



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Contexte immobilier européen

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

AVRIL 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 qui accompagne nos trois lignes de métiers



EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'expertise, 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 et résidentiels**. 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'Épargne**.



ÉTUDES & RECHERCHE

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

Données paneuropéennes disponibles

Les taux et loyers proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

BPCE Expertises immobilières, présent sur 17 pays européens, délivre des indicateurs clés sur plus d'une **soixantaine de métropoles européennes** en se basant sur les expertises immobilières sur chacun de ces marchés.

ROADMAP DES VILLES EUROPÉENNES



Anvers, Bruxelles, Gand, Liège, Flandre, Wallonie



Athènes, Crète, Pátra, Thessalonique



Varsovie I, Varsovie II, Marchés régionaux, Katowice, Cracovie, Łódź, Poznań, Tricity, Wrocław



Basel, Berne, Geneva, Lausanne, Zurich



Helsinki



Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Paris, Strasbourg, Toulouse



Milan, Rome



Lisbonne, Porto



Ankara, Istanbul, Izmir



Luxembourg



Berlin, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart



Amsterdam, Rotterdam



Barcelone, Madrid, Valence



Plovdiv, Sofia, Varna



Göteborg, Malmö, Stockholm



Birmingham, Bristol, Londres, Manchester, Oxford



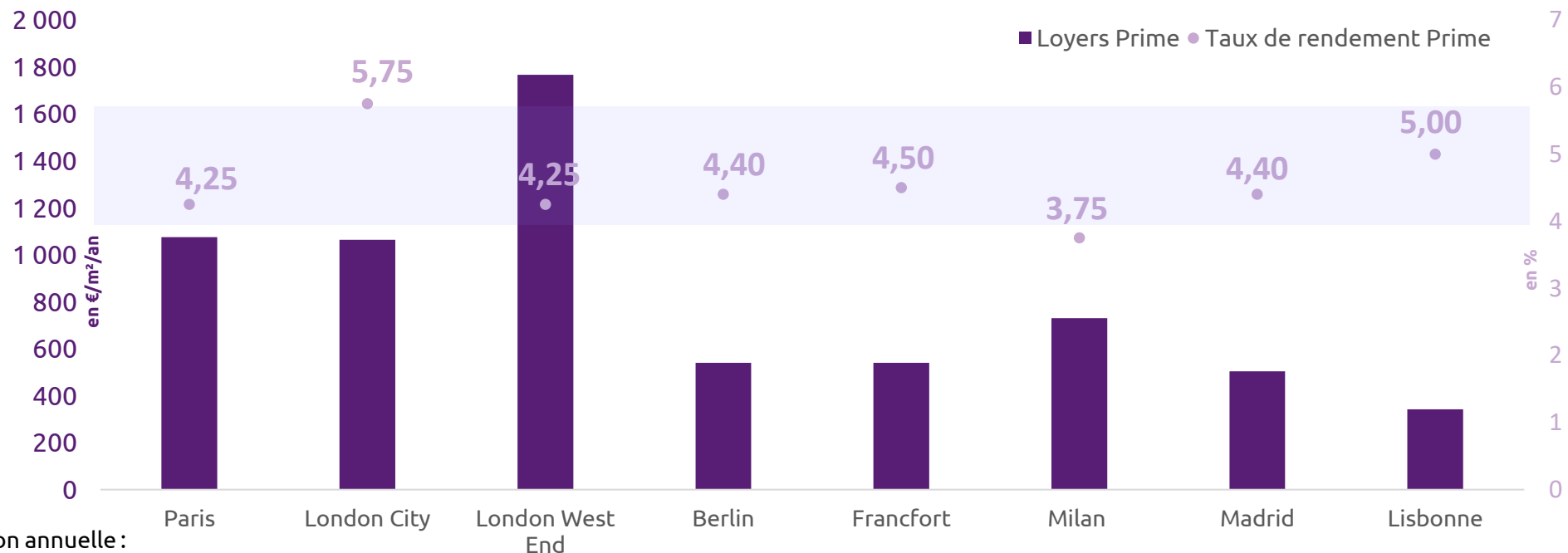
Oslo

Taux de rendement et loyers à travers l'Europe - Bureaux

Des loyers en hausse sur un an pour toutes les métropoles, hormis Berlin

Ces informations proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

Loyers & Taux de rendement des bureaux européens | Prime | T1 2025



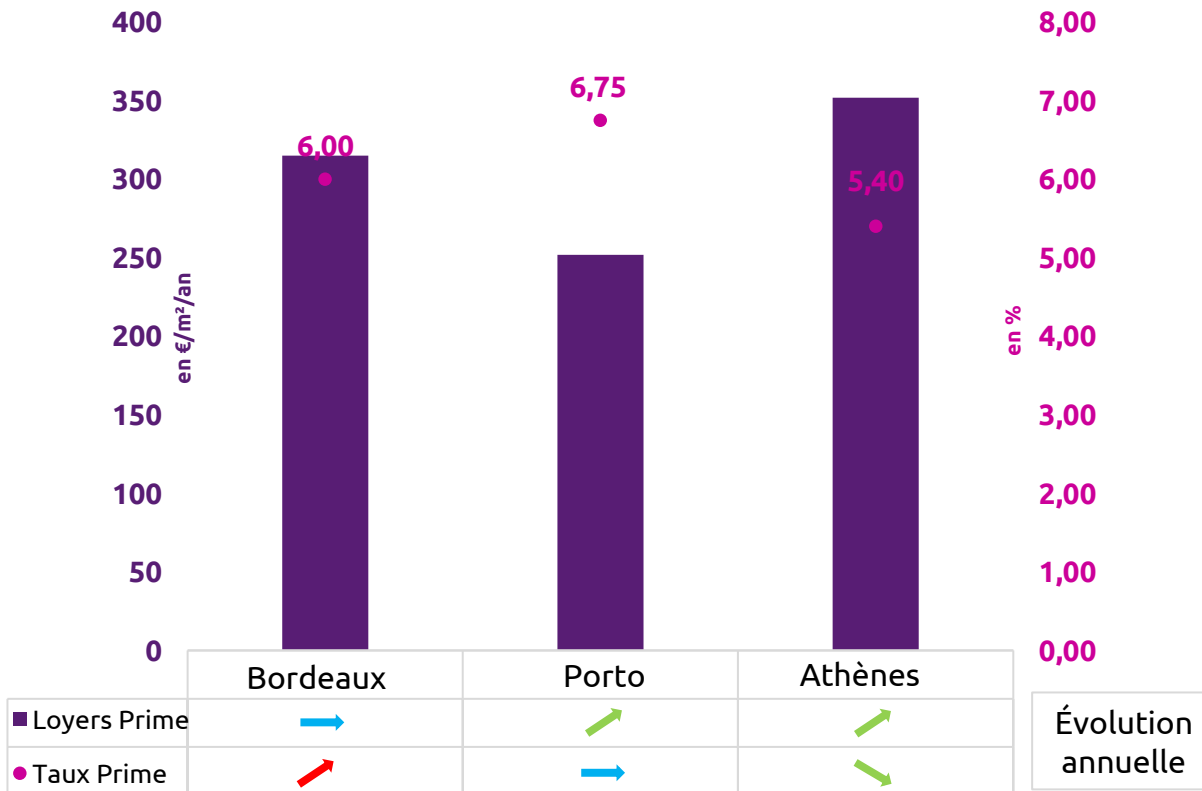
Évolution annuelle :

Loyer Prime	↗	↗	↗	→	↗	↗	↘	↗
Taux Prime	→	→	→	↗	↗	↘	↘	↗

Focus sur d'autres métropoles | Bureaux européens Prime

Bordeaux, Porto et Athènes : trois villes comparables

Loyers & Taux de rendement des bureaux européens | Prime | T1 2025



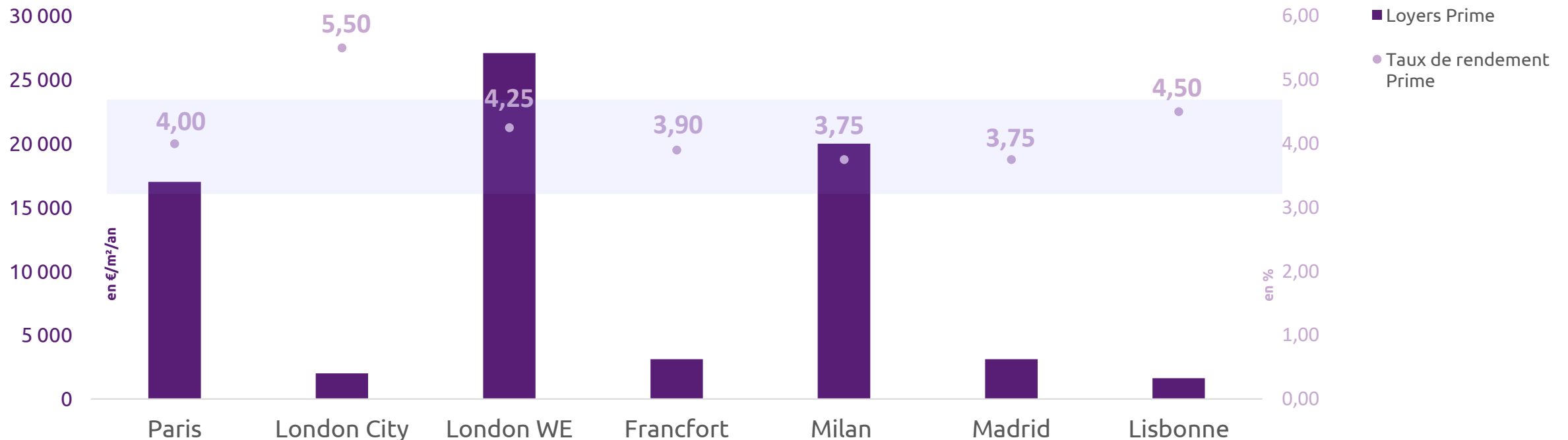
- Au sein du marché des bureaux *Prime*, le **marché bordelais montre un ralentissement notable**, avec des **loyers stagnants** depuis huit trimestres consécutifs et un **taux de rendement en hausse** sur un an.
- En revanche, **Porto et Athènes affichent des loyers Prime en hausse**.
- Le taux Prime des bureaux à Athènes est quant à lui à 5,40% et en baisse sur un an.

Taux de rendement et loyers à travers l'Europe - Commerces

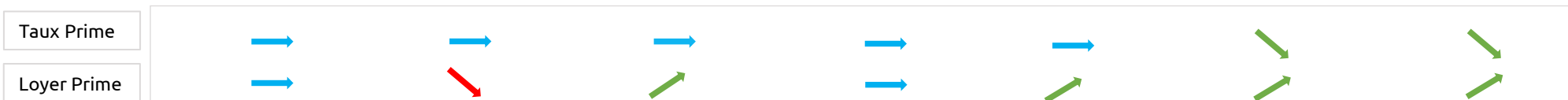
Une stabilisation des taux Prime sur les principaux marchés européens

Ces informations proviennent des actifs expertisés sur l'ensemble des marchés

Loyers & Taux de rendement des commerces européens | Prime | T1 2025



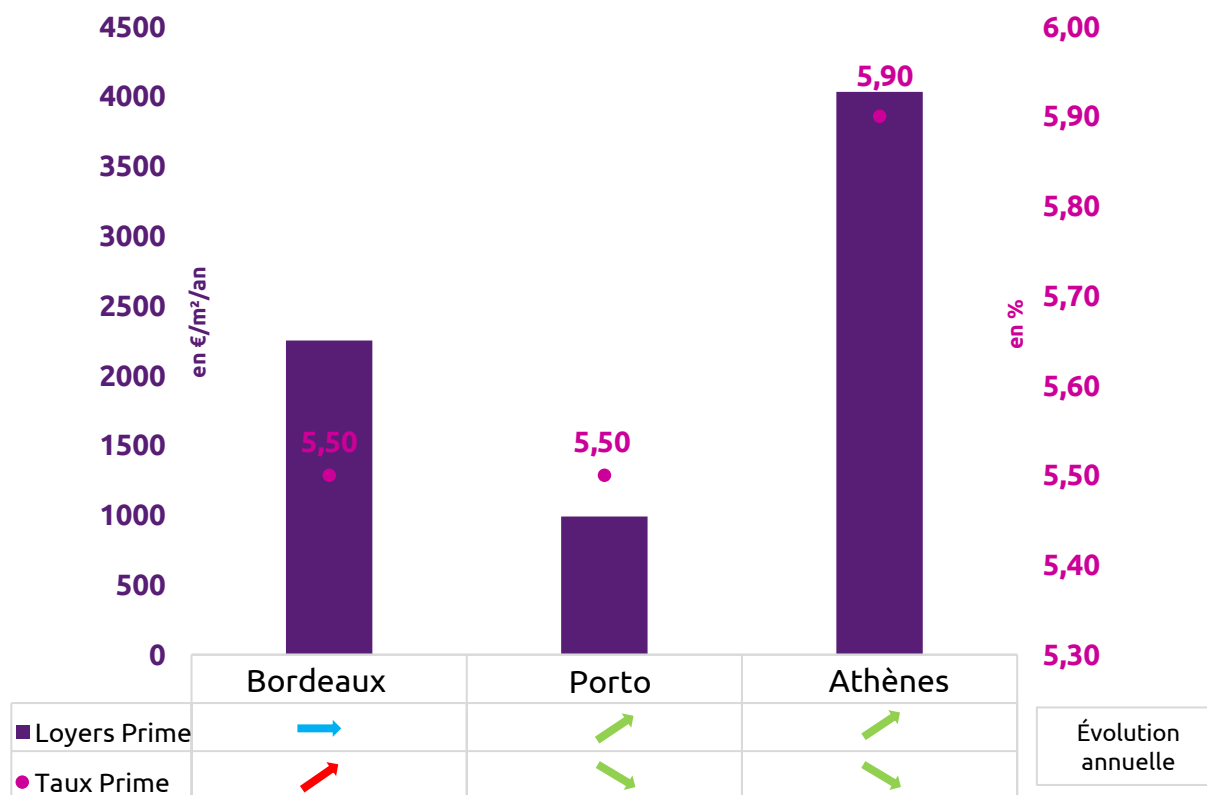
Évolution annuelle



Focus | Commerces européens Prime

Un marché athénien dopé par un secteur du tourisme en expansion

Loyers & Taux de rendement des commerces européens | Prime | T1 2025

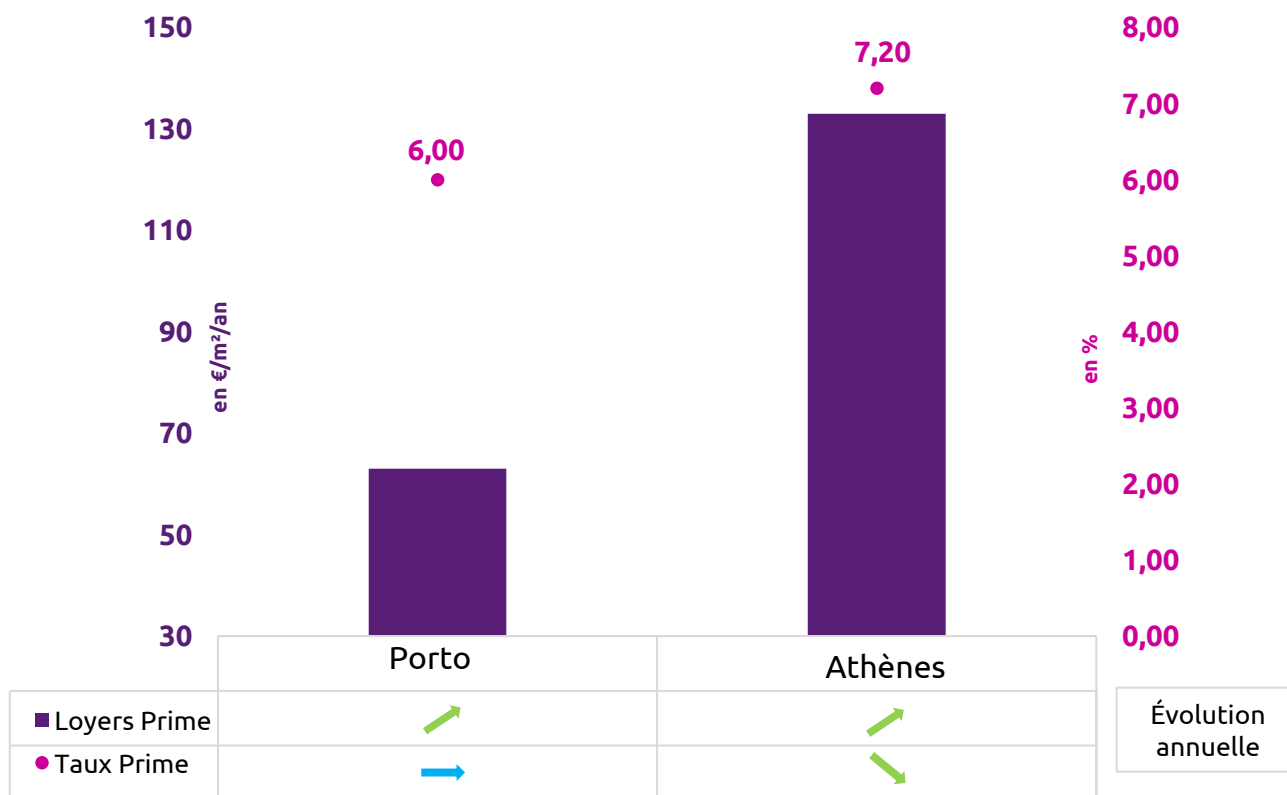


- Sur le marché des commerces, l'une des trois métropoles européennes représentées sur ce graphique **se distingue nettement : il s'agit d'Athènes**.
- En effet, les loyers du segment prime y ont **presque doublé depuis 2021**, tandis que le taux de rendement connaît une tendance à la baisse.
- Parallèlement, le **marché de Porto présente des perspectives similaires**, bien que les hausses de loyers y soient plus modérées.
- En revanche, Bordeaux affiche une stabilité des loyers, tandis que les taux de rendement augmentent, signalant une **baisse des valeurs vénales**.

Logistique européenne Prime – focus sur trois métropoles

Médiane de la logistique Prime en Europe estimée à 70 €/m²/an

Loyers & Taux de rendement de la logistique européenne | Prime | T1 2025

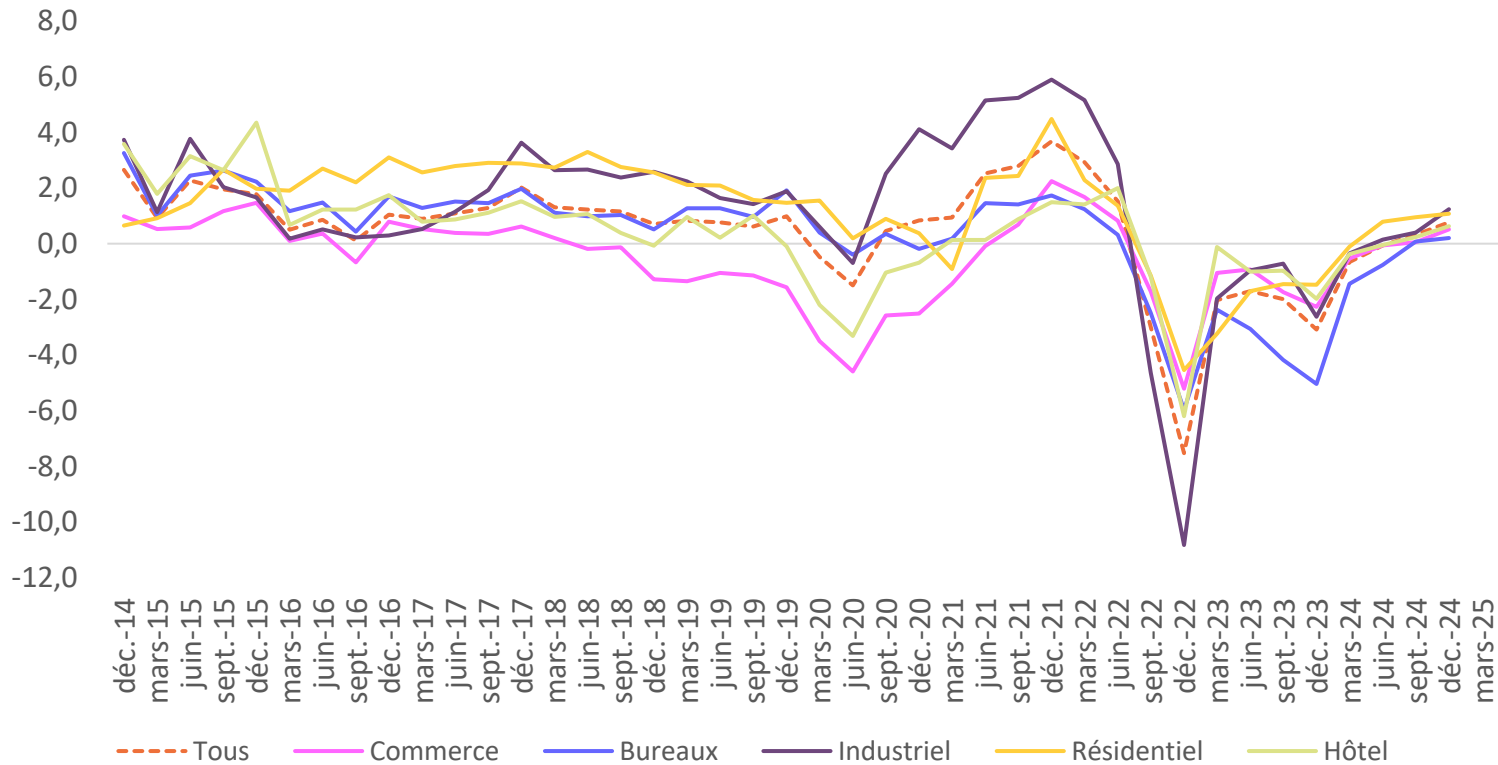


- Le marché en **logistique Prime d'Athènes Attique se démarque** de celui de Porto et des autres marchés européens.
- À Athènes, les **loyers prime continuent d'augmenter de manière constante**, tandis que les taux de rendement affichent une baisse continue depuis 2021.
- Parallèlement, le taux Prime de la logistique est plus comprimé à Porto qu'à Athènes, mais se situe dans la fourchette haute des taux en Europe. Les loyers à Porto sont **en-dessous de la médiane des loyers des métropoles européennes, estimée autour de 70 €/m²/an**.

Performances – Europe

Les actifs européens renouent avec des performances positives

Evolution du rendement en capital en Europe
(sur 3 mois, en %)

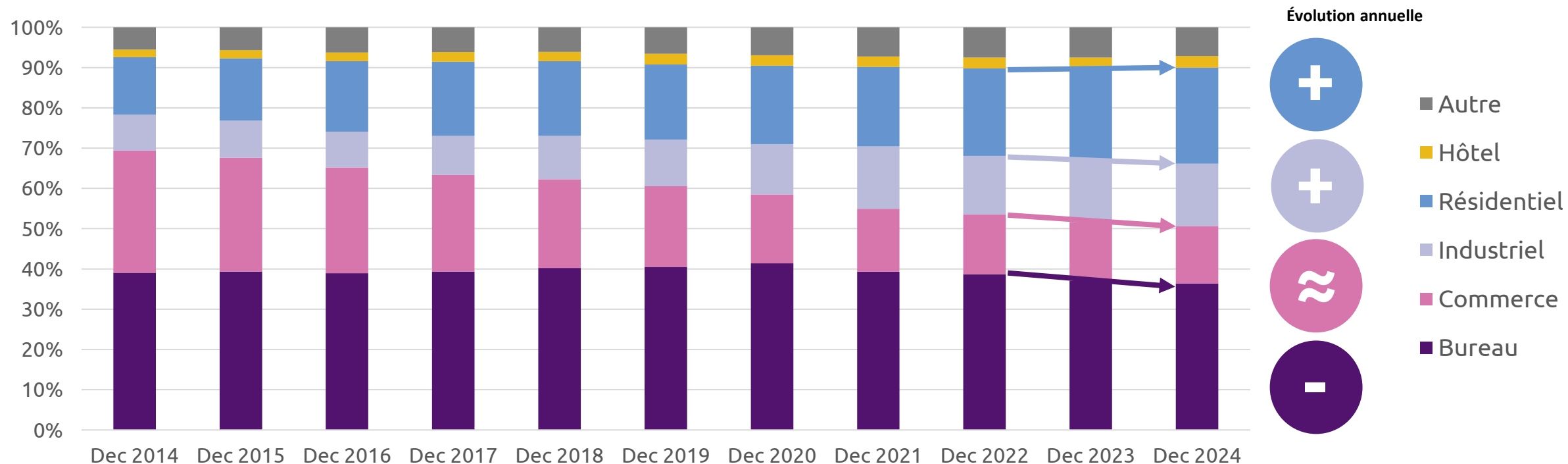


- Corrections de valeurs marquées entre le deuxième semestre 2022 et le premier semestre 2024
- Rendement en capital à nouveau positif au T4 2024 pour **l'ensemble des typologies d'actifs**, confirmant la **stabilisation des valeurs**, au global, au niveau européen.

Allocation en immobilier – Europe

Diversification accrue en faveur des actifs industriels et résidentiels

Évolution de l'allocation en immobilier en Europe
(en %)



À bientôt !



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