MARKETBEAT

INVESTISSEMENT FRANCE

CAPITAL MARKETS T1 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHIFFRES CLÉS

	Évolution n-1
1,94 MD€ Volumes	▼
3,67 MDS€ VS Volume au T1 2025	▲
107 Nb. de transactions	▼
4 Actifs > 100M€	▼
50% Poids des transactions > 100 M€	▼

TAUX PRIMES

	Taux prime	Tendance
Bureaux	**4,00%**	▶
Commerces	**4,25%**	▶
Logistique	**4,80%**	▶
Locaux	**5,60%**	▶

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

PLONGÉ DANS L'INCERTITUDE GÉOPOLITIQUE, LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER CLÔTURE LE PREMIER TRIMESTRE 2026 À 1,94 MD€

DES VOLUMES AU PLUS BAS DEPUIS 2010, HÉRITAGE D'UNE ANNÉE 2025 SOUS PRESSION

Le marché français de l'investissement en immobilier banalisé enregistre 1,94 Md€ au T1 2026, en recul de 47 % par rapport au T1 2025 et à un niveau comparable à celui du T1 2010 (1,89 Md€). Ce résultat s'explique d'abord par les séquelles d'une année 2025 difficile : l'instabilité politique du second semestre avait freiné la mise sur le marché des actifs, pesé sur la confiance des investisseurs. Les signaux de début d'année 2026 laissaient pourtant entrevoir un regain d'appétit des capitaux, rapidement contrarié par le déclenchement du conflit en Iran, qui a cristallisé l'attentisme avant même que les premières transactions de l'année ne puissent se matérialiser.

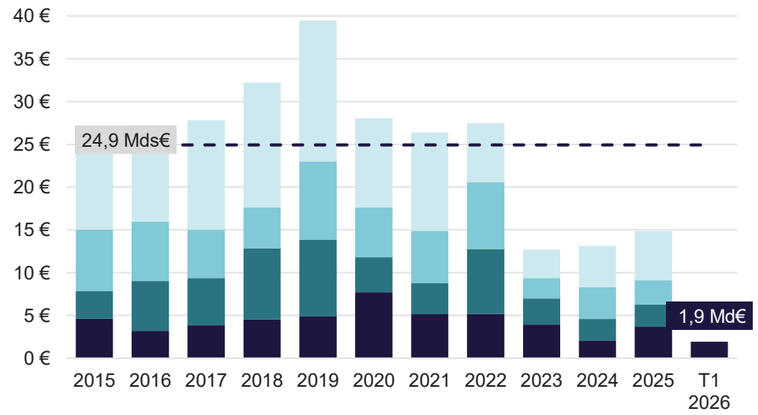
L'APPROCHE DU CYCLE DE REFINANCEMENT DEVRAIT ACCROÎTRE L'OFFRE DISPONIBLE, MAIS LA NORMALISATION RESTE CONDITIONNÉE À L'AJUSTEMENT DES PRIX

L'acceptation par les vendeurs d'un nouvel ajustement de prix demeure la condition préalable à toute normalisation significative des volumes d'investissement. L'approche des échéances de refinancement devrait mécaniquement accroître le nombre d'actifs mis sur le marché dans les prochains trimestres, exerçant indirectement une pression baissière sur les prix. Dès lors, le message adressé aux vendeurs est sans ambiguïté : différer une cession de six mois à un an ne permettra pas d'obtenir de meilleures conditions.

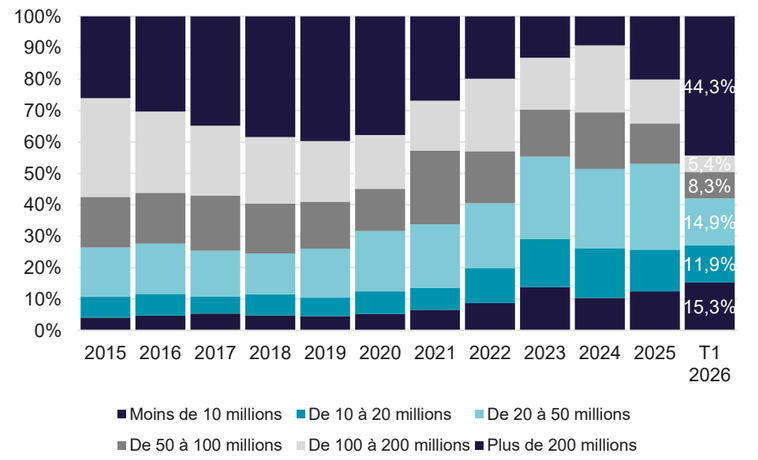
UNE VOLATILITÉ OBLIGATAIRE INÉDITE DEPUIS 2022, DONT LES EFFETS SUR LES VOLUMES NE SE MESURERONT QU'AU SECOND SEMESTRE

L'OAT 10 ans a connu une remontée de plus de 60 bps en moins de cinq semaines, de 3,21 % fin février à 3,83 % en fin de trimestre, son plus haut niveau depuis juin 2009 et le choc obligataire le plus brutal depuis 2022. Ce mouvement reflète la crainte d'un retour de l'inflation importée via les prix de l'énergie, forçant la BCE à réviser ses anticipations de stabilité des taux directeurs. Avant le conflit, les marchés n'intégraient aucune probabilité d'une hausse des taux directeurs en 2026. Les délais incompressibles de réalisation des transactions (environ six mois) impliquent que l'impact réel de cette nouvelle donne géopolitique et obligataire ne sera pleinement lisible qu'au second semestre 2026.

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES PAR TRANCHES DE MONTANT, EN %

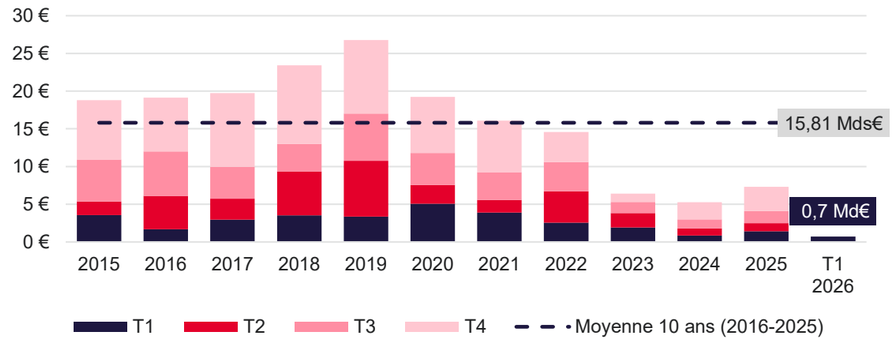


Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

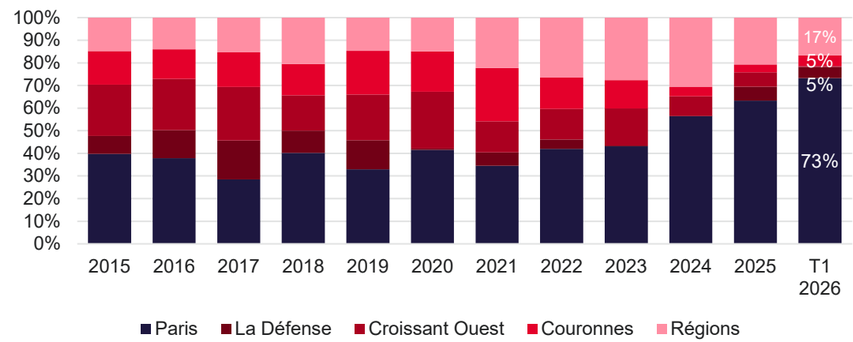
© 2026 Cushman & Wakefield

UN TEMPS D'ARRÊT MARQUÉ À LA CLOTURE DU PREMIER TRIMESTE 2026

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES INVESTIS PAR LOCALISATION, EN %



CHIFFRES CLÉS

	Évolution n-1	Perspectives
Volume d'investissement **711 M€** VS **1 420 M€** au T1 2025	▼	▲
37% Part des investissements en bureaux	▼	▲
60% Part des investisseurs internationaux	▲	►

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

DEUX TRANSACTIONS MAJEURES VIENNENT STRUCTURER 50 % DE L'ACTIVITÉ DE LA CLASSE

Le secteur des bureaux clôture le premier trimestre 2026 à 711 M€, en baisse de 50 % par rapport au premier trimestre 2025 (1,42 Md€, contre 862 M€ au T1 2024). La classe d'actifs se trouve en première ligne face aux effets de l'instabilité géopolitique, dont les répercussions sont immédiates, alors même que la tendance haussière enregistrée tout au long de l'année 2025 avait laissé entrevoir un retour en force des capitaux sur les actifs prime du QCA parisien. Dans ce contexte, deux transactions majeures structurent le trimestre et concentrent à elles seules 50 % des volumes enregistrés : la cession par SFL à Hines du 83-85 avenue Marceau (Paris 8), et la cession du 46 rue Notre Dame des Victoires (Paris 2) par CNP/AEW à Barings.

L'Île-de-France capte 78 % des volumes, un niveau proche de celui de 2025 (82 %) et en progression par rapport à 2024 (69 %), prolongeant ainsi la dynamique de concentration déjà observée. Le QCA enregistre 451 M€ de volumes soit 65 % de ceux de la classe d'actifs. Les régions, quant à elles, clôturent le trimestre à 106 M€, en recul de 24 % par rapport à la même période de 2025 (140 M€).

AU-DELÀ DE L'ATTENTISME, UNE PÉNURIE DE PRODUITS QUI COMPRIME STRUCTURELLEMENT LES VOLUMES

Une contrainte d'offre pèse de manière structurelle sur le marché, les enveloppes de capitaux sont disponibles, mais le marché ne propose que très peu de produits core dans la tranche de volumes entre 80 et 100 M€, qui concentre l'essentiel des recherches. Cette pénurie est d'autant plus pénalisante que les investisseurs, dans le contexte actuel, exigent des primes de risque élevées sur les actifs core avec des tickets importants.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

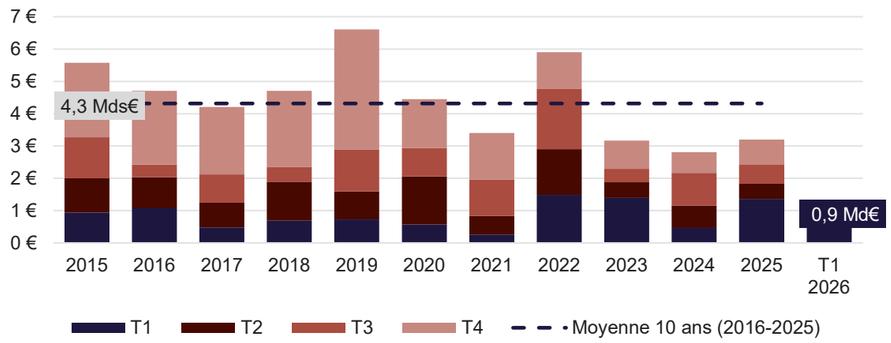
Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T1 2026	83-85 MARCEAU	Paris QCA	SFL COLONIAL	HINES	>200 Millions	9 700 m²
T1 2026	46 NDV	Paris QCA	CNP /AEW	BARINGS	Entre 100 et 200 Millions	8 300 m²
T1 2026	32 IENA	Paris QCA	ABEILLE REIM	HINES	Entre 20 et 50 millions	3 000 m²
T1 2026	TOUR FRANKLIN	La Défense	LASALLE / PAREF / SOREMI / HSBC / AEW	Privé	Entre 20 et 50 millions	30 000 m²
T1 2026	2 HOCHE	Paris QCA	AMUNDI	ROKA / INDOSUEZ	Entre 20 et 50 millions	2 200 m²
T1 2026	HELIOS	Hauts-de-France	PRAEMIA REIM	CORUM AM	Entre 20 et 50 millions	8 900 m²
T1 2026	BERKELEY AND STANFORD	Bretagne	KEYS / ATLAND	OTOKTONE	Entre 20 et 50 millions	8 000 m²
T1 2026	KOSELIG	Première couronne nord	MELFIM	FTI	Entre 10 et 20 millions	16 400 m²
T1 2026	SLB	Occitanie	COVIVIO	LAZARD	Entre 10 et 20 millions	5 800 m²
T1 2026	OCTOPUS	Reste de la deuxième couronne	Privé	Privé	Entre 10 et 20 millions	5 400 m²

© 2026 Cushman & Wakefield

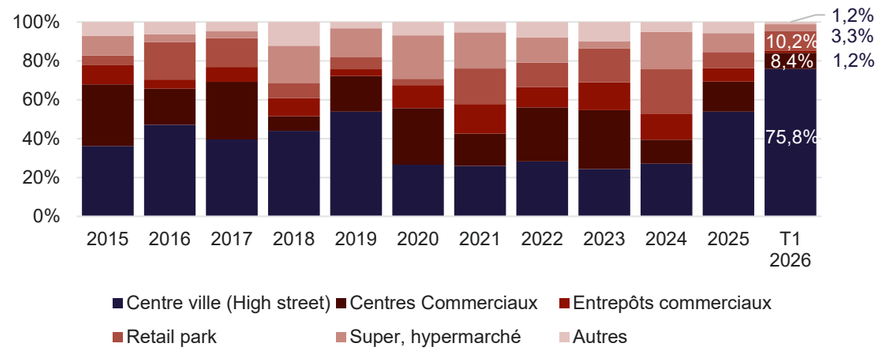
COMMERCES
CAPITAL MARKETS T1 2026

LE RETAIL ACHÈVE LE TRIMESTRE EN EMPORTANT 46 % DES VOLUMES BANALISÉS

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS, %



CHIFFRES CLÉS

	Évolution n-1	Perspectives
Volume d'investissement **895 M€** VS **1 360 M€** au T1 2025	▼	▲
46% Part des investissements en commerces	▲	▼
38% Part des investisseurs internationaux	▲	▶

DES FONDAMENTAUX SAINS AU T1 2026, AVEC UNE FORTE CONCENTRATION SUR DE GROS VOLUMES

Avec 849 M€ investis au T1 2026, le retail s'inscrit en repli par rapport au T1 2025 (1,36 Md€), mais la comparaison est biaisée par la transaction Kering (837 M€), opération exceptionnelle sans équivalent à cette période. Rapporté au T1 2024 (463 M€), le trimestre affiche en réalité une progression solide, confirmant des fondamentaux sains. L'activité reste très concentrée car 4 transactions supérieures à 50 M€, dont deux au-delà de 100 M€ captent 86 % des volumes, ce qui est bien au-delà de la moyenne décennale qui s'établie à 61%. Autre fait marquant, les cessions en portefeuille représentent 56 % des montants, portées par les opérations Brookfield/Galeries Lafayette, Frey et AEW/Realty Income.

UN MARCHÉ ANIMÉ SUR LE SEGMENT DU HIGH STREET

Au cours de l'année 2025 la rareté des produits sur certains segments, dont les retail parks, avait tendance à freiner le déploiement des liquidités sur le marché du retail. A la clôture du trimestre, 10 % des volumes concernaient cette typologie d'actifs (contre 8 % l'année précédente). Le segment du high street reste bien animé en totalisant plus des trois-quarts des volumes du trimestre. En ce qui concerne les typologies d'investissement, l'inversion de tendance sur la nature des acquisitions, au profit du value-add, reflète le poids déterminant de deux opérations en high street : la vente du portefeuille Galeries Lafayette à Brookfield (280 M€) et la cession du 91 Champs-Élysées (346 M€), qui représentent à elles seules 70 % des volumes.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T1 2026	91 CHAMPS ELYSEES	Paris	URSSAF	FONCIÈRE RENAISSANCE / MIMCO	>200 Millions	4 200 m²
T1 2026	BHV MARAIS	Paris	GALERIES LAFAYETTE	BROOKFIELD / BT IMMO	>200 Millions	Non communiqué
T1 2026	Portefeuille FREY	Portefeuille regions	FREY	Pool Bancaire	Confidentiel	45 100 m²
T1 2026	Portefeuille DECA	Portefeuille France	AEW	REALTY INCOME	Entre 20 et 50 millions	22 300 m²
T1 2026	112 RICHELIEU	Paris	Privé	Groupe Villa	Entre 10 et 20 millions	1 000 m²

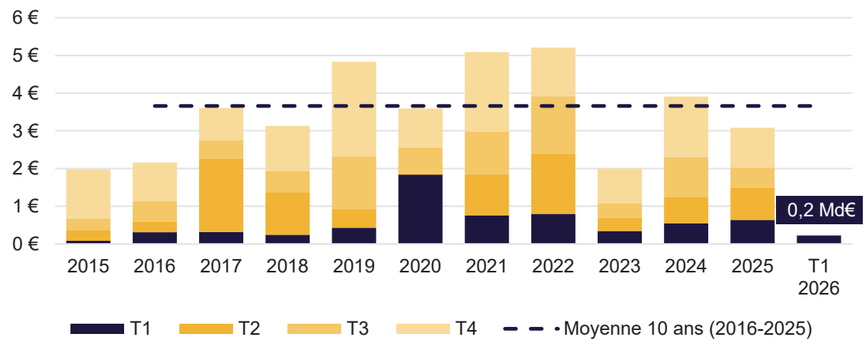
Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD

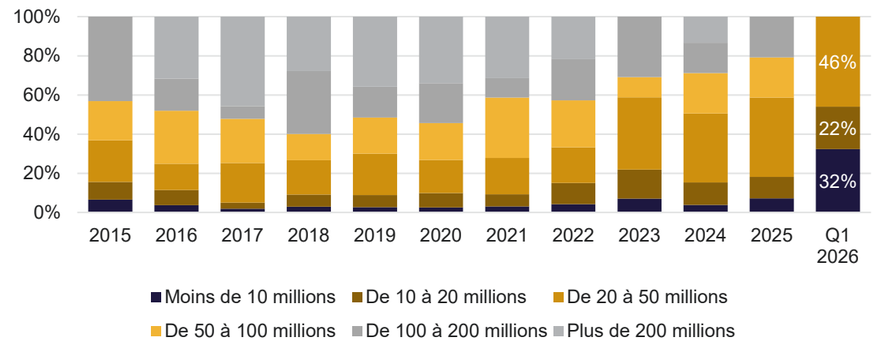
© 2026 Cushman & Wakefield

UN MARCHÉ SOUS PRESSION

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES PAR TRANCHES DE MONTANT, EN %



CHIFFRES CLÉS

Volume d'investissement	Évolution n-1	Perspectives
225 M€ VS **636 M€** au T1 2025	▼	▲
12% Part des investissements en logistique	▼	▲
59% Part des investisseurs internationaux	▼	▶

UN ATTENTISME PERSISTANT PLOMBE LES VOLUMES DANS UN ENVIRONNEMENT MACRO DÉGRADÉ

Le marché français de l'investissement logistique clôture le premier trimestre 2026 à 226 M€, en recul de 64 % sur un an, retrouvant des niveaux proches de ceux de 2018 (243 M€). Les 18 transactions recensées restent toutes inférieures à 100 M€, avec une majorité de tickets en-dessous de 20 M€. La dorsale capte 51 % des volumes (115 M€), légèrement en retrait par rapport à 2025. Ce décrochage s'inscrit dans un contexte géopolitique et fiscal pénalisant qui nourrit un attentisme prononcé, notamment chez les acquéreurs étrangers. La France voit sa part dans les volumes européens s'éroder à environ 4 %.

UN MARCHÉ, SUR FOND DE DÉCALAGE VENDEUR-ACQUÉREUR PERSISTANT

L'attentisme des acquéreurs, en particulier étrangers, constitue le frein principal à la reprise sur fond d'instabilité géopolitique liée aux tensions au Moyen-Orient et les pressions inflationnistes induites par la remontée des cours du pétrole. Si la volonté d'investir en France demeure présente, la rencontre entre les prix offerts par les vendeurs et les attentes des acheteurs reste difficile à concrétiser. Ce décalage de pricing, combiné à un environnement fiscal et politique incertain, retarde la prise des décisions d'investissement et repousse à un horizon incertain le rebond espéré par le marché.

Les taux prime en France se sont très légèrement ajustés à 4,80% illustrant surtout l'absence de transaction de ce type.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T1 2026	NOVES	PACA	ABERDEEN	M&G REAL ESTATE	Entre 20 et 50 Millions	28 600 m²
T1 2026	LE BIGNON	Pays de la Loire	6ÈME SENS IMMOBILIER	ERAFP	Entre 20 et 50 Millions	18 700 m²
T1 2026	BARENTIN	Normandie	FM LOGISTIC	ARGAN	Entre 20 et 50 Millions	19 700 m²
T1 2026	ST MAURICE DE GOURDANS	Auvergne-Rhône-Alpes	HUDSON	NUVEEN	Entre 10 et 20 Millions	11 500 m²
T1 2026	MARSEILLE	PACA	Privé	BOWERY / GROSVENOR	Entre 10 et 20 Millions	6 600 m²

TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

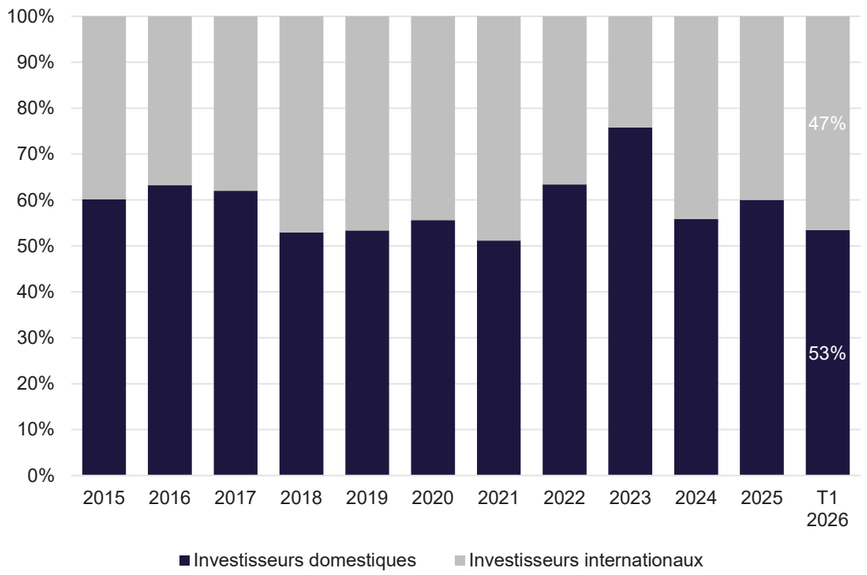
© 2026 Cushman & Wakefield

INVESTISSEMENT
CAPITAL MARKETS T1 2026

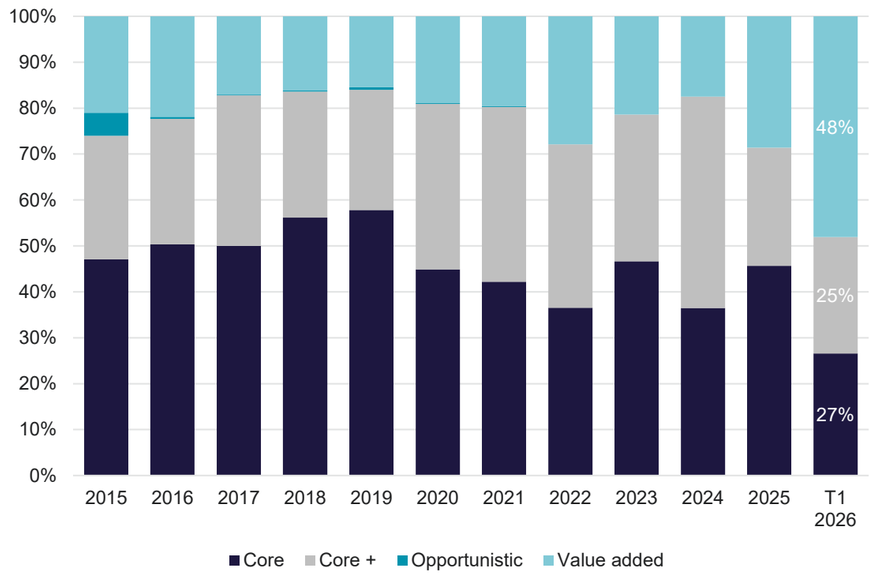
INDICATEURS CLÉS

Classe d'actifs	Volume (vs T1 2025)	Nombre de transactions	Transactions >100M€ (nb.)	Poids dans l'investissement	Poids des portefeuilles	Taux prime
Bureaux	711,4 M€ (1 420 M€)	39	350,7 M€ (2)	49%	6%	4,00%
Commerces	895,1 M€ (1 360 M€)	30	610,6 M€ (2)	46%	54%	4,25%
Entrepôts	225,4 M€ (636 M€)	18	0 M€ (0)	12%	22%	4,80%
Locaux d'activités	104,8 M€ (249 M€)	20	0 M€ (0)	5%	19%	5,60%
TOTAL	1 936,7 M€ (3 665 M€)	**107**	961,3 M€ (4)	**100%**	31%	

PROFIL DES INVESTISSEURS



ORIGINE DES CAPITAUX



Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

CONTACTS

BARBARA KORENIOUGUINE
CEO, France
Tel: +33 (0)1 53 76 80 29
barbara.koreniouguine@cushwake.com

AYMERIC SEVESTRE
Head of Capital Markets, France
Tel: +33 (0)6 72 08 68 01
aymeric.sevestre@cushwake.com

LAURENCE BOUARD
Head of Research, France
Research France
Tel: +33 (0)6 26 43 32 65
laurence.bouard@cushwake.com

PAUL ANDRIOT, PHD
Senior Research Analyst
Research France
Tel: +33 (0)7 52 67 85 11
paul.andriot@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.
Pour en savoir plus rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com.

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© 2026 Cushman & Wakefield