

Communiqué de presse

37^e édition du Baromètre MSCI – BPCE Solutions immobilières sur l'investissement immobilier français :

2025 : un attentisme persistant

Paris, le 19 juin 2025

L'enquête du Baromètre MSCI - BPCE Solutions immobilières a été effectuée en mai 2025, à un moment où les prévisions des taux d'intérêt se stabilisent et où le contexte géopolitique et économique instable génère des incertitudes. Les participants ont exprimé le besoin de mieux comprendre les impacts à moyen terme sur le marché locatif. En ce qui concerne les bureaux, les défis persistent, notamment en dehors de Paris.

Le patrimoine immobilier cumulé des répondants représente plus de 300 milliards d'euros.

Marché de l'investissement : remise en question des perspectives pour 2025

Selon le baromètre, la majorité des investisseurs interrogés ne prévoit pas de modifier leur allocation en immobilier non coté par rapport aux actions ou obligations cette année. Une part non négligeable de 35 % envisage même une réduction - à rebours des intentions exprimées fin 2024.

Le **volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé** devrait augmenter à 14,2 milliards d'euros en 2025. Par ailleurs :

- 85 % des répondants anticipent des **ventes forcées d'actifs immobiliers** en 2025 ;
- 73 % des panélistes s'attendent à une **activité accrue des fonds opportunistes** en 2025.

Les perspectives du secteur de l'investissement demeurent globalement moroses bien que contrastées selon les segments :

- Les actifs plébiscités pour 2025 devraient être les bureaux parisiens ainsi que le résidentiel, l'hôtellerie et la logistique.
- Pour les bureaux, Paris Intra-Muros et Paris Quartier Central des Affaires restent plébiscités. En revanche, l'Île-de-France hors Paris devrait voir ses investissements baisser, selon la moitié des répondants, ou rester stables selon le reste. La Défense, la première couronne et la péri-Défense subissent une forte dépréciation.
- Les bureaux en **régions** et le **commerce** devraient connaître une stabilité des investissements selon le consensus.

- Les **actifs de santé** présentent un profil équilibré : 42 % des répondants anticipent une hausse, autant misent sur une stabilité.
- Pour les bureaux QCA, les panélistes ont légèrement revu à la baisse leur anticipation sur le taux des bureaux *prime*, le fixant à 4,1 % pour la fin de l'année 2025.
- Le taux *prime* des plateformes logistiques resterait quant à lui stable à 4,9 %.
- Enfin, les **centres commerciaux** observeraient une légère compression du taux *prime* à 5,5 %.
- Pour 28 % des répondants, les gestionnaires de fonds non cotés devraient rester, en 2025, les principaux acteurs du marché immobilier. Viennent ensuite les fonds souverains.
- Les investisseurs français devraient demeurer prédominants sur le marché hexagonal, mais une proportion presque équivalente de répondants prévoit une présence significative d'acteurs européens.
- Les Américains sont moins attendus qu'à l'accoutumée (18 % des répondants). En revanche, un regain d'intérêt pour le continent européen semble commencer à se manifester de la part d'acteurs coréens, singapouriens, ou australiens.

Stratégie des acteurs

- 52 % des panélistes souhaitent augmenter leurs **acquisitions** tandis que 19 % d'entre eux prévoient de réduire leurs achats.
- Concernant les **cessions**, 38 % des investisseurs préfèrent maintenir leur rythme actuel, tandis qu'une proportion presque équivalente envisage même de les accélérer.
- Les répondants s'accordent à redouter des retraits de mises en vente ou d'offres d'achat dans les six mois à venir.
- Pour 2025, les panélistes confirment leur appétence pour quatre **segments principaux** : les bureaux parisiens, la logistique, le résidentiel et l'hôtellerie. Cette constance par rapport à la fin de 2024 masque néanmoins quelques évolutions dans le choix des actifs.
- La volonté de se désengager des bureaux, quel que soit leur type ou leur localisation, est manifeste. Ces actifs sont jugés trop prépondérants dans les portefeuilles français, représentant historiquement plus de 50 % des allocations.
- Le besoin de **diversification** transparaît aussi dans la progression de l'immobilier de santé dans les intentions d'achat, ainsi que via des actifs de commerce.
- Du côté des classes d'actifs alternatives, les résidences gérées et les **Data Centers** ont le vent en poupe.
- Les actifs Life Science représentent un autre produit alternatif par excellence, avec très peu d'actifs disponibles, surtout en France, comparé à des marchés plus matures comme les Pays-Bas, le Royaume-Uni ou l'Allemagne.
- L'immobilier senior fait débat, les opérateurs étant fragilisés par une image dégradée des EHPADs à la suite du scandale Orpea.
- L'Europe du Sud, avec la péninsule Ibérique et l'Italie, voit ses intentions d'investissement progresser régulièrement dans les derniers baromètres, arrivant en tête du classement et dépassant le Royaume-Uni.
- L'Allemagne, historiquement première destination souhaitée pour les investissements étrangers, recule dans le classement.
- En Angleterre, Londres bénéficie d'un dynamisme des revalorisations.
- Concernant les réglementations sur le **risque climatique**, plus de 50 % des répondants envisagent d'adapter leurs actifs en conséquence, tandis que 23 % prévoient d'acquérir des immeubles en construction ou certifiés.

- En moyenne, les panélistes estiment que 57 % de leurs portefeuilles sont alignés sur des trajectoires de décarbonation à 1,5°C ou 2°C (en valeur).

Analyse sectorielle

Bureaux : un attentisme pour une reprise annoncée en 2026

- En France, la demande placée des bureaux en Île-de-France a atteint 1,8 million de m² selon Immostat en 2024 et était de 420 milliers de m² au 1^{er} trimestre 2025, soit une baisse de 6 % par rapport au 1^{er} trimestre 2024.
- Les incertitudes économiques inciteraient les locataires à différer leurs décisions et les investisseurs interrogés n'anticipent pas de reprise avant 2026.
- En effet, les principaux freins aux nouvelles prises à bail, mentionnés par un tiers des panélistes, incluent l'attentisme face à l'évolution du contexte économique et géopolitique, ainsi que les difficultés économiques des entreprises.
- Le taux de vacance des bureaux en Île-de-France dans les portefeuilles des investisseurs institutionnels pourrait atteindre 18,4 % en 2025.
- Concernant les bureaux *prime* du quartier Central des Affaires Parisiens (QCA), le loyer facial devrait continuer à progresser en 2025 pour atteindre environ 1 090 euros par mètre carré, et se stabiliser en 2026.
- Dans ce contexte difficile pour certains marchés de bureaux, plus de la moitié des répondants envisagent leur transformation : 25 % des investisseurs interrogés envisagent une transformation en logements au sein de leur portefeuille de bureaux, y compris en coliving, 6 % en logistique et 3 % en hôtels. 19 % s'orientent vers de nouveaux usages comme le développement d'écoles ou d'établissements de santé.

Le résidentiel classique et le coliving plébiscités

- Sur le secteur du résidentiel 37 % d'entre eux privilégieraient le résidentiel classique tandis que 25 % optent pour le coliving, y compris les résidences étudiantes.

Immobilier hôtelier : un intérêt toujours privilégié pour le tourisme de loisirs

- En 2025, l'hôtellerie demeure l'un des secteurs les plus prisés pour l'investissement. 42 % des acteurs continueraient à privilégier le tourisme de loisirs, comme les années précédentes, tout en ne négligeant pas le tourisme d'affaires pour 30 % d'entre eux.

Commerces : stabilité des loyers et résilience des retail parks face à l'essor du e-commerce

- La majorité des investisseurs interrogés anticipent une stabilité des loyers des commerces physiques en 2026, tandis qu'un quart d'entre eux prévoient une baisse.
- Les retail parks et les boutiques en pied d'immeuble demeureraient les commerces les plus résilients en 2026.

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

- La majorité du panel anticipe une stabilisation de la demande placée, qui serait plutôt orientée vers la logistique du dernier kilomètre selon 58 % des participants.

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

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 stable), 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

Carine Dassé – Executive Director | Client Coverage France - MSCI – carine.dasse@msci.com