

Des rebonds « techniques » mais un manque de fluidité

▼ 2 Mds €
Bureaux

▲ 3 Mds €
I&L

▶ 1,8 Md €
Commerce

▲ 4,35 %
Taux de rendement *prime*
Bureaux (juin 2026)

▶ 4,90 %
Taux de rendement *prime*
Logistique classe A (juin 2026)

▲ 4,50 %
Taux de rendement *prime*
Commerce (juin 2026)

Note : volumes investis en cumulé depuis le début de l'année. La flèche indique l'évolution annuelle.

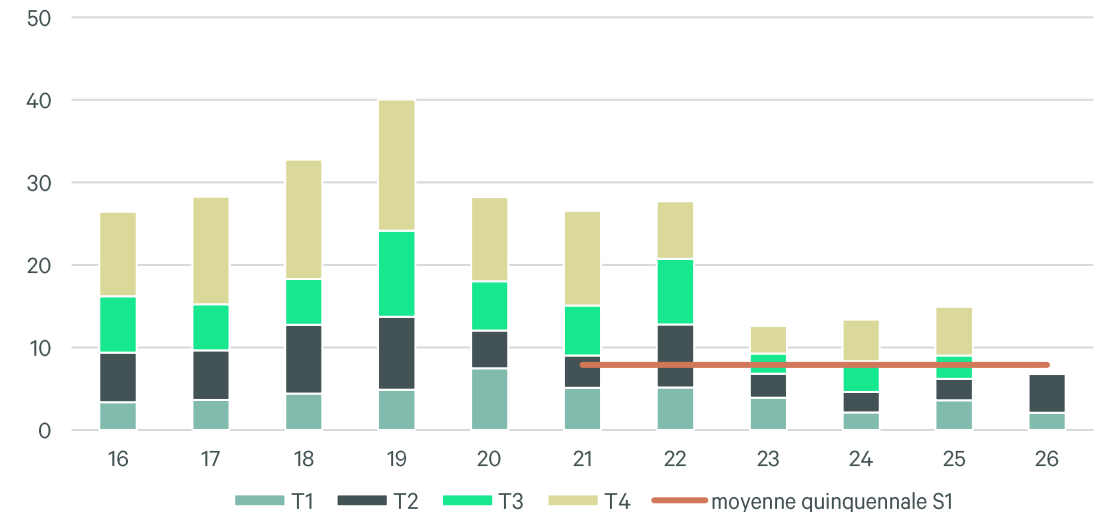
Une nécessaire double lecture

Avec 6,8 Mds € investis, le premier semestre 2026 affiche une progression annuelle de 9 % : la dynamique est portée par un net rebond au T2 2026, les volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé ayant été multipliés par 2 par rapport au premier trimestre. Si, de prime abord, ces chiffres semblent signaler un marché plutôt résilient dans un contexte pourtant marqué par la complexité, une double lecture s'impose aussitôt.

Les volumes du S1 sont tirés par l'acquisition de l'intégralité du portefeuille de parcs d'activités de Proudreed (2,3 Mds €) par Blackstone : cette transaction, qui s'est réalisée dans le cadre d'un *deal corporate*, représente à elle seule ~ 50 % des volumes du T2 et confirme la tendance suivante : depuis plusieurs trimestres déjà, les volumes globaux sont insuffisants pour « diluer » l'impact d'opérations d'envergure exceptionnelle. Le marché, marqué par une forte volatilité, un manque d'équilibre et d'homogénéité, délivre des performances irrégulières.

Le nombre de transactions est également en nette diminution (- 25 %) et s'inscrit à rebours de ce que serait une réelle reprise : hormis au S1 2025, le nombre de transactions réalisées sur les 6 premiers mois de l'année est en baisse depuis 2022.

VISUEL 1 : Investissement en immobilier d'entreprise en France



En Mds €
Source : CBRE Research / Immostat, T2 2026

Dynamique biaisée pour l'I&L

La performance réalisée par l'I&L qui totalise 3 Mds €, est essentiellement liée à la concrétisation de la vente du portefeuille Proudreed. L'achat par Blackstone de 500 actifs répartis sur toute la France (locaux & parcs d'activités, logistique urbaine et entrepôts logistiques) constitue une opération atypique - par sa forme et son montant - et reste un phénomène rare et isolé.

Sur l'ensemble du semestre, l'activité transactionnelle a été peu dynamique au demeurant : l'I&L a souffert d'un *pipeline* peu rempli en fin d'année dernière. En dehors du portefeuille Proudreed, seuls 700 M€ ont été investis ce semestre pour un ticket moyen de ~ 10 M€.

Toutefois, l'intérêt pour la classe d'actif est toujours là et l'on entrevoit les signaux d'une amélioration progressive d'ici la fin 2026/début 2027, alors qu'en parallèle le marché utilisateurs a retrouvé de la vigueur au T2.

Reprise - sélective - de l'activité en commerce

Du côté du commerce, avec 1,8 Md € investis, les volumes sont stabilisés par rapport à l'an passé et sont même légèrement au-dessus de la moyenne quinquennale des S1. La dynamique de reprise est cependant sélective et se concentre sur les actifs les plus lisibles et sécurisés. Deux actifs situés sur les Champs Élysées (29-33 et le 91) représentent 45 % des montants investis.

Les volumes du S1 sont également portés par les *retail parks* qui offrent un couple rendement/risque apprécié pour sa bonne lisibilité.

Les pieds d'immeubles, les *stand-alone* et les galeries marchandes continuent de susciter un intérêt ciblé, en particulier dans les grandes métropoles régionales.

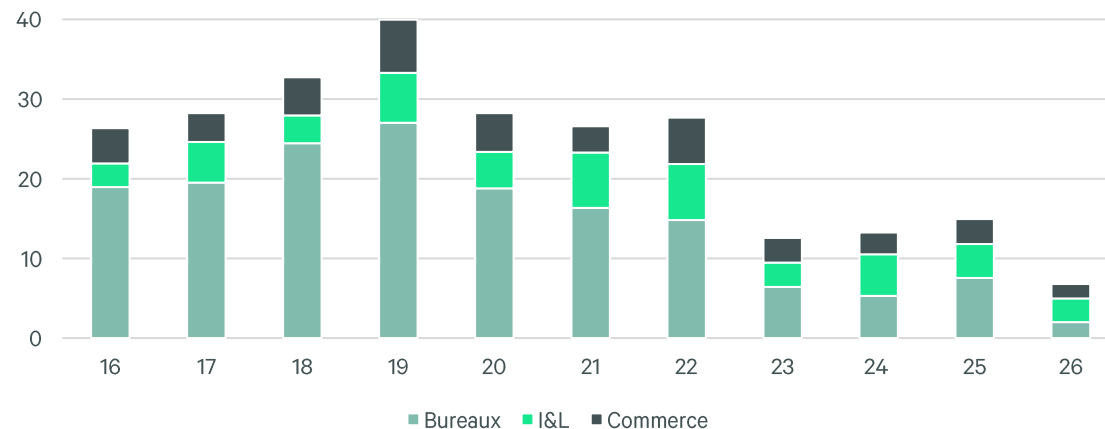
Le bureau en retrait ce semestre

Avec 1,7 Md € investis, le bureau IDF enregistre une baisse de 18 % par rapport à 2025, qui avait été une année de rebond. Les volumes restent en deçà de la moyenne quinquennale (- 47 %). Le nombre de transactions est également en retrait (- 22 %). Néanmoins, les projets de cession en cours pourraient venir augmenter notablement les volumes investis d'ici la fin de l'année.

Le marché manque toujours de profondeur car il reste très concentré sur Paris intra-muros (83 % des volumes et 74 % des transactions). Cette tendance à la polarisation, constatée depuis 2024, a même tendance à s'accroître en 2026.

Le bureau en région continue d'enregistrer une baisse des volumes et du nombre de transactions, qui connaissent une érosion continue depuis 2022.

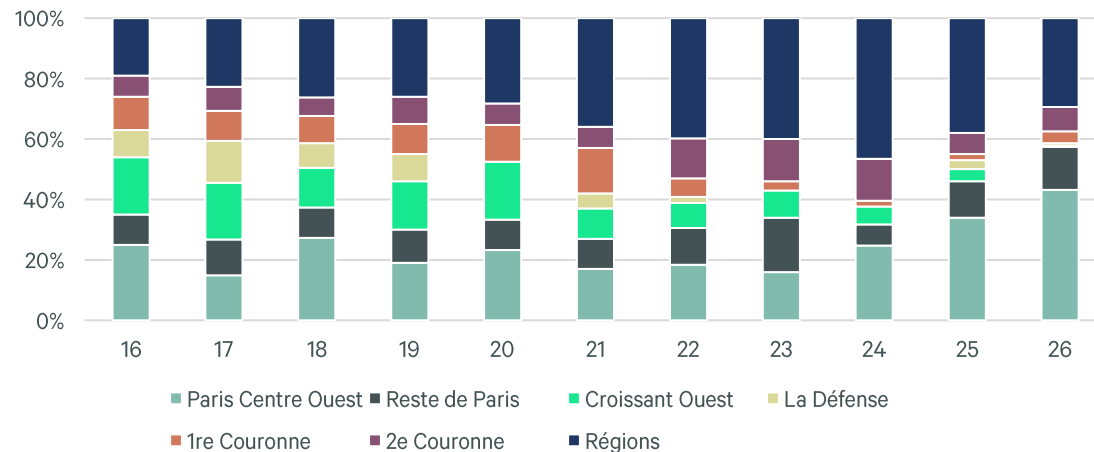
VISUEL 2 : Evolution des investissements par produit



Volumes, en Mds €

Source : CBRE Research / Immostat, T2 2026

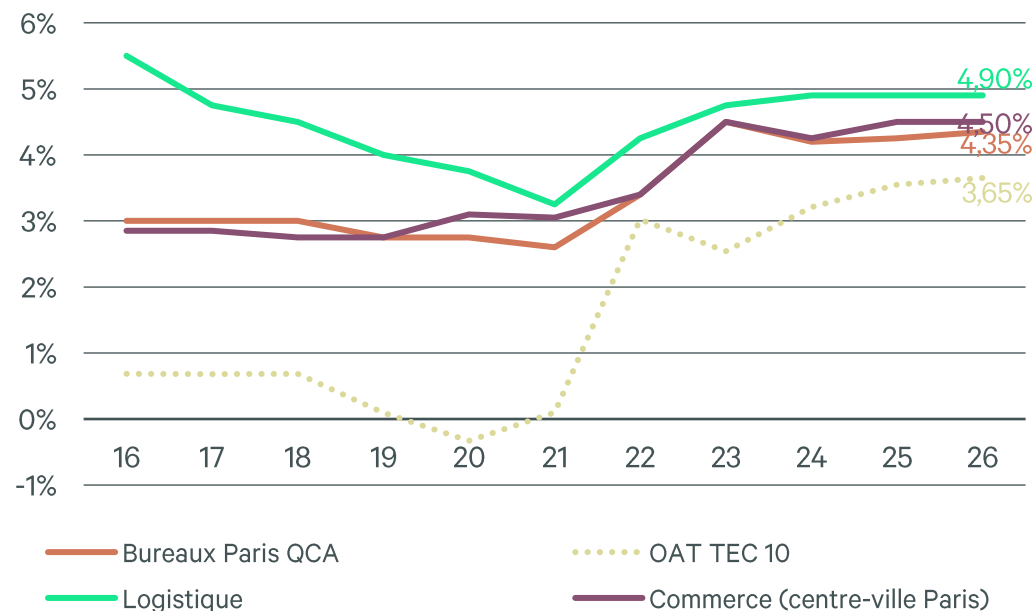
VISUEL 3 : Evolution de la répartition géographique des investissements – immobilier d'entreprise banalisé



En %, hors portefeuilles non localisés ligne à ligne (dont la transaction Proudreed/Blackstone au T2 2026)

Source : CBRE Research / Immostat, T2 2026

VISUEL 4 : Evolution comparée des taux



Source : CBRE Research, Banque de France, T2 2026 (fin juin)

Contacts

Marion VION-DURY

Associate Director - Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 22 75
marion.viondury@cbre.fr

Sabine ECHALIER

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

Pierre-Edouard BOUDOT

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

Vincent VERNIER

Managing Director
Co-Head Capital Markets France
Tél. : +33 (0) 7 61 69 12 55
vincent.vernier@cbre.fr

François-Régis DE CAUSANS

Managing Director
Co-Head Capital Markets France
Tél. : +33 (0) 6 75 68 69 43
fr.decausans@cbre.com

Tasos VEZYRIDIS

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

La question des prix, toujours bloquante

Si les investisseurs sont tout à fait capables de mobiliser ponctuellement des capitaux sur des montants d'envergure, pour le reste, le désalignement des vendeurs et acquéreurs sur la question des prix persiste et pénalise durablement le marché français. C'est le signe d'un marché qui tâtonne encore avec des vendeurs finalement plus interrogatifs et prudents que réellement attentistes : ils testent les conditions du marché sans toutefois parvenir à concrétiser les cessions, n'étant pas en mesure d'acter des pertes d'ampleur pour certains.

Les niveaux actuels de l'OAT ne permettent pas d'envisager des compressions de taux immobiliers dans les mois qui viennent, au contraire : la tendance qui se profile d'ici la fin de l'année est une décompression pour l'ensemble des classes d'actifs, avec un marché toujours en phase d'ajustement.

Dans ses derniers scénarios, la Banque de France a revu les hypothèses de croissance à la baisse (+0,5 % de PIB en 2026). Bien que la baisse récente du baril de Brent autour de 75 \$ soit un appel d'air salutaire depuis la réouverture partielle du détroit d'Ormuz, la sortie de crise est loin d'être actée et le pouvoir d'achat est durablement affecté par la situation. L'inflation harmonisée (ICPH) devrait se situer autour de 2,5 % fin 2026 et la consommation des ménages être quasi stationnaire (+0,2 %). En parallèle, la France fait toujours face à un déficit public croissant (3,5 Mds € soit 117,5 % du PIB), creusant ainsi l'écart avec la moyenne des autres pays européens, le tout sans perspective d'amélioration majeure avant 2027, faute de réelle marge de manœuvre politique.

Assurément, 2026 va encore rester une année de transition. La concrétisation du *pipeline*, notamment sur le segment bureau, pourrait permettre aux volumes de résister facialement malgré le contexte peu porteur, et le marché de l'investissement restera très dépendant de quelques deals d'envergure. Les perspectives de réelle reprise, quant à elles, sont encore reportées à 2027 voire 2028.

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vue 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. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

