



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE
INVESTISSEMENT

T3 2026

01

L'essentiel du marché

57 %

PART DES TRANSACTIONS
> 100 M€

Les signatures supérieures à 100 millions d'euros représentent 57 % des montants investis en France, soit plus de 5,8 milliards d'euros. En comparaison avec la même période de 2025, ce volume affiche une progression spectaculaire, de l'ordre de 85 %.

10,28
Md €

INVESTISSEMENT
EN FRANCE

Depuis le début de l'année 2026, les montants investis en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) atteignent près de 10,3 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 16 % (à période comparable). Rapportés à la moyenne quinquennale, les engagements se replient toutefois de 16 %.

54 %

PART DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Plus de 5,5 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France, soit 54 % des montants engagés en France. En comparaison avec l'investissement des trois premiers trimestres 2025, ce volume est stable mais se situe 23 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

4,13
Md €

INVESTISSEMENT
BUREAUX

Après un premier semestre en demi-teinte, le marché des bureaux retrouve de l'allant : plus de 2,1 milliards d'euros ont été investis au cours du troisième trimestre, sous l'effet, notamment, de plusieurs opérations de très grande envergure telles que la cession de Capital 8. Depuis le début de l'année, plus de 4,1 milliards d'euros ont été engagés, un volume en progression annuelle de 3 % mais 35 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

3,77
Md €

INVESTISSEMENT
I&L

Le marché des locaux industriels et des entrepôts logistiques (I&L) enregistre un investissement de près de 3,8 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 49 % et également 16 % supérieur à la moyenne quinquennale. L'acquisition XXL de Blackstone au deuxième trimestre participe pleinement à ce résultat.

2,38
Md €

INVESTISSEMENT
COMMERCE

Le marché des locaux commerciaux a légèrement marqué le pas pendant l'été : moins de 560 millions d'euros ont été investis au troisième trimestre 2026. Depuis le 1^{er} janvier, les montants engagés totalisent près de 2,4 milliards d'euros, un volume en légère croissance annuelle, de l'ordre de 3 %, mais 7 % sous la moyenne de longue période.

02

L'actualité économique

Tensions obligataires

Après avoir connu une phase d'accalmie en août, le conflit entre les États-Unis et l'Iran a repris à partir du 30 août avec de multiples échanges de tirs entre les deux belligérants. Pour faire face à cette nouvelle escalade du conflit et tenter de sécuriser le détroit d'Ormuz, les Américains ont déployé un troisième porte-avions dans la région.

Ainsi, la perspective d'un accord politique d'ici les *Midterms* apparaît hautement improbable, et ce, malgré la volonté affichée par le président américain de temporiser d'ici les élections. Cette reprise des tirs s'est accompagnée de nouvelles tensions au Proche et Moyen-Orient à l'image des attaques Houthis contre des infrastructures saoudiennes et des nouvelles frappes israéliennes contre le Hezbollah dans le sud du Liban.

Dans ces conditions, les marchés font état d'une certaine nervosité : après avoir reflué sous les

80 dollars début août, le baril de Brent a repassé la barre des 100 dollars en septembre. Ce rebond du prix du pétrole a entraîné avec lui les indices boursiers : début septembre, l'EuroStoxx a enregistré sa plus forte baisse depuis juillet. De manière générale, le spectre d'une nouvelle phase inflationniste majeure et l'évolution des taux directeurs restent au centre des préoccupations des places monétaires et financières mondiales.

Début octobre, les obligations souveraines américaines à 10 ans ont franchi la barre des 5,3 %, un niveau

record depuis 2002. Cette configuration pourrait conduire la Réserve fédérale à durcir une seconde fois sa politique monétaire après sa première hausse de septembre. Également confrontée à une accélération de l'inflation, majoritairement imputée à la hausse des prix de l'énergie, (estimée à + 3,7 % en zone euro sur 12 mois en septembre), la Banque centrale européenne a procédé à un second ajustement de ses taux directeurs : à la mi-septembre, le taux de dépôt a ainsi été fixé à 2,50 % (+ 25 points de base par rapport à juin). Si les déclarations de la présidente de la BCE devant le Parlement européen fin septembre semblent écarter la probabilité d'une nouvelle hausse des taux directeurs en octobre, les marchés anticipent un nouveau tour de vis d'ici la fin d'année.

Toujours confrontée aux enjeux de maîtrise de la dette publique et des déficits budgétaires, la situation de la France apparaît plus que préoccupante, en particulier à l'heure des négociations pour le budget de l'année 2027. En effet, en dépit d'une inflation inférieure à la moyenne de la zone euro (+ 3,0 % en septembre), les obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans ont franchi, pour la première fois depuis 2002, la barre des 4,9 % le 1^{er} octobre, frôlant même le seuil des 5 % pendant la séance. Le *spread* avec l'indice de référence du Bund allemand s'est aussi creusé fin septembre jusqu'à atteindre 146,9 points de base le 2 octobre. Cette dégradation de l'environnement obligataire a conduit la Banque de France à relever ses taux d'usure. À partir du 1^{er} octobre, le taux maximum pour les prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 et 20 ans est fixé à 4,68 %, en hausse trimestrielle de 11 points de base.

Cet environnement dégradé a également poussé l'institution monétaire à réviser à la baisse ses projections macroéconomiques. La Banque de France prévoit désormais une croissance du produit intérieur brut pour l'année 2026 de seulement + 0,4 %, en retrait de 10 points de base par rapport à ses estimations de juin. Les prévisions pour les années ultérieures sont pour le moment maintenues avec un rebond estimé à + 0,9 % en 2027 puis + 1,2 % en 2028. En outre, il convient de souligner que cette prévision se situe en deçà des projections de la BCE pour la zone euro : dans son scénario de référence, l'institution européenne table sur une croissance du PIB de 0,9 % en 2026 puis + 1,4 % en 2027 et + 1,5 % en 2028. Le marché du travail est également impacté : au deuxième trimestre 2026, le taux de chômage atteint 8,3 % de la population active, soit une hausse annuelle de 70 points de base. Selon les données publiées par la Banque de France, les défaillances d'entreprises se maintiennent à un niveau historique : après leur niveau record de juin, le cumul du nombre de défaillances sur 12 mois est resté supérieur à 70 000 en juillet et en août.

Malgré la réitération de quelques grandes opérations d'investissement au cours des derniers mois, le marché français de l'immobilier d'entreprise reste bridé par cette conjoncture géopolitique et économique toujours incertaine. Par conséquent, une escalade du conflit au Moyen-Orient et une aggravation de la tendance inflationniste pourraient porter un nouveau ralentissement à l'activité transactionnelle.

Chiffres-clés
sources BANQUE DE FRANCE, INSEE

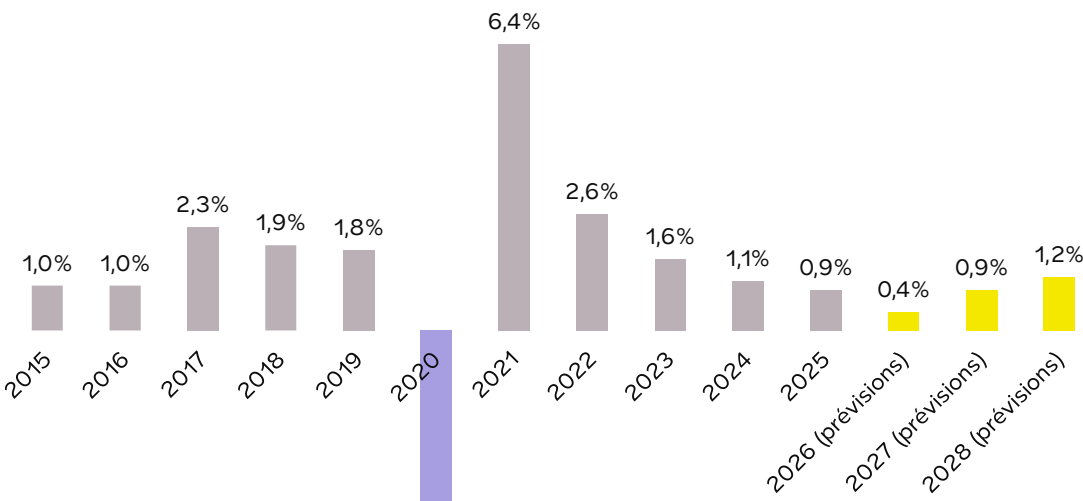
8,3 %
▲ Taux de chômage
au T2 2026

4,68 %
▲ Taux d'usure pour le T4 2026
Prêts à taux fixe d'une durée comprise
entre 10 ans et moins de 20 ans

86
▼ Confiance des ménages
Septembre 2026

96,4
◀ Climat des affaires
Septembre 2026

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, EUROSTAT,
INSEE, LES ECHOS, IMPROVE



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

03

L'investissement en France

Un marché maintenu par quelques très grandes signatures

Au troisième trimestre 2026, près de 3,4 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) en France, un volume 21 % supérieur à l'investissement du troisième trimestre 2025.

Depuis le début de l'année, les montants investis atteignent près de 10,3 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 16 % (à période comparable). Rapportés à la moyenne quinquennale, les engagements se replient toutefois de 16 %.

Dans la continuité du premier semestre, le marché reste fortement tributaire de quelques très grandes transactions. Ainsi, 6 opérations de plus de 100 millions d'euros ont été actées au cours des trois derniers mois dont l'acquisition de l'ensemble immobilier Capital 8 (Paris 8^e) par PONTEGADEA, cédé par INVESCO pour environ 875 millions d'euros. À elle seule, cette acquisition XXL pèse pour plus de 25 % des engagements trimestriels ! Parmi les autres opérations d'envergure figurent également la cession des parts détenues au sein de la Tour Eoho (49 %) par les investisseurs sud-coréens NH INVESTMENT & SECURITIES et KB KOOKMIN BANK en faveur d'ICADE pour près de 200 millions d'euros ou encore l'arbitrage en *sale and leaseback* d'un portefeuille de supermarchés CARREFOUR situés en France et en Espagne au profit du fonds souverain singapourien GIC et d'ATRATO GROUP.

Sur l'ensemble des 9 premiers mois de l'année, les signatures supérieures à 100 millions d'euros représentent 57 % des montants investis en France, soit plus de 5,8 milliards d'euros. En comparaison avec la même période de 2025, ce volume affiche une progression spectaculaire, de l'ordre de 85 %. En outre, ce résultat est 20 % supérieur à la moyenne quinquennale, à périmètre constant.

À l'inverse, les performances des tranches inférieures sont bien plus contrastées. Avec moins de 900 millions d'euros investis en 2026, les opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros enregistrent un repli annuel de 29 % et se situent surtout 62 % sous la moyenne de longue période. Le ralentissement est aussi conséquent pour les signatures

▲ **10,28 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)
+16 %
Evolution annuelle

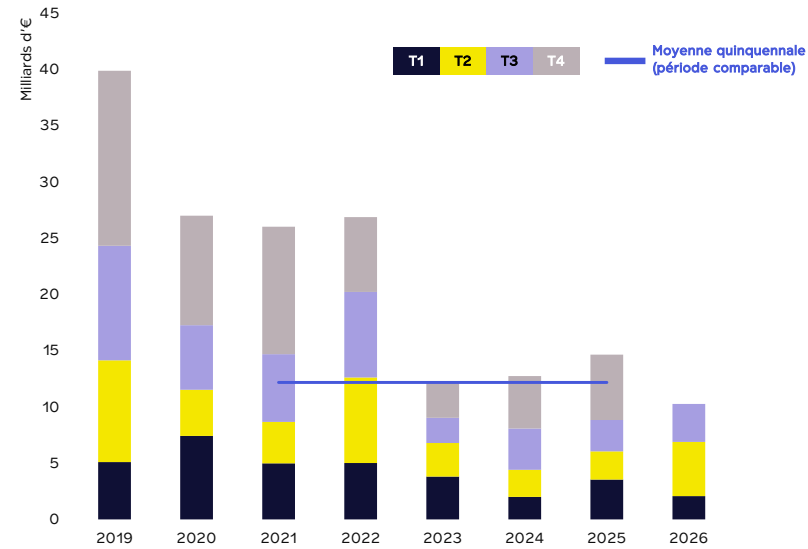


Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

comprises entre 20 et 50 millions d'euros : seulement 1,9 milliard d'euros a été échangé, en repli annuel de 23 % et en retrait de 32 % par rapport à la moyenne quinquennale. Enfin, le segment des petites transactions (< 20 millions d'euros) enregistre légèrement moins de 200 signatures (contre près de 215 un an auparavant), soit 1,6 milliard d'euros investis, un volume en contraction annuelle de 15 %. Comparé à la moyenne de longue période, le repli atteint même 25 %.

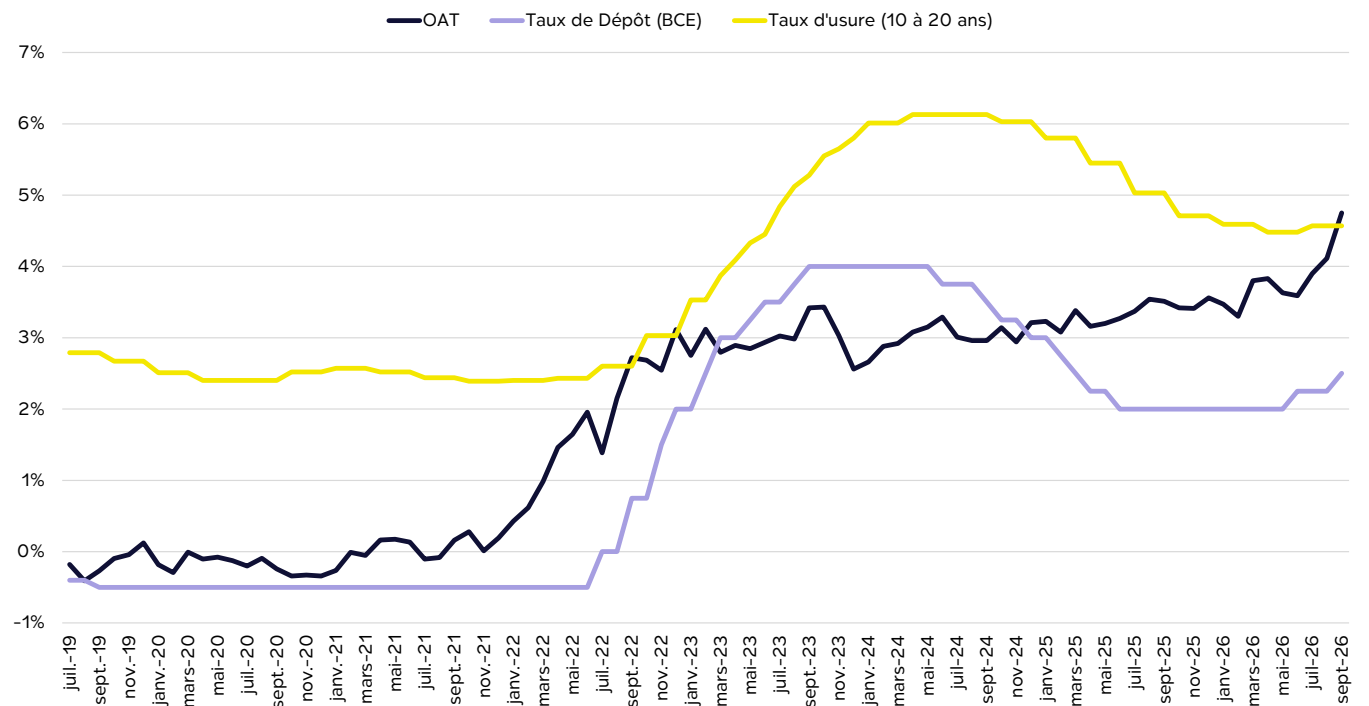
Le marché français de l'investissement affiche toujours deux vitesses avec, d'un côté, le marché des très grandes opérations toujours actif mais fonctionnant avec un nombre restreint de signatures, et de l'autre, un marché durablement ralenti. Le quatrième trimestre étant historiquement le plus dynamique pour le marché de l'investissement, un atterrissage compris entre 13 et 15 milliards d'euros peut être espéré.

Toutefois, la situation géopolitique au Moyen-Orient et en Ukraine, les *Midterms* américains ou encore le lancement de la campagne présidentielle française et l'épineux dossier de la dette constituent autant de freins potentiels pour le marché de l'investissement. En effet, les incertitudes liées à ces événements pourraient accentuer la pression inflationniste et conduire les banques centrales à de nouvelles hausses majeures des taux directeurs. De telles hausses comprimeraient la prime de risque des investisseurs et provoqueraient un nouveau coup d'arrêt au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.



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

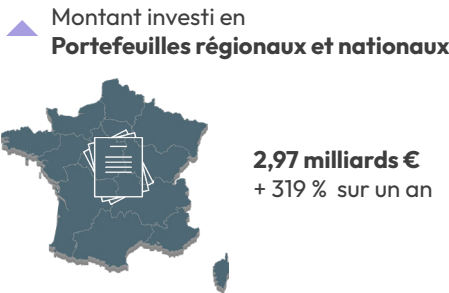
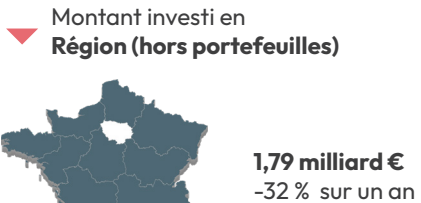
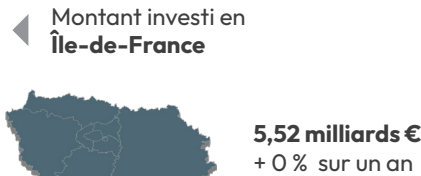
La capitale prépondérante

Plus de 5,5 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France, soit 54 % des montants engagés en France. En comparaison avec l'investissement des trois premiers trimestres 2025, ce volume est stable mais se situe 23 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Sous l'effet de l'acquisition XXL de Capital 8, la prépondérance de Paris s'accroît : la capitale concentre près de 40 % des sommes investies en France, soit plus de 4 milliards d'euros. Ce volume affiche une légère progression annuelle, de l'ordre de 3 %, et se situe aussi 9 % au-delà de la moyenne de longue période. Sans surprise, le Quartier central des affaires de Paris (QCA) demeure la première cible des investisseurs : le QCA agrège plus de 3 milliards d'euros, en progression annuelle de 14 % et surtout 51 % supérieur à la moyenne quinquennale. En cette période d'incertitudes économiques persistantes, les actifs *prime* du QCA font office de valeurs refuges. Outre la très grande acquisition de PONTGADEA, 6 autres opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été recensées dans le QCA dont l'acquisition du Marignan par BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL ou plus récemment la cession du Titien par OFI INVEST REAL ESTATE en faveur d'ACM.

Avec 520 millions d'euros investis (+ 38 % sur un an), le secteur Paris Nord Est (constitué des 3^e, 4^e, 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements) constitue le second marché le plus actif en Île-de-France. La cession au premier trimestre du BHV Marais contribue fortement à ce résultat. Seules trois autres signatures dépassent les 20 millions d'euros dont l'acquisition du 43 Beaubourg par IENA HOLDING pour près de 50 millions d'euros. Enfin, la Deuxième Couronne est le dernier secteur francilien à dépasser les 500 millions d'euros engagés (516 M€ ; -12 %). Environ 35 signatures ont été recensées depuis le début de l'année mais il s'agit essentiellement de petites opérations : l'acquisition du *retail park* Pont-de-Pierre à Garges-lès-Gonesse par REDEVCO est la seule supérieure à 50 millions d'euros.

Portées par la signature XXL de BLACKSTONE au deuxième trimestre (portefeuille industriel PROUDREED), les opérations en portefeuilles (nationaux et régionaux, hors Île-de-France) totalisent près de 3 milliards d'euros échangés, un volume en progression annuelle plus que spectaculaire, de l'ordre de 319 %, et également 77 % supérieur à la moyenne quinquennale. Le troisième trimestre enregistre deux nouvelles transactions d'envergure avec l'acquisition du portefeuille de supermarchés CARREFOUR par GIC et ATRATO GROUP et l'arbitrage d'un portefeuille de cinq actifs logistiques par HINES au profit de MORGAN STANLEY.



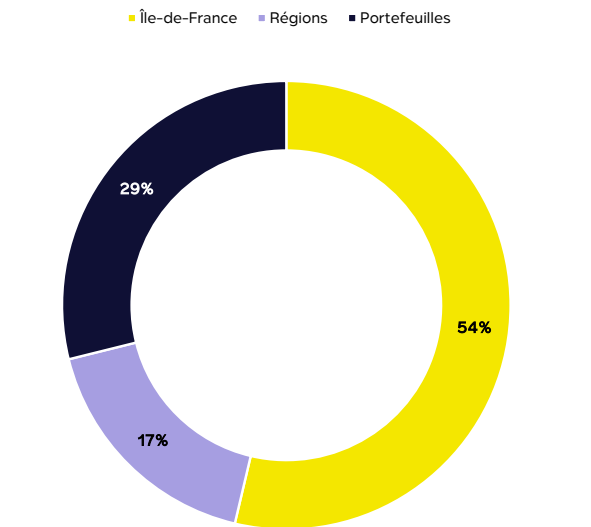
Hors portefeuille, les volumes investis en régions restent restreints : seulement 1,8 milliard d'euros a été engagé au cours des neuf premiers mois de l'année, un volume en régression annuelle de 32 % et 46 % sous la moyenne sur cinq ans.

L'acquisition d'une plateforme logistique de plus de 115 000 m² à Saint-Sauveur (Somme) par CLARION pour plus de 90 millions d'euros renforce la première place des Hauts-de-France. Sur l'ensemble des trois premiers trimestres, la région septentrionale concentre près de 430 millions d'euros (-20 % sur un an). Pour rappel, le premier semestre avait enregistré une autre opération supérieure à 50 millions d'euros : l'arbitrage de l'ensemble commercial Aushopping Amiens Sud par CEETRUS en faveur d'un investisseur privé pour plus de 70 millions d'euros.

Seules deux autres régions dépassent le seuil des 300 millions d'euros investis : la Provence-Alpes-Côte d'Azur (303 M€, + 17 %) et l'Auvergne-Rhône-Alpes (301 M€, -57 %). L'acquisition d'un bâtiment logistique de près de 30 000 m² entièrement loué à BIOCOOP à Noves (Bouches-du-Rhône) pour plus de 45 millions d'euros par M&G au premier trimestre demeure la principale opération enregistrée en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2026. Le troisième trimestre a toutefois également été animé par une transaction significative : la cession d'un parc de

logistique urbaine dans le 15^e arrondissement de Marseille par BROWNFIELDS en faveur de SWISS LIFE AM.

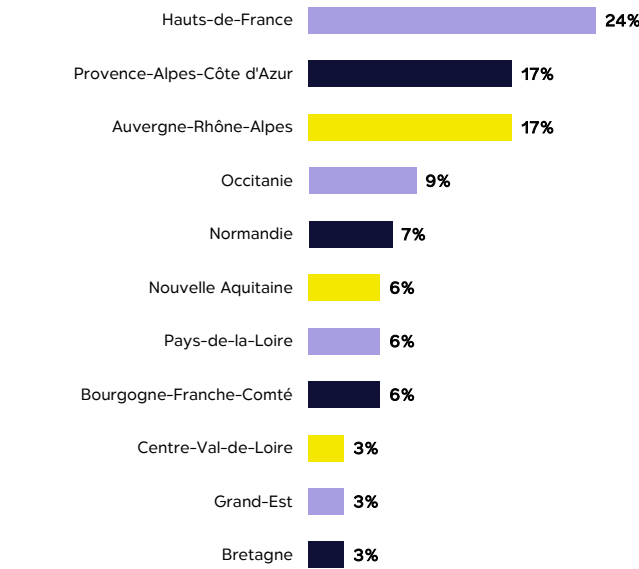
Du côté de l'Auvergne-Rhône-Alpes, l'arbitrage de l'immeuble de bureaux Exo 7 à Gerland (Lyon 7^e) au profit de la FONCIERE IMMOBILIER & TERRITOIRE RHONE-ALPES reste la seule signature à dépasser les 30 millions d'euros. Au cours des trois derniers mois, deux autres opérations supérieures à 25 millions d'euros ont été actées : l'acquisition d'un entrepôt logistique de 24 000 m² à Saint-Vulbas (Ain) et la cession de l'immeuble de bureaux Citadelle dans le 3^e arrondissement de Lyon par 6^{ème} SENS IMMOBILIER.



Répartition géographique des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



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

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

05

L'investissement par classe d'actifs

Capital 8 booste les bureaux

Après un premier semestre en demi-teinte, le marché des bureaux retrouve de l'allant : plus de 2,1 milliards d'euros ont été investis au cours du troisième trimestre, sous l'effet, notamment, de plusieurs opérations de très grande envergure telles que la cession de Capital 8.

Depuis le début de l'année, plus de 4,1 milliards d'euros ont été engagés, un volume en progression annuelle de 3 % mais 35 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable). Ce rebond du troisième trimestre permet aux bureaux de redevenir la première cible des investisseurs : ils concentrent 40 % de l'investissement national, une part en retrait de 5 points par rapport à son niveau après 9 mois en 2025.

Dans le prolongement des derniers trimestres, les investisseurs privilégient toujours massivement l'Île-de-France : 87 % des sommes échangées en 2026 concernent des actifs franciliens, soit 3,6 milliards d'euros engagés (+ 9 % sur un an). Cette prééminence de l'Île-de-France concerne tout particulièrement la capitale : Paris truste plus de 65 % des engagements nationaux et abrite 6 des 9 opérations supérieures à 100 millions à l'instar des acquisitions du 83 Marceau par HINES, du 39 Colisée par DWS ou encore du 46 Notre-Dame-des-Victoires par BARINGS.

Les 3 autres transactions majeures sont aussi situées en Île-de-France : l'arbitrage d'un portefeuille de sites de THALES à Meudon-Vélizy au profit de BLUE OWL, la cession de parts restantes de la Tour Egho à La Défense en faveur d'ICADE et l'acquisition de l'immeuble Magnetik à Montrouge par BATIPART & SOFIDY.

À rebours de ce rebond francilien, les marchés régionaux demeurent atones : seulement 525 millions d'euros ont été engagés en dehors de l'Île-de-France. L'arbitrage de l'immeuble Exo 7 à Lyon est la seule opération régionale à excéder les 30 millions d'euros. L'acquisition de l'actif Upline à Villeneuve d'Ascq par IROKO ZEN pour près de 27 millions d'euros est la principale transaction régionale du troisième trimestre.

Un léger rebond logistique

Si le premier semestre avait été marqué par l'acquisition industrielle de très grande envergure de BLACKSTONE (portefeuille PROUDREED pour 2,3 milliards d'euros), le troisième trimestre a majoritairement été animé par des transactions logistiques telles que le portefeuille repris par MORGAN STANLEY ou la plateforme XXL de Saint-Sauveur reprise par CLARION. Les opérations logistiques pèsent pour plus de 75 % des 680 millions d'euros investis au cours de l'été.

Depuis le premier janvier, le marché des locaux industriels et des entrepôts logistiques (I&L) enregistre un investissement de près de 3,8 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 49 % et 16 % supérieur à la moyenne quinquennale.

Ce premier rebond des opérations logistiques témoigne de l'appétence toujours forte des investisseurs, et tout particulièrement des acteurs étrangers, pour les entrepôts. En effet, les demandes exprimées restent nombreuses en dépit d'une conjoncture mondiale qui continue de restreindre les opportunités.

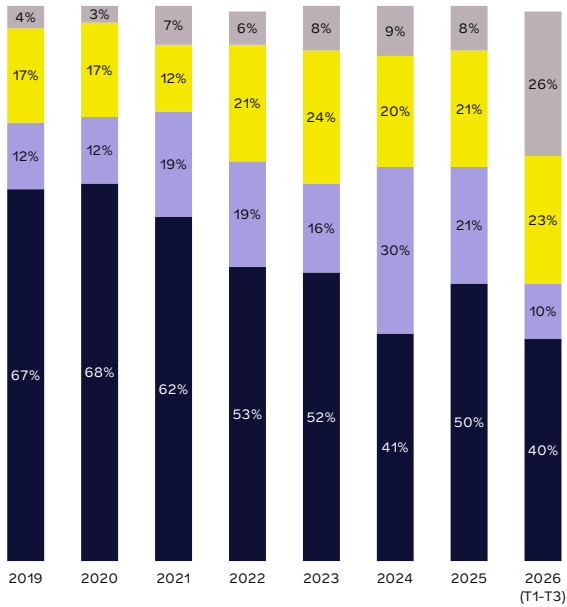
Le commerce soutenu par l'alimentaire et le high-street

Le marché des locaux commerciaux a légèrement marqué le pas pendant l'été : moins de 560 millions d'euros ont été investis au troisième trimestre 2026. Sur l'ensemble des neuf premiers mois de l'année, les montants engagés totalisent près de 2,4 milliards d'euros, un volume en légère croissance annuelle, de l'ordre de 3 %, mais 7 % sous la moyenne de longue période.

Après les acquisitions de BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL (Marignan), de FONCIERE RENAISSANCE & MIMCO AM (91 Champs-Élysées) et de BROOKFIELD (BHV Marais), le troisième trimestre enregistre une nouvelle grande signature (> 100 M€) : le *sale and leaseback* d'un ensemble de supermarchés CARREFOUR repris par GIC & ATRATO, estimé à près de 200 millions d'euros pour la partie française. Parmi les autres opérations significatives du troisième trimestre figurent notamment l'acquisition du 49 Montaigne par AROXYS pour un montant avoisinant les 90 millions d'euros.

Ces deux transactions témoignent pleinement de l'intérêt toujours fort des investisseurs pour le *high-street* parisien et l'alimentaire. Les *retail parks* restent également recherchés par les acquéreurs à l'image de la cession du Pont-de-Pierre à Garges-lès-Gonesse repris par REDEVCO au premier semestre ou plus récemment de l'acquisition du *Retail Park* Ragon à Treillières (Loire-Atlantique) par SWISS LIFE AM.

Sources
IMMSTAT, IMPROVE



BUREAU LOGISTIQUE COMMERCE INDUSTRIEL

Répartition des montants investis par classe d'actif

Sources
IMMSTAT, IMPROVE

Taux de rendement prime
source IMPROVE

- 4,50 % Bureau (Paris QCA)
- 4,50 % 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

9 AGENCES

6 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 3 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Agence



**Capital
Market**



**Corporate
Services**



Commerce



**Gestion
Locative**



**Conseil
Utilisateurs**

improve

Quentin GRAFF
Directeur Stratégie &
Etudes

Email: qgraff@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études

Email: erente@improve.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication

Email: cvignaud@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

FRANCE
INVESTISSEMENT

The logo for 'improve' is displayed in a bold, dark blue, lowercase sans-serif font. The text is centered within a solid yellow rectangular background.

improve