

3^E TRIMESTRE 2025

NEWMARK

Le marché de l'investissement

FRANCE | BUREAUX, COMMERCE, INDUSTRIEL



Sommaire

01	Synthèse	P.03
02	Chiffres clés	P.04
03	Volumes investis	P.05
04	Acteurs	P.17
05	Taux de rendement	P.21
06	Perspectives	P.24

Synthèse

Ce que nous avons observé au 3^e trimestre 2025



2,5 milliards d'euros

ont été investis sur le marché français au 3^e trimestre 2025. Depuis le début de l'année les sommes investies s'élèvent à 8,3 milliards d'euros, soit une **légère hausse de 2 % en un an**.



L'Île-de-France concentre

62% des montants engagés

en France lors des 9 premiers mois de 2025 (contre 48 % en 2024). Cette part élevée est liée à la **finalisation de grandes acquisitions de bureaux** (80 % de « Trinity », « Solstys ») et de commerces (JV Kering/Ardian, 15 % du « Forum des Halles »).



Toutes classes d'actifs confondues

13 opérations
≥ 100 millions d'euros

ont été recensées en France depuis le début de l'année 2025. Celles-ci concentrent 38 % des investissements réalisés sur la période.



3,5 milliards d'euros

ont été investis sur le marché français des bureaux lors des 9 premiers mois de 2025 (+ **18 %** par rapport à la même période en 2024). L'Île-de-France concentre l'essentiel de l'activité, alors que les marchés régionaux sont atones (~500 M€ investis lors des 9 premiers mois de 2025).



Les sommes investies en commerces totalisent

2,3 milliards d'euros

soit une part élevée de **28 %** liée à **quelques opérations majeures** (JV Kering/Ardian, etc.). Avec 2,4 milliards d'euros, le marché industriel connaît quant à lui connu une chute de 14 % en un an.



Les étrangers représentent une part importante des investissements en France, avec près de

3,15 milliards d'euros

engagés à fin septembre 2025 soit **38 %** du volume total (contre 44 % sur l'ensemble de 2024).

Chiffres clés

	T1-T3 2025	T1-T3 2024	Évolution
Volumes investis, toutes classes d'actifs	8,3 mds €	8,1 mds €	▲
Nombre total de transactions	330	440	▼
Nombre de transactions ≥ 100 millions €	13	18	▼
Part des transactions ≥ 100 millions €	38 %	37 %	▲
Part des volumes investis en Ile-de-France	62 %	49 %	▲
Part des volumes investis en bureaux	43 %	38 %	▲
Part des volumes investis en industriel	29 %	33 %	▼
Part des volumes investis en commerces	28 %	29 %	▼
Part des investisseurs étrangers	38 %	38 %	▶
Part des portefeuilles	27 %	32 %	▼
Taux de rendement prime bureaux	4,00 %	4,25 %	▼
Taux de rendement prime commerces	4,00 %	4,25 %	▼
Taux de rendement prime industriel	4,75 %	4,75 %	▶

Source : Newmark



Volumes investis

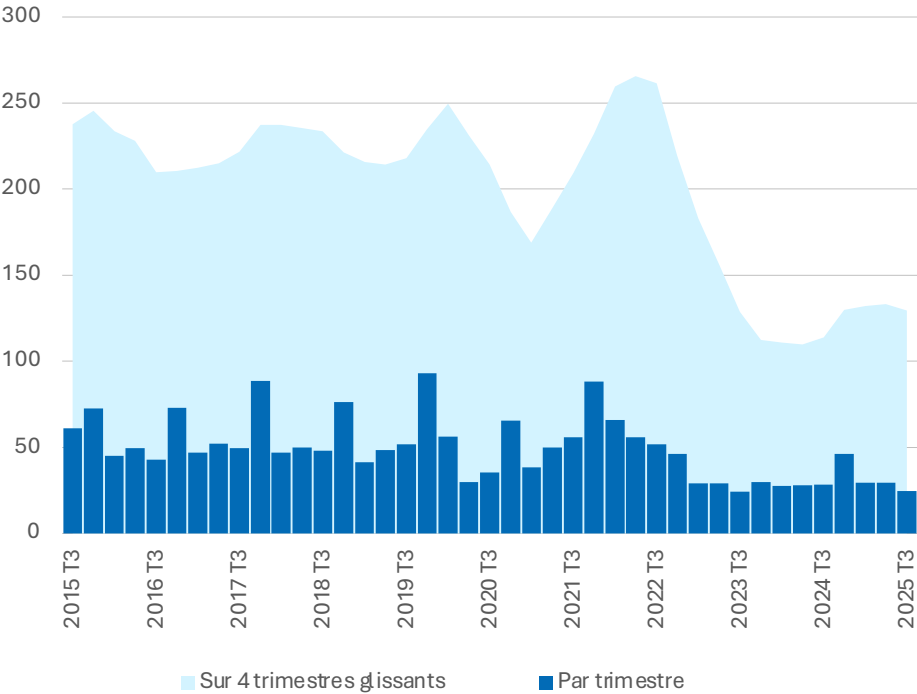


Légère reprise des bureaux en Europe

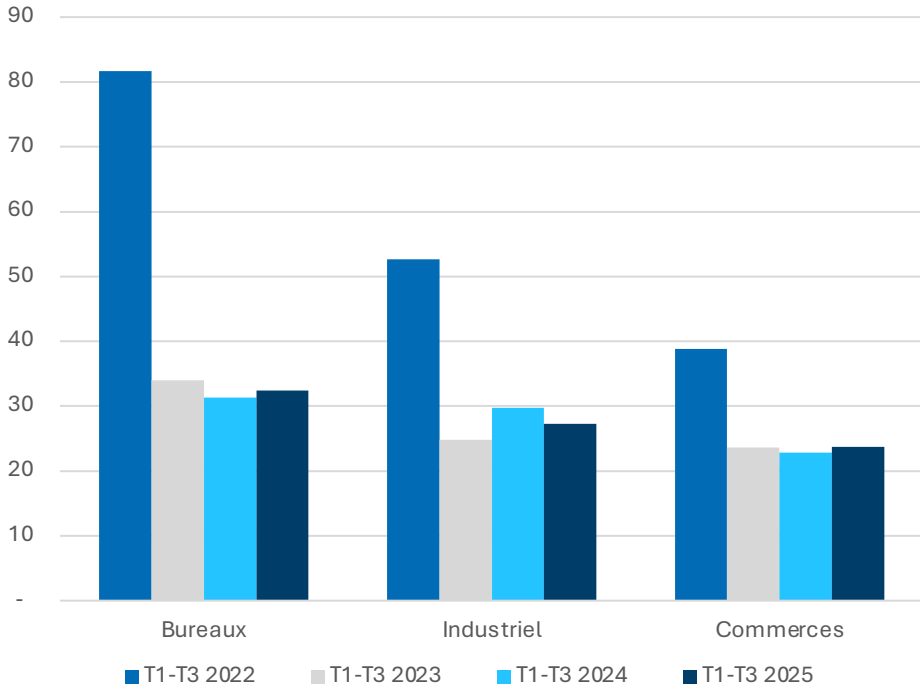
Près de 25 mds € ont été investis au 3T 2025 sur le marché européen de l'investissement en immobilier d'entreprise. Sur les neuf premiers mois de 2025, **les montants investis s'élèvent à 83 mds € et sont stables sur un an (-1 %)**. **Les bureaux restent majoritaires** : concentrant 39 % de l'activité, ils affichent une légère hausse de 3 % sur un an. Londres est en tête des métropoles les plus ciblées, devant Paris et Stockholm.

Représentant 28 % des investissements, **les commerces affichent une hausse de 4 % sur un an**. URW a notamment animé le marché, avec plusieurs cessions partielles ou totales de centres commerciaux (« Bonaire » à Valence, « Forum des Halles » à Paris, « Gropius Passagen » à Berlin). Enfin, **les montants engagés sur le marché industriel ont diminué de 8 %** par rapport à la même période en 2024.

Volumes investis en Europe, tous produits* en mds €



Volumes investis en Europe par type d'actifs, en mds €



Source : RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

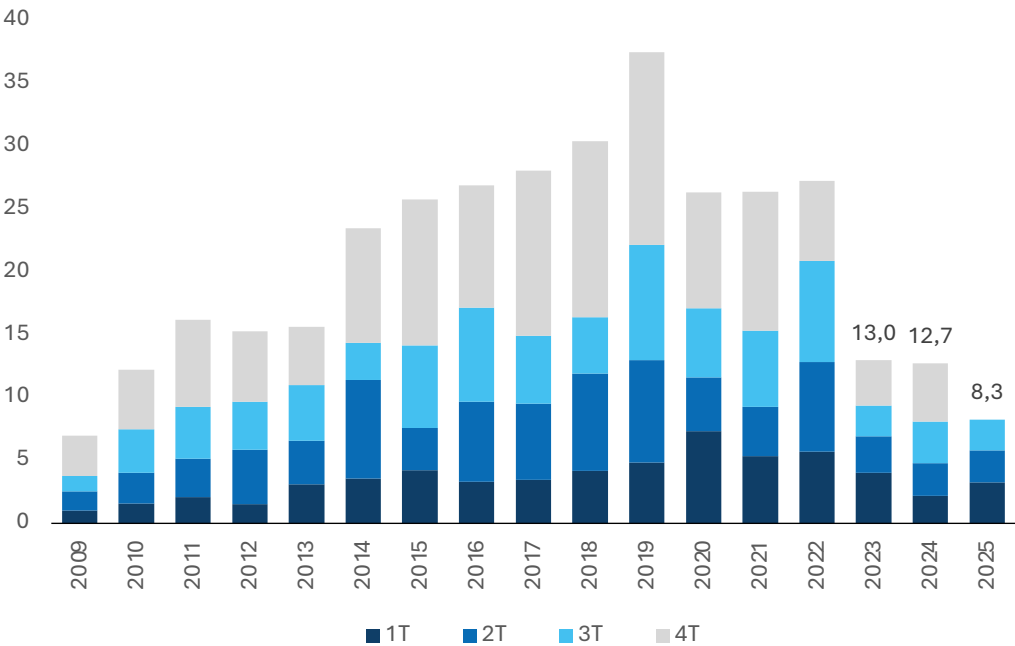
Pas encore de reprise en France

Après 3,3 mds € au 1T puis 2,5 mds € au 2T, 2,5 mds € ont de nouveau été investis au 3T 2025 sur le marché français de l'immobilier d'entreprise. Depuis janvier, les sommes engagées dans l'Hexagone totalisent **8,3 mds €, soit une légère hausse de 2 % par rapport à la même période en 2024**, mais une lourde chute de 47 % par rapport à

la moyenne décennale. L'activité reste perturbée par l'instabilité politique de la France, qui entretient l'**inquiétude des acteurs du marché sur l'évolution du contexte réglementaire et fiscal**. Par ailleurs, comme lors des deux premiers trimestres, **le nombre total d'opérations reste faible** (330 entre les 1T et 3T 2025 contre 440 à la

même période en 2024). Avec 5,1 mds €, **l'Ile-de-France concentre 62 % des montants investis** dans l'Hexagone, dont une part importante dans Paris, tandis que **l'activité en régions reste majoritairement tirée par des cessions d'actifs industriels**.

Volumes investis en France par trimestre, tous produits* en mds €



Volumes investis en Ile-de-France, tous produits* en mds €



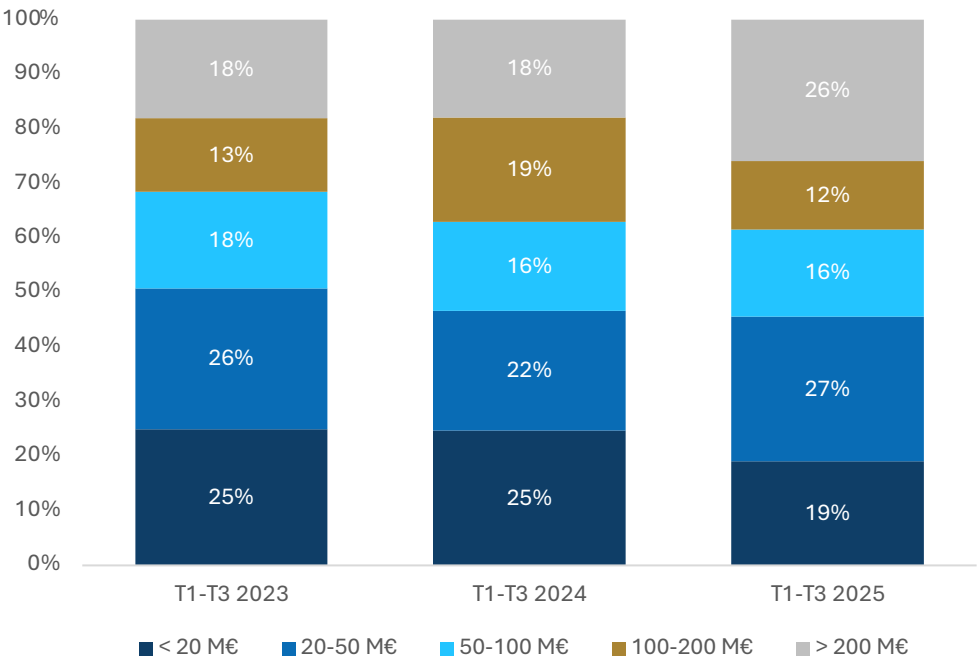
Sources : Newmark / RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

Activité soutenue sur le segment mid-market

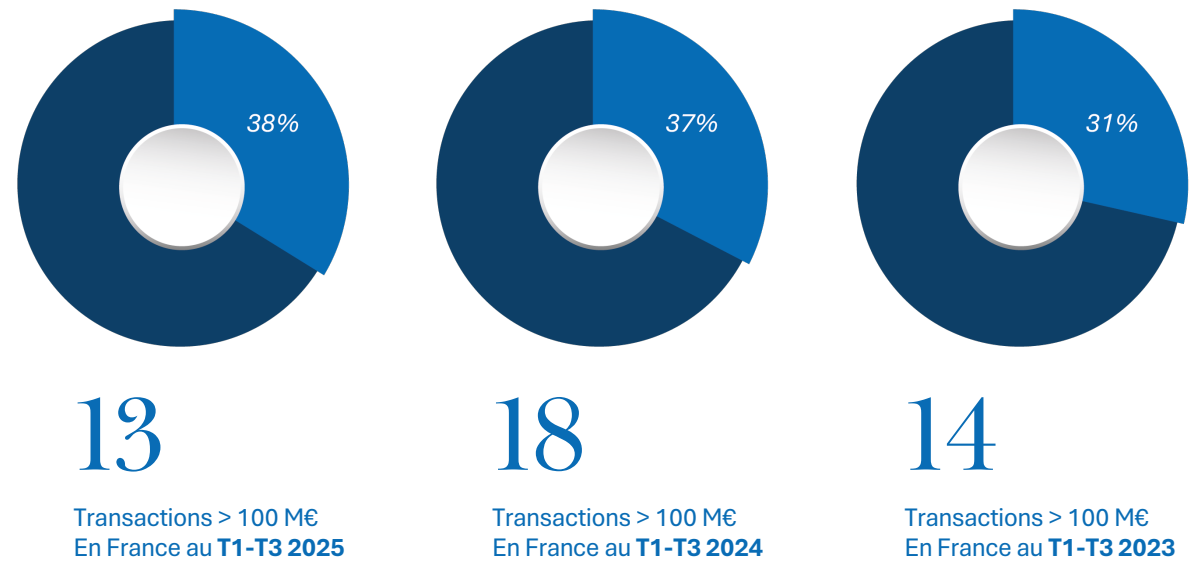
Toutes classes d'actifs confondues, 13 transactions > 100 M€ ont été recensées en France au cours des neuf premiers mois de 2025 contre 18 à la même période en 2024. Ces 13 grandes opérations concentrent 38 % des montants investis sur la période.

Les 5 transactions > 200 M€ (JV Kering/Ardian, « Solstys », « Trinity », « Forum des Halles », « Renaissance ») représentent à elles seules un quart des investissements en France en 2025. À l'autre extrémité du marché, le segment 20–50 M€ reste assez animé avec plus de 71 transactions totalisant 2,2 Md€.

Volumes investis en France*, répartition par tranche de montant



Part sur le total des montants investis en France



Sources : Newmark / RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

Transactions significatives

Exemples en 2025 (T1-T3)

TYPOLOGIE DOMINANTE	IMMEUBLE / ADRESSE	VILLE	VENDEUR	ACQUÉREUR	SURFACE M²	MONTANT
Bureaux	Solstys 38-46 rue du Rocher	Paris (75008)	Deka	Gecina	32 200	
Bureaux	Tour Trinity (80 %)	Courbevoie (92)	Unibail Rodamco Westfield	NBIM	49 000	
Bureaux / Commerces	Renaissance 26 bis-32 rue François 1 ^{er}	Paris (75008)	Ardian	ACOSS (URSSAF)	9 213	
Bureaux	48 rue Notre Dame des Victoires	Paris (75002)	Pontegadea	Foncière Renaissance / Mimco	7 417	
Bureaux	Highlight 17-19 quai Président Paul Doumer	Courbevoie (92)	Eurazeo	Corum	18 200	
Bureaux	91-93 rue de Richelieu	Paris (75002)	Oreima	Savills IM (Ampega AM)	3 300	
Bureaux	15 avenue de la Grande Armée	Paris (75016)	Generali	RedTree Capital	4 686	
Bureaux	51 avenue Hoche	Paris (75008)	Foncière Atland / PGGM	Korzo (Santa Lucia)	1 650	
Commerces / Bureaux	JV Kering / Ardian*	Paris (75001, 75008)	Kering	Ardian (ACM / Mubadala)	12 136	
Commerces	Forum des Halles (15%)	Paris (75001)	Unibail Rodamco Westfield	CDC	77 600	
Commerces / Bureaux	223 rue Saint-Honoré	Paris (75001)	Hines	Pontegadea	3 670	
Commerces	Saint-Genis 2	Saint-Genis-Laval (69)	SCC-LSGI	Mercialys	38 500	
Commerces / Bureaux	88 rue de Rivoli	Paris (75004)	Pimco	Immobilière Dassault	6 000	
Commerces	Portefeuille Dionysos – boutiques Marais	Paris (75004)	6 ^e Sens Immobilier	Groupama Gan Reim	2 056	
Commerces	Nailloux Outlet Village	Nailloux (31)	Klepierre / Nova Retail	Patron Capital / Mindston Capital	23 300	
Logistique	Portefeuille Occident (5 entrepôts)	France	Blackstone	EQT Real Estate	148 000	
Logistique	Portefeuille 4 entrepôts	France	Columbia Threadneedle (PFA)	AEW (CDC)	83 000	
Logistique	Portefeuille Sun (3 entrepôts)	France	DWS	Ares Management	115 000	
Logistique	Plateforme Pepsi	Dourges (62)	Delta 3	Tristan Capital P. / Edmond de Rothschild	136 000	
Logistique	Portefeuille Warennet (4 entrepôts)	France	Alderan (PGIM)	M7 / AustralianSuper	108 700	

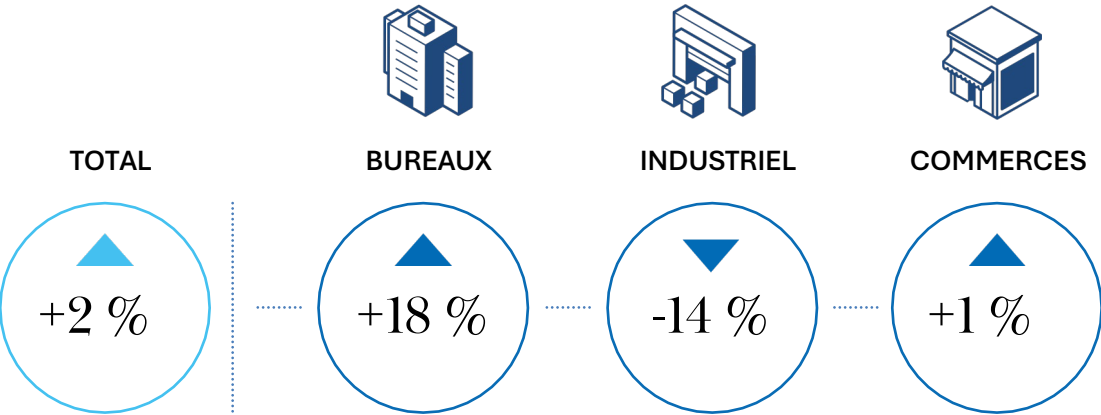
Source : Newmark / *Hôtel de Nocé, 35-37 Montaigne, 56 Montaigne.

Les bureaux : seule classe d'actifs affichant une hausse significative

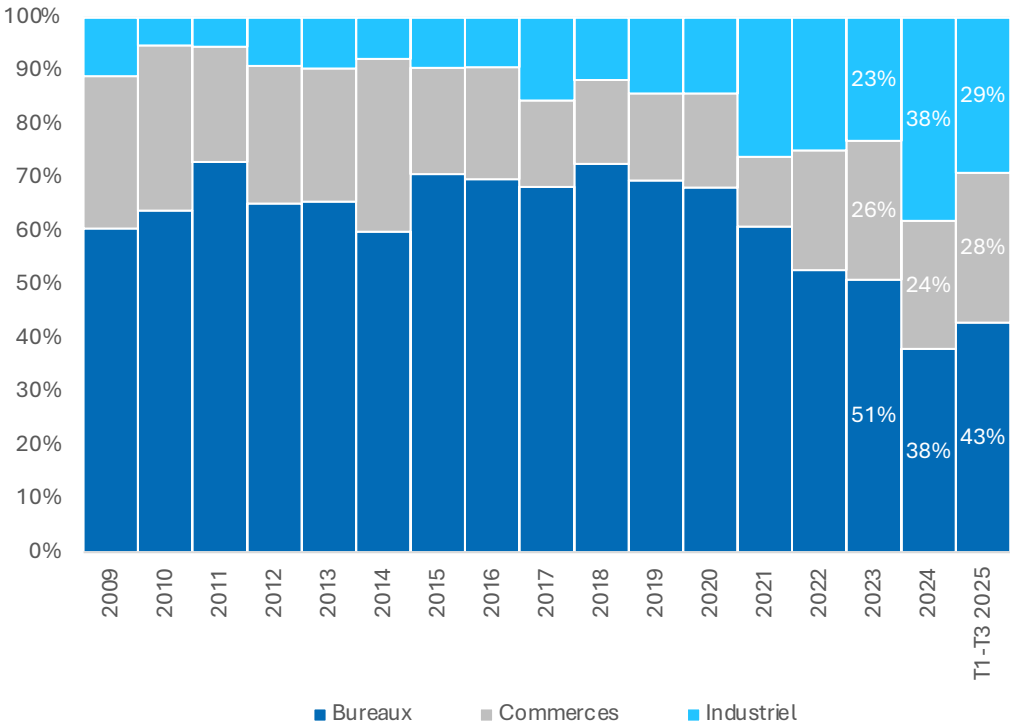
Après une année 2024 portée par la logistique, les résultats de 2025 sont d'abord tirés par le marché des bureaux (43 % des volumes investis en France), celui de Paris en particulier. Il s'agit de la **seule classe d'actifs affichant une hausse significative des volumes** sur un an (+18 %).

Les commerces affichent une stabilité en trompe-l'œil, avec peu de transactions et des volumes largement gonflés par quelques grandes opérations sur le segment prime. Enfin, **les volumes reculent de 14 % en un an sur le marché industriel**.

Volumes investis en France T1-T3 2025 – Évolution sur un an



Volumes investis en France, répartition par classe d'actifs



Sources : Newmark / RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

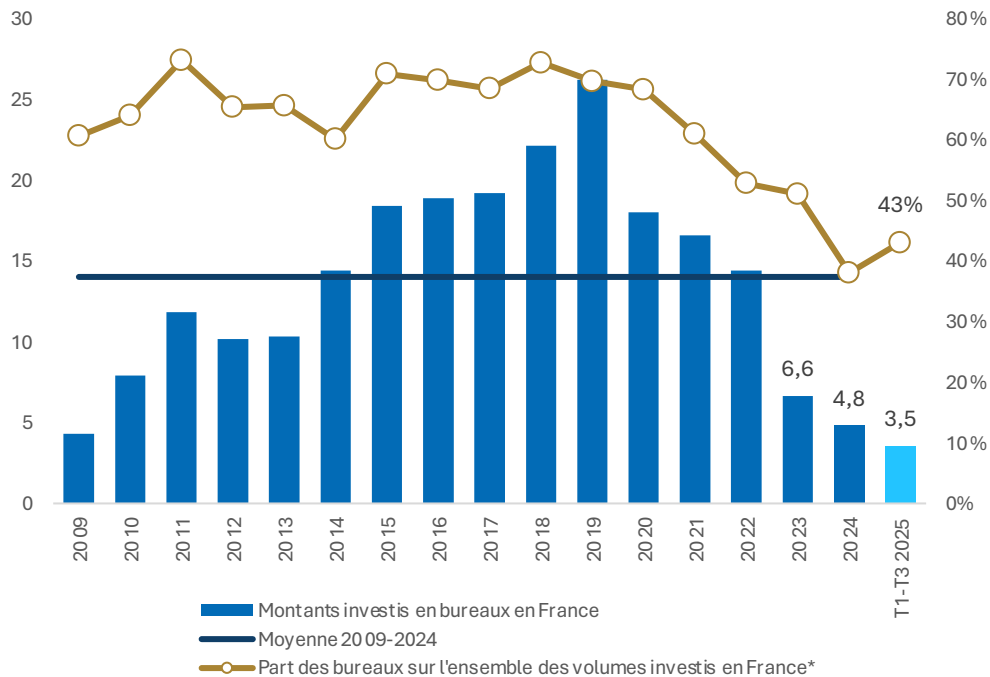
Bureaux : des volumes très concentrés à Paris

Lors des neuf premiers mois de 2025, 3,5 Md€ ont été investis sur le marché français des bureaux, soit **une hausse de 18 % sur un an mais une forte baisse de 65 % par rapport à la moyenne décennale**. En outre, l'activité demeure très polarisée : cinq transactions > 100 M€ (« Trinity », « Renaissance », « Solstys », etc.)

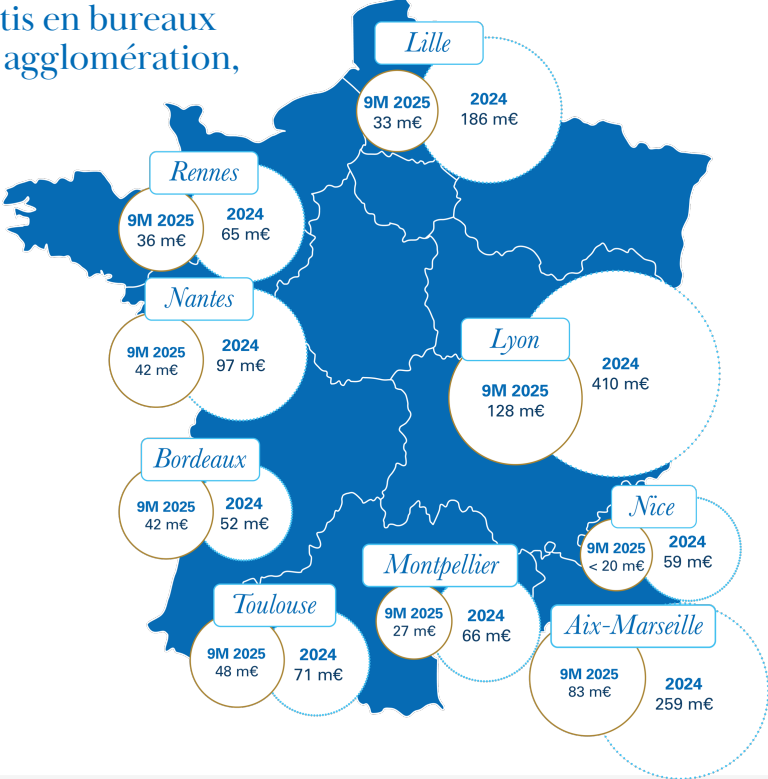
représentent à elles seules un tiers des volumes depuis janvier. Cette concentration explique la **part très élevée de l'Île-de-France** (85 % des investissements en bureaux contre 69 % en 2024), qui progressera encore au 4T 2025 avec la cession d'ensemble d'envergure dont « Paris Trocadéro » dans le 16^e. En région, le

marché reste peu animé avec près de 500 M€ engagés en neuf mois. **Lyon est toujours en tête, mais l'activité y recule très nettement** (près de 130 M€ investis contre 410 M€ sur l'ensemble de 2024).

Volumes investis en bureaux en France, en mds €



Volumes investis en bureaux en région, par agglomération, en M€



Sources : Newmark / RCA / *Sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

Trois quarts des volumes à Paris

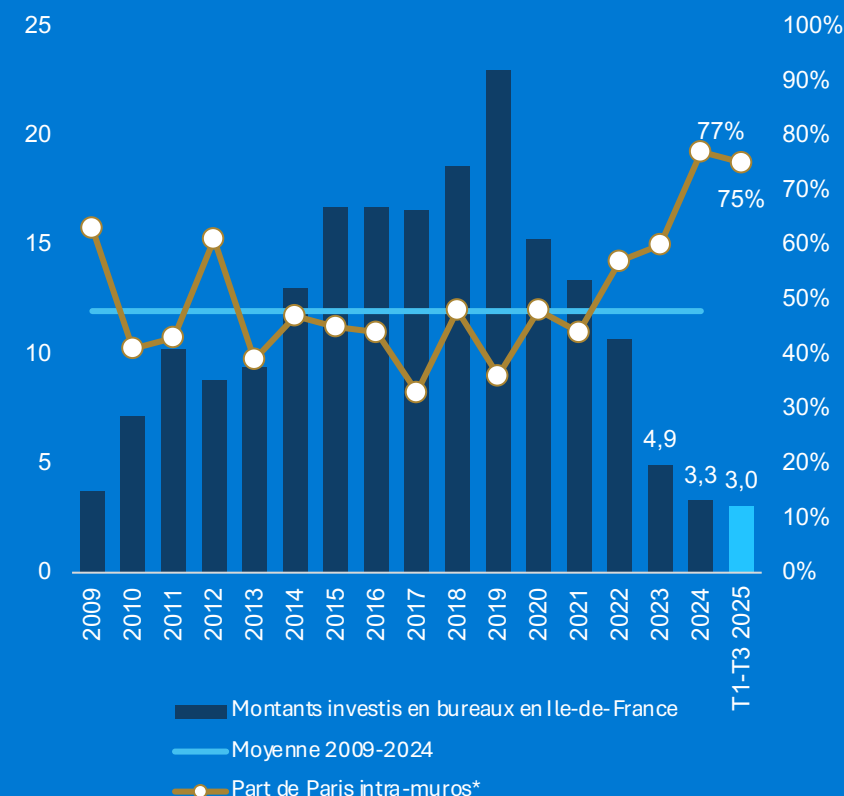
Lors des neuf premiers mois de 2025, 3 mds € ont été investis sur le marché francilien des bureaux soit **une nette progression de 60 % sur un an** et un volume proche de celui enregistré sur l'ensemble de 2024 (3,3 Mds €).

La capitale conforte son rôle de locomotive, captant **75 % des montants investis en bureaux en Ile-de-France**, grâce notamment à la cession, au 3T, de « Solstys » (Paris 8^e) pour plus de 400 M€.

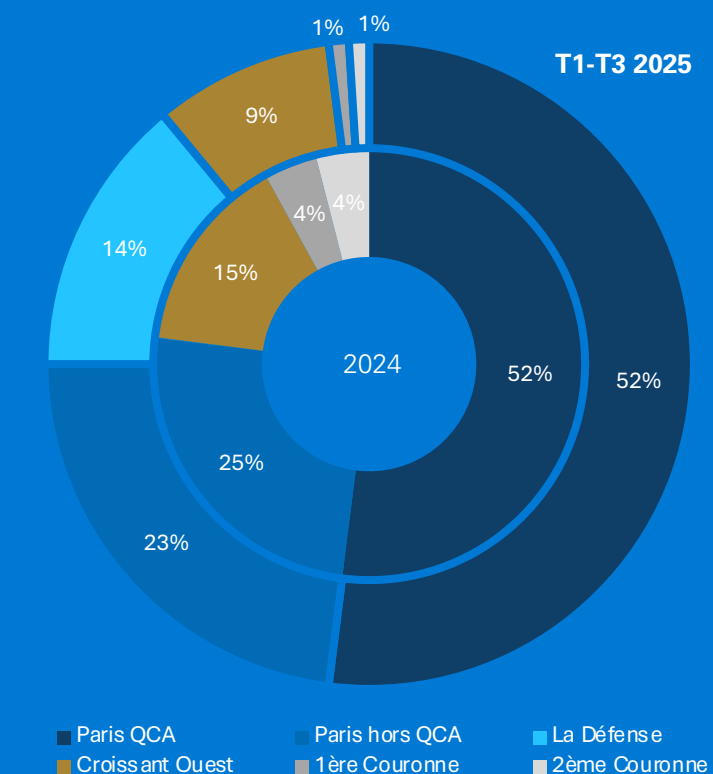
Les derniers mois ont également été marqués par l'acquisition par Corum d'« Highlight » à Courbevoie. Il s'agit de la **2^e opération majeure de l'ouest francilien en 2025**, après la cession par URW à NBIM de 80 % de « Trinity » en début d'année.

En revanche, l'activité reste assez faible en 1^{ère} et 2^e couronnes, et **principalement portée par des projets de transformation**, à l'exemple de la cession d'« Astrée » à Montrouge.

Volumes investis en bureaux en Ile-de-France, en mds €



Volumes investis en bureaux en Ile-de-France, par secteur géographique, en %



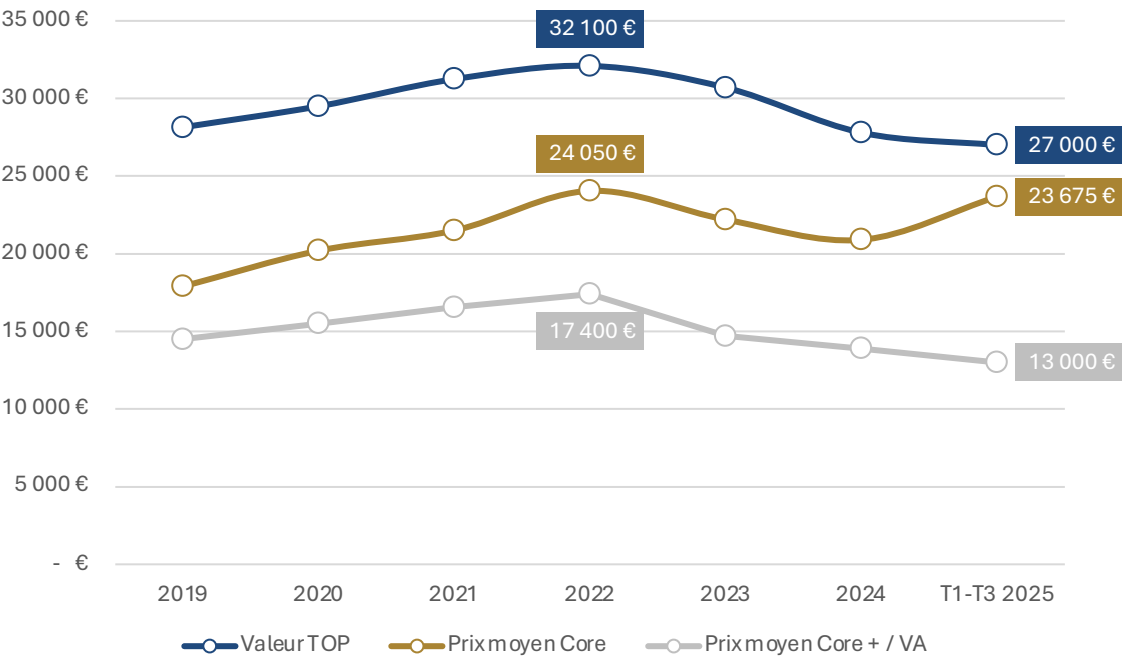
Le mouvement de réajustement se poursuit

Le mouvement de réajustement entamé en 2022–2023 se poursuit. Sur les neuf premiers mois de 2025, **les bureaux du QCA s'échangent en moyenne à 15 600 €/m², soit une baisse d'environ 23 % par rapport au pic de 2022 (~20 000 €/m²)**. Le 3T a notamment vu la réalisation de quelques transactions core (91-93

rue de Richelieu, 51 avenue Hoche, 19 rue Vivienne), illustrant une fois de plus l'appétit des investisseurs pour des actifs aux meilleurs standards de marché. **À fin septembre, les valeurs « core » s'établissent autour de 23 500 €/m².**

La correction reste forte dans le Croissant Ouest et la 1^{ère} Couronne, où les prix moyens atteignent respectivement 4 100 €/m² et moins de 2 000 €/m². Toutefois, dans ces sous-marchés, une part significative de l'activité porte sur des projets de reconversion et **très peu ou pas d'actifs core sont cédés**.

Evolution des prix métriques bureaux dans Paris QCA, en €/m²



Fourchettes de prix métriques bureaux par secteur, en €/m²

	2022	T1-T3 2025
La Défense	12 200 8 000	9 100 4 200
Croissant Ouest	20 500 6 300	10 500* 4 100
1 ^{ère} Couronne	10 200 4 700	3 800* 1 800

Valeur top observée
Valeur moyenne des transactions

Sources : Newmark / RCA / NB : prix en €/m² AEM, surface totale.

*Peu de transactions Core

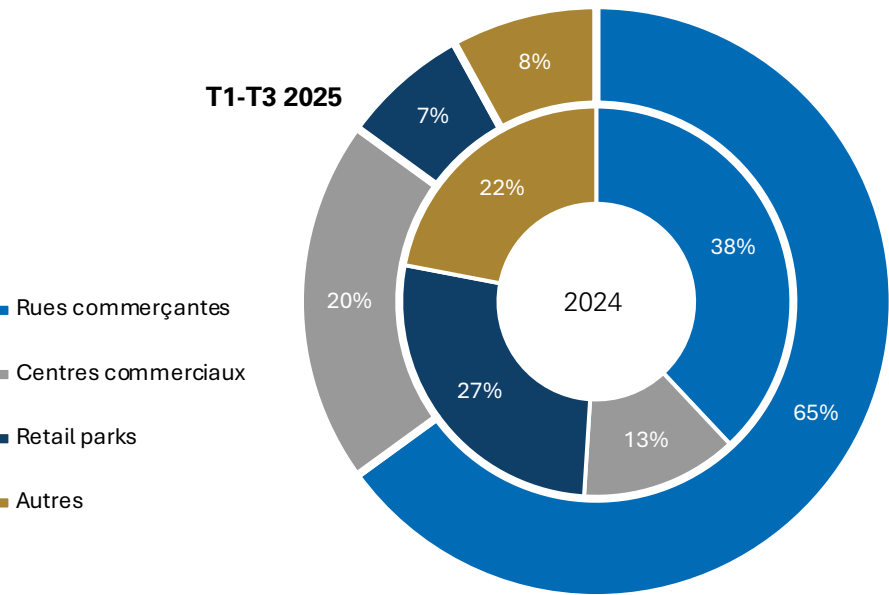
Commerce : stabilité en trompe-l'œil

Lors des neuf premiers mois de 2025, les sommes engagées sur le marché français des commerces ont totalisé 2,3 mds €. Représentant 28 % de l'ensemble des volumes investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, **ce montant est stable sur un an mais inférieur de 18 % à la moyenne décennale**. L'activité n'a cessé de

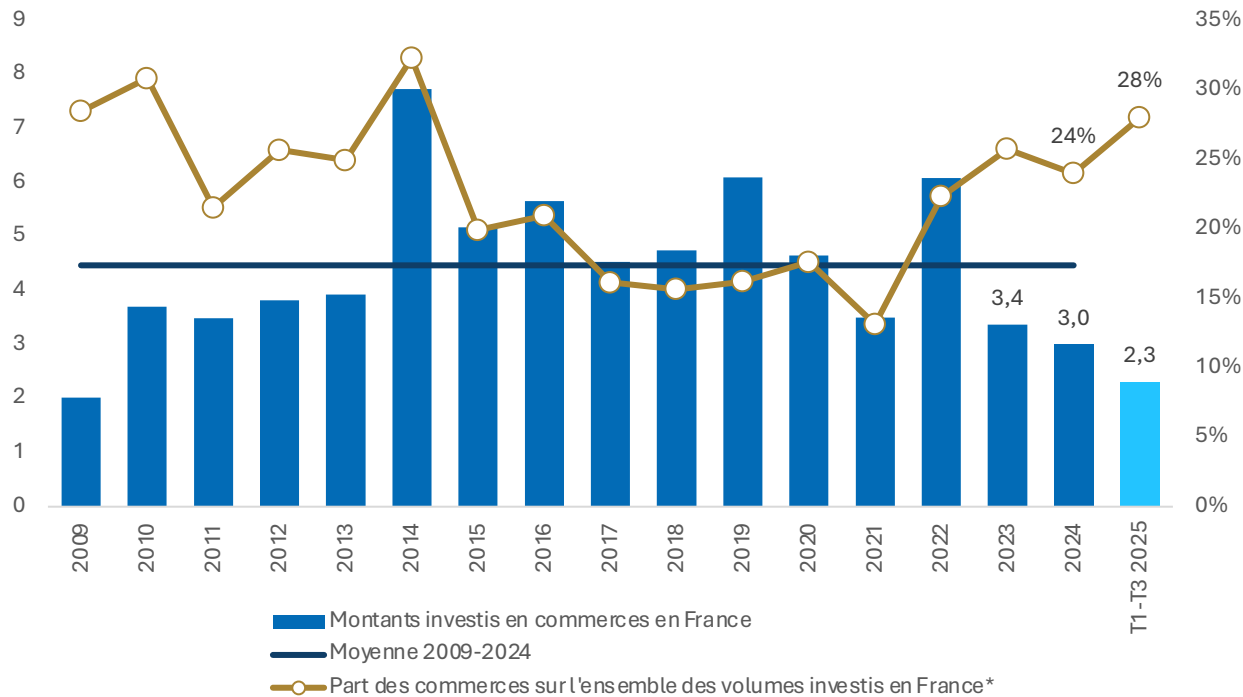
ralentir au fil des trimestres : après un 1T 2025 exceptionnel marqué par la JV Kering / Ardian, 580 M€ ont été investis au 2T puis moins de 500 M€ au 3T. **L'hyper-sélectivité reste le maître-mot** du marché, ce qui explique le recul du nombre de transactions : 127 ont été recensées entre les 1T et 3T 2025 contre 174 il y a un an.

Le marché est essentiellement animé, d'une part, par les grandes cessions d'actifs prime, majoritairement parisiens, et d'autre part par les acquisitions de biens de petite taille. **Le segment des opérations de taille intermédiaire (50 - 100 M€) reste lui relativement peu profond** malgré deux signatures au 3T.

Répartition des volumes investis en commerces en France, par format



Volumes investis en commerces en France, en mds €



Sources : Newmark / RCA / *Sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

Paris, locomotive du marché des commerces

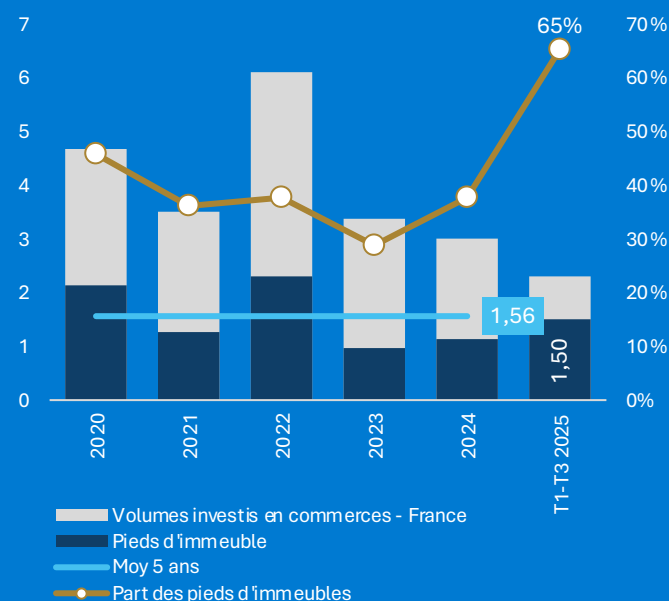
Totalisant 65 % des montants engagés en commerces, **les pieds d'immeubles continuent de dominer l'activité**, soutenue au 3T 2025 par de nouvelles cessions significatives dont l'achat par Pontegadea du 223 rue Saint-Honoré. En revanche, le marché des centres commerciaux reste peu animé, avec une

part de 20 % principalement gonflée par les cessions de 15 % du « Forum des Halles » et de « Saint Genis 2 ». **Très prisés des investisseurs, les retail parks ne concentrent que 7 % des sommes engagées en commerces** (contre 27 % sur l'ensemble de 2024) en raison d'une offre limitée.



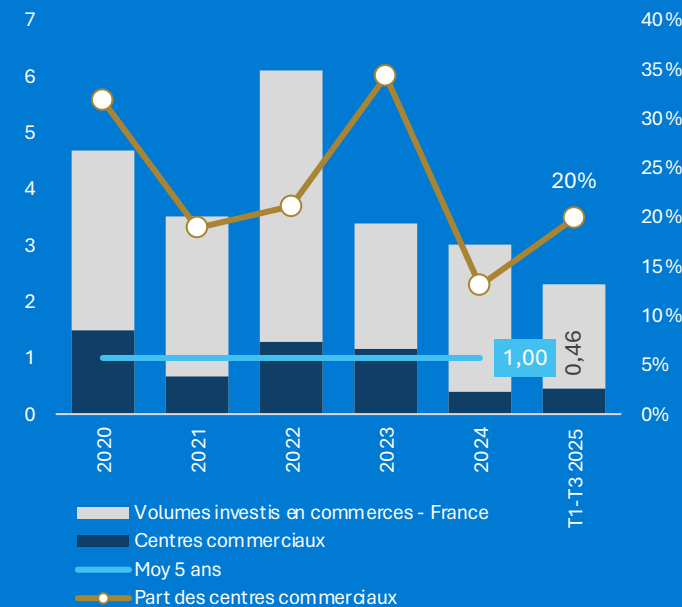
Pieds d'immeuble

Répartition des volumes investis en pied d'immeuble en France, en mds €



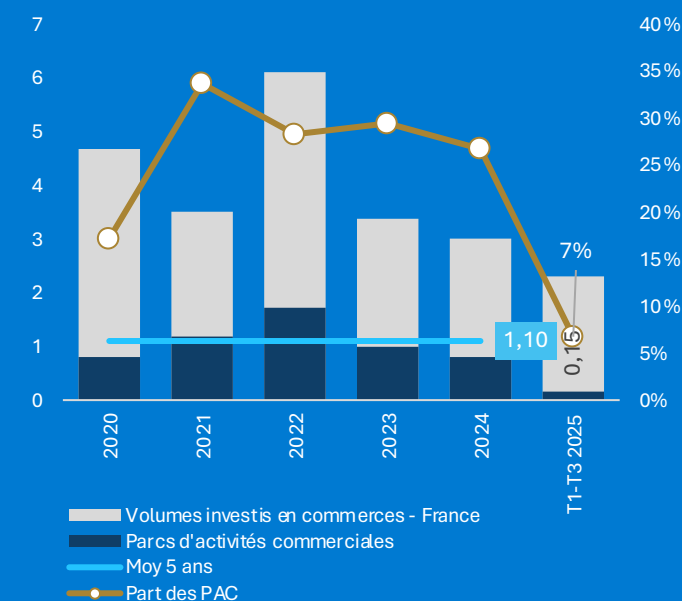
Centres commerciaux

Répartition des volumes investis en centres commerciaux en France, en mds €



Parcs d'activités commerciales

Répartition des volumes investis en parcs d'activités commerciales en France, en mds €



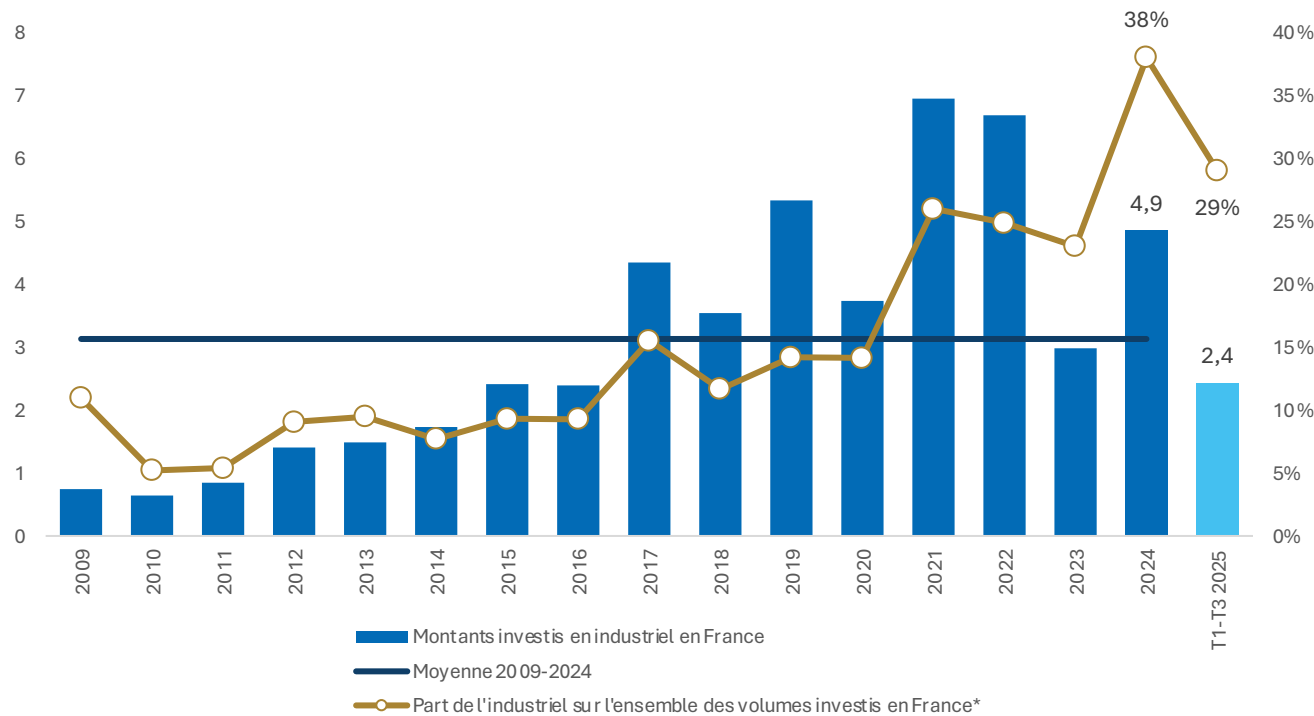
Industriel : la dynamique s'essouffle

Après plus d'1 md € investis au 2T 2025, l'activité a connu un net ralentissement au 3T avec des volumes quasiment divisés par deux (575 M€). Si la cession du portefeuille "Warenet" pour près de 80 M€ représente la principale transaction du trimestre, la part des

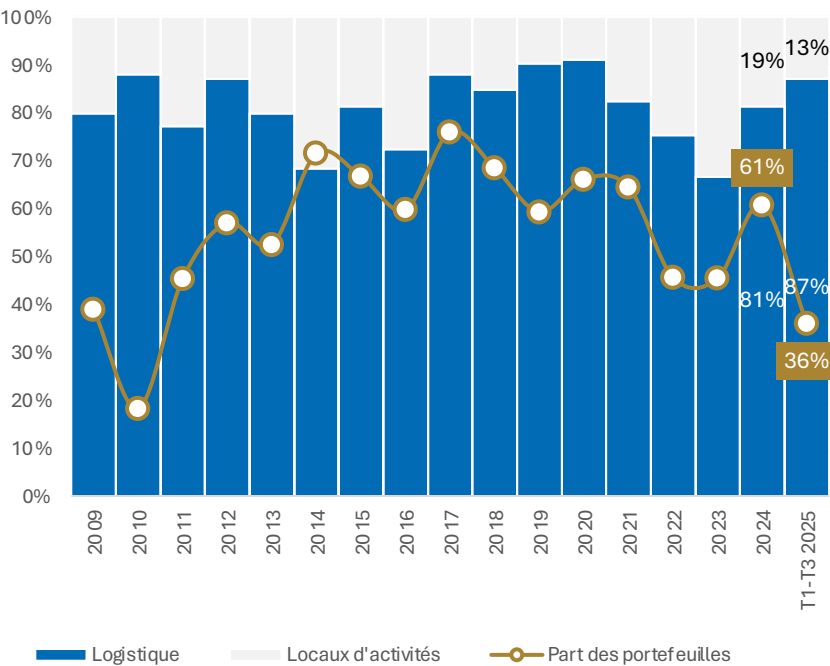
portefeuilles s'est nettement contractée : ceux-ci ne représentent plus que 36 % des montants investis en 2025, contre 61 % sur l'ensemble de l'année 2024. Toujours nombreuses, les cessions unitaires d'entrepôts témoignent d'une plus grande sélectivité des

investisseurs, davantage concentrés sur des localisations prime. Cette tendance accentue la polarisation des prix selon la qualité et la situation géographique des actifs.

Volumes investis en industriel en France, en mds €



Répartition des volumes investis en industriel en France, par type d'actifs



Sources : Newmark / RCA / *Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

Acteurs



Près de 40 % investis pour le compte d'investisseurs étrangers

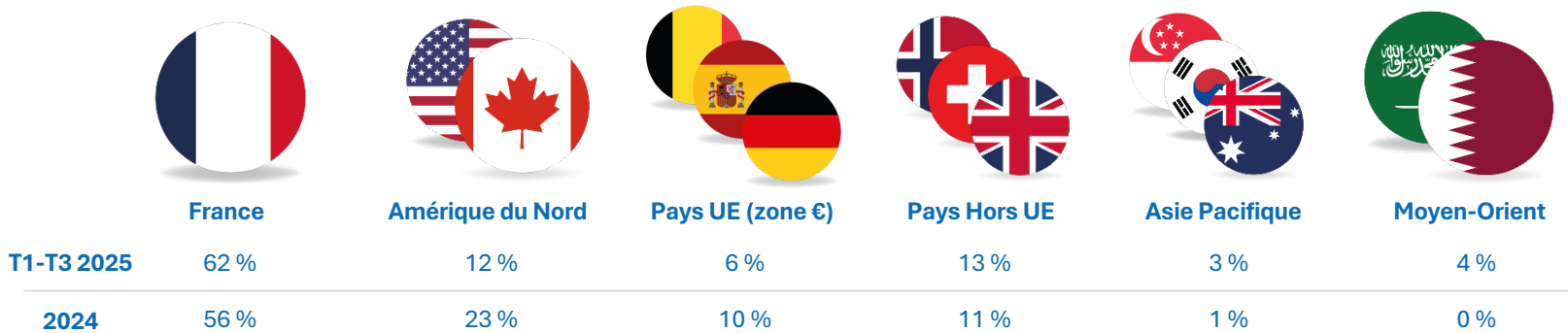
Les Français demeurent majoritaires, concentrant **62 % des sommes engagées** grâce notamment aux transactions réalisées pour le compte d'institutionnels (ACM, CDC, Cardif) ou de foncières cotées (Gecina, Mercialis).

Avec plus de 3,1 mds € engagés lors des neuf premiers mois de 2025, les investisseurs étrangers concentrent **38 % des volumes investis en France**.

S'ils concentraient près d'un quart des investissements en 2024 contre 12 % en 2025, les capitaux nord-américains restent moteurs. Le 3T aura notamment été marqué par les acquisitions par Tishman Speyer de deux entrepôts en Ile-de-France et dans l'Oise pour près de 70 M€. Ces transactions, en plus que celles signées depuis le début de l'année (Portefeuille « Occident », « Sun », etc.), confirment **l'appétit des capitaux internationaux pour les actifs industriels** (56 % des investissements étrangers). Sur le marché des bureaux, la part des Nord-Américains sera gonflée de façon importante par la finalisation de la cession à Blackstone de « Paris Trocadéro ».

Les Espagnols ont également animé le marché, se positionnant sur des immeubles core à l'exemple des acquisitions réalisées par Pontegadea (223 Saint Honoré) et Santa Lucia (51 avenue Hoche).

Évolution de la part des investisseurs en France, par origine géographique en %*



Répartition des investissements étrangers en France, par type d'actifs en %*



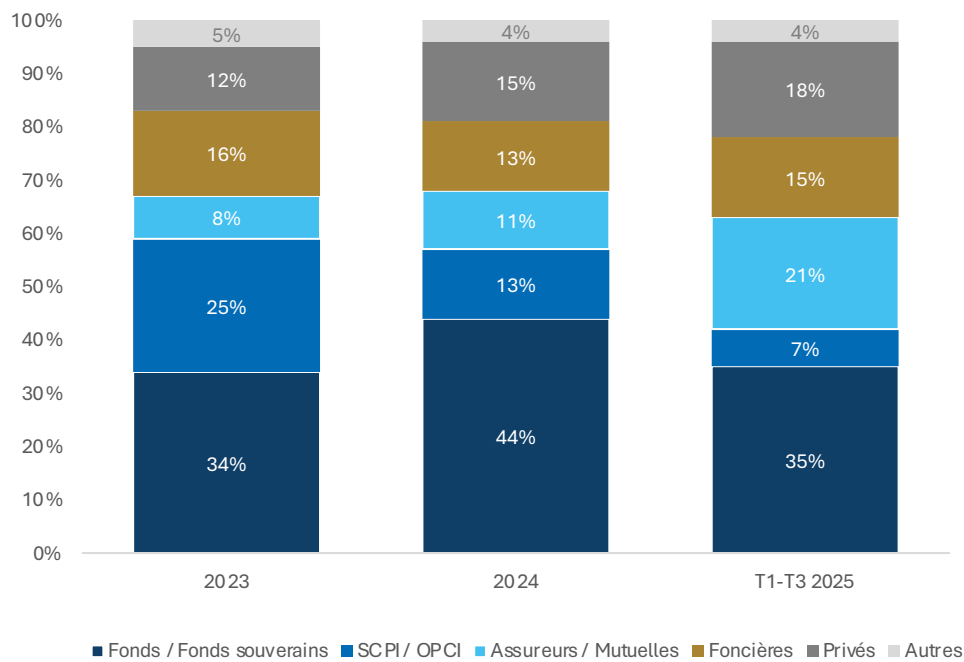
Source : Newmark / *Sur le volume total investi en France (bureaux, commerces, industriel).

Les foncières cotées de retour à l'acquisition

2025 marque le retour des grands institutionnels français. Portée par une bonne collecte, les assureurs se sont distingués avec des transactions significatives (Cardif sur « Carré Feydeau » et 19–21 Dumont d'Urville, participation d'ACM dans la JV Kering/Ardian) : ils représentent 21 % des volumes depuis janvier. Les foncières cotées reviennent également à l'acquisition (15 %), avec par des opérations emblématiques comme celles de « Solstys » (Gecina) et du 88 rue de Rivoli (Immobilière Dassault).

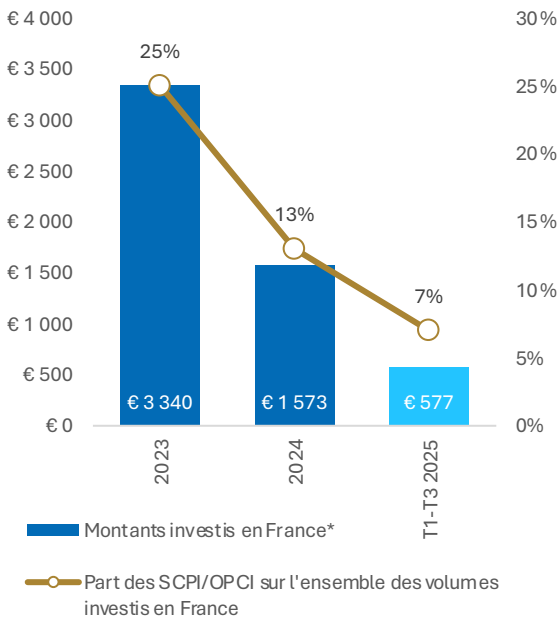
Les fonds restent la première catégorie d'acheteurs (35 %), les fonds anglo-saxons étant notamment très présents sur le segment industriel (Ares, EQT, Prologis, etc.). Côté épargne grand public, si la collecte de certaines SCPI est majoritairement dirigée vers d'autres pays européens, **elle a aussi ciblé quelques actifs significatifs en France** (« Highlight » à Courbevoie acquis par Corum, le 31 rue de Béthune à Lille cédé à Intergestion).

Volumes investis en France*, répartition par typologie d'investisseurs

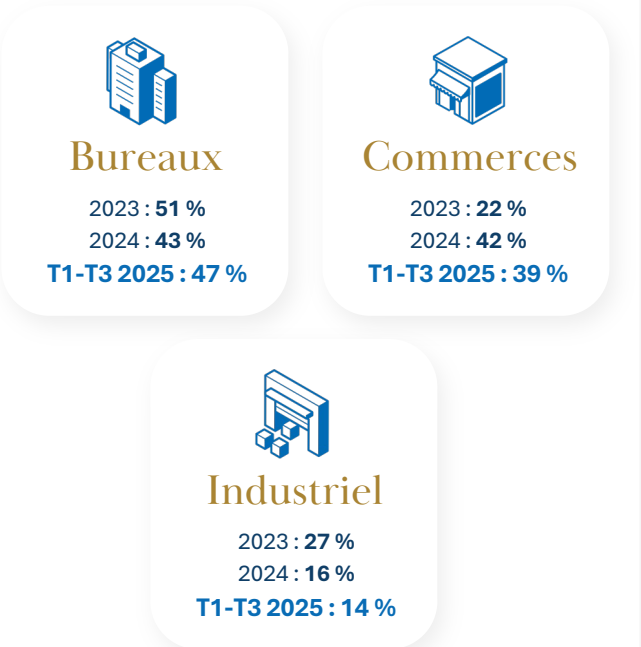


Zoom sur l'activité des SCPI / OPCI

Montants investis en France par des OPCI / SCPI, en millions d'euros



Montants investis en France par des OPCI / SCPI, répartition par classe d'actifs, % du volume total



Sources : Newmark / RCA / *Sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, industriel).

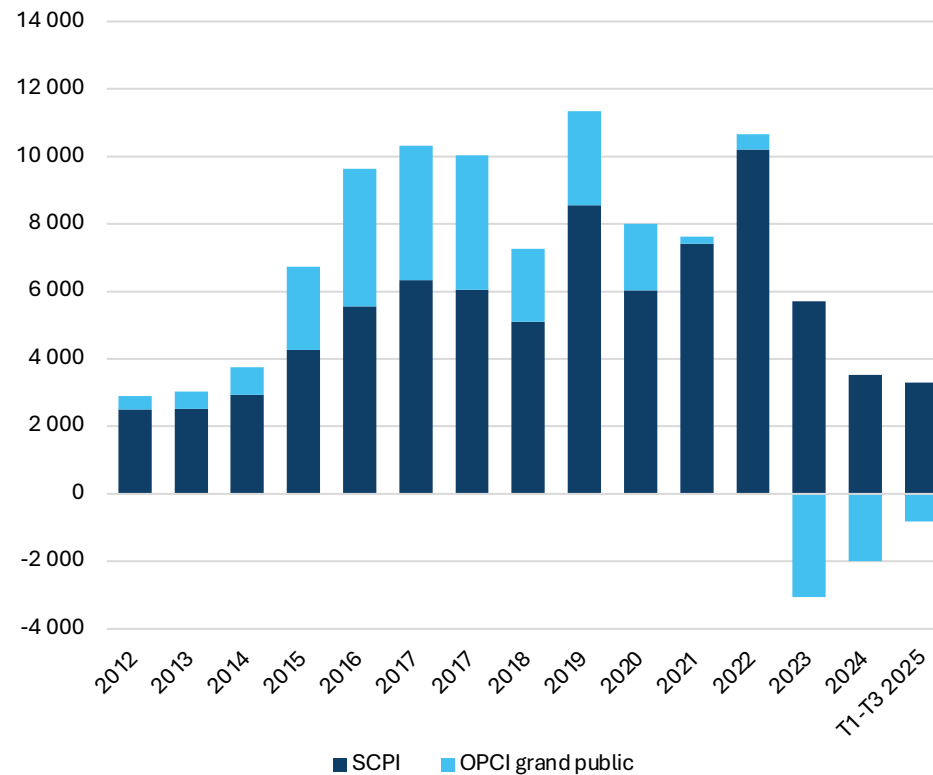
SCPI et OPCI : plus de collecte et moins de rachats

Le 3T a confirmé **une certaine normalisation du marché des fonds immobiliers grand public** : la collecte des SCPI est plus dynamique, tandis que la décollecte des OPCI poursuit sa baisse. Néanmoins, les interrogations sur les valorisations et la liquidité demeurent, sur le segment des bureaux notamment.

Côté SCPI, la collecte nette a totalisé 3,3 mds € lors des neuf premiers mois de 2025, soit **une progression de 33 % sur un an**. Les véhicules diversifiés captent une nouvelle fois la majeure partie des souscriptions (74 % de la collecte brute contre 68 % en 2024), devant les SCPI de bureaux (14 %).

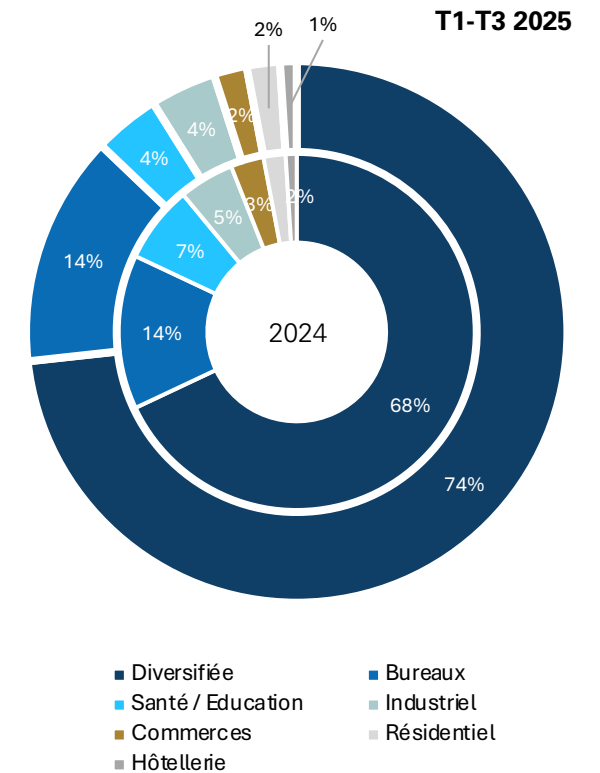
Côté OPCI grand public, le recul des rachats se poursuit. La décollecte s'élève ainsi à 241 M€ au 3T 2025 et à 819 M€ sur les neuf premiers mois, soit une baisse de 51 % par rapport à la même période en 2024.

Évolution de la collecte nette des fonds immobiliers grand public, en M€



Source : ASPIM

Répartition de la collecte brute des SCPI, par type d'actifs en %



Taux de rendement

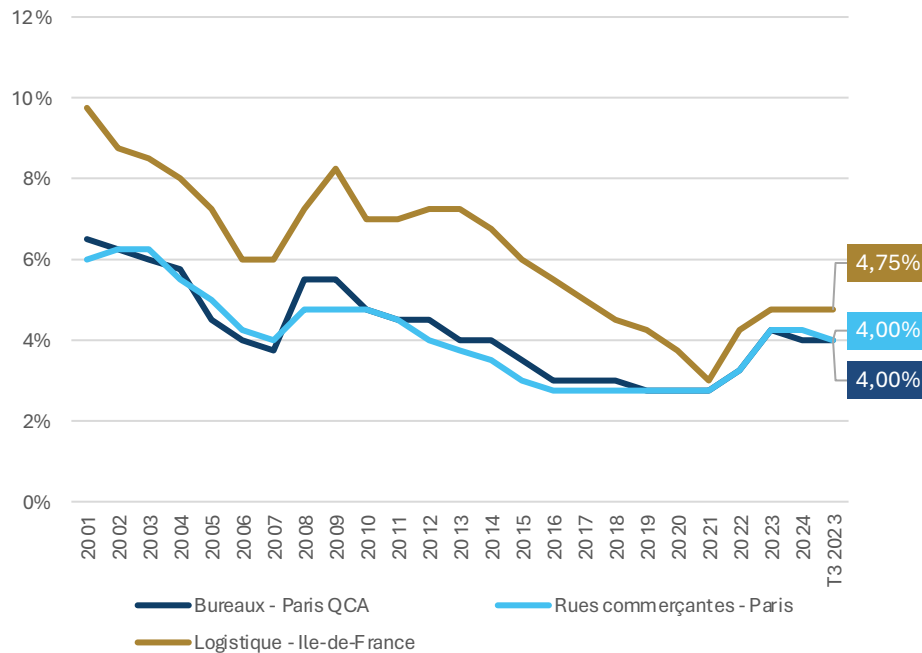


Contraction de la prime de risque

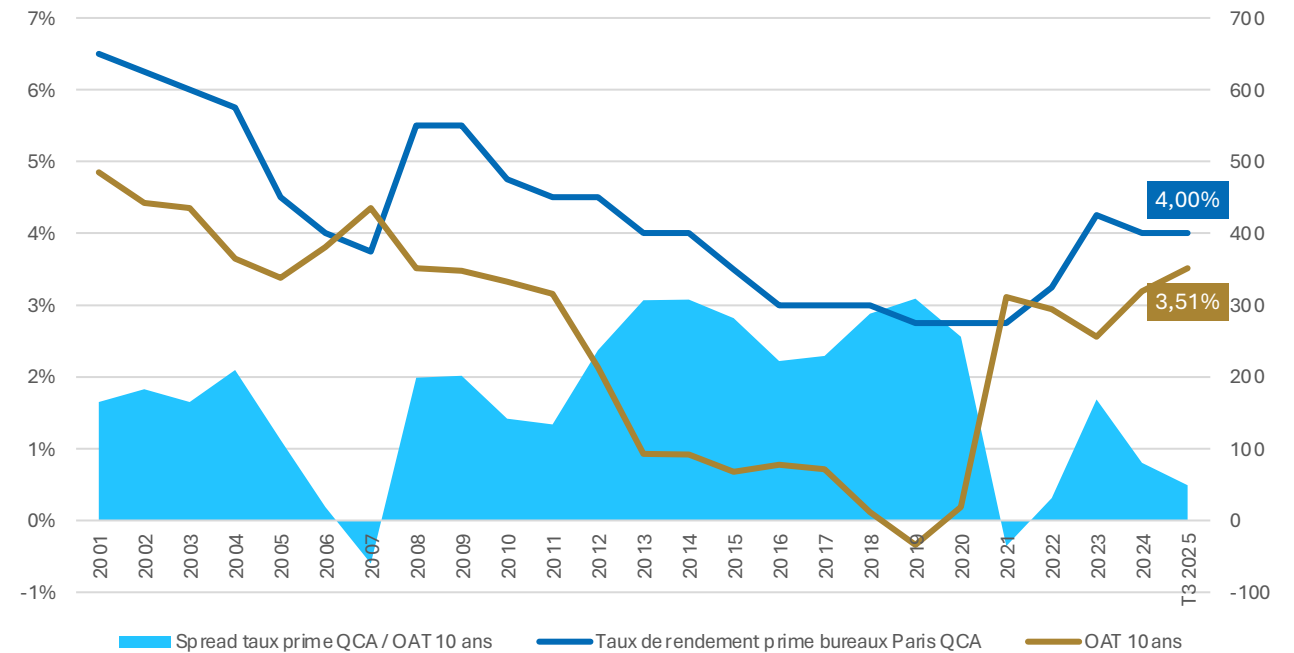
Malgré le cycle d'assouplissement engagé par la BCE, la détente monétaire ne se répercute pas pleinement sur les taux longs. L'OAT 10 ans demeure élevé, à 3,51 % fin septembre, dans un contexte d'instabilité politique et de dégradation de la note souveraine de la France. Dans ce contexte, **l'hyper-sélectivité des investisseurs contribue à la stabilisation des taux prime autour de 4 %** à Paris (bureaux et commerces). Des rendements plus faibles peuvent également être observés sur des actifs ultra-prime.

L'intérêt des investisseurs pour certaines sous classes d'actifs reste élevé, à l'image des retail parks, très prisés des capitaux français et étrangers. Une légère compression des taux (- 25 pdb) est observée sur ce marché sous-offreur, soutenue par un potentiel de revalorisation des loyers.

Évolution des taux de rendement prime (%)



Spread taux de rendement bureaux / OAT 10 ans



Sources : Newmark / RCA / Banque de France

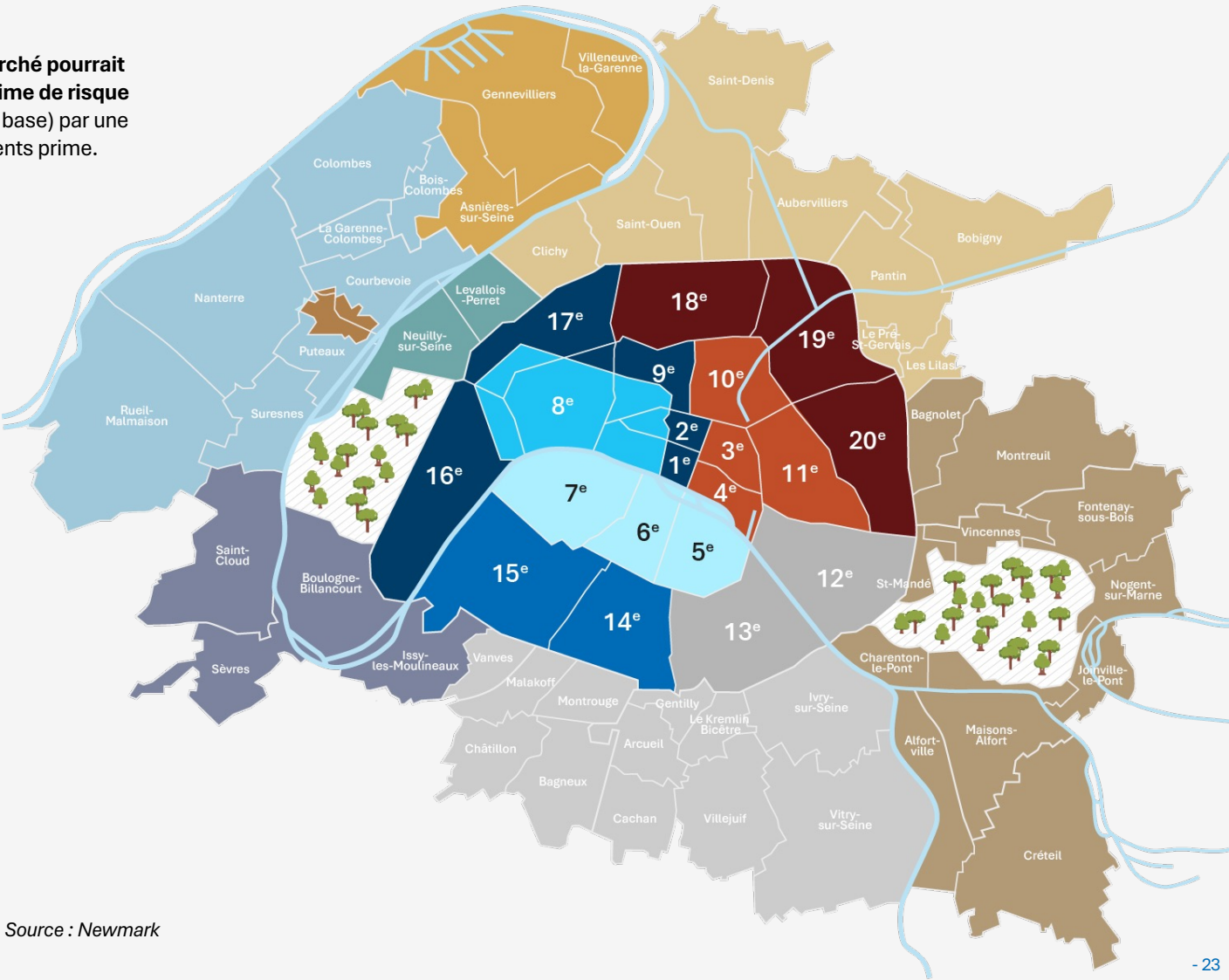
Compression attendue d'ici la fin de l'année ?

Les taux prime des immeubles de bureaux parisiens ont peu évolué au 3T 2025, même si **la demande des investisseurs reste forte dans les quartiers centraux de la capitale**. Dans un contexte de hausse

des rendements obligataires, **le marché pourrait compenser la contraction de la prime de risque** (désormais ramenée à 49 points de base) par une légère décompression des rendements prime.

Taux de rendement prime bureaux en Ile-de-France (%)

	T3 2025	T3 2024
Paris QCA	4,00 %	4,25 %
Paris Centre Ouest	4,25 %	4,50 %
Paris 3-4-10-11	4,75 %	4,75 %
Paris 5-6-7	4,50 %	4,50 %
Paris 12-13	5,25 %	5,25 %
Paris 14-15	5,25 %	5,25 %
Paris 18-19-20	6,50 %	6,50 %
La Défense	6,25 %	6,00 %
Neuilly - Levallois	5,50 %	5,00 %
Péri - Défense	6,75 %	6,75 %
Boucle Sud	6,50 %	6,50 %
Boucle Nord	7,50 %	7,50 %
1 ^{ère} Couronne Nord	7,00 %	7,00 %
1 ^{ère} Couronne Sud	7,25 %	7,25 %
1 ^{ère} Couronne Est	8,00 %	8,00 %



Source : Newmark

Perspectives



Perspectives

Ce à quoi nous nous attendons pour les prochains mois



► Après une période estivale peu animée, le marché de l'investissement devrait, comme à l'accoutumée, **connaître une accélération de son activité au 4T**, avec notamment la finalisation de très grandes opérations dans Paris (« Paris Trocadéro », « 91 Champs-Élysées », etc.).

► **Sur l'ensemble de 2025**, les montants engagés en France devraient atteindre **13 mds € environ**, soit un volume très légèrement supérieur à celui de l'an passé (12,7 mds) et une hausse plus modeste qu'espéré en début d'année. Par ailleurs, ce résultat serait **très en deçà de la moyenne décennale** (25,5 milliards d'euros).

► Le ralentissement des processus de vente, le retrait du marché de certains actifs ainsi que la persistance d'un écart parfois important entre vendeurs et acquéreurs potentiels **ne laissent guère espérer de franche reprise de l'activité en 2026**.



► Le contexte de marché restera très incertain, dominé à l'international par la **guerre commerciale**, des **tensions géopolitiques toujours élevées** et un nouveau ralentissement de la croissance économique mondiale (+ 3,1 % en 2026 après 3,2 % en 2025 et 3,3 % en 2024).

La France, quant à elle, ne sortira probablement pas de **l'instabilité politique** : le risque d'une nouvelle dissolution demeure et **le flou entourant les futurs arbitrages budgétaires de la France** continuera d'alimenter l'inquiétude des investisseurs.

L'incertitude demeure également s'agissant de **l'environnement fiscal et réglementaire de la France**, avec de possibles effets négatifs pour les bailleurs.

Dans ce contexte, **les investisseurs demeureront hyper sélectifs**. Ils continueront de privilégier les classes d'actifs présentant les **fondamentaux les plus solides sur le long terme**.



► Malgré la baisse des taux directeurs, les OAT demeurent élevés et **la prime de risque peine à se reconstituer**.

► L'année 2026 s'ouvre dans un contexte financier contraint : un coût du capital durablement élevé maintiendra une forte sélectivité, tandis que certains vendeurs conserveront des attentes de prix élevées. **D'autres adopteront une approche plus en phase avec le marché**, mais ceci concernera d'abord des actifs souffrant d'une faible demande, ce qui limitera l'impact sur le volume des transactions.

Perspectives



Jérôme DE LABOULAYE



“Sur le **marché des bureaux**, on retrouve un début de liquidité sur le segment core, lié à la bonne collecte des assureurs. On note le retour de certains investisseurs allemands et fonds core internationaux, toujours en quête des meilleurs actifs.

La hiérarchie des taux de rendement s’est redessinée, créant des « bid/ask gap » importants en 1^{ère} couronne.

Plusieurs processus de vente sont ralentis et certains actifs sont retirés du marché, ce qui pèsera mécaniquement sur l’ampleur des volumes investis au 1^{er} semestre 2026.”



Nicolas COUTANT

“L’évolution du marché des bureaux francilien témoigne toujours d’une dynamique à deux vitesses : dans le QCA, la demande reste soutenue pour les actifs de Grade A, prisés pour leur qualité et leur potentiel de revalorisation, tandis qu’en dehors de la capitale, la décompression en cours des taux prime crée des opportunités inédites. Les immeubles localisés dans les marchés tertiaires les plus établis, notamment à l’ouest, pourraient ainsi regagner en attractivité à mesure que le marché locatif amorce une reprise plus tangible.”



Malo LACROIX



“Après un résultat proche en 2025 de celui de 2024, le **marché des commerces** restera soutenu par les stratégies value-add, nourries par des levées de fonds importantes qui cibleront en priorité des actifs aux qualités indiscutables. Les acteurs core demeureront généralement en retrait, sauf sur le segment des retail parks. Par ailleurs, les exigences accrues des acquéreurs continueront de se confronter aux attentes de prix encore élevées de certains vendeurs, alors même qu’un volume significatif d’actifs mis sur le marché alimente l’offre.”

“Le **marché industriel** n’est pas épargné par le ralentissement global de l’activité, avec moins de cessions de grands portefeuilles. L’activité restera soutenue par les cessions d’actifs unitaires et les investisseurs, davantage concentrés sur des localisations prime, resteront très sélectifs.”



”

POUR PLUS
D'INFORMATION :

NEWMARK

11 rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris

nmrk.com

ÉQUIPE CAPITAL MARKETS



François BLIN
Chief Business Officer
francois.blin@nmrk.com



Emmanuel FRÉNOT
Deputy Chief Business Officer
emmanuel.frenot@nmrk.com



Jérôme DE LABOULAYE
Managing Director Capital Markets
jerome.delaboulaye@nmrk.com



Nicolas COUTANT
Managing Director Capital Markets
nicolas.coutant@nmrk.com



Malo LACROIX
Director Retail Capital Markets
malo.lacroix@nmrk.com

ÉQUIPE RESEARCH



David BOURLA
Head of Research
david.bourla@nmrk.com



Pierre-Christophe KERDELHUE
Research Analyst
pierrechristophe.kerdelhue@nmrk.com

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.