

REVIEW

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FRANCE T3 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change





T3 2025

INVESTISSEMENT FRANCE

## CHIFFRES CLÉS

**+3,53 %**

OAT 10 ANS (Fin septembre 2025)

**+0,7 %**

CROISSANCE DU PIB EN FRANCE EN 2025

(Prévision BNP Paribas - septembre 2025)



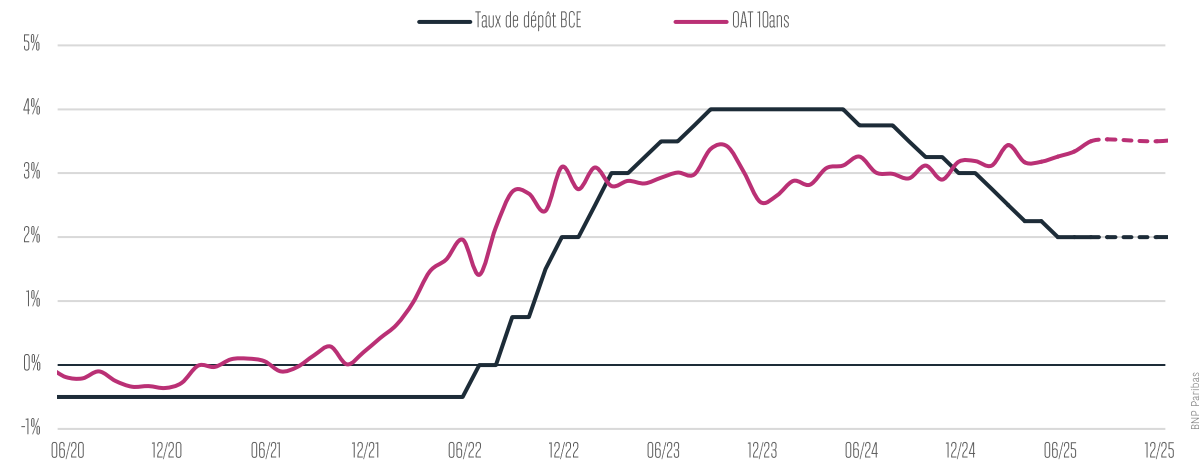
## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Les incertitudes géopolitiques, tant externes (conflits internationaux et droits de douane américains) qu'internes, avec la crise politique persistante en France, continuent d'éroder la confiance des ménages et des entreprises. Cette défiance se reflète dans les conditions de financement, avec une remontée du coût de la dette observée depuis le début de l'année : l'OAT à 10 ans s'établit à 3,53 % à la clôture du troisième trimestre.

Dans ce contexte, la Banque centrale européenne a opté pour la stabilité de ses taux directeurs lors de ses deux dernières réunions de politique monétaire, après une phase d'assouplissement cumulée de 200 points de base entre juin 2024 et juin 2025 portant le taux de dépôt à 2,0%. Cette orientation a été rendue possible par le repli de l'inflation, désormais anticipée en deçà de la cible de 2 % en zone euro en 2026 et 2027.

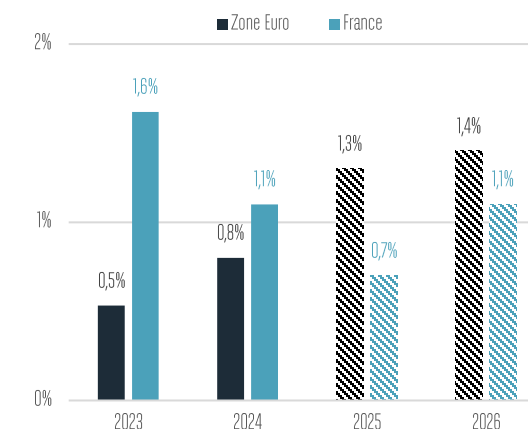
La dynamique des taux courts demeure orientée à la baisse, même si nous les prévoyons stables sur les trimestres à venir. Les initiatives budgétaires européennes (plan de relance allemand et intentions de réarmement via Readiness2030) combinées à un taux d'emploi élevé pourraient soutenir l'activité économique des États membres.

## Taux de dépôt de la BCE et OAT 10 ans

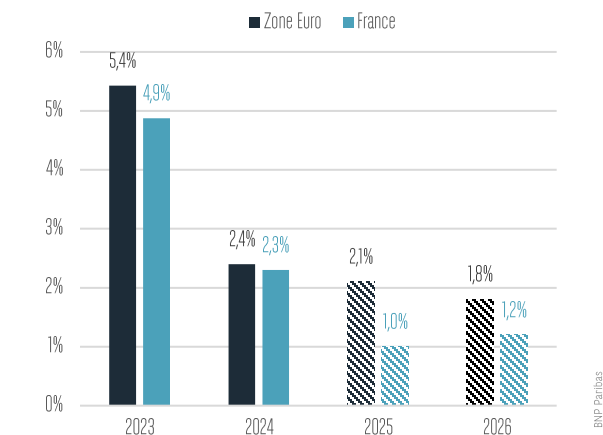


BNP Paribas

## Croissance du PIB



## Inflation



BNP Paribas



Shutterstock © Number1411

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2025

INVESTISSEMENT FRANCE

Le résultat positif enregistré ce trimestre découle de la concrétisation de plusieurs transactions majeures, et non d'un volume élevé d'opérations.

## CHIFFRES CLÉS

10,9 Mds€  
INVESTIS - 9M 2025

+5%  
vs 9M 2024

492  
TRANSACTIONS RECENSÉES

22 M€  
TAILLE MOYENNE DES TRANSACTIONS



## VUE D'ENSEMBLE

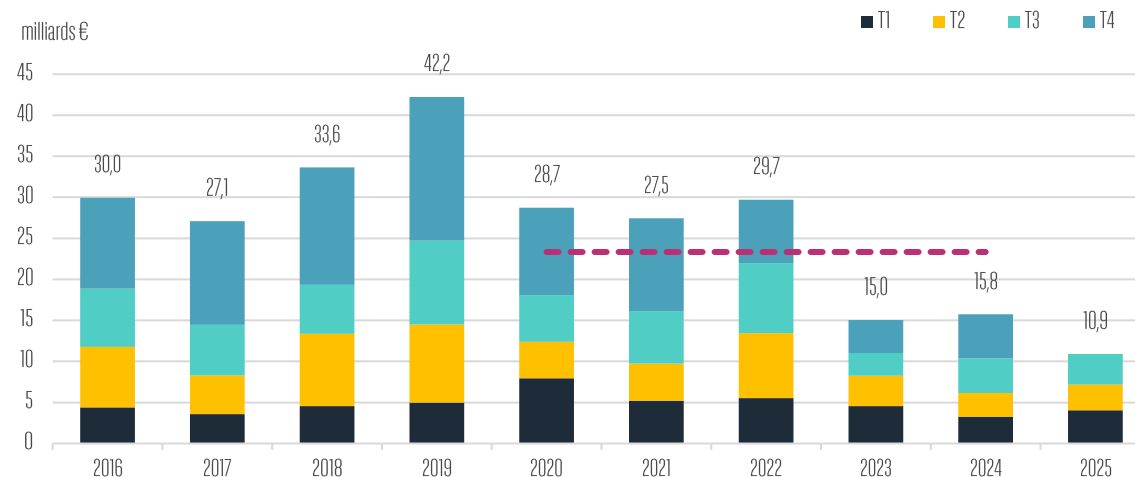
Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France s'élèvent à 10,9 milliards d'euros engagés. Au total, sur les neuf premiers mois de l'année, le marché de l'investissement progresse de +5% sur un an mais reste bien en deçà de la moyenne des cinq dernières années (15,5 Mds€ investis sur neuf mois en moyenne entre 2020 et 2024).

Depuis le début de l'année, le marché a bénéficié de 20 transactions supérieures à 100 millions d'euros, représentant 38% des volumes investis. Avec 492 transactions recensées, la taille moyenne unitaire s'élève à 22 millions d'euros, un chiffre qui tend à légèrement augmenter depuis maintenant 2 ans, preuve d'un retour des investisseurs sur des actifs de plus grande envergure.

Les investisseurs restent majoritairement nationaux (68% des volumes engagés se sont réalisés avec des investisseurs français). Le podium est complété par les acteurs anglo-saxons, qui continuent d'être attirés par le marché français notamment pour des actifs industriels.

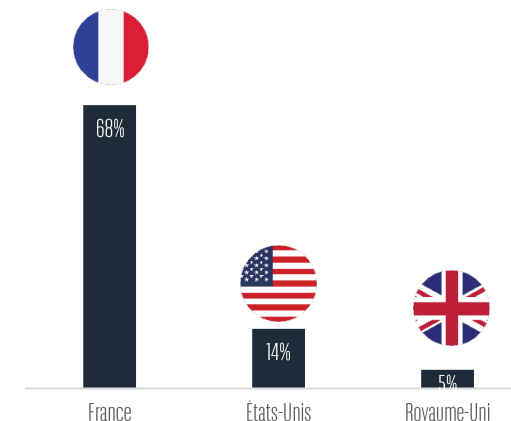
Même si le volume global des investissements reste positif sur les neuf premiers mois de l'année, les incertitudes depuis le début de l'été autour de la dette française et de l'impact potentiel du projet de loi sur la simplification des baux commerciaux, fragilisent le rebond attendu du marché. Dans ces conditions, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait se stabiliser autour de 17 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025.

## Historique des montants investis en immobilier d'entreprise



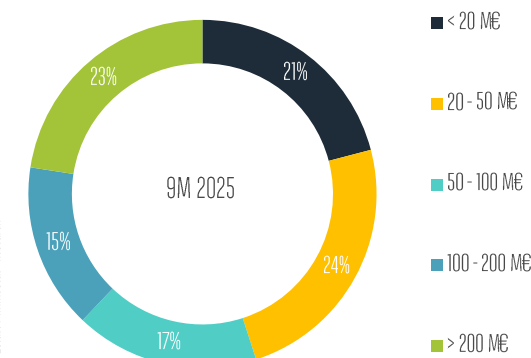
## Nationalités des investisseurs (Top 3)

Toutes classes d'actifs



## Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



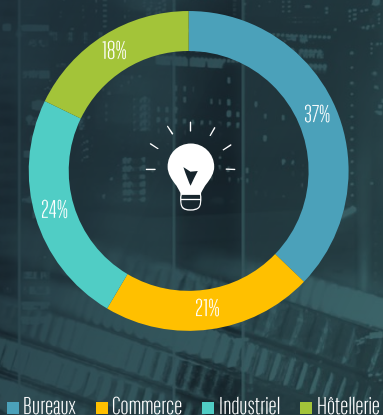


T3 2025

INVESTISSEMENT FRANCE

Le Bureau concentre à lui seul un tiers des volumes engagés, porté par la bonne dynamique du marché francilien.

### Répartition des montants engagés – 9M 2025

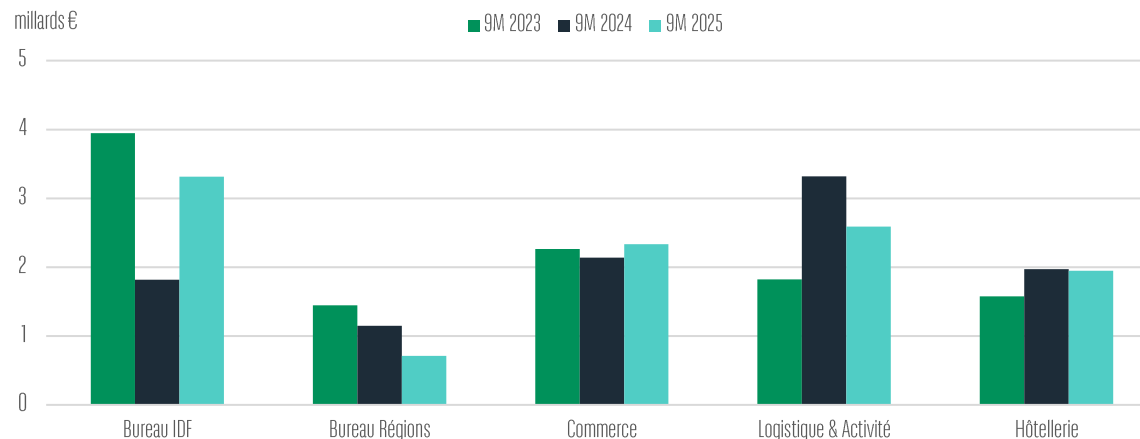


Shutterstock © Number1411



### INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

#### Répartition des montants investis



BNP Paribas Real Estate / ImmoStat - Research

#### Transactions significatives

TYPLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Commerce	Portefeuille KERING - France	Ardian	837 M€
Bureau	Solstys - Paris 08	Gecina	435 M€
Bureau	Tour Trinity - La Défense	Norges Bank	348 M€
Hôtellerie	Pullman Paris Montparnasse	Bain Capital	~ 310 M€
Logistique	Portefeuille de 5 actifs	AEW	120 M€

#### Bureau

Le marché des Bureaux se distingue par une forte dichotomie entre la région parisienne et le reste de la France : en Régions, moins d'un milliard d'euros ont été engagés depuis le début de l'année, soit une baisse de 38% des volumes par rapport à 2024. En Île-de-France, la dynamique est bien meilleure, avec un marché porté par quelques très grandes transactions. Ainsi plus de 3 milliards d'euros ont été engagés en région parisienne, soit une hausse de 82%. Le marché reste toutefois très concentré dans Paris intra-muros : environ 70% des volumes se sont traités dans Paris. Le reste de L'Île-de-France peine à susciter l'intérêt des investisseurs, encore très prudents face aux risques perçus.

#### Commerce

Après un premier trimestre marqué par une forte dynamique, le marché montre des signes d'essoufflement. Avec moins de 20 transactions actées pour un total de 500 millions d'euros, le troisième trimestre 2025 affiche une baisse de 46% par rapport au T3 2024. Quelques transactions majeures ont animé le marché depuis janvier : en effet cinq transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées, représentant un total de 1,4 milliard d'euros, soit plus de 50% des investissements enregistrés en Commerce en France. Quatre de ces transactions se sont actées dans Paris intra-muros et la dernière correspond à la vente du centre commercial Saint-Genis II en région lyonnaise.

#### Industriel

Avec un peu plus de 2,6 milliards d'euros, les volumes investis en Logistique et Activité accusent une baisse de 22% par rapport aux neuf premiers mois de 2024 et représentent 24% des montants en immobilier d'entreprise. Parmi les principales transactions signées ce trimestre, citons l'acquisition par P3 auprès de Patrizia d'une plateforme de 56 000 m² située dans le Vaucluse pour plus de 50 millions d'euros ou encore l'achat d'un entrepôt de 25 000 m² en Essonne par Tishman Speyer pour 47 millions d'euros. Malgré les bons niveaux de commercialisation des plateformes de classe A neuves, très peu d'opérations ont été lancées en blanc en 2025 (8 opérations contre 21 en 2024).

#### Hôtellerie

L'hôtellerie enregistre un troisième trimestre record avec plus d'un milliard d'euros engagés entre juillet et septembre. Cet excellent résultat permet d'atteindre un niveau équivalent à 2024, année particulièrement fructueuse pour ce marché. Deux transactions majeures se sont finalisées ce trimestre : la vente de l'hôtel *Pullman Paris Montparnasse* pour un montant supérieur à 300 millions d'euros et l'acquisition par un family office de l'hôtel 5 étoiles *Cap Estel* situé sur la Côte d'Azur pour un montant proche des 200 millions d'euros. Ainsi, pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, le marché dépasse à nouveau les 2 milliards d'euros, preuve de l'attrait des investisseurs pour cette classe d'actif.



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change





T3 2025

INVESTISSEMENT FRANCE

## ÉVOLUTION DES TAUX PRIME

9M 2025 vs 9M 2024

**- 35 pdb**

BUREAUX - PARIS QCA

**- 5 pdb**

BUREAUX - LYON

**- 25 pdb**

COMMERCE - PIED D'IMMEUBLE PARIS

**- 20 pdb**

LOGISTIQUE

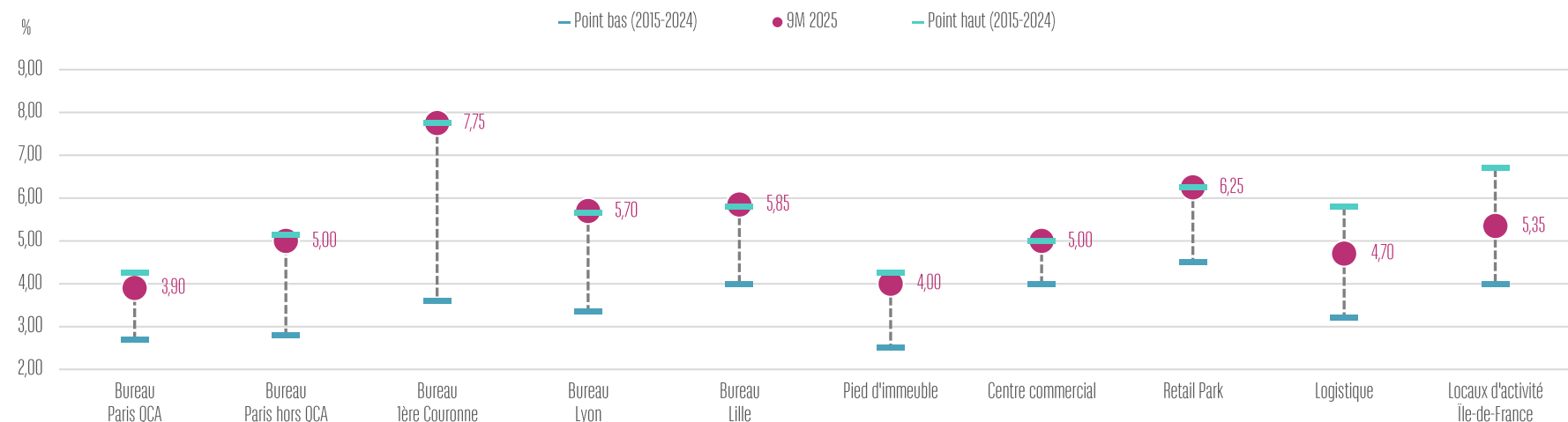
Shutterstock © Number1411



## TAUX DE RENDEMENT

Sur le marché des bureaux en Île-de-France, le rendement prime de référence dans le QCA se maintient à un niveau stable autour de 3,90 % depuis le début de l'année 2025. Nous observons cependant une très forte élasticité avec les taux prime affichés en périphérie. Le marché de l'investissement de bureau apparaît plus que jamais divisé : Paris bénéficie du retour des investisseurs et de flux de capitaux soutenus, tandis que les secteurs périphériques peinent encore à retrouver une dynamique solide. En Commerce, le taux pour les pieds d'immeubles parisiens se stabilise autour des 4,00%. En Logistique, plusieurs transactions se sont signées en-dessous des 5,00% depuis le début de l'année, avec une valeur prime qui atteint les 4,70% et qui devrait encore se confirmer lors du dernier trimestre. Les conditions géopolitiques et économiques actuelles laissent présager une stabilisation des taux, voire une légère décompression.

## Taux de rendement prime



BNP Paribas Real Estate - Research

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2025

INVESTISSEMENT FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE

## ÎLE-DE-FRANCE

## SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Tél. : +33 1 55 65 20 04

## AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris  
40 rue Victor Hugo  
Bât 264 / 4ème étage  
93300 Aubervilliers  
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

## ERAGNY

Immeuble Tennessee  
8 allée Rosa Luxembourg  
BP 30272 Eragny  
95615 Cergy Pontoise Cedex  
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

## RÉGIONS

## AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf-Bât 33  
350, rue Jean René Guillibert  
Gauthier de la Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

## ANNECY

PAE Des Glaisins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Annecy-le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

## BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer  
64200 Biarritz  
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

## BORDEAUX

Immeuble Opus 33  
61-64, quai de Paludate  
33800 Bordeaux  
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

## DIJON

Immeuble Le Richelieu  
10, boulevard Carnot  
21000 Dijon  
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

## GRENOBLE

285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

## LILLE

100, Tour de Lille  
Boulevard de Turin  
59777 Euralille  
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

## LYON

Silex 1  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

## MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque  
CS11527—13235 Marseille  
Cedex 2  
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

## METZ

Immeuble Les Muses  
1 rue des Messageries  
57000 Metz  
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

## MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle  
26, allée Jules Milhau  
CS 89501  
34265 Montpellier Cedex 02  
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

## MULHOUSE

Beverly Plaza  
15, rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

## NANCY

Immeuble Quai Ouest  
35 avenue du XXème Corps  
54000 Nancy  
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

## NANTES

14, mail Pablo Picasso  
BP 61611  
44016 Nantes Cedex 1  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

## NICE

Immeuble Phoenix - Arénas  
455, promenade des Anglais  
06285 Nice Cedex 3  
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

## ORLÉANS

16, rue de la République  
45000 Orléans  
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

## RENNES

Centre d'affaires Athéas  
11, rue Louis Kerautret-Botmel  
35000 Rennes  
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

## ROUEN

Immeuble Europa  
101 Boulevard de l'Europe  
76100 Rouen  
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

## STRASBOURG

Beverly Plaza  
15 rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

## TOULOUSE

Immeuble Elipsys  
8/10 rue des 36 Ponts  
CS 84216  
31432 Toulouse Cedex  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

## TOURS

29, rue de la Milletière  
37100 Tours  
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58



CONTACTS

## RESEARCH &amp; INSIGHTS

## Lucie MATHIEU

Directrice Études de marché & Data  
[lucie.mathieu@realestate.bnpparibas](mailto:lucie.mathieu@realestate.bnpparibas)

## Guillaume JOLY

Directeur Research & Insights  
[guillaume.joly@realestate.bnpparibas](mailto:guillaume.joly@realestate.bnpparibas)



**Vous êtes à la recherche d'une étude de marché immobilière sur-mesure ?**  
L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.  
**Contactez-nous**



Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - Fax : +33(0)1 55 65 20 00 - [www.realestate.bnpparibas.fr](http://www.realestate.bnpparibas.fr). BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

50, cours de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt  
France  
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04  
Fax : +33 (0)1 55 65 20 00  
[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE 6



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

**#BEYONDBUILDINGS**



[www.realestate.bnpparibas.fr](http://www.realestate.bnpparibas.fr)