



Investissement en immobilier d'entreprise dans le Grand Ouest

Vers un marché à deux vitesses ?

2026

MARKET VIEW

Sommaire

Ce que vous allez découvrir

01

Éditorial

Le marché de l'immobilier d'entreprise entre dans une nouvelle phase

02

Le retour des fondamentaux

Bretagne – Grand Ouest – 1^{er} semestre 2026

03

Marchés en chiffres

2025-2026

04

Le Grand Ouest

Une résilience remarquable

05

Les marchés à suivre / Analyse par classe d'actifs

Bureaux · Commerces · Locaux d'activité et logistique · Hôtellerie et actifs alternatifs

06

Actualité juridique

La réforme des baux commerciaux

Éditorial



Par Humbert de SAINT PIERRE
Directeur Associé
Condate – Groupe Hadéenn

«Après deux années de profondes mutations, le marché de l'immobilier d'entreprise entre dans une nouvelle phase.»

La remontée brutale des taux d'intérêt, le ralentissement économique européen, les nouvelles exigences environnementales et l'évolution des usages immobiliers ont profondément modifié les équilibres qui prévalaient depuis plus d'une décennie. Pour autant, derrière les incertitudes conjoncturelles, l'immobilier demeure un actif tangible, créateur de valeur et générateur de revenus.

Mais le temps où tous les actifs progressaient simultanément est révolu.

Dans ce nouveau cycle, la performance repose davantage sur la qualité intrinsèque des immeubles, leur emplacement, leur capacité à répondre aux besoins des utilisateurs et la solidité des revenus locatifs qu'ils génèrent.

Chez Condate, nous observons chaque jour cette transformation du marché à travers les opérations que nous accompagnons dans le Grand Ouest.

Cette Market View a pour vocation d'apporter notre lecture des grandes tendances à l'œuvre et de partager nos convictions pour les mois à venir.



Le retour des fondamentaux

Bretagne & Grand Ouest – 1^{er} semestre 2026

Une décennie exceptionnelle désormais derrière nous

Entre 2015 et 2021, l'immobilier d'entreprise a bénéficié d'un environnement particulièrement favorable.

Les taux directeurs historiquement bas ont permis aux investisseurs d'accéder à un financement abondant et peu coûteux.

Les SCPI et investisseurs institutionnels ont collecté massivement, soutenant une demande forte sur l'ensemble des marchés, qu'il s'agisse de Paris ou des grandes métropoles régionales.

Cette situation a entraîné une hausse continue des valeurs immobilières et une compression progressive des rendements.

À partir de 2022, le changement de paradigme a été brutal.

La lutte contre l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne à relever fortement ses taux directeurs, provoquant une augmentation rapide du coût du financement.

Des taux longs durablement élevés

Après huit baisses successives ramenant le taux de dépôt à 2 %, la BCE a marqué une pause à l'automne 2025, avant de relever ses taux de 25 pb le 11 juin 2026 face au retour de l'inflation en zone euro ($\approx 3\%$).

Surtout, les taux immobiliers restent dictés par les taux longs, au premier rang desquels l'OAT française à 10 ans.

Celle-ci a brièvement franchi les 4 % en mai 2026 – une première depuis 2009 – avant de se détendre autour de 3,6 %.

Cette tension durable s'explique notamment par :

- les tensions géopolitiques internationales ;
- les inquiétudes sur les finances publiques françaises ;
- des émissions souveraines massives en zone euro en 2026 ;
- une volatilité persistante des marchés financiers.

Conséquence directe : les investisseurs continuent d'exiger des rendements supérieurs à ceux observés avant 2022.

Un marché devenu plus sélectif

Le recul des investisseurs institutionnels et la baisse de la collecte des SCPI ont profondément modifié la structure du marché : 1,1 Md€ seulement ont été investis en immobilier tertiaire en régions en 2025 (-26 % sur un an).

Dans le même temps, les investisseurs privés, entrepreneurs et family offices ont retrouvé une place centrale dans les transactions. Plus agiles et moins contraints dans leurs processus décisionnels, ils redynamisent certaines typologies d'actifs.

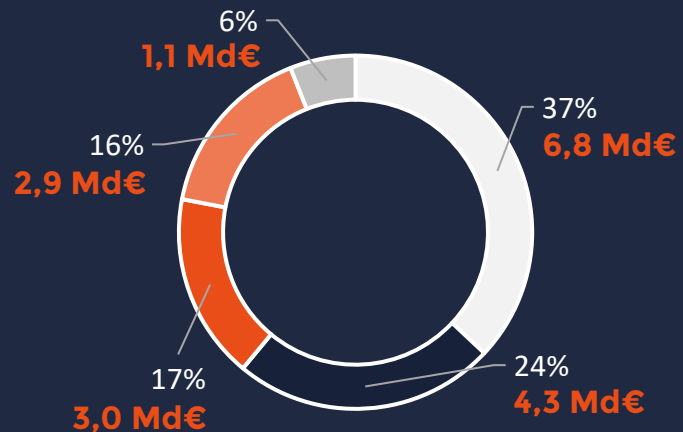
Signal à suivre : la collecte nette des SCPI a rebondi de 29 % en 2025 (4,6 Md€), recentrée sur les stratégies diversifiées. Son retour en régions est attendu courant 2026.

Le marché n'est donc pas à l'arrêt. Il est devenu plus exigeant.

Marché en chiffres — 2025-2026

18,1 Md€

**Investissement immobilier
d'entreprise France 2025**
(résidentiel géré inclus) – dont
13,7 Md€ en banalisé, +8 % vs 2024



- Bureaux
- Commerces
- Résidentiel géré
- Logistiques et activités
- Hôtellerie

≈ 6 Md€

Volume investi S1 2026

≈ 3,6 %

**OAT 10 ans France – pic
> 4 % en mai 2026**

69 900 m²

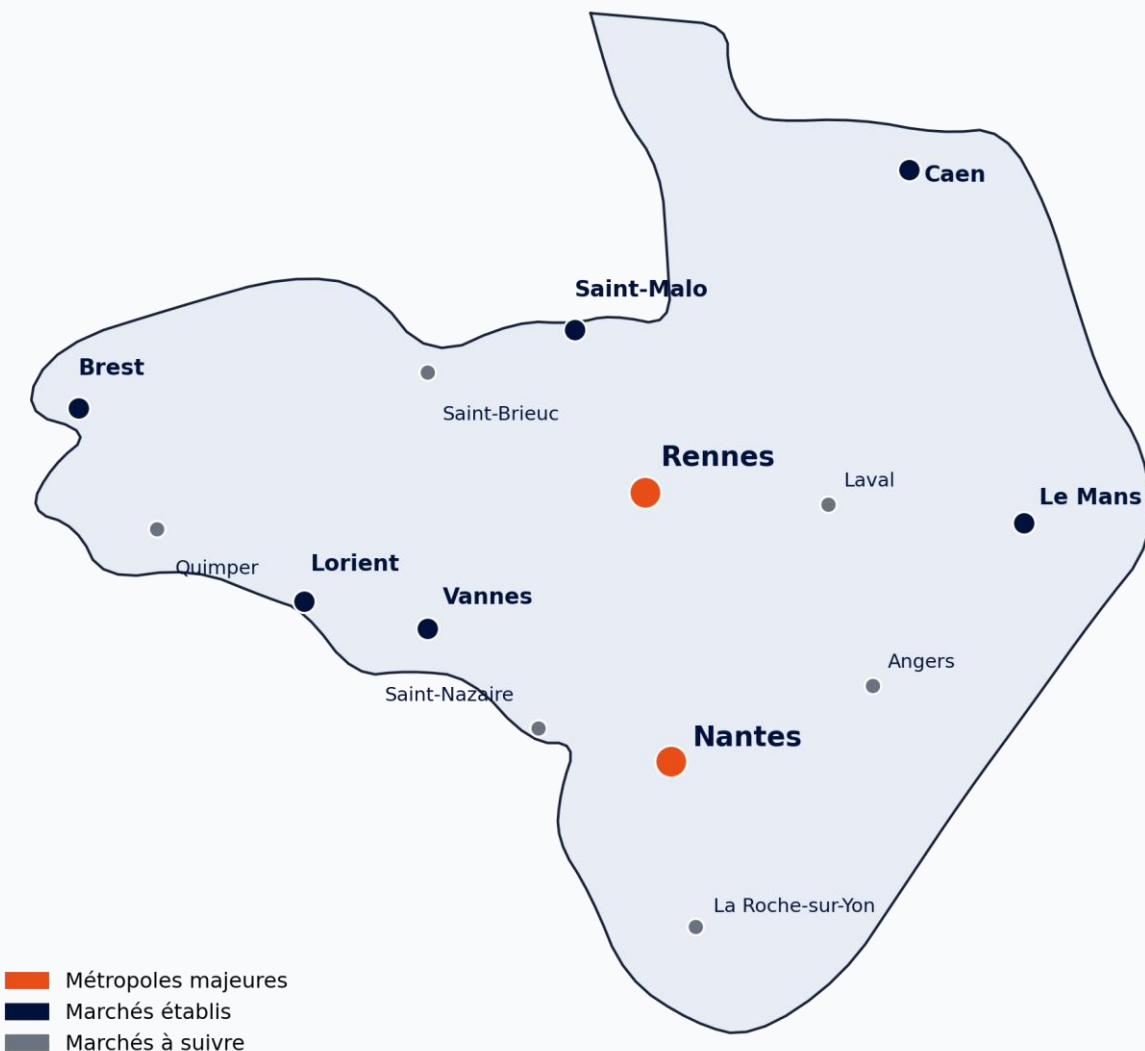
**Nantes – Bureaux placés
2025 (-18 %)**

80 400 m²

**Rennes – Bureaux
placés 2025 (-11 %)**

Le Grand Ouest en carte

Quatorze marchés, trois profils d'investissement – carte schématique



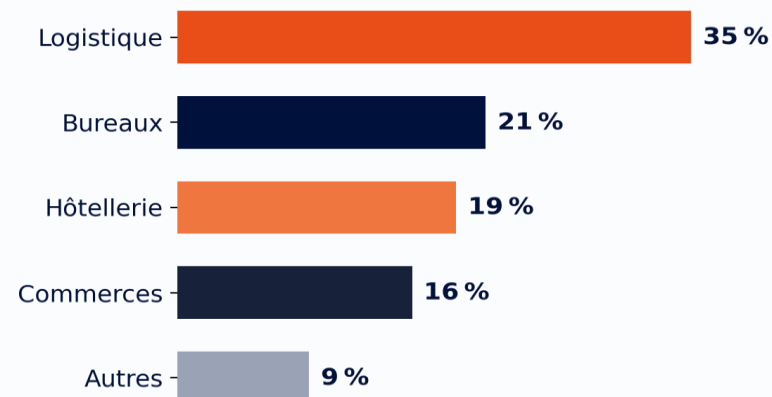
7,1 Md€

investis en régions en 2025, soit 41 % des volumes nationaux – contre 25 % avant 2020.

122 M€ / 89 M€

investissement bureaux 2025 à Nantes (+10 %) – taux prime nantais : 6,00% et à Rennes (-10 %) – taux prime rennais : 6,25 %.

Répartition de l'investissement en régions – 2025



Le Grand Ouest

Une résilience remarquable

Malgré un environnement économique plus incertain, le Grand Ouest demeure l'un des territoires les plus attractifs de France.

Plusieurs facteurs expliquent cette résilience :

- croissance démographique supérieure à la moyenne nationale ;
- qualité de vie reconnue ;
- bassins d'emploi diversifiés ;
- infrastructures performantes ;
- attractivité universitaire ;
- tissu économique équilibré entre services, industrie, logistique et tourisme.

Rennes :
la locomotive bretonne

Rennes conserve son rôle de capitale économique bretonne : dynamisme démographique, écosystème numérique et universitaire.

En 2025 : 80 400 m² de bureaux placés (-11 %) et un rebond de +30 % des locaux d'activités (129 000 m²), avec l'arrivée de Safran à La Janais.

Nantes :
un marché profond mais plus prudent

Premier marché tertiaire du Grand Ouest, Nantes conserve une profondeur unique en région.

Le recul de la demande placée en 2025 (-18 %, à près de 70 000 m²) traduit la prudence des utilisateurs plus qu'un désintérêt structurel.

Les fondamentaux économiques demeurent solides.

Vannes et Saint-Malo :
les étoiles montantes

Ces deux villes bénéficient d'une attractivité exceptionnelle. Littoral, qualité de vie, pression foncière et dynamisme démographique soutiennent durablement les valeurs immobilières. Leur attractivité dépasse désormais largement leur seul bassin économique local.

Brest et Lorient :
les métropoles productives

Portées par l'économie maritime, la défense, l'industrie et la logistique, Brest et Lorient bénéficient de fondamentaux particulièrement robustes. La demande sur les locaux d'activités y demeure soutenue.

Caen et Le Mans :
des marchés à fort potentiel

Souvent moins médiatisés, ces territoires offrent des opportunités attractives grâce à des niveaux de prix encore accessibles et à des bassins économiques solides.

Les marchés à suivre

Cinq territoires secondaires à intégrer dans une stratégie Grand Ouest

Au-delà des métropoles, le Grand Ouest offre un réseau dense de villes moyennes où la rareté de l'offre de qualité, la fidélité des locataires et des valeurs métriques contenues construisent des couples rendement / risque attractifs.

Notre approche : y cibler des actifs loués à des locataires structurants de leur bassin d'emploi, sur des baux fermes, à des niveaux de loyer soutenables – et bénéficier de rendements supérieurs de 75 à 150 pb à ceux des métropoles.

Angers : la métropole qui monte

Régulièrement classée parmi les villes les plus attractives de France.

Tertiaire en croissance, filières végétal et électronique, immobilier encore décoté par rapport à Nantes : un différentiel de valeur à capter.

Saint-Nazaire : l'industrielle

Portée par les Chantiers de l'Atlantique, les énergies marines renouvelables et le grand port maritime.

Une demande soutenue en locaux industriels et d'activités, alimentée par la sous-traitance navale et énergétique.

Laval : la bien connectée

À 1h10 de Paris en TGV, sur l'axe Paris-Rennes.

Pôle reconnu de la réalité virtuelle et de l'agroalimentaire ; valeurs d'entrée contenues et locataires fidèles à leur implantation.

La Vendée : le territoire PME

L'un des tissus de PME industrielles les plus denses de France, autour de La Roche-sur-Yon ; chômage structurellement bas.

Profondeur locative remarquable sur l'activité, souvent en propriétaire-occupant : un gisement de cession-bail.

Saint-Brieuc et Quimper

Ancrage agroalimentaire puissant, desserte LGV et routière en amélioration continue.

Des rendements supérieurs aux métropoles, à réserver aux locataires de premier plan.

Analyse par classe d'actifs

Bretagne & Grand Ouest – 1^{er} semestre 2026

Bureaux

Une polarisation croissante

Le bureau est la classe d'actifs la plus contrastée : 6,8 Md€ investis en France en 2025 (+30 %), mais 1,2 Md€ seulement en régions (-23 %). La polarisation est aussi géographique.

Les immeubles anciens ou obsolètes subissent une pression croissante. À l'inverse, les immeubles récents, rénovés, conformes aux exigences environnementales et loués à des signatures solides continuent d'attirer les investisseurs.

Notre conviction : Les bureaux prime demeurent recherchés ; les bureaux secondaires devront se réinventer.

Commerces

Le retour en grâce de la périphérie

Les retail parks, commerces de périphérie et ensembles commerciaux dominent les stratégies d'investissement : environ 3 Md€ investis en 2025 (+14 %).

Leurs atouts : accessibilité, stationnement, loyers maîtrisés, fréquentation soutenue, enseignes nationales solides. Le recentrage de la collecte des SCPI sur le commerce devrait soutenir les retail parks en 2026.

À l'inverse, certains commerces de centre-ville composent avec le stationnement, l'accessibilité et l'évolution des modes de consommation.

Notre conviction : Les commerces de périphérie figurent parmi les classes d'actifs les plus résilientes du marché actuel.

Locaux d'activité et logistique

Les grands gagnants du cycle actuel

Cette classe d'actifs bénéficie d'une offre limitée, d'une demande soutenue, d'une faible vacance, d'une obsolescence limitée et de locataires souvent captifs.

Le marché reste structurellement sous-offreur : à Rennes, la demande placée a bondi de +30 % en 2025 (129 000 m²). Les investisseurs recherchent activement ce type d'actifs.

Notre conviction : Les locaux d'activités demeurent l'une des meilleures combinaisons rendement / risque du marché régional.

Hôtellerie et actifs alternatifs

L'hôtellerie confirme son retour parmi les classes d'actifs attractives.

Avec 2,9 Md€ investis en France en 2025, le Grand Ouest en bénéficie pleinement : attractivité touristique, littoral, grandes métropoles, infrastructures.

Les résidences gérées, établissements de santé et actifs spécialisés suscitent également un intérêt croissant.

Taux de rendement indicatifs

Grand Ouest – fourchettes Condate, actifs core / core+, 1er semestre 2026

Des rendements redevenus rémunérateurs

Après une décompression de plus de 200 points de base depuis 2022, les taux régionaux se stabilisent : le prime des grandes métropoles converge autour de 6 %, avec un taux pivot proche de 6,5 % sur l'ensemble des marchés régionaux.

À Rennes, le taux prime bureaux s'établit à 6,25 % ; à Nantes, autour de 6,15 %.

Face à une OAT à ≈ 3,6 %, la prime de risque immobilière ressort entre 250 et 350 pb sur le prime régional : un niveau redevenu attractif, en absolu comme en relatif.

Notre lecture : l'essentiel du repricing est fait. Les points d'entrée actuels offrent une protection que le cycle précédent n'a jamais offerte.

Classe d'actifs	Fourchette indicative	Tendance S1 2026
Bureaux prime – cœur de métropole	6,00 – 6,50 %	Stabilisation
Bureaux secondaires / périphérie	7,25 – 9,00 %	Décompression
Retail parks & périphérie commerciale	6,25 – 7,25 %	Demande soutenue
Commerces de pied d'immeuble prime	6,00 – 7,00 %	Stable
Locaux d'activités	7,00 – 8,25 %	Compression sélective
Logistique – grands formats	5,75 – 6,50 %	Stable
Murs d'hôtels & résidences gérées	6,00 – 7,50 %	Intérêt croissant

Fourchettes indicatives Condate, observées ou estimées sur actifs core / core+ dans le Grand Ouest au 1^{er} semestre 2026. Taux exprimés en loyer annuel HT / prix hors droits.

Ne constitue ni une expertise ni un conseil en investissement.

La réforme des baux commerciaux

Loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 – dite « de simplification de la vie économique »

Une réforme d'ampleur, applicable immédiatement

Adoptée le 15 avril 2026 et promulguée le 26 mai 2026, la loi de simplification de la vie économique porte la réforme la plus significative du statut des baux commerciaux depuis la loi Pinel de 2014.

Son objectif : protéger la trésorerie des preneurs – commerçants, artisans et prestataires de services.

Plusieurs dispositions s'appliquent aux baux en cours, sans attendre leur renouvellement.

À noter : la refacturation de la taxe foncière au preneur reste possible, la mesure d'interdiction ayant été écartée du texte final.

Un texte à intégrer sans délai, dans la gestion locative comme dans les process d'acquisition.

Les mesures clés

- Mensualisation du loyer de droit, sur simple demande du preneur – applicable aux baux en cours ;
- garanties locatives plafonnées à trois mois de loyer (baux conclus ou renouvelés depuis le 28 mai 2026) ;
- restitution du dépôt de garantie sous trois mois après remise des clés (six mois pour les autres garanties) ;
- en cas de vente de l'immeuble, l'obligation de restitution est transférée à l'acquéreur (mutations à compter du 26 août 2026) ;
- clauses d'indexation « tunnel » sur l'ILC expressément validées ;
- clause résolutoire renforcée : la suspension judiciaire suppose la capacité de règlement et la reprise du paiement du loyer courant ;
- droit de préemption du locataire : champ d'application désormais défini limitativement.

Ce que cela change pour les investisseurs

Flux locatifs : le passage probable du terme trimestriel au terme mensuel modifie le profil de trésorerie des actifs – à intégrer aux modélisations.

Due diligence : le passif de dépôts de garantie se transmet désormais à l'acquéreur. Son audit devient un point systématique de la négociation.

Sécurisation : la validation des clauses tunnel offre une meilleure visibilité sur l'indexation ; la clause résolutoire renforcée conforte le bailleur face aux impayés.

Notre lecture : un impact limité sur les valeurs, mais un nouveau standard d'audit dans les acquisitions – que nous appliquons dès aujourd'hui à nos dossiers.

Marché de l'investissement

Nos convictions pour 2026

Nous pensons que le marché entre dans une phase durable de sélectivité.

Les meilleurs actifs continueront à attirer les capitaux.

Les immeubles offrant des revenus sécurisés, une qualité technique élevée, une bonne performance environnementale et un emplacement stratégique conserveront leur attractivité. Les écarts de valeur entre actifs prime et secondaires devraient continuer à se creuser.

Le rebond de la collecte des SCPI (+29 % en 2025) se matérialisera en régions courant 2026 : la concurrence se réintensifiera d'abord sur les actifs les plus sécurisés. La fenêtre actuelle reste favorable aux vendeurs d'actifs de qualité comme aux acquéreurs réactifs.

Enfin, la réforme des baux commerciaux (loi du 26 mai 2026) fait entrer la gestion locative et l'audit d'acquisition dans un nouveau standard.



GROUPE HADÉENN

*Rennes · Paris
Grand Ouest & Arc Atlantique*



Humbert de SAINT PIERRE
Directeur - Associé

06.99.50.21.33
hdesaintpierre@condate.fr

www.condate.fr

L'expertise CONDATE

Dans cet environnement plus complexe, la création de valeur passe par une connaissance approfondie des marchés locaux.

Condate accompagne depuis plus de dix ans les propriétaires, investisseurs et utilisateurs dans leurs projets immobiliers sur l'ensemble du Grand Ouest.

Notre force repose sur :

- une présence terrain permanente ;
- une connaissance fine des marchés locaux ;
- une expertise en investissement, transaction et valorisation ;
- un accès privilégié aux investisseurs privés, institutionnels et family offices.

Au sein du groupe Hadéenn, nous proposons une approche globale associant immobilier, investissement et stratégie patrimoniale.

Parce qu'aujourd'hui plus que jamais, comprendre le marché est devenu un avantage concurrentiel.

HADÉENN
GROUPE

CONDATE

Transaction pour compte
d'investisseurs

IMWEST

Conseil aux utilisateurs
et entreprises

WESTONE

Investissement, gestion et
club-deals

IKER

Family office
& gestion de fortune