



Le marché français de l'immobilier tertiaire

Marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

JUILLET 2025



Contacts



Sébastien de Vanssay
Directeur Général
BPCE Solutions immobilières

sebastien.devanssay@bpce.fr
+33 (0)1 58 40 50 41



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr
+33 (0)6 26 62 36 18



Dimitri Philippon
Directeur Investissement & Agence
BPCE Solutions immobilières

dimitri.philippon@bpce.fr
+33 (0)6 27 51 16 55



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

philippe.taravella@bpce.fr
+33 (0)1 58 40 07 75

BPCE Solutions immobilières

Un Pôle Etudes & Recherche en synergie avec nos trois départements



EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'évaluation des immeubles, du conseil et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, **pour tous types d'actifs immobiliers**.



INVESTISSEMENT & AGENCE

Conseil pour la vente et l'acquisition d'immeubles ou portefeuille **d'immeubles tertiaires et résidentiels**. Location et vente de bureaux vides aux utilisateurs.



RÉSIDENTIEL

Un vaste choix d'investissements élaborés avec les opérateurs immobiliers et les propriétaires institutionnels pour les clients particuliers des **Banques Populaires** et des **Caisses d'Epargne**.



ÉTUDES & RECHERCHE

Accompagner les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos départements, sur les différents marchés.

Sommaire

<u>01 – Contexte économique français et impact sur l’immobilier</u>	6
<u>02 - Le marché de l’investissement en France et stratégie d’allocation</u>	11
<u>03 - Le marché immobilier tertiaire en Région</u>	25
<u>04 - Le marché locatif des bureaux en Île-de-France</u>	31
<u>05 - Le marché des commerces en France</u>	42
<u>06 - Le marché de l’industriel en France</u>	49

Rédaction :
Béatrice de Quinsonas Drouas,
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

Introduction



BÉATRICE DE QUINSONAS,
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

Ce premier semestre 2025 a été marqué par des incertitudes tant sur le plan économique que géopolitique.

Toutefois, l'impact reste hétérogène en Europe, qui profite au global, d'appréciations de valeurs. Les gagnants en termes d'attractivité restent l'Espagne, le Portugal et l'Italie, suivis du Royaume-Uni.

En France, **le marché des bureaux continue de subir des ajustements de prix**, bien que ceux-ci varient considérablement selon les localisations : dans **Paris QCA, les valeurs repartent à la hausse**, pour le Prime, contrairement à la Périphérie, quand en région, la situation est disparate avec certains marchés qui profitent de fondamentaux solides.

Cette correction, couplée à l'allocation en immobilier, a favorisé certains investissements. **Le montant total investi en immobilier d'entreprise a atteint 5,8 milliards d'euros au cours du premier semestre 2025**, en augmentation de 30 % par rapport à la même période en 2024. Cependant, les volumes restent en deçà de la moyenne quinquennale, estimée à 7,7 milliards d'euros, **le deuxième trimestre ayant été moins dynamique que le précédent (-37% au T2 vs T1)**. Ce repli s'explique par un contexte économique incertain renforçant l'attentisme de certains et un report vers d'autres produits financiers, la **prime de risque étant maintenant inférieure à 80 pb**.

Sur le **marché locatif francilien, la situation se dégrade**. La **demande placée au premier semestre a enregistré le niveau le plus faible depuis 2020**, soit en période covid, et est en **baisse de 17% vs S2**

2024. Côté stock, l'offre immédiate continue son ascension ce semestre, pour atteindre les symboliques 6 millions de m².

Que ce soit du côté de l'offre ou de la demande, un contraste particulièrement marquant est observé. **Certains marchés, comme Paris ou encore Neuilly-Levallois, résistent**, bien que les fondamentaux se dégradent très légèrement. D'autres marchés retrouvent un peu de vitalité grâce à des baisses de loyer, tels que **La Défense**, tandis que, dans la plupart du **reste du territoire francilien**, le stock de bureaux ne cesse d'augmenter engendrant **un taux de vacance en constante augmentation**.

En ce qui concerne le **commerce**, les volumes d'investissement se dégradent au T2, après un T1 très dynamique, liée à une transaction iconique.

Quant à **l'industriel, le bilan reste le même qu'au précédent trimestre : une situation incertaine** liée à un contexte économique fragile qui peut altérer les besoins en logistique des entreprises et l'obsolescence de certains actifs ne correspondant plus aux besoins des utilisateurs.

En synthèse, **le volume d'investissement peut être anticipé entre 14 et 16 milliards d'euros sur 2025, soit en légère hausse versus 2024, de nombreux deals étant en ce moment en cours de commercialisation**. Quant au **marché locatif, le ralentissement constaté devrait se poursuivre** le reste de l'année et la demande placée devrait être en deçà de l'an dernier, **entre 1,5 et 1,7 million de m² sur 2025**.

Contexte économique français et impact sur l'immobilier

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

JUILLET 2025

2024



Contexte de marché (1)

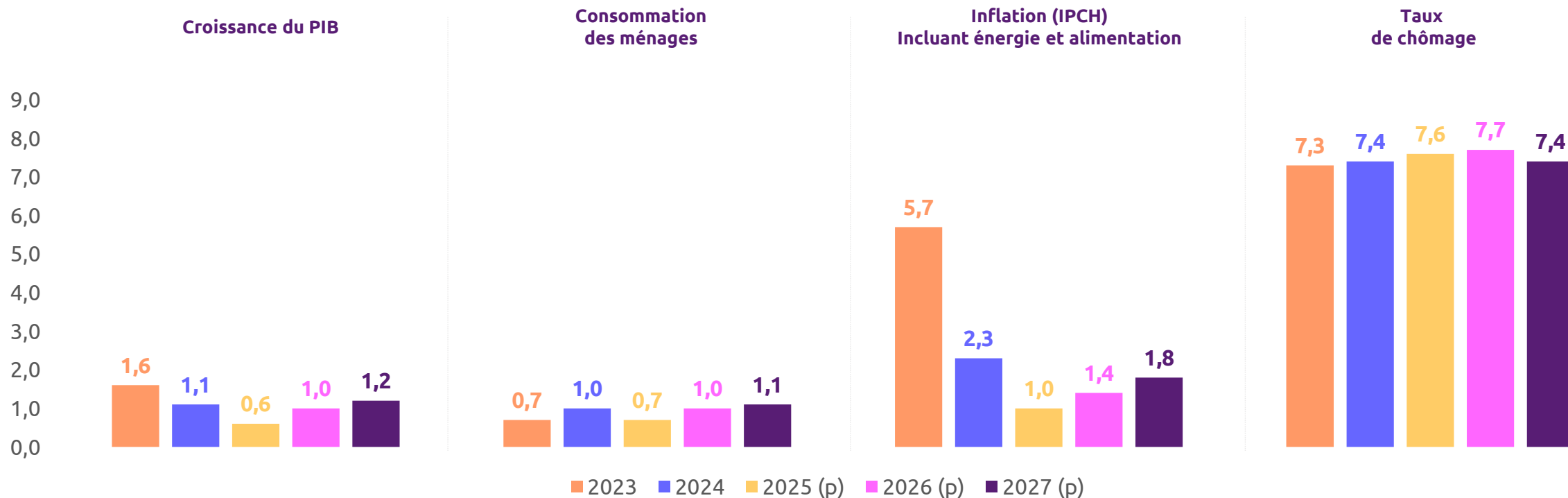
L'inflation resterait durablement sous le seuil des 2 % dans les prochaines années

- Après avoir été réévaluée à 1,6 % en 2023, puis à 1,1 % en 2024, la **croissance française devrait atteindre 0,6% en 2025**. Cette **décélération de la croissance** serait principalement liée à une baisse de 0,5 point de pourcentage des exportations sous l'effet de la **hausse des droits de douane américains**, de l'appréciation des taux de change ou de la baisse de la demande adressée extra-zone euro.
- **En 2026, la croissance du PIB s'établirait à 1,0 %**. L'environnement international pèserait toujours sur le commerce extérieur et de fait sur la croissance. Ce n'est qu'en 2027, où cette dernière serait proche du rythme de la croissance potentielle soit 1,2 %.
- Il est à noter que ces prévisions ont été réalisées en mai 2025 et s'appuient sur un scénario qui intègre des droits de douane dits « réciproques » de 10 % sur les exportations de l'Union européenne (UE) de la part des Etats-Unis à partir du deuxième trimestre 2025 et jusqu'à la fin de l'horizon de projection, sans mesures de représailles de la part de l'UE, ainsi qu'une série de mesures sectorielles comme des tarifs de 25 % sur l'acier ou l'automobile.
- Alors que les années précédentes étaient marquées par une inflation forte, l'**IPCH** devrait s'établir pour l'année 2025, à seulement 1 % en moyenne annuelle. Ce net ralentissement, serait lié à la baisse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en début d'année et, plus récemment, à la forte baisse des prix du gaz et du pétrole. Par la suite, **la normalisation des prix de l'énergie ramènerait l'inflation totale à 1,4 % en 2026, puis 1,8 % en 2027, encore sous le seuil de 2 %**.
- Le **taux de chômage** devrait se maintenir au premier trimestre 2025. En fin d'année, il devrait légèrement augmenter à 7,6% (contre 7,4% en 2024), puis en 2025, à 7,7 %, avant de diminuer en 2027, et d'atteindre à 7,4 %.

Contexte de marché (2)

La hausse des droits de douane devrait peser sur la croissance en 2025

Indicateurs économiques | France, en %

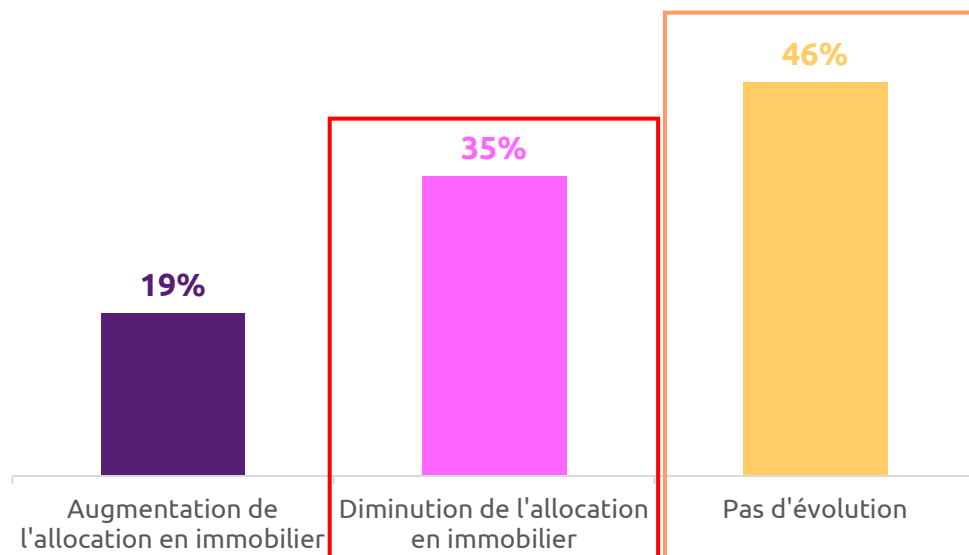


Allocation en immobilier

Une stabilisation de l'allocation attendue pour 2025, voire une diminution, marquée par un attentisme des investisseurs

Anticipation de l'allocation en immobilier | 2025 (en %)

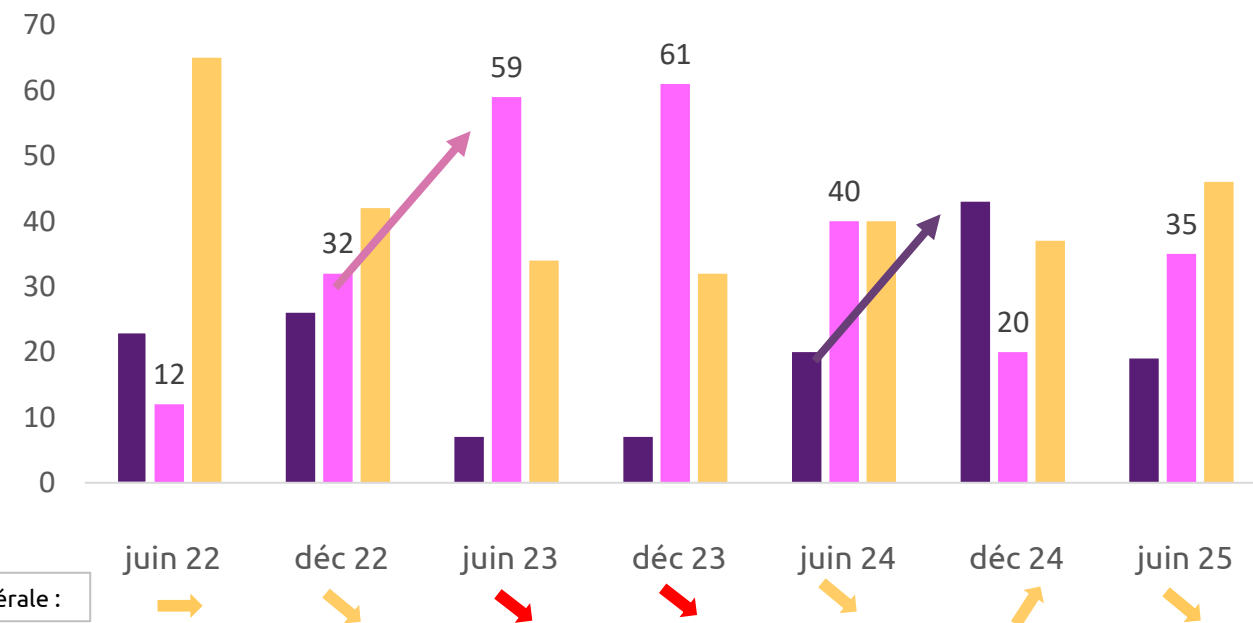
Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Evolution générale :

Evolution de l'anticipation de l'allocation en immobilier | Juin 2022 – Juin 2025 (en %)

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros

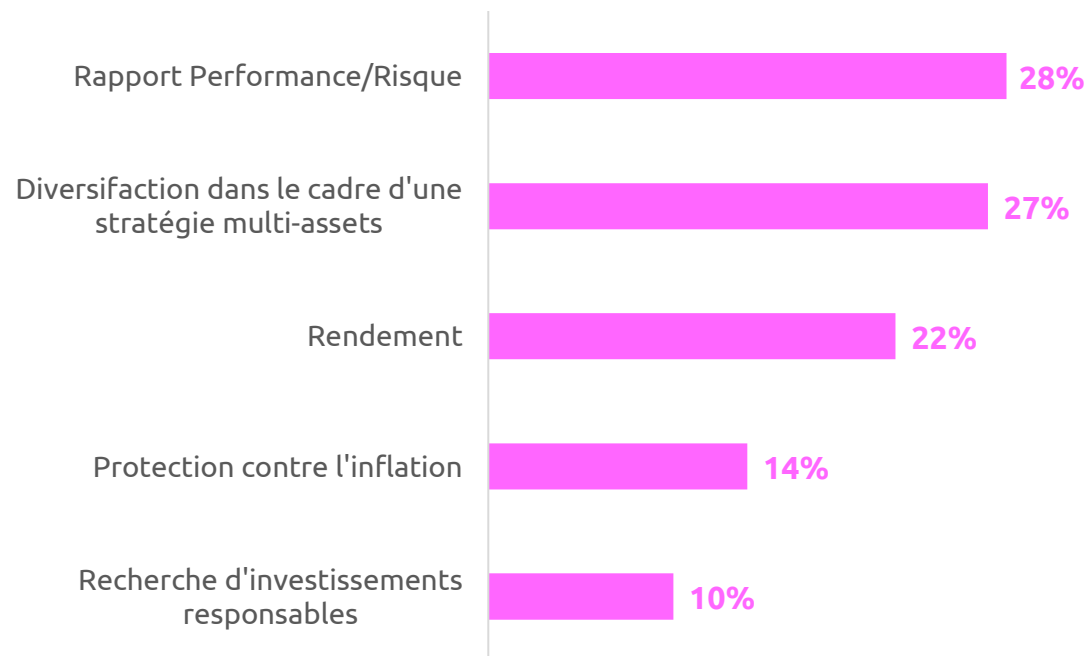


les principaux moteurs d'allocation en immobilier non coté

Le couple « Rendement/Risque » reste le principal facteur d'allocation

Principaux facteurs d'allocation en immobilier | 2025 (en %)

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros





Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

JUILLET 2025



Chiffres clés du premier semestre 2025

5,8 Mds €

investis en France
en immobilier
d'entreprise

+30%

Vs. S1 2024

65 %

réalisés en Île-de-
France

45%

Vs. S1 2024

4,00 %

Taux Prime Bureaux
Paris QCA

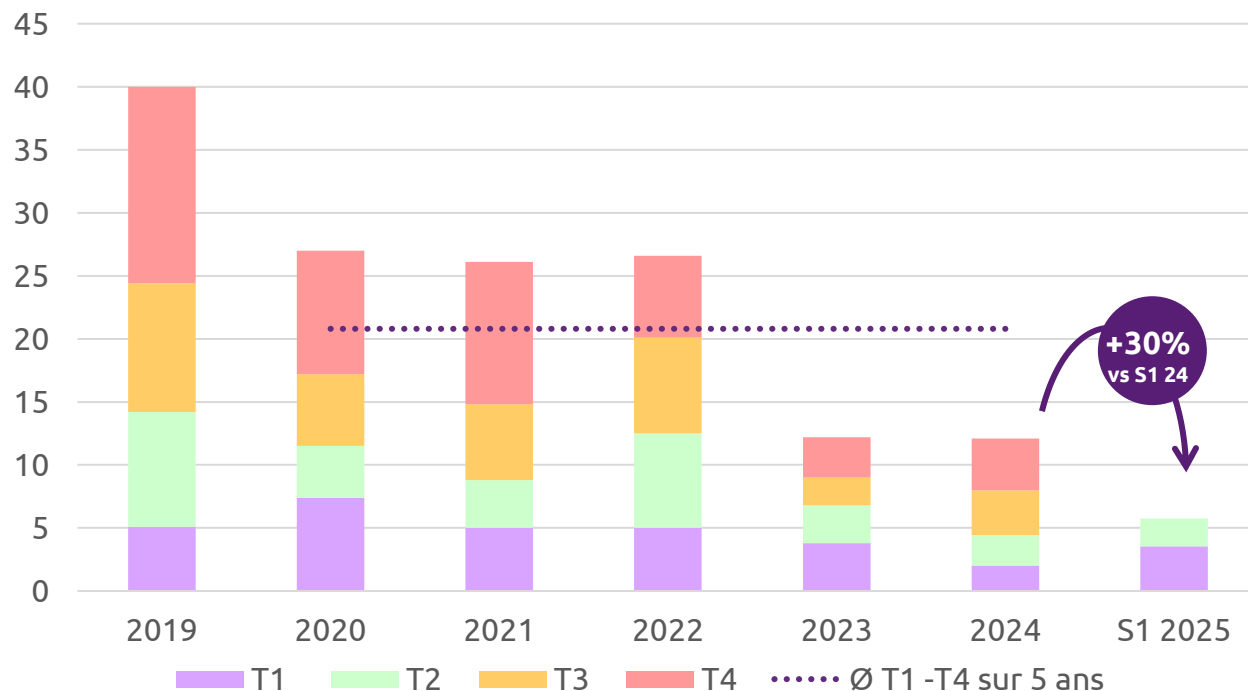
-25 pb

Vs. T2 24

Marché de l'investissement en France

Une augmentation de 30% au premier semestre 2025 vs S1 2024, mais une baisse de 37% au T2 2025 vs T1 2025 et de 8% vs T2 2024

Évolution des volumes tertiaires investis en France par trimestre
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



Prévisions annuelles des volumes investis en France
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)

14 – 16 mds €
En 2025

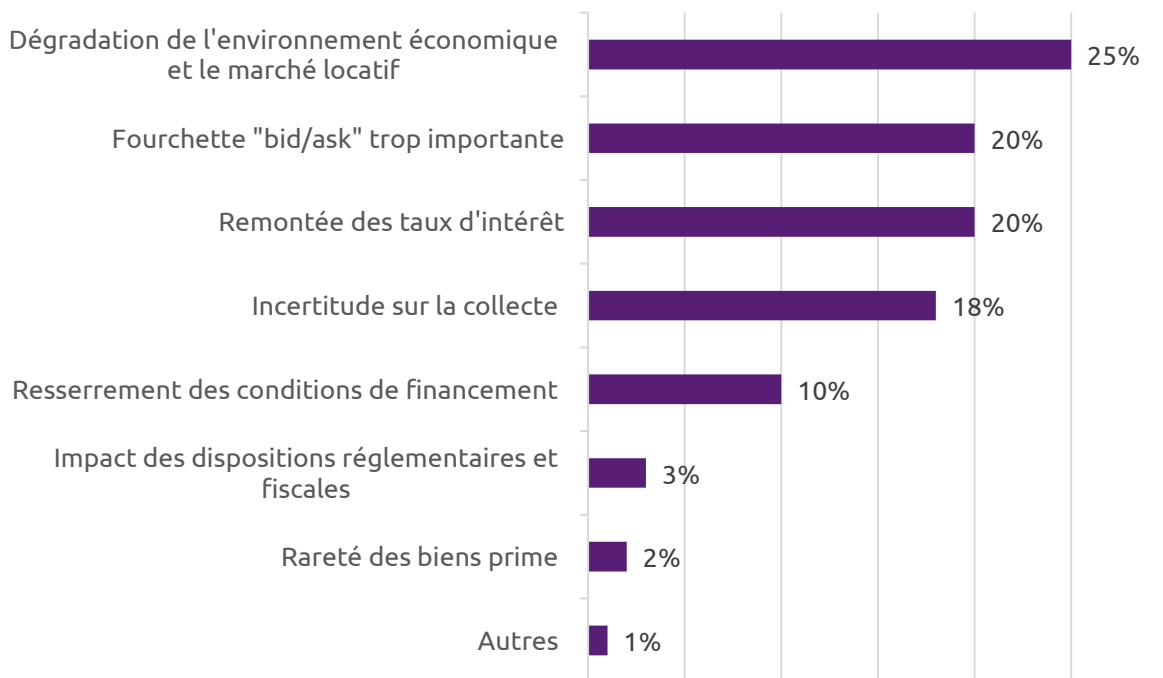
PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

Principaux freins à l'investissement pour 2025

1/4 des investisseurs citent « la dégradation de l'environnement économique et du marché locatif » comme obstacle à l'investissement. En parallèle, des ventes forcées attendues

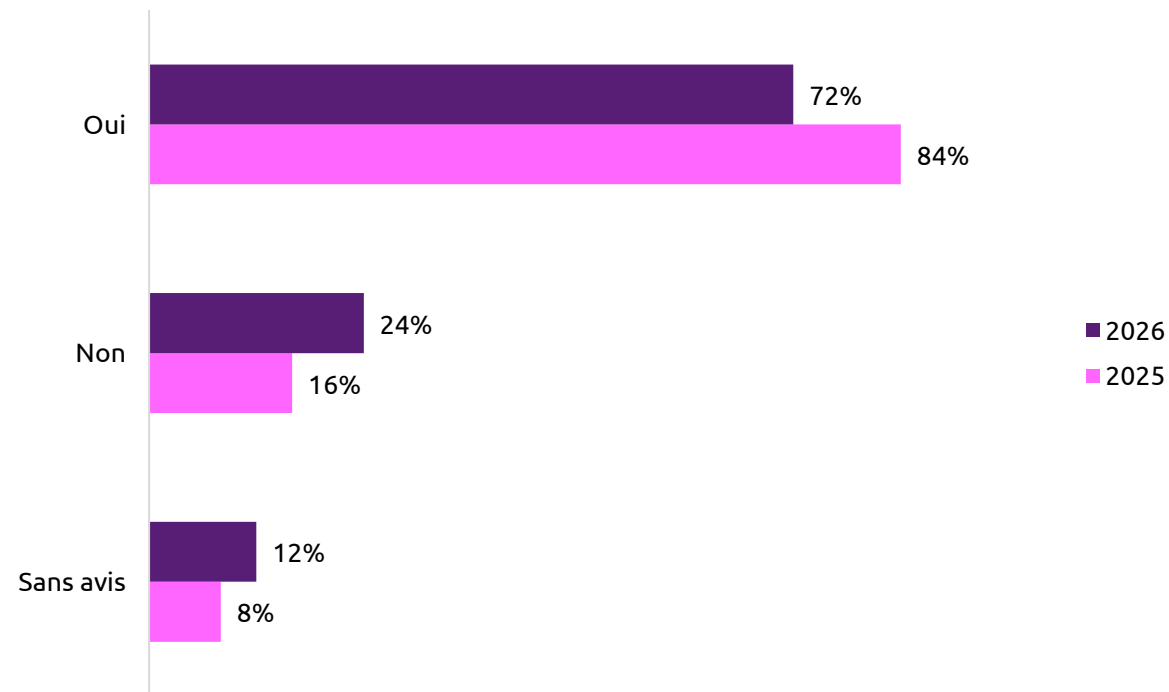
Principaux freins à l'investissement anticipés en 2025 :

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Ventes forcées attendues de la part des investisseurs :

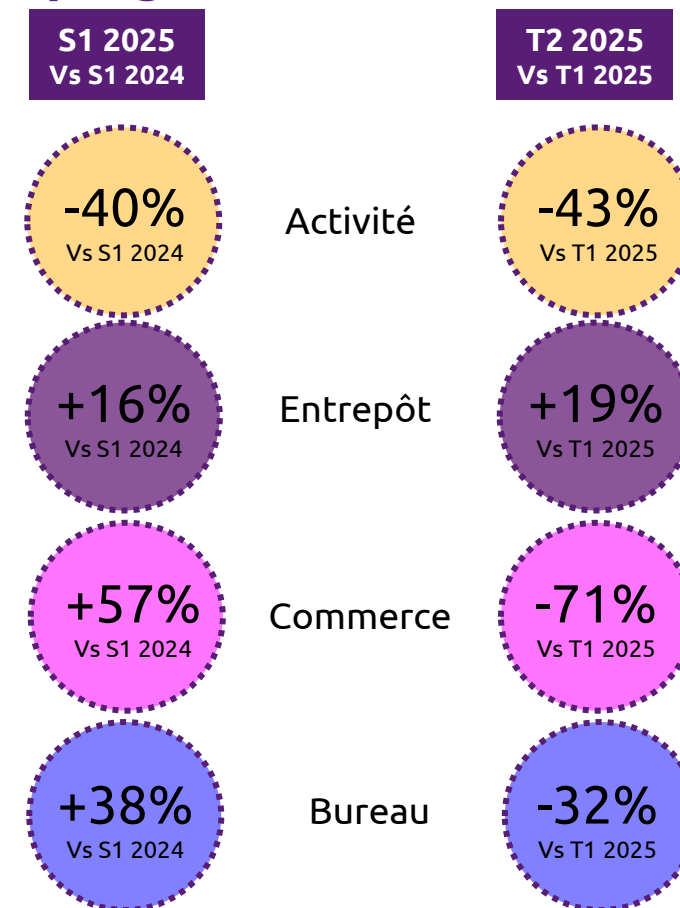
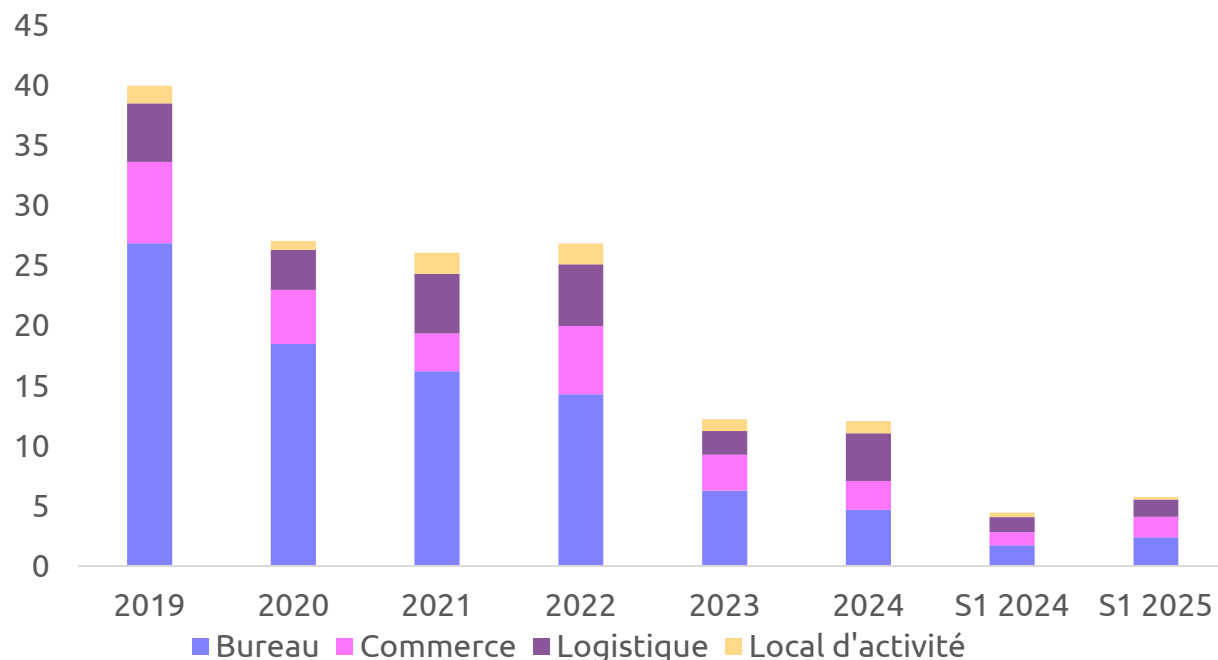
Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Marché de l'investissement en France

Au S1 2025, les volumes bureaux et les commerces ont fortement progressé vs S1 2024, en dépit du T2 2025

Répartition des volumes tertiaires investis en France
(par typologie d'actifs, en %)

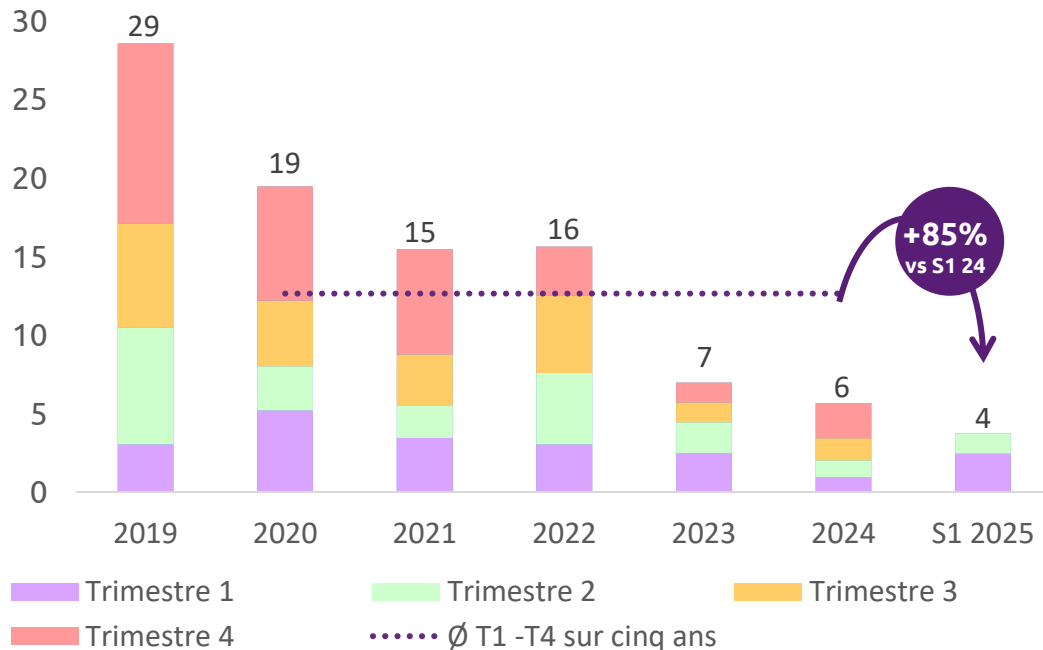


Zoom sur le marché de l'investissement en Île-de-France

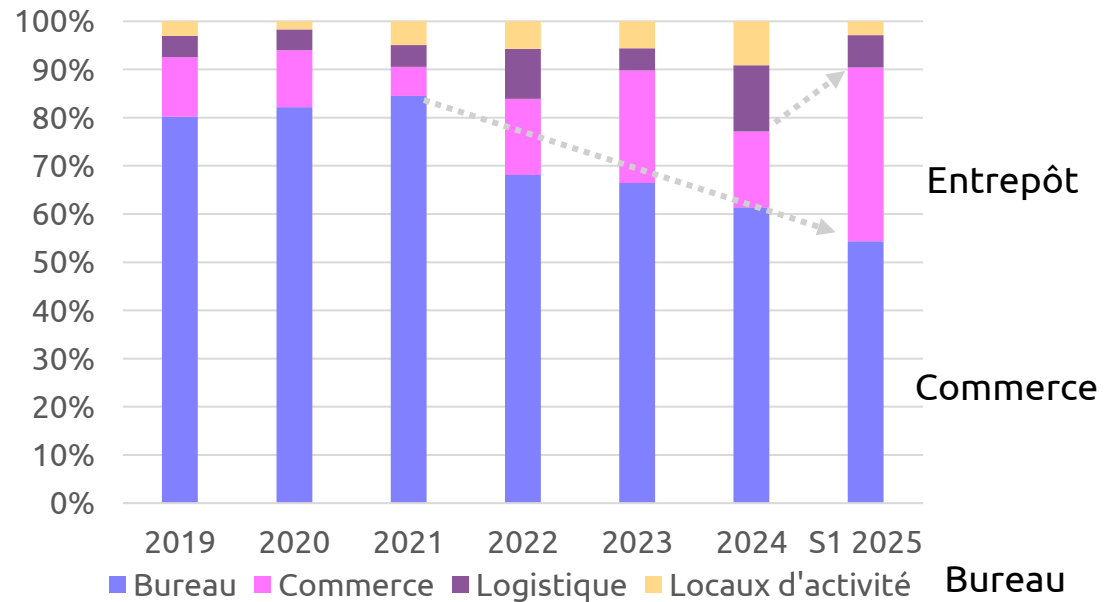
S1 2025 en ligne avec le S2 2024 et en forte hausse par rapport au S1 2024

Néanmoins ralentissement prononcé au T2 2025 de -48% versus T1 2025

Évolution des volumes tertiaires investis en Île-de-France
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



Répartition des volumes tertiaires investis en Île-de-France
(par typologie d'actifs, en %)



S1 2025
Vs S1 2024

-49%
Vs S1 24

-3%
Vs S1 2024

+162%
Vs S1 2024

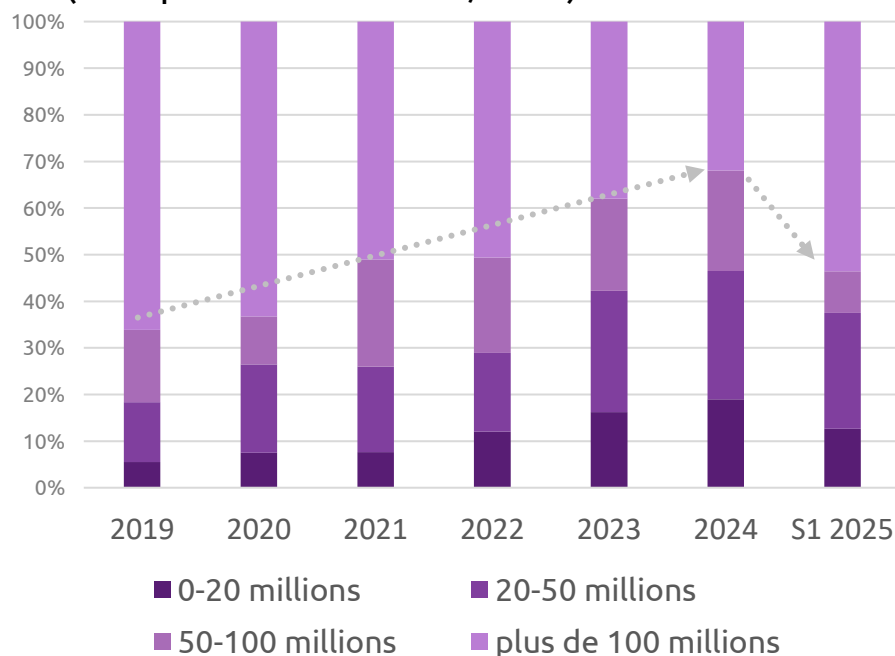
+96%
Vs S1 2024

Marché de l'investissement en Île-de-France – zoom Bureaux

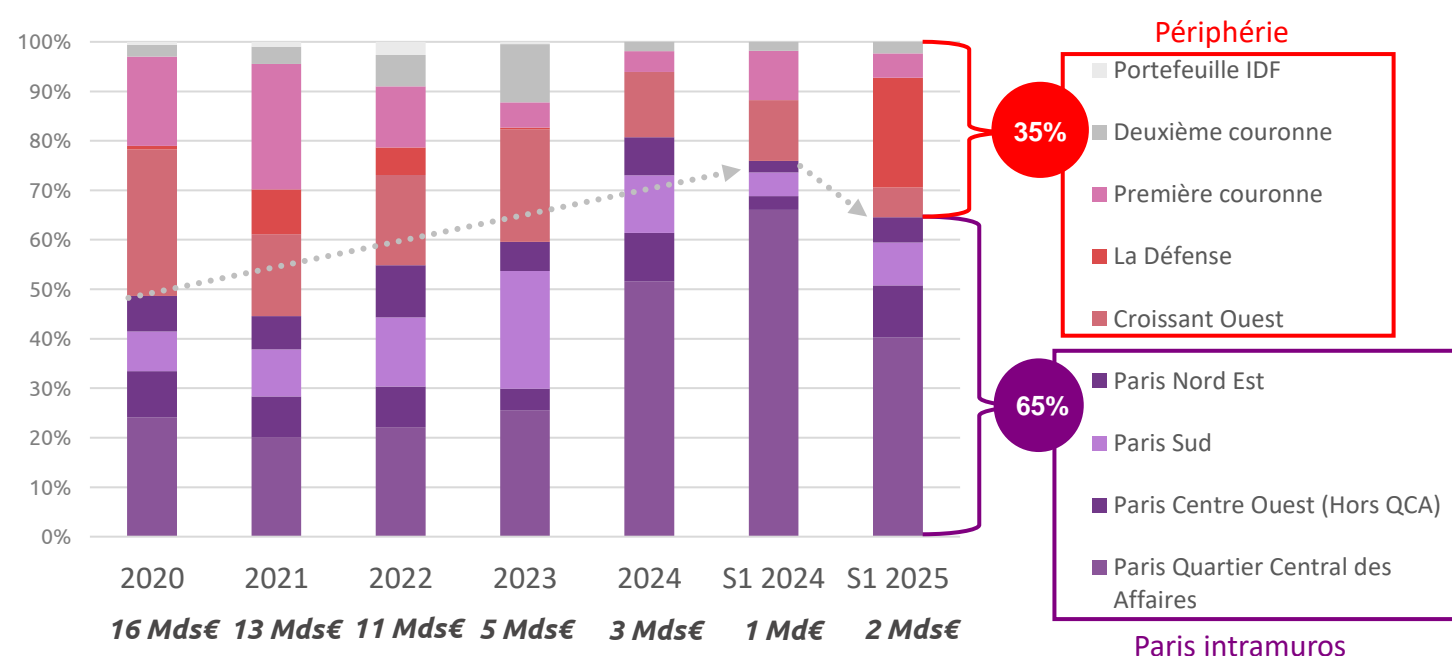
Un premier semestre porté par les grandes opérations en immobilier d'entreprise

40% des investissements bureaux se situent dans le QCA, représentant un volume de 0,8Md€

Évolution des volumes investis, en Île-de-France par montant
(tous produits tertiaires, en %)



Évolution des volumes investis en bureau, en Île-de-France, par secteur
(en %, et en milliards d'euros)



Grandes transactions bureaux au S1 2025

T1



Bureaux
Tour Trinity
92060 La Défense

Acquéreur : NBIM (participation de 80%)

Cédant : URW

Surface : 49 900 m²

Montant : 340 - 360 M€



Bureaux
48 Notre-Dame des Victoires, 75002 Paris

Acquéreur : Foncière Renaissance, Mimco Asset Management

Cédant : Pontegadea Immobiliara

Surface : 7 417 m²

Montant : 90 – 100 M€



Bureaux / Logements
Square d'Orléans (80 Rue Taitbout, 75009 Paris)

Acquéreur : Baumont Real Estate, Picture Asset Management

Cédant : PFA Pension, BNP Paribas Reim

Surface : 14 000 m² (dont 7 000 m² de bureaux)

Montant : 100 – 110 M€

T2



Bureaux / Commerces
Renaissance (26 bis, 32 rue François-Ier, 75008 Paris)

Acquéreur : L'Urssaf

Cédant : Ardian

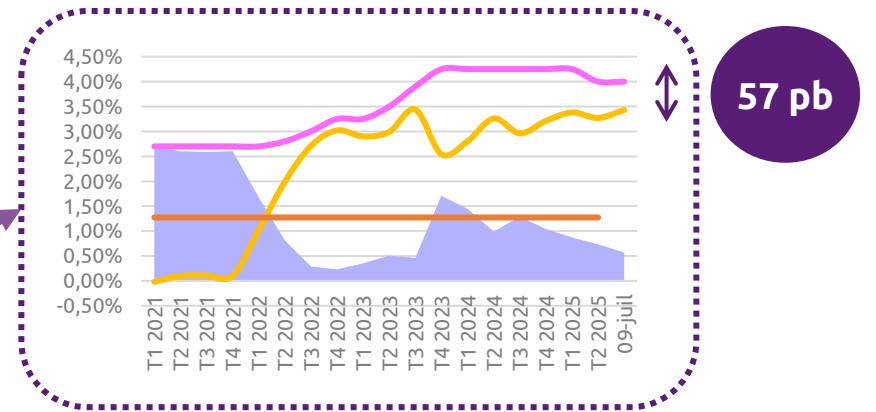
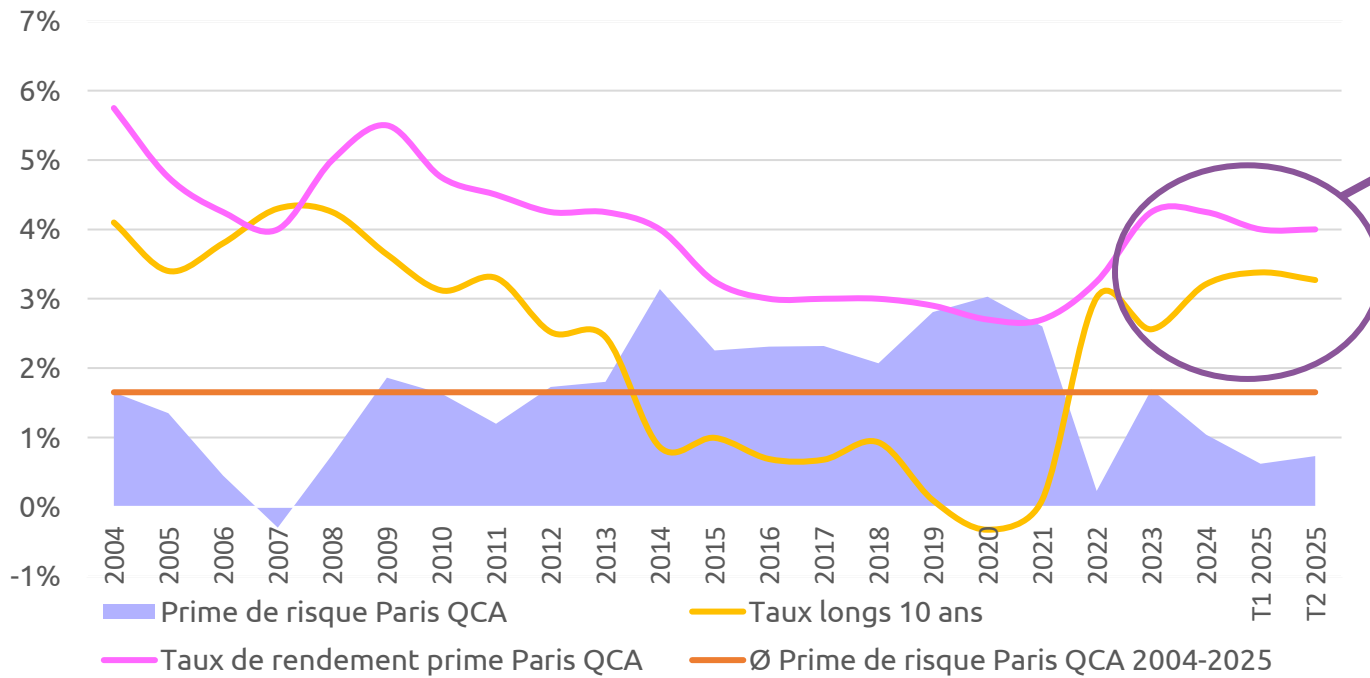
Surface : 9 000 m² (dont 6 500 m² de bureaux)

Montant : 300 – 310 M€

Prime de risque sous la barre des 80 pb au deuxième trimestre 2025

Nouvelle contraction de la prime de risque liée à une baisse du taux Prime conjuguée à la remontée de l'OAT

Évolution de la prime de risque



Définition de la prime de risque

La prime de risque représente la rémunération du risque pris lors de l'investissement immobilier par rapport au taux sans risque.

Elle se compose :

- du risque systématique, qui intègre l'environnement macro-économique ;
- du risque d'illiquidité, qui reflète l'environnement financier et le temps nécessaire à l'acquisition ;
- du risque opérationnel, inhérent à l'acquisition d'un immeuble en particulier, dans son environnement spécifique (équilibre offre/demande sur la zone de marché, situation locative, obsolescence).

Tendances de marché S1 2025

Le montant d'investissement au S1 2025 en France est en hausse par rapport au premier semestre 2024 et s'établit à 5,8 milliards d'euros.

Toutefois, il reste en deçà de la moyenne quinquennale estimée à 7,7 milliards d'euros.

En ce qui concerne le T2 2025, les volumes sont en baisse de 8% vs T2 2024, montrant un ralentissement du marché.

Des transactions de taille importante sont en cours et certaines devraient être clôturées d'ici la fin de l'année.

INVESTISSEMENT FRANCE AU S1 2025

5,8 Mds €

+30 % vs S1 2024

Les investissements au S1 2025 en IDF représentent un volume de 3,7 milliards d'euros, en ligne avec les volumes du S2 2024 et en nette augmentation de 85 % par rapport au S1 2024.

Le semestre a été principalement porté par les transactions à plus de 100M€, ces dernières représentant 53% du volume total.

La typologie d'actifs la plus représentée au terme de ce premier semestre, est le bureau, suivi par le commerce et enfin l'industriel.

INVESTISSEMENT IDF AU S1 2025

3,7 Mds €

+85 % vs S1 2024

La hausse des taux directeurs depuis le début d'année couplée à une baisse du taux Prime détériore de nouveau la prime de risque.

Au deuxième trimestre, le spread entre le taux de rendement Prime Paris QCA (4,00 %) et l'OAT 10 ans (3,38 %) s'établit ainsi à 73 points de base.

PRIME DE RISQUE

< 80 pdb

en baisse par rapport au T1 2025

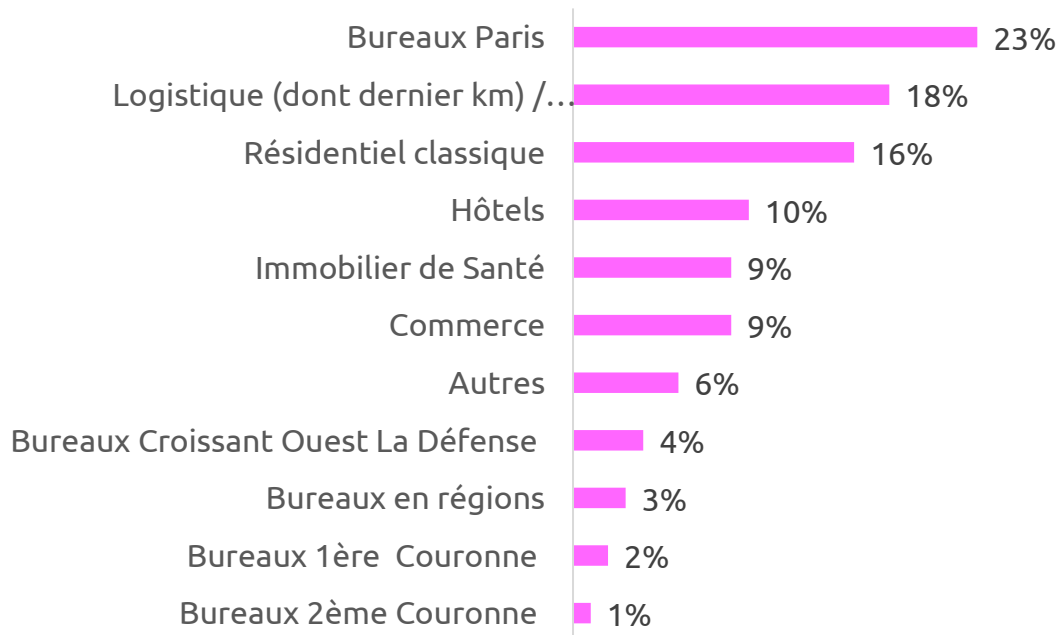
Intention d'investissement par secteur

Les bureaux parisiens conservent leur attractivité

52 % du panel prévoit d'augmenter ses acquisitions

Types d'actifs privilégiés à l'achat en France en 2025

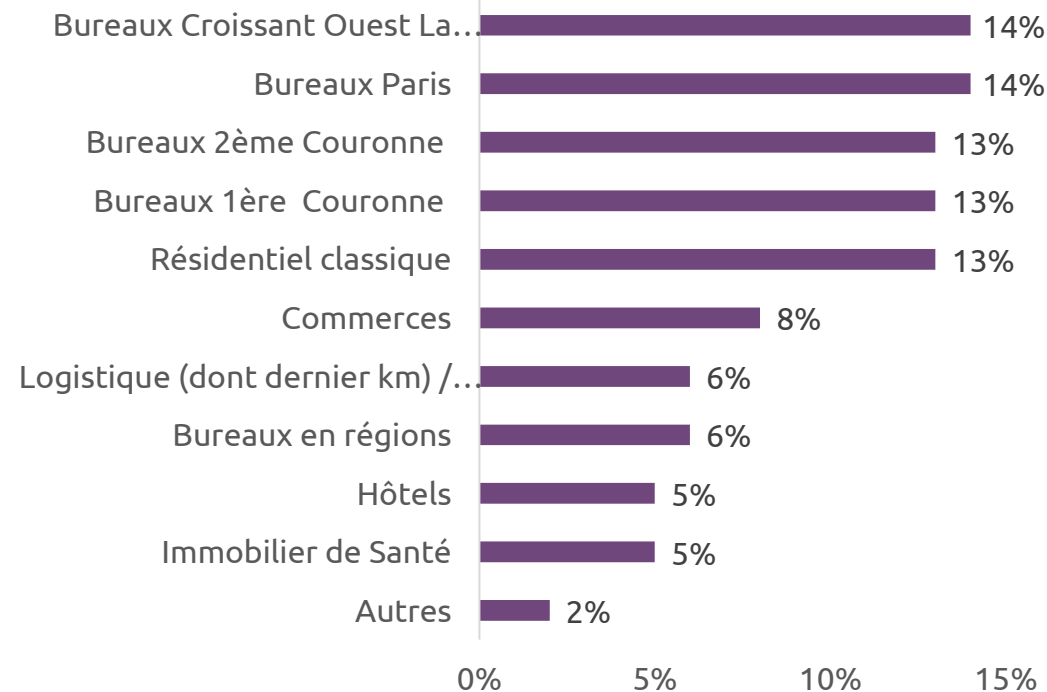
Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



35 % du panel prévoit d'augmenter ses cessions

Types d'actifs privilégiés à la vente en France en 2025 :

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



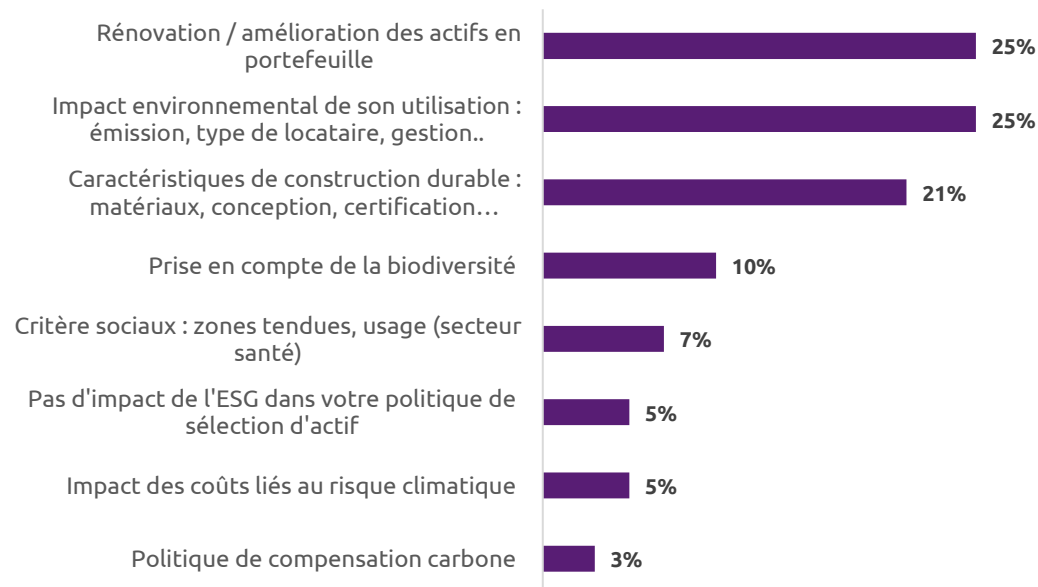
Perspectives des investisseurs – risques climatiques

Les risques climatiques pris en compte dans les stratégies d'investissement

Plus d'un investisseur sur deux prévoit d'adapter ses actifs aux réglementations climatiques

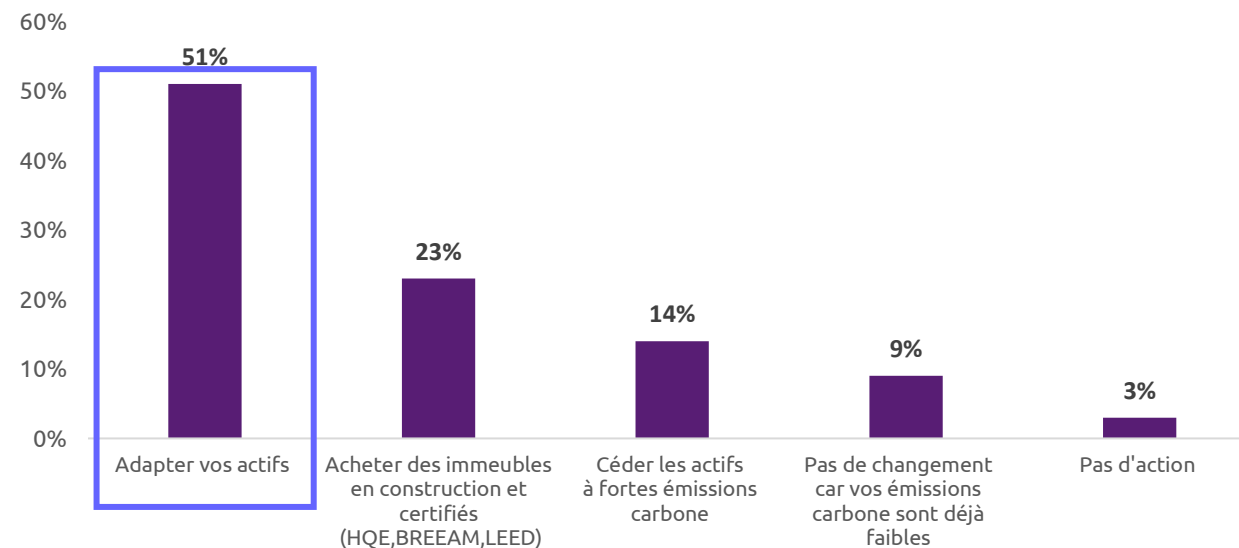
Critères environnementaux et sociaux dans la sélection d'actifs à l'investissement

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Impact des réglementations liées aux risques climatiques sur les investissements en 2025

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros

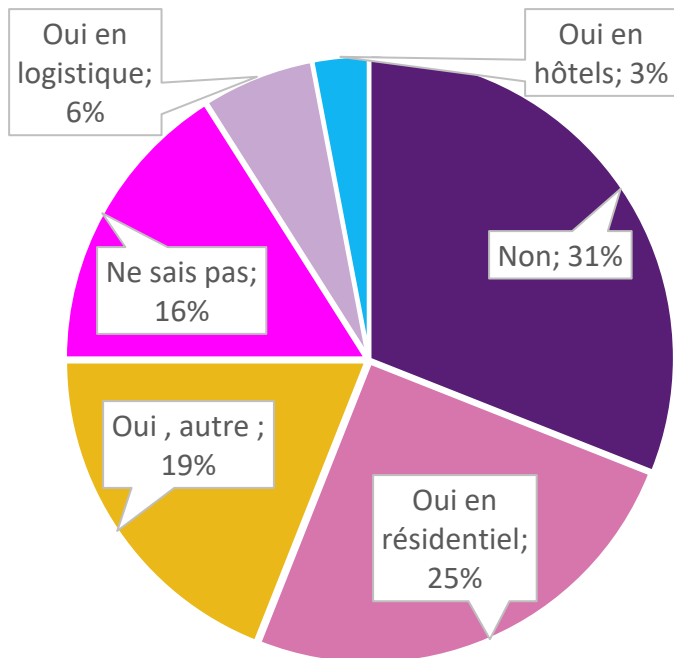


Perspectives - transformations des bureaux vacants

Un quart des investisseurs interrogés prévoient une transformation d'un de leurs bâtiments en logements

Prévisions d'une transformation de bureaux en un autre usage au sein d'un portefeuille, dans les 2 prochaines années

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

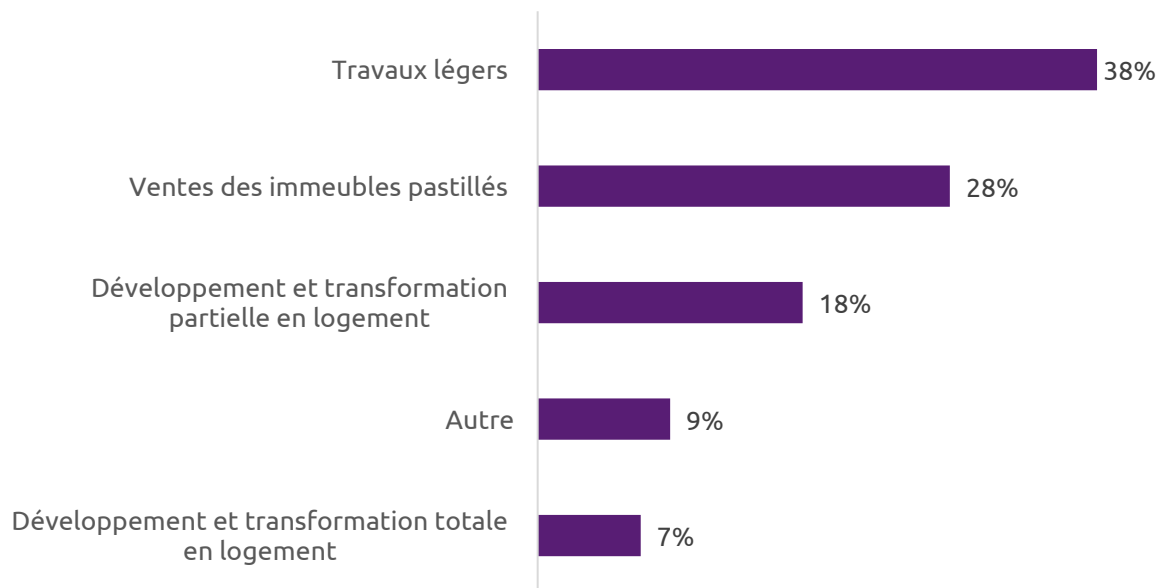
- 25% des investisseurs interrogés envisagent de convertir des immeubles de bureaux en logements au cours des deux prochaines années.
- Toutefois, plusieurs barrières à l'entrée complexifient ces projets de reconversion :
 - Autorisations municipales ;
 - Hausse du bilan carbone adossée à ce type de transformation ;
 - Injection importante de dépenses en capital et équation financière à trouver.

Perspectives sur l'impact du PLUB de Paris

PLU bioclimatique : des stratégies d'ajustement progressif privilégiées

Impact du PLU bioclimatique sur le marché des bureaux à Paris

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



FOCUS PARISIEN - PLU BIOCLIMATIQUE

- En réponse au PLU bioclimatique, 38% des panélistes envisagent des travaux légers sur les immeubles dits « pastillés » ou leur cession pour 28% d'entre eux.
- Seulement 7% d'entre eux prévoient des transformations intégrales de bureaux en logements, compte tenu de la complexité adossée à ces opérations.



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché immobilier tertiaire en Région

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

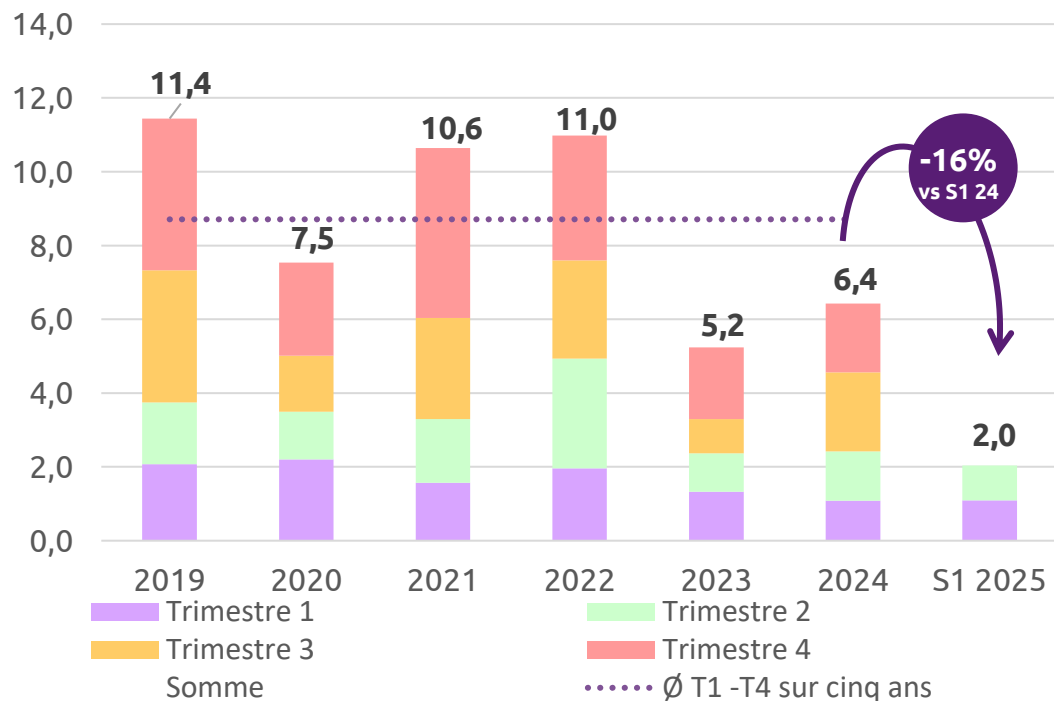
JUILLET 2025



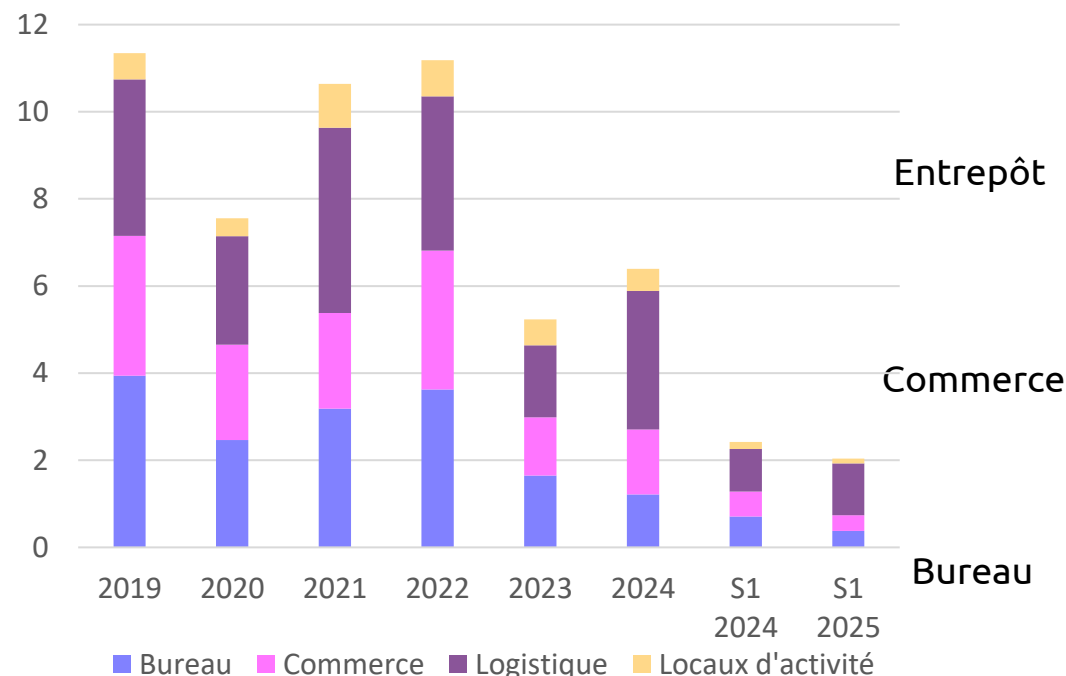
Marché de l'investissement en région

La part de l'industriel sur le volume en région ne cesse de progresser

Évolution des volumes tertiaires investis en région par trimestre (tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



Répartition des volumes tertiaires investis en région (par typologie d'actifs, en %)



S1 2025
Vs S1 2024

Activité

-28%
Vs S1 24

Entrepôt

+21%
Vs S1 2024

Commerce

-36%
Vs S1 2024

Bureau

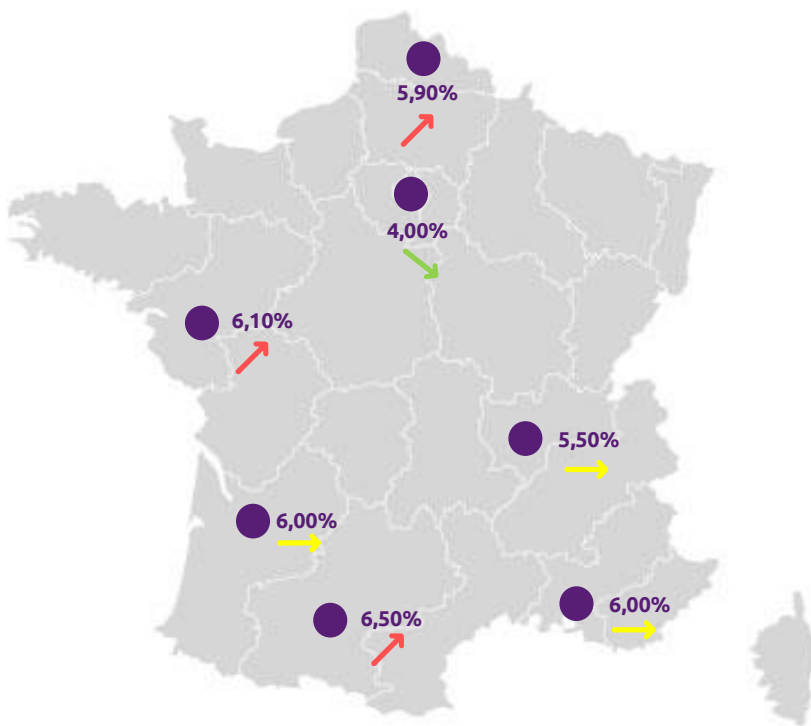
-47%
Vs S1 2024

Evolution des taux en région

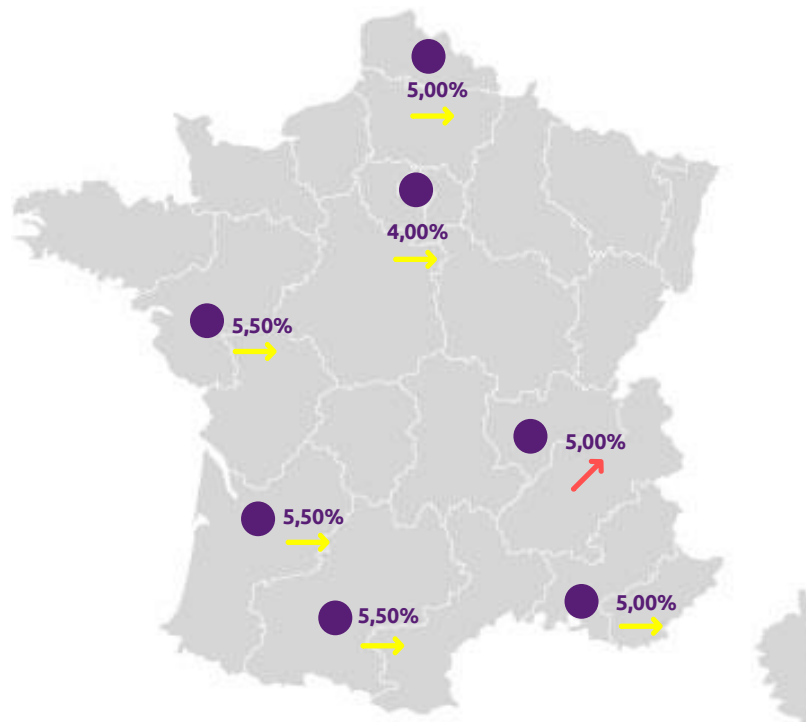
En un an, les valeurs se sont stabilisées en logistique et commerce pied d'immeuble

Baisse du Taux Prime des bureaux Paris QCA au T2 2025

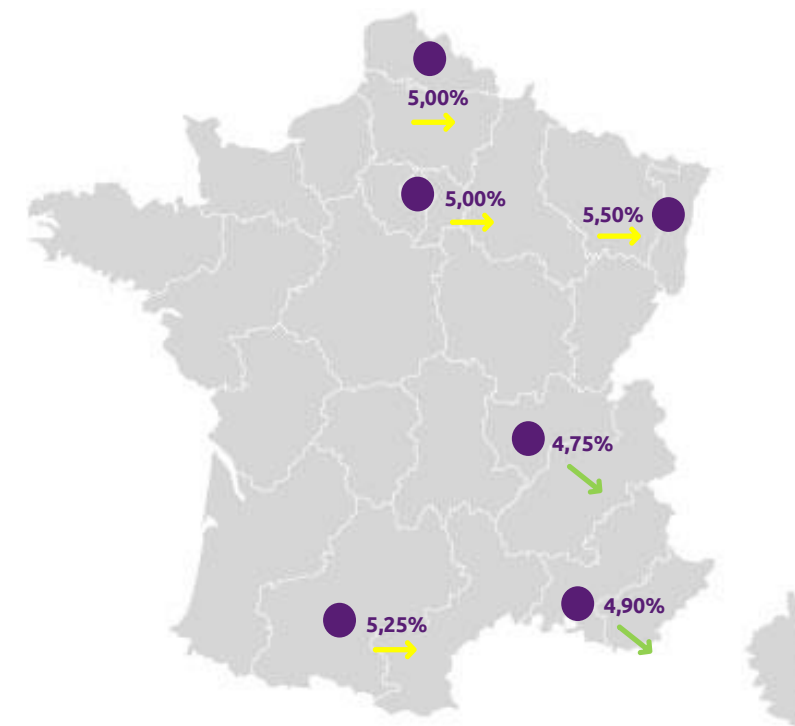
Taux Prime des bureaux en France – T2 2025



Taux Prime des commerces en France – T2 2025



Taux Prime de la logistique en France – T2 2025

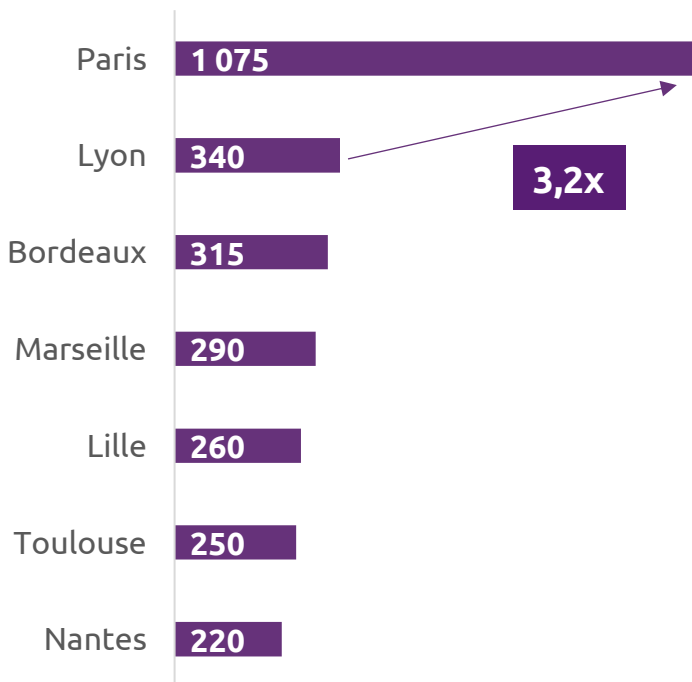


Evolution annuelle des taux
Prime au T2 2025

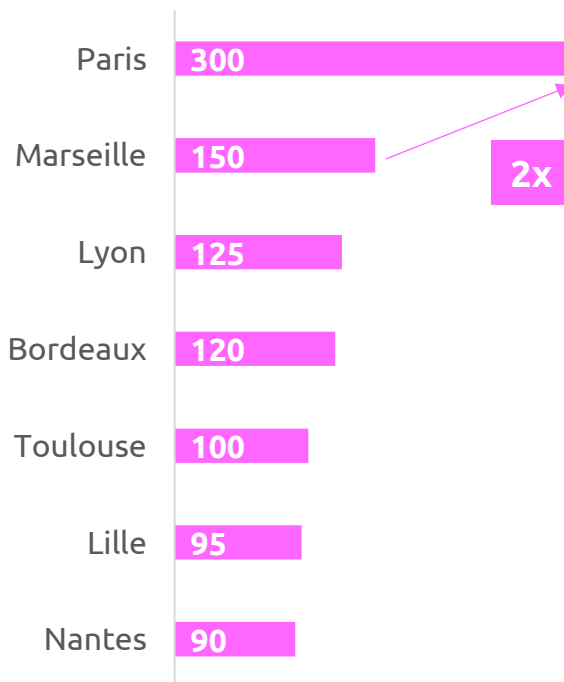
Bureaux – Loyers Prime et Secondaires par ville

Des écarts plus réduits entre Paris et certaines métropoles régionales pour les loyers secondaires

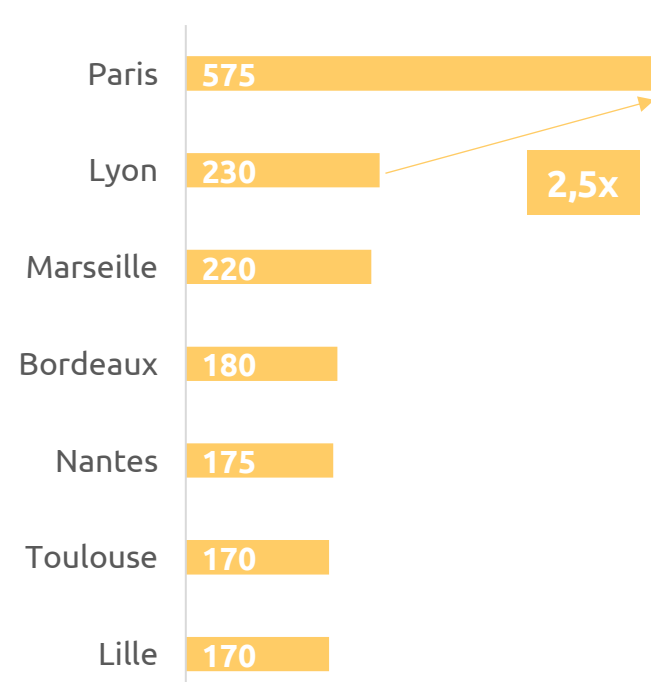
Loyers des bureaux français | **Prime** | T2 2025



Loyers des bureaux français | **secondaire plancher** | T2 2025



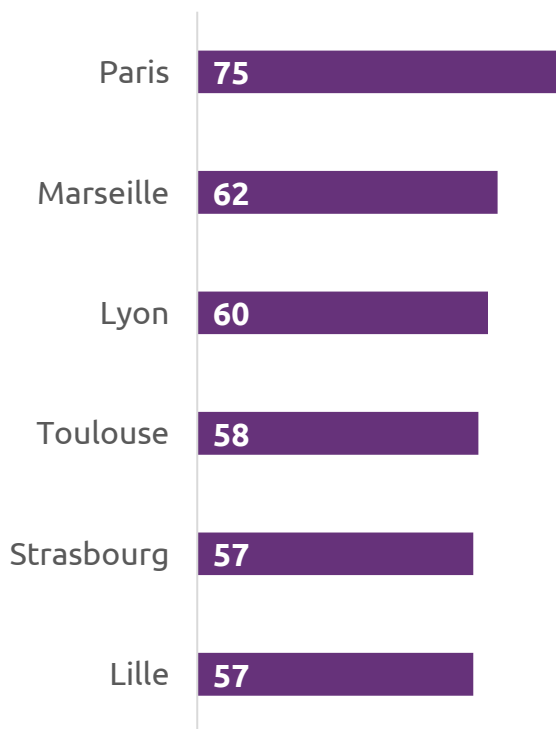
Loyers des bureaux français | **secondaire plafond** | T2 2025



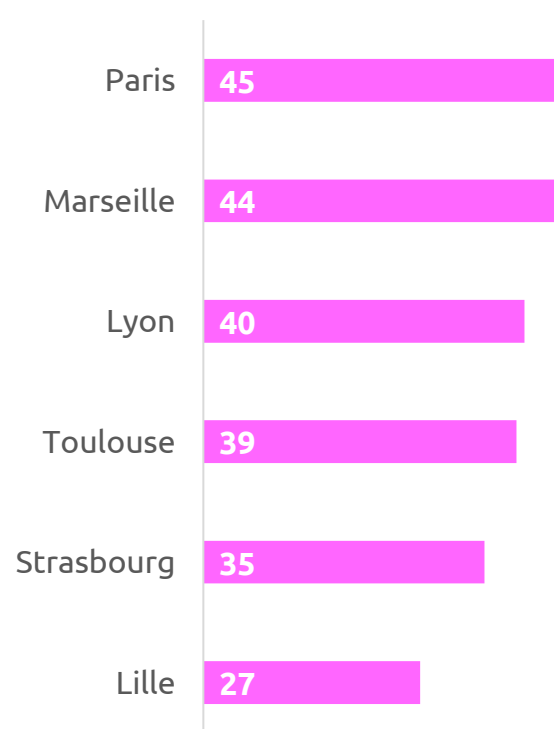
Logistique - Loyers Prime et Secondaires dans les principales métropoles

La dispersion des loyers reste bien plus faible en logistique que pour les bureaux

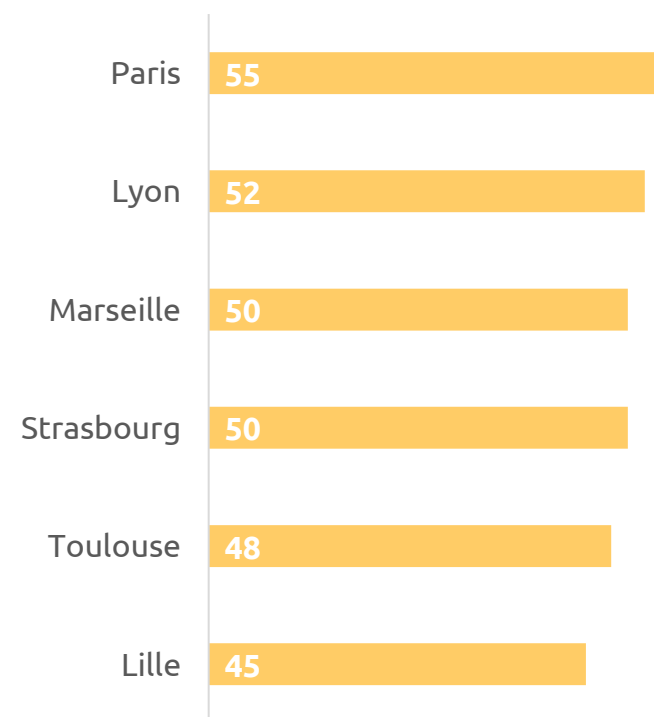
Loyers des entrepôts français | **Prime** | T2 2025



Loyers des entrepôts français | **secondaire plancher** | T2 2025



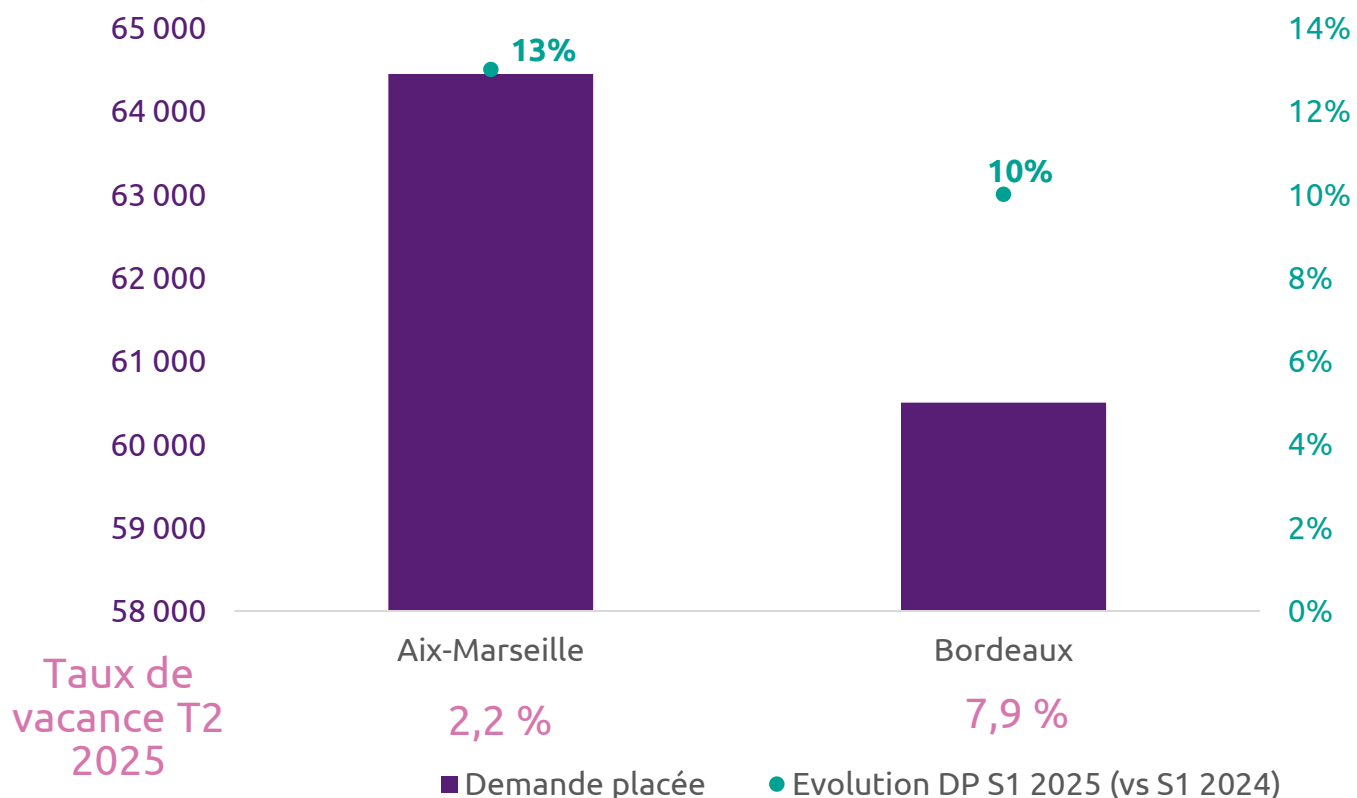
Loyers des entrepôts français | **secondaire plafond** | T2 2025



Zoom sur les marchés Aix-Marseille et Bordeaux

Remontée de la demande placée au S1 2025

Demande placée en région au S1 2025 (en m²)



- Au cours du S1 2025, la situation s'améliore légèrement pour ces deux marchés :
- Pour Bordeaux, après une année 2024 marqué par une brusque augmentation de l'offre immédiate (+30% vs 2023) et un net ralentissement de la demande placée (-47%), la **situation s'améliore au S1 2025, avec une offre immédiate en léger recul (-4%) et une demande placée qui repart par rapport au S1 2024 (+10%)** ;
- Pour Aix-Marseille, la demande placée est en augmentation par rapport au S1 2024 (+13%), mais en net recul par rapport au S2 2024 (-22%). Cependant, le marché profite de bons fondamentaux grâce à **un taux de vacance extrêmement bas, marquant une sous-offre de bureaux sur ce marché.**



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

JUILLET 2025

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

Un ralentissement du marché locatif qui se confirme : pire semestre depuis le Covid

- Au premier semestre 2025, la demande placée s'est établie à 768 000 m², en recul de 12% par rapport au premier semestre 2024. Il s'agit du **pire semestre enregistré depuis le deuxième semestre 2020, soit en période covid.**
- Dans le détail, **les volumes de ce deuxième trimestre 2025 sont estimés à 337 000m², un net recul de près de 20% sur un trimestre et sur un an.**
- La demande pour les grandes surfaces est celle qui résiste le moins bien : -31% de demande placée en moins entre le premier semestre 2025 vs S1 2024, et -45% entre le T2 2025 et T2 2024.
- La demande placée a progressé sur certains segments de marché comme la **première couronne Sud** (+142% S1 2025 vs S1 2024), **Paris 5/6/7** (+89% S1 2025 vs S1 2024), la **première couronne Est** (+77% S1 2025 vs S1 2024) ou encore **Neuilly-Levallois** (+46% S1 2025 vs S1 2024). On notera sur la première couronne Est, une grande transaction de plus de 15 000m² à Charenton réalisée par BPCE Solutions immobilières.
- En parallèle, **l'offre disponible est en constante augmentation, + 20% au T2 2025** (vs T2 2024). Contre toute attente, la zone ayant connu la plus forte progression sur un an est « **Paris Centre Ouest** » (+66%). Bien que cette augmentation soit importante, ce secteur **reste toujours sous-offreur, avec un taux de vacance de 5,2%.**
- Il en résulte qu'en termes d'absorption de l'offre, estimant le nombre d'années théoriques nécessaires pour résorber le stock vacant, **seul Paris QCA a un délai d'écoulement inférieur à 1 an.**
- Les deux secteurs composant le Paris Centre Ouest, à savoir Paris QCA et Paris Hors QCA ont une absorption respectivement de 0,9 et 1,3 an. **L'absorption théorique en 1^{ère} et 2^{ème} couronne est respectivement de 5 et 7 ans. En moyenne, en Île-de-France, elle est estimée à 3,5 années.** À noter, celle de Paris 18/19/20 est de 10 ans au T2 2025.

Transaction BPCE Solutions immobilières, Rives de Bercy, 94220 Charenton



Chiffres clés au S1 2025

Net ralentissement de la demande placée

768 000 m²
Placés au S1 2025
en Île-de-France

-12 %
Vs. S1 24

6 millions m²
Disponibles au T2 2025
en Île-de-France

+20%
Vs. T2 24

10,8 %
de vacance au T2 2025
en Île-de-France

+180 pb
Vs. T2 24

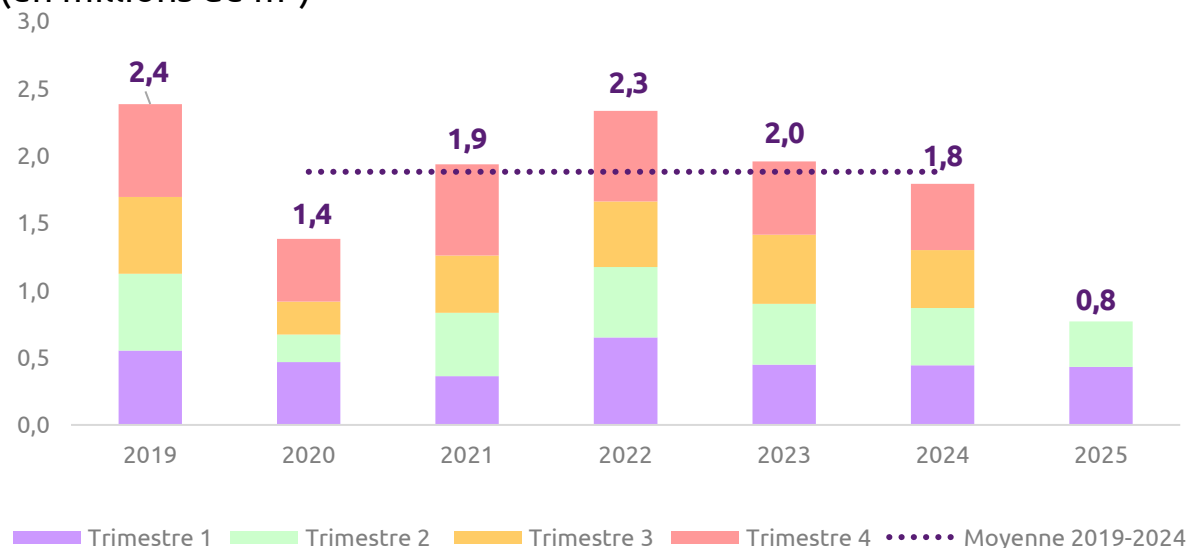
1 075 €/an/m²
Loyer moyen
Prime
Paris QCA

+8%
Vs. T2 24

La demande placée en Île-de-France

Un ralentissement confirmé. Demande placée attendue à la baisse sur l'année 2025

Demande placée de bureaux en Île-de-France
(en millions de m²)



Prévisions annuelles de la demande placée

1,5 – 1,7
million de m²
en 2025

PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

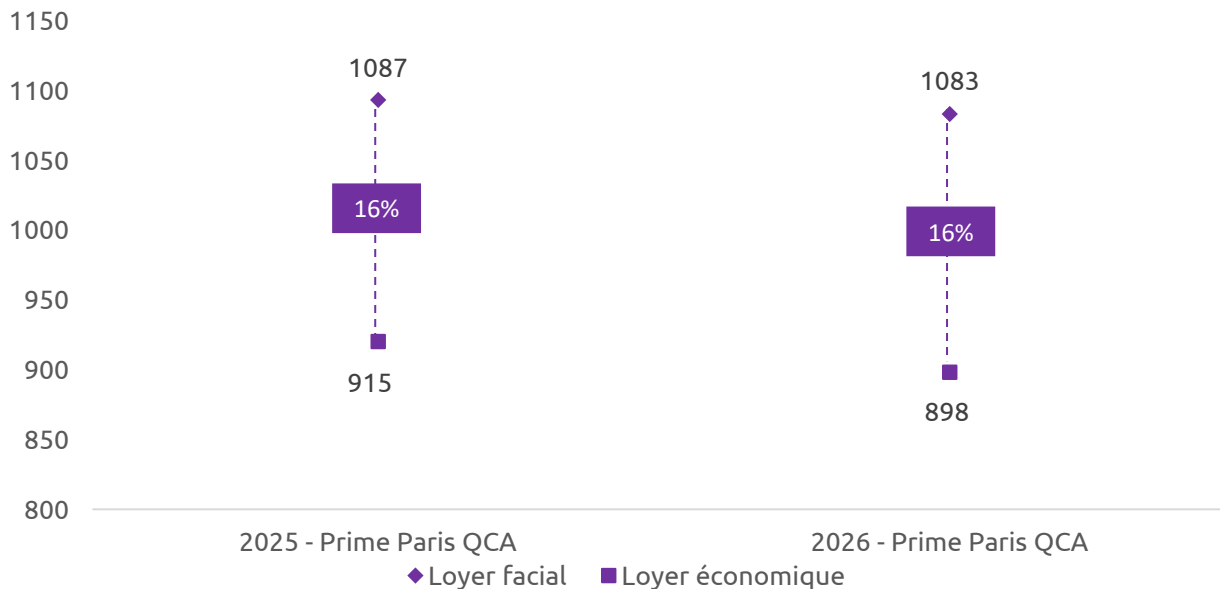
- Au premier semestre 2025, la demande placée a connu une baisse de **12 %** par rapport à la même période en 2024.
- Sur le deuxième trimestre, le ralentissement est bien plus visible avec une baisse de **21%** vs T2 2024 et de **22%** vs T1 2025.

Loyer facial versus loyer économique

Stabilisation attendue des loyers dans Paris QCA en 2026 après un pic en 2025

Anticipations – Gamme de loyers et mesures d'accompagnement 2025 et 2026

Enquête auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, gérant un patrimoine de près de 300 milliards d'euros



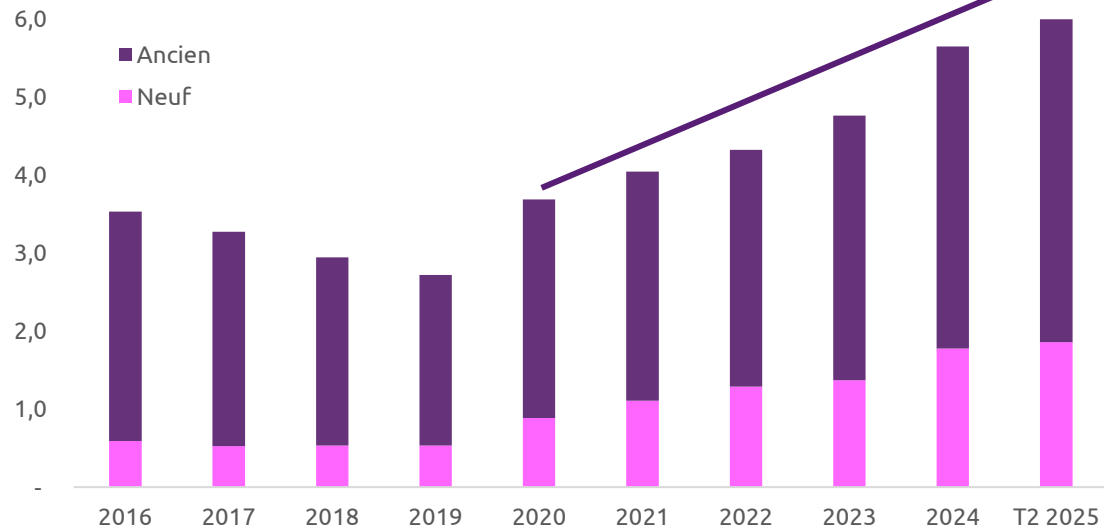
- Le loyer facial des bureaux Prime Paris QCA devrait continuer à progresser en 2025 pour atteindre environ 1 090 euros par mètre carré, et se stabiliser en 2026.
- Les mesures d'accompagnement sont estimées à 16 %.
- Neuilly, Levallois et La Défense pourraient être perçues comme des zones de report pour les locataires parisiens cherchant des loyers plus abordables. La Défense pourrait attirer les locataires de la péri-défense grâce à des loyers attractifs.

L'offre immédiate en Île-de-France

Un stock en augmentation ininterrompue, atteignant les 6 millions de m²

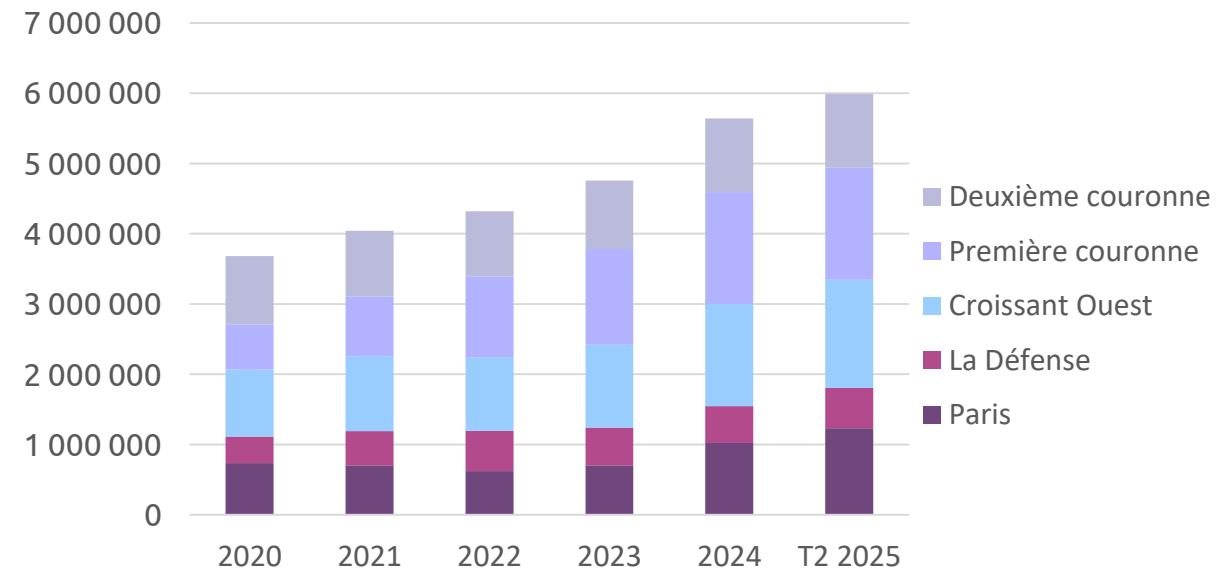
La part du neuf progresse de 25% sur un an

Évolution du volume de l'offre immédiate en Île-de-France
(en millions de m²)



- Hausse continue de l'offre immédiate depuis 2020.
- **Au deuxième trimestre 2025, le stock a augmenté de +20% en un an.**

Répartition géographique de l'offre immédiate | T2 2025 (en %)

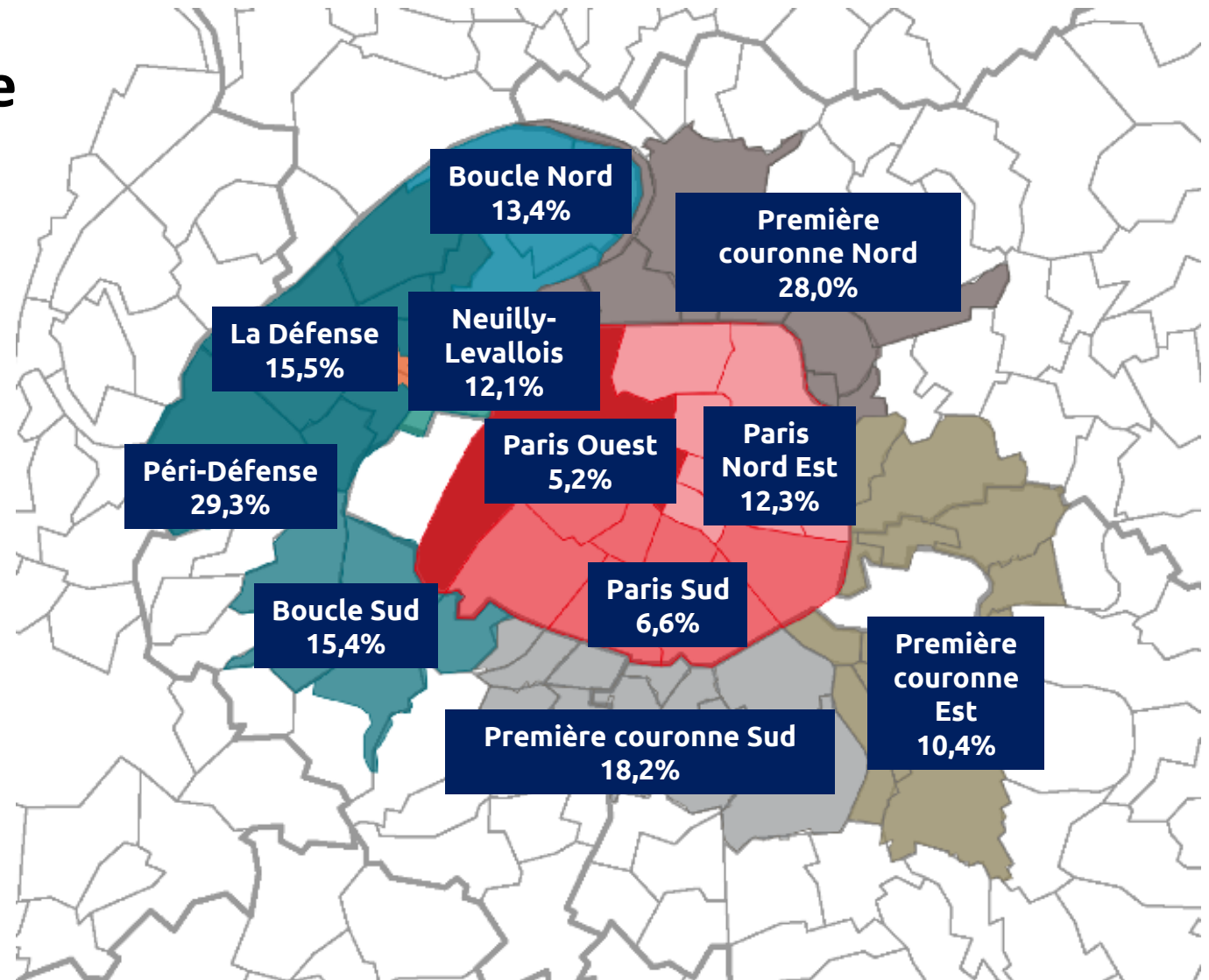


- Au cours des 6 premiers mois de l'année, le stock a fortement augmenté sur Paris, +21% par rapport au T4 2024, notamment sur le segment « Paris QCA » où il progresse de 36%.
- Cependant, **cette forte hausse de l'offre immédiate n'est pas nécessairement inquiétante, Paris QCA étant toujours en sous-offre.**

Taux de vacance en Île-de-France +20% de surfaces vacantes en 1 an

Taux de vacance en Île-de-France – T2 2025 (en %)

- En Île-de-France, le taux de vacance est estimé à 10,8% contre 9% au T2 2024.
- Sur un an, la plus forte progression de la vacance se situe sur le territoire de **Boucle Sud**, la vacance y a progressé de 500 pdb.
- À **Paris**, au global, elle est estimée à 6,9%. Sur certains secteurs, notamment **Paris Ouest**, avec 5,2% de vacance, l'offre est toujours déficitaire.

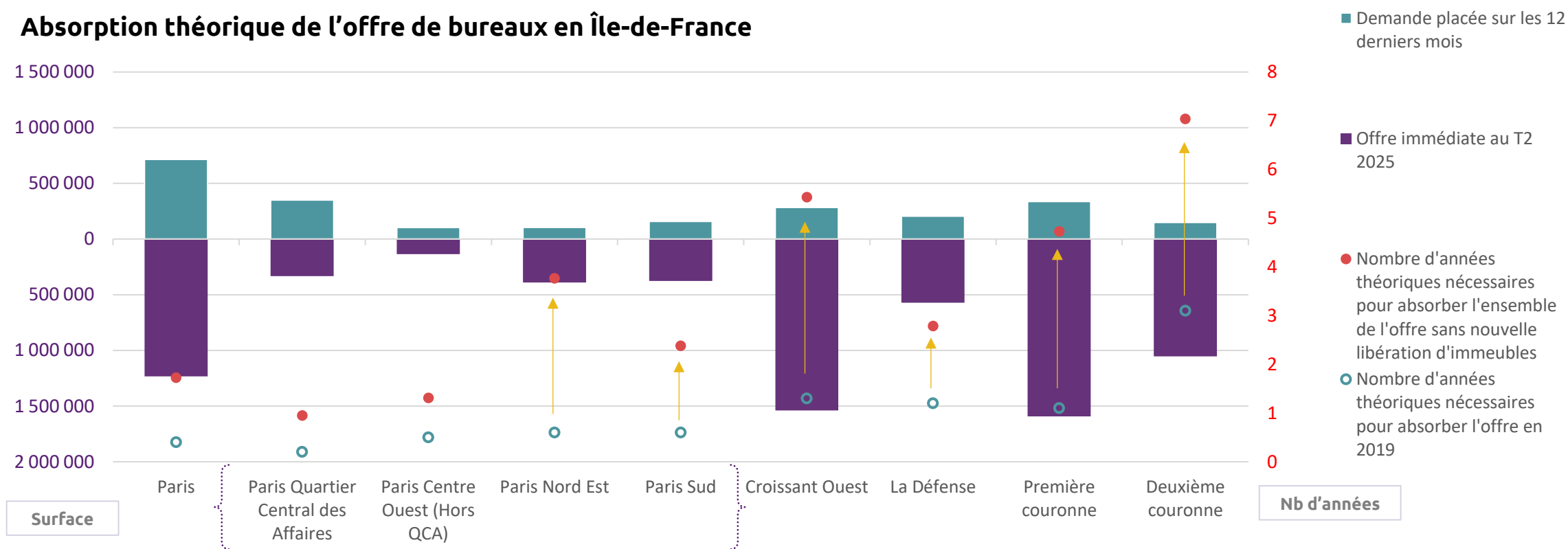


Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France

En augmentation sur tous les segments

Seul pour Paris QCA, le délai d'absorption est de moins d'un an

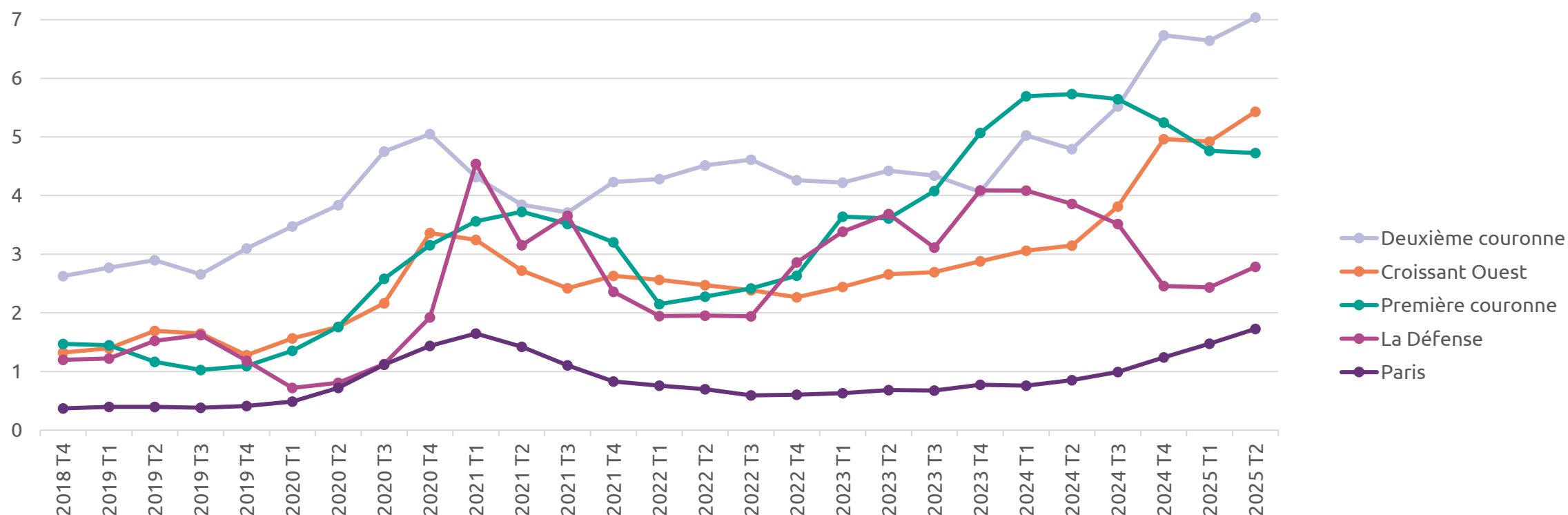
Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France



Absorption de l'offre de bureaux en Île-de-France

Les secteurs disposant des délais d'absorption les plus longs sont la deuxième couronne et le croissant ouest, suivis par la Première couronne

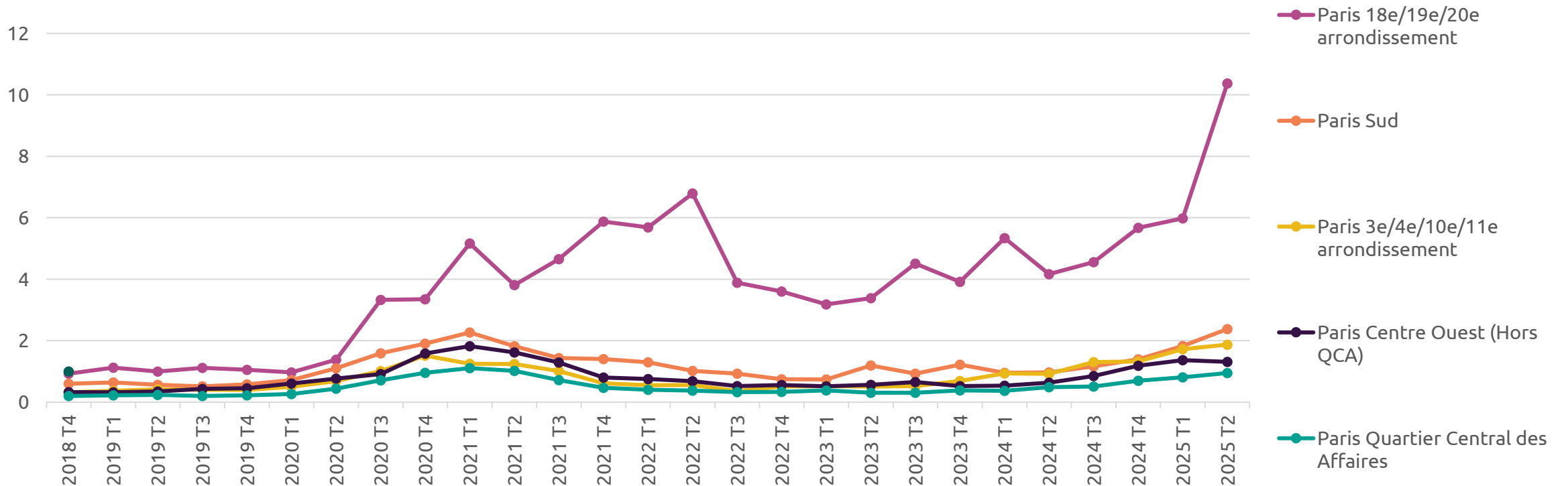
Evolution du nombre d'années théoriques nécessaires pour absorber l'offre de bureaux en Île-de-France



Zoom sur Paris - Absorption de l'offre de bureaux

Les délais d'absorption dans les 18,19 et 20^{ème} arrondissements passent au-dessus des 10 années, en raison d'un net ralentissement de la demande placée

Evolution du nombre d'années théoriques nécessaires pour absorber l'offre de bureaux en Île-de-France



Grandes transactions locatives iconiques au S1 2025

Consultant

 **BPCE**
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES



**Marché Saint-Honoré,
37 de la place du Marché
Saint-Honoré, 75001 Paris**

Bailleur : CBRE IM

Utilisateur : JPMorganChase

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 15 000 m²



**Icône
32-34 Rue Marbeuf, 75008
Paris**

Bailleur : Gecina

Utilisateur : Qube Research &
Technologie

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 10 800 m²



**Hermione
59-61 Rue Lafayette, 75009
Paris**

Bailleur : Crédit Agricole
Assurances

Utilisateur : BDO France

Loyer facial /m²/an : 850 €

Surface : 7 200 m²



**Rives de Bercy, 94220
Charenton**

Bailleur : Vitura

Utilisateur : Groupe BPCE

Loyer facial /m²/an : 290 €

Surface : 15 500 m²



Le marché des commerces en France

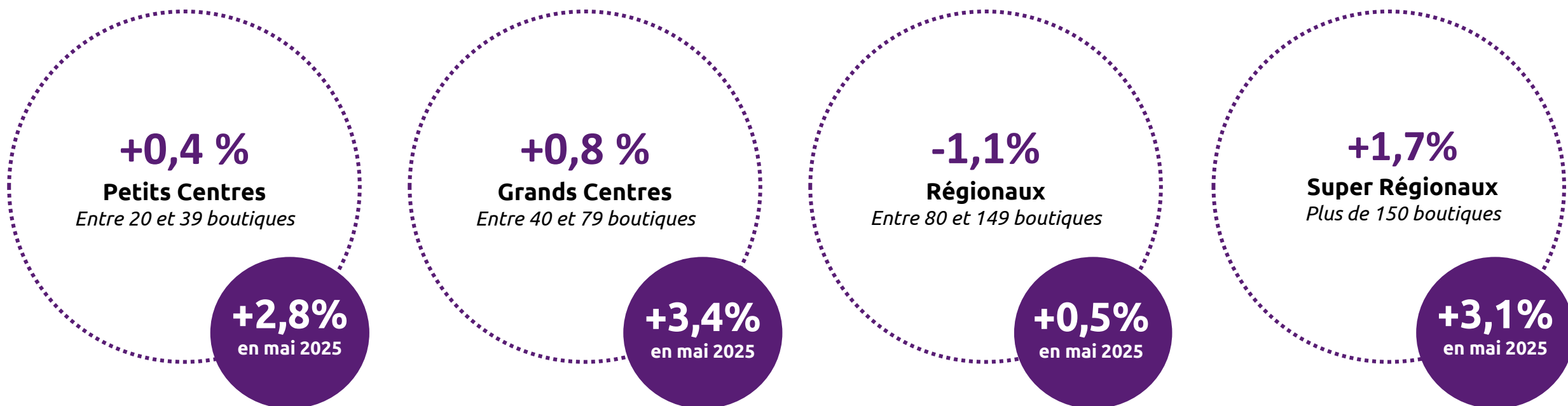
Le marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

JUILLET 2025



Fréquentation des centres commerciaux de janvier à mai

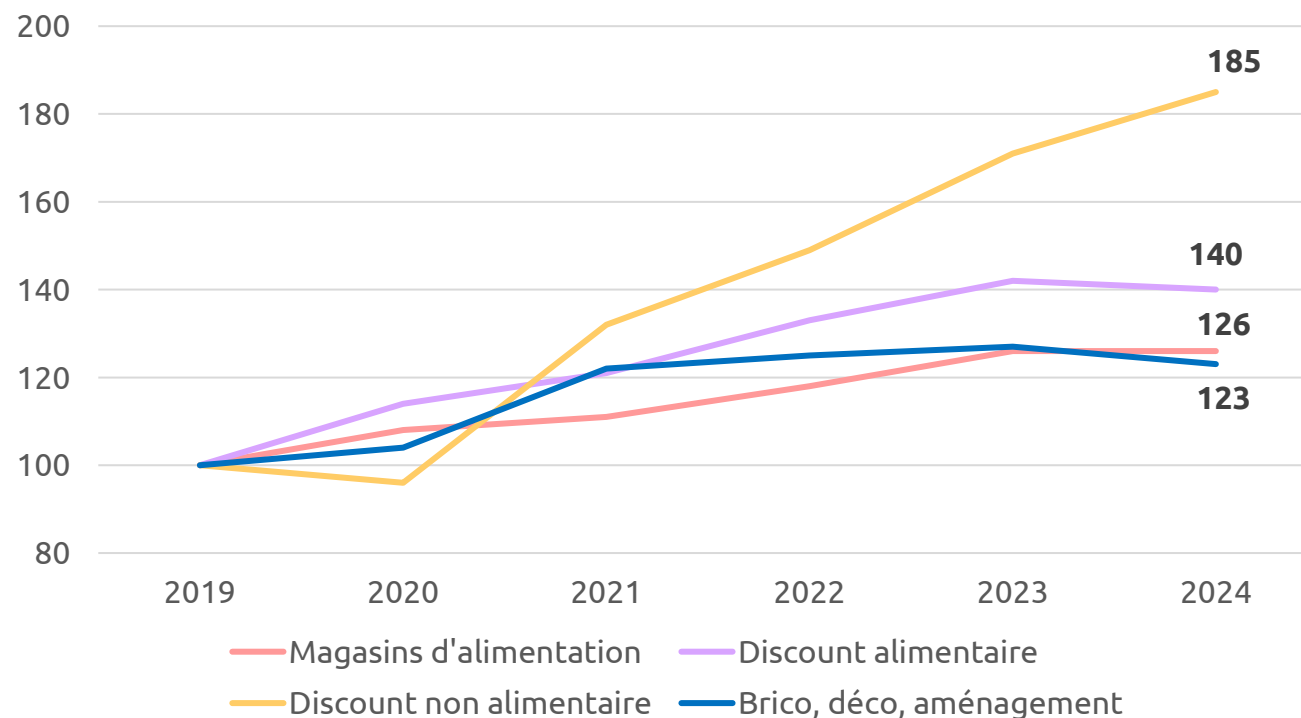
La catégorie « super régionaux » affiche la meilleure performance depuis le début de l'année



Focus | Evolution des dépenses des consommateurs par secteur

Le secteur du discount non alimentaire s'impose comme le favori des consommateurs

Évolution des dépenses par carte par secteur (en base 100)



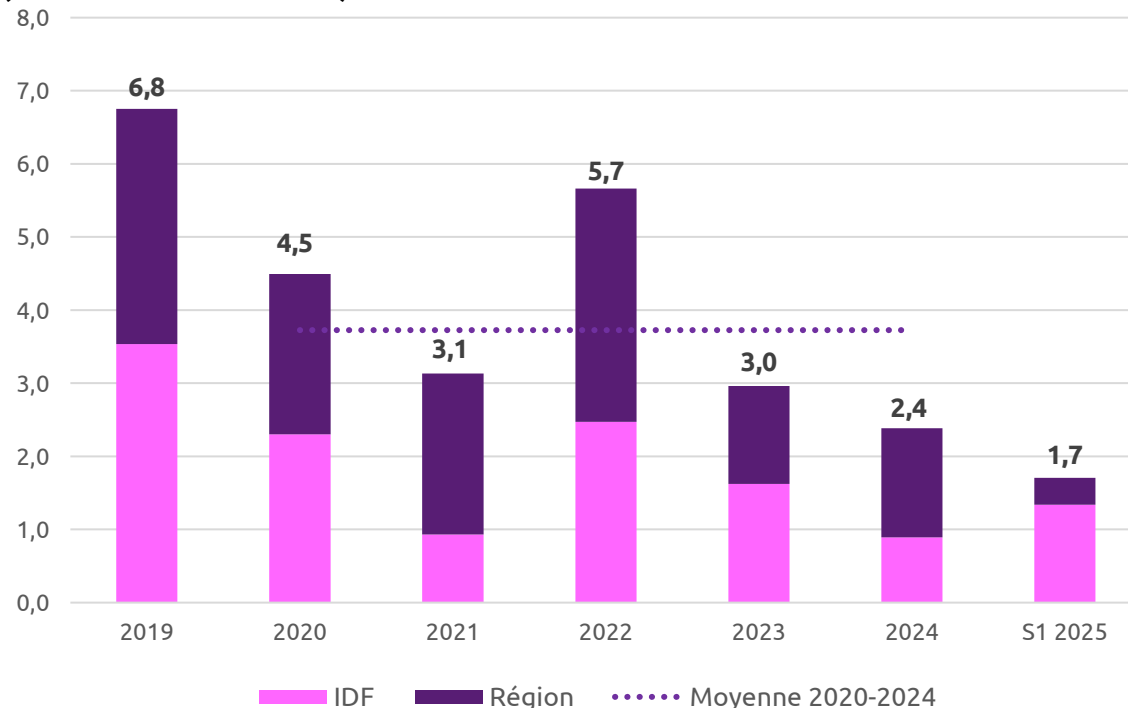
Bilan :

- Croissance des enseignes **discount non-alimentaires**, notamment dans les habitudes des consommateurs au pouvoir d'achat les plus fragiles.
- Baisse des dépenses dans l'amélioration de l'habitat, après un essoufflement progressif depuis 2020.

Évolution des volumes investis en commerce

Le volume de transactions au S1 2025 est en grande majorité porté par la cession du Portefeuille de Kering, intervenue au T1 2025

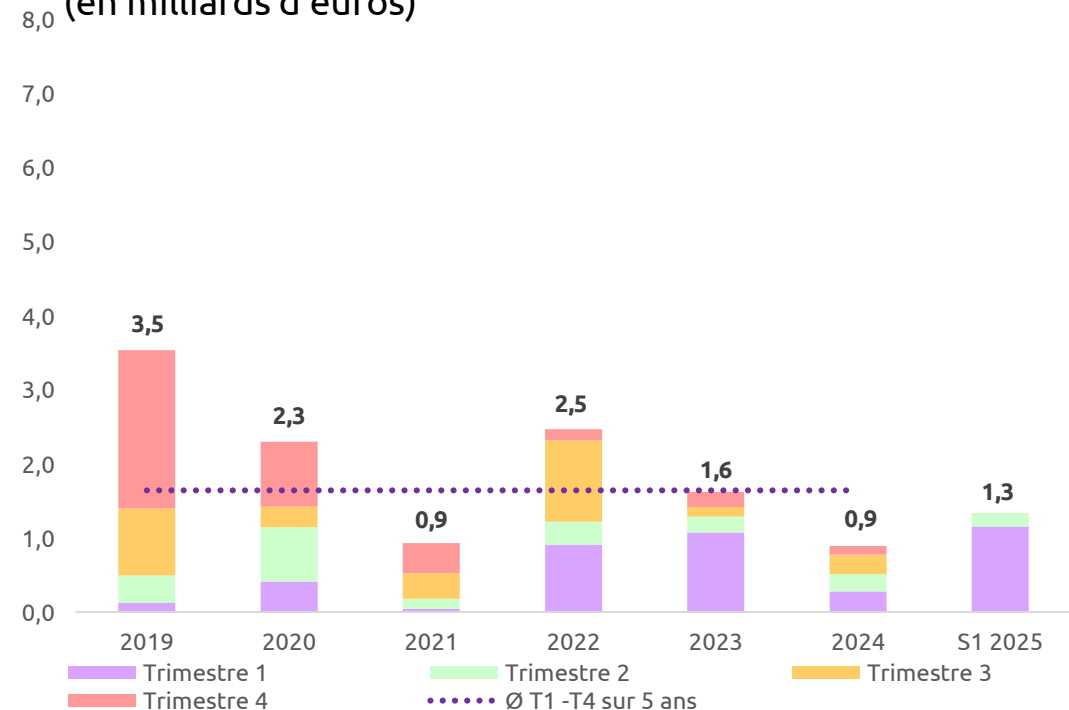
Évolution des volumes investis en commerce en France
(en milliards d'euros)



- Dans l'ensemble, le premier semestre 2025 a été particulièrement dynamique en France, avec une augmentation de 57% des volumes d'investissement vs S1 2024.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

Évolution des volumes investis en commerce en Île-de-France
(en milliards d'euros)



- Dans le détail, 79% des volumes d'investissement se situe en Île-de-France. Ils représentent 1,3 Md€, soit une augmentation de 162% vs S1 2024.

Quelques transactions iconiques | S1 2025

T1



Pied d'immeuble / Bureaux
Hôtel de Noce (26 Place Vendôme, 75001 Paris) ; 35-37 Montaigne (78008 Paris) ; 56 Montaigne (75008 Paris)

Acquéreur : Ardian Real Estate (60%),
Assurances du Crédit Mutuel Vie,
Mubadala Development Company

Cédant : Kering

Surface : 12 200 m²

Catégorie de montant : 800 - 900 M €



Westfield Forum des Halles
101 Porte Berger, 75001 Paris

Acquéreur : CDC Investissement
Immobilier (participation 15%)

Cédant : Unibail-Rodamco-Westfield

Surface : 77 600 m²

Catégorie de montant : 220 - 240 M €



Portefeuille immobilier de 61 actifs Casino (France)

Acquéreur : Groupement les
Mousquetaires (dont Intermarché)

Cédant : Groupe Casino

Surface : NC

Catégorie de montant : 70 - 80 M €

T2



Saint-Genis 2
Avenue Charles de Gaulle, 69230
Auvergne-Rhône-Alpes

Acquéreur : Mercialys

Cédant : SCC

Surface : 38 500 m²

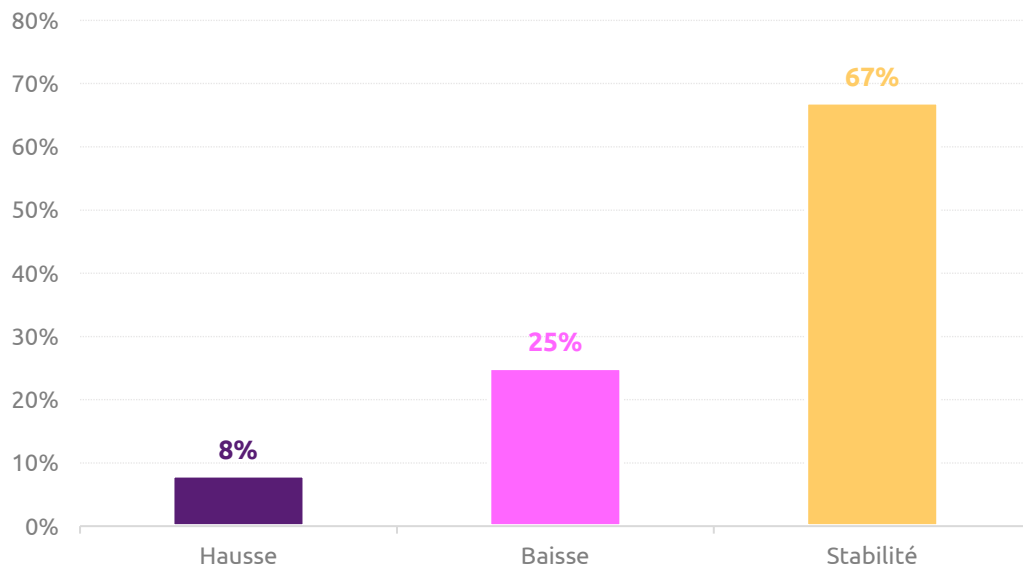
Catégorie de montant : 130 – 150 M €

Perspectives 2026 pour les commerces (1)

Au global, stabilité des loyers des commerces attendue

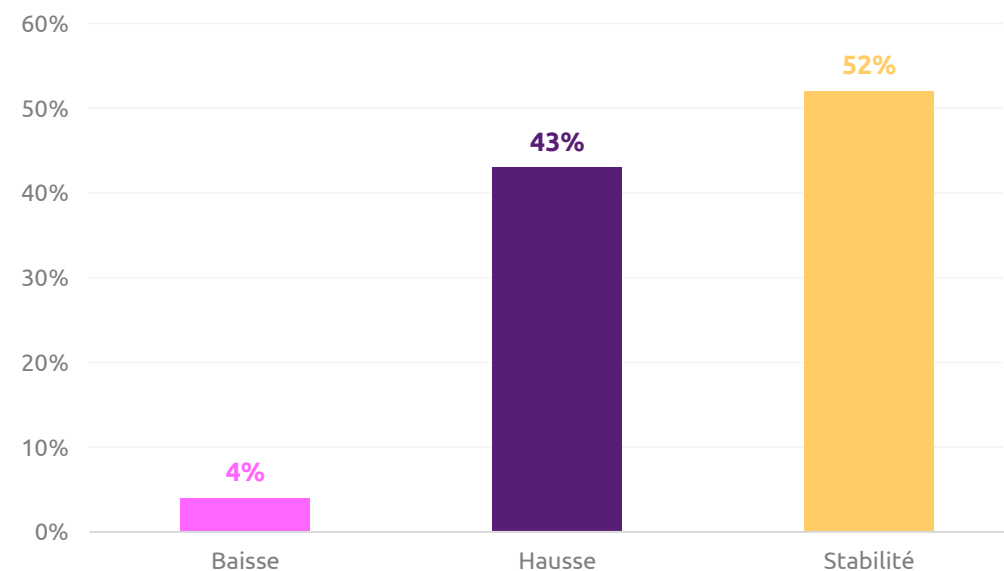
Évolution attendue des loyers des commerces en 2026

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Évolution des taux de vacance des centres commerciaux en 2026

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



- **Pour l'année 2026, le baromètre MSCI en partenariat avec BPCE Solutions immobilières anticipe :**

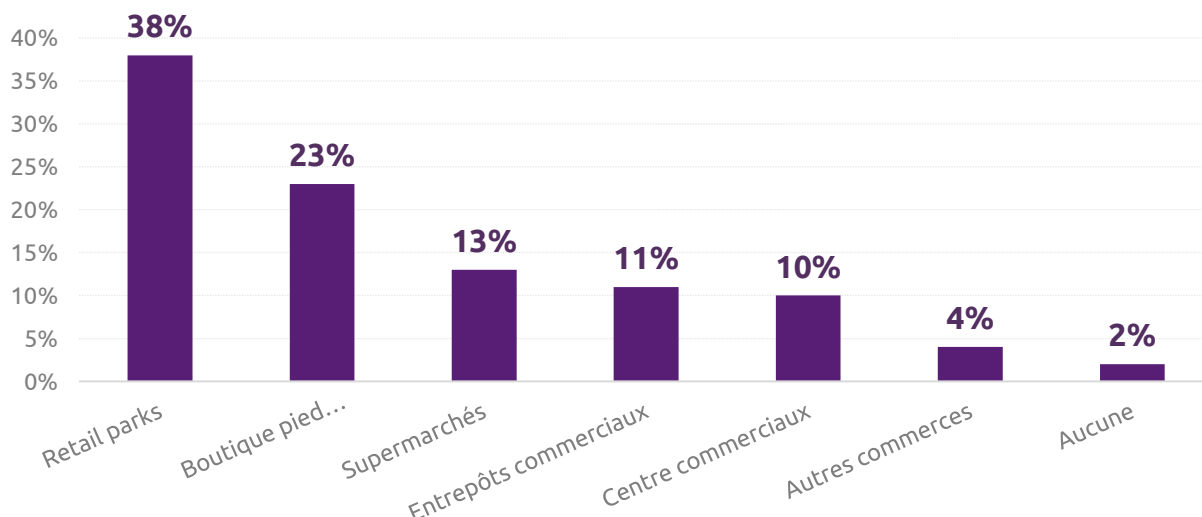
- Une stabilité des loyers des commerces physiques, voire en légère baisse ;
- Un taux de vacance des centres commerciaux stable, voire en hausse.

Perspectives 2026 pour les commerces (2)

Les Retail Parks, catégorie perçue comme la plus résiliente

Anticipation des catégories de commerces qui résisteront le mieux en 2026

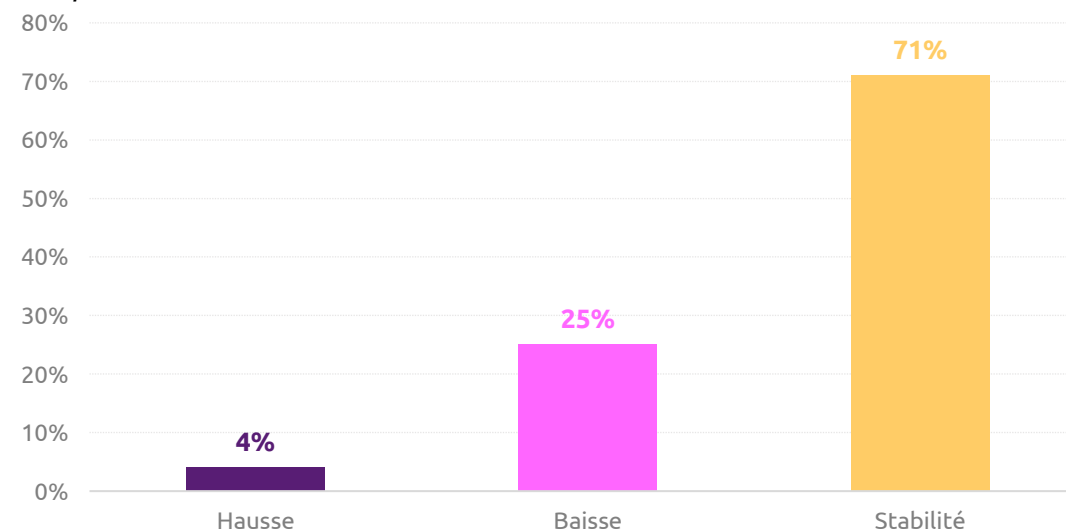
Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



- En 2026, les Retail Parks devraient être le segment commercial le plus résilient. De plus, les taux de vacance pour ces actifs devraient rester stables. Ce phénomène s'expliquerait en partie par la diminution du nombre de Retail Parks disponibles.

Évolution des taux de vacance des Retail Parks en 2026

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché de l'industriel en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

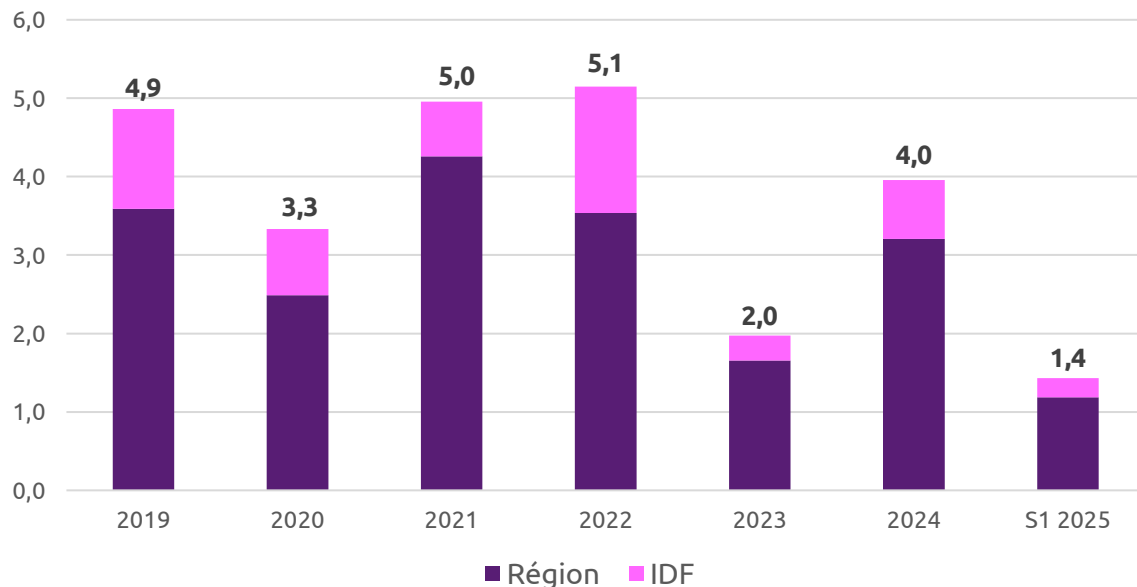
JUILLET 2025



Marché de l'investissement en industriel en France

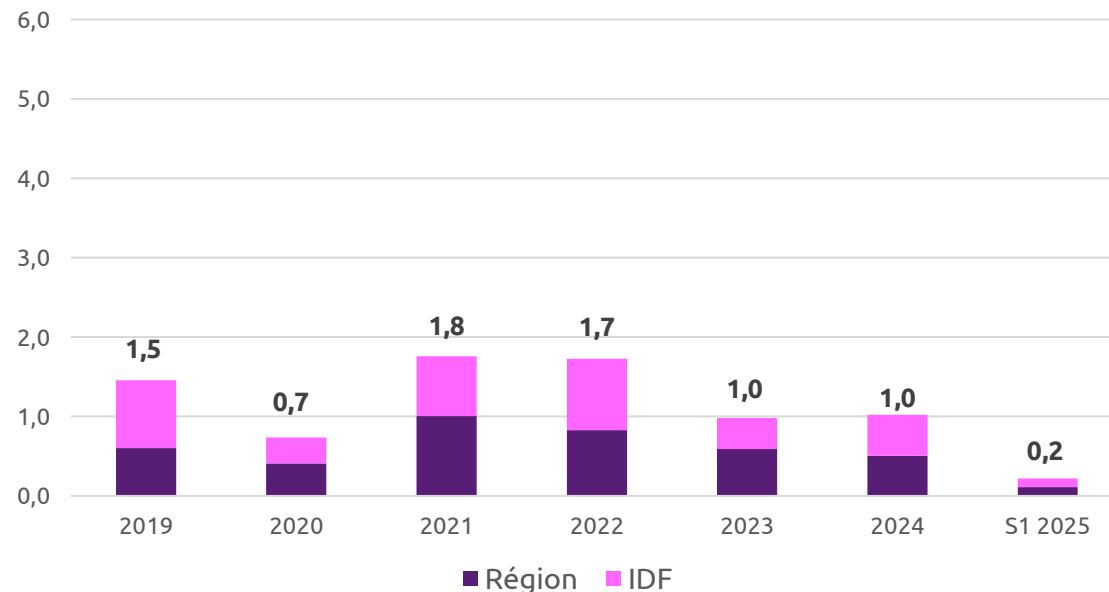
Logistique – des volumes en baisse au S1 2025 en Île-de-France mais en hausse en région
Locaux d'activité – baisse généralisée des volumes au S1 2025

Évolution des montants investis pour les entrepôts en France
(en milliards d'euros)



- Entrepôts : locaux de plus de 5 000 m² de surface utile comprenant les sites classés A et B, les entrepôts frigorifiques et les messageries.
- Les montants investis au T2 sont en légère hausse vs le T1, respectivement 778 millions € contre 654 millions €.

Évolution des volumes investis en locaux d'activité en France
(en milliards d'euros)



- Locaux d'activité : locaux avec l'exercice d'une activité de production ou de transformation de biens physiques. Sont également inclus, les transactions de type entreposage ne possédant pas l'ICPE 1510 ainsi que les messageries de moins de 5 000 m².

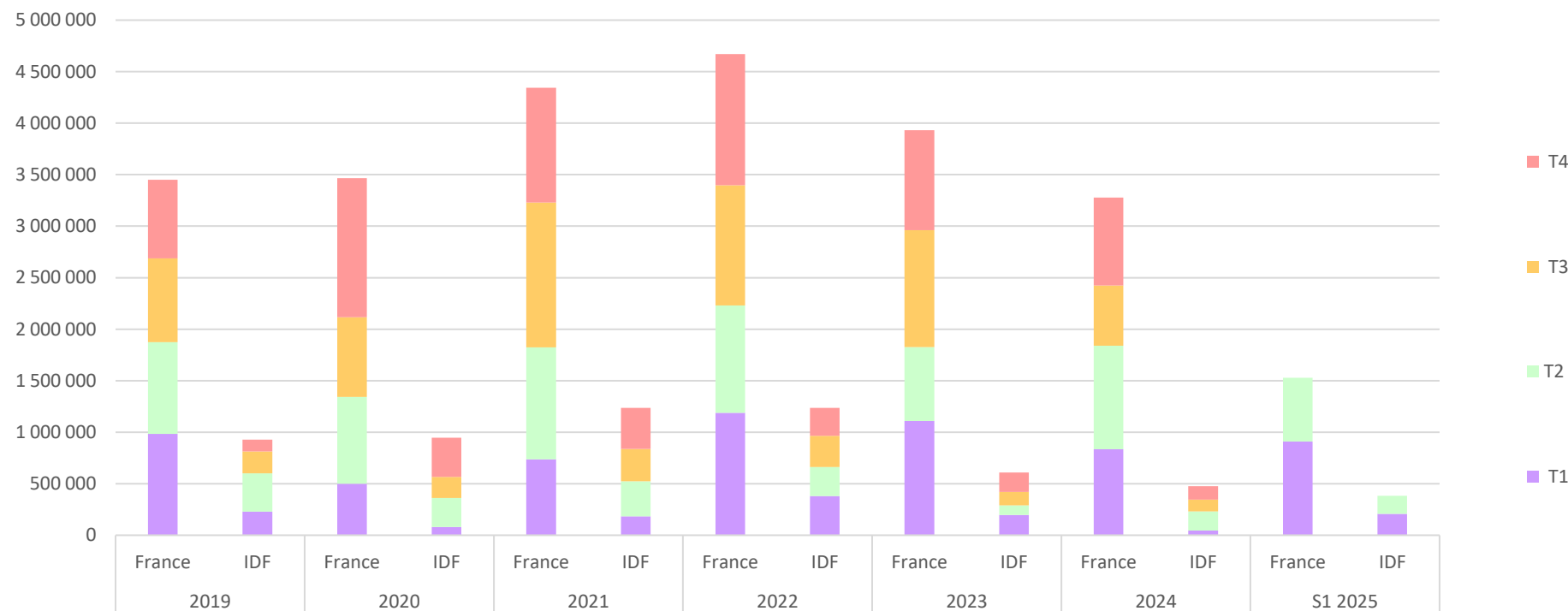
Évolution de la demande placée logistique

Nouveau recul de la demande placée en logistique en région (-29%)

Reprise de la demande placée en logistique en IDF (+65%) à des niveaux moindres vs en région

Évolution de la demande placée pour les entrepôts en France et en Île-de-France

En m² pour les opérations de plus de 5 000m²



Quelques transactions iconiques | S1 2025

T1



**Actif logistique XXL, 62119
Douges**

Sous-catégories : Entrepôt XXL

Acquéreur : Tristan Capital Partners,
Edmond de Rothschild REIM

Cédant : Delta 3

Surface : 136 000m²

Catégorie de montant : 110-130 M €



**Zac de l'Aeroparc, 90150
Fontaine**

Sous-catégories : Entrepôt XXL

Acquéreur : Clarion Partners
Europe

Cédant : Vaillog (Segro)

Surface : 75 700 m²

Catégorie de montant : 50-70 M €

T2



**Portefeuille logistique de cinq actifs,
Avignon et Toulouse (Sud de la
France)**

Sous-catégories : Entrepôt XXL

Acquéreur : EQT Real Estate

Cédant : Blackstone

Surface : 148 000 m²

Catégorie de montant : 130 - 160 M €



**Actif Logistique, 91830 Coudray-
Montceaux**

Sous-catégories : Entrepôt

Acquéreur : Aberdeen Investments

Cédant : Savills IM

Surface : 30 400 m²

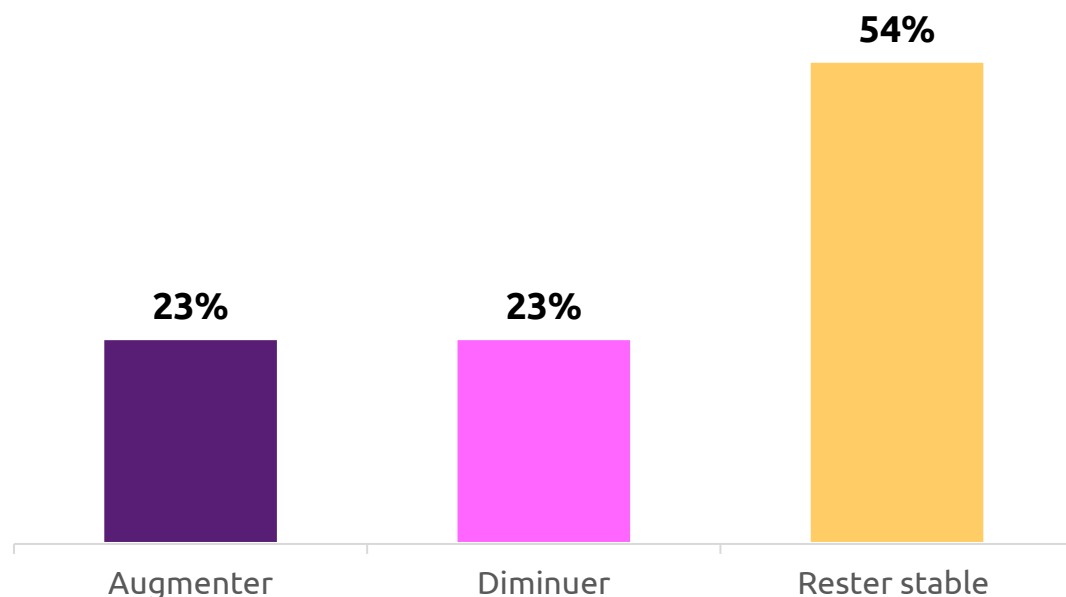
Catégorie de montant : 35 - 45 M €

Perspectives (1) – Entrepôts logistique

Vers une stabilisation des loyers et de la demande placée, dans un contexte incertain

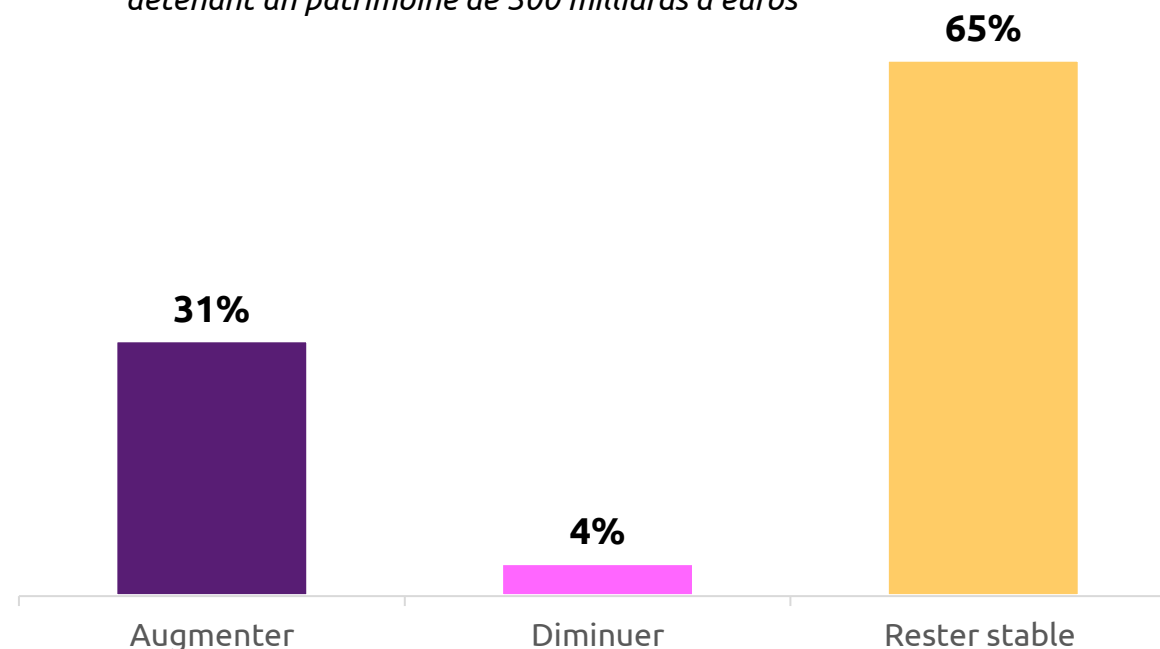
Evolution attendue de la demande placée des entrepôts logistiques en 2025 :

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Evolution attendue des loyers des entrepôts logistiques en 2025 :

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros

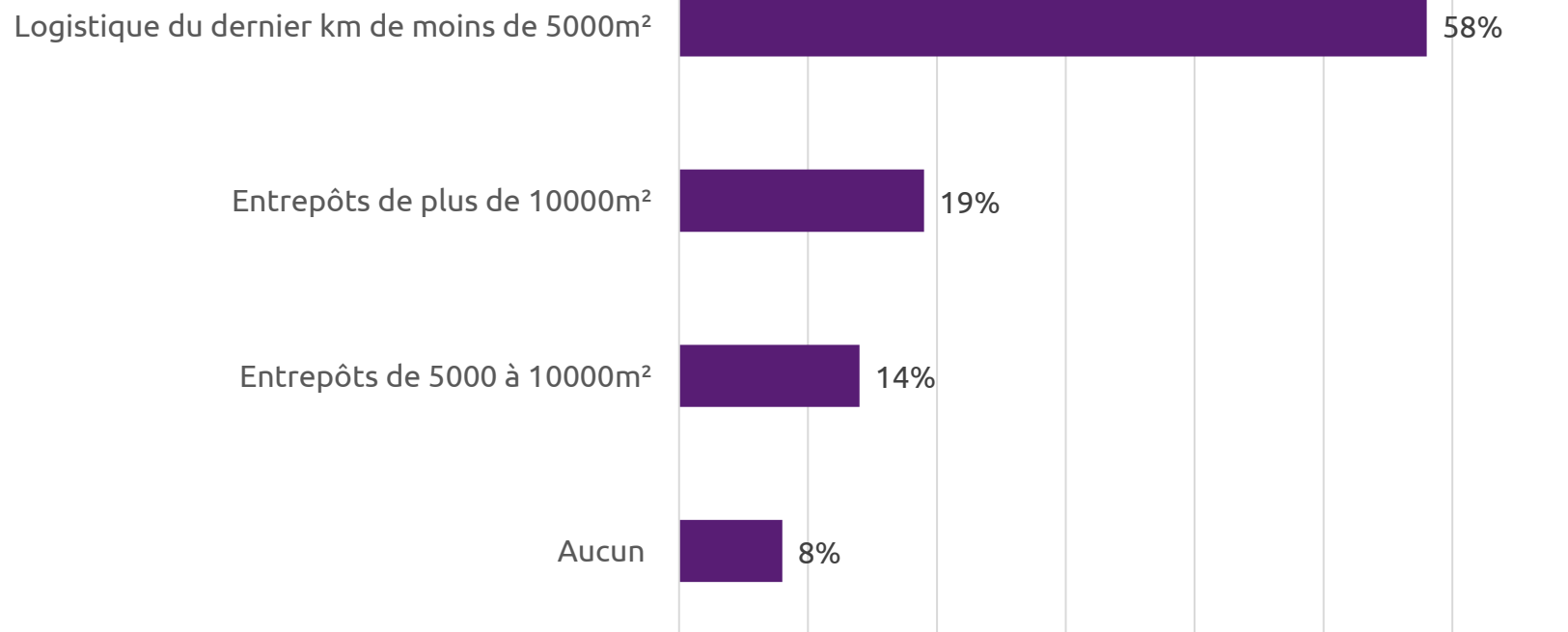


Perspectives (2) - Entrepôts logistique

La logistique du dernier kilomètre, catégorie perçue comme la plus résiliente

Typologie d'entrepôts qui devrait voir sa demande placée augmenter en 2025 :

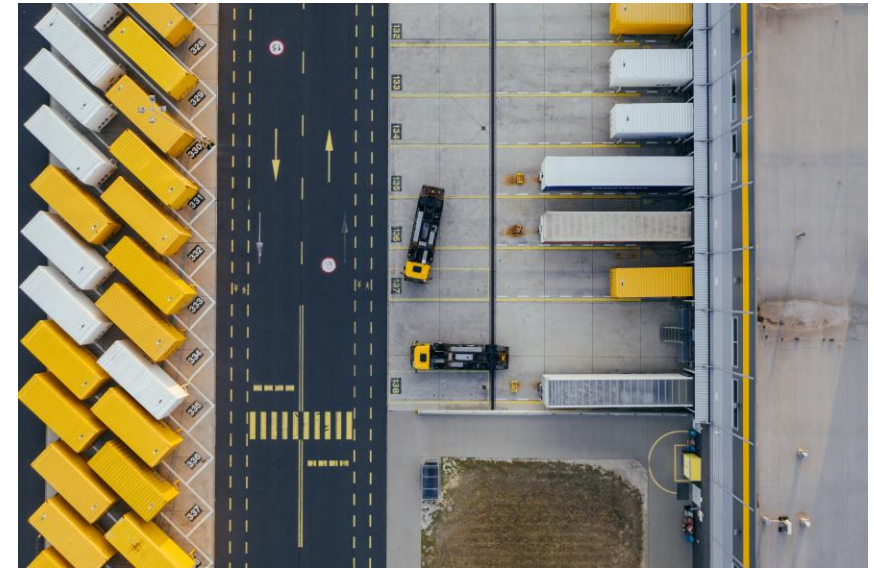
Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Synthèse du marché industriel en France

Zoom - Un marché logistique à deux vitesses

- Au sein du **marché de l'industriel**, le volume d'investissement en France s'établit à 1,7 Md€ pour le premier semestre 2025, en légère hausse de 3% vs S1 2024. Les volumes au 2^{ème} trimestre 2025 sont également en augmentation, de 8%, par rapport au premier trimestre 2025.
- Ces chiffres marquent des disparités importantes : **la logistique est en hausse de 16% au S1 2025 (vs S1 2024) mais en baisse de 50% vs S2 2024**, alors que les **locaux d'activité sont en repli ce semestre, de 40%** (vs S1 2024).
- En termes de répartition par secteur géographique, **les investissements en logistique sont portés par la région**, qui concentre 83% des volumes. Par ailleurs, ces derniers sont en hausse de 21% ce semestre (vs S1 2024). Au contraire, en Île-de-France, les investissements sont en légère baisse de 3% sur la même période.
- Côté marché locatif en logistique, **la demande placée en région est en recul de 29% en région**. Au global, la demande placée est en baisse de 17% en France.
- Bien que la baisse de la demande placée soit visible depuis 2023, en raison d'une offre d'entrepôts **vieillissante et pas toujours adaptée aux besoins des utilisateurs**, les récents événements sur la scène internationale sont de nature à créer de l'incertitude sur le marché. Or, la logistique est dépendante de la bonne santé économique du paysage national et international.
- Toutefois, les **investisseurs perçoivent la logistique comme un moyen de diversification de portefeuille avec des fondamentaux robustes, où la sélectivité est encore une fois de mise, en ciblant des actifs récents**. Par ailleurs, en France, les utilisateurs bénéficient de loyers avantageux par rapport à leurs voisins anglais, allemands ou encore Suisse.



À bientôt !



Pour toute étude complémentaire, n'hésitez pas à contacter [Béatrice de Quinsonas](#), Directrice du pôle Études et Recherche.