

REVIEW

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FRANCE S1 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



# S1 2025

## INVESTISSEMENT FRANCE

### CHIFFRES CLÉS

# +3,26 %

OAT 10 ANS (Fin juin 2025)

# +0,6 %

CROISSANCE DU PIB EN FRANCE EN 2025  
(Prévision BNP Paribas - Juillet 2025)



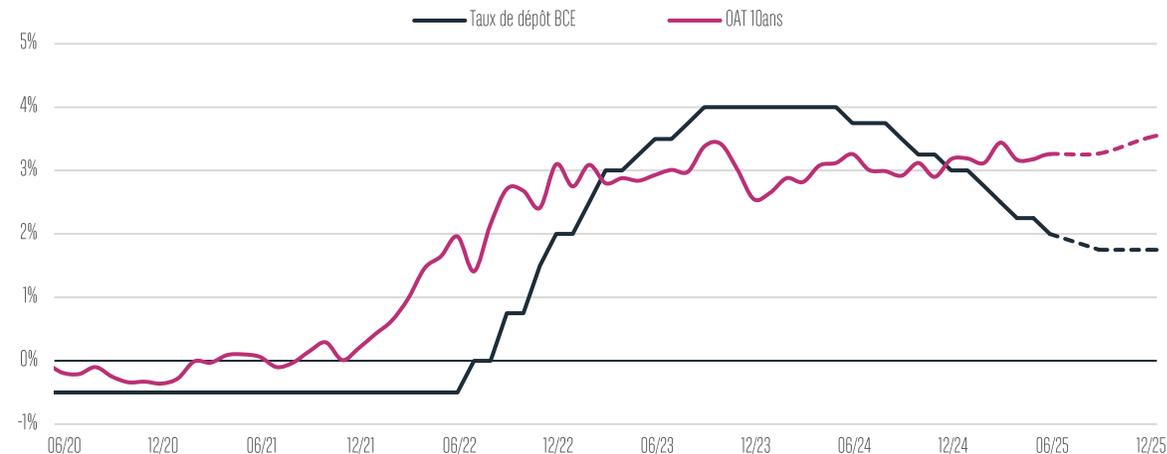
### CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'inflation s'est maintenue entre +0,7% et +0,9% entre février et juin, après une moyenne de +2,0% en 2024. Cette baisse est due à une contribution négative des coûts de l'énergie, et notamment à la diminution du tarif réglementé de l'électricité en février. Bien que l'inflation ne soit plus une préoccupation majeure, les perspectives économiques internationales demeurent particulièrement incertaines. Les projets d'investissement européens, tels que le plan de relance allemand et le programme de défense Readiness2030, devraient néanmoins soutenir la croissance française, qui pourrait progresser de +0,6% en 2025 à +1,1% en 2026.

La Banque Centrale Européenne a réduit ses taux directeurs à huit reprises depuis juin 2024, portant le taux de dépôt à 2,00%. Nous attendons une nouvelle baisse de 25 pbs d'ici la fin de l'année. La BCE a déclaré que l'inflation en zone euro devrait désormais se maintenir sous l'objectif de 2%.

Enfin, après deux années de stabilité autour de 3% puis un sursaut causé par les risques de guerre tarifaire, le taux de l'OAT 10 ans s'est stabilisé à 3,26% fin juin. L'augmentation du volume d'obligations gouvernementales en zone euro pourrait toutefois pousser ce taux à la hausse dans les trimestres à venir.

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

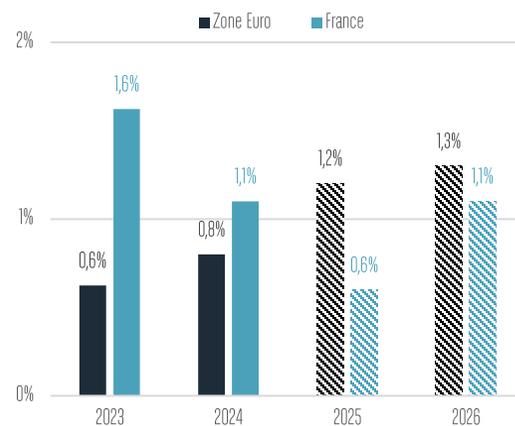


BNP Paribas - Juillet 2025

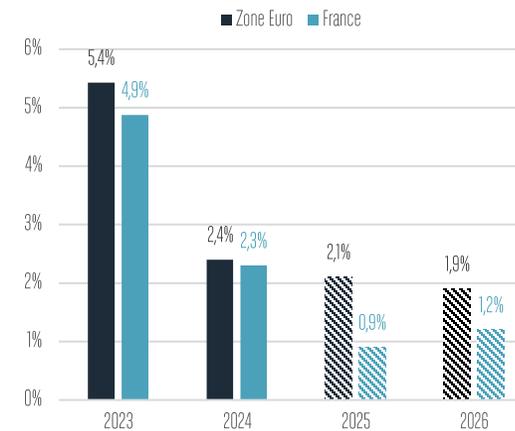


Shutterstock © Number1411

### Croissance du PIB



### Inflation



BNP Paribas - Juillet 2025



# S1 2025

## INVESTISSEMENT FRANCE

Porté par des signaux favorables, le marché cumule 6,8 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France au premier semestre 2025.

### CHIFFRES CLÉS

**6,8 Mds€**  
INVESTIS AU S1 2025

**+11%**  
vs S1 2024

**315**  
TRANSACTIONS RECENSÉES

**22 M€**  
TAILLE MOYENNE DES TRANSACTIONS



### VUE D'ENSEMBLE

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se stabilisent au 2ème trimestre 2025 avec 2,9 milliards d'euros engagés. Au total, sur les six premiers mois de l'année, le marché de l'investissement progresse de +11% sur un an (6,8 milliards d'euros) mais reste bien loin de la moyenne des cinq dernières années (10 Mds€ investis au S1 en moyenne entre 2020 et 2024).

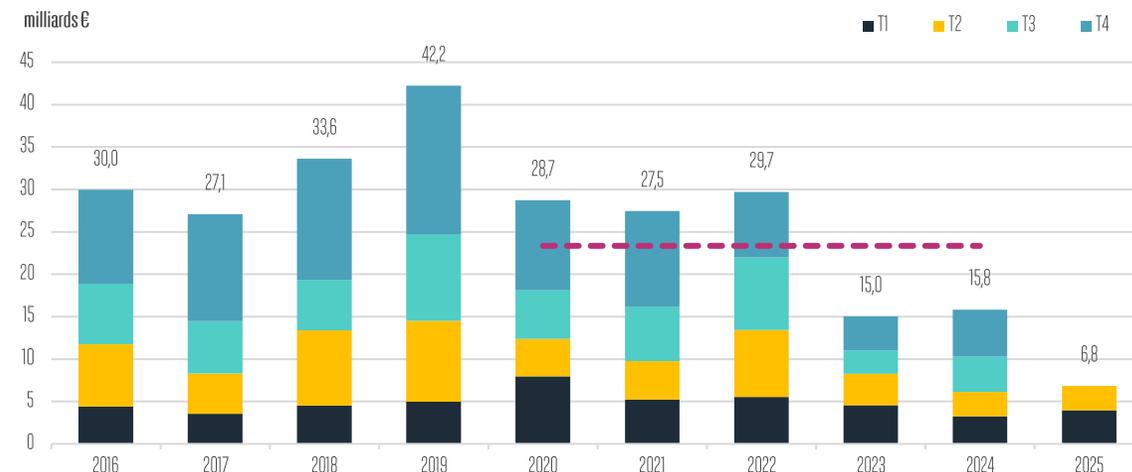
Ce semestre, le marché a bénéficié de 14 transactions supérieures à 100 millions d'euros, représentant un peu plus de 40% des volumes investis.

Les investisseurs restent majoritairement nationaux (70% 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.

En termes de typologie d'acquéreurs, les fonds conservent la première place. Tout comme en 2024, les acteurs privés restent très actifs sur le marché, ainsi que les assureurs-mutualistes. À l'inverse, les SCPI restent en retrait ce semestre et privilégient des actifs unitaires de petite taille.

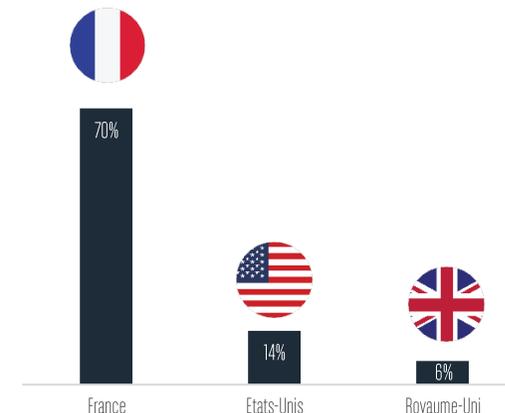
Malgré les incertitudes macroéconomiques et géopolitiques, le marché semble dynamique : les marketings en cours et les promesses de vente sont en nette hausse. Le volontarisme des acteurs du marché, couplé aux baisses successives des taux courts, laissent présager une reprise des investissements pour cette année. Cependant, la remontée de l'OAT 10 ans pourrait être un frein pour certains investisseurs. À ce jour, nous anticipons un atterrissage supérieur à 16 milliards d'euros en 2025, puis une progression plus forte dès 2026.

### Historique des montants investis en immobilier d'entreprise



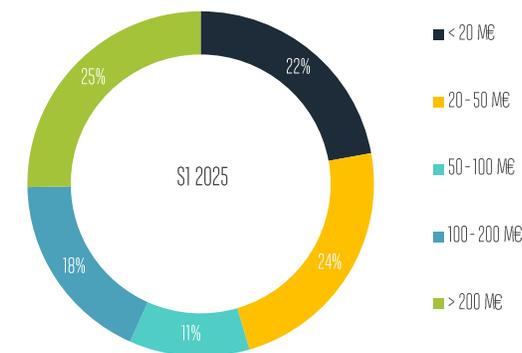
### Nationalités des investisseurs (Top 3)

Toutes classes d'actifs



### Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



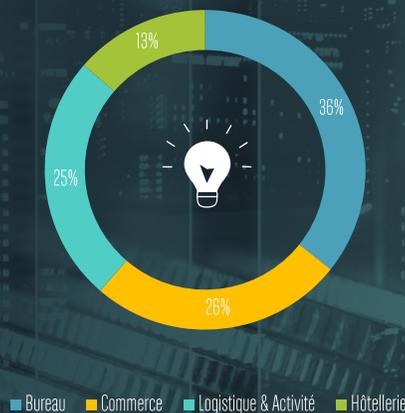


# S1 2025

## INVESTISSEMENT FRANCE

Le Bureau reste la première classe d'actifs en France, grâce essentiellement à une bonne dynamique du marché francilien.

### Répartition des montants engagés au S1 2025



Shutterstock © Number141



## INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

### Répartition des montants investis



BNP Paribas Real Estate / ImmoStat - Research - Juillet 2025

### Transactions significatives

TYPLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Commerce	Portefeuille KERING - France	Ardian	837 M€
Bureau	Tour Trinity - La Défense	Norges IM	348 M€
Bureau / Commerce	Renaissance - Paris 08	URSAFF	310 M€
Logistique	Portefeuille Occident	EQT Exeter	152 M€
Hôtellerie	Hôtel des Grands Voyageurs Paris 06	Privés	≈ 100 M€

#### Bureau

Malgré la recherche de diversification des investisseurs, le Bureau, grâce à sa profondeur de marché, reste la 1<sup>ère</sup> classe d'actifs avec plus de 2,4 milliards d'euros engagés au cours du S1 2025, soit une hausse de 35% par rapport au S1 2024. Cette dynamique s'explique notamment par le retour d'investisseurs sur des volumes plus significatifs dans les quartiers tertiaires établis, ainsi que le fort attrait pour des actifs value-added qui bénéficient d'une excellente localisation. Si le marché francilien s'affiche à la hausse, la situation est tout autre pour les Régions : les investissements tertiaires sont quasiment à l'arrêt, avec moins de 400 millions d'euros engagés sur l'ensemble des métropoles régionales au S1 2025, soit un résultat en baisse de 49%.



#### Commerce

Après un premier trimestre très dynamique, porté par deux transactions majeures (le portefeuille *Kering* et une partie du *Forum des Halles*), le marché marque le pas au deuxième trimestre. Seulement 400 millions d'euros se sont signés entre avril et juin, et ce malgré la cession du centre commercial *Saint-Genis II* pour 146 millions d'euros. Ainsi, les trois transactions supérieures à 100 millions d'euros concentrent 1,2 milliard d'euros, soit 70% des volumes engagés au S1 2025. En dehors de ces transactions majeures, le marché a été animé majoritairement par des cessions de pieds d'immeuble en région parisienne et quelques retail parks dans les villes régionales. Au total, ce sont un peu plus de 60 transactions qui se sont signées depuis le début de l'année.



#### Industriel

Avec un peu plus de 1,7 milliard d'euros, les volumes investis en Logistique et Activité sont stables par rapport aux six premiers mois de 2024 et représentent 25% des montants en immobilier d'entreprise. Ce trimestre est marqué par la signature de plusieurs transactions significatives : le portefeuille *Occident* acheté par EQT EXETER pour plus de 150 millions d'euros, le portefeuille *Sun* vendu par DWS au profit du fonds nord-américain ARES pour 140 millions d'euros, ou encore le portefeuille *Columbia* acquis par AEW pour 120 millions d'euros. Cette dernière acquisition souligne la forte présence des acteurs français (35% du volume investis) sur l'Hexagone, qui recherchent majoritairement des actifs « prime » situés dans les principaux marchés de la dorsale.



#### Hôtellerie

Avec près de 930 millions d'euros engagés au premier semestre 2025, l'Hôtellerie marque un retrait de 38% par rapport au S1 2024. Ce résultat doit cependant être nuancé : l'année 2024 avait été particulièrement fructueuse et le résultat enregistré au S1 2025 reste sur une tendance supérieure à la moyenne quinquennale. Parmi les principales transactions signées ce semestre, notons la cession de l'hôtel des *Grands Voyageurs*, situé dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement parisien pour un montant proche des 100 millions d'euros. C'est la 2<sup>ème</sup> transaction supérieure à 100 millions d'euros actée cette année. Au total, ce sont plus de 60 transactions qui se sont réalisées en hôtellerie en France au cours du premier semestre 2025, dont 38% sur des hôtels 3 étoiles.





# S1 2025

## INVESTISSEMENT FRANCE

### ÉVOLUTION DES TAUX PRIME

S1 2025 vs S1 2024

**- 35 pdb**  
BUREAUX - PARIS QCA

**- 5 pdb**  
BUREAUX - LYON

**- 25 pdb**  
COMMERCE - PIED D'IMMEUBLE PARIS

**- 30 pdb**  
LOGISTIQUE

Shutterstock © Number1411



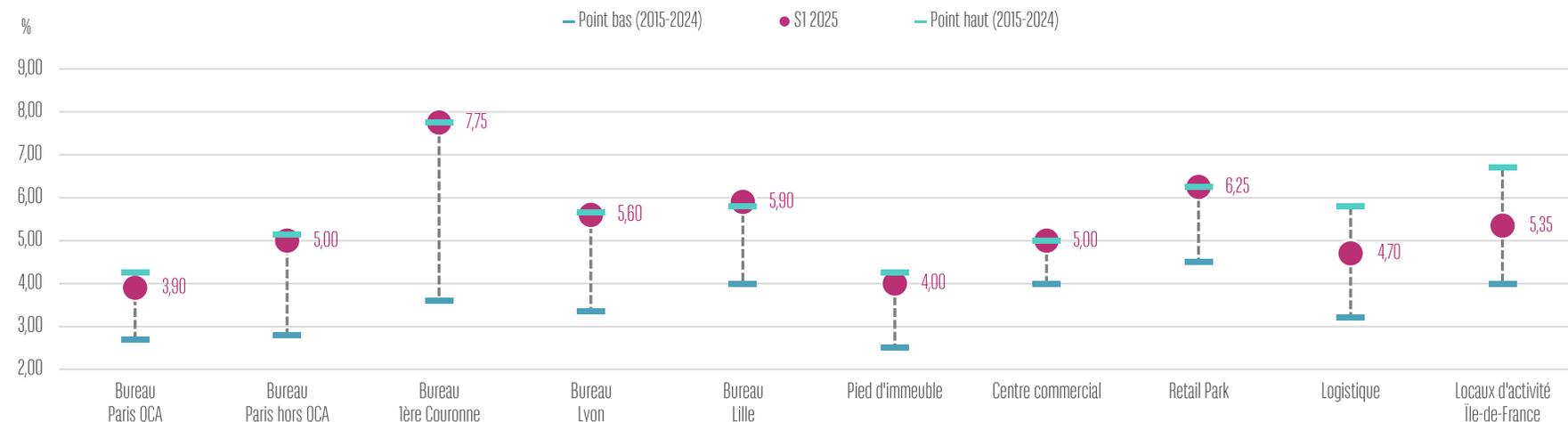
### TAUX DE RENDEMENT

Pour le marché des bureaux en Île-de-France, le rendement prime de référence dans le QCA se stabilise autour de 3,90% au premier semestre 2025. Nous observons cependant une très forte élasticité avec les taux prime affichés en périphérie. Le marché de l'investissement de bureau apparait plus que jamais divisé entre Paris, qui bénéficie du retour des investisseurs et de leurs liquidités, et la périphérie où le marché est encore loin d'être totalement reparti. En Commerce, le taux pour les pieds d'immeubles parisiens se stabilise autour des 4,00%. En Logistique, le taux enregistre une baisse significative ce trimestre, atteignant à 4,70%. Cette compression est le reflet des négociations en cours qui devraient se concrétiser au cours du second semestre.



Shutterstock © Barodenkoff

### Taux de rendement prime



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2025



# S1 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

#### ANNEXY

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 & 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)



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

**#BEYONDBUILDINGS**



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