les rendements augmentent rapidement, approchant voire dépassant les deux chiffres sur les volumes importants dans des marchés en suroffre de bureaux. Cette fracture reflète des anticipations d'évolution locative radicalement différentes selon la qualité et la localisation.

+30%
ÉVOLUTION ANNUELLE DES VOLUMES INVESTIS EN FRANCE EN 2025

FRANCE – ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DES VOLUMES INVESTIS



Source : Savills Research

TAUX DE RENDEMENT PRIME PAR TYPE D'ACTIFS

BUREAUX
4,25/4,50%
PARIS QCA

COMMERCE
6,00%
RETAIL PARKS ÎLE-DE-FRANCE

INDUSTRIEL & LOGISTIQUE
4,75%
LOGISTIQUE ÎLE-DE-FRANCE ET LYON

SERVICES
4,50%
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ÎLE-DE-FRANCE

4. La libération progressive des tabous sur les moins-values
2025 marque la sortie du déni. Propriétaires et banquiers acceptent désormais la réalité des nouvelles valorisations. Mais passer de la lucidité à l'action reste un défi : acter des moins-values susceptibles d'attaquer equity et dette demeure un tabou tenace. Tant que l'actif assure un revenu locatif, les banques privilégient le refinancement afin d'éviter la mise sur le marché.

5. Des défis sur le marché de l'investissement
Certains actifs et secteurs géographiques sont devenus les « illiquides » dans un marché très sélectif : moyennement desservis en transports ou pénalisés par leur image, les valoriser devient un défi. Cette situation, qui concerne des pans entiers de l'offre de bureaux en périphérie, risque de perdurer en 2026, créant un marché à plusieurs vitesses.

22%
PART DES ACTIFS EN INDUSTRIEL & LOGISTIQUE DANS L'INVESTISSEMENT EN 2025

6. L'exigence accrue sur les actifs industriels et logistiques
Après des années d'euphorie, le marché I&L se normalise. Les 4 milliards d'euros investis en 2025 (–9%) traduisent une sélectivité accrue plutôt qu'un désintérêt. Les investisseurs ciblent quasi-exclusivement les actifs prime ou premium situés sur la dorsale Lille-Paris-Lyon-Marseille. La rareté de ces opportunités limite les volumes, alors que le repricing des actifs secondaires reste très partiel.

7. Le retour conditionnel du retail
Le commerce retrouve l'attention des investisseurs avec 3 milliards d'euros investis en 2025 (+34%). Mais ce retour s'accompagne d'une extrême sélectivité : seuls les actifs ultra-prime ou dont le prix a été significativement ajusté sont présentés parce que susceptibles de trouver preneurs. Les retail parks et actifs Out of Town (OOT) forunissent le gros des transactions, généralement sur des opérations inférieures à 50 millions d'euros, auxquelles s'ajoutent ponctuellement quelques gros deals en high street ou centres commerciaux.

16%
PART DES ACTIFS EN COMMERCE DANS L'INVESTISSEMENT EN 2025

24%
PART DES ACTIFS EN SERVICES DANS L'INVESTISSEMENT EN 2025

8. **La domination de l'hôtellerie dans le serviciel et le coup d'accélérateur sur les résidences étudiantes**
Les actifs serviciels affichent 4,5 milliards d'euros investis (+52% en 2025), notamment tirés par la forte progression des résidences étudiantes (1,2 milliard d'euros). Cette dynamique ne corrige toutefois pas le déséquilibre structurel de l'investissement en actifs serviciels, largement dominé par l'hôtellerie (60% de l'activité. En dehors de quelques grands portefeuilles de résidences étudiantes ou seniors, le marché souffre d'un manque chronique d'opportunités, situation qui devrait perdurer en 2026 – les élections municipales peu propices aux nouvelles autorisations de construire.

Et demain ?

2026 devrait confirmer que le point bas du marché français est derrière nous : les volumes investis sont encore attendus à la hausse, portés à la fois par des opportunités ponctuelles de grande taille et par des références de transactions sur tout les segments d'actifs et sur tout les secteurs permettant aux investisseurs de mieux se positionner. Un volume supérieur à 20 milliards d'euros paraît réaliste, tous actifs confondus.

L'élargissement lent et progressif de l'offre à la vente devrait permettre aux **bureaux** de mieux satisfaire l'appétit des investisseurs, porté par la quête d'actifs prime et la revalorisation d'immeubles susceptibles de répondre aux exigences des utilisateurs dans les marchés core. La décote observée sur certains actifs tertiaires pourrait créer davantage d'opportunités pour les investisseurs value-add ou opportunistes.

Le **retail** poursuivra sa normalisation, avec un intérêt maintenu pour les retail parks et l'OOT, tandis que le high street et les centres commerciaux régionaux pourront bénéficier d'impulsions apportées par quelques grands deals.

Après plusieurs années de fort dynamisme, **l'industriel et logistique** conservera son attractivité, soutenu par le maintien de la demande placée à de hauts niveaux et par les stratégies de relocalisation des chaînes de production et d'approvisionnement. La sélectivité des acheteurs sera toutefois plus forte qu'auparavant.

Enfin, le segment des **services** (santé, éducation, résidentiel géré), notamment porté par l'hôtellerie, les résidences étudiantes et un réveil progressif des résidences seniors, devrait conserver son attractivité, attirant les capitaux en quête de revenus stables et indexés.

Cette reprise modérée (environ 10%) devrait favoriser une stabilisation globale des taux de rendement prime. Ils sont en revanche susceptibles de continuer de progresser en dehors des segments prime.

savills

Savills Études & Recherche
Décryptages, tendances, perspectives du secteur de l'immobilier tertiaire, nos équipes de recherche spécialisées vous donnent un aperçu des tendances actuelles du marché et des prévisions pour vous aider à prendre les bonnes décisions en matière immobilière.
www.savills.fr


Alexandre Wodka
Head of Investment
+33 6 74 92 87 25
alexandre.wodka@savills.fr


Christian Nehmé
Head of Retail
+33 6 07 72 45 12
cnehme@savills.fr


Mathieu Guillebault
Head of Residential Capital Markets
+33 6 19 83 01 70
mathieu.guillebault@savills.fr


Cyril Robert
Head of Research
+33 6 11 82 13 88
cyril.robert@savills.fr

Coté à la Bourse de Londres, comptant près de 40 000 collaborateurs basés dans plus de 70 pays, le Conseil international en immobilier Savills offre une couverture des territoires et une expertise inégalée dans le monde de l'immobilier commercial et résidentiel. En s'appuyant à la fois sur l'analyse des dernières données et tendances, prenant en compte le contexte local et mondial, Savills est en mesure de fournir à ses clients des conseils de premier plan. Le contenu est strictement protégé par le droit d'auteur, et toute reproduction totale ou partielle est interdite sans l'autorisation écrite de Savills.