



**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

# Le marché de l'industriel en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T3 2025

OCTOBRE 2025



# Contacts



**Sébastien de Vanssay**  
*Directeur Général*  
BPCE Solutions immobilières

[sebastien.devanssay@bpce.fr](mailto: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](mailto:beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr)  
+33 (0)6 26 62 36 18



**Dimitri Philippon**  
*Directeur Investissement & Agence*  
BPCE Solutions immobilières

[dimitri.philippon@bpce.fr](mailto:dimitri.philippon@bpce.fr)  
+33 (0)6 27 51 16 55



**Philippe Taravella, MRICS, REV**  
*Directeur Général*  
BPCE Expertises immobilières

[philippe.taravella@bpce.fr](mailto: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.**



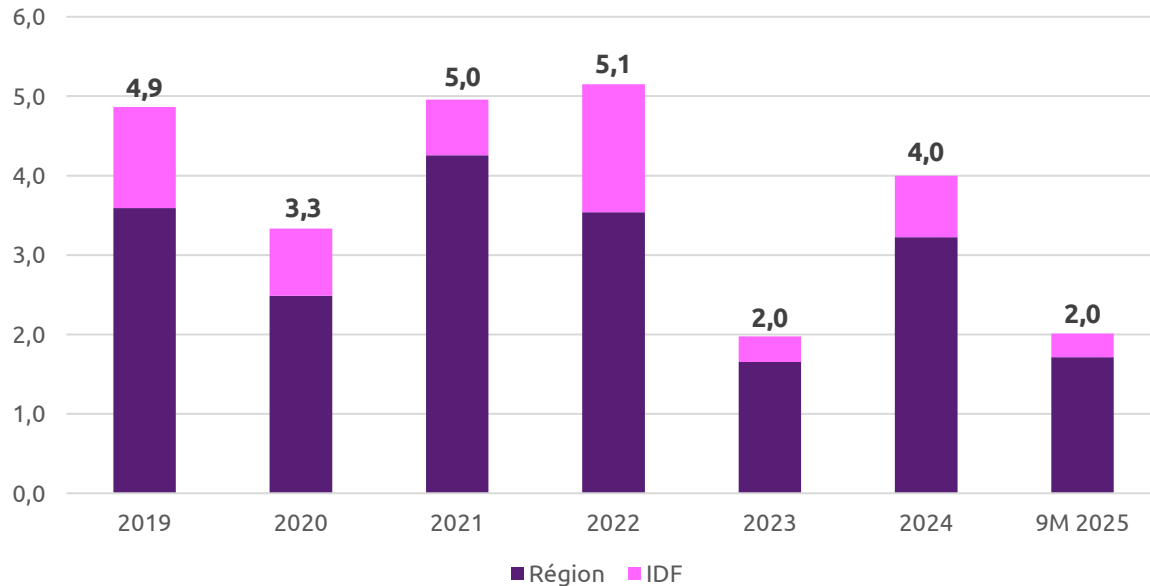
### ÉTUDES & RECHERCHE

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

# Marché de l'investissement en industriel en France

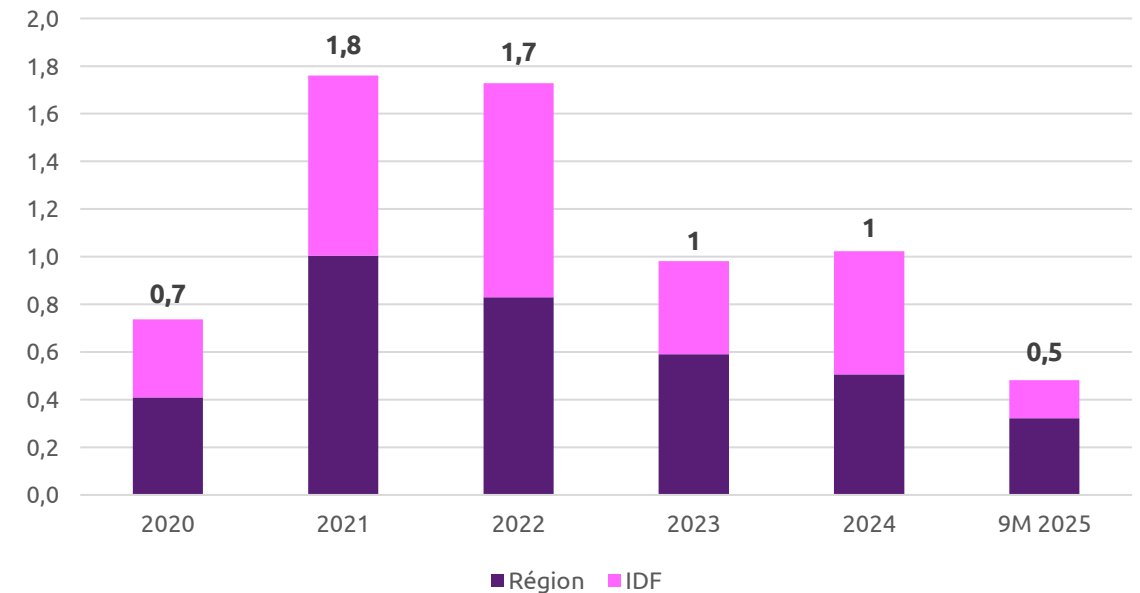
Deux marchés au ralenti : -12% en logistique et -44% pour les locaux d'activité (vs 9M 2024)

**Évolution des montants investis pour les entrepôts en France**  
(en milliards d'euros)



- Entrepôts : locaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> 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)



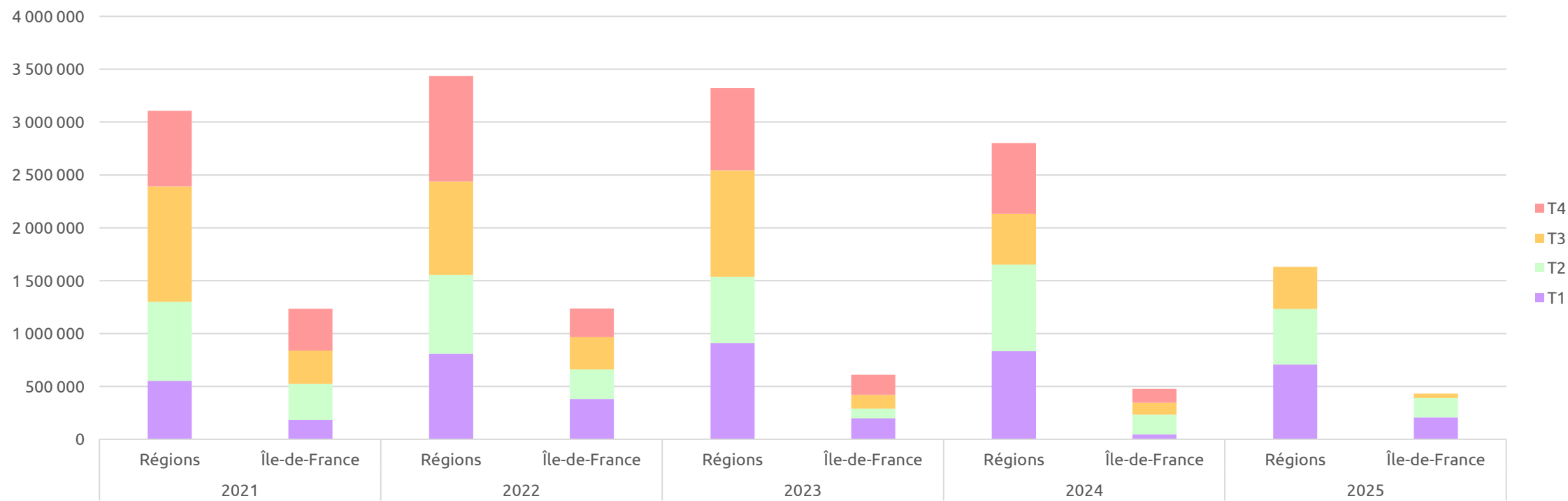
- Locaux d'activité : locaux avec l'exercice d'une activité de production ou de transformation de biens physiques. Sont également inclus, les transactions de type entreposage ne possédant pas l'ICPE 1510 ainsi que les messageries de moins de 5 000 m<sup>2</sup>.

# 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

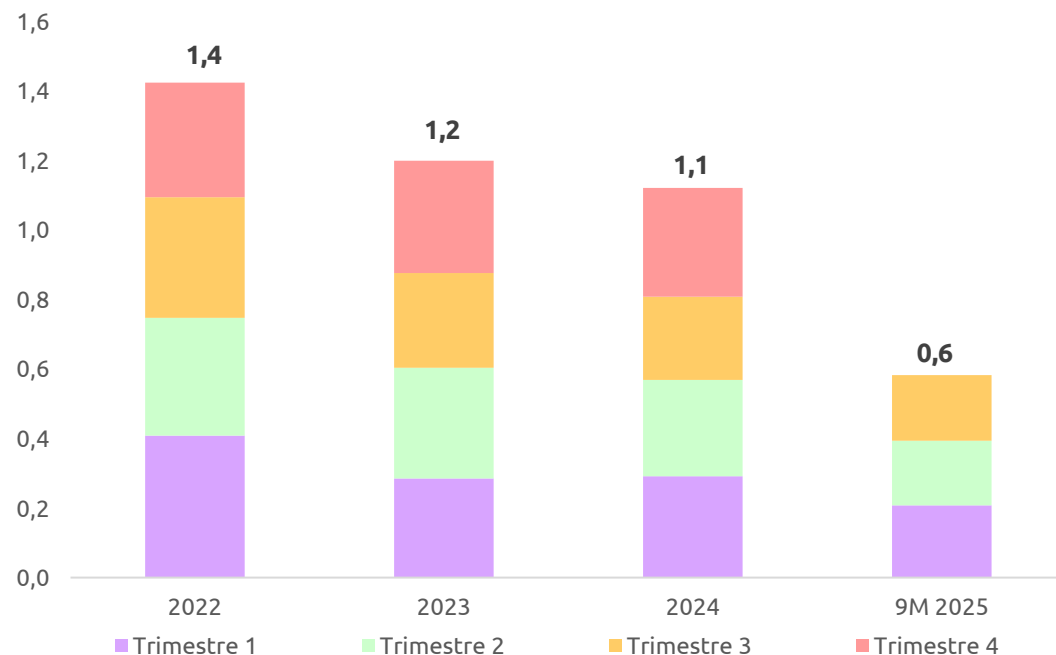
En m<sup>2</sup> pour les opérations de plus de 5 000m<sup>2</sup>



# 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> s'élèvent à 116 600 m<sup>2</sup>, 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 000m<sup>2</sup>

**Catégorie de montant :** 110-130 M €

T2



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

**Acquéreur :** EQT Real Estate

**Cédant :** Blackstone

**Surface :** 148 000 m<sup>2</sup>

**Catégorie de montant :** 130-160 M €

T3



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

**Acquéreur :** M7 Real Estate

**Cédant :** Alderan

**Surface :** 109 000 m<sup>2</sup>

**Catégorie de montant :** 80-90 M €



**Plateforme logistique, 84350  
Courthézon**

**Acquéreur :** P3 Logistic Parks

**Cédant :** Patrizia

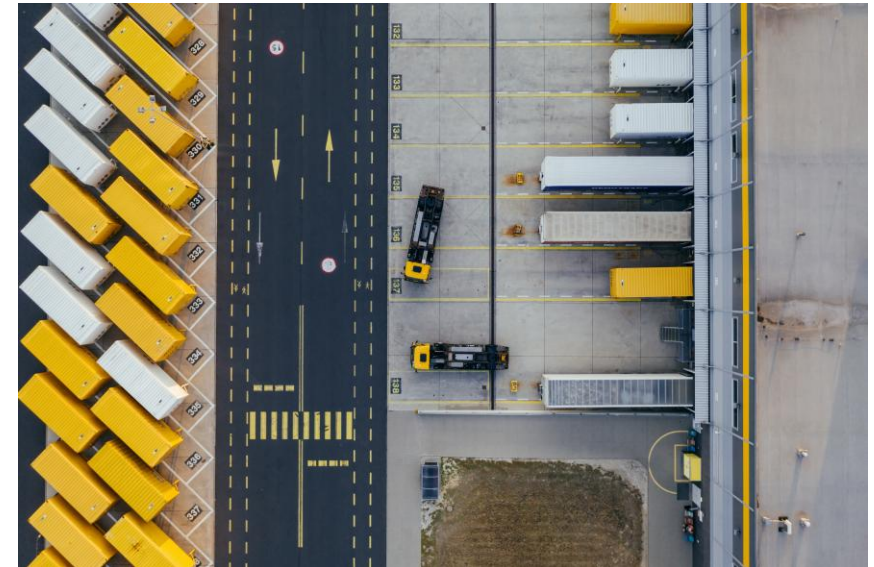
**Surface :** 56 000 m<sup>2</sup>

**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.*