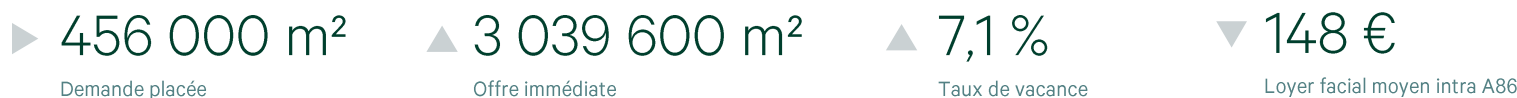


Des signaux de stabilisation malgré un manque de visibilité persistant

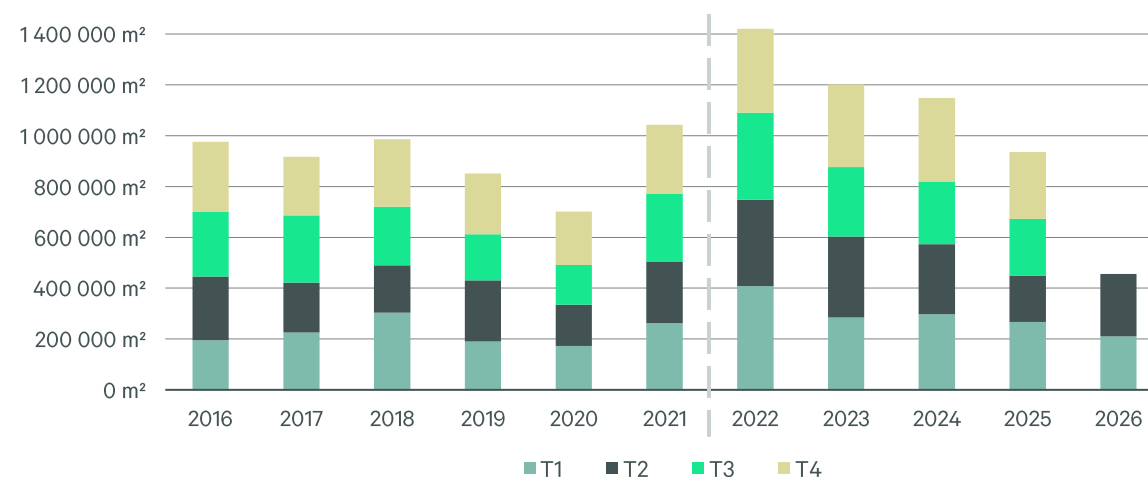


Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

Un niveau de demande placée stable sur un an

Avec 456 000 m² placés au 1^{er} semestre 2026, le marché de l'immobilier industriel francilien se stabilise à un niveau comparable à celui observé un an plus tôt. La dynamique transactionnelle se maintient néanmoins sur des volumes bien inférieurs à la moyenne quinquennale. Dans un environnement incertain, les entreprises continuent de faire preuve de prudence et de sélectivité dans leurs arbitrages, en favorisant les projets d'optimisation. Cette situation pénalise avant tout les grandes opérations. Les transactions > 5 000 m² reculent de 47 % en volume sur un an, reflet de l'attentisme des grands groupes qui privilégient l'optimisation de leurs sites existants face aux coûts élevés des outils de production. À l'inverse, les segments < 5 000 m² affichent une activité stable, voire en progression pour les surfaces comprises entre 3 000 et 5 000 m², soutenue par la demande des PME-PMI. Les locations totalisent 76 % de la demande placée, soit une part de marché inédite, en lien avec le ralentissement des acquisitions. Face au coût de l'argent et au manque de visibilité sur leur activité, les utilisateurs concentrent davantage leurs capitaux sur leur cœur de métier que sur l'immobilier. Par ailleurs, les locaux neufs représentent près de 20 % des volumes placés au S1 2026 (+ 14 % sur un an), traduisant une convergence progressive des attentes entre utilisateurs et propriétaires. Enfin, le secteur A86 - N104 confirme son rôle central avec 58 % de la demande placée. L'activité demeure plus restreinte en zone intra-A86 dans un contexte où les impératifs de maîtrise des coûts restent déterminants.

VISUEL 1 : Demande placée en Ile-de-France



Source : CBRE Research (2015 - 2021), Immostat (2022 - 2025)

Note : les données à partir de 2022 sont issues du groupe de travail Immostat locaux d'activités Île-de-France qui offre une meilleure couverture du marché. Les données des années précédentes sont exclusivement issues des données internes CBRE Research.

Un cycle d'offre favorable aux utilisateurs

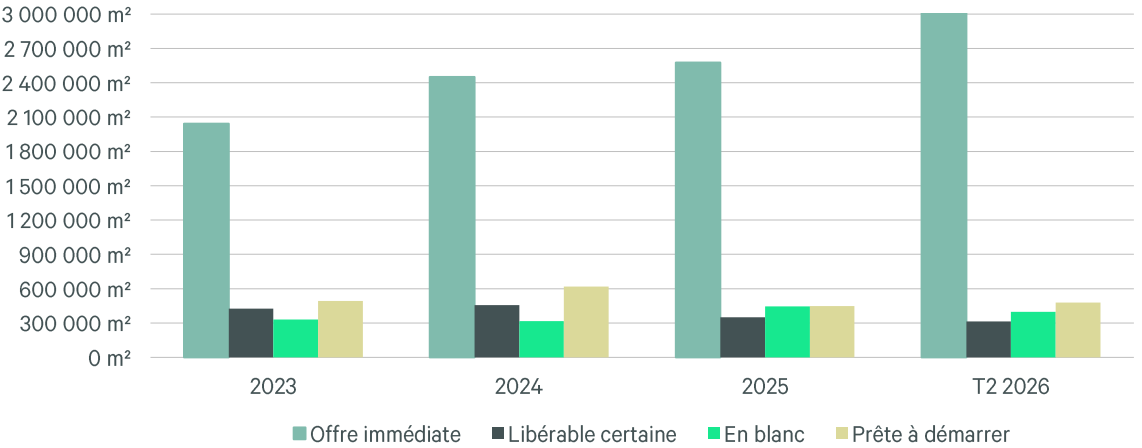
Avec 3 M de m² à la fin du 2^e trimestre 2026, l'offre immédiate poursuit sa progression en Île-de-France, aussi bien sur les surfaces neuves que de seconde main. La hausse est néanmoins plus marquée sur le neuf, dont le stock vacant atteint 754 200 m² (+ 47 % en 6 mois), alimenté par l'arrivée de nouveaux programmes livrés. Le taux de vacance régional atteint 7,1 %, un niveau qui a le mérite d'offrir davantage de solutions immobilières adaptées aux besoins des utilisateurs. L'offre immédiate progresse sur l'ensemble des territoires franciliens. Le secteur Sud concentre toujours la plus grande part de l'offre immédiate (37 %), tandis que les autres secteurs représentent chacun près d'un cinquième du stock disponible. De plus, en première couronne comme en périphérie, les utilisateurs disposent d'un éventail plus large de solutions pour arbitrer entre localisation, surface, performance opérationnelle et coût immobilier. L'intra-A86 totalise désormais près d'1 M de m² disponibles (+ 16 % sur 6 mois), permettant aux entreprises de réexaminer des localisations jusqu'alors difficiles d'accès.

Du côté de l'offre future neuve, les lancements en blanc reculent au 1^{er} semestre 2026 pour atteindre 397 400 m² en cours de construction, sous l'effet des livraisons intervenues sur la période. Malgré ce repli, le volume reste historiquement élevé et reflète la confiance maintenue des investisseurs et des développeurs sur les marchés les plus porteurs. Parallèlement, l'offre prête-à-démarrer progresse légèrement pour atteindre 477 800 m² à fin juin 2026. Ce pipeline confirme le maintien d'une offre future significative, susceptible de soutenir le renouvellement et la montée en gamme du parc industriel francilien. Ces développements devraient permettre d'accompagner l'évolution des stratégies immobilières des entreprises en conciliant performance environnementale, efficacité économique et attractivité des sites.

Rééquilibrage des valeurs locatives

Les loyers faciaux poursuivent leur réajustement au 1^{er} semestre 2026, avec parallèlement un maintien des mesures d'accompagnement. Le loyer moyen francilien s'établit à 119 €/m², contre 124 €/m² en 2025, traduisant un marché davantage orienté en faveur des preneurs. Les évolutions restent néanmoins différenciées selon l'état et la localisation des bâtiments. Intra-A86, les loyers enregistrent un repli plus marqué pour atteindre 148 €/m² en moyenne au S1 2026 (- 5 % sur 6 mois). Cette correction reflète surtout le réajustement des valeurs locatives des locaux neufs, permettant un meilleur alignement entre l'attractivité de ces produits et les niveaux de loyers acceptés par les utilisateurs. Les actifs neufs bénéficiant des localisations les plus recherchées conservent néanmoins leur statut à part, avec un loyer *prime* stable à 200 €/m² aux portes de Paris. Au-delà de l'A86, les loyers affichent une plus grande stabilité. En seconde couronne, le loyer moyen s'établit à 116 €/m² au S1 2026, un niveau proche de celui observé en 2025. Plus en périphérie, au-delà de la N104, le loyer moyen progresse légèrement à 107 €/m².

VISUEL 2 : Offre immédiate et future en Ile-de-France



Source : CBRE Research, T2 2026

VISUEL 3 : Loyers faciaux en Ile-de-France

Zones géographiques		Neuf / Restructuré	Seconde main
Nord	Intra A86	140 € - 200 €	120 € - 170 €
	Extra A86	90 € - 150 €	70 € - 150 €
Ouest	Intra A86	140 € - 190 €	130 € - 150 €
	Extra A86	95 € - 130 €	80 € - 130 €
Sud	Intra A86	160 € - 200 €	130 € - 190 €
	Extra A86	95 € - 160 €	80 € - 130 €
Est	Intra A86	145 € - 170 €	125 € - 160 €
	Extra A86	95 € - 140 €	80 € - 120 €

*Locaux industriels « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30
€ HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, T2 2026



Contacts

Aubane Di Virgilio

Senior Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 55
aubane.divirgilio@cbre.fr

Sabine Echaliér

Director Market Research
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echaliér@cbre.fr

Pierre-Edouard Boudot

Head of Research France
Tel. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

Elvire Remars

Director Industrial Ile-de-France
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 09
elvire.remars@cbre.com

Pierre-Louis Dumont

Managing Director I&L
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 27
pl.dumont@cbre.fr

Tasos Vezyridis

Executive Director – Head of Research,
UK&I and Continental Europe
tasos.vezyridis@cbre.com



LinkedIn
/company/cbrefrance



Twitter
/CBREFrance

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.