



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE
INVESTISSEMENT

T1 2026

01

L'essentiel du marché

**1,86
Md€**
**INVESTISSEMENT
EN FRANCE**

Seulement 1,86 milliard d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) en France au cours du premier trimestre 2026, un volume en repli annuel plus que conséquent (-48 %).

50 %

**PART DES TRANSACTIONS
> 100 M€**

Quatre transactions de plus de 100 millions d'euros ont été actées en ce début d'année : elles concentrent plus de 50 % de l'investissement national, soit près de 940 millions d'euros, un volume en recul annuel de 49 % (à période comparable).

69 %

PART DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Avec près de 1,3 milliard d'euros, la région francilienne agrège 69 % des investissements, une part de marché en progression annuelle d'un point et surtout supérieure de 7 points à la moyenne quinquennale.

**849
M€**

**INVESTISSEMENT
COMMERCE**

Avec près de 850 millions d'euros investis, le commerce a été la première cible des investisseurs en ce début d'année : il concentre 46 % des sommes investies en France. Ce volume accuse toutefois un repli annuel conséquent, de l'ordre de 35 %.

**315
M€**

INVESTISSEMENT I&L

Loin de confirmer le redémarrage initié en fin d'année 2025, le marché des locaux industriels et des entrepôts logistiques ralentit à nouveau : à peine 315 millions d'euros ont été investis, un volume en chute annuelle de 63 % et également 63 % sous la moyenne quinquennale.

**696
M€**

**INVESTISSEMENT
BUREAUX**

696 millions d'euros ont été échangés en bureaux en France, un volume en chute annuelle de 50 % et surtout 67 % sous la moyenne quinquennale. À elle seule, la capitale concentre 521 millions d'euros engagés.

02

L'actualité économique

Un printemps sous tension

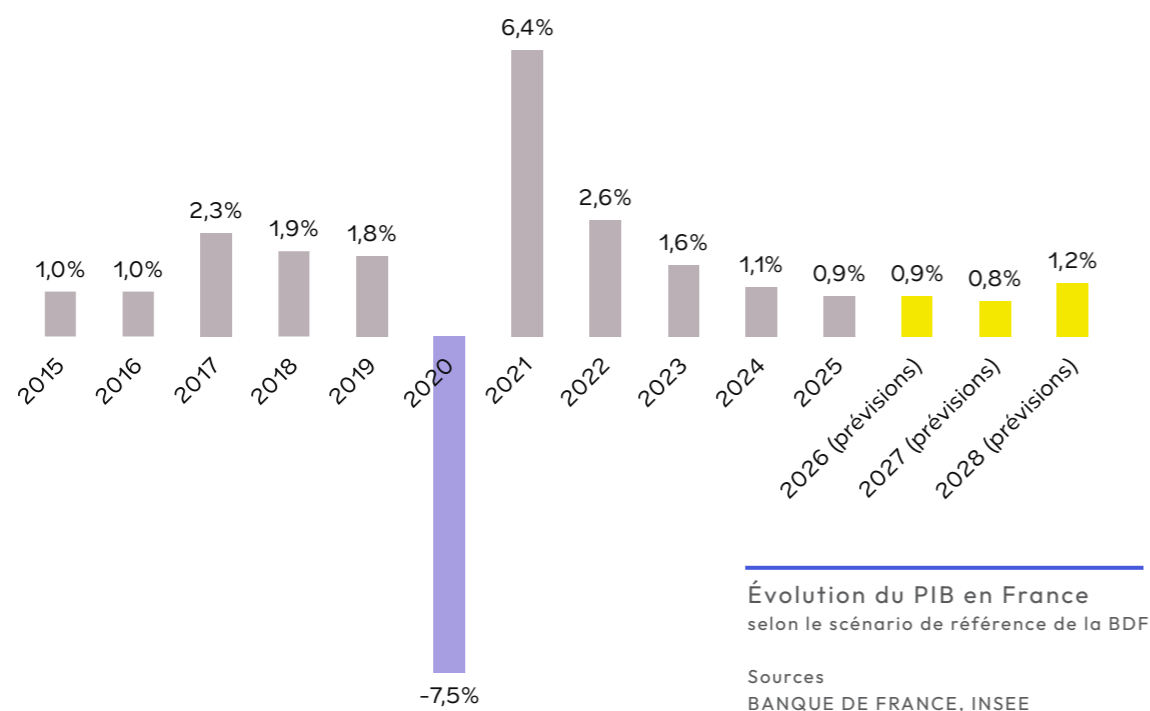
Loin d'avoir apaisé les tensions géopolitiques ayant émaillé l'actualité tout au long de l'année 2025, le premier trimestre 2026 enregistre une nouvelle escalade avec successivement l'arrestation du président vénézuélien par les États-Unis d'Amérique, l'intensification des tensions transatlantiques au sujet des velléités expansionnistes américaines au Groenland et de nouveaux affrontements au Darfour et au Tigré. Ces tensions ont atteint leur paroxysme avec les bombardements américains et israéliens et les répliques iraniennes, provoquant une nouvelle guerre au Moyen-Orient.

La guerre en Iran et ses conséquences sur la production d'hydrocarbures et le trafic maritime dans le détroit d'Ormuz ont provoqué un vent de panique sur les places financières : flambée des prix du pétrole en mars, chute du cours de l'or (-17 % entre fin janvier et fin mars), forte volatilité des indices boursiers...

Si l'annonce, le 8 avril, d'un cessez-le-feu de deux semaines avait permis un reflux du prix du baril de pétrole sous la barre des 100 dollars et aux métaux précieux de retrouver des couleurs, l'échec des pourparlers pour mettre fin à la guerre a fait replonger

les bourses dans le rouge dès l'ouverture des marchés le 13 avril. Une intensification du conflit pourrait rapidement provoquer une nouvelle hausse des prix du pétrole : certains analystes estiment qu'un blocus du détroit pourrait faire croître le prix du baril à plus de 140 \$, voire dépasser son niveau record de 2008.

Dans ce contexte particulièrement incertain, la Banque centrale européenne (BCE) maintient, pour le moment, ses taux directeurs inchangés : depuis juin 2025, le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-50 points de base sur un an).



Toutefois, un resserrement monétaire en cours d'année 2026 apparaît de plus en plus probable à mesure que le spectre inflationniste se rapproche. Par ailleurs, un regain d'inflation a été enregistré dès mars en zone euro (+ 2,5 % en mars, plus forte hausse depuis octobre 2022) et il devrait vraisemblablement s'amplifier au deuxième trimestre.

Ce contexte géopolitique tendu impacte directement l'économie européenne : la BCE a dégradé ses prévisions de croissance dans la zone euro pour l'année 2026 à seulement 0,9 % contre 1,2 % dans ses prévisions précédemment établies en décembre 2025. En outre, les incertitudes sont telles que l'institution européenne a également établi deux scénarios plus défavorables pour anticiper de nouvelles dégradations de la conjoncture internationale. Dans l'hypothèse la plus sévère, la croissance serait quasi nulle, à + 0,4 %.

La France n'échappe naturellement pas à ces turbulences mondiales : la Banque de France a aussi abaissé ses prévisions de croissance pour l'année 2026 (+ 0,9 % contre + 1,0 % précédemment) et établi des hypothèses dégradées où le PIB ne progresserait annuellement que de 0,6 %, voire 0,3 % pour le scénario le plus défavorable.

Ces incertitudes renforcées provoquent également une nouvelle hausse des obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans. Après avoir enregistré un léger reflux en janvier puis en février (3,3 % au 27 février), l'OAT a culminé à 3,92 % le 27 mars, soit sa plus haute valeur depuis 2011, au plus fort de la crise des dettes souveraines dans la zone européenne. Si l'annonce d'un accord de cessez-le-feu de deux semaines avait permis de voir l'OAT redescendre à 3,62 % le 8 avril, l'échec des pourparlers a provoqué une remontée à 3,77 % le 13 avril. Après s'être contracté à moins de 60 points de base (pb) fin février, le spread avec l'indice de référence du Bund allemand a progressé en mars jusqu'à 83 pb, avant de progressivement se stabiliser en avril au-dessus des 70 pb.

En dépit des efforts budgétaires annoncés par le gouvernement français, les incertitudes sont telles que l'OAT pourrait continuer de croître et le spread de se creuser en fonction de l'évolution du conflit et d'un potentiel choc pétrolier.

Outre ces sujets financiers, l'économie française est soumise à d'autres menaces préoccupantes en ce début d'année, au premier rang desquelles figurent la hausse des défaillances d'entreprises. En effet, selon la dernière étude d'Altaris, près de 19 000 défaillances ont été enregistrées au premier trimestre 2026, en progression annuelle de 6,4 %. Ces dernières représentent une menace pour plus de 75 000 emplois, un niveau jamais atteint depuis 2009 et les conséquences de la crise économique mondiale de 2008. En parallèle, le taux de chômage en France (hors Mayotte) continue également de croître et atteint 7,9 % au quatrième trimestre 2025, en progression annuelle de 60 points de base.

Tous ces sujets d'inquiétude provoquent une dégradation de la confiance des chefs d'entreprises. En mars, l'indicateur synthétique du climat des affaires baisse à 96,9 points alors qu'il avait quasi atteint sa moyenne de longue période en janvier, à 99,4 points. La confiance des ménages n'est pas épargnée et recule également mensuellement de 2 points pour atteindre 89 points en mars.

Cette conjoncture économique défavorable a fortement impacté le marché de l'immobilier d'entreprise au premier trimestre et la situation pourrait encore s'aggraver en fonction de l'évolution du conflit en Iran et de ses conséquences sur l'inflation et les taux.

Sources : BANQUE CENTRALE EUROPEENNE, BANQUE DE FRANCE, EUROSTAT, INSEE, S&P GLOBAL, LES ECHOS, IMPROVE

Chiffres-clés source INSEE

+ 7,9 %
▲ Taux de chômage au T4 2025

4,48 %
▼ Taux d'usure pour le T2 2026 Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans

89
▼ Confiance des ménages Mars 2026

96,9
► Climat des affaires Mars 2026

03

▼ **1,86 milliard €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

-48 %
Evolution annuelle



L'investissement en France

L'investissement suspendu à la situation au Moyen-Orient

Le rebond des engagements au quatrième trimestre 2025 (plus de 5,6 milliards d'euros) avait permis d'espérer une reprise durable du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) après trois années de fort ralentissement. Malheureusement, la nouvelle dégradation de la conjoncture internationale a contraint les investisseurs à retrouver des postures plus attentistes.

Seulement 1,86 milliard d'euros ont été engagés en France au cours du premier trimestre 2026, un volume en repli annuel plus que conséquent (-48 %). Pour rappel, les premiers mois de l'année 2025 avaient été marqués par plusieurs opérations de très grande envergure telles que les *trophy assets* de KERING ou la Tour Trinity à La Défense. Comparé à la moyenne quinquennale, ce ralentissement est également important, de l'ordre de 52 % (à période comparable).

L'acquisition du 91 Champs-Élysées (4 200 m² à dominante commerce) par FONCIÈRE RENAISSANCE et MIMCO auprès de l'URSSAF pour environ 320 millions d'euros est la principale transaction de ce début d'année et la seule signature supérieure à 300 millions d'euros. L'arbitrage du BHV Marais en faveur de BROOKFIELD, la cession du 83 Marceau au profit de HINES et l'acquisition du 46 Notre-Dame-des-Victoires par BARINGS sont les trois autres grandes opérations (> 100 M€). Ces quatre signatures concentrent plus de 50 % de l'investissement national, soit près de 940 millions d'euros, un volume en recul annuel de 49 % (à périmètre constant).

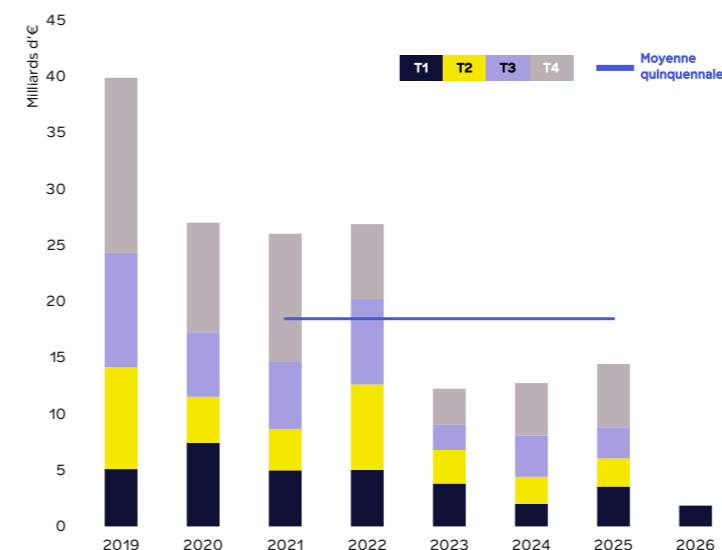
L'attentisme des investisseurs est visible sur tous les segments de marchés : seulement 2 transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros ont été actées pour un total de 159 millions d'euros (-44 % sur un an). Le ralentissement est encore plus important sur la tranche inférieure : moins de 330 millions d'euros ont été engagés dans des opérations comprises entre 20 et 50 millions d'euros, soit un recul annuel de 62 %. Enfin, les petites signatures (< 20 millions d'euros) sont plus résilientes et ne se replient que de 23 % sur un an, avec 434 millions d'euros investis au premier trimestre 2026.

Plus que jamais, les perspectives d'évolution du marché paraissent incertaines. L'instabilité de la situation en Iran ne permet pas d'évaluer précisément son impact sur l'économie mondiale, en particulier après l'échec

des premières négociations pour une fin du conflit. Une intensification des affrontements pourrait provoquer une nouvelle phase inflationniste majeure, potentiellement aggravée par un choc pétrolier de grande ampleur, et ainsi contraindre les banques centrales à revenir à une politique de resserrement monétaire, entraînant mécaniquement l'OAT à la hausse. Une telle remontée du marché obligataire comprimerait la prime de risque et porterait un nouveau coup d'arrêt au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

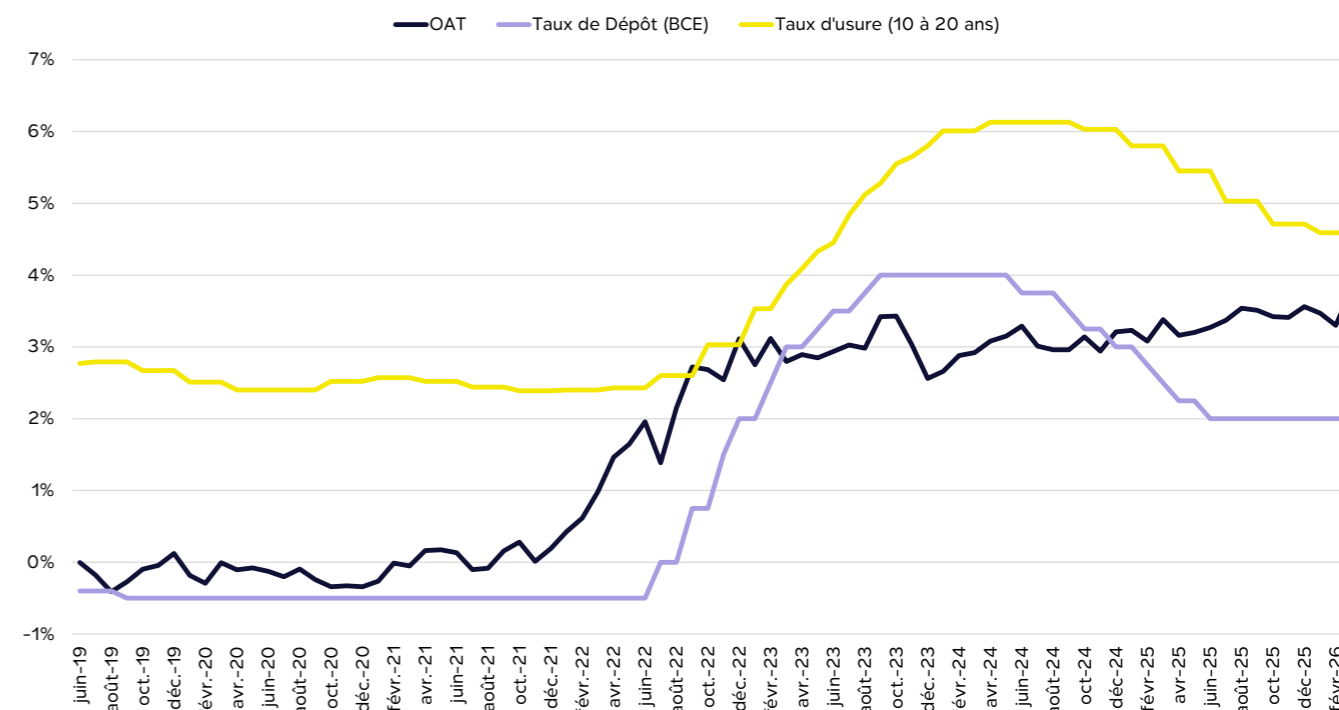
Cependant, certains motifs d'espoir demeurent : tout d'abord, plusieurs transactions majeures sont actuellement sous promesse et certaines se sont même d'ores et déjà signées pendant la première quinzaine d'avril à l'instar de la cession du Marignan (29 Champs-Élysées) par GECINA pour plus de 400 millions d'euros. Par ailleurs, dans cette période de fortes incertitudes, les actifs *prime*, et tout particulièrement ceux situés dans le Quartier central des affaires de la capitale, pourraient faire office de valeurs refuges et ainsi attirer certains investissements en particulier au regard de la forte volatilité actuelle des valeurs boursières.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

04

L'investissement

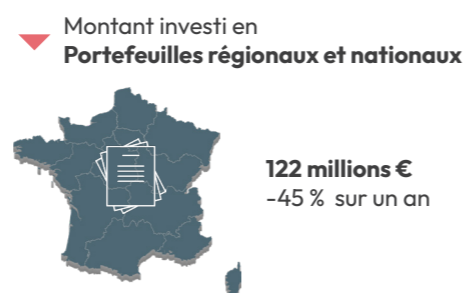
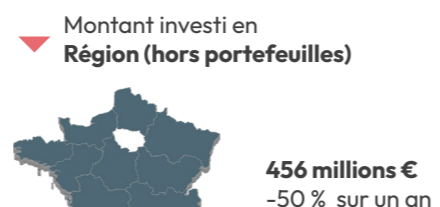
Paris, refuge des investisseurs

Dans la continuité de la configuration observée en 2025, les investisseurs ont nettement concentré leurs investissements en Île-de-France au premier trimestre 2026. Avec près de 1,3 milliard d'euros, la région francilienne agrège 69 % des investissements, une part de marché en progression annuelle d'un point et surtout supérieure de 7 points à la moyenne quinquennale, à périmètre constant. En comparaison avec les premiers mois de l'année 2025, ce montant accuse toutefois un recul de 47 % et se situe également 48 % en-deçà de la moyenne de longue période.

Avec près de 1,2 milliard d'euros investis, la part de Paris est prééminente : la capitale trustee plus de 90 % des engagements franciliens. En période de crise et d'incertitude, les actifs parisiens apparaissent comme de véritables valeurs refuges. Même au sein de la capitale, les investisseurs ont largement plébiscité les quartiers les plus établis à l'instar du Quartier central des affaires de Paris (QCA). Avec 795 millions d'euros (-31 % sur un an) et 3 des 4 opérations de plus de 100 millions d'euros, le QCA concentre près de 45 % de l'investissement national. Outre les signatures d'envergure du tandem FONCIÈRE RENAISSANCE & MIMCO, de HINES et de BARINGS figurent également d'autres transactions significatives à l'instar de l'acquisition du 2 Hoche par ROKA et INDOSUEZ WEALTH MANAGEMENT auprès d'AMUNDI pour près de 35 millions d'euros. Ces transactions illustrent la sélectivité renforcée des investisseurs qui continuent de privilégier des stratégies *core/core +*.

La cession du BHV Marais permet au secteur Paris Nord Est de se positionner comme le deuxième territoire francilien le plus dynamique. Avec 334 millions d'euros investis depuis le début de l'année, il affiche un bilan plus de 7 fois supérieur aux montants échangés au premier trimestre 2025. En dehors de l'acquisition XXL de BROOKFIELD, une demi-douzaine d'opérations est recensée, toutes inférieures à 20 millions d'euros. Avec 60 millions d'euros engagés (-66 % sur un an), la Deuxième Couronne se classe comme le troisième territoire le plus actif en Île-de-France. Seulement 7 transactions ont été actées au premier trimestre 2026 et elles sont toutes strictement inférieures à 20 millions. Cette configuration de marché témoigne de l'attentisme des investisseurs : elle impacte désormais aussi les actifs industriels et logistiques franciliens alors même que ces derniers étaient jusque-là plutôt épargnés.

Moins de 580 millions d'euros ont été investis ailleurs en France, un résultat en repli annuel également conséquent, de l'ordre de 49 %, et surtout 59 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable). Comme l'an passé, les opérations en portefeuilles demeurent particulièrement rares : elles ne représentent que 122 millions d'euros, un volume en



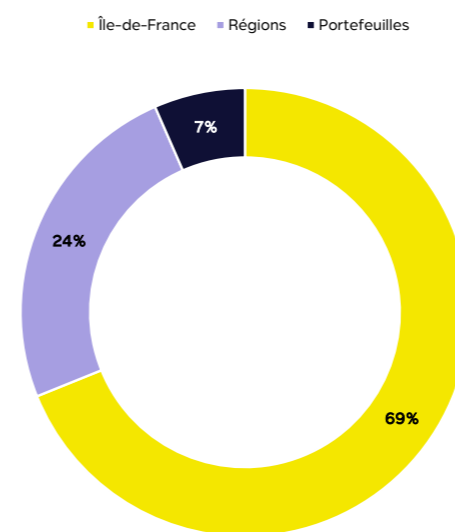
baisse annuelle de 45 %. La cession d'une part de 49 % d'un portefeuille composé de 3 parcs commerciaux (Shopping Promenade Cœur Picardie à Amiens, Green7 à Salaise-sur-Sanne et BeGreen à Troyes) par FREY au profit d'un OPPCI représentant SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ASSURANCES et CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES pour près de 90 millions d'euros est la principale transaction de ce type. Ce portefeuille représente près de 93 000 m² et plus de 110 enseignes.

Avec 135 millions d'euros (-16 % sur un an), les Hauts-de-France sont la seule région à dépasser la barre des 100 millions d'euros engagés au premier trimestre 2026. L'arbitrage de l'ensemble commercial Aushopping Amiens Sud d'environ 41 000 m² par CEETRUS en faveur d'un investisseur privé pour plus de 70 millions d'euros participe pleinement à ce résultat. Hors portefeuille, il s'agit de la plus grande transaction réalisée en région. Le marché nordiste a également été marqué par l'acquisition de l'immeuble de bureaux Hélios à Villeneuve-d'Ascq par CORUM AM pour près de 25 millions d'euros.

En dépit d'un repli annuel conséquent, de l'ordre de 68 %, les 88 millions d'euros échangés en Auvergne-Rhône-Alpes sont suffisants pour lui permettre d'être le deuxième territoire le plus actif en 2026. Un peu moins d'une dizaine d'opérations est recensée, toutes strictement inférieures à 30 millions d'euros. Parmi les opérations significatives figurent notamment l'arbitrage d'un entrepôt logistique de près de 11 500 m² situé à Saint-Maurice-de-Gourdans par HUDSON DEVELOPMENT au profit de NUVEEN RE pour environ 15 millions d'euros.

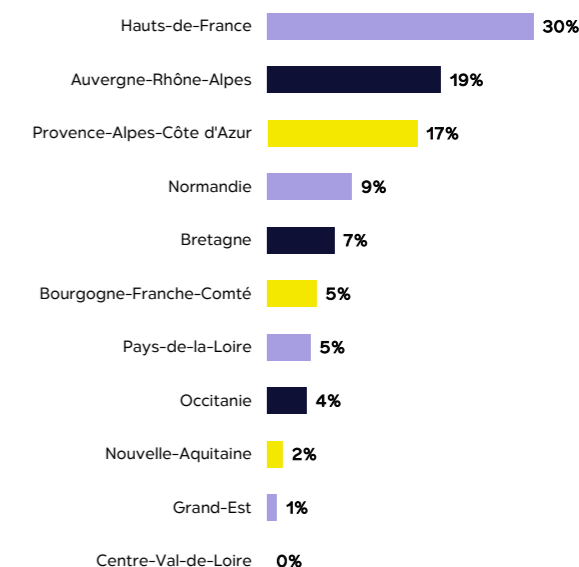
Enfin, la Provence-Alpes-Côte d'Azur est la dernière région à présenter un bilan supérieur à 50 millions d'euros. Depuis le début de l'année, 76 millions d'euros ont été investis dans ce marché dont plus de 45 millions pour une seule transaction : l'acquisition d'un bâtiment logistique de près de 30 000 m² entièrement loué à BIOCOOP à Noves par M&G, arbitré par ABERDEEN.

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Répartition géographique des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Répartition géographique des montants investis en région (hors portefeuilles régionaux et nationaux)

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE

05

L'investissement par classe d'actifs

Le commerce en tête

Avec près de 850 millions d'euros investis au premier trimestre 2026, le commerce a été la première cible des investisseurs en ce début d'année : il concentre 46 % des sommes investies en France. En comparaison avec le premier trimestre 2025, ce volume accuse toutefois un repli annuel conséquent, de l'ordre de 35 %. Rapporté à la moyenne quinquennale, le ralentissement est plus modéré, environ 11 % (à période comparable).

Les grandes signatures participent pleinement à cette prépondérance du commerce : 4 des 6 transactions supérieures à 50 millions d'euros concernent cette typologie d'actifs. Trois catégories d'actifs ont été particulièrement recherchées : le *high-street* avec notamment les signatures XXL du 91 Champs-Élysées et du BHV Marais, les centres commerciaux avec l'acquisition d'Aushopping Amiens Sud et les *retail parks* avec le portefeuille de trois actifs cédés par FREY.

En dehors de ces transactions d'exception, les investisseurs ont toutefois été attentistes : seule une douzaine d'autres acquisitions est recensée pour un total dépassant à peine les 100 millions d'euros.

L'exception des bureaux du QCA

Au premier trimestre 2026, 696 millions d'euros ont été investis en bureaux en France, un volume en chute annuelle de 50 % et surtout 67 % sous la moyenne quinquennale.

Les grandes opérations de HINES (83 Marceau) et de BARINGS (46 Notre-Dame-des-Victoires) sont les deux seules transactions à dépasser les 50 millions d'euros et seulement 3 autres signatures supérieures à 30 millions d'euros sont recensées : l'acquisition du 32 Iéna (16^e arrondissement de Paris) par HINES, l'arbitrage de 30 000 m² au sein de la Tour Franklin à La Défense au profit d'une foncière privée et la cession du 2 Hoche (Paris 8^e) en faveur de ROKA et INDOSUEZ WEALTH MANAGEMENT.

Dans un contexte toujours incertain, les investisseurs continuent de privilégier l'Île-de-France : elle concentre 85 % des investissements, soit 589 millions d'euros dont 521 millions pour Paris intramuros. En dehors de Paris et du quartier d'affaires de la Défense, seulement 33 millions d'euros ont ainsi été engagés en Île-de-France.

Cette hyper-sélectivité des investisseurs est encore plus forte en région : parmi la dizaine d'opérations recensées, toutes concernent des actifs situés au cœur des grandes métropoles françaises ou de secteurs tertiaires établis tels que Sophia-Antipolis ou Villeneuve-d'Ascq.

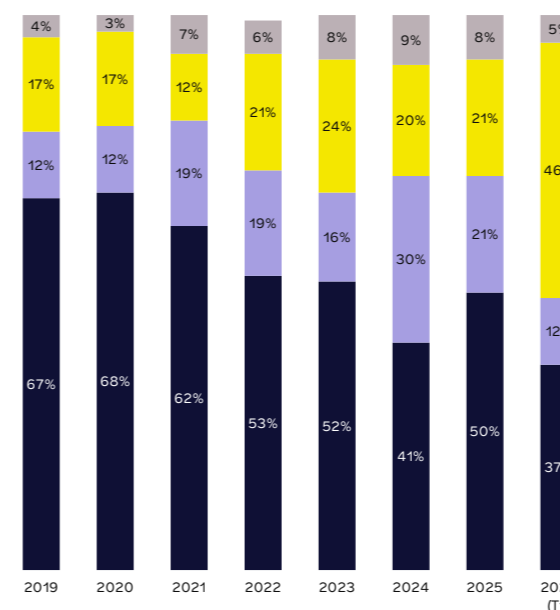
Un marché industriel & logistique clairsemé

Loin de confirmer le redémarrage initié en fin d'année 2025, le marché des locaux industriels et des entrepôts logistiques (I&L) ralentit à nouveau : à peine 315 millions d'euros ont été investis au premier trimestre 2026, un volume en chute annuelle de 63 % et également 63 % sous la moyenne quinquennale à périmètre constant.

L'acquisition réalisée par M&G à Noves est la plus grande opération industrielle & logistique recensée en ce début d'année. Cette absence de grande opération ne traduit aucunement une perte d'appétence des investisseurs pour cette classe d'actifs : l'intérêt des acteurs, en particulier internationaux, pour le marché I&L français ne faiblit pas et nombre d'entre eux continuent d'exprimer des demandes et d'étudier des dossiers. Toutefois, le manque de visibilité internationale, le risque d'une nouvelle phase inflationniste à la suite du blocage du détroit d'Ormuz et la mise en application de nouvelles taxes contraignantes pour les utilisateurs provoquent un net ralentissement du marché locatif en ce début d'année.

Cette configuration défavorable provoque une certaine prudence des investisseurs quant aux deals d'envergure. En revanche, ils sont restés actifs sur les segments inférieurs : plus d'une trentaine de transactions a été actée en France dont les deux tiers inférieurs à 10 millions d'euros. En fonction de l'évolution de la conjoncture géopolitique et économique mondiale, ce marché pourrait enregistrer une accélération des engagements au cours du second semestre 2026.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



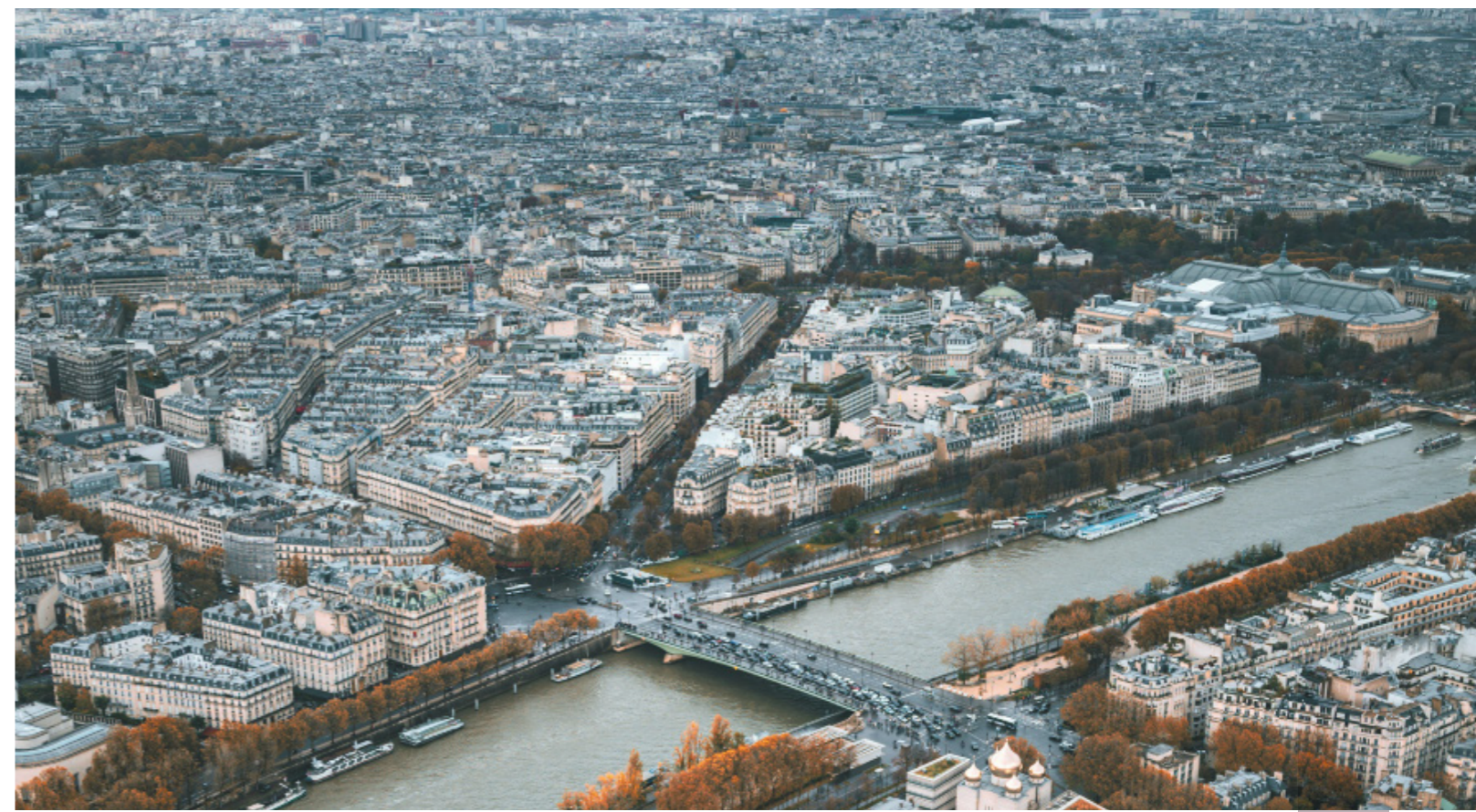
BUREAU LOGISTIQUE COMMERCE INDUSTRIEL

Répartition des montants investis par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

Taux de rendement prime
source IMPROVE

- ▼ 4,00 % Bureau (Paris QCA)
- ▼ 4,00 % Commerce (Boutique de pied d'immeuble, Paris)
- ▲ 4,90 % Logistique



+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

16 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 7 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Agence



**Capital
Market**



**Corporate
Services**



Commerce



**Gestion
Locative**



**Conseil
Utilisateurs**

improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
& Recherche
Email: qgraff@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@improve.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@improve.fr

Léa MAZZA
Chargée de Marketing & Communication
Email: lmazza@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE
INVESTISSEMENT

The logo for 'improve' is displayed in a bold, lowercase, sans-serif font. The text is black and is centered within a bright yellow rectangular background.

improve