



Le marché français de l'immobilier tertiaire

T3 2025

OCTOBRE 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 en synergie avec nos trois départements



EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'évaluation des immeubles, 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, résidentiels et d'hôtellerie**. 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'Epargne**.



ÉTUDES & RECHERCHE

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

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| <u>01 – Contexte économique français</u> | 6 |
| <u>02 - Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation</u> | 9 |
| <u>03 - Le marché immobilier tertiaire en Région</u> | 18 |
| <u>04 - Le marché locatif des bureaux en Île-de-France</u> | 25 |
| <u>05 - Le marché des commerces en France</u> | 35 |
| <u>06 - Le marché de l'industriel en France</u> | 39 |

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

Introduction



BÉATRICE DE QUINSONAS,
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

L'incertitude sur le marché de l'immobilier reste de mise encore ce trimestre en considération de la situation économique et politique.

Les volumes d'investissement en France sont estimés à **8,7 milliards d'euros sur les neuf premiers mois de l'année**, soit une hausse de 7 % par rapport à la même période en 2024. Si ce résultat semble encourageant, il reste bien inférieur à la moyenne des neuf premiers mois 2020-2024 estimée à 13,9 milliards d'euros. L'essentiel des volumes ont été engagés au premier trimestre (+69% vs T1 2024) et compense un T3 moins dynamique que l'année précédente (-27% vs T3 2024.)

En Île-de-France, **la situation est plus favorable**, avec des volumes tertiaires sur 9 mois estimés à 5,4 milliards d'euros, en hausse de 55% vs 9M 2024. Bien que ces résultats restent en deçà des performances d'avant crise, les volumes devraient dépasser ceux de 2024. Le bureau à Paris QCA s'est montré particulièrement dynamique, enregistrant, à lui seul, 29% du volume global investi en immobilier d'entreprise en Île-de-France.

Sur le **marché locatif francilien**, la **demande placée de bureaux à septembre 2025 a atteint son plus bas niveau depuis 2020**, soit 1,2 million de m² transacté, représentant un recul **de 8% par rapport à la même période l'année précédente**. En parallèle, **l'offre immédiate est en continuelle augmentation, pour atteindre les 6,1 millions de m²**. Ainsi, son absorption présente une moyenne théorique de 3,6 années, mais reste très variable selon les secteurs :

1 an pour Paris QCA contre 7 ans pour la Seconde Couronne.

Sur le marché locatif en région, les taux de vacance sont plus contenus, notamment à Aix-Marseille et Toulouse. La demande placée est en hausse sur les métropoles toulousaine (+19%), lilloise (+7%) et bordelaise (+7%). Quant à l'absorption théorique, elle oscille entre 1,5 année pour Toulouse et 2,5 années pour Lyon.

En ce qui concerne le **commerce**, les volumes d'investissement sont en hausse sur 9 mois, notamment grâce à la transaction d'un portefeuille d'envergure au T1, représentant 37% du volume total en commerce.

Quant à **l'industriel**, un ralentissement de la demande placée est à noter, pénalisée par la conjoncture et l'inéquation de certains actifs vieillissants.

Enfin, la remontée de l'OAT comprime la prime de risque sur Paris QCA, qui se retrouve autour de 60 pb à fin octobre.

Quant au **volume d'investissement en immobilier d'entreprise pour 2025**, il est estimé à **12 milliards d'euros**, en ligne avec 2024. Concernant le marché locatif bureau, le ralentissement à nouveau constaté devrait amener **la demande placée en Île-de-France aux alentours de 1,65 et 1,7 million de m² sur 2025**.

Contexte économique français

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T3 2025

OCTOBRE 2025

2024



Contexte de marché (1)

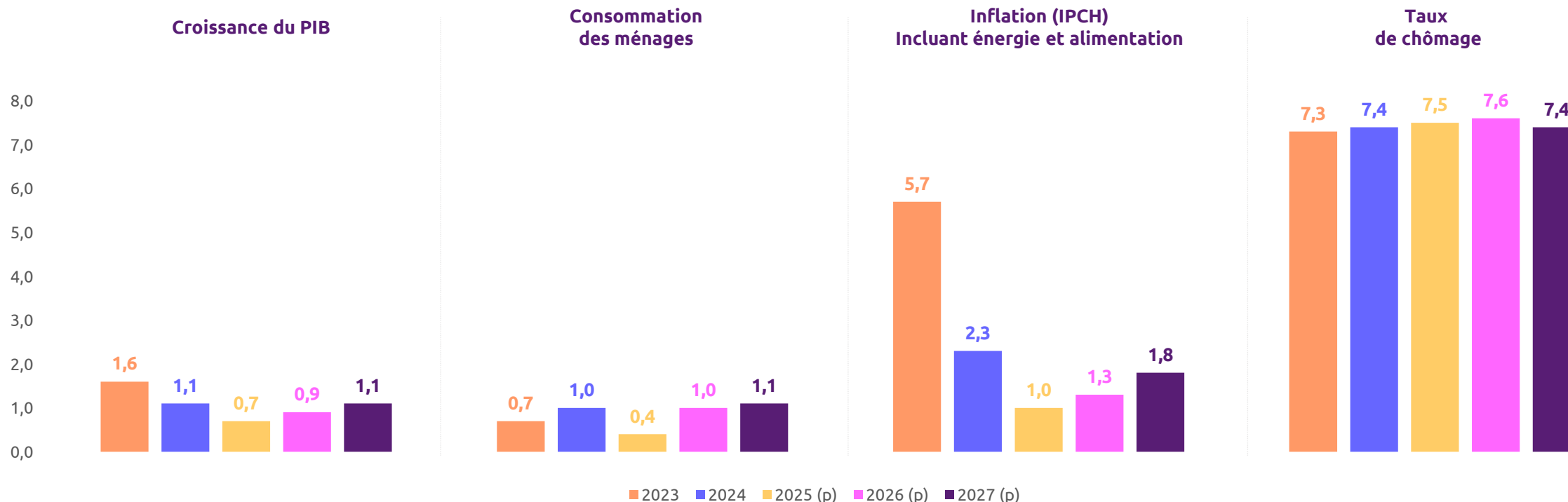
Vers une stabilisation de l'inflation sous les 2% dans les années à venir

- **En 2025, la croissance de l'économie française devrait atteindre +0,7 %, contre +1,1 % en 2024.** Cette baisse de la croissance serait principalement due à une diminution des exportations, influencée par l'augmentation des droits de douane américains, la montée des taux de change et la contraction de la demande en dehors de la zone euro. **En 2026, la croissance du PIB devrait progresser modérément à 0,9 %, puis atteindre 1,1 % en 2027,** soutenue par une consommation des ménages plus forte et un redémarrage des investissements privés, tandis que l'impact du commerce extérieur resterait quasiment nul durant ces deux années.
- Ces prévisions intermédiaires tiennent compte de l'accord commercial établi entre les États-Unis et l'Union européenne le 27 juillet 2025. Cependant, dans un contexte national plus incertain après le rejet du vote de confiance, les projections envisagent une politique budgétaire permettant d'atteindre **un déficit de 5,4 % du PIB en 2025.**
- Après une période de forte inflation, **l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) devrait se fixer en moyenne à 1 % pour l'année 2025.** Ce **ralentissement notable** serait principalement dû à la réduction des tarifs réglementés de l'électricité en début d'année. En 2026, une légère hausse de l'inflation totale est prévue, atteignant 1,3 % en moyenne annuelle, influencée par l'augmentation des prix alimentaires et une contribution énergétique moins négative. **L'inflation devrait continuer d'augmenter en 2027 pour atteindre 1,8 %, se rapprochant ainsi de la barre des 2 %.**
- **Le taux de chômage devrait légèrement croître jusqu'en 2026, atteignant 7,6 %,** avant de se stabiliser à un niveau comparable à celui de 2024.

Contexte de marché (2)

Une croissance attendue positive mais modérée en 2025

Indicateurs économiques | France, en %





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

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

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T3 2025

OCTOBRE 2025



Chiffres clés sur les 9 premiers mois 2025

8,7 Mds €

investis en France
en immobilier
d'entreprise

+7%

Vs. 9M 2024

62 %

réalisés en Île-de-
France

VS

42%

au 9M 2024

4,00 %

Taux Prime Bureaux
Paris QCA

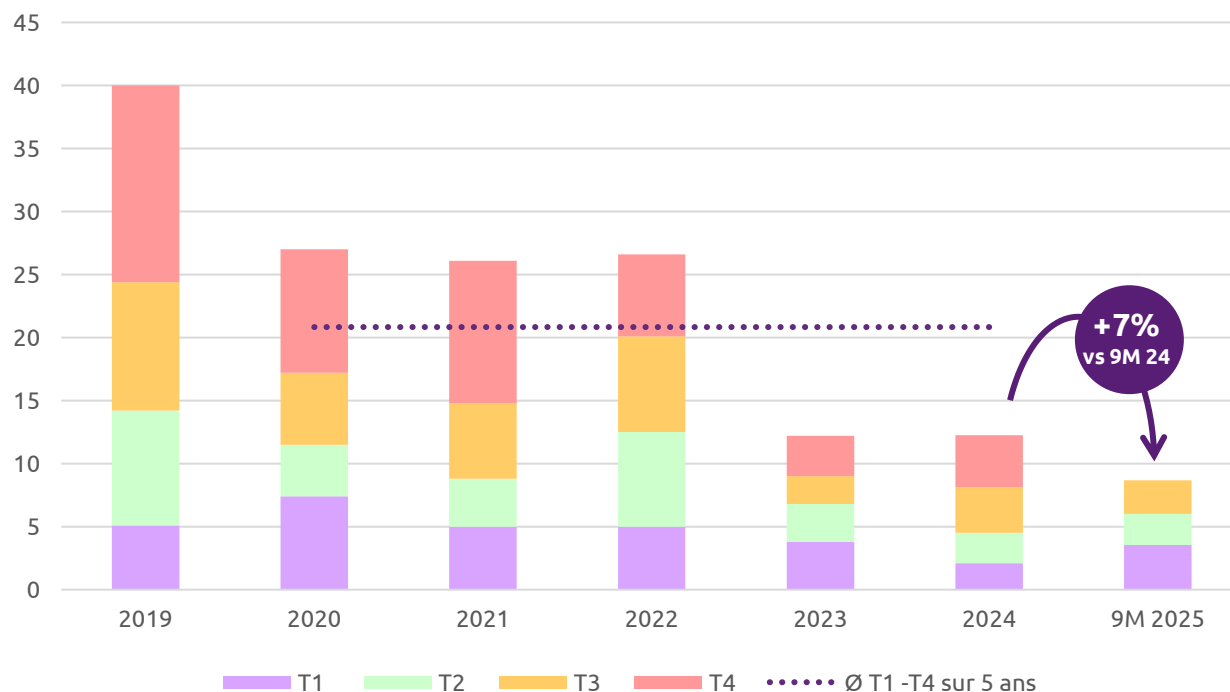
-25 pb

Vs. T3 24

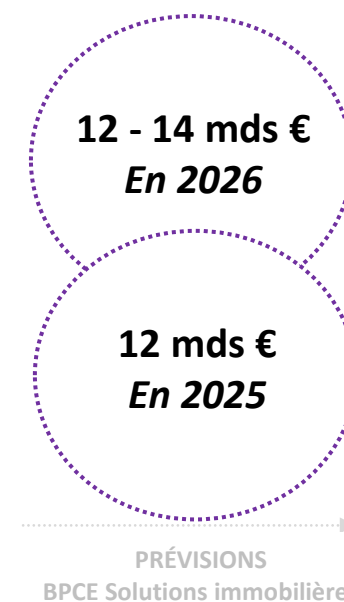
Marché de l'investissement en France

Une augmentation des volumes engagés sur un an, malgré un 3^{ème} trimestre moins dynamique que l'an dernier

Évolution des volumes tertiaires investis en France par trimestre
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



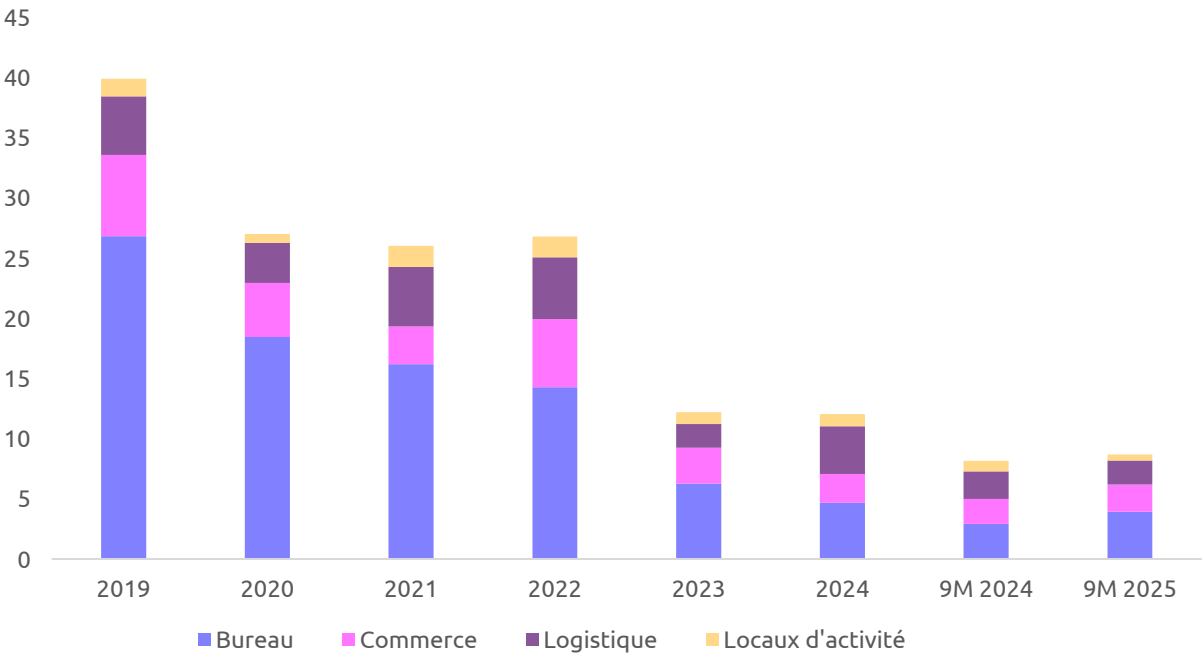
Prévisions annuelles des volumes investis en France
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



Marché de l'investissement en France

Les bureaux et les commerces montrent un certain dynamisme sur les 9 premiers mois

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

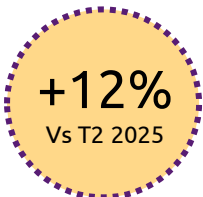


9M 2025

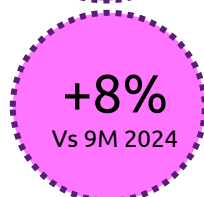
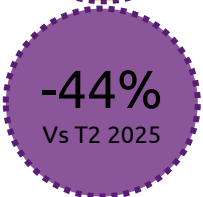
T3 2025



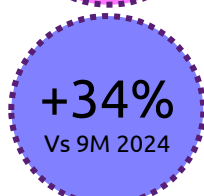
Activité



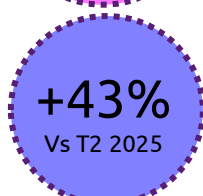
Logistique



Commerce



Bureau

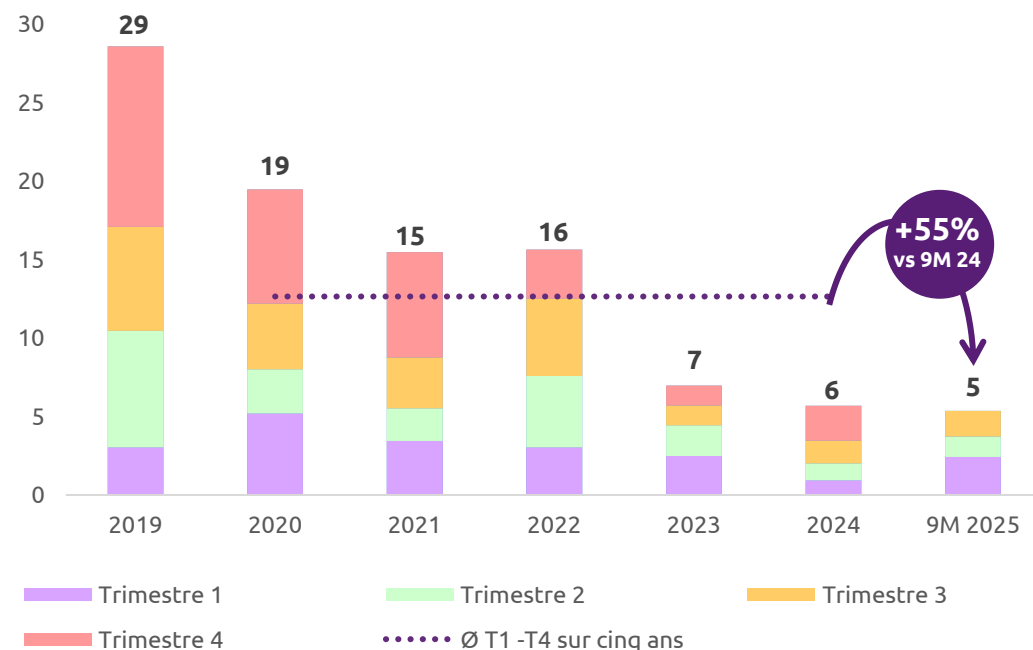


Marché de l'investissement en France – Zoom Île-de-France

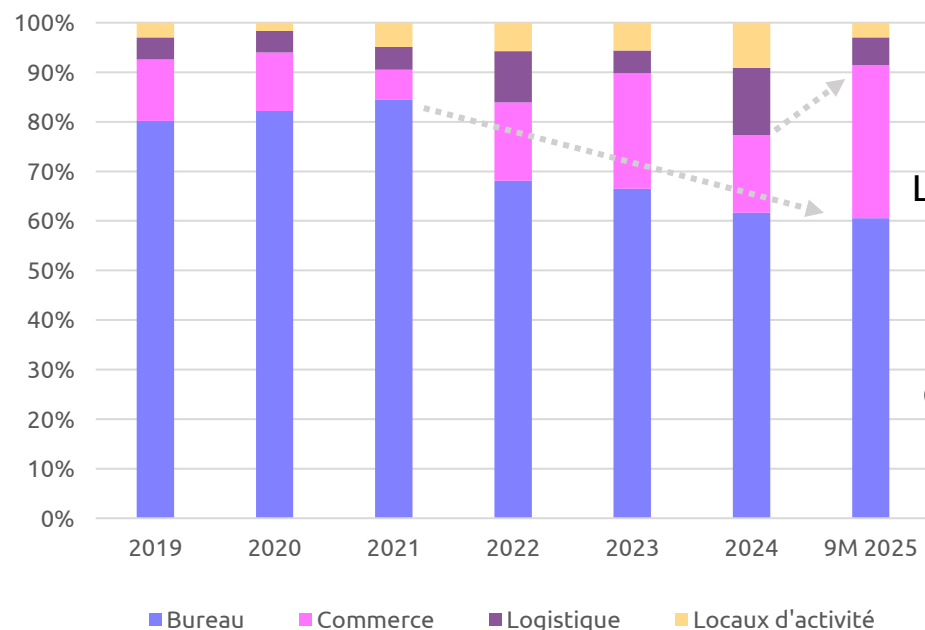
En Île-de-France : +55% de volumes d'investissement vs 9M24

Le commerce et le bureau représentent plus de 90% des volumes investis

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 %)



9M 2025

Activité

-46%
Vs 9M 2024

Logistique

-45%
Vs 9M 2024

Commerce

+112%
Vs 9M 2024

Bureau

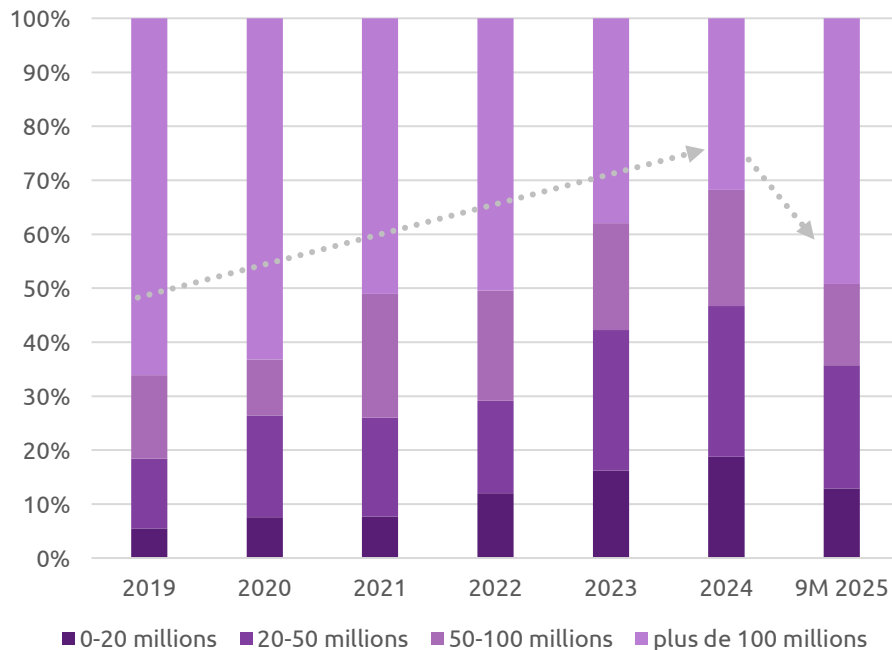
+76%
Vs 9M 2024

Marché de l'investissement en France – Zoom Île-de-France

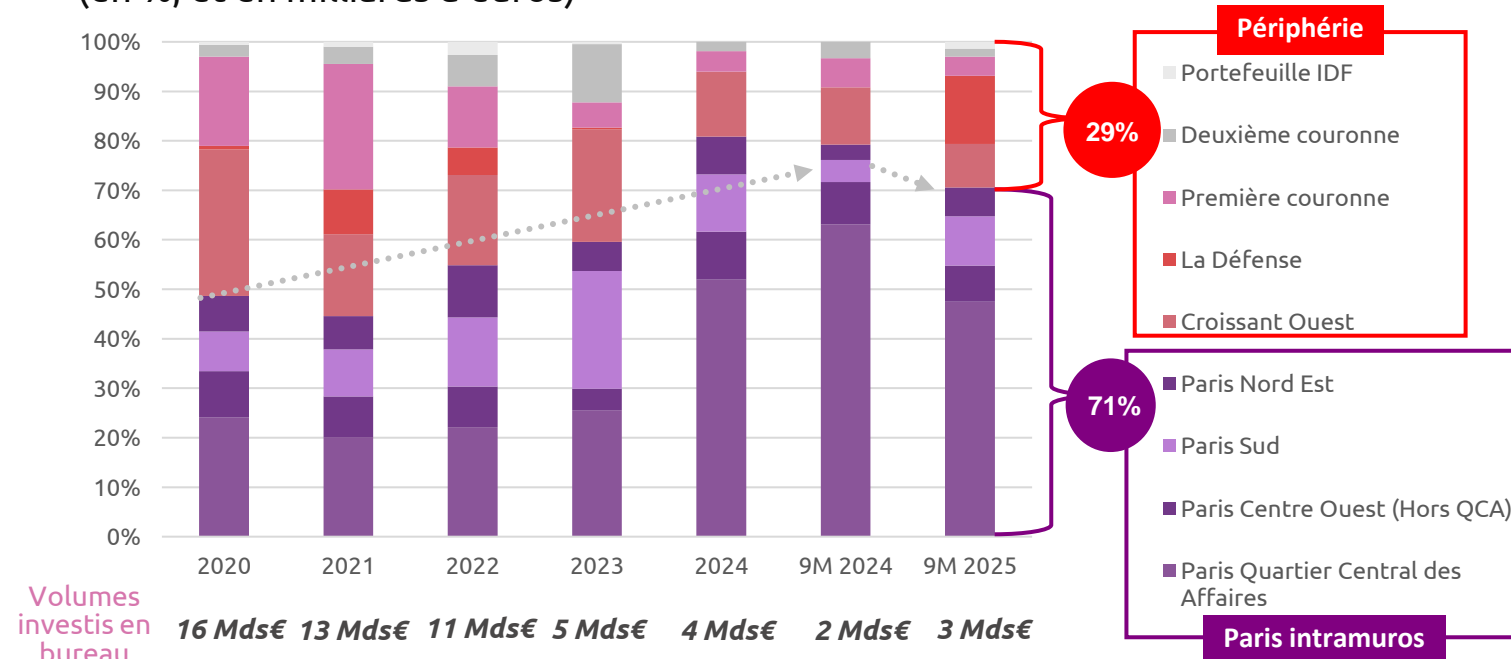
Les transactions de plus de 100M€ signent leur retour en 2025

La moitié des investissements bureaux en IDF se situent dans le QCA, soit 1,5Md€

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)



Grandes transactions tertiaires en deuxième partie d'année 2025

T3



Bureaux
Le Solstys
38-46 rue du Rocher
75008 Paris

Acquéreur : Gecina

Cédant : Deka Immobilien

Surface : 32 200 m²

Montant : 435 M€

T3



Commerces / Bureaux
88 rue de Rivoli
75004 Paris

Acquéreur : Immobilière
Dassault

Cédant : PIMCO Prime Real
Estate

Surface : 6 500 m²

Montant : 96 M€

T3



Commerces / Bureaux
223 rue St-Honoré
75001 Paris

Acquéreur : Pontegadea

Cédant : Hines

Surface : 3 700 m²

Montant : 170 M€

A venir au T4



Bureaux / Retail / Résidentiel
112 Av. Kléber
75116 Paris

Acquéreur : Blackstone

Cédant : Union Investment

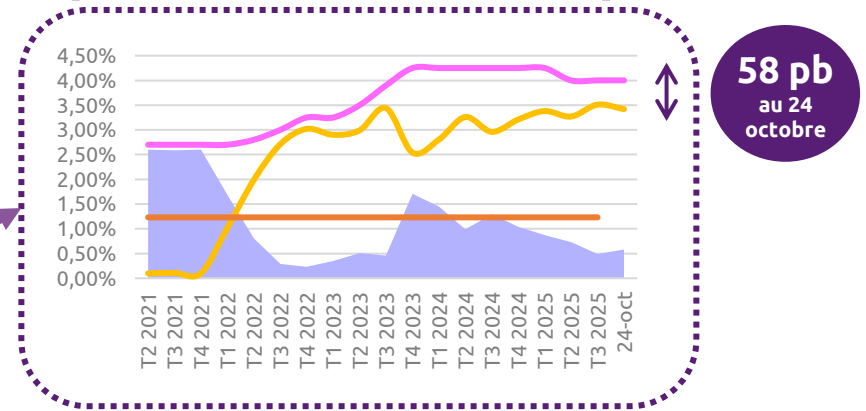
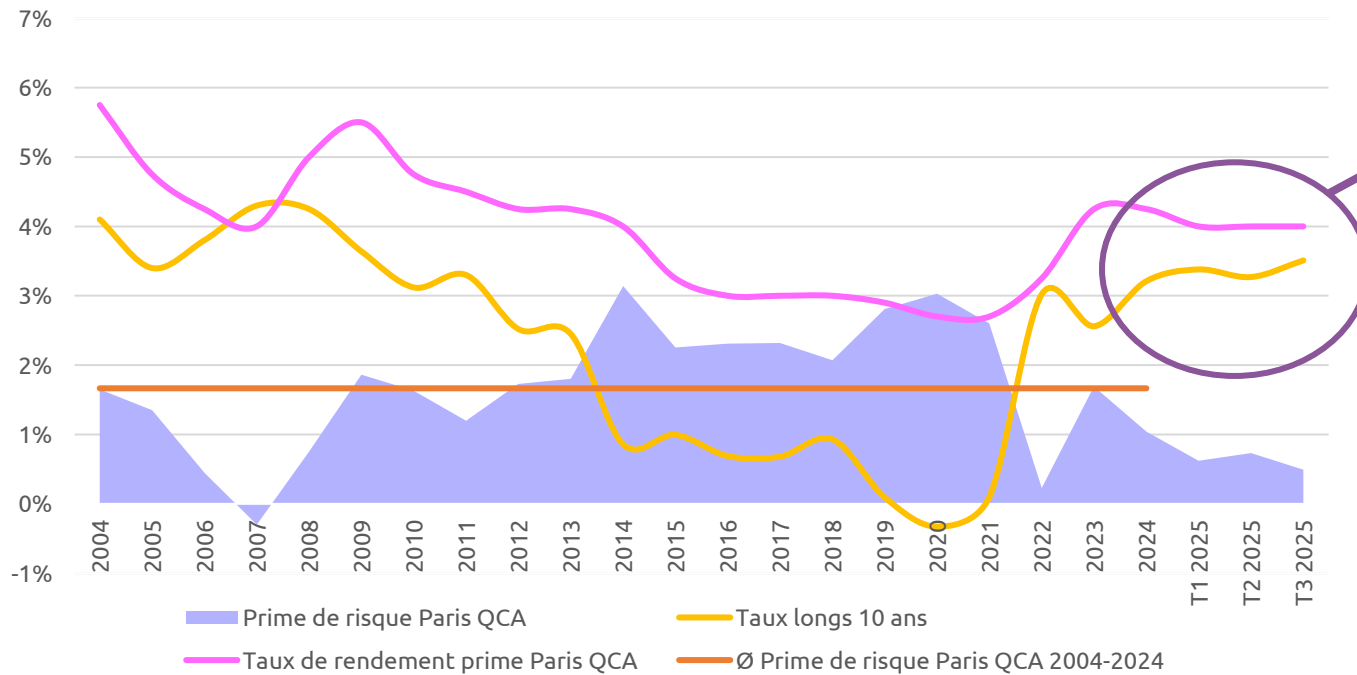
Surface : 42 000 m²

Montant : 700 M€

Prime de risque autour de 50 pb fin octobre 2025

Au cours du T3 2025, l'OAT a atteint jusqu'à 3,62 %, soit le plus haut niveau depuis 2011
Fin-octobre, l'OAT est en baisse, permettant une prime de risque au-dessus des 50 pb

Évolution de la prime de risque



58 pb
au 24
octobre

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 sur les neuf premiers mois 2025

Le montant d'investissement cumulé à septembre 2025 en France est en hausse par rapport à la même période en 2024 et s'établit à 8,7 milliards d'euros. Toutefois, il reste bien en deçà de la moyenne quinquennale estimée à 13,9 milliards d'euros.

En ce qui concerne le T3 2025, le bilan est plus mitigé : les volumes sont en baisse de 27% vs T3 2024, montrant un faiblissement du certain engouement constaté au T1 2025.

En revanche, on notera une légère amélioration des volumes investis entre le T3 2025 et le T2 2025.

INVESTISSEMENT FRANCE AU 9M 2025

8,7 Mds €

+7 % vs 9M 2024

Les investissements sur les 9 premiers mois 2025 en Île-de-France sont estimés à 5,4 milliards d'euros, en nette augmentation de 55 % par rapport à la même période en 2024.

Ces 9 mois ont été principalement portés par les transactions à plus de 100M€, ces dernières représentant près de la moitié du volume total.

Pour le bureau, le secteur le plus représenté est Paris QCA qui représente à lui seul 48% des volumes investis en IDF.

INVESTISSEMENT IDF AU 9M 2025

5,4 Mds €

+55 % vs 9M 2024

La hausse de l'OAT a détérioré de nouveau la prime de risque durant le T3 2025.

À la fin du troisième trimestre, le spread entre le taux de rendement Prime Paris QCA (4,00 %) et l'OAT 10 ans (3,51 %) s'établit ainsi à 49 points de base.

La prime de risque remonte légèrement à fin-octobre, à 58 pb.

PRIME DE RISQUE

< 50 pdb

en baisse par rapport au T2 2025



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché immobilier tertiaire en Région

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T3 2025

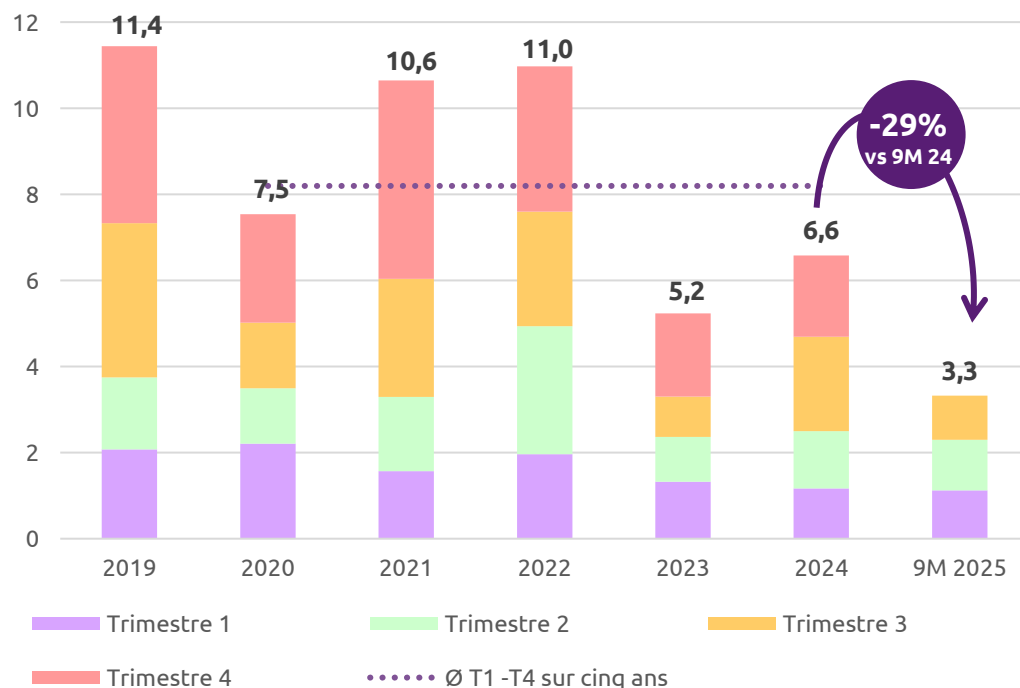
OCTOBRE 2025



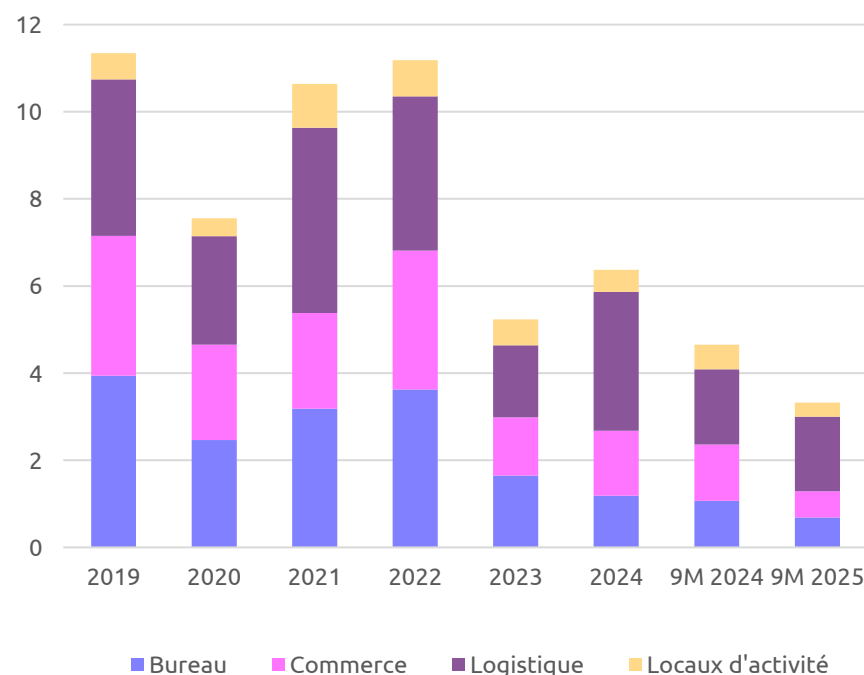
Marché de l'investissement en région

Des volumes en baisse en région au T3 Investissements en logistique constants

Évolution des volumes tertiaires investis en région par trimestre (tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



Répartition des volumes tertiaires investis en région (par typologie d'actifs, en milliards d'euros)



9M 2025

-43%
Vs 9M 2024

-1%
Vs 9M 2024

-53%
Vs 9M 2024

-36%
Vs 9M 2024

Activité

Logistique

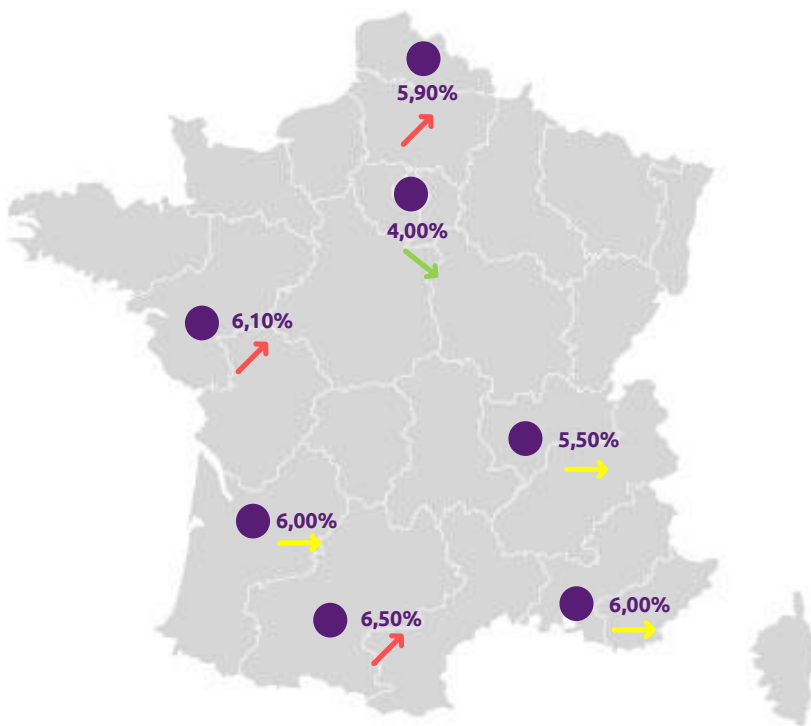
Commerce

Bureau

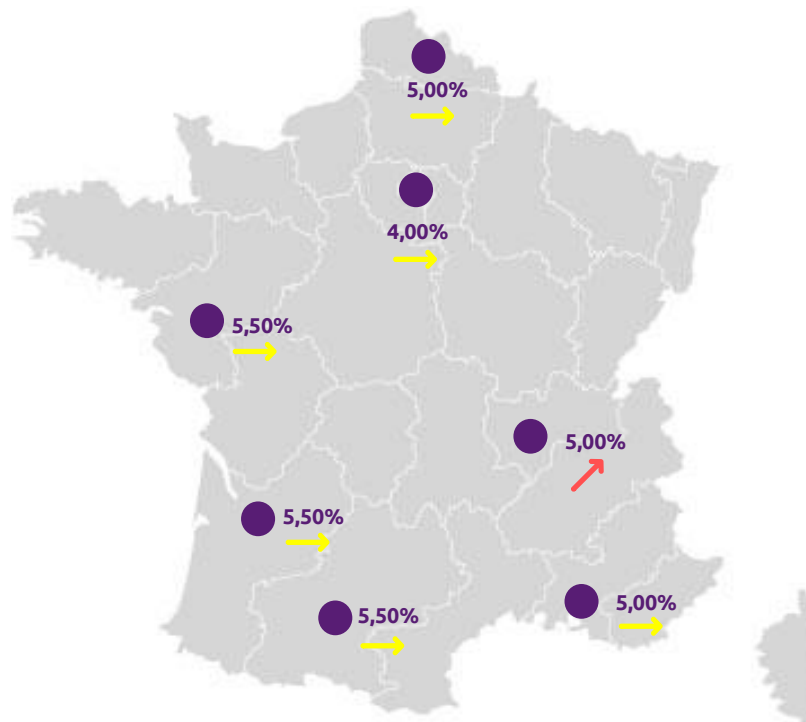
Evolution des taux en région

Une correction des valeurs plus marquée sur le bureau

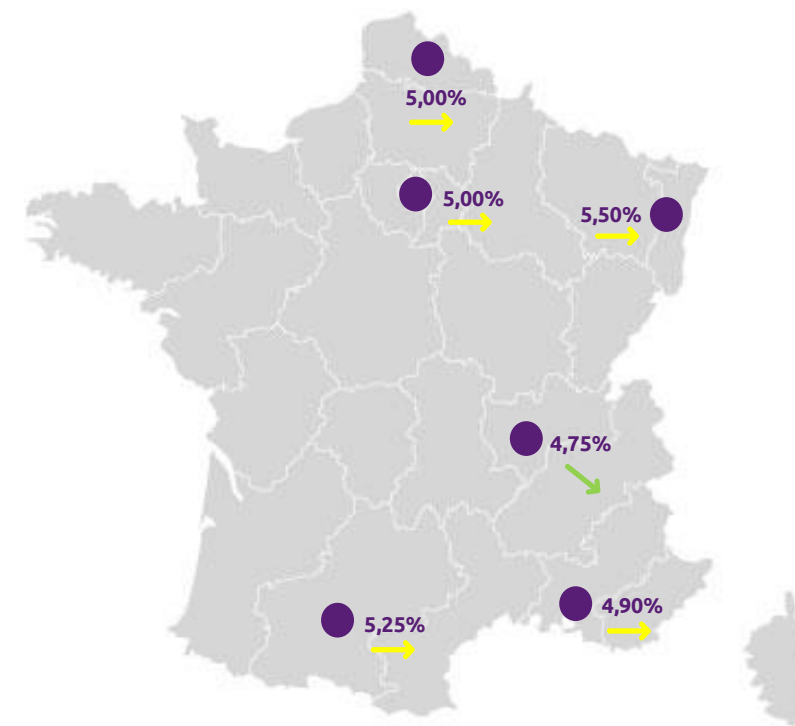
Taux Prime des bureaux en France
T3 2025



Taux Prime des commerces en France
T3 2025



Taux Prime de la logistique en France
T3 2025

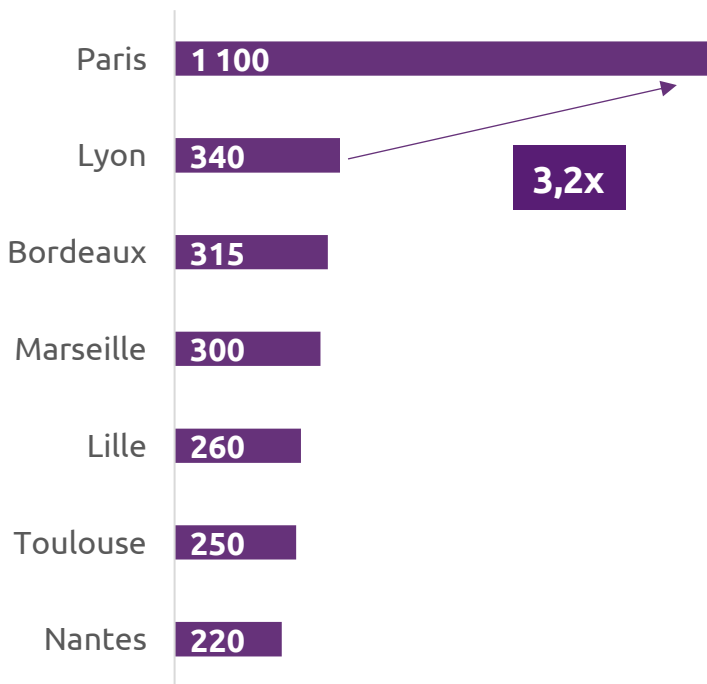


Evolution annuelle des taux
Prime au T3 2025

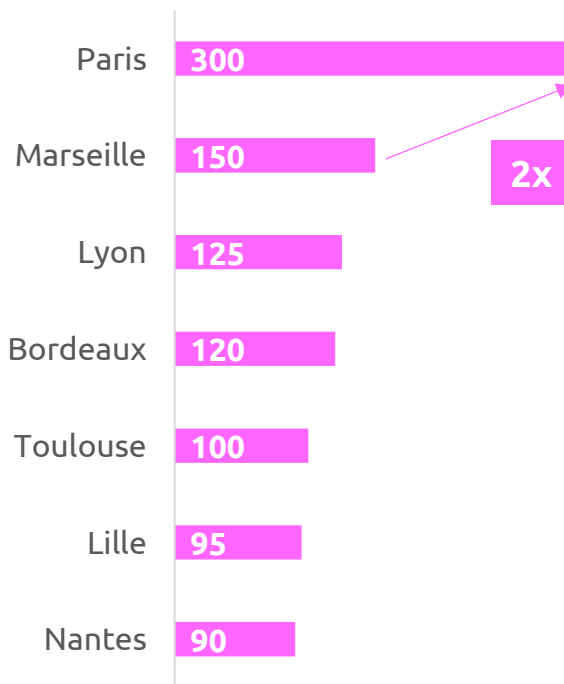
Bureaux – Loyers Prime et Secondaires par ville

Des écarts plus réduits entre Paris et certaines métropoles régionales pour les loyers secondaires

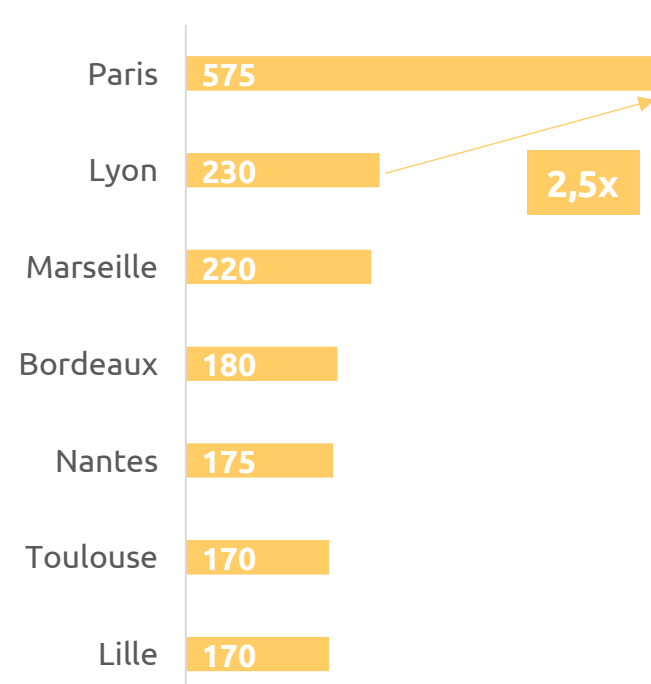
**Loyers des bureaux français
Prime | T3 2025**



**Loyers des bureaux français
Secondaire plancher | T3 2025**



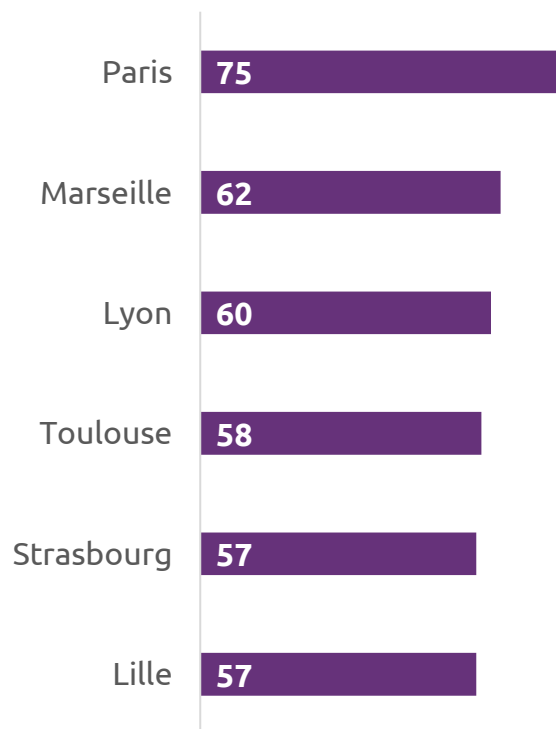
**Loyers des bureaux français
Secondaire plafond | T3 2025**



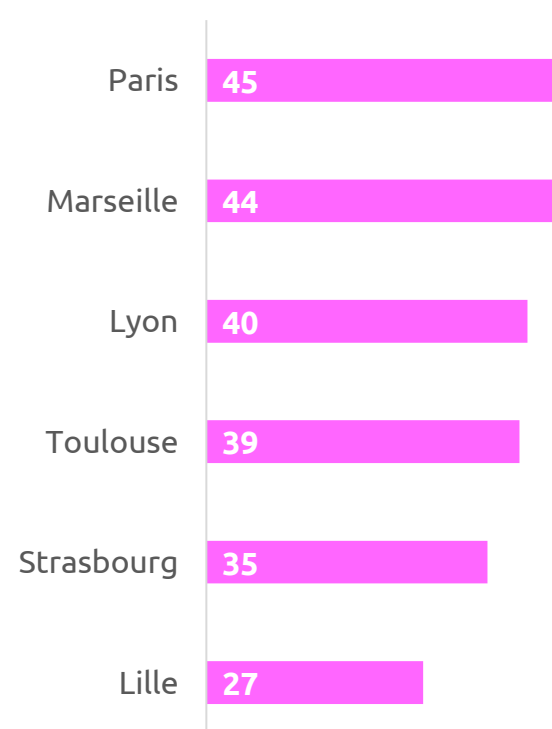
Logistique - Loyers Prime et Secondaires par ville

Une dispersion faible des loyers en logistique

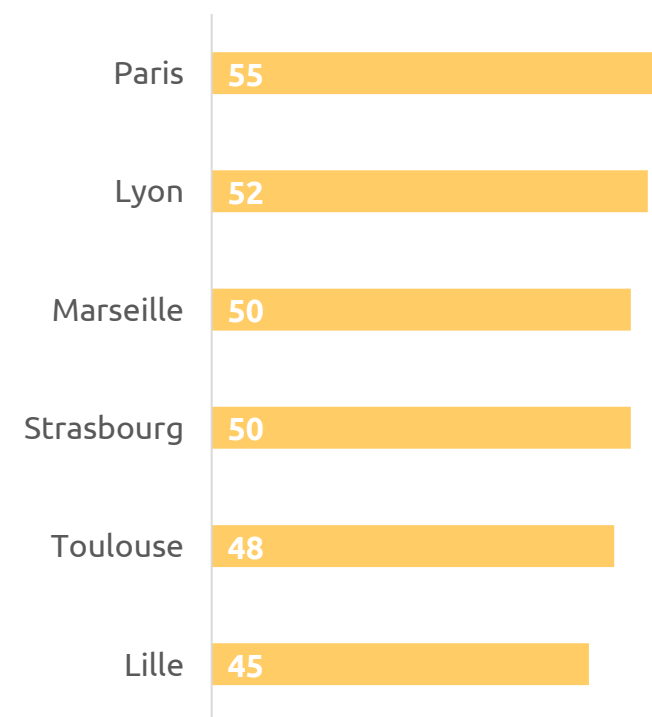
Loyers des entrepôts français
Prime | T3 2025



Loyers des entrepôts français
Secondaire plancher | T3 2025



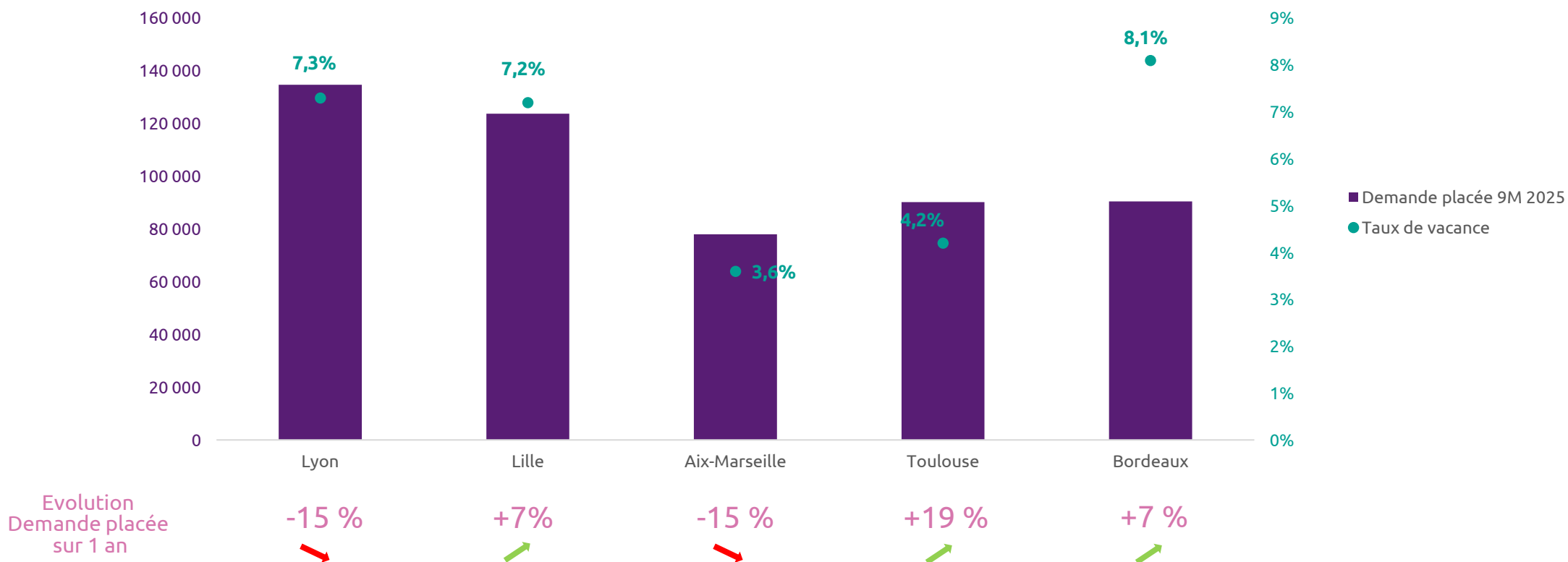
Loyers des entrepôts français
Secondaire plafond | T3 2025



Demande placée des bureaux en Région

Des situations hétérogènes, selon les localités

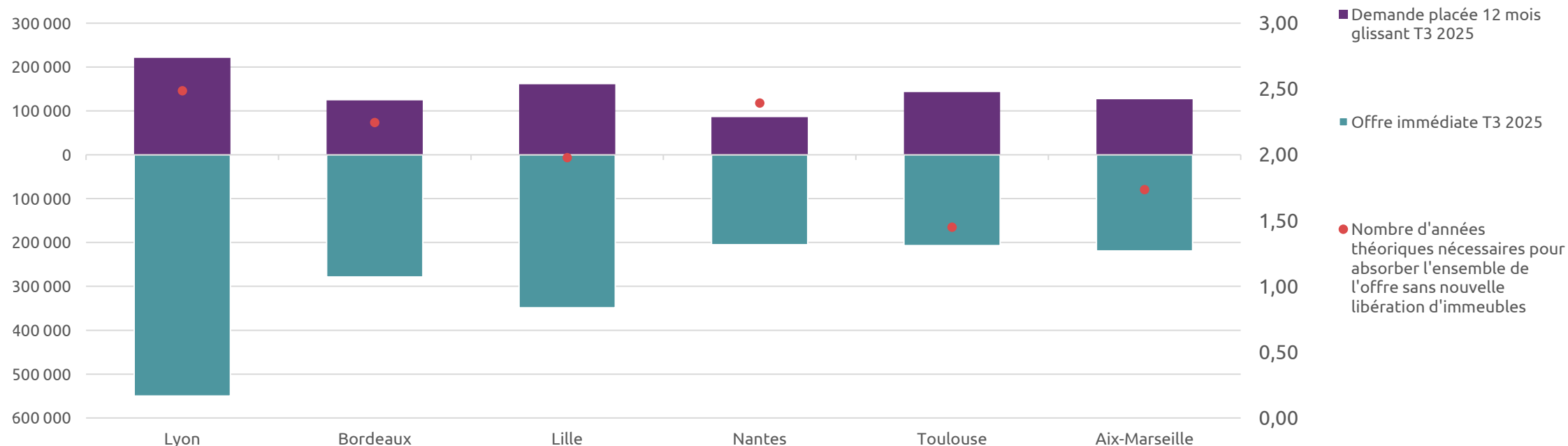
Demande placée en région au 9M 2025 (en m²)



Absorption des bureaux en Région

En région, une dispersion de l'absorption allant de 1,5 à 2,5 années

Absorption théorique en région au T3 2025





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T3 2025

OCTOBRE 2025

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

Un volume transacté en baisse sur les 9 premiers mois de l'année

- Sur les neuf premiers mois de l'année 2025, **la demande placée s'est établie à 1,2M m², en recul de 8% par rapport à la même période en 2024. Ce niveau est le plus bas enregistré depuis 2020, soulignant ainsi les défis auxquels le marché est confronté.**
- Concernant la ventilation par taille de transaction, tous les segments enregistrent une tendance baissière. Les grandes surfaces sont les plus impactées par cette baisse : -16% en termes de demande placée par rapport à la même période contre -4,5% en moyenne pour les petites et moyennes surfaces.
- En termes de localité, le **QCA continue de démontrer son attractivité, enregistrant une performance similaire à la même période en 2024** (254 000 m² placés). **Déjouant les tendances constatées en Île-de-France, les grandes surfaces se portent bien dans le quartier d'affaire avec une hausse de 13% sur un an.**
- Paris Sud enregistre la plus forte baisse de sa demande avec -58% sur un an : **son sous-secteur du 12^{ème} et 13^{ème} arrondissements a grandement pénalisé le résultat global** avec une baisse de 72% de sa demande placée, en raison de l'absence de grande transaction en 2025 et de la prise à bail en 2024 iconique de 40,000 m² de The Good One qui avait renforcé les résultats. **Paris Nord Est et la première couronne se sont distingués sur cette période, avec des hausses respectivement de 36% et 28% de surfaces transactées** (9M 2025 vs 9M 2024).
- Pour la première couronne, c'est notamment la première couronne sud qui a surperformé, plus précisément sur le segment des grandes transactions. On citera des transactions d'envergure telles que la prise à bail du ministère de l'Éducation nationale à Gentilly pour une surface de 38 000m² au T2 ou celle de Safran à Vanves pour un peu moins de 10 000m² au T3. Pour finir, **la demande placée à fin 2025 devrait être comprise entre 1,65 et 1,7 million de m², et en légère baisse en 2026, entre 1,5 et 1,6 millions de m².**
- En parallèle, **l'offre disponible est en continuelle augmentation et atteint la barre des 6 millions de m²** (+ 17% au T3 2025 vs T3 2024). C'est Paris QCA qui enregistre la plus forte hausse de son offre (+80% en un an), si le secteur bénéficie de bons fondamentaux, cette forte hausse pourrait amener à une contraction des loyers, qui se sont envolés depuis début 2024. Au global, il en résulte **qu'en termes d'absorption de l'offre, l'Île-de-France atteint 3,6 années théoriques en moyenne, allant d'une année pour le secteur Paris QCA à 7 années pour la seconde couronne.**

**Prise à bail par Safran pour 10 000m²,
Immeuble 360, 92170 Vanves**



Chiffres clés à fin septembre 2025

Augmentation continue du stock et de la vacance

1 192 000 m²

Placés sur les 9M 2025
en Île-de-France

-8 %

Vs. 9M 24

6,1 millions m²

Disponibles au T3 2025
en Île-de-France

+17%

Vs. T3 24

11,0 %

de vacance au T3 2025
en Île-de-France

+156 pb

Vs. T3 24

1 100 €/an/m²

Loyer moyen
Prime
Paris QCA

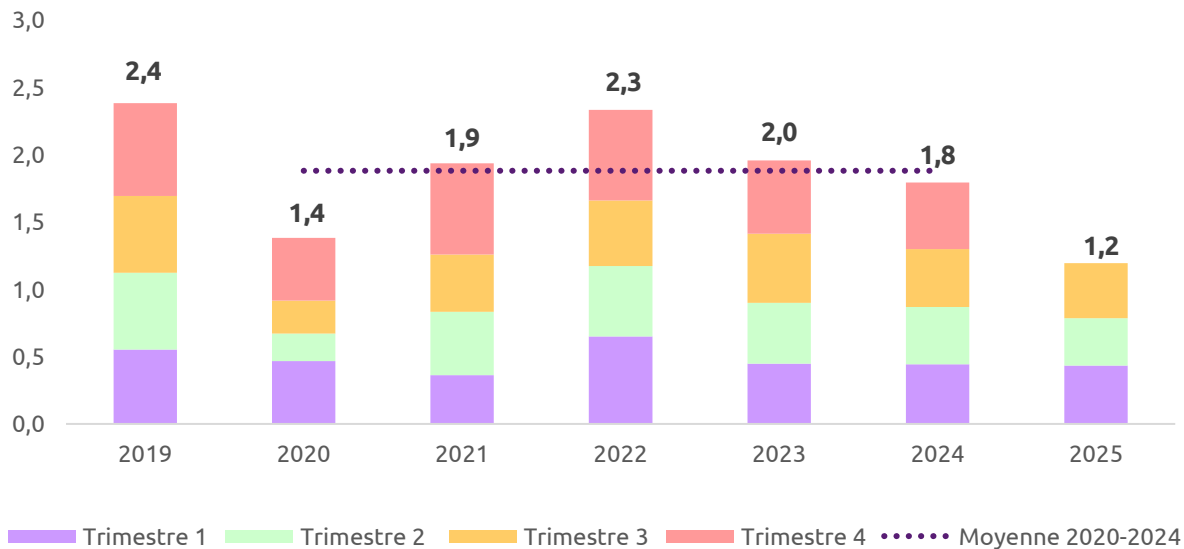
+2,3%

Vs. T3 24

La demande placée en Île-de-France

Les neuf premiers mois confirment la tendance baissière observée depuis 2023

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



- A fin septembre 2025, la demande placée a connu une baisse de **8 %** par rapport à la même période en 2024.
- Sur cette période, le ralentissement a été plus visible sur le deuxième trimestre avec une baisse de **17%** vs T2 2024.
- Sur le troisième trimestre, la baisse a été contenue à 5 % vs T3 2024. Le volume est même en augmentation de 16% par rapport au T2 2025.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

Prévisions annuelles de la demande placée

**1,5 – 1,6 million
de m²
en 2026**

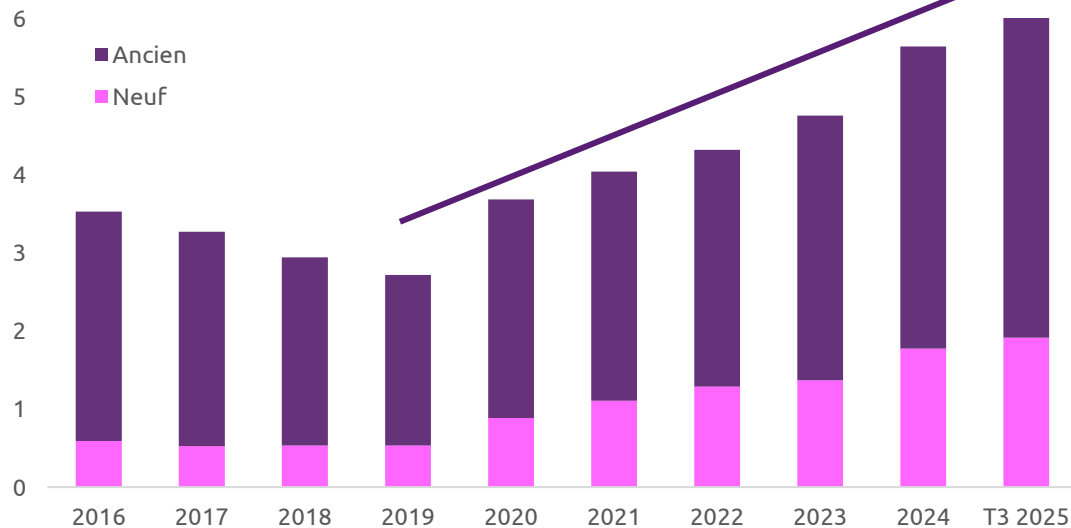
**1,65 – 1,7 million
de m²
en 2025**

PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

L'offre immédiate en Île-de-France

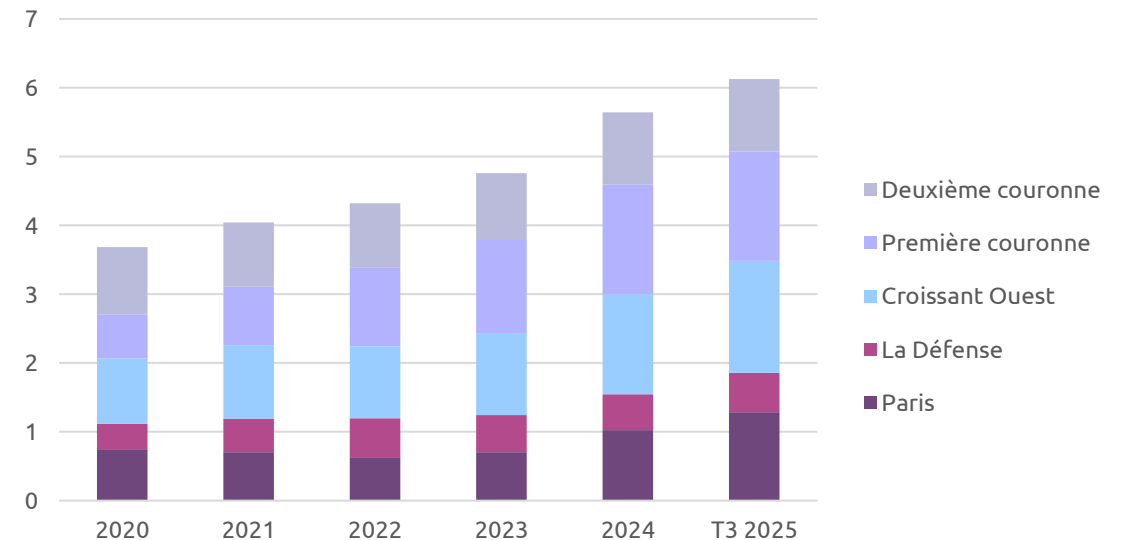
Un stock en augmentation ininterrompue, atteignant les 6,1 millions de m²

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



- L'offre immédiate a été multipliée par 2,5 depuis 2019.
- **Au troisième trimestre 2025, le stock ancien a augmenté de 16% et le stock neuf a augmenté de 20% en un an.**

Répartition géographique de l'offre immédiate
(en millions de m²)



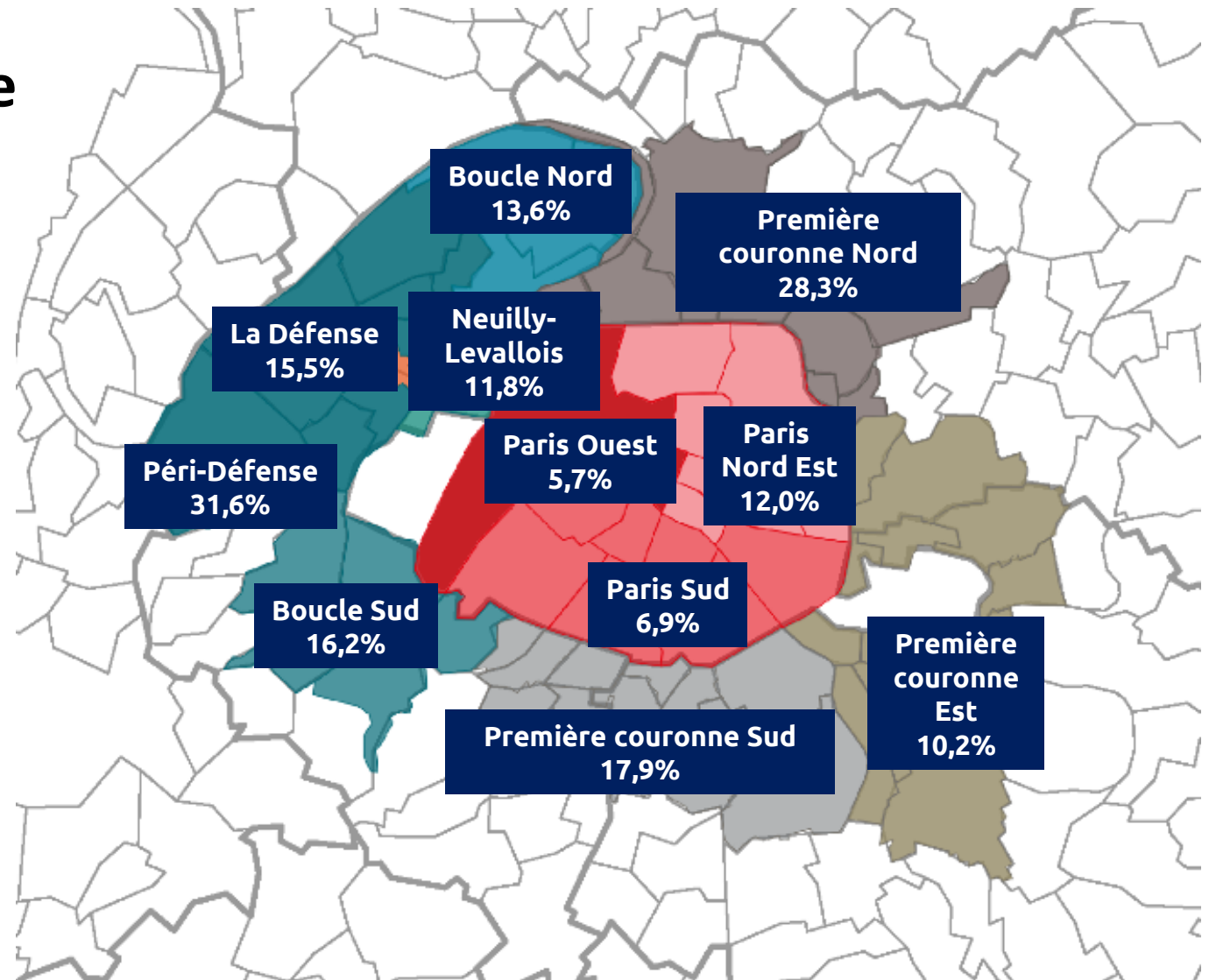
- Au cours des 9 premiers mois de l'année, le secteur ayant connu la plus forte progression est Paris, avec une hausse de 26% de son offre. Le taux de vacance reste toutefois bas, contrairement aux autres secteurs représentés.
- L'offre immédiate de la première et la seconde couronne reste stable sur la même période, après avoir fortement progressé ces dernières années.

Taux de vacance en Île-de-France

+156 pdb de vacance en un an

Taux de vacance en Île-de-France – T3 2025
(en %)

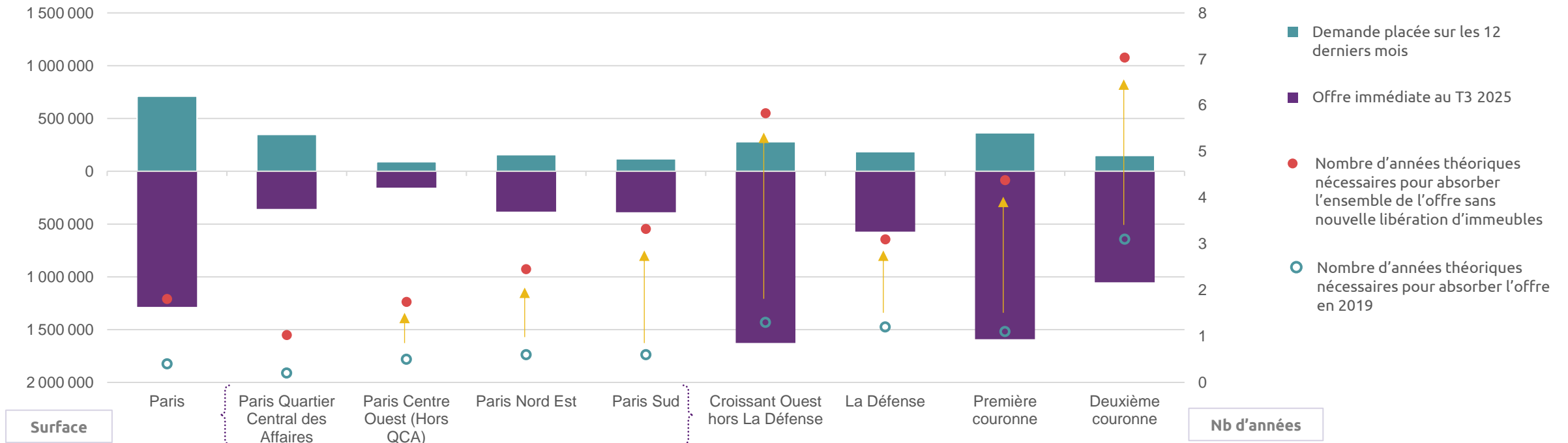
- En Île-de-France, le taux de vacance est estimé à 11,0% contre 9,4% au T3 2024.
- Sur un an, la plus forte progression de la vacance se situe sur le territoire de **Boucle Sud**, la vacance y a progressé de 450 pdb.
- À **Paris**, au global, elle est estimée à 7,2%, en hausse de 210 pdb.



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

Hors Paris et La Défense, l'absorption dépasse les 4 ans sur les autres secteurs Respectivement 6 et 7 ans pour le Croissant Ouest et la Deuxième couronne

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

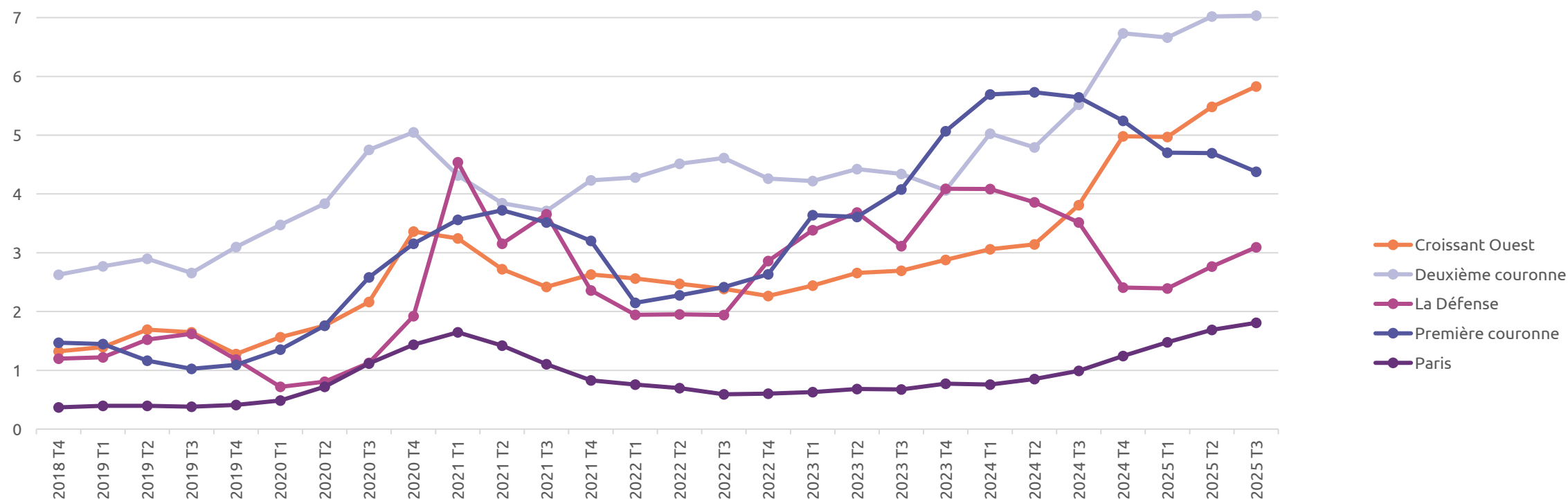


Absorption de l'offre de bureaux en Île-de-France

Augmentation de l'absorption sur tous les secteurs, hormis en première couronne

L'absorption se rapproche des 2 années à Paris

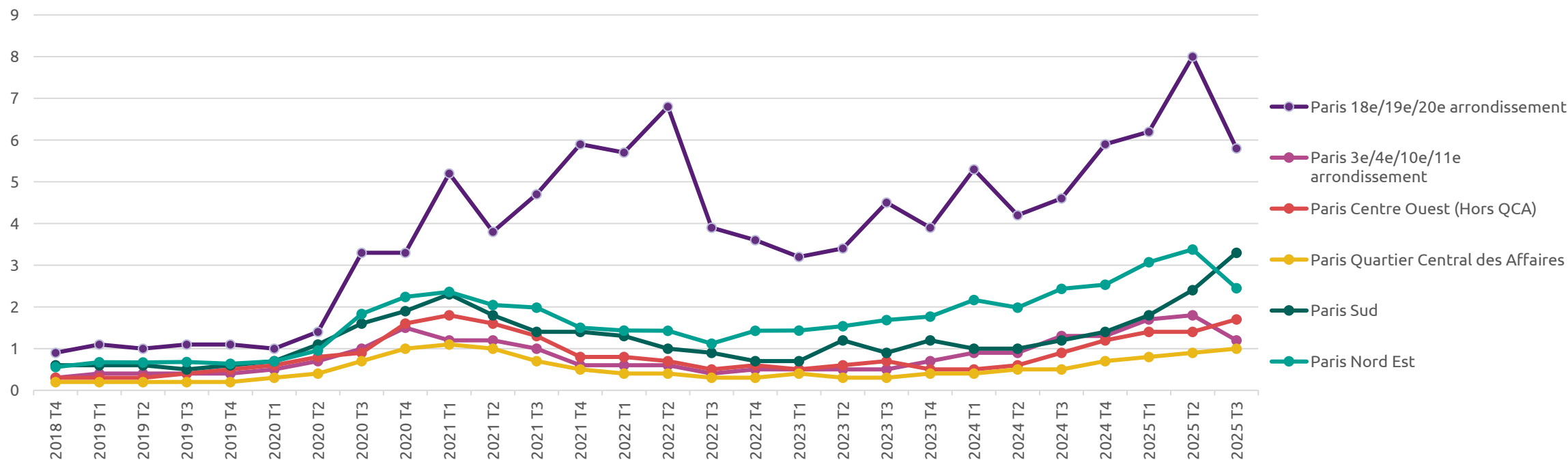
Evolution du nombre d'années théoriques nécessaires pour absorber l'offre de bureaux en Île-de-France



Zoom sur Paris - Absorption de l'offre de bureaux

La situation s'améliore ce trimestre dans les 18,19 et 20ème arrondissement, notamment grâce à une grande transaction locative

Evolution du nombre d'années théoriques nécessaires pour absorber l'offre de bureaux à Paris



Transactions locatives iconiques du 3^{ème} trimestre 2025



Le M
21 Boulevard de la
Madeleine, 75001 Paris

Bailleur : NBIM

Utilisateur : Datadog

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 21 000 m²



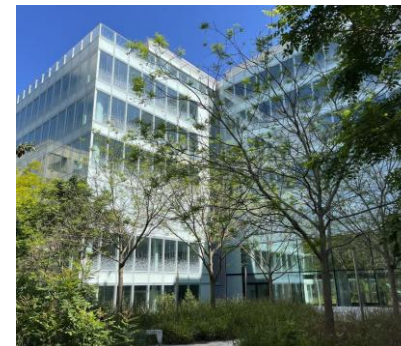
28 avenue de Flandre,
75019 Paris

Bailleur : Gecina

Utilisateur : Decathlon

Loyer facial /m²/an : 550 €

Surface : 15 500 m²



Tempo
57 rue de Villiers, 92200
Neuilly-sur-Seine

Bailleur : OFI Invest Real Estate

Utilisateur : Shiseido

Loyer facial /m²/an : 630 €

Surface : 12 000 m²



86 Boulevard Haussmann,
75008 Paris

Bailleur : Swiss Life AM / NBIM

Utilisateur : Proskauer Rose

Loyer facial /m²/an : 1 250 €

Surface : 3 500 m²



Le marché des commerces en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T3 2025

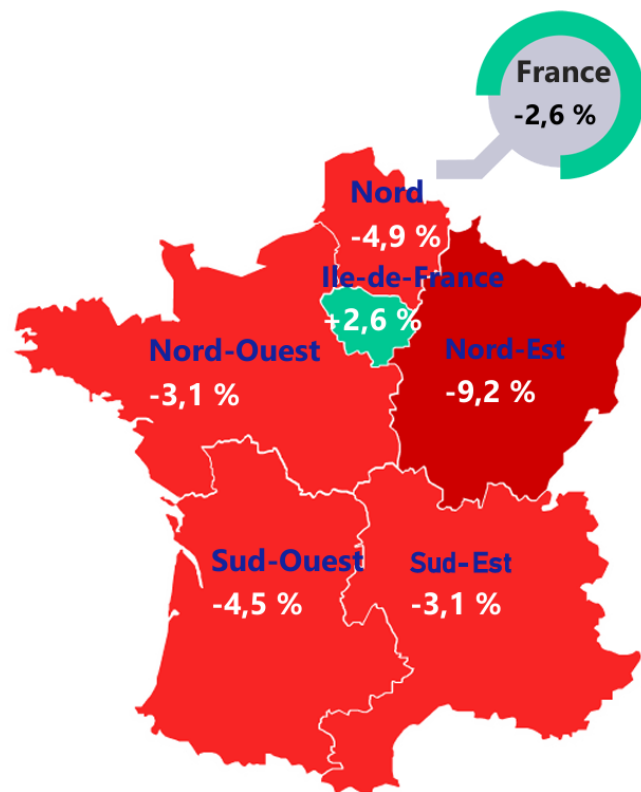
OCTOBRE 2025



Les chiffres clés

Repli de la fréquentation en août 2025, excepté en Île-de-France

Les évolutions août 2025 vs août 2024



Sur un an, la fréquentation des centres commerciaux a reculé de 2,6%. Une partie de ce recul s'explique par une fréquentation qui avait été boostée en 2024 en raison des Jeux Olympiques, mais également par l'impact négatif de l'effet calendaire qui est estimé à -2,2%.

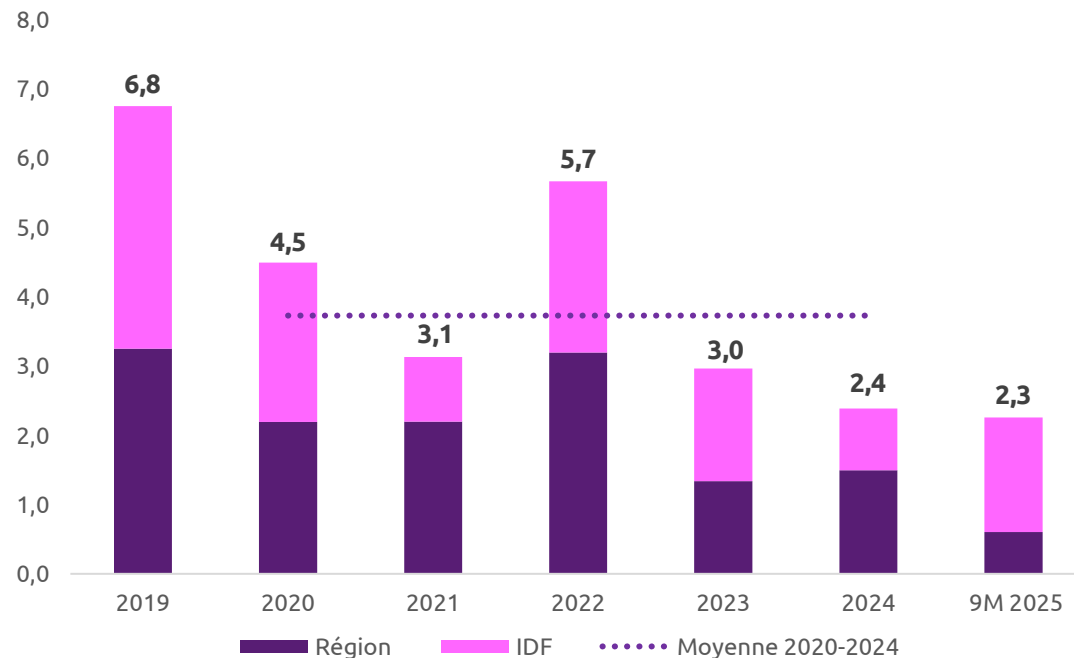
A l'échelle nationale, **l'Île-de-France est la seule région à enregistrer une variation positive (+2,6%)** tandis que la fréquentation diminue dans les autres régions, la plus forte baisse étant enregistrée dans la région Nord-Est (-9,2%).

Le résultat de l'Île-de-France est en partie attribué à une augmentation du tourisme, notamment avec une prévision d'accueil de 37,4 millions de visiteurs en 2025 dans le Grand Paris, soit une hausse de 3,1% par rapport à 2024.

Évolution des volumes investis en commerce

Le volume d'investissement en France est expliqué pour 36% par la vente du portefeuille Kering au T1 2025

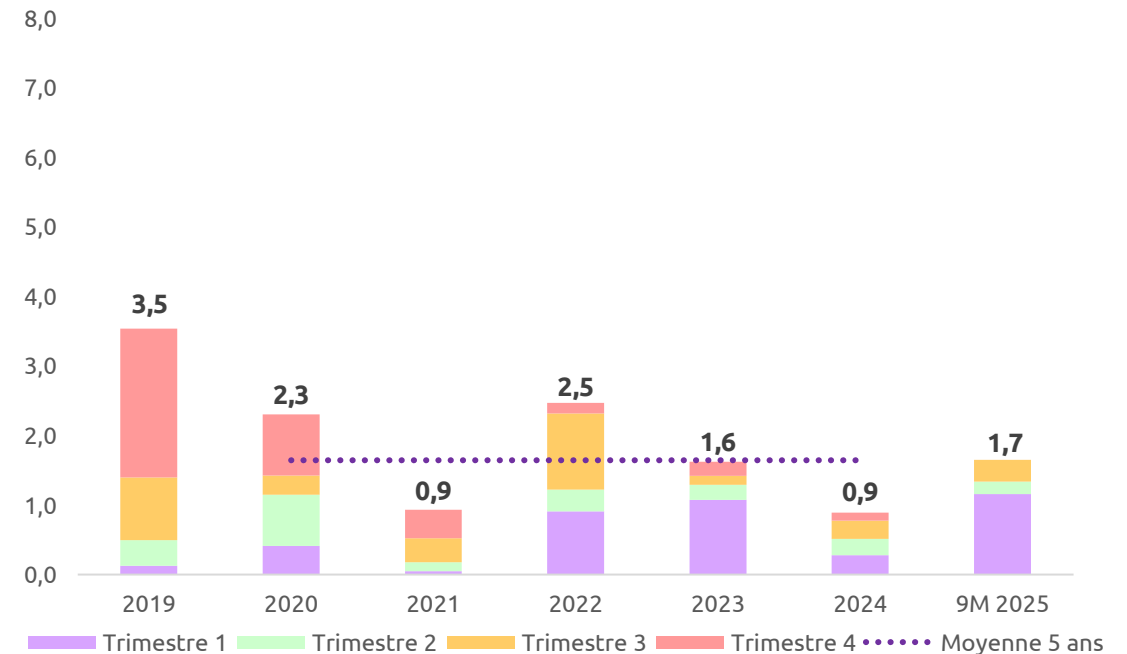
Évolution des volumes investis en commerce en France
(en milliards d'euros)



- Le montant des volumes investis en France pour les trois premiers trimestres 2025 s'élève à 2,3 milliards d'euros, un résultat en hausse de 8% par rapport à la même période l'année précédente.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

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



- Dans le détail, 72% des volumes d'investissement se situe en Île-de-France. Ils représentent 1,7 Md€, soit une augmentation de 112% vs 9M 2024.

BPCE Solutions immobilières – Note de conjoncture T3 2025 | 37

Quelques transactions iconiques | 9M 2025

T1



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 €

T2



Saint-Genis 2
Avenue Charles de Gaulle, 69230
Auvergne-Rhône-Alpes

Acquéreur : Mercialisys

Cédant : SCC

Surface : 38 500 m²

Catégorie de montant : 130 – 150 M €

T3



Portefeuille de 43 magasins
Metro en France

Acquéreur : Sagax (+18% de
participations supplémentaires, soit
95% au total)

Cédant : FWP

Surface : NC

Catégorie de montant : 60 – 70 M €



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché de l'industriel en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T3 2025

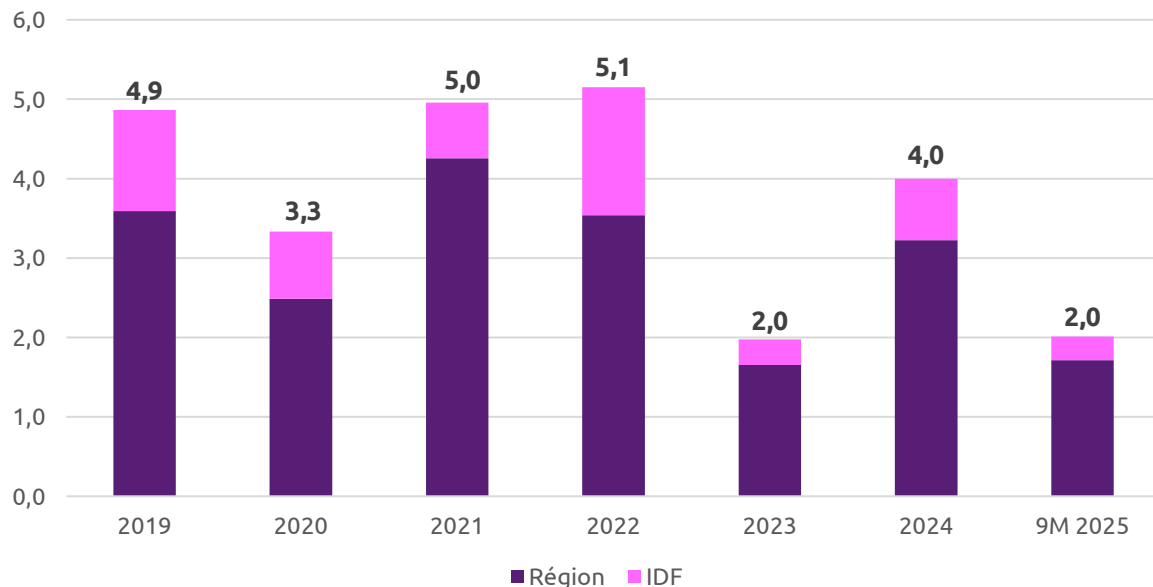
OCTOBRE 2025



Marché de l'investissement en industriel en France

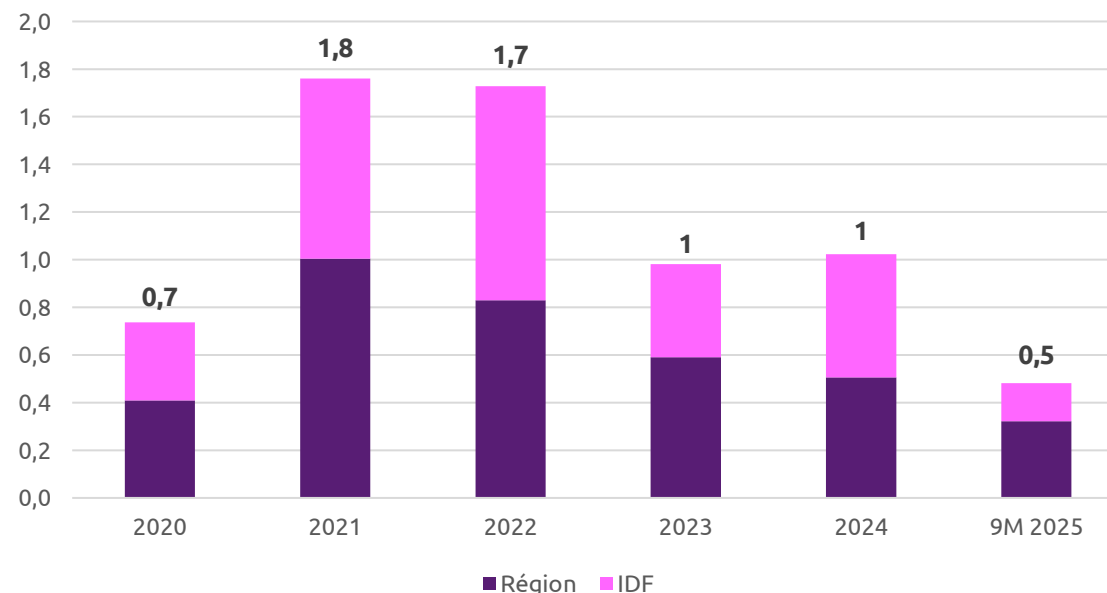
Deux marchés au ralenti : -12% en logistique et -44% pour les locaux d'activité (vs 9M 2024)

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)



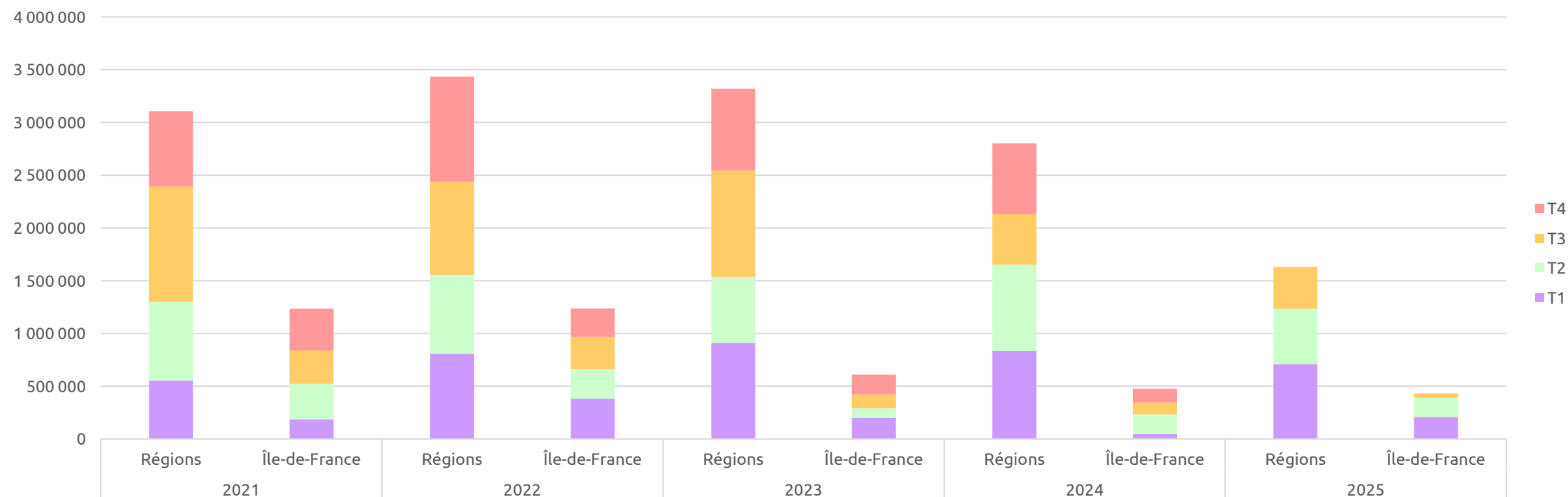
- Locaux d'activité : locaux avec l'exercice d'une activité de production ou de transformation de biens physiques. Sont également inclus, les transactions de type entreposage ne possédant pas l'ICPE 1510 ainsi que les messageries de moins de 5 000 m².

Évolution de la demande placée logistique

Un volume sur les neuf premiers mois de l'année en France, en baisse de 17% vs 9M 2024
Dans le détail, hausse de 25% du volume en IDF et baisse de 23% en région

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

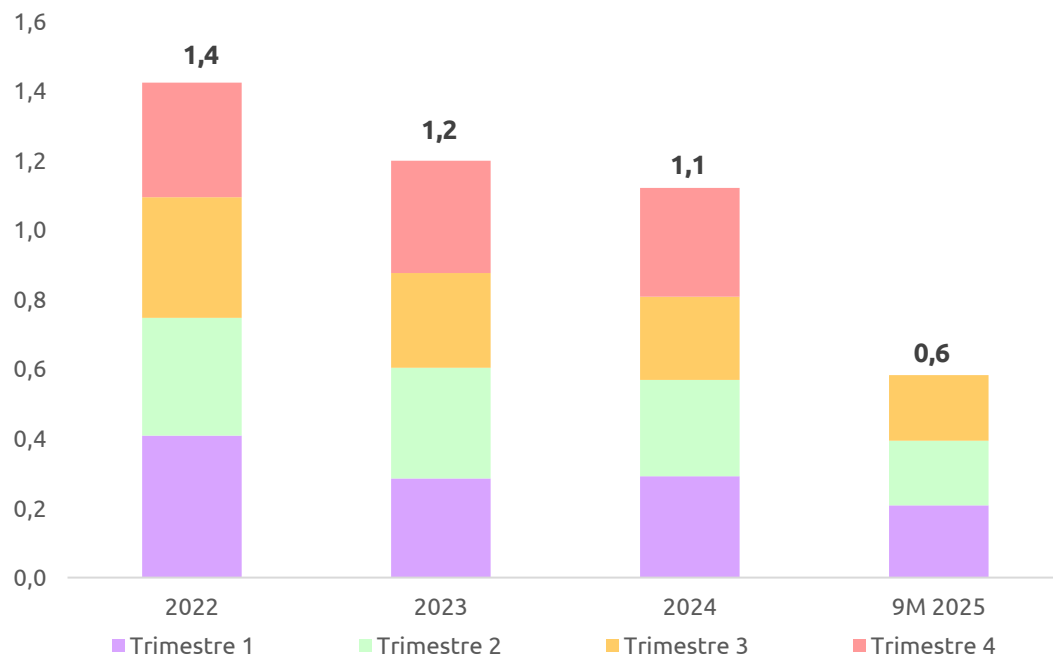
En m² pour les opérations de plus de 5 000m²



Évolution de la demande placée pour les locaux d'activité

Une tendance à la baisse ces dernières années

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



Au troisième trimestre 2025, la **demande placée s'élève à 188 600 m²**, en très légère hausse par rapport au trimestre précédent (+1%) et en baisse de 21% par rapport au T3 2024.

En cumulés, la demande placée s'élève à 582 700 m² sur les neuf premiers mois de l'année, un résultat inférieur de 28% à la même période l'année précédente.

Les transactions supérieures à 1 000 m² s'élèvent à 116 600 m², soit 62 % de la demande placée ce trimestre.

Quelques transactions iconiques | 9M 2025

T1



**Actif logistique XXL, 62119
Dourges**

Acquéreur : Tristan Capital Partners,
Edmond de Rothschild REIM

Cédant : Delta 3

Surface : 136 000m²

Catégorie de montant : 110-130 M €

T2



**Portefeuille logistique de cinq
actifs, Avignon et Toulouse**

Acquéreur : EQT Real Estate

Cédant : Blackstone

Surface : 148 000 m²

Catégorie de montant : 130-160 M €

T3



**Portefeuille Waretnet comprenant 4
actifs situés en France**

Acquéreur : M7 Real Estate

Cédant : Alderan

Surface : 109 000 m²

Catégorie de montant : 80-90 M €



**Plateforme logistique, 84350
Courthézon**

Acquéreur : P3 Logistic Parks

Cédant : Patrizia

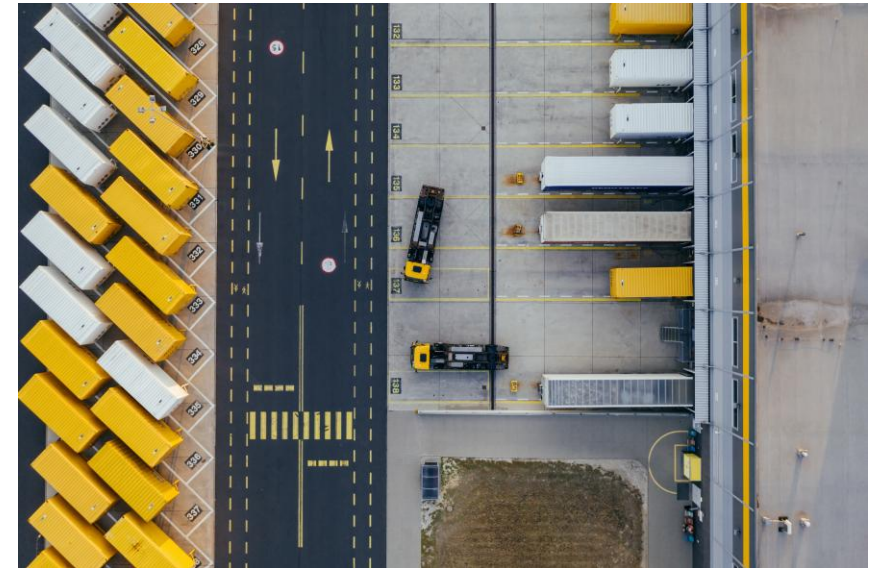
Surface : 56 000 m²

Catégorie de montant : 50-60 M €

Synthèse du marché industriel en France

Les marchés utilisateurs et investisseurs en repli

- Sur les neuf premiers mois de l'année 2025, **le volume d'investissement sur le marché de l'industriel s'établit à 2,5 milliards d'euros en France, en baisse de 20% par rapport à la même période l'an passé.**
- Dans le détail, **73% des investissements proviennent de la logistique contre 27% pour les locaux d'activité.** Pour autant, la baisse des montants engagés concerne les deux typologies d'actifs, -12% sur les neuf premiers mois de l'année 2025 pour la logistique et -44% pour les locaux d'activité.
- En termes de répartition par secteur géographique, **les investissements en logistique sont de plus en plus portés par la région qui concentre 82% du volume sur les 9M 2025 contre 73% sur la même période en 2024.** En région, le volume en logistique est quasiment stable sur 1 an (-1% vs 9M 2024), alors que le volume pour les locaux d'activité dégringole de 43% vs 9M 2024. En Île-de-France, les baisses en logistique et locaux d'activité sont respectivement de 45% et 46% vs 9M 2024, avec des montants équivalents aux 9M 2023, qui fut une année particulièrement difficile pour le secteur industriel.
- Côté marché locatif en logistique, **la demande placée est en recul de 17% à septembre 2025.** Dans le détail, en IDF, la demande en logistique est en hausse de 25% sur neuf mois. A contrario, elle est en baisse de 23% en région sur 9 mois.
- Il est à noter que la baisse de la demande placée était visible depuis 2023, en raison d'une offre d'entrepôts **vieillissante pour certains et pas toujours adaptée aux besoins des utilisateurs**, mais aussi d'incertitude sur le marché. De fait, la baisse de la demande utilisateur et la forte corrélation de ce marché aux perturbations économiques provoque un certain attentisme chez les investisseurs. Pour autant, la logistique *prime* de dernières générations bénéficie d'une forte demande de la part des utilisateurs, **avec des fondamentaux solides.** Par ailleurs, **des transactions en cours pourraient, au dernier trimestre de l'année 2025, redorer les volumes de l'année.**



À bientôt !



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