

REVIEW

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FRANCE T3 2025

Shutterstock© alice-photo

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)



Shutterstock © Number141



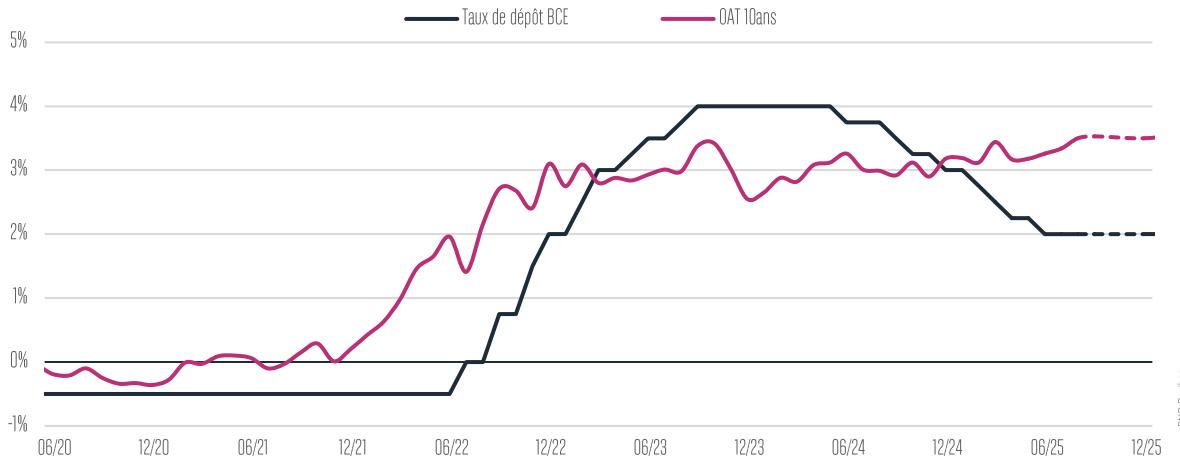
CONTEXTE ÉCONOMIQUE

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.

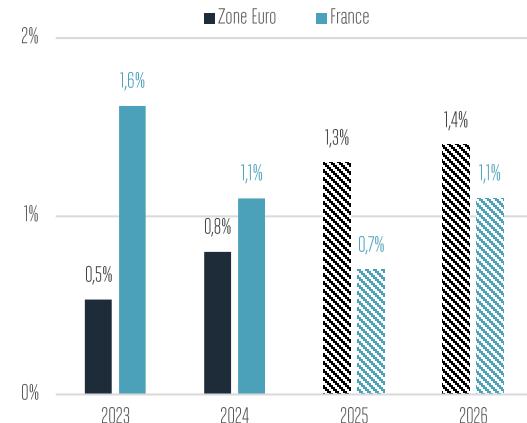
Dans ce contexte, la Banque centrale européenne a opté pour la stabilité de ses taux directeurs lors de ses deux dernières réunions de politique monétaire, après une phase d'assouplissement cumulée de 200 points de base entre juin 2024 et juin 2025 portant le taux de dépôt à 2,0 %. Cette orientation 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.

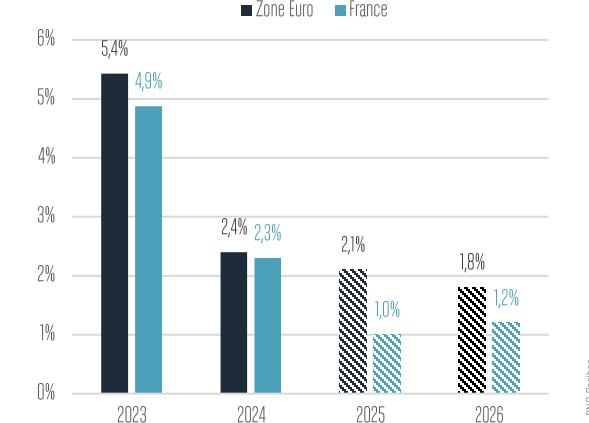
Taux de dépôt de la BCE et OAT 10 ans



Croissance du PIB



Inflation





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€
INVÉSTITIS - 9M 2025

+5%
vs 9M 2024

492
TRANSACTIONS RECENSEES

22 M€
TAILE MOYENNE DES TRANSACTIONS

Shutterstock © Number41



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).

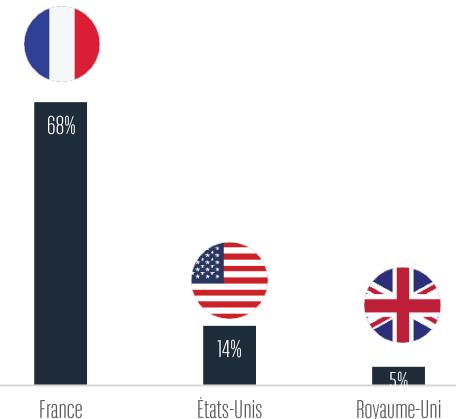
Depuis le début de l'année, le marché a bénéficié de 20 transactions supérieures à 100 millions d'euros, représentant 38% des volumes investis. Avec 492 transactions recensées, la taille moyenne unitaire s'élève à 22 millions d'euros, un chiffre qui tend à légèrement augmenter depuis maintenant 2 ans,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

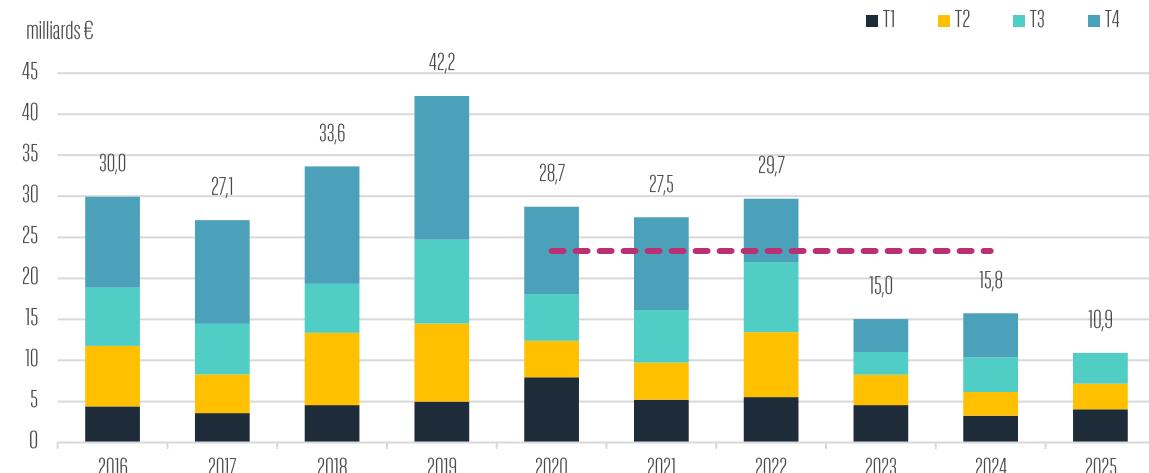
Nationalités des investisseurs (Top 3)

Toutes classes d'actifs



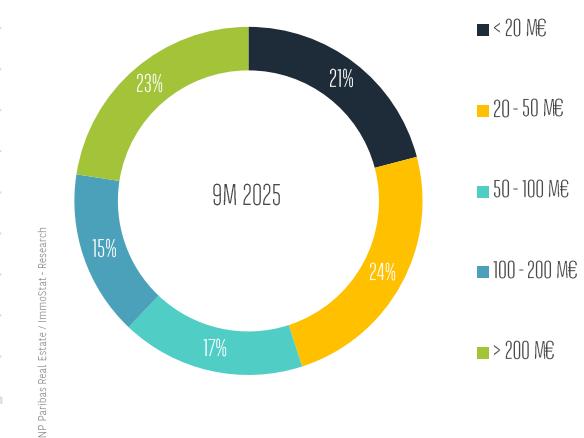
BNP Paribas Real Estate - Research

Historique des montants investis en immobilier d'entreprise



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



BNP Paribas Real Estate / ImmoStat - Research

BNP Paribas Real Estate / ImmoStat - Research

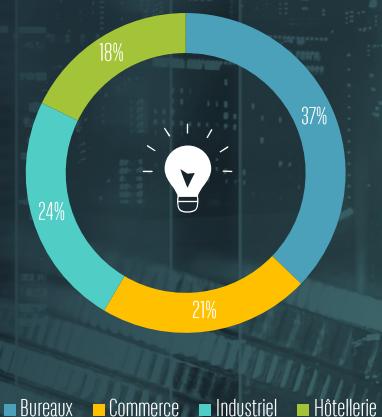


T3 2025

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

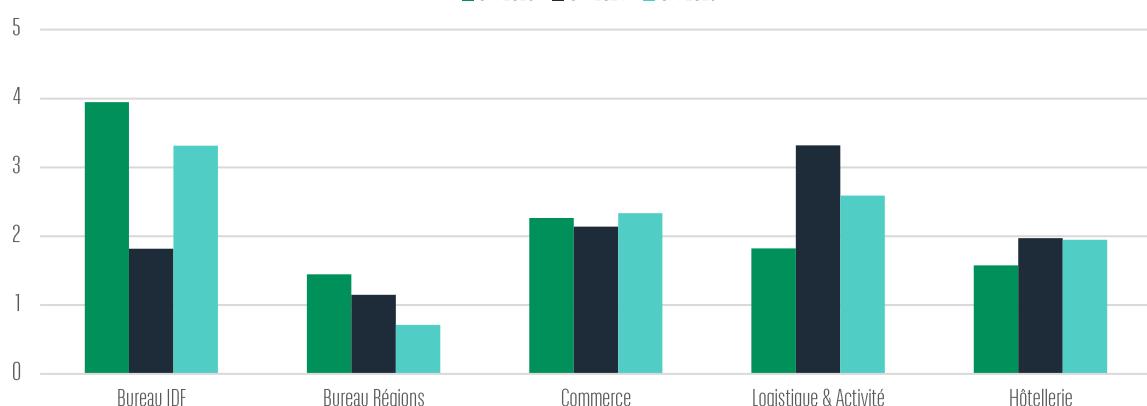


INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Répartition des montants investis

milliards €

■ 9M 2023 ■ 9M 2024 ■ 9M 2025



Transactions significatives

TYPLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Commerce	Portefeuille KERING - France	Ardian	837 M€
Bureau	Soistys - 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€

BNP Paribas Real Estate / ImmoStat - Research

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^{ème} année consécutive, le marché dépasse à nouveau les 2 milliards d'euros, preuve de l'attrait des investisseurs pour cette classe d'actif.



L'immobilier d'un monde qui change



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



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 © Number141



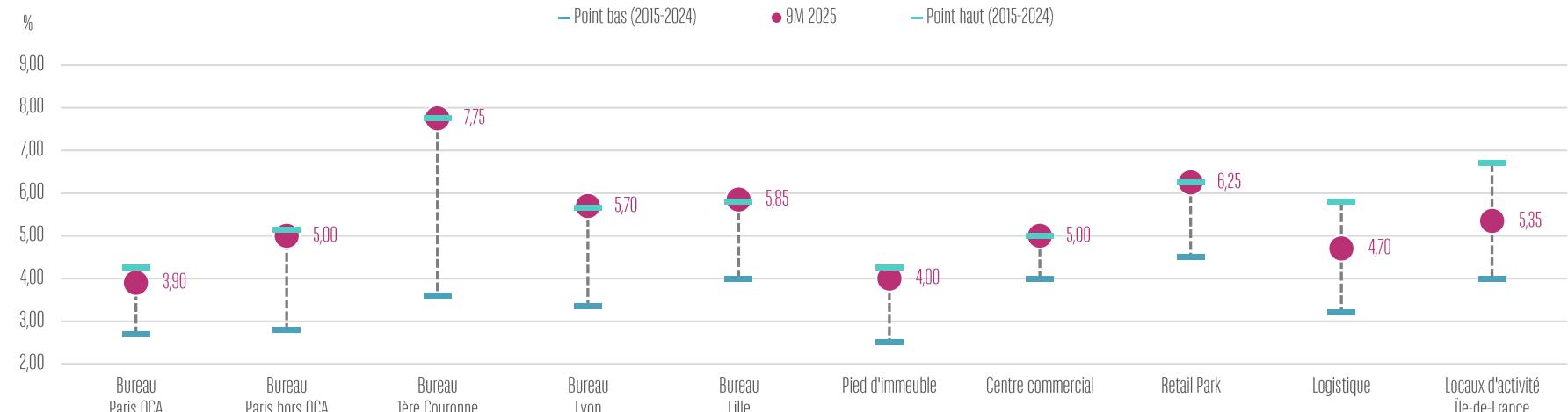
TAUX DE RENDEMENT

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.



Shutterstock © Gorodenkoff

Taux de rendement prime



BNP Paribas Real Estate - Research



T3 2025

INVESTISSEMENT 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 Glaïsins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 03

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

**IMPLANTATIONS FRANCE****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 XXèmeCorps
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 & INSIGHTS****Lucie MATHIEU**

Directrice Études de marché & Data
Lucie.Mathieu@realestate.bnpparibas

Guillaume JOLY

Directeur Research & Insights
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](#)



 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr