

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

Économie - Marchés immobiliers - Véhicules immobiliers

2^{ème} TRIMESTRE 2025

Étude réalisée par :

- Patrick BOÉRIO, Analyste Senior, Pôle Véhicules Immobiliers ;
- Rati BOTCHORICHVILI, Analyste, Pôle Marchés Immobiliers ;
- Cassandra COMAN, Attachée d'études ;
- Soazig DUMONT, Analyste Senior, Pôle Marchés Immobiliers ;
- Stéphanie GALIÉGUE, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Études ;
- Lina MOUNIR, Directrice Etudes Pôle Marchés Immobiliers.
- Christopher PUYRAIMOND, Analyste Senior.

Coordonnée par :

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



Économie :

Chiffres clés au 2^{ème} trimestre 2025

Par Christopher Puyraimond, Analyste Senior.

Prévisions de croissance annuelle

Mondiale	3 %	France	0,6 %
Etats-Unis	1,9 %	Allemagne	0,0 %
Chine	4,8 %	Italie	0,5 %
Zone Euro	1 %	Espagne	2,5 %

Indice PMI

France	49,2
Secteur manufacturier	48,1
Secteur des services	49,6
Secteur de construction	41,6

Croissance trimestrielle française

	T2 2025	Evol T1 2025/T2 2025
PIB (volume)	0,3 %	
Importations	1,3 %	
Exportations	0,5 %	
Commerce extérieur	-0,3 %	
Consommations	0,0 %	
Alimentaire	1,6 %	
Biens	0,0 %	
Energie	-2,4 %	
Services	0,5 %	

Marché du travail

Taux de chômage <i>(au sens du BIT)</i>	7,5 %
Taux d'emploi <i>(dans la pop des 15-64 ans)</i>	69,6 %

Défaillances d'entreprises

En nombre sur un an glissant	67 340
Évolution en % sur un an	+8 %

Prix à la consommation

Variation ensemble (en %) sur un an	1 %
Alimentaire	1,4 %
Energie	-6,7 %
Produits manufacturés	-0,2 %
Services	2,4 %

Indices de confiance

Indice de climat des affaires	96
Indice de confiance des ménages	88

Taux d'intérêt

Taux directeur principal BCE	11/06/2025 : 2,15 % 12/03/2025 : 2,65 %
OAT 10 ans	30/06/2025 : 3,29 % 31/03/2025 : 3,52 %
Bund 10 ans	30/06/2025 : 2,60 % 31/03/2025 : 2,70 %

Indices Actions

(Variation sur un trimestre)

CAC All tradable (div)	1,01 %
DJ Euro Stoxx 50 (div)	-0,74 %

Sources : FMI, BdF Insee, BCE, Euronext.

Les marchés immobiliers et de l'investissement

France - Chiffres clés au 2^{ème} trimestre 2025

Par Rati Botchorichvili, Analyste ; Cassandra Coman, Attachée d'études, Soazig Dumont, Analyste Senior et Lina Mounir, Directrice études Pôle Marchés immobiliers

Résidentiel : 1,9 Md€

soit 11 % sur un an

INVESTISSEMENT

En bloc : **1,1 Md€**
-12 % sur un an
Géré : **0,719 Md€**
122 % sur un an

TRANSACTIONS

Dans l'ancien : **0,906 M**
Cumul annuel (juin)
Dans le neuf : **29 154** (en nombre depuis janvier 2025)
-5,6 % vs T2 2024

NEUF

Mises en vente **35 041**
17 % vs T1 2024

CONSTRUCTION (en cumul annuel)

Autorisations de construire : **352 794 logements** ordinaires et en résidence
1,3 % sur un an
Mises en chantier : **290 214 logements** ordinaires et en résidence
4,5 % sur un an

PRIX MOYEN

Appartements neufs France : **4 905 €/m²**
4,7 % sur un an
Appartements anciens IDF : **6 100 €/m²**
0,1 % sur un an

EVOLUTION INDICE DES LOYERS (IRL)

1,04 % sur un an
3,26 % un an plus tôt

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

Bureaux : 2,45 Md€

soit 29 % sur un an

INVESTISSEMENT

Bureaux IDF : **2,1 Md€**
Bureaux régions : **0,43 Md€**

TAUX DE RENDEMENT PRIME

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

DEMANDE PLACÉE

IDF : **768 400 m²**
-12 % sur un an
Régions : **469 956 m²**
3,2 % sur un an

OFFRE DISPONIBLE

IDF : **6 M de m²**
20 % sur un an
Régions : **1,95 M de m²**
18,4 % sur un an

Offre future certaine IDF : **7,3 M de m²**

Taux de vacance moyen :
10,8 % IDF – 5,2 % QCA –
16,6 % La Défense – 5,8 % Régions

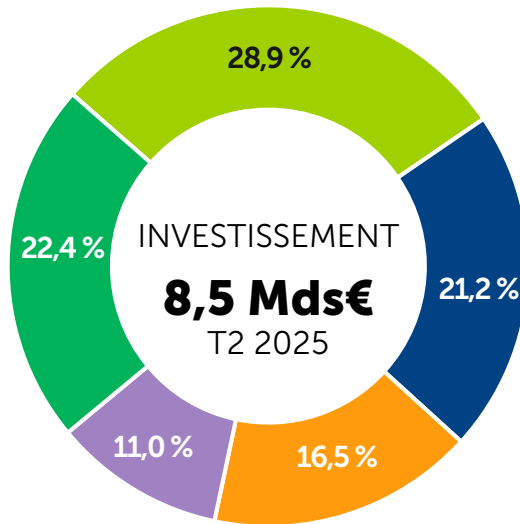
LOYER FACIAL MOYEN IDF

Neufs ou restructurés : **432 €/m²**

LOYER PRIME

QCA : **1 250 €/m²**
Lyon : **380 €/m²**
Lille : **300 €/m²**

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



Commerce 1,8 Md€

soit 98 % sur un an

TAUX RENDEMENT PRIME

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

CONSOMMATION MÉNAGES

0,7 % ↑ sur un an

INFLATION

1 % sur un an ↑

ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES

0,50 % ↑ sur un an

PERFORMANCES

Commerce spécialisé (en chiffre d'affaires) : **1,1 %** sur un an ↑
Commerce détail (en volumes vendus) : **2,7 %** sur un an ↑

COMMERCE EN LIGNE

175,3 Md€ en 2024
En chiffre d'affaires : **9,6 %** en 2024
2,6 Mds de transactions en 2024

INDICE DE FRÉQUENTATION

Centres villes : **-2,5 %** ↓ au S1 2025
Centres commerciaux : **0,3 %** ↑ au S1 2025
Zones périphériques : **-3,8 %** ↓ au S1 2025

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

135,87 au T2 2025 ↑
+1,0 % sur un an ↑

Sources : INSEE, Procos, FACT, FEVAD.

Hôtellerie 0,93 Mds€

soit -38 % sur un an

PERFORMANCES HÔTELIÈRES

TAUX D'OCCUPATION
France : **64,6 %**
0,6 points vs S1 2024
Île-de-France : **71,7 %**
2,2 points vs S1 2024
Paris : **83,4 %**
4,4 points vs S1 2024
Région : **61,1 %**
0 points vs S1 2024

PRIX MOYEN

France : **124 €**
3,9 % sur un an
Île-de-France : **157,5 €**
3 % sur un an
Paris : **215 €**
-1 % sur un an
Régions : **105,8 €**
5 % sur un an

RevPAR

France métropolitaine : **80,5 €**
4,8 % par rapport à 2019
Île-de-France : **114,6 €**
7 % sur un an
Régions : **65,7 €**
6 % sur un an
Paris : **179,2 €**
12 % sur un an

Sources : ExtendAM, MKG Destination, In Extenso TCH.

Logistique et activités 1,4 Md€

soit -16 % sur un an

TAUX RENDEMENT PRIME FRANCE

Logistique **4,9 %** →
Locaux d'activités **5,5 %** →

DEMANDE PLACÉE FRANCE (>5000 m²)

1,552 M de m²
-17 % sur un an

OFFRE DISPONIBLE

4,59 M de m²
+49 % sur un an
6,1 % de taux de vacance
près de **0,662 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 **65 €/m²/an**
Strasbourg **59 €/m²/an**
Toulouse **65 €/m²/an**

Sources : BNP Paribas RE, CBRE Research, JLL.

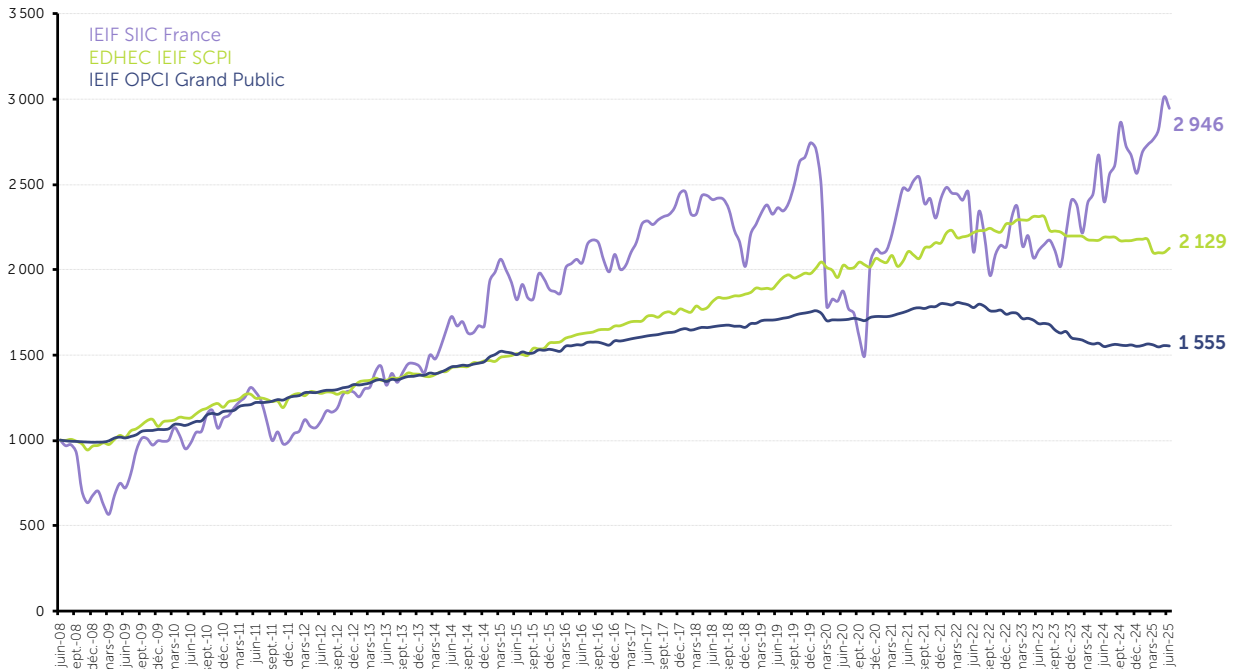
Les véhicules immobiliers

Chiffres clés au T1 2025

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

SCPI	OPCI Grand Public	Sociétés Civiles	SIIC
Véhicules 218	Véhicules 22	Véhicules 54	Véhicules ---
Sociétés de gestion 53	Sociétés de gestion 15	Sociétés de gestion 29	Sociétés 21
Capitalisation 86 907 M€	Capitalisation 11 752 M€	Capitalisation 21 460 M€	Capitalisation 50 618 M€
Collecte nette trimestrielle 1 112 M€	Collecte nette trimestrielle -270 M€	Collecte nette trimestrielle -62 M€	Collecte nette trimestrielle 850 M€
Performance YTD -2,96 %	Performance YTD 0,23 %	Performance YTD ---	Performance YTD 13,16 %

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 2^{ème} trimestre 2025. Vous y retrouverez :

- **Les chiffres clés et les perspectives économiques** : un bilan morose marqué par une croissance fragile (+0,3%), une consommation des ménages atone, une confiance dégradée et des taux longs toujours sous tension, rédigé par Stéphanie Galiègue ;
- **Les chiffres clés des marchés immobiliers et une analyse de l'investissement et des différentes typologies d'actifs** : une timide reprise de l'investissement, un marché des bureaux où seules les centralités résistent, un trimestre décevant pour le résidentiel, un redressement contrasté du commerce, un marché de la logistique en phase d'ajustement et une saison estivale encourageante pour le tourisme ; des synthèses rédigées par Cassandra Coman, Soazig Dumont, Rati Botchorichvili et Lina Mounir ;
- **Les chiffres clés et l'actualité des fonds immobiliers** : une reprise de la collecte nette des SCPI au 1^{er} semestre 2025 mais concentrée sur un nombre limité de véhicules, tandis que les SIIC affichent de solides performances malgré des valorisations toujours pénalisées par les taux longs ; une analyse rédigée par Patrick Boério et un article de Christopher Puyraimond.

Nous vous retrouverons en novembre pour notre prochain Tableau de bord du 3^{ème} trimestre 2025.

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