

Le marché de l'investissement

FRANCE | BUREAUX, COMMERCES, INDUSTRIEL



Sommaire

01	Synthèse	P.03
02	Chiffres clés	P.04
03	Volumes investis	P.05
04	Acteurs	P.17
05	Taux de rendement	P.21
06	Perspectives	P.24

Synthèse

Ce que nous avons observé en 2025



5,1 milliards d'euros

ont été investis sur le marché français au 4^e trimestre 2025. Sur l'ensemble de l'année 2025, les sommes engagées dans l'Hexagone s'élèvent à **13,4 milliards d'euros**, soit une **légère progression de 5 % en un an**.



6,5 milliards d'euros

ont été investis sur le marché français des bureaux en 2025 (**+ 30 % par rapport à 2024**). L'Ile-de-France concentre l'essentiel de l'activité (83 % des volumes bureaux), alors que les régions accusent une baisse significative (- 29 % sur un an).



L'Ile-de-France concentre

61% des montants engagés

en France en 2025 (contre 49 % en 2024). Cette part élevée est liée à quelques **très grandes acquisitions de bureaux** (80 % de « Trinity », « Paris Trocadéro ») **et de commerces** (JV Kering/Ardian, 15 % du « Forum des Halles », et au recul des grandes transactions sur le marché de l'industriel.



Les sommes investies en commerces totalisent

3,1 milliards d'euros

en 2025, soit une **légère hausse de 3 % en un an** liée à quelques opérations majeures (JV Kering/Ardian, « Saint Genis 2 », etc.). Avec 3,9 milliards d'euros, le marché industriel enregistre quant à lui un repli de 20 % en un an.



Toutes classes d'actifs confondues

21 opérations ≥ 100 millions d'euros

ont été recensées en France en 2025. Celles-ci concentrent **36 % de l'ensemble des montants engagés** toutes tailles d'opérations confondues (contre 38 % en 2024).



Les investissements étrangers ont représenté près de

6 milliards d'euros

en 2025 soit **44 %** de l'ensemble des sommes engagées dans l'Hexagone. Leur part était aussi importante en 2024.

Chiffres clés

	2025	2024	Évolution
Volumes investis, toutes classes d'actifs	13,4 mds €	12,8 mds €	▲
Nombre total de transactions	520	640	▼
Nombre de transactions ≥ 100 millions €	21	31	▼
Part des transactions ≥ 100 millions €	36 %	38 %	▼
Part des volumes investis en Ile-de-France	61 %	49 %	▲
Part des volumes investis en bureaux	48 %	39 %	▲
Part des volumes investis en industriel	29 %	38 %	▼
Part des volumes investis en commerces	23 %	23 %	▶
Part des investisseurs étrangers	44 %	44 %	▶
Part des portefeuilles	25 %	35 %	▼
Taux de rendement prime bureaux	4,00 %	4,00 %	▶
Taux de rendement prime commerces	4,00 %	4,25 %	▼
Taux de rendement prime industriel	4,75 %	4,75 %	▶

Source : Newmark



Volumes investis



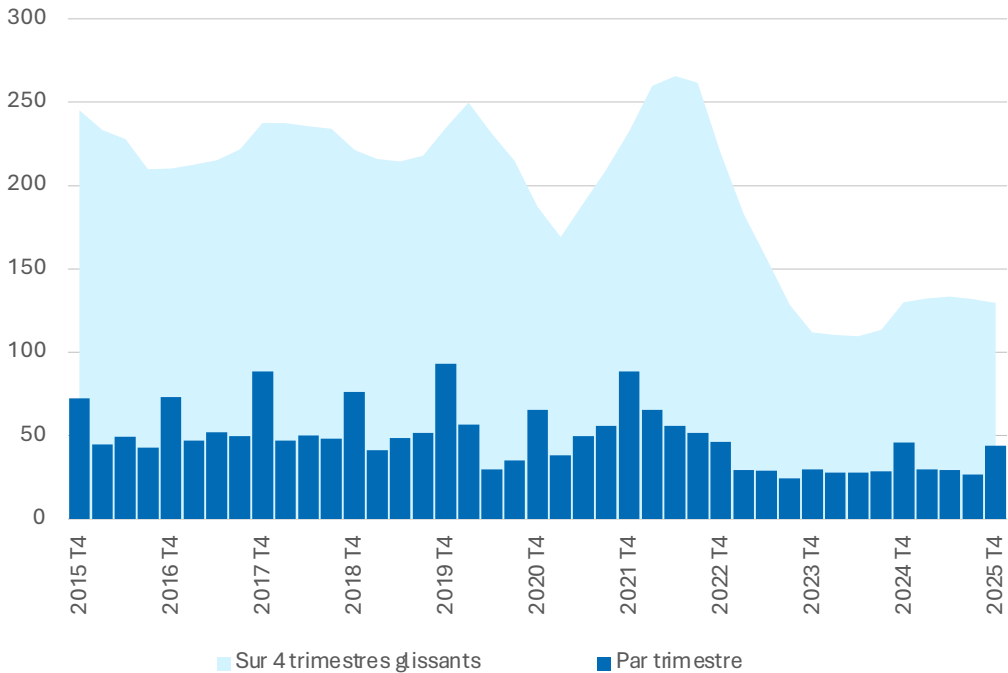
Pas encore de reprise en Europe

130 mds € ont été investis sur le marché européen de l'immobilier d'entreprise en 2025, dont 44 mds € au 4T (+ 65 % par rapport au trimestre précédent). Sur un an, les volumes sont stables : la baisse des commerces (- 9 %) et de l'industriel (-4 %) a été compensée par la **hausse de 10 % des volumes investis sur le marché des bureaux**. Ces derniers confortent leur position dominante,

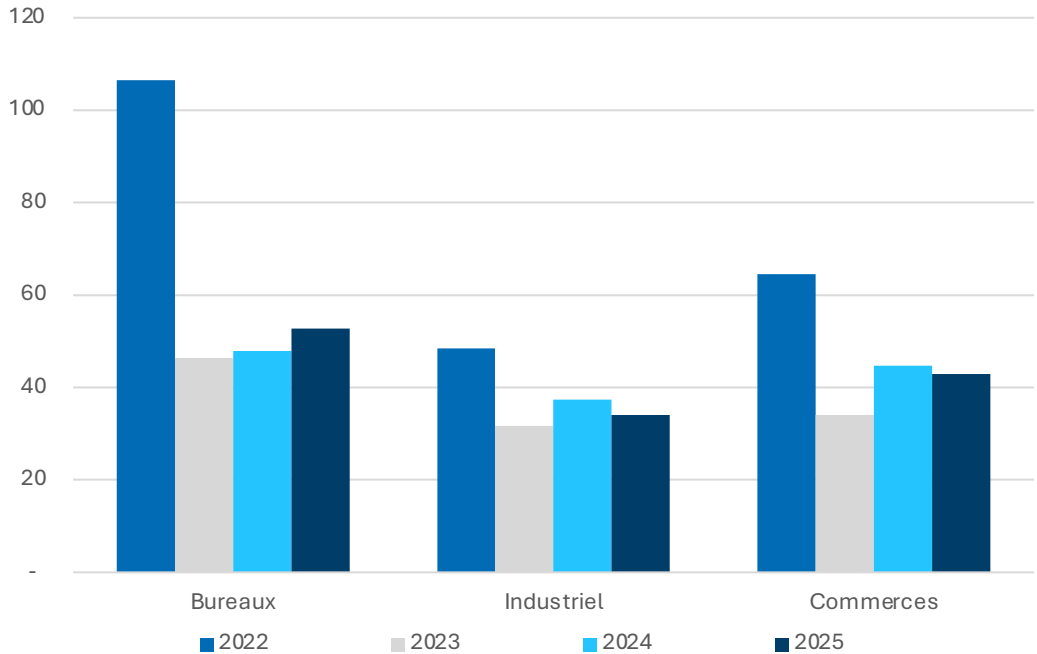
concentrant 41 % des montants investis en 2025 devant les commerces et l'industriel. La reprise du marché des bureaux s'est appuyée sur le **dynamisme du marché londonien**, où plusieurs transactions d'envergure ont été recensées à l'exemple de la cession en fin d'année par Nuveen de l'immeuble « Can of Ham » à Hayfin Capital Management pour près de 400 M€. **Paris s'est également**

affirmée comme l'une des métropoles européennes les plus attractives. C'est là qu'a été recensée **la plus importante transaction européenne de 2025 sur le marché des bureaux**, l'achat par Blackstone de « Paris Trocadéro » dans le 16^e, illustrant l'intérêt des investisseurs pour les actifs prime situés au sein des pôles tertiaires les plus établis.

Volumes investis en Europe, tous produits* en mds €



Volumes investis en Europe par type d'actifs, en mds €



Source : RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

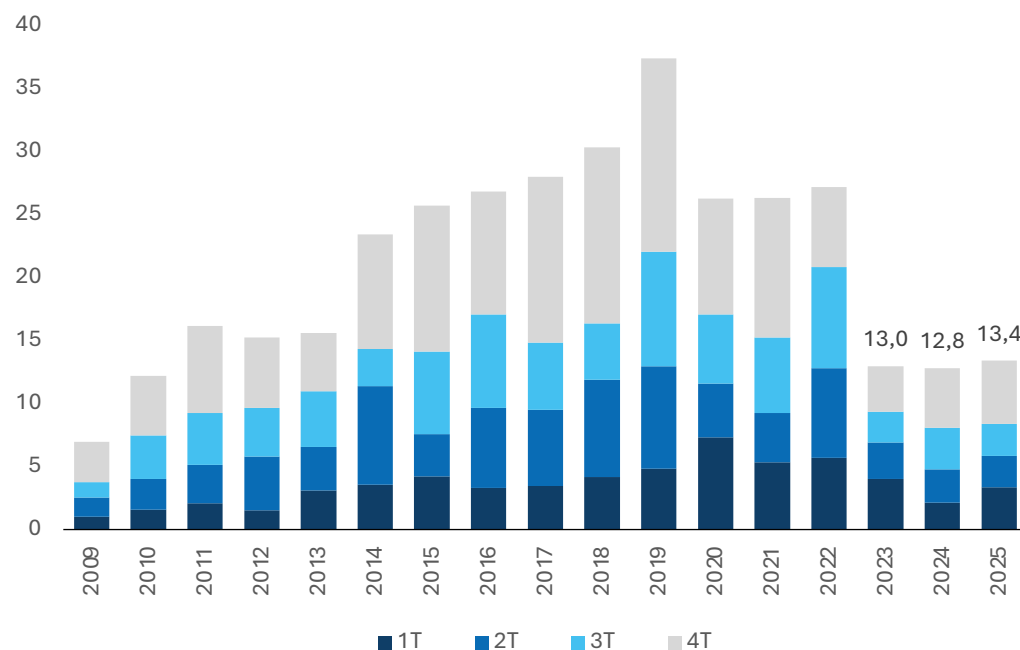
Bilan mitigé malgré une fin d'année bien plus active

L'activité a accéléré en fin d'année 2025 avec plus de 5 mds € investis au 4T (+ 97 % par rapport au 3T). Sur l'ensemble de l'année écoulée, les volumes engagés sur le marché français de l'immobilier d'entreprise ont totalisé **13,4 mds €**. Ce volume, **en hausse de 5 % sur un an**, demeure nettement inférieur aux moyennes décennale

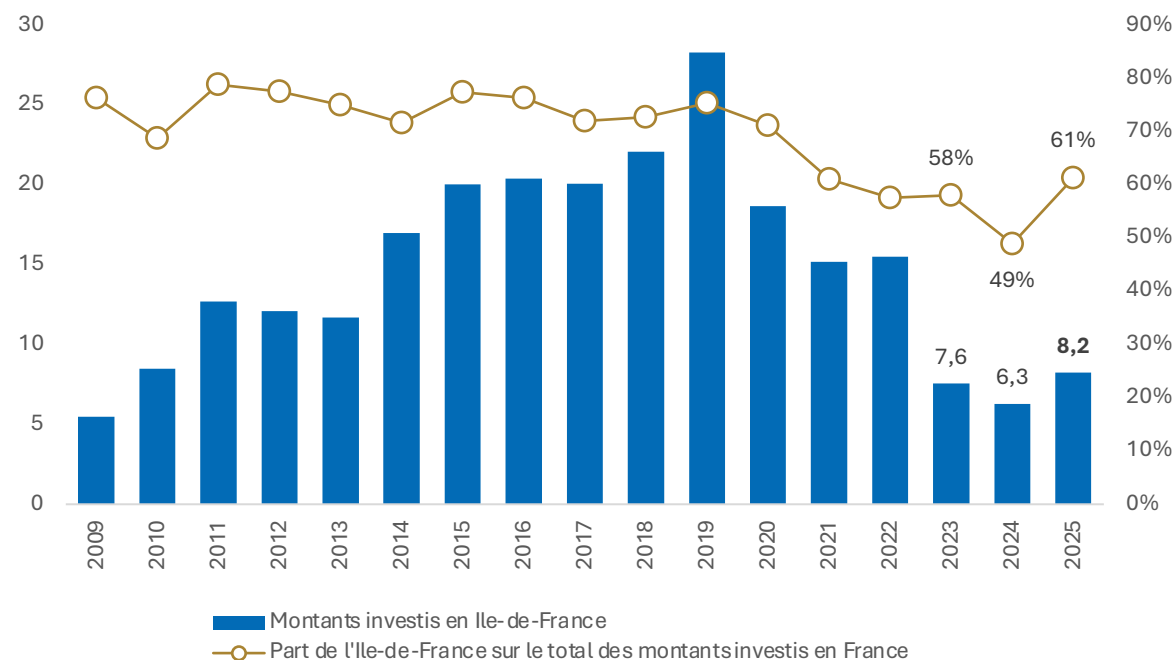
(25,5 Mds €) et quinquennale (21,3 Mds €). L'activité reste pénalisée par la persistance de **divergences de vues entre cédants et acquéreurs** potentiels et **un environnement financier et politique peu favorable à l'investissement immobilier**. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient les marchés les plus profonds et liquides,

expliquant la **nette hausse de la part des volumes investis en région parisienne**. Celle-ci a concentré 61 % des montants engagés en 2025 à l'échelle nationale contre une part de 49 % en 2024.

Volumes investis en France par trimestre, tous produits* en mds €



Volumes investis en Ile-de-France, tous produits* en mds €



Sources : Newmark / RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

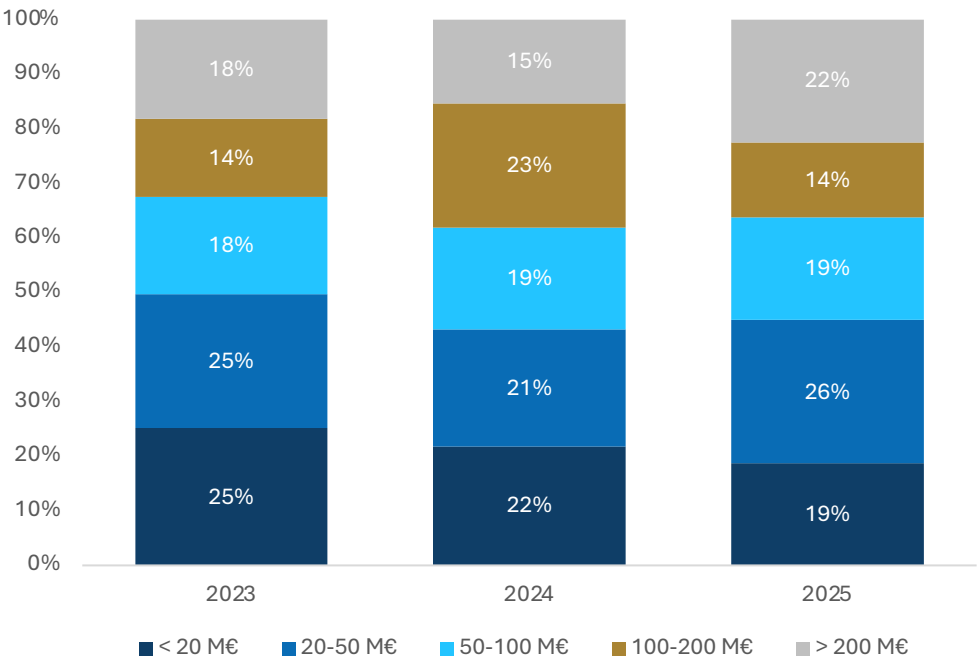
Activité soutenue sur le segment mid-market et des très grandes transactions

Le manque de profondeur du marché est illustré par la baisse du nombre de transactions sur l'ensemble des classes d'actifs. Au total, environ **520 opérations ont été recensées en 2025 après 640 en 2024**. Les 21 acquisitions supérieures à 100 M€

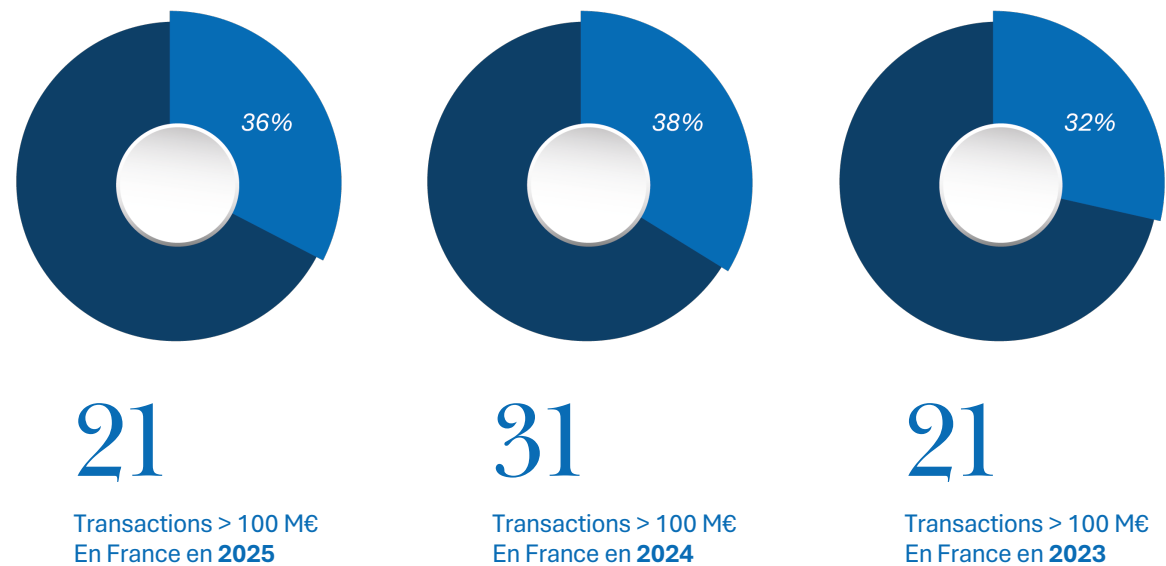
concentrent à elles seules 36 % des volumes investis sur le marché de l'immobilier français en 2025. **Les opérations supérieures à 200 M€ ont joué un rôle particulièrement important** sur les marchés des bureaux et des commerces

(« Paris Trocadéro », « Solstys », « Renaissance », JV Kering / Ardian). Le **segment du mid-market (20-50 M€) a également été dynamique**, avec une progression de 26 % en nombre de transactions et de 29 % en volume.

Volumes investis en France*, répartition par tranche de montant



Part sur le total des montants investis en France



Sources : Newmark / RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

Transactions significatives

Exemples en 2025

TYPOLOGIE DOMINANTE	IMMEUBLE / ADRESSE	VILLE	VENDEUR	ACQUÉREUR	SURFACE M²	MONTANT
Bureaux	Centre d’Affaires Paris Trocadéro	Paris (75016)	Union Investment	Blackstone	39 300	
Bureaux	Tour Trinity (80 %)	Courbevoie (92)	Unibail Rodamco Westfield	NBIM	49 000	
Bureaux / Commerces	Renaissance 26 bis-32 rue François 1 ^{er}	Paris (75008)	Ardian	ACOSS (URSSAF)	9 213	
Bureaux	Austerlitz II 41-47 quai d’Austerlitz	Paris (75013)	BNP Paribas Reim	3A Partners	22 400	
Bureaux	Bloom 61-69 rue de Bercy	Paris (75012)	Praemia	Gecina	15 000	
Bureaux	10 avenue Hoche	Paris (75008)	Aberdeen	Deka	4 500	
Bureaux	Highlight 17-19 quai Président Paul Doumer	Courbevoie (92)	Eurazeo	Corum	18 200	
Bureaux	51 avenue Hoche	Paris (75008)	Foncière Atland / PGGM	Korzo (Santa Lucia)	1 650	
Commerces / Bureaux	JV Kering / Ardian*	Paris (75001, 75008)	Kering	Ardian (ACM / Mubadala)	12 136	
Commerces	Forum des Halles (15%)	Paris (75001)	Unibail Rodamco Westfield	CDC	77 600	
Commerces / Bureaux	223 rue Saint-Honoré	Paris (75001)	Hines	Pontegadea	3 670	
Commerces / Bureaux	88 rue de Rivoli	Paris (75004)	Pimco	Immobilière Dassault	6 000	
Commerces	Portefeuille 3 retail parks (49 %)	France	Frey	Sogecap / Predica	92 800	
Commerces	Espace Chanteraines (49 %)	Gennevilliers (92)	Pimco	EDF Invest	23 500	
Commerces	Portefeuille Dionysos – boutiques Marais	Paris (75004)	6 ^e Sens Immobilier	Groupama Gan Reim	2 056	
Logistique	Portefeuille Occident (5 entrepôts)	France	Blackstone	EQT Real Estate	148 000	
Logistique	Portefeuille Logiprime (5 entrepôts)	France	OFI Invest	Intervest / TPG Real Estate	140 900	
Logistique	Portefeuille 4 entrepôts	France	Columbia Threadneedle (PFA)	AEW (CDC)	83 000	
Logistique	Portefeuille Sun (3 entrepôts)	France	DWS	Ares Management	115 000	
Logistique	Plateforme Pepsi	Dourges (62)	Delta 3	Tristan Capital P. / Edmond de Rothschild	136 000	

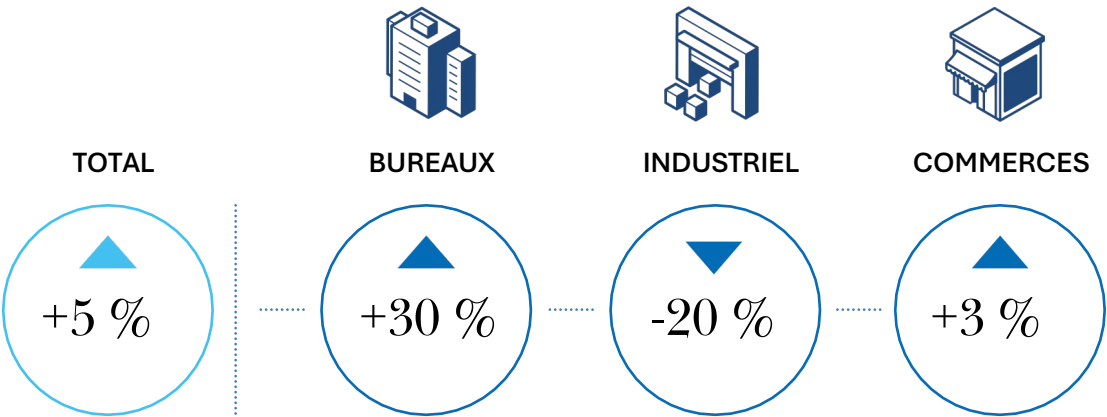
Source : Newmark / *Hôtel de Nocé, 35-37 Montaigne, 56 Montaigne.

Les bureaux retrouvent leur position dominante

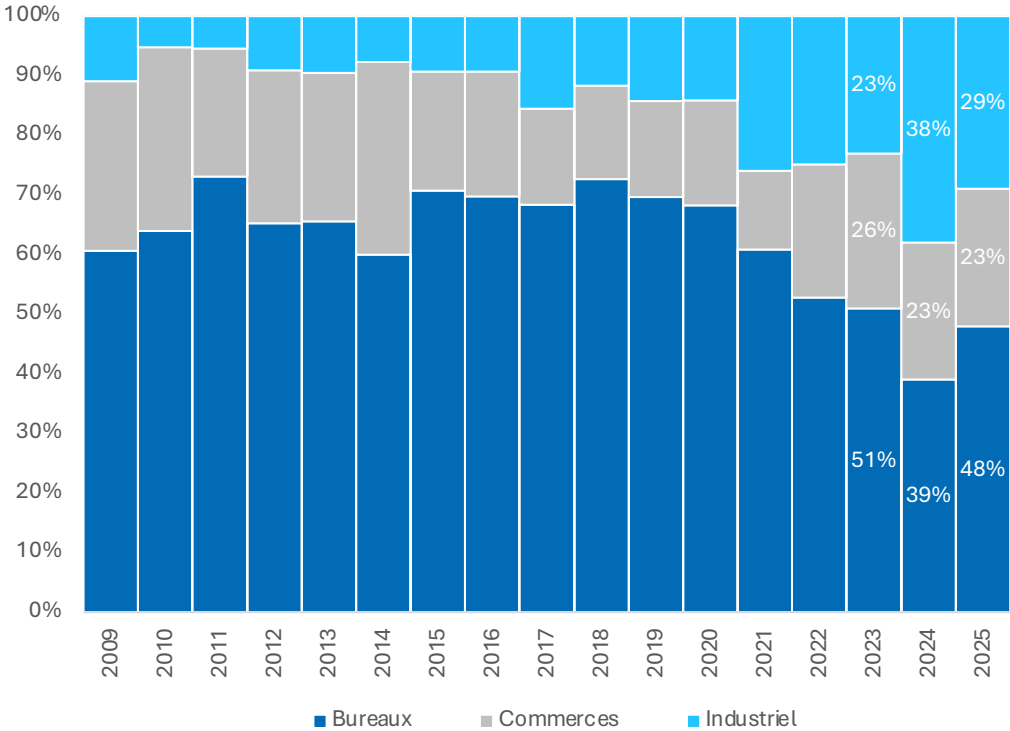
L'année 2024 avait été celle de l'industriel. 2025 a quant à elle été marquée par le **retour au premier plan des bureaux**. Les volumes investis sur cette classe d'actifs ont ainsi atteint 6,5 mds €, soit une hausse de 30 % sur un an et **près de la moitié des montants engagés en France** tous types d'actifs confondus. Le segment des commerces a lui été relativement stable, avec des volumes en légère hausse de 3 % sur

un an et une part équivalente à celle de 2024. Toutefois, **ce résultat est principalement lié à quelques grandes transactions** (6 opérations supérieures à 100 M€ concentrant 47 % des volumes investis sur cette classe d'actifs). Enfin, **le marché industriel accuse un net repli de 20 % sur un an** dû à un nombre plus restreint de cessions de grands portefeuilles.

Volumes investis en France en 2025 – Évolution sur un an par classe d'actifs



Volumes investis en France, répartition par classe d'actifs



Sources : Newmark / RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

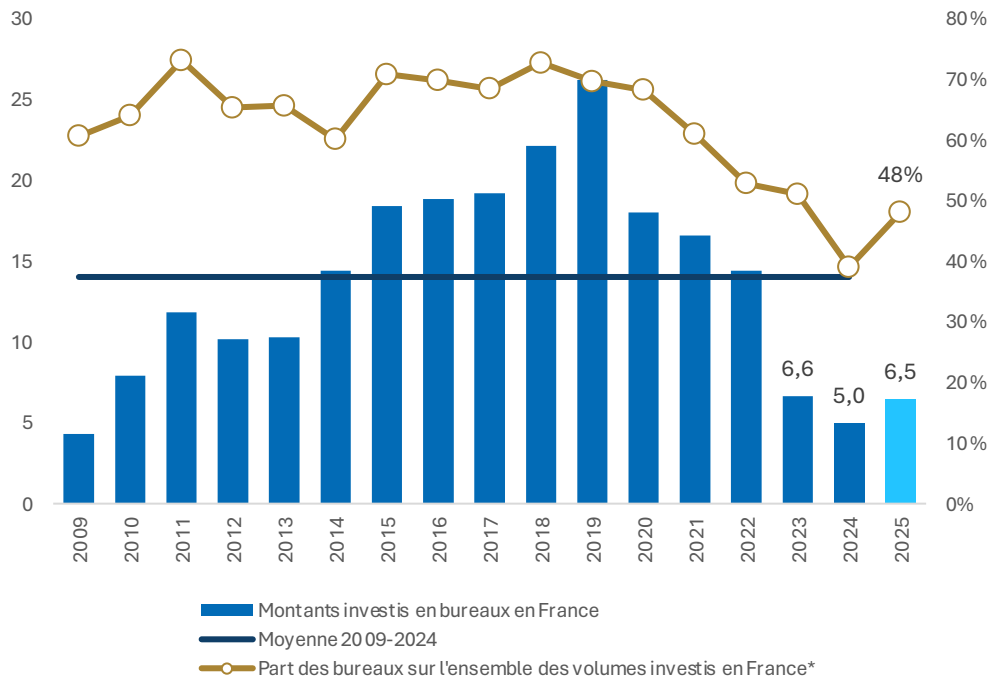
L'Ile-de-France loin devant et Marseille premier marché régional

Le rebond des volumes investis en bureaux en 2025 s'explique principalement par la reprise de l'activité en région parisienne. Les investisseurs ont ainsi privilégié **le marché le plus profond et le plus liquide de l'Hexagone**, l'Ile-de-France ayant également bénéficié de la finalisation de transactions majeures dans le QCA

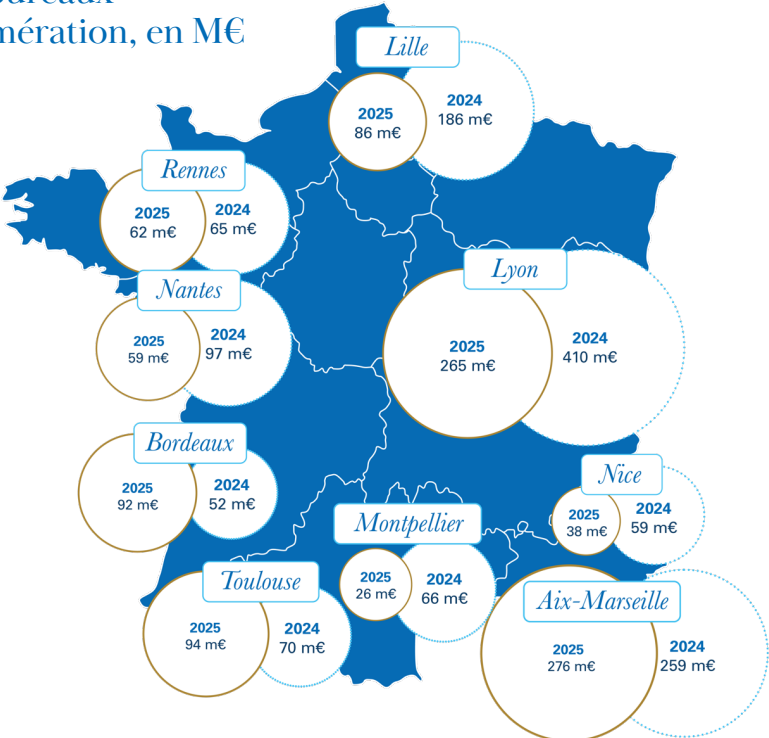
(« Paris Trocadéro », « Solstys », « Renaissance », etc.) et d'autres quartiers de la capitale (« Austerlitz II », « Insight », « Bloom »). En région, le marché des bureaux est resté peu animé, avec une **baisse plus ou moins marquée des volumes investis dans plusieurs grandes métropoles** (Lyon, Lille, Nantes). Toutefois, quelques villes

ont tiré leur épingle du jeu (Toulouse, Bordeaux), tandis que des cessions significatives ont été réalisées en fin d'année, à Marseille notamment. La préfecture des Bouches-du-Rhône a été **le marché régional le plus important en 2025** et les volumes investis en bureaux y ont progressé de 7 % par rapport à l'année précédente.

Volumes investis en bureaux en France, en mds €



Volumes investis en bureaux en région, par agglomération, en M€



Sources : Newmark / RCA / *Sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

Paris concentre 81 % des investissements bureaux en Ile-de-France

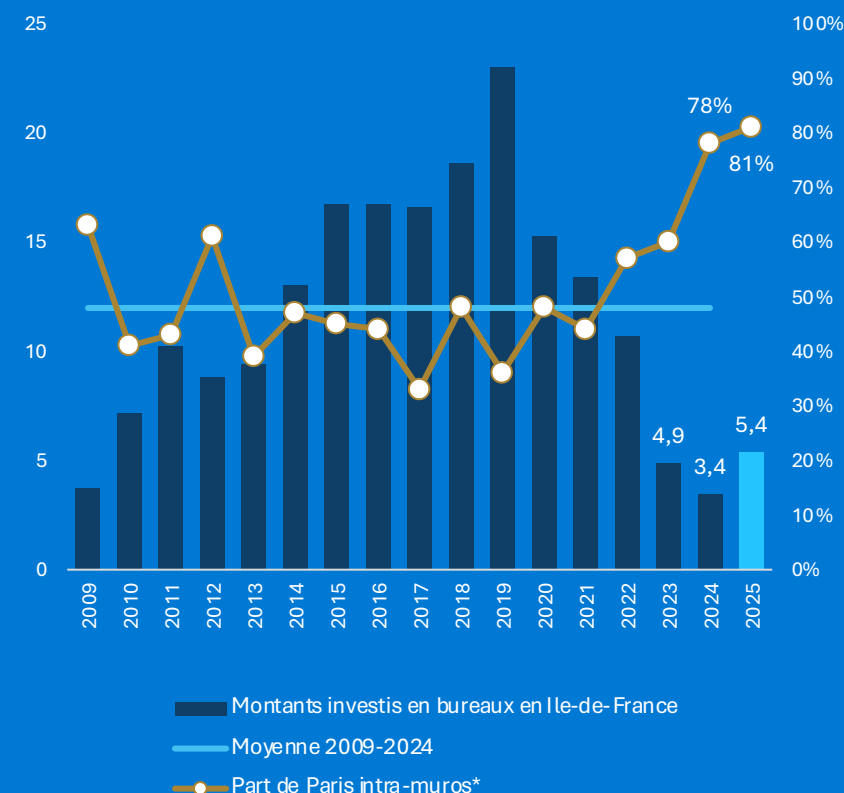
L'année 2024 aura été le point bas de l'activité. En 2025, les investissements réalisés sur le marché francilien des bureaux ont en effet totalisé **5,4 mds €** soit **une forte hausse de 56 %** sur un an.

Cette reprise a toutefois été très inégale, s'appuyant très largement sur l'attractivité du marché parisien. Animée par plusieurs transactions significatives dans le Quartier Central des Affaires et d'autres secteurs (Paris Sud notamment), **la capitale a concentré 81 % des investissements effectués sur le marché francilien des bureaux** en 2025.

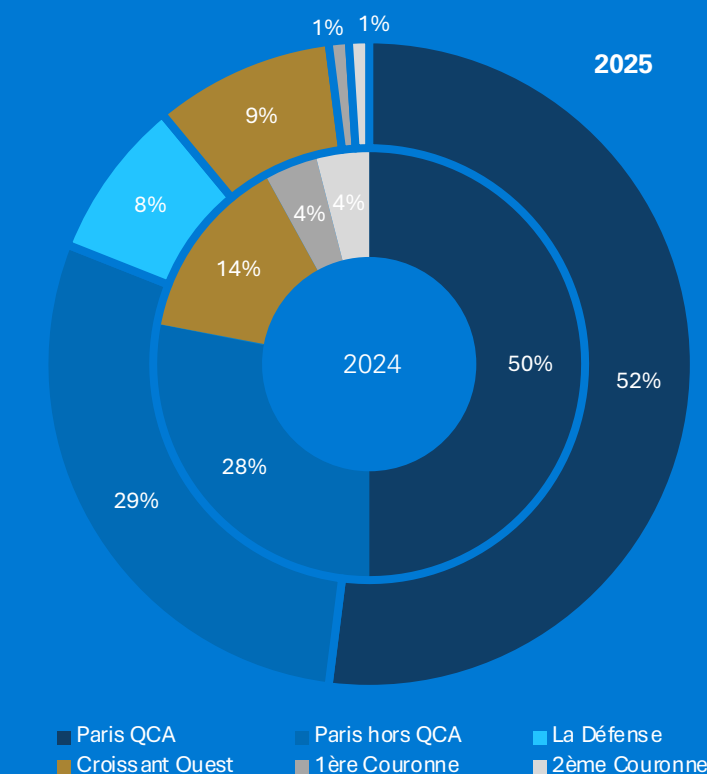
Hors de Paris, l'activité est restée assez faible dans le Croissant Ouest (9 % des volumes investis en Île-de-France), où les acquisitions par Corum d'« Alphabet » à Bois-Colombes et de « Highlight » à Courbevoie ont été les transactions les plus significatives. En dehors de ces opérations, **une part importante des investissements a porté sur des projets de reconversion**. Mark et Eternam ont par exemple acquis deux immeubles de bureaux à transformer en résidences étudiantes dans la Boucle Sud pour un total de près de 30 M€.

Enfin, **La Défense a été essentiellement animée par la cession de 80 % de « Trinity »**, tandis que les marchés de 1^{ère} et 2^e Couronnes ont été atones.

Volumes investis en bureaux en Ile-de-France, en mds €



Volumes investis en bureaux en Ile-de-France, par secteur géographique, en %



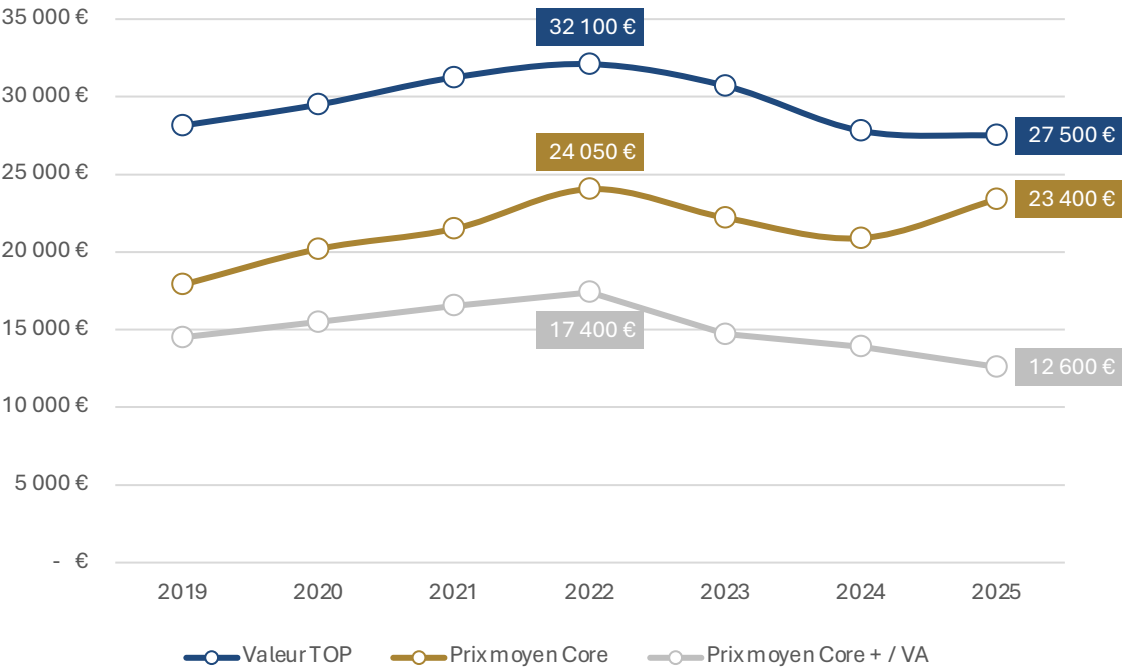
Les stratégies Core + et Value-add gagnent du terrain

Si les investissements dans les actifs « core » demeurent majoritaires (41 % de l'activité en région parisienne), **la part des stratégies core + et value-add s'est accrue**. Cette tendance est particulièrement marquée à Paris, où quelques très grandes opérations ont été actées

sur ce créneau de marché (« Paris Trocadéro » et « Solstys » dans le QCA, « Insight » dans le 13^e). Cette évolution s'explique par la **correction significative des valeurs métriques** (- 25 à - 30 % depuis le point haut de 2022), le prix moyen des actifs Core + / VA atteignant

environ 12 500 €/m² en 2025. Dans le même temps, les valorisations des immeubles core du QCA demeurent relativement élevées (23 400 €/m² en moyenne), traduisant l'**attrait persistant de la « belle pierre » parisienne pour les investisseurs**.

Évolution des prix métriques bureaux dans Paris QCA, en €/m²



Sources : Newmark / RCA / NB : prix en €/m² AEM, surface totale.

Fourchettes de prix métriques bureaux par secteur, en €/m²

	2022	2025
La Défense	12 200 8 000	9 100 4 200
Croissant Ouest	20 500 6 300	10 500* 4 400
1 ^{ère} Couronne	10 200 4 700	3 800* 2 000
Valeur top observée Valeur moyenne des transactions		

*Peu de transactions Core

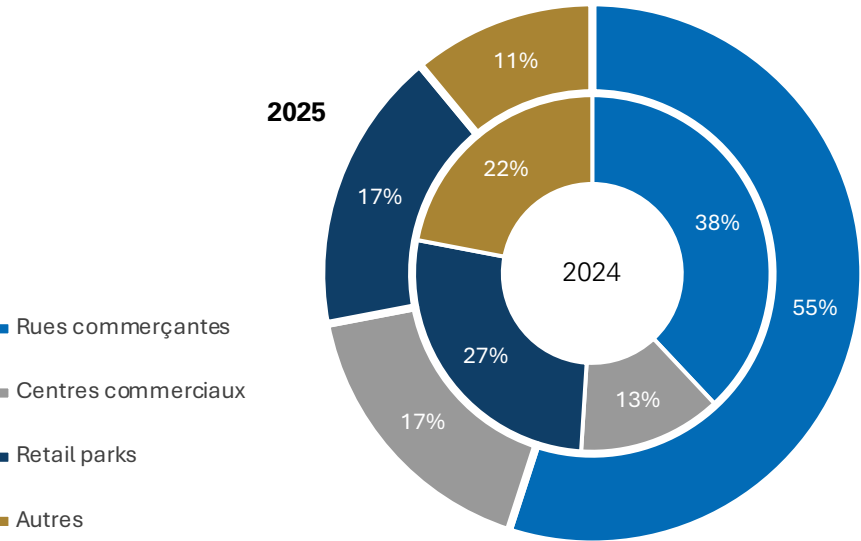
Commerces : des volumes en hausse mais un marché peu profond

3,1 milliards d’euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2025, soit une **légère hausse de 3 % sur un an**. Les deux transactions majeures du 1T (JV Ardan/Kering, « Forum des

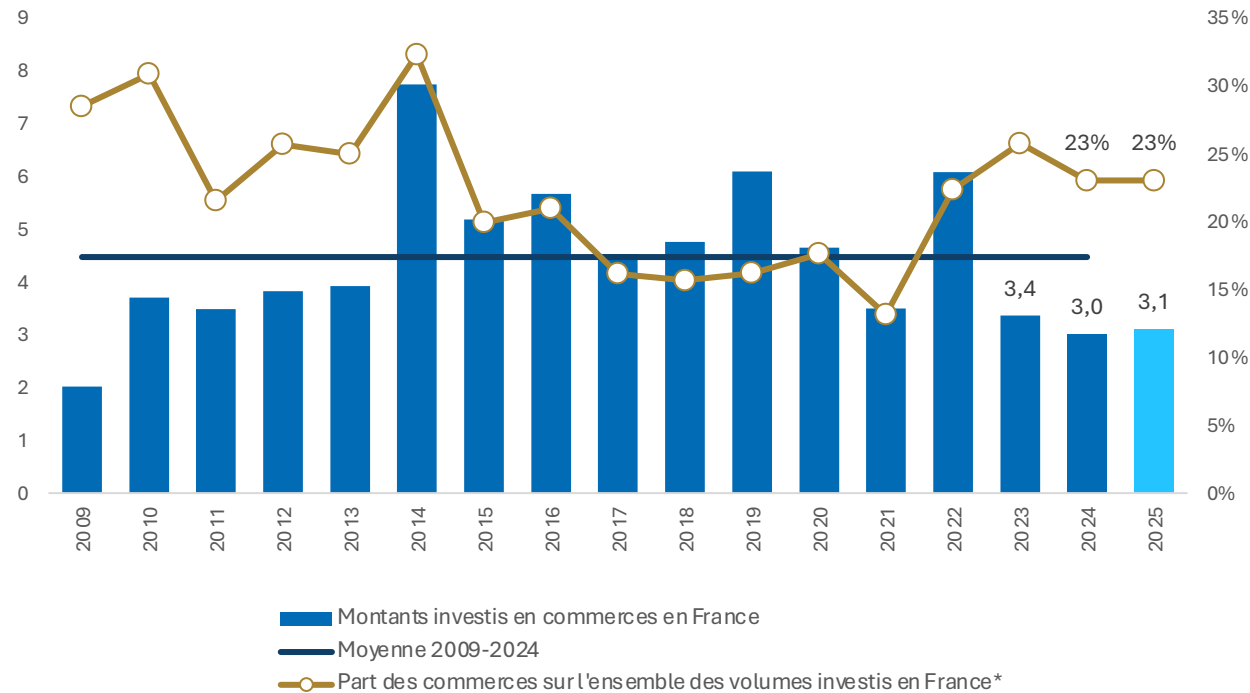
Halles »), les seules supérieures à 200 M€ en 2025, ont gonflé les volumes et compensé la **forte baisse de 27 % du nombre total de signatures**. Ce recul souligne le manque de profondeur du marché,

particulièrement visible sur le segment des transactions de taille intermédiaire (50 à 100 M€). Leur part s’est limitée à 11 % des volumes totaux en 2025 contre 18 % en 2024.

Répartition des volumes investis en commerces en France, par format



Volumes investis en commerces en France, en mds €



Sources : Newmark / RCA / *Sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

Fin d'année plus animée pour les retail parks

Avec près d'1,6 md € investis en France en 2025, soit une forte hausse de 51 % par rapport à 2024, les pieds d'immeubles ont concentré 55 % des volumes engagés l'an passé sur le marché des commerces. Cette belle performance tient principalement **aux cessions recensées sur de**

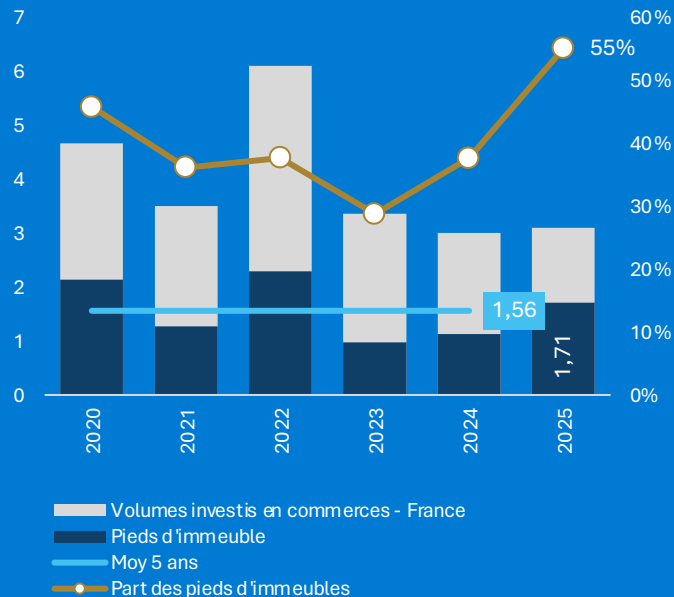
très belles artères parisiennes (JV Ardian / Kering, « Renaissance », 223 rue Saint-Honoré, etc.). La part des centres commerciaux reste faible malgré une hausse de 33 % des volumes d'une année sur l'autre. Ce marché pâtit en effet du **manque d'opportunités de cessions**

d'actifs dominants. Enfin, après un début d'année atone, le **marché des retail parks a connu une accélération au 4T** avec la finalisation de la JV entre Frey et Sogecap / Predica et la prise de participation d'EDF Invest dans « Espace Chanteraines » à Gennevilliers.



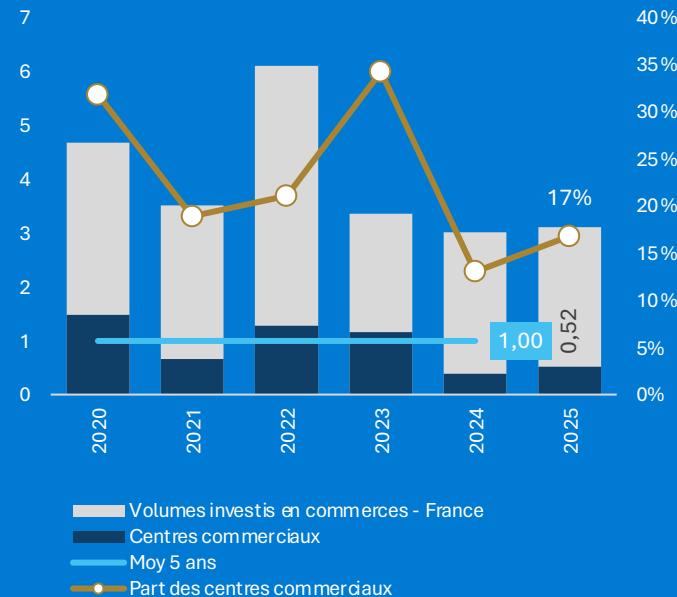
Pieds d'immeuble

Répartition des volumes investis en pied d'immeuble en France, en mds €



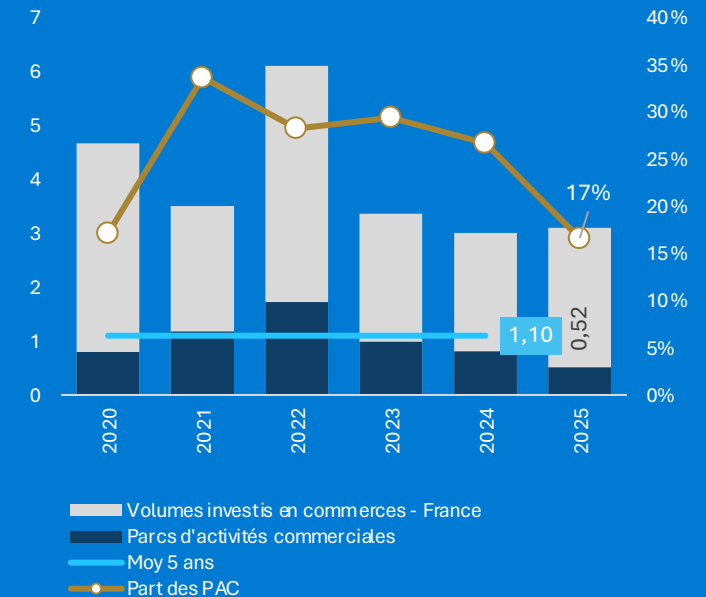
Centres commerciaux

Répartition des volumes investis en centres commerciaux en France, en mds €



Parcs d'activités commerciales

Répartition des volumes investis en parcs d'activités commerciales en France, en mds €

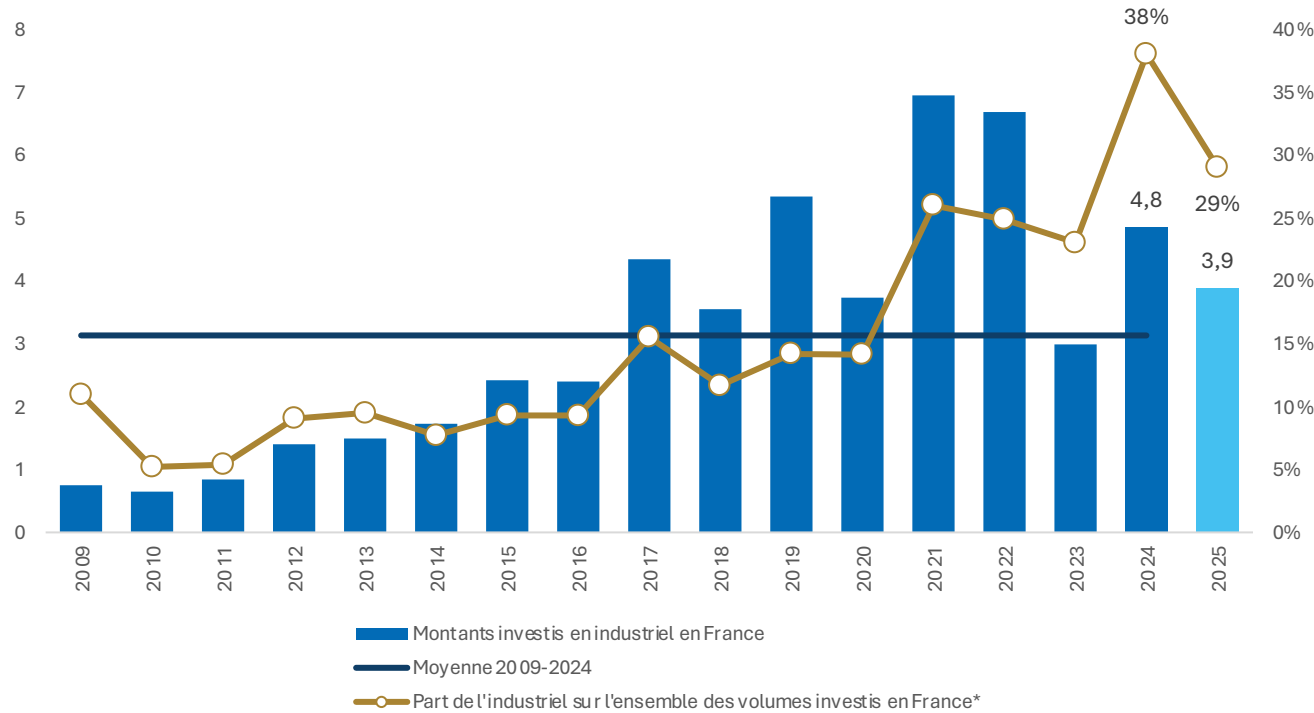


Industriel : une baisse à relativiser

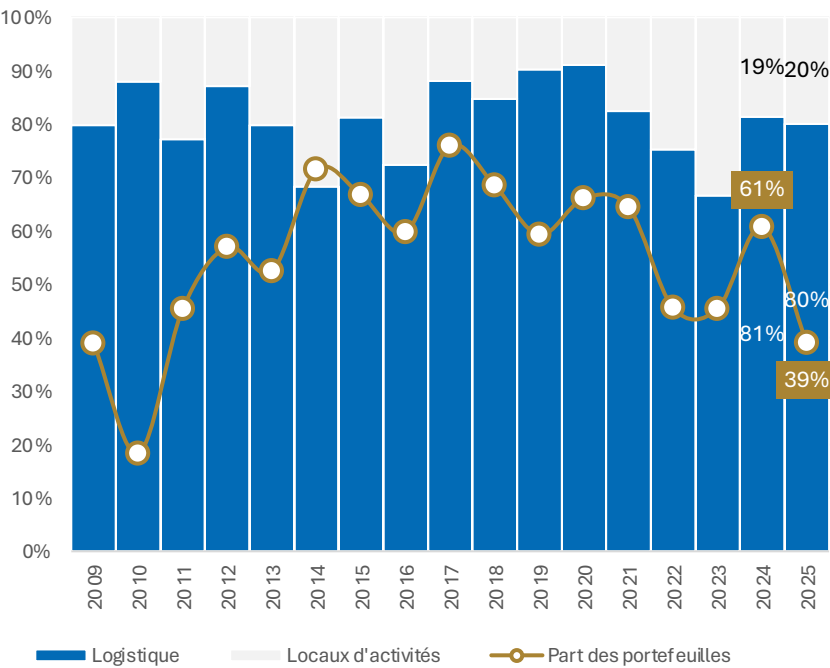
3,9 Mds € ont été investis en 2025 sur le marché français de l'immobilier industriel, soit une **baisse de 20 % par rapport à 2024**. Ce volume n'en représente pas moins près de 30 % de l'ensemble des sommes engagées sur le marché immobilier hexagonal l'an passé, soit une **part bien plus importante que sa moyenne de long terme** (17 % depuis 10 ans).

Le recul de l'activité observé en 2025 s'explique principalement par l'**absence de transactions supérieures à 200 M€** et le nombre plus limité de cessions de grands portefeuilles, alors que celles-ci avaient joué un rôle moteur en 2024. En revanche, les transactions unitaires d'entrepôts et de locaux d'activités, celles de moins de 50 M€ en particulier, ont été nombreuses.

Volumes investis en industriel en France, en mds €



Répartition des volumes investis en industriel en France, par type d'actifs



Sources : Newmark / RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

Acteurs



Investisseurs étrangers : rôle moteur sur le segment des grandes opérations

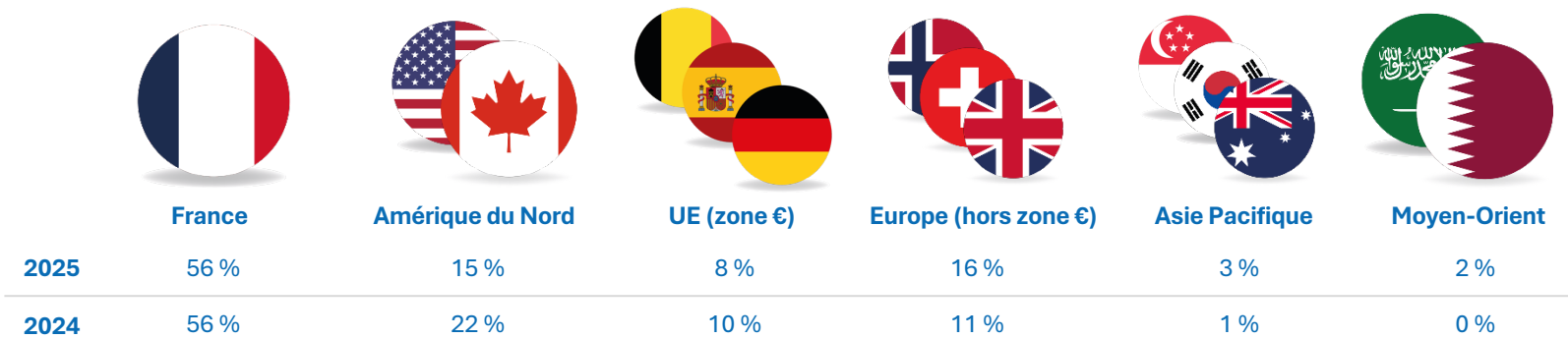
En 2025, les investisseurs français sont restés majoritaires, principalement représentés par **les foncières cotées (Gecina, Mercialis) et les institutionnels (ACM, CDC, Cardif)**.

Avec près de 6 mds € investis, les **étrangers continuent néanmoins de jouer un rôle important**, représentant 44 % des volumes engagés en 2025 en France et même 56 % des sommes investies sur des actifs de plus de 100 M€. Après une année 2024 centrée sur l'industriel, les investisseurs internationaux ont marqué leur retour sur le segment des bureaux, via notamment de grandes opérations à Paris (« Paris Trocadéro ») et en région parisienne (tour « Trinity » à La Défense).

Les investisseurs **nord-américains totalisent 15 % des volumes investis** sur le marché français en 2025. Outre Blackstone, Tishman Speyer a notamment acquis le 54 rue de Londres (Paris 8^e) et deux VEFA en blanc (« ActiHall ») en Île-de-France.

Les Européens (UE et non UE) concentrent pour leur part près d'un quart des volumes investis. Les **fonds allemands (DWS, Deka) et les investisseurs espagnols (Pontegadea, Santa Lucia) se sont notamment distingués sur le segment core**.

Évolution de la part des investisseurs en France, par origine géographique en %*



Répartition des investissements étrangers en France, par type d'actifs en %*



Source : Newmark / *Sur le volume total investi en France (bureaux, commerces, industriel).

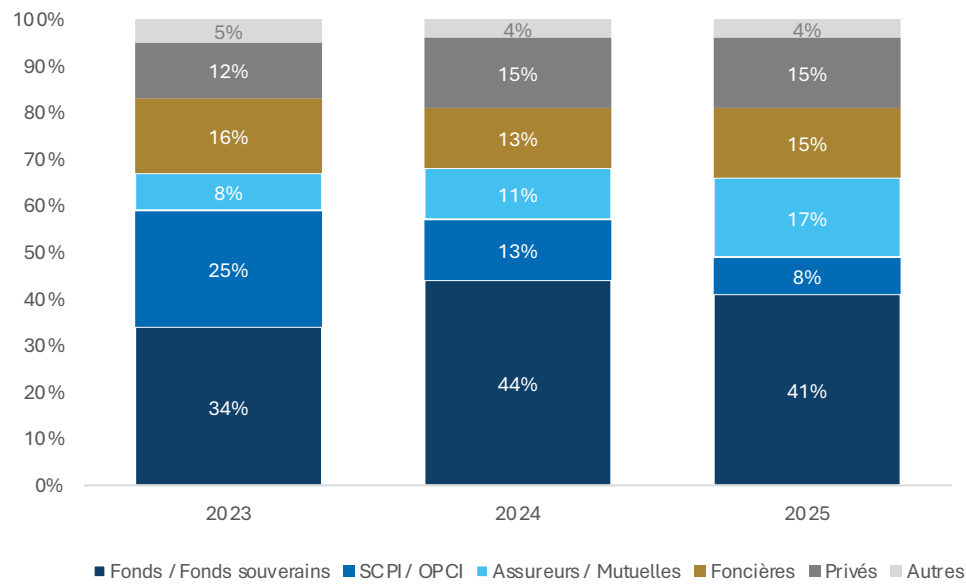
Retour confirmé des institutionnels

L'année 2025 a confirmé le retour des institutionnels français sur le marché de l'immobilier. Soutenus par une collecte solide, les **assureurs et caisses de retraite** ont notamment été à l'origine de transactions significatives (Cardif avec « Carré Feydeau » et le 19-21 Dumont d'Urville, participation d'ACM dans la JV Kering/Arrian ou encore la CNBF avec l'achat du nouveau siège de Red Bull dans le 4^e).

Les **foncières** ont également été plus actives, avec quelques opérations majeures comme « Solstys » et « Bloom » (Gecina) ou encore « Saint Genis 2 » (Mercurys). Cependant, **les fonds restent la première catégorie d'acheteurs** (41 %), les Anglo-Saxons étant notamment très présents sur les segments de l'industriel et des bureaux (Blackstone, Tishman, Ares, Prologis, etc.).

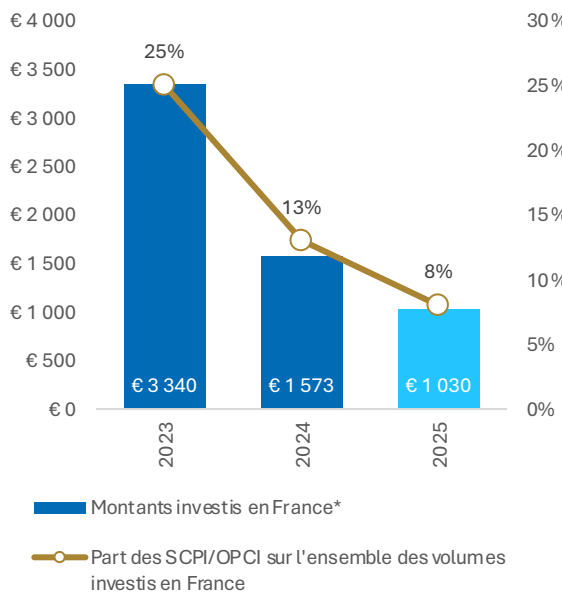
Côté épargne grand public, les **SCPI/OPCI** ont encore vu leur part **décliner malgré quelques acquisitions notables** (« Highlight » à Courbevoie et « Alphabet » à La Garenne-Colombes acquis par Corum, le « Balthazar » à Marseille acquis par Norma Capital).

Volumes investis en France*, répartition par typologie d'investisseurs



Zoom sur l'activité des SCPI / OPC

Montants investis en France par des OPC / SCPI, en millions d'euros



Montants investis en France par des OPC / SCPI, répartition par classe d'actifs, % du volume total



Bureaux

2023 : 51 %
2024 : 43 %
2025 : 53 %



Commerces

2023 : 22 %
2024 : 41 %
2025 : 31 %



Industriel

2023 : 27 %
2024 : 16 %
2025 : 16 %

Sources : Newmark / RCA / *Sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

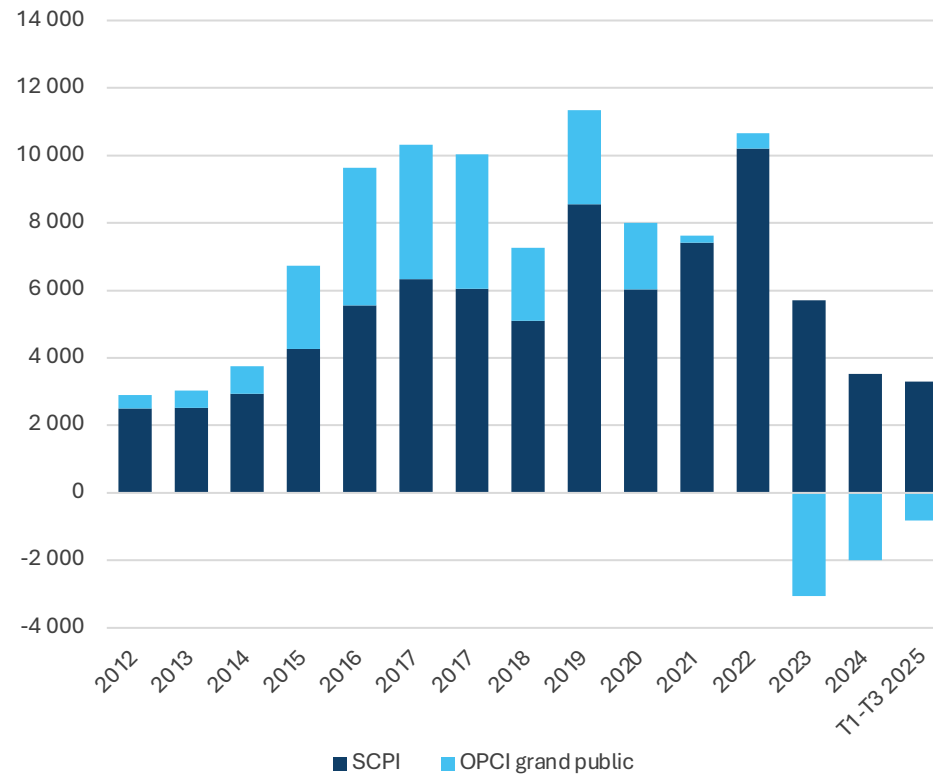
SCPI et OPCI : plus de collecte et moins de rachats

Le 3T a confirmé **une certaine normalisation du marché des fonds immobiliers grand public** : la collecte des SCPI est plus dynamique, tandis que la décollecte des OPCI poursuit sa baisse. Néanmoins, les interrogations sur les valorisations et la liquidité demeurent, sur le segment des bureaux notamment.

Côté SCPI, la collecte nette a totalisé 3,3 mds € lors des neuf premiers mois de 2025, soit **une progression de 33 % sur un an**. Les véhicules diversifiés captent une nouvelle fois la majeure partie des souscriptions (74 % de la collecte brute contre 68 % en 2024), devant les SCPI de bureaux (14 %).

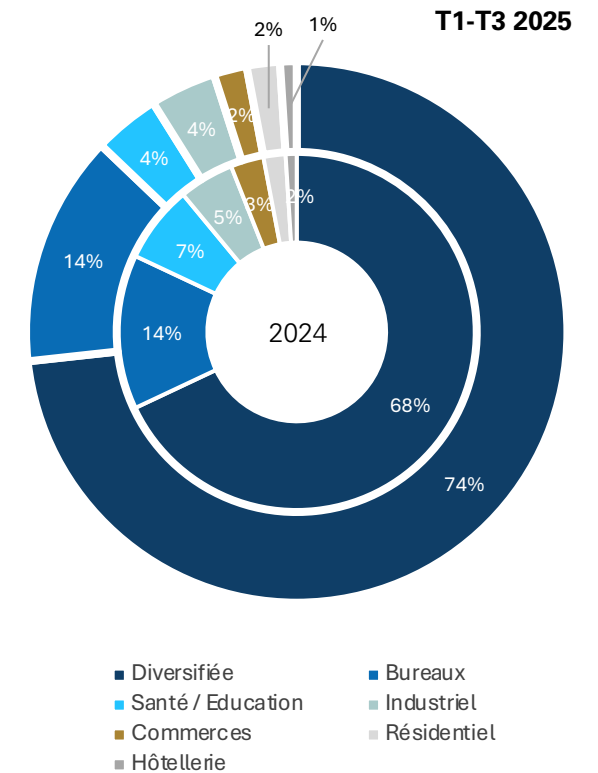
Côté OPCI grand public, le recul des rachats se poursuit. La décollecte s'élève ainsi à 241 M€ au 3T 2025 et à 819 M€ sur les neuf premiers mois, soit une baisse de 51 % par rapport à la même période en 2024.

Évolution de la collecte nette des fonds immobiliers grand public, en M€



Source : ASPIM

Répartition de la collecte brute des SCPI, par type d'actifs en %



Taux de rendement



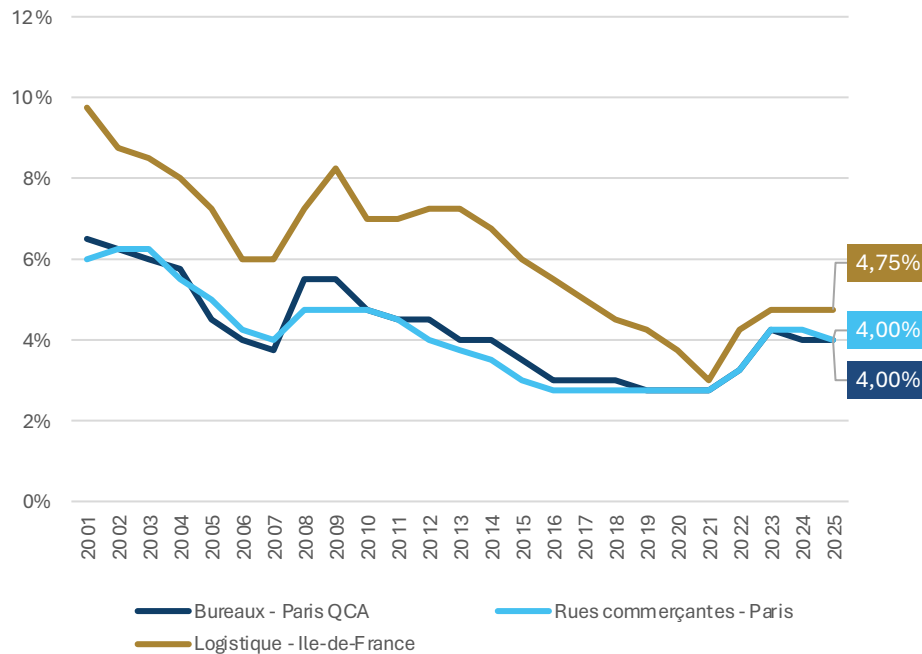
Une prime de risque encore comprimée

Alors que la BCE a marqué une pause dans l'évolution de ses taux directeurs, la détente monétaire ne s'est que partiellement transmise aux taux longs. L'OAT 10 ans demeure élevé (bien qu'en très légère baisse depuis le début de 2026), dans un contexte

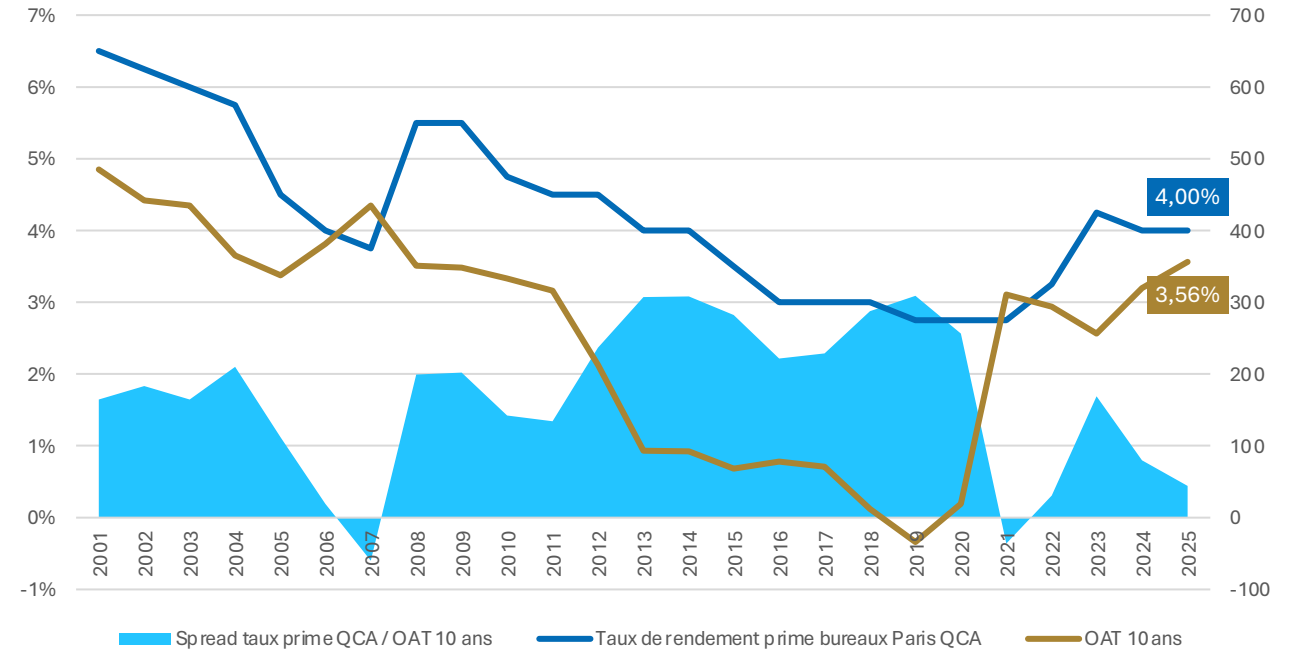
d'incertitudes macroéconomiques et budgétaires persistantes. Malgré **une prime de risque réduite**, la sélectivité des investisseurs maintient les taux de rendement prime **autour de 4,00 % pour les bureaux et les commerces de pied d'immeuble à Paris**.

En parallèle, l'intérêt reste soutenu pour les retail parks, très recherchés dans un contexte d'offre limitée, avec un rendement prime de 5,75 % porté par des **perspectives de hausse des loyers** pour les actifs bénéficiant de bons fondamentaux.

Évolution des taux de rendement prime (%)



Spread taux de rendement bureaux / OAT 10 ans



Des écarts croissants entre sous-secteurs

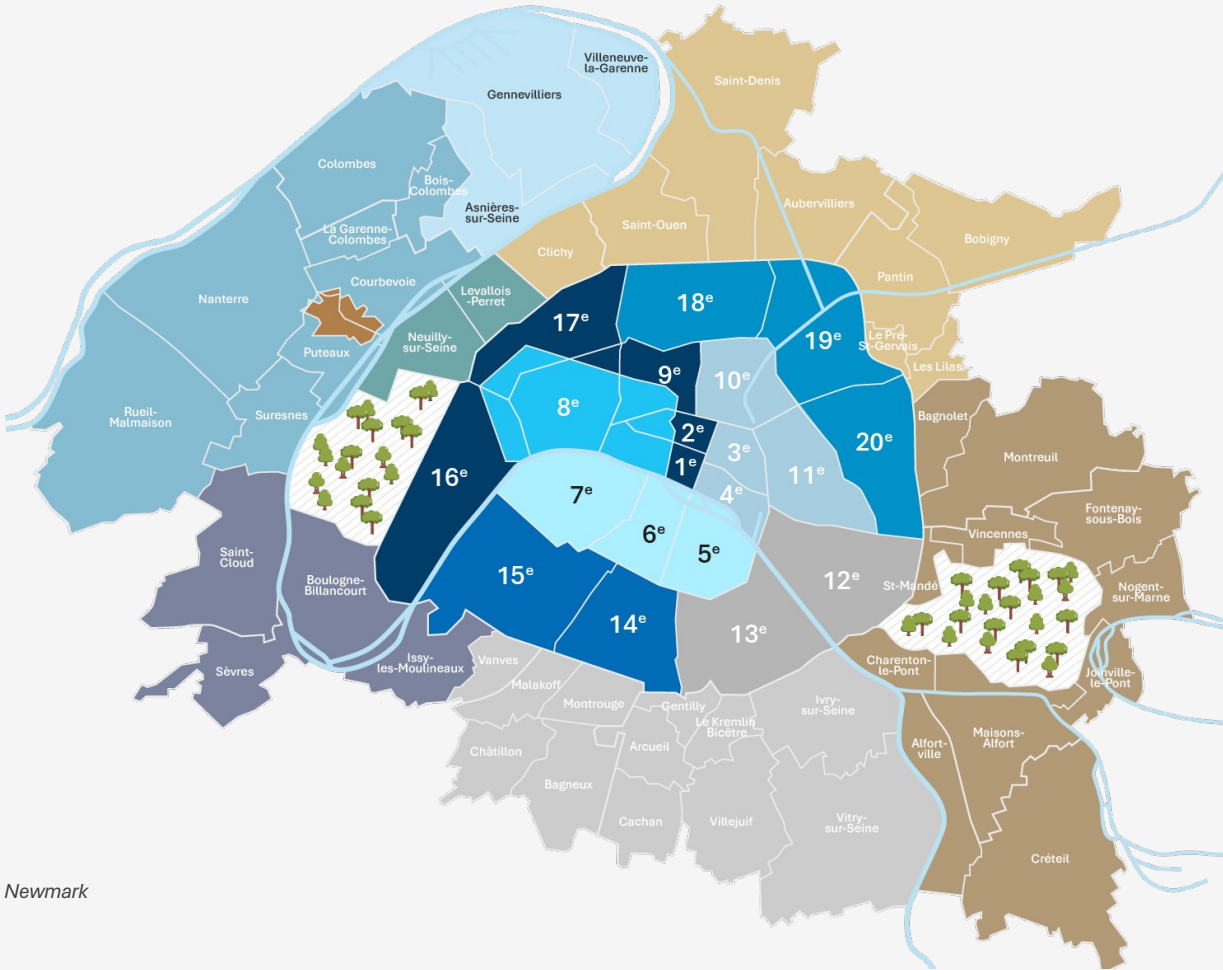
En 2025, une nouvelle hiérarchie des taux de rendement s’est progressivement mise en place, avec des **rendements prime orientés à la hausse** dans la plupart l’ensemble des marchés de bureaux en Île-de-France. Le QCA, porté par une demande des investisseurs soutenue, affiche un **taux**

de rendement prime relativement stables, compris entre 4,00 % et 4,25 %. Des niveaux inférieurs peuvent toutefois être observés à l’occasion de cessions d’immeubles ultra-prime **menées par des acquéreurs déployant des stratégies d’investissement très spécifiques**.

À l’inverse, le spread de taux entre Paris et la 1^{ère} Couronne tend à se creuser, dans un contexte où les **écarts entre les attentes des vendeurs et les offres des investisseurs demeurent significatifs**, freinant la fluidité des transactions sur ces marchés périphériques.

Taux de rendement prime bureaux en Ile-de-France (%)

	T4 2025	Point bas observé sur les 5 dernières années
PARIS QCA	4,00 % - 4,25 %	2,75 %
PARIS PÉRI-QCA	4,25 % - 4,50 %	2,90 %
PARIS 3-4-10-11	4,50 % - 5,00 %	3,25 %
PARIS 5-6-7	4,25 % - 4,50 %	3,00 %
PARIS 12-13	5,25 % - 5,75 %	3,25 %
PARIS 14-15	5,25 % - 5,75 %	3,50 %
PARIS 18-19-20	6,00 % - 7,00 %	3,80 %
LA DÉFENSE	6,25 % - 6,75 %	4,00 %
NEUILLY - LEVALLOIS	4,50 % - 5,00 %	3,25 %
PÉRI - DÉFENSE	8,00 % - 9,00 %	3,90 %
BOUCLE SUD	6,50 % - 7,00 %	3,25 %
BOUCLE NORD	8,50 % - 9,50 %	5,50 %
1 ^{ÈRE} COURONNE NORD	8,50 % - 9,50 %	3,75 %
1 ^{ÈRE} COURONNE SUD	8,00 % - 9,00 %	3,75 %
1 ^{ÈRE} COURONNE EST	7,00 % - 8,00 %	4,00 %



Source : Newmark

Perspectives



Perspectives

Ce à quoi nous nous attendons pour 2026



► Après une **légère progression des volumes investis en 2025** liée à la concrétisation de quelques très grandes signatures, le marché de l'immobilier tertiaire devrait s'inscrire dans une **trajectoire comparable en 2026**.

Le marché restera peu profond, avec un nombre toujours limité de transactions. Comme l'an passé, les volumes seront une nouvelle fois gonflés par la **finalisation d'opérations emblématiques**, comme les cessions du BHV et du 29-33 Champs-Élysées à Paris, ou l'acquisition par Blackstone du portefeuille Proudreed.

► La **faible activité** ainsi que le nombre plus limité de processus de commercialisation lancés au 2nd semestre 2025 devraient **limiter les volumes d'investissement au 1^{er} semestre 2026**. Un redémarrage est probable en seconde partie d'année, même s'il est encore trop tôt pour en déterminer l'ampleur.



► Dans un environnement macroéconomique et un contexte politique d'autant plus incertain que 2026 et 2027 seront deux années d'échéances électorales en France, une **volonté d'agir est clairement perceptible du côté des investisseurs**, avec un **niveau de demande exprimée en progression** par rapport à l'an dernier. Les capitaux restent disponibles et prêts à être déployés, sous réserve de conditions de prix compatibles avec les exigences de rendement.

► Dans ce contexte, **les investisseurs demeureront hyper sélectifs**. Ils continueront de privilégier les classes d'actifs présentant les **fondamentaux les plus solides sur le long terme**.



► La croissance des valeurs vénale des actifs core reposera principalement sur **l'hypothèse d'une détente des taux longs**, dans un contexte politique perçu comme un peu plus lisible depuis l'adoption du budget. Une compression des taux de rendement des bons actifs parisiens semble envisageable si l'OAT 10 ans retrouvait des niveaux plus favorables (3,00 % à 3,25 % environ). Pour les secteurs périphériques, l'amélioration dépendra davantage d'un regain d'activité du marché locatif, encore à la peine malgré quelques indicateurs un peu mieux orientés (fin des nouveaux développements, reports d'utilisateurs, etc.).

► Sur le segment des bureaux value added, notamment à Paris, nous attendons plutôt **une stabilisation des valeurs**. Les hypothèses de création de valeur demeurent plus mesurées, dans un contexte de marché locatif moins porteur dans la capitale qu'il ne l'était il y a 12 à 18 mois.

Perspectives



Jérôme DE LABOULAYE



*“Le **marché des bureaux** voit émerger un phénomène nouveau, des investisseurs à stratégie value-add se positionnant désormais sur des actifs core à Paris. Cette évolution traduit l'anticipation, par ces acteurs, d'une compression des taux de rendement à moyen terme, dans un contexte où la création de valeur par la revalorisation des loyers apparaît plus limitée à court terme du fait du ralentissement du marché locatif dans la capitale. Les poches de liquidité dédiées aux stratégies value added devraient néanmoins demeurer actives, bien que les établissements bancaires fassent preuve d'une sélectivité accrue.”*



Nicolas COUTANT

“Dans certains secteurs du Croissant Ouest, l'activité locative sur les immeubles de Grade A montre une relative résistance, notamment sur les surfaces supérieures à 5 000 m². Cette dynamique est susceptible de faire émerger des opportunités pour des investisseurs souhaitant déployer des stratégies de repositionnement value-add, afin d'aligner ces actifs avec les nouveaux standards du marché. Par ailleurs, le off-market gagne du terrain, renforçant la nécessité d'un dialogue étroit avec les propriétaires, ainsi que d'une analyse fine des portefeuilles afin d'identifier et de capter les opportunités correspondant aux segments les plus actifs du marché.”



Malo LACROIX



*“2026 devrait s'inscrire dans la continuité de 2025 pour le **marché des commerces**. Les capitaux sont présents, avec un appétit marqué pour les stratégies value-add. Cependant, leur déploiement restera conditionné à des critères d'investissement stricts face aux exigences des vendeurs. Par ailleurs, de nombreux processus de commercialisation sont en cours sur l'ensemble des sous-classes d'actifs commerciaux. Alors que l'offre de grands retail parks reste limitée, notons en revanche la mise sur le marché de portefeuilles d'enseignes d'envergure, ainsi que de trophy assets sur les plus belles artères parisiennes.”*



*“Après une phase de léger repli et un contexte encore contraint, le **marché de l'immobilier industriel** pourrait renouer avec une dynamique plus positive, soutenue par le retour des portefeuilles, à l'image de la finalisation attendue de l'opération entre Proudreed et Blackstone, et l'intérêt toujours prononcé des investisseurs internationaux.”*



POUR PLUS
D'INFORMATION :

NEWMARK

11 rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris

nmrk.com

ÉQUIPE CAPITAL MARKETS



François BLIN
Chief Business Officer
francois.blin@nmrk.com



Emmanuel FRÉNOT
Deputy Chief Business Officer
emmanuel.frenot@nmrk.com



Jérôme DE LABOULAYE
Managing Director Capital Markets
jerome.delaboulaye@nmrk.com



Nicolas COUTANT
Managing Director Capital Markets
nicolas.coutant@nmrk.com



Malo LACROIX
Director Retail Capital Markets
malo.lacroix@nmrk.com



David BOURLA
Head of Research
david.bourla@nmrk.com



Pierre-Christophe KERDELHUE
Research Analyst
pierrechristophe.kerdelhue@nmrk.com

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Re- search Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.