

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

Économie - Marchés immobiliers - Véhicules immobiliers

4^{ème} TRIMESTRE 2025

Étude réalisée par l'équipe Études, Recherche et Datas de l'IEIF :

- Patrick BOÉRIO, Analyste Senior ;
- Rati BOTCHORICHVILI, Analyste ;
- Cassandra COMAN, Attachée d'études ;
- Soazig DUMONT, Analyste Senior ;
- Stéphanie GALIÈGUE, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Études ;
- Lina MOUNIR, Directrice Etudes ;
- Florian VAUTHIER, Analyste

Coordonnée par :

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



Économie :

Chiffres clés au 4^{ème} trimestre 2025

Par Florian Vauthier, Analyste

Prévisions de croissance annuelle

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

Indice PMI

France	50
Secteur manufacturier	50,7
Secteur des services	50,1
Secteur de construction	43,4

Croissance trimestrielle française

	T4 2025	T3 2025/T4 2025	Evol
PIB (volume)	0,2 %		
Importations	-1,7 %		
Exportations	0,9 %		
Commerce extérieur	0,9 %		
Consommations	0,3 %		
Alimentaire	0,0 %		
Biens	0,5 %		
Energie	0,8 %		
Services	0,2 %		

Marché du travail

Taux de chômage <i>(au sens du BIT)</i>	7,9 %
Taux d'emploi <i>(dans la pop des 15-64 ans)</i>	69,40 %

Défaillances d'entreprises

En nombre sur un an glissant	68 564
Évolution en % sur un an	+3,5 %

Prix à la consommation

Variation ensemble (en %) sur un an	0,8 %
Alimentaire	1,7 %
Energie	-6,8 %
Produits manufacturés	-0,4 %
Services	2,1 %

Indices de confiance

Indice de climat des affaires	102,3
Indice de confiance des ménages	90

Taux d'intérêt

Taux directeur principal BCE	31/12/2025 : 2,15 % 11/09/2025 : 2,15 %
OAT 10 ans	31/12/2025 : 3,56 % 30/09/2025 : 3,54 %
Bund 10 ans	31/12/2025 : 2,84 % 30/09/2025 : 2,71 %

Indices Actions

(Variation sur un trimestre)

CAC All tradable (div)	3,48 %
DJ Euro Stoxx 50 (div)	6,57 %

Sources : FMI, BdF Insee, BCE, Euronext.

Les marchés immobiliers et de l'investissement

France - Chiffres clés au 4^{ème} trimestre 2025

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

Résidentiel : 4,3 Md€

soit 29 % sur un an

INVESTISSEMENT

En bloc : **2,6 Md€**
-5 % sur un an
Géré : **1,7 Md€**
+213 % sur un an

TRANSACTIONS

Dans l'ancien : **0,945 M**
Cumul annuel (décembre)
Dans le neuf : **57 600** (en nombre depuis janvier 2025)
-7,0 % sur un an

NEUF

Mises en vente **65 235**
+20 % sur un an

CONSTRUCTION

(en cumul annuel)

Autorisations de construire : **380 819 logements** ordinaires et en résidence
+15,6 % sur un an

Mises en chantier : **279 666 logements** ordinaires et en résidence
+7,1 % sur un an

PRIX MOYEN

Appartements neufs
France : **4 854 €/m²**
+2,9 % sur un an
Appartements anciens
IDF : **3 776 €/m²**
+0,9 % sur un an

EVOLUTION INDICE DES LOYERS (IRL)

+0,80 % sur un an
+1,82 % un an plus tôt

Sources : INSEE, Ministère de la transition écologique, SDES Observatoire Crédit Logement/CSA

Bureaux : 6,08 Md€

soit 40 % sur un an

INVESTISSEMENT

Bureaux IDF : **2,4 Md€**
Bureaux régions : **1,30 Md€**

TAUX DE RENDEMENT PRIME

QCA : +4,1% ↑
Croissant Ouest : +5,75% ↑
La Défense : +6,5% ↑
Lyon : 5,7% →
Aix/Marseille : +6,1% ↑

DEMANDE PLACÉE

IDF : **1,638 M de m²**
-6 % sur un an
Régions : **949 229 m²**
-4,4 % sur un an

OFFRE DISPONIBLE

IDF : **6,25 M de m²**
+12 % sur un an
Régions : **2,14 M de m²**
+18,2 % sur un an

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

Taux de vacance moyen :
11,2 % IDF - 5,3 % QCA -
15,5 % La Défense - 6 % Régions

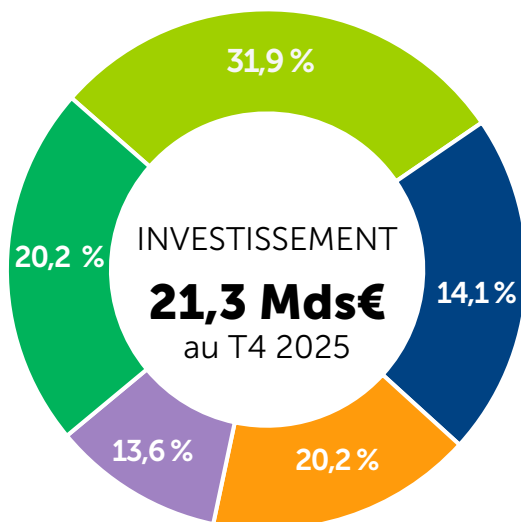
LOYER FACIAL MOYEN IDF

Seconde main : **429 €/m²**
Neufs ou restructurés : **450 €/m²**

LOYER PRIME

QCA : **1 230 €/m²€**
Lyon : **380 €/m²€**
Lille : **300 €/m²€**

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



Commerce 3 Mds €

soit 24 % sur un an

TAUX RENDEMENT PRIME

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

CONSOMMATION MÉNAGES

0,4 % ↓ sur un an

INFLATION

0,9 % ↓ sur un an

ÉVOLUTION DU POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES

0,60 % ↓ sur un an

PERFORMANCES

Commerce spécialisé (en chiffre d'affaires) : **-0,8 %** ↓
Commerce détail (en volumes vendus) : **-0,6 %** ↓

E-COMMERCE

Chiffre d'affaires commerce en ligne : **196,4 Mds**
Evolution chiffre d'affaires du commerce en ligne sur un an : **+7 %** ↑
Nombre de transactions en ligne : **3,2 M**

INDICE DE FRÉQUENTATION

Centres commerciaux : **0,6 %** ↓
Centres villes : **-1,6 %** ↓

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

+137,09 au T4 2025 ↑

EVOLUTION DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

+1,32 % sur un an ↑

Sources : INSEE, Procos, FACT, FEVAD.

Hôtellerie 2,9 Mds €

soit 9 % sur un an

PERFORMANCES HÔTELIÈRES

TAUX D'OCCUPATION

France : **67 %**
+0,7 points vs T3 2025
Île-de-France : **67 %**
0 points vs T3 2025
Paris : **80,2 %**
+5 points vs T3 2025
Régions : **64 %**
0 points vs T3 2025

PRIX MOYEN

France : **123,9 €**
Île-de-France : **95,9 €**
-8,7 % sur un an
Paris : **225 €**
-1,6 % sur un an
Régions : **100 €**
+2 % sur un an

RevPAR

France métropolitaine : **83 €**
Île-de-France : **64,2 €**
+9 % sur un an
Régions : **64,0 €**
+3,2 % sur un an
Paris : **180,8 €**
+4,7 % sur un an

Sources : ExtendAM, MKG Destination, In Extenso TCH.

Logistique et activités 4,3 Md€

soit -16 % sur un an

TAUX RENDEMENT PRIME FRANCE

Logistique +4,9% ↑
Locaux d'activités **5,25 %** →

DEMANDE PLACÉE FRANCE (>10 000 m²)

3,2 M de m²
-4 % sur un an

OFFRE DISPONIBLE

4,812 M de m²
+25 % sur un an

6,3 % de taux de vacance
près de **0,783 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**

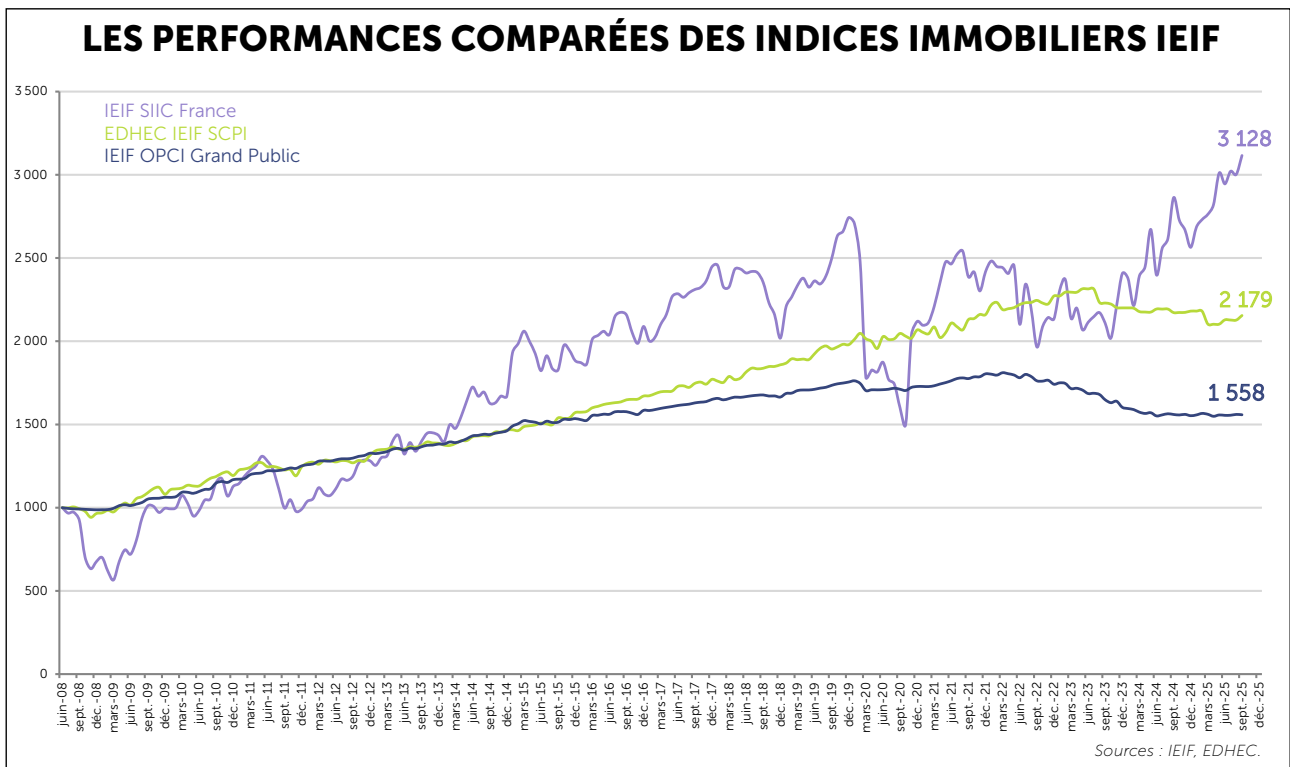
Sources : BNP Paribas RE, CBRE Research, JLL.

Les véhicules immobiliers

Chiffres clés au T4 2025

Par Patrick Boério, Analyste Senior, Pôle Véhicules immobiliers et Florian Vauthier

SCPI	OPCI Grand Public	Sociétés Civiles	SIIC
Véhicules 226	Véhicules 22	Véhicules 54	Véhicules -
Sociétés de gestion 56	Sociétés de gestion 15	Sociétés de gestion 29	Sociétés de gestion 21
Capitalisation 89 084,0 M€	Capitalisation 11 046,6 M€	Capitalisation 21 020,0 M€	Capitalisation 51 806,2 M€
Collecte nette annuelle 4 548,6 M€	Collecte nette annuelle - 1 289,6 M€	Collecte nette annuelle - 583,2 M€	Collecte nette annuelle 998,8 M€
Performance YTD -0,1 %	Performance YTD 0,4 %	Performance YTD 1,5 %	Performance YTD 19,7 %



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 janvier 2026 de l'étude « [Evolution 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 4^{ème} trimestre 2025. Vous y retrouverez :

- **Les chiffres clés et les perspectives économiques** : La croissance mondiale montre des trajectoires différenciées tandis que la zone euro bénéficie d'un soutien public accru. En France, la dynamique demeure fragile, sur fond de prudence des ménages, de tensions budgétaires et de conditions financières encore exigeantes, malgré l'assouplissement engagé par la BCE ; *une analyse rédigée par Florian Vauthier.*
- **Les chiffres clés des marchés immobiliers et l'analyse des différentes classes d'actifs** : L'investissement amorce un redressement mesuré, marqué par un rapprochement inédit des grandes classes d'actifs mais aussi par une fragmentation croissante selon les territoires et la qualité des immeubles. Le marché des bureaux reste sous pression, avec une vacance élevée en périphérie et une polarisation accrue autour des localisations prime. Le résidentiel évolue à deux vitesses : l'ancien se redresse progressivement tandis que le neuf demeure en difficulté. Le commerce s'inscrit dans un contexte de consommation prudente et de polarisation territoriale renforcée. La logistique confirme un atterrissage maîtrisé après le cycle exceptionnel post-crise sanitaire. Enfin, le tourisme et l'hôtellerie enregistrent une croissance modérée mais résiliente dans un contexte post-olympique. *Des synthèses rédigées par Rati Botchorichvili, Cassandra Coman, Soazig Dumont et Lina Mounir.*
- **Les chiffres clés et l'actualité des véhicules immobiliers** : Le marché des SCPI montre des signes de stabilisation, avec une collecte en redressement mais concentrée sur un nombre limité d'acteurs, tandis que le marché secondaire demeure sous tension. Les SIIC confirment une année de reprise pour l'immobilier coté français, soutenue par un mouvement de rattrapage boursier et une amélioration des indicateurs opérationnels, malgré un contexte de taux longs toujours surveillé. *Des analyses rédigées par Patrick Boério et Florian Vauthier.*

Nous vous retrouverons en mai pour notre prochain Tableau de bord du 1^{er} trimestre 2026.

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 24 personnes, dont 7 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