

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

Économie - Marchés immobiliers - Véhicules immobiliers

3^{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 GALIÈGUE, 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 GALIÈGUE, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Études.



Chiffres clés au 3^{ème} trimestre 2025

Par Christopher Puyraimond, Analyste Senior.

Prévisions de croissance annuelle

 Mondiale	3,2 %	 France	0,7 %
 Etats-Unis	2 %	 Allemagne	0,2 %
 Chine	4,8 %	 Italie	0,5 %
 Zone Euro	1,2 %	 Espagne	2,9 %

Indice PMI

 France	48,1
 Secteur manufacturier	48,2
 Secteur des services	48,5
 Secteur de construction	42,9

Croissance trimestrielle française

	T3 2025	T2 2025/T3 2025	Evol
PIB (volume)	0,5 %		
Importations	-0,4 %		
Exportations	2,2 %		
Commerce extérieur	0,9 %		
Consommations	0,1 %		
 Alimentaire	-1 %		
 Biens	0,3 %		
 Energie	1,3 %		
 Services	0,2 %		

Marché du travail

Taux de chômage (au sens du BIT)	7,7 %
Taux d'emploi (dans la pop des 15-64 ans)	69,40 %

Défaillances d'entreprises

En nombre sur un an glissant	68 227
Évolution en % sur un an	+6 %

Prix à la consommation

Variation ensemble (en %) sur un an	1,2 %
 Alimentaire	1,7 %
 Energie	-4,5 %
 Produits manufacturés	-0,4 %
 Services	2,4 %

Indices de confiance

Indice de climat des affaires	96
Indice de confiance des ménages	87

Taux d'intérêt

Taux directeur principal BCE	11/06/2025 : 2,15 % 12/03/2025 : 2,65 %
OAT 10 ans	30/09/2025 : 3,54 % 30/06/2025 : 3,29 %
Bund 10 ans	30/06/2025 : 2,71 % 30/06/2025 : 2,60 %

Indices Actions

(Variation sur un trimestre)

 CAC All tradable (div)	2,88 %
 DJ Euro Stoxx 50 (div)	4,40 %

Sources : FMI, BdF Insee, BCE, Euronext.

Les marchés immobiliers et de l'investissement

France - Chiffres clés au 3^{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 : 2,5 Md€

soit 4 % sur un an

INVESTISSEMENT

En bloc : **1,4 Md€**
-27 % sur un an
Géré : **1,1 Md€**
177 % sur un an

TRANSACTIONS

Dans l'ancien : **0,924 M**
Cumul annuel (septembre)
Dans le neuf : **42 557** (en
nombre depuis janvier 2025)
-5,8 % vs T3 2024

NEUF

Mises en vente **49 876**
24 % vs T3 2024

CONSTRUCTION

(en cumul annuel)

Autorisations de construire :
374 910 logements
ordinaires et en résidence
10,6 % sur un an

Mises en chantier :
271 661 logements
ordinaires et en résidence
4,13 % sur un an

PRIX MOYEN

Appartements neufs
France : **4 843 €/m²**
3,6 % sur un an

Appartements anciens
IDF : **3 129 €/m²**
0,1 % sur un an

EVOLUTION INDICE DES LOYERS (IRL)

1,01 % sur un an
2,46 % un an plus tôt

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

Bureaux : 4,03 Md€

soit 34 % sur un an

INVESTISSEMENT

Bureaux IDF : **3,3 Md€**
Bureaux régions : **0,73 Md€**

TAUX DE RENDEMENT PRIME

QCA : **3,9 %** ➔
Croissant Ouest : **5,5 %** ➔
La Défense : **6,25 %** ➔
Lyon : **5,7 %** ➔
Aix/Marseille : **6 %** ➔

DEMANDE PLACÉE

IDF : **1,193 M de m²**
-7 % sur un an
Régions : **628 000 m²**
3,3 % sur un an

OFFRE DISPONIBLE

IDF : **6,126 M de m²**
18 % sur un an
Régions : **2,27 M de m²**
38,4 % sur un an

Offre future certaine IDF : **7,5 M de m²**

Taux de vacance moyen :
11 % IDF — 5,2 % QCA —
16,6 % La Défense — 6,5 % Régions

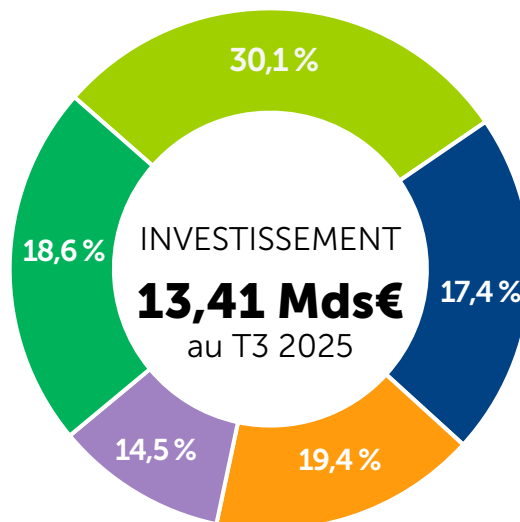
LOYER FACIAL MOYEN IDF

Seconde main : **466 €/m²**
Neufs ou restructurés : **469 €/m²**

LOYER PRIME

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

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



INVESTISSEMENT
13,41 Mds€
au T3 2025

Hôtellerie 1,95 Mds €

soit -3 % sur un an

PERFORMANCES HÔTELIÈRES

TAUX D'OCCUPATION
France : **71,3 %**
-2,7 points vs S1 2025
Île-de-France : **72,7 %**
-5,3 points vs S1 2025
Paris : **80 %**
2 points vs S1 2025
Région : **73,3 %**
0,2 points vs S1 2025

PRIX MOYEN

France : **143,7 €**
Île-de-France : **159,7 €**
-11 % sur un an
Paris : **219 €**
-9 % sur un an
Régions : **125,7 €**
8 % sur un an

RevPAR

France métropolitaine : **102,7 €**
Île-de-France : **117,3 €**
-16 % sur un an
Régions : **91,2 €**
8 % sur un an
Paris : **158,97 €**
-3 % sur un an

Sources : ExtendAM, MKG Destination, In Extenso TCH.

Logistique et activités 2,6 Md€

soit -16 % sur un an

TAUX RENDEMENT PRIME FRANCE

Logistique **4,7 %** ↓
Locaux d'activités **5,35 %** ↓

DEMANDE PLACÉE FRANCE (>5000 m²)

2,093 M de m²
-17 % sur un an

OFFRE DISPONIBLE

4,591 M de m²
+57 % sur un an
6,6 % de taux de vacance
près de **0,563 M de m²** en chantier

LOYER FACIAL PRIME LOGISTIQUE CLASSE A

IDF **89 €/m²/an**
Région Lyonnaise **71 €/m²/an**
Hauts-de-France **57 €/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.

Commerce 2,33 Mds €

soit 23 % sur un an

TAUX RENDEMENT PRIME

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

CONSUMMATION MÉNAGES

0 % ➔ sur un an

INFLATION

1,2 % sur un an ↑

ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES

-0,10 % ↓ sur un an

PERFORMANCES

Commerce spécialisé (en chiffre d'affaires)
-0,9 % ↓
Commerce détail (en volumes vendus)
-0,1 % ↓

INDICE DE FRÉQUENTATION

Centres commerciaux : **0,1 %** ➔

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

136,81 au T3 2025 ↑

EVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

0,07 % sur un an ↑

Sources : INSEE, Procos, FACT, FEVAD.

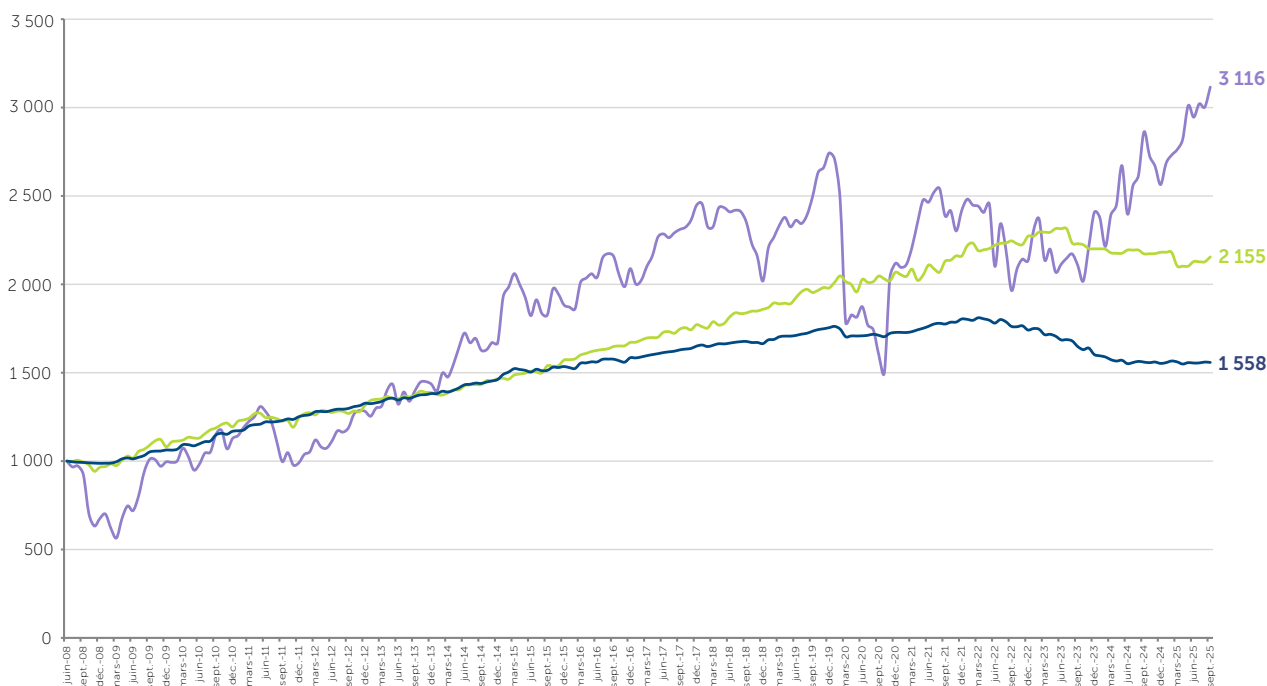
Les véhicules immobiliers

Chiffres clés au T3 2025

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

SCPI	OPCI Grand Public	Sociétés Civiles	SIIC
Véhicules 224	Véhicules 22	Véhicules 54	Véhicules 21
Sociétés de gestion 54	Sociétés de gestion 15	Sociétés de gestion 29	Sociétés de gestion 21
Capitalisation 87 939,5 M€	Capitalisation 11 505,1 M€	Capitalisation 21 469,4 M€	Capitalisation 51 928,0 M€
Collecte nette trimestrielle 1 132,5 M€	Collecte nette trimestrielle -241,4 M€	Collecte nette trimestrielle -68 M€	Collecte nette trimestrielle 125,6 M€
Performance YTD -1,21 %	Performance YTD 0,36 %	Performance YTD ---	Performance YTD 19,21 %

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 OPCI. 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 3^{ème} trimestre 2025. Vous y retrouverez :

- **Les chiffres clés et les perspectives économiques** : un trimestre marqué par un contexte macroéconomique global toujours morose. La croissance mondiale serait légèrement plus forte qu'anticipé, portée notamment par les accords douaniers conclus durant l'été, tandis que la zone euro reste soutenue par ses pays périphériques. Pourtant, ces signaux restent insuffisants pour impulser une véritable accélération en Europe, et notamment en France où la dynamique reste fragile, une analyse rédigée par **Stéphanie Galiègue**.
- **Les chiffres clés des marchés immobiliers et une analyse de l'investissement et des différentes typologies d'actifs** : les marchés immobiliers reflètent les tensions macro-économiques : l'investissement repart de façon très sélective dans un climat où la défiance persiste, la localisation et la qualité des actifs sont déterminants pour l'ensemble des typologies. Le marché des bureaux poursuit sa recomposition tandis que le résidentiel connaît un léger regain d'activité principalement dans l'ancien sans retrouver les niveaux post-crise sanitaire. Le commerce évolue dans un environnement encore incertain, avec une consommation peu dynamique ce qui n'est pas sans conséquence sur la logistique dont les résultats sont en demi-teinte. En revanche, le tourisme bénéficie d'une saison positive, confirmée par les données de fréquentation ; des synthèses rédigées par **Cassandra Coman, Soazig Dumont, Rati Botchorichvili et Lina Mounir**.
- **Les chiffres clés et l'actualité des fonds immobiliers** : une collecte nette des SCPI qui montre des signes de stabilisation bien que concentrée sur un nombre limité de véhicules, tandis que les SIIC affichent de solides performances boursières malgré un environnement économique et financier encore contraints ; des analyses rédigées par **Patrick Boério et Christopher Puyraimond**.

Nous vous retrouverons en février pour notre prochain Tableau de bord du 4^{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.



13, avenue de l'Opéra, 75001 - Paris.

Tél. : 01 44 82 63 63

Email : info@ieif.fr

Website : www.ieif.fr