

# Communiqué de presse

**38<sup>e</sup> édition du Baromètre MSCI – BPCE Solutions immobilières sur l’investissement immobilier français :**

*2025 : une prudence persistante*

Paris, le 10 décembre 2025

L’enquête du Baromètre MSCI - BPCE Solutions immobilières a été menée en octobre 2025, dans un contexte géopolitique et économique toujours incertain. Les investisseurs ayant répondu au Baromètre gèrent, au total, près de 300 milliards d’euros de patrimoine immobilier.

## **Marché de l’investissement : une reprise très modérée**

De nouvelles incertitudes macroéconomiques avaient remis en question les espoirs de reprise en 2025. Interrogés à propos de 2026, la majorité des investisseurs ne prévoient toujours pas d’évolution de l’allocation en immobilier non coté. Néanmoins, il est à noter qu’en comparaison avec les résultats du précédent Baromètre, un nombre accru d’investisseurs anticipe une augmentation de cette allocation.

## **Anticipation volumes**

Les volumes d’investissement en immobilier d’entreprises banalisé devraient atteindre 14,7 milliards d’euros pour 2025 contre 12 milliards réalisés en 2024, pour se hisser à un peu plus de 16 milliards en 2026.

Pour arriver à l’objectif 2025, plus de 5 milliards d’euros de transactions devraient être réalisés au 4<sup>ème</sup> trimestre, un chiffre jugé atteignable si les ventes actuellement en négociations sont bien conclues.

- Pour un quart des panélistes, la **remontée des taux d’intérêt** demeurerait toutefois le frein principal à l’investissement en 2026, contractant la prime de risque en immobilier.
- La détérioration de l’environnement économique arrive en deuxième position (24 % des répondants).
- Et pour 13 % d’entre eux, les freins suivants sont, à parts égales, l’incertitude sur la **collecte** et l’ampleur de l’**écart** entre prix acheteurs et vendeurs.
- Plus de la moitié des répondants prévoit des **ventes forcées** d’actifs immobiliers en 2026.
- Pour 49 % des répondants, les **difficultés de financement** constituerait le principal déclencheur de ventes forcées à quasi-égalité avec les **besoins de liquidité** des fonds.
- 73 % des répondants s’attendent à une **activité accrue des fonds value-add** /opportunistes en 2026, en ligne avec les éditions précédentes.

## **Typologies d'actifs privilégiées**

- En 2026, les typologies d'actifs les plus recherchées, de manière générale, seraient les bureaux parisiens, suivis par le résidentiel classique, les commerces, la logistique et les hôtels... En particulier, le secteur des hôtels s'annonce prometteur, avec une hausse des investissements attendue par 58 % des répondants.
- Pour le **marché francilien hors Paris**, la perception reste majoritairement négative : 22 % indiquent souhaiter vendre des **bureaux en première couronne**.

## **Stratégie des acteurs**

- 42 % des panélistes souhaitent augmenter leurs acquisitions en 2026 alors que 35 % déclarent qu'ils ne feront pas évoluer leurs **investissements**, illustrant ici encore un certain attentisme.
- 46 % d'entre eux estiment que les cessions augmenteront en 2026.
- Les répondants redoutent presque unanimement des **retraits de mises en vente ou d'offres d'achat dans les six mois à venir**.
- Du côté des classes d'actifs alternatives, le **résidentiel géré** conserve sa place de favori pour 29 % des personnes sondées. Les **data centers** restent privilégiés pour les perspectives à horizon 5 ans, suivis de près par les **cliniques/hôpitaux**.
- Pour les investissements à l'étranger, l'**Europe du Sud** (Espagne, Portugal et Italie) continue d'être en tête des intentions, suivie par l'Allemagne et le Royaume-Uni.

## **Politique de durabilité et risques climatiques**

- Les investisseurs immobiliers accordent une place croissante aux **enjeux climatiques** et réglementaires dans leurs anticipations pour 2026.
- Ainsi 50 % des répondants prévoient d'adapter leurs actifs pour se conformer aux nouvelles réglementations liées aux risques climatiques, tandis que 24 % envisagent d'acquérir des immeubles neufs ou certifiés (HQE, BREEAM, LEED).
- Concernant les caractéristiques environnementales et sociales appliquées lors de la sélection d'actifs, les répondants accordent une place prépondérante à la **rénovation** des actifs en portefeuille et à la prise en compte de l'**impact environnemental de l'actif immobilier**.
- Seuls 1 % des répondants indiquent que les analyses de durabilité n'impactent pas leur politique de sélection d'actifs.

## **Taux prime**

L'évolution attendue des taux *prime* est la suivante :

- Le taux des bureaux *prime* est revu à la baisse : 4,0 % pour 2025.
- Les plateformes logistiques se maintiennent à 4,9 %.
- Les centres commerciaux restent à 5,6 %.

## **Acteurs**

Pour 2026 ::

- 26 % des répondants pensent que les **fonds souverains** resteraient les principaux acteurs du marché immobilier ;
- 25 % indiquent les **gestionnaires de fonds non cotés** ;
- les **foncières cotées** recueillent 13 % des voix, les compagnies d'assurances recueillent 11 % ;

- les **gestionnaires de SCPI et d'OPCI** ferment la marche avec 7 % ;
- sur le plan géographique, les investisseurs américains dominent les anticipations avec 35 % des réponses, un record, devant les investisseurs français et européens, chacun à 26 %.

## Analyse sectorielle

### Bureaux : une demande sous pression, un marché à deux vitesses

- Les panélistes anticipent une poursuite du **ralentissement de la demande placée** à court terme avec un atterrissage de la demande estimée autour de 1,6 million de m<sup>2</sup>, niveau qui se maintiendrait également en 2026.
- 1/3 des répondants estiment que les **principaux freins aux nouvelles prises à bail** demeurent le manque de visibilité macroéconomique et les difficultés financières des entreprises.
- Le **taux de vacance** en Île-de-France dans les portefeuilles institutionnels devrait continuer de progresser pour atteindre **18,4 % fin 2025 et 19,3 % en 2026**.
- Cette évolution confirme la **persistance d'un marché à deux vitesses** : **Paris intra-muros conserve son attractivité et sa profondeur de marché. Les périphéries franciliennes subissent encore la dévalorisation des actifs et l'allongement des délais de commercialisation.**
- Les perspectives restent favorables pour les bureaux *prime* du **Quartier Central des Affaires** (QCA) parisien.
- 31 % des répondants envisagent de convertir au moins un de leurs immeubles de bureaux en résidentiel, incluant les formats gérés, tels que le **coliving** ou les **résidences étudiantes**. Le secteur **hôtelier** suscite également un intérêt notable, avec 10 % des investisseurs qui envisagent une transformation de bureaux en hôtels. Près de 28 % des acteurs n'envisagent **aucune reconversion**, tandis que 24 % déclarent ne pas avoir encore arrêté leur position, illustrant le degré d'incertitude entourant ce type d'opérations.

### Les résidences étudiantes et le résidentiel classique plébiscités

- Le **résidentiel** retrouve un certain attrait en 2025, porté par la recherche de diversification et par une demande structurellement forte sur certains segments.
- 31 % des répondants indiquent vouloir investir en priorité dans les **résidences étudiantes**, en réponse à un déficit chronique d'offre — estimé à plus de 65 000 logements manquants à l'échelle nationale.
- Le **résidentiel classique** reste la deuxième typologie privilégiée (25 % des intentions).
- Le **logement intermédiaire**, cité par 19 % des investisseurs, séduit par son positionnement entre accessibilité et stabilité locative.
- Les formules gérées, telles que le **coliving** (13 %) ou les **résidences seniors** (12 %), suscitent un intérêt plus mesuré.

### Immobilier hôtelier : des anticipations favorables, centrées sur le tourisme de loisir et les segments haut et milieu de gamme

- Les perspectives pour le **secteur hôtelier** demeurent particulièrement positives à l'horizon 2026.
- 47 % des répondants identifient le **tourisme de loisirs** comme le segment le plus attractif à l'achat en 2026, tandis que 32 % citent le **tourisme d'affaires**.
- Sur le plan des **typologies d'actifs**, les anticipations se concentrent sur les chaînes haut de gamme (25 %) et milieu de gamme supérieur (25 %).

## Commerces : stabilité et polarisation durable du marché

- 70 % des investisseurs interrogés anticipent une stabilisation générale des **loyers des commerces physiques**, et même 22 % du panel prévoient une hausse, montrant davantage d'optimisme par rapport à l'édition précédente.
- Les **retail parks** apparaissent comme les grands gagnants du segment : 38 % des répondants les identifient comme la catégorie la plus résiliente pour 2026.
- Les **boutiques en pied d'immeuble** (18 %) et les supermarchés (16 %) devraient également bien résister.
- En revanche, les **centres commerciaux** (13 %) et les **entrepôts commerciaux** (12 %) sont perçus comme plus vulnérables. En effet, la vacance des centres commerciaux est attendue à la hausse.

## Logistique : stabilisation dans un contexte d'incertitudes sur les droits de douane

- 44 % des investisseurs interrogés prévoient une stabilité de la **demande placée**, tandis que les opinions se répartissent à parts égales entre une hausse (28 %) et une baisse (28 %), signe d'une incertitude plus importante face à cette typologie d'actifs.
- Près de la moitié des répondants estiment que la **logistique du dernier kilomètre** (entrepôts de moins de 5 000 m<sup>2</sup>) verra sa demande placée augmenter en 2026. Les **grands entrepôts** de plus de 10 000 m<sup>2</sup> arrivent en deuxième position (28 %), tandis que les **plateformes intermédiaires** (5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>) ne recueillent que 18 % des anticipations positives.
- Les investisseurs interrogés entrevoient une stabilité des loyers des entrepôts-logistique, voire une augmentation.

Pour en savoir plus, téléchargez le document intégral : <https://solutionsimmobilieres.bpce.fr/publications>

### À propos de BPCE Solutions immobilières

BPCE Solutions immobilières, filiale du Groupe BPCE logée au sein du Pôle Solutions et Expertises Financières (SEF), accompagne les grands propriétaires, promoteurs, investisseurs, établissements financiers et particuliers, dans leurs projets immobiliers et la valorisation de leur patrimoine. Fort d'une présence nationale à travers 23 implantations sur tout le territoire et 15 représentations européennes, BPCE Solutions immobilières cultive une forte proximité avec ses clients et offre une large gamme de prestations autour de trois pôles de compétences : Expertise et Conseil, Résidentiel et Investissement & Transactions. Le département Etudes et Recherche accompagne les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos lignes de métiers.

Pour en savoir plus : [www.solutionsimmobilieres.bpce.fr](http://www.solutionsimmobilieres.bpce.fr)

### À propos du Groupe BPCE

Le Groupe BPCE est le deuxième acteur bancaire en France et le quatrième de la zone euro par les fonds propres. Avec 100 000 collaborateurs, il est au service de 35 millions de clients dans le monde, particuliers, professionnels, entreprises, investisseurs et collectivités locales. Il est présent dans la banque de proximité et l'assurance en France avec ses deux grands réseaux Banque Populaire et Caisse d'Epargne ainsi que la Banque Palatine et Oney. Il déploie également au niveau mondial les métiers de gestion d'actifs et de fortune, avec Natixis Investment Managers, et de banque de grande clientèle avec Natixis Corporate & Investment Banking. La solidité financière du Groupe est reconnue par quatre agences de notation financière avec les notes LT de rang senior préféré suivantes : Moody's (A1, perspective négative), Standard & Poor's (A+, perspective stable), Fitch (A+, perspective stable) et R&I (A+, perspective stable).

---

Contact presse :

**BPCE Solutions immobilières**

**Marie-Sophie Lesteven Kujacz : 01 58 40 07 06 / 06 88 61 87 26**

Ce Baromètre a été réalisé par **MSCI** en collaboration avec **BPCE Solutions immobilières**

Béatrice de Quinsonas Drouas – Directrice de la Recherche - **BPCE Solutions immobilières** – [beatrice.dequinsonas@bpce.fr](mailto:beatrice.dequinsonas@bpce.fr)

Carine Dassé – Executive Director | Client Coverage France - **MSCI** – [carine.dasse@msci.com](mailto:carine.dasse@msci.com)