

Bilan T1 2026

Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise



Nouveau choc pour l'investissement au T1 2026

Des investissements immobiliers toujours étroitement corrélés aux aléas géopolitiques et macro-économiques

Avec 1,9 milliard d'euros engagés au cours des 3 derniers mois, le marché de l'investissement professionnel français a connu non seulement un retrait de 48 % par rapport au premier trimestre 2025, mais également sa plus faible performance depuis le début d'année 2009. Un résultat qui s'explique par la détérioration du contexte macro-économique dans l'Hexagone au deuxième semestre 2025, et qui s'est matérialisé en début d'année 2026 par une chute des finalisations de transactions. Une évolution qui affecte l'ensemble des classes d'actifs de l'immobilier commercial, avec toutefois des contrastes selon les secteurs géographiques.

Bureaux : les investissements se cantonnent au pôle Prime de la capitale

Concernant le segment du bureau, le maintien du QCA parisien, dans lequel 451 millions d'euros ont été investis - notamment par le biais de 2 transactions de grand volume à l'initiative de Hines et Barings - n'a pas permis de compenser la contre-performance des autres pôles franciliens. Dans un contexte de repli prégnant des fonds non-côtés grand public, les investisseurs ont plus que jamais cantonné leurs engagements au Quartier Central des Affaires, qui concentre ainsi 77 % du montant total injecté en Ile-de-France. Un niveau qui n'avait jamais été atteint au cours de la période 2008-2025.

À l'extérieur de celui-ci, seul le nord-est parisien - notamment soutenu par une opération de Quaero Capital - a bénéficié d'une trajectoire légèrement positive au premier trimestre 2026. Si une transaction a été également finalisée dans le Quartier d'Affaires de La Défense, portant sur une partie de la tour *Franklin*, le montant de l'investissement s'avère près de 10 fois inférieur à celui engagé par Norges Bank Investment Management dans le cadre de la reprise de l'essentiel de la Tour *Trinity*, au premier trimestre 2025.

Les marchés régionaux ne font pas meilleure figure. Seules 3 transactions de plus de 20 millions d'euros ont ainsi été finalisées dans ces derniers, à Villeneuve d'Ascq, Cesson-Sevigné et Lyon. Globalement, le segment du bureau accuse une chute de 50 % sur un an, et ne représente plus que 37 % du montant total investi en France.

Quelques transactions significatives alimentent le retail

La classe d'actif *retail* connaît elle aussi des trajectoires distinctes. Si des arbitrages effectués à l'initiative de Frey et Ceetrus ont contribué à animer les marchés régionaux, qui totalisent 211 millions d'euros d'investissements en fin de T1 2026, le commerce francilien connaît quant à lui une baisse de 44 %, en dépit de l'acquisition par Brookfield du BHV Marais. Un retrait à nuancer toutefois, alors que le début d'année 2025 avait été stimulé par les ventes du portefeuille Kering et de 15 % du Forum des Halles.

Les classes d'actifs industrielles victime de la quasi-disparition des transactions de grand volume

Soutenu par la réorganisation du réseau des retailers et e-commerçants présents dans l'Hexagone, le segment logistique s'était imposé au cours des dernières années comme un produit de diversification de choix, notamment pour des fonds d'investissement anglo-saxons. Cette classe d'actif connaît pourtant en ce début d'année 2026 le recul le plus marqué, toujours affectée par le repli de son marché utilisateurs. Fait marquant, et en rupture avec la période 2016-2025, pas une opération de plus de 50 millions d'euros n'a été finalisée au cours des 3 derniers mois. Les montants

investis en Ile-de-France sont également au plus bas, et ne dépassent pas 6 millions d'euros.

Les volumes engagés en locaux d'activité se répartissent relativement équitablement entre métropole francilienne et marchés régionaux. Seules 3 transactions de plus de 10 millions d'euros y ont été finalisées durant le premier trimestre 2026, contre 8 opérations menées à bien en début d'année 2025. En conséquence, les sommes investies y décroissent de 59 %.

Valeurs vénales : enfin un déblocage ?

La baisse des volumes investis reflète la difficile fixation de nouveaux standards de marché quant à la juste valorisation des actifs. En l'absence de transaction de référence, les taux de rendement *Prime* restent stables pour les segments du bureau et du retail, pourvu que la qualité des actifs et des états locatifs soit indiscutable. Cela alors que la logistique et les locaux d'activité actent une nouvelle phase de décompression, reflets de la prudence des acquéreurs.

L'attentisme des acteurs de l'investissement immobilier pourrait toutefois enfin arriver à son terme dans les trimestres à venir. Certes, la guerre en Iran - avec ses répercussions sur l'écosystème économique mondial - n'est pas pour procurer davantage de lisibilité quant aux nouveaux standards de valorisation. Sur le segment de l'immobilier professionnel, ce sont cependant selon les spécialistes du marché pas moins de 12 milliards d'euros de dette qui devraient arriver à échéance entre 2026 et 2027, dont une partie ne sera pas refinancée. Des cessions contraintes pourront procurer aux acquéreurs et vendeurs de nouveaux comparables de marché.

Investissement France

T1 2026

1,9 milliard €

vs 3,6 milliards € T1 2025



- 589 M € en bureaux IDF
- 107 M € en bureaux Régions
- 849 M € en commerces
- 314 M € en locaux d'activité et logistique

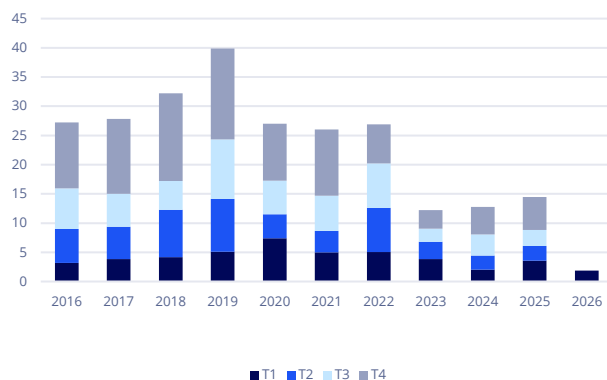


Taux « prime »

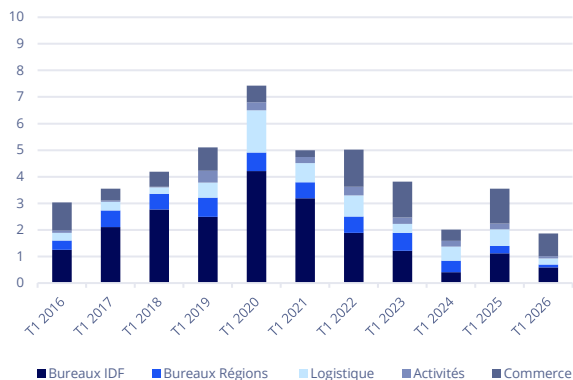
- Bureau Paris QCA : 4,25%
- Logistique : 5,10%
- Locaux d'activité : 5,85%
- Commerce : 4,50%

Investissement en France

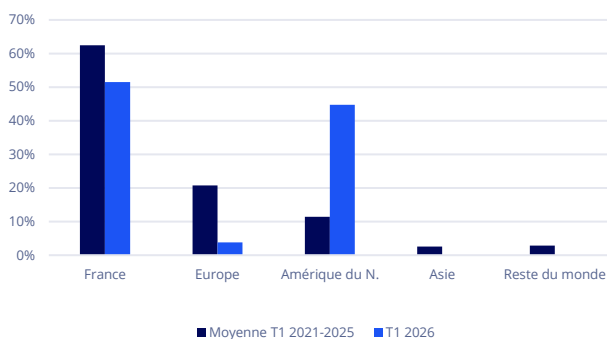
Volumes investis en immobilier d'entreprise en France (en Mrd €)



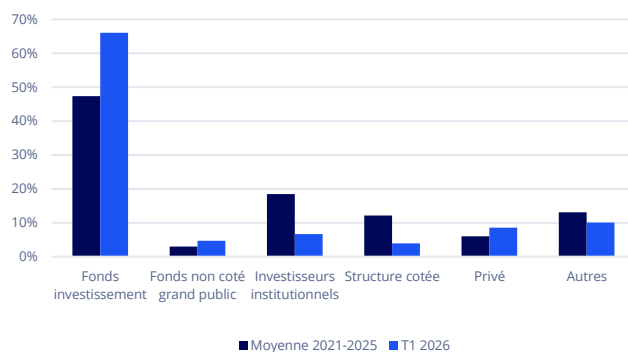
Répartition par classes d'actifs (en Mrd €)



Origine géographique des investissements

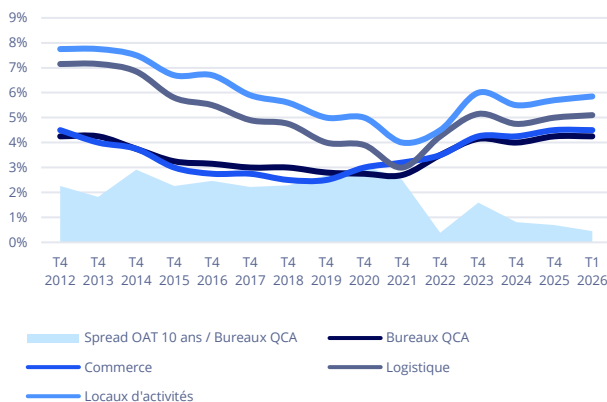


Répartition par typologie d'acteurs

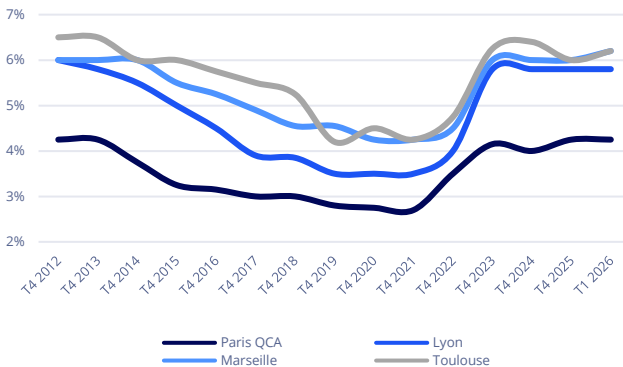


Taux de rendement « prime »

Taux « prime » par classes d'actifs



Taux « prime » bureaux par métropoles





Pour plus d'informations

Département Capital Markets

Sébastien Masson

Directeur Général Adjoint
Head of Capital Markets & Agence
+33 6 15 85 71 76
sebastien.masson@colliers.com

Xavier Antoni

Capital Markets & Leasing
Bureaux et locaux d'activité – Régions
+33 6 40 28 17 21
xavier.antoni@colliers.com

Études & Recherche

Laetitia Baldeschi

Directrice Études & Recherche
+33 6 70 54 41 60
laetitia.baldeschi@colliers.com

Louis-Marie Masfayon

Chargé d'études Senior – marché de l'Investissement
+33 6 30 43 87 13
Louis-marie.masfayon@colliers.com

colliers.com



Ce rapport donne des informations basées principalement sur les données de Colliers, qui peuvent être utiles pour anticiper les tendances dans le secteur de l'immobilier. Toutefois, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude des prévisions, chiffres ou conclusions contenus dans ce rapport, et aucune responsabilité pour négligence n'est acceptée en ce qui concerne ces prévisions, chiffres ou conclusions, qui ne doivent pas être utilisés à des fins d'investissement ou autres. Ce rapport ne constitue pas et ne doit pas être traité comme un conseil en matière d'investissement ou d'évaluation ou comme une offre d'achat ou de vente de biens immobiliers. © 2025 Colliers France.

Colliers est le nom commercial sous licence de Colliers Property Advisers UK LLP qui est une société à responsabilité limitée enregistrée en Angleterre et au Pays de Galles sous le numéro OC385143. Notre siège social en France est situé au 41, rue Louise Michel 92594 Levallois-Perret CEDEX.