BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché français de l'immobilier tertiaire

NOTE DE CONJONCTURE · T3 2026

NOVEMBRE 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

Un Pôle Études & Recherche en synergie avec nos trois départements

ÉTUDES & RECHERCHE

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

Production de plus de 200 études annuelles portant sur toutes les classes d'actif, en France et en Europe, ainsi que des études sur mesure/ad hoc.





ÉVALUATION & 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**.

Sommaire

01 Contexte économique français 7

02 Le marché de l'investissement en France et stratégie d'allocation 13

03 Le marché de l'investissement en Île-de-France 18

04 Le marché immobilier tertiaire en régions 24

05 Le marché locatif des bureaux en Île-de-France 32

06 Le marché des commerces en France 43

07 Le marché de l'industriel en France 47

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

Introduction



Béatrice de Quinsonas

Directrice de la Recherche · BPCE Solutions immobilières

L'immobilier doit faire face à un environnement de plus en plus exigeant. Du conflit au Moyen-Orient aux incertitudes liées au contexte politique, de nombreux éléments pèsent sur l'économie française et impactent le marché immobilier tertiaire.

Fait marquant, l'OAT a dépassé les 5 % les 22 et 23 octobre 2026. **Alors que la prime de risque du bureau Paris QCA était déjà faible, elle est, aujourd'hui, devenue négative, malgré une nouvelle baisse des valeurs au troisième trimestre**, freinant une reprise de l'investissement.

Ainsi, **la performance du marché de l'investissement tertiaire en France des neuf premiers mois est à interpréter avec nuance :** 10,3 milliards d'euros ont été investis (hors hôtellerie) **soit une hausse de 16 %** par rapport à la même période l'an passé. **Un résultat dynamisé par deux transactions majeures :** le portefeuille Proudreed (locaux d'activité) et la vente de Capital 8 à Paris (bureaux), qui représentent à elles seules un tiers des volumes engagés en France.

A noter, **la logistique dont les volumes investis ralentissent de moitié** en France, en raison notamment du manque d'offre neuve. L'investissement en **commerces maintient une dynamique** proche de l'an dernier. **Quant à l'hôtellerie, son attrait se confirme**.

L'investissement se maintient en Île-de-France, majoritairement porté par l'échange d'actifs importants (> 100 M€). En régions, hors transaction en portefeuille, l'investissement est divisé par deux par rapport à sa moyenne sur cinq ans.

Concernant la dynamique locative en bureaux, elle reste ralentie en régions, bien que **la suroffre de bureau y soit plus modérée qu'en Île-de-France**.

Le marché locatif des bureaux franciliens **poursuit son ralentissement pour la quatrième année consécutive**. La barre du million de mètres carrés de demande placée est tout juste atteinte à l'issue des trois premiers trimestres de l'année, un résultat en recul de 14% par rapport à la même période l'an dernier (9M 2025). **Ce ralentissement nous laisse anticiper un niveau en baisse pour 2026, entre 1,3 et 1,5 million de m² placés.**

Avec 6,6 millions de m², l'offre en Île-de-France se stabilise ce trimestre par rapport au précédent, mais demeure en hausse de 8% sur un an. Les surfaces neuves représentent un tiers du stock francilien. **Le taux de vacance francilien s'établit à 11,6%**, en hausse de 80 pb sur un an. **Le délai d'absorption théorique se dégrade à 5 ans en Île-de-France.** La situation **reste à nuancer avec une forte hétérogénéité entre les secteurs**, ce délai étant plus contenu à Paris (2 ans).

Si la tendance était à la stabilisation des taux de rendement fin 2025, notamment pour les actifs Prime, **une nouvelle vague de corrections apparait en France ce trimestre, majoritairement sur le bureau mais aussi sur les autres classes d'actif**. Un phénomène qui **devrait perdurer sur les mois à venir**. Dans ce contexte, des **stratégies de repositionnement** devraient émerger d'ici la fin de l'année et en 2027.

Bilan des neuf premiers mois de 2026

1. CONTEXTE MACRO ET TAUX

Activité économique ralentie et hausse de l'inflation. Préoccupations sur les finances publiques

10 SEPT — **La BCE remonte ses taux directeurs** (+25pb, après une première hausse en juin)

-18 pb — **C'est la prime de risque Paris QCA au 26 octobre 2026**, une nouvelle phase de correction est engagée au T3 2026

2. INVESTISSEMENT FRANCE

10,3 Mds €

Sur les neuf premiers mois
(+16% vs 9M 2025)

Transactions phares

Les 2 plus importantes transactions (Capital 8 en bureaux et Proudreed en locaux d'activité) représentent 30% des volumes investis en France.

BUREAUX : +3%
COMMERCE : +3%
LOGISTIQUE : -48%
ACTIVITÉ : +461%
vs 9M 2025

46 % Régions / Portefeuille
54 % IDF

3. MARCHÉ UTILISATEUR

Signes de dégradation, notamment sur les bureaux

Demande placée des bureaux en baisse
Stock en hausse (malgré un ralentissement de la hausse du stock sur 1 trimestre)

Rareté des grandes transactions de bureaux (> 5 000 m²) au centre de Paris
Hausse du délai d'absorption théorique des bureaux, surtout en Périphérie

Ralentissement confirmé de la demande placée en logistique en régions
Stabilité pour les locaux d'activité en IDF après plusieurs années de baisse

BPCE SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

NOTE DE CONJONCTURE · T3 2026

Contexte économique français

Le marché français de l'immobilier tertiaire

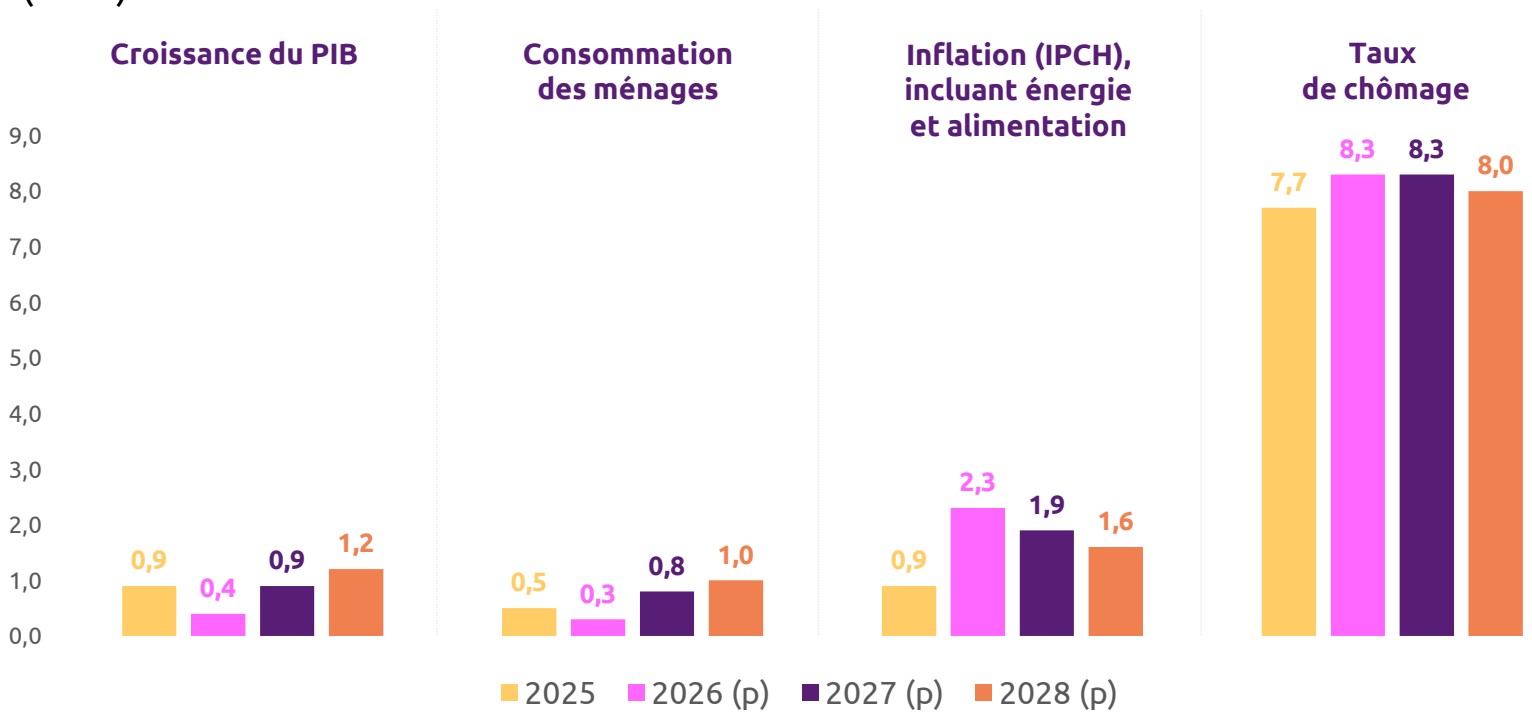
NOVEMBRE 2026



Chiffres clés et prévisions en France

La croissance du PIB à nouveau prévue à la baisse pour 2026

Indicateurs économiques | France
(en %)



PIB FRANCE – Prévisions 2026

0,4 % ↓

vs 0,9 % en mars

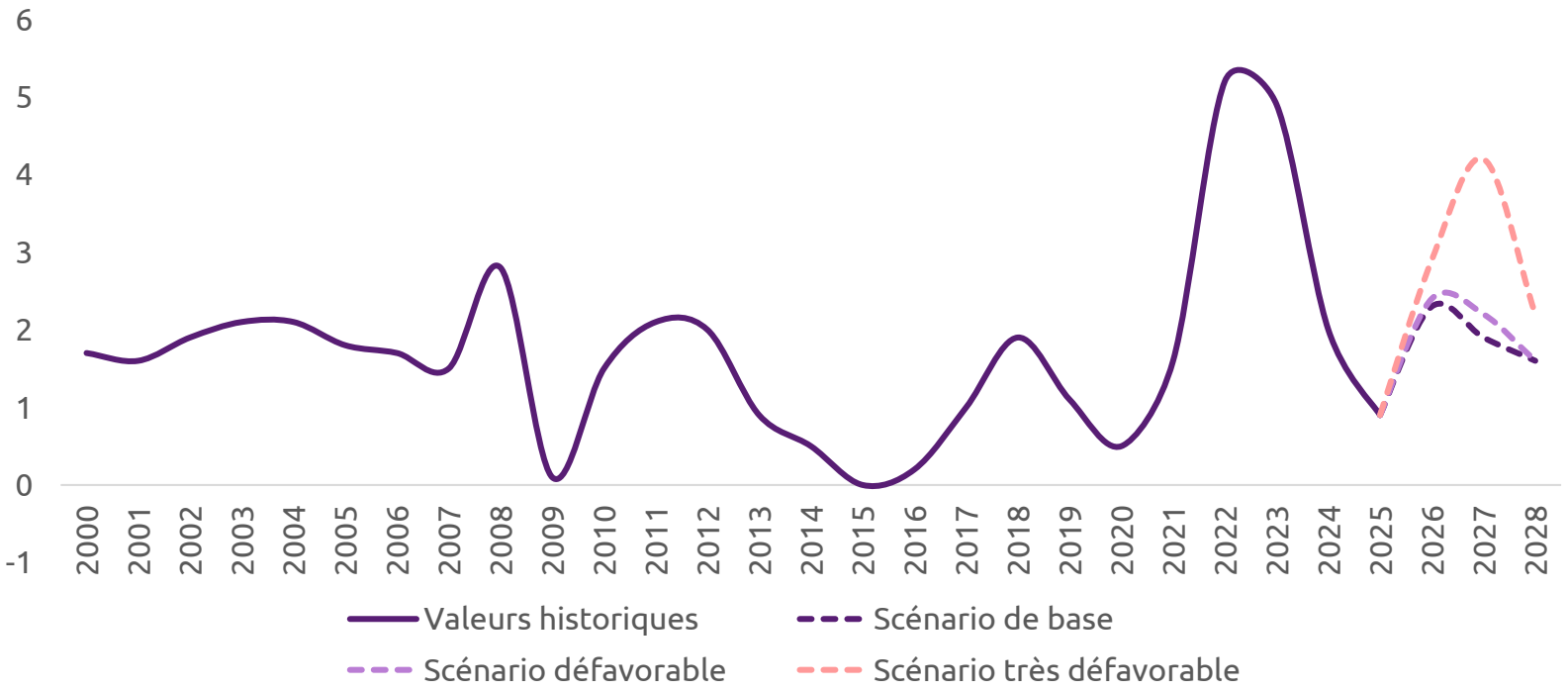
Les services marchands sont peu dynamiques et le secteur de la construction est en net repli. Les premiers effets de la canicule sur la production agricole sont également à noter dans une moindre mesure.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Banque de France

Une inflation attendue à 2,3 % en 2026

Une inflation qui resterait contenue en France, bien qu'au-dessus des 2 %

Évolution de l'IPCH en France
(en %)



INFLATION FRANCE– Prévisions 2026

2,3 %

vs 3% attendu en zone euro

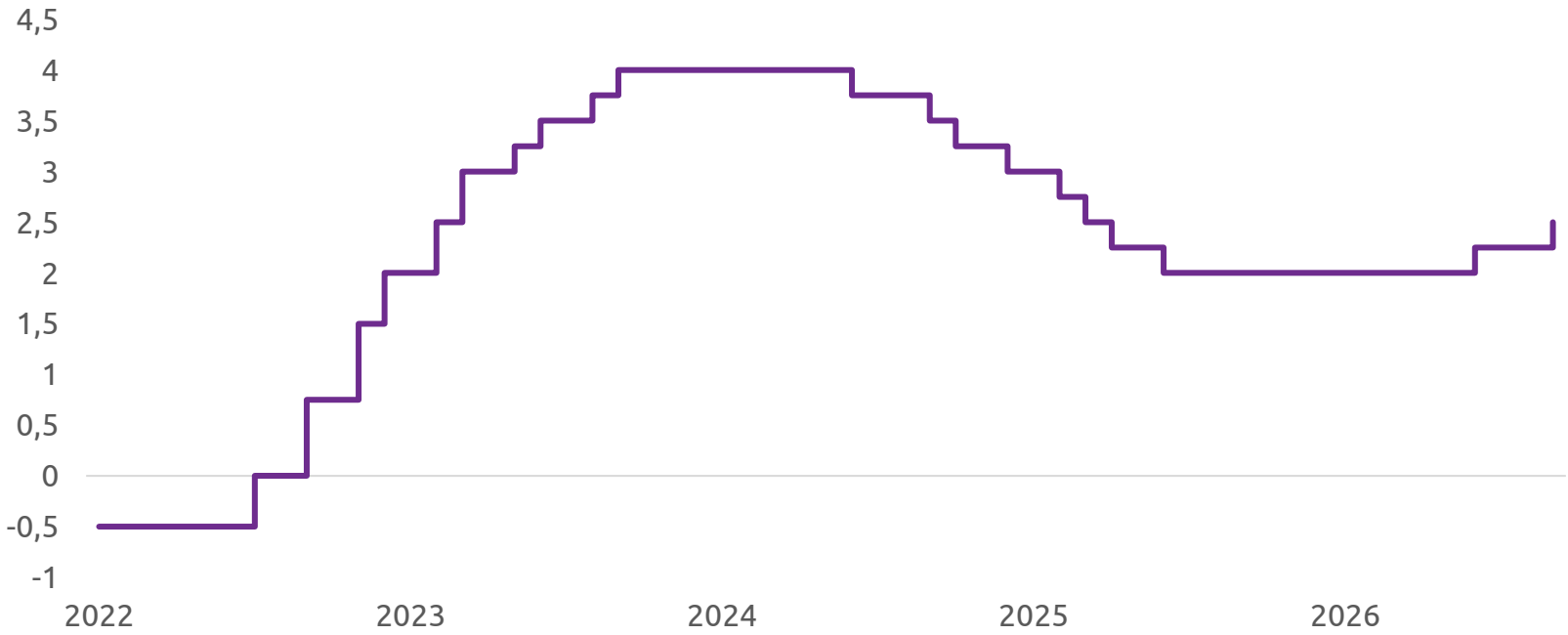
L'inflation resterait soutenue par les prix de l'énergie, toutefois contenue par rapport à d'autres pays européens comme l'Espagne, où elle est attendue à 3,7%. L'inflation alimentaire et des produits manufacturés resterait modérée.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, INSEE, Banque de France, BCE, FMI

Evolution des taux directeurs

La BCE remonte son taux directeur pour la deuxième fois cette année

Évolution du taux directeur de la BCE
(en %)



TAUX DIRECTEUR DE LA BCE

2,50 %

décision du 10 septembre 2026

↑ +50 pb en 2026

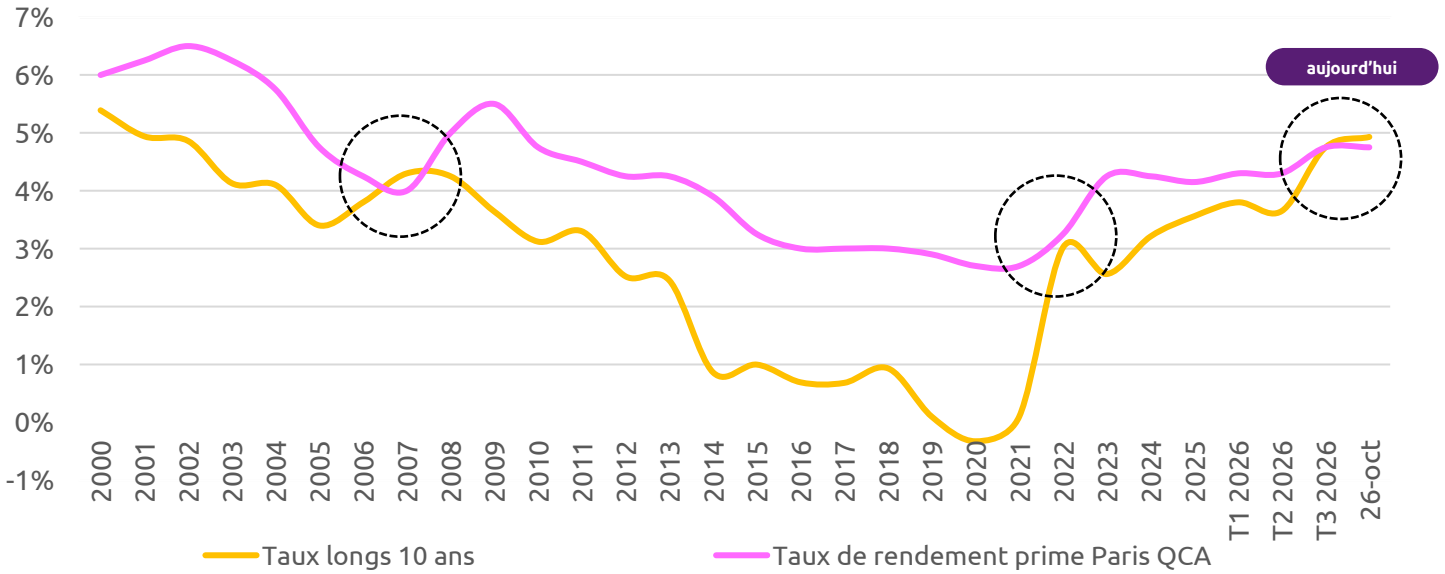
Pour lutter contre l'inflation, la BCE remonte son taux directeur pour la deuxième fois cette année. Un signe de dégradation de l'environnement économique, impactant les stratégies des investisseurs sur les mois à venir.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Banque de France

La prime de risque devient négative

Le manque de rémunération limite la reprise des investissements

Évolution de la prime de risque depuis 2000



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

–18 pb

27 février
Veille du conflit, **la prime de risque était à 85 pb**, en cours de reconstitution.

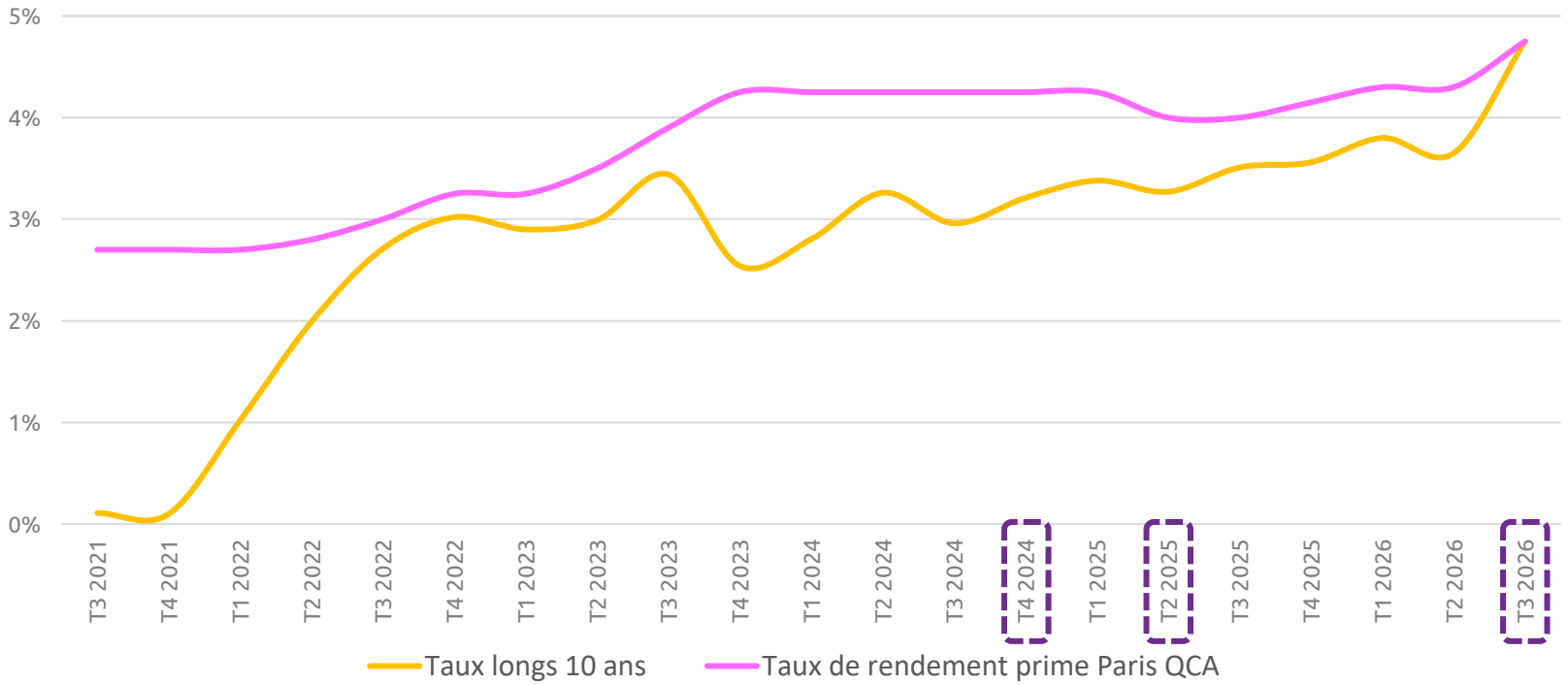
1er juillet
La prime de risque s'est retrouvée fortement réduite (36pb) mi-mars, puis s'est légèrement reconstituée (hausse du taux prime au T1) pour **atteindre 65pb au début de l'été.**

26 octobre
La prime de risque devient négative et contrainte par une **OAT très volatile,** cette dernière ayant notamment dépassé les 5% le 22 et 23 octobre. Une **nouvelle phase de correction est actée au T3 et très probablement à venir au T4.**
Si cette anomalie de marché a déjà été observée lors de précédentes crises, la situation des finances publiques françaises devrait maintenir des taux élevés à long terme, bien que des baisses pourraient être à prévoir, après un retour à la normale des prix de l'énergie et de l'inflation.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, BPCE Expertises immobilières, Banque de France, France Trésor

Zoom sur l'évolution de la prime de risque de ces dernières années

Évolution de la prime de risque depuis T3 2021



T4 2024
Taux prime : 4,25%

T2 2025
Taux prime : 4,00%

T3 2026
Taux prime : 4,75%

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, BPCE Expertises immobilières, Banque de France, France Trésor

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

NOTE DE CONJONCTURE · T3 2026

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

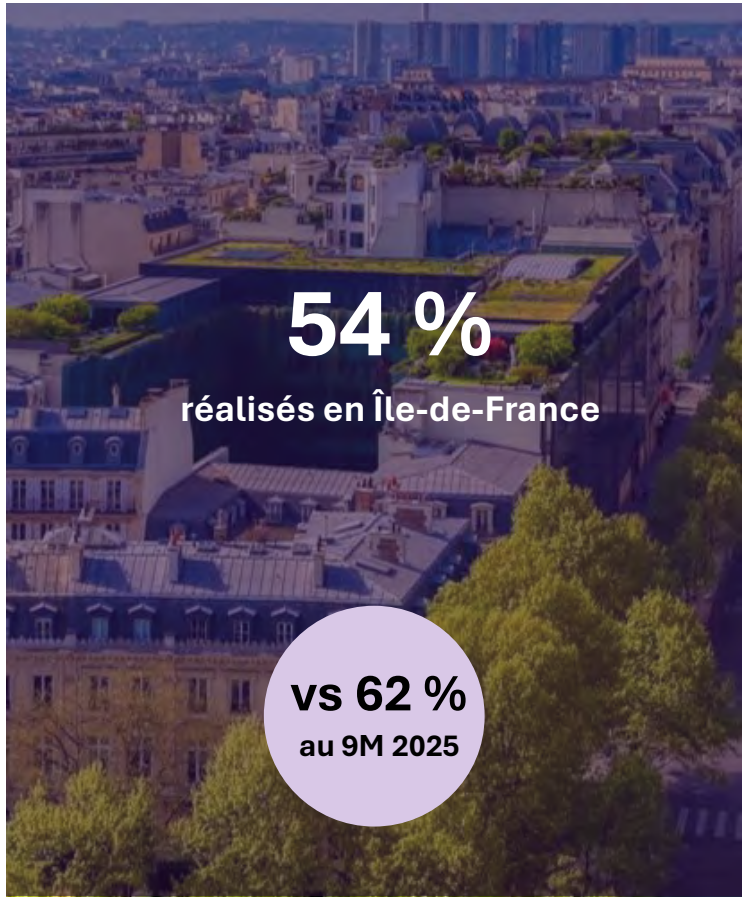
Le marché français de l'immobilier tertiaire

NOVEMBRE 2026



Chiffres clés T3 2026







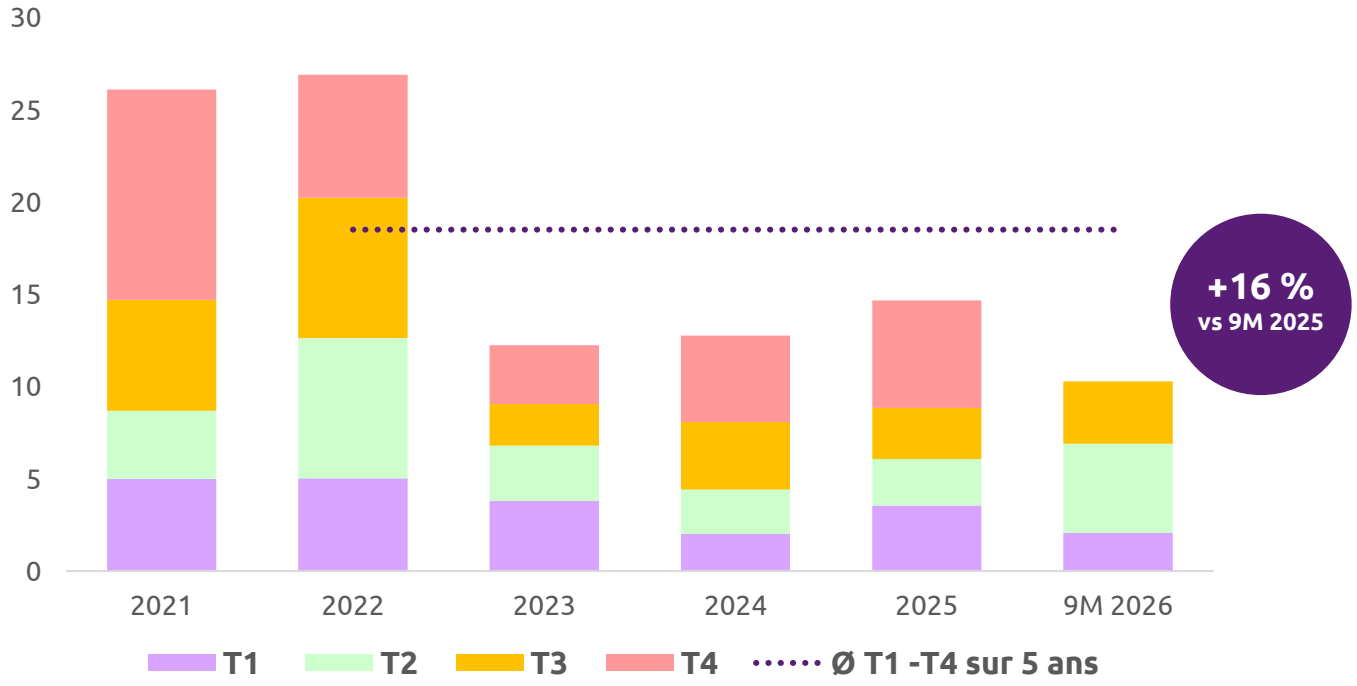
* Hors hôtellerie

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat, BPCE Expertises immobilières

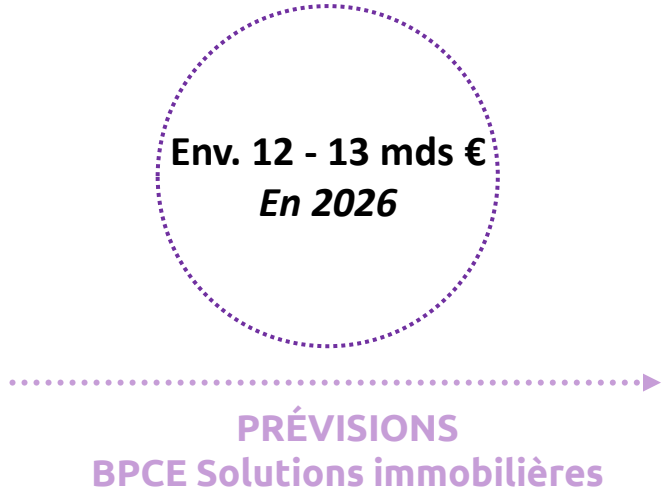
Marché de l'investissement en France et prévisions 2026

Une hausse des montants investis en France à nuancer
Un volume porté par plusieurs transactions d'envergure

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)



Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Grandes transactions tertiaires au T3 2026









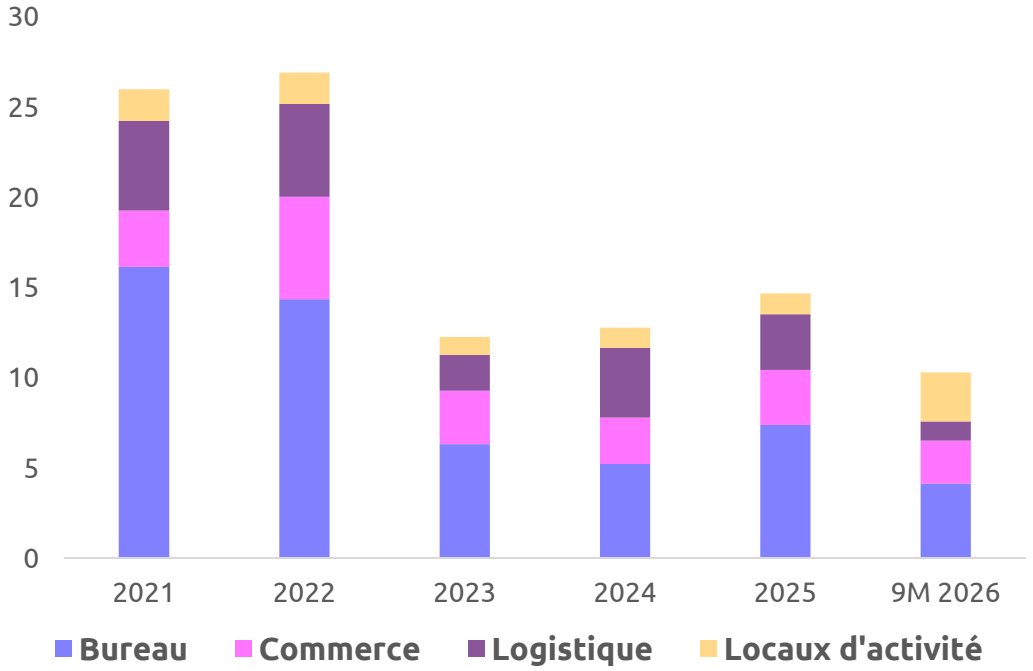
	Capital 8	Immeuble AXE	Portefeuille Carrefour (32 magasins)	Citizen
LOCALISATION	Paris 08	Paris 13	France	Bois-Colombes
ACQUÉREUR	Pontegadea	BPCE	GIC, ATRATO (JV)	Iroko
CÉDANT	Invesco Real Estate	CNP Assurances / Ofi Invest	Carrefour Market (S&L)	J.P. Morgan AM
SURFACE	45 000 m²	24 000 m²	-	30 000 m²
MONTANT	env. 850 M€	env. 130 M€	env. 190 M€	env. 100 M€

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, CFNEWS, Business Immo, Lettre m²

Quel investissement en France par typologie ?

Les ventes du portefeuille Proudreed (locaux d'activité) et de Capital 8 (bureaux) dynamisent les volumes

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



TYPOLOGIE	9M 2025	9M 2026	ÉVOLUTION
Bureau	4,0	**4,1**	+3 %
Commerce	2,3	**2,4**	+3 %
Logistique	2,0	**1,1**	–48 %
Locaux d'activité	0,5	**2,7**	+461 %

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

BPCE SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

NOTE DE CONJONCTURE · T3 2026

Le marché de l'investissement en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire

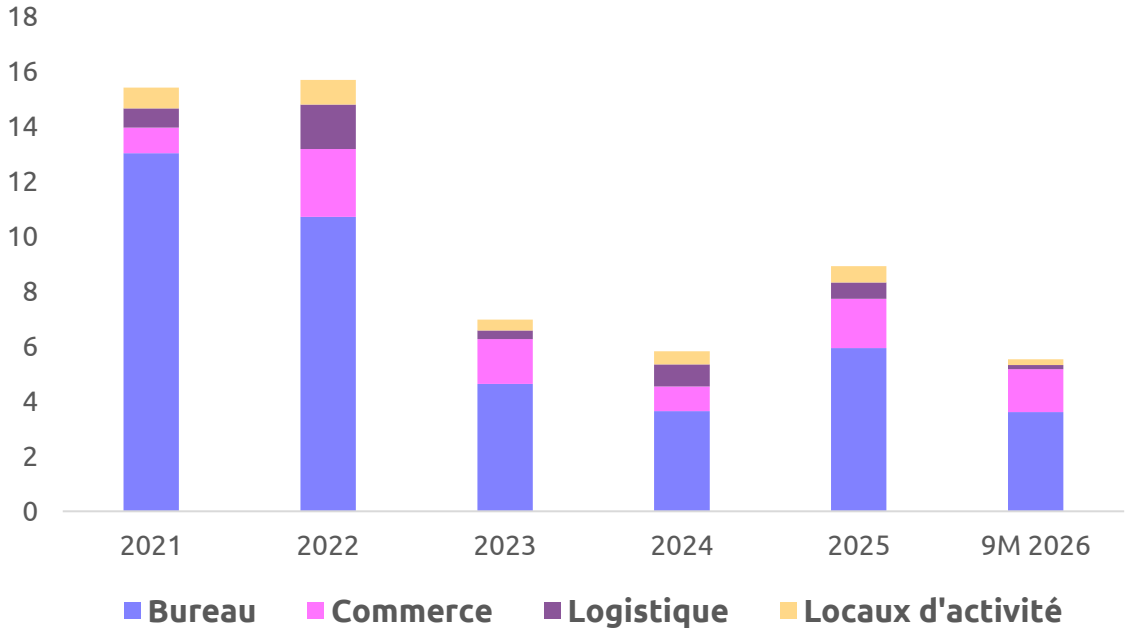
NOVEMBRE 2026



Zoom sur l'investissement en Île-de-France - par typologie

La transaction Capital 8 explique 45 % des investissements bureau en Île-de-France au T3
L'investissement en commerce se maintient, malgré un T3 ralenti

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



TOUTES CLASSES D'ACTIFS **5,5 Mds € investis** = vs 9M 2025

BUREAU

+9 % vs 9M 2025

9M 2026 **3,6 Mds €**

9M 2025 3,3 Mds €

COMMERCE

–7 % vs 9M 2025

9M 2026 **1,6 Md€**

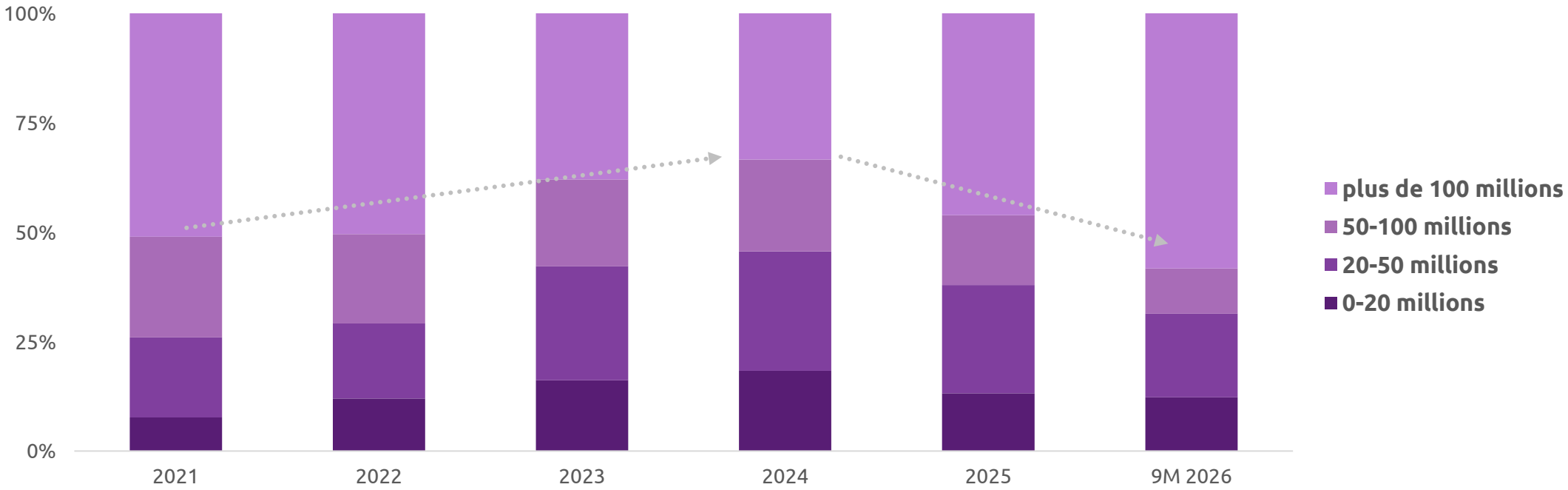
9M 2025 1,7 Md€

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

L'investissement en Île-de-France par montant

Un marché francilien principalement tourné sur l'échange d'actifs emblématiques
Les transactions >100 millions d'euros représentent 60 % des volumes investis sur neuf mois

Évolution des volumes investis, en Île-de-France par montant
(tous produits tertiaires hors portefeuilles France et hôtellerie, en %)

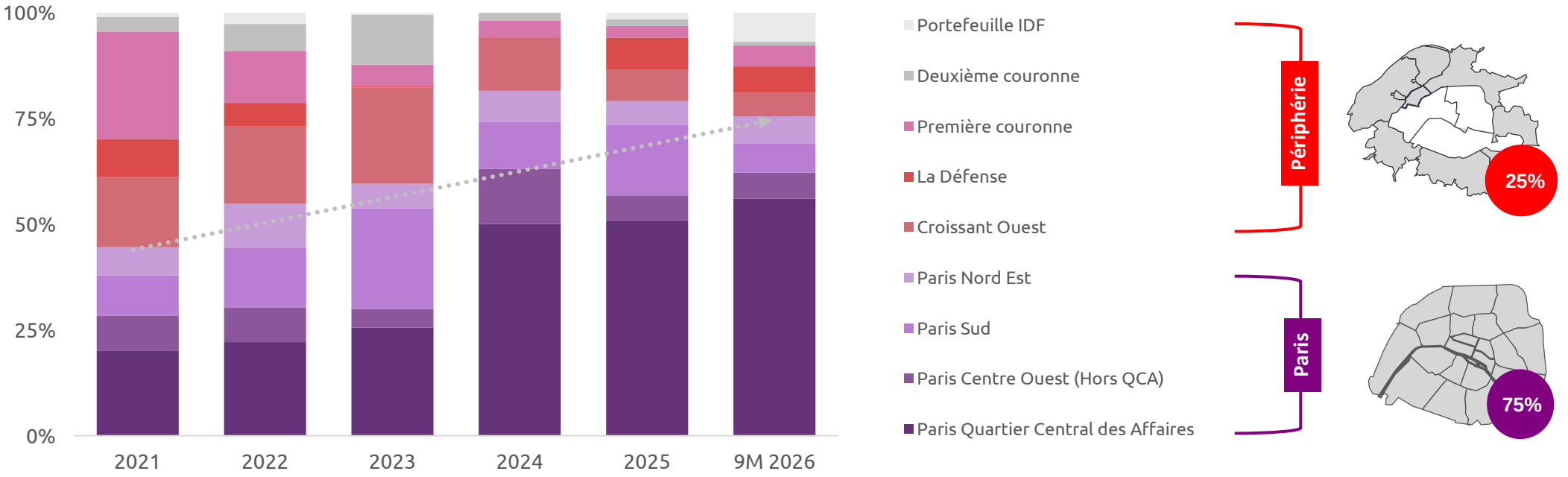


Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Quelle répartition géographique des investissements en bureau ?

Une majorité des investissements en bureau réalisés à Paris (75%)
Paris QCA représente 55% des montants investis en IDF

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

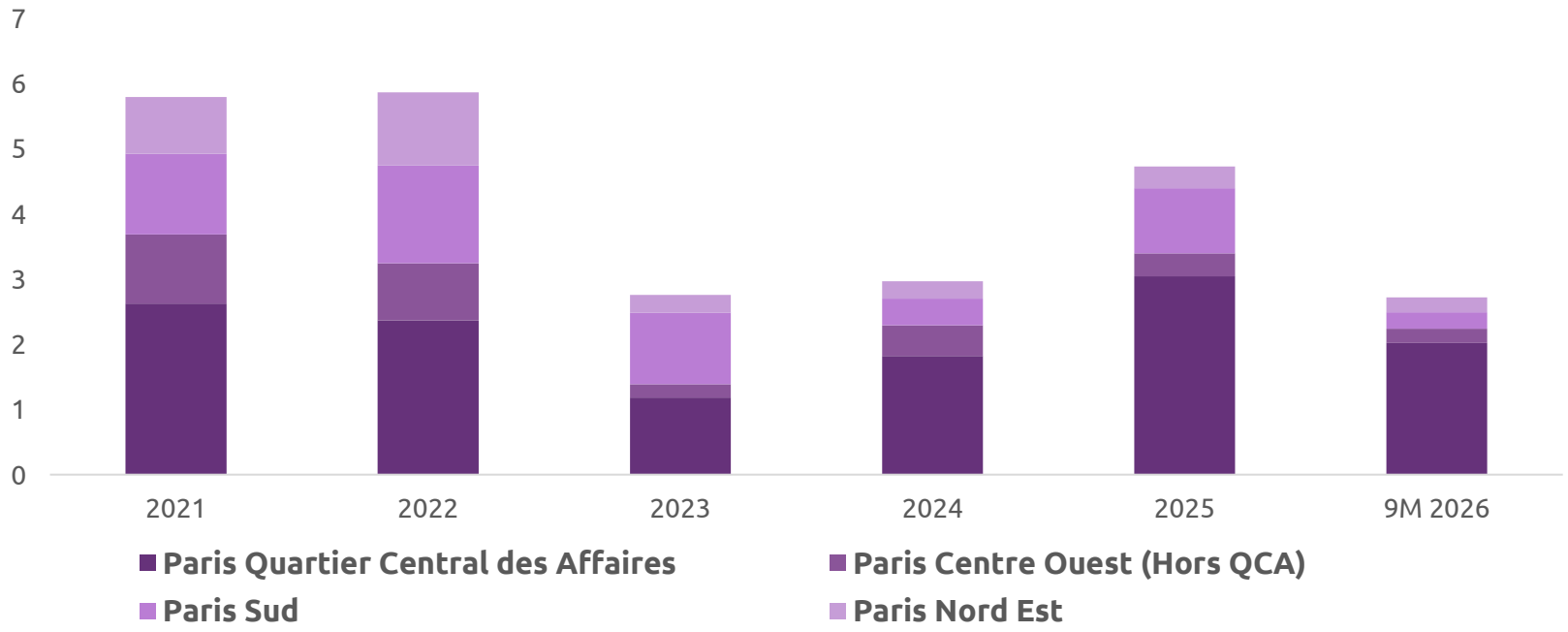


Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

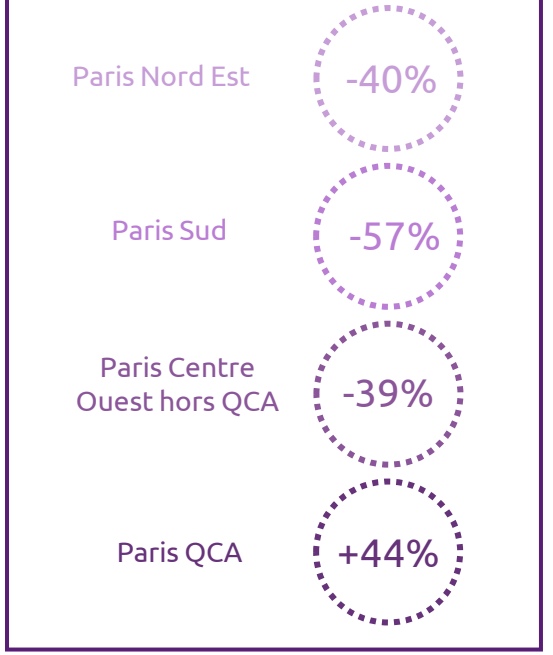
Zoom sur les bureaux parisiens

Capital 8 s'impose comme une des plus grandes transactions bureaux de ces dernières années et dope le volume QCA 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)



Evolution 9M 2026 vs Moyenne Quinquennale (9M 2021 – 9M 2025)



Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Synthèse - Tendances du marché de l'investissement sur neuf mois

10,3 Mds € : Investissements en France (9M 2026)

En France, le montant d'investissement sur les neuf premiers mois de l'année 2026 a atteint 10,3 milliards d'euros, soit une hausse de 16% par rapport à la même période l'an passé.

En effet, **les résultats semblent encourageants, mais ceux-ci sont en réalité soutenus par la signature de transactions d'envergure**.
L'acquisition du **portefeuille Proudreed** au deuxième trimestre représente 22% des montants investis en France sur les neuf premiers mois. Une nouvelle transaction très importante est à noter au T3, il s'agit de **la vente de l'immeuble Capital 8** pour 850 millions d'euros, **une des plus importantes transactions de bureaux de ces dernières années en Europe**.

5,5 Mds € : Investissements en Île-de-France (9M 2026)

En Île-de-France, **5,5 Mds € ont été enregistrés sur les neuf premiers mois de l'année.**

Dans le détail, la majorité des transactions de bureaux ont été réalisées à Paris (75 %) et plus particulièrement à Paris QCA (56 %).

Les volumes investis en commerce se maintiennent, avec un T1 et un T2 plutôt encourageants, et un T3 au ralenti.

Toutes classes d'actifs confondues, **les transactions supérieures à 100 M€ en IDF représentent 60% des volumes investis.**

- 18 pb : Prime de risque au 26 octobre 2026

L'OAT continue d'évoluer à la hausse et se montre particulièrement volatile. Au 30 septembre l'OAT est de 4,63% et s'élève au 26 octobre à 4,93%. Elle a d'ailleurs dépassé les 5% les 22 et 23 octobre 2026, une valeur qui n'avait plus été observée depuis les années 2000.

Au même trimestre, **le taux de rendement prime des Bureaux Paris QCA a remonté de 45 points de base et s'établit à 4,75%.**

Pour autant, cela ne permet pas une reconstitution de la prime de risque, **qui se retrouve négative. Une nouvelle correction est ainsi très probablement à prévoir au T4 2026.**

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

NOTE DE CONJONCTURE · T3 2026

Le marché immobilier tertiaire en régions

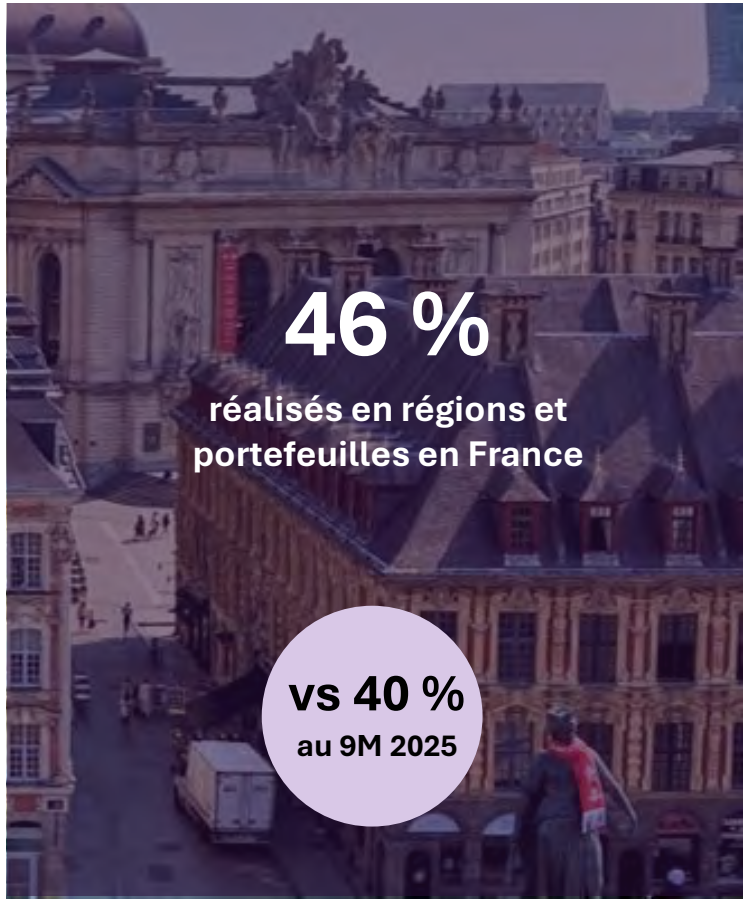
Le marché français de l'immobilier tertiaire

NOVEMBRE 2026



Chiffres clés T3 2026





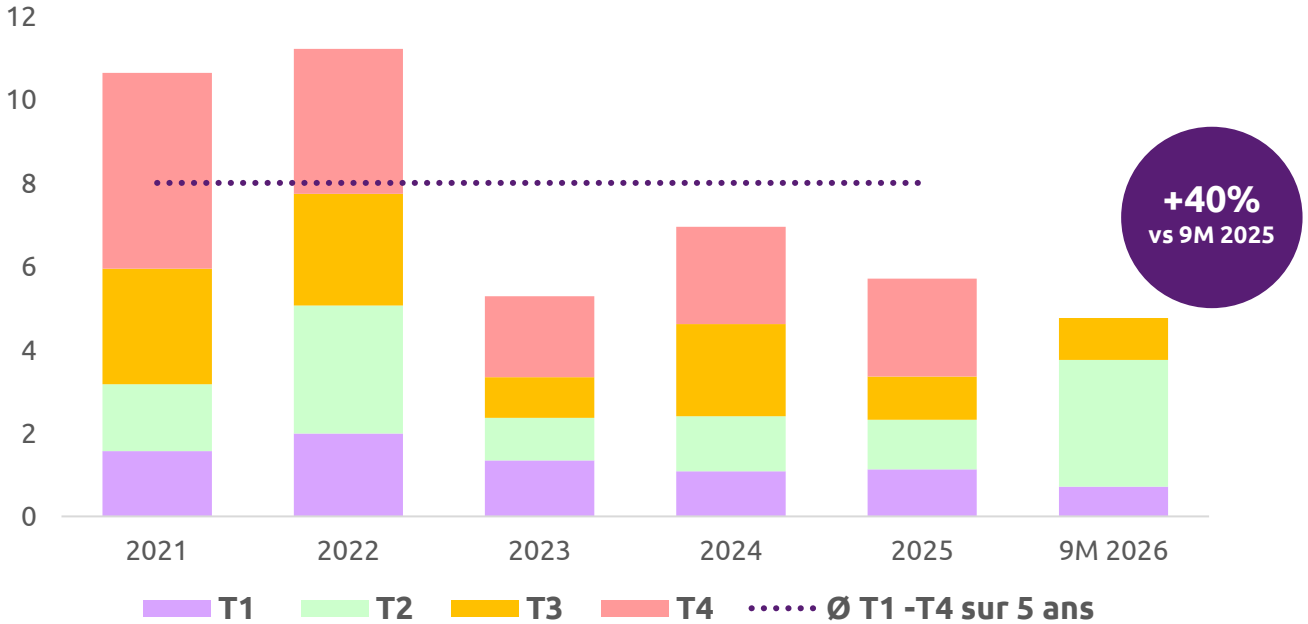
* Hors hôtellerie

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Quel volume investi en régions, incluant les portefeuilles en France ?

La vente du portefeuille Proudreed au T2 représente près de la moitié des volumes investis en régions depuis le début de l'année 2026

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



* L'indicateur portefeuilles contient les portefeuilles France et les portefeuilles régions. Les portefeuilles IDF sont exclus.



Commerce
Portefeuille Carrefour
(32 magasins en France)
Surface : -
Montant : 190 M€



Logistique
Entrepôt Elcimaï
Saint-Sauveur, Somme
Surface : 116 800 m²
Montant : 90 M€

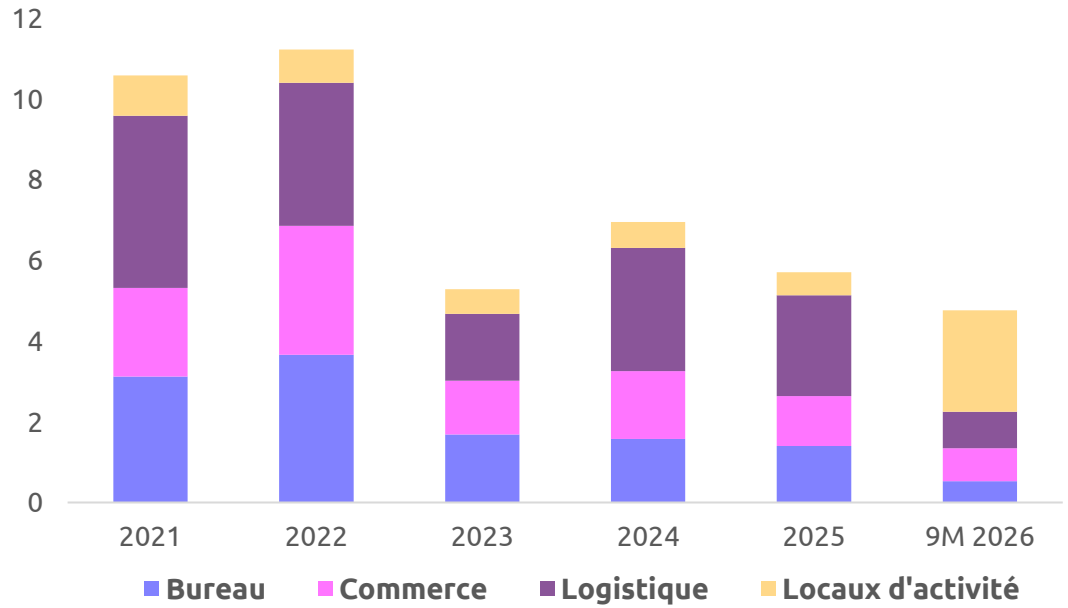
Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Quel dynamisme par typologie ?

L'activité va signer sa meilleure année depuis 2019, grâce à une transaction d'envergure

Le commerce se maintient en régions

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



* L'indicateur portefeuilles contient les portefeuilles France et les portefeuilles régions. Les portefeuilles IDF sont exclus.

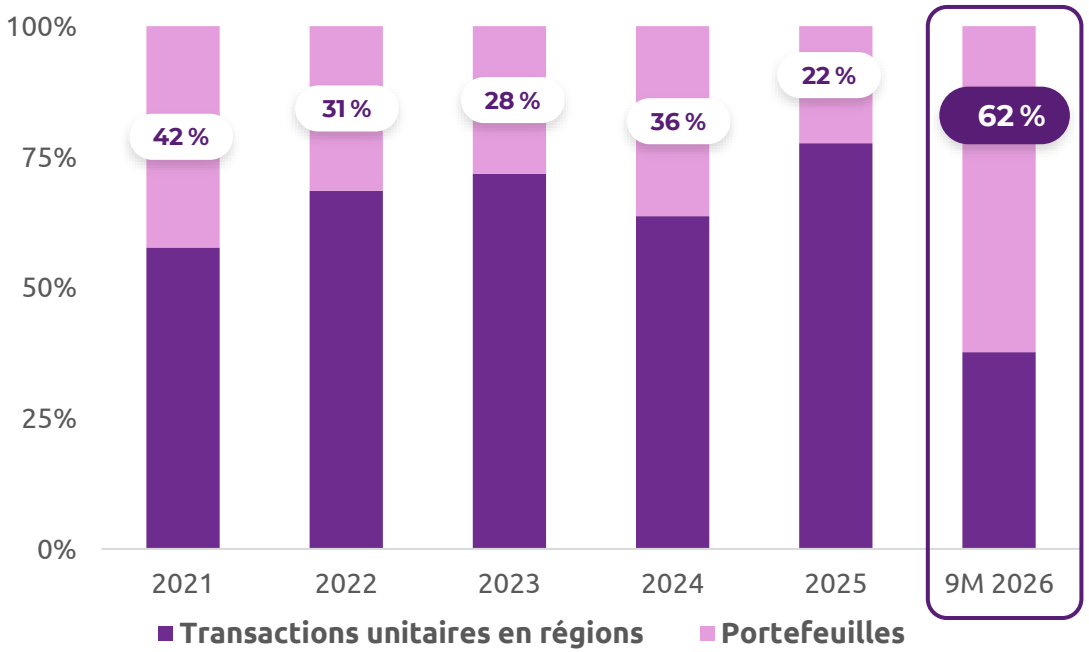
TYPOLOGIE	9M 2025	9M 2026	ÉVOLUTION
Bureau	0,7	0,5	–26 %
Commerce	0,6	**0,8**	+28 %
Logistique	1,7	**0,9**	–48 %
Locaux d'activité	0,3	**2,5**	+819 %

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Quel poids des portefeuilles en régions ?

En excluant les ventes de portefeuilles, le volume investi est divisé par deux (vs moy 5 ans)

Répartition des volumes tertiaires investis en régions et portefeuilles*
(en %)



* L'indicateur portefeuilles contient les portefeuilles France et les portefeuilles régions. Les portefeuilles IDF sont exclus.

1 **POIDS IMPORTANT DES PORTEFEUILLES**

62 % des volumes investis en régions sur 9M 2026, contre 22 % en 2025

62 %

2 **VOLUME GLOBAL INVESTI**

Portefeuilles inclus, **les volumes se maintiennent** : –5 % seulement vs moyenne 5 ans

–5 %

3 **VOLUME INVESTI HORS PORTEFEUILLES**

Un recul de 46 % des volumes par rapport à leur moyenne 5 ans

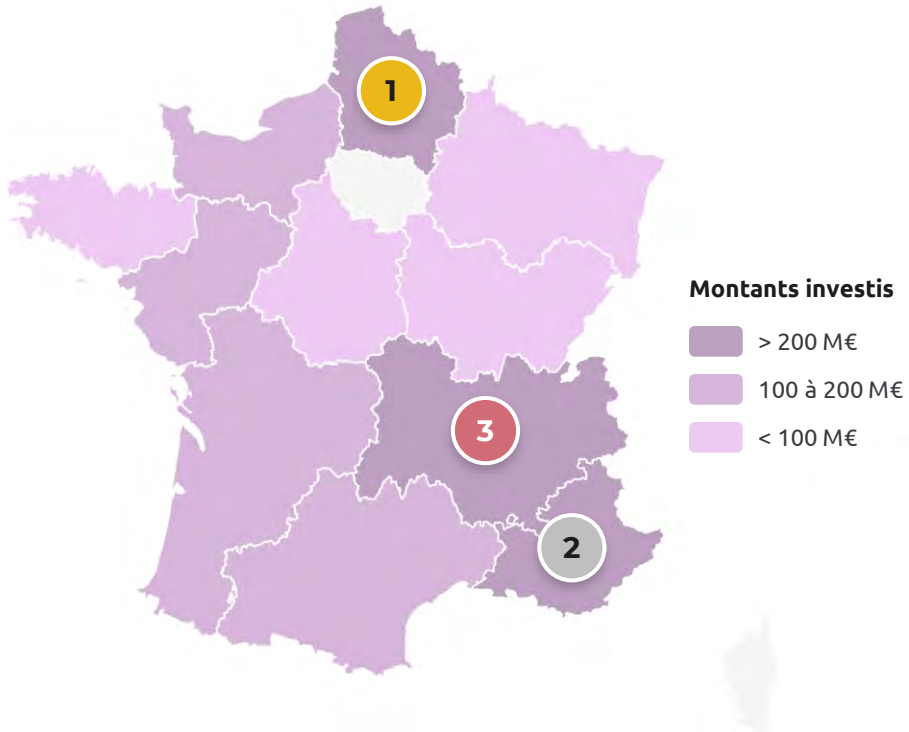
–46 %

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Top 3 de l’investissement en régions

Les Hauts-de-France concentrent la plus grande part de montants investis (hors portefeuilles)

Répartition géographique des volumes tertiaires investis en régions
(hors portefeuille)





Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Top 3 de l'investissement en régions : logistique et bureaux

Les Hauts de France et l'Auvergne Rhône Alpes en 1ère et 2ème position

LOGISTIQUE



BUREAUX

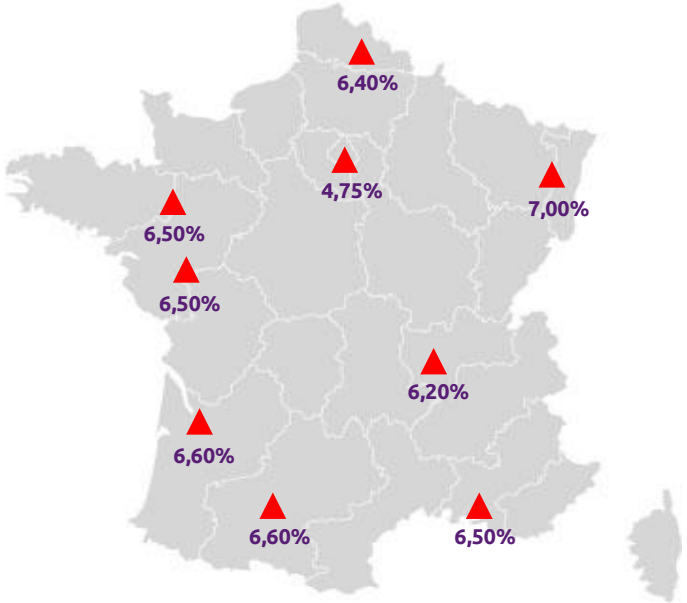


Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

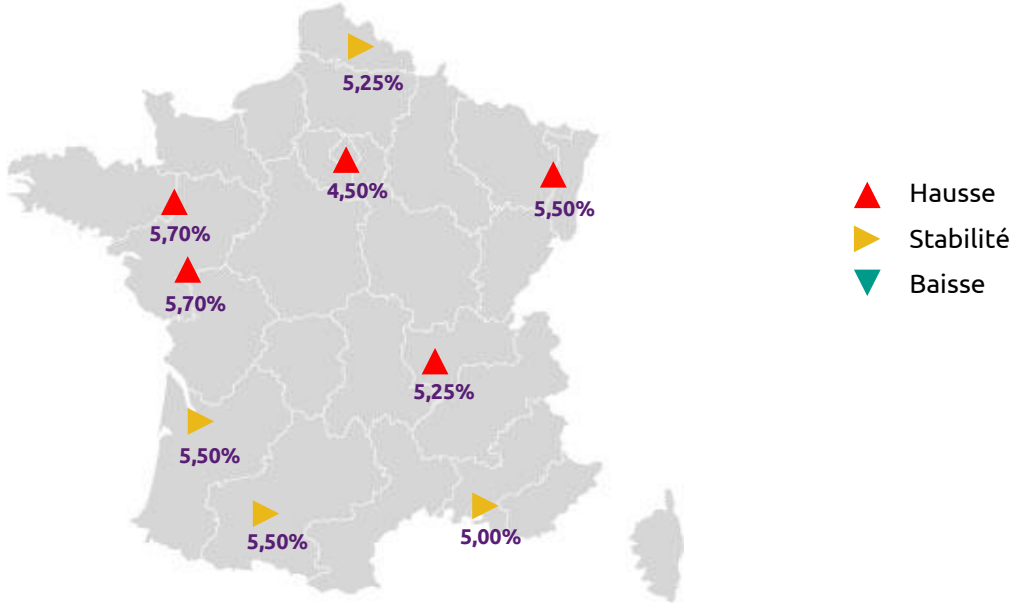
Quelle évolution des taux prime en régions ?

Une nouvelle phase de correction pour le bureau prime partout en France
Fin de stabilisation pour les commerces prime

Variation taux prime des bureaux
T3 2026 *(vs trimestre précédent)*



Variation taux prime des commerces en pieds d'immeuble
T3 2026 *(vs trimestre précédent)*



Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, BPCE Expertises immobilières

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

NOTE DE CONJONCTURE · T3 2026

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire

NOVEMBRE 2026



Chiffres clés T3 2026









Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

1 050 000 m² : demande placée sur les neufs premiers mois de 2026

Au terme des neuf premiers mois de l'année**, le ralentissement du marché locatif de bureaux en Île-de-France se poursuit pour la quatrième année consécutive**. Le contexte politique et économique, tant national qu'international, continue d'engendrer un certain attentisme de la part des entreprises.

Le niveau de la demande placée au T3 2026 est le plus bas jamais enregistré sur un troisième trimestre et le quatrième plus mauvais résultat trimestriel tous trimestres confondus depuis 2000. En conséquence, le **résultat depuis le début de l'année est le plus mauvais résultat sur les neuf premiers mois hors 2020**, en recul de 14 % sur un an et inférieur de 23 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Le volume des transactions supérieures à 5 000 m² diminue de 30 % sur un an. La périphérie parisienne capte désormais 79 % de ces grandes transactions.

6,6 millions de m² : offre immédiate au T3 2026

Le niveau de l'offre immédiate en Île-de-France se **stabilise à l'issue du T3 2026 à 6,6 millions de m², en hausse de 8 % sur un an**.

Les **libérations de surfaces de seconde main progressent plus rapidement que la livraison de surfaces neuves**, avec une hausse respective de 11 % et de 1 % de l'offre immédiate sur un an. **Les bureaux neufs représentent près d'un tiers du stock francilien.**

Le **taux de vacance francilien se stabilise à 11,6 %, comme au trimestre précédent,** contre 10,8 % une année auparavant. **La hausse de la vacance est commune à tous les secteurs sauf celui de La Défense**. **Paris QCA fait partie des secteurs ayant connu la plus forte hausse de sa vacance** (+200pb) affichant ainsi un taux de vacance légèrement supérieur à 7%, mais qui reste inférieur à de nombreux secteurs d'Île-de-France.

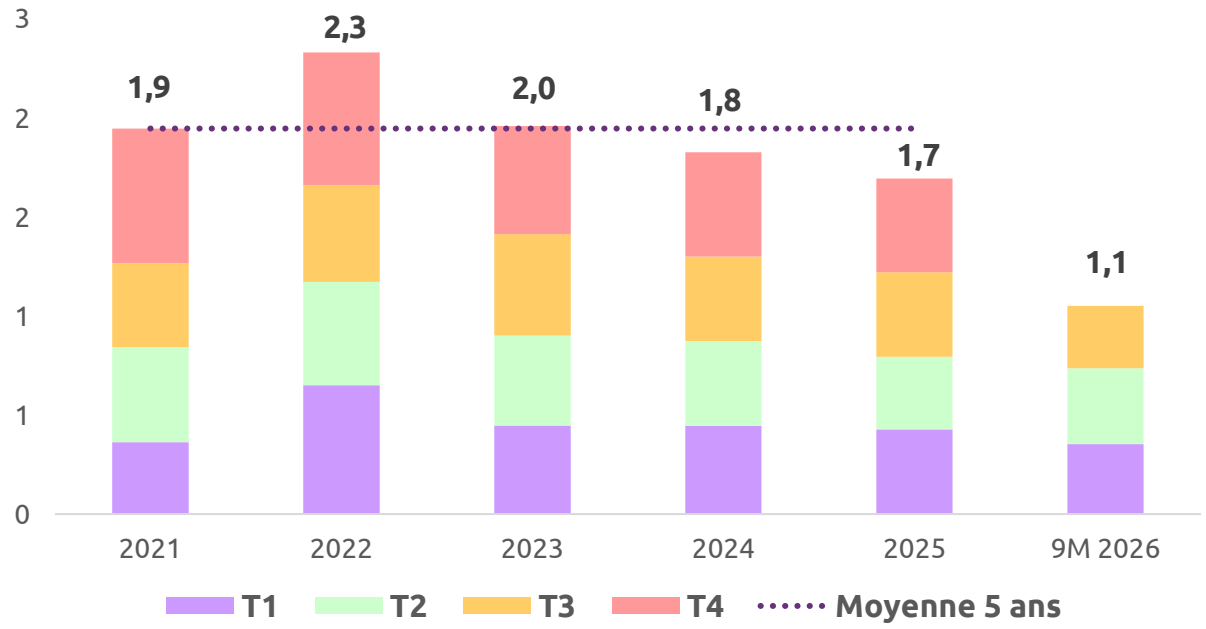
Le **délai d'absorption théorique se dégrade à 5 ans en Île-de-France**. La situation reste à nuancer avec une forte **hétérogénéité entre les secteurs**, ce délai étant **plus contenu à Paris (2 ans)**.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Demande placée en Île-de-France : évolution et prévision

Hors « année Covid » (2020), le plus faible résultat sur 9 mois jamais enregistré

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



Prévisions annuelles de la demande placée

1,3 – 1,5 million de m²
en 2026

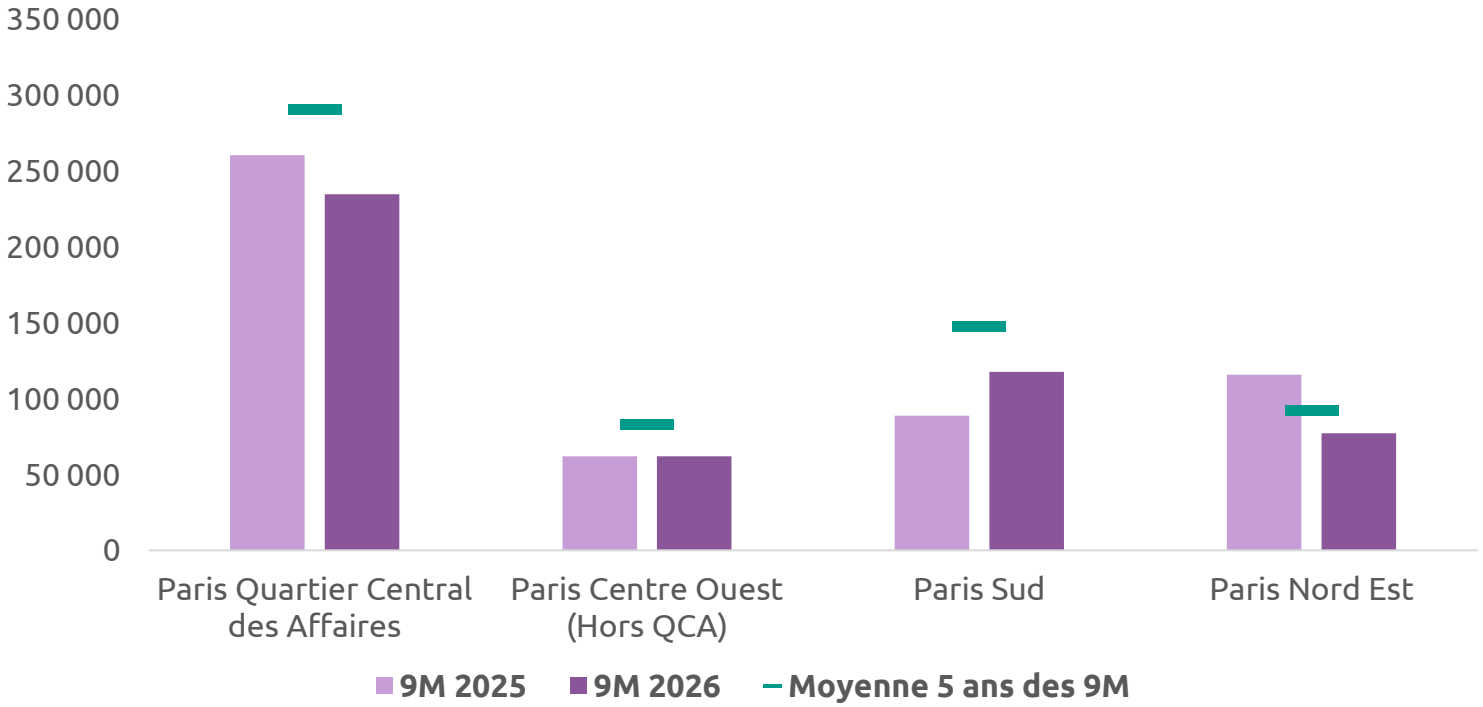
PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Demande placée par secteur parisien

QCA reste en tête de la demande locative
Paris Sud profite d'une transaction importante, Paris Centre Ouest reste stable

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



- L'activité de **Paris QCA continue de ralentir**, sa demande placée sur 9 mois marquant un recul de 10% sur un an et un niveau inférieur de 20% par rapport à sa moyenne quinquennale. Cette baisse s'explique surtout par la **diminution de 70%** sur un an du volume des **transactions supérieures à 5 000 m²**. Seules trois transactions de taille importante ont été enregistrées dans le QCA depuis le début de l'année : JLL dans l'immeuble Signature, Assurances du Crédit Mutuel dans Le Titien ou encore Chapvision dans SOCO. Ces transactions sont inférieures à 10 000 m².

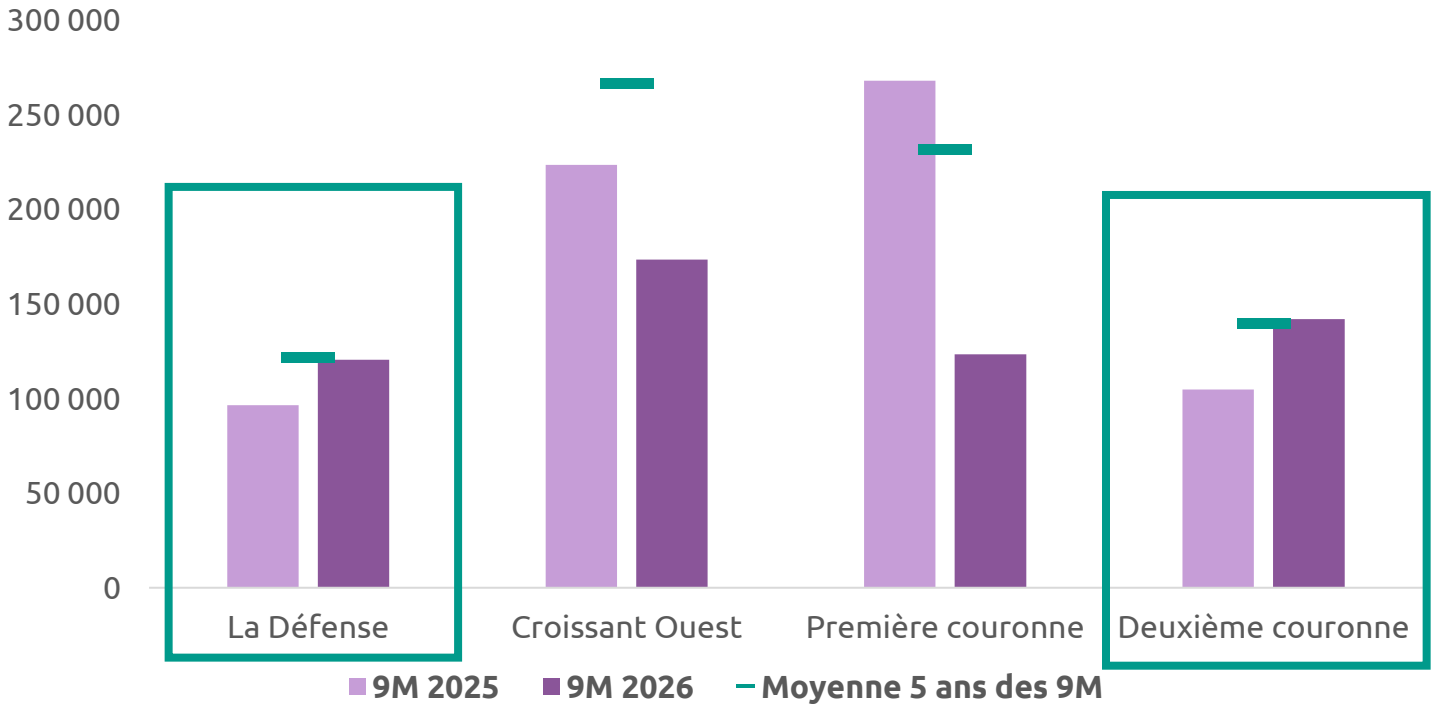
- Alors que **Paris Nord-Est** enregistre une baisse de sa demande placée (-33%), **Paris Sud** affiche une hausse, expliquée notamment par 3 transactions supérieures à 5 000 m² dont la plus importante est la prise à bail de 12 000 m² d'Harmonie mutuelle dans l'immeuble Sequana.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Demande placée en périphérie

La Défense en ligne avec sa moyenne quinquennale, la 2ème couronne bénéficie de deux transactions majeures, les autres secteurs périphériques en recul

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



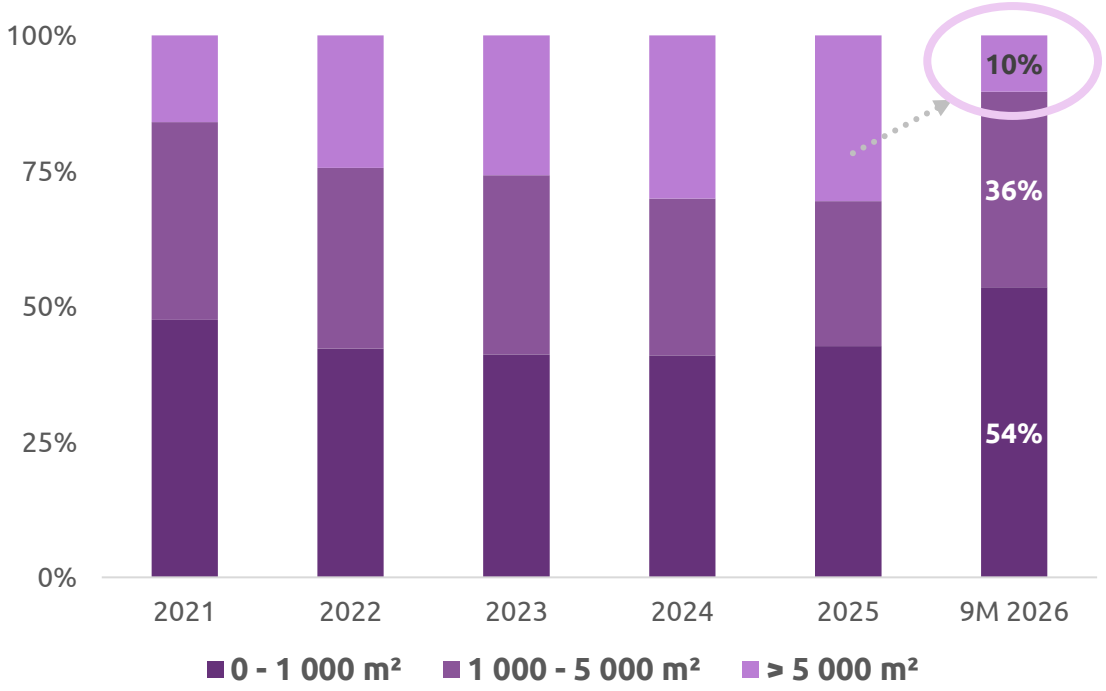
- Après une très bonne performance au S1 2026, **la Défense** enregistre un 3ème trimestre très ralenti. Toutefois le **résultat sur les neuf premiers mois de l'année est supérieur de 25% par rapport à la même période l'année précédente** et en ligne avec sa moyenne quinquennale sur 9 mois.
- La **Deuxième couronne** enregistre une bonne performance **sur 9 mois**, grâce à deux transactions d'envergure, supérieures à 20 000 m² réalisées à Montigny-le-Bretonneux et à Vélizy-Villacoublay : il s'agit d'un compte propre d'Airbus pour l'immeuble Empreinte et de la prise à bail de Dassault Systems dans Connect. Ce résultat permet au secteur d'être aligné avec sa moyenne quinquennale.
- **Le résultat de Croissant Ouest** et de la **Première couronne est bien inférieur à leurs moyennes quinquennales.**

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

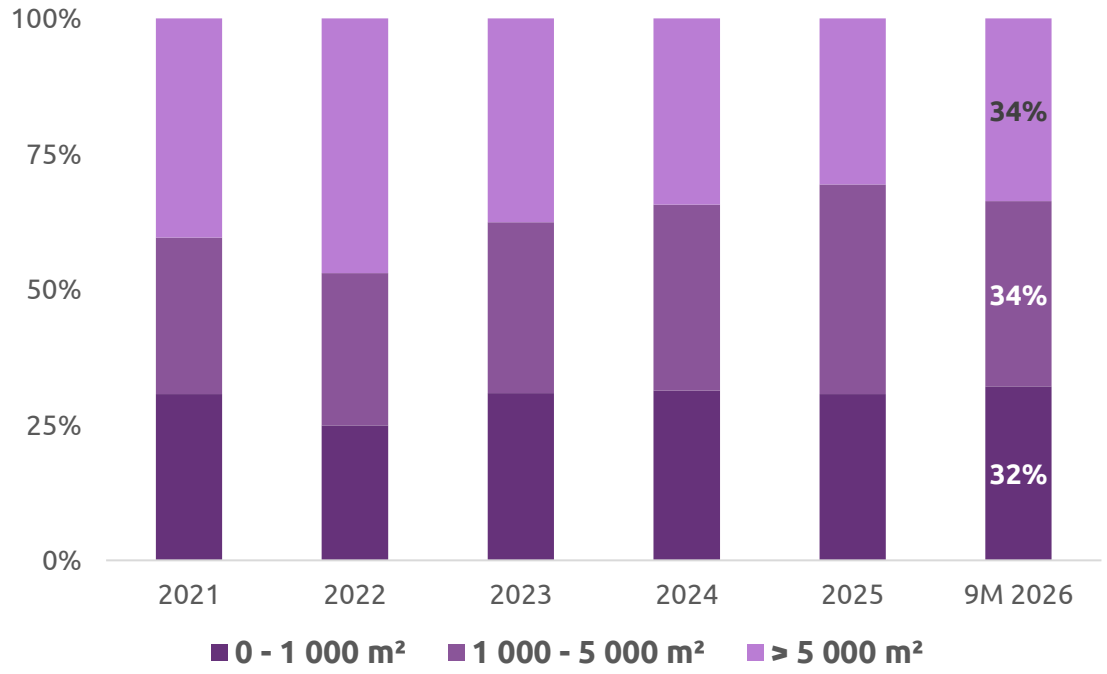
Quelles tailles de transactions à Paris et en périphéries ?

La part du segment des transactions supérieures à 5 000 m² au plus bas à Paris
Répartition équitable 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, %)

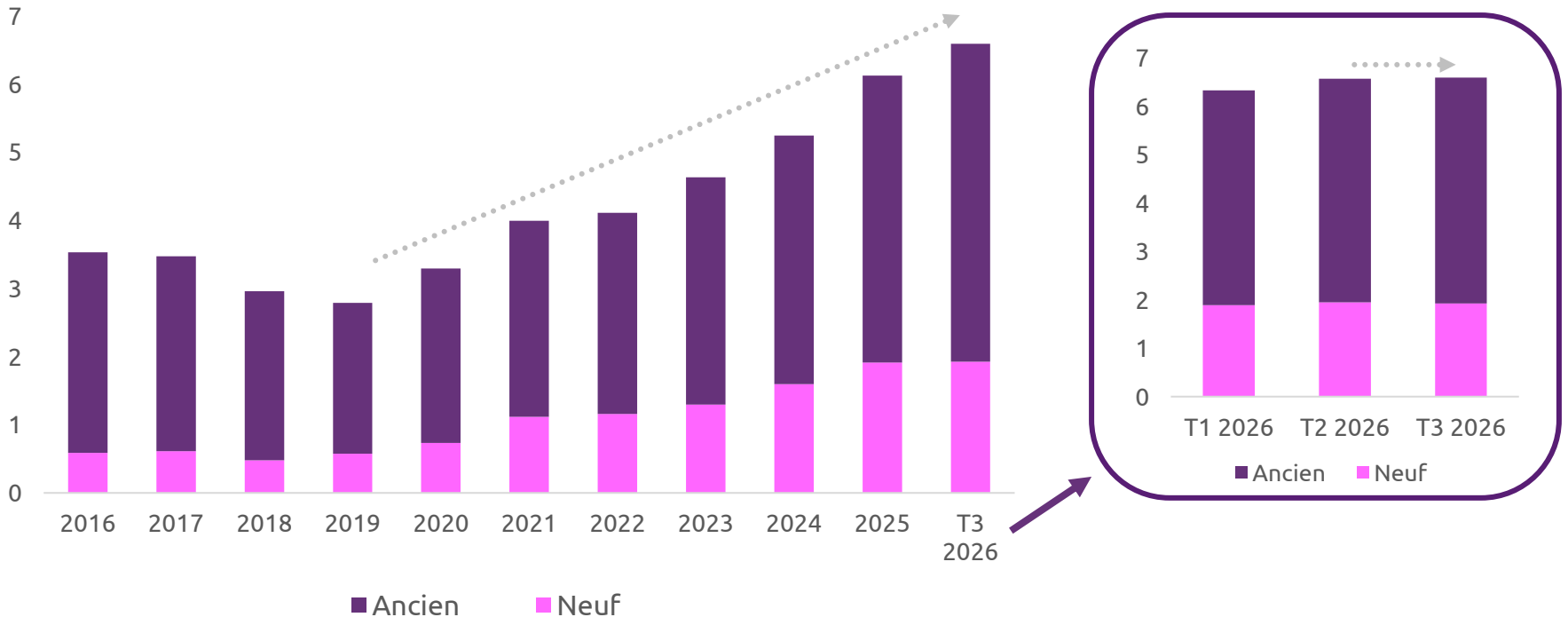


Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

L’offre immédiate en Île-de-France

Après une augmentation ininterrompue du stock depuis 2019, le stock stagne au T3 2026

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



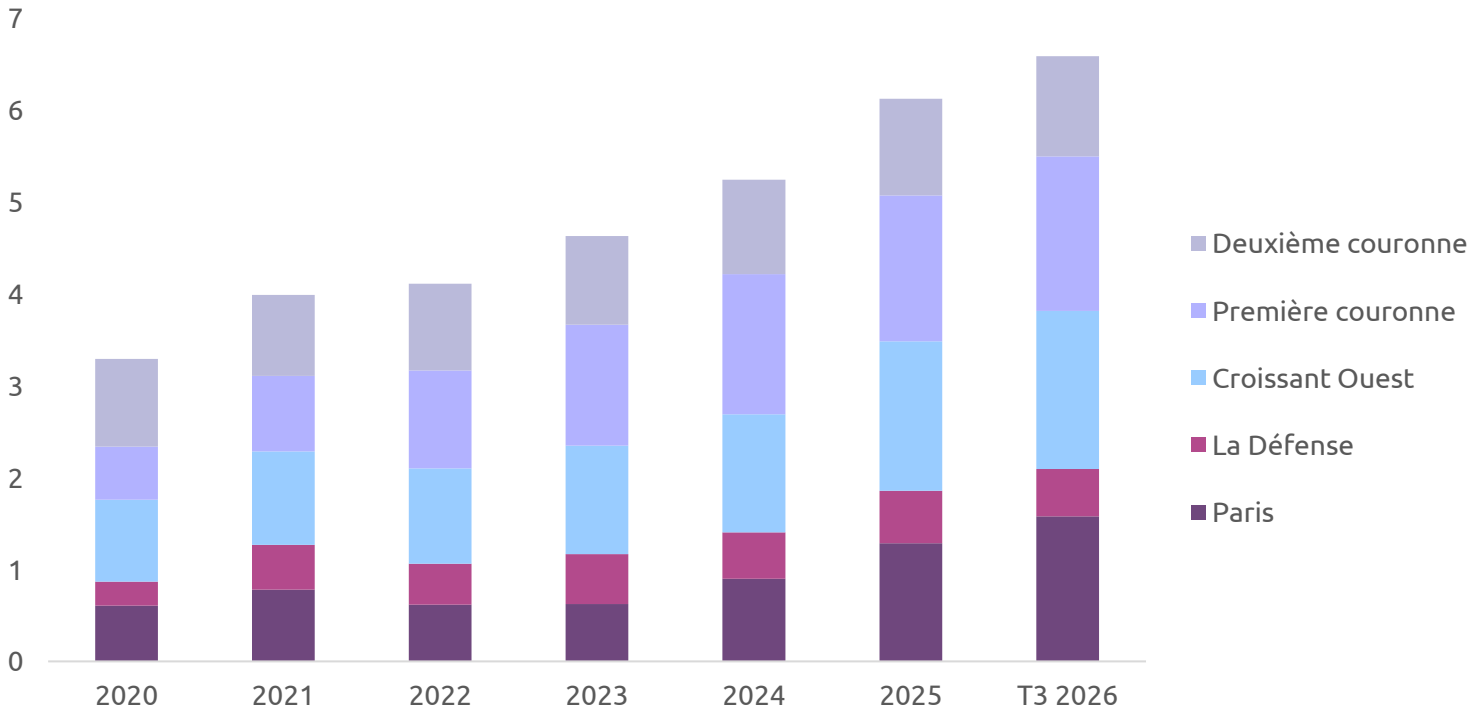
- Le stock disponible a fortement augmenté depuis 2024 (+27%), pour atteindre **6,6 millions de m² à la fin du T3 2026**.
- **Près d’un tiers des bureaux vacants franciliens concernent des locaux neufs ou restructurés**, soit 1,9 million de m², une offre stable sur un an.
- Le stock **ancien a augmenté**, quant à lui, de **11 %** sous l’effet des libérations.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Quelle répartition de l'offre en Île-de-France ?

Hausse de 25% de l'offre à Paris

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



- **Au T3 2026, le secteur ayant connu la plus forte progression de son offre sur un an est Paris, avec une hausse de 25%.** Le taux de vacance y reste toutefois inférieur aux autres secteurs franciliens.
- L'offre immédiate du **Croissant Ouest, de la Première et Seconde Couronne** connait une hausse plus modérée sur un an (respectivement 6% pour les deux premiers et 4%) mais représente malgré tout **70 % du stock total francilien soit 4,5 millions de m²**.
- **L'offre à la Défense se résorbe de 10% sur un an, seul secteur affichant une baisse, prouvant un degré d'attractivité.**

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Taux de vacance en Île-de-France

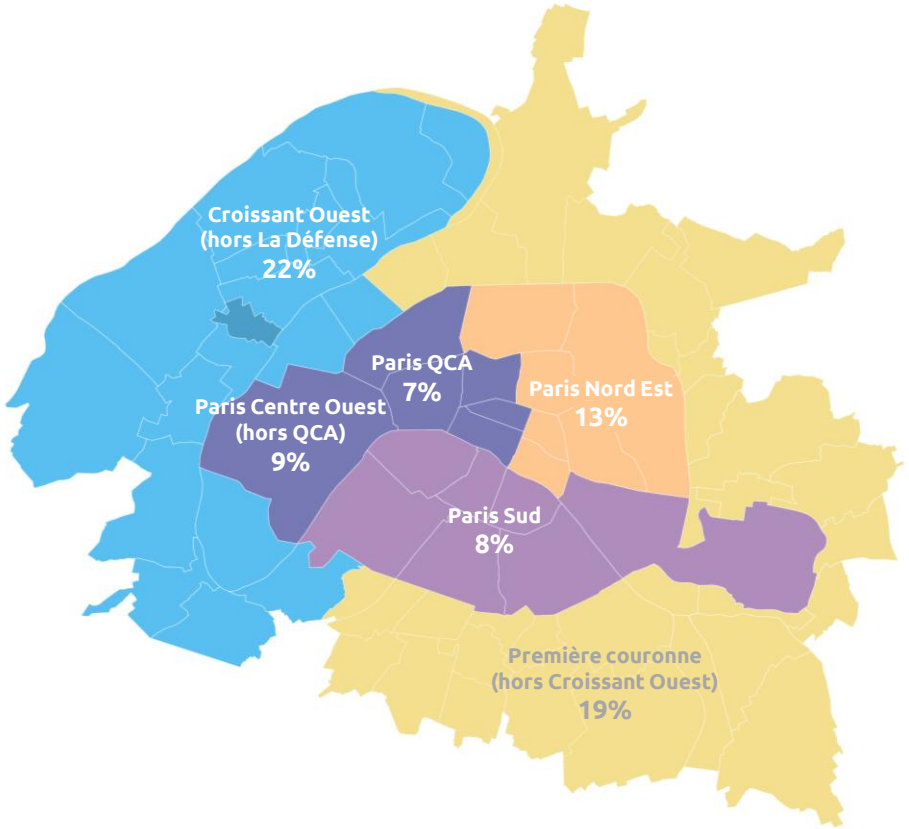
+80 pb de vacance en un an, stable sur un trimestre

- **En Île-de-France, le taux de vacance à la fin du troisième trimestre 2026 est estimé à 11,6%, contre 10,8% au T3 2025, mais reste stable sur un trimestre**.

- **La plus forte progression** de la vacance, hors Paris, concerne **Neuilly-Levallois** tandis que **La Défense** affiche la plus forte baisse.

- Évolution du taux de vacance des secteurs parisiens depuis la fin du T3 2025 :
  - Paris QCA : + 200 pb
  - Paris Centre Ouest hors QCA : + 180 pb
  - Paris Nord Est : +150 pb
  - Paris Sud : + 150 pb

Taux de vacance en Île-de-France – T3 2026 (en %)



Source : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières

Transactions locatives majeures au T3 2026









	Adamas	La Porte du Parc	Sense	Joya
LOCALISATION	Courbevoie	Saint-Ouen	Puteaux	Fontenay-sous-Bois
PRENEUR	IDEMIA France SAS	Groupe Monnoyeur	Le Parisien / Les Echos	OFPRA
BAILLEUR	Gecina	Sogecap	AGC Equity Partners	La Caisse (ex. Ivanhoe)
SURFACE	7 800 m²	8 118 m²	12 500 m²	21 130 m²
LOYER FACIAL (m²/an)	390 €	360 €	395 €	300 €

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, CFNEWS, Business Immo, Lettre m²

BPCE SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

NOTE DE CONJONCTURE · T3 2026

Focus sur le marché des commerces en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire

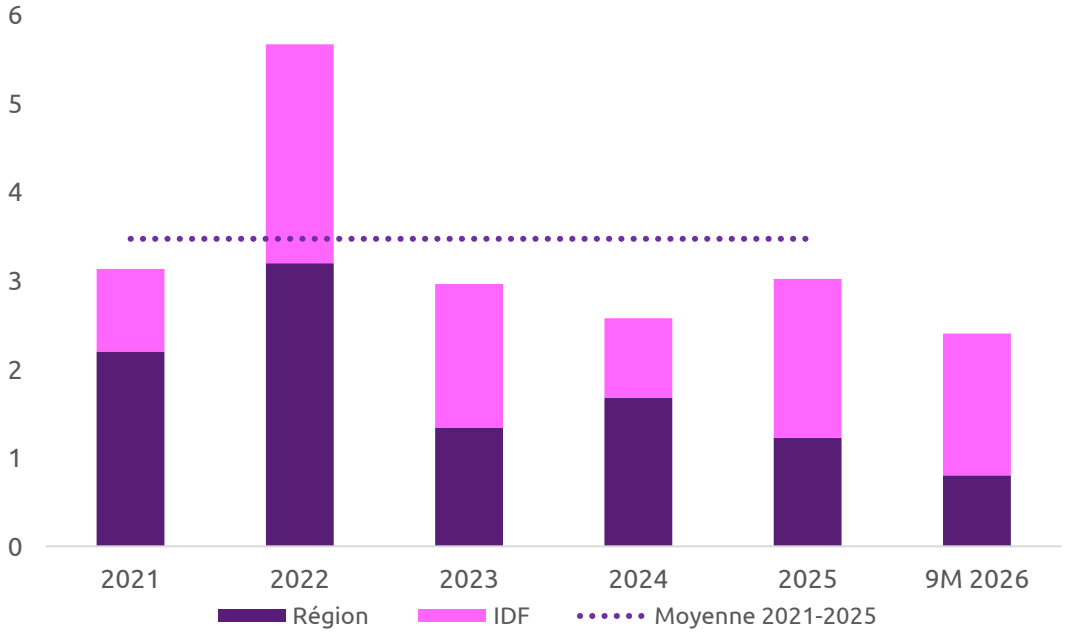
NOVEMBRE 2026



Évolution des volumes investis en commerce

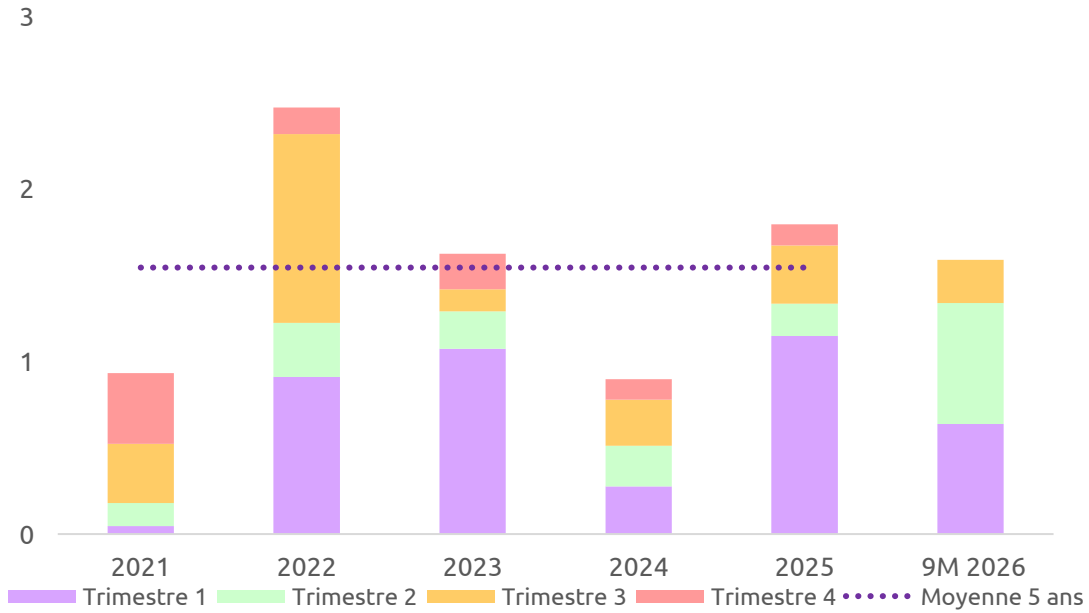
Une dynamique proche de celle de l'an dernier, tant en France qu'en Île-de-France

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



- L'investissement en commerce s'élève à 2,4 milliards d'euros en France depuis le début de l'année (+3% vs 9M 2025).

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



- **L'Île-de-France capte 66% des volumes d'investissement réalisés en commerce en France**, soit 1,6 Md €, un résultat légèrement inférieur de 7% vs 9M 2025.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Transactions phares en investissement commerce - 9M 2026







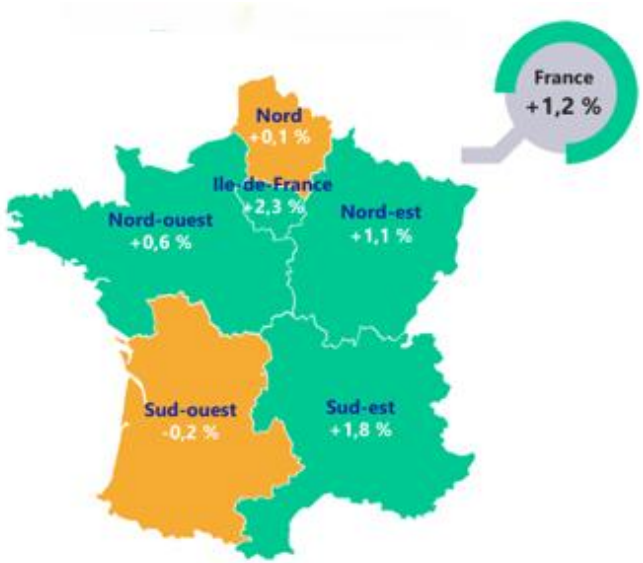
	91 Champs-Elysées	Le Marignan	Galerie Grand Quetigny
LOCALISATION	Paris 08	Paris 08	Quetigny (Côte d'Or)
ACQUÉREUR	Foncière Renaissance MIMCO AM	Black Swan Real Estate Capital	Carmila
CÉDANT	ACOSS URSSAF	Icade	HIH Invest
SURFACE	4 200 m²	4 800 m²	13 650 m²
MONTANT	320 M€ (pour l'ensemble de l'actif : bureaux / commerces avec une part majoritaire des loyers commerces)	402 M€	45 M€

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, CFNEWS, Business Immo, Lettre m²

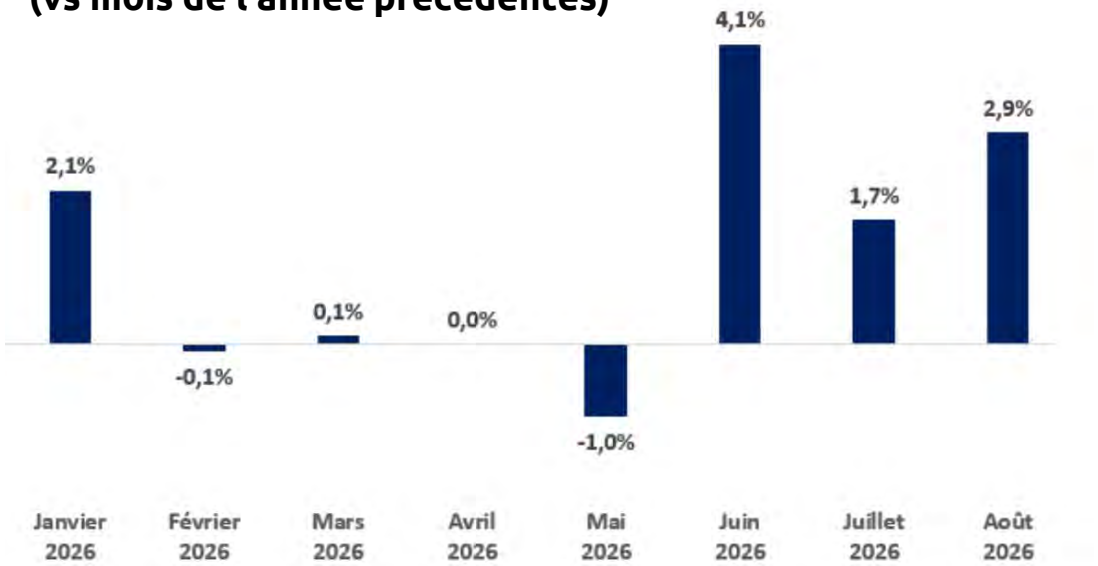
Focus centres commerciaux : quelle fréquentation ?

Augmentation de la fréquentation nationale en juin 2026, devenant le meilleur mois de l'année à date

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



Évolution de la fréquentation mensuelle en France en 2026 (vs mois de l'année précédentes)



En août (date des dernières données publiées), **la fréquentation des centres commerciaux s'est accrue de près de 3% sur un an (vs août 2025)**, dans un contexte de décalage calendaire neutre. Le mois d'août enregistre la deuxième meilleure performance mensuelle de 2026 après juin. La dynamique des fortes chaleurs, porteuse pour les centres commerciaux climatisés, s'est poursuivie jusqu'à mi-août, au cœur de l'épisode caniculaire. Le week-end de l'Assomption a également renforcé la bonne performance mensuelle.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, FACT

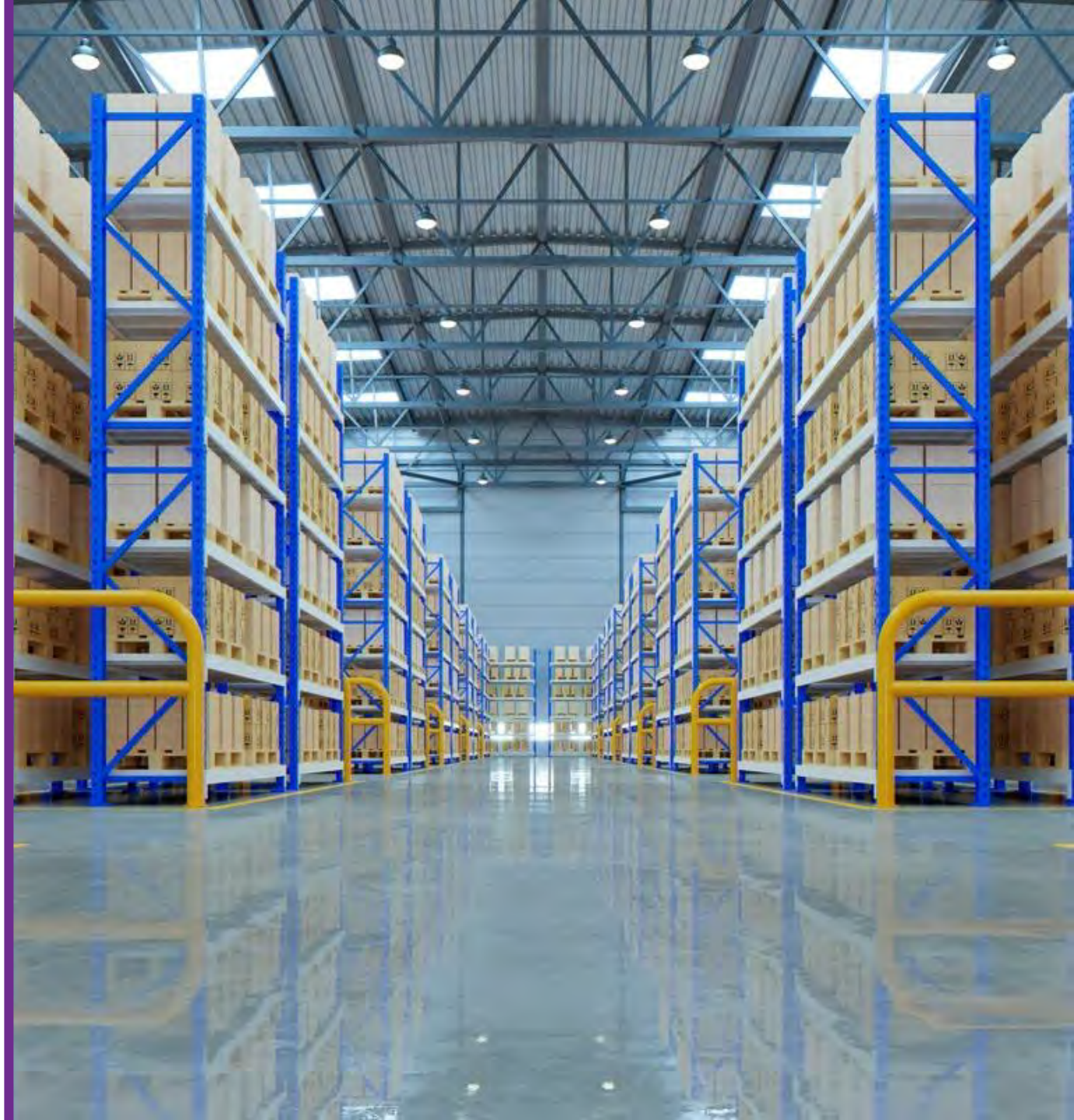
BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

NOTE DE CONJONCTURE · T3 2026

Focus sur le marché de l'industriel en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire

NOVEMBRE 2026



Synthèse du marché industriel en France

3,8 Mds € : Investissement industriel France 9M 2026

Au terme des neuf premiers mois de l'année 2026, le volume d'investissement sur le marché de l'industriel s'établit à **3,8 milliards d'euros en France**, en **hausse de 50%** par rapport à la même période l'an passé.

Cette bonne performance est essentiellement portée par **les locaux d'activité (71% des investissements industriels)** qui affichent un **résultat historique**, près de **six fois supérieur à celui des neuf premiers mois 2025.**

À l'inverse, l'investissement en **logistique chute de moitié** en un an, son résultat le plus bas, avec 2023, depuis 8 ans.

2,3 Mds € 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, **soit 85% du total investis en locaux d'activité.**

En dehors de cette transaction et du portefeuille Asphalte, **peu de portefeuilles sont mis en vente en raison d'un certain attentisme chez les investisseurs**. Dans le même temps, le manque d'offre neuve pèse sur les volumes, tout comme le resserrement des conditions de financement.

Demande placée en logistique en France
(en m²)

LOGISTIQUE

2,1 millions de m²

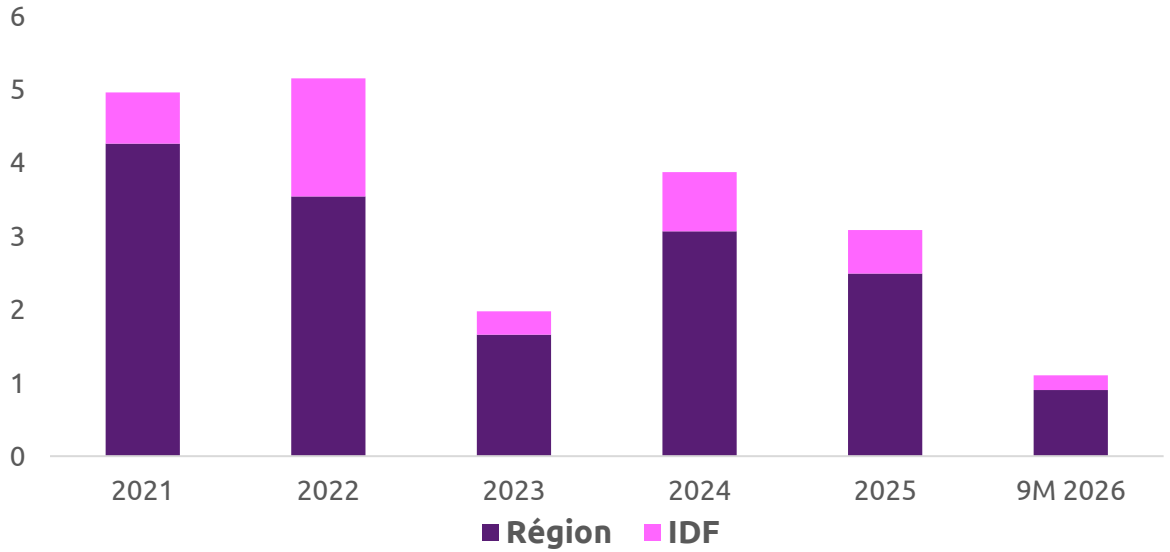
↘ **-11 %** vs 9M 2025

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Marché de l'investissement en industriel en France

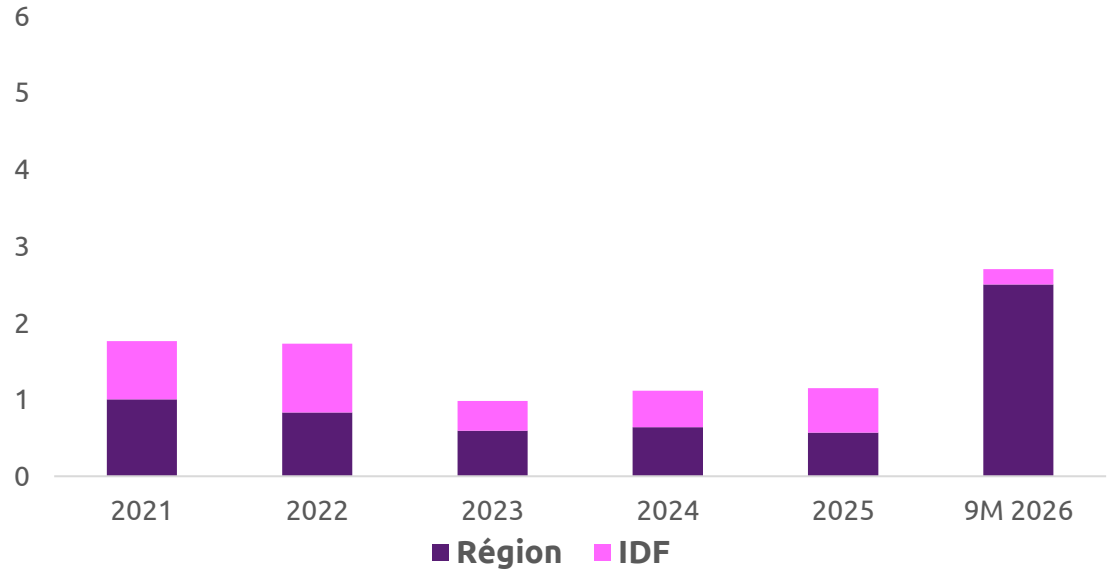
Des trajectoires opposées : la logistique en retrait (de moitié sur un an) et un record historique pour les locaux d'activité (grâce à la vente du portefeuille Proudreed)

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.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Transactions phares en investissement industriel - 9M 2026







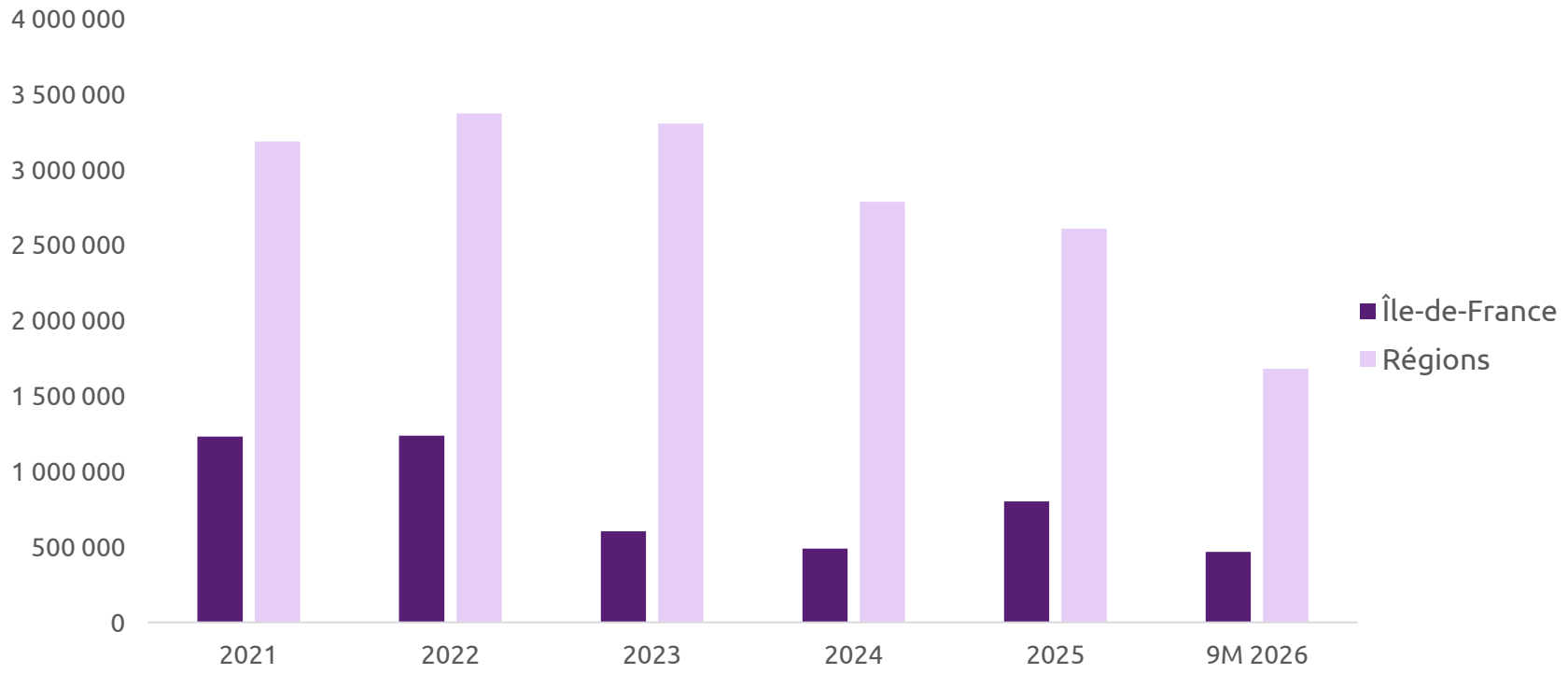
	Portefeuille Proudreed	Portefeuille Asphalte	Som'Link
LOCALISATION	France	France	Saint-Sauveur
ACQUÉREUR	Blackstone	Morgan Stanley REI	Clarion Partners Europe
CÉDANT	Proudreed	Hines	ESR Europe
SURFACE	2 200 000 m²	160 000 m²	116 800 m²
MONTANT	2 300 M€	100-110 M€	90 M€

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, CFNEWS, Business Immo, Lettre m²

Évolution de la demande placée de la logistique

Ralentissement confirmé de la demande placée en régions
Demande placée minoritaire en Île-de-France, qui reste stable

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)



France
-11%
vs 9M 2025

Régions
-13%
vs 9M 2025

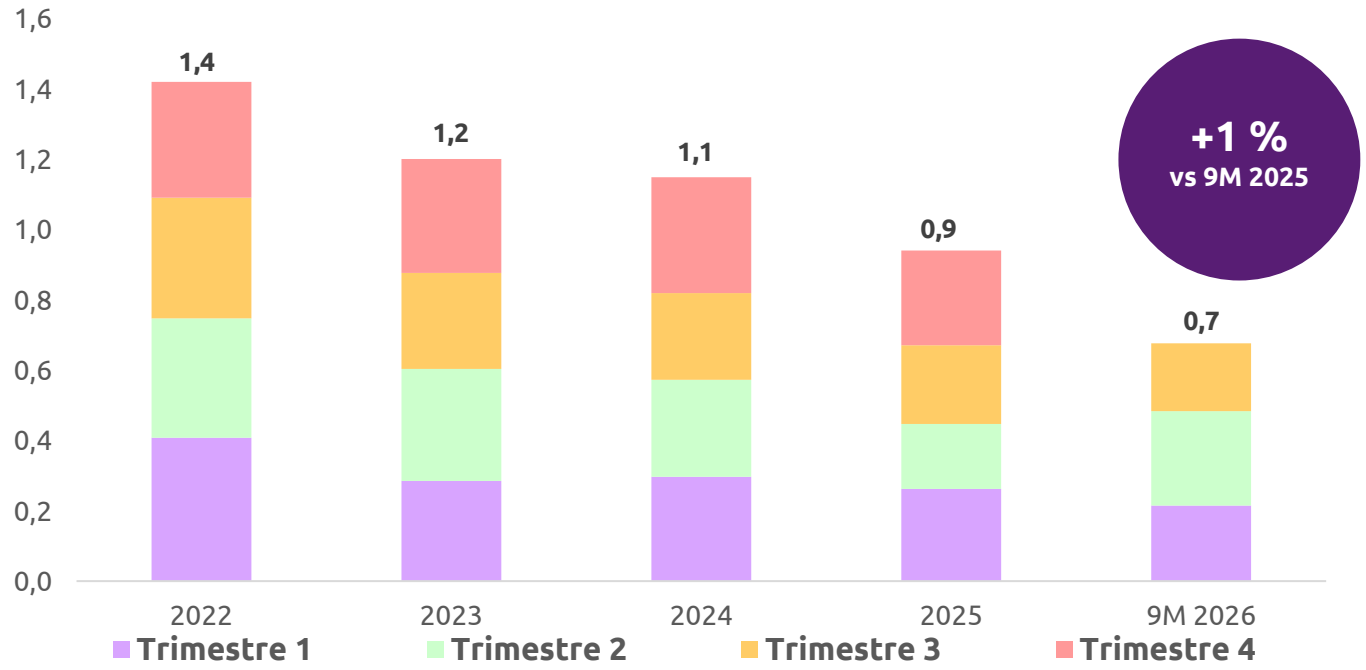
IDF
=
vs 9M 2025

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Évolution de la demande placée pour les locaux d'activité en IDF

Un résultat sur 9 mois globalement stable par rapport à l'an dernier

Évolution de la demande placée pour les locaux d'activité en Île-de-France
(en millions de m²)



- À l'issue des trois premiers trimestres de l'année, la **demande placée pour les locaux d'activité** s'établit à près de **680 000 m²** en Île-de-France, un résultat stable sur un an.
- Les surfaces **supérieures à 1 000 m² représentent 70 % de la demande placée** francilienne en locaux d'activité, soit près de 470 000 m². Ce volume est en **hausse de 7 % sur un an**.
- **Le segment des surfaces inférieures ou égales à 1 000 m² affiche, quant à lui, un résultat en recul de 11 % sur un an**, avec près de 210 000 m² placés.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

À bientôt !

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES





Pour toute analyse complémentaire,
n'hésitez pas à contacter :

Béatrice de Quinsonas

Directrice de la Recherche