MARKETBEAT

INVESTISSEMENT FRANCE

CAPITAL MARKETS S1 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHIFFRES CLÉS

	Évolution n-1
6,75 MDS€ Volumes	▲
4,62 MDS€ VS Volume au T2 2025	▲
229 Nb. de transactions	▲
9 Actifs > 100M€	▲
62% Poids des transactions > 100 M€	▲

TAUX PRIMES

	Taux prime	Tendance
Bureaux	**4,25%**	▲
Commerces	**4,25%**	▶
Logistique	**4,90%**	▲
Locaux	**5,75%**	▲

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

UN CONTEXTE EXCEPTIONNEL POUR UN MARCHÉ D'EXCEPTIONS : L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER CLÔTURE LE PREMIER SEMESTRE 2026 À 6,75 MDS€

UN MARCHÉ PILOTÉ PAR DES TRANSACTIONS PHARES

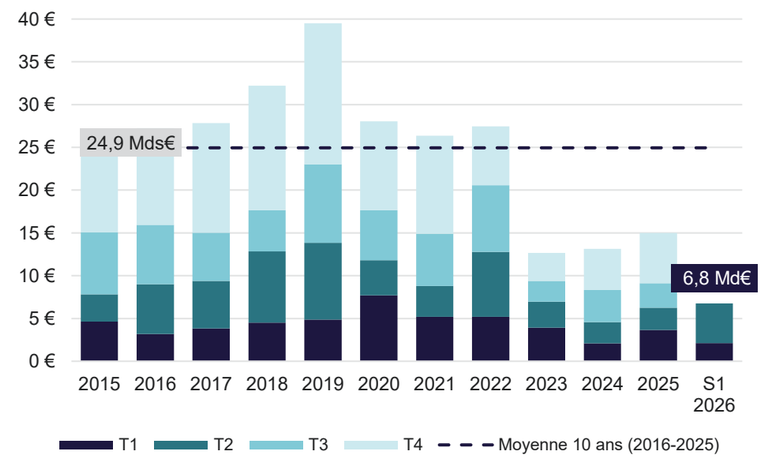
Les deux dernières années l'ont montré ; malgré un contexte politique et économique défavorable et mouvant, le marché de l'investissement immobilier a continué d'enregistrer des transactions. Au premier semestre 2026, l'investissement en immobilier banalisé atteint 6,75 Mds€, en progression de 8 % sur un an (6,26 Mds€ au premier semestre 2025). Ce résultat doit toutefois être relativisé car il intègre une transaction en portefeuille exceptionnelle de 2,3 Mds€ qui fausse à elle seule la lecture de la dynamique sous-jacente. Retraités de cette opération, les volumes ressortant en net repli (-29 %), le semestre porte l'empreinte d'un premier trimestre pénalisé par l'instabilité politique française de septembre à décembre 2025 et un deuxième trimestre pénalisé par le conflit au Moyen-Orient, dont l'onde de choc va se prolonger au deuxième semestre 2026.

Les capitaux restent néanmoins au rendez-vous et se concentrent sur les grandes opérations value-add (42 % contre 19 % sur la moyenne décennale), les transactions supérieures à 100 M€ représentent 62 % du volume et portent l'essentiel de la performance semestrielle. Cette concentration se lit directement dans la hausse du ticket moyen, passé de 17 M€ en 2023 à près de 30 M€ cette année. En parallèle, le marché se recompose pas à pas : hier tourné vers les bureaux, il voit désormais sa liquidité se déporter vers d'autres typologies d'actifs.

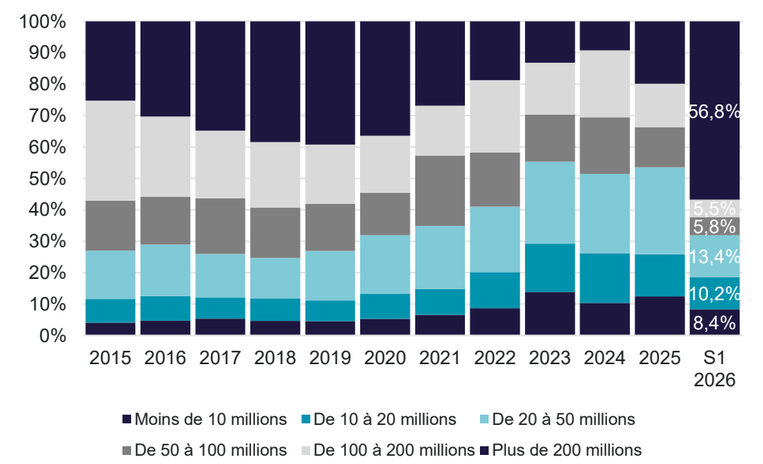
AMORÇAGE D'UN CYCLE DE DÉCOMPRESSION DES TAUX PRIME, ATTENDU DEPUIS PLUSIEURS TRIMESTRES

Les récents développements au Moyen-Orient ont chahuté l'économie, avec des répercussions visibles sur l'OAT 10 ans. Après avoir culminé à 3,83 % à la fin du premier trimestre, il se stabilise aux alentours de 3,60 % à la fin du deuxième tout en conservant une volatilité importante liée à l'actualité géopolitique. Ce reflux libère la pression sur la prime de risque allouée à l'immobilier, fortement compressée ces derniers mois, et enclenche un mouvement de fond attendu depuis plusieurs trimestres. Les principaux marchés banalisés amorcent ainsi un cycle de décompression à l'approche de la deuxième partie de l'année, un signal qui engage plus durablement le repricing de l'immobilier banalisé. Ce mouvement concerne d'abord les bureaux, avec 38 bps de décompression en moyenne, puis la logistique (15 bps), le retail restant plus en retrait (7 bps).

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES PAR TRANCHES DE MONTANT, EN %

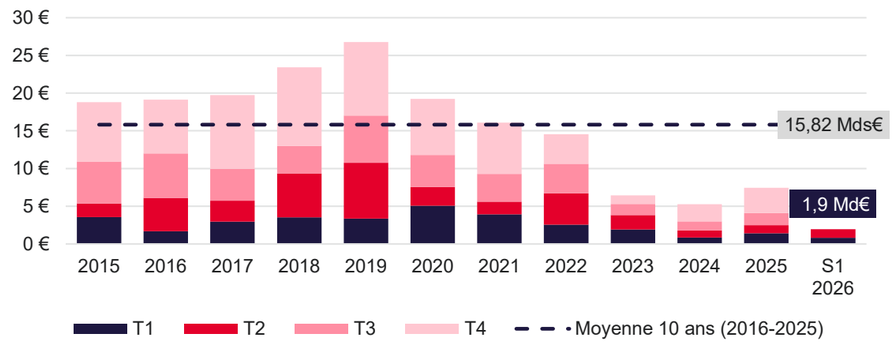


Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

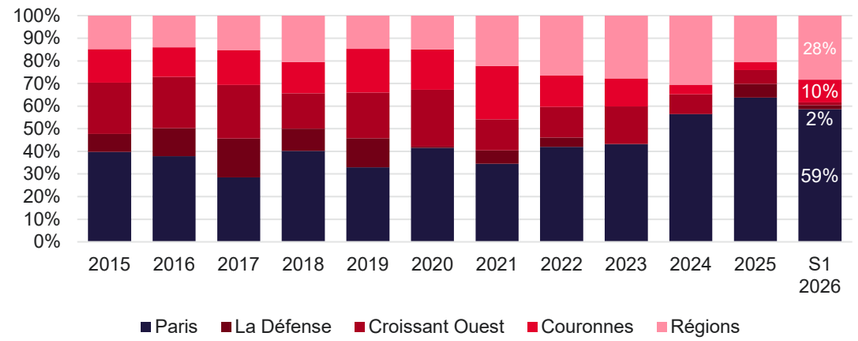
© 2026 Cushman & Wakefield

UN SECOND TRIMESTRE ISO AVEC 1,14 MD€ POUR LE BUREAU MAIS UN DÉCROCHAGE AU PREMIER SEMESTRE

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES INVESTIS PAR LOCALISATION, EN %



CHIFFRES CLÉS

	Évolution n-1	Perspectives
Volume d'investissement **1 950 M€** VS **2 501 M€** au S1 2025	▼	▶
29% Part des investissements en bureaux	▼	▲
45% Part des investisseurs internationaux	▲	▶

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

UNE ACTIVITÉ PORTÉE PAR LES GRANDES TRANSACTIONS FRANCILIENNES

Les bureaux clôturent le deuxième trimestre 2026 à 1,14 Md€, un volume comparable à celui enregistré un an plus tôt (1,08 Md€). Le premier semestre ressort toutefois en net retrait, avec 1,95 Md€ engagés contre 2,5 Mds€ au S1 2025 (-22 %). Les bureaux demeurent en première ligne face aux épisodes d'instabilité géopolitique, dont les effets se répercutent rapidement sur les décisions d'investissement. Dans ce contexte, cinq transactions supérieures à 100 M€ concentrent près de la moitié des engagements du semestre. Le marché reste largement dominé par l'Île-de-France, qui capte 84 % des volumes investis (1,64 Md€), contre 81 % en 2025. Le seul QCA parisien totalise 802 M€ (41 %), tandis que les régions rassemblent 552 M€ d'investissements. Cette concentration témoigne de la capacité historique de Paris intra-muros à attirer les capitaux domestiques et internationaux grâce à la profondeur de son marché.

UN MARCHÉ DE BUREAUX TOUJOURS PLUS POLARISÉ

À l'inverse, les marchés périphériques franciliens et régionaux restent pénalisés par un manque d'offres prime disponibles, conséquence à la fois du ralentissement de la production neuve et de la réticence des propriétaires à arbitrer leurs meilleurs actifs. Les stratégies Core et Core+, qui représentent 84 % des volumes investis, continuent de concentrer les capitaux sur les actifs les plus sécurisés et les plus liquides du marché. Cette segmentation croissante se traduit par un élargissement des primes de risque, les rendements observés sur les marchés périphériques étant désormais supérieurs de 175 à 475 points de base à ceux du QCA parisien.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

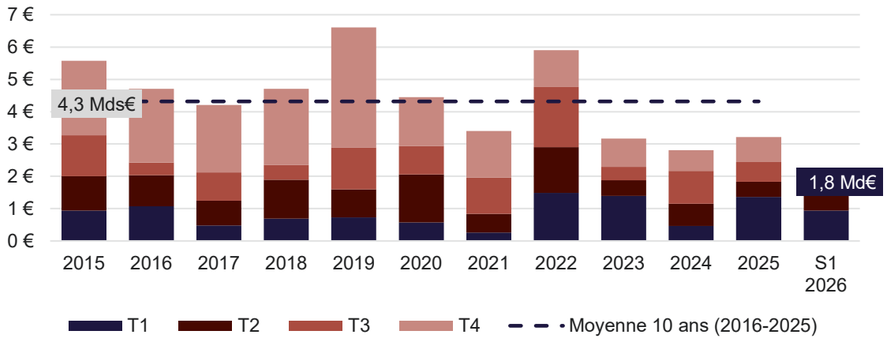
Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T2 2026	49% HELIOS VELIZY	Portefeuille IDF	COVIVIO / CREDIT AGRICOLE ASSURANCES	BLUE OWL	Plus de 200 millions	126 000 m²
T2 2026	39 COLISEE	PARIS 08	BNPP AM ALTS	DWS	Entre 100 et 200 millions	5 800 m²
T2 2026	MAGNETIK	MONTROUGE	JP MORGAN / LASALLE INVESTMENT	BATIPART IMMO EUROPE MANAGEMENT France / SOFIDY	Entre 100 et 200 millions	33 900 m²
T2 2026	SAINT FRERES	PARIS 01	CARMF et AMUNDI	SCBSM	Entre 100 et 200 millions	3 900 m²
T2 2026	105 RASPAIL	PARIS 06	GDG MDB INVESTISSEMENTS	IMMOVALOR GESTION	Entre 50 et 100 millions	3 500 m²
T2 2026	43 BEAUBOURG	PARIS 03	PRIVE	IENA HOLDING	Entre 20 et 50 millions	4 600
T2 2026	EXO 7	LYON 07	GROUPE CARRE D'OR / 6EME SENS IMMOBILIER	JV BANCAIRE	Entre 20 et 50 millions	7 700 m²
T2 2026	INKOO	BORDEAUX	BOUYGUES IMMOBILIER	GROUPE BRILHAC	Entre 20 et 50 millions	6 700 m²
T2 2026	1 GRAMONT	PARIS 02	BNPP AM ALTS	ALLIANZ PIERRE	Entre 20 et 50 millions	2 100 m²

© 2026 Cushman & Wakefield

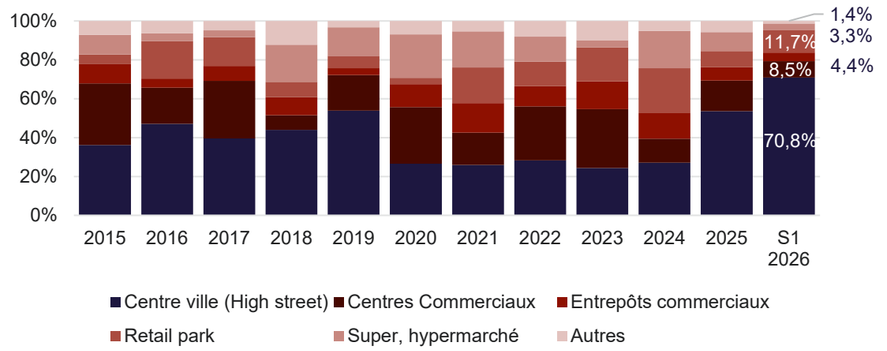
COMMERCES
CAPITAL MARKETS S1 2026

LE COMMERCE MAINTIENT SA TRAJECTOIRE ENGAGÉE EN DÉBUT D'ANNÉE AVEC 1,83 MD€ AU PREMIER SEMESTRE

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS, %



CHIFFRES CLÉS

Volume d'investissement
1 825 M€
VS **1 834 M€** au S1 2025

27%
Part des investissements en commerces

55%
Part des investisseurs internationaux

	Évolution n-1	Perspectives
Volume d'investissement	▲	▲
Part des investissements en commerces	▼	▲
Part des investisseurs internationaux	▲	▼

LE RETAIL POURSUIT L'ANNÉE SUR SA LANCÉE

Le retail s'impose au premier semestre comme l'un des segments les plus résilients du marché des capitaux, avec 1,83 Md€ engagés, un niveau comparable à celui de 2025 à la même période, soit 27 % des volumes banalisés. Le deuxième trimestre, à 884 M€, dépasse largement les 474 M€ du T2 2025. Trois transactions supérieures à 200 M€ concentrent à elles seules 57 % des volumes, soit 1,04 Md€. Au premier trimestre il s'agissait du 91 Champs (325 M€) et du BHV (265 M€) et au second de l'acquisition du Marignan par Black Swan auprès d'Icade (430 M€). La résilience du 1er semestre repose ainsi principalement sur le High Street/Department store (71 %), majoritairement sur des transactions parisiennes et avec une stratégie value-add.

UN MARCHÉ DE PLUS EN PLUS ATTRACTIF SUR LA SCÈNE EUROPÉENNE

Sur la scène européenne, le marché français gagne en attractivité : il représente 14 % des volumes, au-dessus de sa moyenne décennale de 10 %. La France et l'Espagne s'inscrivent dans une dynamique comparable, au détriment du Royaume-Uni et de l'Allemagne, même si les volumes du quatuor restent globalement en ligne avec leur moyenne décennale (représentant 56 % des volumes européens).

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T2 2026	LE MARIGNAN	PARIS 08	ICADE	BAIN CAPITAL / REVCAP / BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL	Plus de 200 millions	12 000 m²
T2 2026	RP DU PONT DE PIERRE	GARGES LES GONESSE	TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT	REDEVCO	Entre 50 et 100 millions	32 200 m²
T2 2026	RETAIL PARK OSNY	OSNY	COMPAGNIE DE PHALSBOURG	RETAIL ESTATES	Entre 20 et 50 millions	12 700 m²
T2 2026	VILLABE A6 (16%)	CORBEIL ESSONNES	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	LA REGIE DU COMMERCE	Entre 10 et 20 millions	8 000 m²
T2 2026	RETAIL PARK FENOUILLET	FENOUILLET 31	Privé	MERCIALYS	Entre 10 et 20 millions	8 200 m²
T2 2026	CENTRE COMMERCIAL AUCHAN	GIEN	AUCHAN RETAIL INTERNATIONAL	LA REGIE DU COMMERCE	Entre 10 et 20 millions	8 400 m²
T2 2026	PORTEFEUILLE HEDONISTE	Portefeuille IDF	Privé	MATA CAPITAL	Entre 10 et 20 millions	1 000 m²
T2 2026	S&LB LAPEYRE - BP	Portefeuille France	LAPEYRE	HOLFIM	Entre 10 et 20 millions	30 000 m²

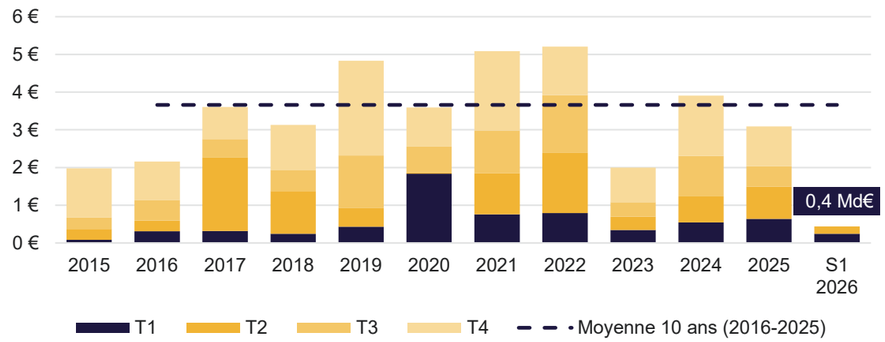
Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD

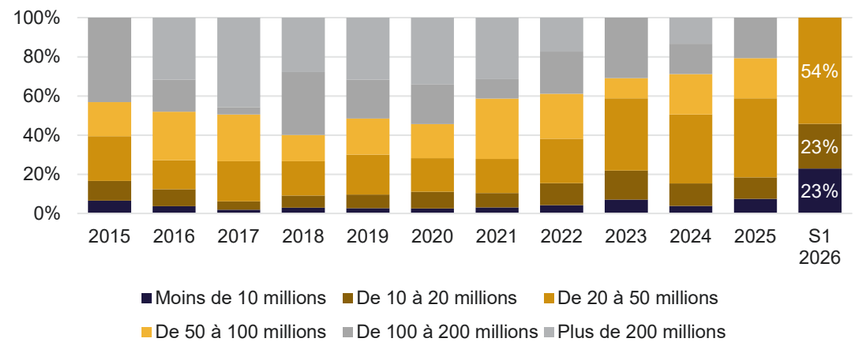
© 2026 Cushman & Wakefield

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS A FORTEMENT RALENTI AVEC 436 M€ CLÔTURÉS

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES PAR TRANCHES DE MONTANT, EN %



CHIFFRES CLÉS

Volume d'investissement	Évolution n-1	Perspectives
436 M€ VS **1 497 M€** au S1 2025	▼	▲
6% Part des investissements en logistique	▼	▲
50% Part des investisseurs internationaux	▼	▶

UNE ABSENCE DE TRANSACTION DE PLUS DE 100 M€

La classe d'actifs clôture le deuxième trimestre à 192 M€, en chute de 78 % par rapport au T2 2025. Sur le semestre, les volumes peinent à atteindre 436 M€, contre 1,5 Md€ un an plus tôt. Quelques signaux positifs émergent néanmoins : un nombre croissant de portefeuilles sont remis en exclusivité et le pipeline se reconstitue, ce qui laisse envisager un rattrapage partiel au second semestre, insuffisant, toutefois, pour combler le vide d'activité provoqué par l'aggravation des tensions au Moyen-Orient. Le poids des investisseurs internationaux est pénalisé par l'absence de grandes transactions sur lesquelles ils sont en temps normal les plus actifs. Ces derniers ne pèsent plus que 50 % des volumes (23 % pour les investisseurs européens, 27 % pour les internationaux), contre 66 % en 2025, un recul largement alimenté par cette même instabilité géopolitique.

DES TAUX SOUS TENSION, SUR DES MARCHÉS POURTANT INTRINSÈQUEMENT ATTRACTIFS

S'agissant des taux, le prime de la région Île-de-France décompresse à 4,90 % (+10 bps), dans un marché où les immeubles restent rares et les opérations en cours sur le core, plus rares encore. Au-delà des marchés établis, les taux décompressent beaucoup plus sur les marchés secondaires dans lesquels des actifs loués s'échangent aujourd'hui à plus de 6 %. Le marché révèle ainsi les conséquences d'une conjoncture très dégradée, qui touche pourtant des marchés intrinsèquement attractifs.

LOCAUX D'ACTIVITÉ : UNE PERFORMANCE EXCEPTIONNELLE PORTÉE PAR UN DEAL MAJEUR

Le marché des locaux d'activité, resté relativement atone depuis le début de l'année, est dominé par des transactions unitaires inférieures à 20 M€ (95 % des opérations). Il s'est distingué en fin de trimestre avec une transaction historique de 2,3 Mds€, propulsant la classe d'actifs au premier rang des actifs banalisés en termes de dynamique. Le marché est principalement animé par des capitaux value-add dont cette transaction historique fait partie.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T2 2026 (Activité)	PORTEFEUILLE France	Portefeuille France	PROUDREED	BLACKSTONE	Plus de 2 Mds	2 200 000 m²
T2 2026	PORTEFEUILLE France	Portefeuille France	VECTURA	OPPCI GROUPAMA GAN LOGISTICS	Entre 20 et 50 millions	37 700 m²
T2 2026	CERNAY LES REIMS	Grand Est	INVESCO REAL ESTATE	RN3 PARTNERS	Entre 20 et 50 millions	44 600 m²
T2 2026	LAMBRES LEZ DOUAI	Hauts-de-France	ABERDEEN STANDARD	MARQ	Entre 20 et 50 millions	37 800 m²
T2 2026	ARGENTEUIL	Ile-de-France	HERTEL INVESTISSEMENT	ARKEA REIM	Entre 20 et 50 millions	8 700 m²
T2 2026	LAMBRES LEZ DOUAI	Hauts-de-France	DCB LOGISTICS	CAISSE D'EPARGNE	Entre 20 et 50 millions	12 000 m²

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

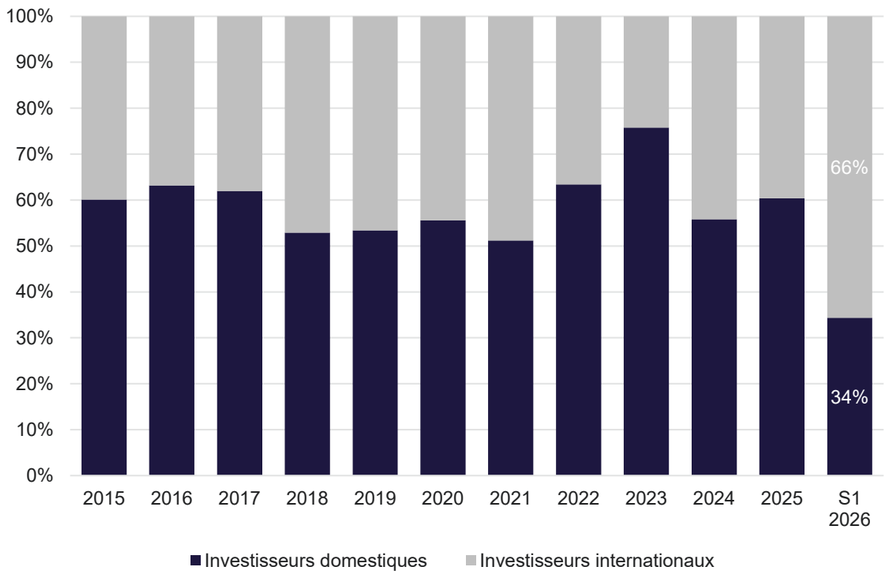
© 2026 Cushman & Wakefield

INVESTISSEMENT
CAPITAL MARKETS S1 2026

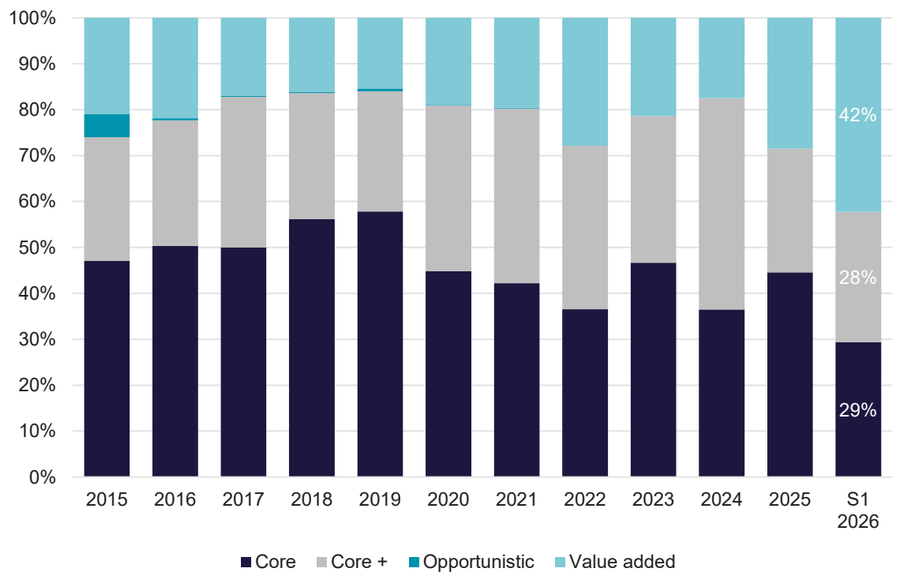
INDICATEURS CLÉS

Classe d'actifs	Volume (vs S1 2025)	Nombre de transactions	Transactions >100M€ (nb.)	Poids dans l'investissement	Poids des portefeuilles	Taux prime
Bureaux	1 950 M€ (2 501 M€)	84	864 M€ (5)	29%	6%	4,25%
Commerces	1 825 M€ (1 834 M€)	73	1 042 M€ (3)	27%	35%	4,25%
Entrepôts	436 M€ (1 497 M€)	30	0 M€ (0)	6%	11%	4,90%
Locaux d'activités	2 540 M€ (428 M€)	42	2 300 M€ (1)	38%	91%	5,75%
TOTAL	6 751 M€ (6 260 M€)	**229**	4 206 M€ (9)	**100%**	36%	

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