



Activité au T3 2026

Résilience des loyers à périmètre constant

Près de 28 000 m² signés dans un marché atone

Paris, le 14 octobre 2026

INEA (ISIN : FR0010341032), acteur de référence de l'immobilier tertiaire en Régions et leader du Green Building, enregistre des revenus locatifs bruts consolidés de 57,3 M€ sur les 9 premiers mois de l'année 2026, en recul de 6,4 % par rapport à la même période en 2025.

En M€	9M 2026	9M 2025	Variation	%
Périmètre constant	54,5	55,3	-0,8	
<i>Loyers facturés</i>	41,6	41,3	0,3	
<i>Charges locatives refacturées</i>	12,9	14,0	-1,1	
Périmètre non constant	3,1	5,1	-2,0	
<i>Fins de garanties locatives</i>	0,5	1,8	-1,3	
<i>Cessions, nettes des livraisons</i>	2,6	3,3	-0,7	
Impact IFRS 16	-0,3	0,8	-1,1	
Revenus locatifs bruts consolidés (IFRS)	57,3	61,2	-3,9	-6,4 %

RESILIENCE DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT, EN DEPIT D'UNE ATONIE PERSISTANTE DU MARCHÉ

Pour rappel, l'année 2026 se présentait comme l'année la plus exposée aux congés possibles de locataires avec 18 % des loyers concernés, contre une moyenne annuelle de 8 % dans l'échéancier des baux de la foncière.

En outre, la demande placée en région est en baisse de 28 % sur les 6 premiers mois de l'année¹, à 476 000 m², et le taux de vacance dans les 8 principales métropoles, même s'il reste plus favorable qu'en Île-de-France, a augmenté de 90 bp pour s'établir à 7 %.

Dans ce contexte, l'activité locative d'INEA est encourageante avec près de 28 000 m² (dont 9 500 m² de renouvellements) à mettre au regard des 21 000 m² de départs effectifs à date.

Sur l'ensemble du portefeuille, le retour de transactions significatives s'est confirmé.

Ainsi, l'installation de l'école Ionis Group sur 2 764 m² dans l'ensemble de bureaux Atravaia à Aix-en-Provence, de Veolia Environnement sur 2 037 m² dans l'immeuble Window à Rennes ou encore la signature de 3 baux portant sur 2 576 m² sur l'immeuble OLEA à Bordeaux, illustrent l'adéquation du portefeuille d'INEA tant en bureaux qu'en parcs d'activités avec les exigences des grandes entreprises locataires.

Grâce à l'effet positif de l'indexation (+1,1 %), les loyers facturés s'établissent, à périmètre constant, à 41,6 M€ (+0,7 %) ; une progression tempérée par la baisse des charges locatives refacturées (-1,1 M€) liée essentiellement aux régularisations annuelles des charges refacturées aux locataires.

IMPACT NEGATIF DES FINS DE GARANTIES LOCATIVES ET DES ARBITRAGES, A PERIMETRE NON CONSTANT

À périmètre non constant, les revenus locatifs bruts affichent un recul de 2 M€, principalement lié à la fin des garanties locatives sur les derniers immeubles livrés (-1,3 M€).

Les cessions d'actifs réalisées depuis début 2025 dans le cadre du programme d'arbitrage, pour 25 M€, sont en partie compensées par les dernières livraisons, notamment des parcs d'activités Flex Park de Chalifert et de Trappes. L'impact net des cessions est ainsi limité à -0,7 M€.

IMPACT DE L'ETALEMENT DES FRANCHISES (IFRS 16)

L'application de la norme IFRS 16 conduit à étaler les franchises de loyer sur la durée ferme des baux. L'arrivée à terme de plusieurs franchises se traduit ainsi, de manière purement comptable, par un impact de -1,1 M€ sur les revenus locatifs bruts, alors même que les locataires concernés acquittent désormais leur loyer plein.

¹ BNP Paribas Real Estate – Review Bureaux Régions – T2 2026 – (demande placée : 17 villes ; taux de vacance : 8 villes)

À propos d'INEA

Créée en mars 2005, INEA est une SIIC acteur de référence de l'immobilier tertiaire en Régions. INEA possède un patrimoine composé de bureaux et parcs d'activité neufs, répondant à la demande de ses locataires, principalement des filiales de grands groupes privés ou publics, et se positionne comme l'un des leaders du Green Building en France. Au 30 juin 2026, son patrimoine est constitué de 81 sites immobiliers représentant une surface locative totale de près de 457 000 m² et une valeur de 1 195 M€, offrant un rendement potentiel de 7,5 %.

Plus d'information : www.fonciere-inea.com

Compartiment B **Euronext Paris** - ISIN : FR0010341032

Reuters : INEA.PA - Bloomberg : INEA FP

Membre des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France

Membre des indices CAC® Small, CAC® Mid & Small, CAC® All-Tradable et CAC® All-Share

Contacts Société et Relations presse :

INEA

Philippe Rosio

Président-directeur général

Tél. : +33 (0)1 42 86 64 46

p.rosio@fonciere-inea.com

Karine Dachary

Directrice générale adjointe

Tél. : +33 (0)1 42 86 64 43

k.dachary@fonciere-inea.com

PUBLICIS CONSULTANTS

Theresa Vu

Tél. : +33 6 60 38 86 38

theresa.vu@publicisconsultants.com