

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

IMMOBILIER DE COMMERCE



# UNE ÉCONOMIE MONDIALE ENTRE RÉSILIENCE ET TENSIONS

« La croissance du PIB mondial devrait se modérer, passant de + 3,2 % en 2024 à + 3,1 % en 2025. Ce léger fléchissement s'explique par le **renforcement des barrières commerciales** dans plusieurs pays du G20 et un **climat d'incertitude croissante** lié aux **tensions géopolitiques** et aux **orientations des politiques économiques**. Ces facteurs pèsent sur l'investissement privé et freinent la consommation des ménages.

L'inflation devrait être **plus élevée que prévue précédemment**, même s'il est prévu qu'elle continue de se modérer à mesure que la croissance économique ralentit. Cependant, d'importants risques subsistent. La poursuite de la fragmentation de l'économie mondiale (retrait progressif de la coopération économique internationale et du repli vers des blocs économiques régionaux) constitue une source de préoccupation majeure. **Une augmentation plus forte et généralisée des barrières commerciales freinerait la croissance mondiale et accentuerait l'inflation**, ce qui pourrait entraîner une politique monétaire plus restrictive. »

## UNE ÉCONOMIE MONDIALE SOUS TENSIONS

Malgré une légère amélioration, la croissance mondiale en 2025 reste fragile, avec une **prévision établie à + 3,1 %**.

Aux États-Unis, la croissance devrait ralentir par rapport aux prévisions précédentes, pour s'établir à **+ 2,2 % en 2025**.

En Chine, la situation est similaire, avec un ralentissement de la croissance prévu à **+ 4,8 %**.

Dans la zone euro, la croissance du PIB reste atone et devrait s'établir à **+ 1,0 % en 2025**.

L'inflation globale continue de persister dans plusieurs pays. Dans les économies du G20, elle se situerait à **+ 3,8 %**, contre **+ 2,2 % dans la zone euro**.

Selon la dernière de l'étude l'OCDE, en cas de relèvement généralisé des droits de douane bilatéraux sur toutes les importations des États-Unis (à l'exception des matières premières), suivi d'une réponse équivalente des partenaires commerciaux, la **production mondiale pourrait chuter d'environ 0,3 % au bout de trois ans**, tandis que l'inflation mondiale pourrait augmenter de **0,4 % en moyenne par an**.

## FRANCE : UNE ÉCONOMIE À LA PEINE

Après un léger ralentissement de l'activité en fin d'année 2024 en grande partie dû à l'effet des Jeux olympiques d'été, le **premier trimestre 2025 affiche une croissance faible, estimée entre + 0,1 % et + 0,2 %**.

Selon la Banque de France, la reprise restera modérée au premier semestre 2025, suivie d'une accélération au second semestre. **Sur l'année, la croissance du PIB se situera à + 0,7 %, révisée à la baisse (+ 0,9 % initialement prévue)**.

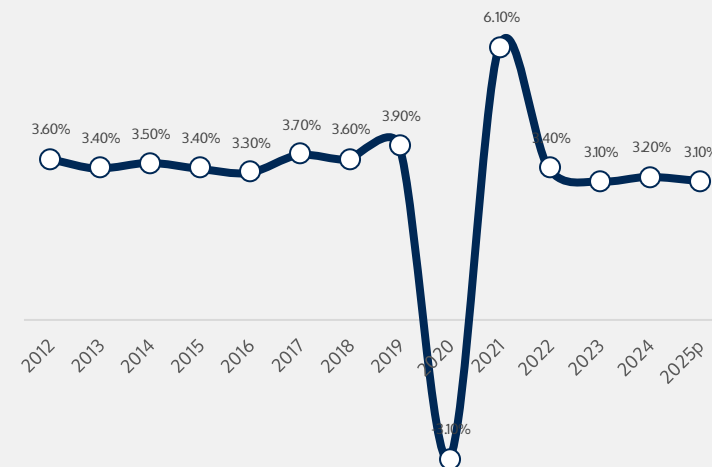
Cette révision s'explique principalement par **une demande mondiale moins soutenue** et **une hausse des prix de l'énergie**.

À cela s'ajoutent l'**incertitude liée aux barrières commerciales** et **au contexte international défavorable**, la **prudence persistante des ménages** liée aux incertitudes politiques et budgétaires, l'**investissement privé** ainsi que **le commerce extérieur qui restent très modérés**.

Néanmoins, malgré la prudence des ménages, la **consommation privée devrait continuer à soutenir la croissance**, notamment grâce à l'**ajustement budgétaire moins contraignant**, la **reprise continue du pouvoir d'achat salarial** et au **repli de l'inflation**.

En 2025, celle-ci serait particulièrement **faible, estimée à 1,3 %**, en raison de la baisse **des prix des services et de l'électricité**.

### CROISSANCE DU PIB MONDIAL (%)



**+ 3,1 %**

Projection croissance mondiale 2025



**+ 0,9 %**

Projection croissance mondiale 2025

# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

COMMERCE DE DÉTAILS



## UN DÉMARRAGE TIMIDE EN DEBUT D'ANNÉE

Le début de l'année 2025 est marqué par une activité morose pour les enseignes du commerce spécialisé.

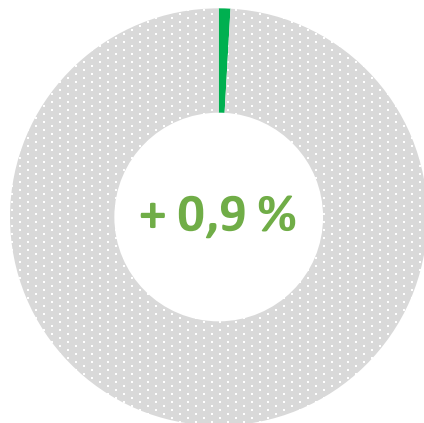
Après un mois de **janvier** et **février en recul**, le **mois de mars a apporté une légère embellie**. Toutefois, cela n'a pas suffi à redresser le trimestre qui s'est terminé sur une stagnation quasi-générale, aussi bien en magasin que la vente par internet.

En cumul depuis le début de l'année, les ventes magasins pour l'ensemble du commerce spécialisé sont en baisse de - 0,2 %.

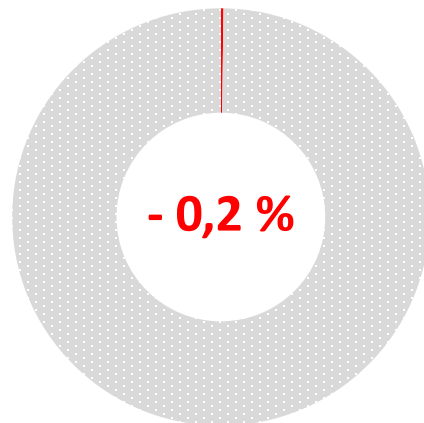
La fréquentation reste également en baisse au mois de mars de - 3,5% par rapport à la même période en 2024.

Face aux tensions économiques actuelles, les enseignes restent préoccupées par le contexte international instable qui pourrait pousser les consommateurs à une forte prudence dans leurs dépenses et perturber une partie des coûts d'approvisionnement dans les mois à venir.

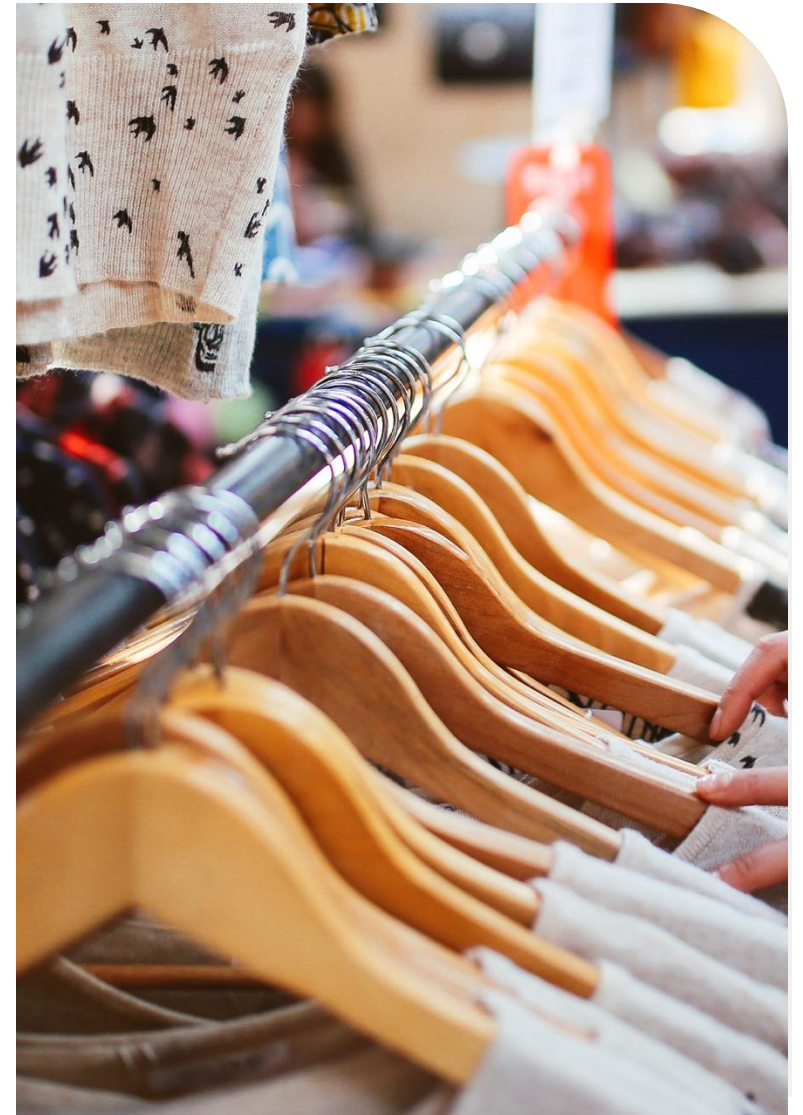
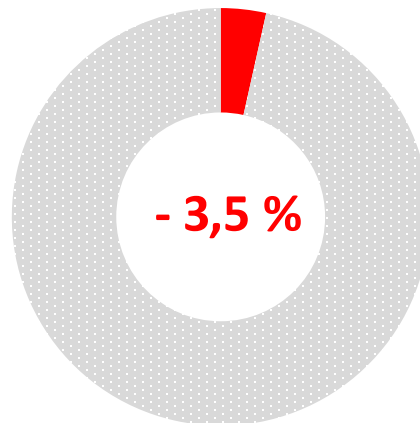
ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DES MAGASINS  
DES ENSEIGNES DU COMMERCE  
SPÉCIALISÉ EN MARS 2025 Vs 2024



ÉVOLUTION CUMULÉ DES VENTES  
MAGASINS DES ENSEIGNES DU COMMERCE  
SPÉCIALISÉ DE JAN-MARS 2025 Vs 2024



ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES  
POINTS DE VENTE EN MARS 2025 Vs 2024





# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# UNE DYNAMIQUE DU MARCHÉ ENCOURAGEANTE



Porté par une belle dynamique au 4T 2024 avec 4,6 Mds€ investis, soit une hausse de 35% par rapport au 4T 2023, le marché de l'investissement immobilier a connu une reprise graduelle sur l'année 2024.

Au premier trimestre 2025, cette dynamique s'est poursuivie, avec 3,4 Mds€ d'investissement comptabilisés, marquant une hausse de 70% par rapport au 1T 2024, et un niveau équivalent à celui du 1T 2023.

Cependant, ce rebond est à mettre en perspective, car il repose en grande partie sur trois opérations exceptionnelles, de share-deal et de biens immobiliers dits « Trophy assets » :

- la cession par Kering de 60% de trois actifs prime, pour un montant total de 837 M€ ;
- la vente de l'immeuble « Trinity » à Norges Bank Investment Management pour environ 350 M€ ;
- enfin, l'acquisition de 15% des parts du centre commercial Forum des Halles par CDC Investissement Immobilier, pour 235 M€.

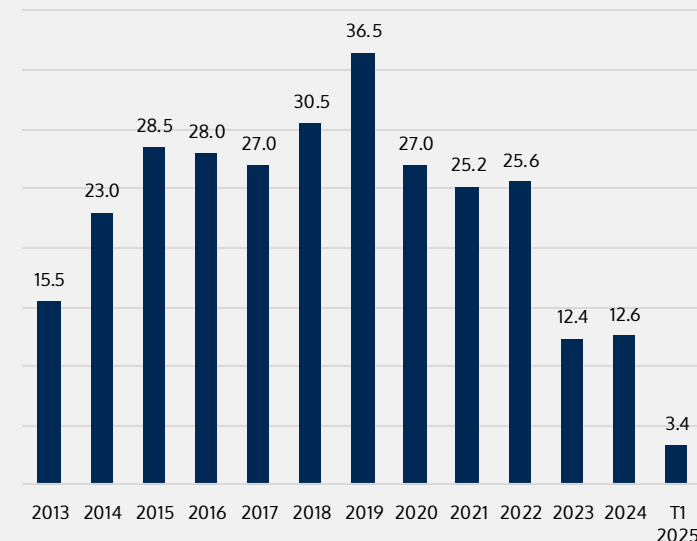
Ces transactions, bien que significatives, occultent un marché encore prudent et sélectif, dans l'attente d'une reprise plus

généralisée portée par un ajustement des prix et une visibilité accrue sur les conditions de financement.

Au premier trimestre, le marché a été marqué par :

- l'Île-de-France enregistre une très belle performance avec près de 71% des investissements, soit une hausse de 120% sur un an ;
- le marché a été majoritairement animé par les investisseurs domestiques, même si l'on observe un retour progressif des capitaux étrangers depuis le second semestre 2024 ;
- un retour des capitaux « Core » sur le marché, accompagné d'ajustements dans les stratégies d'investissement reflétant une prudence accrue (rallongement des délais) ;
- une hausse ponctuelle du coût de la dette : les banquiers ont appliqué la hausse du coût de la dette de 35-45 points de base suite à la hausse des taux OAT 10 ans (février-mars) ;
- une stabilisation des taux de rendement à l'exception du bureau QCA qui enregistre une légère compression ;
- l'hôtellerie, le résidentiel et la santé enregistrent aussi plus d'1 Md€ d'engagements.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



**3,4 Md€**  
investis en immobilier  
d'entreprise au T1 2025



**+70%**  
vs 2024



vs 2023

# LE BUREAU ET LE COMMERCE TIRENT LEURS ÉPINGLES DU JEU

## Le Bureau : un regain d'activité marqué au 1er trimestre 2025.

Le marché des bureaux a affiché une meilleure performance au premier trimestre 2025, avec 1,4 Md€ investis, soit une progression de près 40 % par rapport à la même période en 2023.

Ce résultat constitue un signal positif, laissant entrevoir les prémices d'une reprise sur ce segment. Il arrive en tête des investissements, représentant 41% des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise.

Toutefois, cette reprise demeure contrastée selon les régions. L'Île-de-France capte à elle seule 80% des montants investis, tandis que les régions restent en retrait, avec un volume inférieur à 300 M€.

L'intérêt se concentre particulièrement sur Paris QCA, qui concentre 50% des volumes investis sur le segment bureaux. Moins de 20 transactions se sont concrétisées lors du premier trimestre, soit un niveau très faible de transactions sur un trimestre.

Parmi les principales transactions enregistrées ce trimestre :

- la cession de 80 % de la tour « Trinity » à la Défense par Unibail-Rodamco-Westfield à Norges Bank Investment Management, pour plus de 200 M€ ;
- l'acquisition par Baumont Real Estate Capital, de l'immeuble « Square d'Orléans » pour plus de 100 M€ ;
- la cession par AEW et CNP Assurances, du « 280-282 boulevard Saint-Germain » pour un montant supérieur à 100 M€.

Enfin, les taux de rendement « Prime » sont restés stables sur le trimestre, à 4,25% et Paris QCA qui enregistre une légère compression à 4%.

Sur la période, le prix moyen des bureaux achetés en Île-de-France, tous états confondus, s'élève à 5 620 €/m² (droits inclus) ce qui représente une baisse de 12 % sur un an\*.

## Logistique & Activités : un début d'année en retrait, mais des signaux encourageants.

Contrairement aux années précédentes, le marché de la logistique et des locaux d'activités enregistre un démarrage plus timide en 2025, avec moins de 700 M€ investis au premier trimestre, soit un niveau quasi identique à celui observé en 2024.

Le secteur représente ainsi 21% des volumes investis en immobilier d'entreprise.

Ce ralentissement s'explique notamment par l'absence de transactions sur des portefeuilles d'envergure. Parmi les principales transactions enregistrées :

- le « projet Delta 3 » à Douges, près de Lille : acquisition par Tristan Capital Partners et Edmond de Rothschild REIM d'une plateforme de 136 000 m² pour 117 M€ ;
- la cession par Deka Immobilien d'un portefeuille de deux actifs logistiques au nord de l'Île-de-France, contre plus de 75 M€, à Boréalix ;
- l'acquisition par Clarion Partners Europe d'un entrepôt Core en Bourgogne Franche-Comté pour 61 M€.

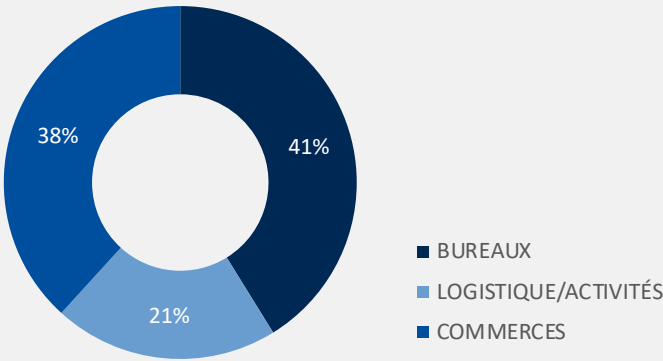
Ce démarrage en demi-teinte s'explique aussi par un effet calendaire, lié à une forte activité de fin d'année 2024 et au rallongement des délais de finalisation des transactions, décalant plusieurs opérations significatives vers le deuxième trimestre.

Plusieurs transactions majeures sont en cours de finalisation\*, confirmant le redémarrage attendu de l'activité dans les mois à venir notamment : le portefeuille Warenet (environ 83 M€) ; le portefeuille Echo, pour plus de 220 M€ ou encore le portefeuille Aqua, valorisé autour de 90 M€.

Enfin, les taux de rendement « Prime » sont restés stables sur le trimestre, à 5% pour la logistique et 5,50% pour les locaux d'activités.

\*source CFNEWSIMMO

PART DE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE



CHIFFRES CLÉS	T1 2025	T1 2024	Évolution
immobilier d'entreprise	3,4 Mds€	≈ 2 mds€	↑
Volumes Commerces	1,3 Md€	0,5M€	↑
Volumes Bureaux	1,4 Md€	≈ 1 Md€	↑
Volumes logistique / Activités	0,7 M€	0,6 M€	↑
Taux Prime logistique / Activités	5 % / 5,50%	4,75 % / 5 %	↑
Taux Prime Bureaux Paris QCA	4,00 %	4,25%	↓



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

IMMOBILIER DE COMMERCE



# UNE PERFORMANCE EN TROMPE-L'ŒIL



Après un 4T2024 peu dynamique, avec un niveau d'engagements à seulement 600 M€, le premier trimestre 2025 a affiché une nette amélioration, avec un volume d'engagements de 1,3 Md€, soit plus du double du volume enregistré sur la même période en 2024 et un niveau proche de celui observé au 1T 2023.

L'immobilier de commerce a ainsi enregistré une performance remarquable, représentant 38% du marché de l'immobilier d'entreprise, proche du bureau (41%).

Deux transactions majeures ont largement contribué à cette dynamique, concentrant plus de 80% du volume investi dans le commerce :

- la cession par Kering de 60% d'un portefeuille composé de trois actifs parisiens (l'Hôtel de Nocé, le 35-37 et le 56 avenue Montaigne) pour un montant de 837 M€, à la JV Ardian/ les Assurances Crédit Mutuel et Mubadala ;
- la prise de participation de CDC Investissement Immobilier à hauteur de 15 % dans le centre commercial Le Forum des Halles, pour un montant de 235 M€.

Bien que ce résultat soit encourageant, il doit toutefois être nuancé.

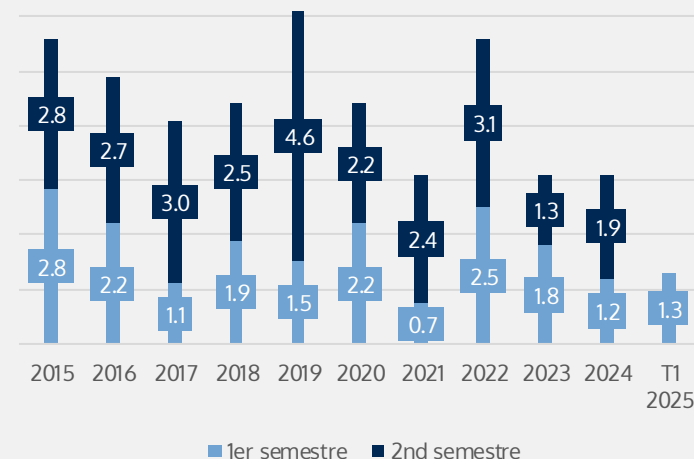
En effet, le marché reste faible en profondeur. Hormis ces deux opérations exceptionnelles impliquant des participations stratégiques, aucune cession classique d'actif d'envergure n'a été enregistrée.

Ce manque de transactions « classiques » illustre une prudence persistante des investisseurs et un environnement toujours incertain liés à une forte volatilité politique et géopolitique.

Ainsi, au premier trimestre, le marché a été marqué par :

- un marché peu profond et faible en liquidité : aucune transaction classique supérieure à 50 M€ n'a été enregistrée ;
- une dynamique croissante se dessine autour de la structuration de « club deals » permettant de mutualiser le risque, de réduire les engagements en capital, notamment via des montages en joint-venture et d'associer des compétences d'asset management et de gestion (qui peuvent être des freins pour certains investisseurs) ;
- les commerces en pieds d'immeubles restent en tête des investissements, mais la périphérie demeure la typologie d'actifs la plus convoitée par les investisseurs, notamment à travers des cessions unitaires plus liquides (généralement inférieures à 30 M€) ;
- Une stabilisation des taux de rendement.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER DE COMMERCE PAR SEMESTRE (MDS €)



**1,3 Md€**  
investis en immobilier de commerce au T1 2025



**+160 %**  
vs T1 2024

**-7%**  
vs T12023

# LA BAISSSE DES TAUX DIRECTEURS SE POURSUIT EN 2025

L'année 2024 a été marquée par un assouplissement significatif de la politique monétaire, une tendance qui s'est poursuivie en 2025. Le 6 mars dernier, une nouvelle baisse de 25 points de base a été décidée, représentant la sixième réduction des taux directeurs depuis juin 2024.

À compter du 12 mars 2025, les taux d'intérêt de la facilité de dépôt, des opérations principales de refinancement et de la facilité de prêt marginal ont été abaissés à respectivement 2,50 %, 2,65 % et 2,90 %.

En revanche, les taux de l'OAT à 10 ans et de l'Euribor à 3 mois, après une relative stabilité en fin d'année 2024, ont fortement augmenté (février-mars), traduisant une volatilité marquée des marchés financiers, alimentée par les incertitudes macroéconomiques.

Cette hausse de l'OAT a engendré une hausse ponctuelle du coût de la dette de 35-45 points de base.

Très volatils, ces taux s'établissaient fin mars à respectivement 3,51% pour l'OAT 10 ans et 2,34 % pour l'Euribor 3 mois.

Le Spread entre le taux de rendement prime et l'OAT 10 ans atteint pour :

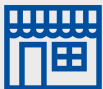
- les Retails Park : 249 points de base
- les Centres Commerciaux : 174 points de base
- les Commerces en Pieds d'Immeubles : 74 points de base.



**5,25%**  
Centres commerciaux

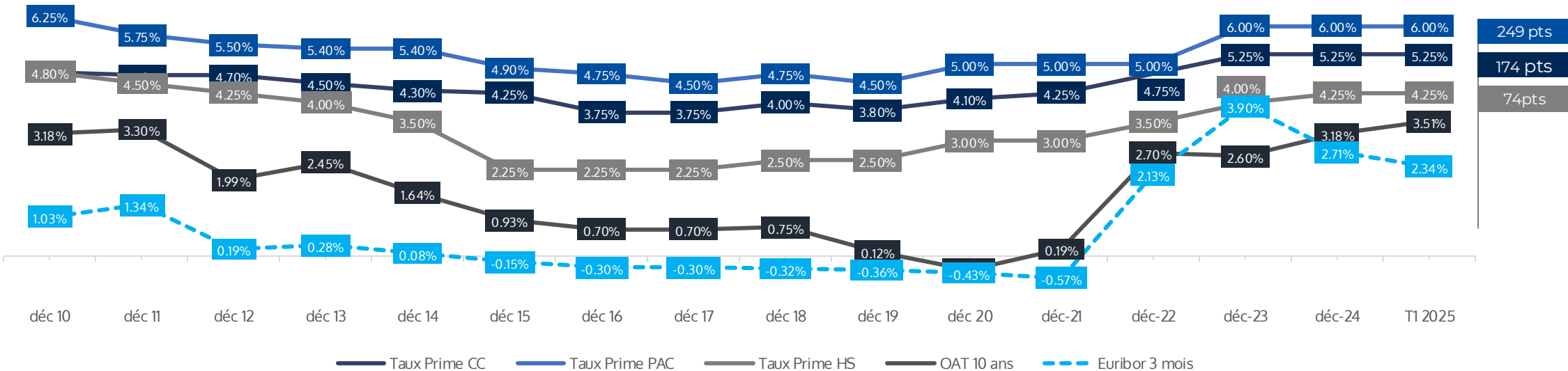


**4,25%**  
Les commerces en pieds d'immeubles



**6,00%**  
Retail Park

ÉVOLUTION DES TAUX CORE PAR TYPOLOGIE



# LA PÉRIPHÉRIE SÉDUIT TOUJOURS LES INVESTISSEURS



Après **une belle dynamique en 2024** avec **1,1 Md€**, l'activité sur le marché de la périphérie a connu un léger ralentissement.

Au premier trimestre 2025, moins de 100 M€ ont été investis, ce qui représente un niveau inférieur au volume d'investissement enregistré à la même période en 2024 (150 M€) et celui de 2023 (100 M€).

La périphérie représente ainsi une part de marché de 7% du montant global investi en immobilier de commerce.

Il convient néanmoins de souligner que, hormis ces deux opérations exceptionnelles totalisant près de 1,1 Md€, le marché de l'immobilier de commerce est resté globalement peu actif avec une liquidité qui s'est maintenue en dessous de 30 M€.

Quelques transactions classiques, ont néanmoins été recensées sur le marché de la périphérie, témoignant de l'appétence toujours présente des investisseurs.

Parmi lesquelles :

- La cession par MIDI 2I du Retail Park de Laval Saint-Berthevin à un Family Office, pour un montant inférieur à 25 M€ ;

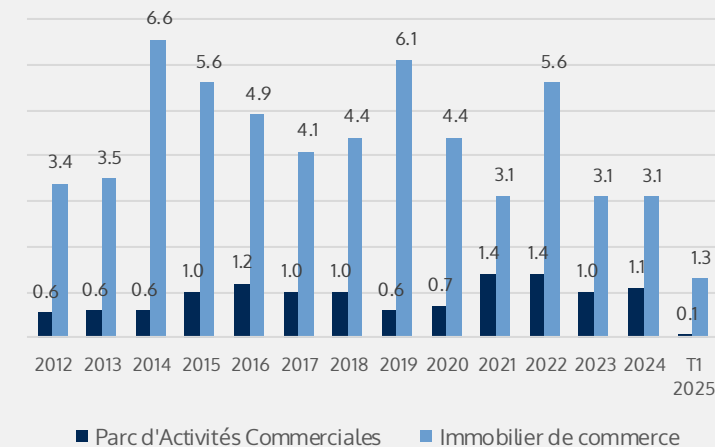
- la cession du Retail Park Saint-Chamond (La Varizelle) par le Groupe Pegasus à la foncière Valaura 2 (MIDI 2I), pour un montant de 12,5 M€.

Les Retail Parks structurés ou les moyennes surfaces indépendantes offrant une réelle pérennité locative (durée ferme, valeur locative maîtrisée) continuent donc de susciter un vif intérêt auprès des investisseurs.

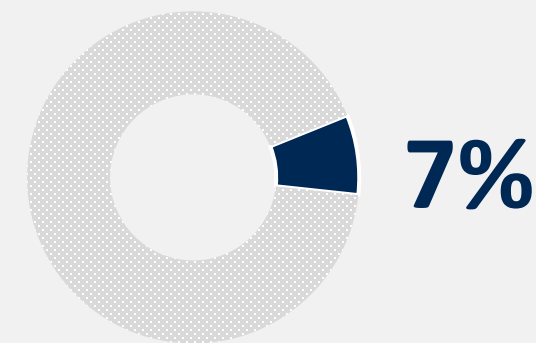
Cette dynamique est renforcée par l'émergence de nouveaux formats, à l'image des Shopping Promenades, qui conjuguent attractivité commerciale (attirant notamment des enseignes historiquement implantées en centre-ville), expérience client enrichie et fort ancrage territorial. Ce modèle répond pleinement aux nouvelles attentes du marché.

Les perspectives pour les mois à venir apparaissent encourageantes, portées par plusieurs opérations en cours, témoignant d'un regain d'activité et d'un intérêt renouvelé des investisseurs pour ce type d'actifs.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES (MDS €)



PART DE MARCHÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES



# UN MARCHÉ QUI PEINE À REDÉMARRER



À l'instar de 2024, le marché des centres commerciaux stagne. Au premier trimestre 2025, le volume d'investissement s'élève à moins de 300 M€, un niveau équivalent à celui observé à la même période en 2024, mais en recul de 50 % par rapport au premier trimestre 2023.

Ce trimestre a été principalement porté par une opération en share-deal :

- la prise de participation de **CDC Investissement Immobilier** à hauteur de 15 % dans le centre commercial **le Forum des Halles**, pour un montant de 235 M€.

A côté, les transactions classiques sont restées peu nombreuses. Le centre commercial Parly 2 a toutefois enregistré deux opérations :

- en fin d'année 2024, **Sofidy** a acquis un ensemble de 11 cellules commerciales pour un montant de 23 M€ ;
- fin mars, **F&A Asset Management** a également acquis deux boutiques (H&M et BoConcept) auprès de **Redevco**, pour un montant inférieur à 20 M€.

Le marché des centres commerciaux représente ainsi une part de marché de 22%.

En 2024, l'intérêt des investisseurs se portait majoritairement sur des actifs de typologie « Value-Added » et « Opportunist ».

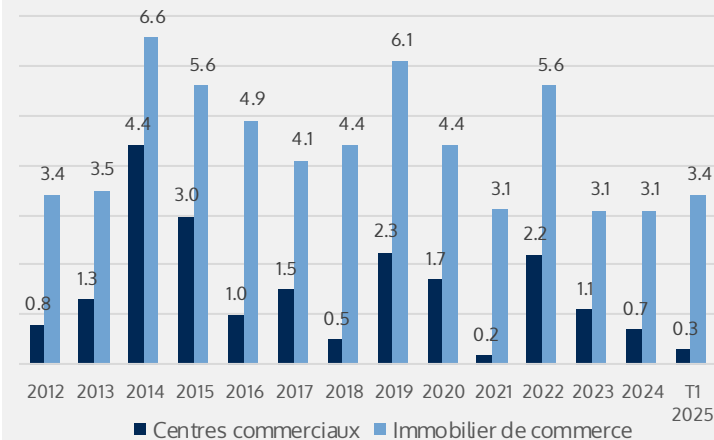
Mais en 2025, la tendance semble s'inverser : les investisseurs privilégient désormais la sécurité, et le marché est principalement driven par des capitaux « Core » dans le cadre d'opérations dites « structurées en JV » ce qui explique la faible profondeur constatée sur cette typologie d'actifs.

En revanche, les murs alimentaires, qui avaient déjà suscité un fort engouement en 2024, continuent d'attirer l'attention des investisseurs.

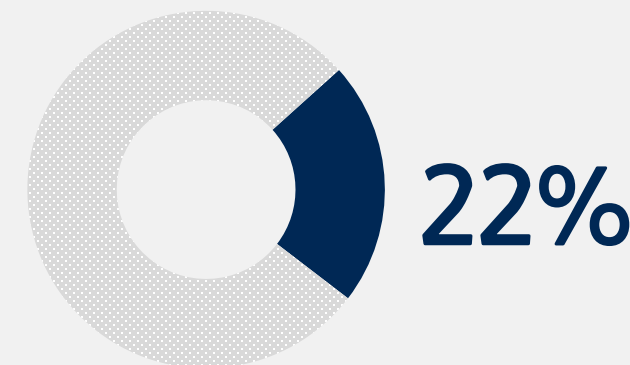
Plusieurs portefeuilles de Carrefour sont en cours de cession ; certains ayant même déjà été finalisés. C'est notamment le cas de :

- l'acquisition d'un « portefeuille de 9 Carrefour-Market » par **Supermarket Income REIT**, pour 36,9 M€, sur la base d'un taux de rendement de 6,80 % ;
- la cession d'un portefeuille de neuf actifs Carrefour, des parkings, du foncier non bâti, des murs et des lots annexes à des magasins, à **Icade Promotion**, pour un montant de 32 M€.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX (MDS €)

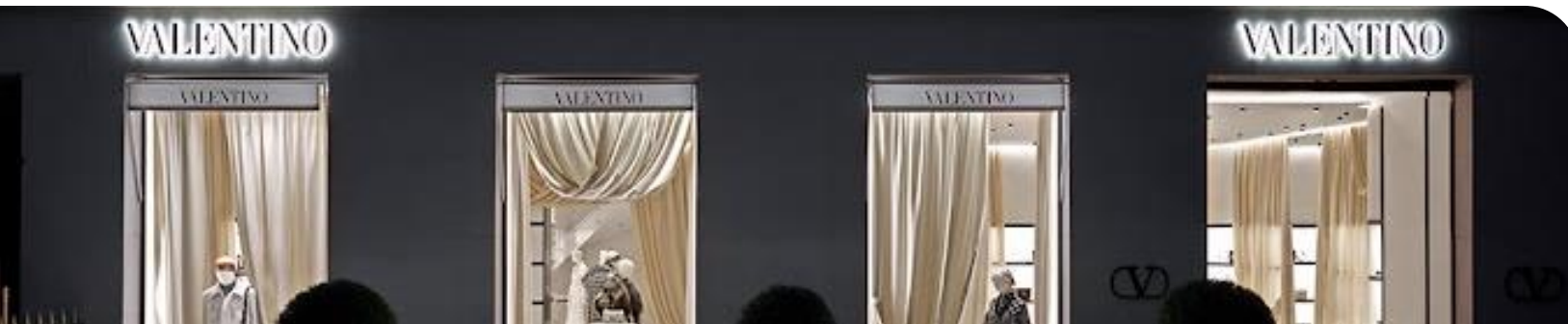


PART DE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX ET MURS ALIMENTAIRES





## UNE BELLE ACTIVITÉ SOUTENUE PAR LE LUXE PARISIEN



Depuis 2022, le marché des commerces parisiens affiche une belle activité. **Au premier trimestre 2025, le marché a enregistré un résultat positif avec 900 M€ d'investissement, contre 100 M€ au 1T 2024 et 760 M€ au 1T 2023.**

**Ce résultat est principalement porté par une transaction majeure, la plus importante du trimestre** aussi bien en immobilier d'entreprise (représentant à elle seule 25 % de l'ensemble des investissements) qu' en immobilier de commerce (64 % du volume total) :

- la cession par **Kering de 60 % d'un portefeuille** composé de trois actifs parisiens (l'Hôtel de Nocé, le 35-37 et le 56 avenue Montaigne) pour un montant de **837 M€**, à la **JV Ardian/ les Assurances Crédit Mutuel et Mubadala**.

Le segment des commerces en pieds d'immeubles se hisse ainsi en tête des investissements, représentant 73 % des engagements en immobilier de commerce.

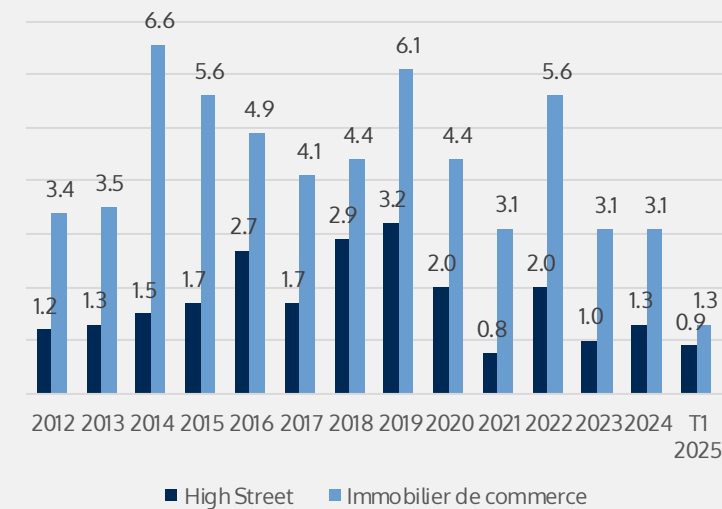
Toutefois, cette dynamique positive mérite d'être nuancée.

Elle est largement soutenue par les acteurs du luxe, en quête d'actifs d'exception capables de répondre à une demande caractérisée par un « **flight to quality** ».

Ces investisseurs ciblent prioritairement les emplacements prime, sur les artères commerçantes emblématiques de Paris.

Le marché demeure ainsi marqué par une faible liquidité, concentré autour d'un nombre limité d'opérations de prestige.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET (MDS €)



PART DE MARCHÉ DES COMMERCE EN PIEDS D'IMMEUBLES



# LES PRINCIPALES TRANSACTIONS AU TRIMESTRE

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TPOLOGIE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
TROPHY ASSETS KERING	PARIS	Ardian / LES ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL ET MUBADALA	GROUPE KERING	SHARE-DEAL (60%)	HS	N/C	N/C	837 M€*
WESTFIELD FORUM DES HALLES	PARIS	CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	SHARE-DEAL (15%)	CC	77 600 M <sup>2</sup>	N/C	235 M €
PORTEFEUILLES 9 CARREFOUR	PORTEFEUILLE DIFFUS	SUPERMARKET INCOME REIT	CARREFOUR	SALE&LEASEBACK	ALI	3 716 M <sup>2</sup>	6,80%	36,7 M €
PORTEFEUILLES MIXTE CARREFOUR	PORTEFEUILLE DIFFUS	ICADE	CARREFOUR	SALE&LEASEBACK	ALI/MIXTE	N/C	N/C	≈ 32 M €
RP DE LAVAL ST-BERTHEVIN	SAINT-BERTHEVIN (53)	FAMILY OFFICE	MIDI 2I	VENTE D'ACTIF	PAC	12 000 M <sup>2</sup>	N/C	20-25 M €
CC PARLY 2 (11 CELLULES COMMERCIALES)	LE CHESNAY-ROCQUENCOURT (78)	SOFIDY	GROUPE LE DUFF	VENTE D'ACTIF	CC	2 250 M <sup>2</sup>	N/C	23 M €
RP LA VARIZELLE	ST-CHAMOND (42)	VALAURA 2 (MIDI 2I)	GROUPE PEGASUS	VENTE D'ACTIF	PAC	2 250 M <sup>2</sup>	N/C	12,5 M€

# LES PRINCIPALES TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE

1



OPÉRATION KERING PARIS (08) / 835 M€

2



FORUM DES HALLES PARIS (01) / 235 M€

3



CENTRE COMMERCIAL PARLY 2 (78) / < 23 M€



## LES PRINCIPALES TRANSACTIONS EN REGIONS

1



RP DE LAVAL ST-BERTHEVIN (53) / >25 M€

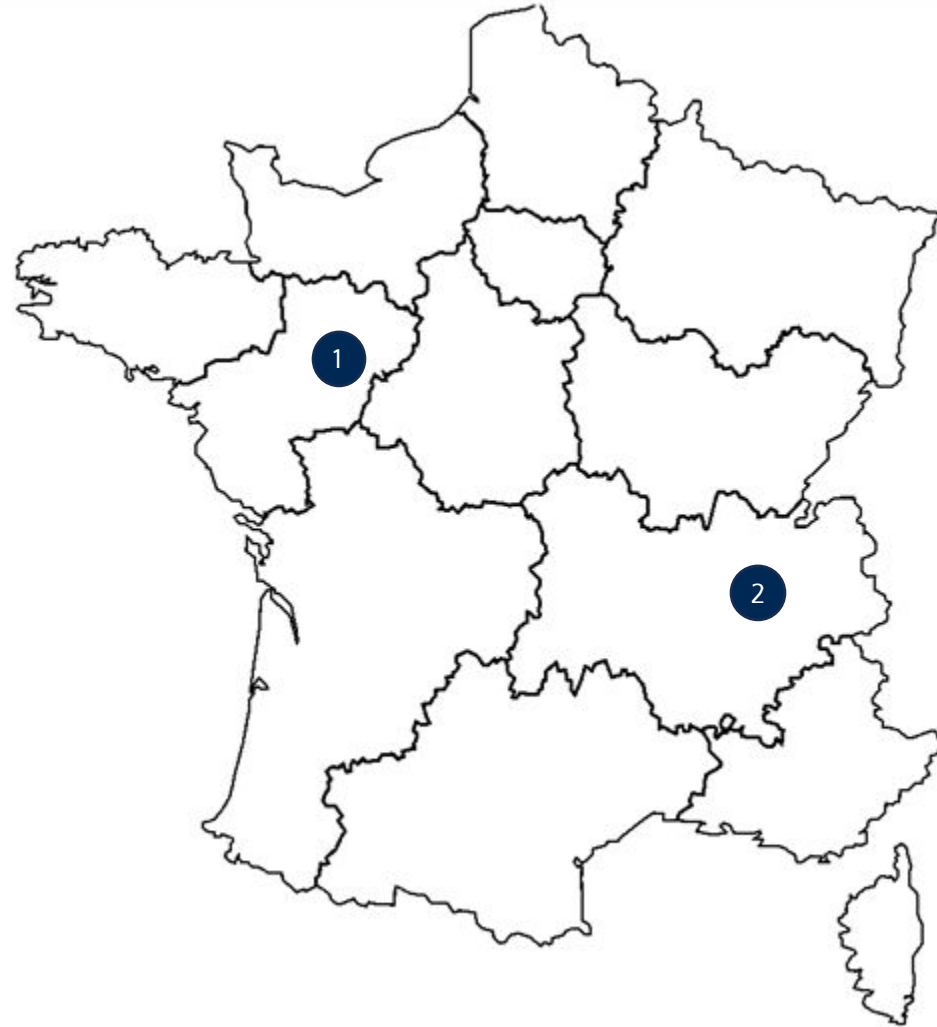
2



RP LA VARIZELLE- SAINT-CHAMOND (42) / 12,5 M€

3

+ 2 portefeuilles diffus d'hyper/super carrefour pour ≈ 70 M€





# CHIFFRES CLÉS

	T1 2025	T1 2024	ÉVOLUTION
Volumes investis en immobilier d'entreprise	3,4 Mds€	≈ 2 Mds€	↑
Volumes investis en immobilier de commerce	1,3 Md€	0,5 Md€	↑
Part des volumes investis en immobilier de commerce	38 %	26 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€ en immobilier de commerce	2	1	↑
Part des volumes investis en pieds d'immeubles	71 %	20 %	↑
Part des volumes investis en parcs d'activités commerciales	7 %	28%	↓
Part des volumes investis en centres commerciaux	22 %	52%	↓
Part des volumes investis en murs alimentaires	-	-	-
Taux de rendement Prime en parcs d'activités commerciales	6,00 %	6,00 %	=
Taux de rendement Prime en centres commerciaux	5,25 %	5,25 %	=
Taux de rendement Prime en pieds d'immeubles	4,25 %	4,00 %	=
Taux Euribor 3 mois	3,51 %	3,80 %	↓
OAT 10 ans	2,34 %	2,80 %	↓

## PERSPECTIVES

Bien que le marché demeure peu profond, les signaux positifs observés au premier trimestre avec notamment un niveau d'engagements honorable, le retour des capitaux Core, l'ajustement des stratégies d'investissement, laissent entrevoir les prémices d'une reprise progressive du marché de l'investissement immobilier.

Nous conservons ainsi une perspective optimiste, bien que prudente, quant à une accélération de cette reprise les mois à venir, à condition que plusieurs facteurs clés se stabilisent : la politique monétaire de la BCE, les taux d'intérêt, la liquidité du marché, ainsi que le contexte géopolitique, dont toute dégradation pourrait compromettre cette trajectoire.

Dans ce scénario, le marché de l'investissement immobilier pourrait enregistrer un volume global avoisinant les 15 milliards d'euros en 2025.



# NOTRE ÉQUIPE

## BOARD



Bruno ANCELIN  
CEO Founder



Fabrice FUBERT  
Chairman &  
co-founder



Fabienne ROCHER  
Office Manager

## ANALYSIS AND RESEARCH DEPARTMENT



Romain ROHART  
Analyst Manager



Safiatou BAH  
Analyst



Baptiste FOULON  
Analyst

## CAPITAL MARKET DEPARTMENT



Julien DELAUNE  
Partner –  
Head of Capital Market



Alexandre MAMEZ  
Head of Warehouse &  
Logistics



Romain DIETTERT  
Junior Consultant



Elie ANCELIN  
Junior Consultant

## RETAIL LEASING DEPARTMENT



Pierre MENOT  
Head of Leasing & Asset  
Management - Partner



Sébastien HENRY  
Senior Consultant



Luna GARCIA-DUBUS  
Junior Consultant



**60 Rue de la Chaussée d'Antin, 75009 Paris**

+33 1 40 35 03 90  
[up-realestate.fr](http://up-realestate.fr)