

REVIEW

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FRANCE T1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T1 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

CHIFFRES CLÉS

+3,79 %
OAT 10 ANS (T1 2026)

+1,0 %
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE EN 2026
(Prévision BNP Paribas - avril 2026)



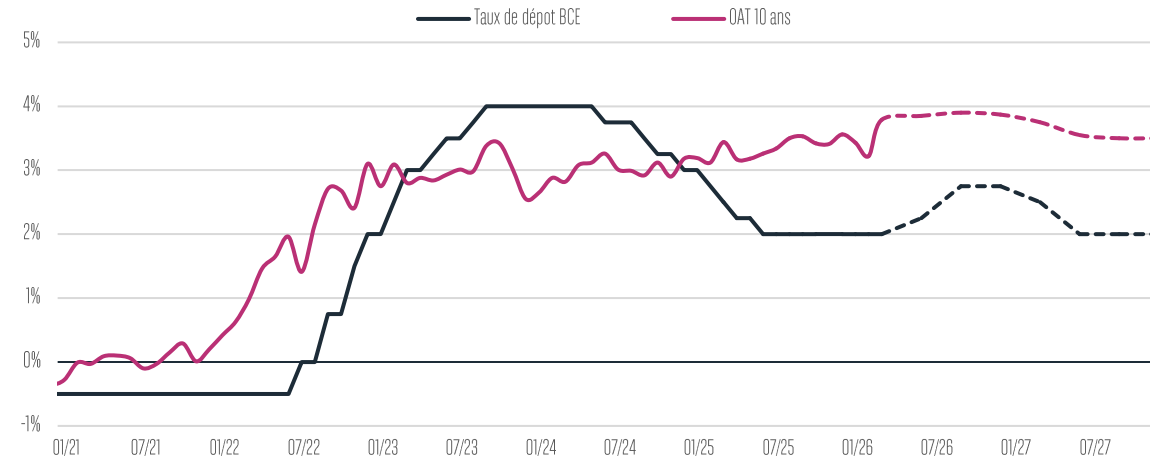
CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Le conflit en Iran et la flambée des prix des hydrocarbures qui en découle ont modifié le scénario macroéconomique de cette année. Alors que l'inflation semblait avoir achevé sa phase de décrue, elle devrait désormais repartir à la hausse, sous l'effet du renchérissement de l'énergie, pour atteindre environ +2,5 % en 2026.

La Banque Centrale Européenne a ainsi annoncé adopter une posture de vigilance accrue face aux risques d'inflation en zone euro. Les marchés anticipent désormais entre deux et trois hausses de taux directeurs en 2026, comme en témoigne la remontée des taux de l'Euribor depuis février.

Si ce resserrement monétaire vise à contenir les pressions inflationnistes, la BCE devra également veiller à ne pas fragiliser davantage l'activité économique, alors que la croissance du PIB de la zone euro a déjà été révisée à la baisse de -0,3 point, pour s'établir à +1,3 %.

Taux de dépôt de la BCE et OAT 10 ans

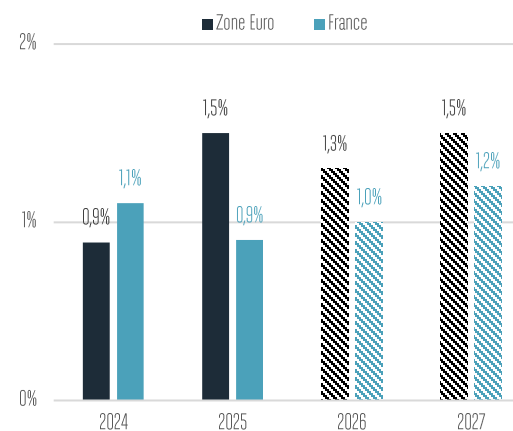


Sources: BNP Paribas, BCE, traitements BNP Paribas Real Estate

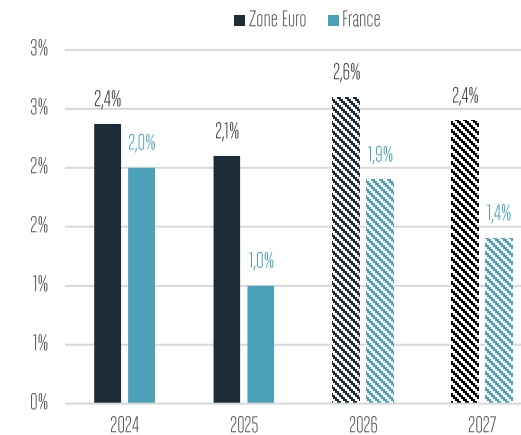


Shutterstock © Number1411

Croissance du PIB



Inflation



Sources: BNP Paribas, BCE, traitements BNP Paribas Real Estate



T1 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entame l'année 2026 en net retrait, avec des volumes historiquement bas.

CHIFFRES CLÉS

2,5 Mds€

INVESTIS AU T1 2026

-37%

vs T1 2025

127

TRANSACTIONS RECENSÉES

20 M€

TAILLE MOYENNE DES TRANSACTIONS

Shutterstock © Number141



VUE D'ENSEMBLE

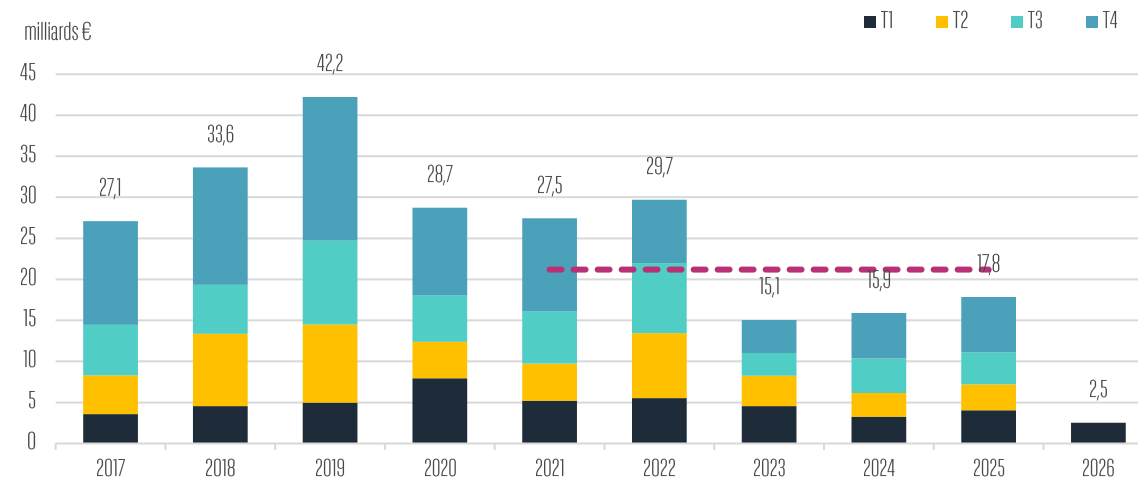
Après une fin d'année 2025 dynamique, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont marqué le pas au cours du premier trimestre 2026 : seulement 2,5 milliards d'euros ont été engagés sur les trois premiers mois de l'année, soit le résultat le plus faible des 10 dernières années. Ce volume correspond à une baisse de 37% par rapport au T1 2025 - trimestre qui s'était caractérisé par la signature de plusieurs opérations d'envergure.

Dans ce contexte globalement atone, le marché a néanmoins été porté par la réalisation de quelques transactions significatives, avec la signature de quatre opérations supérieures à 100 millions d'euros, toutes situées dans Paris intra-muros. Le cœur de Paris demeure ainsi une localisation privilégiée, jouant pleinement son rôle de valeur refuge dans un environnement de marché plus incertain.

L'activité reste par ailleurs largement dominée par les acquéreurs nationaux, qui concentrent près de 65% des volumes engagés sur le trimestre. Les investisseurs anglo-saxons demeurent néanmoins particulièrement présents : les acteurs en provenance des États-Unis, du Canada et du Royaume-Uni totalisent à eux seuls environ un tiers des montants investis, confirmant l'intérêt persistant de ces capitaux pour le marché français malgré le contexte actuel.

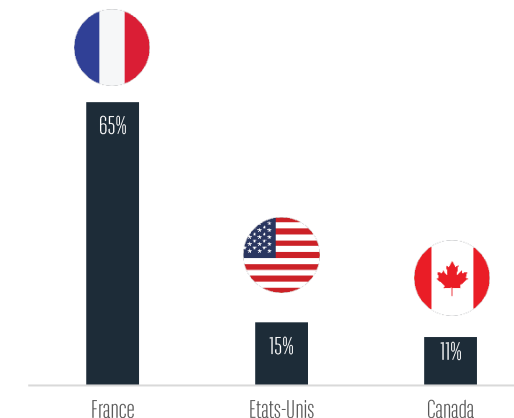
En toile de fond, la confiance des investisseurs apparaît fragilisée par un contexte économique et politique en nette dégradation. Cette détérioration pourrait peser sur la dynamique des marchés au cours des prochains trimestres. Ainsi, les volumes investis marqueront sans doute un repli en 2026.

Historique des montants investis en immobilier d'entreprise



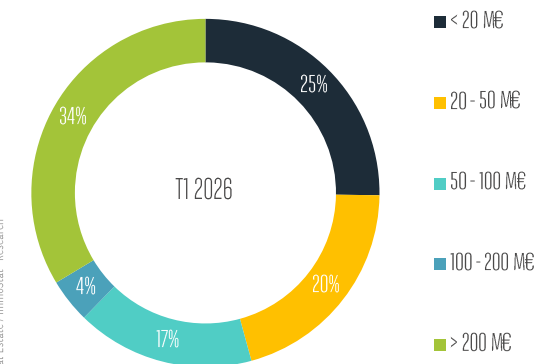
Nationalités des investisseurs (Top 3)

Toutes classes d'actifs



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



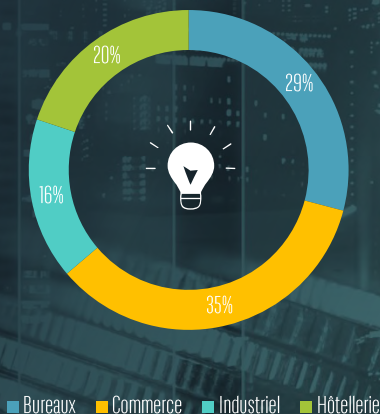


T1 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

La baisse des volumes investis constatée au premier trimestre n'épargne aucune classe d'actifs.

Répartition des montants engagés - T1 2026

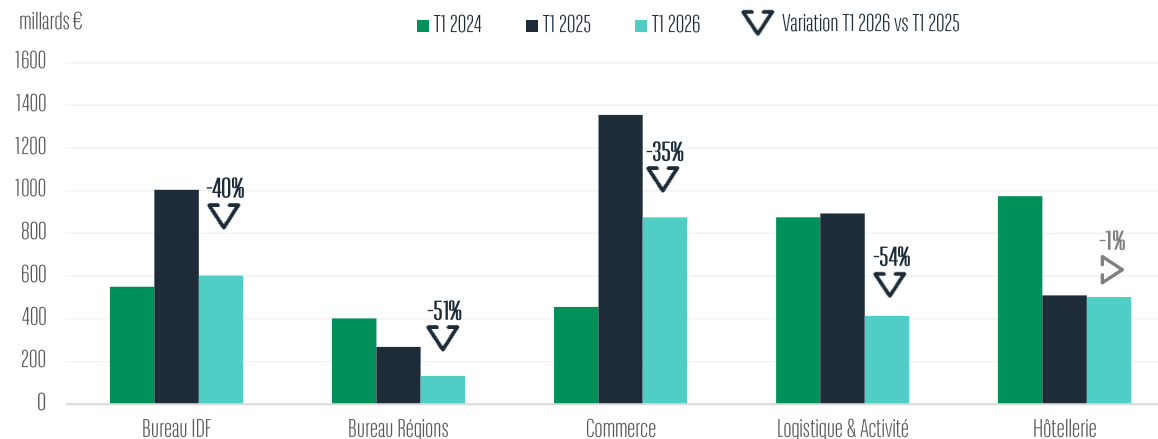


Shutterstock © Number141



INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Répartition des montants investis



BNP Paribas Real Estate / ImmoStat - Research

Transactions significatives

TYPLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Commerce	91 Champs Élysées - Paris 08	Mimco / Foncière Renaissance	322 M€
Commerce	Portefeuille BHV	Brookfield	280 M€
Bureau	83 Marceau - Paris 08	Hines	247 M€
Bureau	46 NDV - Paris 02	Barings	103 M€
Logistique	Entrepôt Noves (84)	M&G Real Estate	47 M€

Bureau

Après un quatrième trimestre 2025 marqué par un net rebond de l'activité, le marché des Bureaux enregistre un fort ralentissement au T1 2026, avec des volumes en recul de 42%. Sur le marché francilien, l'activité demeure très polarisée: près de 75% des volumes investis se concentrent dans Paris QCA, seul secteur à afficher une progression sur le trimestre. Le cœur de la capitale est plus que jamais perçu comme le segment le plus sécurisé du marché. En Régions, le marché reste particulièrement atone. Les rares transactions recensées se concentrent majoritairement dans les métropoles lyonnaise et lilloise, tandis qu'aucune opération n'a été enregistrée à Aix-Marseille, illustrant le coup d'arrêt dans certaines grandes places régionales.

Commerce

Malgré un repli marqué de l'activité par rapport au T1 2025 (-35%), le Commerce s'impose comme la première classe d'actifs en ce début d'année en termes de volumes investis. Le marché a été essentiellement animé par deux transactions majeures: la vente du 91 Champs Élysées et celle du BHV Marais, situé rue Rivoli. Ces deux transactions supérieures à 200 millions d'euros concentrent à elles seules près des deux tiers des montants engagés sur le trimestre. Ces opérations emblématiques confirment l'appétit toujours soutenu des investisseurs pour les actifs «prime», localisés dans des emplacements liquides, perçus comme les plus résilients dans un environnement de marché incertain.

Industriel

La Logistique et les Locaux d'Activités enregistrent un net décrochage au premier trimestre 2026 (-54% vs T1 2025) avec 413 millions d'euros engagés au cours des trois premiers mois de l'année 2026. Le manque de produits disponibles joue un rôle déterminant dans ce recul. Peu de portefeuilles de taille significative ont été mis sur le marché au cours du trimestre et aucune transaction supérieure à 50 millions d'euros n'a été enregistrée. Cette rareté de l'offre limite mécaniquement les volumes investis. Néanmoins, certaines négociations en cours confirment l'intérêt soutenu des investisseurs pour cette classe d'actifs et laissent envisager un regain de l'activité au cours des prochains trimestres.

Hôtellerie

Avec 502 millions d'euros investis au T1 2026, le volume en Hôtellerie est stable (-1% vs T1 2025). L'activité reste soutenue, preuve en est le nombre important de transactions signées depuis le début de l'année (35 transactions recensées). En revanche, les opérations de grande envergure demeurent limitées: les deux plus importantes transactions du trimestre dépassent tout juste les 60 millions d'euros. Si les fondamentaux du secteur demeurent solides, portés par une demande touristique toujours soutenue et une offre limitée, les tensions géopolitiques actuelles, induisant une nette hausse du prix du pétrole, pourraient peser sur le tourisme et provoquer un ralentissement de l'investissement hôtelier.





T1 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

La remontée des taux obligataires, combinée à un environnement inflationniste persistant pourrait pousser les investisseurs à la prudence et venir alimenter une phase d'attentisme au cours des prochains mois.

Les investisseurs scruteront avec attention les conséquences macro-économiques du conflit en Iran, mais aussi les décisions des banques centrales, dont les orientations seront clés pour redonner de la visibilité au marché et accompagner la reprise des volumes d'investissement au cours des prochains mois.

Brice de Germa
Directeur Général Délégué
BNP Paribas Real Estate Advisory France



Shutterstock © Number1411



TAUX DE RENDEMENT

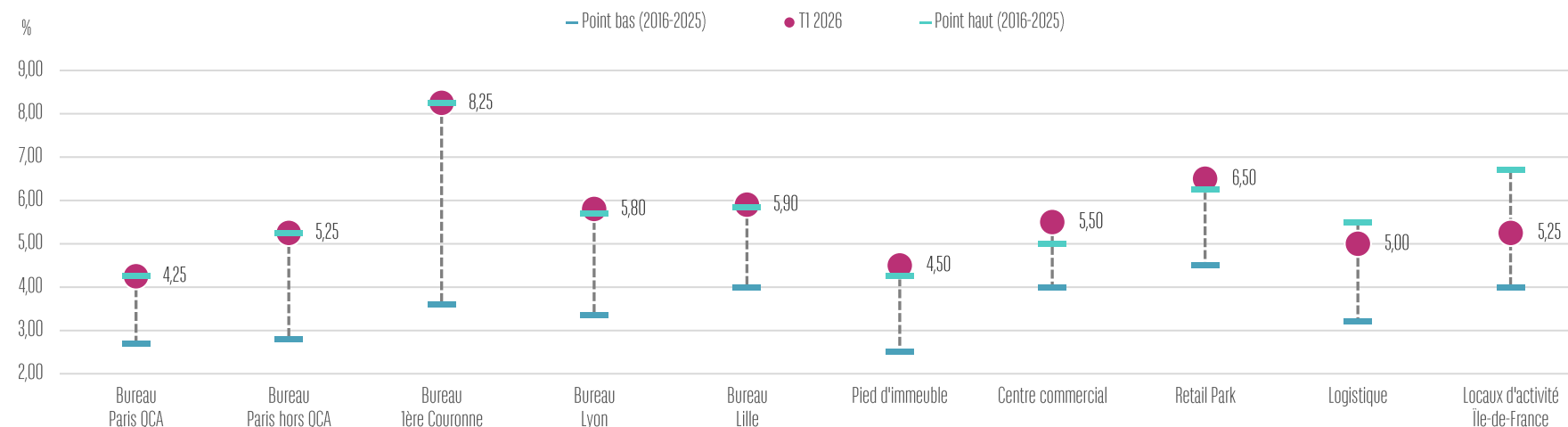
Le premier trimestre 2026 s'est accompagné d'une poursuite de la décompression potentielle des taux de rendement prime sur l'ensemble des classes d'actifs. Les taux s'établissent désormais autour de 4,25% pour le Bureau dans le QCA parisien, 4,50% pour le Commerce en pied d'immeuble et 5,00% pour la Logistique.

Cette évolution s'inscrit dans un environnement financier encore contraint : alors que l'OAT à 10 ans évolue autour des 3,75%, la prime de risque immobilière demeure sous pression, incitant les investisseurs à adopter une posture prudente, en étant particulièrement sélectifs dans leurs arbitrages. Si les taux de rendement prime ont déjà enregistré des décompressions, l'environnement financier actuel plaide pour un ajustement encore progressif, étroitement conditionné à l'évolution des taux souverains et à la capacité du marché à absorber une nouvelle correction des valeurs.



Shutterstock © Gorodenkoff

Taux de rendement prime



BNP Paribas Real Estate - Research



T1 2026

INVESTISSEMENT FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

NOISY-LE-GRAND

Immeuble Le Copernic
15 boulevard du Mont d'Est
93160 Noisy-le-Grand
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 21

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf-Bât 33
350, rue Jean René Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

42, boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

Immeuble Les Muses
1 rue des Messageries
57000 Metz
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XXème Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58



CONTACTS

RESEARCH & INSIGHTS

Lucie MATHIEU

Directrice Études de marché & Data
Lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

Guillaume JOLY

Directeur Research & Insights
guillaume.joly@realestate.bnpparibas



Vous êtes à la recherche d'une étude de marché immobilière sur-mesure ?

L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.

Contactez-nous



Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - Fax : +33(0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
France
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04
Fax : +33 (0)1 55 65 20 00
www.realestate.bnpparibas.com



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr