

Le tableau de bord trimestriel de l'immobilier en France :

Économie - Marchés immobiliers - Véhicules immobiliers

1^{er} TRIMESTRE 2025

Étude réalisée par :

- Patrick BOÉRIO, Soazig DUMONT, Christopher PUYRAIMOND, Analystes Senior ; Rati BOTCHORICHVILI, Analyste ; Lina MOUNIR, Directrice Etudes Pôle Marchés Immobiliers.

Coordonnée par :

- Stéphanie GALIÉGUE, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Études.



Économie :

Chiffres clés au 1^{er} trimestre 2025

Par Stéphanie Galiègue, Directrice générale déléguée en charge de la recherche et des études

Prévisions de croissance annuelle

Mondiale	2,8 %	France	0,6 %
Etats-Unis	1,8 %	Allemagne	0,0 %
Chine	4,0 %	Italie	0,4 %
Zone Euro	0,8 %	Espagne	2,5 %

Indice PMI

France	48
Secteur manufacturier	48,5
Secteur des services	47,9
Secteur de construction	43,8

Croissance trimestrielle française

	T1 2025	Evol T4 2024/ T1 2025
PIB (volume)	0,1 %	
Importations	0,4 %	
Exportations	-0,7 %	
Commerce extérieur	-0,4 %	
Consommations	0,0 %	
Alimentaire	-0,8 %	
Biens	-1,1 %	
Energie	0,9 %	
Services	0,5 %	

Marché du travail

Taux de chômage (au sens du BIT)	7,4 %
Taux d'emploi (dans la pop des 15-64 ans)	69,5 %

Défaillances d'entreprises

En nombre sur un an glissant	66 379
Évolution en % sur un an	+12 %

Prix à la consommation

Variation ensemble (en %) sur un an	0,8 %
Alimentaire	0,6 %
Energie	-6,6 %
Produits manufacturés	-0,2 %
Services	2,3 %

Indices de confiance

Indice de climat des affaires	96,7 %
Indice de confiance des ménages	92 %

Taux d'intérêt

Taux directeur principal BCE	12/03/2025 : 2,65 % 18/12/2024 : 3,15 %
OAT 10 ans	Mars 2025 : 3,52 % Décembre 2024 : 3,15 %
Bund 10 ans	Mars 2025 : 2,70 % Décembre 2024 : 2,39 %

Indices Actions

(Variation sur un trimestre)

CAC All tradable (div)	6,58 %
DJ Euro Stoxx 50 (div)	6,26 %

Sources : FMI, BdF Insee, BCE, Euronext.

Les marchés immobiliers et de l'investissement

Par Soazig Dumont, Analyste Senior ; Rati Botchorichvili, Analyste et Lina Mounir, Directrice études Pôle Marchés immobiliers

France - Chiffres clés au 1^{er} trimestre 2025

Résidentiel : 0,5 Md€

soit -39 % par rapport au T1 2024

INVESTISSEMENT

En bloc : **0,407 Md€**
-39 % par rapport à 2024
Géré : **0,097 Md€**
-9 % par rapport à 2024

TRANSACTIONS

Dans l'ancien : **0,803 M**
Cumul annuel (févr.)
Dans le neuf : **13 804** (en nombre depuis janvier 2025)
-3,6 % vs T1 2024

NEUF

Mises en vente **13 789**
2,4 % vs T1 2024

CONSTRUCTION

(en cumul annuel)

Autorisations de construire :
335 400 logements ordinaires et en résidence
-8 % sur un an
Mises en chantier :
291 600 logements ordinaires et en résidence
+3 % sur un an

PRIX MOYEN

Appartements neufs
France : **4 845 €/m²**
1,9 % en un an
Appartements anciens
IDF : **6 120 €/m²**
0,1 % en un an

EVOLUTION INDICE DES LOYERS (IRL)

1,40 % sur un an
3,50 % un an plus tôt

Sources : FNAIM, INSEE, Ministère de la transition écologique, SDES Observatoire Crédit Logement/CSA, Notaires du Grand Paris

Bureaux : 1,4 Md€

soit +99 % par rapport au T1 2024

INVESTISSEMENT

Bureaux IDF : **1,1 Md€**
Bureaux régions : **0,3 Md€**

TAUX DE RENDEMENT PRIME

QCA : **3,9 %** ↓
Croissant Ouest :
La Défense : **6,25 %** ↓
Lyon : **5,65 %** →
Aix/Marseille : **5,9 %** →

DEMANDE PLACÉE

IDF : **419 200 m²**
-7 % par rapport au T1 2024
Régions : **205 000 m²**
-8,3 % par rapport au T1 2024

OFFRE DISPONIBLE

IDF : **5,8 M de m²**
18 % par rapport au T1 2024
Régions : **1,75 M de m²**
16,7 % par rapport au T1 2024

Offre future certaine IDF : **7,2 M de m²**

Taux de vacance moyen :
10,5 % IDF — 4,1 % QCA —
14,6 % La Défense — 5,7 % Régions

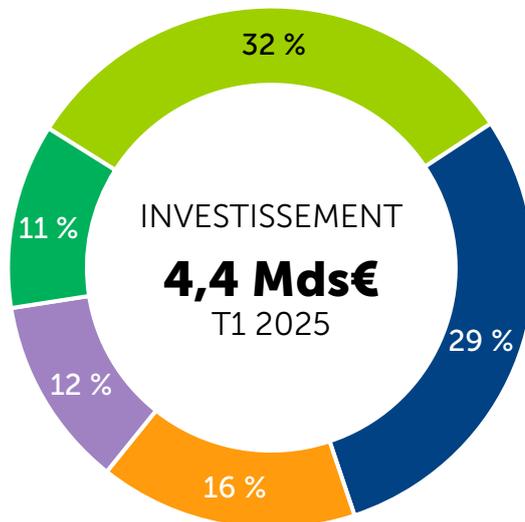
LOYER FACIAL MOYEN IDF

Seconde main : **452 €/m²**
Neufs ou restructurés : **439 €/m²**

LOYER PRIME

QCA : **1 200 €/m²€**
Lyon : **380 €/m²€**
Lille : **300 €/m²€**

Sources : BNP PRE, CBRE, Colliers, JLL, IEIF d'après Immostat.



Commerce 1,3 Md€

soit 227 % par rapport au T1 2024

TAUX RENDEMENT PRIME

Pieds immeubles Paris : **4 %** ↓
Centres commerciaux : **5 %** →
Retail park : **6,25 %** →

CONSOMMATION MÉNAGES

-1,5 % ↓ sur un an

INFLATION

0,8 % sur un an ↑

ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES

2,50 % ↑ sur un an

PERFORMANCES

Commerce spécialisé (en chiffre d'affaires)
0,9 % sur un an ↑
Commerce détail (en volumes vendus)
1,6 % sur un an ↑

COMMERCE EN LIGNE

42,7 Md€ au T4 2024
En chiffre d'affaires
10 % au T4 2024
2,6 Mds de transactions en 2024

INDICE DE FRÉQUENTATION

Centres commerciaux : **-1,4 %** ↓

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

135,3 au T4 2024 ↑
+2,0 % sur un an ↑

Sources : INSEE, Procos, FACT, FEVAD.

Hôtellerie 0,5 Mds €

soit -45 % par rapport au T1 2024

PERFORMANCES HÔTELIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

France : **61 %**
-3 points vs T1 2024
Île-de-France : **68,9 %**
-3,1 points vs T1 2024
Paris : **79,4 %**
0,4 points vs T1 2024
Région : **56,7 %**
-3,3 points vs T1 2024

PRIX MOYEN

Île-de-France : **145,2 €**
-0,5 % par rapport au T1 2024
Paris : **195,6 €**
-2,7 % par rapport au T1 2024
Régions : **98,5 €**
2,5 % par rapport au T3 2023

RevPAR

Île-de-France : **100,0 €**
-4,8 % sur un an
Régions : **56 €**
-4 % sur un an

Sources : ExtendAM, MKG Destination, In Extenso TCH.

Logistique et activités 0,7 Md€

soit 0 % par rapport au T1 2024

TAUX RENDEMENT PRIME FRANCE

Logistique **4,8 %** ↓
Locaux d'activités **5,5 %** ↑

DEMANDE PLACÉE FRANCE (>5000 m²)

0,8 M de m²
-1 % par rapport au T1 2024

OFFRE DISPONIBLE

4 M de m²
+38 % par rapport au T1 2024
5,8 % de taux de vacance
près de **0,7 M de m²** en chantier

LOYER FACIAL PRIME LOGISTIQUE CLASSE A

IDF **89 €/m²/an**
Région Lyonnaise **68 €/m²/an**
Hauts-de-France **56 €/m²/an**
PACA **65 €/m²/an**
Bordeaux **63 €/m²/an**
Strasbourg **58 €/m²/an**
Toulouse **60 €/m²/an**

Sources : BNP Paribas RE, CBRE Research, JLL.

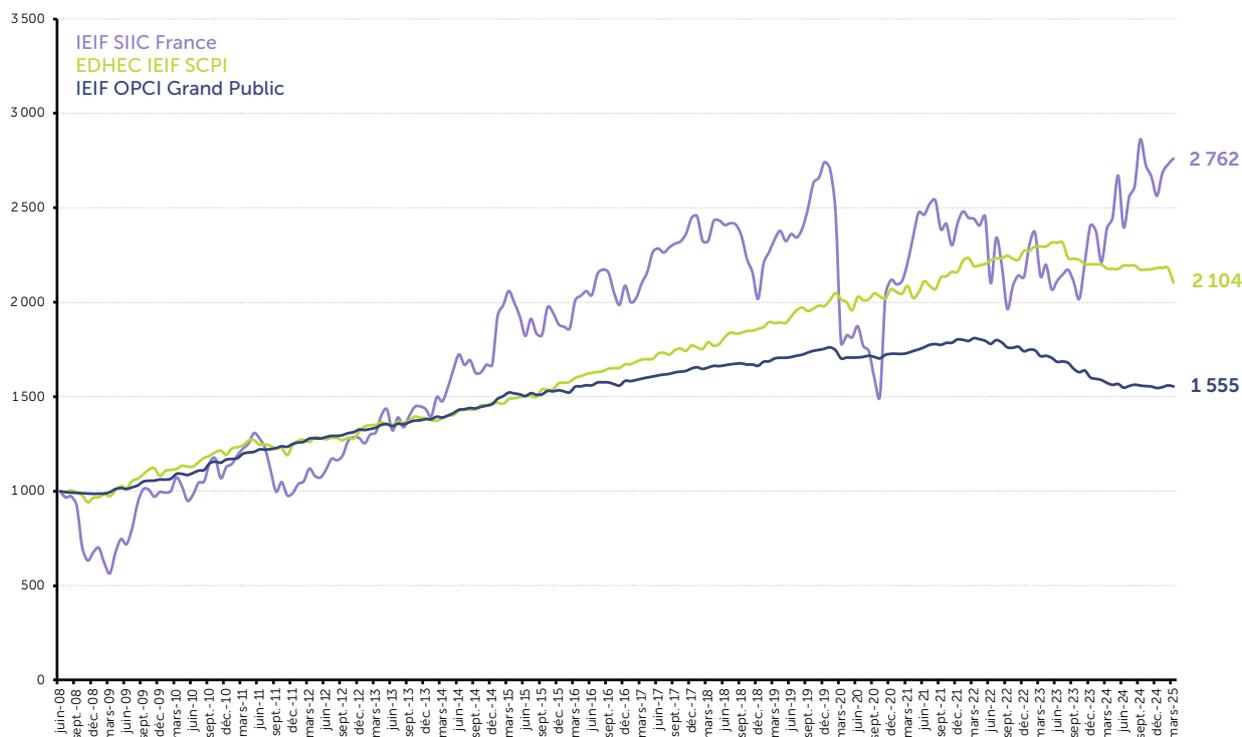
Les véhicules immobiliers

Par Patrick Boério, Analyste Senior, Pôle Véhicules immobilier et Chirstopher Puyraimond, Analyste Senior

Chiffres clés au T1 2025

SCPI	OPCI Grand Public	Sociétés Civiles	SIIC
Véhicules 218	Véhicules 22	Véhicules 55	Véhicules ---
Sociétés de gestion 53	Sociétés de gestion 15	Sociétés de gestion 28	Sociétés de gestion 21
Capitalisation 86 027 M€	Capitalisation 12 279 M€	Capitalisation 21 408 M€	Capitalisation 48 453 M€
Collecte nette trimestrielle 1 030 M€	Collecte nette trimestrielle -306 M€	Collecte nette trimestrielle -38 M€	Collecte nette trimestrielle 619 M€
Performance YTD -3,41 %	Performance YTD -1,17 %	Performance YTD ---	Performance YTD 7,79 %

LES PERFORMANCES COMPARÉES DES INDICES IMMOBILIERS IEIF



Sources : IEIF, EDHEC.

Pour aller plus loin :

Consultez les indices France, immobilier non coté et IEIF ASFFOR Fonds Forestiers France disponibles sur le [site web de l'IEIF](#).

Consultez la version actualisée à avril 2025 de l'étude « [Évolution des indices d'indexation des baux commerciaux et d'habitation](#) »

Consultez les apps IEIF Analytics consacrées aux indices IEIF en bourse, aux SCPI et aux OCPI. Elles sont accessibles depuis votre [Espace Adhérent](#).



Le « Tableau de bord trimestriel de l'immobilier en France »

Le « Tableau de bord trimestriel de l'immobilier en France » fait partie de la collection éditoriale de l'IEIF « Les analyses ». Cette collection vous propose des analyses argumentées proches des préoccupations du moment dans un format pratique.

Cette édition du « Tableau de bord trimestriel de l'immobilier en France » présente les résultats du premier trimestre 2025 et les perspectives pour les prochains mois. Vous y retrouverez :

- **Les chiffres clés et les perspectives économiques** : , rédigée par Stéphanie Galiègue ;
- **Les chiffres clés des marchés immobiliers pour ce début d'année 2025 et une analyse de l'investissement et des différentes typologies d'actifs immobiliers** : Au 1^{er} trimestre 2025, l'amélioration de la dynamique d'investissement tient notamment à quelques transactions importantes et ne permet pas pour le moment de parler de véritable reprise ; le faible nombre de très grandes transactions de bureaux sur marché locatif francilien contribue à la baisse globale des volumes ; l'embellie sur le marché résidentiel semble encore fragile en ce début d'année ; des résultats mitigés pour l'immobilier de commerce, les emplacements *prime* et les *retails parks* conservent leur attractivité ; malgré l'instabilité économique, le début d'année apparaît prometteur pour le marché logistique ; tandis que le tourisme entre dans une phase de résilience après une année 2024 exceptionnelle ; des synthèses rédigées par Rati Botchorichvili, Soazig Dumont et Lina Mounir ;
- **Les chiffres clés et l'actualité des fonds immobiliers** : quelques signes de stabilisation en ce début d'année 2025 pour les fonds immobiliers non cotés, mais la liquidité demeure un point de vigilance et le mouvement de réajustement des parts se poursuit, une analyse rédigée par Patrick Boério. Pour les SIIC, malgré une légère surperformance au 1^{er} trimestre 2025, l'immobilier coté en France est en retrait par rapport au marché actions, l'incertitude macroéconomique a également contribué à une volatilité des marchés particulièrement forte en ce début d'année, un article rédigé par Christopher Puyraimond.

À propos de l'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 135 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 25 personnes, dont 8 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 35 ans d'historique.



IEIF

13, avenue de l'Opéra, 75001 - Paris.

Tél. : 01 44 82 63 63

Email : info@ieif.fr

Website : www.ieif.fr