



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché de l'industriel en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

JUILLET 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 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'Epargne**.



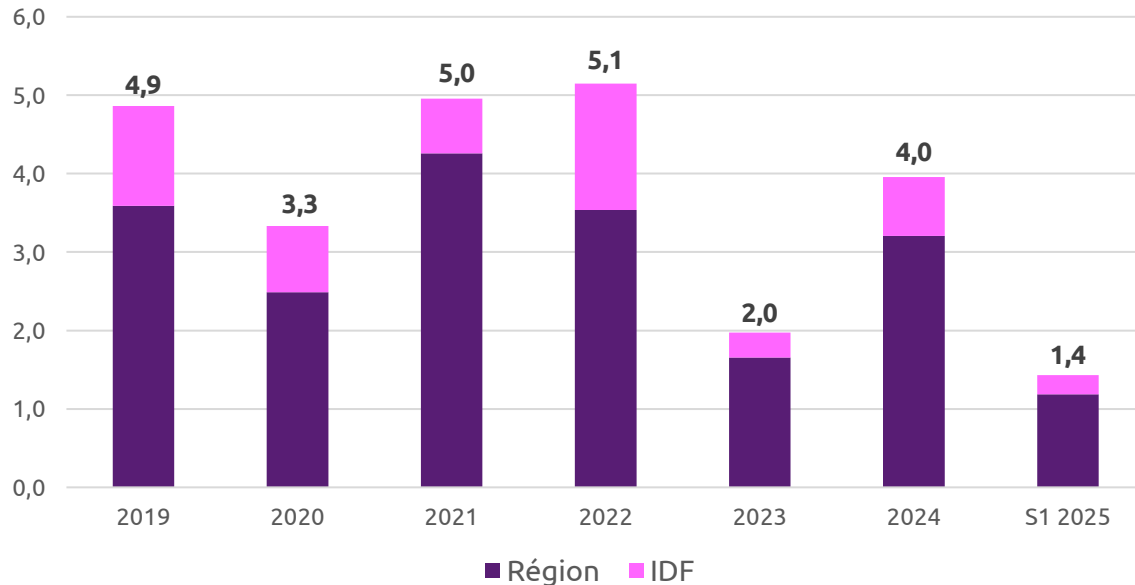
ÉTUDES & RECHERCHE

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

Marché de l'investissement en industriel en France

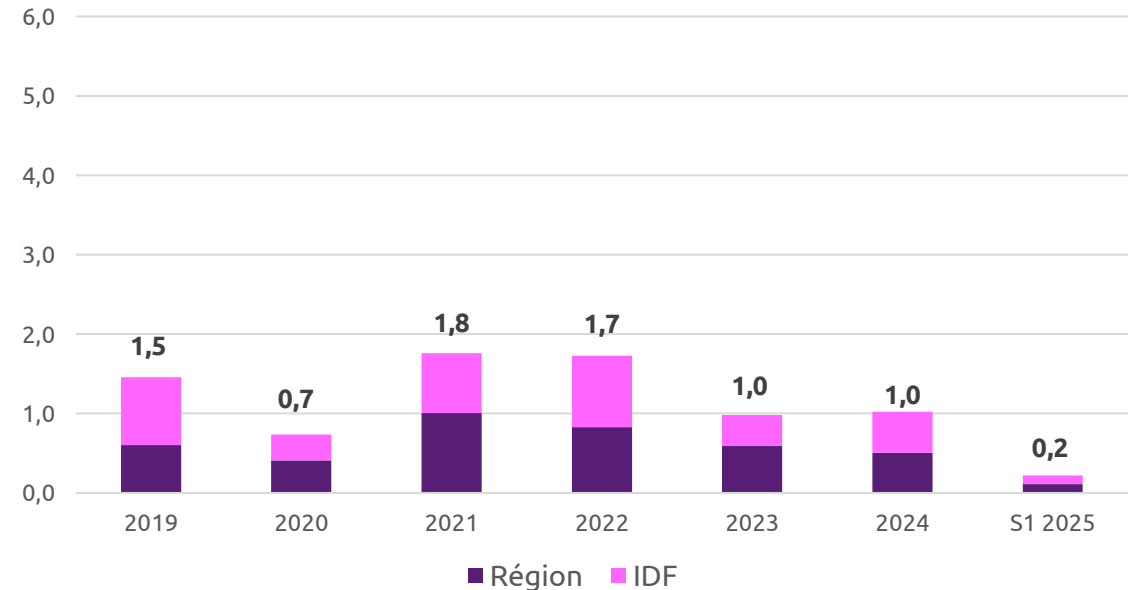
Logistique – des volumes en baisse au S1 2025 en Île-de-France mais en hausse en région
Locaux d'activité – baisse généralisée des volumes au S1 2025

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.
- Les montants investis au T2 sont en légère hausse vs le T1, respectivement 778 millions € contre 654 millions €.

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.

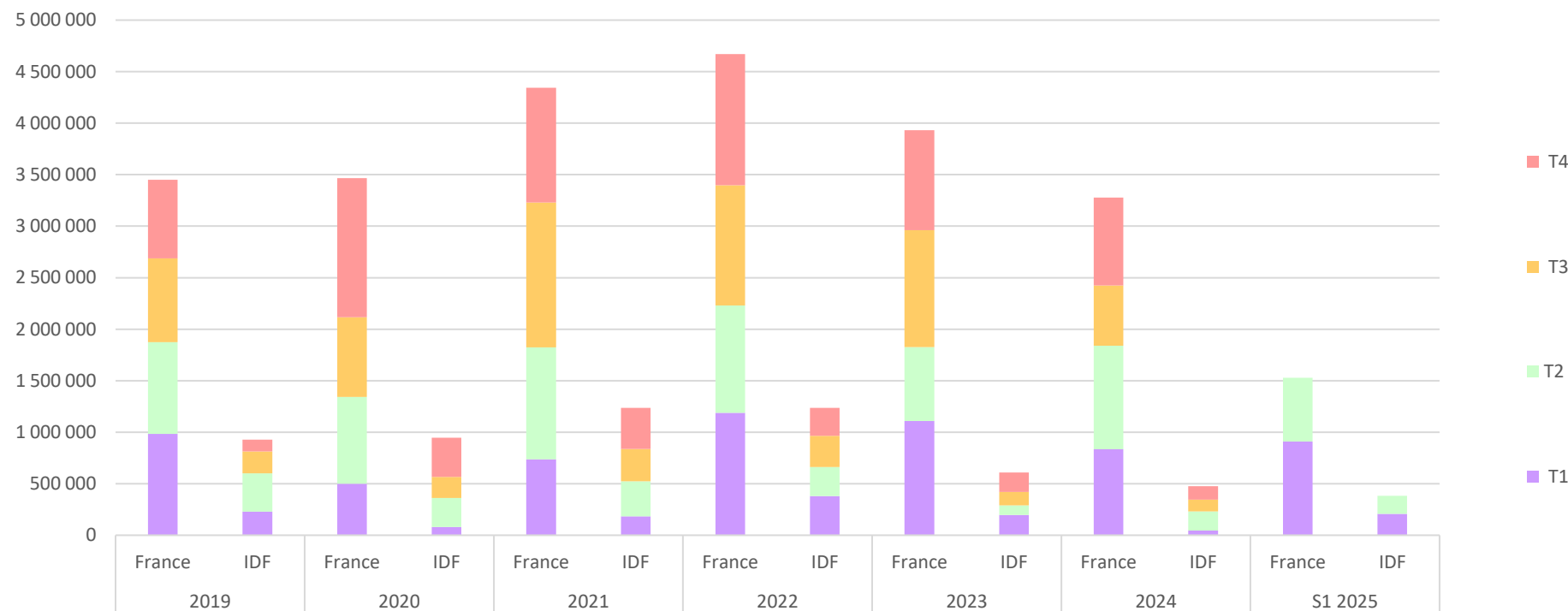
Évolution de la demande placée logistique

Nouveau recul de la demande placée en logistique en région (-29%)

Reprise de la demande placée en logistique en IDF (+65%) à des niveaux moindres vs 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



Quelques transactions iconiques | S1 2025

T1



**Actif logistique XXL, 62119
Dourges**

Sous-catégories : Entrepôt XXL

Acquéreur : Tristan Capital Partners,
Edmond de Rothschild REIM

Cédant : Delta 3

Surface : 136 000m²

Catégorie de montant : 110-130 M €



**Zac de l'Aeroparc, 90150
Fontaine**

Sous-catégories : Entrepôt XXL

Acquéreur : Clarion Partners
Europe

Cédant : Vailog (Segro)

Surface : 75 700 m²

Catégorie de montant : 50-70 M €

T2



**Portefeuille logistique de cinq actifs,
Avignon et Toulouse (Sud de la
France)**

Sous-catégories : Entrepôt XXL

Acquéreur : EQT Real Estate

Cédant : Blackstone

Surface : 148 000 m²

Catégorie de montant : 130 - 160 M €



**Actif Logistique, 91830 Coudray-
Montceaux**

Sous-catégories : Entrepôt

Acquéreur : Aberdeen Investments

Cédant : Savills IM

Surface : 30 400 m²

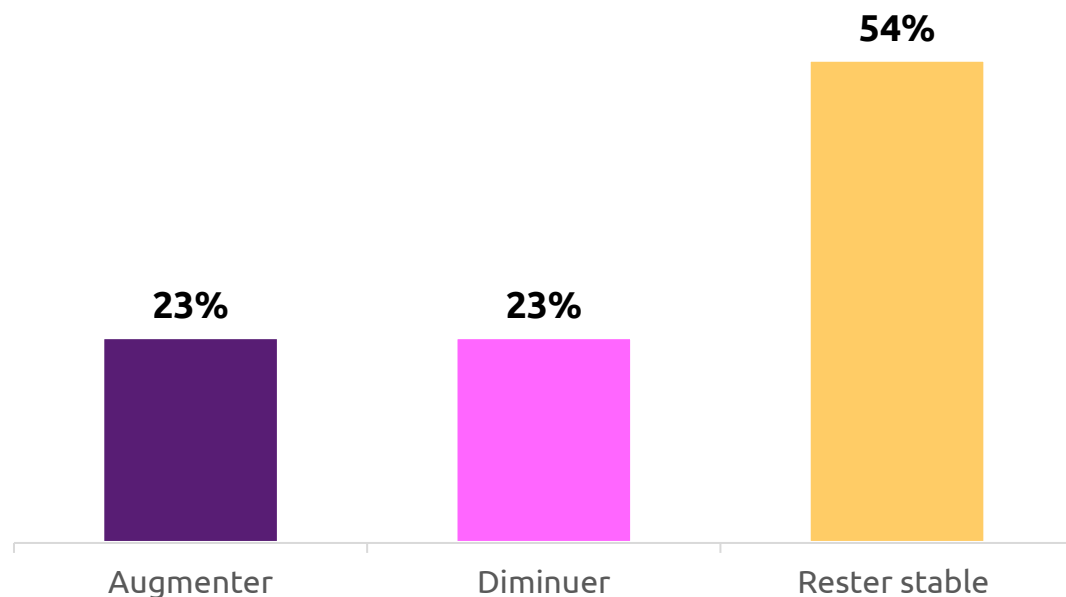
Catégorie de montant : 35 - 45 M €

Perspectives (1) – Entrepôts logistique

Vers une stabilisation des loyers et de la demande placée, dans un contexte incertain

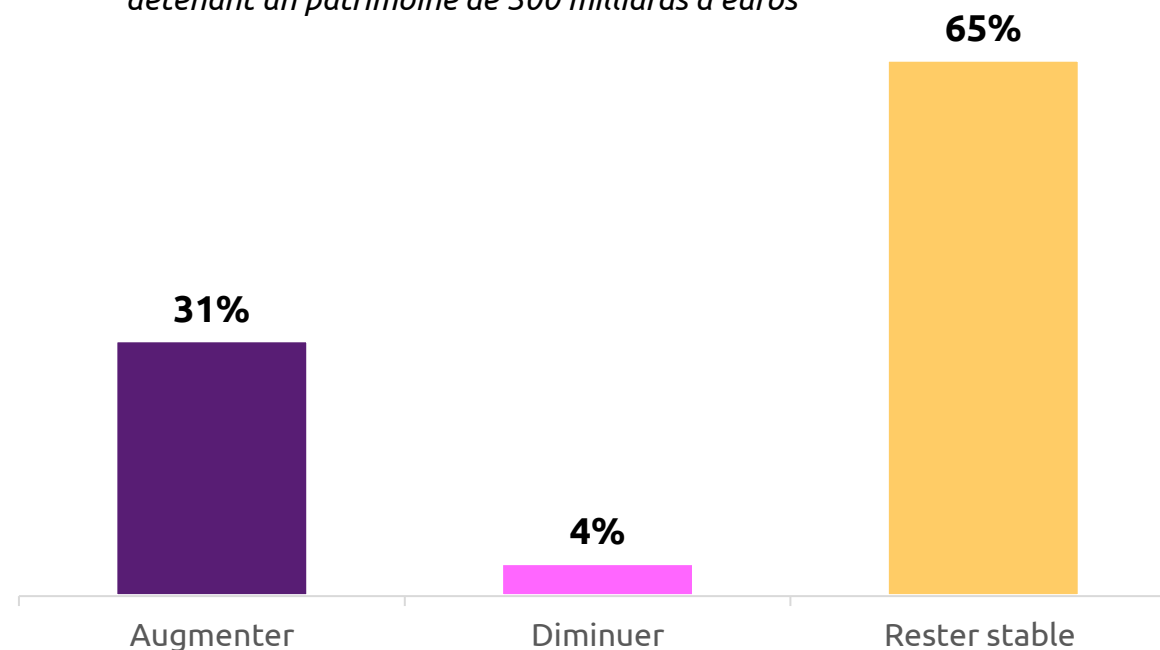
Evolution attendue de la demande placée des entrepôts logistiques en 2025 :

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Evolution attendue des loyers des entrepôts logistiques en 2025 :

Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros

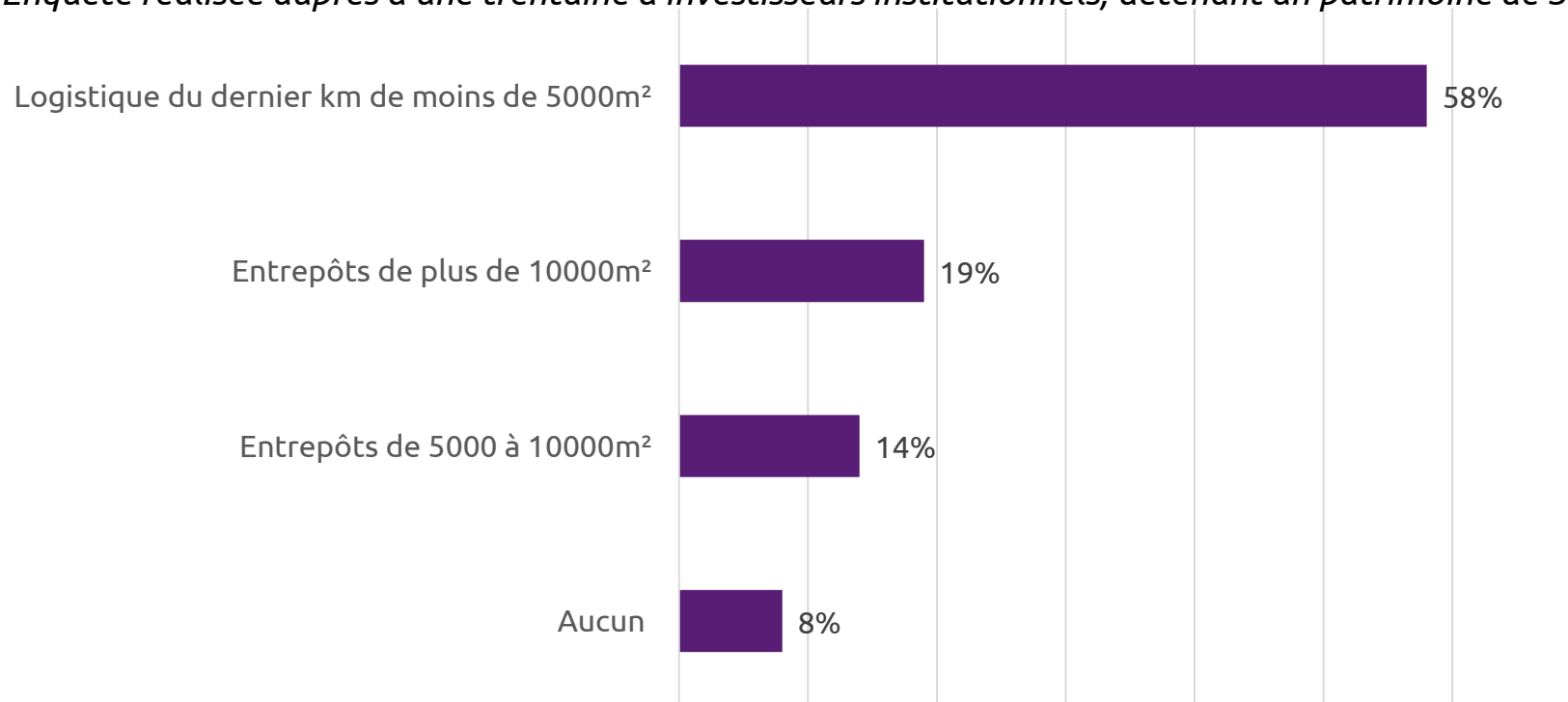


Perspectives (2) - Entrepôts logistique

La logistique du dernier kilomètre, catégorie perçue comme la plus résiliente

Typologie d'entrepôts qui devrait voir sa demande placée augmenter en 2025 :

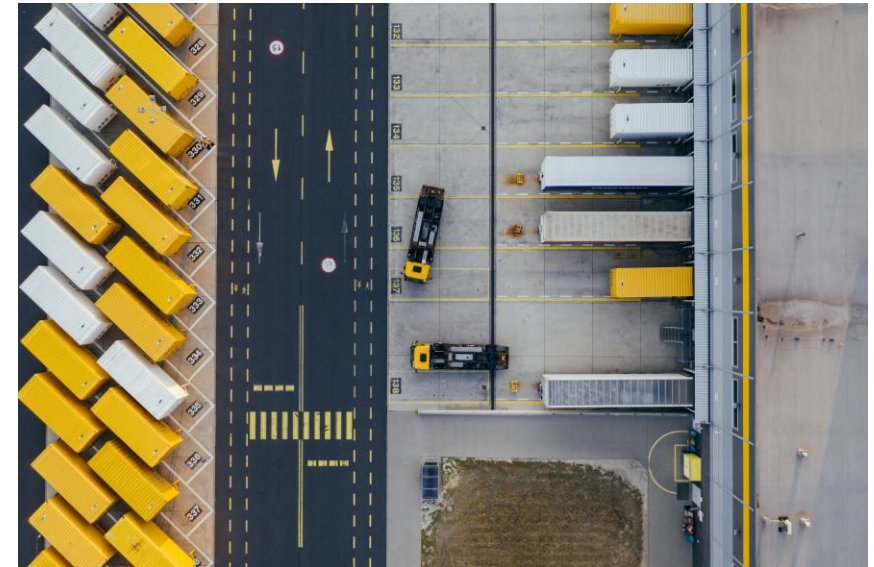
Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Synthèse du marché industriel en France

Zoom - Un marché logistique à deux vitesses

- Au sein du **marché de l'industriel**, le volume d'investissement en France s'établit à 1,7 Md€ pour le premier semestre 2025, en légère hausse de 3% vs S1 2024. Les volumes au 2^{ème} trimestre 2025 sont également en augmentation, de 8%, par rapport au premier trimestre 2025.
- Ces chiffres marquent des disparités importantes : **la logistique est en hausse de 16% au S1 2025 (vs S1 2024) mais en baisse de 50% vs S2 2024**, alors que les **locaux d'activité sont en repli ce semestre, de 40%** (vs S1 2024).
- En termes de répartition par secteur géographique, **les investissements en logistique sont portés par la région**, qui concentre 83% des volumes. Par ailleurs, ces derniers sont en hausse de 21% ce semestre (vs S1 2024). Au contraire, en Île-de-France, les investissements sont en légère baisse de 3% sur la même période.
- Côté marché locatif en logistique, **la demande placée en région est en recul de 29% en région**. Au global, la demande placée est en baisse de 17% en France.
- Bien que la baisse de la demande placée soit visible depuis 2023, en raison d'une offre d'entrepôts **vieillissante et pas toujours adaptée aux besoins des utilisateurs**, les récents événements sur la scène internationale sont de nature à créer de l'incertitude sur le marché. Or, la logistique est dépendante de la bonne santé économique du paysage national et international.
- Toutefois, les **investisseurs perçoivent la logistique comme un moyen de diversification de portefeuille avec des fondamentaux robustes, où la sélectivité est encore une fois de mise, en ciblant des actifs récents**. Par ailleurs, en France, les utilisateurs bénéficient de loyers avantageux par rapport à leurs voisins anglais, allemands ou encore Suisse.



À bientôt !



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