

A wide-angle photograph of the Eiffel Tower in Paris, France, taken during the 'blue hour' of sunset. The tower is illuminated with its characteristic golden lights, and its reflection is clearly visible in the calm waters of the Seine River in the foreground. The sky transitions from a deep blue at the top to a warm orange and pink near the horizon. On the left bank, modern apartment buildings with balconies are visible, and on the right, a row of trees and a low stone wall line the riverbank. Several small boats are moored along the river.

ÉTUDE DE MARCHÉ

1^{er} Semestre 2026

Investissement

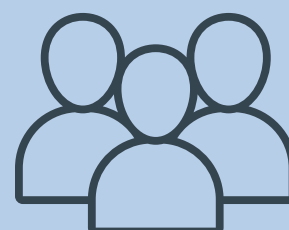
SOMMAIRE

P 3.	Actualité économique
P 4.	Tendances générales
P 5.	Bureaux
P 8.	Logistique
P 11.	Commerce
P 14.	Synthèse
P 16.	Contacts



3,65 %

OAT 10 ans
fin juin 2026



8,3 %

Taux de chômage
au 2^{ème} trimestre 2026

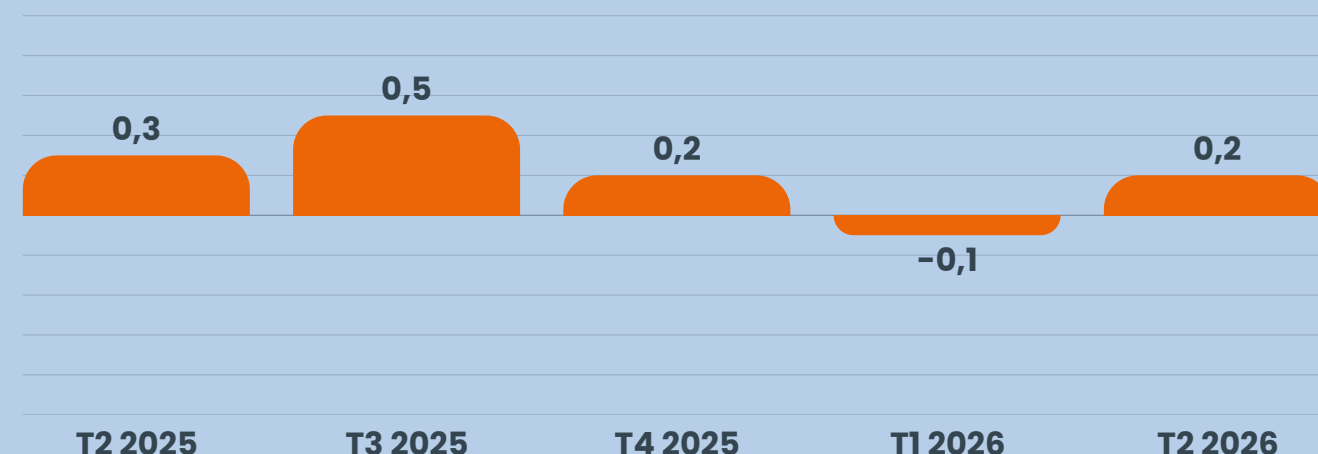


1,8 %

Taux d'inflation
juin 2026 sur un an

Croissance annuelle du PIB

En France, en %



Source : INSEE

Taux longs sous tension : le répit est terminé

Après un exercice 2025 marqué par une stabilisation, le climat s'est retendu au premier semestre 2026. La croissance reste atone : après un recul de 0,1 % au premier trimestre, le PIB rebondit modestement de 0,2 % au deuxième trimestre, sans effacer la faiblesse structurelle de la demande intérieure. L'investissement des entreprises poursuit son repli (-0,3 % au T2).

Côté prix, l'inflation redémarre nettement : de 0,8 % en juin 2025, elle atteint 1,8 % en juin 2026 puis 2,1 % en juillet, sous l'effet notamment d'un choc énergétique lié aux tensions internationales.

Le marché du travail continue de se dégrader : le taux de chômage enchaîne une sixième hausse trimestrielle consécutive pour atteindre 8,3 % au T2 2026, son plus haut niveau depuis l'automne 2020.

Sur le plan budgétaire, la trajectoire reste préoccupante : le déficit public s'établit à 5,1 % du PIB et la dette publique à 115,6 % du PIB fin 2025. Le budget 2026 n'a été adopté qu'in extremis, après deux motions de censure, et la préparation du budget 2027 s'ouvre dans un climat d'instabilité politique persistante, à quelques mois de l'échéance présidentielle.

Cette incertitude pèse directement sur le coût du capital : l'OAT 10 ans, encore à 3,27 % un an plus tôt, est repassée au-dessus de 4 % le 23 juillet 2026 pour la première fois depuis 2009, avant de s'établir à 4,01 % à la mi-août. L'écart avec le Bund allemand s'est creusé à 76 points de base, traduisant la prudence croissante des investisseurs obligataires à l'approche d'une nouvelle échéance budgétaire.

6,6 Mds € investis en immobilier d'entreprise

Sur ce premier semestre 2026, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une progression en trompe-l'œil. Le montant investi s'élève à 6,6 Mds € (contre environ 6,1 Mds € au S1 2025), soit une hausse de 9 %, tirée quasi intégralement par une transaction hors norme : la cession du portefeuille industriel Proudreed à Blackstone et CPP Investments pour 2,3 Mds €. Hors cet effet exceptionnel, les volumes reculent de 29 % sur un an et de 44 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années, révélant une fragilité persistante. Neuf transactions supérieures à 100 M€ concentrent près des deux tiers des volumes investis. Les investisseurs internationaux restent très présents (45 à 55 % des volumes selon les classes d'actifs), tandis que les stratégies value-add progressent fortement (42 % des volumes, contre 19 % historiquement), portées par la recherche de repricing.

Bureaux

Volume d'investissements : 1,9 Mds €
Taux de rendement prime : 4,25 %
Part des investissements : 29%

- Un repli marqué (-22%) sur un marché recentré sur le prime
- 84% des volumes concentrés en Île-de-France
- L'obsolescence des actifs reste le sujet clé

Logistique

Volume d'investissements : 2,9 Mds €
Taux de rendement prime : 4,90 %
Part des investissements : 44%

- 78% du volume porté par une transaction unique
- Hors cette opération : -71% sur un an
- Un marché très sélectif sur les actifs secondaires

Commerce

Volume d'investissements : 1,8 Mds €
Taux de rendement prime : 4,25 %
Part des investissements : 27%

- Le seul segment stable sur un an (+1%)
- Le retour marqué du high street parisien
- Une concurrence internationale accrue (55%)

BUREAUX

Marché de l'investissement

1^{er} semestre 2026

Un marché à deux vitesses, recentré sur le prime

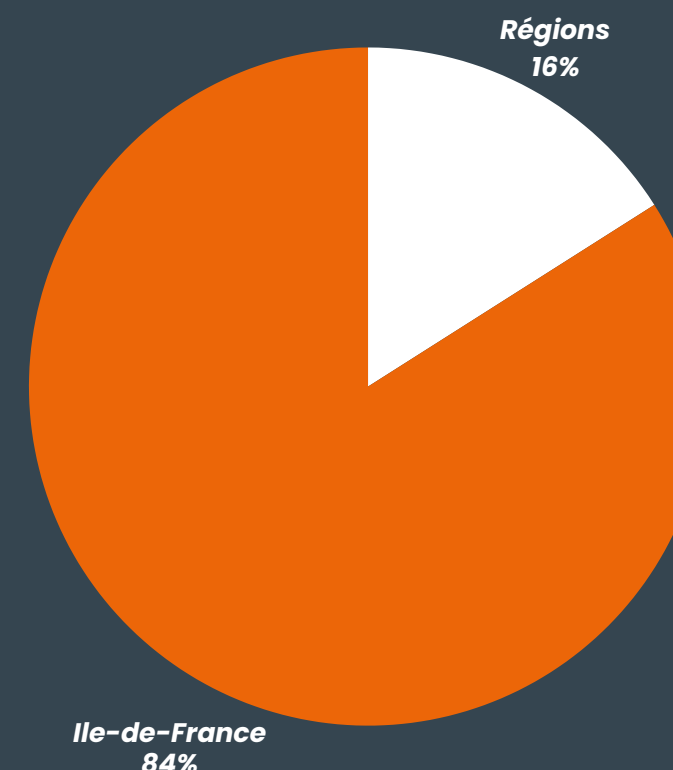
Au premier semestre 2026, 1,9 milliard d'euros ont été investis dans les bureaux en France (contre 2,3 Mds € au S1 2025), soit un repli de 22 % sur un an. Ce recul intervient alors que le marché reste structurellement concentré : 84 % des volumes se localisent en Île-de-France, dont 41 % dans le seul Paris QCA.

La part de marché des bureaux dont l'investissement total tombe à 29 %, loin de la moyenne 2021-2025 (47 %), confirmant l'érosion structurelle de cette classe d'actifs au profit de la logistique et du commerce.

Les investisseurs privilégient des actifs prime, restructurés ou proposant des baux longs et sécurisés, dans un contexte où la remontée des taux obligataires (OAT au-delà de 4 % durant l'été) renchérit le coût du capital.

L'obsolescence reste le sujet central : les immeubles non conformes aux standards ESG ou nécessitant un CAPEX important continuent de peiner à trouver preneur, tandis que les actifs restructurés ou repositionnés concentrent l'essentiel des liquidités disponibles. Le marché reste donc polarisé : zones centrales liquides d'un côté, périphérie en quête de repositionnement de l'autre.

Répartition géographique des volumes Bureaux S1 2026 en France, en %



4,25 %

Taux de
rendement
prime*

1.250 €

/m2/an
Loyer prime
QCA

*Taux de rendement prime, Paris QCA

Source : Enterprise

Les Grandes transactions

1^{er} semestre 2026

Actif	Région	Acquéreur	Vendeur	Volume
83-85 avenue Marceau	Paris 8e	Hines	Colonial SFL	243 M€
Sites Thales	Vélizy-Meudon	Blue Owl Capital	Covivio	138 M€
39 rue du Colisée	Paris 8e	DWS	BNP Paribas AM	137 M€
Magnetik	Montrouge	Batipart Europe, Sofidy	J.P. Morgan, LaSalle IM	128 M€

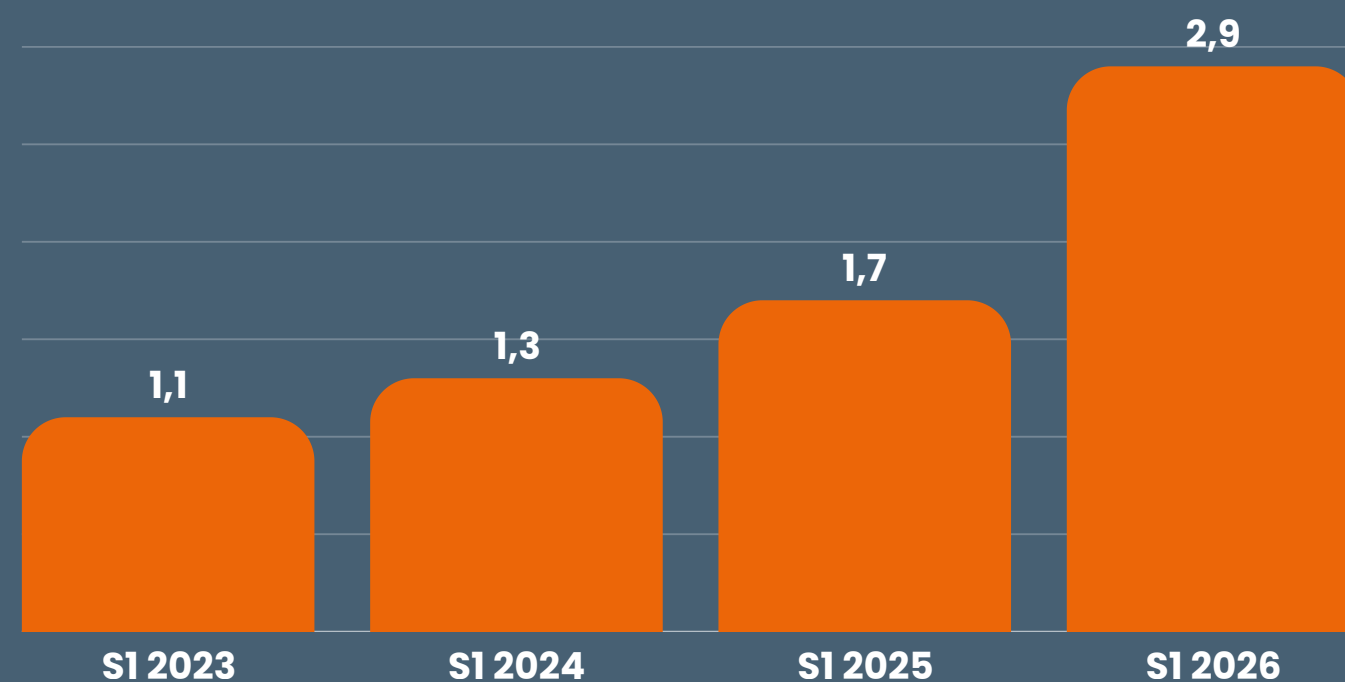
LOGISTIQUE

Marché de l'investissement

1^{er} semestre 2026

Volumes investis en logistique

En France, en Mds €


4,90 %

 Taux prime
logistique

5,75 %

 Taux prime
locaux
d'activités

Source : Enterprise

Un marché sous perfusion d'une transaction hors norme

Le marché français de l'investissement logistique et industriel a totalisé 2,9 milliards d'euros au premier semestre 2026, en hausse apparente par rapport au S1 2025 (1,7 Md €). Ce chiffre est toutefois à relativiser fortement : 78 % de ce volume provient d'une opération unique, la cession par Proudreed de 66 % de son patrimoine industriel à Blackstone et CPP Investments, pour 2,3 milliards d'euros.

Hors cette transaction exceptionnelle, le marché logistique pur s'effondre à 433 millions d'euros, en recul de 71 % sur un an et à son plus bas niveau depuis 2015.

Ce contraste illustre un marché à deux vitesses : d'un côté, les portefeuilles rares et les plateformes de grande taille continuent d'attirer les capitaux institutionnels de long terme ; de l'autre, les actifs unitaires ou secondaires peinent à trouver preneur faute d'accord sur les prix.

Malgré ce repli, les fondamentaux de la classe d'actifs restent recherchés à moyen terme : rareté du foncier, demande logistique structurelle, et retour progressif des investisseurs sur les dossiers de qualité.

Les Grandes transactions

1^{er} semestre 2026

Actif	Région	Acquéreur	Vendeur	Volume
Portefeuille Proudreed	Toute France	Blackstone, CPP Investments	Proudreed	2,3 Mds€
Noves	Vaucluse	M&G Real Estate	Aberdeen	47,5 M€
Portefeuille Groupama Gan Logistics (8 actifs)	Toute France	OPPCI Groupama Gan Logistics	Non communiqué	46 M€

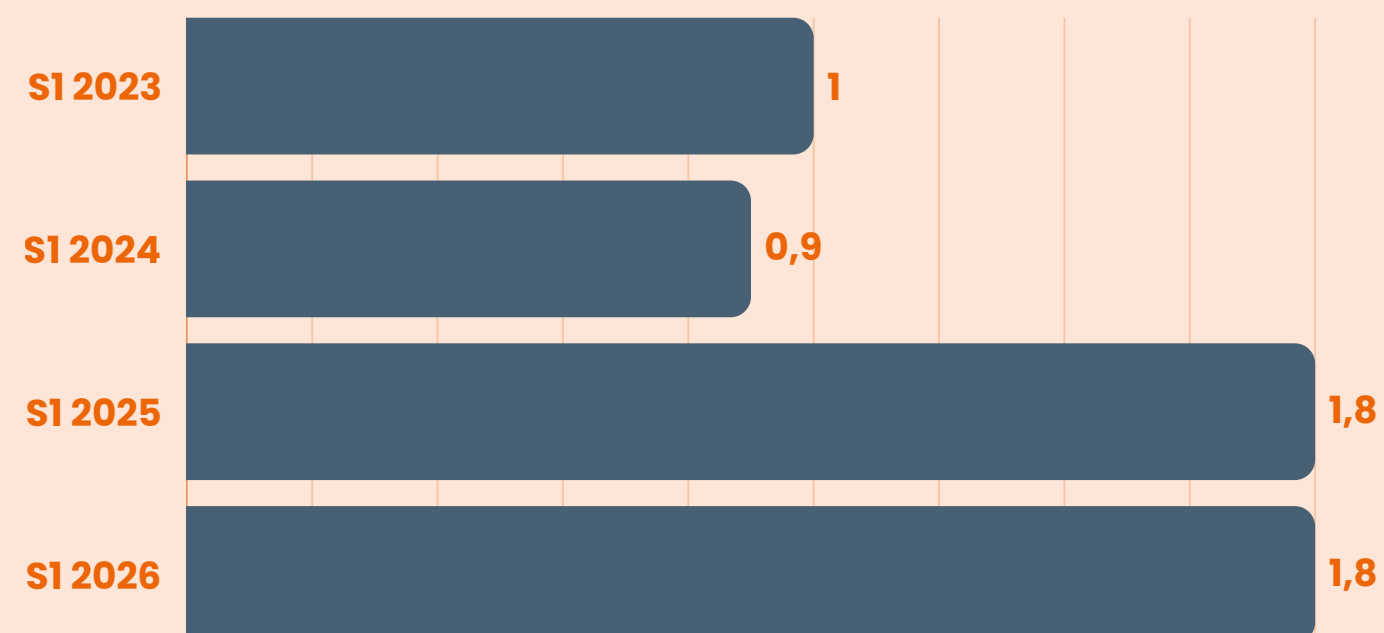
COMMERCE

Marché de l'investissement

1^{er} semestre 2026

Volumes investis en commerce

En France, en Mds €


4,25 %

 Taux prime
commerce

55%

 Invest.
internationaux

Source : Enterprise

Le seul segment stable, porté par le retour du high street parisien

Avec 1,8 milliard d'euros investis au premier semestre 2026, quasiment stable par rapport au S1 2025 (+1 %), le commerce est la seule classe d'actifs à afficher une résilience sur la période.

Cette stabilité masque une forte concentration : les transactions structurantes se sont multipliées sur le très haut de gamme parisien, à l'image de la cession par Icade de l'emblématique immeuble « Le Marignan » (29-33 Champs-Élysées) à Black Swan Real Estate Capital, Bain Capital et Revcap pour 402 millions d'euros, ou de la cession du 91 Champs-Élysées par l'Urssaf pour 320 millions d'euros.

Le high street parisien confirme son statut de valeur refuge pour les investisseurs internationaux, qui représentent 55 % des volumes investis en commerce sur le semestre. Les retail parks de périphérie continuent également d'attirer une demande solide auprès des foncières spécialisées, freinée par une offre disponible limitée.

À court terme, l'évolution du marché dépendra de la capacité des vendeurs institutionnels à céder de nouveaux actifs prime, dans un contexte de demande structurellement soutenue mais d'offre toujours restreinte.

Les Grandes transactions

1^{er} semestre 2026

Actif	Région	Type	Acquéreur	Vendeur	Volume
29-33 Champs-Élysées « Le Marignan »	Paris 8e	Immeuble mixte	Black Swan REC, Bain Capital, Revcap	Icade	402 M€
91 Champs-Élysées	Paris 8e	Immeuble mixte	Mimco, Foncière Renaissance	Urssaf	320 M€
Portefeuille BHV	Paris	Grand magasin	Brookfield	Galeries Lafayette	≈ 300 M€

SYNTHESE			
Principaux indicateurs	S1 2025	S1 2026	Evolution
Volume d'investissement global	5,80 Mds €	6,60 Mds €	▲
Part des volumes investis en bureaux	2,30 Mds €	1,90 Mds €	▼
Part des volumes investis en logistique	1,70 M €	2,90 M €	▲
Part des volumes investis en commerce	1,80 Mds €	1,80 Mds €	■
Taux de rendement prime - bureaux	4,15 % - 4,40 %	4,25 %	■
Taux de rendement prime - logistique	4,75 % - 5,00 %	4,90 %	■
Taux de rendement prime - commerce	4,25 % - 4,50 %	4,25 %	■
OAT 10 ans	3,27 %	3,65 %	▲
EURIBOR 3 mois	1,96 %	2,31 %	▲

BILAN

Après un exercice 2025 marqué par un retour progressif de la confiance (13,1 Mds € investis sur l'année), le premier semestre 2026 vient rappeler la fragilité de cette reprise. Le contexte macroéconomique et politique reste incertain : croissance atone, chômage en hausse continue (8,3 % au T2), inflation qui repart (2,1 % en juillet) et taux longs sous tension — l'OAT 10 ans ayant franchi la barre des 4 % pour la première fois depuis 2009, sur fond d'incertitudes budgétaires à l'approche du budget 2027.

Dans ce contexte, le volume global d'investissement en immobilier d'entreprise atteint 6,6 Mds € au S1 2026, en progression apparente de 9 % sur un an. Ce chiffre doit toutefois être relativisé : hors la transaction exceptionnelle Proudreed (2,3 Mds €), le marché recule de 29 % sur un an et de 44 % par rapport à sa moyenne quinquennale. Le marché se polarise donc plus que jamais autour d'un nombre restreint d'opérations de grande taille : 9 transactions supérieures à 100 M€ concentrent près des deux tiers des volumes investis, et les stratégies value-add progressent fortement (42 % des volumes, contre 19 % historiquement). Le commerce s'impose comme la classe d'actifs la plus résiliente, portée par le retour des grandes signatures sur le high street parisien, tandis que les bureaux poursuivent leur érosion structurelle et que la logistique, hors opérations exceptionnelles, traverse sa période la plus difficile depuis dix ans.

FRONT OFFICE



Jérémy DA COSTA
Président

j.dacosta@enterprise-immo.fr



Thibault LEFEVRE
Directeur Agence
Capital Markets

t.lefevre@enterprise-immo.fr



Batiste LETELLIER
Consultant investissement

b.letellier@enterprise-immo.fr

BACK OFFICE



Camille DA COSTA
Office Manager

c.dacosta@enterprise-immo.fr



Antoine PRUVOT
Analyste immobilier

a.pruvot@enterprise-immo.fr



enterprise

immobilier d'entreprise

Agence Capital Markets
27 Place de la Madeleine
75008 PARIS
+33 (0)1 84 79 59 59
www.enterprise-immo.fr

L'intégralité des données présentes au sein de ce document ont été scrupuleusement vérifiées. La responsabilité de Enterprise Immobilier d'Entreprise ne saurait être mise en cause en cas d'erreurs ou d'inexactitude figurant au sein de ce document. Toute reproduction du présent document, qu'elle soit totale ou partielle, est interdite sans mention de la source ou accord préalable d'un membre de la direction d'Enterprise Immobilier d'Entreprise.