

REVIEW

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

FRANCE T3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

CHIFFRES CLÉS

+4,82 %

OAT 10 ANS (Septembre 2026)

+0,5 %

CROISSANCE DU PIB EN FRANCE EN 2026

(Prévision BNP Paribas - Septembre 2026)



CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Le conflit au Moyen-Orient continue d'assombrir les perspectives économiques mondiales. Le rebond des prix des hydrocarbures, marqué par le retour du Brent au-dessus de 100 USD par baril en septembre, six mois après le début du conflit, a constitué un nouveau choc pour l'économie mondiale. Les anticipations d'inflation ont ainsi été revues à la hausse, avec une progression de l'IPCH de la zone euro désormais attendue à +3,1 % en 2026 et +3,0 % en 2027.

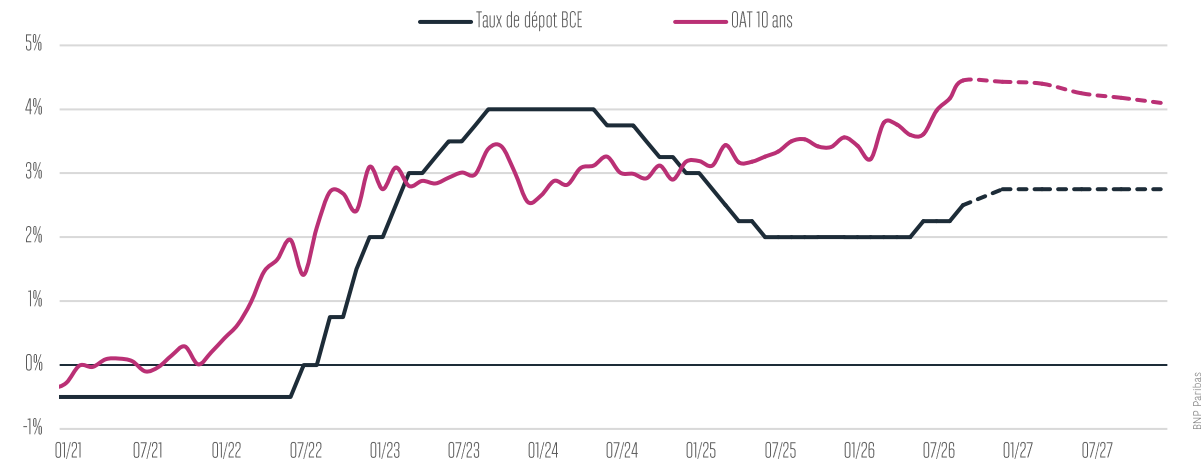
Face à ces pressions inflationnistes persistantes, la BCE a relevé ses taux directeurs de 25 points de base en juin puis en septembre, et un troisième resserrement monétaire est anticipé au quatrième trimestre. Les rendements des obligations souveraines ont fortement augmenté au cours de l'été, atteignant leurs plus hauts niveaux depuis 2008, dans un contexte d'incertitudes politiques et budgétaires persistantes pesant sur le continent.

Si les prévisions de croissance pour la zone euro restent globalement inchangées, la France continue de sous-performer, avec une croissance du PIB révisée à la baisse et attendue à seulement +0,5 % en 2026. Les incertitudes politiques à l'approche de l'élection présidentielle de 2027 continuent de peser sur les perspectives. À cela s'ajoutent les contraintes budgétaires et la remontée significative des taux de l'OAT (4,82 % fin septembre 2026), qui réduisent les marges de manœuvre et devraient limiter le rebond de l'activité à court terme.

Le taux de chômage progresse pour le septième trimestre consécutif et atteint 8,1 % en France métropolitaine à la fin du deuxième trimestre.

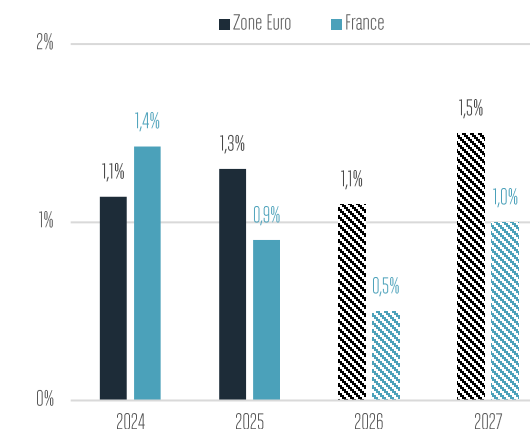
La confiance des ménages reste fortement dégradée, pénalisée par la succession des incertitudes politiques, économiques et géopolitiques. L'indice demeure nettement inférieur à sa moyenne de long terme, alimentant des comportements de prudence et limitant toujours la reprise de la consommation.

Taux de dépôt de la BCE et OAT 10 ans

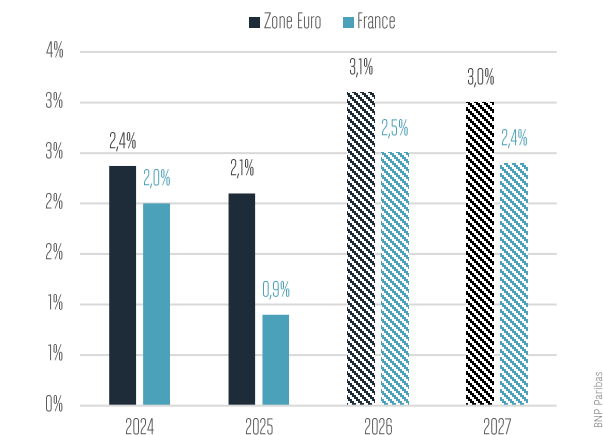


BNP Paribas

Croissance du PIB



Inflation



BNP Paribas

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

Investissement en immobilier d'entreprise : un marché de plus en plus contraint, mais porté par quelques transactions emblématiques

CHIFFRES CLÉS

12,3 Mds€
INVESTIS AU T3 2026

+10%
vs T3 2025

487
TRANSACTIONS RECENSÉES

25 M€
TAILLE MOYENNE DES TRANSACTIONS



VUE D'ENSEMBLE

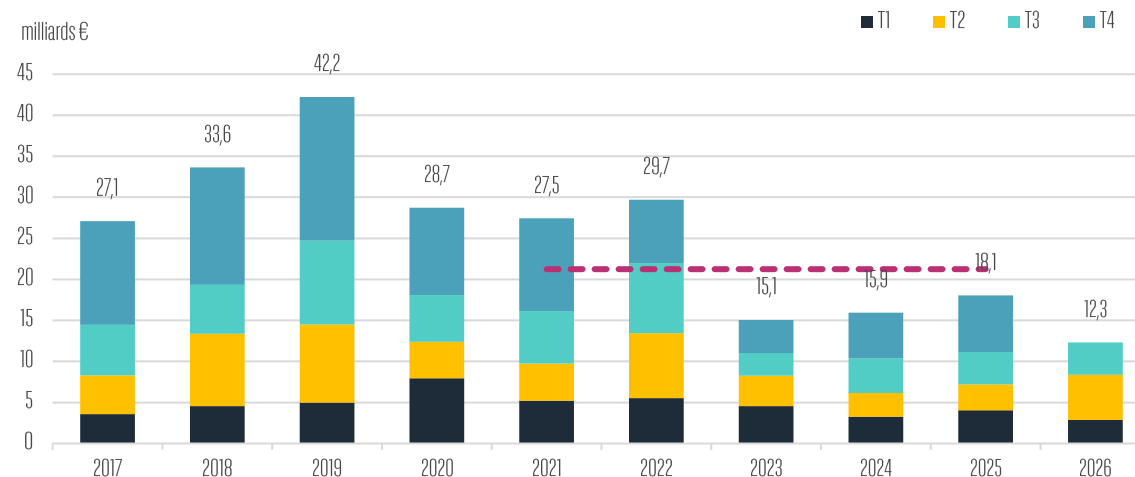
Avec un volume cumulé de plus de 12 milliards d'euros investis depuis le début de l'année, le marché de l'investissement traverse une période marquée par une réelle fébrilité. La hausse observée par rapport à 2025 (+10%) masque une forte dépendance à quelques transactions exceptionnelles, dont la cession du portefeuille Proudreed intervenue au deuxième trimestre ou encore celle de Capital 8 actée en juillet. Au total, 10 transactions supérieures à 200 millions d'euros ont été recensées depuis le début de l'année. En dehors de ces opérations, l'activité demeure limitée. Avec seulement 3,9 milliards d'euros investis, le troisième trimestre figure parmi les plus faibles enregistrés depuis plus de dix ans.

Le Bureau retrouve sa place de première classe d'actifs, concentrant environ un tiers des volumes investis depuis le début de l'année. Les investisseurs français représentent tout juste la moitié des engagements, tandis que les

capitaux internationaux restent bien présents. Parmi eux, les investisseurs américains occupent une place prépondérante, portés notamment par les acquisitions de Blackstone, Blue Owl et Morgan Stanley. Du côté des investisseurs européens, l'Espagne se distingue grâce à l'acquisition de Capital 8 par Pontegadea, tandis que les capitaux britanniques restent actifs, à l'image de Barings et M&G, notamment sur le segment des actifs industriels.

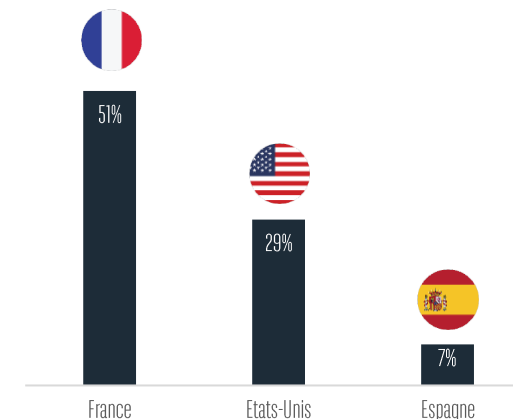
Dans un contexte marqué par une faible visibilité économique, des incertitudes budgétaires persistantes et un coût de la dette en augmentation, les investisseurs qui demeurent actifs sont extrêmement sélectifs, tandis que les autres adoptent une attitude de "wait-and-see". 2026 devrait se conclure sur un volume d'investissement inférieur à 16 milliards d'euros, ce qui illustre que la reprise escomptée est clairement remise en question.

Historique des montants investis en immobilier d'entreprise



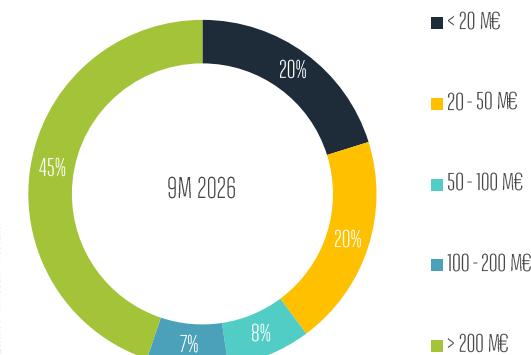
Nationalités des investisseurs (Top 3)

Toutes classes d'actifs



Répartition des volumes investis par tranche de montant

Toutes classes d'actifs



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

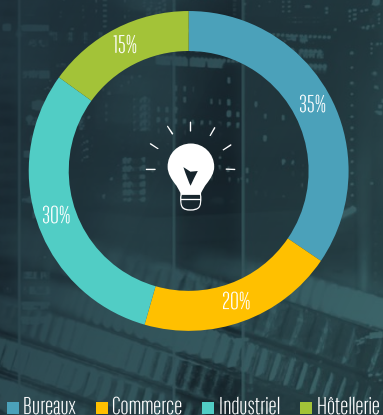


T3 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

Les performances demeurent contrastées selon les classes d'actifs.

Répartition des montants engagés - T3 2026

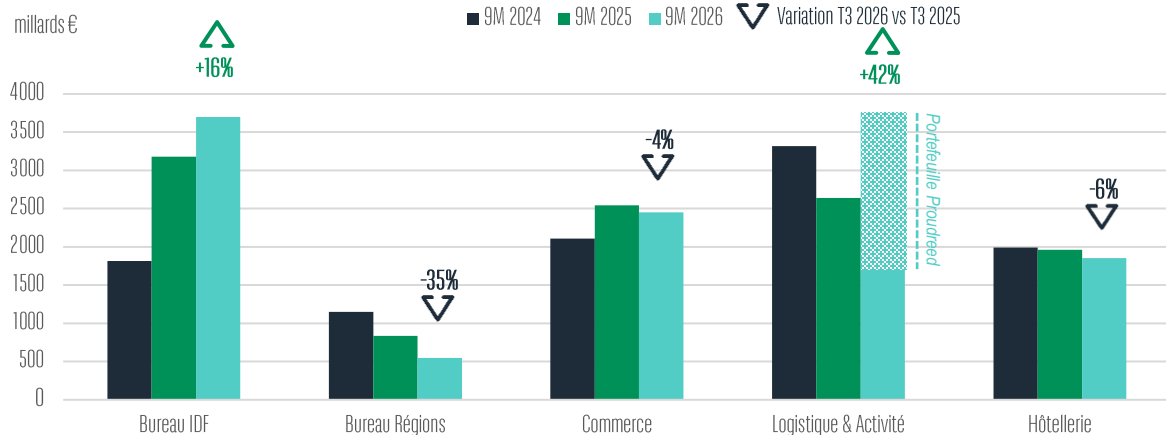


Shutterstock © Number411



INVESTISSEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS

Répartition des montants investis



BNP Paribas Real Estate / ImmoStat - Research

Transactions significatives

TYPLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Industriel	Portefeuille Proudreed	Blackstone	> 2 Mds€
Bureau	Capital 8	Pontegadea France	875 M€
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

Le marché des bureaux demeure la première classe d'actifs en France avec 4,2 milliards d'euros investis sur les neuf premiers mois de l'année, soit environ un tiers des volumes engagés. Cette performance masque toutefois une forte concentration des capitaux sur quelques transactions emblématiques en Île-de-France. À elle seule, l'acquisition de Capital 8 par Pontegadea pour près de 835 millions d'euros constitue le principal marqueur du troisième trimestre. Sur les marchés régionaux, les chiffres restent particulièrement pénalisés par le manque d'opérations significatives. Globalement, la tendance reste fragile, impactée par un accès au financement plus restreint et plus coûteux et un ralentissement des marchés locatifs.

Commerce

Le commerce marque un léger ralentissement. En l'absence de grandes transactions comparables à celles réalisées sur les Champs-Élysées au premier semestre, les volumes investis atteignent tout juste les 600 millions d'euros au T3, illustrant un marché toujours très dépendant d'un nombre limité d'actifs prime.

Le commerce de centre-ville conserve sa position dominante, concentrant 63 % des volumes investis, soit 1,6 milliard d'euros depuis le début de l'année, avec une activité notamment portée par les transactions mid-cap. En parallèle, la périphérie capte près d'un tiers des engagements, soutenue par un fort appétit pour les retail parks.

Industriel

L'absence de transactions majeures supérieures à 200 M€, à l'exception du portefeuille Proudreed, pèse sur le marché de la logistique et des locaux d'activité. Peu de grands portefeuilles ont été mis sur le marché en 2026, les propriétaires non contraints préférant attendre des conditions plus favorables plutôt que d'accepter une décote. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient nettement les opérations Core / Core+, témoignant d'une recherche accrue de sécurité. L'absence d'acquisitions de développements en blanc au cours du trimestre illustre cette prudence, les investisseurs restants réticents à s'exposer à des opérations présentant davantage de risques locatifs et financiers.

Hôtellerie

L'hôtellerie continue de se distinguer par sa résilience, portée par des fondamentaux solides et par la bonne tenue de l'activité touristique en France. Ces éléments soutiennent les performances opérationnelles du secteur et entretiennent l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs. Près de 1,9 milliard d'euros ont ainsi été engagés au cours des neuf premiers mois de l'année. Si ce volume reste en retrait par rapport à 2025, l'hôtellerie fait preuve d'une résilience notable dans un contexte immobilier particulièrement difficile. Le secteur continue ainsi de susciter l'intérêt des investisseurs, qui y trouvent une opportunité de diversification dans un marché marqué par une forte sélectivité.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | FRANCE 4



T3 2026

INVESTISSEMENT FRANCE

« La brutale remontée des taux, les incertitudes budgétaires et fiscales ainsi qu'une visibilité économique limitée continuent de freiner les prises de décision et de peser sur la liquidité du marché. Dans ce contexte, seuls trouvent preneurs dans de bonnes conditions les actifs sécurisés ou offrant un potentiel de création de valeur clairement identifié, les autres sont susceptibles de subir des décotes en forte hausse. »

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



”

Shutterstock © Number1411



TAUX DE RENDEMENT

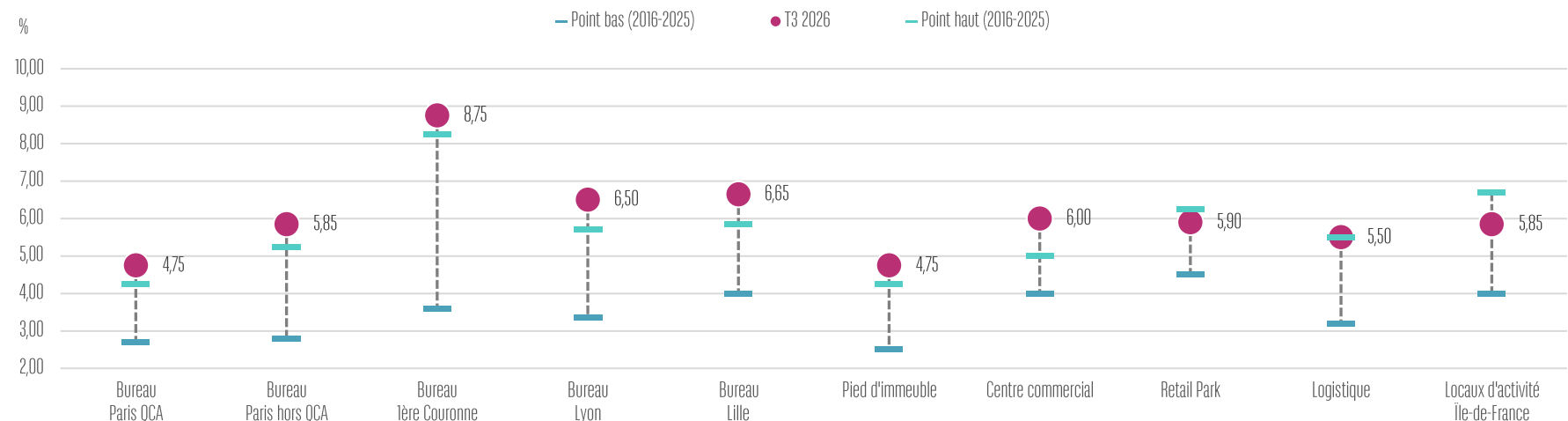
L'espoir d'un redémarrage progressif du marché s'est estompé au cours de l'été. La forte remontée de l'OAT 10 ans, qui évolue à fin septembre autour des 4,8 %, a ravivé les tensions sur les conditions de financement et provoqué une nouvelle correction des valeurs immobilières. Les décompressions de taux observées sur l'ensemble des classes d'actifs témoignent de cette dégradation des fondamentaux financiers.

Ainsi, dans le QCA parisien, le taux prime bureau devrait se positionner à environ 4,75% d'ici la fin de l'année. En commerce, le pied d'immeuble décompresse également à 4,75%. En revanche, les retail parks continuent de séduire utilisateurs et investisseurs, favorisant un rendement prime inférieur à 6,00%, en baisse de 60 points de base par rapport au taux enregistré fin 2025. La logistique demeure plus exposée, avec des taux prime désormais proches de 5,50 %.



Shutterstock © Gorodenkoff

Taux de rendement prime



BNP Paribas Real Estate - Research



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



T3 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

60 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