

L'immobilier tertiaire en Europe

BILAN 2025

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.

Données paneuropéennes disponibles

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

BPCE Expertises immobilières, présent sur 16 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



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



Milan, Rome



Lisbonne, Porto



Ankara, Istanbul, Izmir



Berlin, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart



Amsterdam, Rotterdam



Barcelone, Madrid, Valence



Plovdiv, Sofia, Varma



Birmingham, Bristol, Londres, Manchester, Oxford



Oslo



Luxembourg



Göteborg, Malmö, Stockholm

Positionnement des métropoles dans le marché immobilier européen

L'immobilier tertiaire en Europe

BILAN 2025

Vers une stabilisation des taux en Europe

Ces trois dernières années, la correction des valeurs a été marquée à la suite de la remontée des taux, sur toutes les classes d'actifs et sur pratiquement toutes les métropoles en Europe.

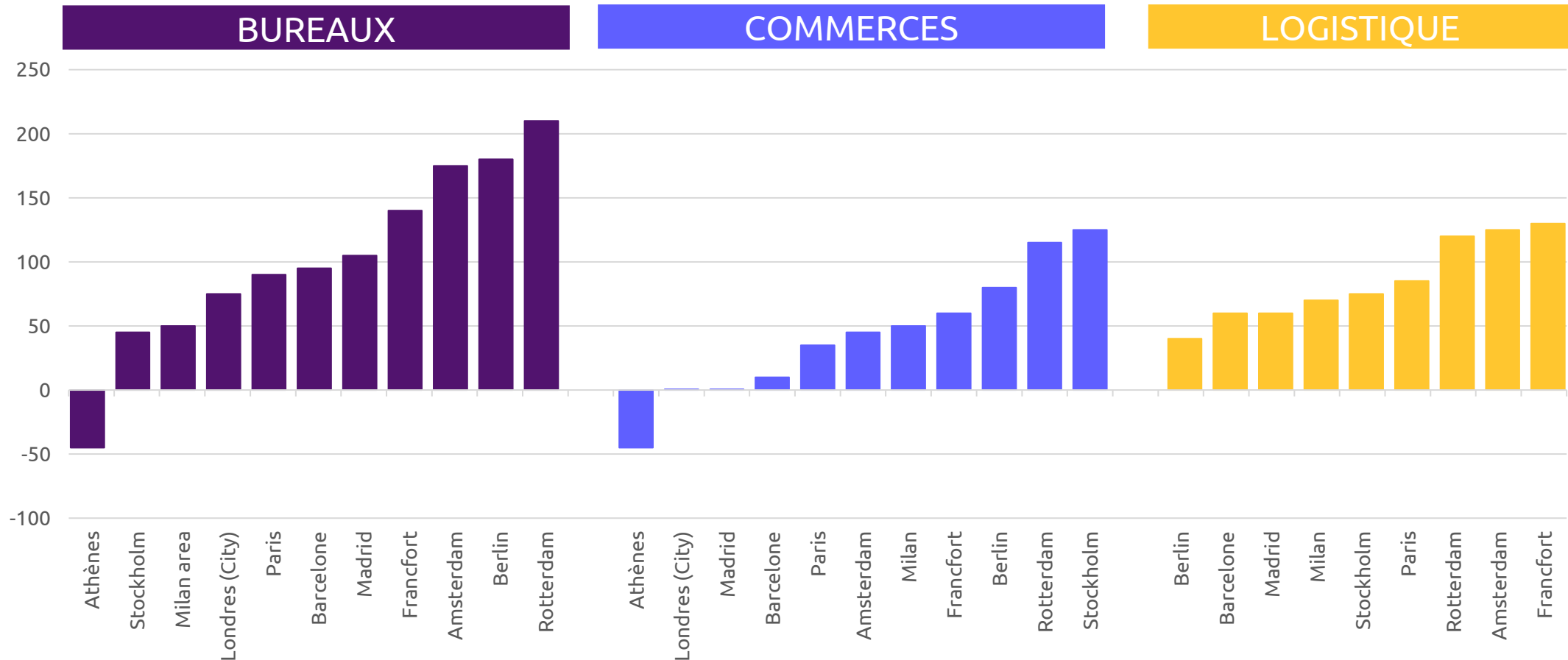


Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

Evolutions des taux Prime | sur 3 ans (T4 2025 vs T4 2022)

Evolutions des taux de rendement Prime

(en point de base, sur 3 ans)

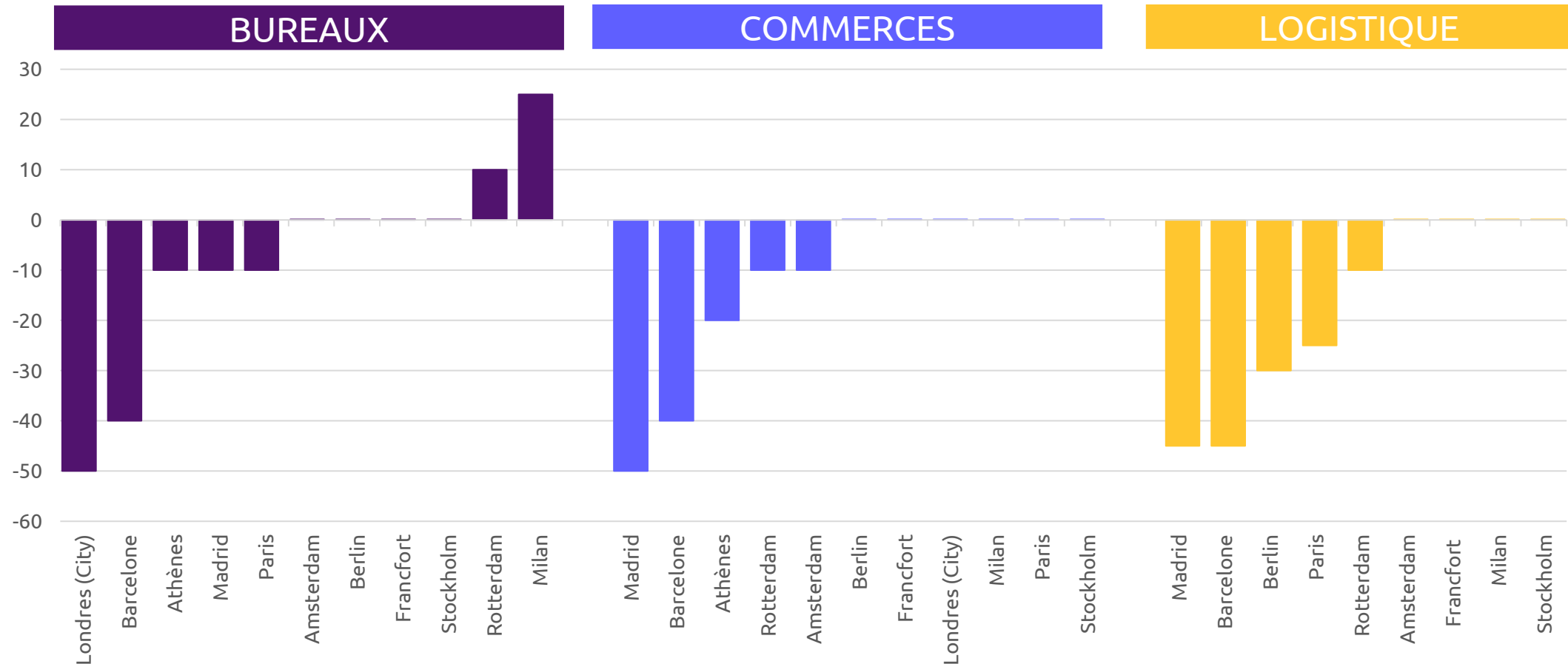


Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, BPCE Expertises immobilières

Evolutions des taux Prime | T4 2025 vs T4 2024

Evolutions des taux de rendement Prime

(en point de base, sur 1 an)

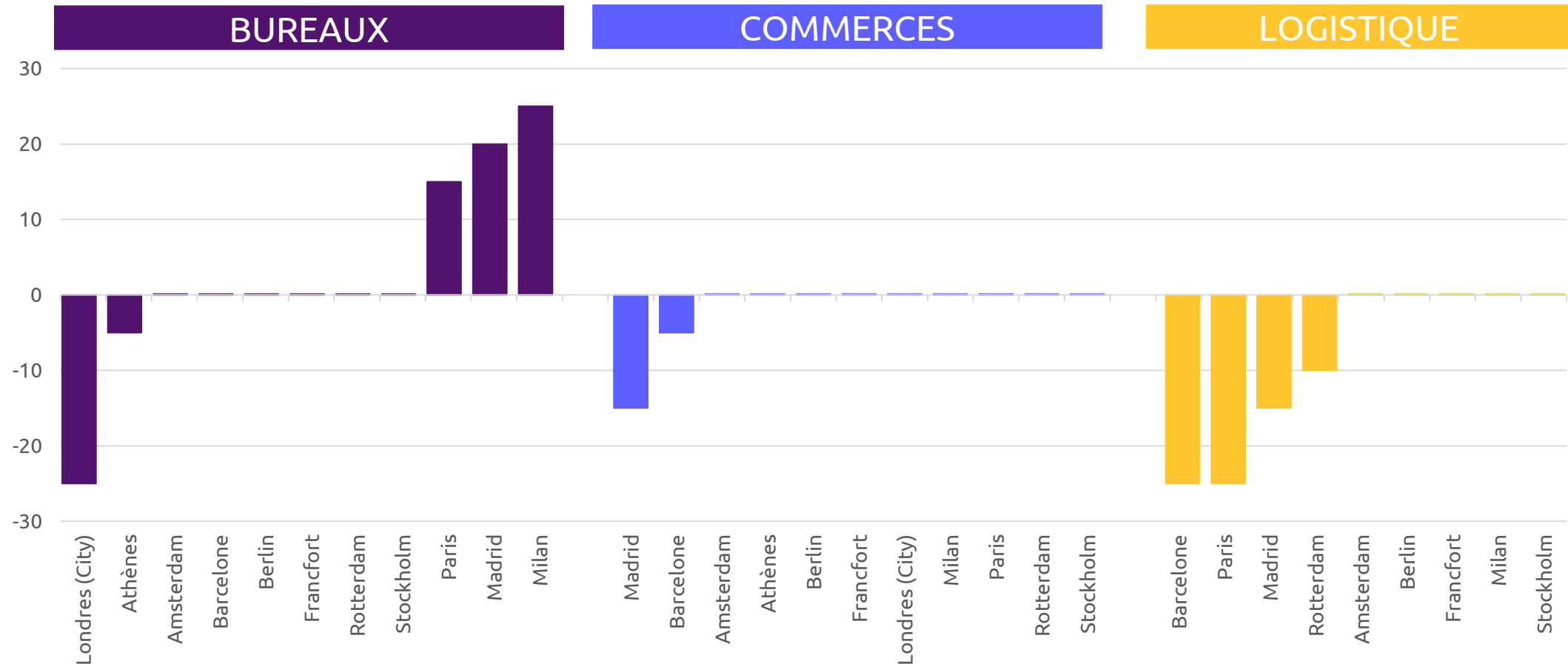


Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, BPCE Expertises immobilières

Evolutions des taux Prime | T4 2025 vs T3 2025

Evolutions des taux de rendement Prime

(en point de base, sur 1 trimestre)



Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, BPCE Expertises immobilières

Des trajectoires loyers / rendement globalement plus positives

Concernant la logistique Prime, une majorité des métropoles en Europe ont d'assez bons fondamentaux, avec une hausse du loyer couplée à des taux de rendement stables voire en baisse.

Pour les commerces en pied d'immeuble, la correction est actée.

La situation des métropoles est plus hétérogène concernant le bureau. A noter, une légère remontée du taux Prime des bureaux, au T4 2025, dans certaines villes comme à Paris, Madrid et à Milan.

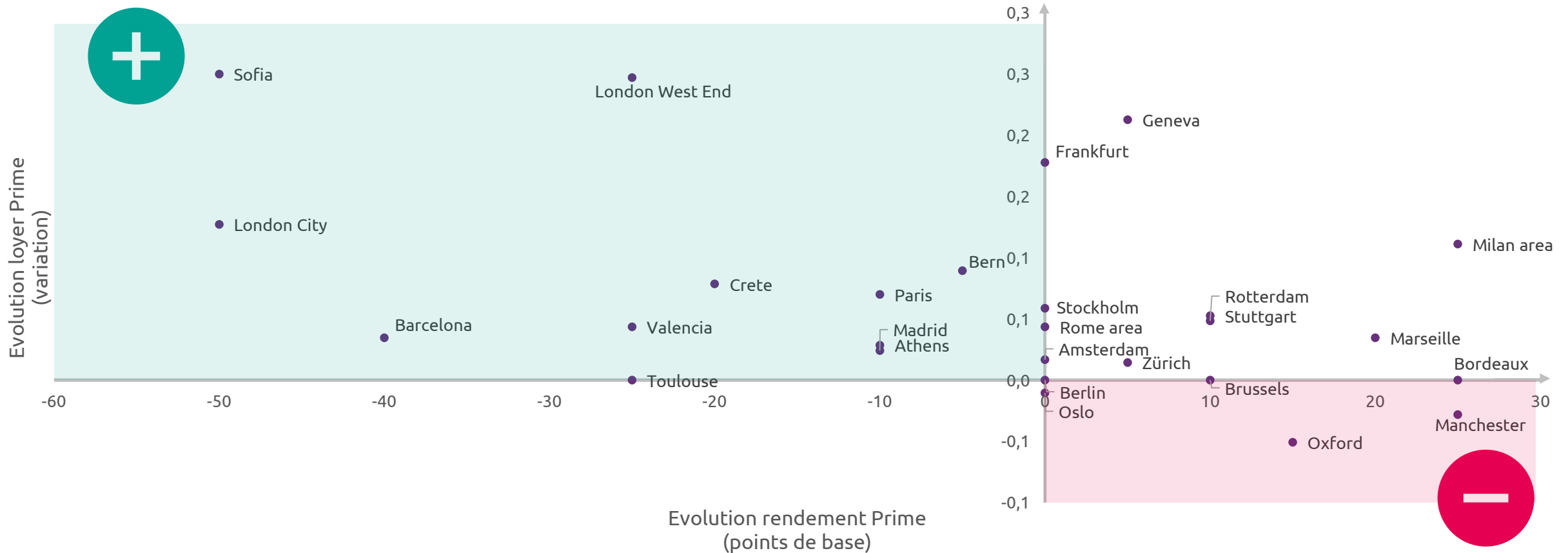


Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche,
BPCE Solutions immobilières

Dynamiques par métropole – Bureaux Prime

Evolution des taux Prime et loyers Prime en bureaux

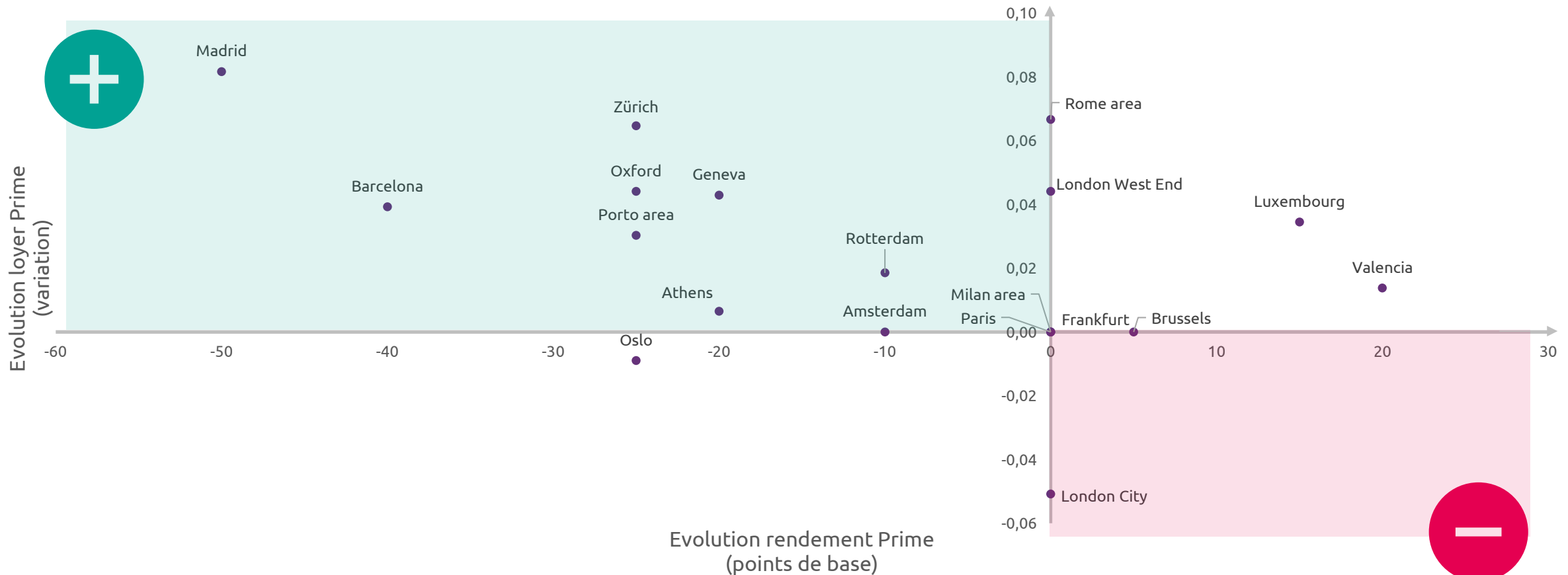
(sur 12 mois)



Dynamiques par métropole – Commerces Prime, pieds d'immeuble

Evolution des taux Prime et loyers Prime en commerce

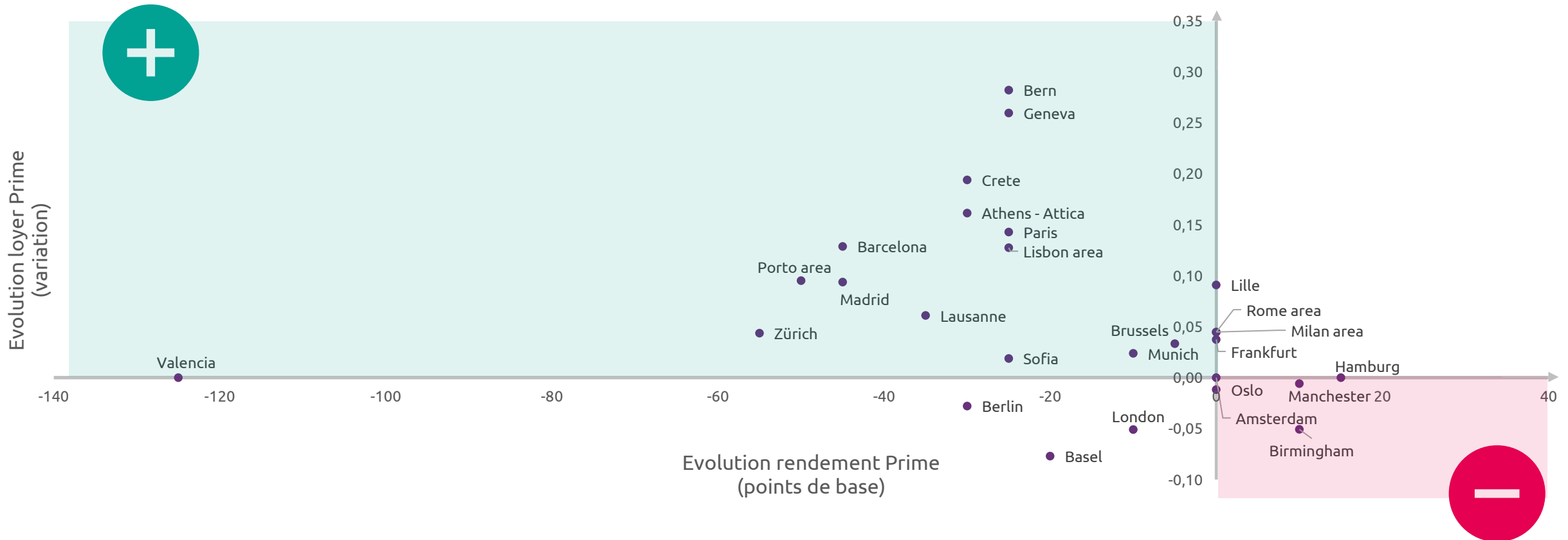
(sur 12 mois)



Dynamiques par métropole – Logistique Prime

Evolution des taux Prime et loyers Prime en logistique

(sur 12 mois)



Evolution des taux Prime

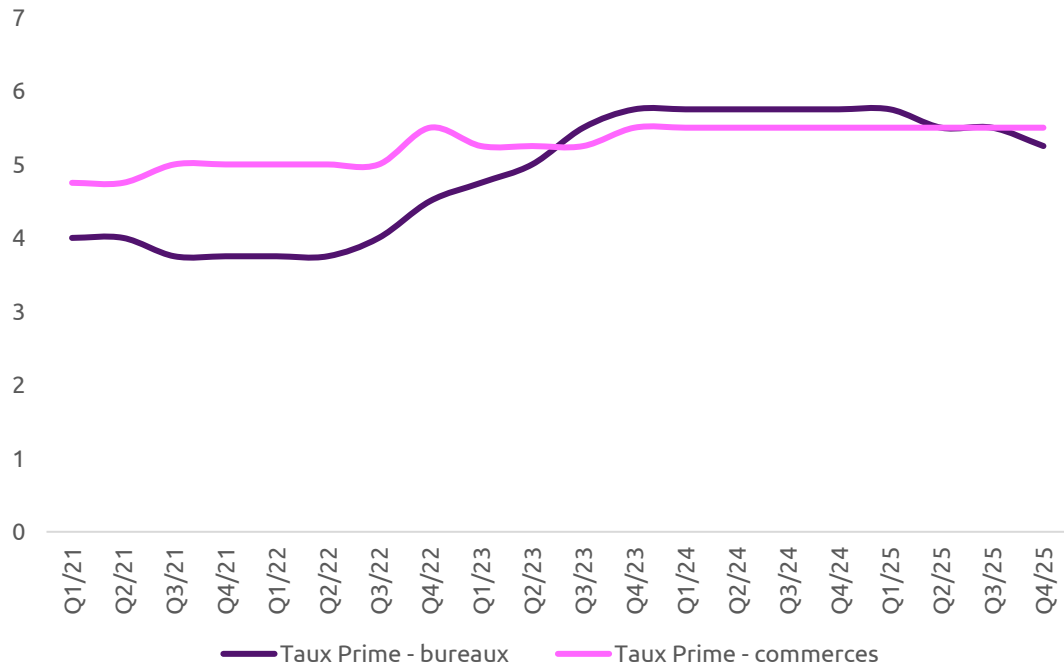
L'immobilier tertiaire en Europe

BILAN 2025

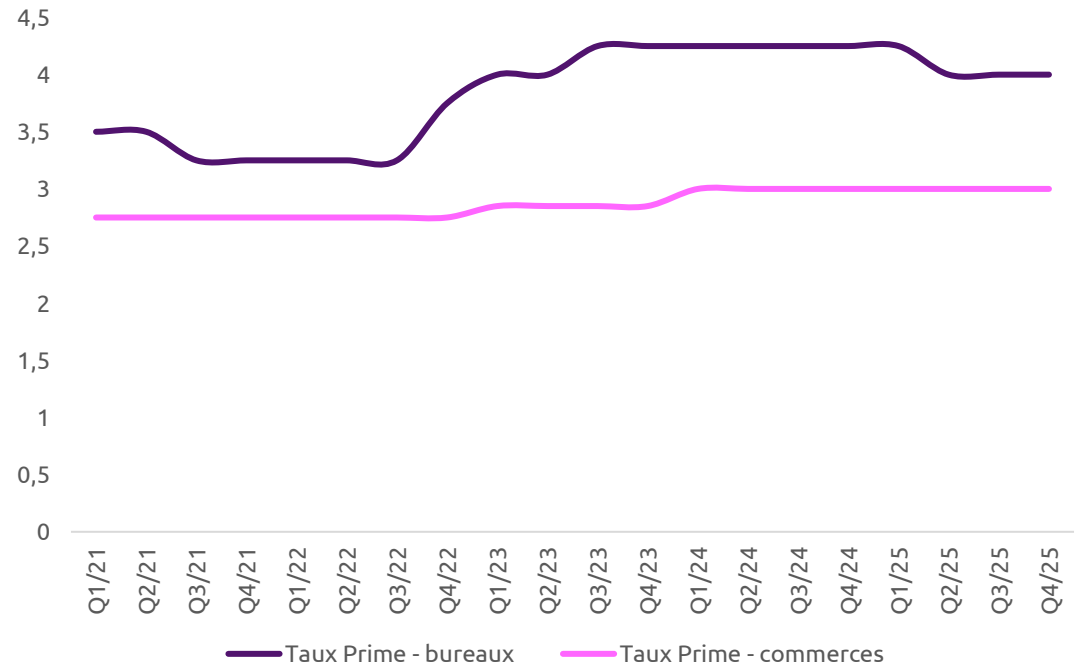
Taux Prime – Zoom sur Londres

Nouvelle baisse du taux Prime bureaux à London City au T4 2025

Evolution des taux Prime – Londres, City
(en %)



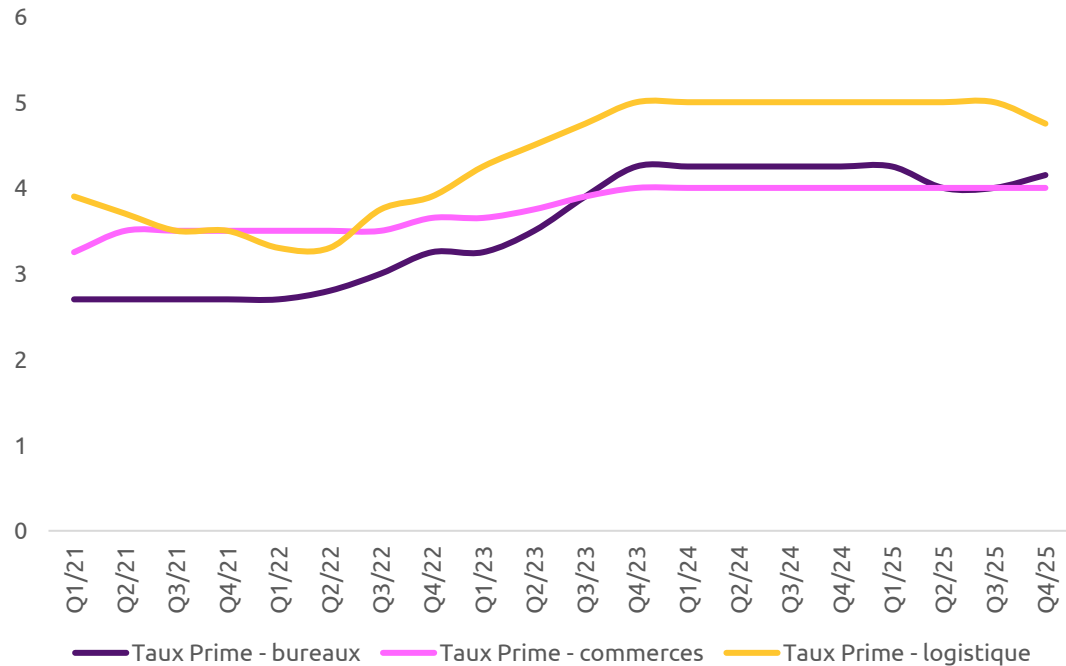
Evolution des taux Prime – Londres, West End
(en %)



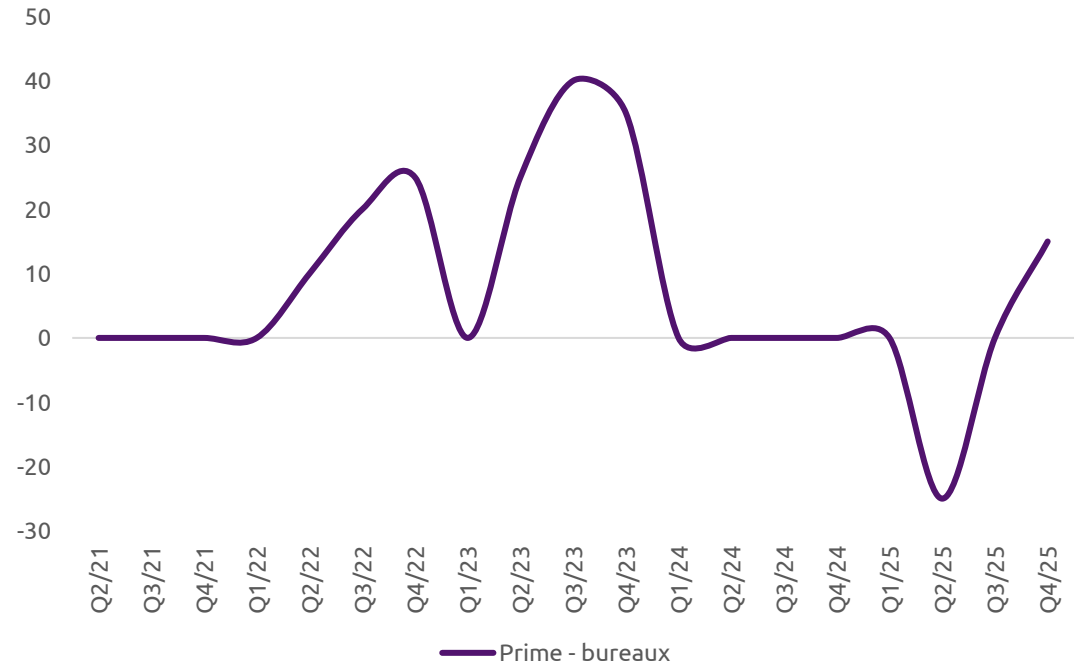
Taux Prime – Zoom sur Paris

Vers une stabilisation des taux Prime après de fortes corrections, malgré une remontée au T4 pour les bureaux

Evolution des taux Prime - Paris
(en %)



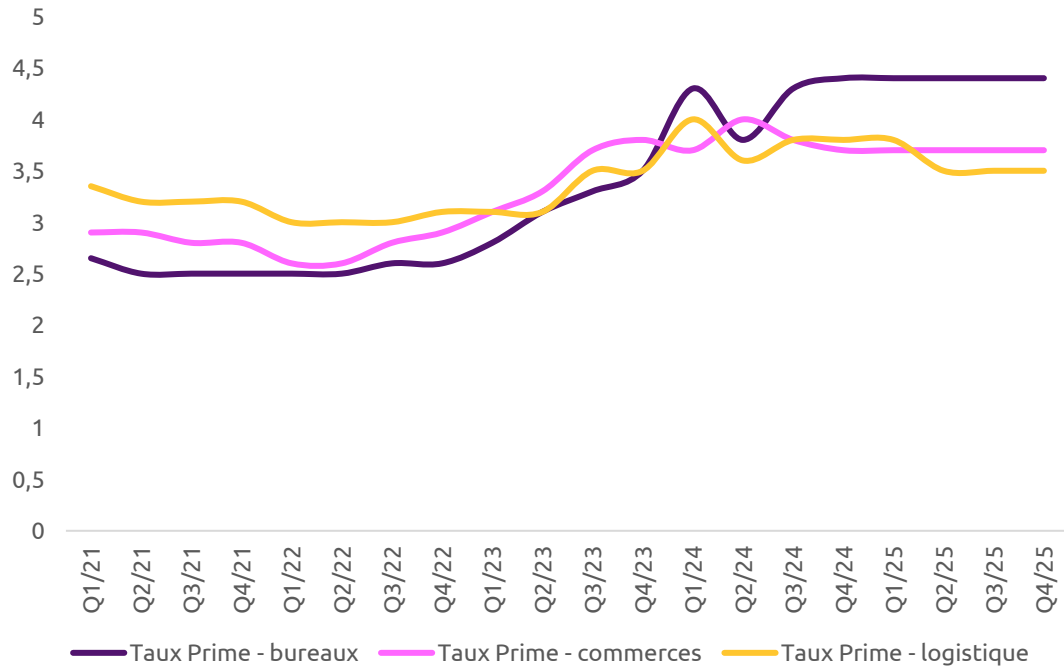
Variation du taux Prime bureaux – Paris
(en points de base)



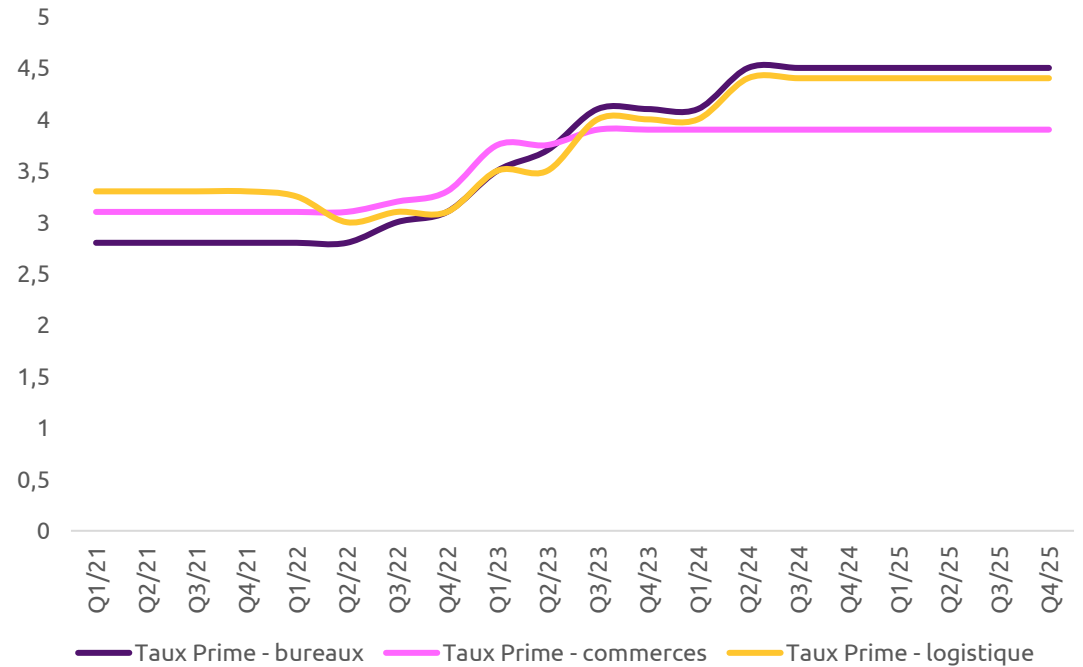
Taux Prime – Zoom sur l’Allemagne

Une stabilité des taux plus marquée à Francfort

Evolution des taux Prime – Berlin
(en %)



Evolution des taux Prime – Francfort
(en %)

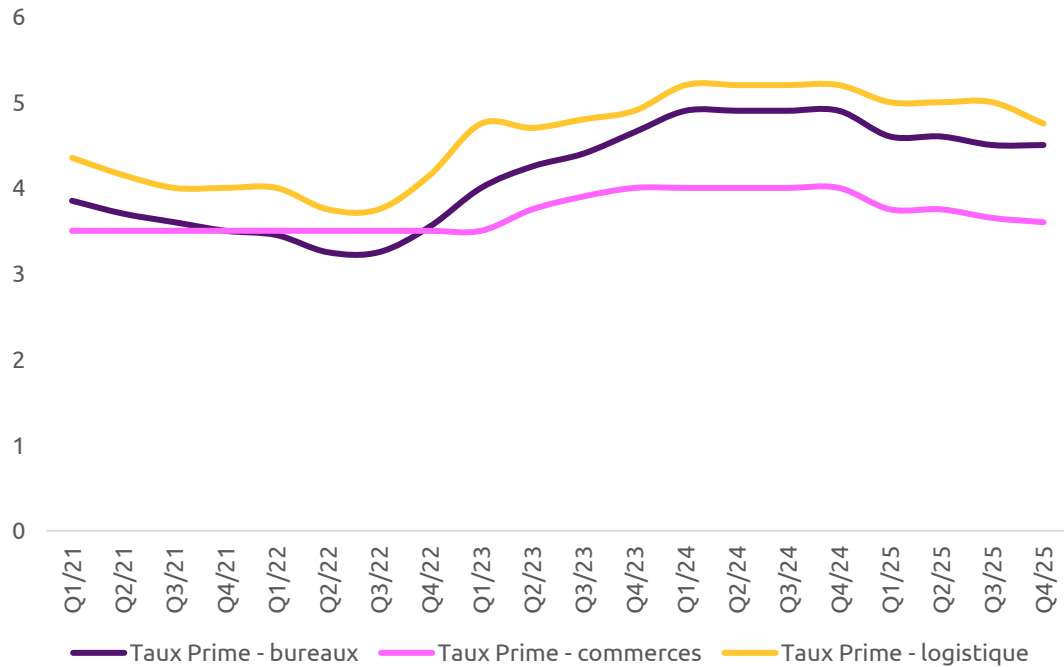


Taux Prime – Zoom sur l’Espagne et l’Italie

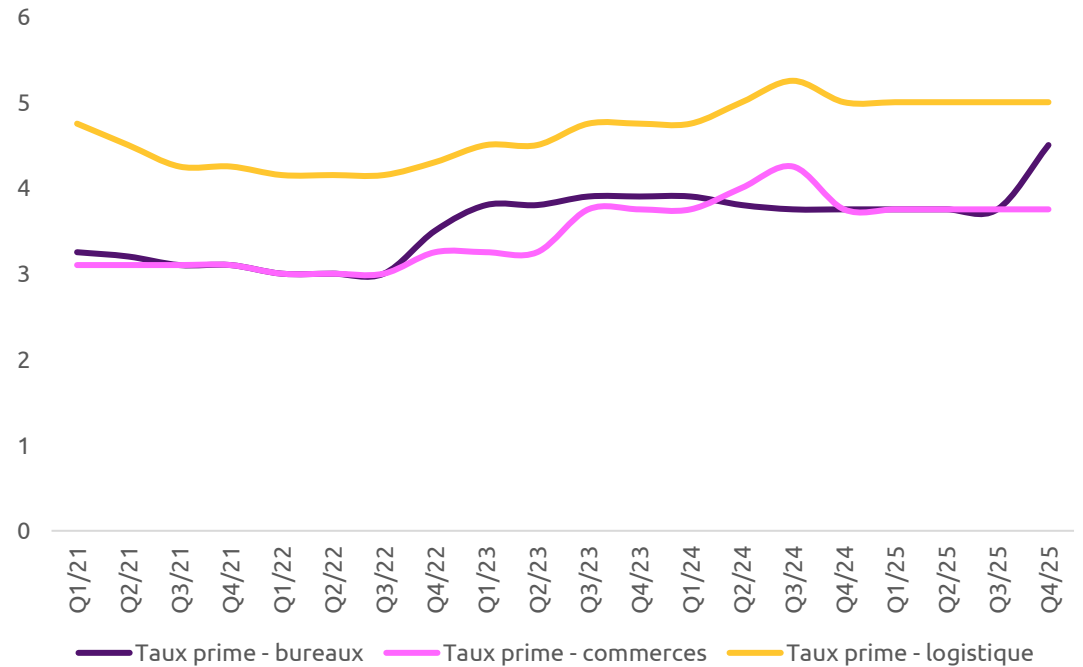
Une remontée des taux pour le bureau Prime à Milan

Baisse des taux à Barcelone

Evolution des taux Prime – Barcelone
(en %)



Evolution des taux Prime – Milan
(en %)



Les plus fortes corrections ont été réalisées dès 2022 dans la plupart des métropoles

C'est vers la fin de l'année 2024, que les valeurs ont commencé à se stabiliser, au global, pour le Prime.

À noter :

- Une baisse des taux Prime en bureaux à London City
- Une baisse des taux Prime à Barcelone pour les bureaux, commerces en pieds d'immeuble et en logistique



James Weir, MRICS, REV
Directeur de Clientèle
Internationale,
BPCE Expertises immobilières

Analyse du marché locatif en Europe : Zoom sur une métropole européenne

L'immobilier tertiaire en Europe

BILAN 2025

Les marchés locatifs bureaux européens

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

Une nouvelle fois ce trimestre, BPCE Solutions immobilières propose **une analyse locative sur le marché des bureaux** sur de nombreux pays européens.

Ces analyses s'appuient sur les **données de BPCE Expertises Immobilières**, présent sur 16 pays européens.



Le focus concerne les pays suivants : France, Belgique, Pays-Bas, Luxembourg, Royaume-Uni, Allemagne, Pologne, Turquie, Espagne, Portugal, Grèce et Suisse.

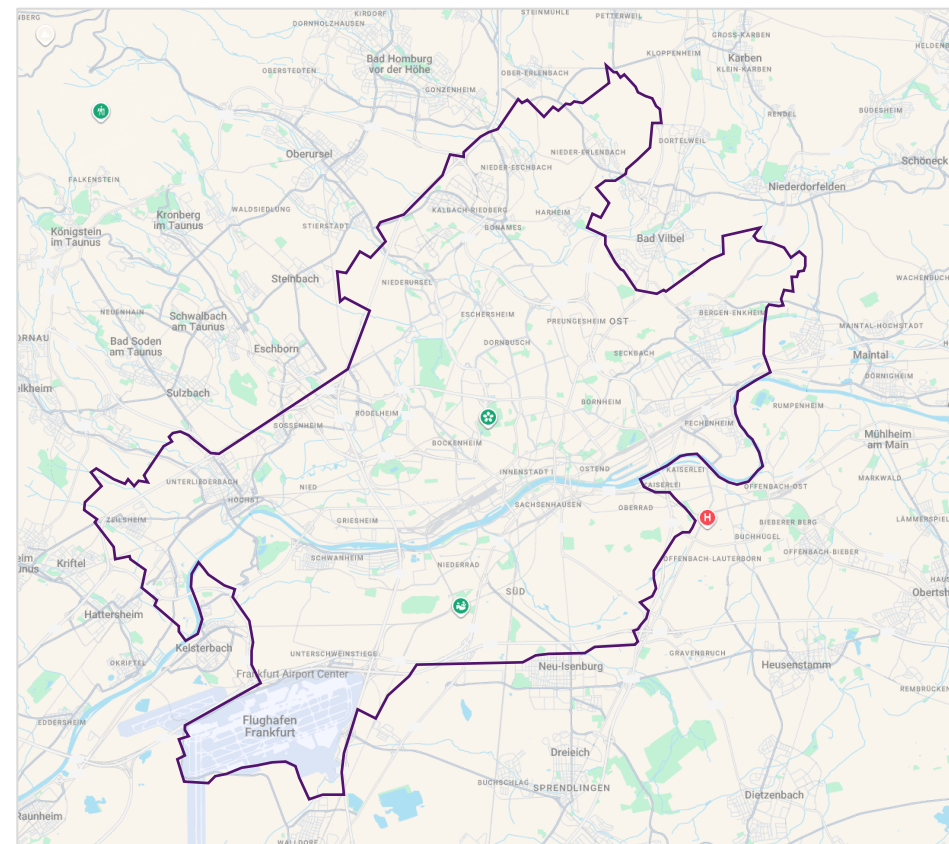


Ainsi que les villes dont le parc tertiaire de bureaux est supérieur à 3 millions de m².

Focus sur Francfort



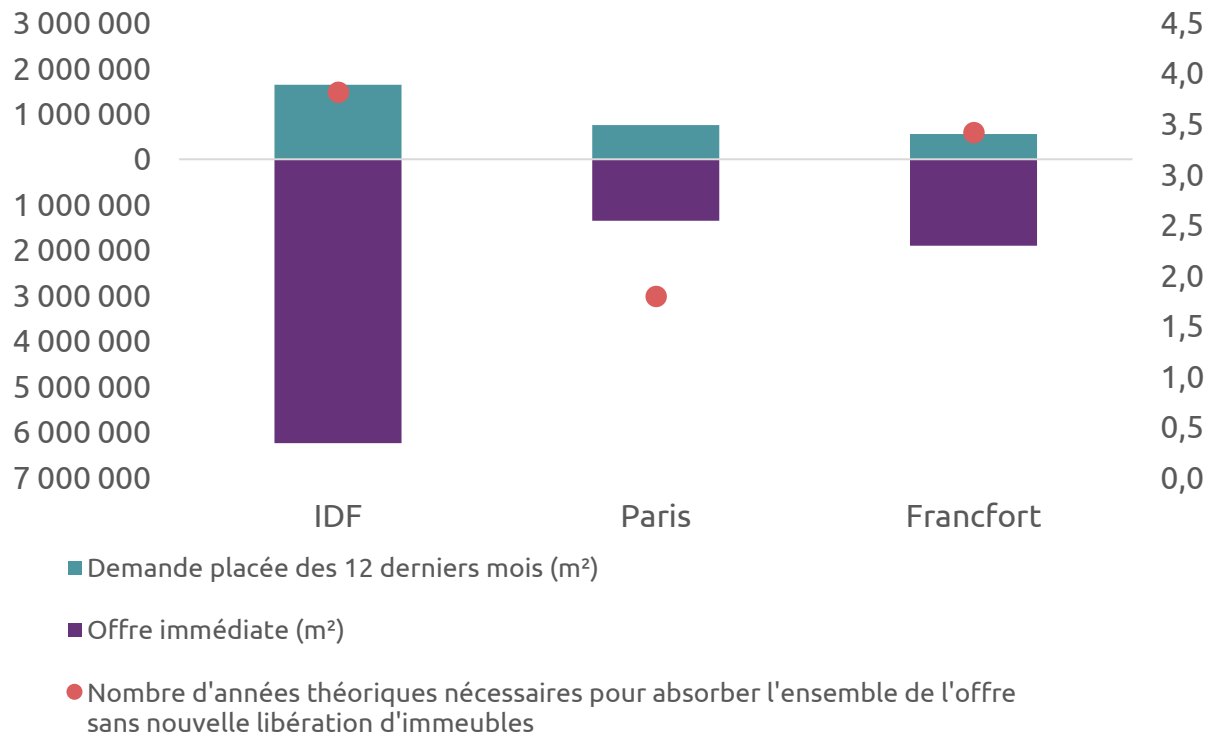
Avec près de 800 000 habitants à Francfort et 5,5 millions sur son aire urbaine du Rhin-Main, c'est la 5^{ème} ville d'Allemagne par sa population. Elle est également la quatrième ville d'Europe en termes de volume d'activités financières, et accueille le siège de la Banque Central Européenne, le siège de l'Autorité européenne des assurances ou encore celui de la Banque fédérale d'Allemagne.



Les marchés locatifs bureaux européens

Un délai d'absorption théorique d'un peu plus de 3 ans à Francfort

Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France, à Paris et à Francfort



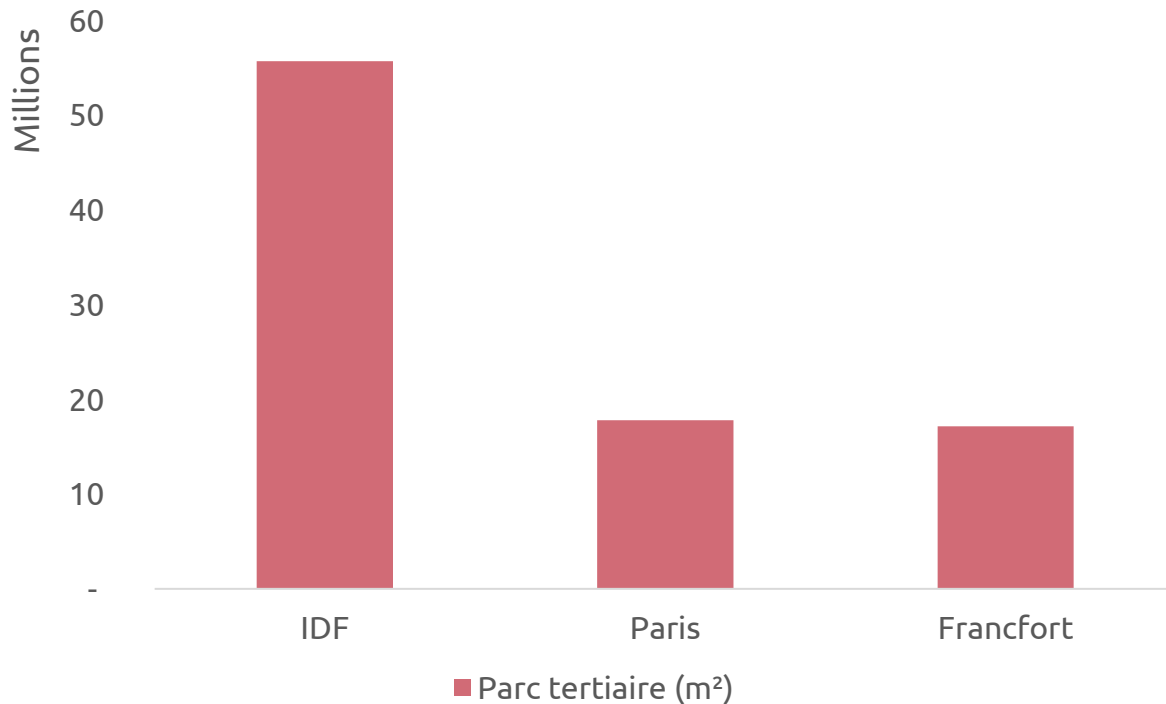
Le délai d'absorption représente le délai nécessaire pour absorber l'offre actuellement disponible sur le marché. Pour Francfort, un peu plus de 3 ans seraient nécessaires pour absorber le stock existant, sans tenir compte de nouvelles libérations d'immeubles.

Un délai qui pourrait se réduire en raison des bons résultats sur le marché locatif en 2025.

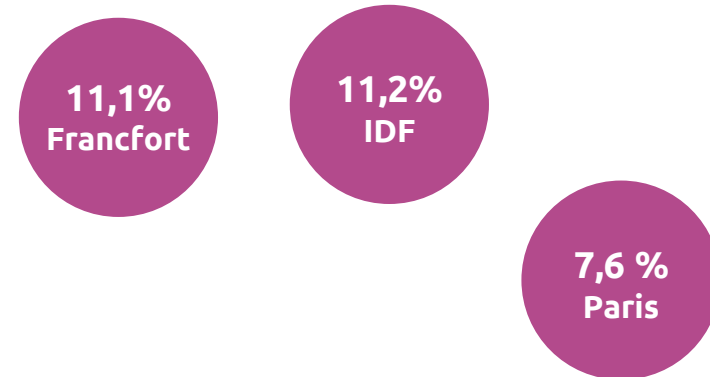
Les marchés locatifs bureaux européens

Parc tertiaire et taux de vacance

Parc tertiaire en Île-de-France, à Paris et à Francfort
(en millions de m²)



Taux de vacance en Île-de-France, à Paris et à Francfort
(en %)



Avec un parc de 17 millions de m², Francfort est considéré comme un pôle tertiaire important au sein de l'Europe.

Francfort, avec un taux de vacance similaire à l'Île-de-France, se confronte à des enjeux de centralité et de qualité des actifs.










Francfort | Indicateurs T4 2025 et variation sur 1 an

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

Loyers

			
(€/m ² /an)	Bureaux	Commerces	Logistique
Prime	635 	3 120 	100 
Secondaire	240 - 420 	210 - 1 320 	55 - 70 

Taux de rendement

			
(%)	Bureaux	Commerces	Logistique
Prime	4,50 	3,90 	4,40 
Secondaire	5,00 - 5,75 	4,75 - 5,50 	4,75 - 5,50 

Synthèse du marché de Francfort

Des enjeux qui préoccupent les différentes métropoles européennes

Si Francfort enregistre, en bureaux, une hausse de sa demande placée en 2025, son taux de vacance reste élevé, autour des 11,1%.

Comme pour les autres métropoles européennes, les enjeux de centralité, de qualité des actifs et de coût amènent une forte sélectivité des utilisateurs. Ainsi, à Francfort, les marchés périphériques aux actifs plus vieillissants connaissent des taux de vacance avoisinant les 30%. Le délai d'absorption de l'agglomération est légèrement supérieur à 3 ans.



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche,
BPCE Solutions immobilières

Trajectoire positive pour les loyers, stabilisation sur les taux

Le loyer Prime des bureaux à Francfort connaît une légère hausse. Cette tendance reste à confirmer pour 2026.

Sur les autres classes d'actifs :

- la stabilisation est le maître mot (loyers et taux de rendements) concernant le commerce en pied d'immeuble,
- tandis que la logistique enregistre une légère hausse de son loyer, tant pour le Prime que le secondaire, avec des taux de rendement qui restent stables.

Le marché de l'investissement en Europe

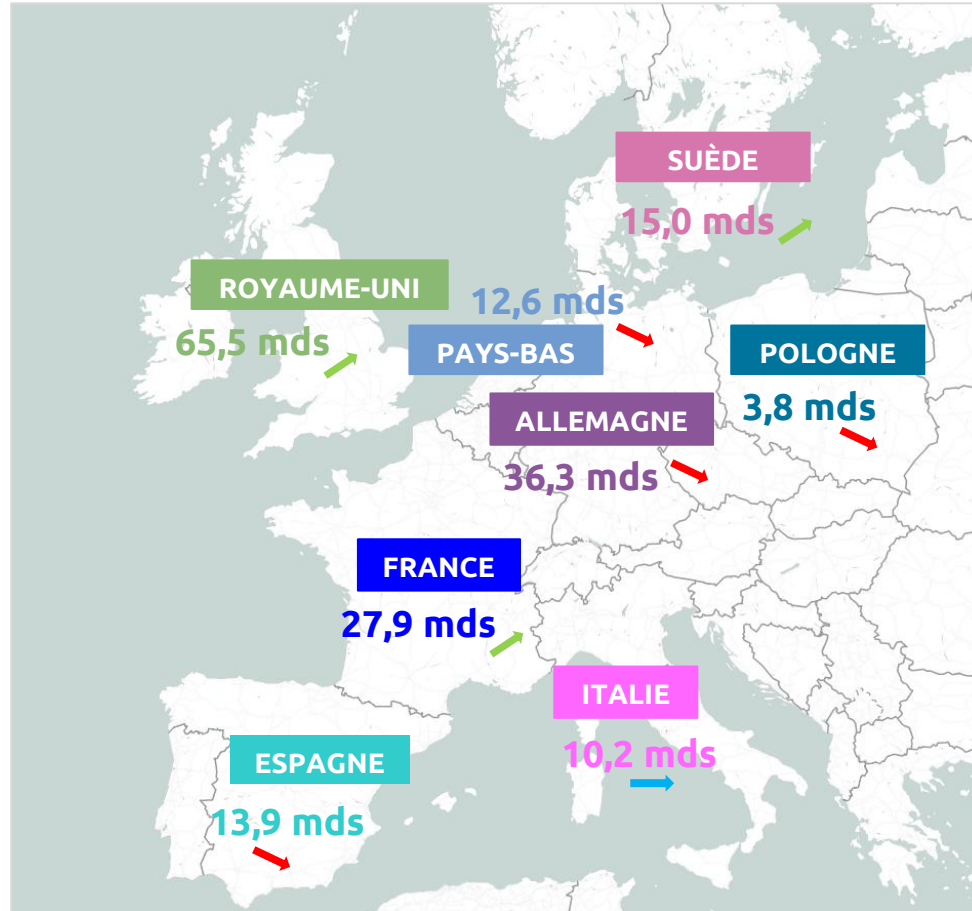
L'immobilier tertiaire en Europe

BILAN 2025

Une hausse des volumes au Royaume-Uni et en France

Volumes d'investissement et transactions à travers l'Europe | 2025

(en milliards, ventes utilisateurs comprises)



Bureaux



100 New Bridge Street
Surface : 18 000 m²
Catégorie de montant : 380 – 400 M €

Bureaux / Hôtel



Upper West Berlin
Surface : 43 700 m²
Catégorie de montant : 430 – 450 M €

Commerces / Bureaux / Hôtel



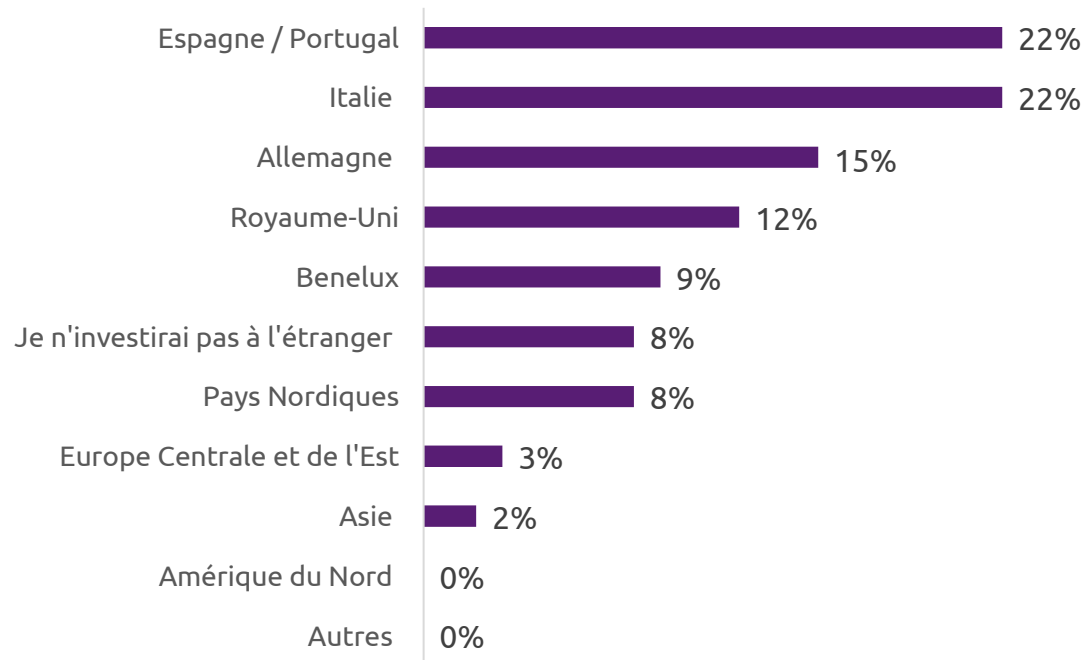
Portefeuille Kering
Surface : 12 200 m²
Catégorie de montant : 800 – 900 M €

Intention d'investissement à l'étranger

Une préférence des investisseurs pour l'Europe du Sud

Intentions d'allocation des investisseurs en 2026 par pays (hors France) :

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



- Les investisseurs institutionnels privilégient en 2026 l'Espagne et le Portugal (22%), à égalité avec l'Italie pour leurs investissements immobiliers hors de France.
- L'Allemagne, reprend une place dans le classement par rapport au précédent Baromètre et est 3^{ème} pour cette édition avec 15% d'intention d'allocation.
- Aucun investisseur ne souhaite investir en Amérique du Nord pour cette édition.
- 8% des répondants n'envisagent pas d'investir à l'étranger.

Contacts

- Pour toutes informations complémentaires ou l'exhaustivité des analyses sur plus de 60 métropoles, n'hésitez pas à contacter Béatrice de Quinsonas, Philippe Taravella ou James Weir :



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche

beatrice.dequinsonas@bpce.fr



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général

philippe.taravella@bpce.fr



James Weir, MRICS, REV
Directeur de Clientèle Internationale

james.weir@bpce.fr