Marché immobilier d'entreprise européen – entre contrastes et ajustements

Par Virginie Wallut, Directrice de la recherche et de l'ISR Immobilier, La Française Real Estate Managers.

Septembre 2025

L'investissement immobilier en Europe a connu un premier trimestre vigoureux avant de ralentir au second trimestre, dans un contexte macro-économique incertain et les annonces en cascades liées à l'instauration de nouveaux tarifs douaniers.

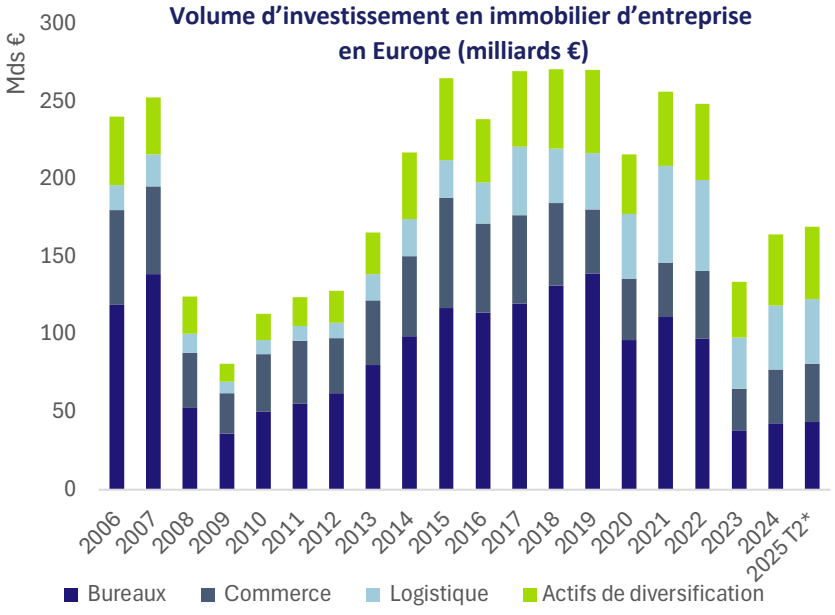
Dans ce climat, la reprise semble perdre de son dynamisme même si certains secteurs, décorrélés des cycles économiques, comme la santé, continuent de faire preuve de résilience. Le ralentissement est particulièrement marqué pour les actifs secondaires confrontés à des charges plus élevées et à une offre abondante, creusant l'écart avec le segment prime. Enfin, la demande locative de bureaux progresse modestement soutenue par la hausse de l'emploi tertiaire et des taux de présence au bureau plus élevés.

Dans ce paysage contrasté, la montée des critères ESG et des risques climatiques accélère la transformation du marché vers des actifs plus résilients et durables.

Investissement : un T2 contraint après l'élan du premier trimestre 2025

Au cours du T2 2025, les investissements sur le marché européen se sont élevés à 37,1 milliards d'euros, portant le volume total du premier semestre à 77,8 milliards d'euros, une progression de 5 % sur un an glissant. La répartition des volumes d'investissements entre les principales classes d'actifs demeure équilibrée : 8,5 milliards d'euros chacune environ :

- Le marché des bureaux, en particulier en France et au Royaume-Uni, peine à retrouver une dynamique pérenne, en dépit de l'intérêt accru pour les stratégies dites value-add.



** Cumul sur 12 mois glissants | Source : CBRE, LF REM Research*

- Les commerces, pour leur part, maintiennent l'élan enclenché en début d'année, porté par des taux d'entrée attractifs.

- Les actifs de santé quant à eux, totalisent 3,7 milliards d'euros sur le premier semestre (dont 1,5 milliards d'euros réalisés au Royaume-Uni). Ces derniers restent recherchés par les institutionnels, mais l'offre demeure contrainte.

Le marché de l'investissement a regagné en liquidité grâce à un certain nombre de cessions que l'on pourrait qualifier de « contraintes », motivées notamment par des échéances de dette, ou par la nécessité de mobiliser des capitaux destinés à satisfaire des exigences ESG. Par ailleurs, des conditions de financement plus favorables ont permis le retour des transactions de grande envergure qui viennent dynamiser les volumes d'investissement mais cachent un nombre de transactions toujours restreint.

Taux de rendement prime : une stabilité qui se confirme malgré de légers ajustements

Au cours des douze derniers mois, les taux de rendement des bureaux prime sont demeurés stables, voire ont affiché de légères compressions. Ces dernières signalent une phase de stabilisation, et non une reprise haussière immédiate, après une forte correction.

Fin juin 2025, les taux prime des bureaux dans les capitales européennes se situent entre 4,00% et 5,25% (Londres 4,00% ; Paris 4,15% ; Madrid 4,70% ; Amsterdam 4,90%), tandis qu'en régions ils varient entre 5,50% et 6,50% (Lille 5,85% ; La Haye 6,40% ; Edimbourg 6,50%).

Malgré un environnement financier devenu plus lisible, les investisseurs restent sélectifs, concentrant leurs choix sur des actifs de qualité, implantés dans des lieux stratégiques.

Marché locatif bureau : la demande globalement en hausse mais les disparités régionales persistent

Au premier semestre 2025, la demande placée a progressé de 6% par rapport à la même période de 2024, soutenue par la croissance de l'emploi tertiaire et par une fréquentation accrue des bureaux due à la normalisation du télétravail. Cependant, les performances restent inégales selon les grandes métropoles. Alors que Londres (+31%) et Francfort (+12%) enregistrent des hausses significatives sur un an, la demande locative à Paris recule de 12%.

Dans ce contexte d'attentisme généralisé, les investisseurs mettent en place des stratégies de rationalisation des coûts. Les périphéries, où les loyers restent plus compétitifs que dans les localisations centrales, pourraient en bénéficier, et plus particulièrement dans les zones bénéficiant d'une excellente accessibilité et d'une offre de services diversifiée.

A l'échelle européenne, l'offre de bureaux continue de croître, et seules quatre villes (Londres, La Haye, Milan et Madrid) ont vu leur taux de vacance diminuer au cours des douze derniers mois. Les taux de vacance des quartiers centraux se stabilisent, quand ceux des secteurs périphériques continuent d'augmenter, accentuant ainsi la segmentation des marchés. De nombreuses villes cherchent à favoriser la reconversion des bureaux vacants (en résidentiel notamment) et à limiter les nouvelles constructions, une stratégie susceptible de réduire les taux de vacance à long terme.

LA FRANÇAISE
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

128, bd Raspail 75006 Paris - France
Tél. +33 (0)1 44 56 10 00
Fax +33 (0)1 44 56 11 00

www.la-francaise.com

Les informations contenues dans ce document sont considérées comme exactes au jour de leur établissement et reflètent le sentiment à ce jour de La Française Real Estate Managers. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et peuvent différer des opinions d'autres professionnels de la gestion. Publié par La Française Finance Services, dont le siège social est sis 128, boulevard Raspail, 75006 Paris, France, 326 817 467 R.C.S. Paris et agréée par l'ACPR (« Autorité de contrôle prudentiel et de résolution ») sous le n° 18673 en qualité d'entreprise d'investissement. La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers (399 922 699 R.C.S. Paris/128 Bld Raspail, 75006 Paris), a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE (www.amf-france.org).