BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

# Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation

**Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025**

**AVRIL 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 qui accompagne nos trois lignes de métiers

### EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'expertise, 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 lignes de métiers, sur les différents marchés.

# Chiffres clés du premier trimestre 2025

**3,4 Mds €**
**investis en France en immobilier d'entreprise**
**+67%**
Vs. T1 2024

**72 %**
**réalisés en Île-de-France**
**45 %**
En 2024

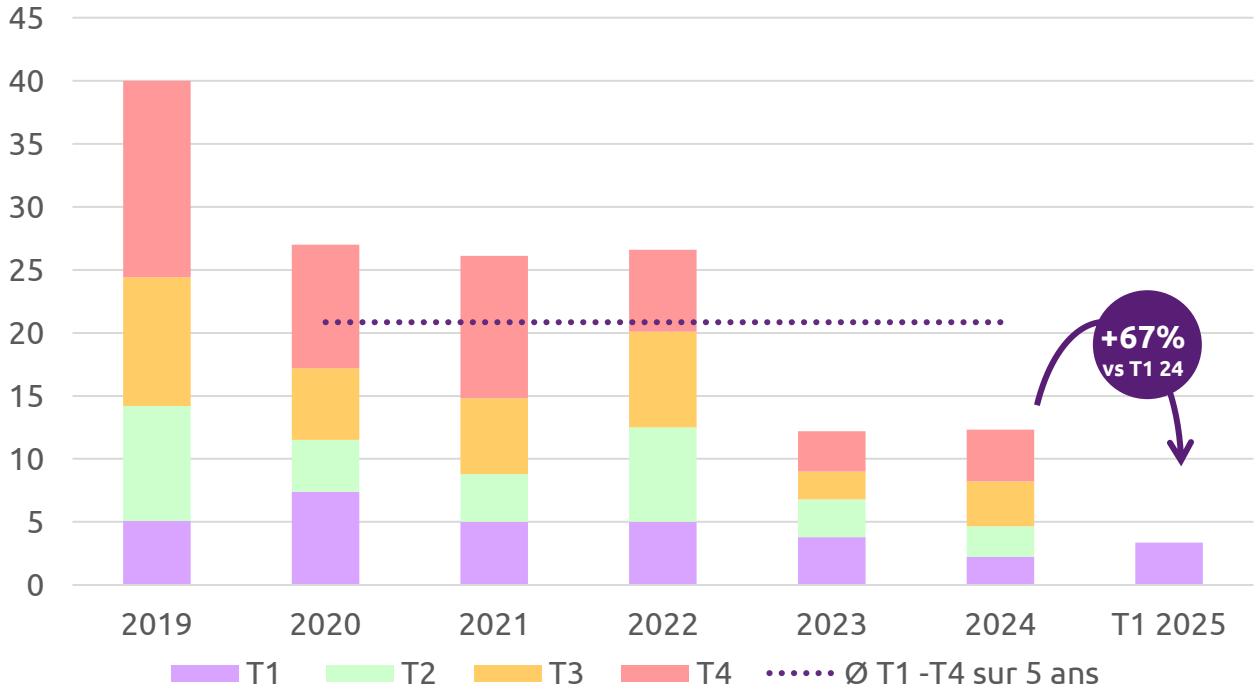
**4,25 %**
**Taux Prime Bureaux Paris QCA**
**+0 pb**
Vs. T1 24

*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat*

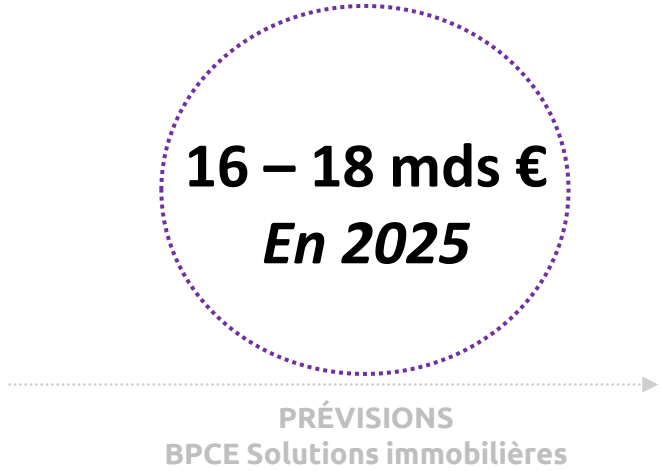
# Marché de l'investissement en France

## Une augmentation de 67% au premier trimestre 2025 vs T1 2024

**Évolution des volumes tertiaires investis en France par trimestre**
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)




**Prévisions annuelles des volumes investis en France**
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)

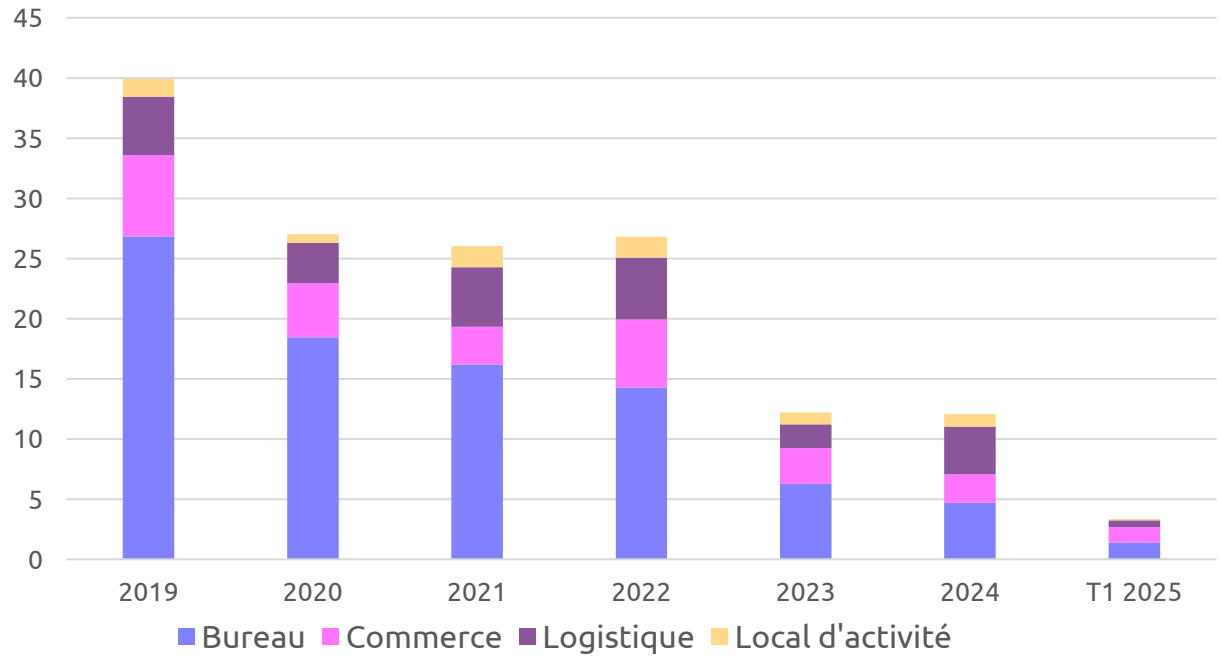


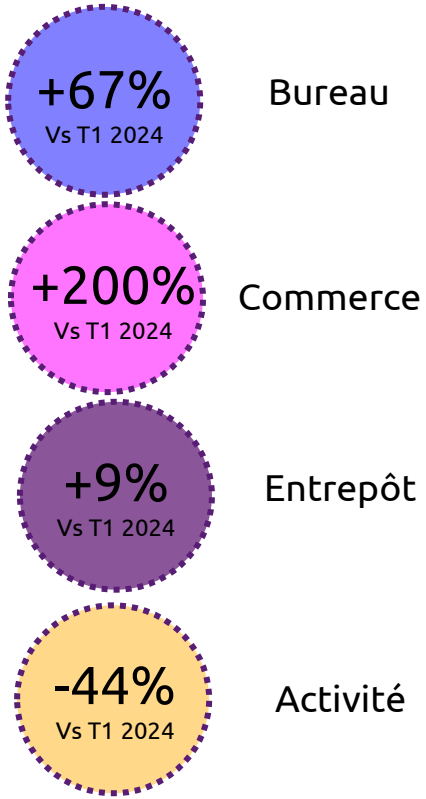

*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat*

# Marché de l'investissement en France

## Au T1 2025, part importante du commerce au sein des investissements

**Répartition des volumes tertiaires investis en France**
(par typologie d'actifs, en %)



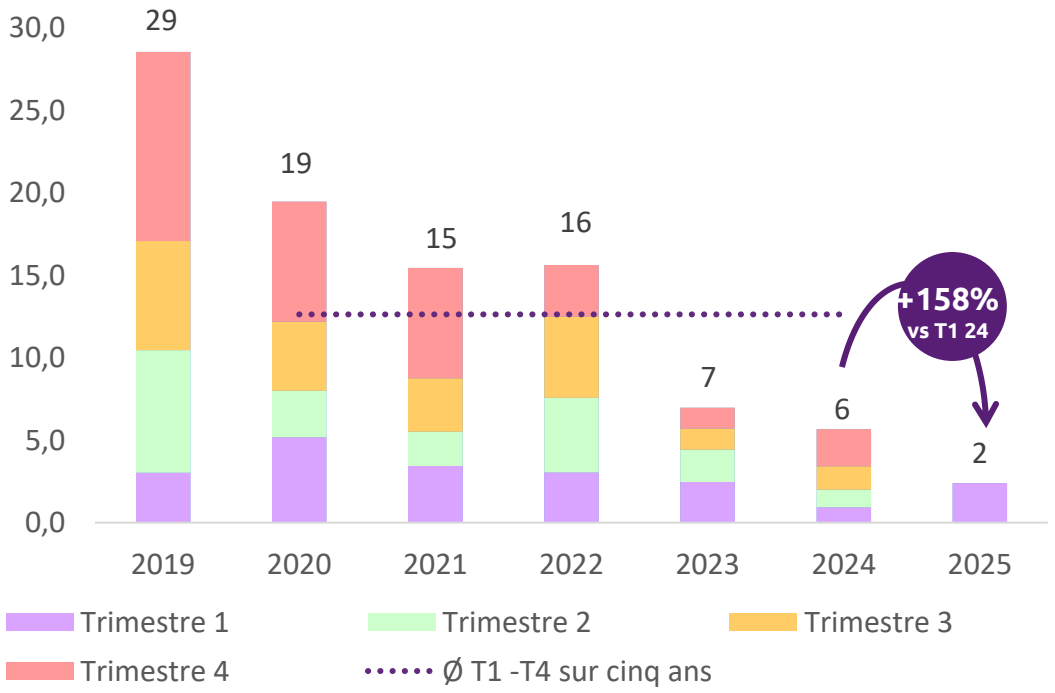




*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat*

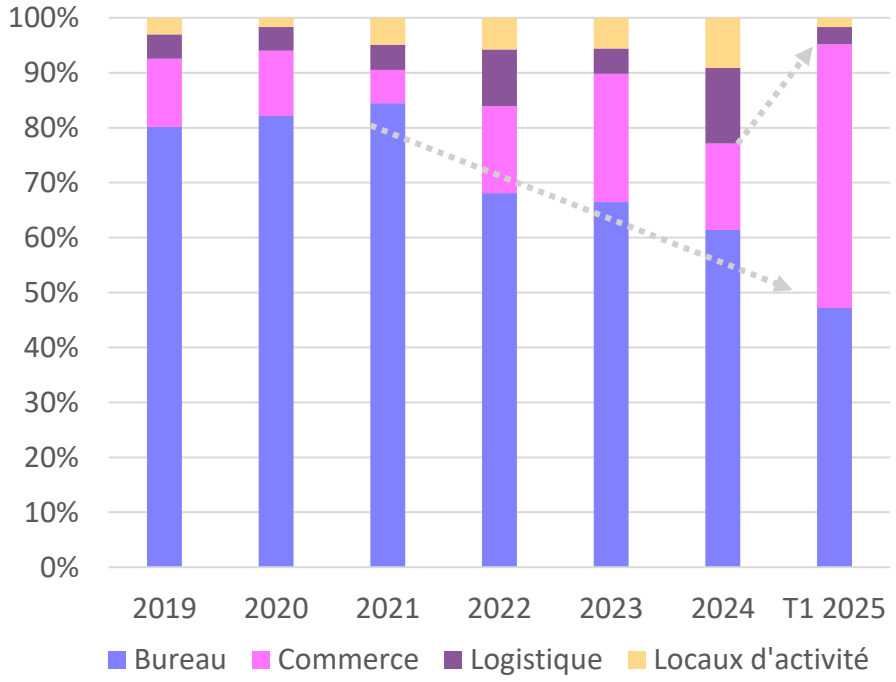
# Marché de l'investissement en Île-de-France

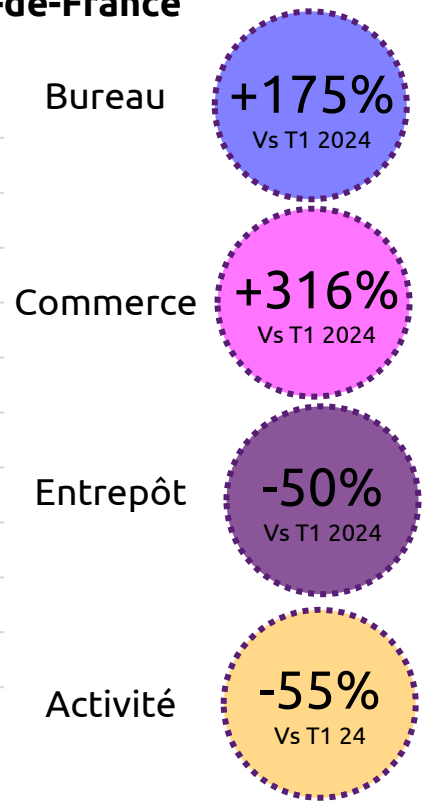
## Part du commerce en hausse, en raison d'une transaction significative

**Évolution des volumes tertiaires investis en Île-de-France**
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)




**Répartition des volumes tertiaires investis en Île-de-France**
(par typologie d'actifs, en %)



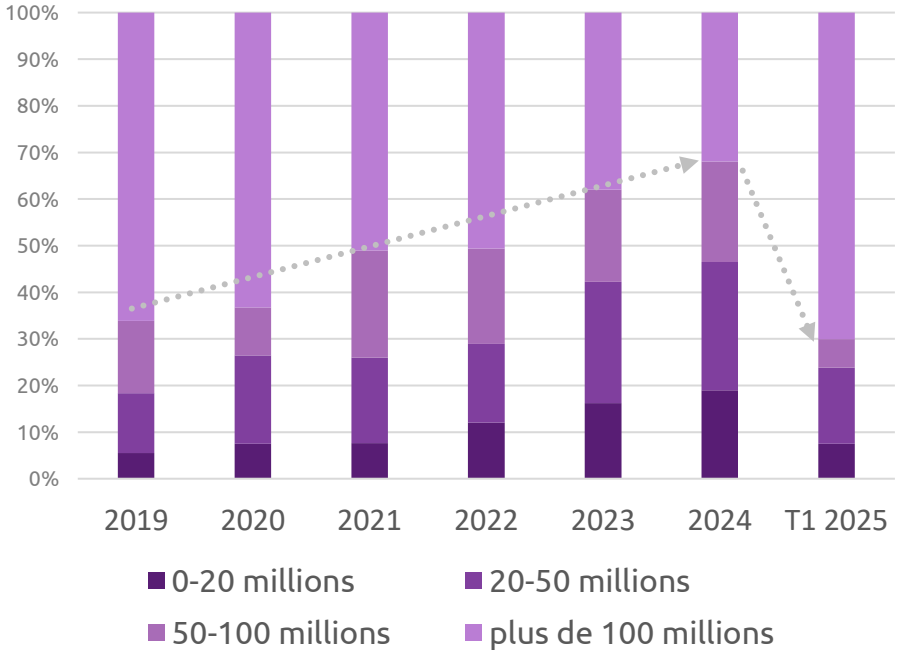




*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat*

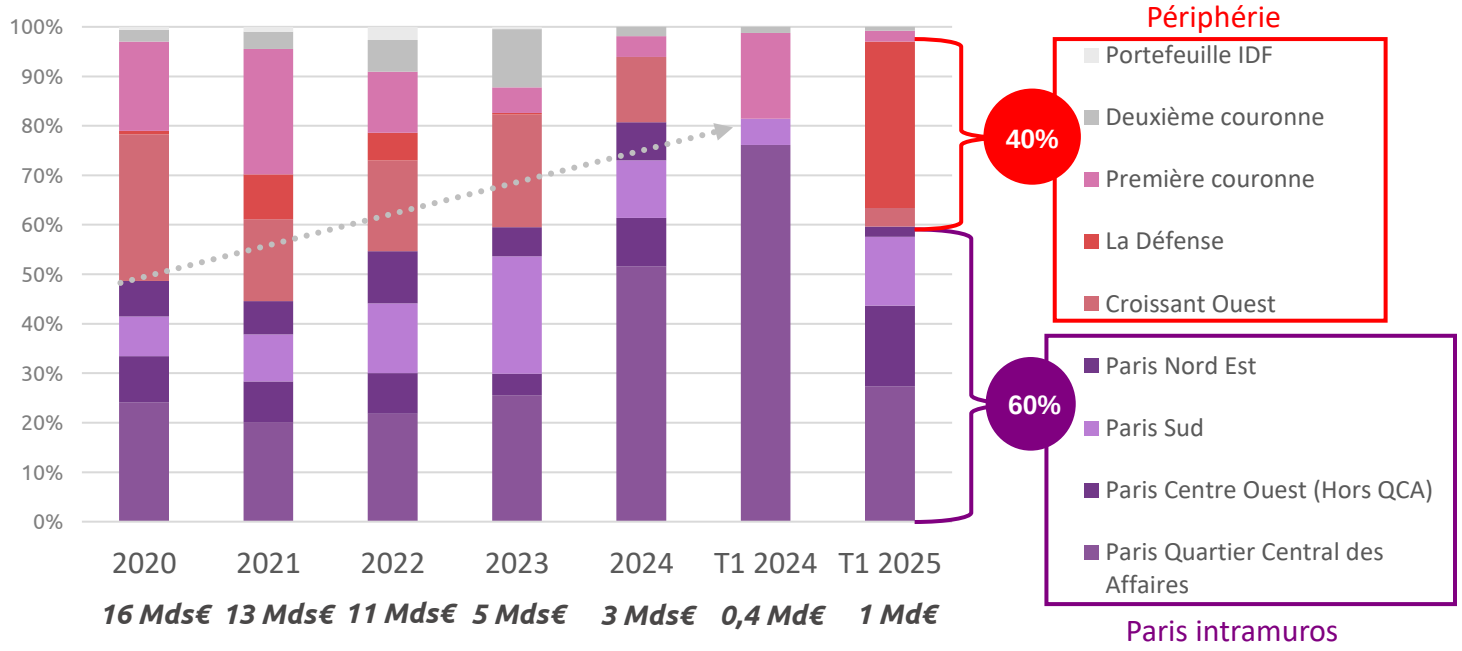
# Marché de l'investissement en Île-de-France – zoom Bureaux

## Un premier trimestre porté par les transactions à plus de 100M€ en tertiaire
## En bureau, retour des investissements à La Défense après deux années atones porté par la transaction de la Tour Trinity

**Évolution des volumes investis, en Île-de-France par montant**
(tous produits tertiaires, en %)




**Évolution des volumes investis en bureau, en Île-de-France, par secteur**
(en %, et en milliards d'euros)

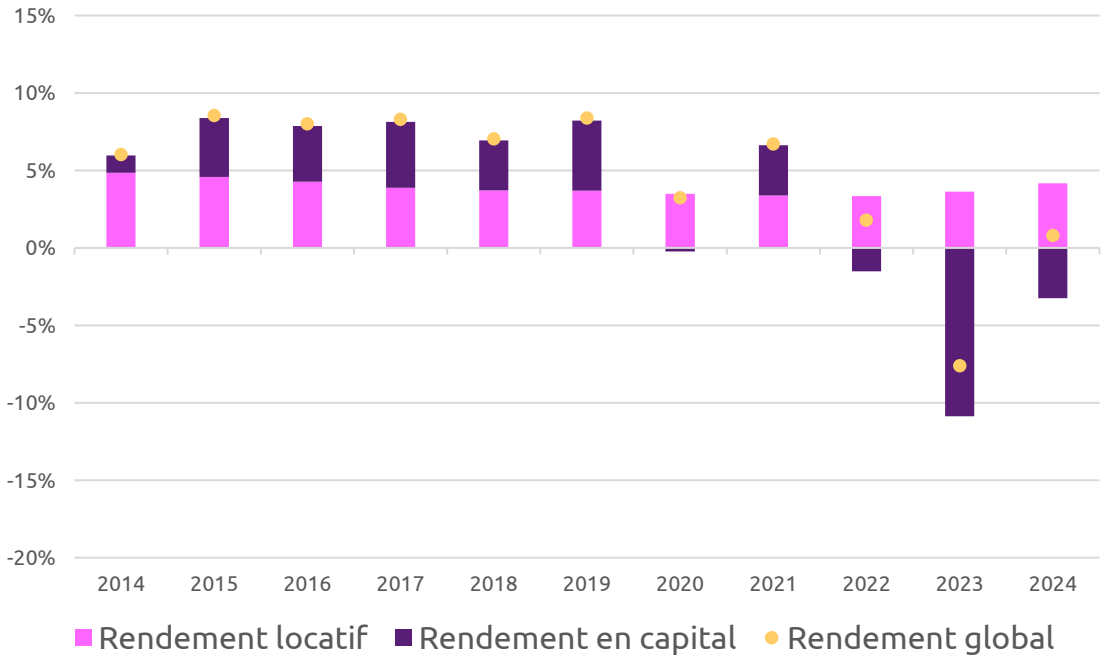



*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat*

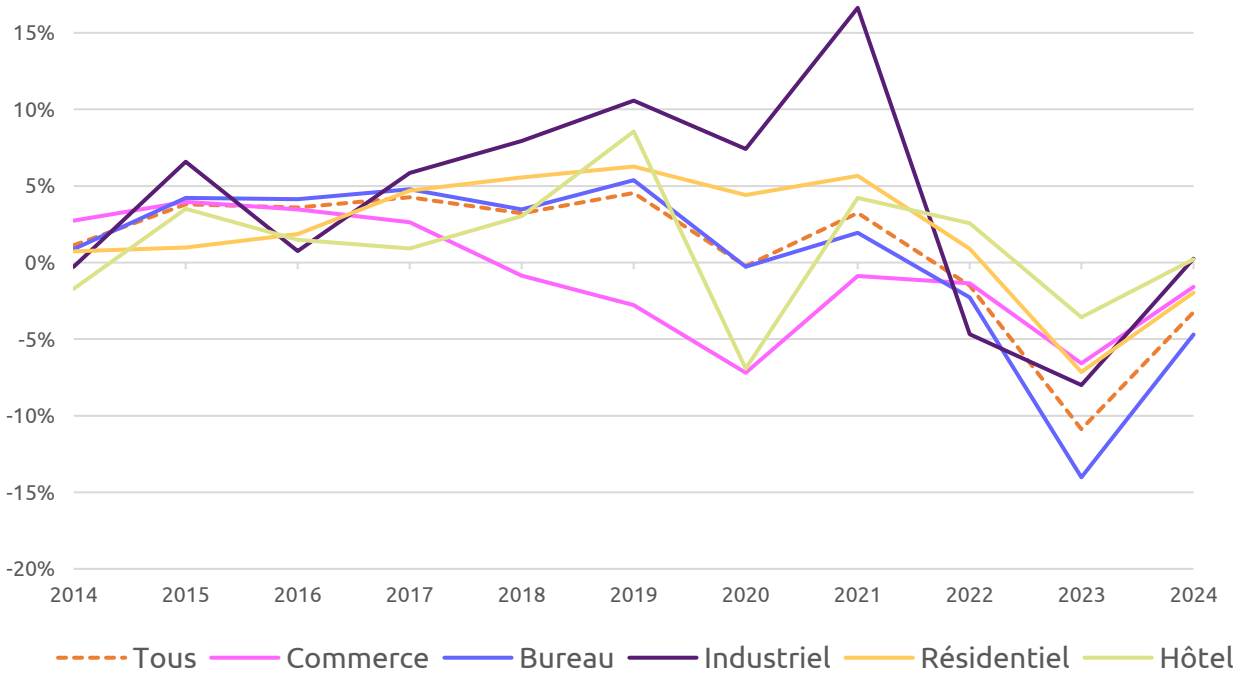
# Performances en France

## En 2024, le rendement locatif compense le rendement en capital encore négatif
## Dans le détail, seuls l'industriel et l'hôtellerie n'ont pas subis de corrections en moyenne

**France, Évolution des composants du rendement global**
(sur 12 mois)




**France, Rendement en capital**
(sur 12 mois)

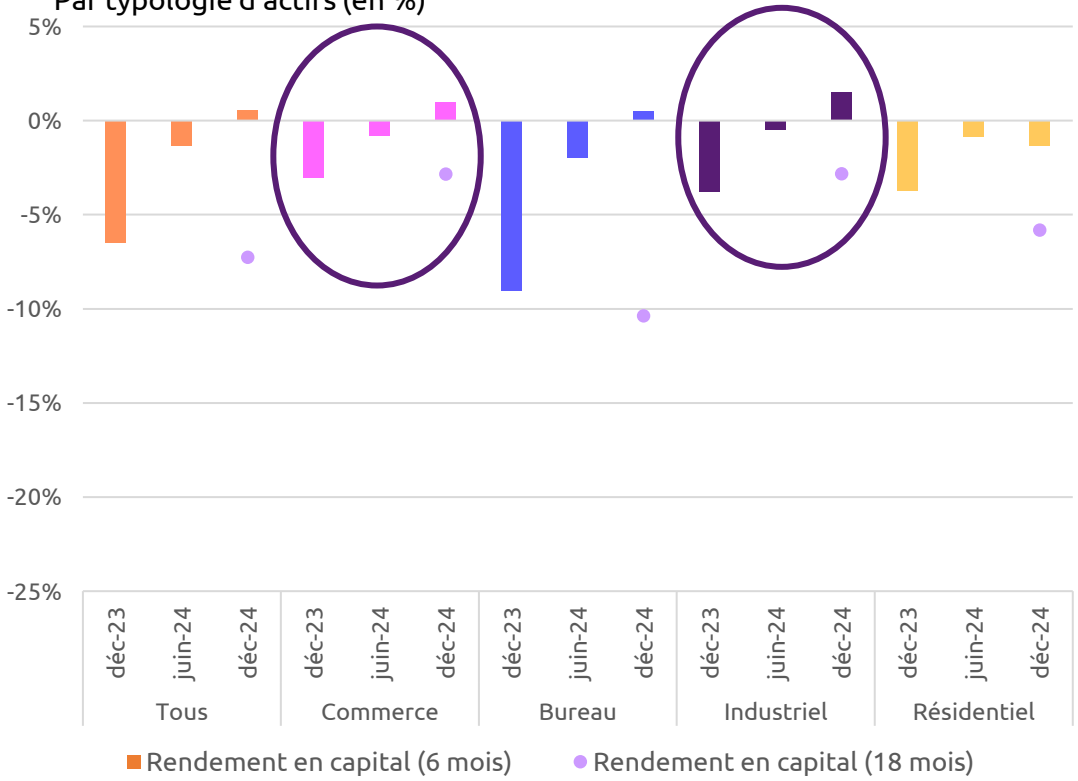



*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; MSCI - Indice France annuel*

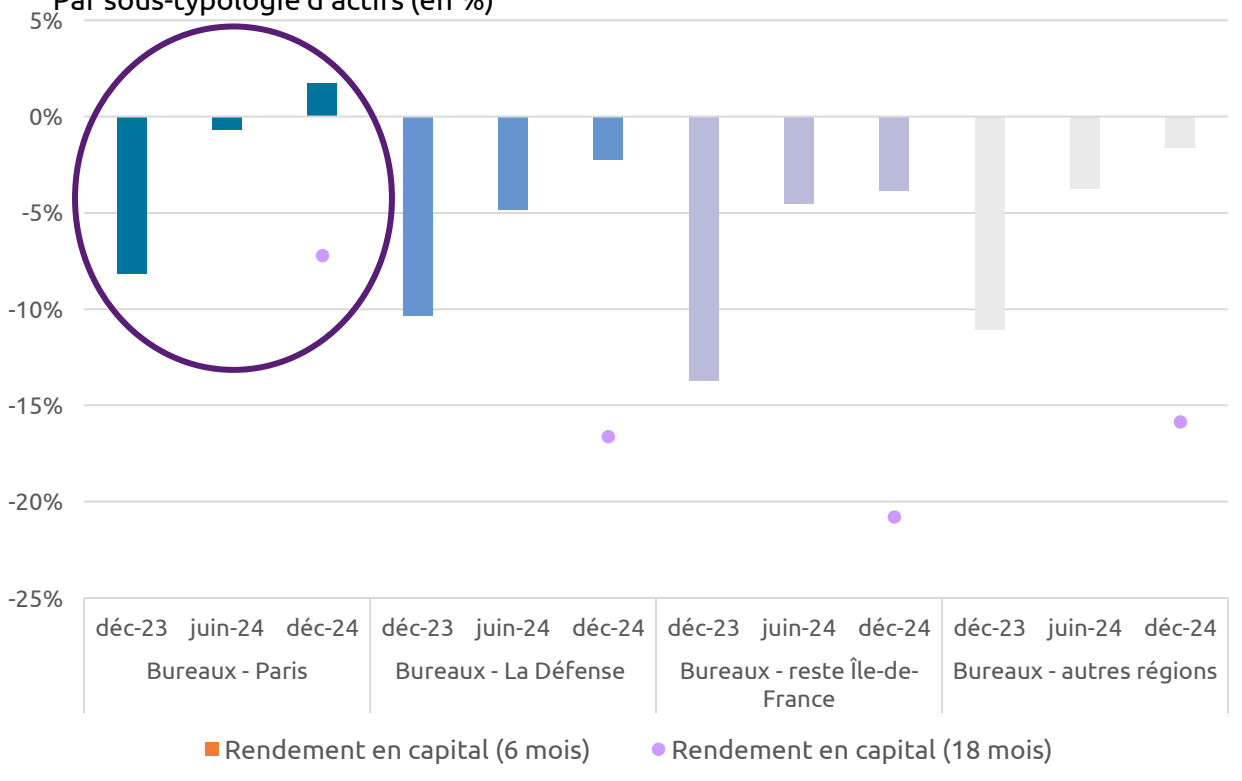
# Performances par typologie d'actifs

## Les valeurs repartent à la hausse pour les bureaux parisiens, commerces et locaux industriels

**Rendement en capital 2024 – indice biannuel – évolution sur 6 mois** (en histogramme) **et 18 mois** (en point)
Par typologie d'actifs (en %)




**Rendement en capital 2024 – indice biannuel – évolution sur 6 mois** (en histogramme) **et 18 mois** (en point)
Par sous-typologie d'actifs (en %)

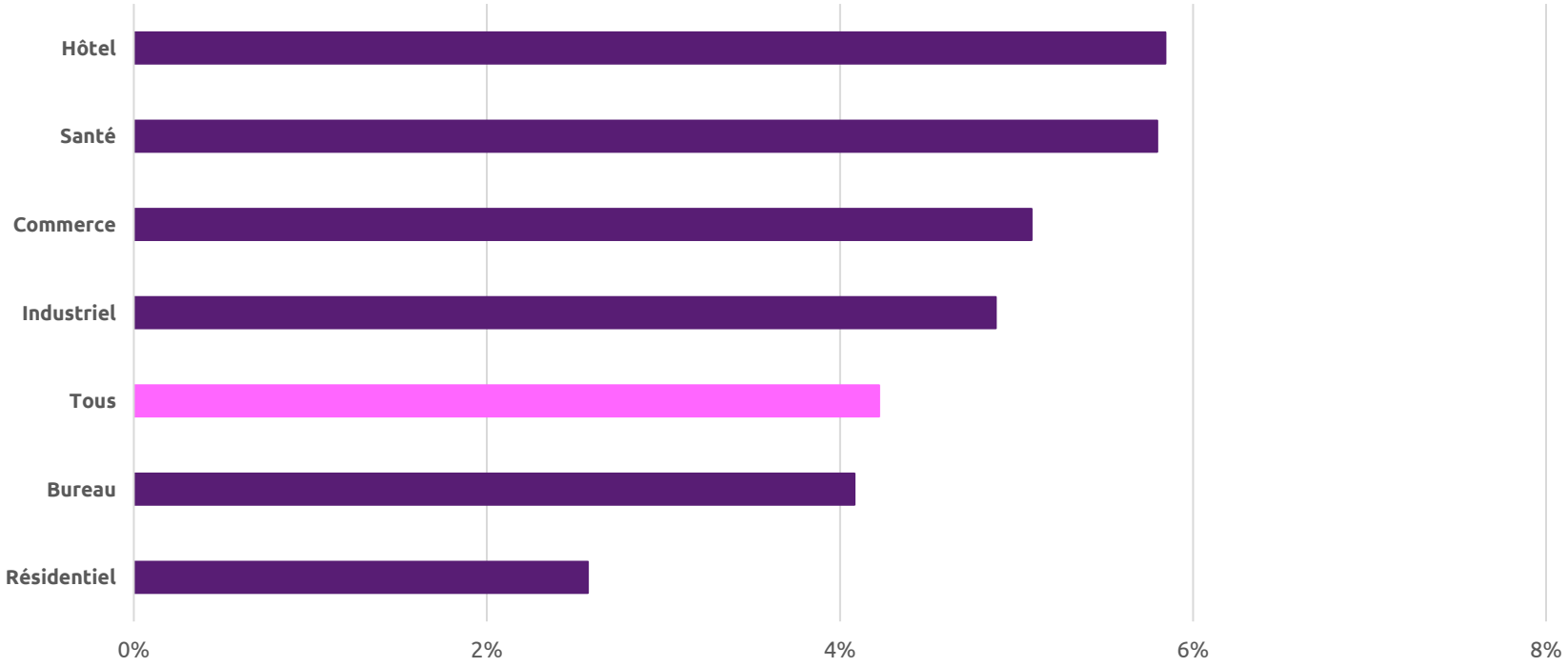



*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; MSCI - Indice France semestriel*

# Performances – Rendement locatif

## L'hôtellerie en tête, suivie par la santé et le commerce

**Rendement locatif en 2024 – indice annuel**
Par typologie d'actifs (en %)




*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; MSCI - Indice France annuel*

# Grandes transactions bureaux au 1er trimestre 2025

**Tour Trinity (1 bis Pl. de la Défense, 92060 La Défense)**

**Acquéreur :** NBIM

**Cédant :** URW

**Surface :** 49 900 m²

**Montant :** 340 - 360 M€

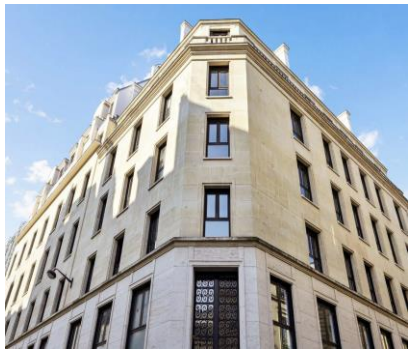
**Bureaux / Logements Square d'Orléans (80 Rue Taitbout, 75009 Paris)**

**Acquéreur :** Baumont Real Estate, Picture Asset Management

**Cédant :** PFA Pension, BNP Paribas Reim

**Surface :** 14 000 m² (dont 7 000 m² de bureaux)

**Montant :** 100-110 M€



**Bureaux**
**48 Notre-Dame des Victoires, 75002 Paris**

**Acquéreur :** Foncière Renaissance, Mimco Asset Management

**Cédant :** Pontegadea Inmobiliaria

**Surface :** 7 417 m²

**Montant :** 90-110 M€

**Bureaux**
**19/21 Dumont D'Urville, 75016 Paris**

**Acquéreur :** BNP Paribas Cardiff

**Cédant :** Principal Real Estate Europe

**Surface :** 3 448 m²

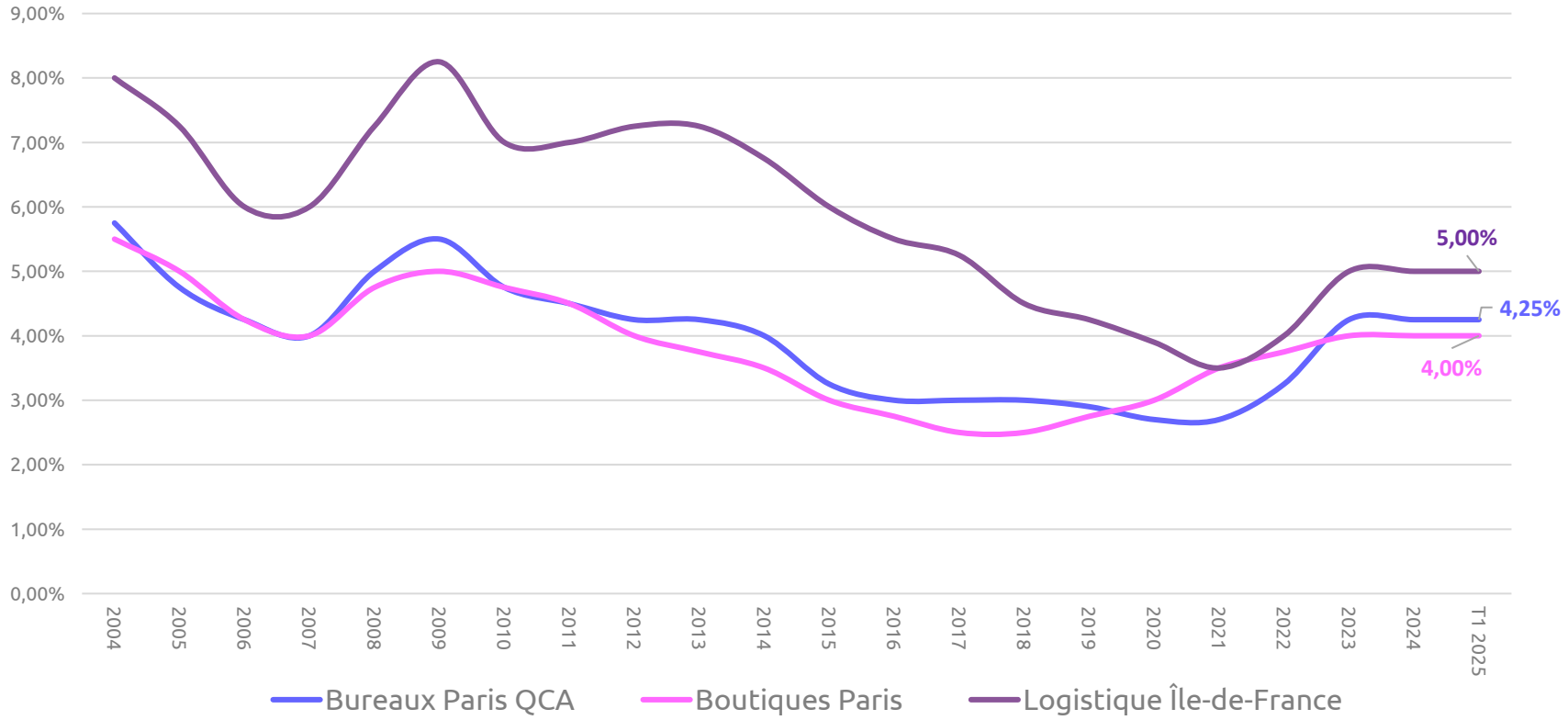
**Montant :** 40-60 M€

*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; CFNEWS*

# Taux Prime observé au T1 2025

## À Paris, la tendance à la stabilisation sur toutes les typologies se poursuit

### Évolution des taux Prime

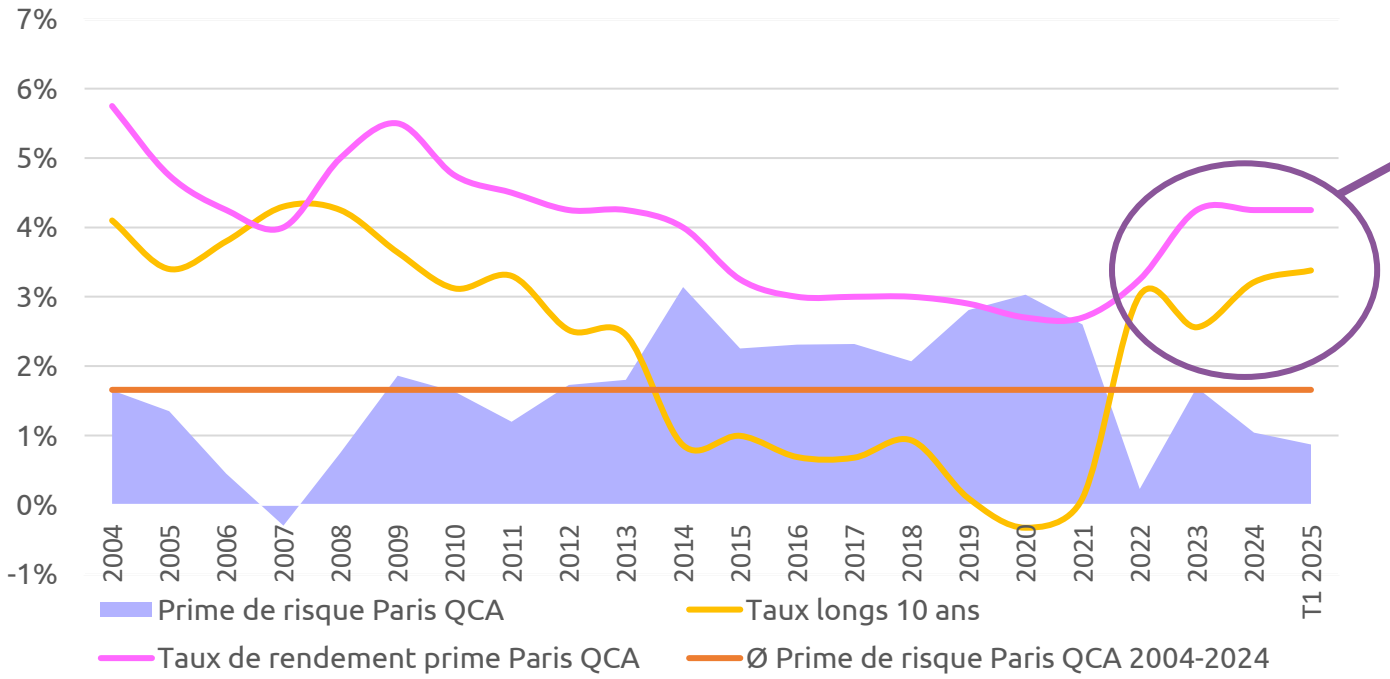


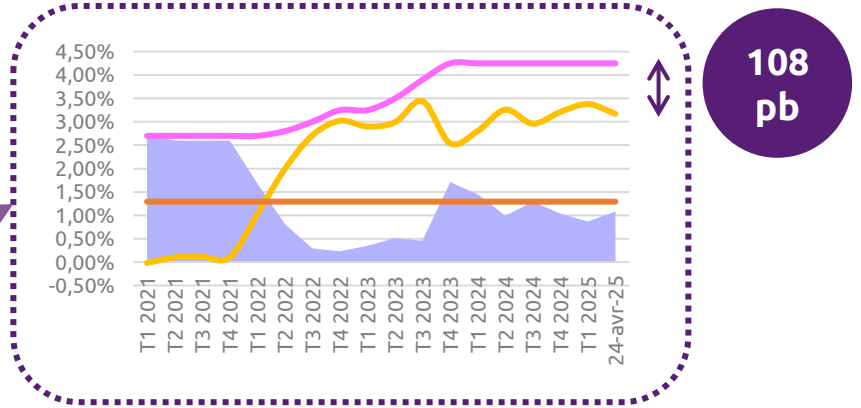

*Source : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, BPCE Expertises immobilières*

# Prime de risque sous la barre des 100 pb au premier trimestre 2025

## Contraction de la prime de risque liée à une remontée de l'OAT. Cependant, le spread repasse au-dessus des 100 pdb en avril

### Évolution de la prime de risque




### Définition de la prime de risque

La prime de risque représente la rémunération du risque pris lors de l'investissement immobilier par rapport au taux sans risque.

Elle se compose :

- du risque systématique, qui intègre l'environnement macro-économique ;
- du risque d'illiquidité, qui reflète l'environnement financier et le temps nécessaire à l'acquisition ;
- du risque opérationnel, inhérent à l'acquisition d'un immeuble en particulier, dans son environnement spécifique (équilibre offre/demande sur la zone de marché, situation locative, obsolescence).

*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; France Trésor ; BPCE Expertises immobilières*

# Tendances de marché T1 2025

**Le montant d'investissement en France est en hausse par rapport au premier trimestre 2024 et s'établit à 3,4 milliards d'euros**. Toutefois, le montant reste légèrement en deçà de la moyenne quinquennale estimée à 3,8 milliards d'euros.

En parallèle, le **volume en Île-de-France est en hausse pour le quatrième trimestre consécutif** et s'aligne avec la moyenne quinquennale, **synonyme d'une meilleure dynamique d'investissement**.

**INVESTISSEMENT IDF AU T1 2025**

**2,4 Mds €**

**+158 % vs T1 2024**

**Depuis le quatrième trimestre 2022, le prix moyen d'un m² de bureau n'a cessé de se déprécier.**

Ainsi, le prix moyen de l'investissement de bureaux est estimé à 5 615 euros du mètre carré, soit un repli de 12 % par rapport au premier trimestre 2024.

Les baisses de valeurs atteignent tous les segments de marché, **hormis Paris QCA** qui résiste, et même augmente sa valorisation métrique sur un an.

**PRIX MOYEN DES BUREAUX**

**-12 %**

**en IDF - en 1 an**

**La hausse des taux directeurs détériore de nouveau la prime de risque.**

Au premier trimestre, le spread entre le taux de rendement Prime Paris QCA (4,25 %) et l'OAT 10 ans (3,38 %) s'établit ainsi à 87 points de base.

Cependant, le spread **repasse légèrement au-dessus des 100 pdb en avril**, ce qui n'est malgré tout pas encore suffisant.

**PRIME DE RISQUE**

**< 100 pdb**

**en baisse par rapport au T4 2024**

*Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat*

À bientôt !

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

*Pour toute étude complémentaire, n'hésitez pas à contacter Béatrice de Quinsonas, Directrice du pôle Études et Recherche.*