

CHIFFRES CLÉS

Évolution n-1

10,43 MDS€

Volumes

9,12 MDS€

VS Volume au T3 2025

388

Nb. de transactions

15

Actifs > 100M€

56%

Poids des transactions > 100 M€

TAUX PRIME

	Taux prime	Tendance
Bureaux	4,75%	▲
Commerces	4,50%	▲
Logistique	5,20%	▲
Locaux	5,90%	▲

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DÉPASSE 10 MD€ PORTÉ PAR LES GRANDES TRANSACTIONS

LES OPÉRATIONS SUPÉRIEURES À 100 M€ CONCENTRENT PLUS DE LA MOITIÉ DES VOLUMES

Sur les trois premiers trimestres de 2026, le marché de l'investissement en immobilier banalisé totalise 10,43 Mds€, contre 9,12 Mds€ sur la même période de 2025 (+14 %). Cette progression s'appuie sur un deuxième trimestre particulièrement actif (4,84 Mds€), suivi d'un troisième trimestre à 3,41 Mds€. L'activité reste principalement soutenue par les opérations de grande taille : les transactions supérieures à 100 M€ représentent 56 % des volumes engagés depuis le début de l'année, et celles de plus de 200 M€ concentrent à elles seules 45 % des montants investis, contre 19,6 % sur l'ensemble de 2025. Ces résultats doivent toutefois être nuancés par l'opération de M&A Proudreed (2,3 Mds€), dont le sous-jacent reste majoritairement immobilier. Retraités de cette transaction, les volumes à date ressortent en retrait de 11 % et reflètent plus fidèlement la réalité du marché français de l'investissement.

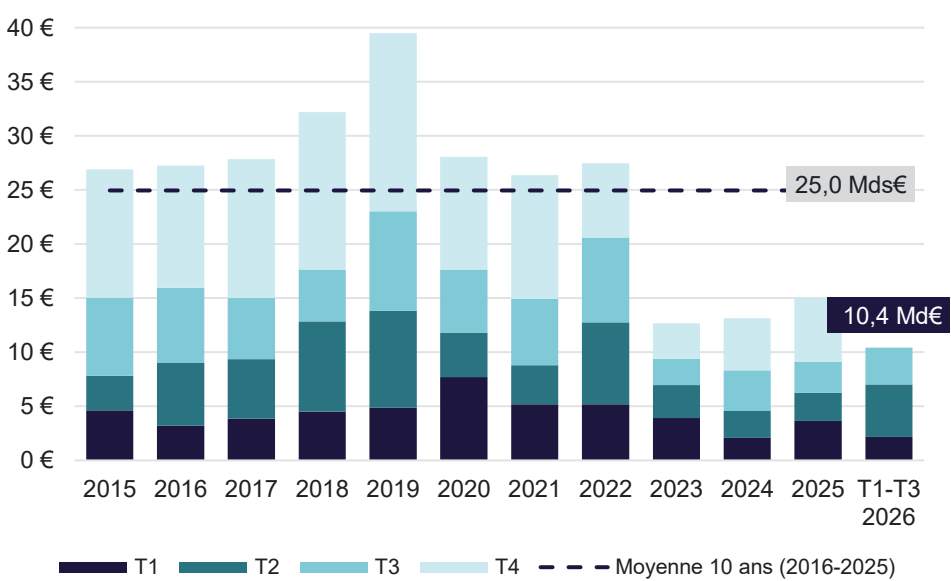
NAVIGUER DANS UN ENVIRONNEMENT INCERTAIN AUX TAUX VOLATILES

Ces dernières semaines, l'OAT 10 ans a connu une forte volatilité, en réaction aux incertitudes internationales et nationales notamment par l'évolution des conflits au Moyen-Orient, le budget de l'Etat pour 2027 et une élection présidentielle dont les contours restent encore flous. Après avoir brièvement dépassé les 5 %, elle s'établit à 4,85 %, contre 3,60 % fin juin. Les taux prime ont de leur côté décompressé jusqu'à 50 pbs, mais ce mouvement ne compense qu'en partie la hausse du taux sans risque. En effet, la prime de risque offerte par l'immobilier prime parisien est désormais proche de zéro. Les rares transactions observées, à l'image de Capital 8 à 5 %, se concluent au-dessus des niveaux prime.

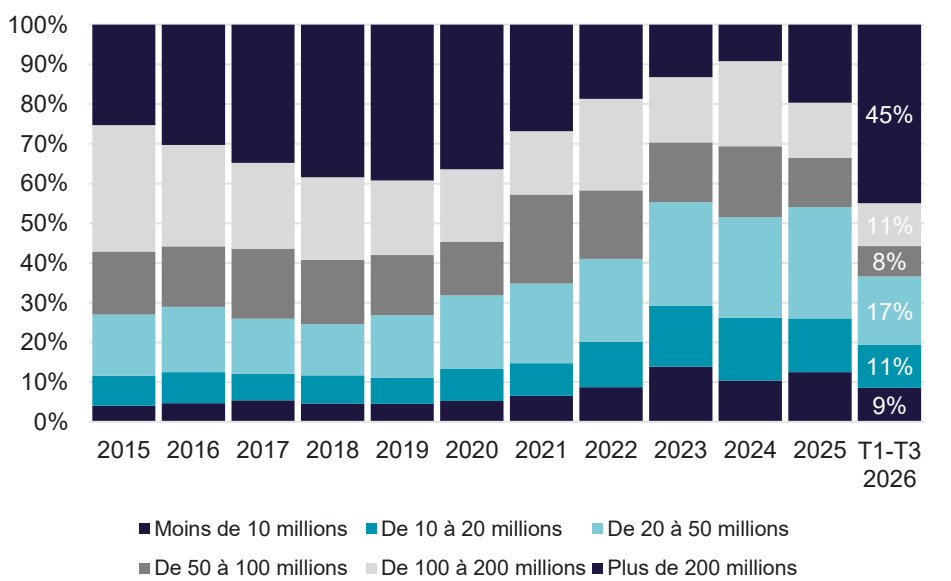
Dans le même temps, l'écart entre l'OAT et le Bund allemand, à 142 pbs, fait peser un risque supplémentaire sur la France. Dans le contexte inflationniste actuel, qui touche aussi les taux directeurs, il pourrait réduire davantage les marges de manœuvre des investisseurs immobiliers.

Enfin, le swap IRS 5 ans a progressé nettement plus (3,44 %) que l'Euribor 3 mois (2,63 %), ce qui accentue la contrainte sur le financement, devenue une toile de fond de plus en plus pesante. Les ratios d'ICR se sont dégradés ces dernières années, incitant les financeurs à une plus grande vigilance.

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



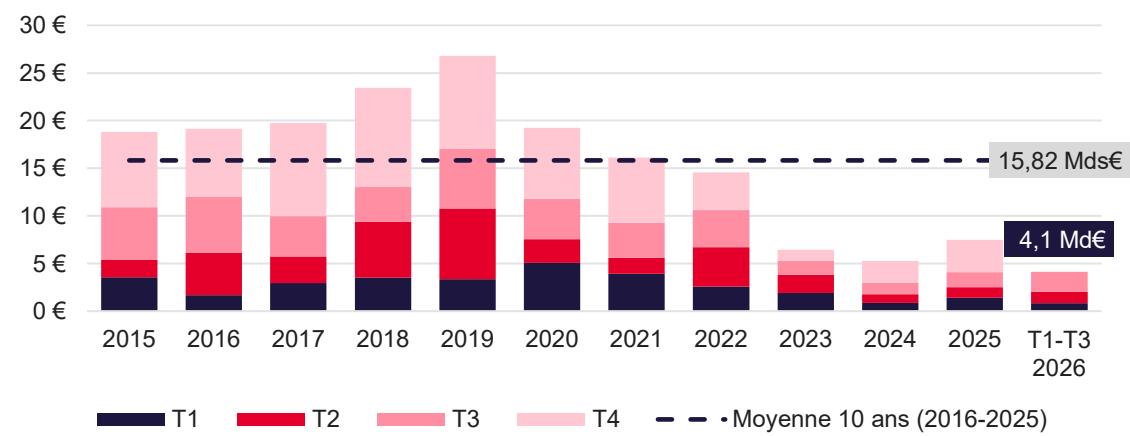
VOLUMES PAR TRANCHES DE MONTANT, EN %



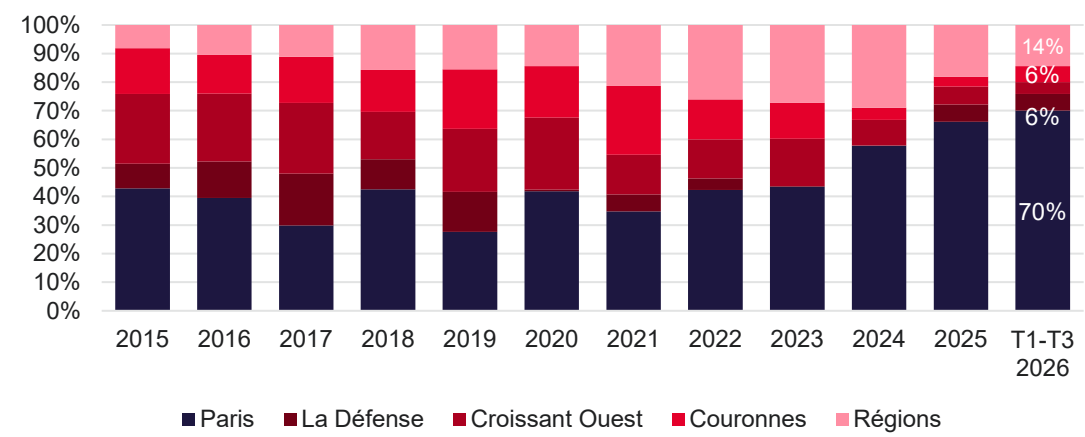
Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

L'ACTIVITÉ EN BUREAUX SE MAINTIENT GRÂCE AUX GRANDES OPÉRATIONS FRANCILIENNES

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES INVESTIS PAR LOCALISATION, EN %



CHIFFRES CLÉS

Volume d'investissement

4 134 M€

VS 4 083 M€ au T1-T3 2025

Évolution n-1

▲

Perspectives

▶

40%

Part des investissements en bureaux

▼

▶

47%

Part des investisseurs internationaux

▲

▶

UNE NETTE ACCÉLÉRATION AU T3 QUI PORTE LES BUREAUX À 4,13 MDS€ SUR NEUF MOIS

Les bureaux clôturent le troisième trimestre 2026 à 2,11 Mds€, un volume supérieur de 33 % à celui enregistré un an plus tôt (1,58 Md€ au T3 2025). Cette accélération efface le retard accumulé au premier semestre (-19 % sur un an). Sur les neuf premiers mois, les engagements atteignent 4,13 Mds€, stables sur un an (+1 %). Il est maintenant depuis quelques années admis que les bureaux ne représentent plus que 40 % de l'investissement banalisé, contre plus de 60 % en moyenne décennale. Neuf transactions supérieures à 100 M€ sont désormais enregistrées depuis janvier, contre cinq à la fin du semestre, et elles concentrent 53 % des volumes. Trois d'entre elles dépassent 200 M€ et totalisent à elles seules 1,37 Md€, ce qui porte le ticket moyen à 27 M€ pour 151 transactions.

UN MARCHÉ CONCENTRÉ SUR PARIS ET SOUTENU PAR LES CAPITAUX ÉTRANGERS

La polarisation géographique s'accroît. L'Île-de-France rassemble 86 % des volumes investis (3,57 Mds€), contre 81 % en 2025, et le seul QCA parisien en capte 49 % (2,03 Mds€). Les régions plafonnent à 560 M€, soit 13 % du total, loin de leur poids habituel, proche de 20 %. Les stratégies Core et Core+ restent largement majoritaires et représentent 76 % des volumes qualifiés, ce qui confirme l'appétit des investisseurs pour les actifs les plus sécurisés et les plus liquides. La nouveauté tient à l'origine des capitaux : les investisseurs étrangers représentent 47 % des engagements et sont largement représentés par des capitaux européens. Les investisseurs espagnols (875 M€) arrivent en tête, suivis des capitaux américains (537 M€), devant les investisseurs allemands (196 M€) et britanniques (127 M€), tandis que les acteurs domestiques cèdent du terrain avec 53 % des volumes, contre 63 % l'an dernier.

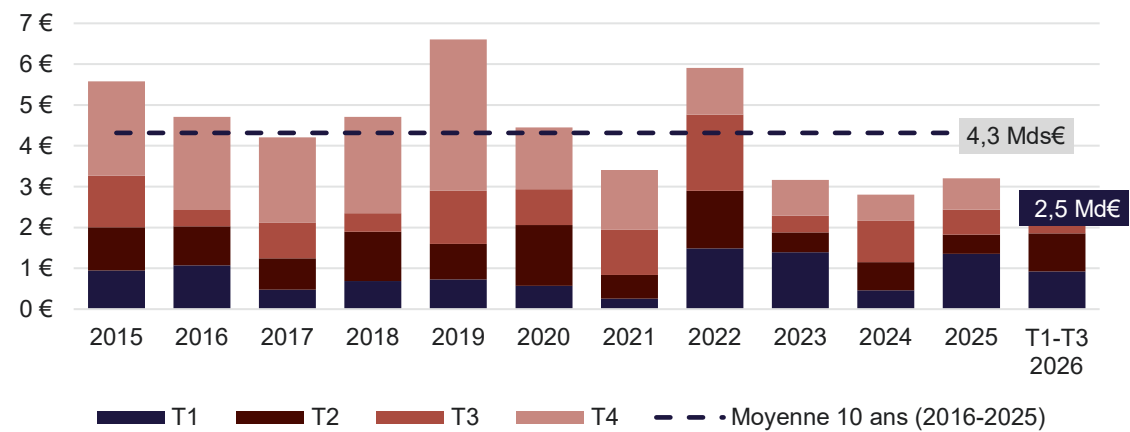
TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T3 2026	CAPITAL 8	PARIS 08	INVESCO REAL ESTATE	PONTEGADEA	Plus de 200 millions	45 100 m²
T3 2026	TOUR EQHO	COURBEVOIE	KB KOOKMIN BANK / NH INVESTMENT & SECURITIES	ICADE	Entre 100 et 200 millions	Non communiqué
T3 2026	AXE France	PARIS 13	CNP ASSURANCES / OFI INVEST	BPCE	Entre 100 et 200 millions	24 000 m²
T3 2026	LE VOLTAIRE - LE TITIEN	PARIS 09	OFI INVEST REAL ESTATE	CIC / ACM	Entre 100 et 200 millions	10 700 m²
T3 2026	EDO	ISSY LES MOULINEAUX	SCI LF EDO	NCAP REGIONS	Entre 50 et 100 millions	10 900 m²
T3 2026	Portefeuille IDF	Portefeuille IDF	CABINET LAVOIX	AG REAL ESTATE France	Entre 50 et 100 millions	3 700 m²
T3 2026	20 Vivienne	PARIS 02	MONCEAU ASSURANCES	AXIPIT GLOBAL VALUE	Entre 20 et 50 millions	3 000 m²
T3 2026	325 Saint Martin	PARIS 03	PUIG FRANCE	NJJ IMMOBILIER	Entre 20 et 50 millions	3 900 m²
T3 2026	24-26 HOPITAL	PARIS 05	PRIMOPIERRE	MATA CAPITAL	Entre 20 et 50 millions	7 400 m²

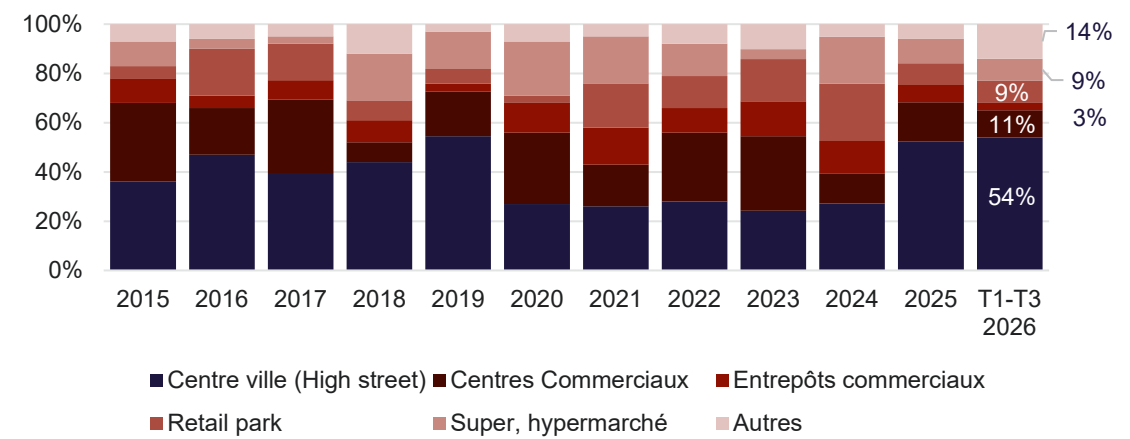
Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

L'ACTIVITÉ EN COMMERCE RESTE STABLE ET TOURNÉE VERS LES GRANDES TRANSACTIONS

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS, %



CHIFFRES CLÉS



LE COMMERCE CONSOLIDE SA DYNAMIQUE AVEC 2,48 MDS€ SUR NEUF MOIS

Le commerce totalise 2,48 Mds€ sur les trois premiers trimestres 2026, un volume en légère progression sur un an (+2 %, contre 2,43 Mds€ à fin septembre 2025) qui prolonge la résilience observée au premier semestre. Le troisième trimestre, à 619 M€, ressort au niveau similaire à celui de 2025 (604 M€). Avec 24 % de l'investissement banalisé, la classe d'actifs pèse davantage que sa moyenne décennale (environ 18 %). Les grandes transactions restent déterminantes : quatre opérations supérieures à 100 M€ représentent 49 % des volumes et trois d'entre elles, supérieures à 200 M€, totalisent 1,02 Md€, soit 41 % du total. Le ticket moyen atteint ainsi 20 M€, contre 14 M€ en 2025, pour 124 transactions. Les portefeuilles pèsent 38 % des volumes, en repli par rapport à 2025 (45 %).

LES CAPITAUX ÉTRANGERS ET LES STRATÉGIES VALUE-ADD REVIENNENT SUR LE HIGH STREET

Le commerce de centre-ville concentre 54 % des montants (1,5 Md€), contre 37 % en moyenne décennale, loin devant les centres commerciaux (11 %), les retail parks (9 %) et les supermarchés et hypermarchés (9 %). Cette concentration s'accompagne d'un changement de profil des acquéreurs : les investisseurs étrangers représentent 58 % (440 M€ pour les investisseurs européens et 1,45 Md€ pour les investisseurs internationaux) des volumes, contre 18 % en 2025, tandis que les investisseurs domestiques, qui dominaient largement le marché les années précédentes, tombent à 42 %. Les capitaux britanniques (330 M€) et asiatiques (190 M€) comptent parmi les plus actifs. Parallèlement, les stratégies value-add portent la moitié des volumes (1,25 Md€), ce qui illustre la stratégie de certains investisseurs vers des actifs à repositionner. Les SCPI et OPCI, à l'inverse, ne pèsent plus que 7 % des montants, contre 23 % en 2023.

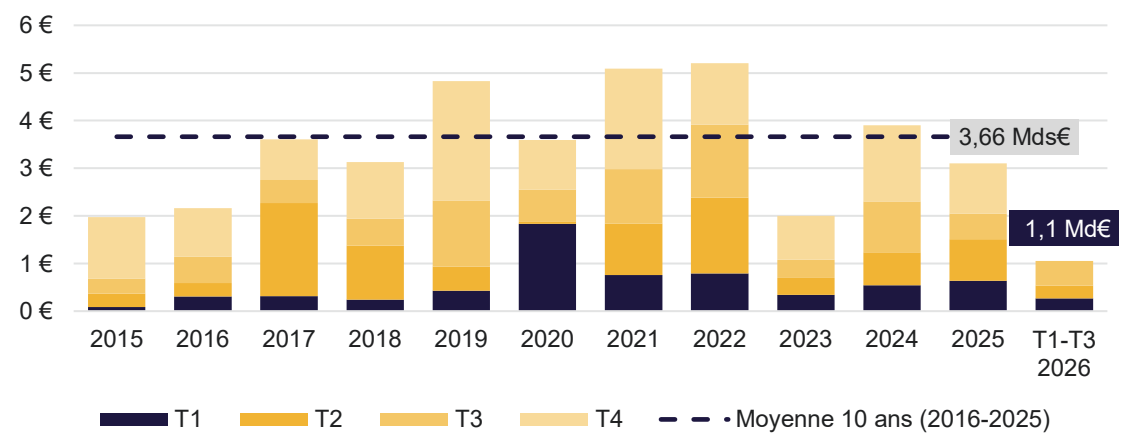
TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Typologie	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T3 2026	Portefeuille France	Alimentaire	CARREFOUR PROPERTY	GIC / ATRATO	Entre 100 et 200 millions	Non communiqué
T3 2026	49 Montaigne	High Street	Non communiqué	AROXYS	Entre 50 et 100 millions	Non communiqué
T3 2026	Quetigny	Centre commerciaux	HIH INVEST REAL ESTATE GMBH	CARMILA	Entre 20 et 50 millions	13 600 m²
T3 2026	Nantes	High Street	Privé	Corum Eurion	Entre 10 et 20 millions	2 000 m²
T3 2026	Retail Park Ragon	Retail Park	FF Groupe	SC Tendance Pierre	Entre 10 et 20 millions	4 935 m²
T3 2026	RP SAINT BRICE	Retail Park	COMPAGNIE DE PHALSBURG	OTHRYS AM	Entre 10 et 20 millions	6 400 m²
T3 2026	Bouchara – Versailles	High Street	Privé	Braxton AM	Entre 10 et 20 millions	3 000 m²

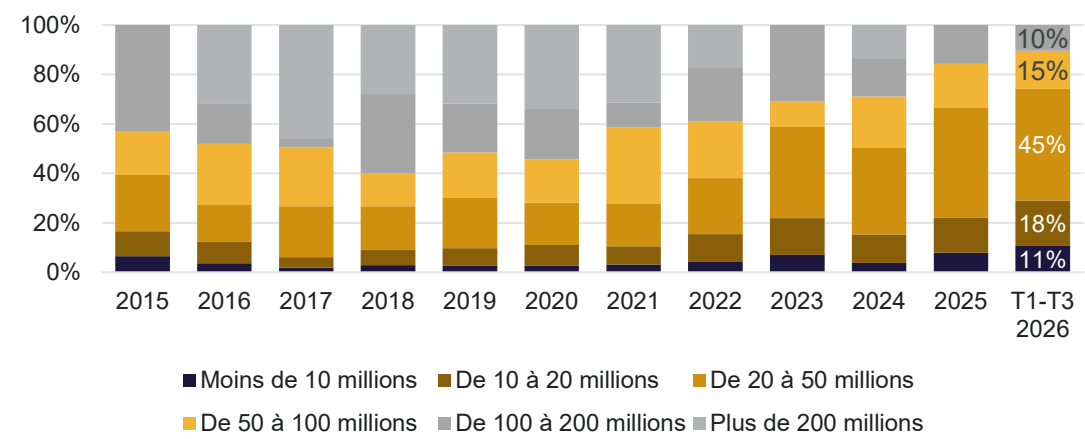
Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

LA LOGISTIQUE RECULE AVEC UNE PROGRESSION DES VENTES UNITAIRES

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES PAR TRANCHES DE MONTANT, EN %



CHIFFRES CLÉS

Volume d'investissement	Évolution n-1	Perspectives
1 056 M€ VS 2 048 M€ au T1-T3 2025	▼	►
10% Part des investissements en logistique	▼	►
71% Part des investisseurs internationaux	▼	▼

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

UNE LOGISTIQUE EN REPRISE AU T3 MAIS TOUJOURS EN RETRAIT SUR NEUF MOIS

Les entrepôts enregistrent 518 M€ au troisième trimestre, un volume proche de celui de 2025 (541 M€) et près de deux fois supérieur à chacun des deux trimestres précédents. Le cumul des neuf premiers mois atteint 1,06 Md€, en retrait de 48 % sur un an (2,05 Mds€), et la classe d'actifs ne représente plus que 10 % de l'investissement banalisé. Le marché reste animé par des tickets intermédiaires : 51 transactions, dont une seule supérieure à 100 M€, pour un ticket moyen de 21 M€. Les régions captent 79 % des volumes (839 M€), contre 14 % pour l'Île-de-France. Les investisseurs étrangers pèsent 71 % des montants, contre 66 % en 2025, et les actifs unitaires 78 %, contre 62 % l'an dernier, signe d'un recul des opérations en portefeuille.

LOCAUX D'ACTIVITÉ : UN NIVEAU INÉDIT PORTÉ PAR UN DEAL HISTORIQUE

Les locaux d'activité atteignent 2,76 Mds€ sur neuf mois, dépassant de 54 % le précédent point haut annuel observé depuis 2007 (1,79 Md€ en 2022). La classe d'actifs représente 26 % de l'investissement banalisé, contre moins de 5 % en moyenne décennale. Ce résultat repose en grande partie sur la transaction en portefeuille de 2,3 Mds€ réalisée au deuxième trimestre, qui concentre 83 % des volumes et fait grimper la part des portefeuilles à 86 %. Retraité de cette opération, le marché totalise 458 M€, en repli de 18 % sur un an (556 M€). Le troisième trimestre, à 168 M€, progresse toutefois de 17 % par rapport à 2025 (144 M€). L'activité reste dominée par les petites opérations : sur 62 transactions, 45 sont inférieures à 10 M€.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T3 2026	ASPHALTE	Portefeuille Régions	HINES	MORGAN STANLEY / FIRE	Entre 100 et 200 millions	160 000 m²
T3 2026	ZAC LES BORNES DU TEMPS II	AMIENS	ESR EUROPE	CLARION PARTNERS EUROPE	Entre 50 et 100 millions	116 600 m²
T3 2026	PORTEFEUILLE ODYSSEY	Portefeuille Régions	BLACKSTONE	SLATE AM	Entre 50 et 100 millions	85 500 m²
T3 2026 (Activité)	MARSEILLE BROWNFIELDS	MARSEILLE 15	BROWNFIELDS	LAST MILE LOGISTICS	Entre 20 et 50 millions	16 300 m²
T3 2026	ZA DES 70 ARPENTS	MONTSOULT	PGIM	M&G EUROPEAN PROPERTY STRATEGY	Entre 20 et 50 millions	18 200 m²

INDICATEURS CLÉS

Classe d'actifs	Volume (vs T1-T3 2025)	Nombre de transactions	Transactions >100M€ (nb.)	Poids dans l'investissement	Poids des portefeuilles	Taux prime
Bureaux	4 134 M€ (4 083 M€)	151	2 196 M€ (9)	40%	9%	4,75%
Commerces	2 476 M€ (2 432 M€)	124	1 210 M€ (4)	24%	38%	4,50%
Entrepôts	1 056 M€ (2 048 M€)	51	110 M€ (1)	10%	22%	5,20%
Locaux d'activités	2 758 M€ (556 M€)	62	2 300 M€ (1)	26%	86%	5,90%
TOTAL	10 425 M€ (9 120 M€)	388	5 816 M€ (15)	100%	37%	

CONTACTS

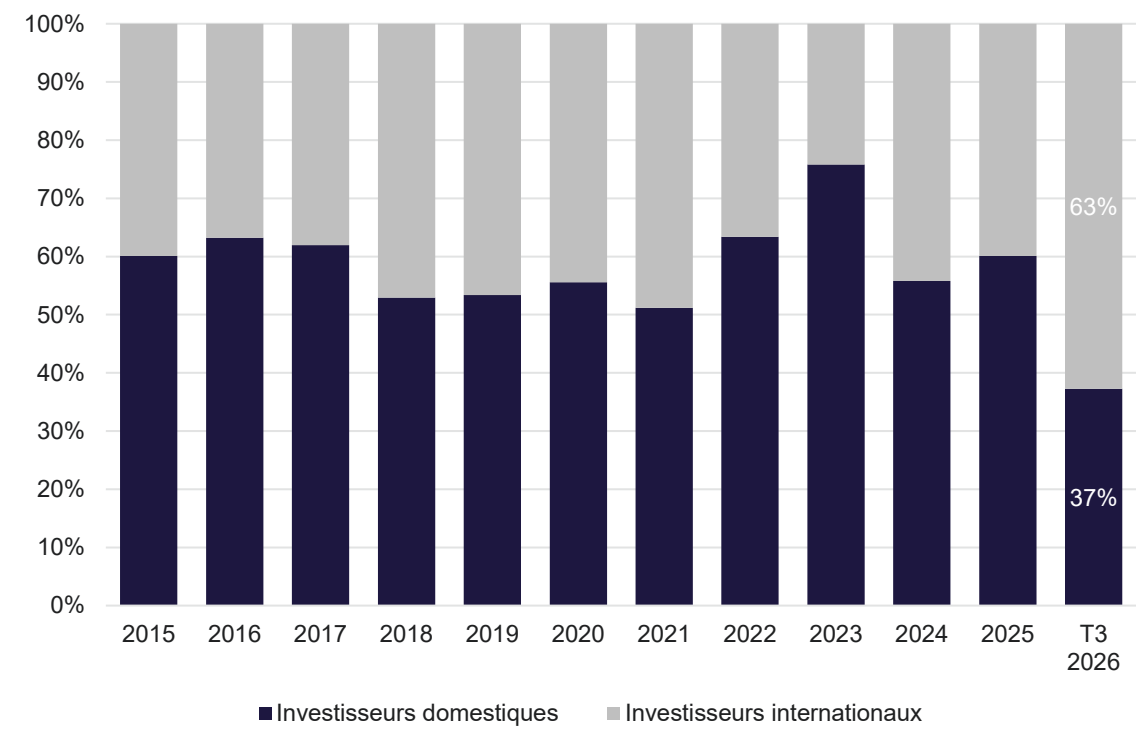
JEAN-PHILIPPE CARMARANS
CEO par intérim, France
Tel: +33 (0)1 41 02 71 11
jean-philippe.carmarans@cushwake.com

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

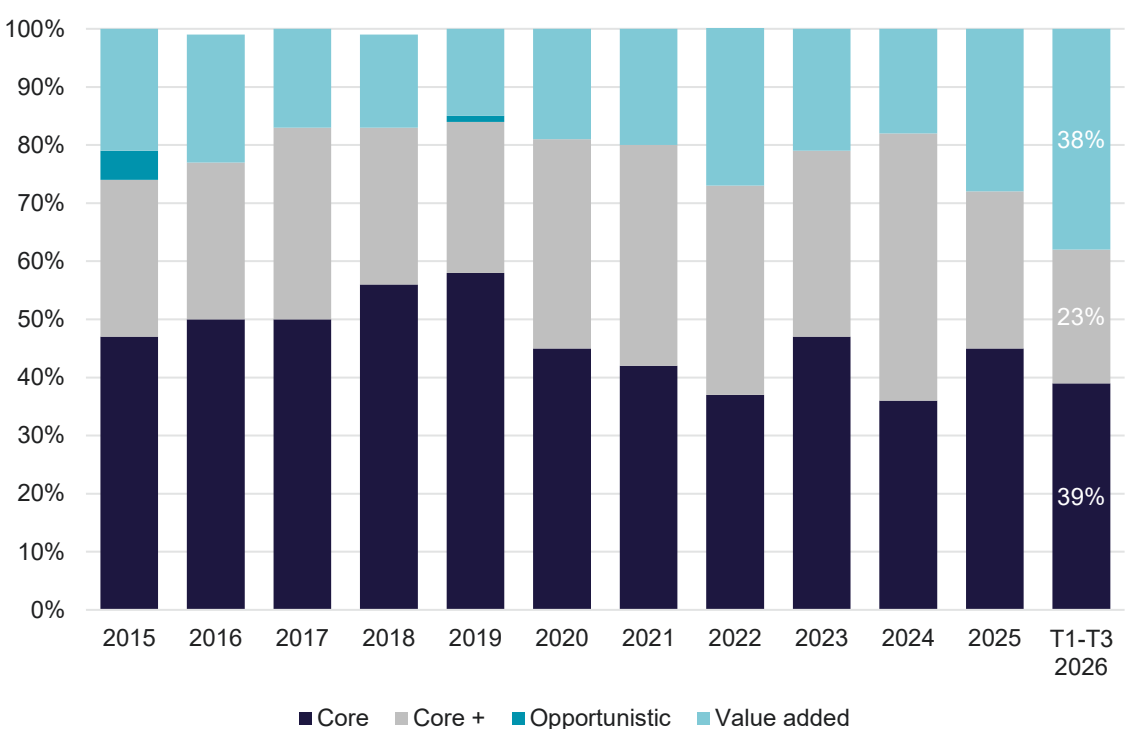
LAURENCE BOUARD
Head of Research, France
Research France
Tel: +33 (0)6 26 43 32 65
laurence.bouard@cushwake.com

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

PROFIL DES INVESTISSEURS



ORIGINE DES CAPITAUX



Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

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.