



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché français de l'immobilier tertiaire

Marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

AVRIL 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 qui accompagne nos trois lignes de métiers



EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'expertise, 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'Épargne**.



ÉTUDES & RECHERCHE

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

Sommaire

<u>01 - Contexte immobilier européen</u>	6
<u>02 - Contexte économique français</u>	12
<u>03 - Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation</u>	16
<u>04 - Le marché des bureaux en Région</u>	29
<u>05 - Le marché locatif des bureaux en Île-de-France</u>	33
<u>06 - Le marché des commerces en Europe et en France</u>	40
<u>07 - Le marché de l'industriel en Europe et en France</u>	47

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

Introduction



BÉATRICE DE QUINSONAS,
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

Malgré un contexte international marqué par les **incertitudes liées à l'explosion des droits de douane américains**, le marché immobilier européen montre des premiers signes de reprise.

Les performances en Europe témoignent d'une appréciation des valeurs vénales qui avait été précédée par près de deux années de corrections. Les investisseurs reprennent confiance au global. L'Europe du Sud et les Pays-Bas se distinguent par des performances en hausse.

En France, les corrections de valeur ont été actées pour l'Industriel et l'Hôtellerie. Parallèlement, **le marché des bureaux continue, au global, de subir des ajustements de prix**, bien que celles-ci varient considérablement selon les localisations, avec **Paris QCA où les valeurs repartent à la hausse**, contrairement à la Périphérie et en région.

Cette correction a favorisé une reprise des investissements. **Le montant total investi en immobilier d'entreprise a atteint 3,4 milliards d'euros au cours du premier trimestre**, marquant une augmentation de 70 % par rapport à la même période en 2024, et retrouvant quasiment le niveau de la moyenne quinquennale pour le premier trimestre.

Sur le **marché locatif francilien, les conclusions sont plus mitigées**. D'un côté, le marché parisien présente des fondamentaux robustes, tandis que la périphérie évolue à trois vitesses. Certains sous-marchés, comme **Neuilly-Levallois**, montrent une résilience notable, d'autres, tels que **La Défense**, commencent à retrouver une certaine vitalité, tandis que, dans le **reste de la périphérie**, le stock de bureaux ne cesse d'augmenter engendrant **un taux de vacance en constante augmentation**.

En région, en 2024, des disparités importantes sont constatées entre différents marchés : **Lyon** et **Aix-Marseille** montrent un certain dynamisme tant en termes d'investissement que de demande locative, à l'opposé de **Toulouse** et **Bordeaux**. À suivre tout au long de 2025...

En ce qui concerne le **commerce**, le trimestre a été particulièrement **dynamique**, ponctué par quelques transactions iconiques, notamment d'un portefeuille parisien. Les montants d'investissement en 2025 seront d'ores et déjà supérieurs à ceux de 2024.

Quant à l'**industriel**, le bilan est un peu plus mitigé : **en région, une hausse des volumes d'investissement mais une demande placée en baisse, et en Île-de-France la situation est inversée**. Plusieurs causes : un contexte économique incertain qui peut altérer les besoins en logistique des entreprises et une certaine obsolescence du parc.

Enfin, **la prime de risque est fortement comprimée** et s'établit à environ 100 pb, constituant un frein. Les investisseurs restent guidés par une sélectivité encore davantage marquée (typologie d'actif, localisation, aménités urbaines, certifications environnementales...) pour réduire le risque inhérent à l'immobilier.

Cela laisse présager d'une année 2025 qui devrait être légèrement plus dynamique sur le marché tertiaire français avec un volume d'investissement anticipé autour de 16 à 18 milliards d'euros et une **demande placée stable**, voire en léger recul.



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Contexte immobilier européen

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

AVRIL 2025



Données paneuropéennes disponibles

Les taux et loyers proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

BPCE Expertises immobilières, présent sur 17 pays européens, délivre des indicateurs clés sur plus d'une **soixantaine de métropoles européennes** en se basant sur les expertises immobilières sur chacun de ces marchés.

ROADMAP DES VILLES EUROPÉENNES



Anvers, Bruxelles, Gand, Liège, Flandre, Wallonie



Athènes, Crète, Pátra, Thessalonique



Varsovie I, Varsovie II, Marchés régionaux, Katowice, Cracovie, Łódź, Poznań, Tricity, Wrocław



Basel, Berne, Geneva, Lausanne, Zurich



Helsinki



Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Paris, Strasbourg, Toulouse



Milan, Rome



Lisbonne, Porto



Ankara, Istanbul, Izmir



Luxembourg



Berlin, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart



Amsterdam, Rotterdam



Barcelone, Madrid, Valence



Plovdiv, Sofia, Varna



Göteborg, Malmö, Stockholm



Birmingham, Bristol, Londres, Manchester, Oxford



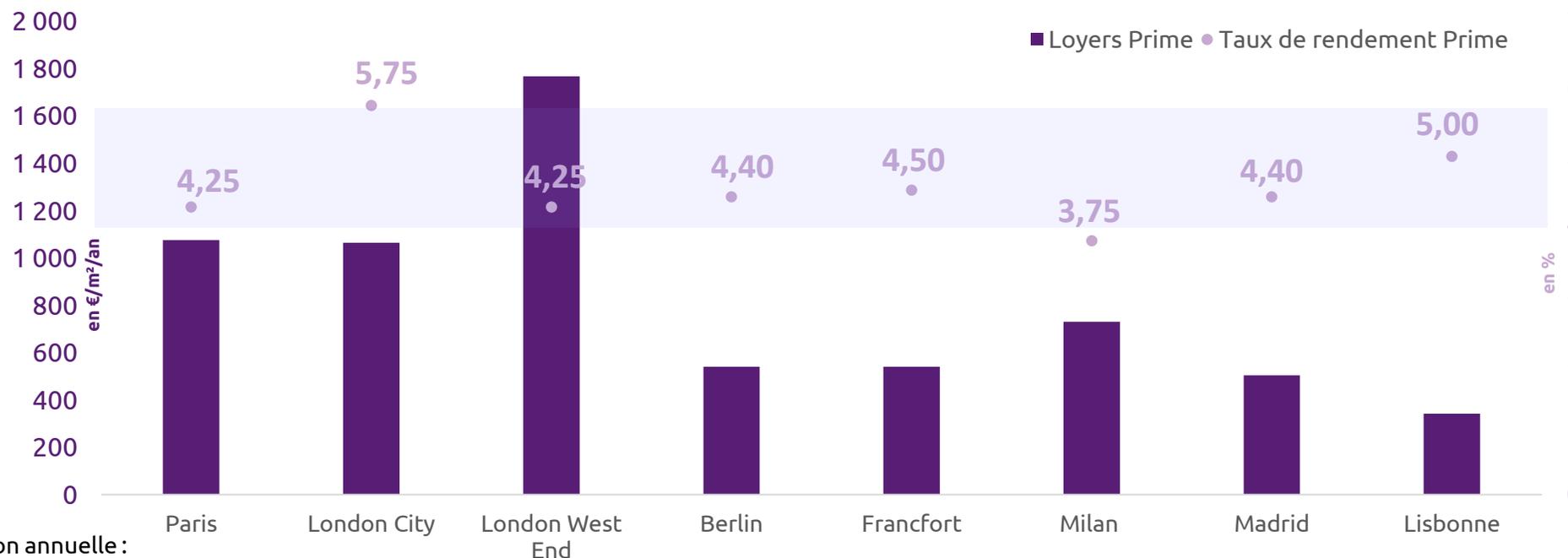
Oslo

Taux de rendement et loyers à travers l'Europe - Focus Bureaux

Des loyers en hausse sur un an pour toutes les métropoles, hormis Berlin

Ces informations proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

Loyers & Taux de rendement des bureaux européens | Prime | T1 2025



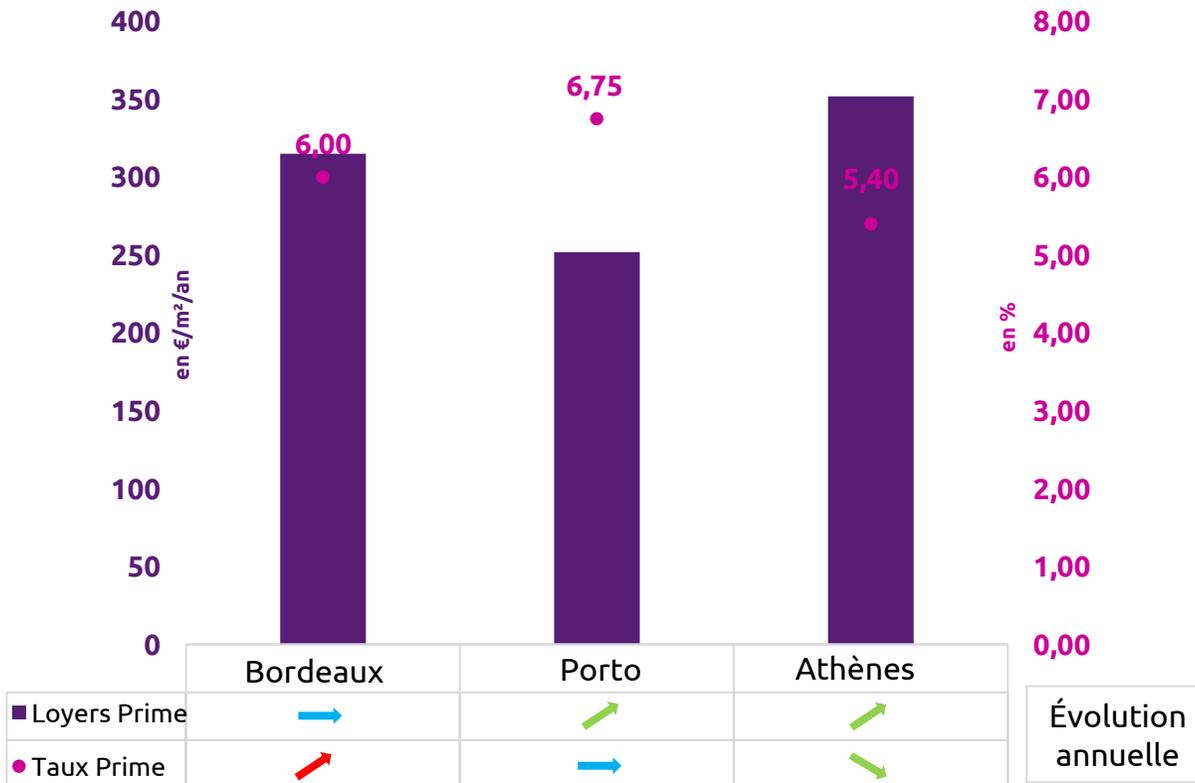
Évolution annuelle :

Loyer Prime	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	↗
Taux Prime	→	→	→	↗	↗	↘	↘	↗

Focus sur d'autres métropoles | Bureaux européens Prime

Bordeaux, Porto et Athènes : trois villes comparables

Loyers & Taux de rendement des bureaux européens | Prime | T1 2025

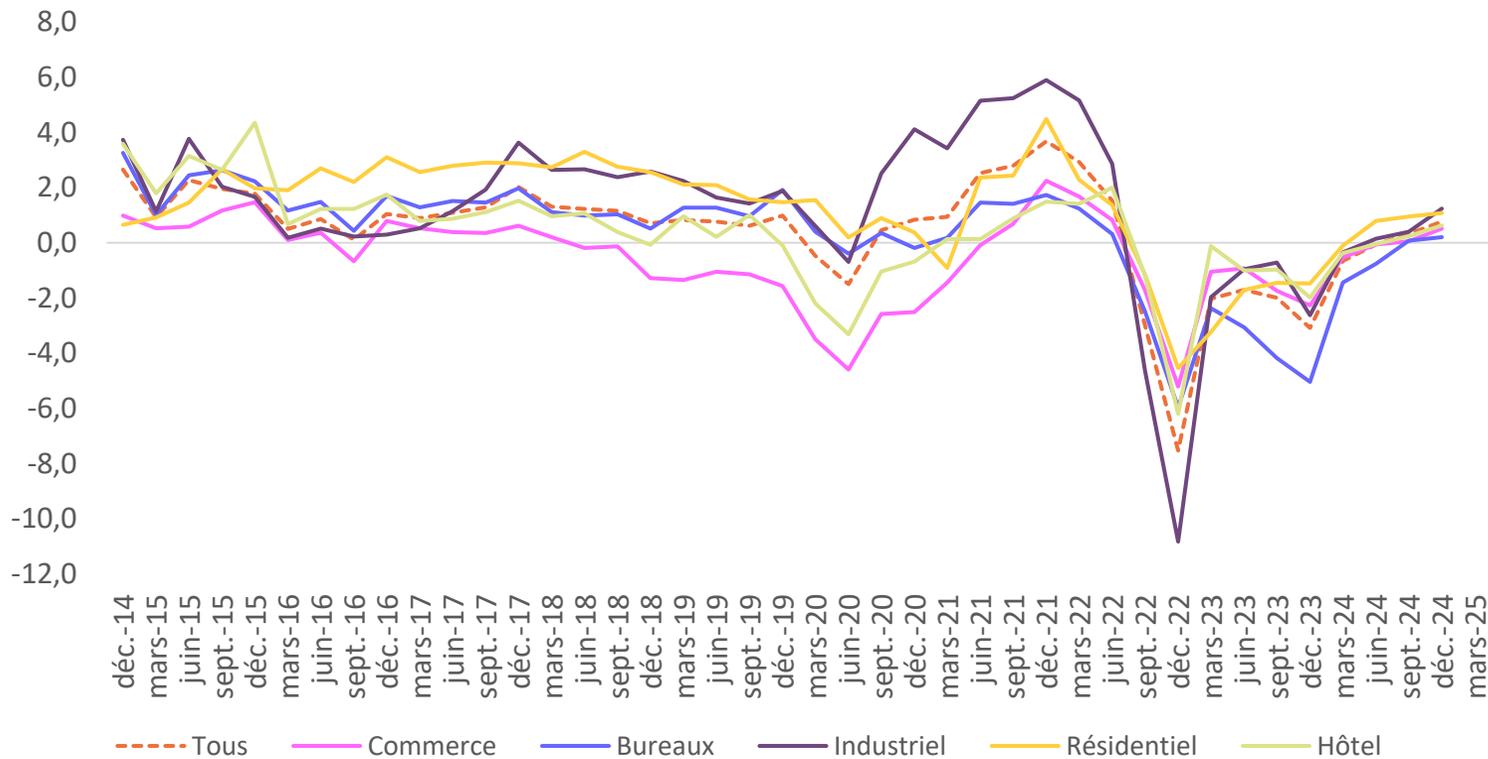


- Au sein du marché des bureaux *Prime*, le **marché bordelais montre un ralentissement notable**, avec des **loyers stagnants** depuis huit trimestres consécutifs et un **taux de rendement en hausse** sur un an.
- En revanche, **Porto et Athènes affichent des loyers Prime en hausse**.
- Le taux Prime des bureaux à Athènes est quant à lui à 5,40% et en baisse sur un an.

Performances – Europe

Les actifs européens renouent avec des performances positives

Evolution du rendement en capital en Europe
(sur 3 mois, en %)

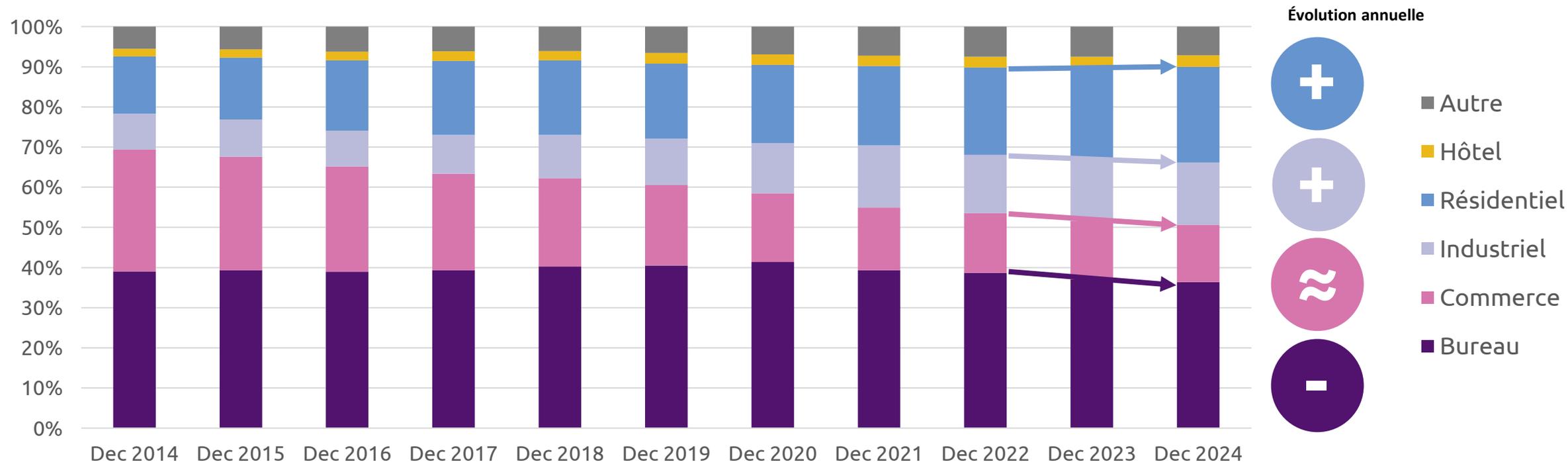


- Corrections de valeurs marquées entre le deuxième semestre 2022 et le premier semestre 2024
- Rendement en capital à nouveau positif au T4 2024 pour **l'ensemble des typologies d'actifs**, confirmant la **stabilisation des valeurs**, au global, au niveau européen.

Allocation en immobilier – Europe

Diversification accrue en faveur des actifs industriels et résidentiels

Évolution de l'allocation en immobilier en Europe
(en %)



Contexte économique français

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

AVRIL 2025

2024



Contexte de marché (1)

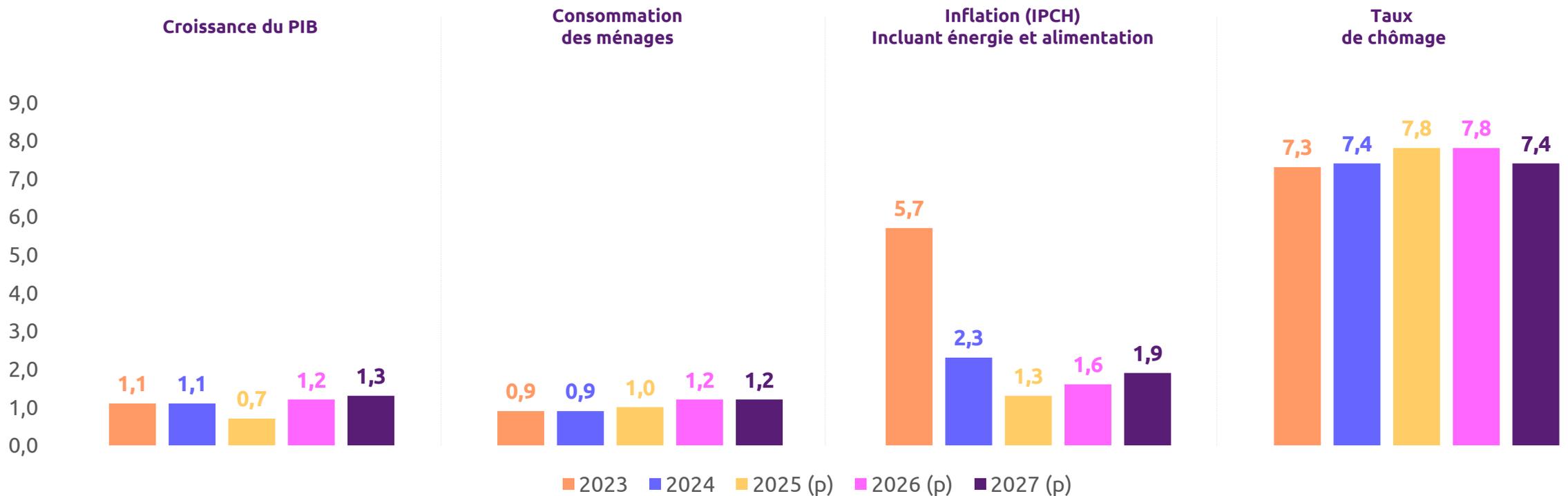
Ralentissement de l'inflation pour 2024

- La **croissance française** en 2024 a atteint 1,1%, principalement tirée par le commerce extérieur. Cependant, la consommation des ménages reste faible en raison du maintien des taux d'épargne. Par ailleurs, l'investissement des entreprises et des ménages pèse négativement sur l'activité, lié à la dégradation des conditions de financement.
- En 2025, l'économie croîtrait à un rythme modeste de 0,9 %, avec une demande intérieure affectée par les mesures de consolidation budgétaire et l'incertitude environnante. Cette incertitude affecterait aussi la consommation des ménages. La croissance rebondirait à 1,2 % en 2026, portée par une amélioration des conditions financières, favorisant l'investissement privé et une consommation des ménages plus dynamique. En 2027, la croissance atteindrait 1,3 %, se normalisant vers le potentiel économique du pays.
- Ces prévisions ont été réalisées avant les décisions prises par le Président D. Trump concernant les droits de douane qui auront un impact sur la croissance et l'inflation, mais pour le moment, il reste difficile à quantifier.
- En 2024, l'**inflation IPCH** est restée sous les 2 %, avec une diminution notable en 2024, passant de 5,7 % à 2,4 %, principalement grâce à la baisse des prix alimentaires et énergétiques. En 2025, l'inflation totale serait seulement de 1,6 % en moyenne annuelle, influencée par des tarifs énergétiques réduits. L'inflation sous-jacente devrait également diminuer progressivement.
- Le marché du travail montre des signes de ralentissement, avec un **taux de chômage** prévu à 7,8 % en 2025 et 2026, avant de baisser à 7,4 % en 2027 grâce à une reprise de l'activité. Les salaires nominaux continueraient à augmenter plus rapidement que l'inflation, soutenus par des gains de productivité.

Contexte de marché (2)

Une amélioration en 2026

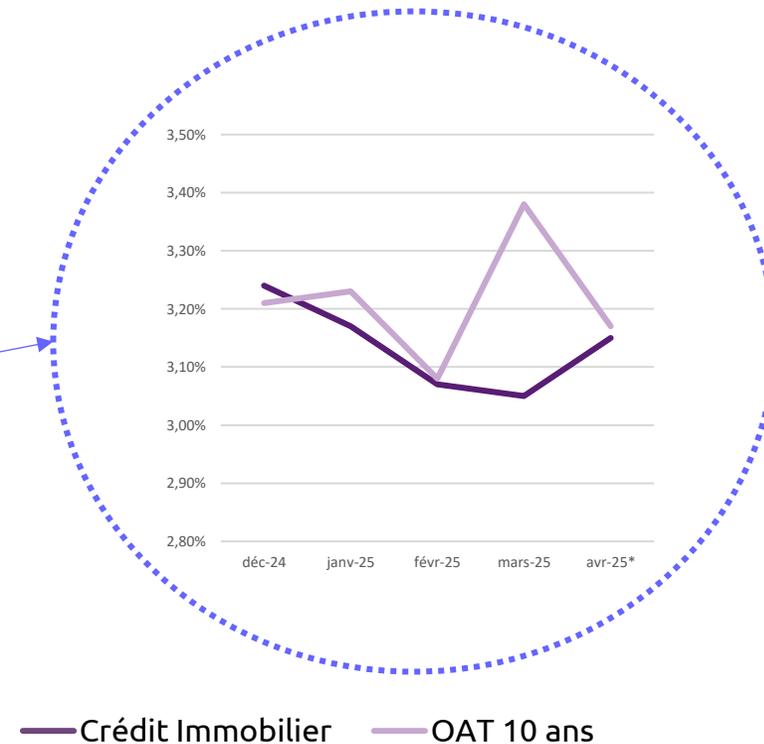
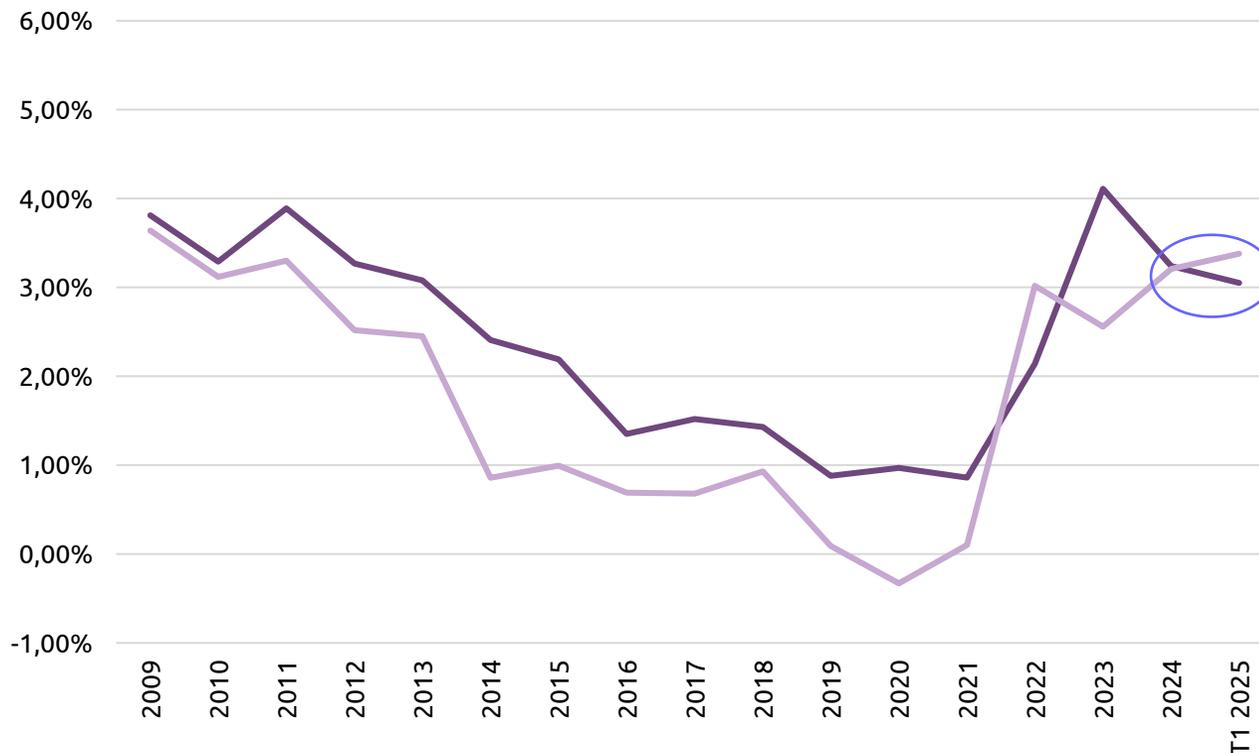
Indicateurs économiques | France, en %



Financement – OAT vs taux de crédit

Légère remontée des taux de crédit en avril 2025 malgré la baisse des taux directeurs de la BCE et en lien avec la hausse de l'OAT 10 ans de mars 2025

Taux de crédit (sur 15 ans) et taux longs (OAT 10 ans)



* La donnée est arrêtée au 24 avril 2025



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

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

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

AVRIL 2025



Chiffres clés du premier trimestre 2025

3,4 Mds €
investis en France
en immobilier
d'entreprise

+67%
Vs. T1 2024

72 %
réalisés en Île-de-
France

45 %
En 2024

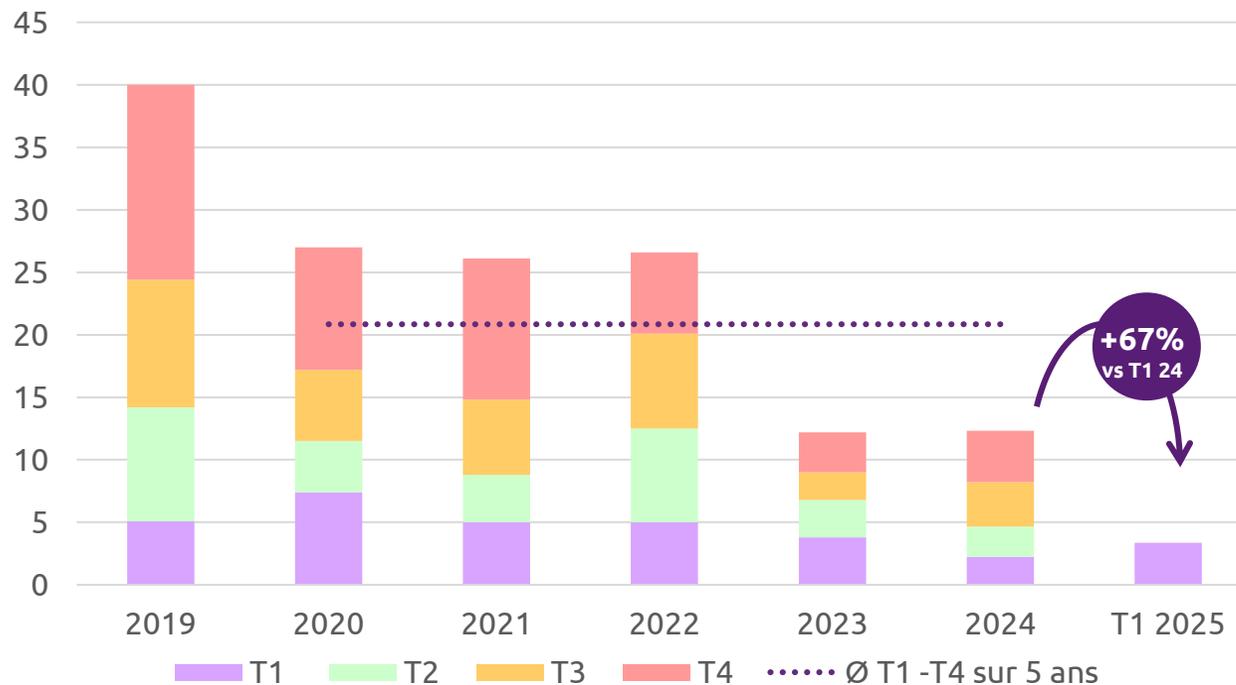
4,25 %
Taux Prime Bureaux
Paris QCA

+0 pb
Vs. T1 24

Marché de l'investissement en France

Une augmentation de 67% au premier trimestre 2025 vs T1 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)

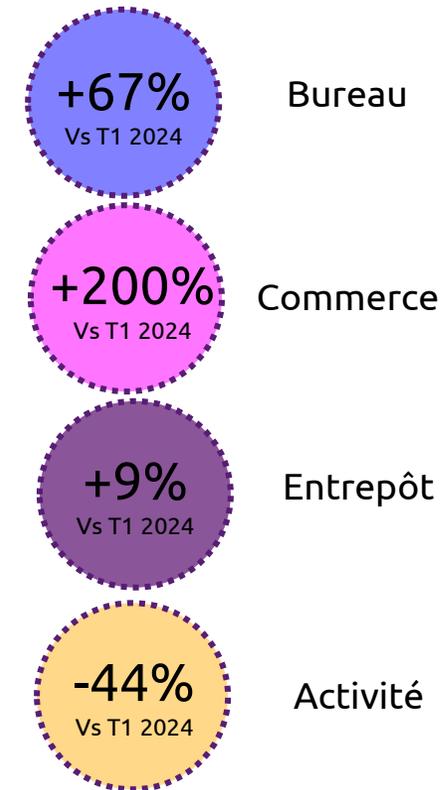
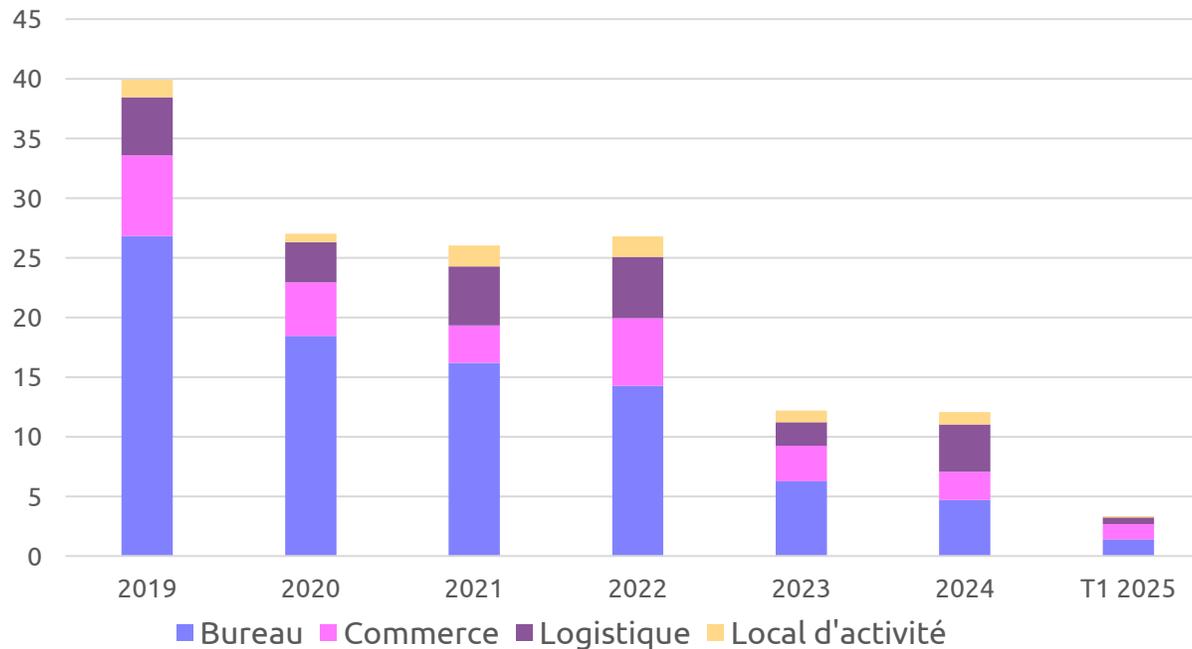
16 – 18 mds €
En 2025

PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

Marché de l'investissement en France

Au T1 2025, part importante du commerce au sein des investissements

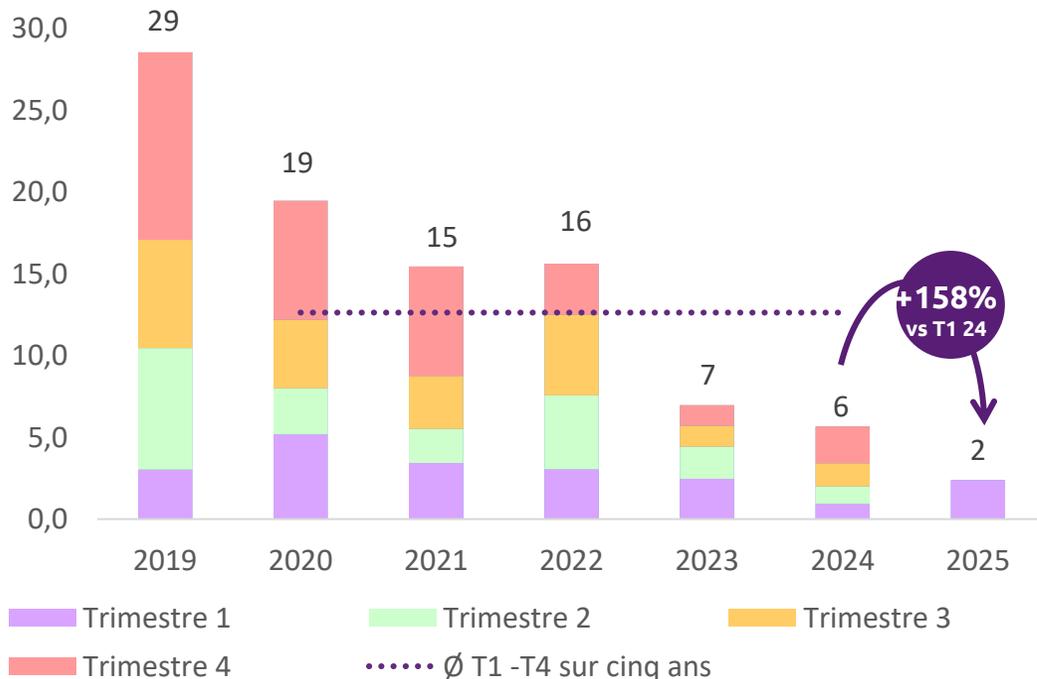
Répartition des volumes tertiaires investis en France
(par typologie d'actifs, en %)



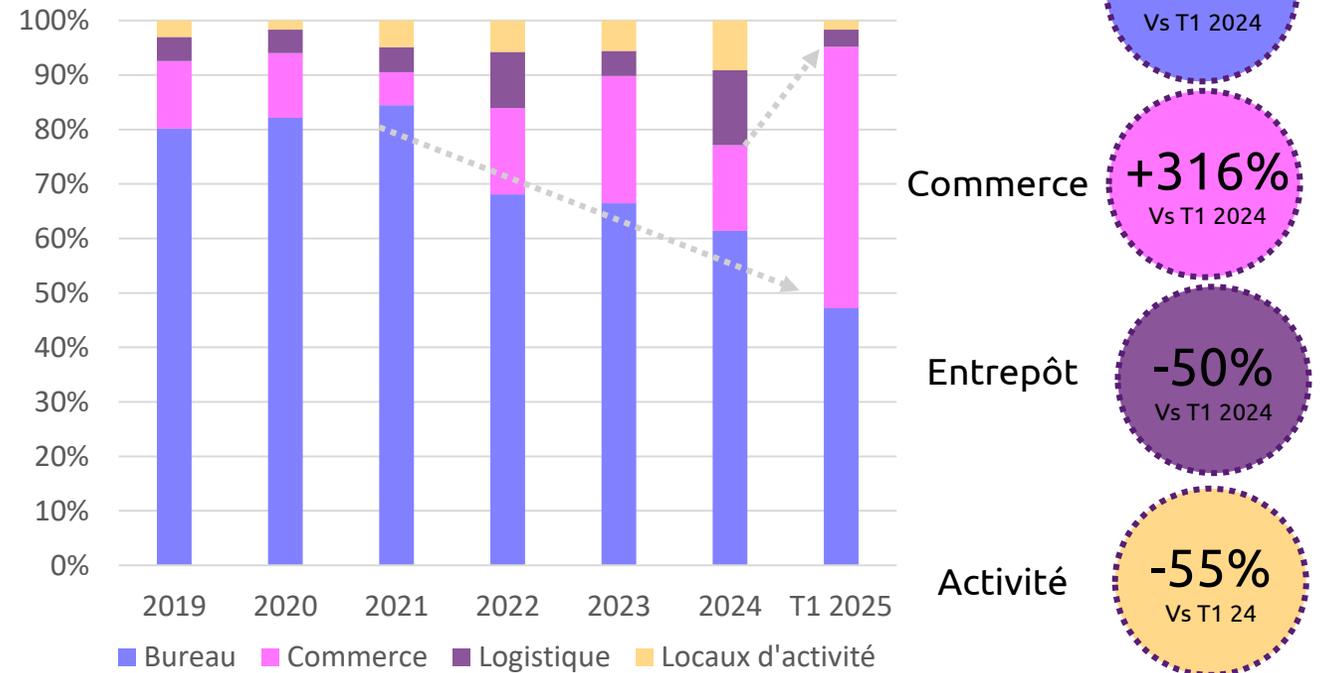
Marché de l'investissement en Île-de-France

Part du commerce en hausse, en raison d'une transaction significative

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 %)

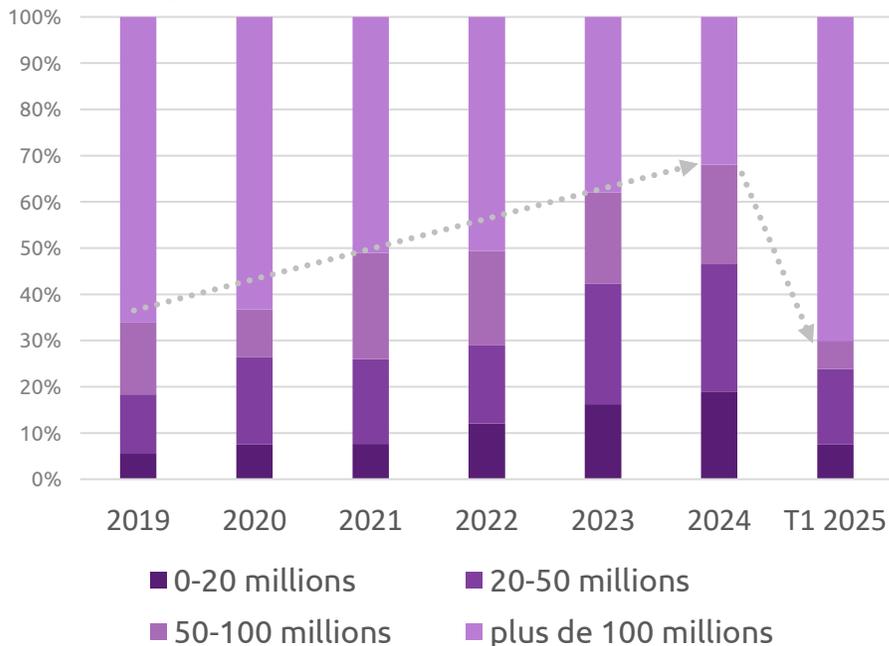


Marché de l'investissement en Île-de-France – zoom Bureaux

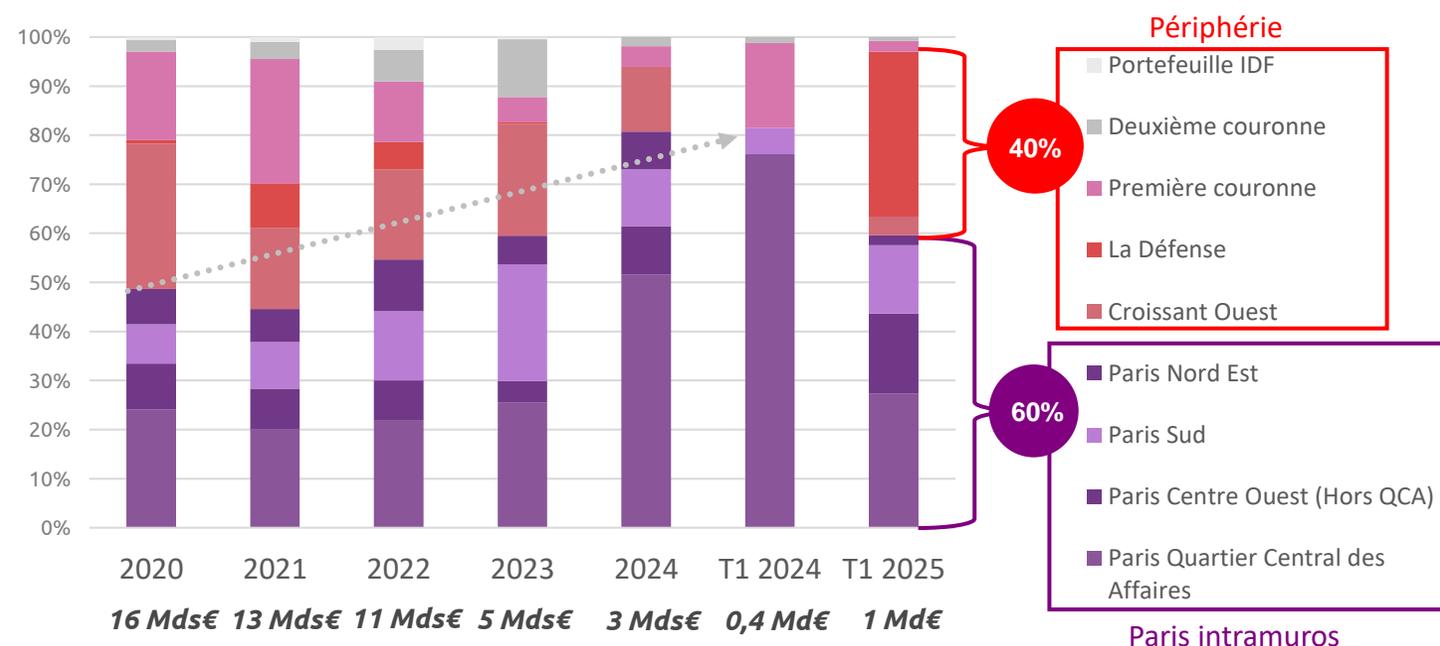
Un premier trimestre porté par les transactions à plus de 100M€ en tertiaire

En bureau, retour des investissements à La Défense après deux années atones porté par la transaction de la Tour Trinity

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)



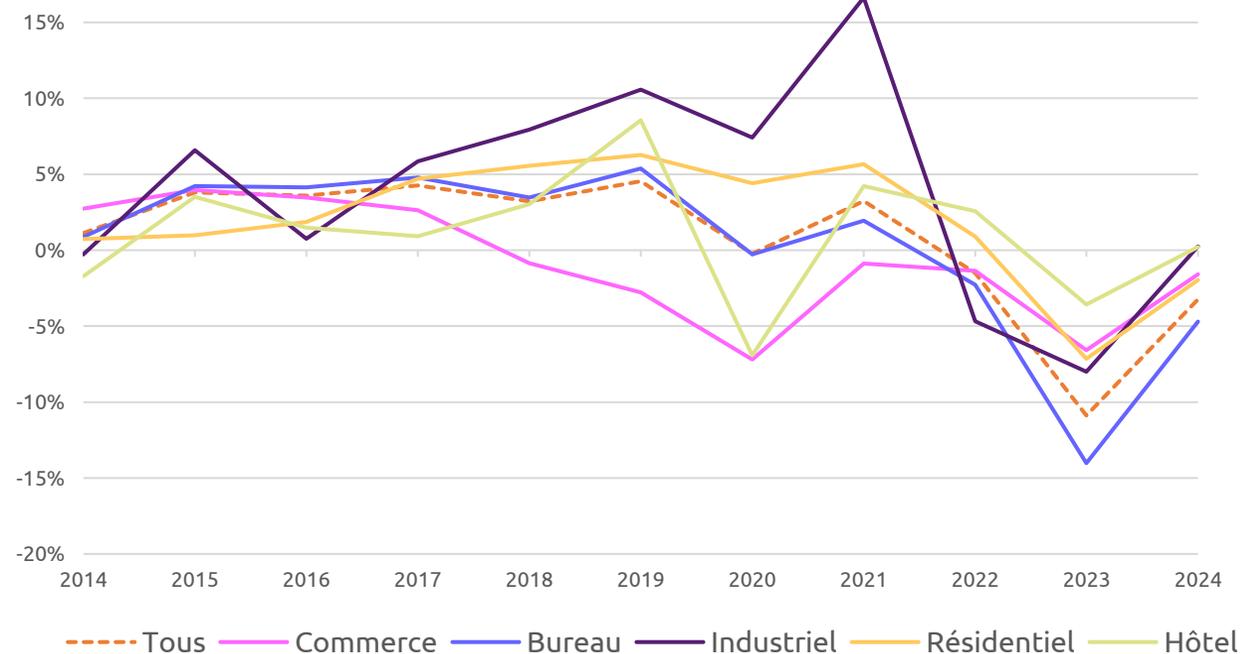
Performances en France

En 2024, le rendement locatif compense le rendement en capital encore négatif
Dans le détail, seuls l'industriel et l'hôtellerie n'ont pas subis de corrections en moyenne

France, Évolution des composants du rendement global (sur 12 mois)



France, Rendement en capital (sur 12 mois)



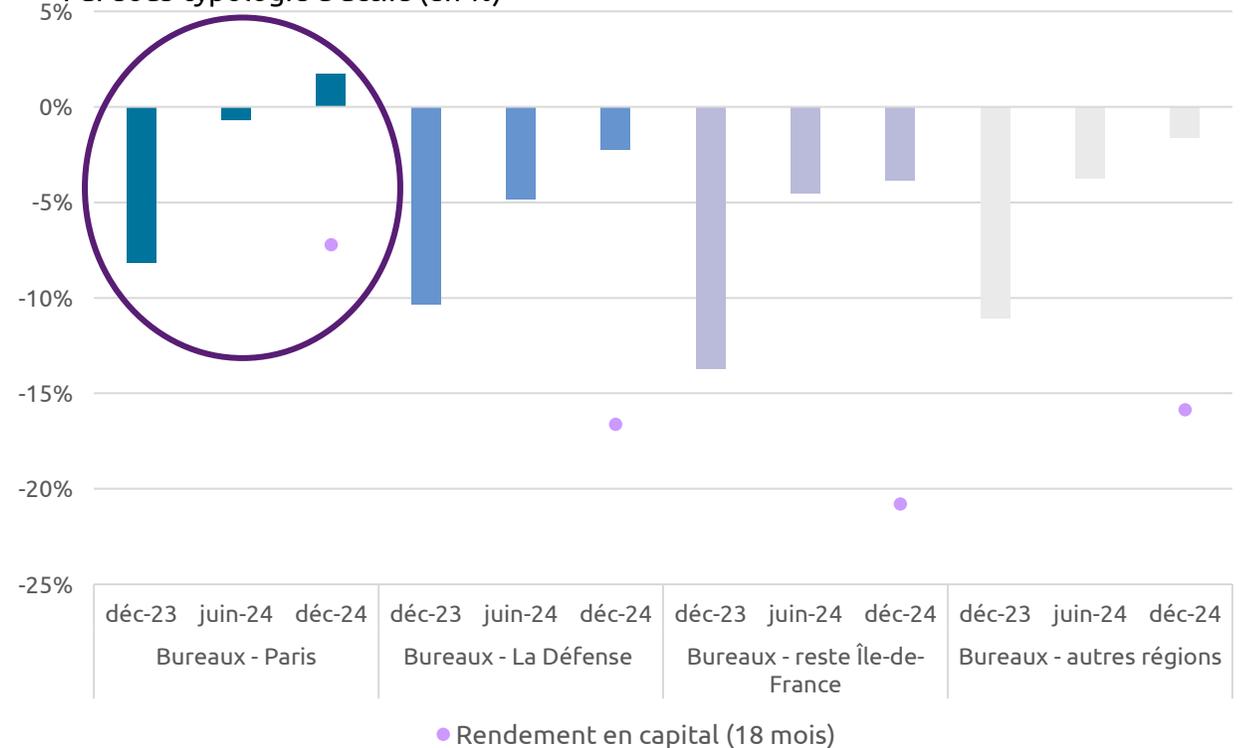
Performances par typologie d'actifs

Les valeurs repartent à la hausse pour les bureaux parisiens, commerces et locaux industriels

Rendement en capital 2024 – indice biannuel – évolution sur 6 mois
(en histogramme) et **18 mois** (en point)
Par typologie d'actifs (en %)



Rendement en capital 2024 – indice biannuel – évolution sur 6 mois (en histogramme)
et **18 mois** (en point)
Par sous-typologie d'actifs (en %)

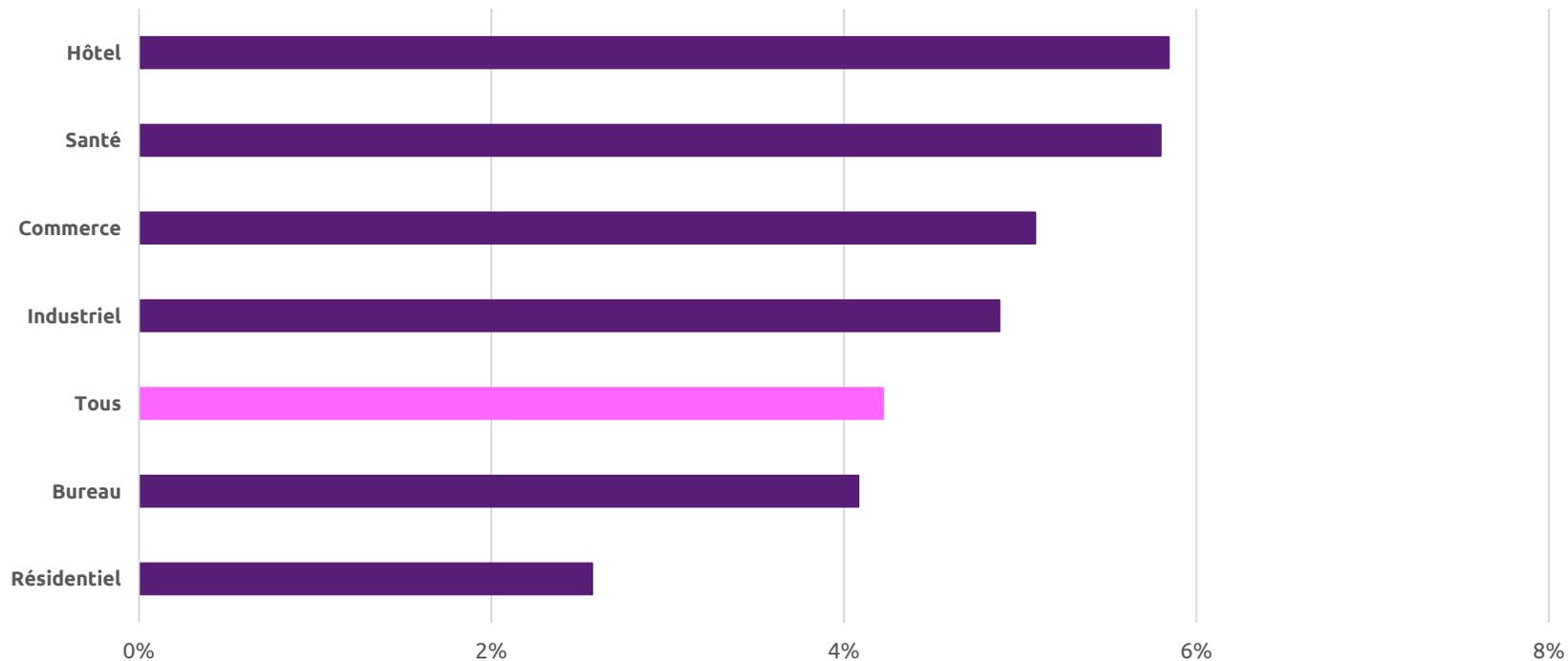


Performances – Rendement locatif

L'hôtellerie en tête, suivie par la santé et le commerce

Rendement locatif en 2024 – indice annuel

Par typologie d'actifs (en %)



Grandes transactions bureaux au 1^{er} trimestre 2025



Tour Trinity (19 av. de la division Leclerc, 75009 Paris)

Acquéreur : NBIM

Cédant : URW

Surface : 49 900 m²

Montant : 340 - 360 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€



**Bureaux
48 Notre-Dame des Victoires,
75002 Paris**

Acquéreur : Foncière Renaissance, Mimco Asset Management

Cédant : Pontegadea Inmobiliaria

Surface : 7 417 m²

Montant : 90-110 M€



**Bureaux
19/21 Dumont D'Urville,
75016 Paris**

Acquéreur : BNP Paribas Cardiff

Cédant : Principal Real Estate Europe

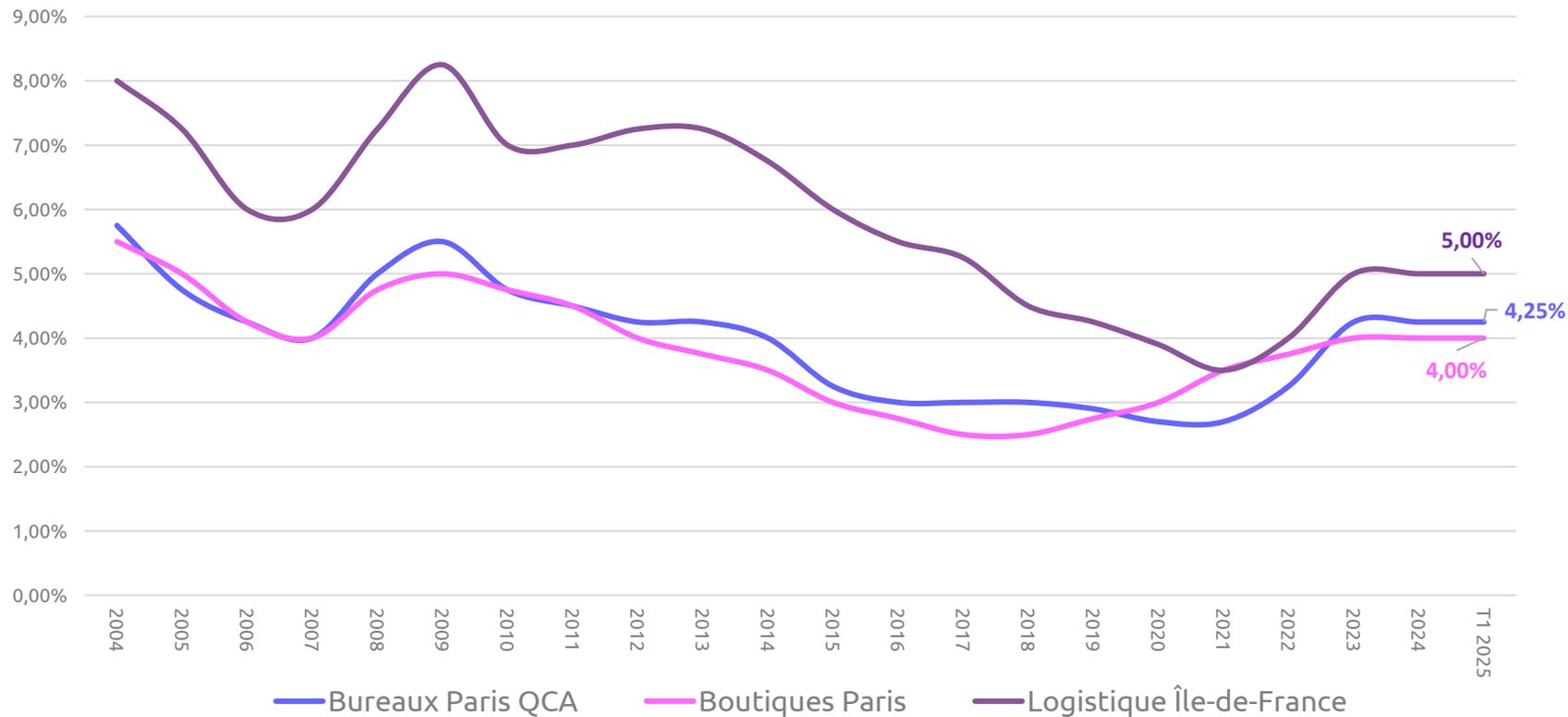
Surface : 3 448 m²

Montant : 40-60 M€

Taux Prime observé au T1 2025

À Paris, la tendance à la stabilisation sur toutes les typologies se poursuit

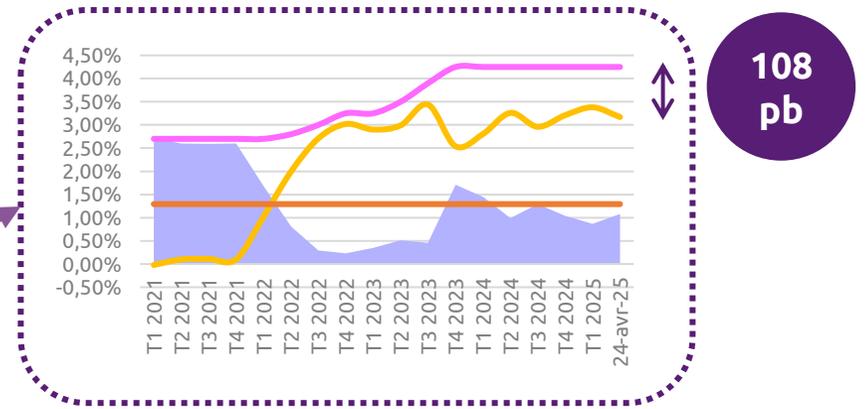
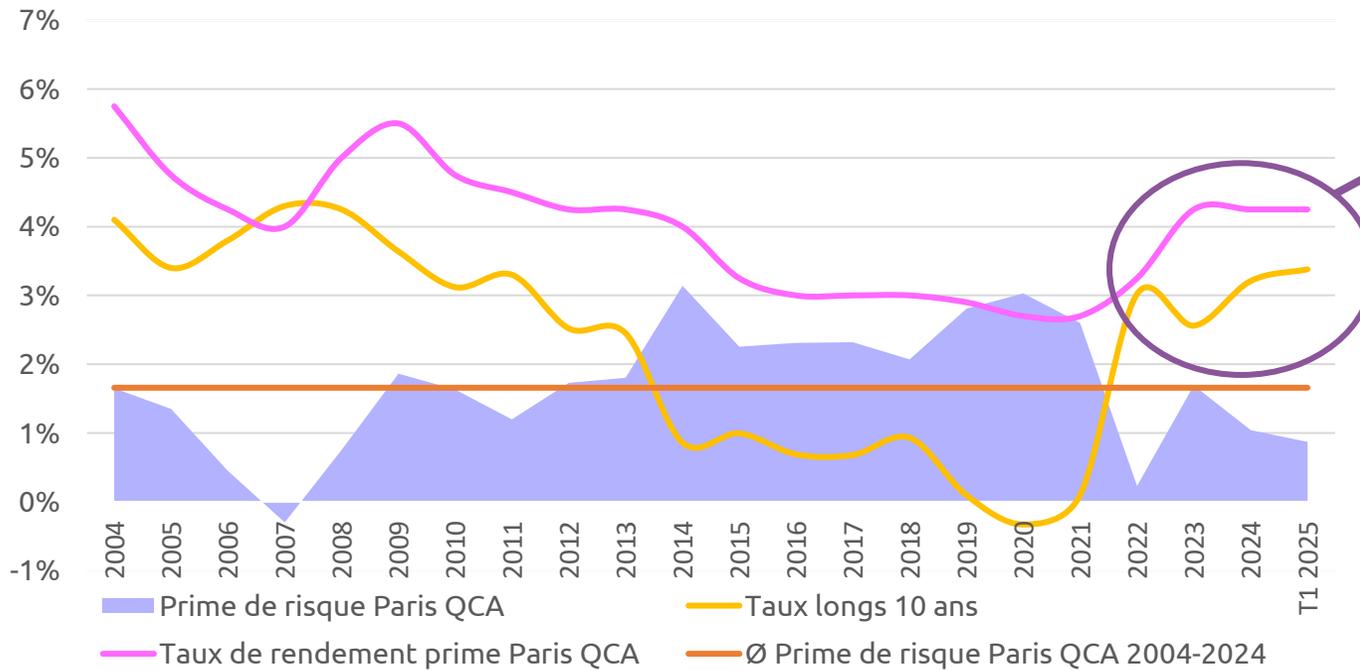
Évolution des taux Prime



Prime de risque sous la barre des 100 pb au premier trimestre 2025

Contraction de la prime de risque liée à une remontée de l'OAT. Cependant, le spread repasse au-dessus des 100 pbb en avril

Évolution de la prime de risque



108 pb

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 T1 2025

Le montant d'investissement en France est en hausse par rapport au premier trimestre 2024 et s'établit à 3,4 milliards d'euros. Toutefois, le montant reste légèrement en deçà de la moyenne quinquennale estimée à 3,8 milliards d'euros.

En parallèle, le **volume en Île-de-France est en hausse pour le quatrième trimestre consécutif** et s'aligne avec la moyenne quinquennale, **synonyme d'une meilleure dynamique d'investissement.**

INVESTISSEMENT IDF AU T1 2025

2,4 Mds €

+158 % vs T1 2024

Depuis le quatrième trimestre 2022, le prix moyen d'un m² de bureau n'a cessé de se déprécier.

Ainsi, le prix moyen de l'investissement de bureaux est estimé à 5 615 euros du mètre carré, soit un repli de 12 % par rapport au premier trimestre 2024.

Les baisses de valeurs atteignent tous les segments de marché, **hormis Paris QCA** qui résiste, et même augmente sa valorisation métrique sur un an.

PRIX MOYEN DES BUREAUX

-12 %

en IDF - en 1 an

La hausse des taux directeurs détériore de nouveau la prime de risque.

Au premier trimestre, le spread entre le taux de rendement Prime Paris QCA (4,25 %) et l'OAT 10 ans (3,38 %) s'établit ainsi à 87 points de base.

Cependant, le spread **repasse légèrement au-dessus des 100 pdb en avril**, ce qui n'est malgré tout pas encore suffisant.

PRIME DE RISQUE

< 100 pdb

en baisse par rapport au T4 2024



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché des bureaux en Région

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

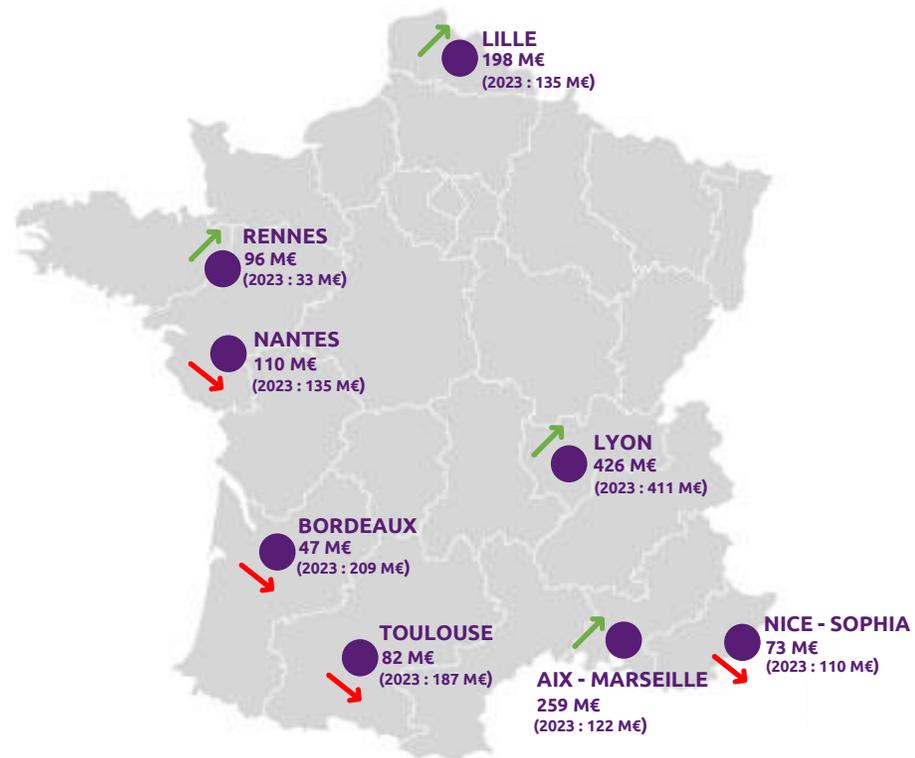
AVRIL 2025



Marché de l'investissement en Région

Les trois plus grands marchés en région reprennent des couleurs

Investissement bureaux en Région en 2024

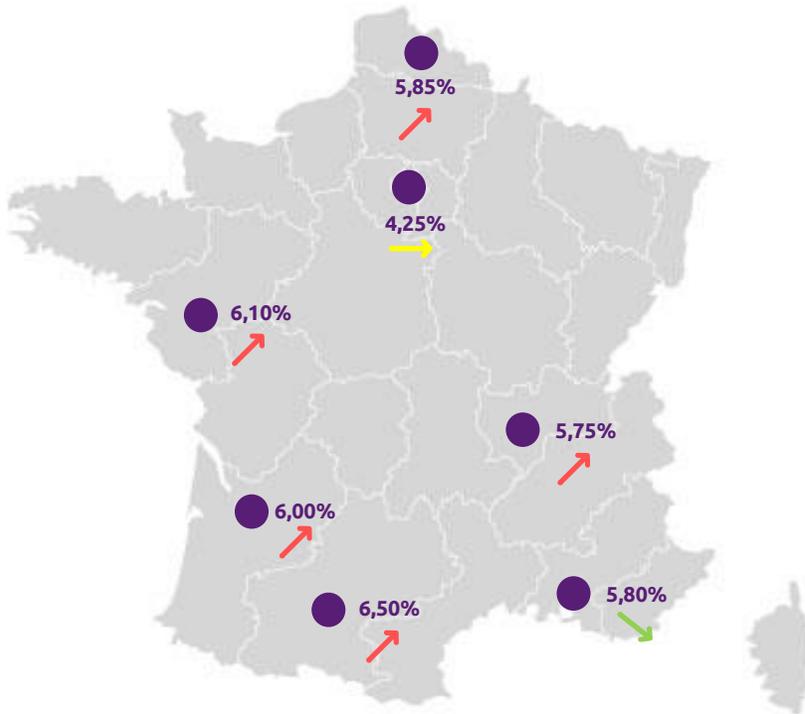


- Le volume d'investissement en 2024 pour le bureau en région représente 1,29 milliard d'euros sur les huit plus grands marchés français.
- Les huit plus grands marchés affichés sur la carte représentent 89% des volumes d'investissement.
- Les trois plus grands marchés régionaux, à savoir Lyon, Aix-Marseille et Lille ont eu des volumes d'investissement en hausse par rapport à 2023.

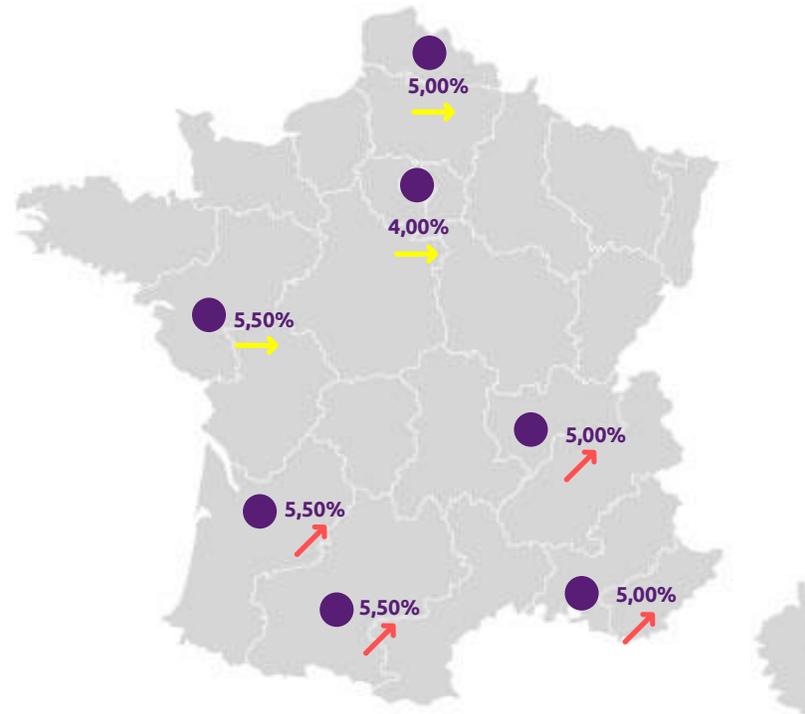
Marché de l'investissement en Région

Sur un an, les valeurs ont corrigé en majorité

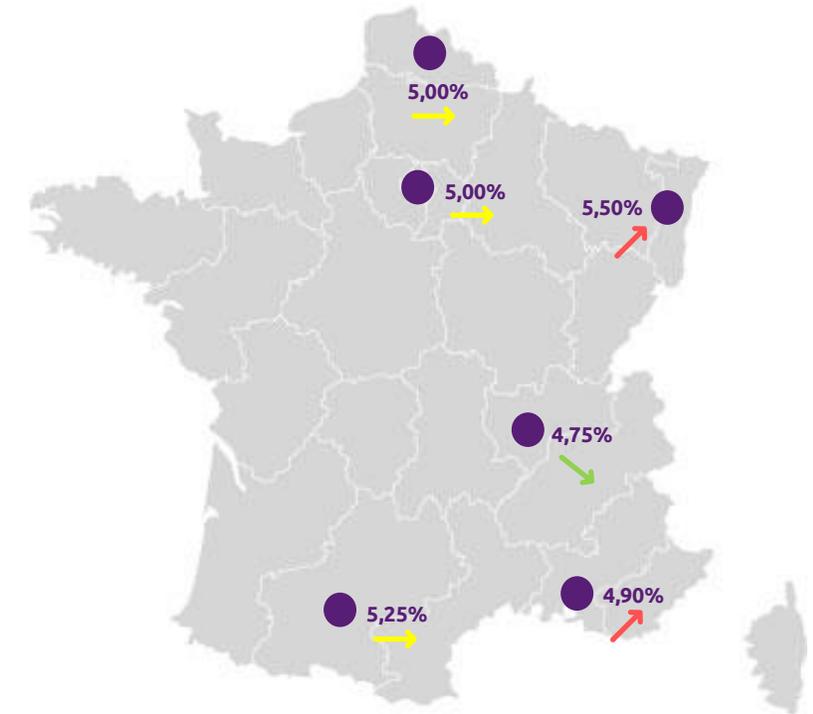
Taux Prime des bureaux en France – T1 2025



Taux Prime des commerces en France – T1 2025



Taux Prime de la logistique en France – T1 2025

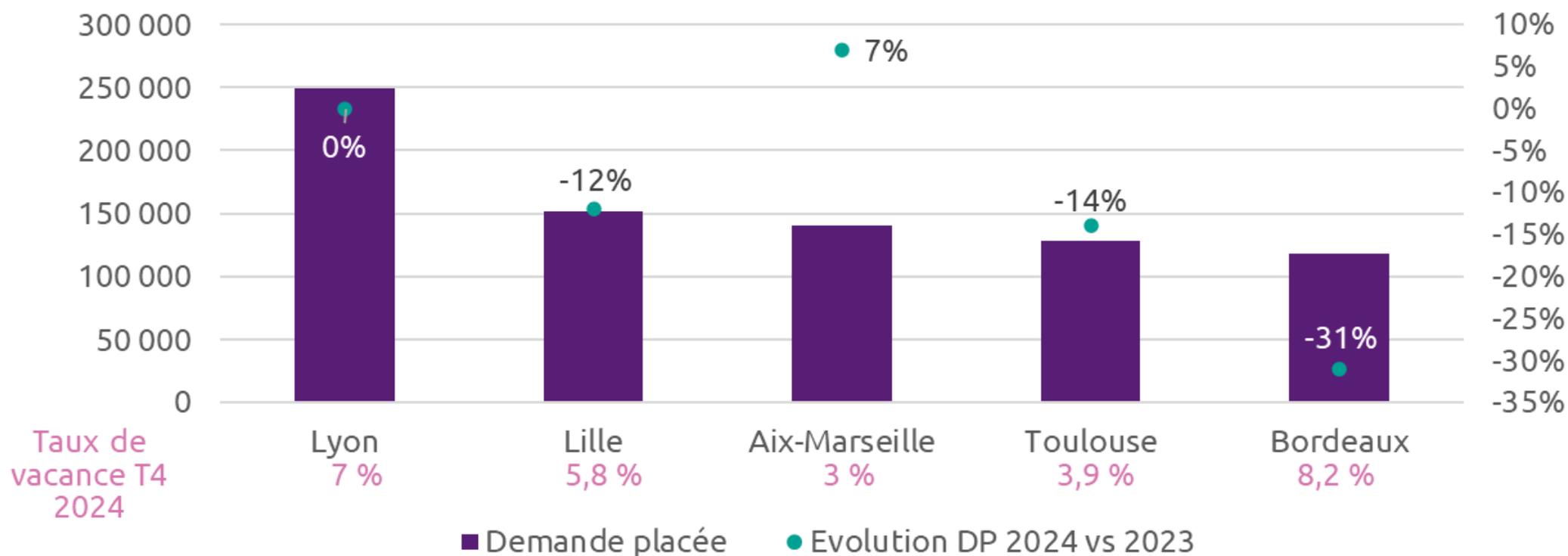


Évolution annuelle des
taux Prime T1 2025

Demande placée des bureaux en Région

À Aix-Marseille et Lyon, une demande placée stable voire en hausse
À Bordeaux, taux de vacance élevé et chute de la demande placée

Demande placée de bureaux en Région en 2024





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

AVRIL 2025



Marché locatif des bureaux en Île-de-France

Un léger ralentissement qui se confirme

- Durant ce premier trimestre 2025, la demande placée s'est établie à **419 000 m²**, en **recul de 6%** par rapport au premier trimestre 2024.
- Cette légère baisse marque toutefois des **disparités importantes entre les différents secteurs**. Le **QCA de Paris reste dynamique avec une hausse de 13% de la demande placée** (vs T1 2024) et plusieurs transactions maintenant à 1 200€/m², comme par exemple la prise à bail de Qube dans l'immeuble Icône. **La Défense a fait preuve d'attractivité** avec une hausse de 15% (vs T1 2024) et **la première couronne** a marqué un retour en force ce trimestre avec +43% (vs T1 2024). A contrario, le secteur Paris Sud accuse d'une baisse de 65% et le centre ouest de Paris (hors QCA) de 39%.
- **En 2025, la demande placée devrait donc se maintenir autour des 1,7-1,8 millions de m² placés.**
- En parallèle, **l'offre immédiate continue d'augmenter de manière continue depuis 2019 et se hisse à 5,8 millions de m²**. En termes de surface, le stock en péri-Défense est celui qui a connu la plus forte progression, avec 181 000 m² supplémentaires vacants sur une année.
- Ces libérations proviennent d'utilisateurs qui souhaitent réduire la taille de leur locaux et/ou se positionner sur des secteurs plus attractifs. **La Défense** semble être alors un bon marché de report où les loyers sont compétitifs et l'offre de transports lourds ne cesse de se développer, et fera de ce Pôle l'un des Hub de transports les plus importants dans les années à venir.

Prise à bail de Qube Research & Technologies au sein de l'immeuble Icône dans Paris QCA



Chiffres clés au T1 2025

Une dynamique de marché à deux vitesses entre Paris QCA et certaines zones périphériques

419 000 m²
Placés au T1 2025
en Île-de-France

-6%
Vs. T1 24

5,8 millions m²
Disponibles au T1 2025
en Île-de-France

+18%
Vs. T1 24

10,5 %
de vacance au T1 2025
en Île-de-France

+220 pb
Vs. T1 24

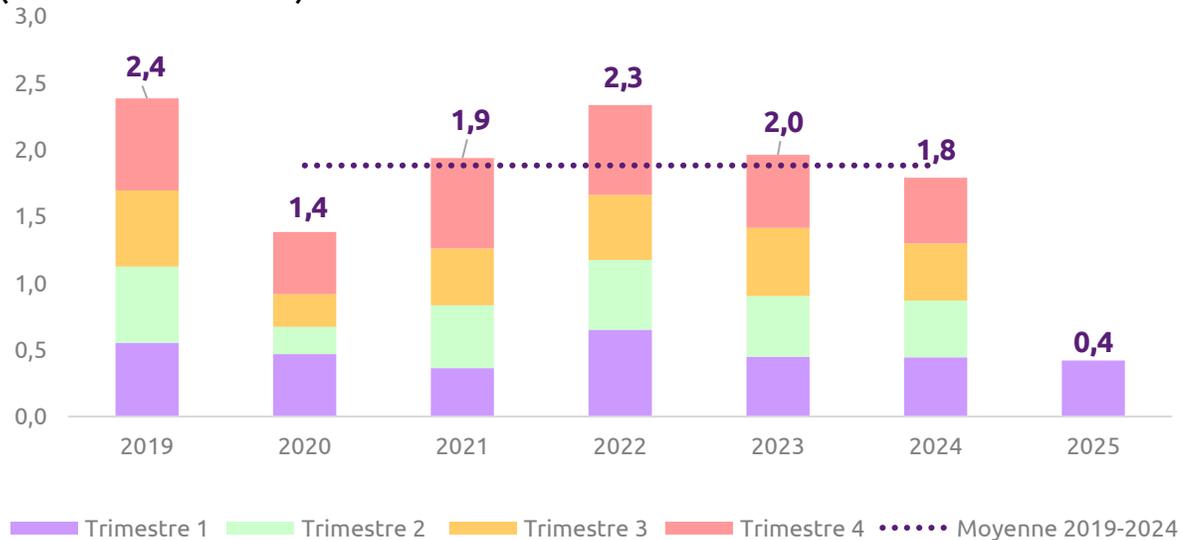
1 075 €/an/m²
Loyer moyen
Prime
Paris QCA

+8%
Vs. T1 24

La demande placée en Île-de-France

Une demande placée qui devrait être stable en 2025, voire en très légère baisse

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



Prévisions annuelles de la demande placée

1,7 – 1,8
million de m²
en 2025

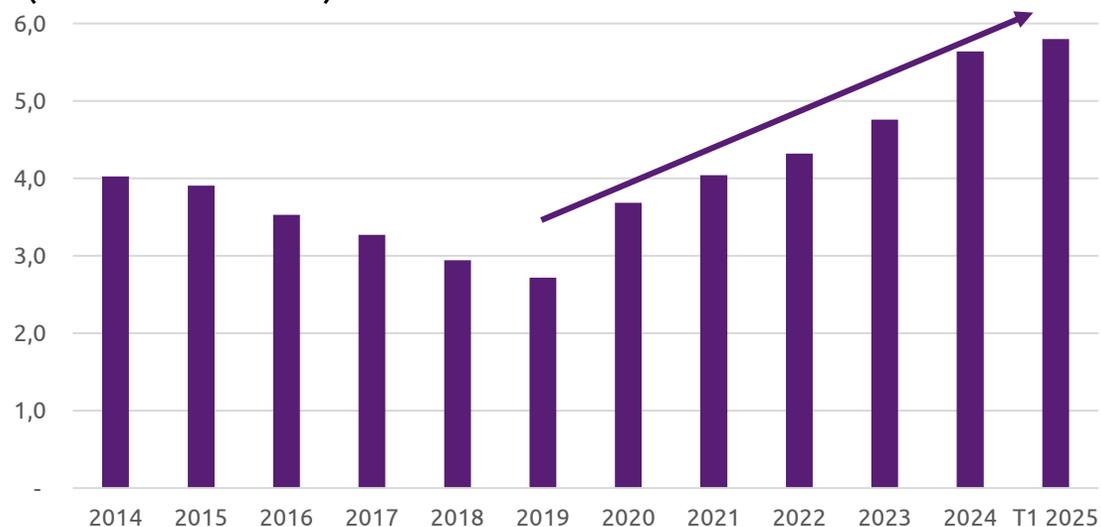
PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

- Au premier trimestre 2025, la demande placée a connu une légère baisse de **6 %** par rapport à la même période en 2024.

L'offre immédiate en Île-de-France

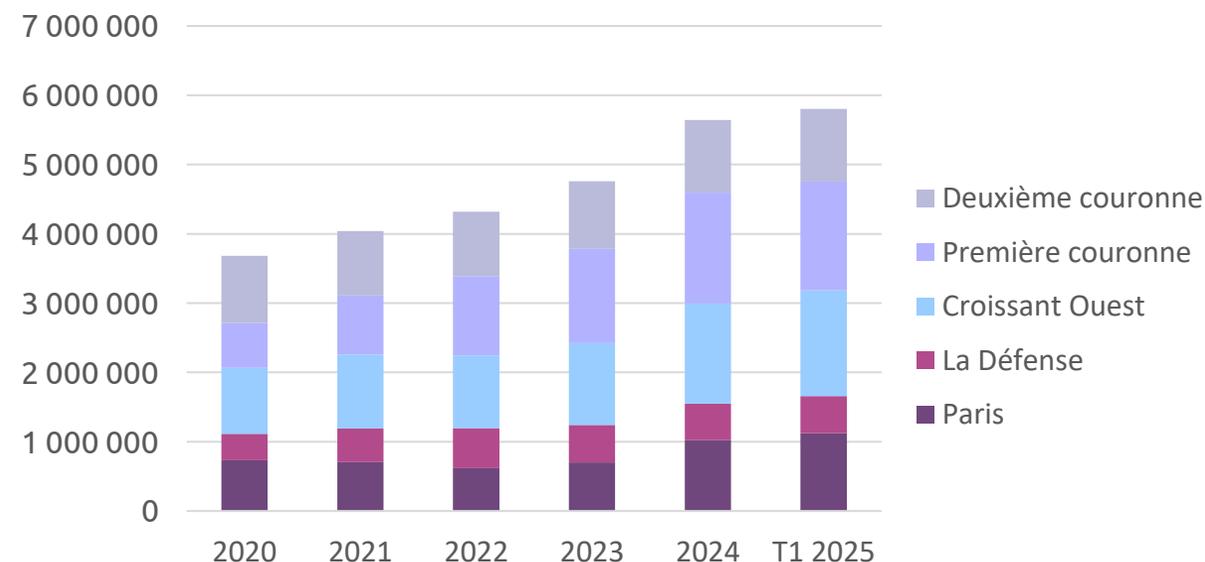
Un stock se rapprochant progressivement des 6 millions de m²

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



Hausse continue du stock depuis 5 ans. **Au premier trimestre 2025, le stock a augmenté de +18% en un an.**

Répartition géographique de l'offre immédiate | T1 2025 (en %)

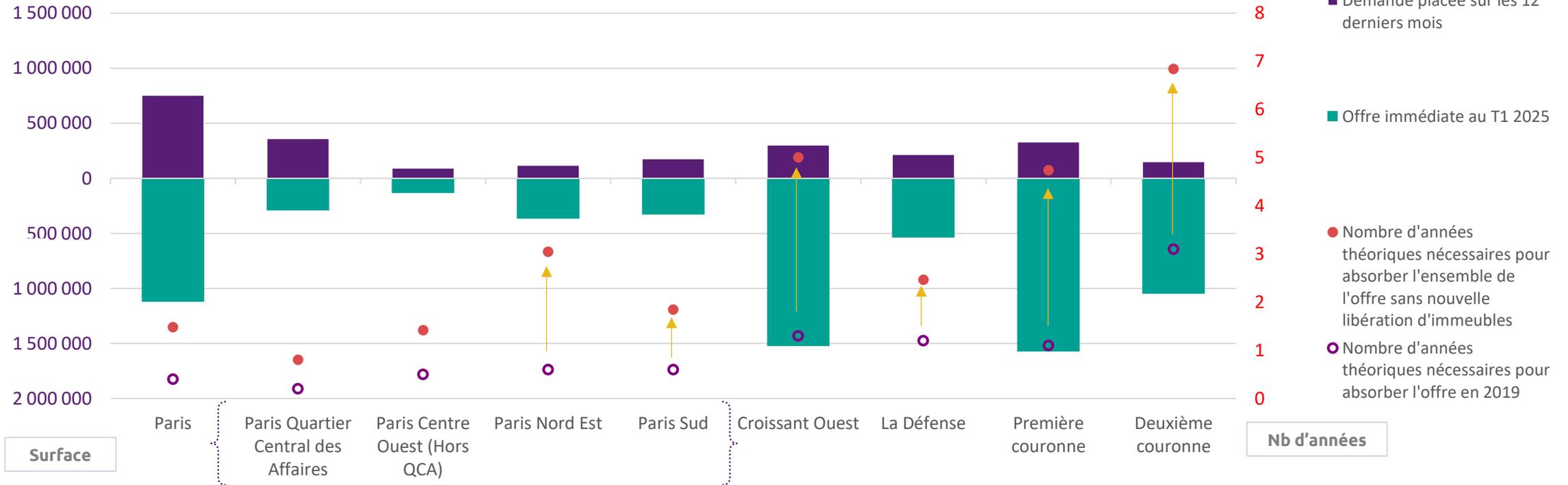


- Au premier trimestre 2025, **le stock continue de grimper, sur un trimestre, pour tous les secteurs hormis la première couronne.**
- Cependant, en première couronne le **stock avait augmenté de manière conséquente depuis le T2 2020, multipliant son offre immédiate par 3 en cinq ans.**

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

Durée d'absorption en hausse sur tous les segments, mais reste contenue à Paris
Toujours moins d'un an de délai d'absorption pour Paris QCA

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



- Alors que Paris intra-muros était plutôt épargné par la montée de la durée d'absorption, la situation s'est dégradée sur « Paris Nord Est » et « Paris Sud » où la durée d'absorption se rapproche respectivement de 2 et 3 ans.

Grandes transactions locatives iconiques au 1^{er} trimestre 2025



Icône
32-34 Rue Marbeuf, 75008
Paris

Bailleur : Gecina

Utilisateur : QUBE RESEARCH &
TECHNOLOGIE (QUBE RT)

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 10 835 m²



11 rue Louis Le Grand, 75002
Paris

Bailleur : JP Morgan Asset
Management / Altarea
Entreprise

Utilisateur : Richemont

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 3 250 m²



46 Rue de la Boétie, 75008
Paris

Bailleur : Mitsubishi Estate

Utilisateur : ROTHSCHILD&CO

Loyer facial /m²/an : 980 €

Surface : 2 600 m²



Hermione
59-61 Rue Lafayette, 75009
Paris

Bailleur : Crédit Agricole
Assurances

Utilisateur : BDO France

Loyer facial /m²/an : 850 €

Surface : 7 166 m²



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché des commerces en Europe et en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

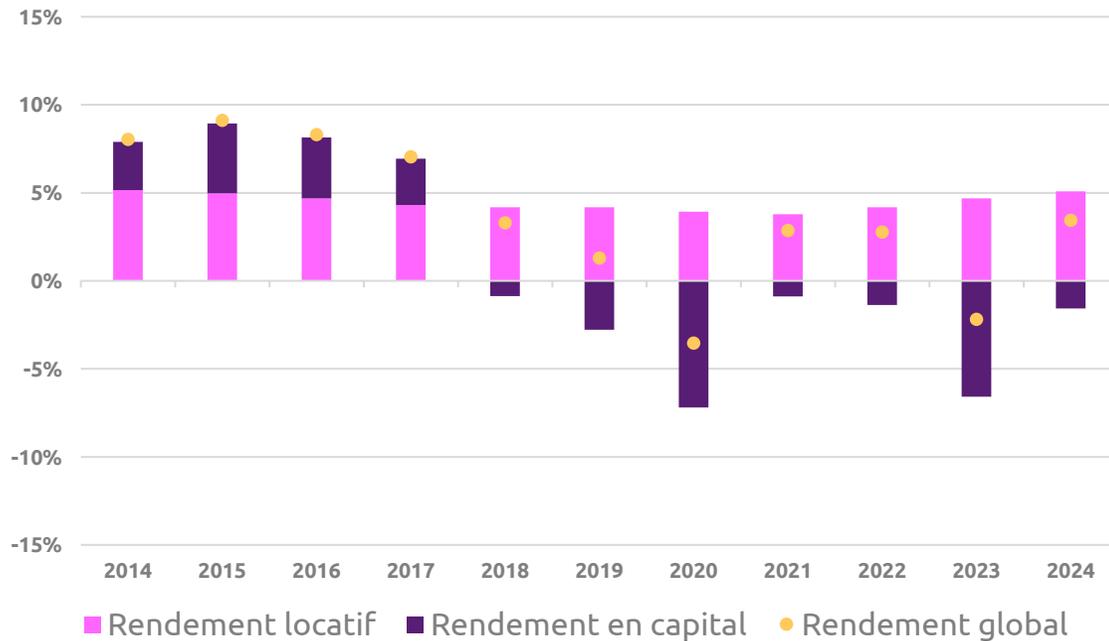
AVRIL 2025



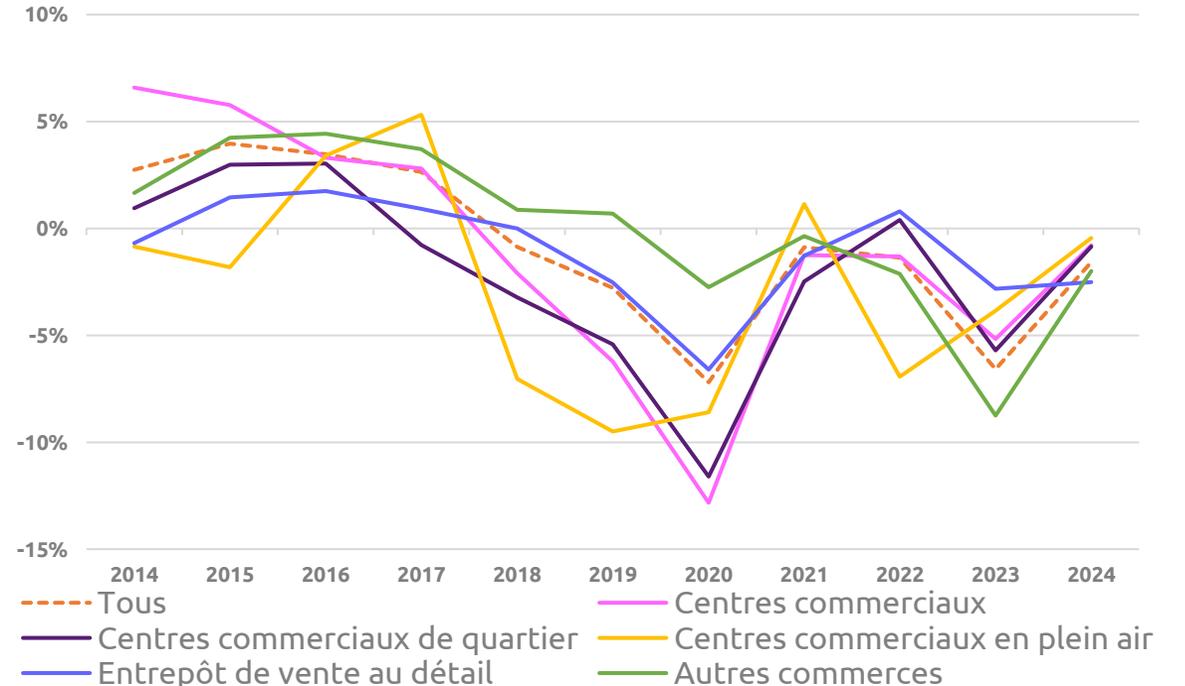
Performances du retail

En 2024, la performance globale redevient positive en 2024
Corrections de valeurs pour toutes les sous-typologies de retail

Retail France, Évolution des composants du rendement global (sur 12 mois)



Retail France, Rendement en capital (sur 12 mois)

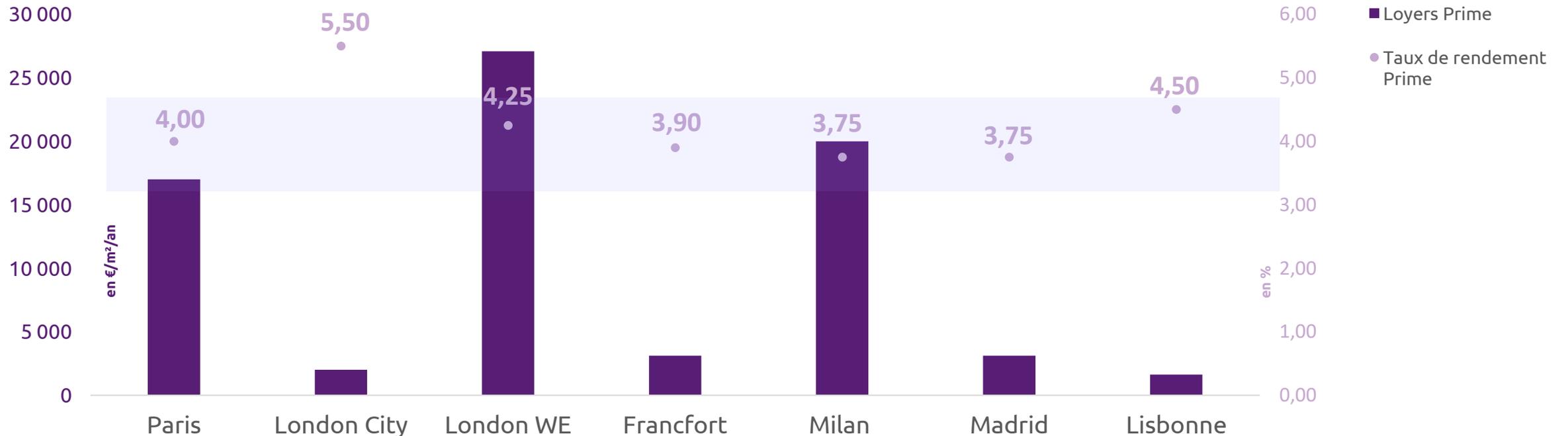


Taux de rendement et loyers à travers l'Europe - Commerces

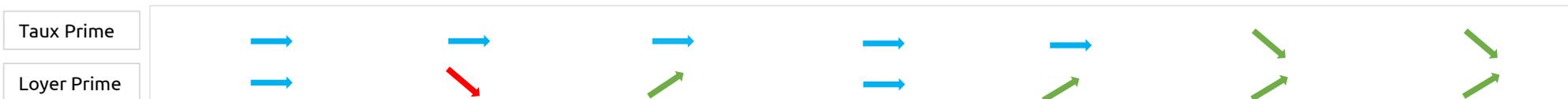
Une stabilisation des taux Prime sur les principaux marchés européens

Ces informations proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

Loyers & Taux de rendement des commerces européens | Prime | T1 2025



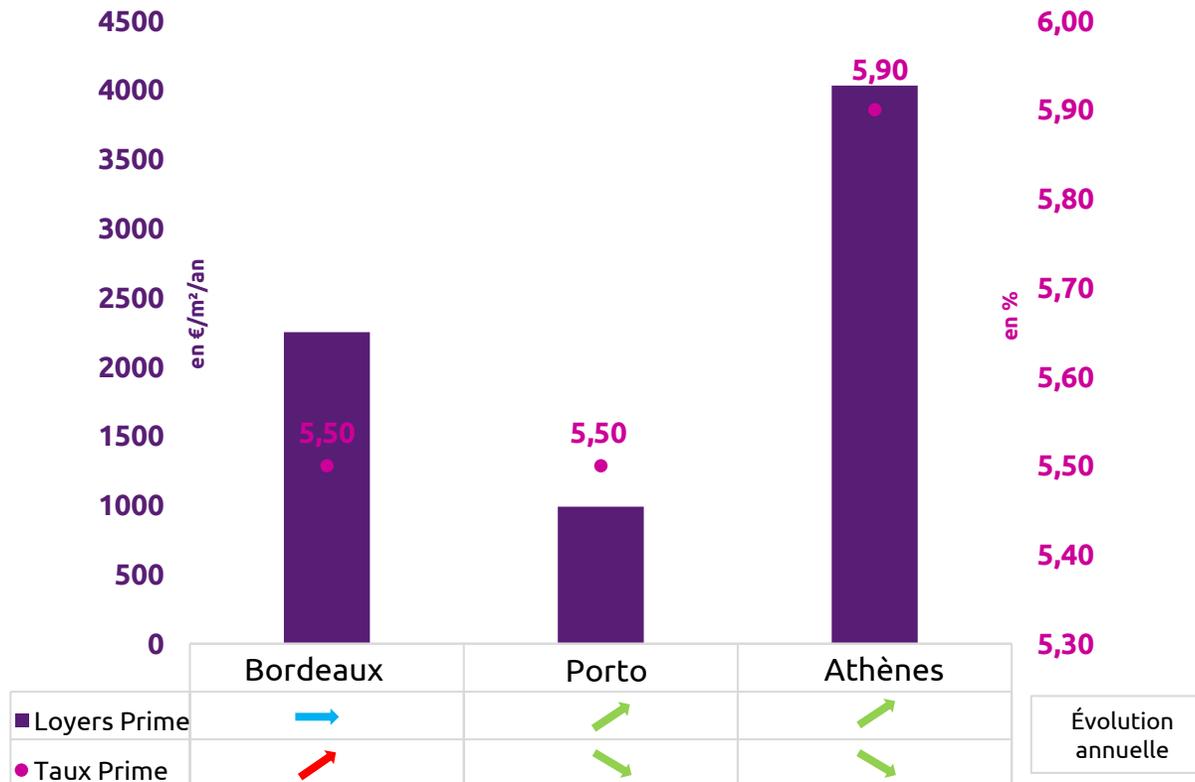
Évolution annuelle



Focus | Commerces européens Prime

Un marché athénien dopé par un secteur du tourisme en expansion

Loyers & Taux de rendement des commerces européens | Prime | T1 2025



- Sur le marché des commerces, l'une des trois métropoles européennes représentées sur ce graphique **se distingue nettement : il s'agit d'Athènes.**
- En effet, les loyers du segment prime y ont **presque doublé depuis 2021**, tandis que le taux de rendement connaît une tendance à la baisse.
- Parallèlement, le **marché de Porto présente des perspectives similaires**, bien que les hausses de loyers y soient plus modérées.
- En revanche, Bordeaux affiche une stabilité des loyers, tandis que les taux de rendement augmentent, signalant une **baisse des valeurs vénales.**

Facteurs clés



LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

- La **fréquentation** des centres commerciaux a progressé de **+1,1% en 2024**, avec une hausse notable pour les sites en centre-ville (+3,7%) et dans les grandes agglomérations (+7,8%).
- La consommation reste dynamique malgré un contexte incertain, avec **une hausse de +1,3% du chiffre d'affaires des centres commerciaux**.
- Certains secteurs ont particulièrement performé, notamment la **beauté/santé (+6,7%)**, tandis que l'équipement de la personne limite son recul à 1,2% (contre -2,7% en 2023).
- L'emploi dans le commerce recule légèrement de -0,6% après plusieurs années de créations d'emplois.

Transformation des centres commerciaux

- Les centres commerciaux deviennent des lieux de vie incontournables, fréquentés par **7 Français sur 10 chaque mois**, et générant en moyenne 400 emplois par site

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; PROCOS, INSEE, FEVAD, Codata et FACT



LE MARCHÉ DES PIEDS D'IMMEUBLE

En raison d'un contexte économique complexe, **les consommateurs se dirigent davantage vers les enseignes de discount**. Cet attrait pour ces marques impacte positivement la périphérie et s'imisce avec parcimonie au sein des centres-villes. Par ailleurs, la purge de l'offre du secteur de prêt-à-porter, s'est traduit par des redressements et liquidations judiciaires, se répercutant sur l'attractivité commerciale des villes, notamment de taille moyenne.

En outre, **les centres-villes s'orientent vers une certaine dépendance du tourisme**, à degré variable selon les villes et artères concernées.

Dans les villes moyennes, **les difficultés croissantes d'accès et de stationnement impactent directement la fréquentation des magasins** : les habitants ont tendance à privilégier les lieux accessibles, en particulier les centres commerciaux ou les zones d'activités en périphérie, qui proposent des stationnements gratuits et en grand nombre.

Selon Procos, la **fréquentation des magasins a baissé de 2,7 %** entre décembre 2023 et 2024.



LE MARCHÉ DES RETAIL PARKS

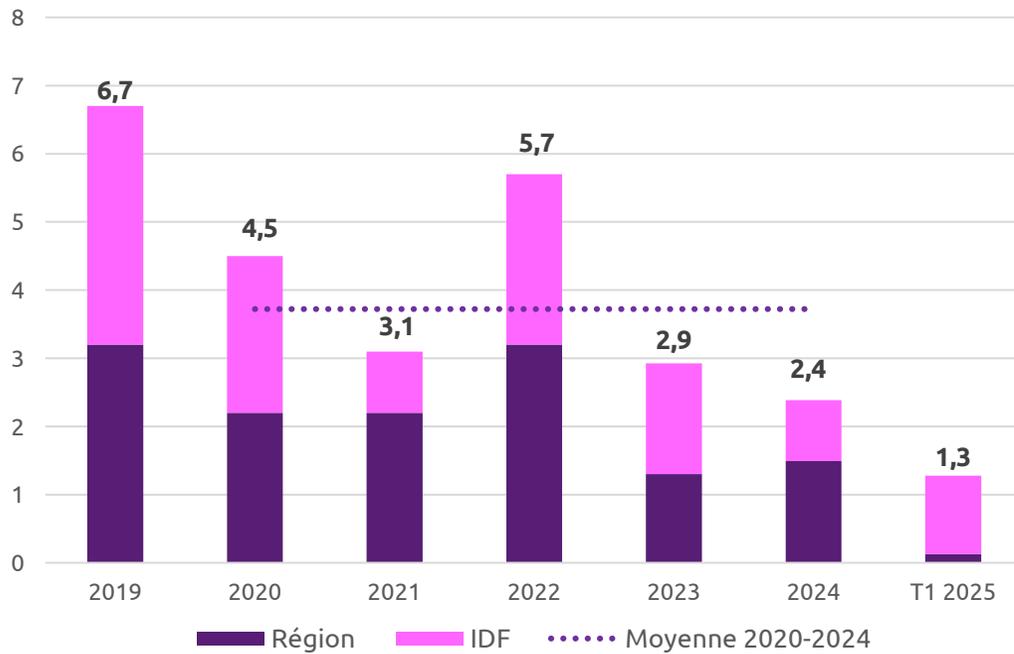
Ces dernières années, les retail parks ont démontré leur résilience au fil du temps. Plusieurs facteurs expliquent cet intérêt croissant : une **optimisation des charges** ou encore une **accessibilité et attractivité des loyers**. En effet, situés en périphérie, ces espaces bénéficient d'un coût foncier plus abordable que les centres-villes. Cette caractéristique permet d'offrir des loyers compétitifs, particulièrement appréciés des enseignes de *discount* et de *mass market*, qui y trouvent un meilleur équilibre entre coût et rentabilité.

Nous pouvons également citer qu'il s'agit d'une bonne opportunité de diversification au sein des portefeuilles des investisseurs constitués de bureaux : les retail parks apparaissent comme une alternative attractive, avec un prix d'acquisition souvent plus accessible et une demande stable.

Évolution des volumes investis en commerce

Un volume au premier trimestre porté par l'Île-de-France, notamment par le Portefeuille vendu par Kering

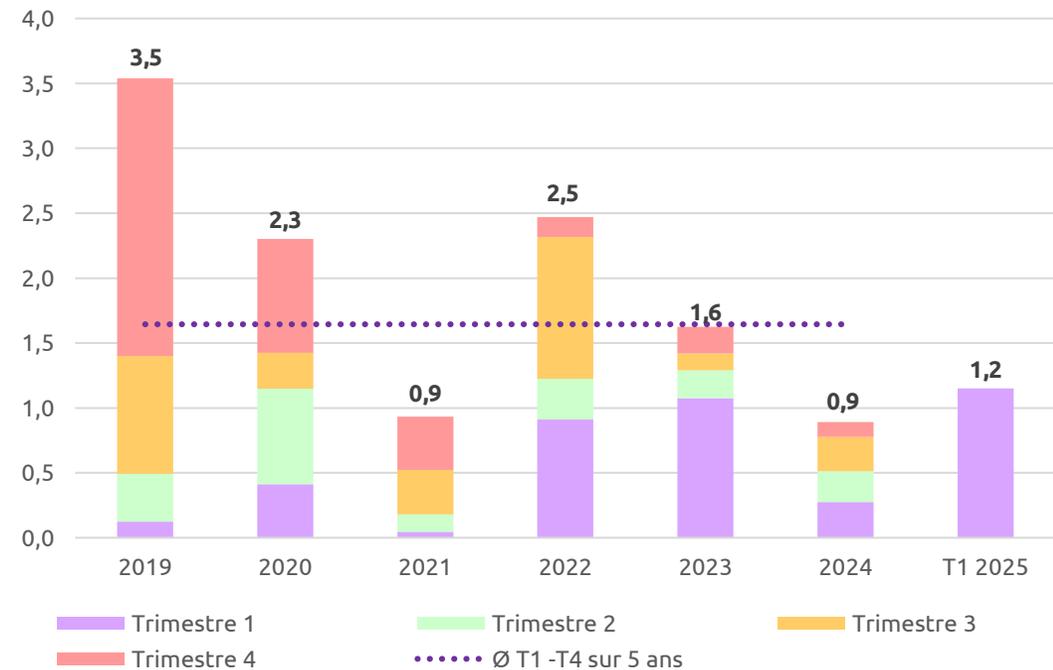
Évolution des volumes investis en commerce en France
(en milliards d'euros)



- Le premier trimestre 2025 a été particulièrement dynamique au sein de la région Île-de-France : 90% des investissements France provienne de cette dernière.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

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



- En Île-de-France, le premier trimestre 2025 marque une multiplication du volume d'investissement par 4 par rapport au T1 2024.

Quelques transactions iconiques | 1^{er} trimestre 2025



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 €



Neuf Supermarchés Market (France)

Acquéreur : Supermarket Income Reit

Cédant : Carrefour

Surface : 33 444 m²

Catégorie de montant : 30 - 50 M €



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché de l'industriel en Europe et en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

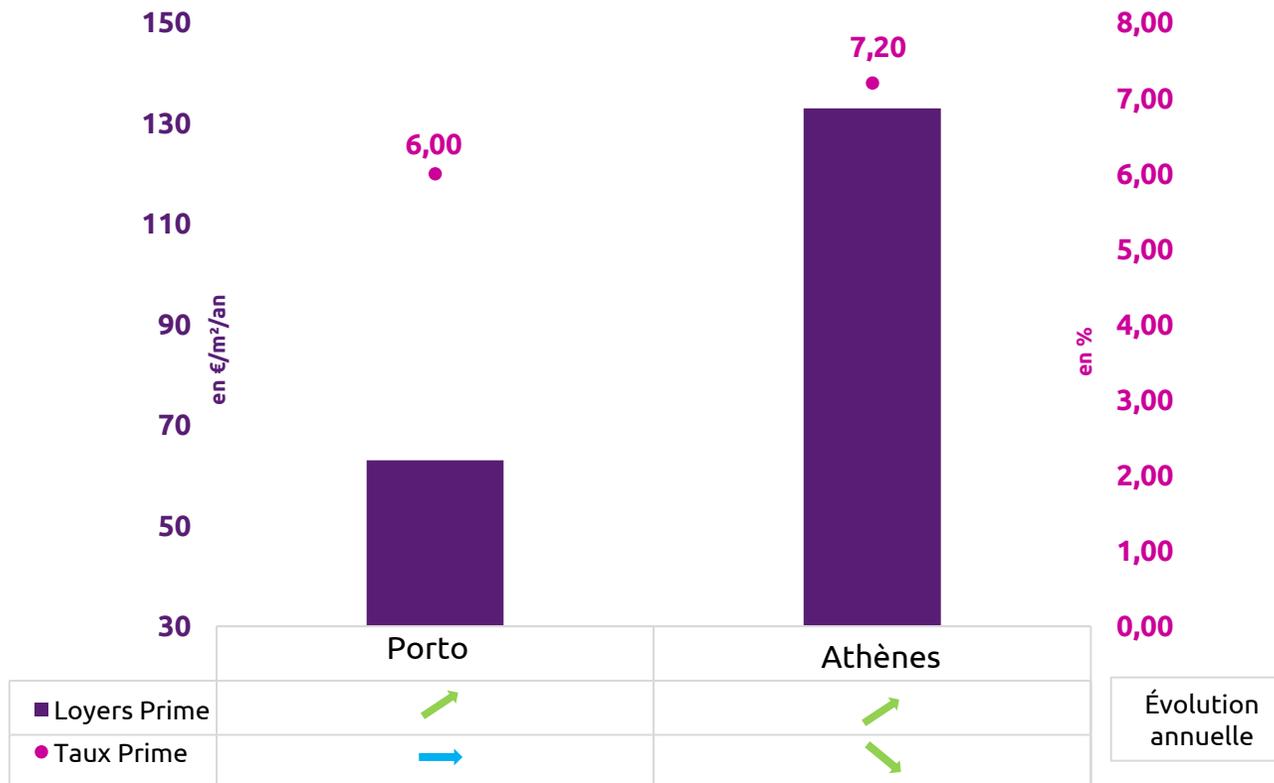
AVRIL 2025



Logistique européenne Prime – focus sur trois métropoles

Médiane de la logistique Prime en Europe estimée à 70 €/m²/an

Loyers & Taux de rendement de la logistique européenne | Prime | T1 2025

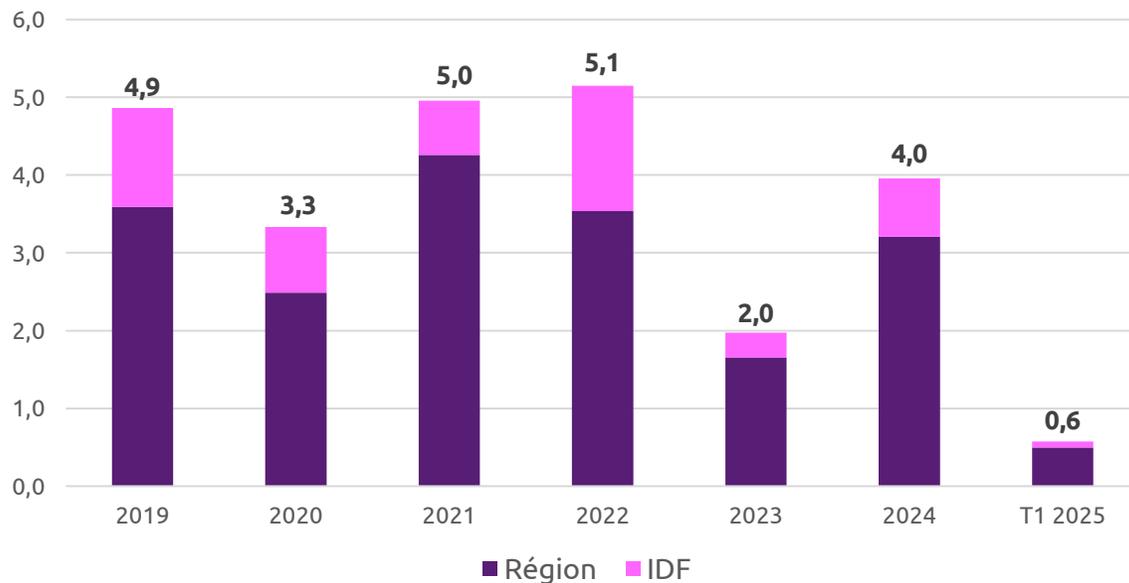


- Le marché en **logistique Prime d'Athènes Attique se démarque** de celui de Porto et des autres marchés européens.
- À Athènes, les **loyers prime continuent d'augmenter de manière constante**, tandis que les taux de rendement affichent une baisse continue depuis 2021.
- Parallèlement, le taux Prime de la logistique est plus comprimé à Porto qu'à Athènes, mais se situe dans la fourchette haute des taux en Europe. Les loyers à Porto sont **en-dessous de la médiane des loyers des métropoles européennes, estimée autour de 70 €/m²/an**.

Marché de l'investissement en industriel en France

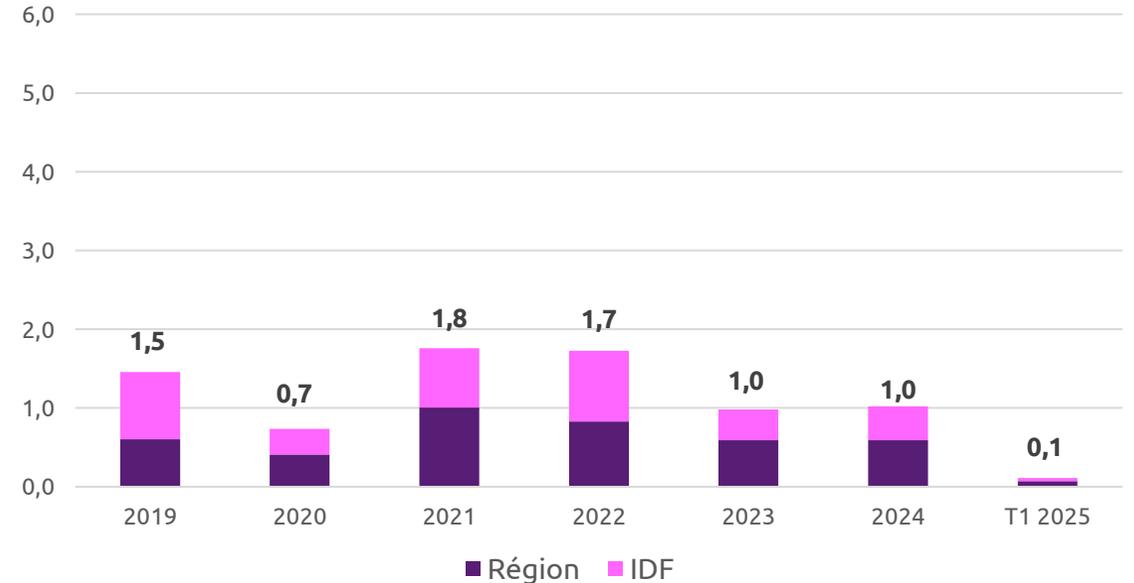
Des volumes en baisse de 50% par rapport au T1 2024 en Île-de-France

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.

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



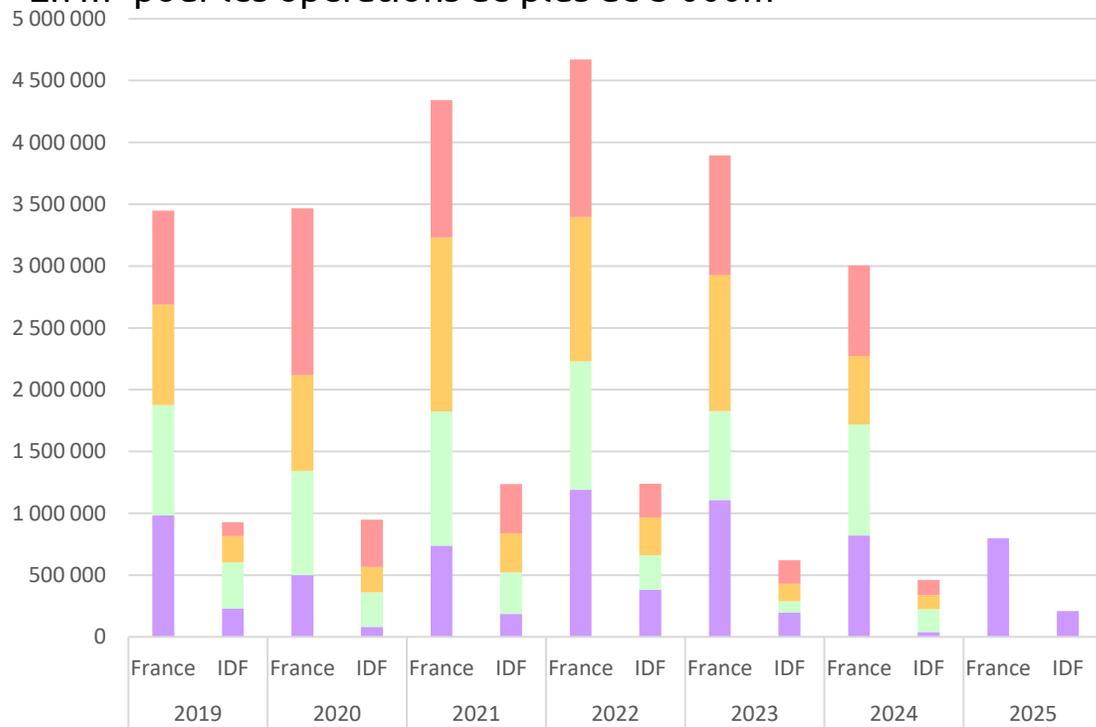
- Locaux d'activité : locaux avec l'exercice d'une activité de production ou de transformation de biens physiques. Sont également inclus, les transactions de type entreposage ne possédant pas l'ICPE 1510 ainsi que les messageries de moins de 5 000 m².

Évolution de la demande placée logistique et locaux d'activité

Augmentation de la demande placée en logistique en IDF mais recul en région
Baisse de 25% de la demande placée en locaux d'activité vs T1 2024

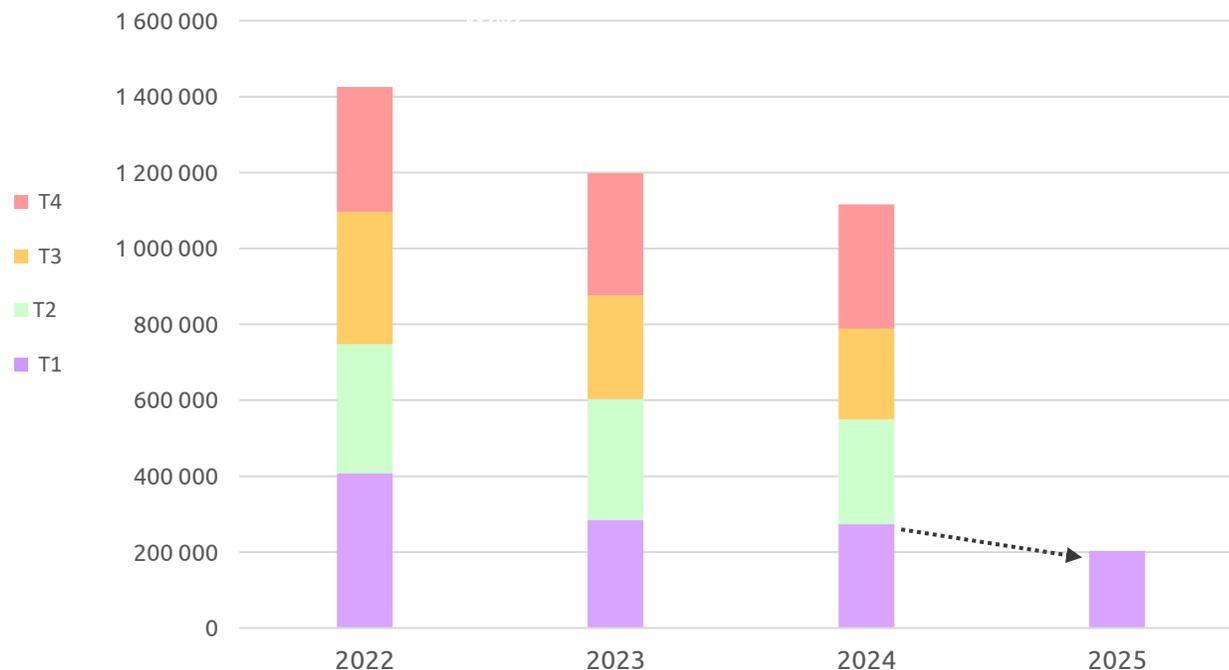
Évolution de la demande placée pour les entrepôts en France et en Île-de-France

En m² pour les opérations de plus de 5 000m²



Évolution de la demande placée pour les locaux d'activité en Île-de-France

En m²



Quelques transactions iconiques | 1^{er} trimestre 2025



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 : Vailog (Segro)

Surface : 75 700 m²

Catégorie de montant : 50-70 M €



Entrepôt de messagerie (33130 Begles) ; Entrepôt de messagerie (21220 Gevrey-Chambertin)

Sous-catégories : Messagerie

Acquéreur : Sofidy

Cédant : NC

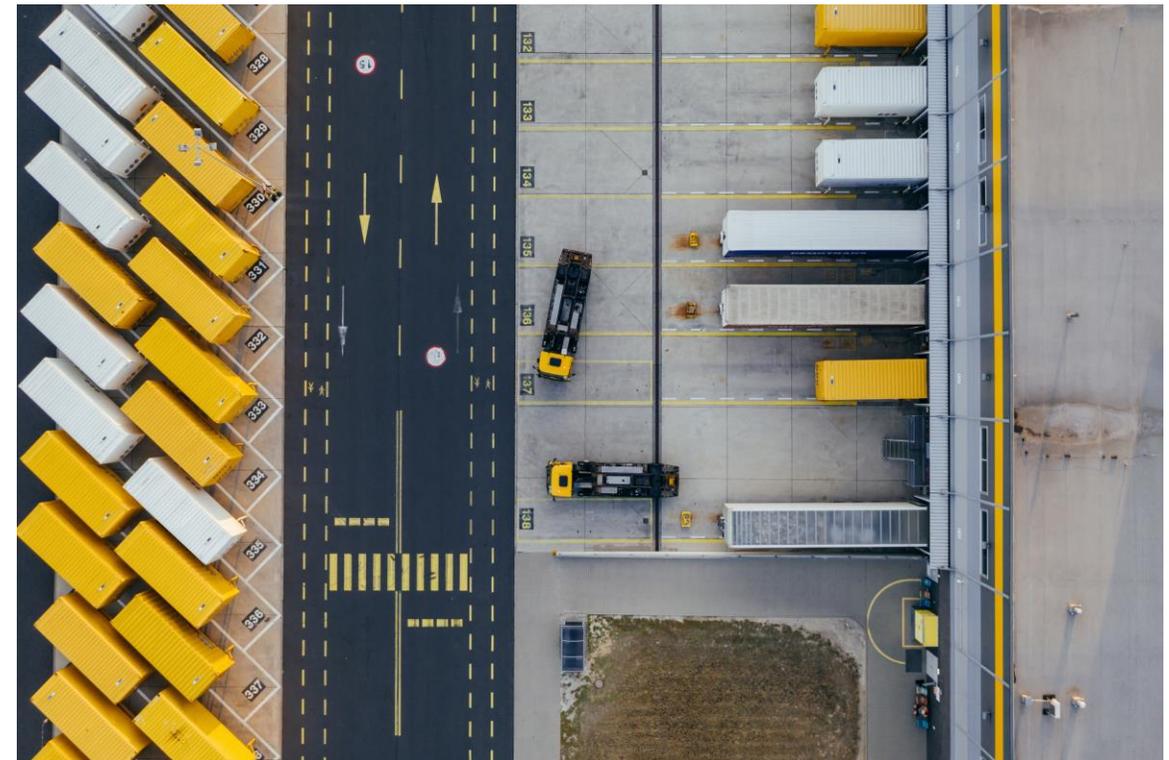
Surface : 14 200 m²

Catégorie de montant : 20 - 30 M €

Synthèse du marché de la logistique

Zoom - Un marché logistique à deux vitesses

- Une dichotomie au sein du marché des entrepôts est observée entre l'Île-de-France et les régions.
- D'un côté, **le marché en région avec une hausse des volumes d'investissement de 33% au T1** mais **une demande placée en baisse de 24%**, montrant un attrait des investisseurs pour ce marché mais un attentisme marqué des utilisateurs.
- De l'autre, le marché francilien qui dispose d'un **volume d'investissement en baisse de 50%**, avec toutefois une **demande placée au T1 2025 en hausse notable**, plus de cinq fois supérieures à celui du T1 2024. Notons que le volume au T1 2024 avait été particulièrement bas. Ce niveau est également le double de celui du T4 2024.
- **Au final, en France, le trimestre se termine en hausse pour l'investissement (+9% vs T1 2024) mais en légère baisse pour la demande (-2% vs T1 2024).**
- Le ralentissement de la demande d'entrepôts, visible depuis 2023, dénote un certain attentisme de la part des utilisateurs pour qui l'activité est adossée à la situation économique. A cela s'ajoute le fait que l'offre actuelle d'entrepôts et de locaux d'activité est parfois **vieillissante et pas toujours adaptée aux besoins des utilisateurs**. Les prises à bail concernent finalement des locaux neufs ou futurs alors que le stock de locaux anciens ne cesse d'augmenter.
- Toutefois, le bilan est à nuancer : les **investisseurs perçoivent toujours la logistique comme un moyen de diversification de portefeuille avec des fondamentaux robustes**, et des dynamiques de loyers intéressantes. Par ailleurs, des deals devraient se finaliser prochainement, permettant de rebooster les volumes d'investissement.



À bientôt !



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