

REVIEW

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FRANCE T2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T2 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

CHIFFRES CLÉS

+3,61%

OAT 10 ANS (T2 2026)

+0,8%

CROISSANCE DU PIB EN FRANCE EN 2026
(Prévision BNP Paribas - juillet 2026)

Shutterstock © Number1411



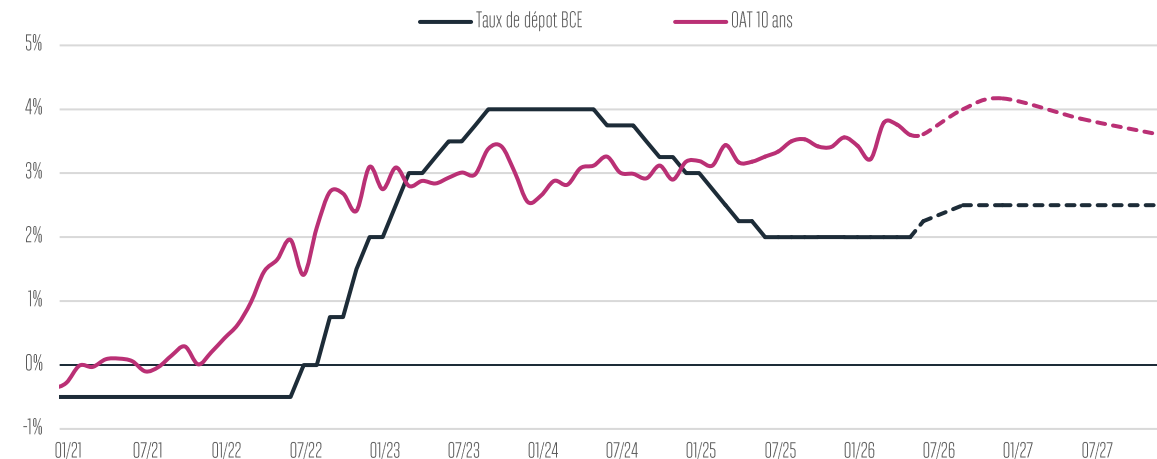
CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Le conflit au Moyen-Orient continue de peser sur les perspectives économiques mondiales. Si la fermeture du détroit d'Ormuz a provoqué une forte hausse des prix des hydrocarbures depuis février, le reflux du prix du baril vers 70 USD en juin devrait permettre de limiter la diffusion du choc énergétique au reste de l'économie. Après une inflation moyenne de +1,0 % en France l'année dernière, l'IPC devrait temporairement rebondir autour de +2,2 % en 2026 avant de ralentir à nouveau dès 2027.

La Banque centrale européenne a néanmoins relevé ses taux directeurs de 25 points de base en juin, illustrant sa vigilance face aux risques inflationnistes. Si les marchés anticipent désormais une stabilisation des taux financiers, la BCE reste attentive à l'évolution de la conjoncture et à la persistance des tensions sur les prix.

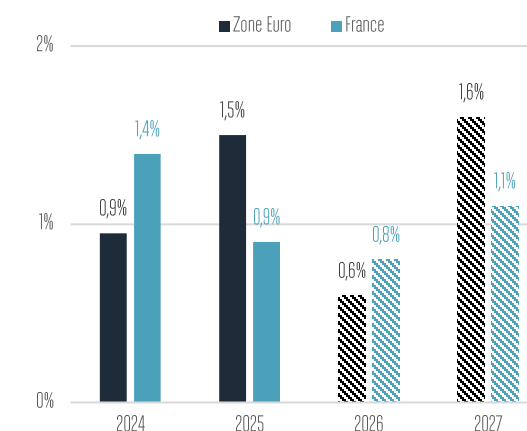
Dans ce contexte, la croissance économique en Europe demeure limitée. Les incertitudes géopolitiques et économiques pèsent sur l'activité. La croissance de la zone euro est attendue autour de +0,6 % en 2026, et +0,8 % pour France.

Taux de dépôt de la BCE et OAT 10 ans

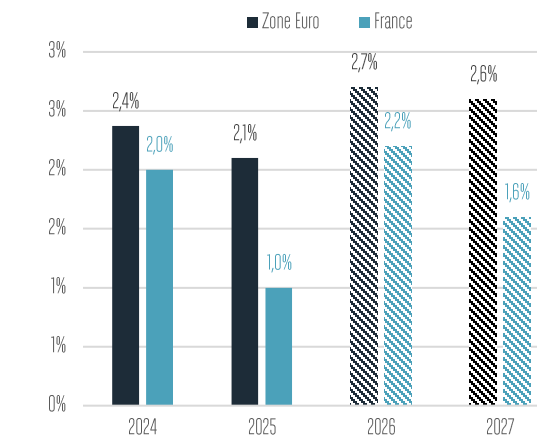


Sources : BNP Paribas, BCE, traitements BNP Paribas Real Estate

Croissance du PIB



Inflation



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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



T2 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

Investissement en immobilier d'entreprise :
une reprise en trompe-l'œil dans un
environnement toujours incertain.

CHIFFRES CLÉS

8,0 Mds€

INVESTIS AU S1 2026

+11%

vs S1 2025

303

TRANSACTIONS RECENSÉES

26 M€

TAILLE MOYENNE DES TRANSACTIONS



VUE D'ENSEMBLE

Avec 8 milliards d'euros engagés au premier semestre 2026, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une progression de 11 % par rapport à la même période de l'année précédente. Cette hausse doit toutefois être nuancée. Après un premier trimestre particulièrement faible, le marché a effectivement retrouvé des couleurs au deuxième trimestre, mais cette performance repose largement sur la cession du portefeuille industriel de Proudreed à Blackstone pour plus de 2 milliards d'euros, une opération exceptionnelle qui a fortement contribué à soutenir les volumes.

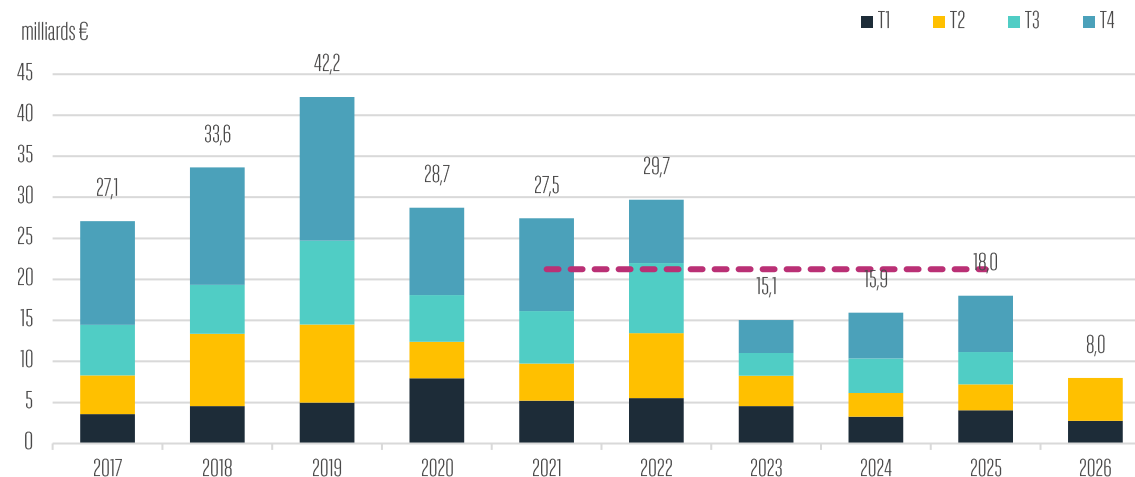
En dehors de cette transaction inédite, le marché a vu la réalisation de quelques opérations significatives, avec la signature de six ventes supérieures à 200 millions d'euros, dont 5 situées dans Paris intra-muros. Le cœur de Paris demeure ainsi une localisation privilégiée, jouant

pleinement son rôle de valeur refuge dans un environnement de marché plus incertain.

Les investisseurs français conservent la première place avec 47 % des volumes engagés, devant les investisseurs américains (41 %), dont la part a été fortement soutenue par la vente du portefeuille Proudreed, acquis par Blackstone. Viennent ensuite les Canadiens, grâce à l'acquisition par Brookfield Properties du portefeuille BHV.

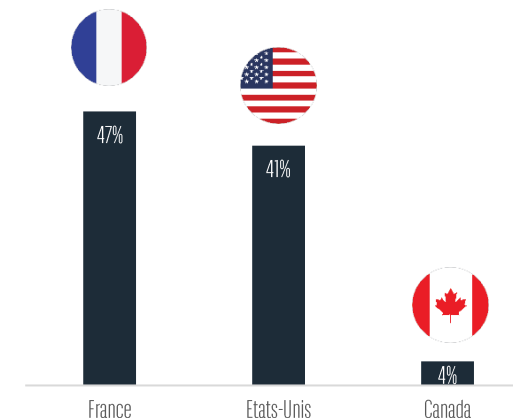
Les investisseurs demeurent prudents et attendent davantage de stabilité économique, financière et monétaire avant de réengager plus massivement leurs capitaux. Le marché reste ainsi dans l'attente de signaux favorables permettant de renouveler avec une dynamique transactionnelle plus soutenue. Dans ce contexte, les volumes investis marqueront sans doute un repli en 2026.

Historique des montants investis en immobilier d'entreprise



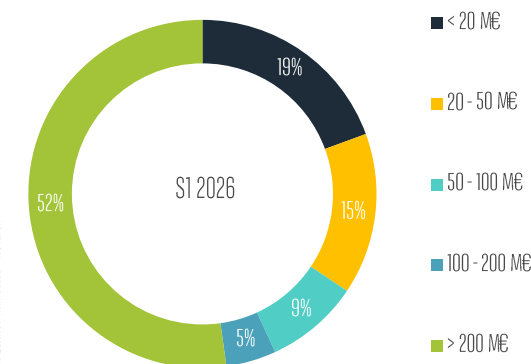
Nationalités des investisseurs (Top 3)

Toutes classes d'actifs



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



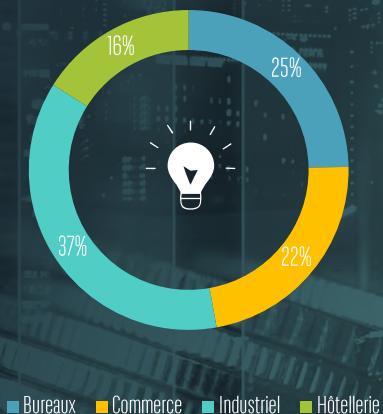


T2 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

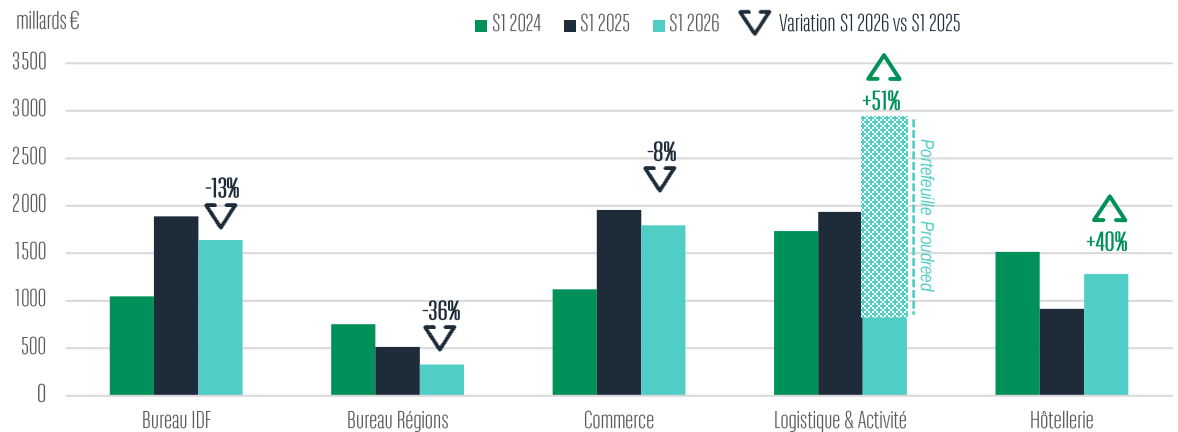
Les performances demeurent contrastées selon les classes d'actifs.

Répartition des montants engagés - S1 2026



INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Répartition des montants investis



Transactions significatives

TYPLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Industriel	Portefeuille Proudreed	Blackstone	> 2 Mds€
Commerce	29-33 Champs Élysées	Bain Capital / Black Swan Real Estate Capital / Revcap	430 M€
Hôtellerie	Pullman Paris Tour Eiffel	Batipart / CDC Investissement / Société Générale Assurances / QuinSpark	430 M€
Commerce	91 Champs Élysées	Foncière Renaissance / Mimco	322 M€
Bureau	83 Marceau - Paris 08	Hines	244 M€

Bureau

Le marché des bureaux reste sous pression et peine à retrouver une dynamique durable. Les investissements se concentrent presque exclusivement en région parisienne, avec une prédominance marquée de Paris intramuros (70% des volumes franciliens). Hors de la capitale, seules quelques transactions d'envergure émergent, comme l'acquisition de Magnetik à Montrouge par Batipart et Sofidy ou l'investissement de Blue Owl Capital dans le campus Thalès à Vélizy.

Les marchés régionaux demeurent atones, avec moins de 350 M€ engagés depuis le début de l'année, illustrant les difficultés persistantes du segment hors des localisations les plus sécurisées.

Commerce

Le marché du commerce affiche une bonne résilience, avec des volumes investis proches de leur moyenne décennale. Cette performance repose notamment sur plusieurs transactions d'envergure, dont deux opérations majeures sur les Champs-Élysées. Le segment du pied d'immeuble demeure toutefois grippé par des divergences d'appréciation entre vendeurs et acquéreurs sur les niveaux de rendement des actifs core. À l'inverse, les retail parks continuent de tirer leur épingle du jeu grâce à des fondamentaux robustes et à un fort appétit des investisseurs, comme l'illustre l'acquisition du retail park Pont-de-Pierre à Garges-lès-Gonesse par Redevco.

Industriel

Le segment de la logistique et des locaux d'activité présente un visage contrasté au premier semestre. D'un côté, l'acquisition du portefeuille Proudreed par Blackstone, pour plus de 2 Mds€, soutient fortement les volumes investis et constitue un signal positif pour la classe d'actifs. De l'autre, hors de cette transaction exceptionnelle, l'activité est restée limitée, avec très peu d'opérations dépassant les 50 M€.

Les incertitudes persistantes ont conduit plusieurs propriétaires à retirer leurs actifs du marché, réduisant encore davantage l'offre disponible. Pour autant, l'intérêt des investisseurs reste soutenu, comme en témoignent les nombreuses négociations en cours.

Hôtellerie

L'hôtellerie confirme son attractivité, portée par des fondamentaux particulièrement solides. La bonne tenue de l'activité touristique en France continue de soutenir les performances opérationnelles du secteur, renforçant l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Dans ce contexte, les volumes investis enregistrent une hausse de 40 % par rapport au premier semestre 2025 et dépassent leur moyenne décennale. La vente du Pullman Tour Eiffel pour 430 M€ constitue l'opération phare du semestre et témoigne de l'appétit persistant pour les actifs hôteliers prime.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



T2 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

Dans un contexte économique et financier toujours incertain, les vendeurs continuent de défendre des niveaux de prix que de nombreux acquéreurs jugent incompatibles avec leurs objectifs de rendement. Ce décalage entre les attentes des deux parties freine la concrétisation des transactions et contribue à maintenir un niveau d'activité inférieur à son potentiel.

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



”

Shutterstock © Number1411



TAUX DE RENDEMENT

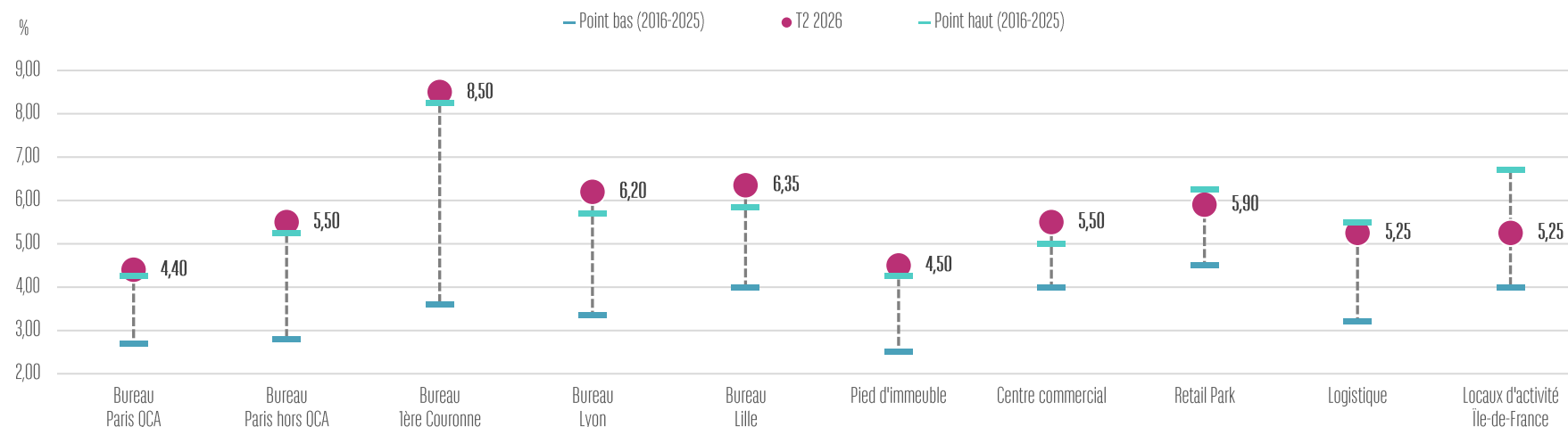
Dans ce contexte, la poursuite de l'ajustement des taux de rendement sur plusieurs segments n'a rien de surprenant. Dans le QCA parisien, le taux prime bureau atteint environ 4,40 %, en légère décompression. En commerce, le pied d'immeuble reste stable à 4,50 %, malgré le manque de références sur des actifs véritablement prime, tandis que les retail parks continuent de séduire utilisateurs et investisseurs, favorisant une compression des rendements. La logistique demeure plus exposée, avec des taux prime désormais proches de 5,25 %.

Dans un environnement marqué par une OAT à 10 ans de 3,61 % fin juin, la prime de risque immobilière demeure sous pression et alimente la prudence des investisseurs. Dès lors, si le mouvement de correction semble toucher à sa fin sur certains segments, l'évolution future des rendements restera étroitement liée à la trajectoire des taux souverains.



Shutterstock © Gorodenkoff

Taux de rendement prime



BNP Paribas Real Estate - Research



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



T2 2026

INVESTISSEMENT 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

ANNÉCY

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



IMPLANTATIONS FRANCE

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 66892012180. 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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE 6



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr