



Le marché français de l'immobilier tertiaire

S1 2026

JUILLET 2026



Contacts



Sébastien de Vanssay
Directeur Général
BPCE Solutions immobilières

sebastien.devanssay@bpce.fr



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr



Dimitri Philippon
Directeur Investissement & Agence
BPCE Solutions immobilières

dimitri.philippon@bpce.fr



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

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>	6
<u>02 - Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation</u>	15
<u>03 - Le marché immobilier tertiaire en régions</u>	33
<u>04 - Le marché locatif des bureaux en Île-de-France</u>	39
<u>05 - Le marché des commerces en France</u>	54
<u>06 - Le marché de l'industriel en France</u>	60

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

Introduction



L'immobilier poursuit son adaptation à la recherche d'un nouvel équilibre. Le conflit au Moyen-Orient continue d'affecter nos marchés et sa résolution reste encore très incertaine.

Malgré un certain optimisme retrouvé fin 2025, les résultats du 39^{ème} Baromètre MSCI/BPCE Solutions immobilières mettent en lumière **une volonté des investisseurs de stabiliser leur allocation en immobilier d'entreprise, voire de la réduire. La prime de risque est encore trop faible**, autour de 65 pb pour Paris PQA à la fin du T2, et freine l'investissement.

Pour autant, le marché de l'investissement pourrait laisser penser à **une reprise au premier semestre avec 6,6 milliards investis, en hausse de 9% par rapport à la même période l'an passé. Cela est en partie expliqué par une transaction d'envergure**, la vente du portefeuille Proudreed pour 2,3 milliards d'euros en locaux d'activité.

Les résultats par classe d'actif sont assez hétérogènes : sans surprise, les locaux d'activité enregistrent une hausse de 586%, tandis que **l'investissement en commerce se maintient (+1%)**, il baisse en bureau (-22%) et ralentit fortement en logistique (-71%). **Quant à l'hôtellerie, son attrait se confirme aux yeux des investisseurs.**

À noter que l'investissement en Île-de-France est majoritairement alimenté par **l'échange d'actifs importants (> 100 M€) et connaît une baisse de 18% des montants investis.**

Les régions bénéficient de la transaction Proudreed. La dynamique locative est cependant ralentie en régions, bien que la suroffre de bureau y soit **plus modérée qu'en Île-de-France.**

Quant au marché locatif des bureaux franciliens, **750 000 m² ont été placés, en baisse de 5% par rapport au S1 2025. Si le T2 a été plus dynamique**, les plus faibles résultats du T1 ont impacté le résultat global S1, et ce premier semestre demeure ainsi le plus bas depuis 2021. Ce ralentissement nous laisse anticiper un niveau légèrement en baisse, entre **1,4 et 1,6 million de m² placés pour 2026.**

En parallèle, **l'offre en Île-de-France continue d'augmenter avec 6,6 millions de m² disponibles (+10% vs T2 2025), dont 30% pour le neuf.** Le taux de **vacance francilien s'établit à 11,6%, en hausse de 96 pb** sur un an. **Le délai d'absorption théorique est de 4 ans en Île-de-France**, oscillant entre 2 ans à Paris et 6 ans pour le Croissant Ouest ou encore la Première et Deuxième couronnes, illustrant la suroffre de bureau.

Si la tendance était à la **stabilisation des taux de rendement fin 2025, notamment pour les actifs Prime**, de nouvelles corrections apparaissent en France ce trimestre, majoritairement sur le bureau mais aussi en logistique. Un phénomène qui pourrait perdurer sur les mois à venir. Dans ce contexte, des **opportunités d'investissement** continueraient à se matérialiser au 2^{ème} semestre.

Contexte économique français

Le marché français de l'immobilier tertiaire – S1 2026

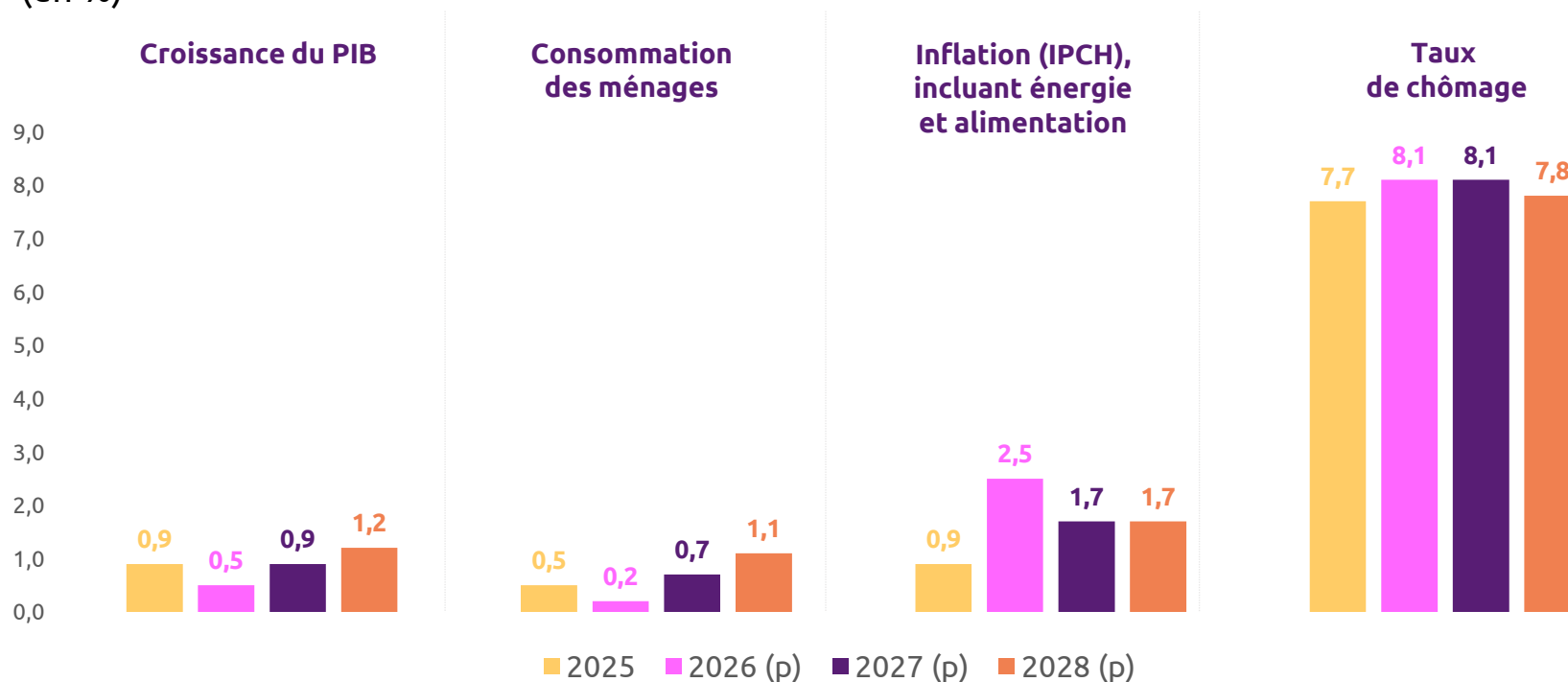
JUILLET 2026



Chiffres clés et prévisions en France

Le PIB à nouveau revu à la baisse pour 2026

Indicateurs économiques | France (en %)



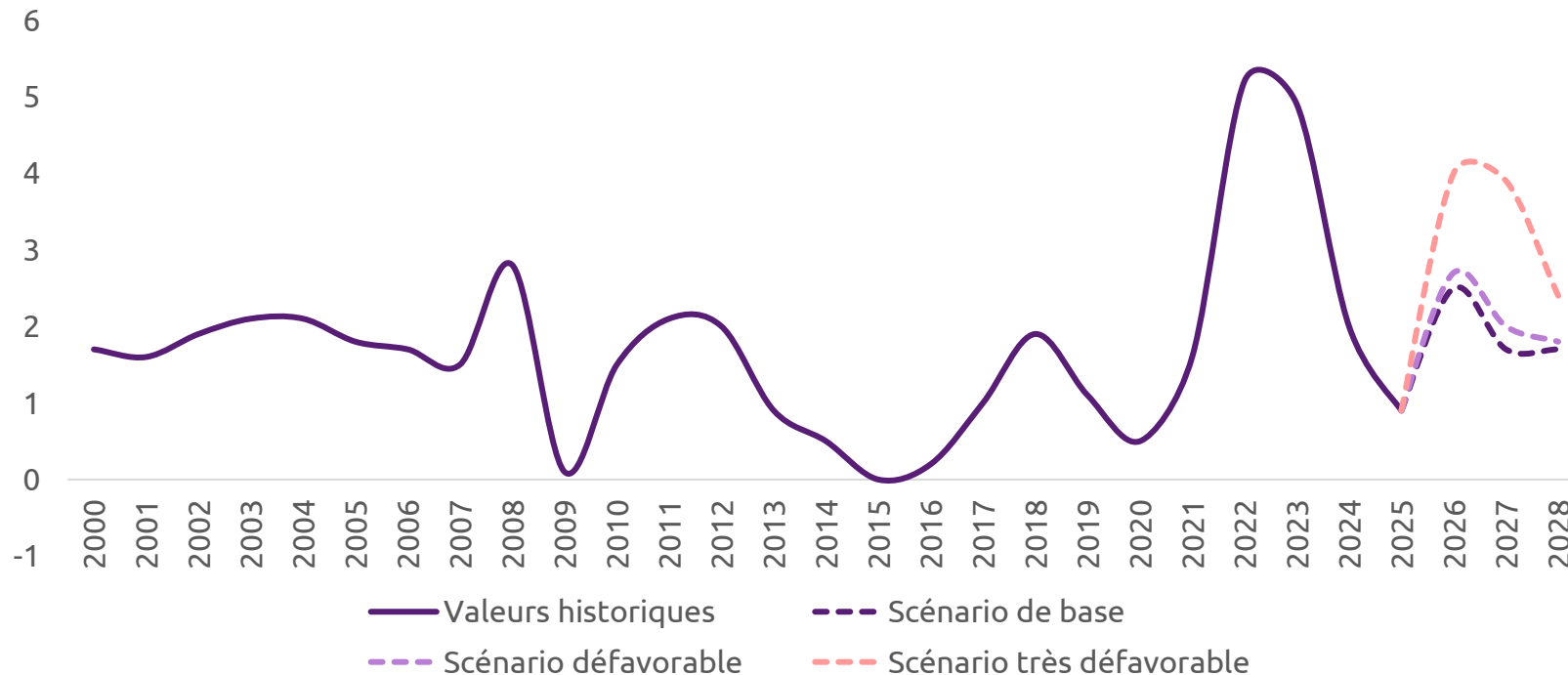
Les projections macroéconomiques de la Banque de France, en juin 2026, revoient à nouveau à la baisse le PIB français.

Ainsi, il est estimé à 0,5% pour 2026, au lieu de 0,9% estimé en mars. Si les projections ne tiennent pas compte de l'annonce du 14 juin d'un possible accord sur le conflit USA/Iran, le scénario de base intègre toutefois des progrès quant aux négociations entre les 2 pays, bien que la résolution soit encore incertaine.

Une inflation attendue à 2,5% en 2026

Un contexte encore incertain

Evolution de l'inflation en France (en %)



L'inflation a été également révisée au mois de juin, à 2,5% pour 2026 dans le scénario de base.

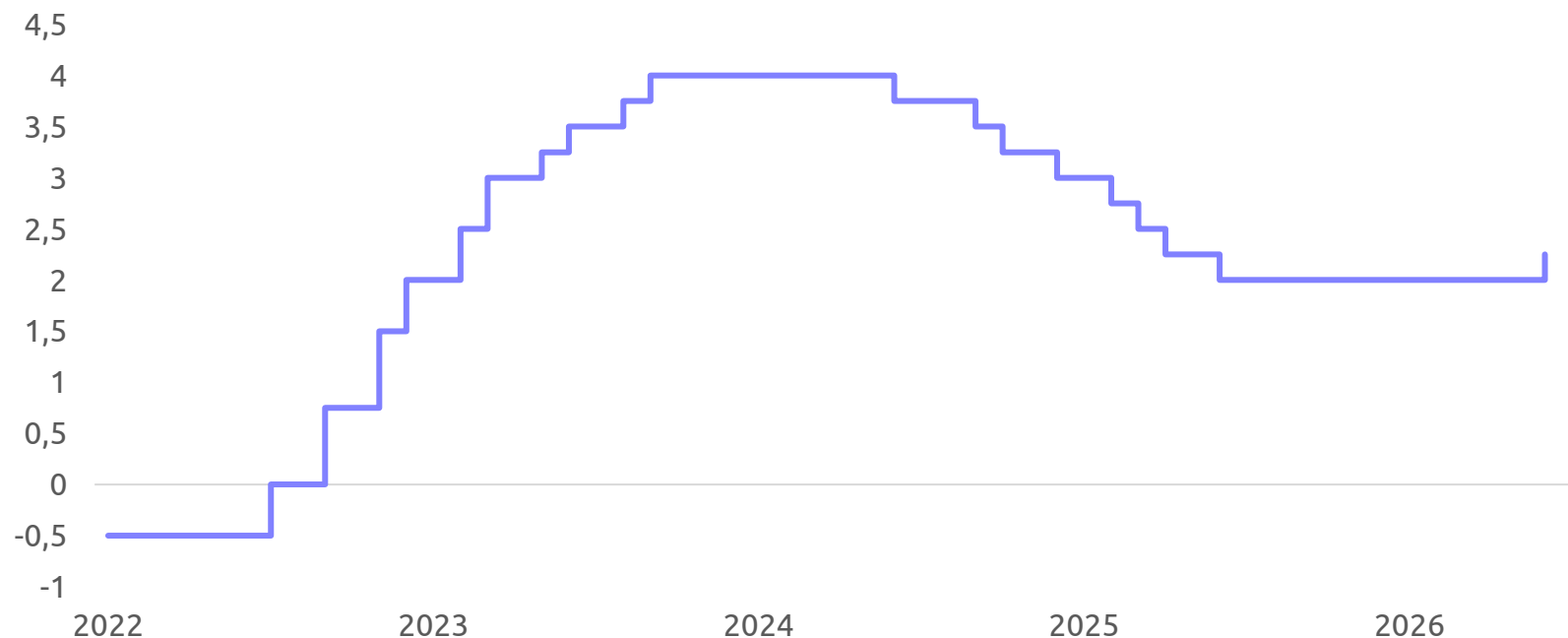
La hausse des prix de l'énergie et ses effets indirects pèseront ainsi sur l'inflation en 2026, avant un reflux en 2027 et en 2028, à 1,7%.

Dans le cas du scénario le plus défavorable, l'inflation pourrait atteindre jusqu'à 4% en 2026. Même si cela semble moins probable, l'incertitude reste de mise.

Evolution des taux directeurs

La BCE remonte son taux directeur

Evolution du taux directeur de la BCE (en %)



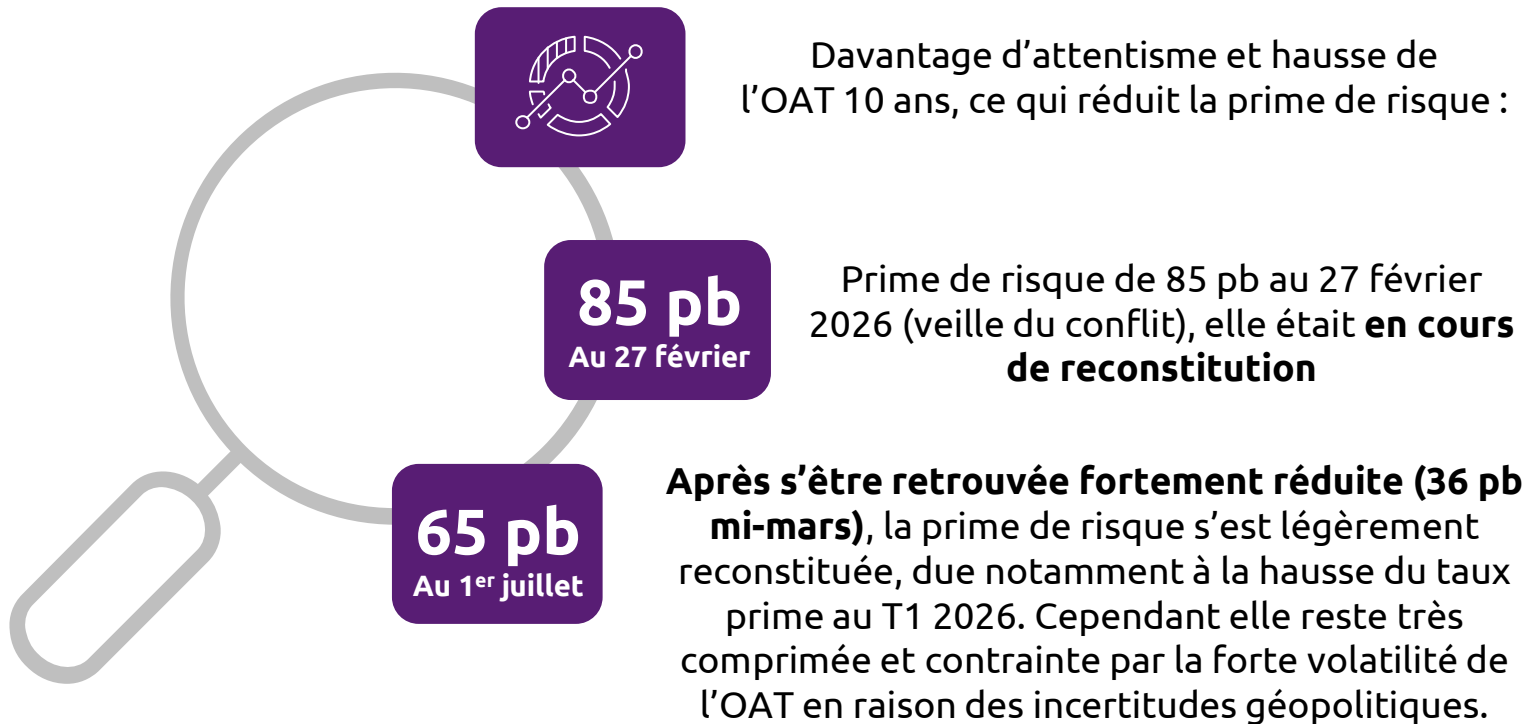
Conséquence directe : pour lutter contre l'inflation, la BCE remonte son taux directeur, à 2,25%.

Cette hausse survient après une longue période de stabilisation du taux directeur, alors qu'une tendance baissière était attendue.

C'est un signe de dégradation de l'environnement économique, qui va à l'encontre des attentes des investisseurs, qui espéraient notamment une baisse des coûts de financement.

Inflation et hausse de l'OAT 10 ans

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.

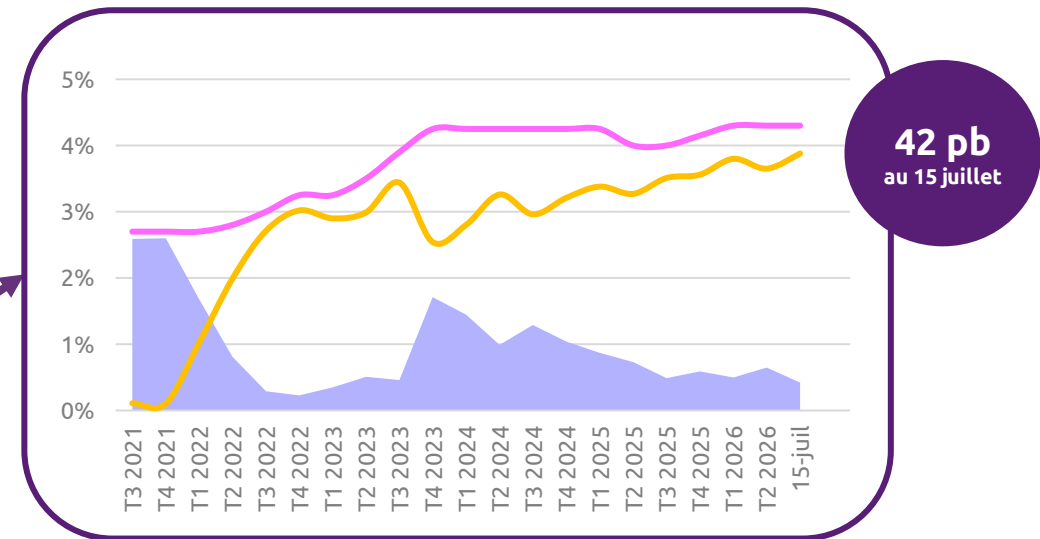
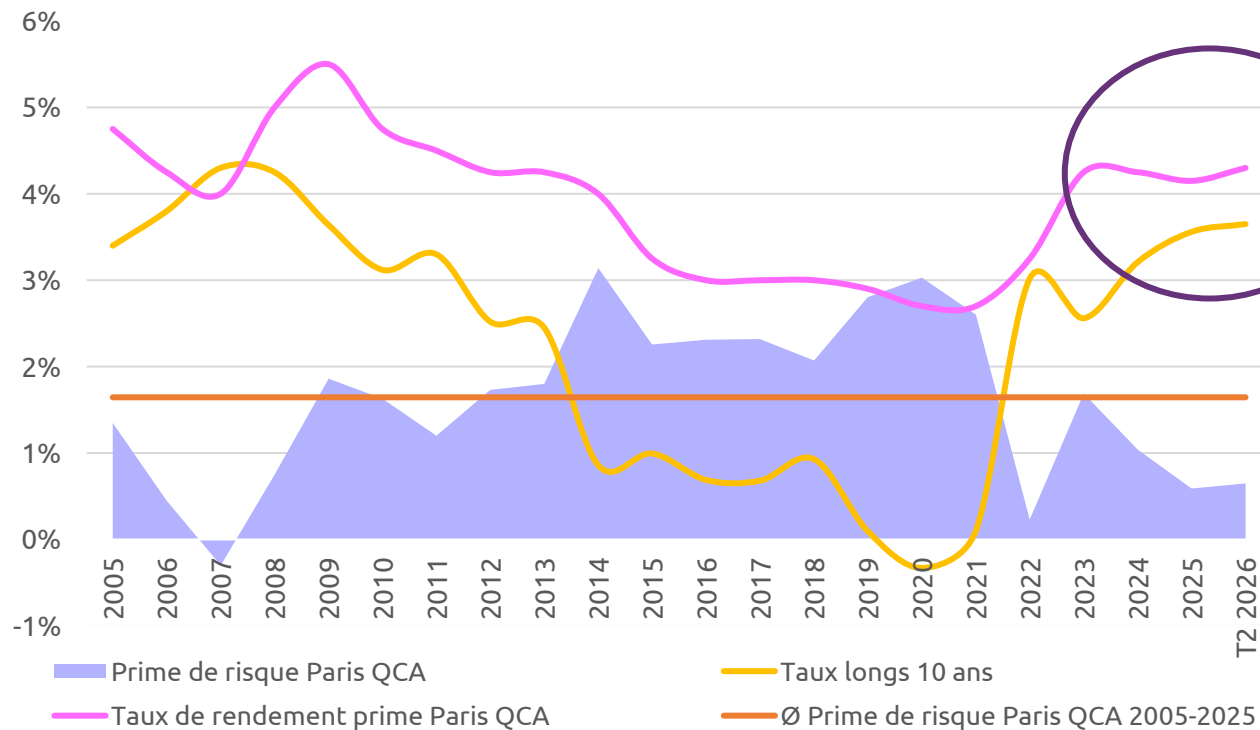
Elle se compose :

- 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 en juillet

Une prime de risque bien en-dessous du seuil des 100 pb, limitant la reprise des investissements

Évolution de la prime de risque depuis 2005

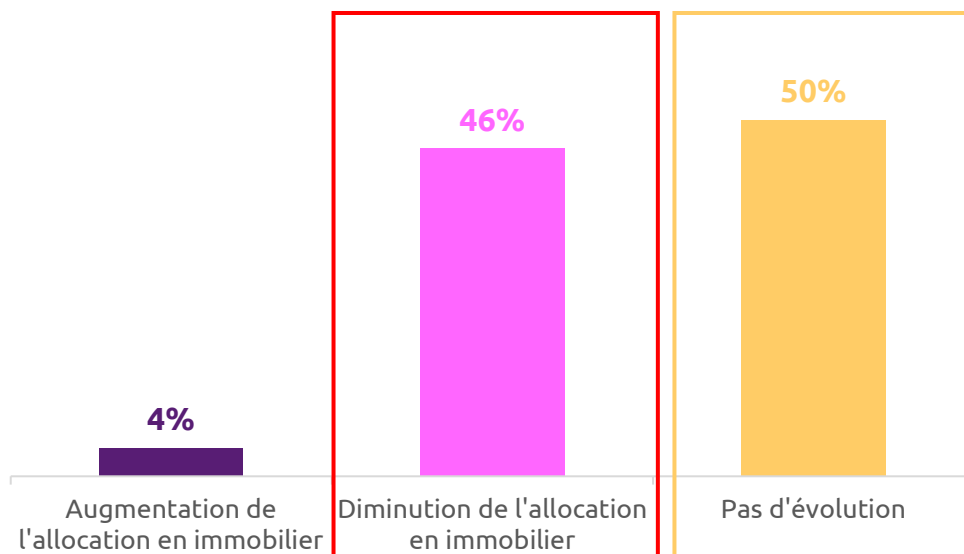


Quelle allocation en immobilier ?

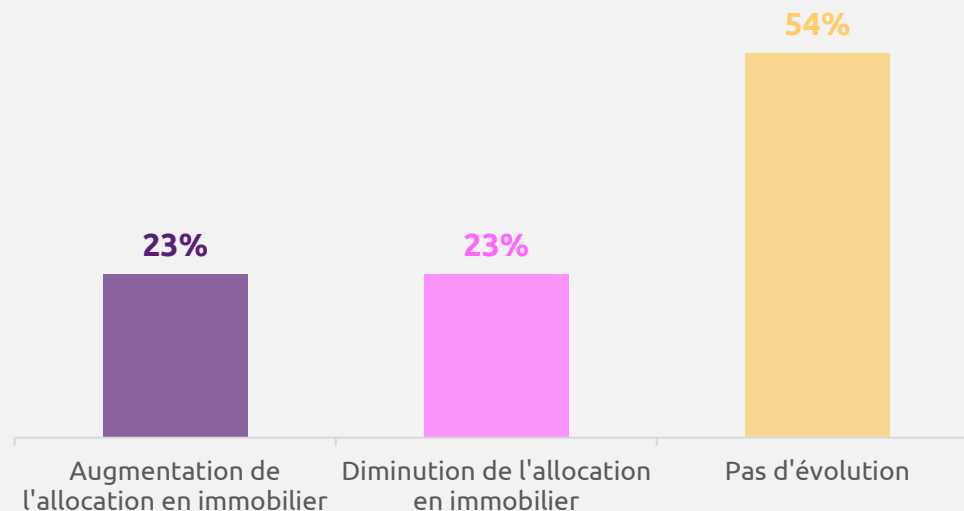
Les investisseurs anticipent une stabilisation voire une baisse de l'allocation en immobilier

Anticipation de l'allocation en immobilier | 2026 (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Précédente édition | décembre 2025 (en %)

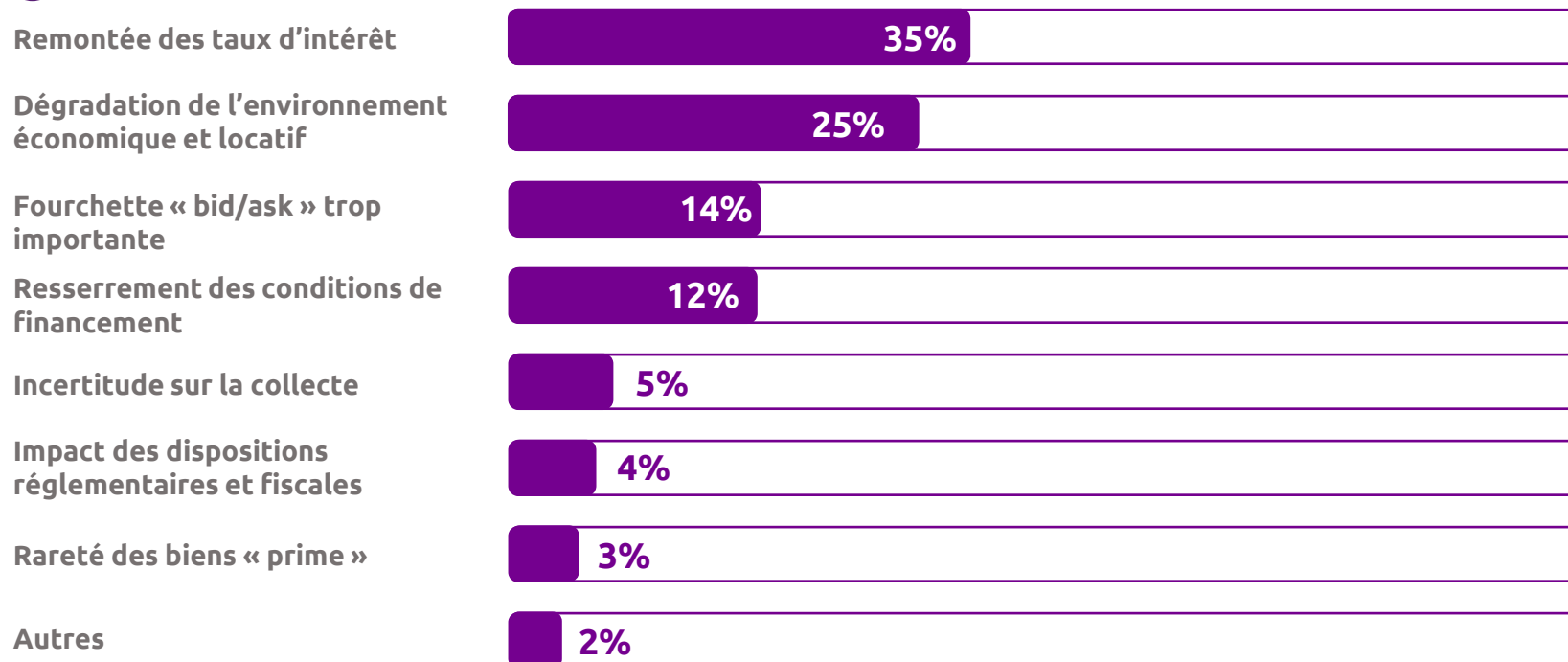


Quels sont les freins à l'investissement ?

La remontée des taux d'intérêt pèse sur l'investissement

Principaux freins à l'investissement anticipés en 2026 :

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



La remontée des taux d'intérêt s'impose comme principal frein à l'investissement, une crainte d'autant plus d'actualité en raison de la situation géopolitique.

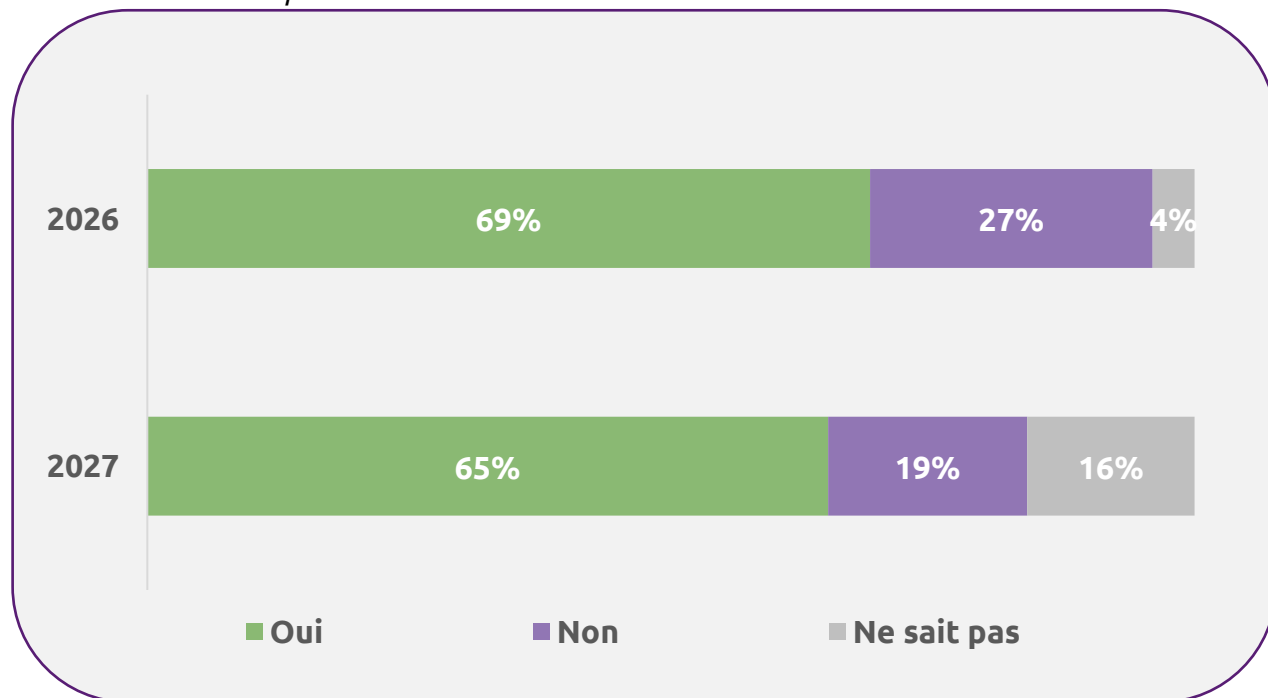
La dégradation de l'environnement économique et locatif est également majoritairement citée, ainsi que l'écart entre les attentes des vendeurs et des acheteurs.

Ventes forcées attendues en 2026 et 2027

Attendues en 2026 et 2027, pour des problématiques de refinancement et besoins de liquidité

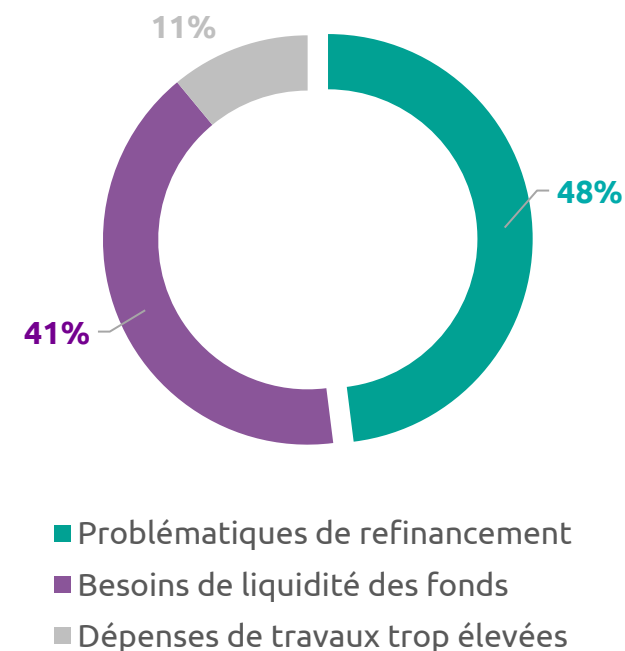
Ventes forcées attendues de la part des investisseurs (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Principales causes de ces ventes forcées (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



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

Le marché français de l'immobilier tertiaire – S1 2026

JUILLET 2026



Chiffres clés S1 2026

6,6 Mds €

investis en France
en immobilier
d'entreprise (hors
hôtellerie)

+9%

vs S1 2025

47 %

réalisés
en Île-de-France
(hors portefeuilles
France)

VS

62%

en 2025

4,30 %

Taux Prime
Bureaux Paris QCA

=

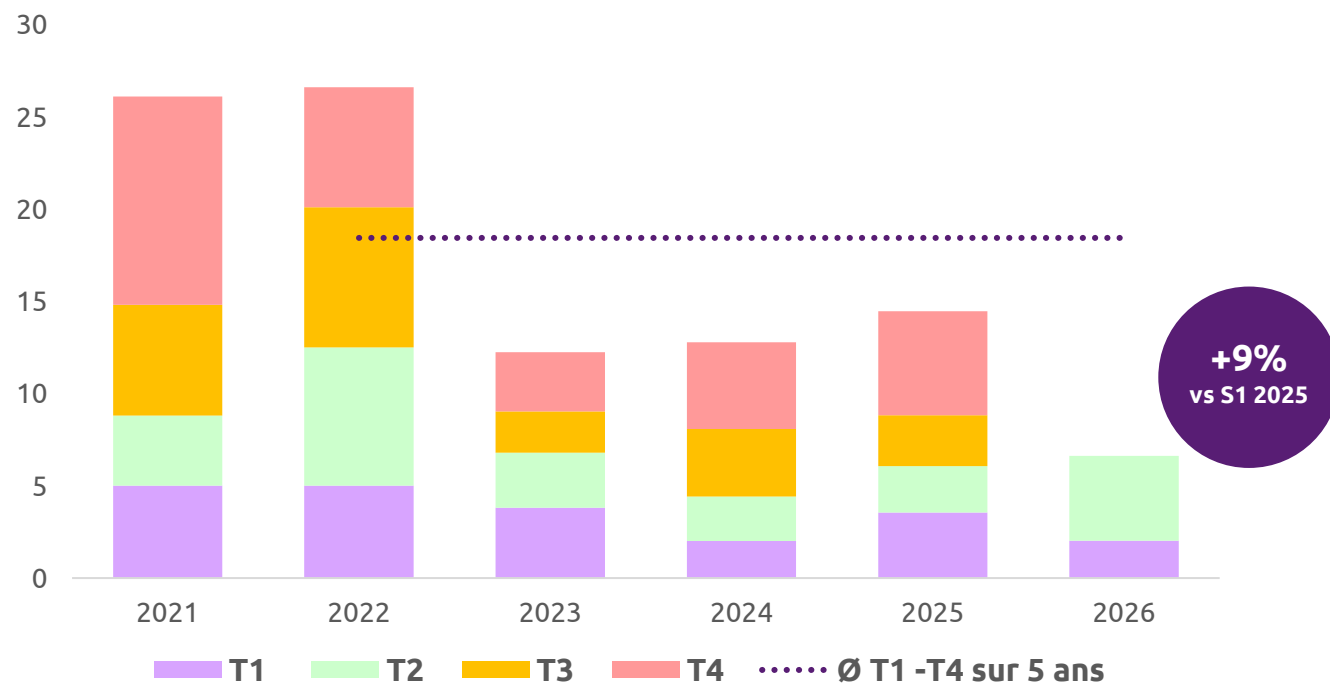
vs T1 2026

Marché de l'investissement en France et prévisions 2026

Une hausse des montants investis en France au S1, à nuancer

Un volume porté par une transaction d'envergure en locaux d'activité

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)



Grandes transactions tertiaires au T2 2026

MAI



Locaux d'activité

Portefeuille Proudreed
France

Acquéreur : Blackstone et CPP Investments

Cédant : Proudreed

Surface : 2,2 millions de m²

Montant : 2,3 Mds €



Focus sur la transaction Proudreed

Transaction d'envergure attendue depuis la fin 2025, couvrant 66% du portefeuille Proudreed soit plus de 500 actifs industriels et projets de développement représentant 2,2 millions de m² répartis sur l'ensemble du territoire français. Il s'agit majoritairement de locaux d'activités.

AVRIL



Bureaux

1-11 boulevard Romain Rolland - Paris 14 / Montrouge

Acquéreur : Batipart Europe / Sofidy

Cédant : LaSalle IM / J.P Morgan AM

Surface : 34 000 m² - **Montant** : 130 M€

AVRIL



Commerces / Bureaux

29-33 Champs - Paris 08

Acquéreur : Black Swan Real Estate

Cédant : Icade

Surface : 12 000 m² - **Montant** : 400 M €

AVRIL



Bureaux

39-39bis rue du Colisée - Paris 08 / QCA

Acquéreurs: DWS Grundbesitz Invest

Cédant : BNP AM

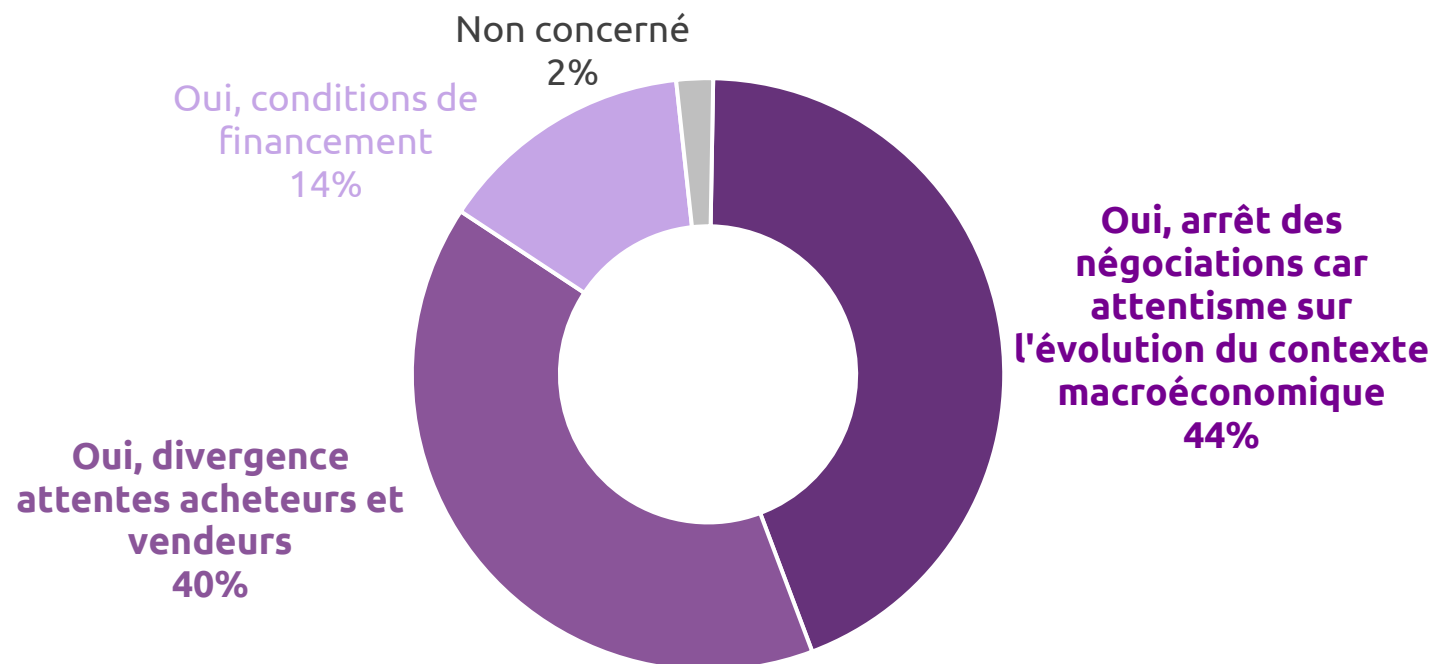
Surface : 6 200 m² - **Montant** : 137 M €

Retraits de mises en vente pour les 6 prochains mois

Tous les répondants les anticipent

Anticipation de retraits de mises en vente et principale raison (en %)

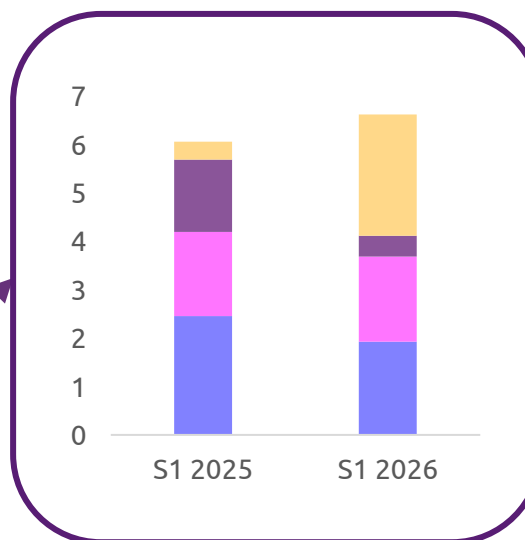
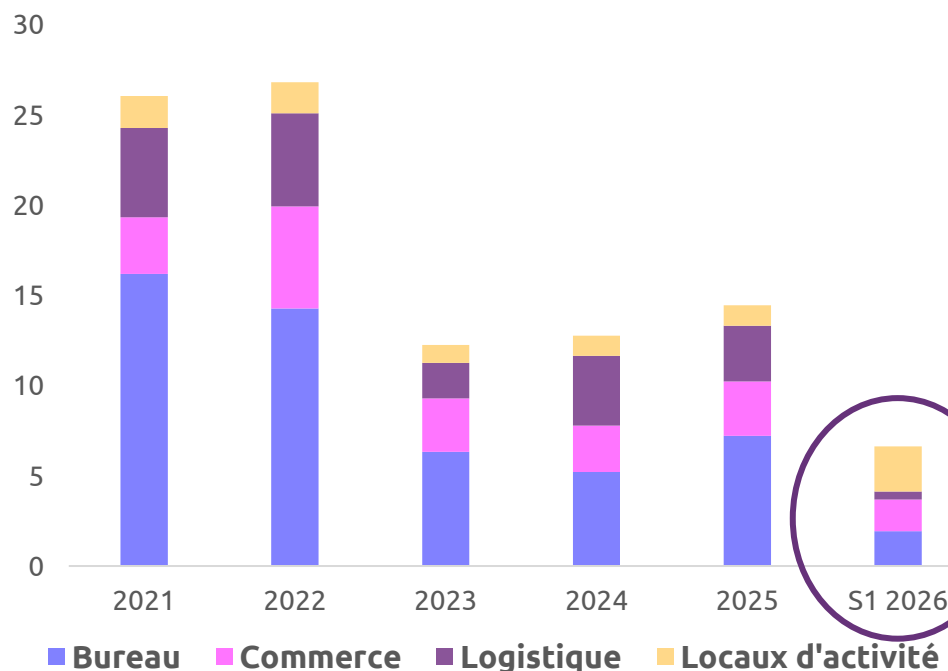
i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Marché de l'investissement en France - par typologie

La vente du portefeuille Proudreed à 2,3 Mds€ alimente les volumes investis en activité
Résultats contrastés sur le reste des classes d'actif, la logistique en forte baisse (-71%)

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



+586% vs S1 2025

Activité



-71% vs S1 2025

Logistique



+1% vs S1 2025

Commerce



-22% vs S1 2025

Bureau

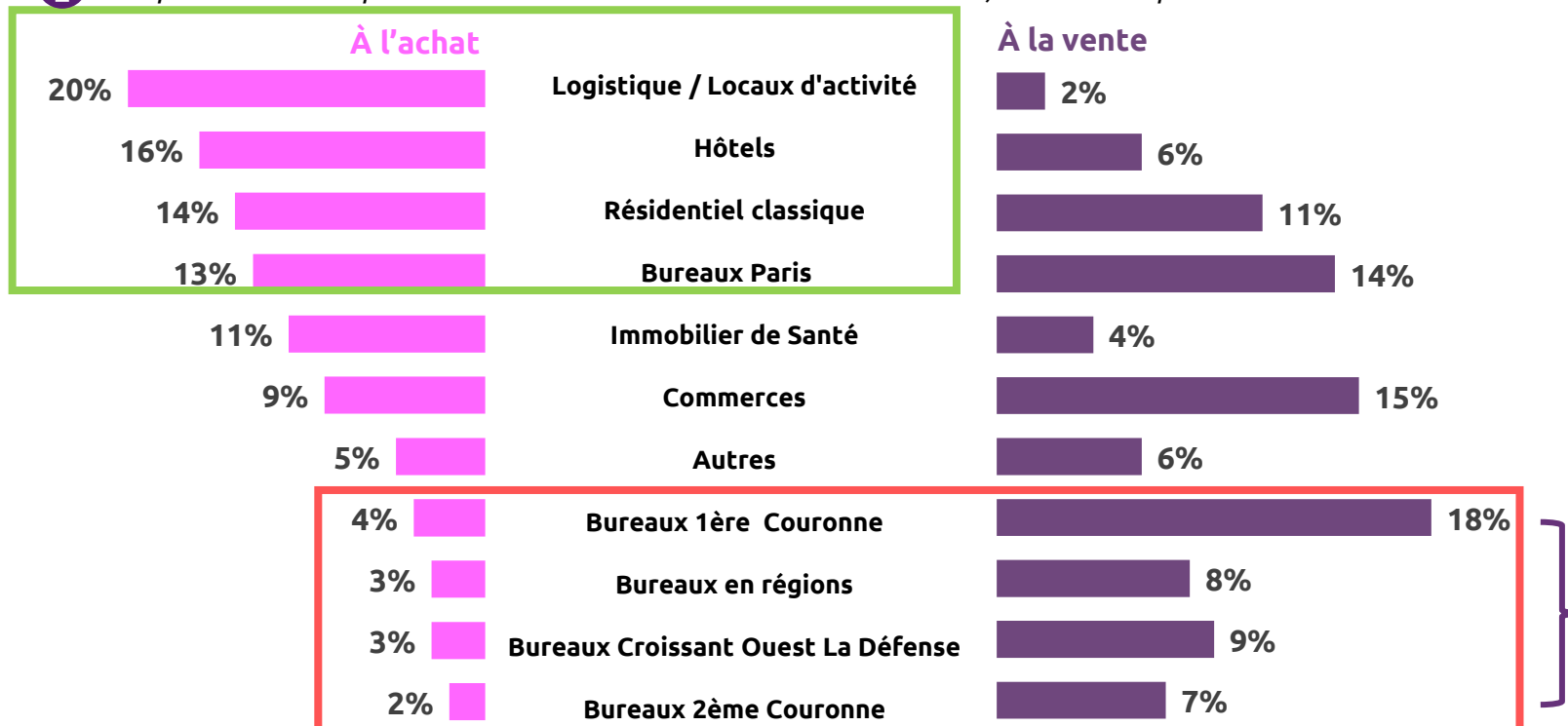


Intentions d'investissement par secteur pour 2026 :

Un Top 3 avec logistique / locaux d'activité, hôtellerie et résidentiel classique, suivis des bureaux parisiens

Types d'actifs privilégiés à l'achat et à la vente en France en 2026 (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



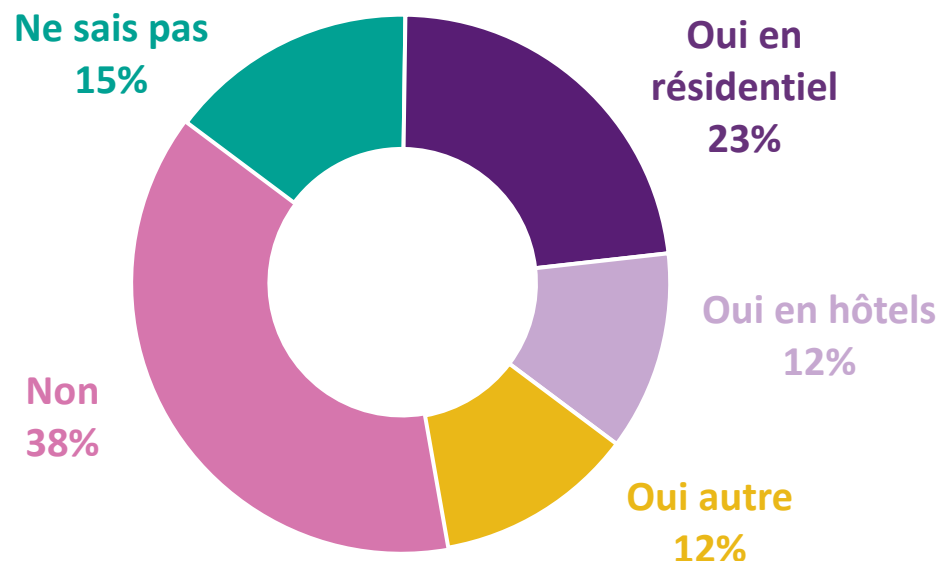
42% de ces actifs sont privilégiés à la vente, alors que ce sont les 4 dernières intentions à l'achat (12% au total des intentions d'investissement).

Les investisseurs envisagent-ils des transformations en 2026 & 2027 ?

Près de la moitié des répondants l'envisage

Prévisions d'une transformation de bureaux en un autre usage au sein d'un portefeuille en 2026 et 2027 (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



48% des investisseurs interrogés envisagent de convertir des immeubles de bureaux en un autre usage au cours des deux prochaines années.

Barrières à l'entrée :

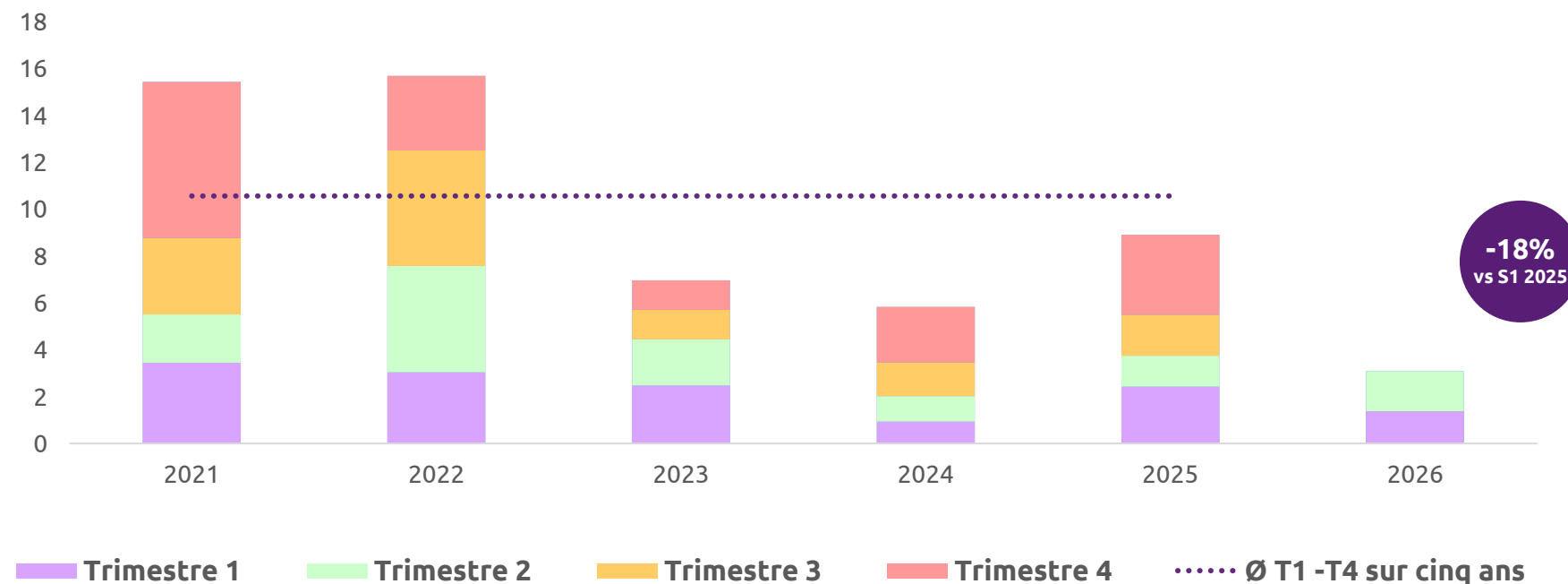
- Autorisations municipales
- Structure de l'immeuble
- Capex élevés
- Équations financières à trouver

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

En Île-de-France, une baisse de l'investissement de près de 20% sur un an

Évolution des volumes tertiaires investis en Île-de-France

(tous produits tertiaires hors portefeuilles France et hôtellerie, en milliards d'euros)

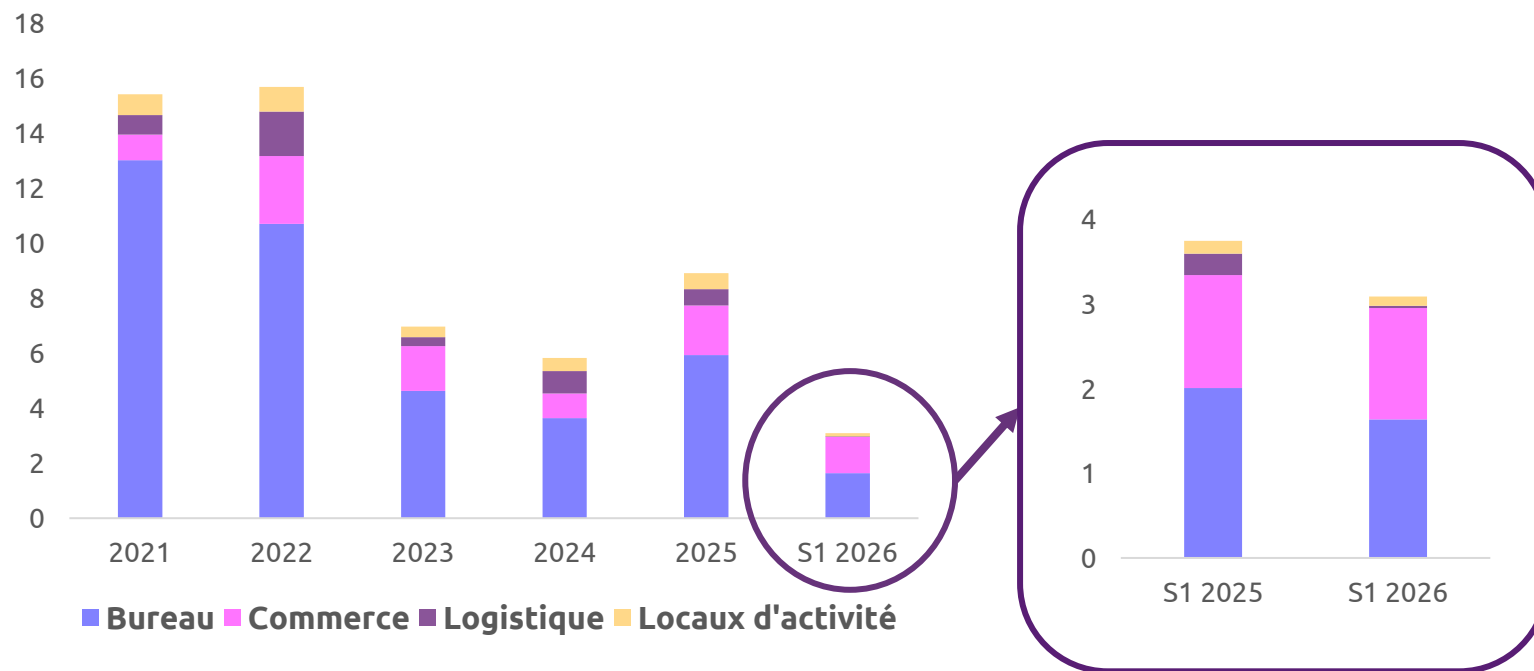


Marché de l'investissement francilien - par typologie

L'investissement en commerce se maintient

Répartition des volumes tertiaires investis en Île-de-France

(par typologie d'actifs hors portefeuilles France et hôtellerie, en milliards d'euros)



-1%

vs S1 2025

Commerce



-19%

vs S1 2025

Bureau



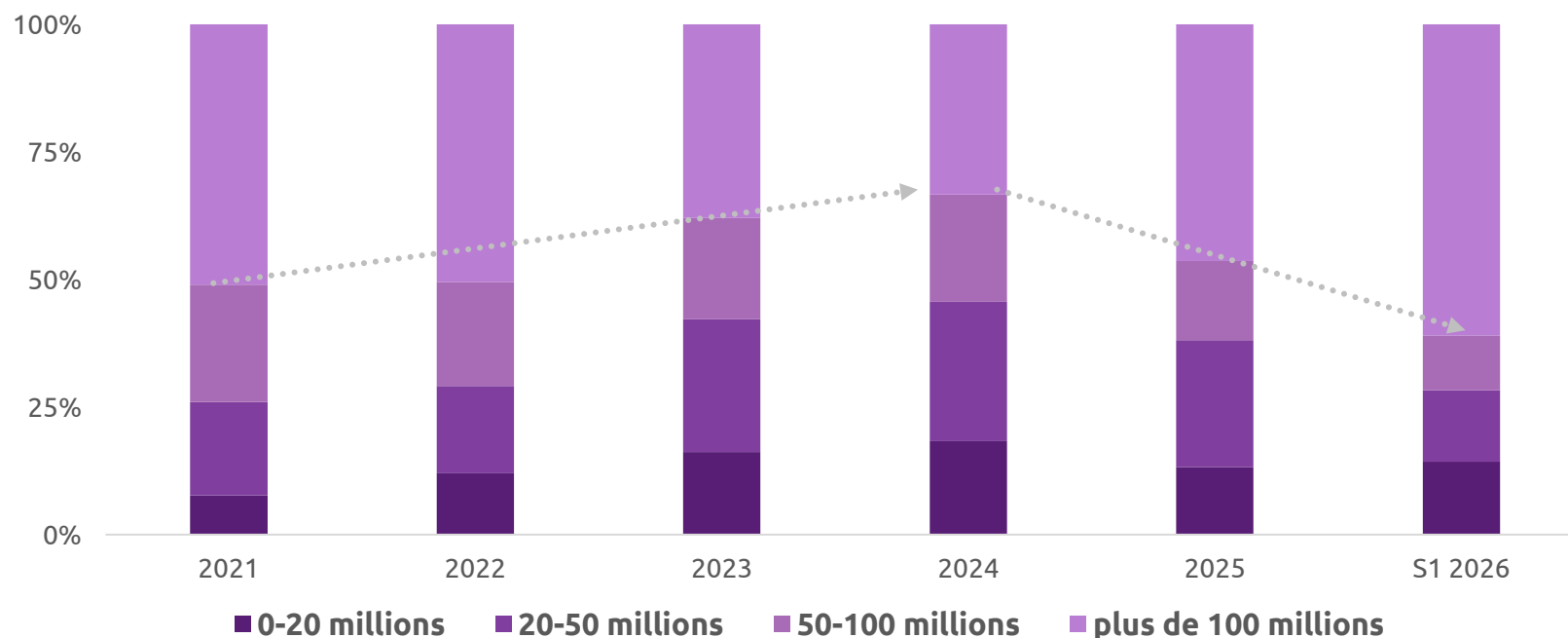
Marché de l'investissement francilien - par tranche de montant

Un marché francilien principalement tourné sur l'échange d'actifs emblématiques

Les transactions >100 millions d'euros représentant 60% des volumes investis au S1 2026

Évolution des volumes investis, en Île-de-France par montant

(tous produits tertiaires hors portefeuilles France et hôtellerie, en %)

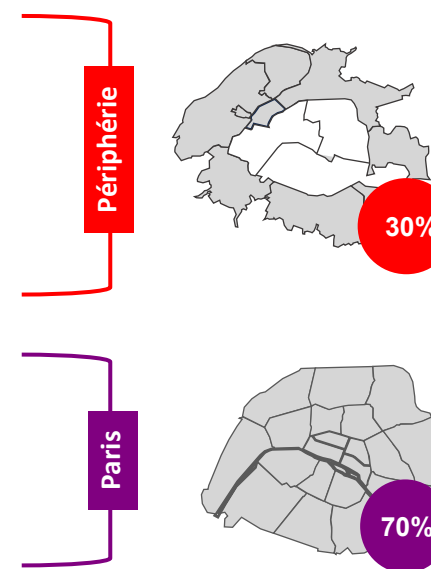
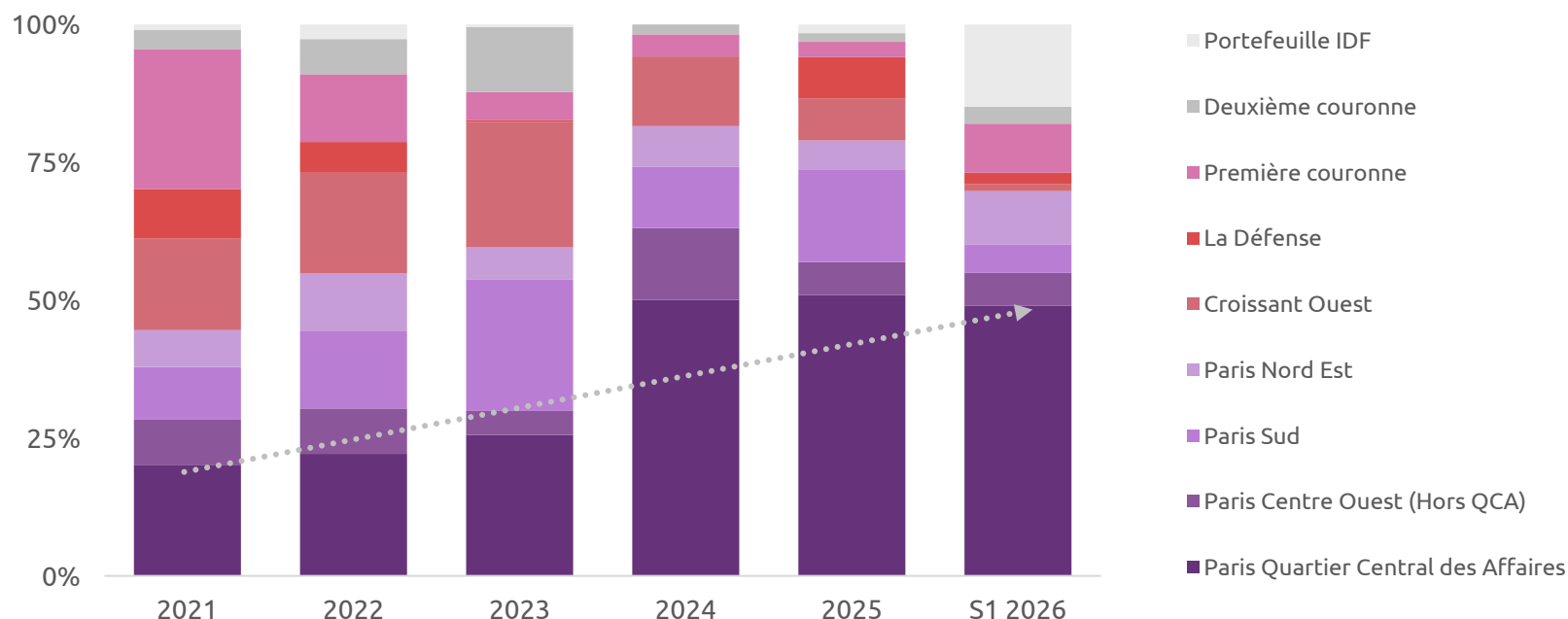


Marché de l'investissement francilien - par secteur

Une majorité des investissements en bureau réalisés à Paris (70%)

Paris QCA représente 50% des montants investis en IDF et 85% des montants parisiens

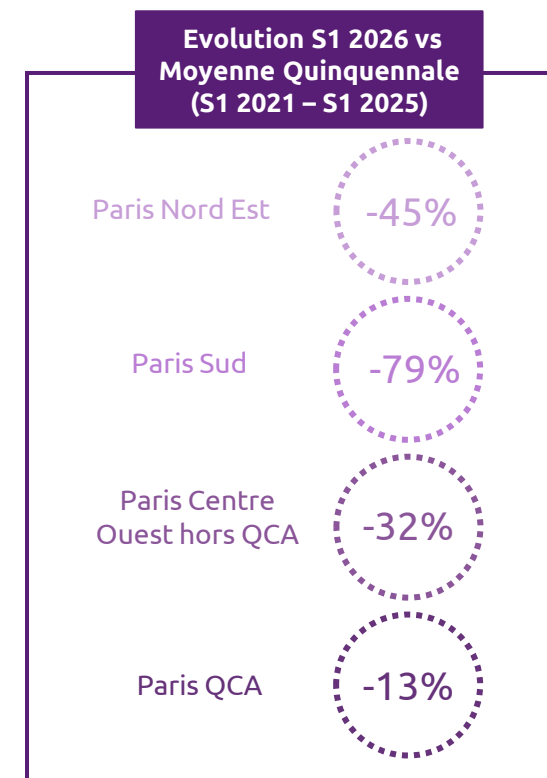
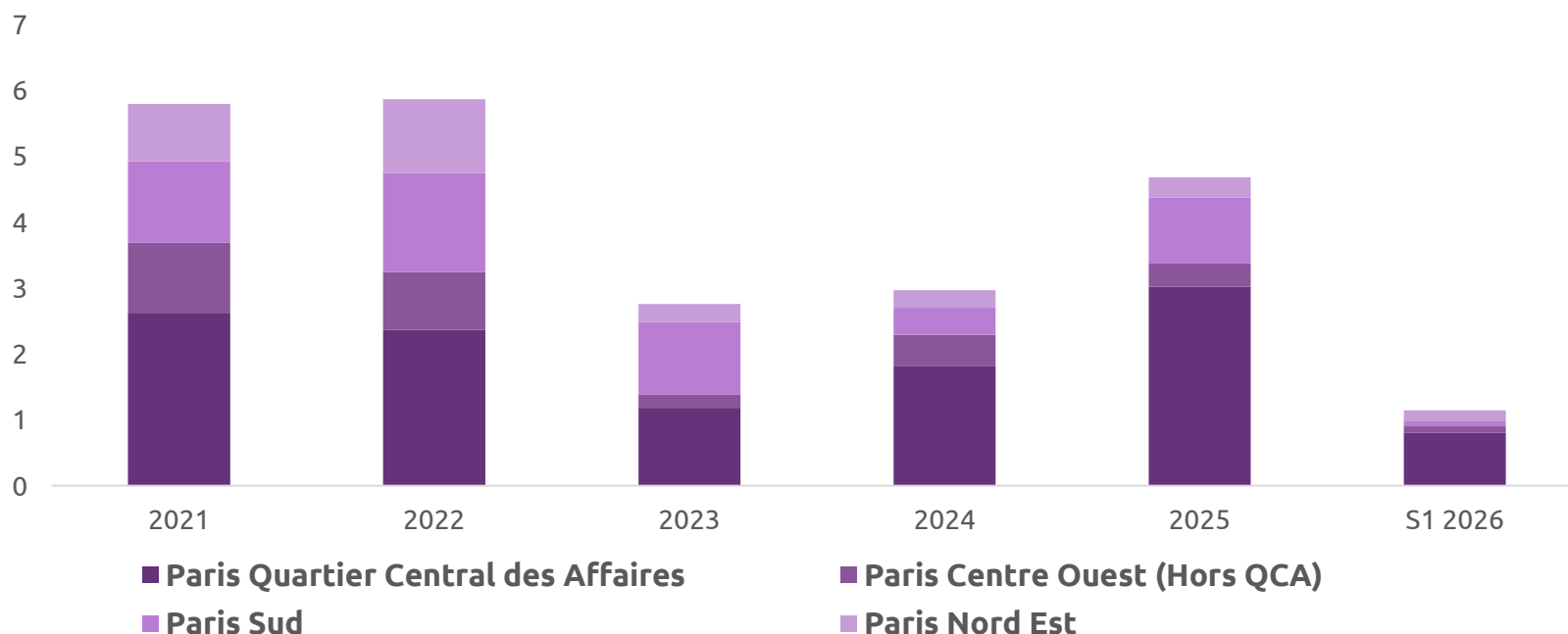
Évolution des volumes investis en bureau francilien, par secteur
(hors portefeuilles France, en %)



Marché de l'investissement – Zoom bureaux parisiens

Paris QCA se maintient en termes de volumes, tandis que l'investissement sur le reste des secteurs est très contenu

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

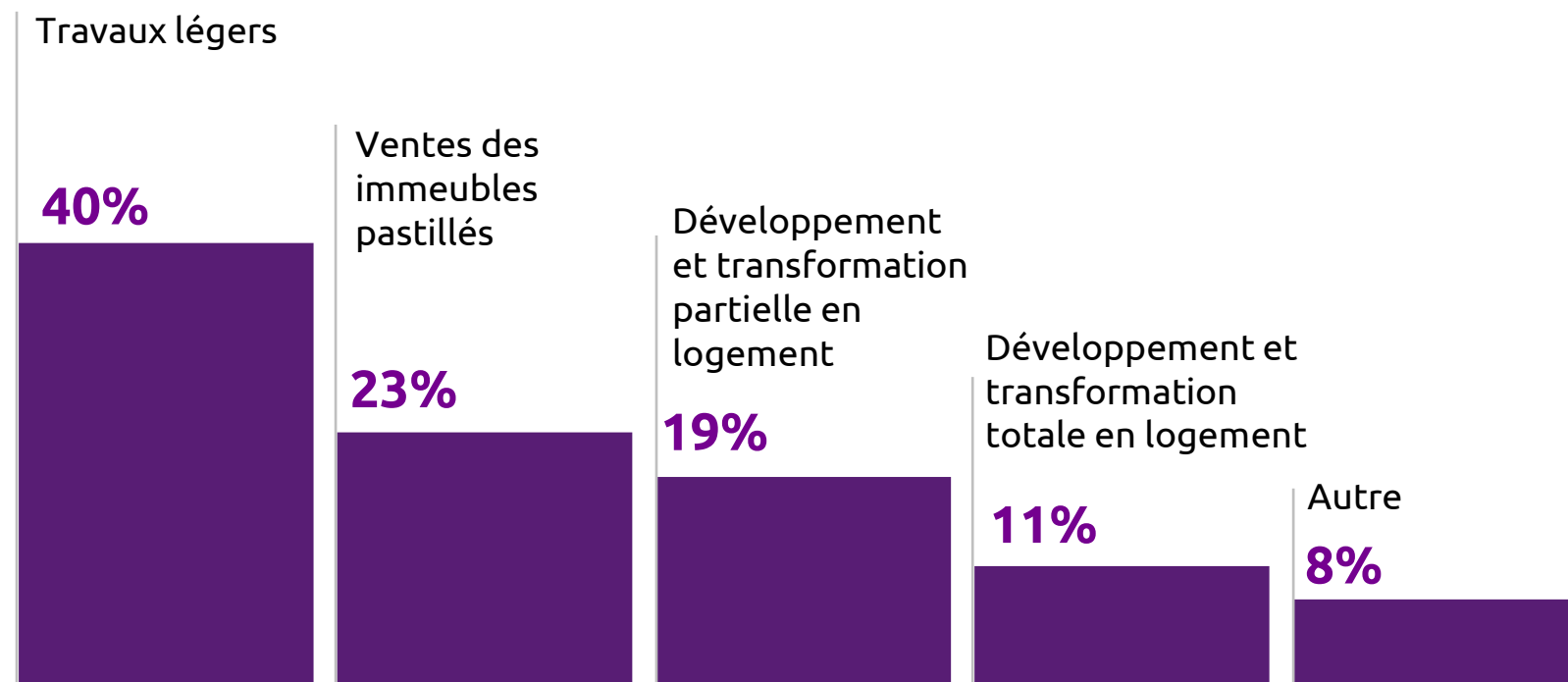


Quel impact du PLU sur le marché des bureaux parisiens ?

En réponse au PLU bioclimatique à Paris, une grande partie des répondants envisagent des travaux légers ou la vente des immeubles « pastillés »

Impact du PLU bioclimatique sur le marché des bureaux à Paris (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



En réponse au PLU bioclimatique, 40% des panélistes envisagent des travaux légers sur les immeubles dits « pastillés » ou leur cession pour 23% d'entre eux.

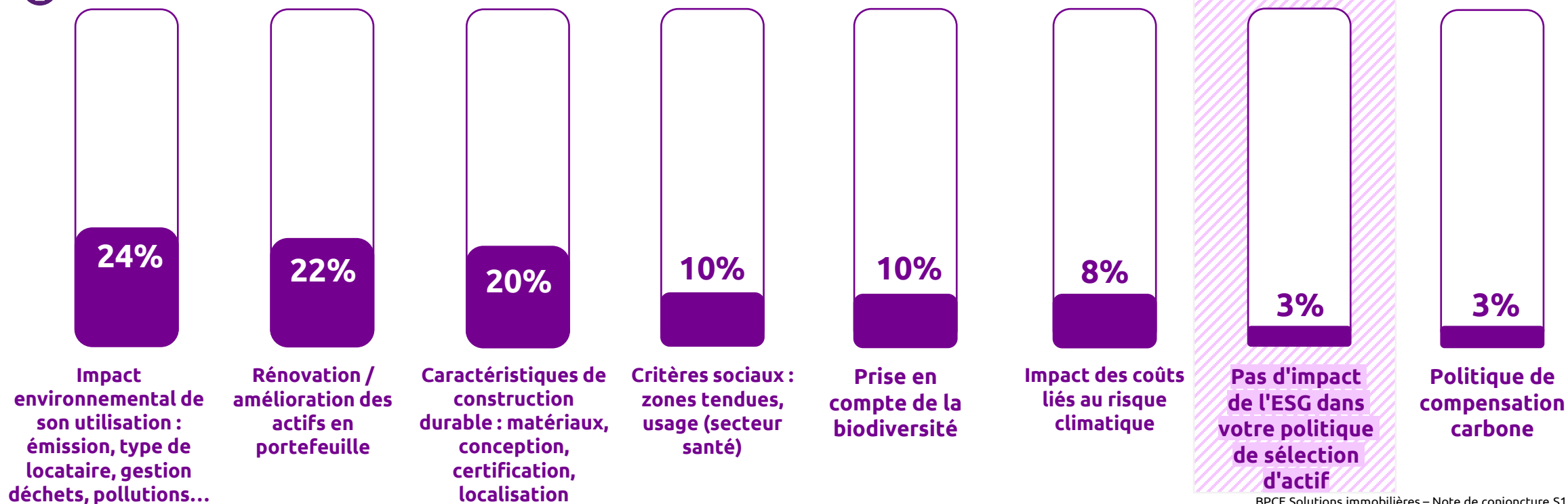
Seulement 11% d'entre eux prévoient des transformations intégrales de bureaux en logements, notamment compte tenu de la complexité adossée à ces opérations.

Impact de l'ESG dans la sélection des actifs

L'impact environnemental, la rénovation des actifs et les caractéristiques de construction durable : trois critères principaux retenus lors de la sélection d'actifs

Quelles caractéristiques environnementales et sociales appliquerez-vous dans votre sélection d'actifs ? (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros

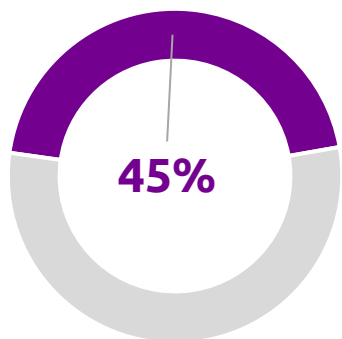


Impact des réglementations liées aux risques climatiques

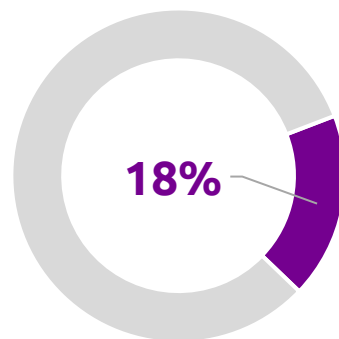
En réponse, près de la moitié des investisseurs envisage d'adapter ses actifs

Impact des réglementations liées aux risques climatiques sur les investissements en 2026 (en %)

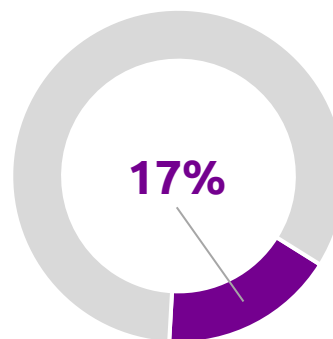
i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



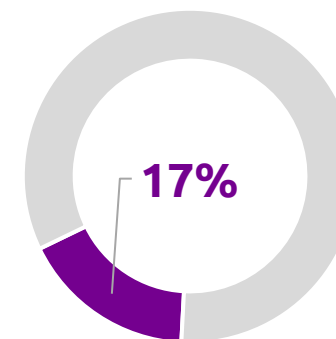
Adapter vos actifs



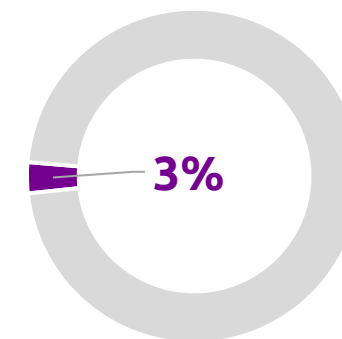
Pas de changement car vos
émissions carbonees sont déjà
faibles



De céder les actifs à fortes
émissions carbonees



D'acheter des immeubles en
construction et certifiés
(HQE, BREEAM, LEED)



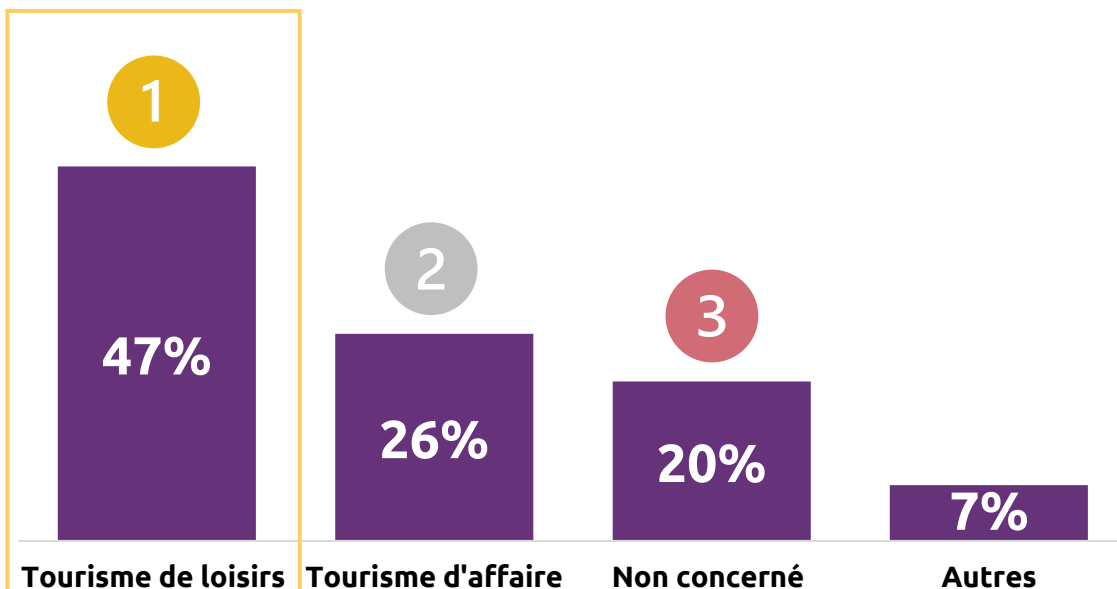
Pas d'action

Perspectives 2026 pour l'hôtellerie

Le tourisme de loisirs et les catégories milieu de gamme supérieur et haut de gamme devraient intéresser le plus les investisseurs

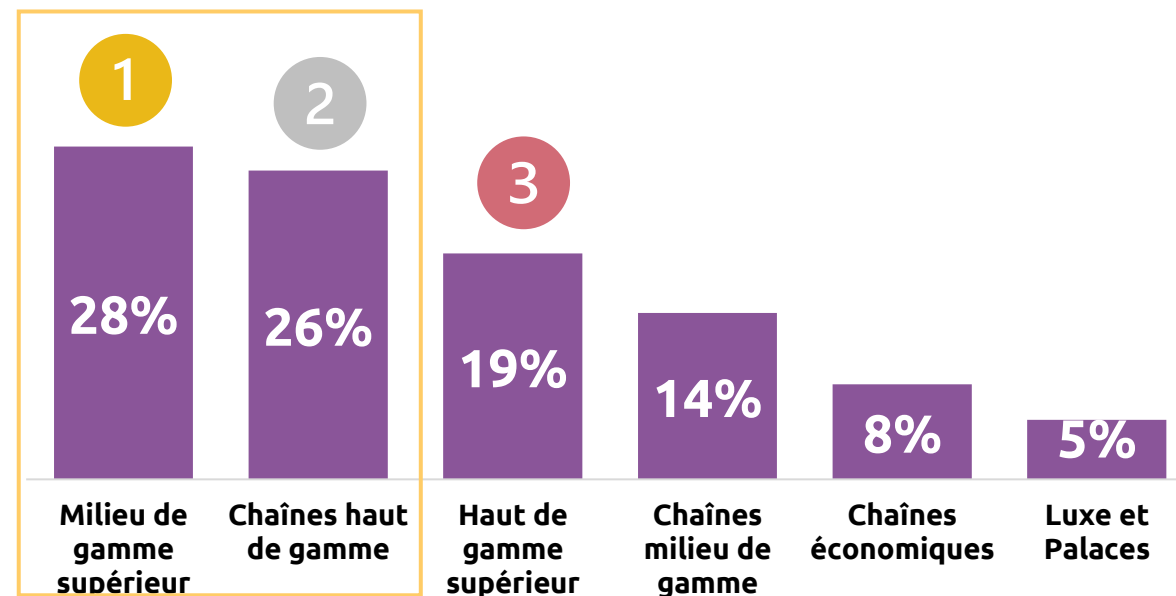
Quel segment d'hôtellerie vous paraît le plus intéressant à l'achat en 2026, si envisagé ?

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Quelles catégories d'hôtels vous paraissent les plus intéressantes à l'achat, si envisagées ?

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Synthèse - Tendances du marché de l'investissement au S1 2026

6,6 Mds € : Investissements France au S1 2026

En France, le montant d'investissement pour le premier semestre de l'année 2026 a atteint 6,6 milliards d'euros. Ce résultat, en hausse de 9% par rapport au S1 2025, est à nuancer.

En effet, le deuxième trimestre compte l'acquisition majeure du portefeuille Proudreed par Blackstone pour un montant de 2,3 milliards d'euros, représentant à lui seul 35% des montants investis en France au S1 2026.

Le commerce se maintient avec des volumes investis alignés avec ceux du S1 2025, qui comptait d'autant plus la transaction d'envergure Kering pour près de 850 millions d'euros.

3,1 Mds € : Investissements en Île-de-France au S1 2026

En Île-de-France, 3,1 Mds € ont été enregistrés au S1 2026 (hors portefeuilles France).

Dans le détail, les investissements en bureau et commerce ont été actifs.

La majorité des transactions de bureaux ont été réalisées à Paris (70%) et plus particulièrement à Paris QCA, avec l'échange d'actifs emblématiques à plus de 100 millions d'euros (représentant 61% du volume total).

65 pb : Prime de risque au 1^{er} juillet 2026

Sur un an, l'OAT est en hausse : 3,27% fin T2 2025 à 3,65% fin T2 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.

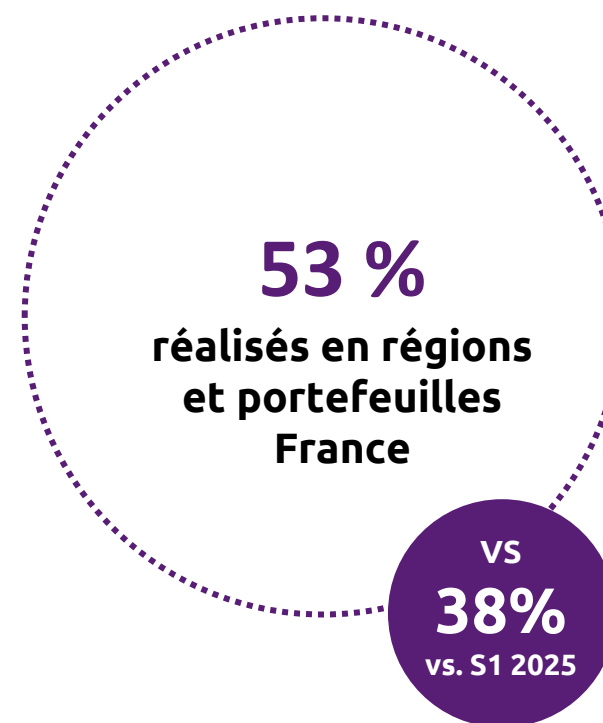
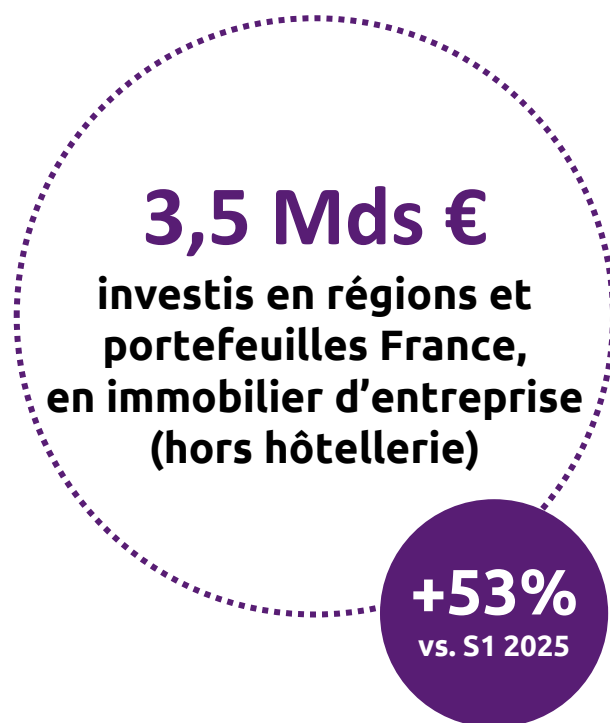
Le marché immobilier tertiaire en régions

Le marché français de l'immobilier tertiaire – S1 2026

JUILLET 2026



Chiffres clés S1 2026

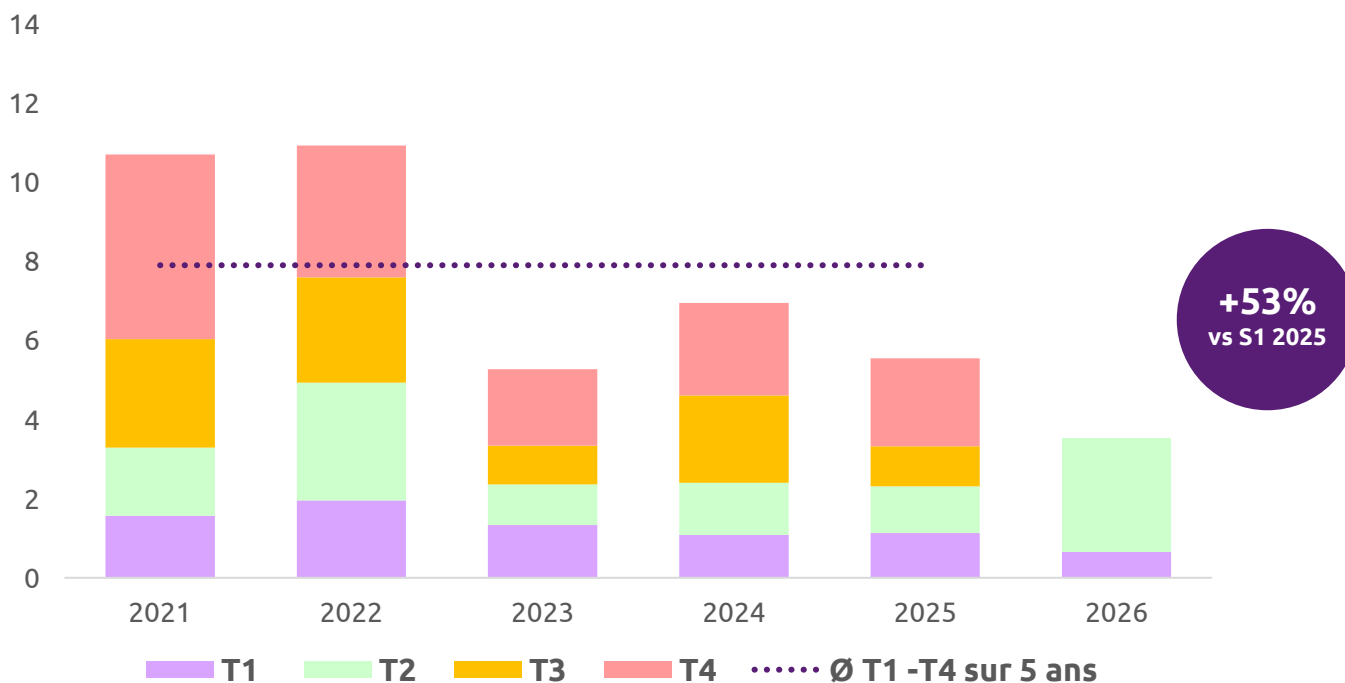


Volume investis en régions et portefeuilles France

La vente du portefeuille Proudreed à 2,3 Mds€ dynamise les volumes au S1 2026

Évolution des volumes tertiaires investis en régions et portefeuilles France par trimestre

(tous produits tertiaires hors hôtellerie, en milliards d'euros)



Activité

Portefeuille Proudreed

France

Surface : 2,2 millions de m²

Montant : 2,3 Mds €



Commerce

Portefeuille Frey

Amiens – Troyes – Salaise sur Sanne

Surface : 92 800 m²

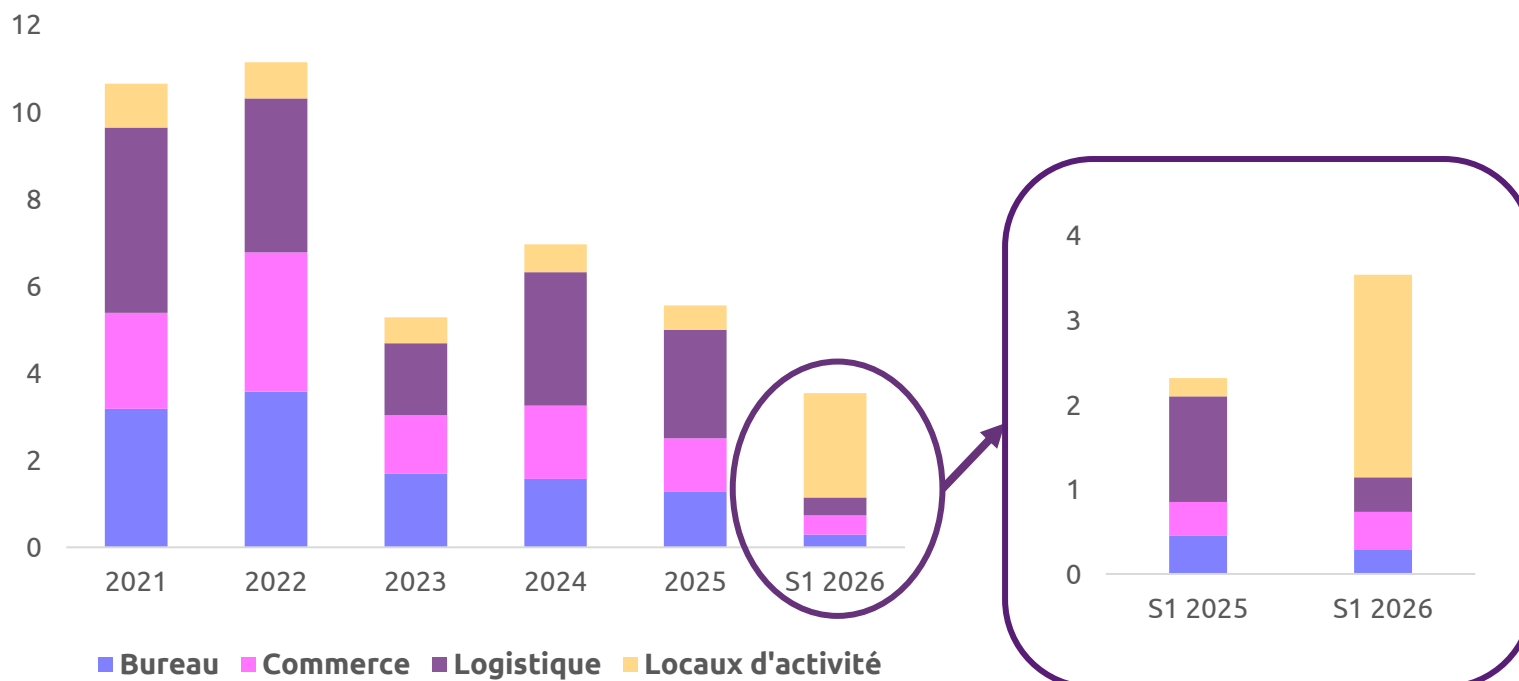
Montant : 170 M€

Investissement en régions et portefeuilles France - par typologie

L'activité atteint un niveau record

Le commerce progresse légèrement

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



+1007% vs S1 2025

Activité



-67% vs S1 2025

Logistique



+10% vs S1 2025

Commerce



-35% vs S1 2025

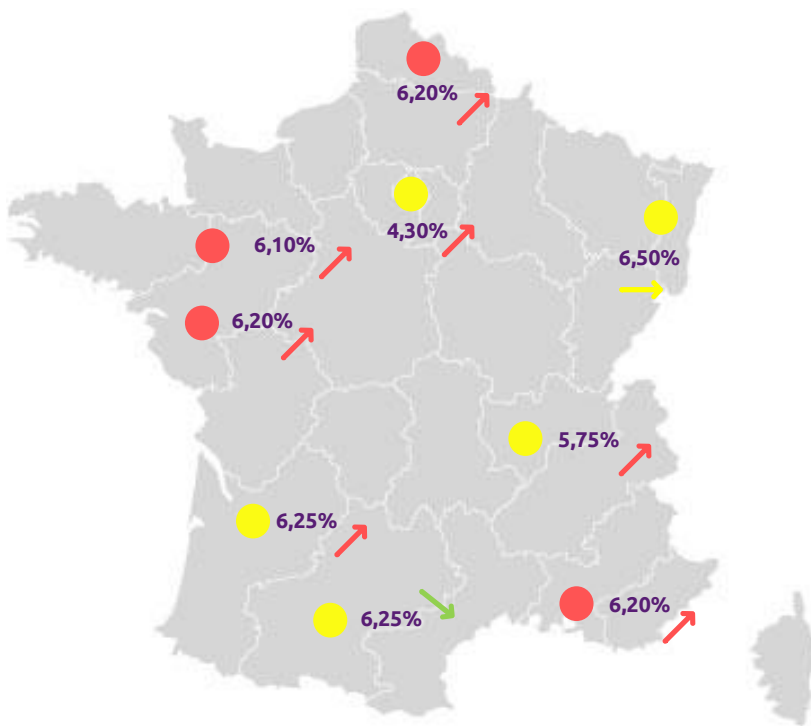
Bureau



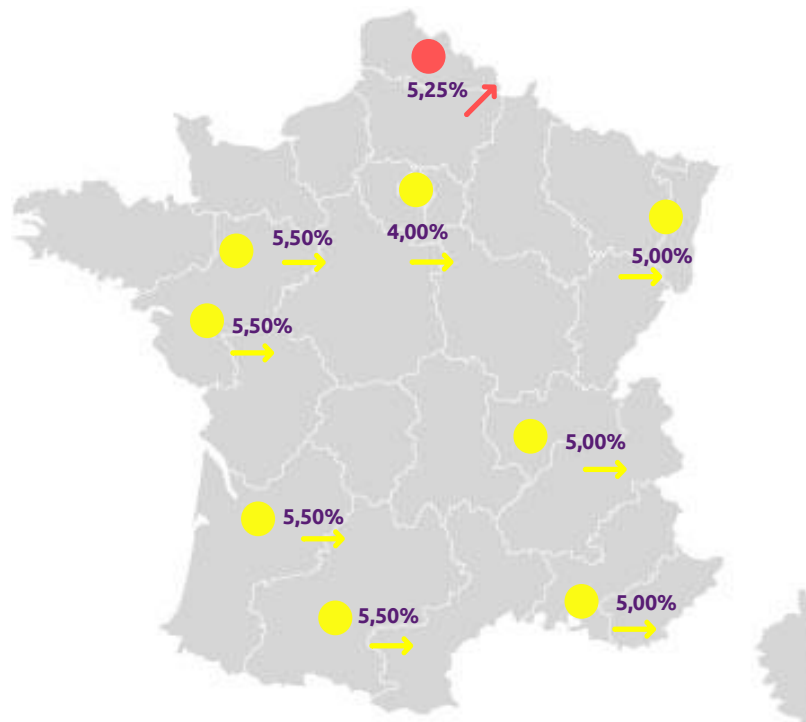
Evolution des taux Prime en régions

La correction des valeurs se poursuit sur les bureaux

**Taux Prime des bureaux
T2 2026**



**Taux Prime des commerces en pieds d'immeuble
T2 2026**

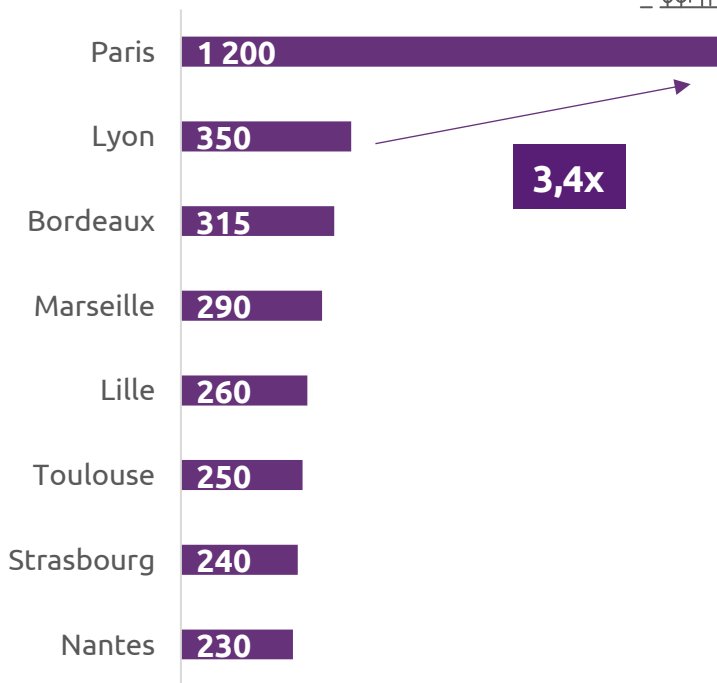


- Evolution annuelle des taux Prime au T2 2026
- Evolution trimestrielle des taux Prime au T2 2026

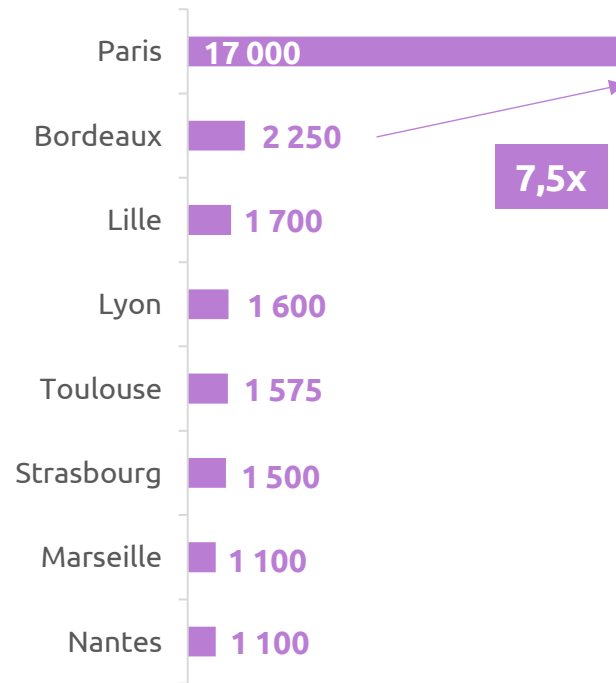
Loyers Prime par ville

Des écarts importants entre Paris et certaines métropoles régionales pour les commerces
Une certaine homogénéité des loyers pour les entrepôts pour les métropoles régionales

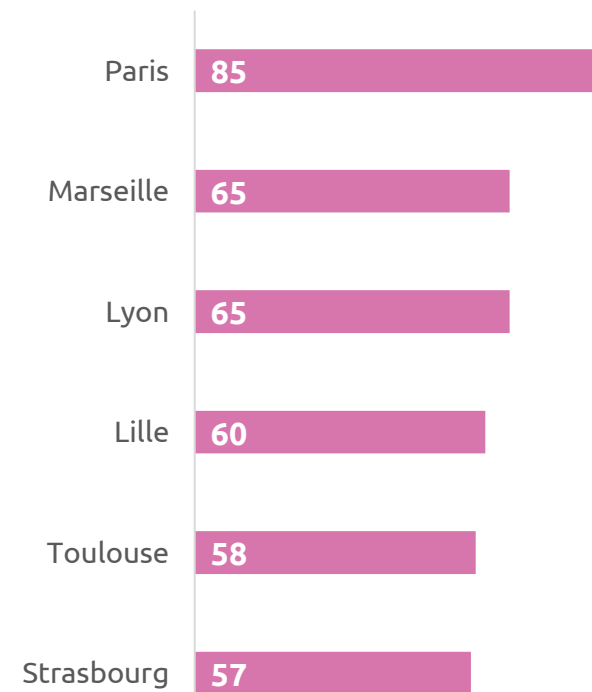
Loyers des bureaux français Prime | T2 2026



Loyers des commerces français Prime | T2 2026



Loyers des entrepôts français Prime | T2 2026





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – S1 2026

JUILLET 2026



Chiffres clés T2 2026

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

750 000 m²
placés au S1 2026
en Île-de-France

-5%
vs S1 2025

6,6 millions m²
disponibles au T2 2026
en Île-de-France

+10%
vs T2 2025

11,6 %
de vacance au T2 2026
en Île-de-France

+96 pb
vs T2 2025

1 200 €/an/m²
Loyer moyen
Prime
Paris QCA

+12%
vs T2 2025

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

750 000 m² : demande placée au S1 2026

Le ralentissement du marché locatif de bureaux en Île-de-France, déjà observé l'année dernière, se poursuit ce premier semestre. Le contexte géopolitique et économique engendre un certain attentisme de la part des entreprises.

S'il faut relever **la hausse de 8% sur un an de la demande placée au deuxième trimestre**, la performance du **premier semestre 2026** demeure la **plus basse** depuis 2021 avec seulement **750 000 m²** qui ont été placés, soit un recul de 5% par rapport à la même période l'année précédente.

Les signatures sur des actifs de grandes surfaces poursuivent leur baisse et ont plutôt profité à la périphérie parisienne sur ce début d'année.

6,6 millions de m² : offre immédiate au T2 2026

En parallèle, l'offre disponible continue d'augmenter et atteint **6,6 millions de m²** à la fin du T2 2026, un niveau en **hausse de 10% sur un an** et de 4% sur un trimestre.

Les libérations de surfaces de seconde main progressent plus rapidement que la livraison de surfaces neuves, avec une hausse de 12% et de 5% respectivement de l'offre immédiate sur un an. Néanmoins, un tiers du stock vacant concerne des bureaux neufs.

Cela représente un **taux de vacance francilien de 11,6%** contre 10,6% un an auparavant, avec de fortes disparités entre les secteurs. Le QCA parisien, dont l'offre a fortement augmenté (+46% sur un an) enregistre une vacance de 7,3%, soit une hausse de 240 points de base en un an, mais reste le secteur avec la vacance la plus contenue. **Le Croissant Ouest affiche un taux de vacance de 21,4%, assez similaire à celui de la 1^{ère} Couronne, qui est de 19,5%.**

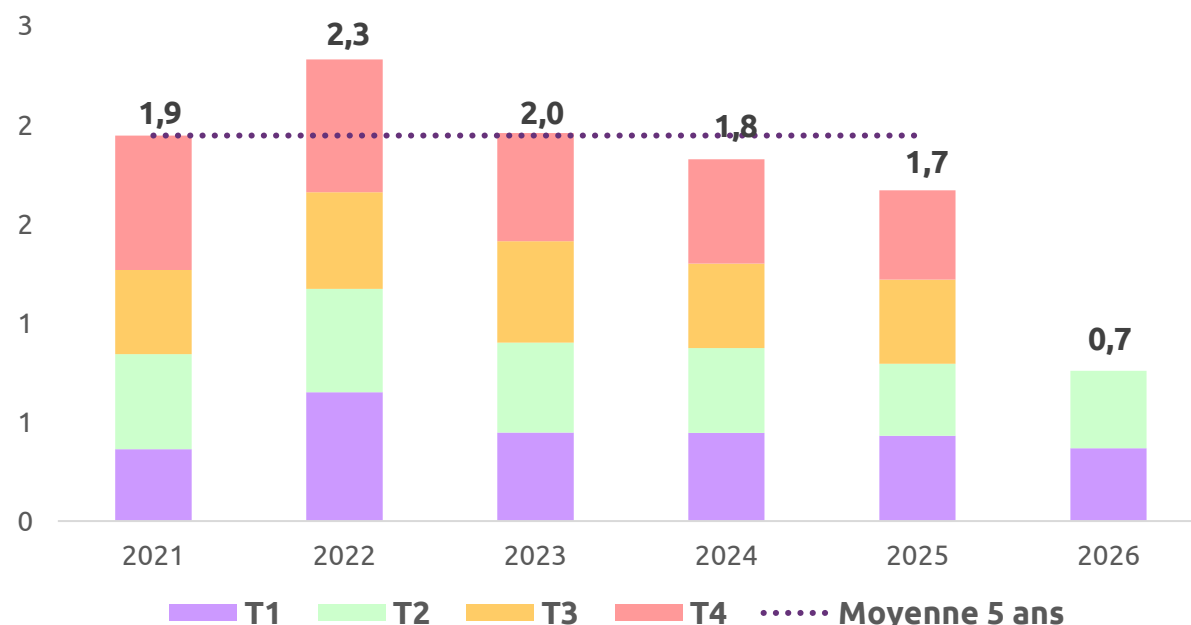
Ainsi, le délai d'absorption théorique atteint près de **2 ans pour Paris**, en raison de la hausse du stock. **Le délai est triplé en périphérie**, hormis pour La Défense qui atteint un délai théorique de 4 ans.

Évolution et prévision de la demande placée en Île-de-France

Il s'agit de la demande placée semestrielle la plus basse depuis cinq ans

Mais le T2 est en hausse de 8% sur un an

Demande placée de bureaux en Île-de-France
(en millions de m²)



Prévisions annuelles de la demande placée*

1,4 – 1,6 million
de m²
en 2026

PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

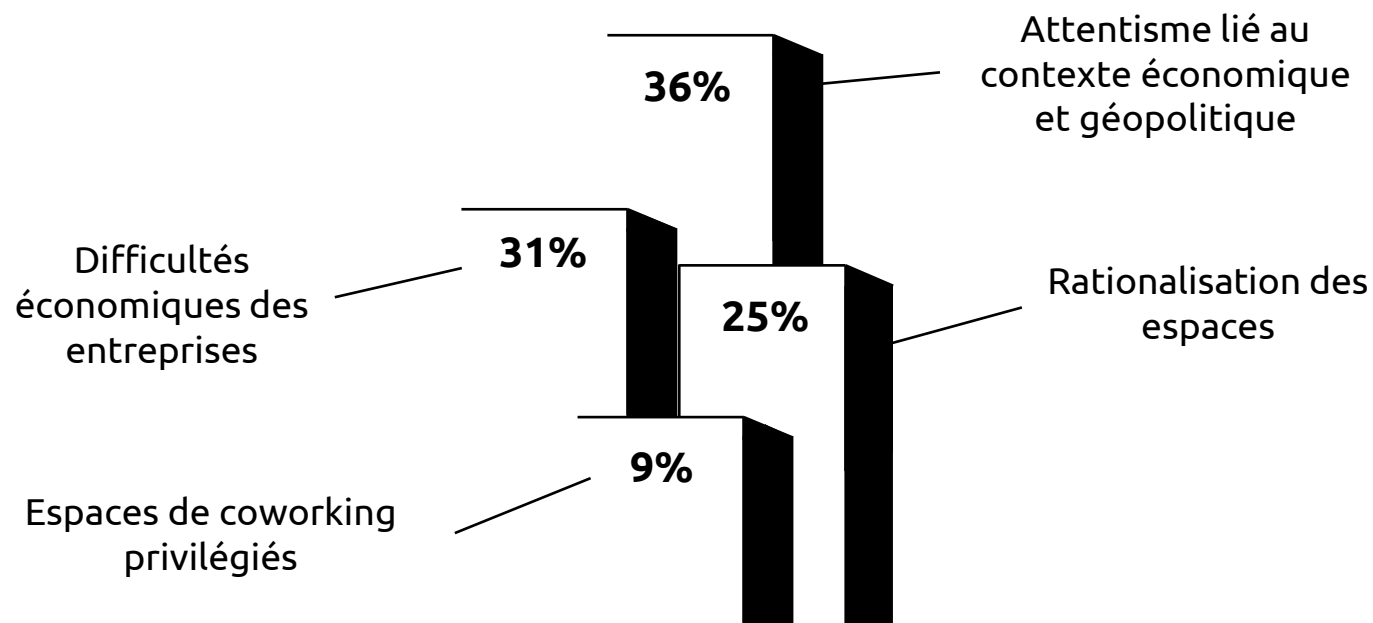
** Prévision susceptible d'évoluer en fonction du
contexte géopolitique.*

Quels sont les freins à la demande placée des bureaux ?

L'attentisme face au contexte et les difficultés économiques des entreprises devraient continuer de peser sur la demande placée en France

Principaux freins qui impacteront la demande placée en 2026 (en %)

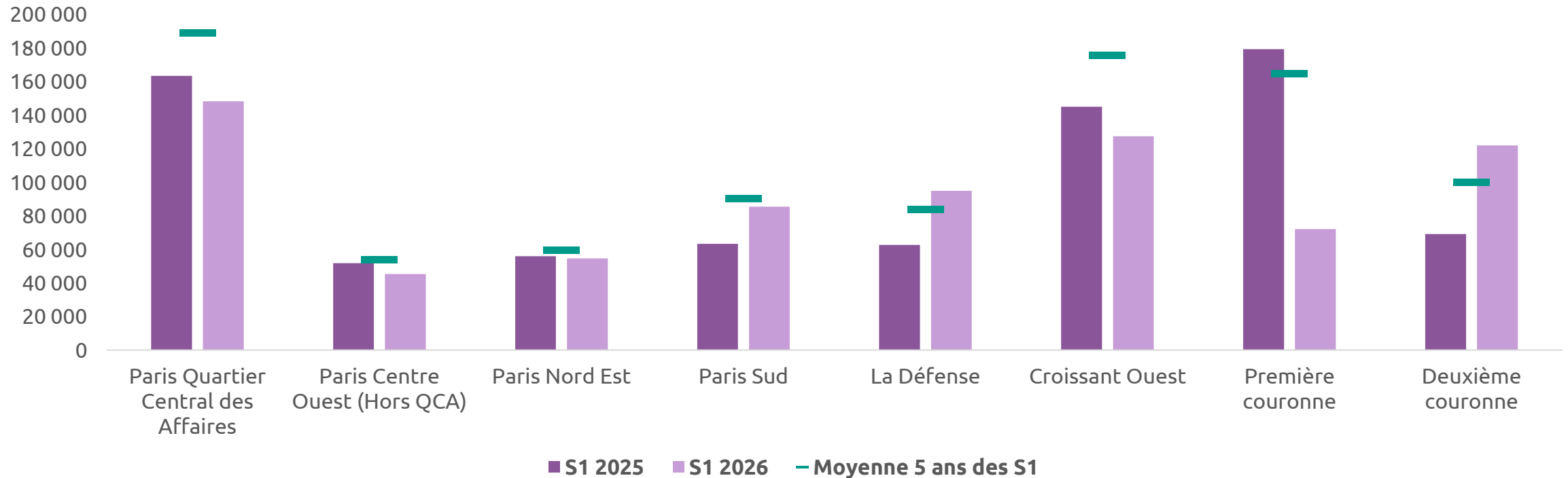
i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Demande placée en Île-de-France - par secteur

Paris QCA concentre la part la plus importante de la demande placée en Île-de-France
La Défense tire son épingle du jeu tandis que la 2^{ème} couronne profite d'une grande transaction

Évolution du volume de demande placée (par secteur, en m²)

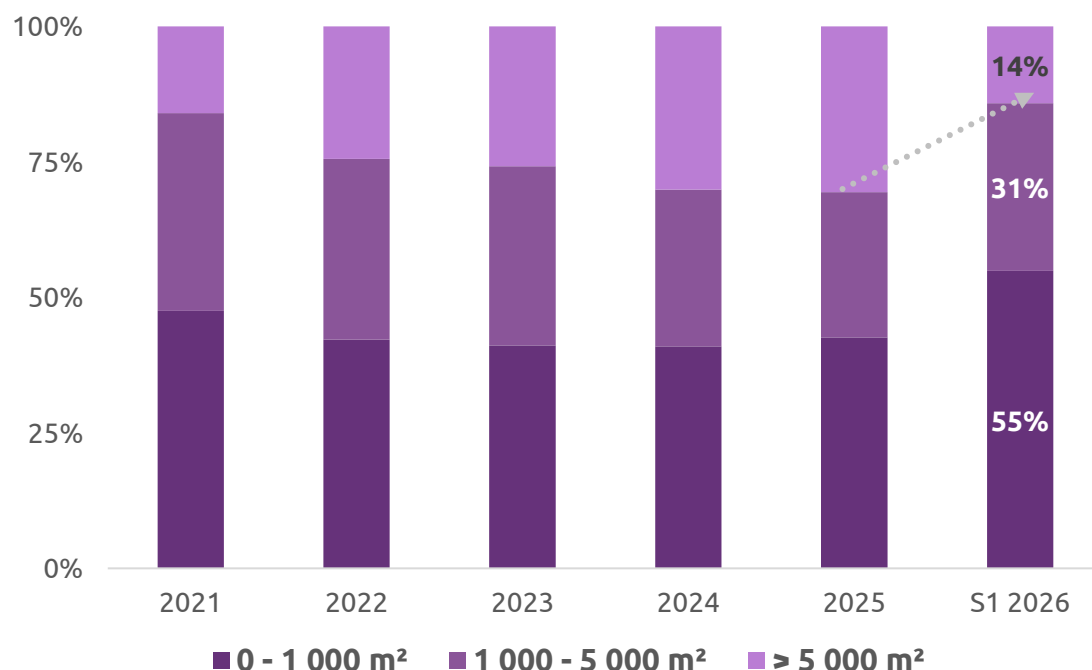


Demande placée en Île-de-France – par taille de transactions

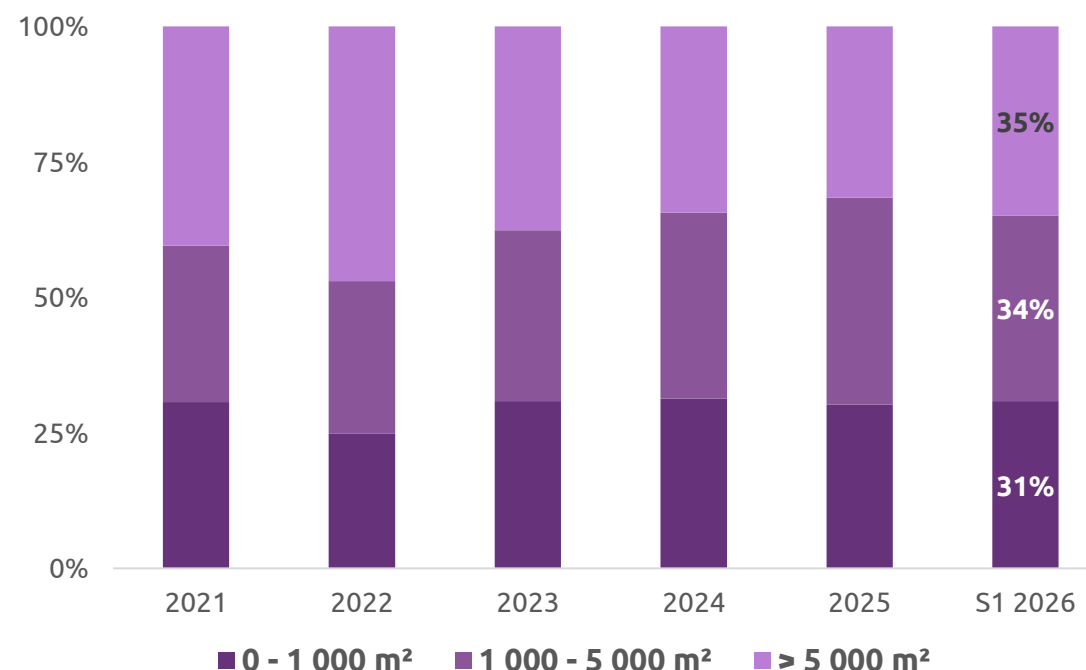
Le segment des transactions supérieures à 5 000 m² en retrait au S1 à Paris

Il se maintient en périphérie

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



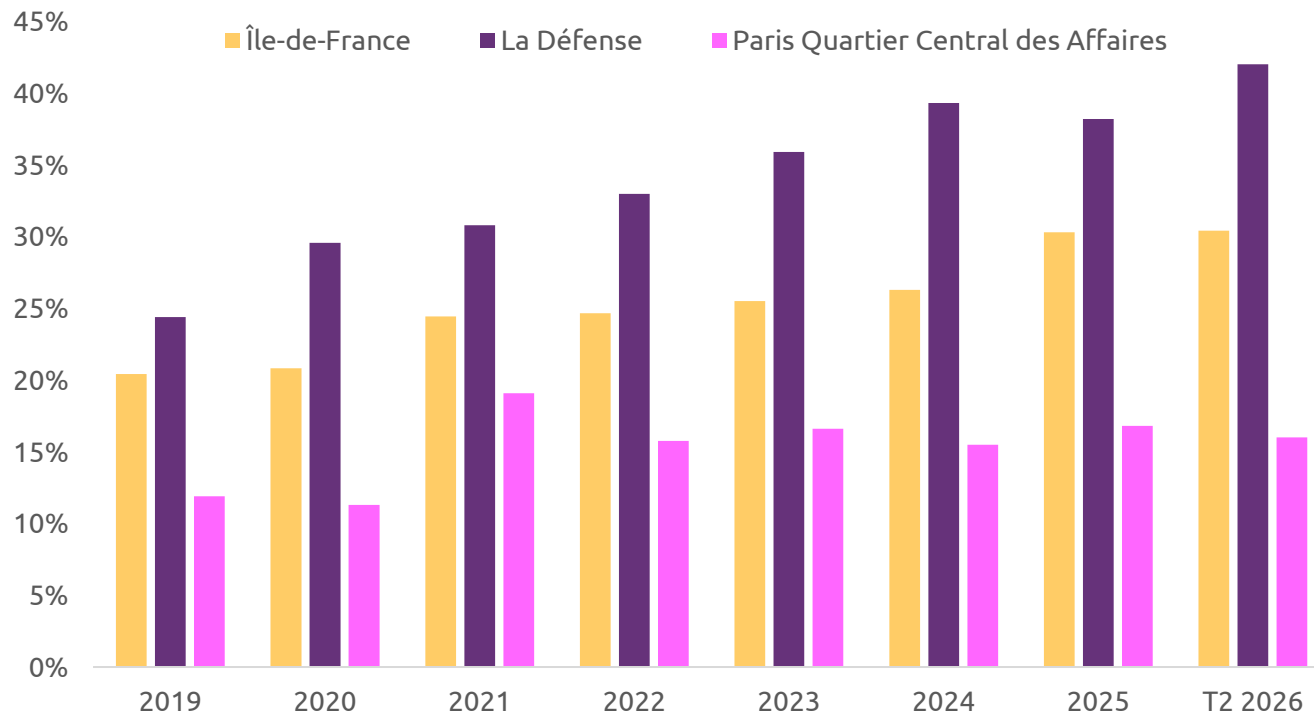
Évolution du volume de demande placée en périphérie
(selon la taille, %)



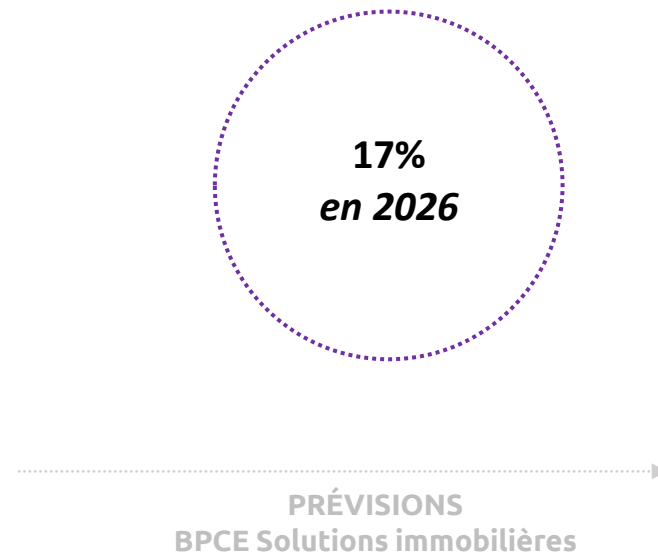
Évolution et prévisions des mesures d'accompagnement

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

Évolution des mesures d'accompagnement (en %)



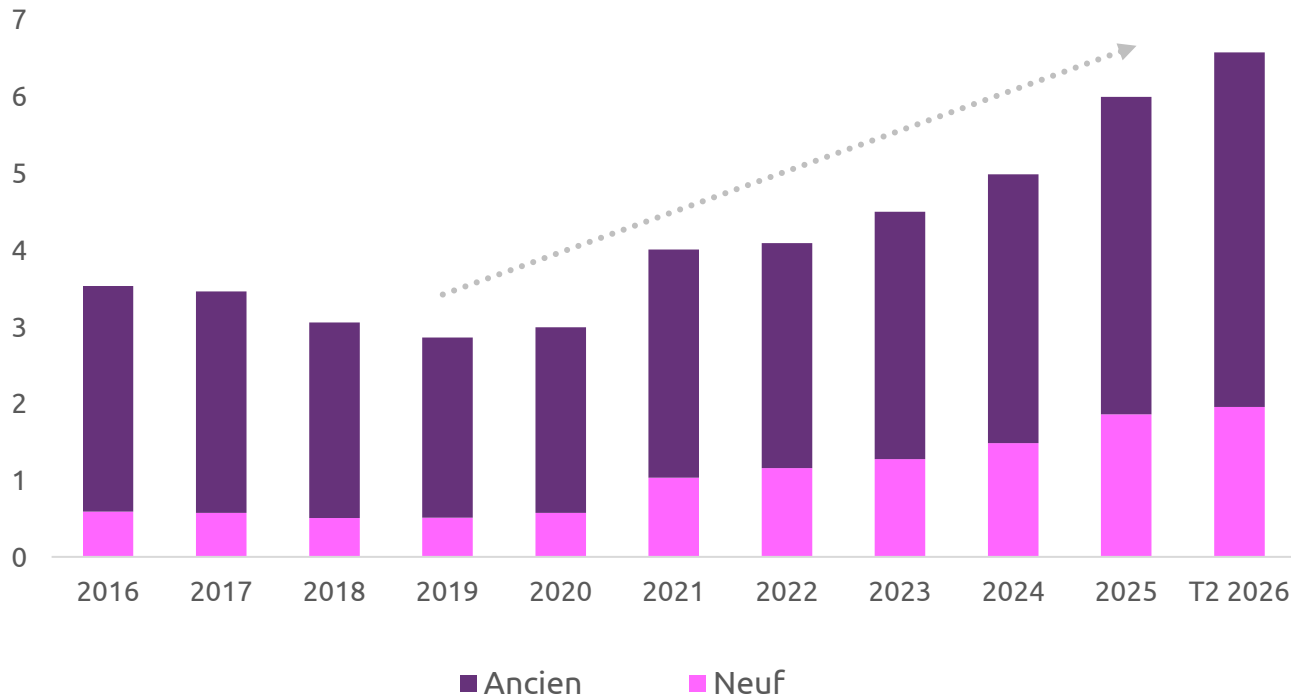
Prévisions mesures d'accompagnement Bureau Paris QCA



L'offre immédiate en Île-de-France

Augmentation ininterrompue du stock, à 6,6 millions de m² au T2 2026

Évolution du volume de l'offre immédiate en Île-de-France
(en millions de m²)

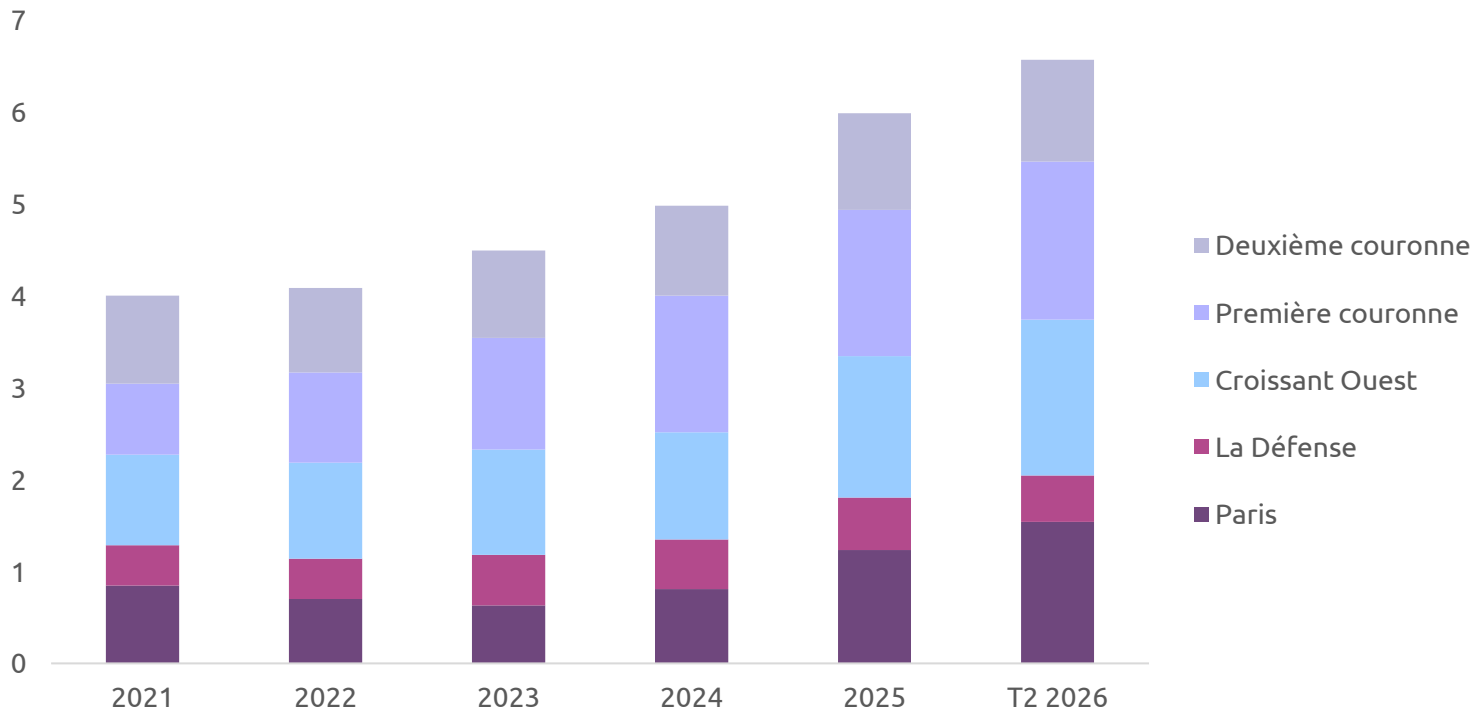


- Plus d'un million de m² de stock supplémentaire depuis fin 2024
- Près d'un tiers des bureaux vacants franciliens concernent des locaux neufs
- À la fin du T2 2026, le stock ancien et neuf ont augmenté respectivement de 12% et 5% en un an

L'offre immédiate en Île-de-France - par secteur

Hausse de 25% de l'offre à Paris

Répartition géographique de l'offre immédiate (en millions de m²)



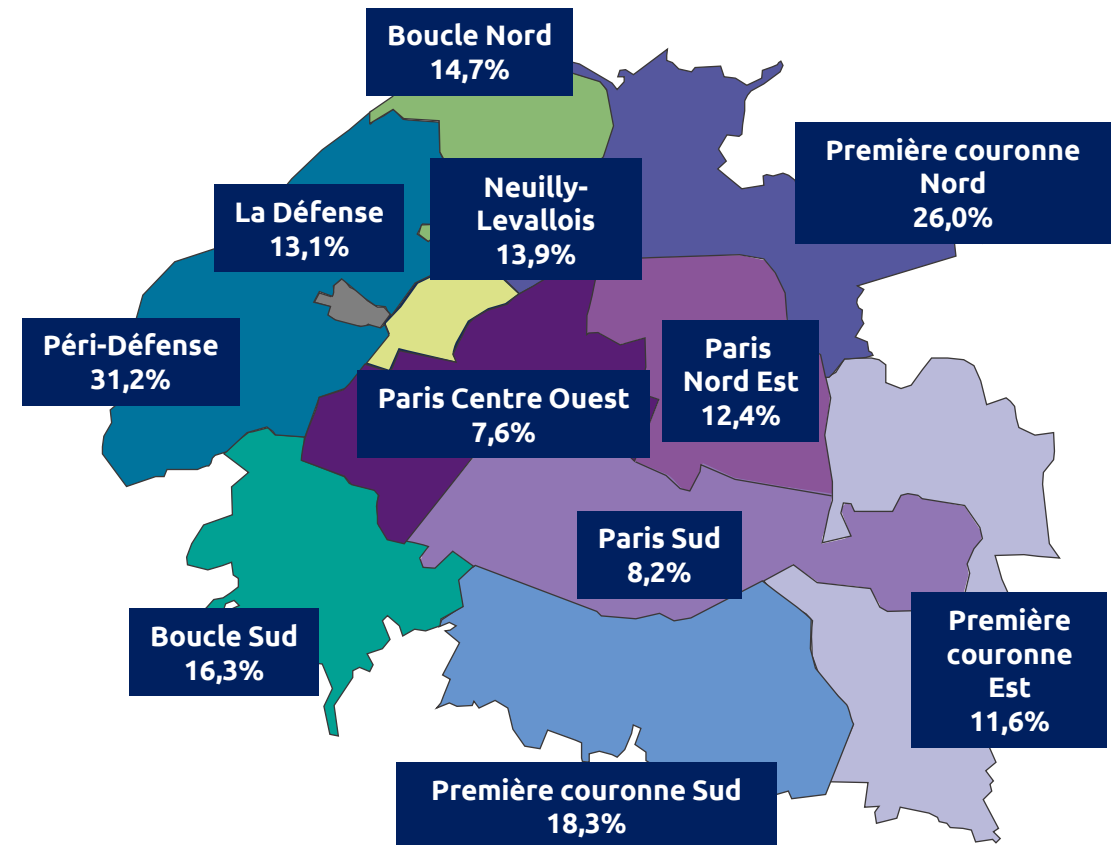
- Au T2 2026, le secteur ayant connu la plus forte progression est Paris, avec une hausse de 25% de son offre sur un an. Le taux de vacance y reste toutefois inférieur aux autres secteurs représentés
- L'offre immédiate de la première et seconde couronne augmente de manière très modérée sur un an (respectivement 8% et 5%) mais reste très conséquente. L'offre à la Défense connaît une baisse de 12%

Taux de vacance en Île-de-France

+96 pb de vacance en un an, +36 pb sur un trimestre

- En Île-de-France, le taux de vacance à la fin du deuxième trimestre 2026 est estimé à 11,6% contre 10,6% au T2 2025.
- Sur un an, la **plus forte progression** de la vacance, hors Paris, se situe sur le territoire de la **Boucle Nord**, la vacance y a progressé de 227 pb.
- À **Paris**, au global, elle est estimée à 9,4%, en **hausse de 149 pb** par rapport à la fin du T2 2025, en raison d'une offre plus importante sur le marché (+25% en moyenne à Paris) :
 - Paris Centre Ouest : + 243 pb
 - Paris Sud : + 166 pb
 - Paris Nord Est : +37 pb
- À **Neuilly-Levallois**, la progression est de 178 pb.

Taux de vacance en Île-de-France – T2 2026 (en %)

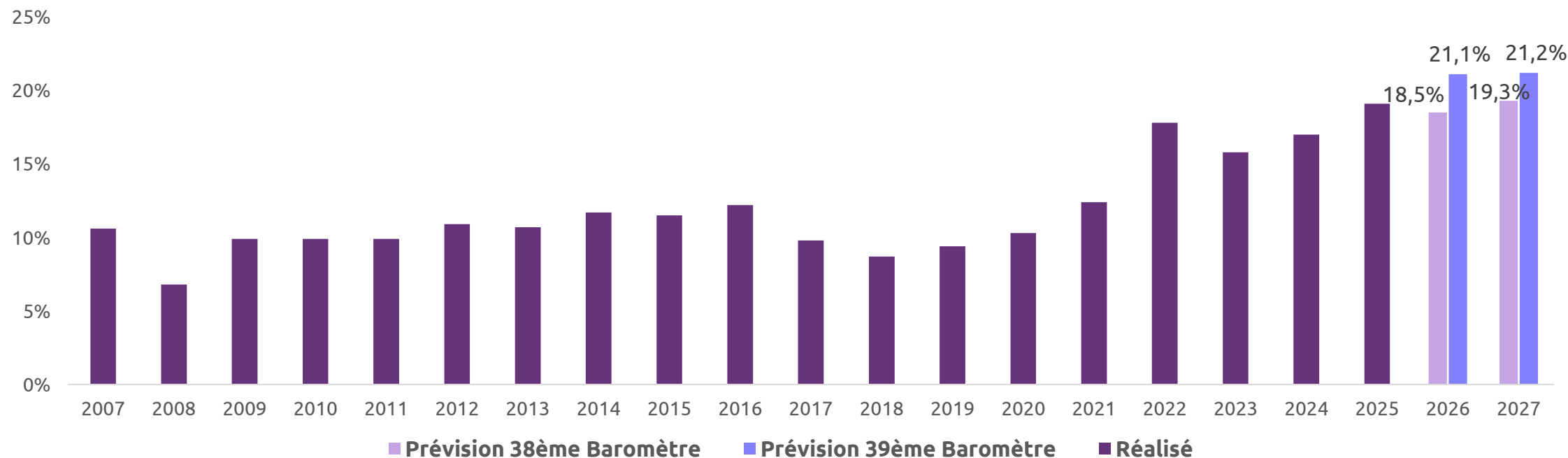


Taux de vacance attendu dans le portefeuille des investisseurs

Plus de 21% de vacance anticipée pour 2026 et 2027 dans les portefeuilles des investisseurs

Anticipation de la vacance des bureaux en Île-de-France des portefeuilles des investisseurs institutionnels (en %)

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Analyse par secteurs de bureaux en Île-de-France

Casino avec 26 000 m² : l'une des signatures les plus importantes ce semestre

- Dans le détail des secteurs, **Paris Quartier Central des Affaires** enregistre à l'issue du premier semestre de l'année une **baisse de sa demande placée** de 9% sur un an en raison du peu de transactions supérieures à 5 000 m² signées. Une seule transaction de taille importante y a été enregistrée au T2 (Chapvision dans SOCO pour 5 450 m²). L'offre de Paris QCA **poursuit son ascension**, avec **486 000 m²** disponibles, **en hausse de 46% sur un an, et dépasse celle d'autres secteurs, comme Paris Sud ou Paris Nord Est. Enfin, le taux de vacance est de 7,3% pour Paris QCA.** Par ailleurs, la tension locative diminue et les loyers pourraient connaître une légère baisse sur cette fin d'année. Le reste du centre ouest parisien (**Paris Centre Ouest hors QCA**) connaît une baisse de 12,5% sur un an de sa demande placée et une hausse de 39% de l'offre sur la même période.
- **Paris Nord Est** enregistre au S1 une **diminution de 2% sur un an de sa demande placée** malgré une belle performance au T2. L'offre immédiate y **croît de 3% sur un an pour atteindre 403 000 m²**. À l'inverse des autres secteurs parisiens, **Paris Sud** connaît une **augmentation de sa demande placée (+35% sur un an)**, performance qui reste toutefois légèrement en-deçà de sa moyenne quinquennale. L'offre immédiate augmente également dans ce secteur pour atteindre 465 000 m² (+24% sur un an).
- **La Défense** enregistre sa **meilleure performance pour un premier semestre depuis 2022** avec une **hausse de 52% de sa demande placée** sur un an, portée notamment par **trois transactions de plus de 5 000 m²** dont la prise à bail de Casino dans la Tour Blanche pour **26 000 m²**, une des transactions les plus importantes de ce début d'année. L'offre y est en **diminution de 12%** sur un an, de même que le taux de vacance qui s'élève à **13,1%** soit une baisse de 228 points de base en un an.
- La **Deuxième couronne** enregistre au S1 un **résultat supérieur à l'an dernier (+76%) et à sa moyenne 5 ans (+22%)**, qui s'explique par la **signature de 23 400 m²** sur l'immeuble Connect à Velizy-Villacoublay.
- En première couronne hors La Défense, la prise à bail de IFP Energie Nouvelles pour 22 000 m² 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.**

**Prise à bail par Casino pour 26 000 m²
dans la Tour Blanche
situé à Courbevoie
(La Défense)**

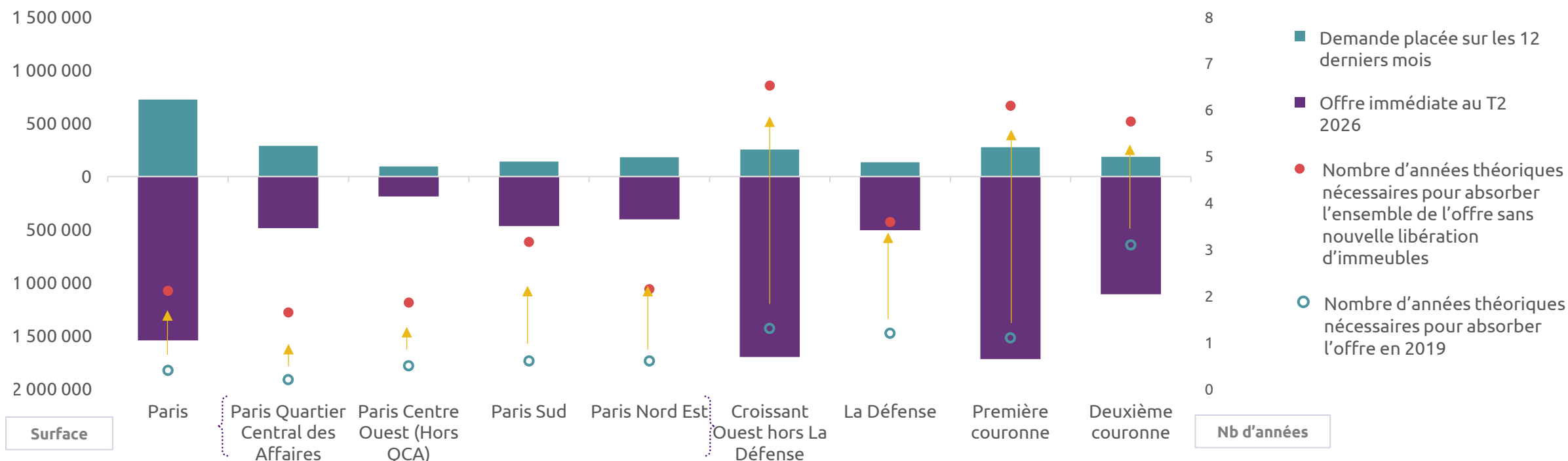


Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France

2 années 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^{ère} & 2^{ème} couronnes

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



Transactions locatives majeures du 1^{er} semestre 2026

T2



Transaction réalisée par BPCE
Solutions immobilières

Sequana
Paris
13^{ème} arrondissement

Bailleur : Covéa Immobilier

Utilisateur : BPCE

Loyer facial /m²/an : 590 €

Surface : 4 900 m²

T2



13-15 Quai Le Gallo
Boucle Sud
Boulogne-Billancourt

Bailleur : Covéa Immobilier

Utilisateur : ADIM

Loyer facial /m²/an : confidentiel

Surface : 7 500 m²

T2



Sequana
Paris
13^{ème} arrondissement

Bailleur : Covéa Immobilier

Utilisateur : Harmonie Mutuelle

Loyer facial /m²/an : 590 €

Surface : 12 000 m²

T2



Tour Blanche
La Défense
Courbevoie

Bailleur : DWS

Utilisateur : Casino

Loyer facial /m²/an : confidentiel

Surface : 26 000 m²



Le marché des commerces en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – S1 2026

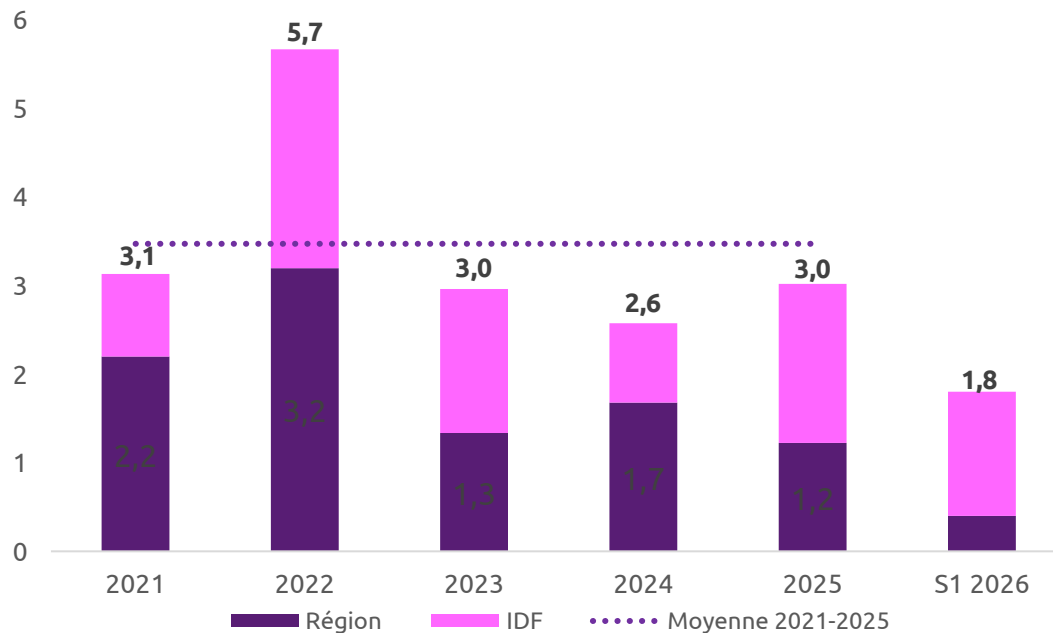
JUILLET 2026



Évolution des volumes investis en commerce

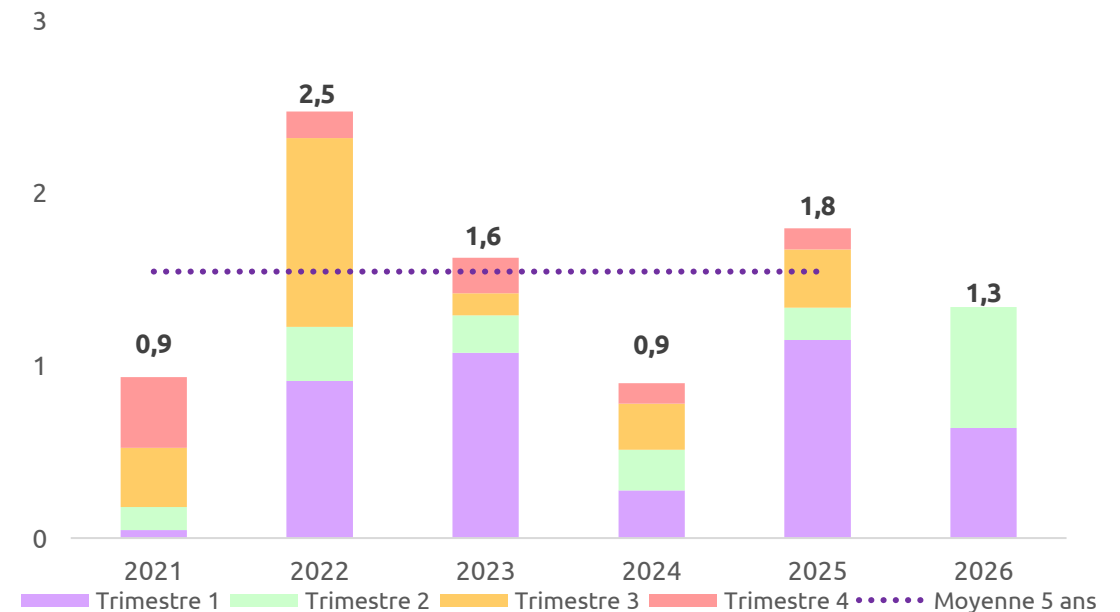
Un résultat semestriel équivalent à celui du premier semestre 2025

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



- Le montant des volumes investis en France au S1 2026 s'élève à 1,8 milliard d'euros, un résultat similaire à celui du premier semestre de l'année dernière.

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



- Dans le détail, **72% des volumes d'investissement se situent en Île-de-France**. Ils représentent 1,3 Md€, un résultat similaire à celui du S1 2025.

Transactions phares en investissement - commerce | S1 2026



BHV Marais
Paris 04

Acquéreur : Brookfield Asset Management

Cédant : Galeries Lafayette

Surface : 1 200 m²

Montant : 300 M €



91 Champs-Élysées
Paris 08

Acquéreur : Foncière Renaissance / MIMCO AM

Cédant : ACCOSS URSSAF

Surface : 4 200 m²

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



Le Marignan
Paris 08

Acquéreur : Black Swan Real Estate Capital

Cédant : Icade

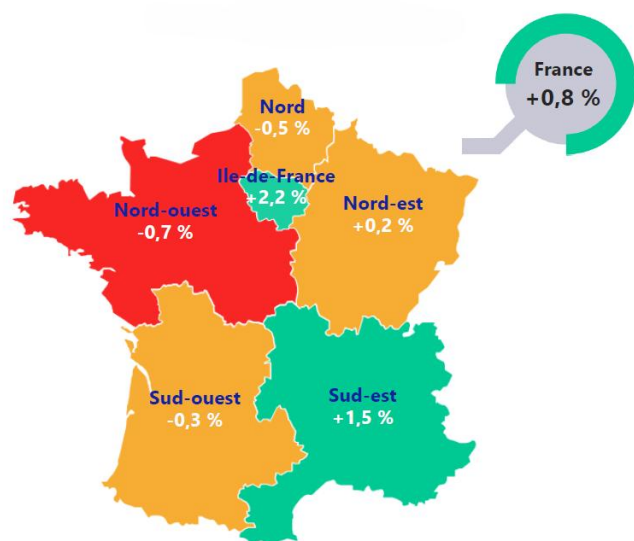
Surface : 4 800 m²

Montant : 402 M € (pour l'ensemble de l'actif : bureaux / commerces)

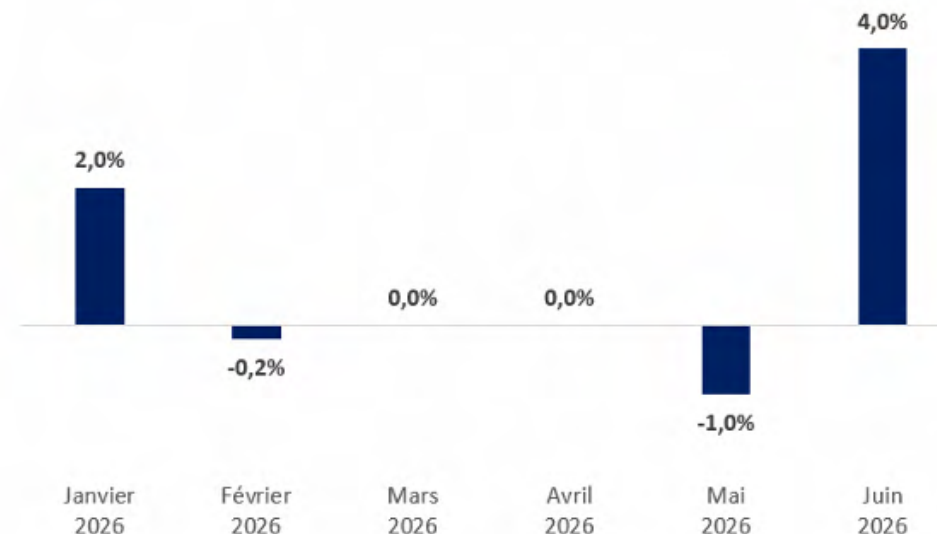
Focus centres commerciaux : quelle fréquentation ?

Augmentation de la fréquentation nationale en juin 2026 qui devient le meilleur mois de l'année

Fréquentation sur la période janvier à juin 2026
vs janvier à juin 2025



Evolutions de la fréquentation mensuelle en France en 2026



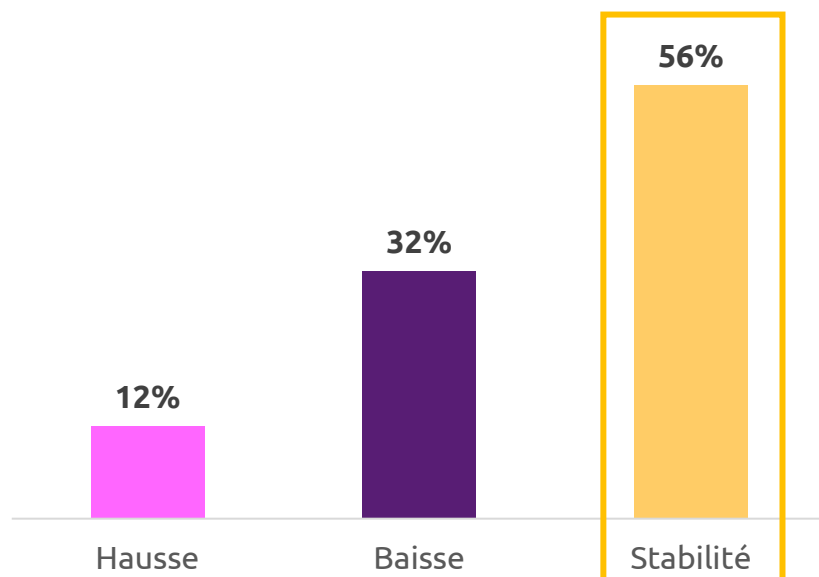
En juin, la fréquentation des centres commerciaux s'est accrue de 4% en juin sur un an, grâce notamment à un effet calendaire favorable (un mardi en plus et un dimanche en moins). Les soldes d'été, démarrées à la toute fin du mois de mai, ont été un véritable soutien de la fréquentation, de même que la première vague de chaleur de l'année à la fin du mois de juin, les centres commerciaux pour la plupart climatisés représentant alors une alternative plus agréable pour les clients. L'aggravation de l'épisode de canicule a limité la fréquentation début juillet, qui devrait toutefois être soutenue par la prolongation exceptionnelle des soldes.

Évolution attendue des commerces en 2026

Stabilité des loyers, mais hausse attendue du taux de vacance des centres commerciaux

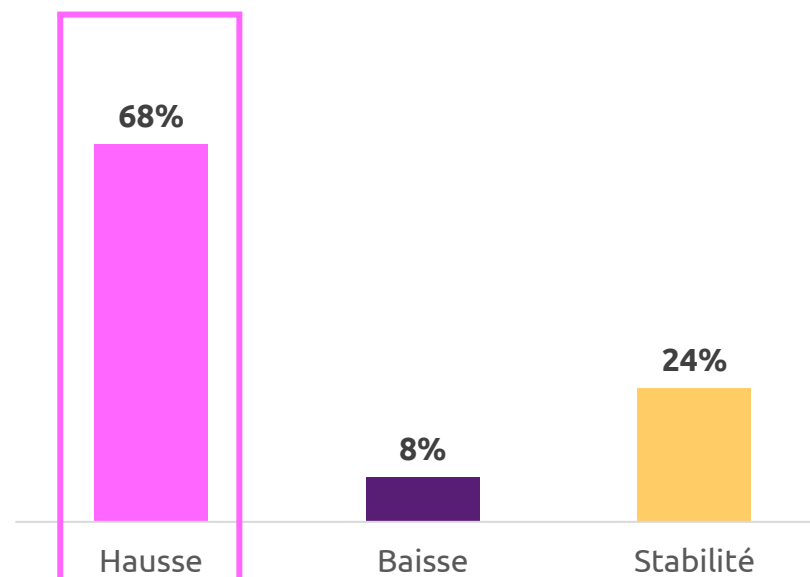
Évolution attendue des loyers des commerces en 2026

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Évolution des taux de vacance des centres commerciaux en 2026

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros

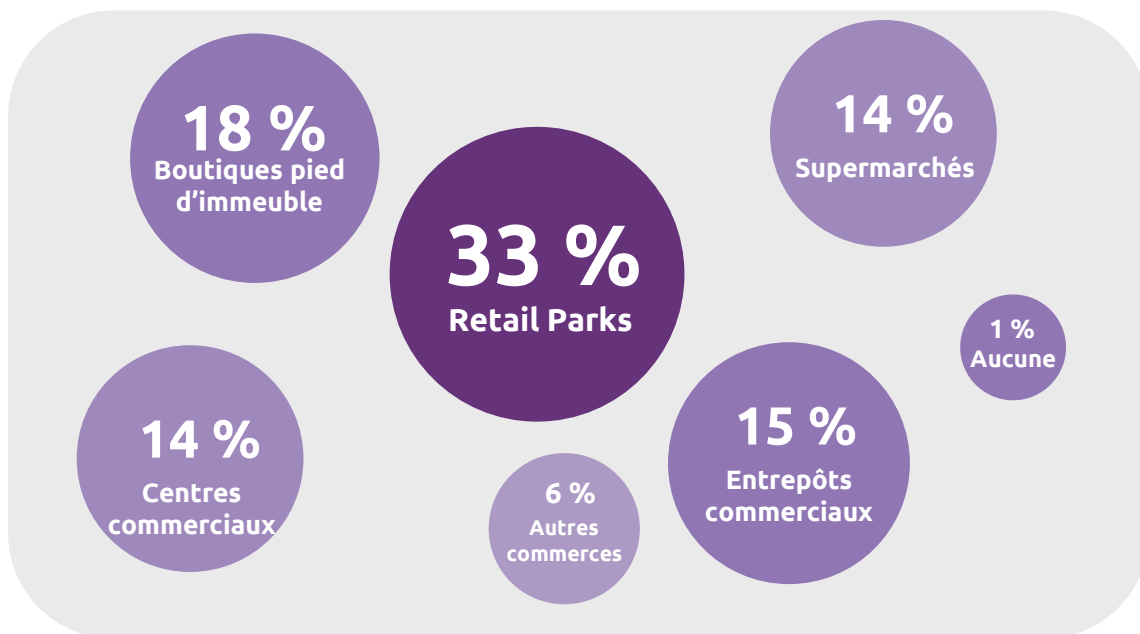


Attrait renouvelé pour les Retail Parks

Une vacance qui devrait rester stable

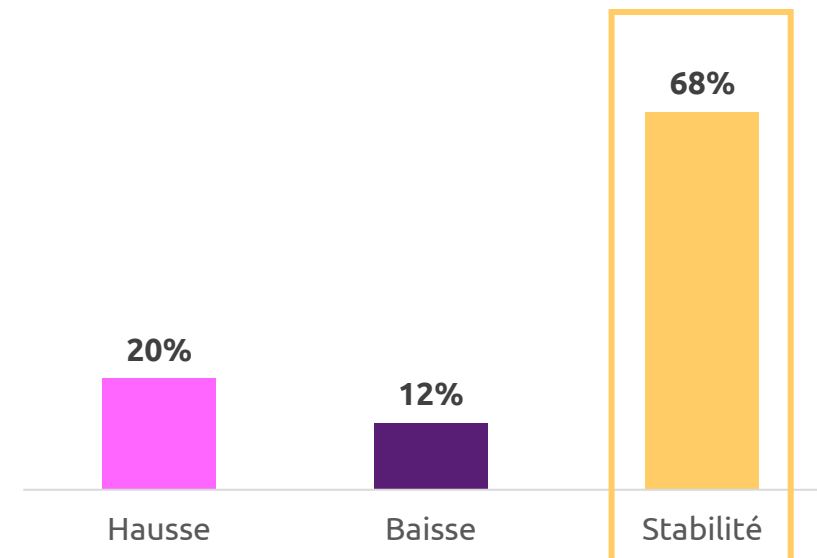
Anticipation des catégories de commerces qui résisteront le mieux en 2026

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Évolution des taux de vacance des Retail Parks en 2026

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros





BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché de l'industriel en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – S1 2026

JUILLET 2026



Synthèse du marché industriel en France

2,9 Mds € : Investissement industriel France S1 2026

Au S1 2026, le volume d'investissement sur le marché de l'industriel s'établit à **2,9 milliards d'euros en France**, en **hausse de 58%** par rapport à la même période l'an passé.

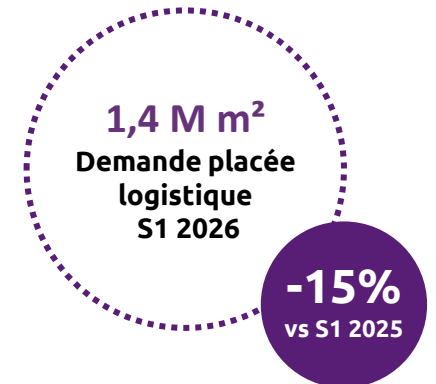
Cette bonne performance est essentiellement portée par **les locaux d'activité (86% des investissements industriels)** qui affichent un **résultat historique**, près de **sept fois supérieur à celui du S1 2025** et presque le **double de sa moyenne quinquennale**.

À l'inverse, l'investissement en **logistique chute de 71%** en un an, son résultat le plus bas depuis 5 ans.

2,3 milliards d'euros avec la transaction Proudreed

Le volume d'investissement est à nuancer par la présence de la transaction d'envergure du portefeuille Proudreed pesant à elle seule pour 2,3 milliards d'euros.

Lié au contexte économique et géopolitique, un certain **attentisme est à noter chez les investisseurs mais également chez les locataires**, ce qui se ressent dans les volumes placés.

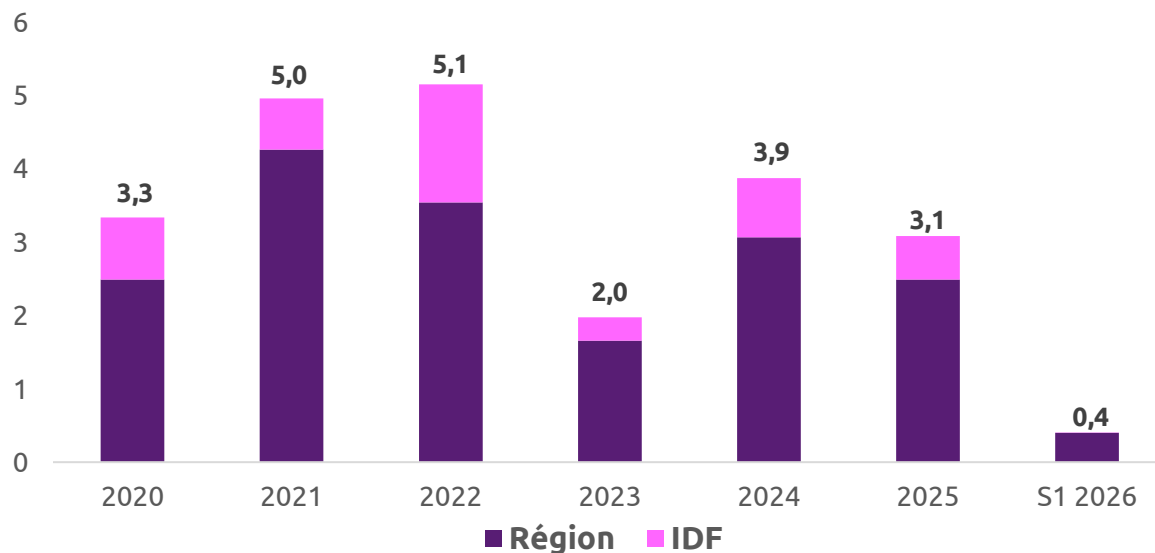


Marché de l'investissement en industriel en France

Des performances opposées : la logistique en retrait (-71% sur un an) et un record historique pour les locaux d'activité (+586% sur un an) via la vente du portefeuille Proudreed

Évolution des montants investis pour les entrepôts logistiques en France

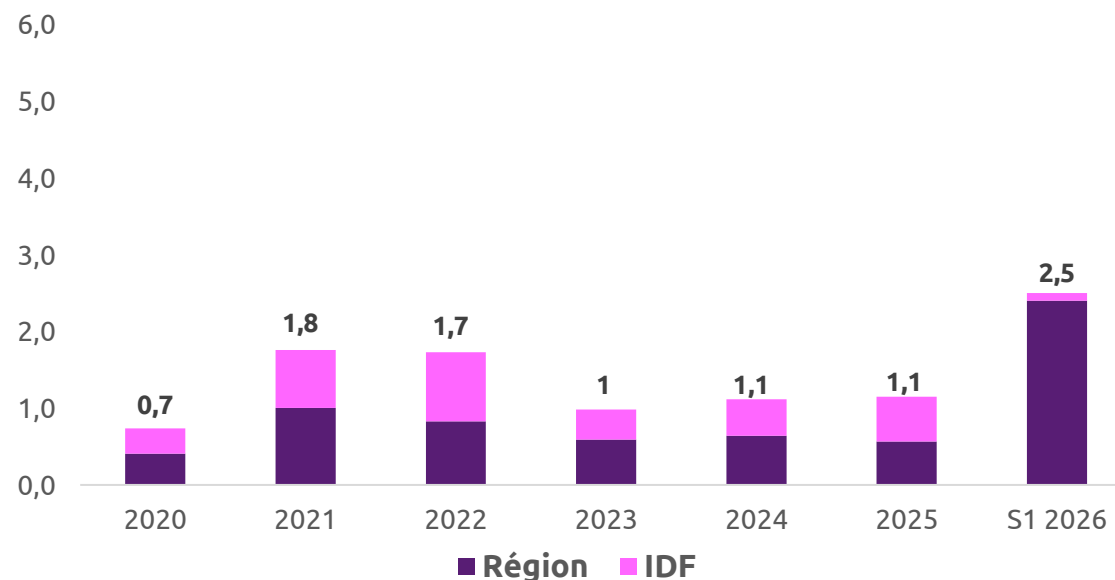
(en milliards d'euros)



- Entrepôts : locaux de plus de 5 000 m² 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 m².

Transactions phares en investissement - industriel | S1 2026

T1



Entrepôt Matel Illiers-Combray, Eure-et-Loir

Acquéreur : Clarion Partners Europe

Cédant : Affinius Capital

Surface : 35 500 m²

Montant : 30 M €

T1



Entrepôt Le Havre, Seine-Maritime

Acquéreur : Warehouse De PauW

Cédant : AG Real Estate

Surface : 65 000 m²

Montant : 58 M €

T2



Portefeuille Proudreed France

Acquéreur : Blackstone

Cédant : Proudreed

Surface : 2 200 000 m²

Montant : 2 300 M €

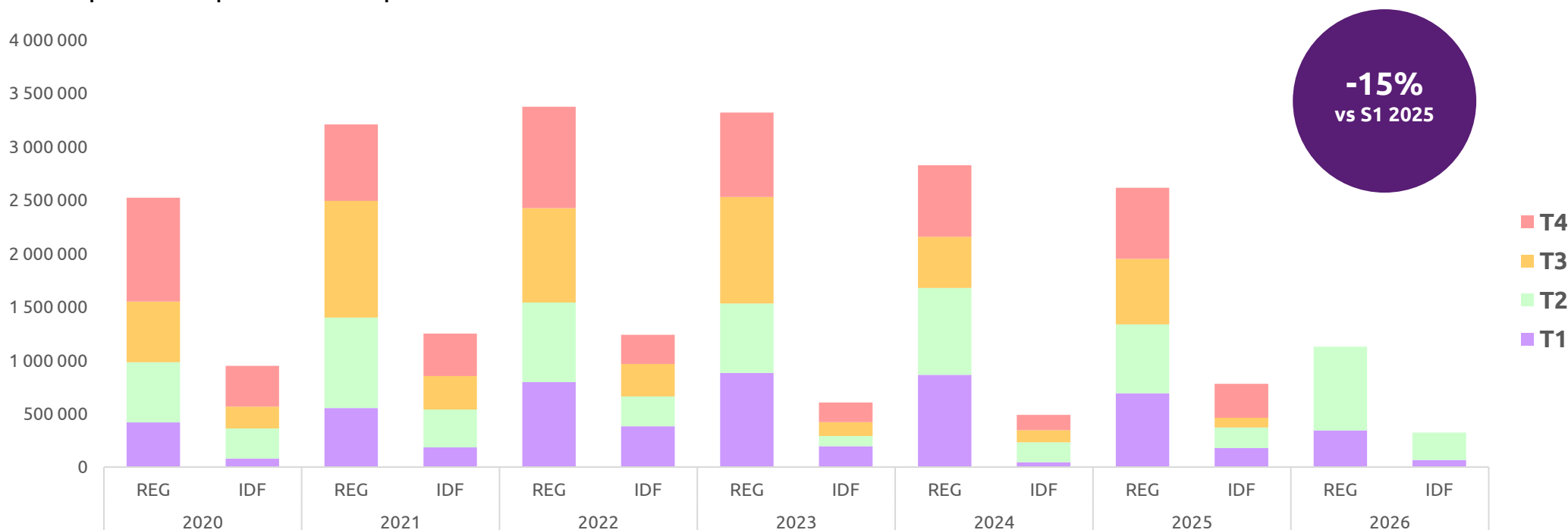
Évolution de la demande placée de la logistique

Ralentissement confirmé de la demande placée en logistique en régions

Dans le détail : une baisse de la demande placée de 16% en régions et 13% en IDF (vs S1 2025)

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

En m² pour les opérations de plus de 5 000 m²

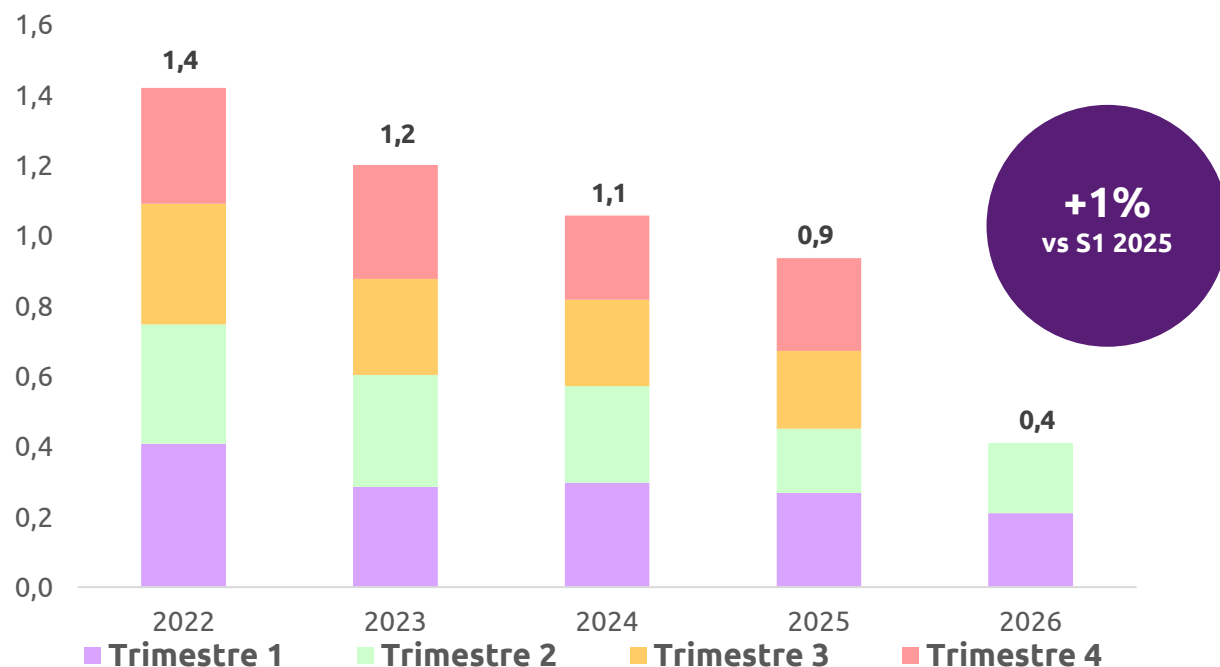


Évolution de la demande placée pour les locaux d'activité

Un résultat semestriel légèrement supérieur à celui du S1 2025

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

En millions de m²



Après un niveau de demande placée légèrement en baisse au premier trimestre 2026, la demande placée des locaux d'activité franciliens rebondit de 26% sur un an au 2^{ème} trimestre. Le **résultat semestriel** de la demande placée **s'élève ainsi à 456 000 m²**, un résultat **similaire** à celui du S1 de l'année dernière.

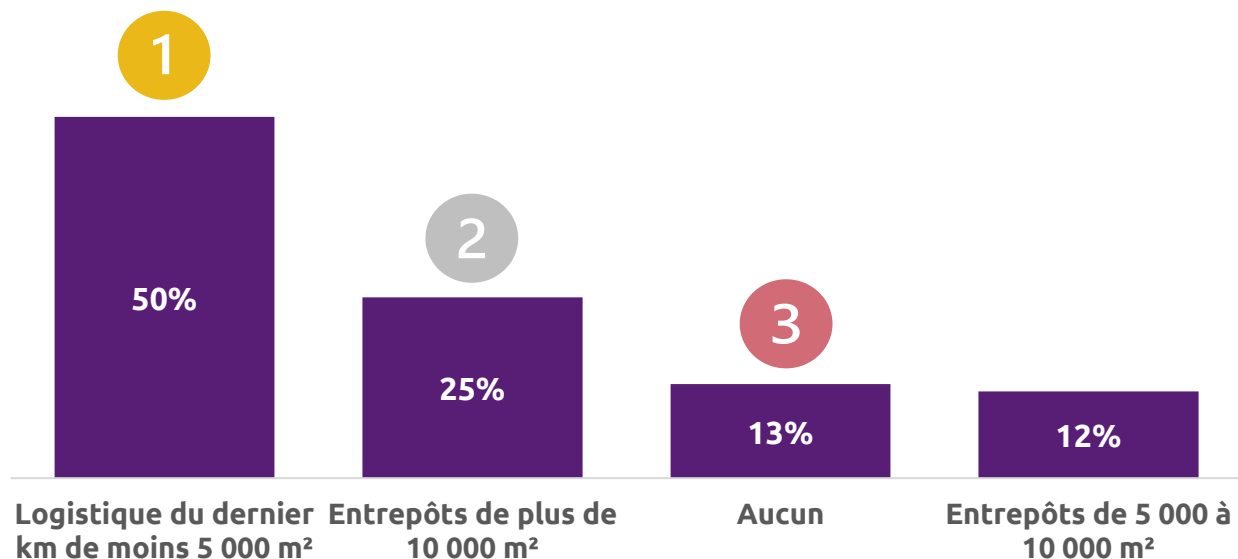
La demande placée des transactions supérieures à 1 000 m² s'élève à 312 000 m², représentant ainsi 68 % de l'ensemble de la demande placée de locaux d'activité en Île-de-France, au premier semestre 2026. À noter que la demande placée de ce segment de surface a progressé de 4% sur un an.

Perspectives 2026 pour les entrepôts logistiques

Une stabilisation des loyers dans un contexte incertain

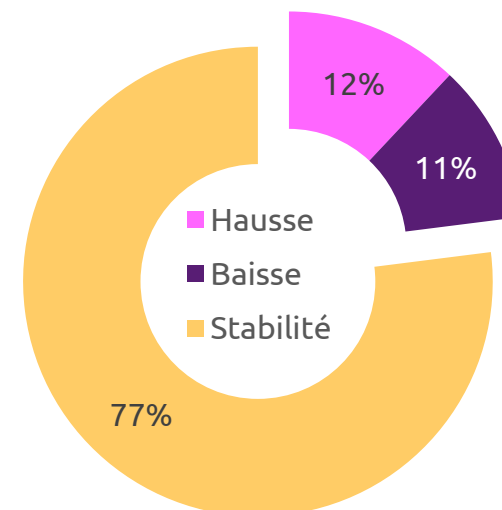
Quels types d'entrepôts pourraient, selon vous, voir leur demande placée augmenter en 2026 ?

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



Evolution attendue des loyers des entrepôts logistiques en 2026

i Enquête réalisée auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, détenant un patrimoine de 300 milliards d'euros



À bientôt !



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