



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

L'immobilier en mode permacrise : une stabilisation fragile face à des chocs permanents

Paris, le 3 septembre 2026

L'IEIF a réuni les professionnels de l'immobilier et de l'investissement le 3 septembre 2026 pour son webinar de rentrée consacré à la conjoncture immobilière et macroéconomique. Animé par Stéphanie Galiègue, Directrice générale déléguée de l'IEIF, l'événement a donné la parole à Béatrice Guedj et Pierre Schoeffler, Senior Advisors de l'IEIF, ainsi qu'à Magali Marton, Head of Research de Knight Frank.

Leurs constats convergent : après une succession de chocs qui a contrarié chaque tentative de reprise, l'immobilier est entré en « mode permacrise ». La résilience de l'économie a éloigné le risque d'un nouveau *double dip*, mais les marchés immobiliers demeurent installés dans un état quasi stationnaire, aussi bien en volumes qu'en valeurs.

« Depuis le début de la décennie, les fondamentaux du marché immobilier ont été ébranlés par une succession de chocs : irruption du télétravail avec la crise sanitaire, révolution de l'intelligence artificielle générative, fin de dix ans de politique monétaire ultra-accommodante, bond des droits de douanes sur les biens importés aux États-Unis, puis guerre d'Iran qui provoque une poussée du prix de l'énergie et une tension sur les chaînes d'approvisionnement mondiales génératrice de hausse de l'inflation et de ralentissement économique. Chacun de ces événements affecte différemment les taux d'actualisation, l'indexation des loyers ou l'occupation des immeubles. Leur accumulation inhibe désormais les phases de reprise : c'est ce que nous appelons la permacrise », a expliqué Pierre Schoeffler.

Les indicateurs des marchés immobiliers européens confirment cette stabilisation sans véritable redémarrage. La décote des foncières cotées par rapport à leur actif net, ajustée de l'effet de levier, reste proche de 20 %, contre 10 % en moyenne historique. Dans les fonds immobiliers institutionnels pan-européens ouverts non cotés, le premier semestre 2026 se caractérise également par une quasi-stagnation. Les trajectoires restent néanmoins très différenciées : le résidentiel résiste mieux, les bureaux poursuivent leur ajustement, les pays du Sud demeurent les mieux orientés tandis que l'Allemagne reste à la traîne.

Béatrice Guedj a souligné que cette apparente stabilité ne signifie pas un retour à la normale : *« Le double dip ne s'est pas matérialisé, mais le rebond attendu n'est toujours pas au rendez-vous. Dans un marché devenu structurellement plus sélectif, la qualité des actifs, leur localisation, leurs usages et leur capacité à créer durablement de la valeur sont plus déterminants que jamais. La diversification n'est plus seulement une recherche de rendement : elle devient une condition de résilience des portefeuilles. »*

Le contexte macroéconomique entretient ces vents contraires. Le blocage du détroit d'Ormuz et le maintien du baril de pétrole autour de 100 dollars conduiraient à retrancher 0,3 point à la

croissance mondiale en 2026 et à ajouter 0,6 point d'inflation par rapport aux projections d'avant-guerre. La zone euro résiste, avec une croissance de 1,2 % sur un an au deuxième trimestre 2026, mais la France déçoit avec seulement 0,7 %. Depuis le déclenchement de la guerre d'Iran, les taux souverains à dix ans ont progressé d'environ 50 points de base aux États-Unis comme en zone euro, pesant sur le crédit et l'immobilier.

La situation française ajoute un facteur de fragilité spécifique. Fin août, le taux de l'OAT à dix ans atteignait 4,3 % et l'écart avec le Bund allemand 88 points de base, contre 50 points avant la dissolution de juin 2024. Toute hausse supplémentaire de cette prime de risque se transmettrait aux taux de capitalisation. Pour retrouver son niveau historique de liquidité, le marché des bureaux Prime Paris QCA nécessiterait ainsi, selon la modélisation présentée, un taux de capitalisation proche de 5,4 %.

Sur le marché français, Magali Marton a mis en évidence une recomposition plus qu'une reprise. Au premier semestre 2026, les volumes investis en immobilier d'entreprise progressent de 11 % sur un an, à 6,5 milliards d'euros, mais le nombre de transactions recule de 18 %. Cette hausse est principalement portée par l'industriel, dopé par une opération exceptionnelle, tandis que les investissements en bureaux diminuent de 17 % et ceux en commerces de 9 %. Le résidentiel et l'hôtellerie continuent, quant à eux, de bénéficier de l'appétit des investisseurs, dans un marché où les actifs de diversification prennent une place croissante.

« Les capitaux ne se retirent pas de l'immobilier, mais ils deviennent plus contraints, plus sélectifs et se redéploient vers les segments offrant les fondamentaux les plus lisibles. La granularité des opérations, la diversification des formats et la capacité à répondre aux nouveaux usages structurent désormais le marché. Pour 2026, les volumes pourraient atteindre 12 à 13 milliards d'euros en immobilier d'entreprise et 8 à 9 milliards sur les actifs de diversification », a indiqué Magali Marton.

Les intervenants ont ainsi souligné que l'absence de nouveau décrochage constitue un signal de résistance du marché immobilier dans son ensemble. Seulement la permacrise impose désormais aux acteurs d'avancer sans attendre la stabilisation complète de leur environnement et de composer avec des trajectoires de plus en plus différenciées selon les actifs, les usages et les territoires.

À propos de l'IEIF :

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études et de prospective indépendant, spécialisé dans l'immobilier. Il accompagne les professionnels de l'investissement et de l'immobilier avec des études, notes et clubs de réflexion. L'IEIF compte aujourd'hui 135 sociétés membres (2/3 d'investisseurs).

Contacts presse : Agence SHADOW Communication

Leslie TOLEDANO / 06.10.20.79.60 / leslie@shadowcommunication.fr
Aurélien VINZENT / 06.58.66.80.49 / aurelievinzent@shadowcommunication.fr
Karima DOUKALI – 07.77.36.64.10 – karimadoukkali@shadowcommunication.fr