REVIEW

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FRANCE T1 2025

Shutterstock© alice-photo

RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

CHIFFRES CLÉS

+3,44 %
OAT 10 ANS (Fin mars 2025)

+0,8 %
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE EN 2025
(Prévision BNP Paribas - Avril 2025)

Shutterstock © Number1411

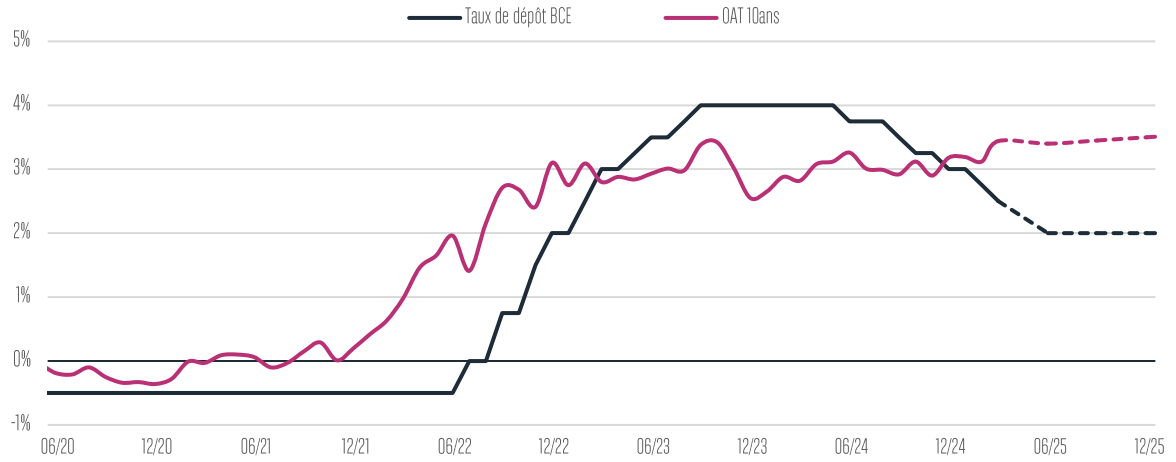
CONTEXTE ÉCONOMIQUE

La croissance de l'IPC a ralenti à +0,8% a/a en mars, après une moyenne de +2,0% en 2024. Cette baisse est notamment due à la diminution du tarif réglementé de l'électricité en février. Bien que l'inflation ne soit plus une préoccupation majeure, les perspectives économiques demeurent incertaines en raison du risque de guerre commerciale liée à l'augmentation des droits de douane américains début avril. Les plans d'investissement européens, tels que le plan de relance allemand et le programme ReArm Europe, devraient néanmoins soutenir la croissance française, qui pourrait atteindre +0,8% en 2025 et +1,2% en 2026.

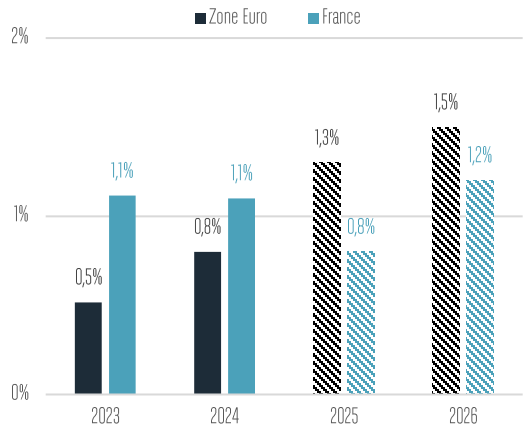
La Banque Centrale Européenne a réduit ses taux directeurs à six reprises depuis juin 2024, et deux nouvelles baisses de 25 points de base sont attendues en avril et juin, ce qui porterait le taux de dépôt à 2,00%. Les futures décisions de la BCE seront influencées par l'évolution de l'inflation et des économies de la zone euro.

Enfin, après deux années de stabilité autour de 3%, le taux de l'OAT 10 ans a augmenté au premier trimestre en réponse aux tensions internationales, atteignant 3,44% fin mars.

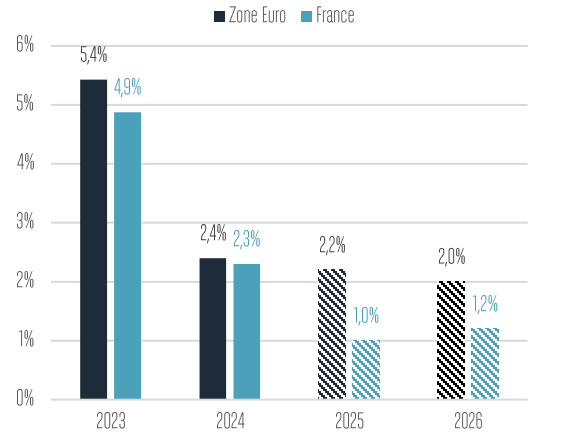
Taux de dépôt de la BCE et OAT 10 ans



Croissance du PIB



Inflation



T1 2025 INVESTISSEMENT FRANCE

Un premier trimestre encourageant : les signes de reprise perçus fin 2024 semblent se confirmer en ce début d'année 2025.

CHIFFRES CLÉS

3,9 Mds€
INVESTIS AU T1 2025

+21%
vs T1 2024

151
TRANSACTIONS RECENSÉES

26 M€
TAILLE MOYENNE DES TRANSACTIONS

Shutterstock © Number1411

VUE D'ENSEMBLE

Un peu moins de 4 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise en France au cours du premier trimestre 2025, soit une hausse de 21% par rapport au T1 2024. Même si ce résultat reste bien en-deçà de la moyenne des 5 dernières années (5,9 Mds€ investis au T1 en moyenne entre 2020 et 2024), il préfigure une reprise des investissements sur les marchés immobiliers en France.

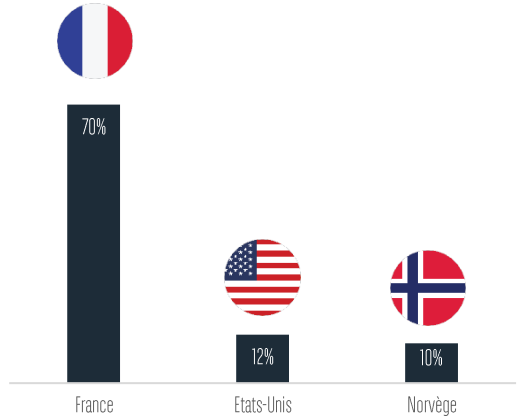
Ce bon résultat doit d'être nuancé : le marché a été principalement porté par trois transactions supérieures à 200M€. Ces trois signatures concentrent 1,4Md€ soit 36% du volume global. Elles sont toutefois un marqueur positif pour le marché : elles confirment le retour des investisseurs sur des gros volumes, tendance ressentie fin 2024 et qui semble donc se confirmer en ce début d'année.

Les investisseurs restent majoritairement nationaux (70% des volumes engagés se sont réalisés avec des investisseurs français). Cependant, le contexte géopolitique actuel pourrait pousser certains investisseurs à se désengager de l'Amérique du Nord au profit de l'Europe. Le marché français pourrait ainsi en tirer profit.

Le volontarisme des acteurs du marché, couplé aux baisses successives des taux courts, laissent présager une reprise des investissements, et ce dès cette année. Cependant, la récente remontée de l'OAT 10 ans pourrait être un frein pour certains investisseurs. À ce jour, nous anticipons un atterrissage autour des 16 milliards d'euros en 2025, puis une progression plus forte dès 2026.

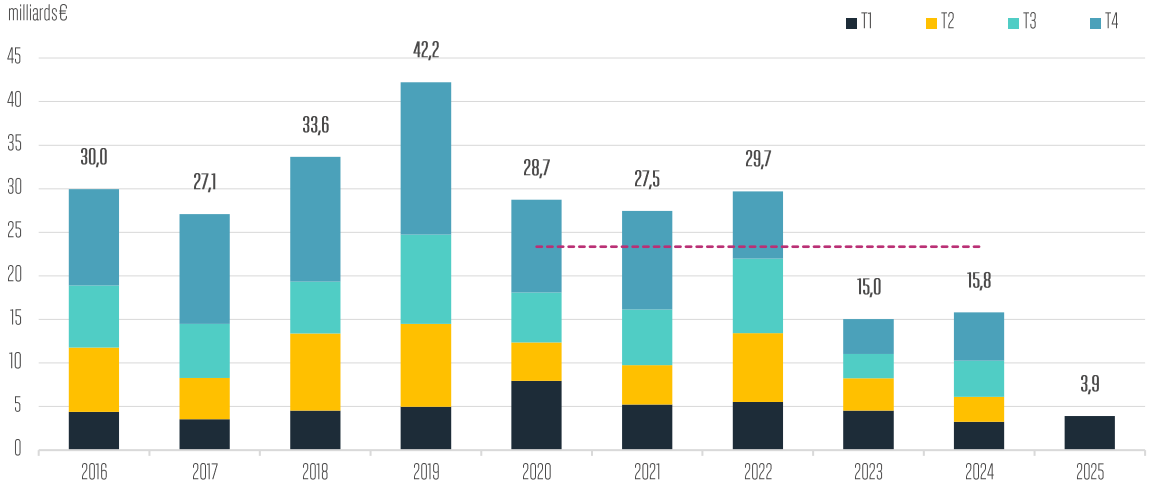
Nationalités des investisseurs (Top 3)

Toutes classes d'actifs



BNP Paribas Real Estate - Research – Avril 2025

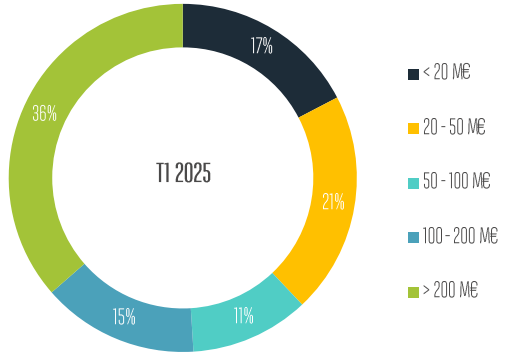
Historique des montants investis en immobilier d'entreprise



BNP Paribas Real Estate / ImmoStat - Research – Avril 2025

Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs

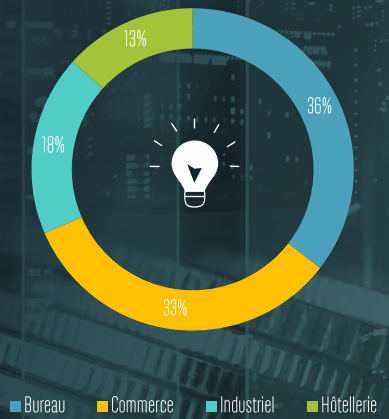


BNP Paribas Real Estate / ImmoStat - Research – Avril 2025

T1 2025 INVESTISSEMENT FRANCE

La performance globale du marché cache toutefois des différences notables entre les classes d'actifs. Le marché est porté essentiellement par le segment des Bureaux en Île-de-France et du Commerce.

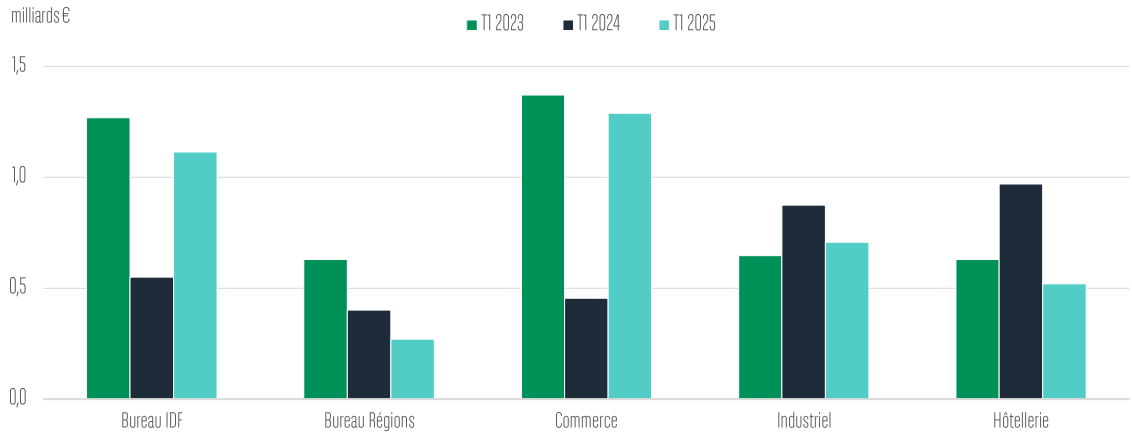
Répartition des montants engagés au T1 2025



Shutterstock © Number1411

INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Répartition des montants investis



BNP Paribas Real Estate / ImmoStat – Research – Avril 2025

Transactions significatives

TYPOLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Commerce	Portefeuille KERING - France	Ardian	837 M€
Bureau	Tour Trinity – La Défense	Norges IM	350 M€
Commerce	Forum des Halles - Paris	Caisse des Dépôts	> 200 M€
Logistique	Dourges	Edmond de Rothschild	121 M€
Hôtellerie	Portefeuille Novotel Suites - France	Henderson Park	≈ 100 M€

Bureau

Le Bureau arrive en première position avec plus d'1,4 milliard d'euros, bien loin de la moyenne quinquennale (-50%) mais en progression de +50% sur un an.

Le léger rebond constaté fin 2024 semble se poursuivre pour le marché du Bureau en Île-de-France, qui a notamment été porté ce trimestre par la vente de la tour Trinity pour un montant avoisinant les 350 millions d'euros. Cette transaction marque le retour des investissements sur le secteur de La Défense, après deux années à l'arrêt.

Si le marché francilien démarre bien l'année, la situation est tout autre pour les Régions : moins de 300 millions d'euros ont été engagés sur l'ensemble des métropoles régionales, soit un résultat en baisse de 33%.

Commerce

Grand gagnant de ce premier trimestre, le Commerce concentre 33% des montants engagés. Toutefois, cet excellent résultat s'explique essentiellement par la signature de deux transactions majeures, représentant à elles-seules plus de 80% des volumes. La première est la joint-venture créée par Kering avec Ardian et deux institutionnels sur un portefeuille de 3 actifs parisiens pour un total de 837 millions d'euros. La deuxième est la prise de participation de CDC Investissement Immobilier à hauteur de 15% dans le Forum des Halles pour plus de 200 millions d'euros. D'autres transactions majeures sont en cours de discussion. Reste à savoir si elles vont elles aussi aboutir, permettant au marché de retrouver un niveau proche de sa moyenne quinquennale (3,9 Mds€).

Industriel

Après une année 2024 dynamique, portée par un excellent dernier trimestre, le secteur Industriel démarre l'année 2025 en enregistrant environ 700 millions d'euros engagés, soit un résultat en baisse de 19% par rapport au T1 2024 et de 35% comparativement à la moyenne décennale (1,1 Md€). La principale transaction est l'acquisition par Edmond de Rothschild d'un entrepôt de 136 000 m² à Dourges pour un montant de 121 millions d'euros. Du côté des portefeuilles, EQT Exeter s'est positionné sur deux actifs situés à Montélimar et cédés par Blackstone. Même si le résultat trimestriel est en retrait, le fort intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif ne se dément pas et les négociations en cours laissent envisager une bonne année 2025 en termes de volume.

Hôtellerie

Avec près de 520 millions d'euros engagés au premier trimestre 2025, l'Hôtellerie démarre l'année plus timidement qu'en 2024, mais reste sur une tendance supérieure à sa moyenne quinquennale. Parmi les principales transactions signées ce trimestre, notons l'acquisition par Henderson Park d'un portefeuille constitué de 5 hôtels Novotel pour un montant proche de 100 millions d'euros. Schroders Capital a cédé l'hôtel 4 étoiles Riviera Marriott La Porte de Monaco pour un montant d'environ 85 millions d'euros. Sur les trois premiers mois de l'année, déjà plus de 30 transactions ont été recensés sur le marché de l'Hôtellerie en France et 37% d'entre elles portaient sur des hôtels 3 étoiles.

ÉVOLUTION DES TAUX PRIME

T1 2025 vs T1 2024

- 35 pdb
BUREAUX – PARIS QCA

- 10 pdb
BUREAUX - LYON

- 25 pdb
COMMERCE – PIED D'IMMEUBLE PARIS

+ 15 pdb
LOGISTIQUE

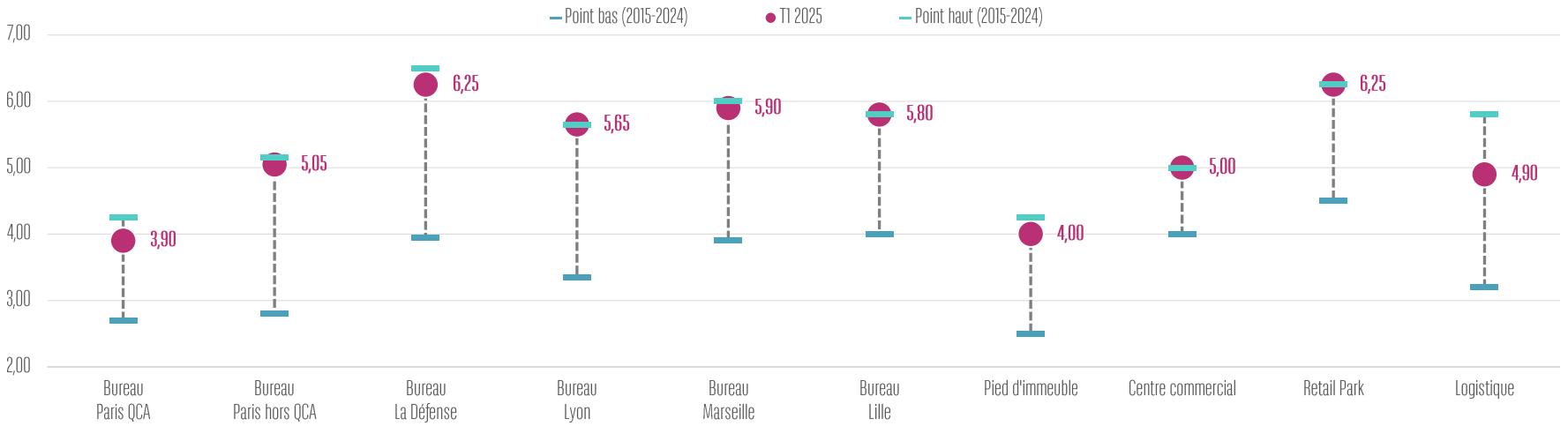
Shutterstock © Number1411

TAUX DE RENDEMENT

Si les principaux taux de rendement « prime » en Bureau se stabilisent à la fin du 1er trimestre, le taux dans Paris QCA marque une nouvelle compression à 3,90 %. Cette nouvelle baisse valide les solides fondamentaux sur le marché parisien et renforce la très forte hiérarchisation des investisseurs dans leurs stratégies d'investissement. En Commerce, le taux pour les pieds d'immeubles parisiens s'est compressé en ce début d'année pour se positionner autour des 4,00%. En Logistique, le taux est toujours stable à 4,90%, mais il est fort probable qu'il baisse au cours de l'année 2025. Ces différentes compressions prouvent une nouvelle fois le dynamisme des marchés immobiliers français. Toutefois, le regain d'intérêt des investisseurs pour l'immobilier pourrait être fragilisé par les récentes incertitudes économiques et financières dans un contexte où les marchés obligataires et actions sont rarement apparus aussi incertains.

Shutterstock © Gorodenkoff

Taux de rendement prime



BNP Paribas Real Estate – Research – Avril 2025

IMPLANTATIONS FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL
50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tel.: +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 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

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 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Ile 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'Ile 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. 4.1 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

N° ADEME : FR200182_01XHWE