



**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

# Le marché français de l'immobilier tertiaire

## T1 2026

MAI 2026



# Contacts



**Sébastien de Vanssay**  
*Directeur Général*  
BPCE Solutions immobilières

[sebastien.devanssay@bpce.fr](mailto:sebastien.devanssay@bpce.fr)



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

[beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr](mailto:beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr)



**Dimitri Philippon**  
*Directeur Investissement & Agence*  
BPCE Solutions immobilières

[dimitri.philippon@bpce.fr](mailto:dimitri.philippon@bpce.fr)



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

[philippe.taravella@bpce.fr](mailto:philippe.taravella@bpce.fr)

# BPCE Solutions immobilières

## Un Pôle Etudes & Recherche en synergie avec nos trois départements



### EVALUATION & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'évaluation des immeubles, du conseil et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, **pour tous types d'actifs immobiliers.**



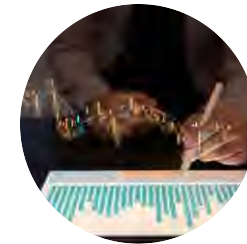
### INVESTISSEMENT & AGENCE

Conseil pour la vente en bloc et l'acquisition d'immeubles ou portefeuille **d'immeubles tertiaires, résidentiels et d'hôtellerie.** Location et vente de bureaux vides aux utilisateurs.



### RÉSIDENTIEL

Un vaste choix d'investissements élaborés avec les opérateurs immobiliers et les propriétaires institutionnels pour les clients particuliers des **Banques Populaires** et des **Caisses d'Epargne.**



### ÉTUDES & RECHERCHE

Accompagner les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos départements, sur les différents marchés.

# Sommaire

<u>01 – Contexte économique français</u> .....	<b>6</b>
<u>02 - Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation</u> .....	<b>12</b>
<u>03 - Le marché immobilier tertiaire en régions</u> .....	<b>23</b>
<u>05 - Le marché locatif des bureaux en Île-de-France</u> .....	<b>29</b>
<u>06 - La durabilité en immobilier</u> .....	<b>43</b>
<u>07 - Le marché des commerces en France</u> .....	<b>53</b>
<u>08 - Le marché de l'industriel en France</u> .....	<b>58</b>

---

**Rédaction :**  
**Béatrice de Quinsonas Drouas,**  
*Directrice de la Recherche*  
BPCE Solutions immobilières

# Introduction



Malgré les incertitudes de ces dernières années, **les investisseurs se montraient davantage optimistes en tout début d'année, ce qui s'est illustré par une prime de risque en reconstitution en février.** Début mars, un nouveau conflit est venu déstabiliser **l'équilibre fragile de nos marchés, obligeant les investisseurs à s'adapter, sans réelle visibilité sur la fin de celui-ci.**

Cet événement a impacté très rapidement le marché immobilier ce qui s'est traduit par un **nouveau ralentissement des volumes investis et de la demande placée.** Ainsi, le premier trimestre atteint les **1,9 milliard d'euros investi** en immobilier tertiaire, soit **le plus mauvais premier trimestre enregistré depuis 2019.**

**Toutes les classes d'actifs sont pénalisées par le ralentissement,** avec des baisses comprises entre 35% pour le commerce, et 64% au plus fort, pour la logistique en France. Le bureaux et l'activité enregistrent des baisses de 50% et de 59% respectivement par rapport au premier trimestre de l'année dernière. **L'Île-de-France et les régions enregistrent des baisses similaires** de leurs montants investis avec -47% et -49% respectivement.

Globalement, **le marché francilien a été porté par les transactions supérieures à 100 millions d'euros,** représentant 73% des montants investis sur ce premier trimestre, **illustrant un marché plutôt tourné vers l'échange de trophy asset dans Paris QCA.** Ainsi, si d'autres transactions importantes sont attendues dans l'année et devraient alimenter davantage les volumes à l'investissement, reste à savoir si

le conflit se résoudra plus ou moins rapidement, et ainsi les conséquences à plus long terme en immobilier.

Si la tendance était à la stabilisation des **taux de rendement,** notamment pour les actifs Prime, une **nouvelle correction a été actée ce trimestre et pourrait perdurer sur les mois à venir,** notamment pour le bureau et la logistique. La **prime de risque en immobilier s'établit à 47 pb au 30 avril** et doit, à nouveau, se reconstituer pour davantage de dynamisme à l'investissement.

Quant au marché locatif des bureaux franciliens, **seuls 368 000 m<sup>2</sup> ont été placés, un résultat à peine au dessus de 2021** (363 000 m<sup>2</sup>) qui avait été le **pire premier trimestre enregistré pour le marché des bureaux en IDF.** Ce ralentissement nous laisse anticiper un niveau entre **1,4 et 1,6 million de m<sup>2</sup> placés en 2026.**

En parallèle, **l'offre continue d'augmenter avec 6,3 millions de m<sup>2</sup> disponibles** (+9% vs T1 2025), dont 70% de seconde main, et le taux de vacance francilien s'établit à 11,4%, en hausse de 100 pb sur un an. **Le délai d'absorption théorique est de 4 ans minimum pour l'Île-de-France,** oscillant entre 2 ans à Paris et **6 ans pour le Croissant Ouest ou encore la Première et Deuxième couronnes,** illustrant une **suroffre de bureau.**

Quant à la **durabilité en immobilier,** il s'agit d'un enjeu opérationnel pour tous les acteurs de l'immobilier. Les réglementations sont contraignantes. Un projet de loi de simplification a justement été adopté par le Sénat le 15 avril dernier, assouplissant le dispositif ZAN.

# Contexte économique français

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2026

MAI 2026

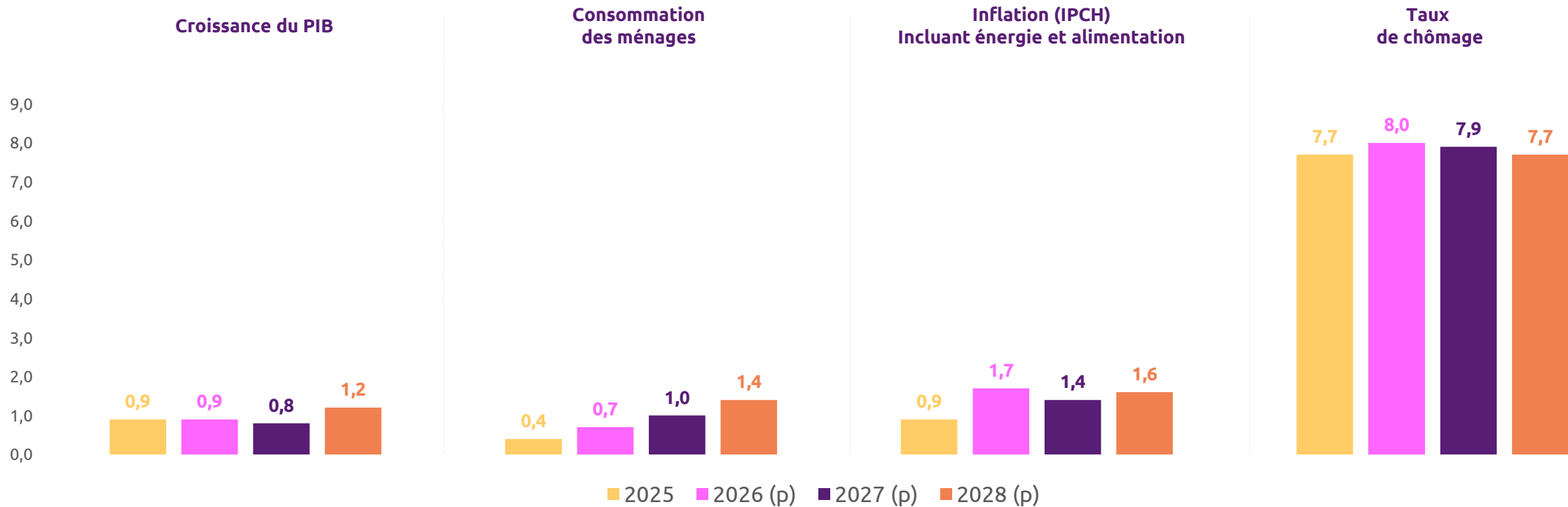
2024



# Chiffres clés et prévisions en France

## Le PIB révisé en légère baisse pour 2026 en raison du contexte géopolitique

### Indicateurs économiques | France, en %



# Zoom sur la croissance du PIB et l'inflation

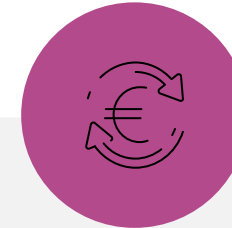
## Des projections économiques encore « optimistes »



Le début de l'année 2026, dans la continuité de fin 2025, enregistre une activité plutôt résiliente. **En raison du contexte géopolitique et de son impact sur le prix de l'énergie, le PIB français a été revu en légère baisse pour 2026 (0,9% au lieu de 1%).** Il s'agit d'une projection encore **optimiste** qui se base sur une résolution plutôt rapide du conflit.

Dans le cas de scénario plus **défavorable, la croissance serait fortement revue à 0,6%**, au lieu de 0,9%, voire 0,3% dans le scénario le plus défavorable.

Le conflit pèsera également sur la consommation des ménages, mais elle resterait positive grâce au bon démarrage des deux premiers mois de l'année.



Après une inflation de 0,9% en 2025, celle-ci remonterait en 2026 à 1,7% en moyenne annuelle, impact direct de **la forte hausse des prix de l'énergie.**

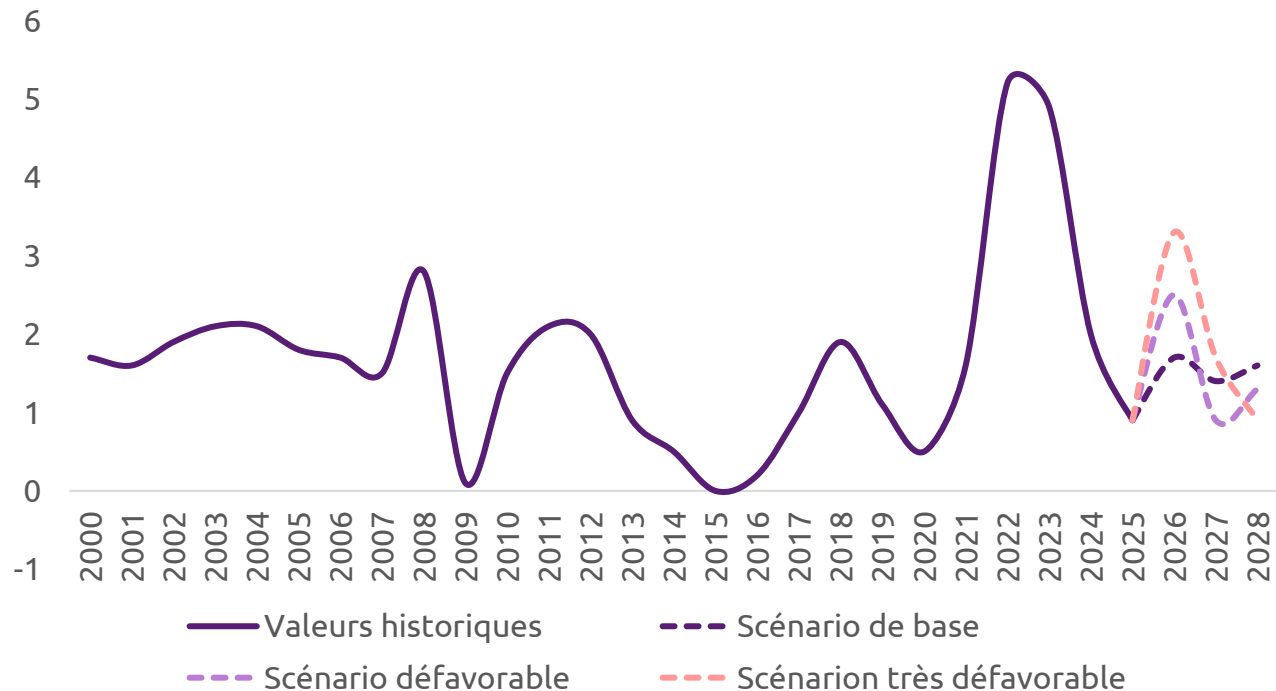
L'inflation serait ensuite moins importante, de 1,4% en 2027, puis de 1,6% en 2028 en raison d'une hausse des prix des services.

**Dans le cas d'un scénario plus défavorable, l'inflation pourrait atteindre jusqu'à 2,5% voire 3,3% en 2026,** impactant la consommation, l'investissement des ménages et des entreprises, ainsi que les exportations.

# Les scénarii pour l'inflation

## Une crise similaire à 2022 ?

### Evolution de l'inflation en France : (en %)



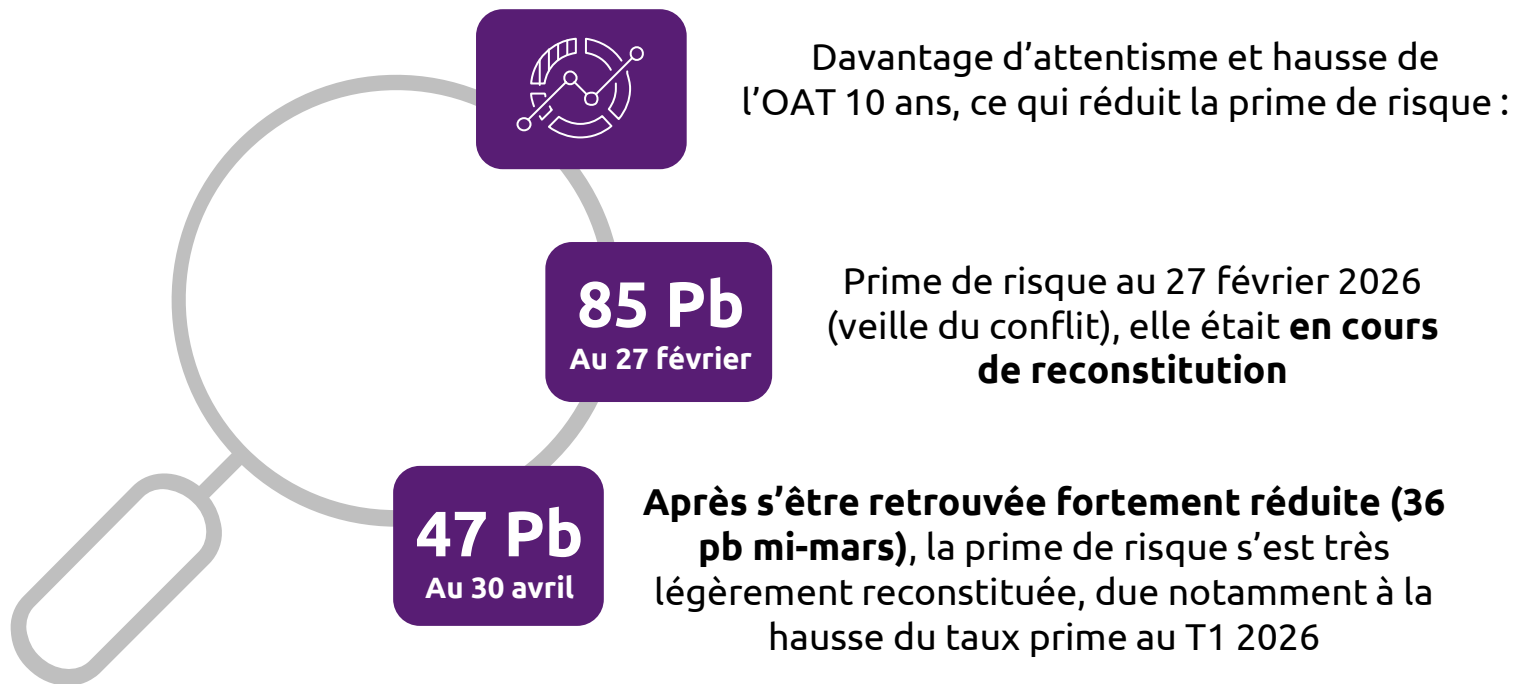
L'inflation en 2026 devrait connaître une hausse moins importante, en France, que celle observée en 2022 (début de la guerre en Ukraine) pour plusieurs raisons :

- En 2022, un terrain inflationniste existait déjà, à la suite de la réouverture de l'économie mondiale après la crise sanitaire ;
- Par ailleurs, la production d'électricité en France était réduite par l'arrêt de plusieurs centrales nucléaires, mais le pays est aujourd'hui à nouveau exportateur net d'électricité ;
- Le marché était moins préparé à des hausses de taux pour contrer l'inflation.

Cependant, si l'optimisme peut encore être possible, celui-ci pourrait s'effacer si le conflit venait à s'inscrire dans la durée.

# Inflation et hausse des taux

## Quel impact sur l'immobilier d'entreprise ?



### Définition de la prime de risque

La prime de risque représente la rémunération du risque pris lors de l'investissement immobilier par rapport au taux sans risque.

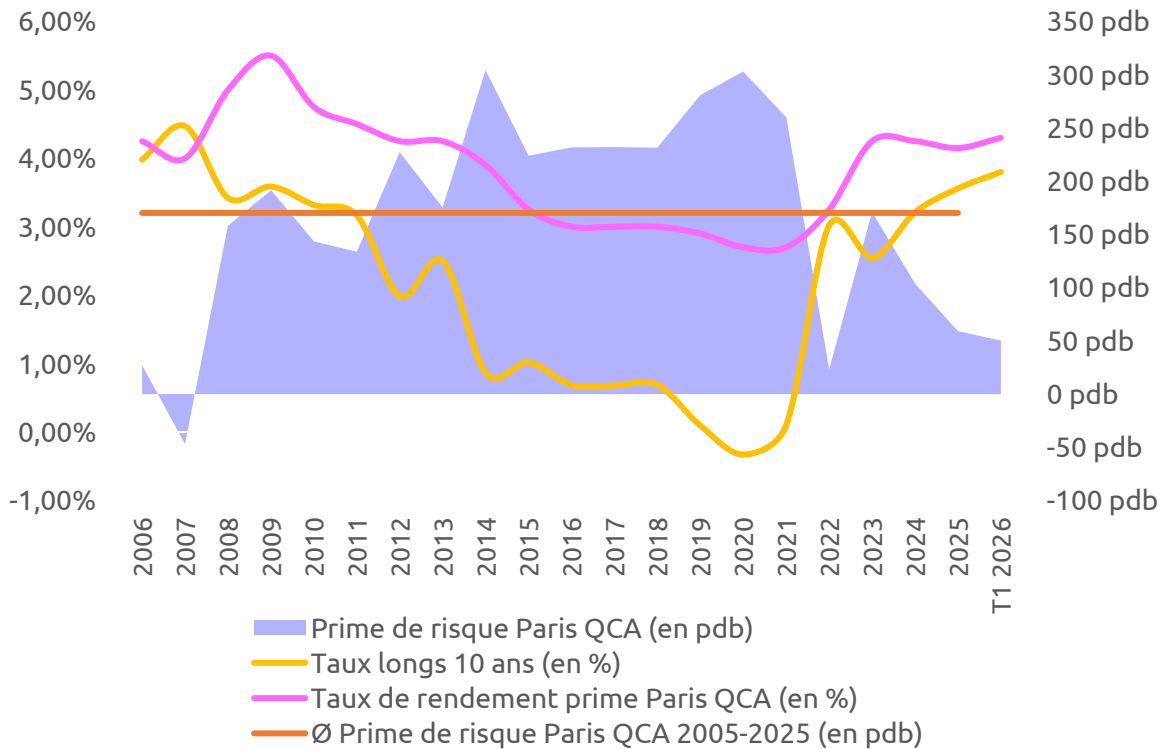
Elle se compose :

- du risque systématique, qui intègre l'environnement macro-économique ;
- du risque d'illiquidité, qui reflète l'environnement financier et le temps nécessaire à l'acquisition ;
- du risque opérationnel, inhérent à l'acquisition d'un immeuble en particulier, dans son environnement spécifique (équilibre offre/demande sur la zone de marché, situation locative, obsolescence).

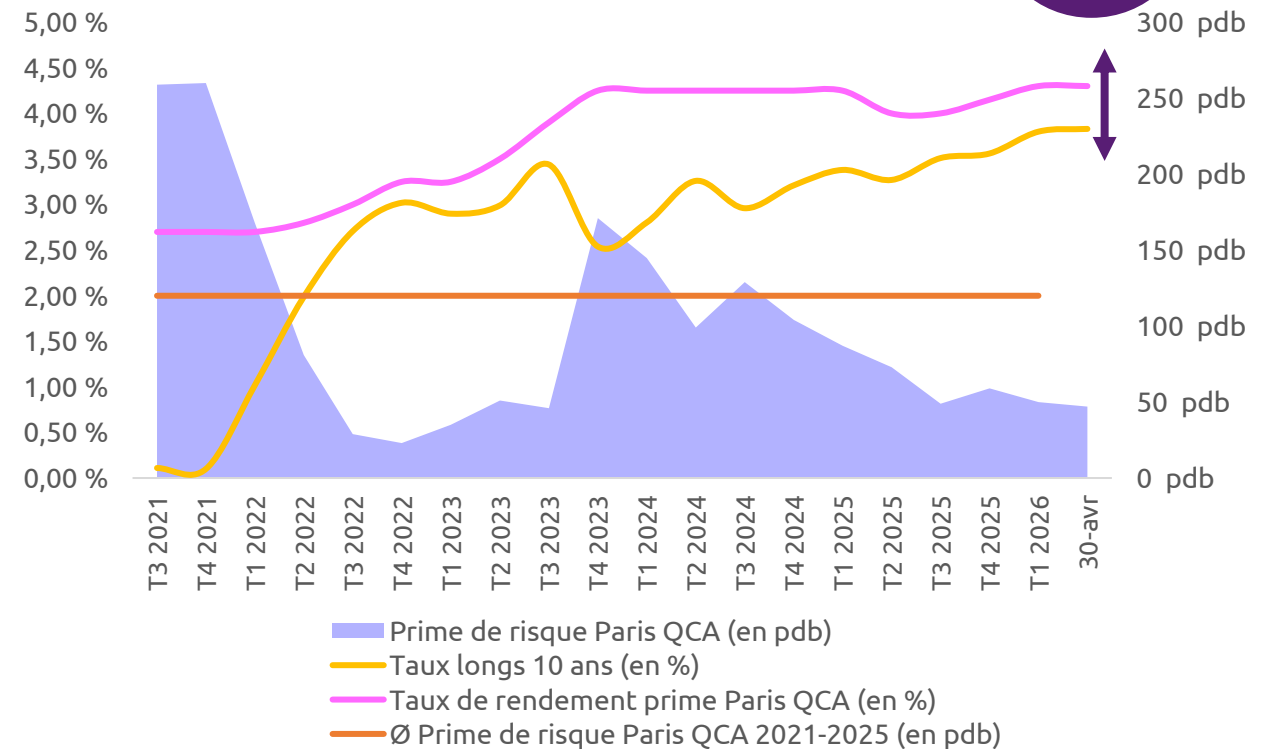
# Prime de risque autour de 50 pb au 30 avril

Une prime de risque bien en-dessous du seuil des 150 pb, limitant la reprise des investissements

Évolution de la prime de risque depuis 2006



Zoom par trimestre : évolution de la prime de risque



**47 pb**  
au 30 avril



# Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2026

MAI 2026



# Chiffres clés T1 2026

**1,9 Md €**  
investi en France  
en immobilier  
d'entreprise (hors  
hôtellerie)

**-48%**  
vs T1 2025

**69 %**  
réalisés  
en Île-de-France

VS  
**68%**  
au T1 2025

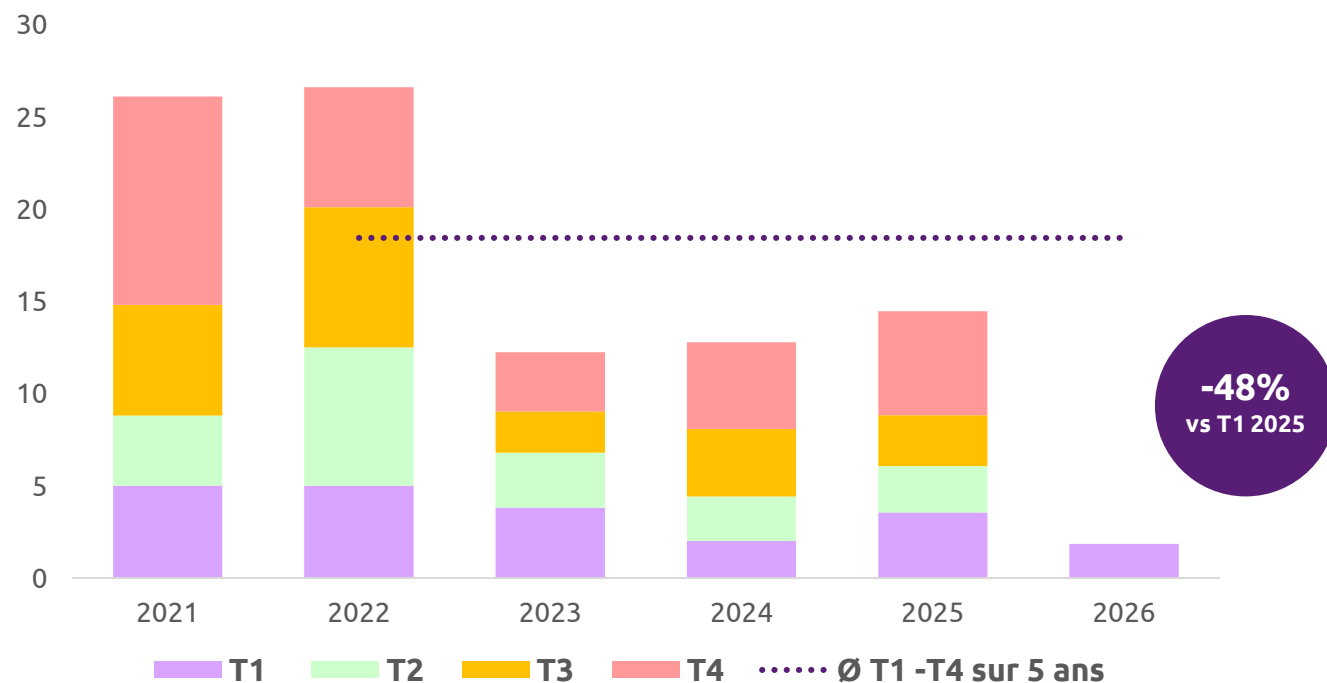
**4,30 %**  
Taux Prime  
Bureaux Paris QCA

**+15 pb**  
vs T4 2025

# Marché de l'investissement en France

**Le plus bas premier trimestre de ces cinq dernières années  
-48% des volumes par rapport au T1 2025**

**Évolution des volumes tertiaires investis en France par trimestre**  
(tous produits tertiaires hors hôtellerie, en milliards d'euros)



**Prévisions annuelles des volumes investis en France**  
(tous produits tertiaires hors hôtellerie, en milliards d'euros)

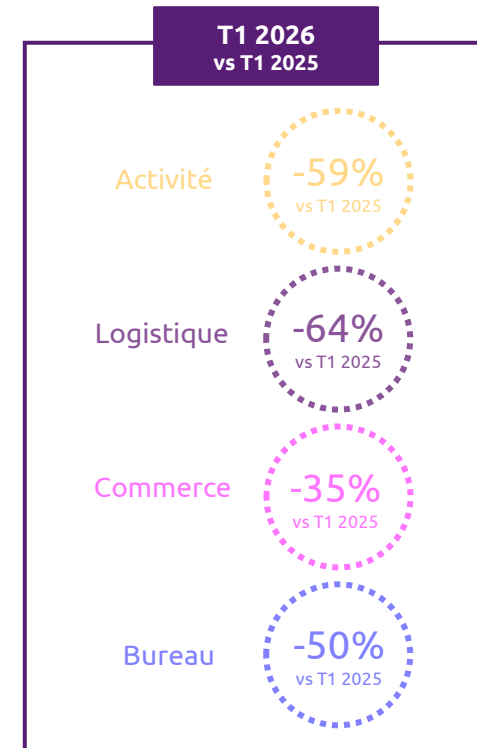
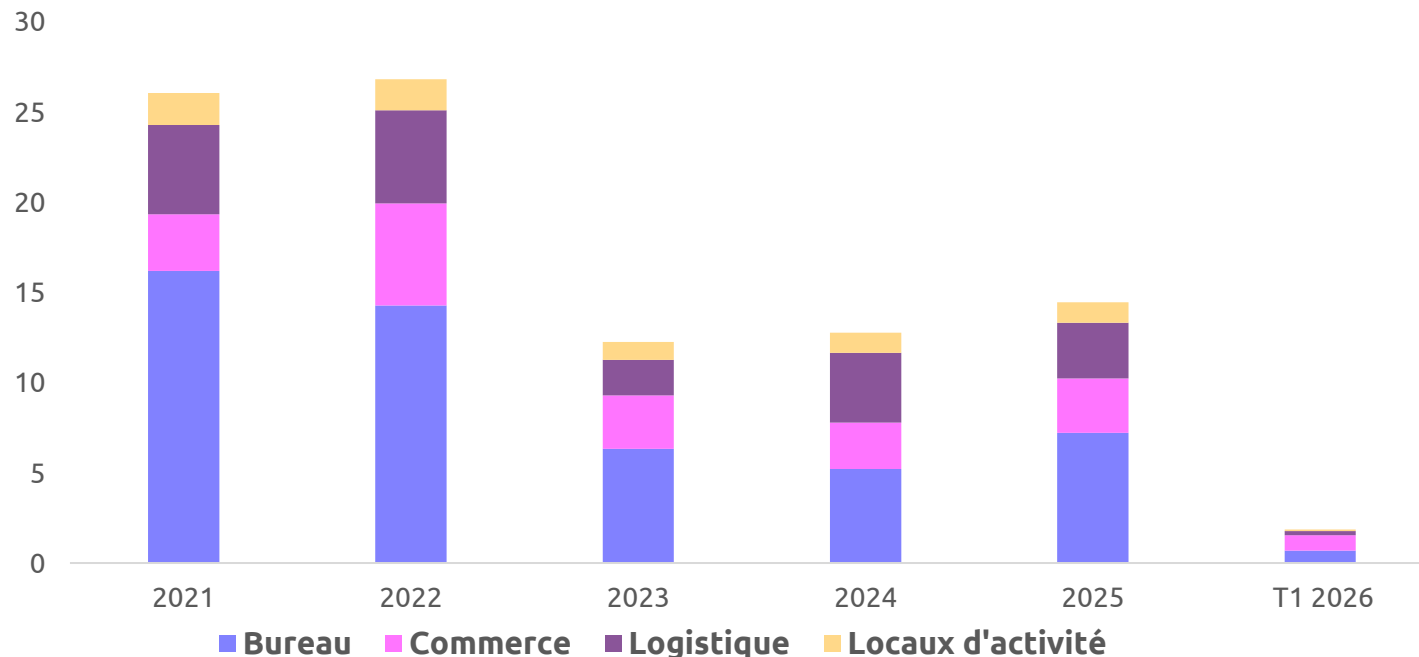


*\* Prévion susceptible d'évoluer en fonction du contexte géopolitique.*

# Marché de l'investissement - France

**Baisse généralisée sur toutes les classes d'actifs, moindre baisse pour les commerces. Le bureau et le commerce concentrent 83% des volumes investis au T1 2026**

**Répartition des volumes tertiaires investis en France**  
(par typologie d'actifs, en milliards d'euros)

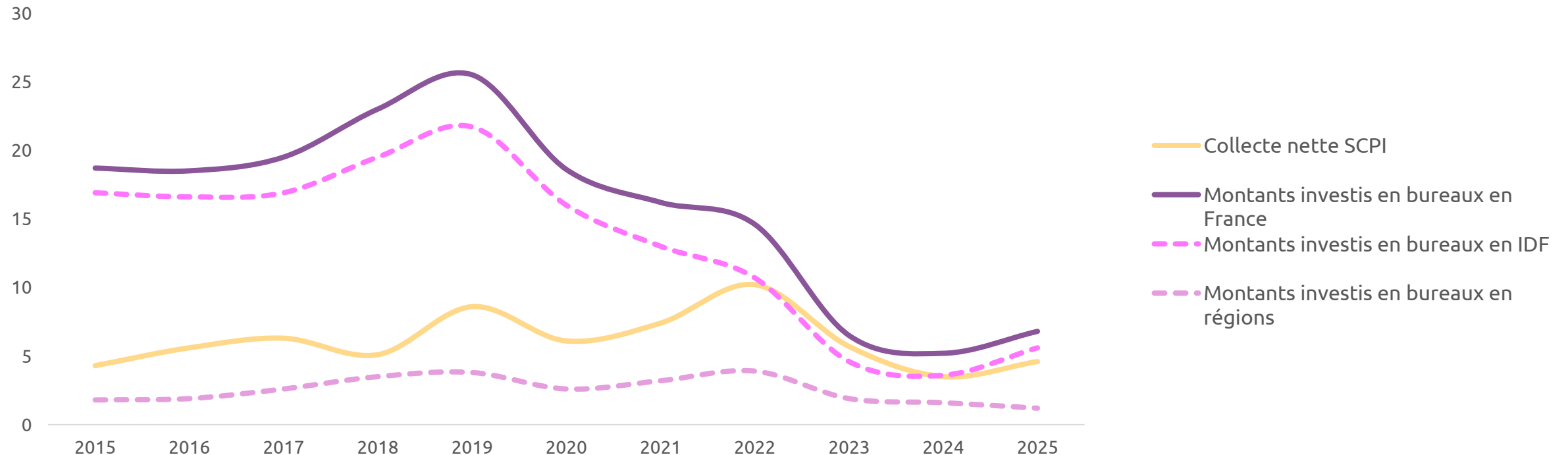


# Collecte des SCPI

**Le contexte incertain pénalise la collecte des SCPI, acteurs emblématiques du marché immobilier. Une baisse ressentie malgré une légère reprise en fin d'année 2025.**

## Collecte nette des SCPI depuis 2015 et montants investis en bureaux en France

En Mds €



# Variabilité des SCPI

## Une collecte moins importante, couplée à une exposition en bureaux, impacte leur liquidité

Actuellement, plusieurs SCPI suspendent la variabilité du capital de leur SCPI, décryptage :

### SITUATION NORMALE

#### INVESTISSEURS ENTRANTS

Souscription de nouvelles parts

#### INVESTISSEURS SORTANTS




Demande de retrait  
Rachat par la SCPI

Le capital augmente / diminue en fonction des entrants et sortants  
**C'est la variabilité active**

### SITUATION DE TENSION

(nombre de retraits trop élevés, situation actuelle)

#### SUSPENSION PROVISOIRE DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

-  Plus de souscriptions (création de parts)
-  Plus de rachat par la SCPI (retraits suspendus)
-  Le capital devient temporairement fixe, **moins liquide** dans le but de protéger le capital et les intérêts des associés à long terme



#### Alternative : Marché secondaire

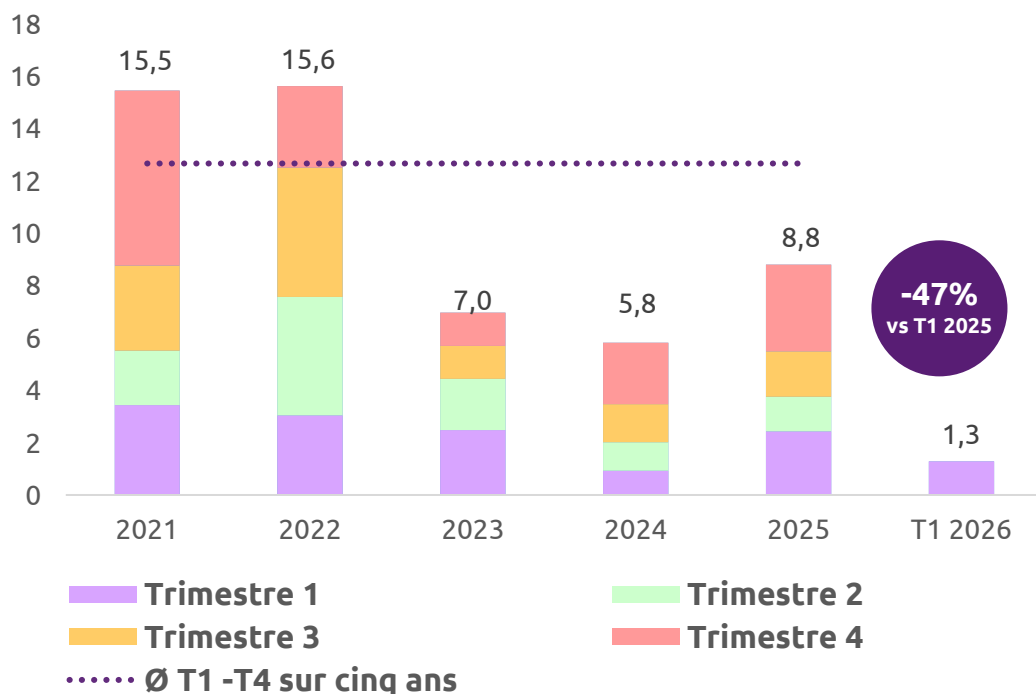
- Transactions directes entre associé vendeur et associé acheteur
- La SCPI ne rachète pas et le nombre total de part ne change pas
- Le prix dépend du marché : inférieur au prix officiel de la part (décotes estimées entre 20 et 30% voire 50%)

# Marché de l'investissement – Zoom Île-de-France

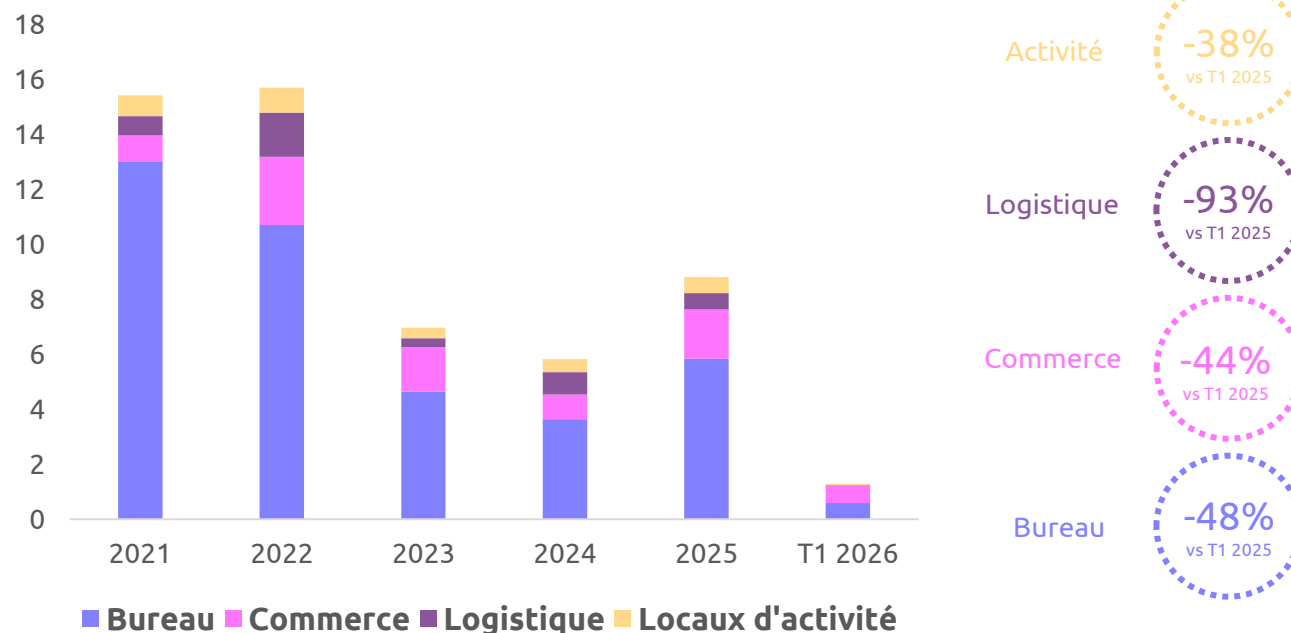
En Île-de-France, la baisse est similaire à celle du niveau national

La logistique recule le plus avec seulement 6 millions investis au T1

**Évolution des volumes tertiaires investis en Île-de-France**  
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



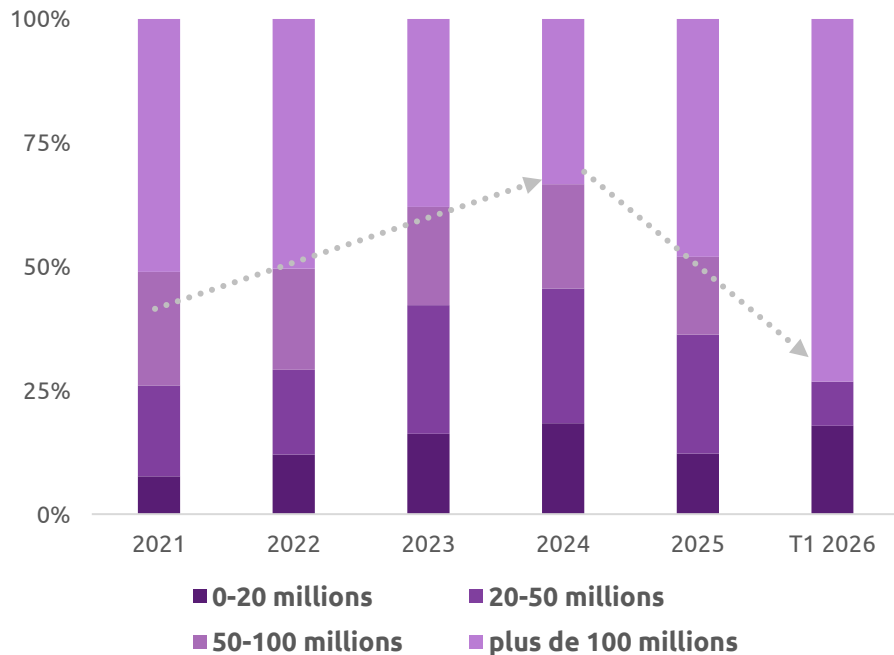
**Répartition des volumes tertiaires investis en Île-de-France**  
(par typologie d'actifs, en milliards d'euros)



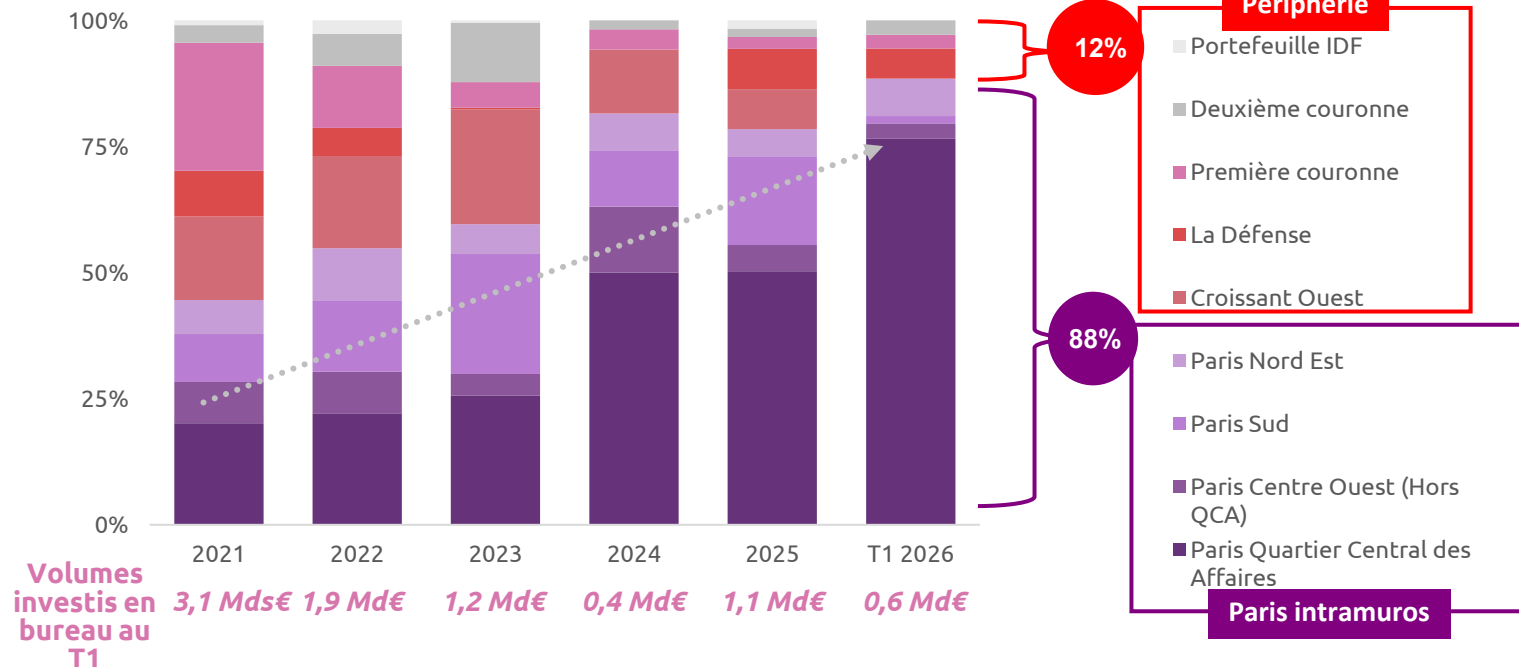
# Marché de l'investissement – Zoom Île-de-France

Un des plus bas premiers trimestres pour les bureaux en IDF, alimenté principalement par des acquisitions d'actifs emblématiques avec Paris QCA qui capte 77% des volumes

**Évolution des volumes investis, en Île-de-France par montant**  
(tous produits tertiaires, en %)



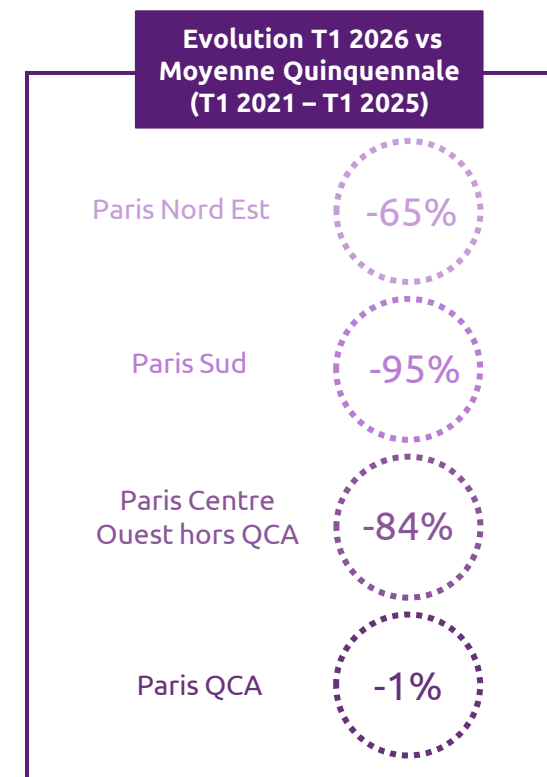
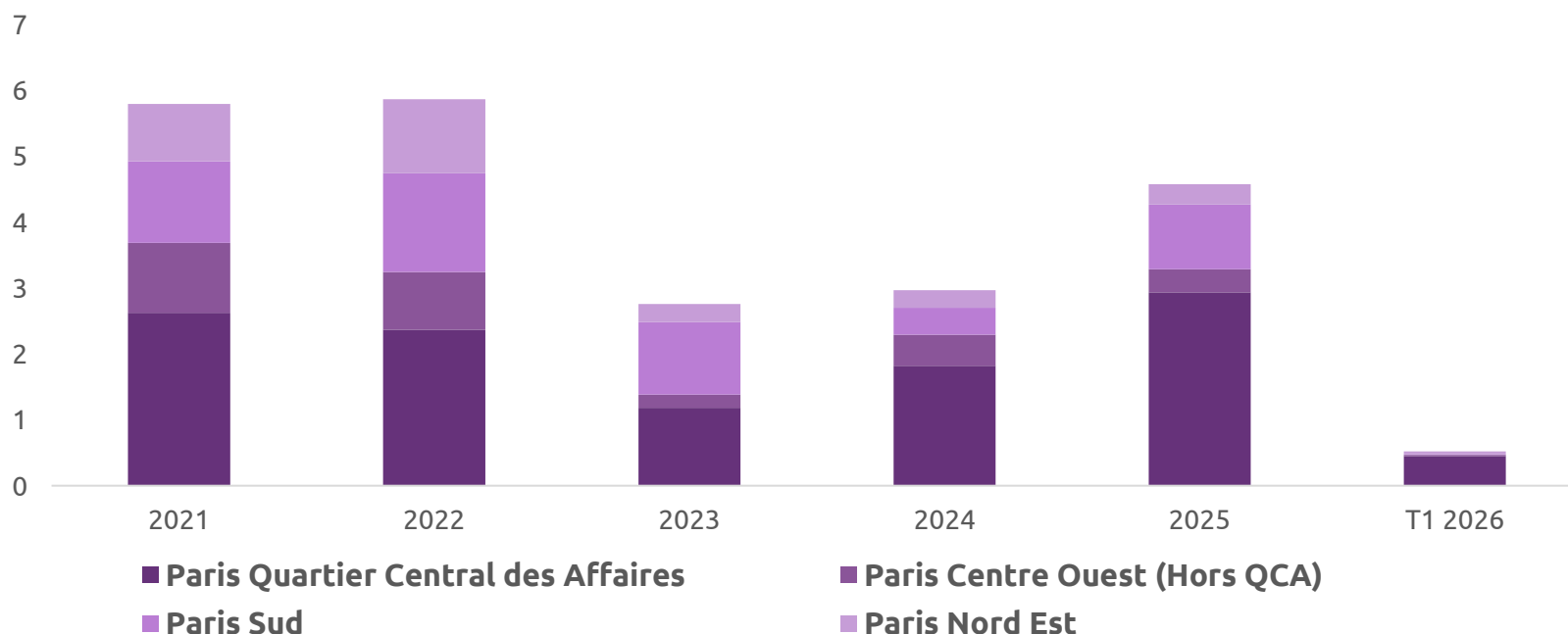
**Évolution des volumes investis en bureau, en Île-de-France, par secteur**  
(en %)



# Marché de l'investissement – Zoom bureaux parisiens

Paris QCA se maintient en termes de volumes grâce à la vente de quelques actifs emblématiques, tandis que l'investissement sur le reste des secteurs est atone

Évolution des volumes investis en bureau parisien, par secteur  
(en milliards d'euros)



# Grandes transactions tertiaires de début 2026

T1



**Commerces**  
**BHV Marais**  
**Paris 04**

**Acquéreur :** Brookfield Asset Management

**Cédant :** Galeries Lafayette

**Surface :** 1 200 m<sup>2</sup>

**Montant :** 300 M €

**Type de deal :** Value-Add

T1



**Bureaux**  
**83 Marceau - 75008**  
**Paris 08**

**Acquéreur :** HINES

**Cédant :** SFL Colonial

**Surface :** 9 700 m<sup>2</sup>

**Montant :** 243 M €

**Type de deal :** Core

T1



**Bureaux**  
**46 NDV**  
**Paris 02**

**Acquéreur :** Barings

**Cédant :** CNP Assurances

**Surface :** 8 200 m<sup>2</sup>

**Montant :** 110 M €

**Type de deal :** Value-Add

AVRIL



**Bureaux**  
**Magnetik**  
**1-11 boulevard Romain Rolland**  
**Paris 14 / Montrouge**

**Acquéreur :** Batipart Europe / Sofidy

**Cédant :** LaSalle IM / J.P Morgan AM

**Surface :** 34 000 m<sup>2</sup>

**Montant :** 130 M€

**Type de deal :** Core +

# Tendances de marché T1 2026

## 1,9 Md € : Investissements France au T1 2026

En France, le montant d'investissement pour le premier trimestre de l'année 2026 a atteint 1,9 milliard d'euros. Ce résultat est en baisse de 48% par rapport à la même période sur l'année précédente, et éloigné de la moyenne 5 ans des T1 (3,9 Mds €). **C'est ainsi le plus mauvais premier trimestre enregistré en France depuis 2019.** Dans le détail, toutes les classes d'actifs souffrent de cette baisse, plus marquée pour la logistique (-64%) et dans une moindre mesure pour les commerces (-35%), avec un impact potentiel sur le prix des actifs.

L'Île-de-France enregistre 1,3 milliard d'euros sur ce premier trimestre, en baisse de 47% par rapport à l'année précédente et en deçà de sa moyenne 5 ans.

## 4,6 Mds € : Collecte nette des SCPI en 2025

En 2025, la collecte nette des SCPI est de 4,6 milliards d'euros, soit une hausse de 29% par rapport à 2024.

Pour autant, face à l'incertitude, certaines SCPI enregistrent plus de demandes de retrait que de souscription.

Ainsi, certaines SCPI ont choisi de suspendre la variabilité de leur capital, rendant l'échange de leurs parts possible via un marché secondaire (transactions directes entre associés). Cette situation entraîne des cessions avec d'importantes décotes, entre 20 et 30% voire 50%.

## 47 pb : Prime de risque au 30 avril 2026

Sur un an, l'OAT est en hausse et passe de 3,38% fin T1 2025 à 3,80% fin T1 2026.

Dans le même temps, le taux de rendement prime Paris QCA est remonté au T1 de 15pb et s'établit à 4,30%, permettant une très légère reconstitution de la prime de risque.

Une reconstitution en cours, qui est nécessaire, la prime de risque s'étant retrouvée fortement réduite à la suite du conflit au Moyen-Orient (36 pb mi-mars).

Cependant, la prime de risque reste très contractée, autour de 50 pb, et doit se reconstituer bien davantage.



**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

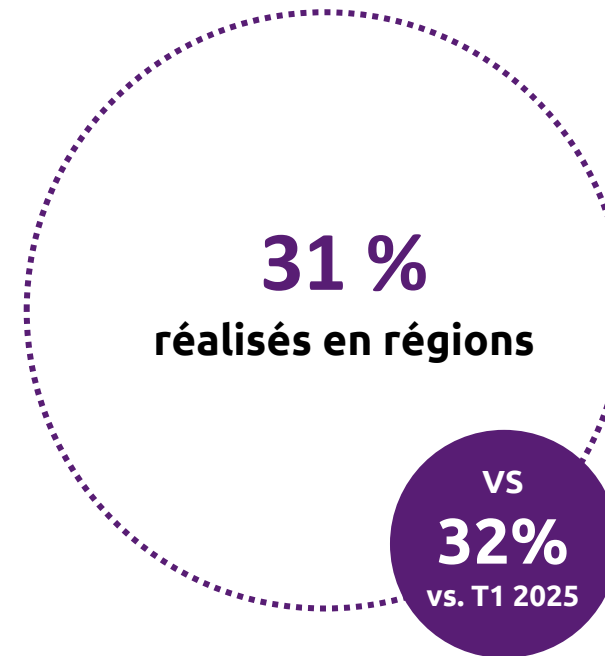
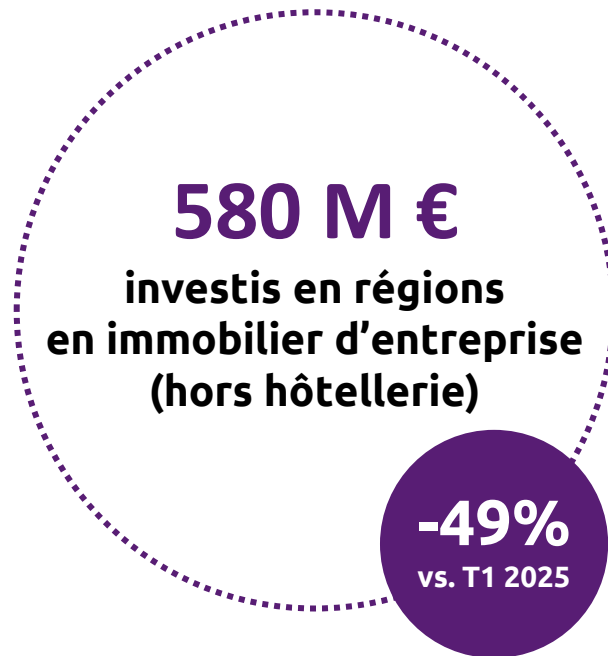
# Le marché immobilier tertiaire en régions

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2026

MAI 2026



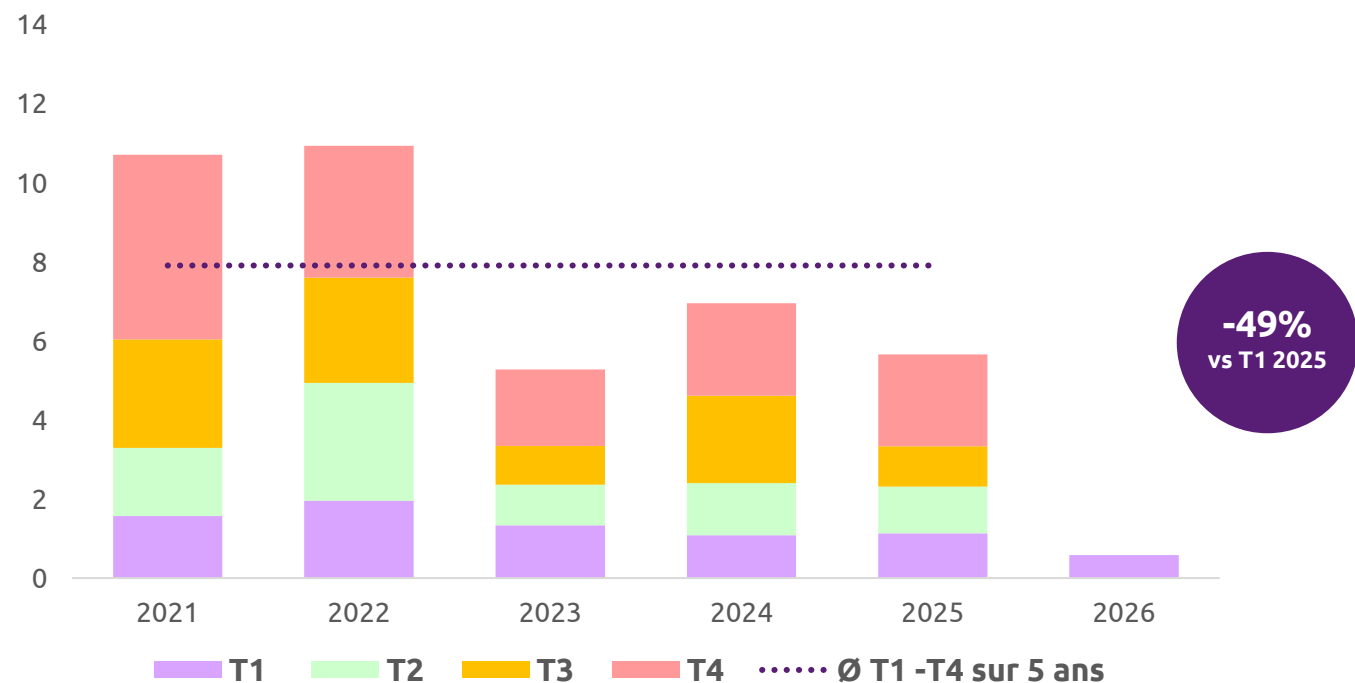
# Chiffres clés T1 2026



# Volume total de l'investissement en régions

Des montants investis en très net recul au T1 2026, éloignés des performances passées

**Évolution des volumes tertiaires investis en régions par trimestre**  
(tous produits tertiaires, en milliards d'euros)



**Bureaux**  
**Immeuble Hélios**  
**Villeneuve d'Ascq (Lille)**  
Surface : 9 200 m<sup>2</sup>  
Montant : 21 M€

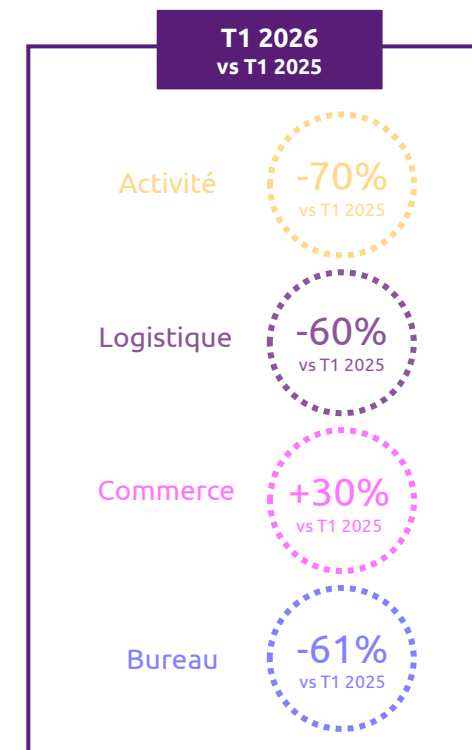
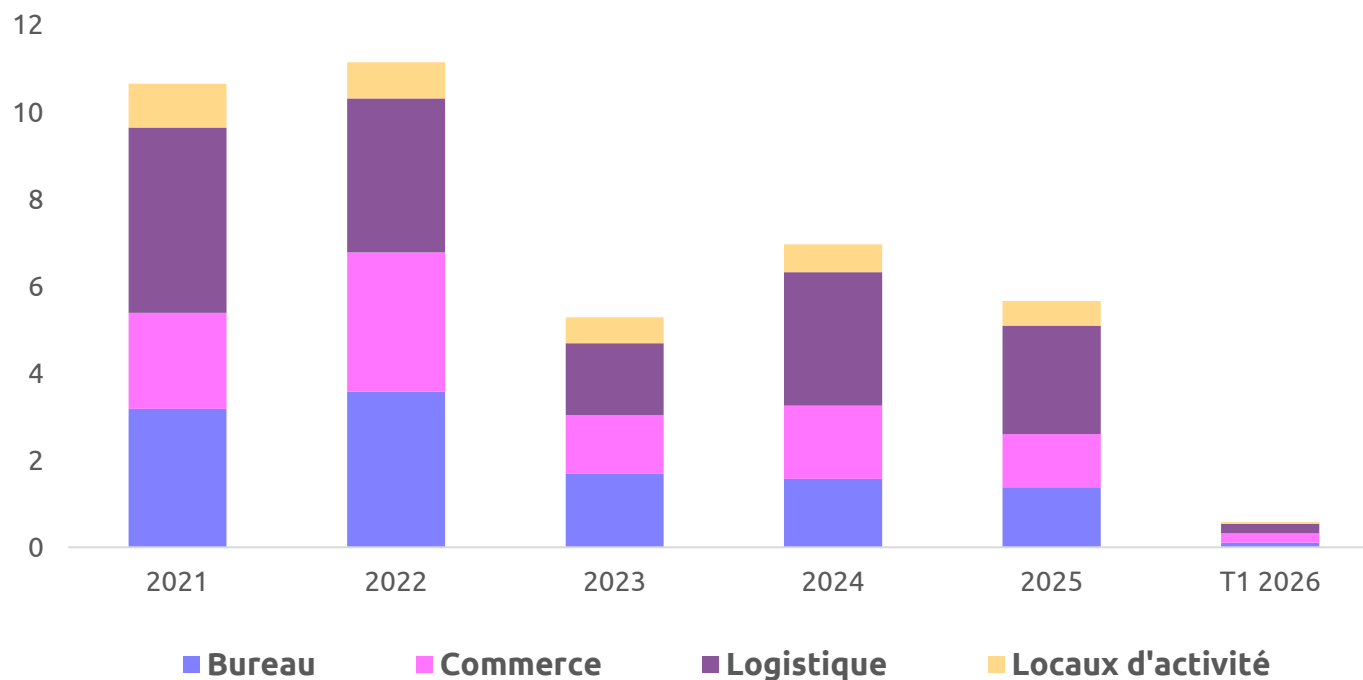


**Commerce**  
**Centre commercial Aushopping**  
**Amiens**  
Surface : 41 000 m<sup>2</sup>  
Montant : 70 M€

# Investissement en régions par typologie d'actifs

Le commerce et la logistique représentent les  $\frac{3}{4}$  des volumes investis sur le T1

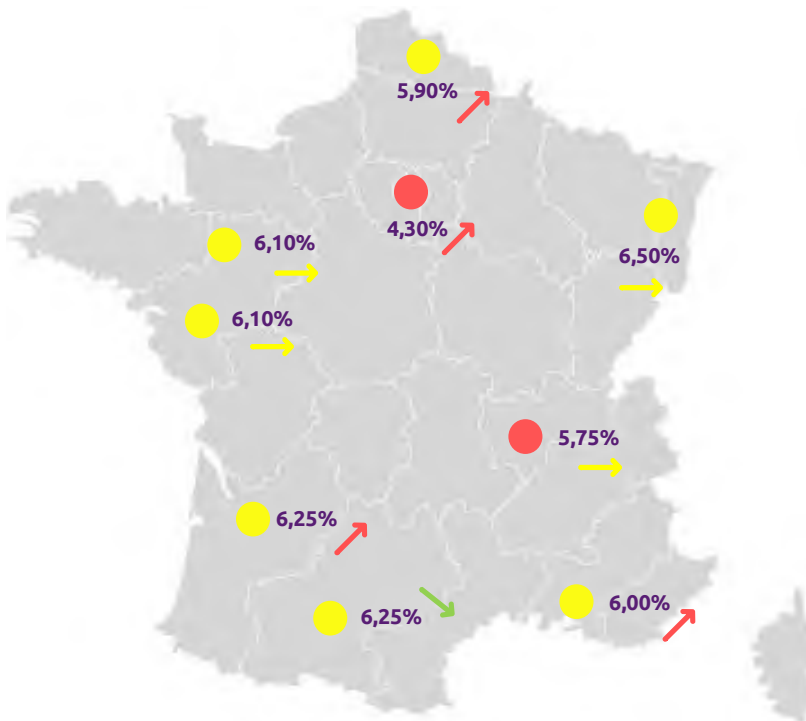
**Répartition des volumes tertiaires investis en régions**  
(par typologie d'actifs, en milliards d'euros)



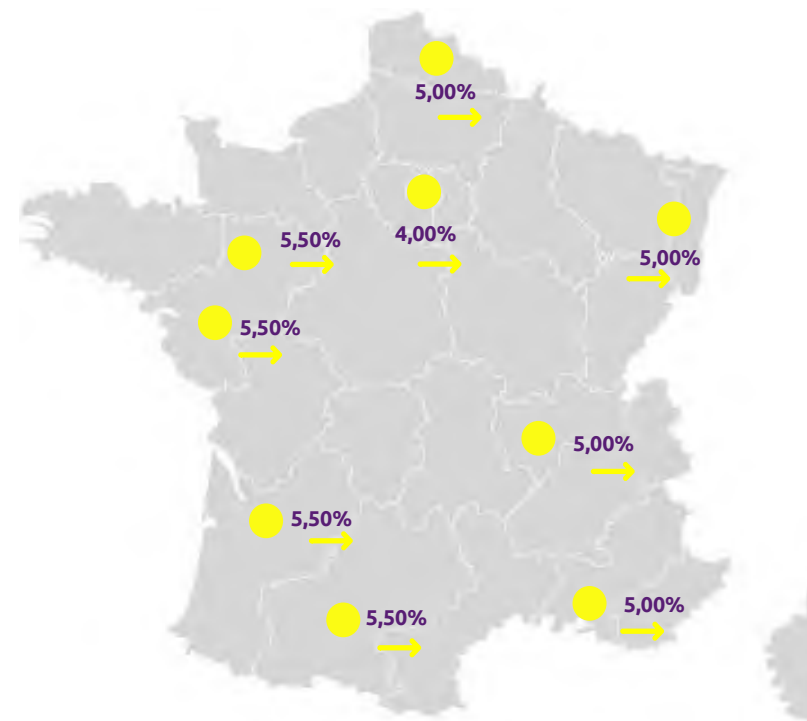
# Evolution des taux Prime en régions

Des corrections de valeur pour le prime en bureaux dans certaines métropoles  
Stabilisation des valeurs pour les pieds d'immeuble

Taux Prime des bureaux  
T1 2026



Taux Prime des commerces en pieds d'immeuble  
T1 2026



Evolution annuelle des taux Prime au T1 2026

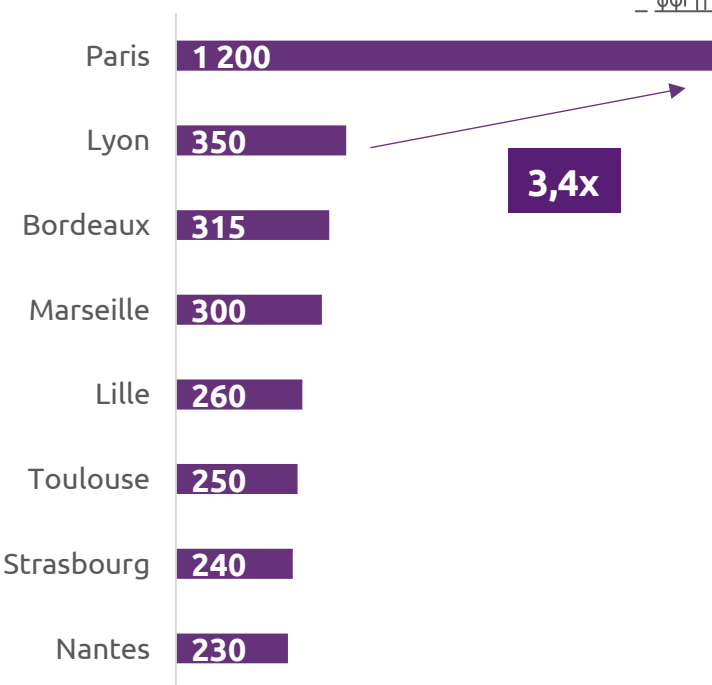


Evolution trimestrielle des taux Prime au T1 2026

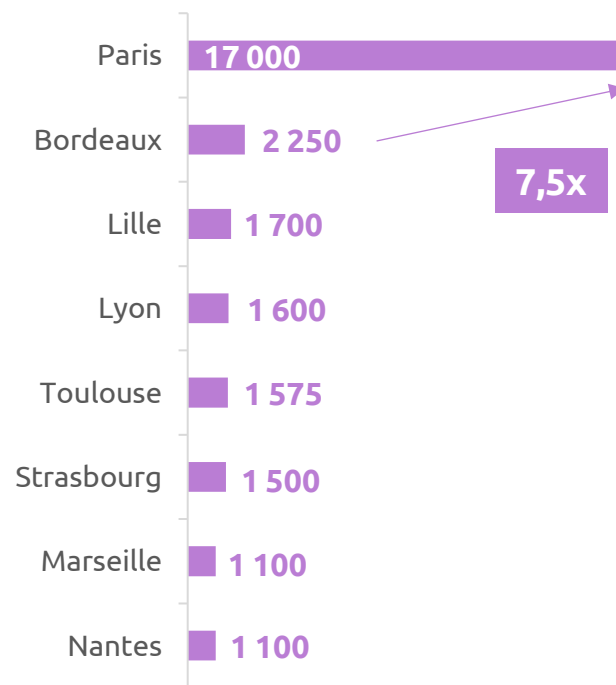
# Loyers Prime et Secondaires par ville

Des écarts importants entre Paris et certaines métropoles régionales pour les bureaux et les commerces

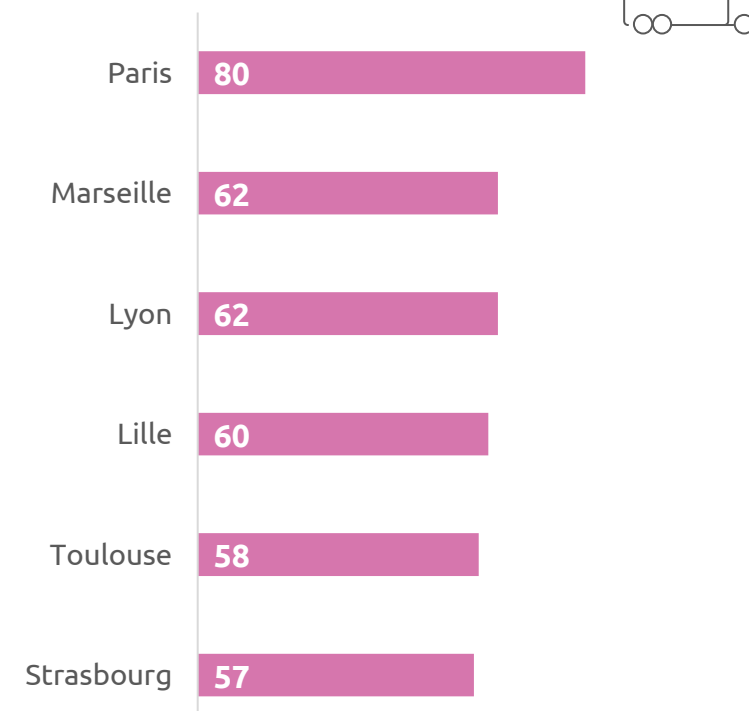
## Loyers des bureaux français Prime | T1 2026



## Loyers des commerces français Prime | T1 2026



## Loyers des entrepôts français Prime | T1 2026





**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

# Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2026

MAI 2026

# Chiffres clés T1 2026

L'association ralentissement de la demande placée  
et hausse de l'offre se poursuit

**368 000 m<sup>2</sup>**  
placés au T1 2026  
en Île-de-France

**-15%**  
vs T1 2025

**6,3 millions m<sup>2</sup>**  
disponibles au T1 2026  
en Île-de-France

**+9%**  
vs T1 2025

**11,4 %**  
de vacance au T1 2026  
en Île-de-France

**+100 pb**  
vs T1 2025

**1 200 €/an/m<sup>2</sup>**  
Loyer moyen  
Prime  
Paris QCA

**+12%**  
vs T1 2025

# Marché locatif des bureaux en Île-de-France

**368 000 m<sup>2</sup> : demande placée au T1 2026**

**Le marché locatif des bureaux en Île-de-France connaît un début d'année 2026 difficile.** Le ralentissement, déjà visible depuis 2023, s'accroît sous l'effet des nouvelles incertitudes géopolitiques, accentuant l'attente des entreprises.

Ainsi seulement **368 000 m<sup>2</sup>** ont été placés sur le premier trimestre de l'année, soit **le plus bas trimestre enregistré depuis 2021** en recul de 15% par rapport à la même période l'année précédente.

**Les signatures sur des actifs de grandes surfaces se sont montrées particulièrement timides et ont plutôt profité à la périphérie parisienne sur ce début d'année.**

**6,3 millions de m<sup>2</sup> : offre immédiate au T1 2026**

En parallèle, l'offre disponible continue d'augmenter et atteint **6,3 millions de m<sup>2</sup>** à la fin du T1 2026, un niveau en **hausse de 9% sur un an** et de 1% sur un trimestre.

**Les libérations de surfaces de seconde main progressent plus rapidement que la livraison de surfaces neuves**, avec une hausse de 11% et de 5% respectivement de l'offre immédiate sur un an.

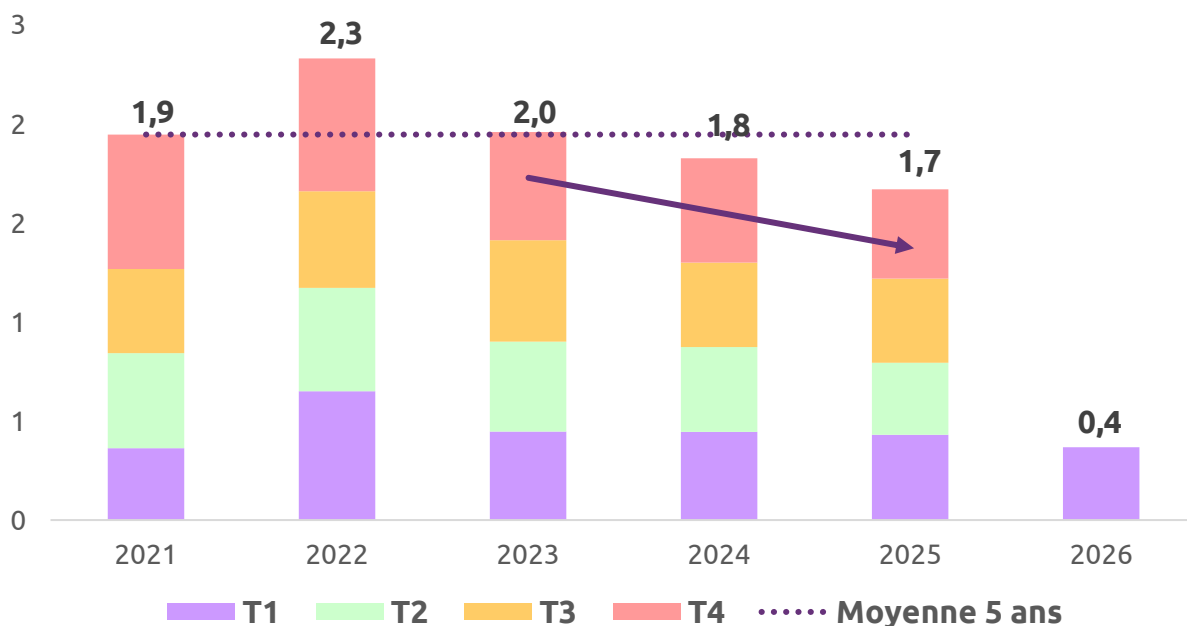
Cela représente un **taux de vacance de 11,4%** contre 10,4% un an auparavant, avec de fortes disparités entre les secteurs. Paris QCA dont l'offre a fortement augmenté (+39% sur un an) enregistre une vacance de 6,0%, sans être inquiétante. En Île-de-France d'autres secteurs affichent une vacance bien supérieure à 20%.

Ainsi, le délai d'absorption théorique (sans nouvelle libération d'immeubles) atteint 2 ans au minimum pour Paris, en raison de la hausse du stock. Ce délai est toutefois bien inférieur à celui en périphérie, avec plus de 6 ans pour le Croissant Ouest.

# Demande placée en Île-de-France

Un des premiers trimestres les plus bas en termes de demande placée  
Ralentissement ininterrompu pour la quatrième année consécutive

**Demande placée de bureaux en Île-de-France**  
(en millions de m<sup>2</sup>)



**Prévisions annuelles de la demande placée\***

1,4 – 1,6 million  
de m<sup>2</sup>  
en 2026

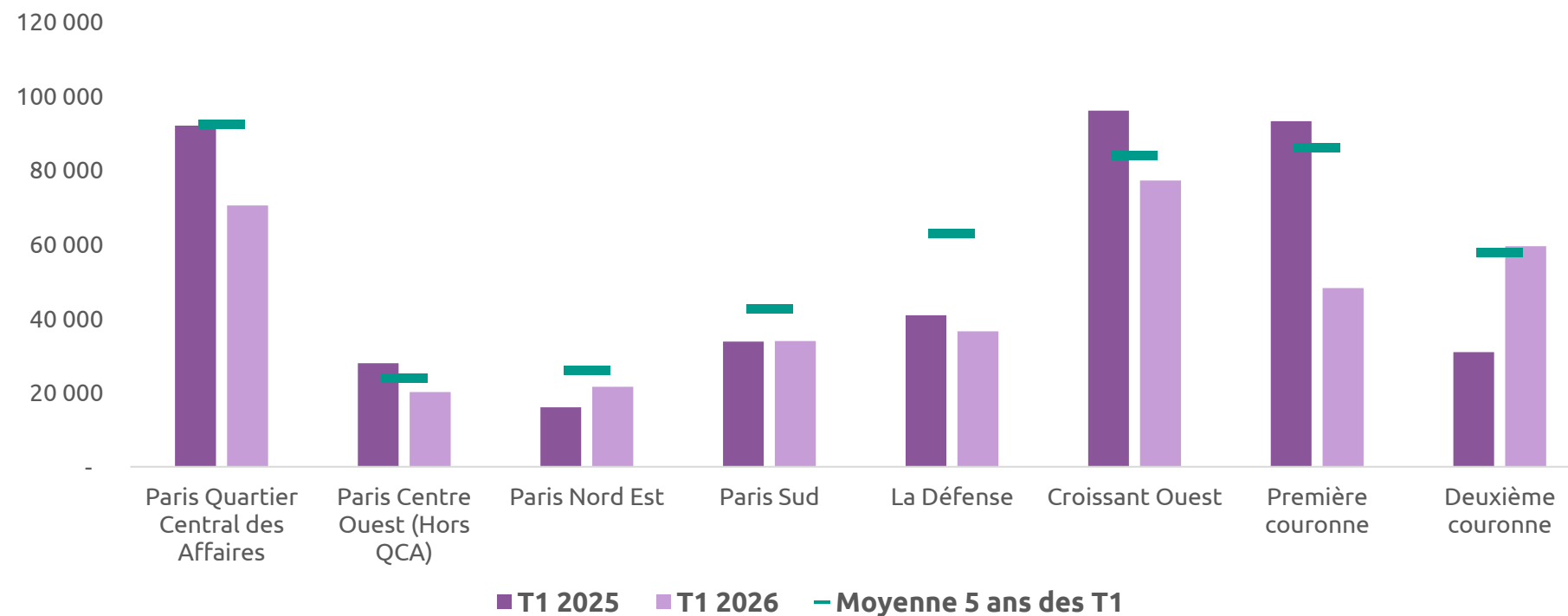
**PRÉVISIONS**  
**BPCE Solutions immobilières**

*\* Prédiction susceptible d'évoluer en fonction du contexte géopolitique.*

# Demande placée par secteur

**Un bon résultat au T1 pour la Deuxième Couronne grâce à la prise à bail de Dassault Systems sur l'immeuble Connect à Velizy-Villacoublay pour 23 400 m<sup>2</sup>**

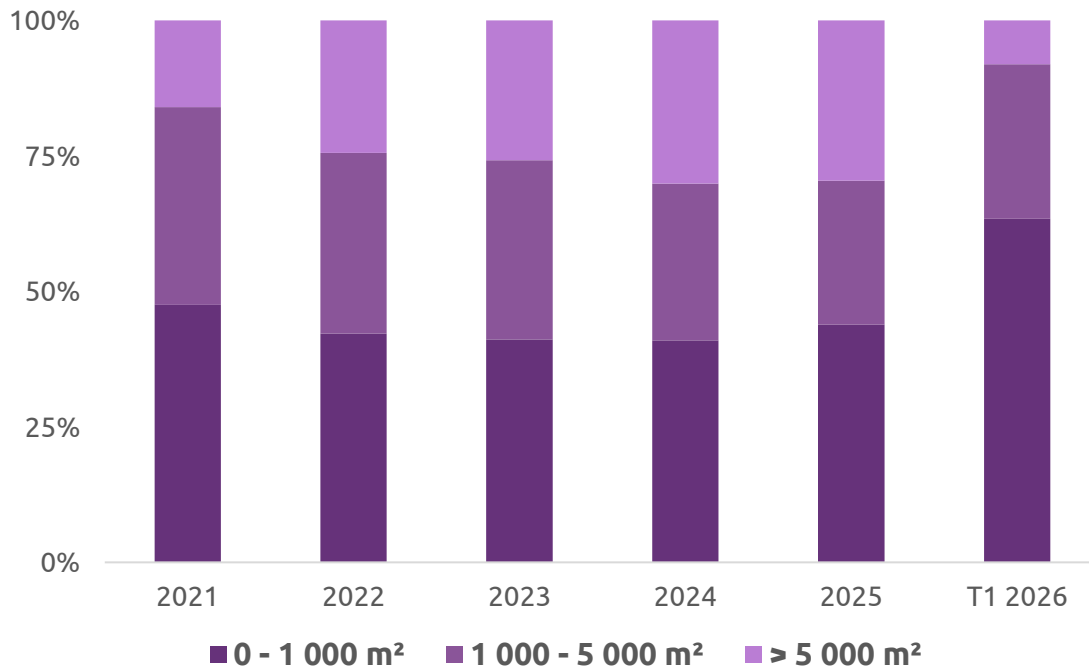
## Évolution du volume de demande placée (par secteur, en m<sup>2</sup>)



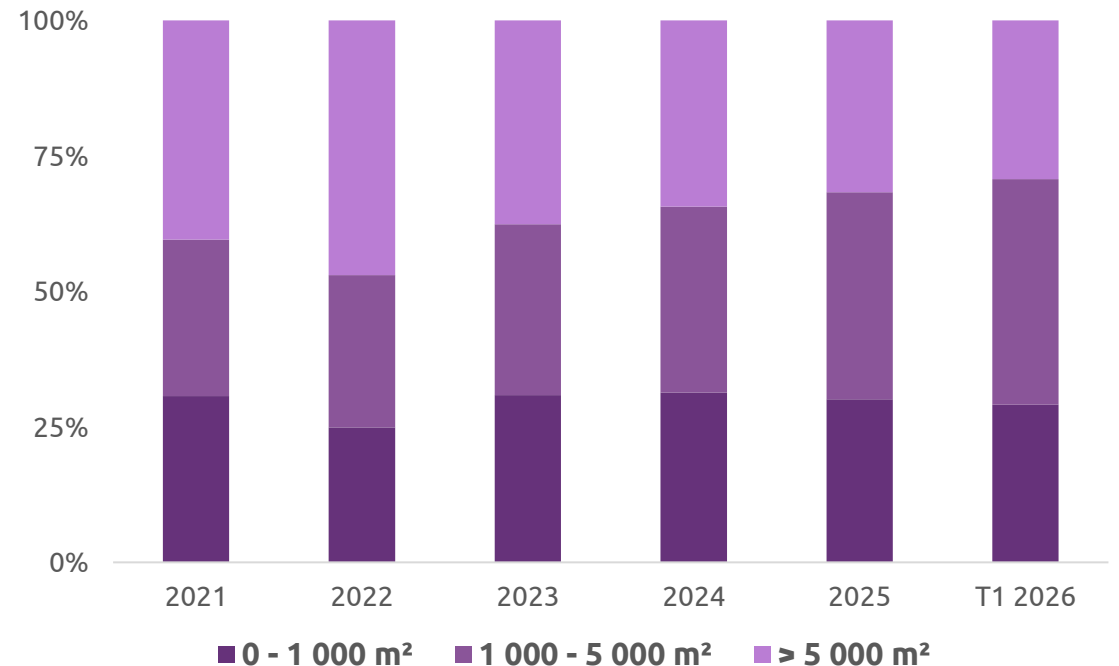
# Demande placée en Île-de-France – par taille de transactions

Une faible activité des transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> au premier trimestre, une tendance à suivre sur le reste de l'année car plutôt à la hausse, à Paris, entre 2023 et 2025

Évolution du volume de demande placée à Paris intramuros (selon la taille, %)



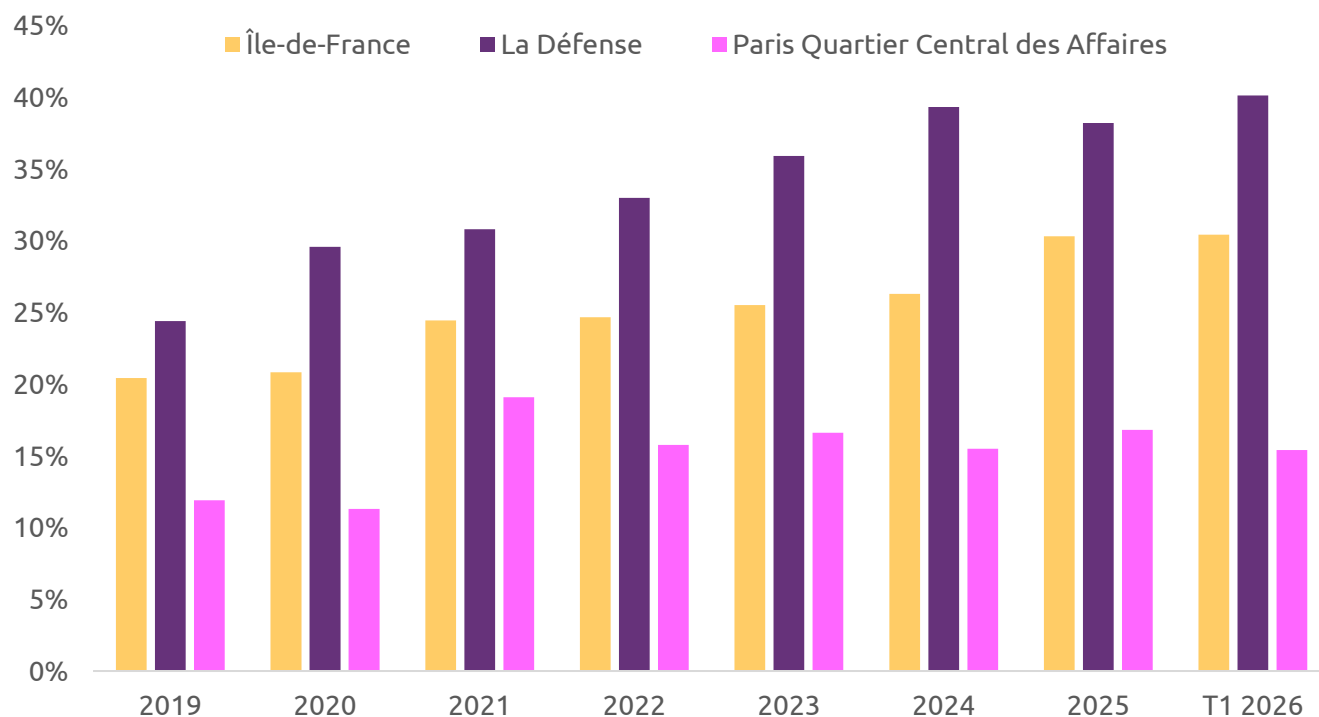
Évolution du volume de demande placée en périphérie (selon la taille, %)



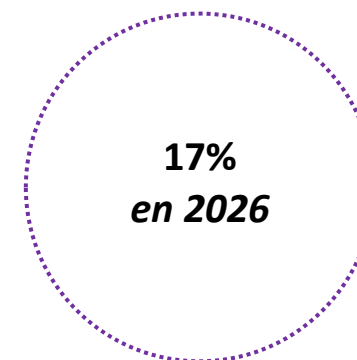
# Mesures d'accompagnement en Île-de-France

## Une augmentation continue des mesures d'accompagnement au sein de la région francilienne

### Évolution des mesures d'accompagnement (en %)



### Prévisions mesures d'accompagnement Bureau Paris QCA

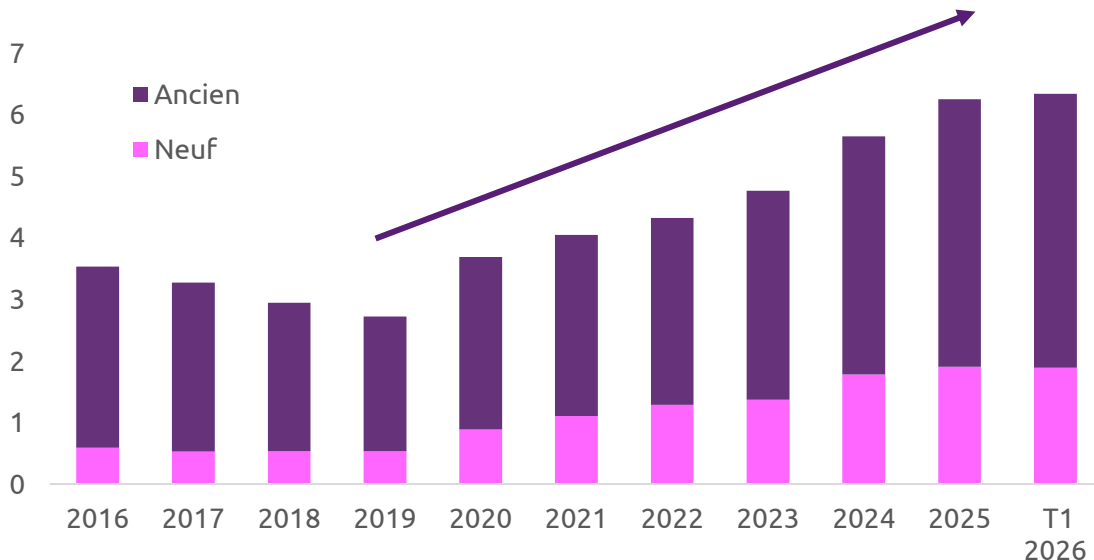


PRÉVISIONS  
BPCE Solutions immobilières

# L'offre immédiate en Île-de-France

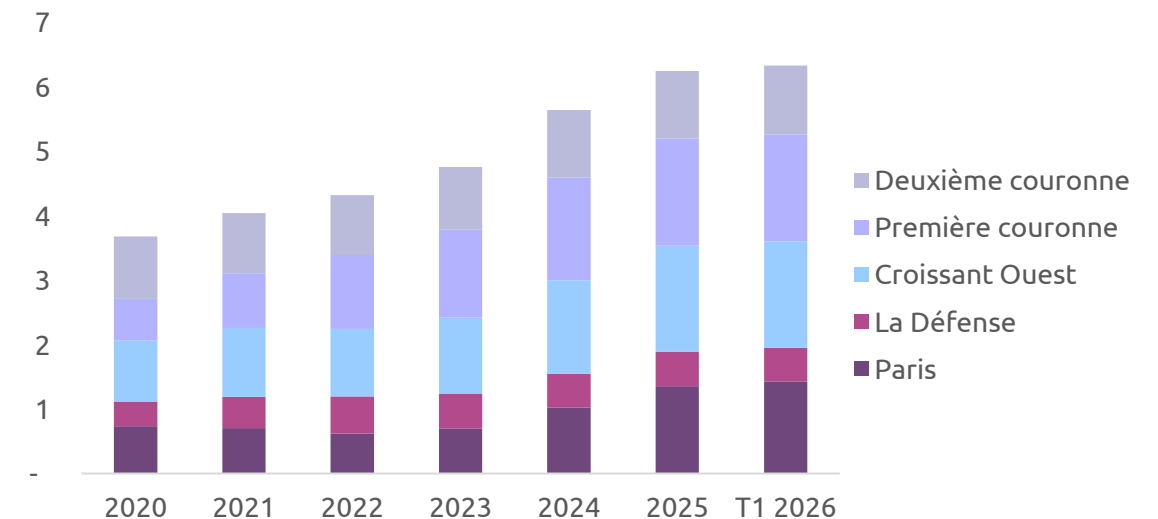
**Le stock continue son ascension, atteignant les 6,3 millions de m<sup>2</sup> fin T1 2026**  
**Près de 30% des bureaux vacants en Île-de-France concernent des locaux neufs**

**Évolution du volume de l'offre immédiate en Île-de-France**  
(en millions de m<sup>2</sup>)



- **Fin T1 2026, le stock ancien a augmenté de 11% et le stock neuf a augmenté de 5% en un an.**

**Répartition géographique de l'offre immédiate**  
(en millions de m<sup>2</sup>)



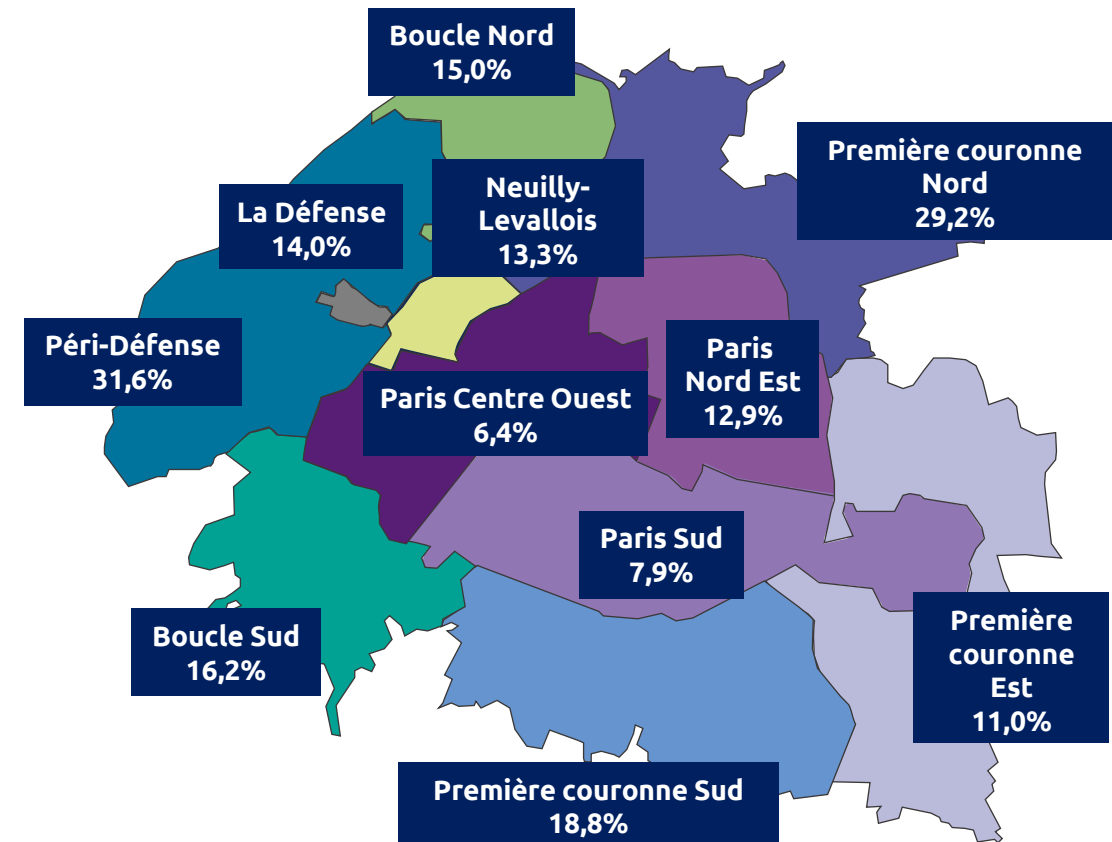
- Au T1 2026, le secteur ayant connu la plus forte progression est Paris, avec une hausse de 28% de son offre sur un an. Le taux de vacance reste toutefois inférieur aux autres secteurs représentés.
- L'offre immédiate de la première et seconde couronne augmente de manière très modérée sur un an (+5% et 2% respectivement) mais reste très conséquente. L'offre à la Défense connaît une baisse de 3%.

# Taux de vacance en Île-de-France

## +100 pb de vacance en un an, +20 pb sur un trimestre

- En Île-de-France, le taux de vacance à la fin du premier trimestre 2026 est estimé à 11,4% contre 10,4% au T1 2025.
- Sur un an, la plus forte progression de la vacance, hors Paris, se situe sur le territoire de la **Boucle Sud**, la vacance y a progressé de 210 pb.
- À **Paris**, au global, elle est estimée à 8,0%, en hausse de 170 pb par rapport à la fin du T1 2025, en raison d'une offre plus importante sur le marché (+28% en moyenne à Paris) :
  - Paris Centre Ouest : + 160 pb
  - Paris Sud : + 210 pb
  - Paris Nord Est : +140 pb
- À **Neuilly-Levallois**, la progression est également de 210 pb.

Taux de vacance en Île-de-France – T1 2026 (en %)



# Analyse par secteurs de bureaux en Île-de-France

## 22 000 m<sup>2</sup> : une des plus grandes prises à bail du T1

Dans le détail des secteurs, **Paris Quartier Central des Affaires** enregistre une **baisse de sa demande placée** de 23% (vs T1 2025) en raison du peu de transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> signées sur le premier trimestre : une seule a été enregistrée, et elle reste inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>. L'offre **poursuit son ascension sur le secteur, avec 405 000 m<sup>2</sup> disponibles, un niveau presque équivalent à l'offre de Paris Nord Est et se rapprochant de Paris Sud**. Quant à Paris Centre Ouest (hors QCA), la demande placée baisse de 28% par rapport au T1 2025.

**Paris Nord Est enregistre une hausse de sa demande placée** au T1 sur un an (+28%) toutefois en baisse par rapport à sa moyenne quinquennale tandis **que Paris Sud se maintient**. Sur l'ensemble des secteurs parisiens les **transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été très discrètes sur ce premier trimestre**.

Concernant la périphérie, **seule la Deuxième couronne enregistre un résultat T1 supérieur à l'an dernier et même à sa moyenne 5 ans**, un résultat qui s'explique **par une signature de 23 400 m<sup>2</sup>** sur l'immeuble Connect à Velizy-Villacoublay, transaction la plus importante de ce début d'année. La prise à bail de IFP Energie Nouvelles pour 22 000 m<sup>2</sup> dans le Hive à Rueil-Malmaison est également à noter, profitant au secteur Péri-Défense. **La hausse de l'offre s'est montrée un peu plus contenue qu'à Paris mais le stock reste très important en périphérie**.

Enfin, **la Défense enregistre une baisse de sa demande placée de 13%**. Les grandes surfaces se sont faites rares mais la **stratégie de division des plateaux semble se montrer efficace avec des petites et moyennes surfaces qui se montrent résilientes**. Les mesures d'accompagnement sont estimées à 40%, offrant ainsi des loyers économiques très intéressants pour les utilisateurs. Certaines grandes entreprises ont toutefois renouvelé leurs baux sur le secteur (RTE sur le Window pour 40 500 m<sup>2</sup> par exemple ou encore Sopra Steria pour 22 500 m<sup>2</sup>) **montrant une capacité de rétention des grands utilisateurs**, bien que ces surfaces ne rentrent pas dans le calcul de la demande placée. Par ailleurs, l'offre disponible se montre plutôt **stable** depuis mi-2023 et le secteur affiche une vacance de 14%.

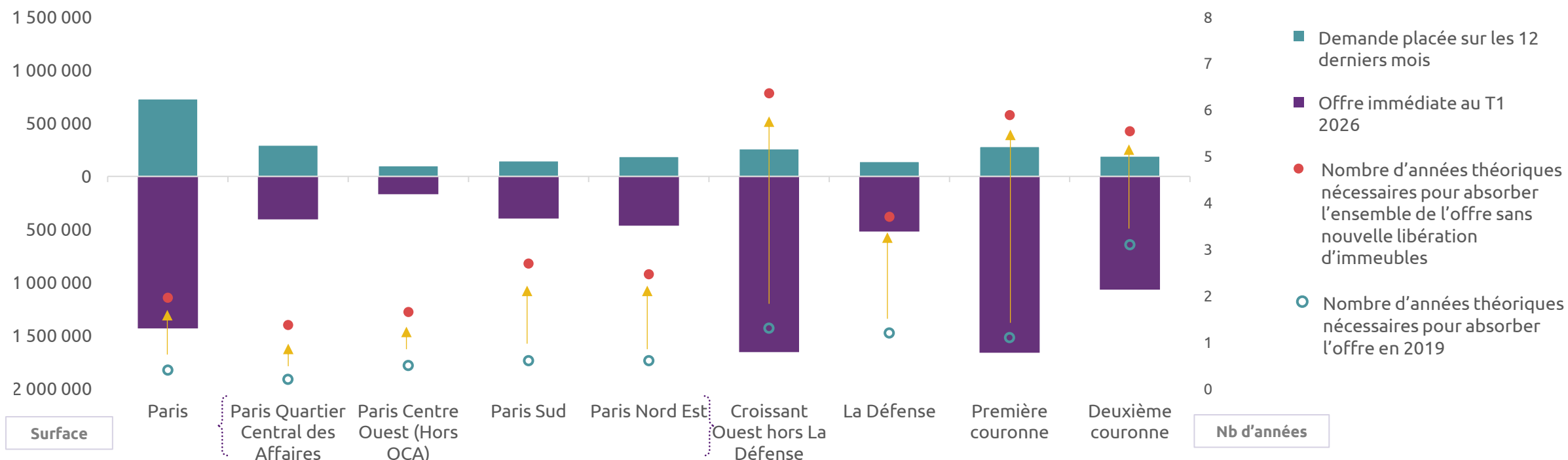
**Prise à bail par IFP Energies Nouvelles pour 22 000 m<sup>2</sup> dans le bâtiment le Hive situé à Rueil-Malmaison (Péri-Défense)**



# Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France

**2 années minimum d'absorption pour Paris, sans intégrer de nouvelles libérations d'immeubles**  
**Plus de 6 années pour le Croissant Ouest (hors la Défense) et en 1<sup>ère</sup> & 2<sup>ème</sup> couronnes**

## Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France

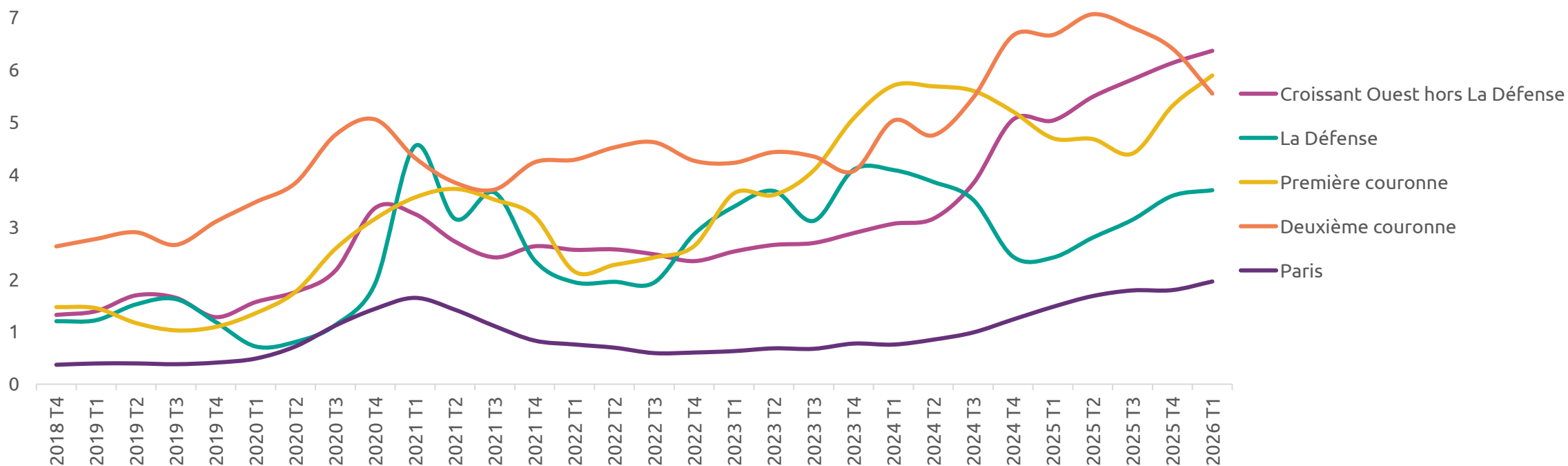


# Evolution de l'absorption théorique de bureaux en Île-de-France

**À Paris : délai d'absorption en hausse depuis mi-2024**

**Diminution du délai d'absorption en 2<sup>ème</sup> couronne liée à une transaction d'envergure au T1**

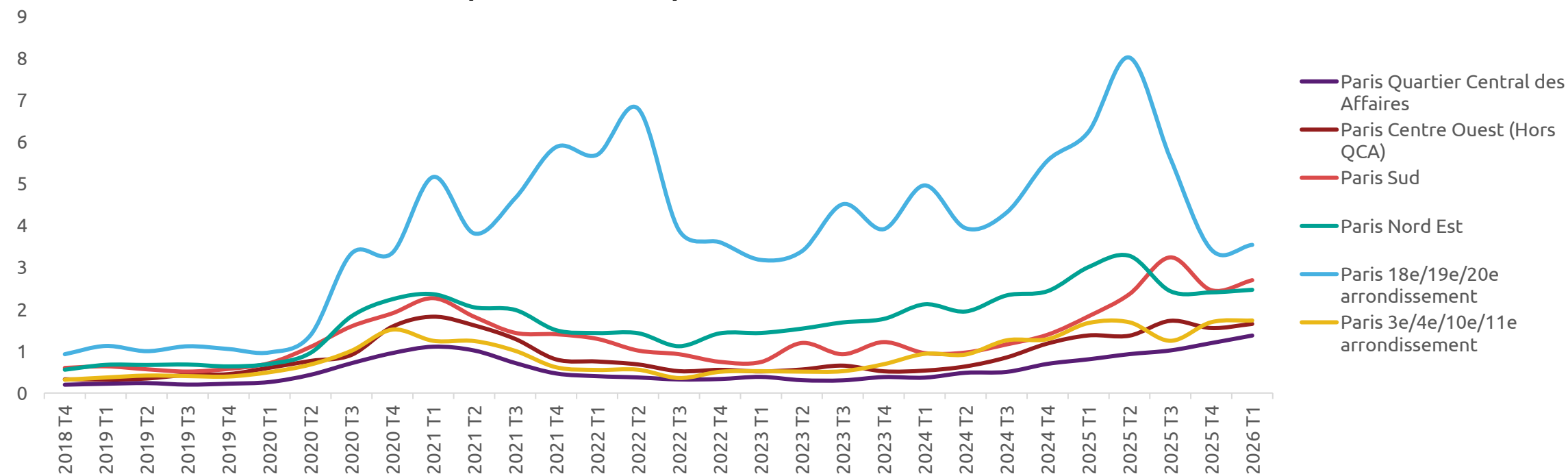
Evolution du nombre d'années théoriques nécessaires pour absorber l'offre de bureaux en Île-de-France



# Zoom sur Paris – Absorption théorique de l’offre de bureaux

La prise à bail de Mistrail AI sur le Mercadet Belvédère pour 25 000 m<sup>2</sup> permet d’abaisser le délai d’absorption des 18,19 et 20<sup>ème</sup> arrondissements au T4 2025, mais il reste élevé

Evolution du nombre d’années théoriques nécessaires pour absorber l’offre de bureaux à Paris



# Transactions locatives majeures du 1<sup>er</sup> trimestre 2026

T1



**Connect**  
Deuxième couronne sud  
Velizy-Villacoublay

**Bailleur :** AEW Patrimoine

**Utilisateur :** Dassault Systems

**Loyer facial /m<sup>2</sup>/an :** 180 €

**Surface :** 23 400 m<sup>2</sup>

T1



**Le HIVE**  
Péri-Défense  
Rueil-Malmaison

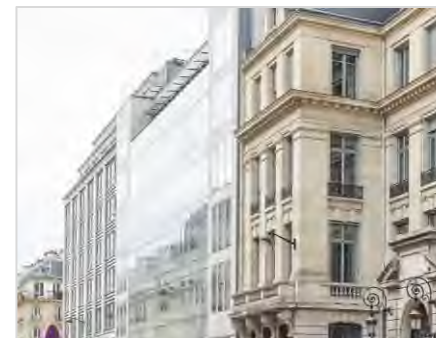
**Bailleur :** Ofi Invest Real Estate

**Utilisateur :** IFP Energies  
Nouvelles (différentes entités)

**Loyer facial /m<sup>2</sup>/an :** NC

**Surface :** 22 000 m<sup>2</sup>

T1



**Signature**  
Paris QCA  
8<sup>ème</sup> arrondissement

**Bailleur :** Gecina

**Utilisateur :** JLL

**Loyer facial /m<sup>2</sup>/an :** 1 100 €

**Surface :** 6 600 m<sup>2</sup>

AVRIL



Transaction réalisée par BPCE  
Solutions immobilières

**Sequana**  
Paris  
13<sup>ème</sup> arrondissement

**Bailleur :** Covéa Immobilier

**Utilisateur :** BPCE

**Loyer facial /m<sup>2</sup>/an :** 590 €

**Surface :** 5 000 m<sup>2</sup>



**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

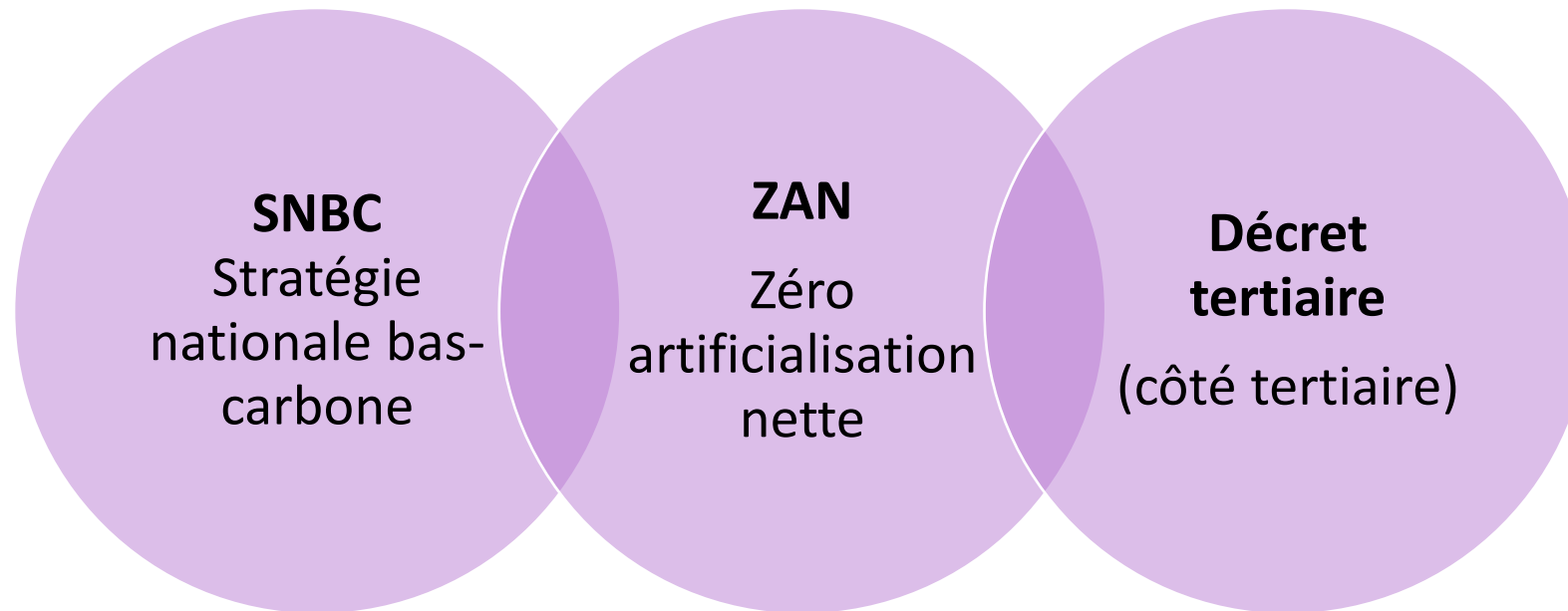
# La durabilité en immobilier

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2026

MAI 2026



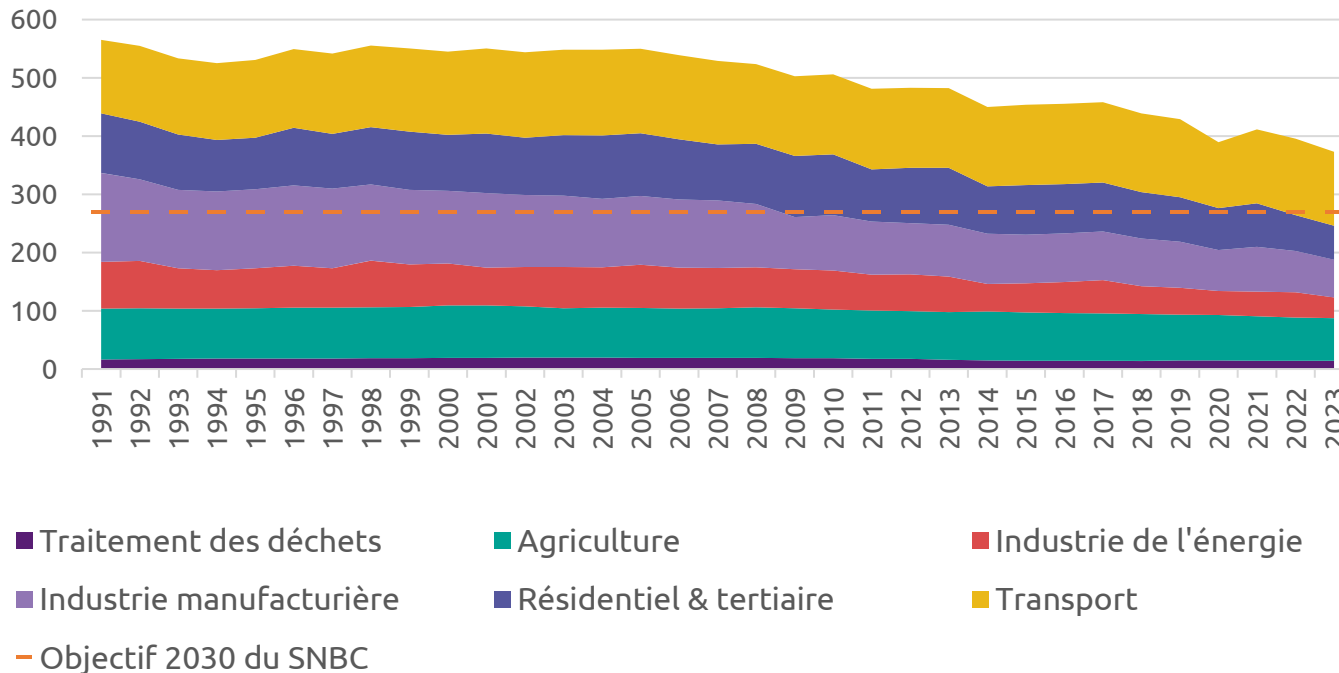
# Zoom sur trois principales réglementations des bâtiments tertiaires



# 1/ Stratégie nationale bas-carbone : émissions de GES en France

## Quelle part pour le « Résidentiel & tertiaire » ?

**Evolution des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France**  
(En millions de tonnes CO2 équivalent)



Les émissions sont estimées pour 2023 à 373 millions de tonnes CO2.

De 1990 à 2023, les émissions ont baissé de 31%, et celles des bâtiments de 37%.

Au sein des émissions, les bâtiments (Résidentiel + tertiaire) représentent 16% des émissions de gaz à effet de serre.



**La France s'est fixé un objectif de réduction de 50% des émissions à l'horizon 2030 par rapport à 1990.**

# Émissions de GES des bâtiments : production ou exploitation ?

## Près des 2/3 des émissions de GES proviennent de l'exploitation

Emissions de Gaz à Effet de Serre sur l'ensemble de la chaîne de valeur du bâtiment :



Exploitation des bâtiments

Typologie :



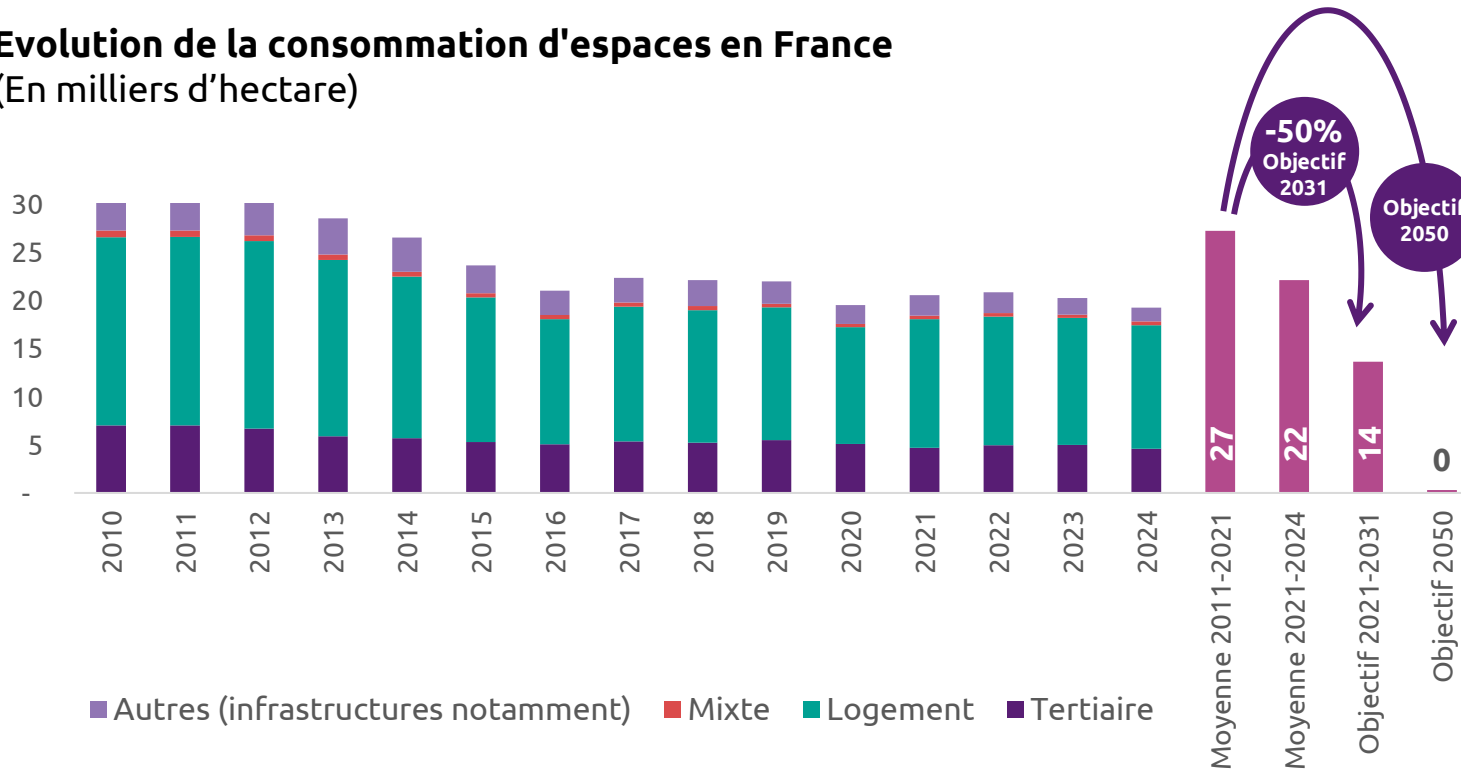
Produits de construction et équipements



# 2/ Zéro artificialisation nette

## L'objectif 2031 du ZAN ne devrait pas être atteint à l'échelle du territoire

**Evolution de la consommation d'espaces en France**  
(En milliers d'hectare)



En 2024, le logement représente **62%** des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommés.

L'objectif 2031 ne devrait pas être atteint, avec pour premier palier -50 % sur la décennie en cours.

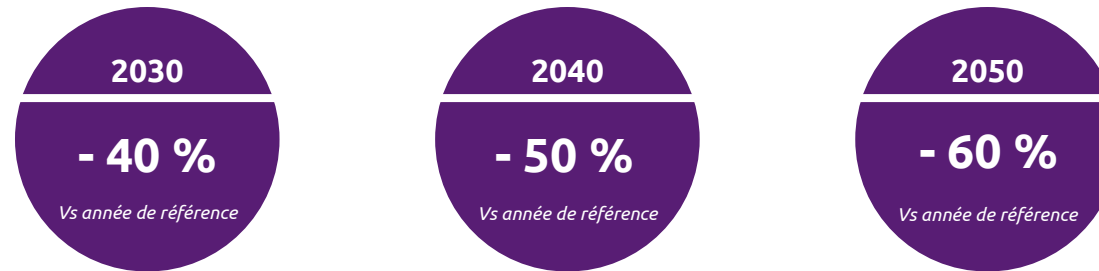
Toutefois, le 15 avril dernier, un projet de loi de simplification a été adopté par le Sénat, assouplissant le dispositif ZAN.

## 3/ Le décret tertiaire : quels objectifs ?

Une baisse d'énergie de 40% attendue pour 2030, jusqu'à 60% pour 2050

### Objectif Principal :

- Réduire progressivement la consommation d'énergie des bâtiments tertiaires en France



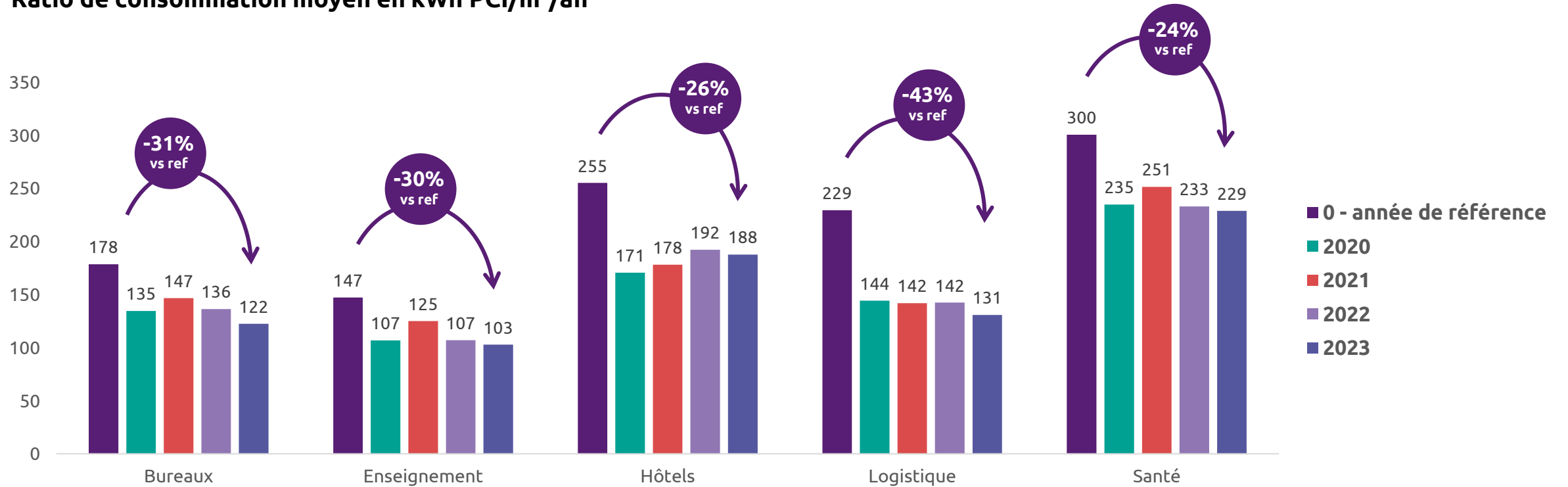
### Champ d'Application :

- **Tous les bâtiments tertiaires** : privés et publics
- S'applique aux bâtiments avec une **surface d'exploitation  $\geq 1000 \text{ m}^2$**
- Année de référence : entre 2010 et 2019

# Décret tertiaire : où en est-on ?

## Diminution des consommations de 25 % au global

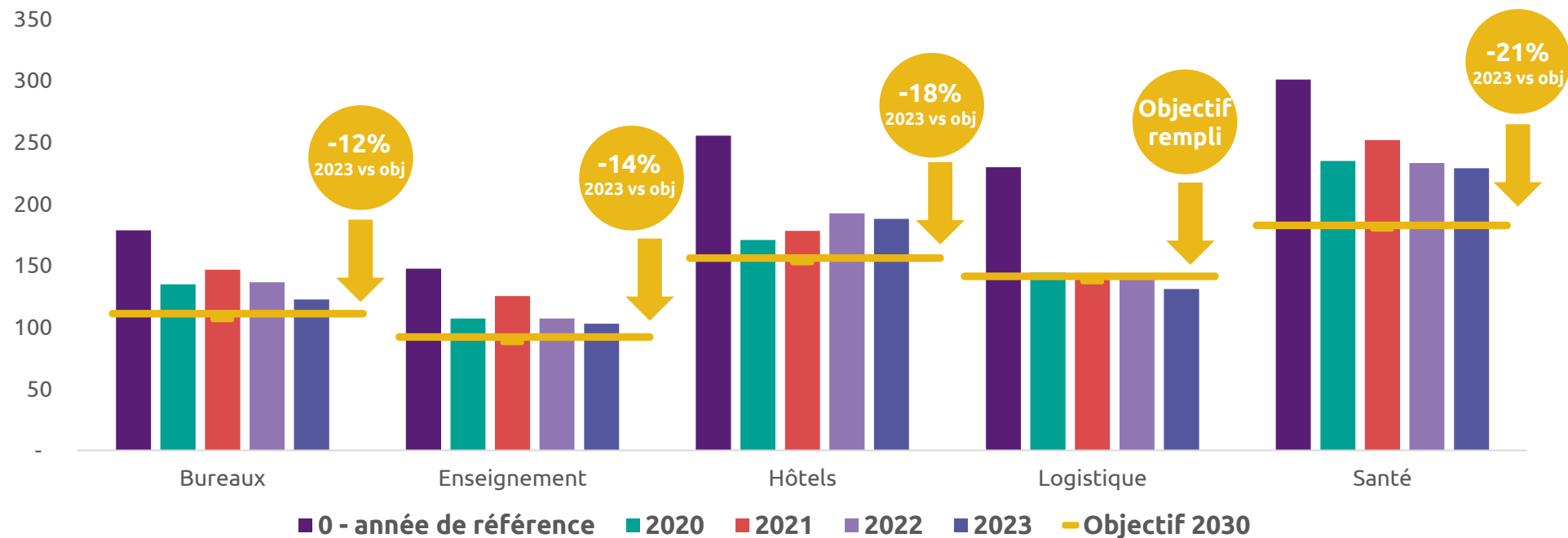
Ratio de consommation moyen en kWh PCI/m<sup>2</sup>/an



# Décret tertiaire : que reste-t-il à faire ?

## L'objectif est déjà rempli pour la logistique. Point de vigilance sur la santé

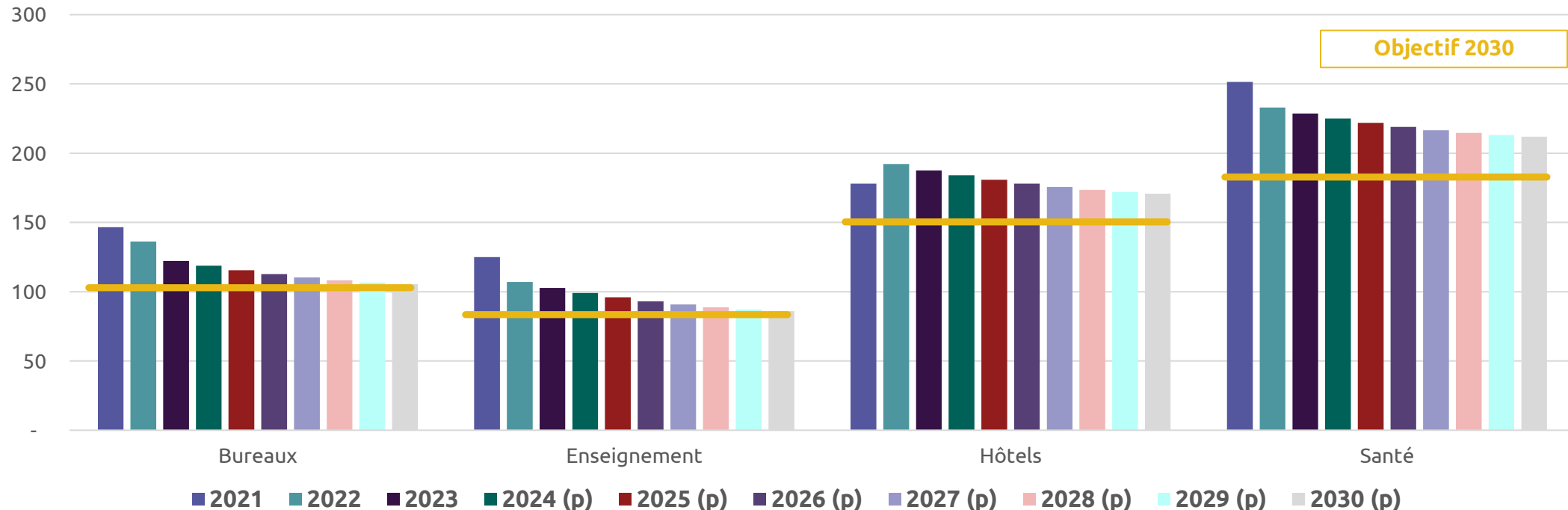
Ratio de consommation moyen en kWh PCI/m<sup>2</sup>/an



# Décret tertiaire – quelles prévisions ?

L'objectif 2030 serait atteint pour les bureaux, d'après le modèle de prévision de BPCE Solutions immobilières. Réduction partiellement atteinte pour les hôtels et la santé

Ratio de consommation moyen en kWh PCI/m<sup>2</sup>/an



# Synthèse et impact des réglementations :





**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

# Le marché des commerces en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2026

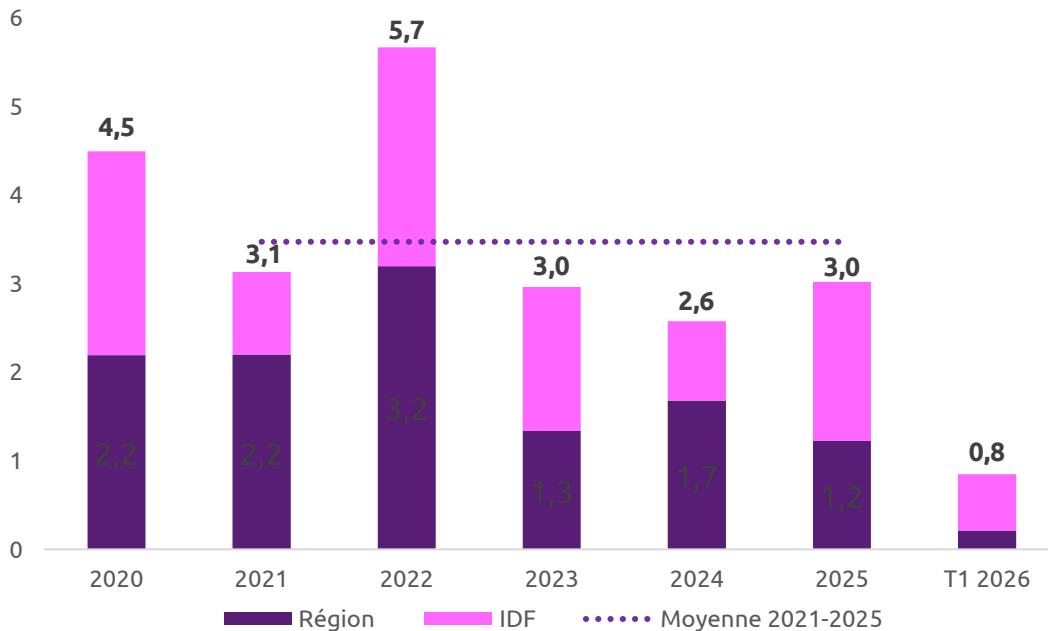
MAI 2026



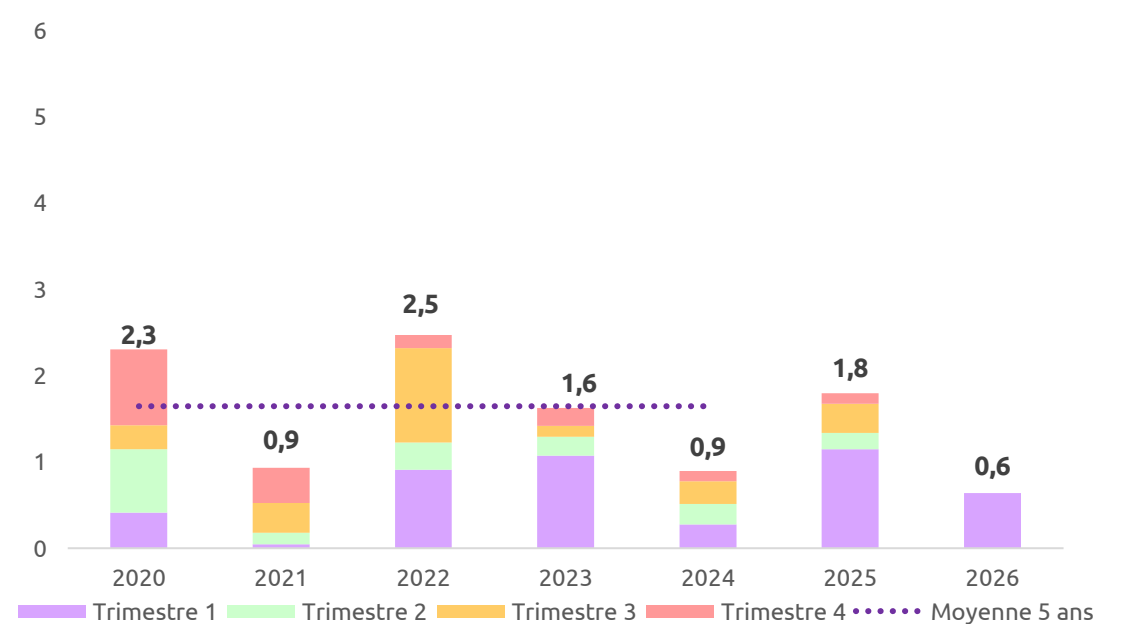
# Évolution des volumes investis en commerce

**-35% des volumes investis par rapport au T1 2025 : une baisse à nuancer, au T1 2025 les volumes incluait la transaction d'envergure du portefeuille Kering (850 M€)**

**Évolution des volumes investis en commerce en France**  
(en milliards d'euros)



**Évolution des volumes investis en commerce en Île-de-France**  
(en milliards d'euros)



- Le montant des volumes investis en France au T1 2026 s'élève à 0,8 milliard d'euros, un résultat en baisse de 35% par rapport à la même période l'année précédente.
- A noter que le T1 2025 comptait la vente du portefeuille Kering.

- Dans le détail, **75% des volumes d'investissement se situe en Île-de-France.** Ils représentent 0,6 Md€, en baisse de 44% par rapport au T1 2025.

# Transactions d'investissement en commerces | T1 2026



## **BHV Marais** **Paris 04**

**Acquéreur :** Brookfield Asset Management

**Cédant :** Galeries Lafayette

**Surface :** 1 200 m<sup>2</sup>

**Montant :** 300 M €



## **91 Champs-Élysées** **Paris 08**

**Acquéreur :** Foncière Renaissance / MIMCO AM

**Cédant :** ACCOSS URSSAF

**Surface :** 4 200 m<sup>2</sup>

**Montant :** 320 M € (pour l'ensemble de l'actif : bureaux / commerces)



## **Aushopping** **Amiens**

**Acquéreur :** Investisseur Privé

**Cédant :** Ceetrus Auchan

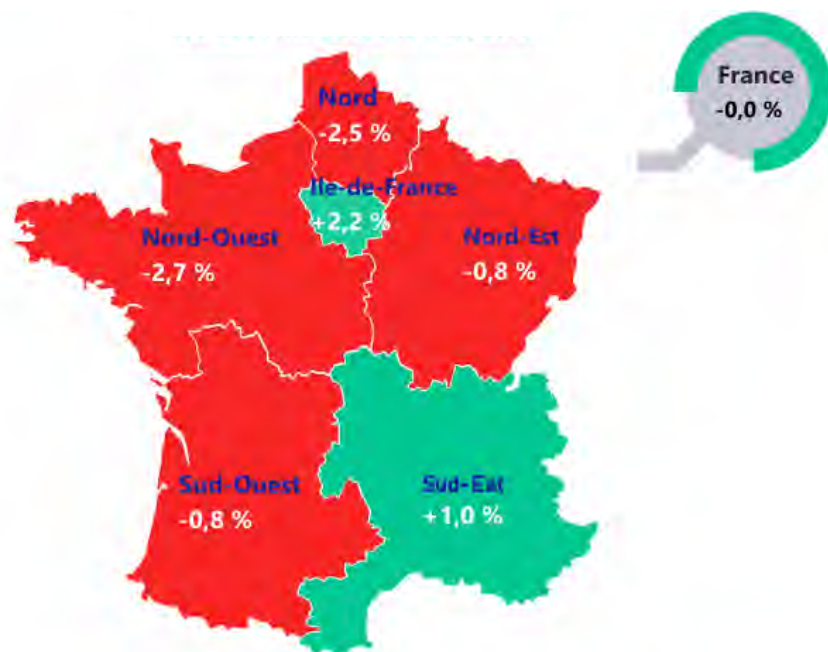
**Surface :** 41 000 m<sup>2</sup>

**Montant :** 70 M €

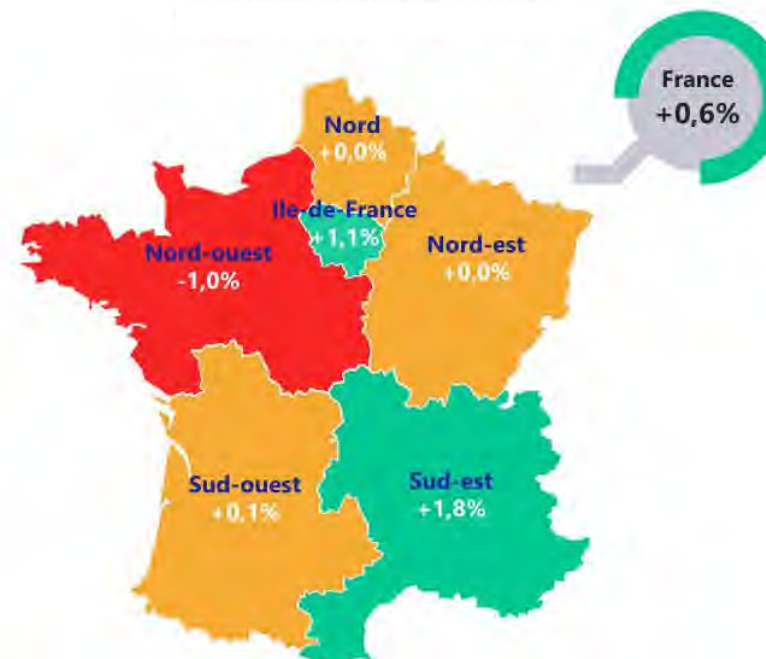
# Focus centres commerciaux : quelle fréquentation ?

## Stabilisation de la fréquentation nationale en mars 2026 malgré la hausse du carburant

Les évolutions mars 2026 vs mars 2025



Cumul annuel par région en 2026



- **En mars, la fréquentation des centres commerciaux s'est stabilisée**, par rapport à mars 2025, malgré un effet calendaire très défavorable (un samedi en moins) ainsi que la hausse du prix du carburant, qui a particulièrement impacté la dernière semaine du mois de mars (-0,7% de fréquentation par rapport à la même semaine en 2025 sur l'ensemble du territoire).

# Focus centres commerciaux : évolution du chiffre d'affaires

## Évolution du chiffre d'affaires en baisse en février 2026

### Évolution du chiffre d'affaires des centres commerciaux en 2026



### Indices d'activité : chiffre d'affaires – février 2026 (commerces constants, 12 mois glissants)

Équipement du ménage

Beauté & Santé



Alimentation et restauration

Équipement de la personne

Culture, cadeaux, loisirs

Divertissement





**BPCE**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

# Le marché de l'industriel en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2026

MAI 2026



# Synthèse du marché industriel en France

## 314 M € : Investissement industriel France T1 2026

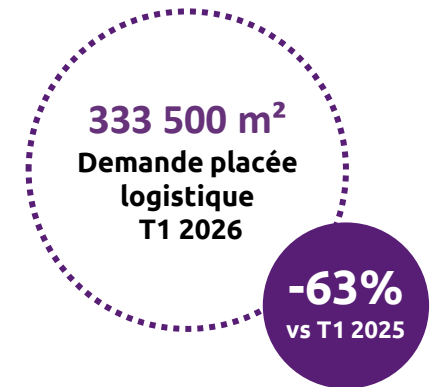
Au T1 2026, le volume d'investissement sur le marché de l'industriel s'établit à **314 millions d'euros en France**, en **baisse de 63%** par rapport à la même période l'an passé.

Dans le détail, **72% des investissements proviennent de la logistique** contre 28% pour les locaux d'activité. Pour autant, les entrepôts enregistrent une baisse de 64% des volumes investis et les locaux d'activités une baisse de 59% par rapport au T1 2025.

## 83% investis en régions au T1 2026

**83% des montants investis l'ont été en régions pour les actifs industriels** : dans le détail 84% des montants investis en logistique et 16% en activité.

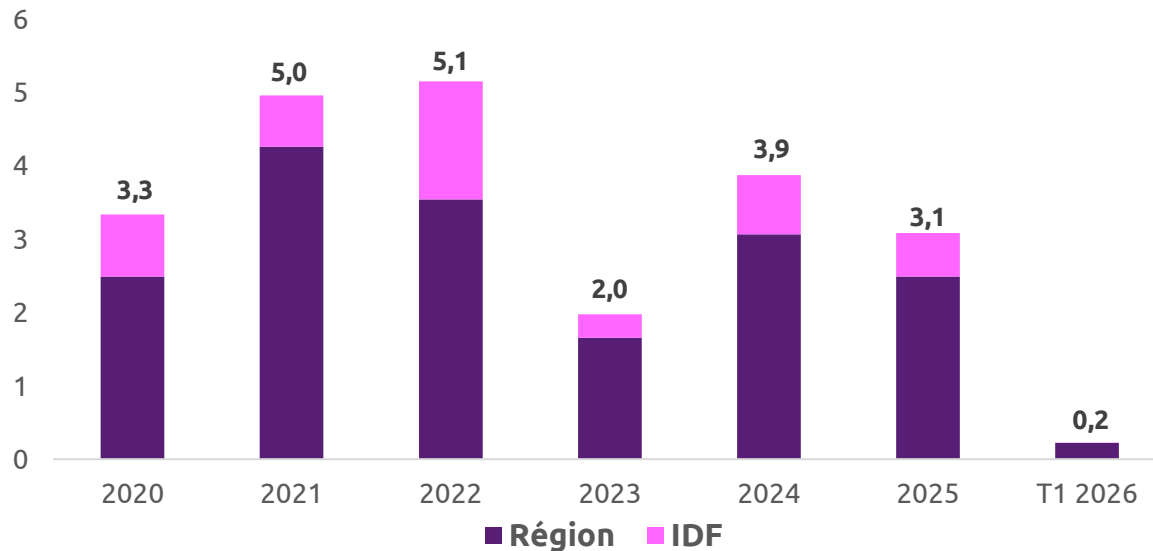
Le **démarrage s'est montré plutôt timide**, et malgré son caractère indispensable pour l'activité économique française, c'est une classe d'actif qui est également très corrélée à celle-ci, impactée par le conflit au Moyen-Orient. Ainsi un certain **attentisme est à noter chez les investisseurs mais également chez les locataires**, ce qui se ressent dans les volumes placés. Pour autant, **des grandes transactions sont attendues pour 2026 en investissement** et pourrait redorer ce début d'année plutôt atone.



# Marché de l'investissement en industriel en France

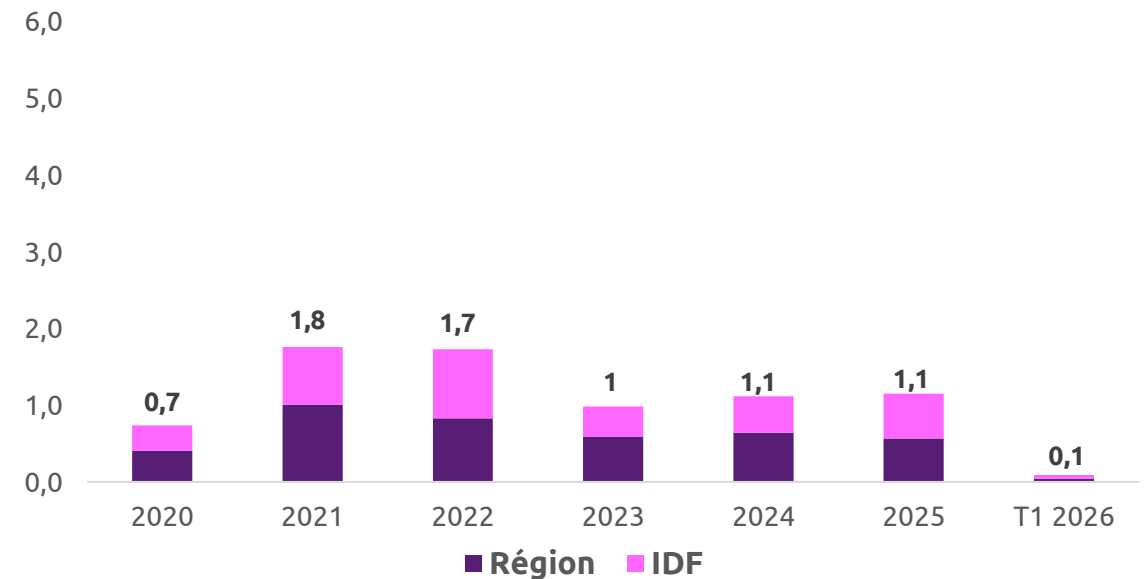
**Activité très réduite au T1 : -64% en logistique et -59% pour les locaux d'activité (vs T1 2025)**  
**Des résultats éloignés des performances passées**

**Évolution des montants investis pour les entrepôts logistiques en France**  
 (en milliards d'euros)



- Entrepôts : locaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface utile comprenant les sites classés A et B, les entrepôts frigorifiques et les messageries.

**Évolution des volumes investis en locaux d'activité en France**  
 (en milliards d'euros)



- Locaux d'activité : locaux avec l'exercice d'une activité de production ou de transformation de biens physiques. Sont également inclus, les transactions de type entreposage ne possédant pas l'ICPE 1510 ainsi que les messageries de moins de 5 000 m<sup>2</sup>.

# Transactions d'investissement en entrepôts et activités | T1 2026



## Entrepôt Ferrero Barentin, Seine-Maritime

**Acquéreur :** Argan

**Cédant :** Ferrero

**Surface :** 19 800 m<sup>2</sup>

**Montant :** 35 M €



## Entrepôt Saint-Maurice-de-Gourdans, Ain

**Acquéreur :** Nuveen Real Estate

**Cédant :** Hudson Development

**Surface :** 11 500 m<sup>2</sup>

**Montant :** 15 M €



## Entrepôt Matel Illiers-Combray, Eure-et-Loir

**Acquéreur :** Clarion Partners Europe

**Cédant :** Affinius Capital

**Surface :** 35 500 m<sup>2</sup>

**Montant :** 30 M €

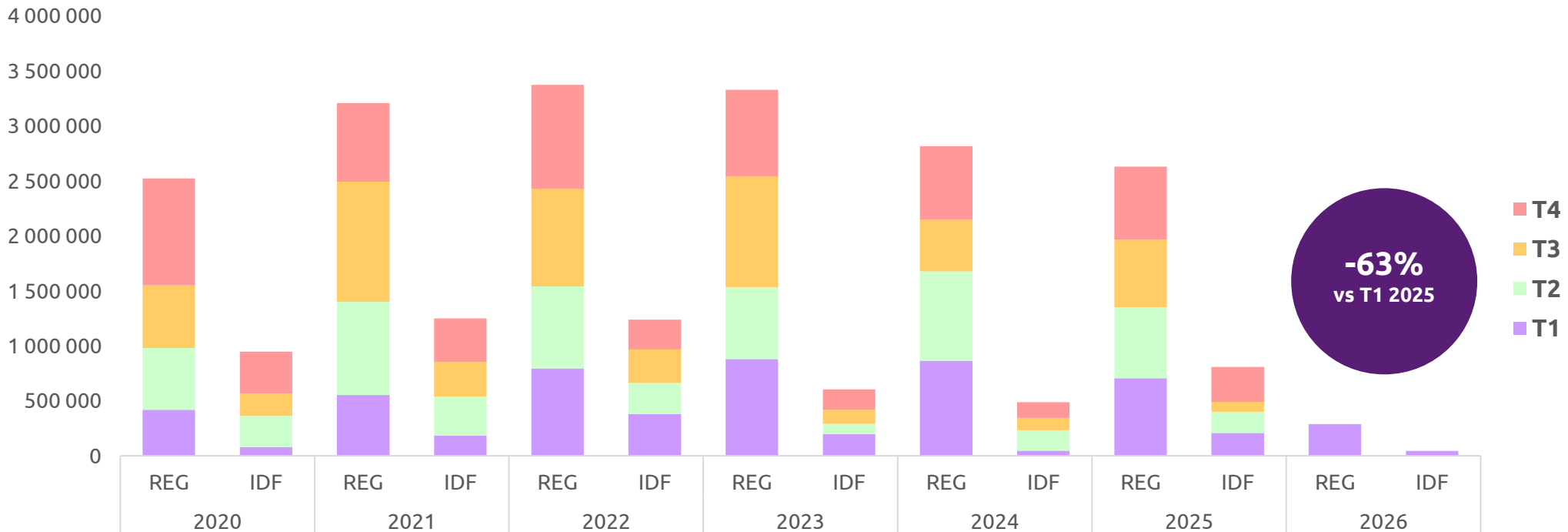
# Évolution de la demande placée de la logistique

**Un premier trimestre très ralenti**

**Dans le détail une baisse de la demande placée de 59% en régions et de 79% en IDF (vs T1 2025)**

## Évolution de la demande placée pour les entrepôts en régions et en Île-de-France

En m<sup>2</sup> pour les opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup>

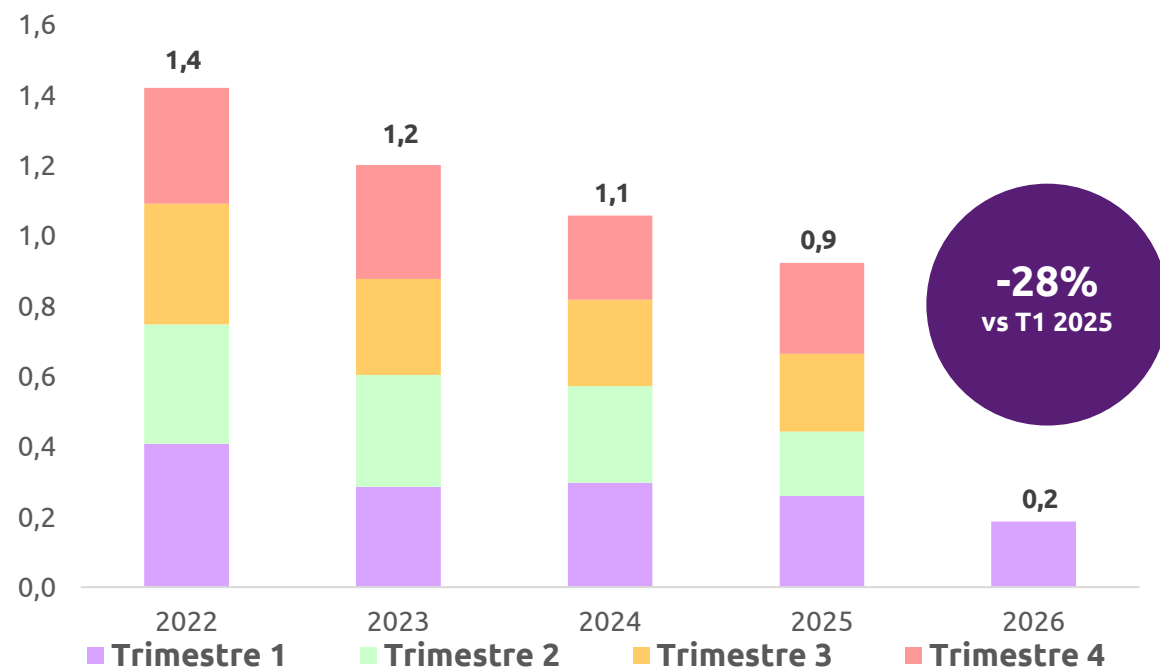


# Évolution de la demande placée pour les locaux d'activité

## Un démarrage en deçà des années précédentes

### Évolution de la demande placée pour les locaux d'activité en Île-de-France

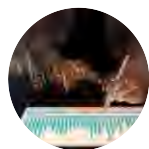
En millions de m<sup>2</sup>



Au premier trimestre 2026, la **demande placée s'élève à 186 000 m<sup>2</sup>**, une **baisse de 28 %** par rapport au trimestre précédent mais également par rapport à la même période l'année précédente (T1 2025).

Les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> s'élèvent à 120 800 m<sup>2</sup>, soit 65 % de la demande placée du premier trimestre 2026.

À bientôt !



*Pour toute étude complémentaire, n'hésitez pas à contacter [Béatrice de Quinsonas](#), Directrice du pôle Études et Recherche.*