

# L'immobilier tertiaire en Europe

Marché européen de l'immobilier tertiaire

T3 2025

# 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, Varna



Birmingham, Bristol,  
Londres, Manchester,  
Oxford



Oslo



Luxembourg



Göteborg, Malmö,  
Stockholm

# Les marchés locatifs des bureaux européens

## Zoom ce trimestre

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

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



Le focus concerne les pays suivants : France, Pologne, Turquie, Espagne, Portugal, Grèce et Suisse.

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



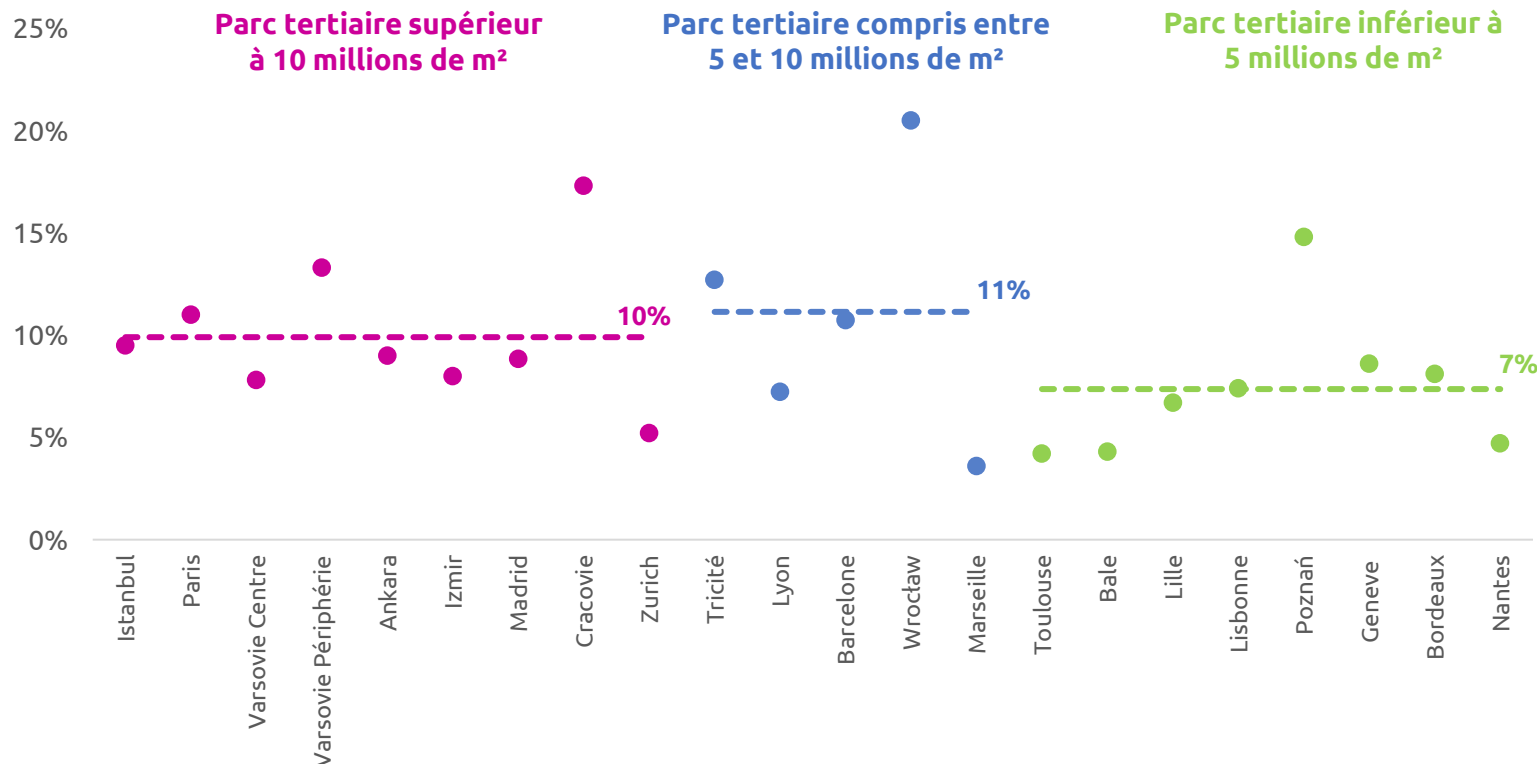
Ainsi que les villes dont le parc tertiaire de bureaux est supérieur à 3 millions de m<sup>2</sup>.

# Les marchés locatifs des bureaux européens

## Des taux de vacance hétérogènes

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

### Taux de vacance dans les métropoles européennes



“ Les marchés tertiaires de taille les plus importantes sont confrontés aux problématiques d’offre disponible et d’un certain attentisme des utilisateurs.

Cette tendance est moins marquée dans les villes tertiaires de moins de 5 millions de m<sup>2</sup> qui enregistrent en moyenne 7% de vacance (contre 10% en moyenne pour les villes dont le parc tertiaire est supérieur à 5 millions de m<sup>2</sup>). „



**Béatrice de Quinsonas**  
Directrice de la Recherche,  
BPCE Solutions immobilières

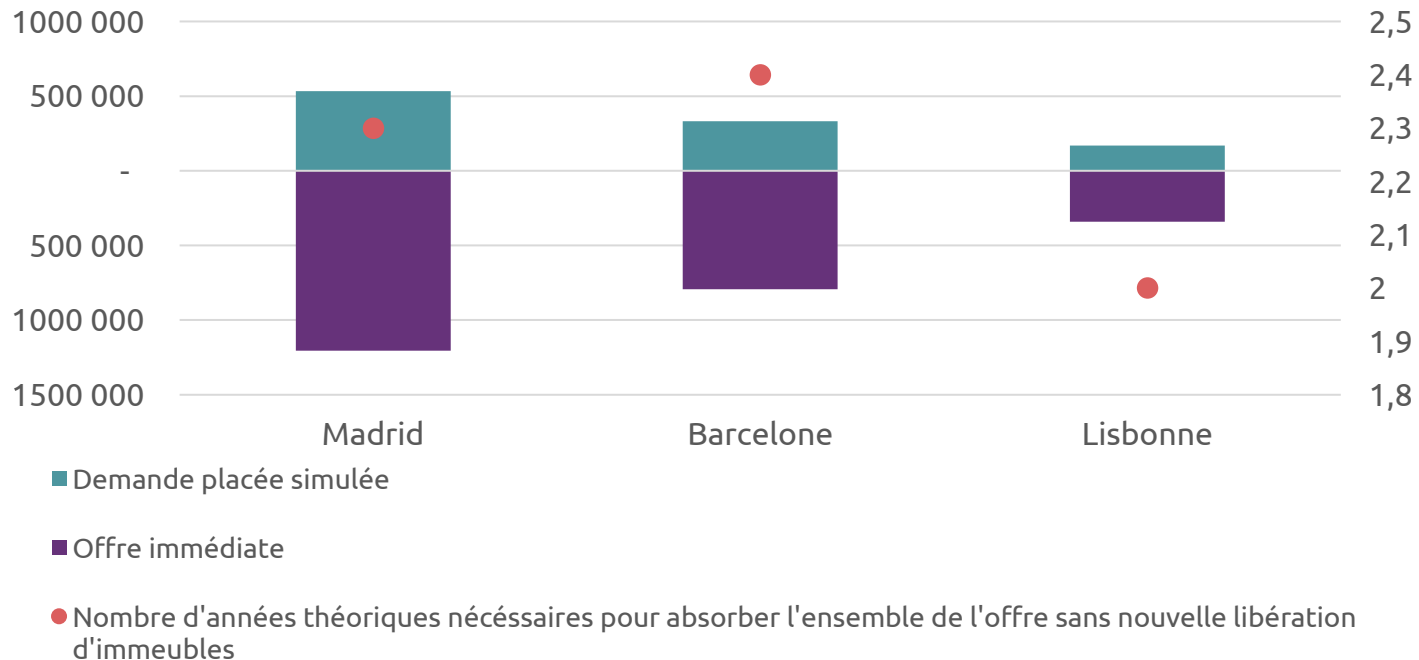
## Zoom sur 3 villes du Sud de l'Europe



# Absorption théorique de l'offre en Espagne et au Portugal

## Environ 2 années pour absorber le stock dans les métropoles d'Europe du Sud

### Absorption théorique de l'offre de bureaux en Espagne et au Portugal



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

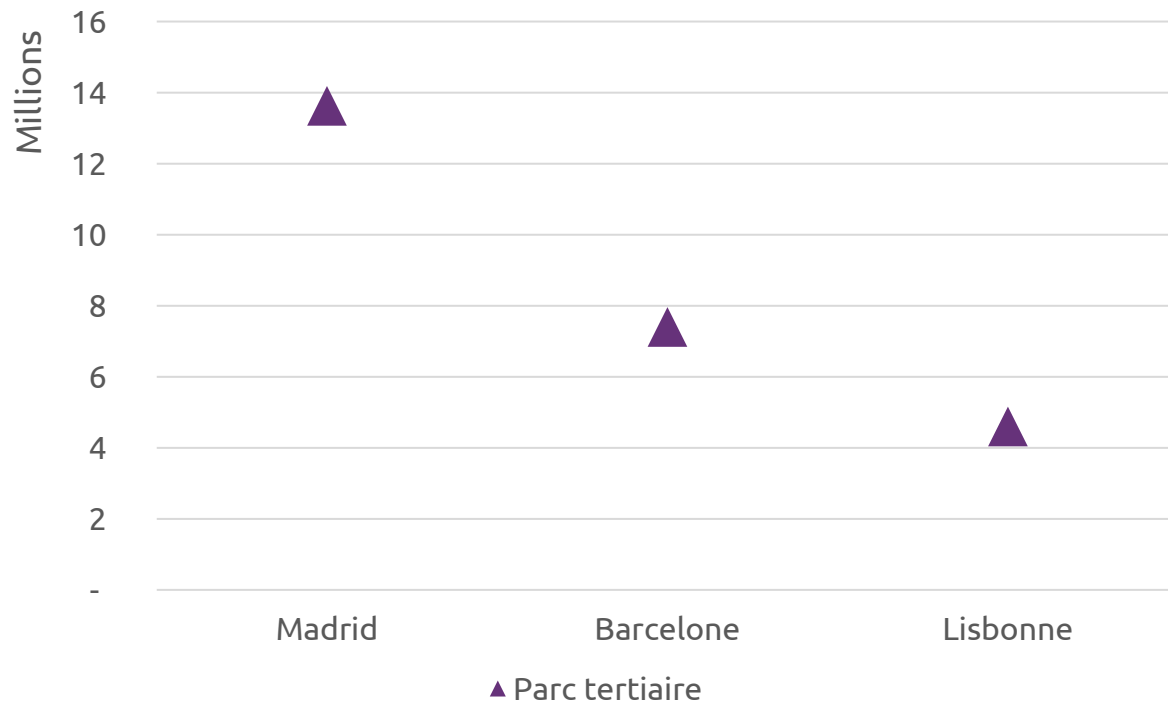
« En Espagne et au Portugal le délai d'absorption se situe autour de 2ans, sur les villes étudiées. Le stock est absorbé dans un délai contenu. »

# Les marchés locatifs bureaux européens

## Parc tertiaire de métropoles d'Europe du Sud

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

### Parc tertiaire dans les métropoles européennes



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

“ Le saviez-vous ? Madrid possède un parc tertiaire presque deux fois supérieur à celui de Barcelone et trois fois supérieur à celui de Lisbonne..”




**Comparaison d'une ville française  
avec  
Barcelone et Lisbonne**








## Focus bureau | Indicateurs T3 2025

### Loyers

			
(€/m <sup>2</sup> /an)	Toulouse	Barcelone	Lisbonne
Prime	250	370	350
Secondaire	100-170	140-295	205-290

### Taux de rendement

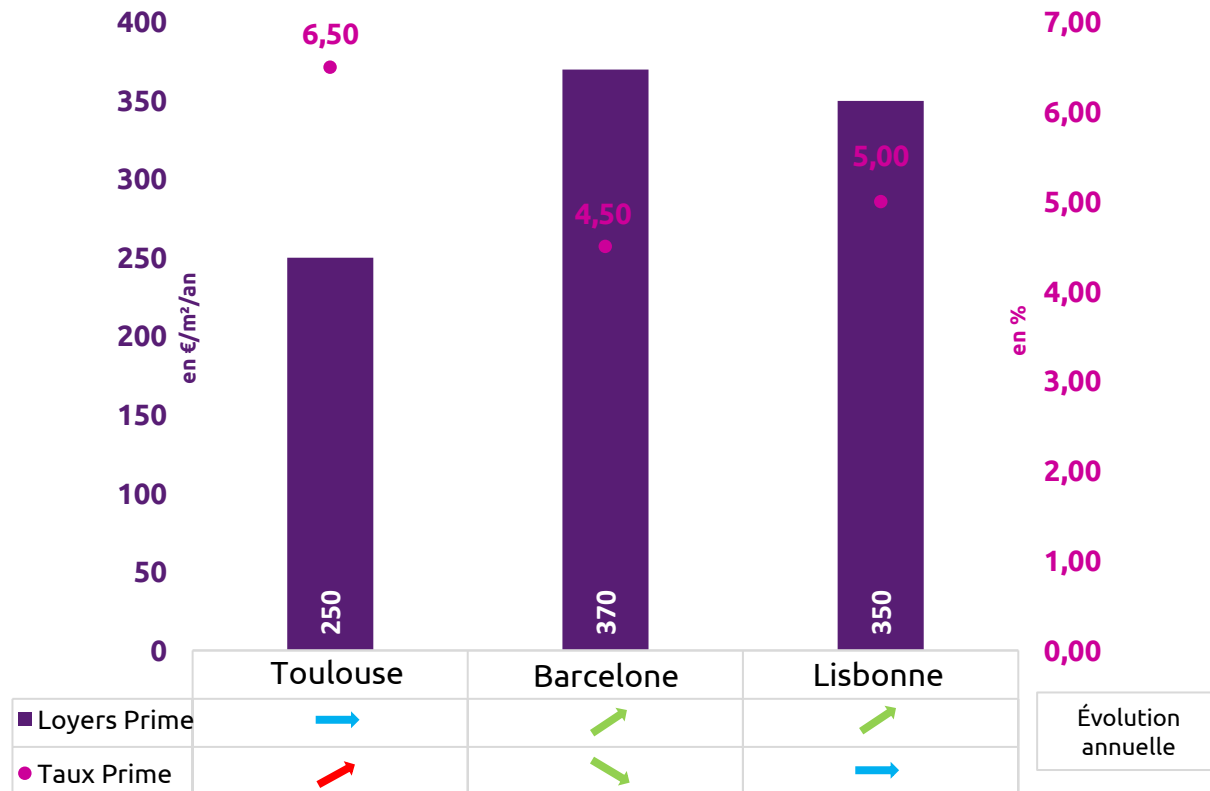
			
(%)	Toulouse	Barcelone	Lisbonne
Prime	6,50	4,50	5,00
Secondaire	6,75 - 7,50	5,00 - 7,50	5,50 - 7,50



# Focus | Bureaux européens Prime

La médiane des loyers bureaux Prime en Europe, estimée à 355 €/m<sup>2</sup>/an

Loyers & Taux de rendement des bureaux européens | Prime | T3 2025



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




“ Sur le marché des bureaux, Barcelone se distingue des deux autres métropoles, avec un niveau de loyer plus élevé.

Par ailleurs, en évolution annuelle, pour le Prime, les taux sont en baisse à Barcelone avec une hausse des loyers. „






## Focus commerce | Indicateurs T3 2025

### Loyers

			
(€/m <sup>2</sup> /an)	Toulouse	Barcelone	Lisbonne
Prime	1 575	3 360	1 680
Secondaire	210 - 340	840 - 1 080	720 - 1 320

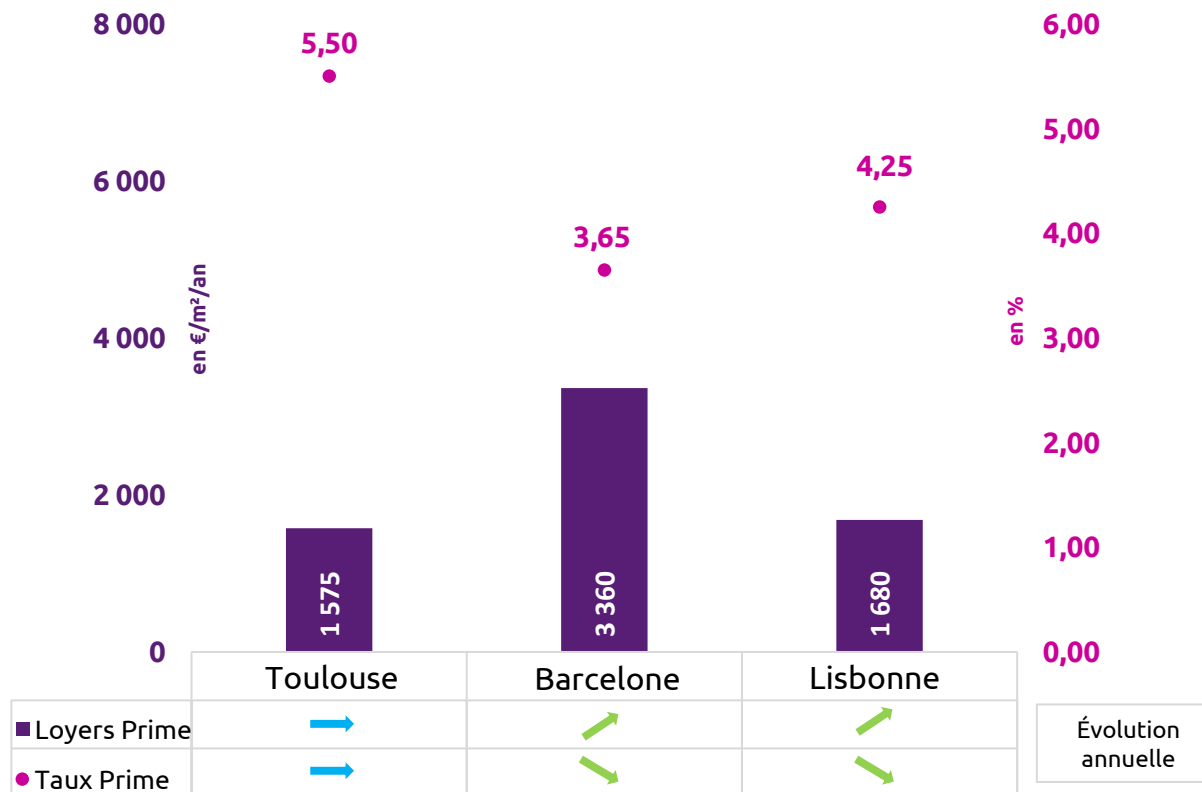
### Taux de rendement

			
(%)	Toulouse	Barcelone	Lisbonne
Prime	5,50	3,65	4,25
Secondaire	6,25 - 7,25	4,35 - 4,65	5,95 - 7,00

# Focus | Commerces européens Prime

La médiane des loyers bureaux Prime en Europe, estimée à 1 855 €/m<sup>2</sup>/an

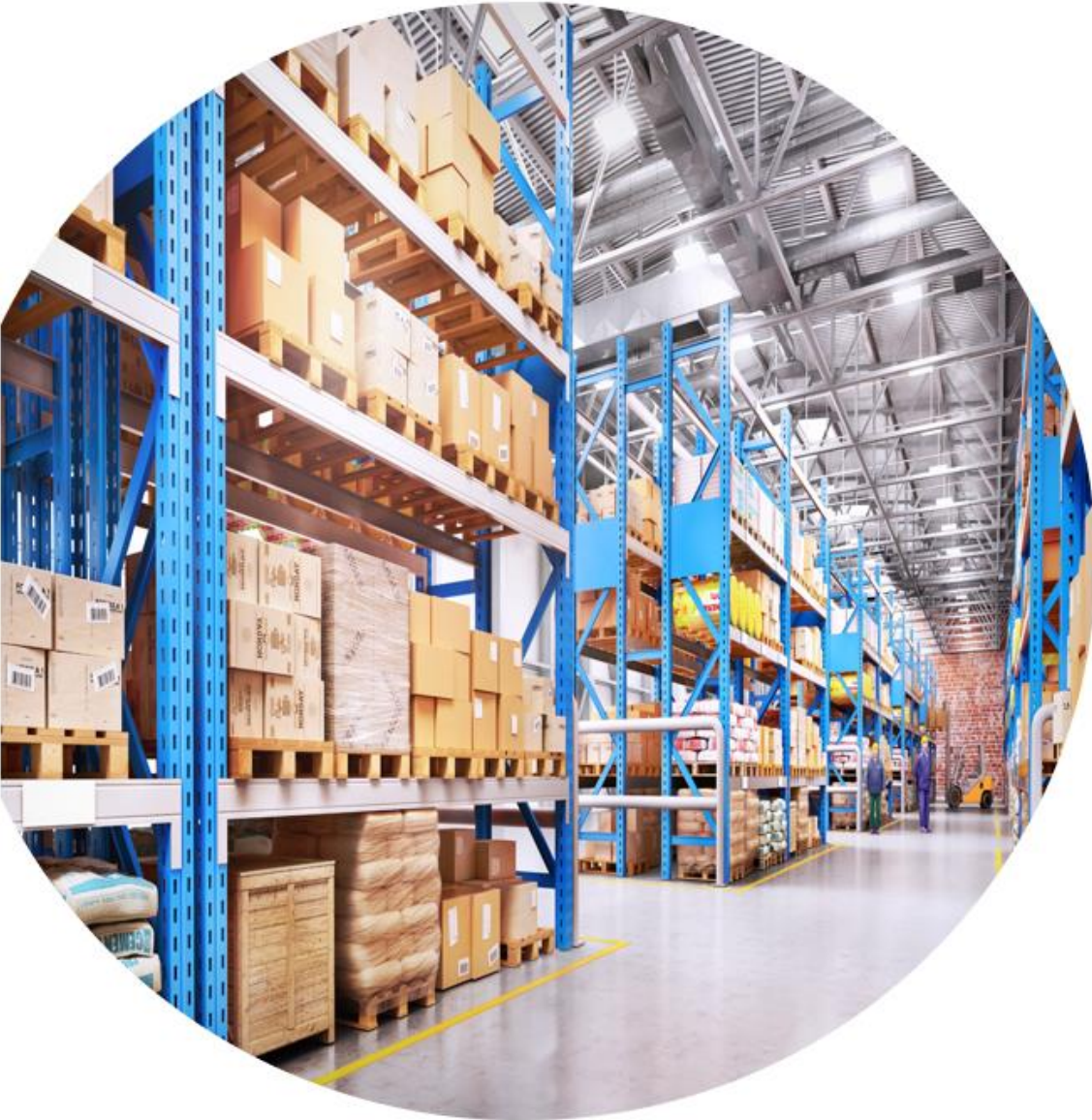
Loyers & Taux de rendement des commerces européens | Prime | T3 2025



**Béatrice de Quinsonas**  
Directrice de la Recherche,  
BPCE Solutions immobilières




“Les 3 métropoles, Toulouse, Barcelone et Lisbonne, conjuguent pour le prime une stabilisation voire hausse de leur loyer avec une stabilisation voire baisse des taux.

Barcelone se distingue sur le marché des commerces par un loyer prime plus élevé et un taux de rendement bas. „






## Focus logistique | Indicateurs T3 2025

### Loyers

			
(€/m <sup>2</sup> /an)	Toulouse	Barcelone	Lisbonne
Prime	60	90	65
Secondaire	40-50	70-80	45-65

### Taux de rendement

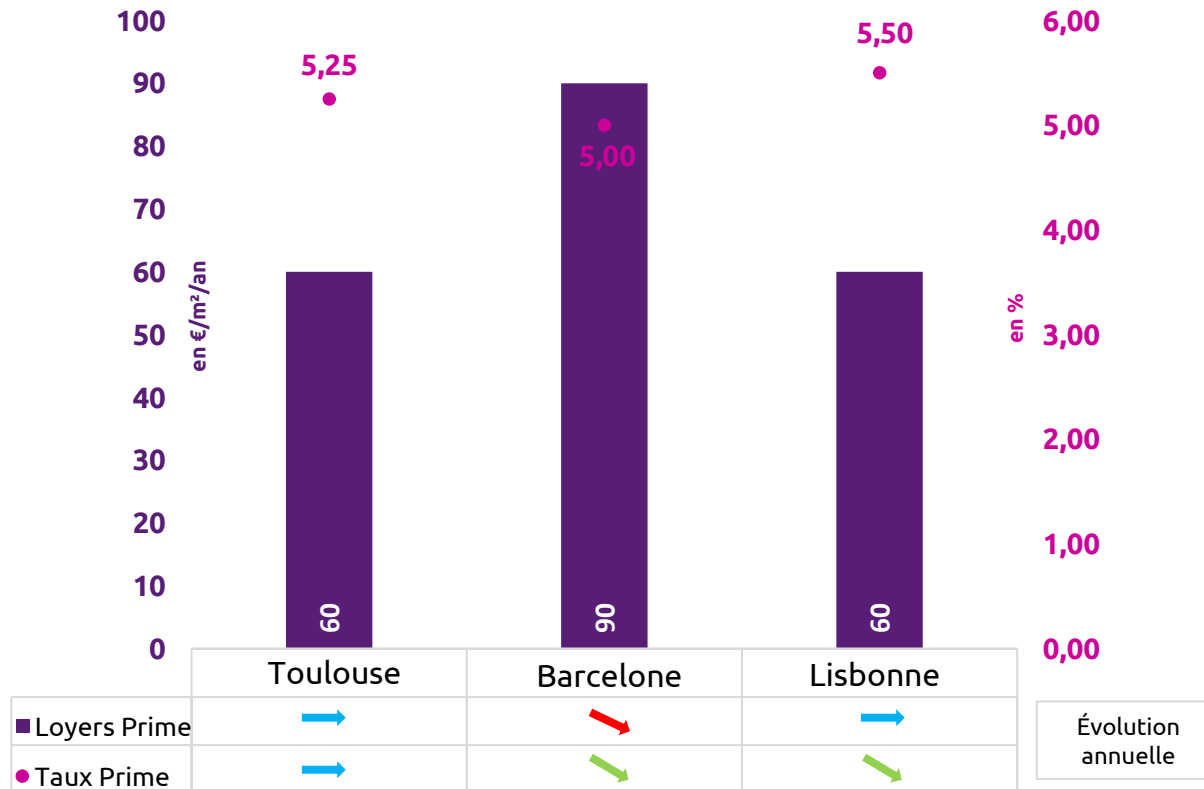
			
(%)	Toulouse	Barcelone	Lisbonne
Prime	5,25	5,00	5,50
Secondaire	6,00 - 6,50	5,20 - 5,85	6,50 - 7,45



# Focus | Logistique européenne Prime

## Barcelone se démarque par son loyer

Loyers & Taux de rendement de la logistique européenne | Prime | T3 2025



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

“ Les taux prime des 3 métropoles sont stables ou en baisse sur un an. Barcelone se distingue des deux autres métropoles par son niveau de loyer, malgré une diminution de sa valeur de 7% sur un an, et un taux plus bas. „

- 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](mailto:beatrice.dequinsonas@bpce.fr)  
+33 (0)6 26 62 36 18



**Philippe Taravella, MRICS, REV**  
*Directeur Général*

[philippe.taravella@bpce.fr](mailto:philippe.taravella@bpce.fr)  
+33 (0)1 58 40 07 75



**James Weir, MRICS, REV**  
*Directeur de Clientèle Internationale*

[james.weir@bpce.fr](mailto:james.weir@bpce.fr)  
+33 (0)1 58 40 07 88

# Contacts