

REVIEW

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FRANCE T4 2025

Shutterstock © alice-photo

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T4 2025

INVESTISSEMENT FRANCE

CHIFFRES CLÉS

+3,56 %
OAT 10 ANS (Fin 2025)**+1,1 %**
CROISSEMENT DU PIB EN FRANCE EN 2026
(Prévision BNP Paribas - janvier 2026)

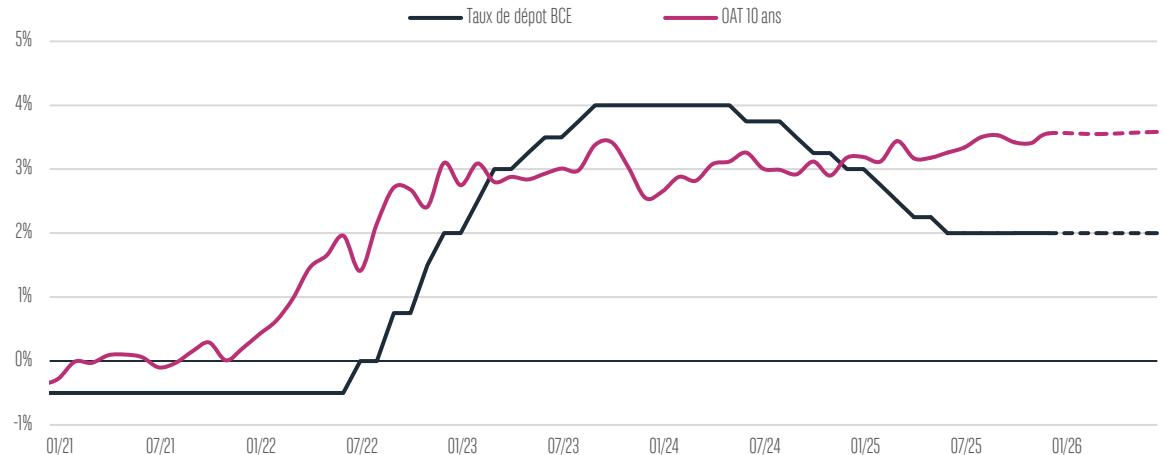
CONTEXTE ÉCONOMIQUE

La Banque centrale européenne maintient ses taux directeurs inchangés depuis juin 2025. Les projections d'inflation, attendue à 1,9 % en zone euro en 2026, combinées à une croissance modérée du PIB (de l'ordre de +1,6 %), plaident en faveur d'une poursuite de cette stabilité au cours de l'année.

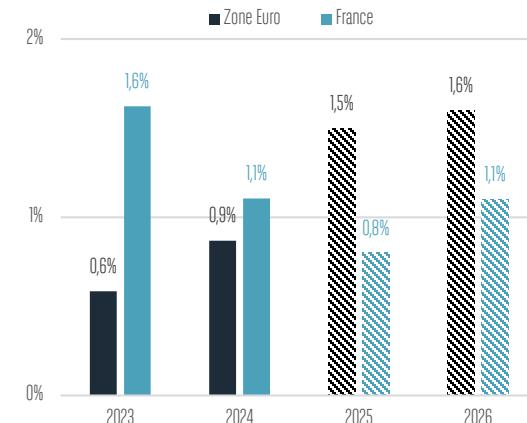
Parallèlement, la montée des tensions géopolitiques avec les États Unis pourrait encourager les États membres à réaffirmer leurs efforts de réarmement dans le cadre du programme Readiness2030, au risque de générer des dépenses supplémentaires pour des pays déjà fortement endettés.

C'est notamment le cas pour la France qui fait face à des difficultés politiques et budgétaires internes persistantes. Malgré l'inflation la plus faible de la zone euro, la confiance des ménages et des entreprises reste fragile, ce qui limite le redressement de la consommation. Dans ce contexte, le rendement de l'OAT à 10 ans a clôturé l'année 2025 à 3,56 % et devrait rester soumis à des pressions haussières, en dépit de la stabilisation des taux courts.

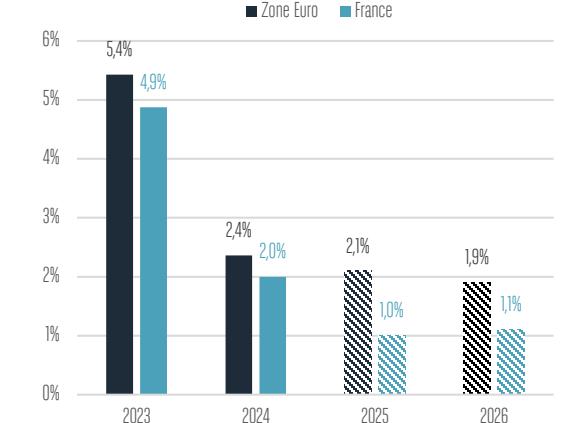
Taux de dépôt de la BCE et OAT 10 ans



Croissance du PIB



Inflation



BNP Paribas



T4 2025

INVESTISSEMENT FRANCE

Avec 17,1 milliards d'euros investis en 2025,
le marché boucle l'année sur une note
positive, en hausse de 8%.

CHIFFRES CLÉS

17,1 Mds€
INVESTIS - 2025

+8 %
vs 2024

797
TRANSACTIONS RECENSÉES

21 M€
TAILE MOYENNE DES TRANSACTIONS

Shutterstock © Number411



VUE D'ENSEMBLE

Bien que les volumes demeurent inférieurs de 27 % à la moyenne des cinq dernières années, l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche en 2025 une légère progression, atteignant 17,1 milliards d'euros engagés sur l'année. Cette amélioration est en grande partie portée par un quatrième trimestre solide, avec 6 milliards d'euros investis, soit +9 % sur un an.

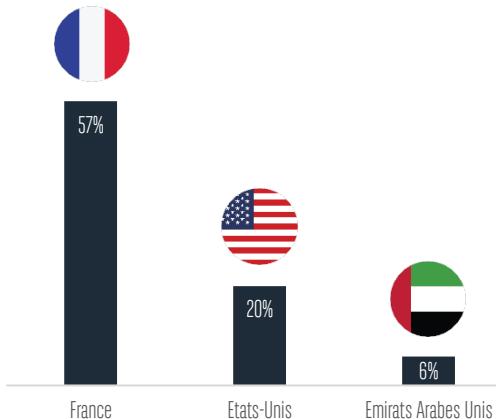
En 2025, le marché a bénéficié de 29 transactions supérieures à 100 millions d'euros, représentant 37 % des volumes investis. Avec 797 transactions recensées, la taille moyenne unitaire s'élève à 21 millions d'euros, un chiffre qui tend à légèrement augmenter depuis maintenant 2 ans, illustrant un retour progressif des investisseurs vers des actifs de plus grande envergure.

Sur le plan des profils d'acquéreurs, les investisseurs privés ont confirmé une nouvelle fois leur dynamisme, aux côtés des capitaux internationaux, qui demeurent un pilier du marché, soutenus notamment par l'Amérique du Nord, le Royaume-Uni et l'Allemagne.

Le retour de ces investisseurs étrangers, conjugué à une amélioration des perspectives macroéconomiques en France, crée un environnement favorable à une stabilisation puis une reprise plus franche du marché. Dans ce contexte, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise pourraient se maintenir autour de 17 à 18 milliards d'euros en 2026, avant d'envisager une phase de croissance plus soutenue à l'horizon 2027-2028.

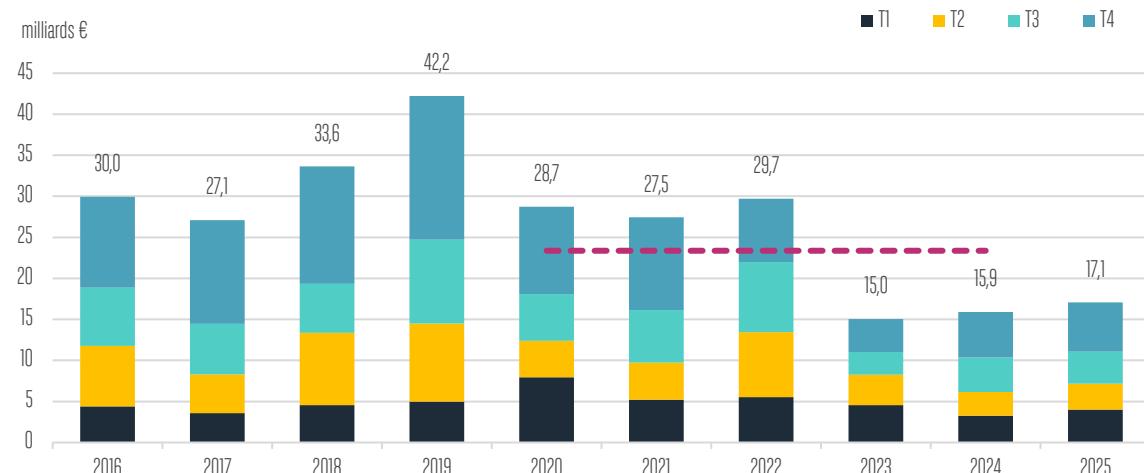
Nationalités des investisseurs (Top 3)

Toutes classes d'actifs



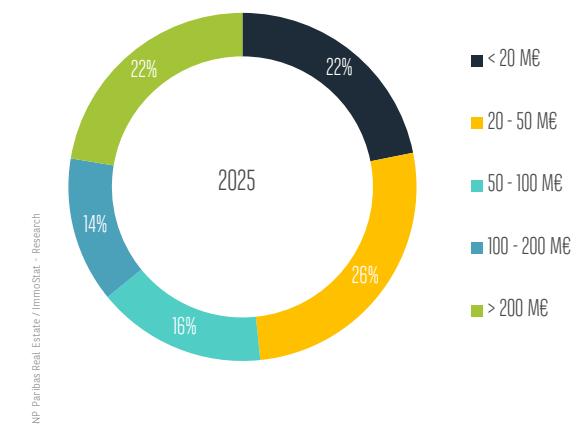
BNP Paribas Real Estate - Research

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

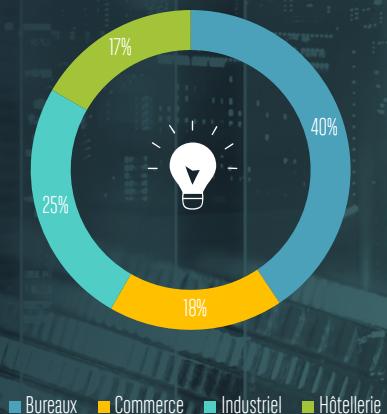


T4 2025

INVESTISSEMENT FRANCE

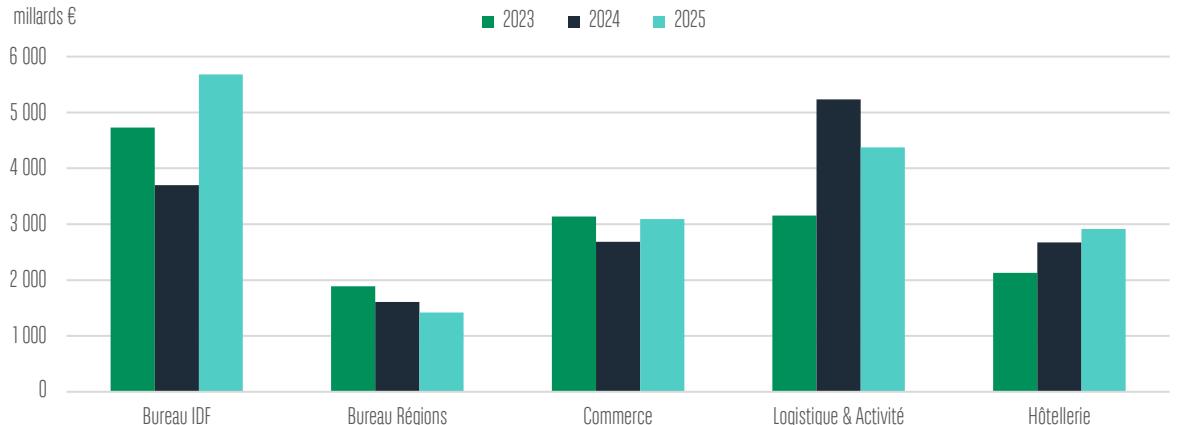
Le Bureau concentre 40% des volumes engagés en 2025, porté par la bonne dynamique du marché francilien.

Répartition des montants engagés - 2025



INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Répartition des montants investis



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 du Bureau connaît une reprise marquée, portée principalement par l'Île-de-France, qui enregistre 2,4 Mds€ au T4 2025, lui permettant d'acter une hausse globale de +51 % par rapport à 2024. Paris intra-muros reste la zone la plus dynamique, concentrant quasiment 80 % des volumes franciliens. Le Croissant Ouest et la 1^{ère} Couronne ont enregistré peu de transactions de très grande envergure, mais ont été le terrain de jeux pour des investisseurs recherchant des plus petits volumes.

En Régions, les marchés de bureaux sont en repli significatif (-19 %), avec des baisses marquées à Lyon et Lille, malgré quelques exceptions comme Toulouse et Bordeaux qui montrent davantage de résilience.



Commerce

L'investissement en Commerce franchit de nouveau la barre des 3 milliards d'euros en 2025, affichant une progression de +14 % par rapport à 2024. Le commerce de centre-ville confirme sa position dominante et concentre 56 % des montants engagés, soit près de 1,7 milliard d'euros transactés sur l'année. Paris intramuros se distingue particulièrement, représentant à lui seul plus de la moitié des volumes investis sur le segment. Le marché reste largement animé par des investisseurs européens, à l'exception notable d'un acteur émirati. Parmi les principaux contributeurs aux volumes figurent Mubadala, CDC Investissement Immobilier, Pontegadea et l'URSSAF, qui ont largement soutenu l'activité en 2025.



Industriel

La Logistique et les Locaux d'Activité connaissent un net ralentissement, avec un recul de -18 % des montants investis, après plusieurs années de volumes particulièrement élevés.

En 2025, le marché est dominé par des transactions unitaires, les opérations de portefeuille devenant plus rares. Certaines grosses transactions subsistent néanmoins, comme le portefeuille Logiprime, vendu par OFI Invest à un investisseur belge pour un montant avoisinant les 130 millions d'euros ou encore l'acquisition par AEW d'un portefeuille d'environ 97 000 m² comprenant cinq actifs de logistique urbaine en France pour plus de 100 millions d'euros.



Hôtellerie

L'Hôtellerie affiche une très bonne dynamique, portée par un quatrième trimestre record et une croissance annuelle de +9 % en volumes investis. Le marché repose quasi exclusivement sur des transactions unitaires, qui constituent l'écrasante majorité des opérations. Deux opérations supérieures à 200 millions d'euros ont été signées cette année : la vente de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse et celle de l'hôtel Le Cap Estel sur la Côte d'Azur. Les hôtels 3 et 4 étoiles dominent largement l'activité, tandis que les ventes en VEFA restent marginales. L'Hôtellerie confirme donc son attractivité, soutenue par la reprise du tourisme et l'intérêt des investisseurs pour des actifs offrant une bonne visibilité opérationnelle.





T4 2025

INVESTISSEMENT FRANCE

ÉVOLUTION DES TAUX PRIME

2025 vs 2024

+ 10 pdb
BUREAUX - PARIS QCA

+ 5 pdb
BUREAUX - LYON

- 25 pdb
COMMERCE - PIED D'IMMEUBLE PARIS

0 pdb
LOGISTIQUE

Shutterstock © Number411



TAUX DE RENDEMENT

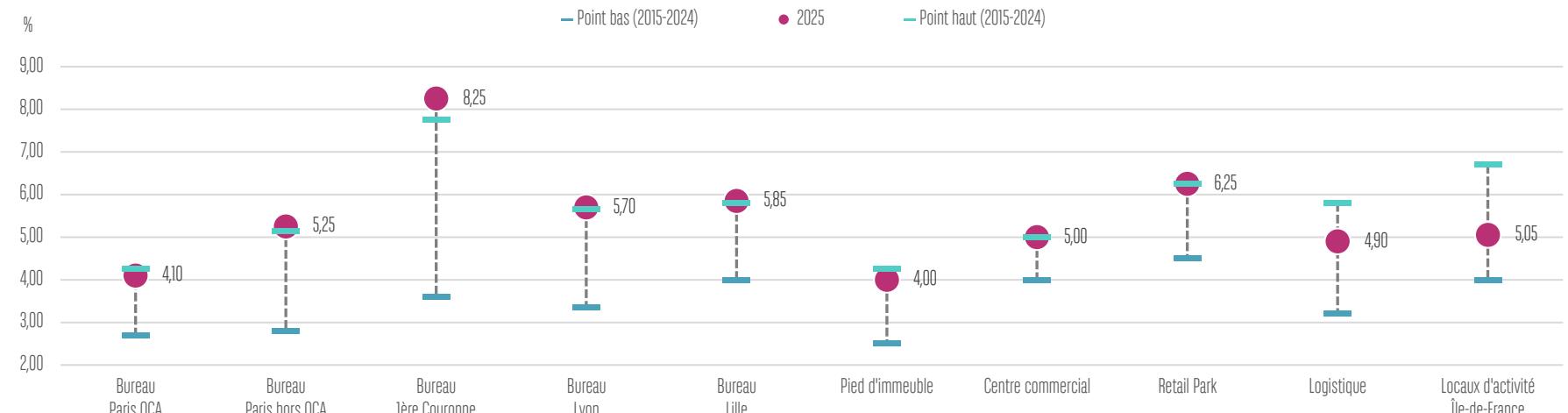
Sur le marché des bureaux en Île-de-France, les taux de rendement prime ont enregistré des décompressions. Paris QCA termine l'année à 4,10%. En Logistique, le taux est resté stable à 4,90%.

La remontée du taux de l'OAT pourrait exercer une pression haussière sur les taux de rendements immobiliers. Cependant, le taux prime parisien pour le Bureau et le Commerce devrait peu réagir : les immeubles phares continueront d'attirer les investisseurs en quête d'actifs emblématiques. Le taux Logistique moyen pourrait remonter davantage car la rentabilité reste une priorité pour ses investisseurs. Enfin, les Bureaux en Régions, qui avaient enregistré une forte hausse des taux en raison d'une plus faible liquidité du marché, devraient disposer d'une marge suffisante pour n'afficher qu'une faible correction au cours des prochains trimestres.



Shutterstock © Gorodenkoff

Taux de rendement prime



BNP Paribas Real Estate - Research



T4 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

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



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'engagent 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. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4 de la loi 70-9 du 02/01/70).

 **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