

IEIF

# POINT DE CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE DE PRINTEMPS

WEBINAIRE – 7 MAI 2026



## Nos prochains événements

# MATINÉE FINANCEMENT

Le rendez-vous incontournable de l'IEIF sur le financement de l'immobilier des professionnels à ne pas manquer !

**24 juin 2026**  
**de 8h30 à 11h00**

*En partenariat stratégique  
avec l'IFPIImm*



## Nos prochaines réunions adhérents IEIF

### *Webinaire*

Jeudi 21 mai

8h45-10h

**Diversité des marchés en régions : quelle attractivité pour les investisseurs ?**



### *Webinaire*

Jeudi 4 juin

8h45-10h

**Quels impacts de l'intelligence artificielle sur l'immobilier ?**

A cette occasion, nous publierons notre étude sur les impacts potentiels du développement de l'IA sur le marché des bureaux



### *Webinaire*

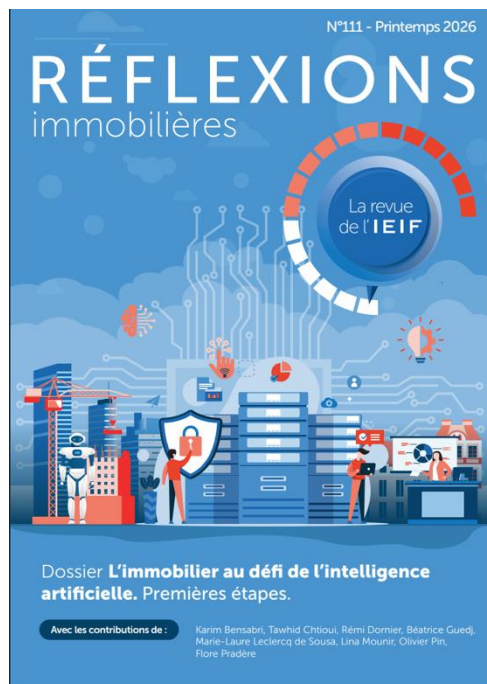
Jeudi 11 juin

8h45-10h

**Allemagne : un marché toujours stratégique pour l'investissement immobilier ?**



## Nos dernières publications qui viennent de paraître ou à paraître prochainement



## Intervenants



**Stéphanie Galiègue**

Directrice Générale déléguée  
en charge des Etudes et de la  
Recherche

**IEIF**



**Pierre Schoeffler**

Senior Advisor

**IEIF**



**Béatrice Guedj**

Senior Advisor

**IEIF**

# POINT DE CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE DE PRINTEMPS :

Un troisième ajustement non  
anticipé

Béatrice Guedj & Pierre Schoeffler  
Senior advisors IEIF



## Des questions et des réponses sur le choc énergétique

- Le dernier point de conjoncture du 4 septembre 2025 avait pour thème : « **La problématique des deux ajustements** » et ses conséquences sur le marché immobilier. **Après l'ajustement monétaire** de 2022-2023, consacrant la fin de dix ans de politique monétaire ultra-accommodante en zone euro et aux États-Unis, la prise en fonction de Donald Trump en janvier 2025 a fait voler en éclat le modèle de globalisation libérale initié par les États-Unis à l'issue de la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale. **L'ajustement commercial** mis en œuvre de façon chaotique et agressive lors du *Liberation Day* le 2 avril 2025 a créé un climat d'incertitude préjudiciable au commerce international et à la croissance économique. Le 28 février 2026, une opération militaire conjointe américano-israélienne cible l'Iran par des frappes aériennes après des semaines de négociations diplomatiques infructueuses et déclenche un troisième ajustement : **l'ajustement énergétique**. La fermeture du détroit d'Ormuz bloque environ 20% de la production mondiale de pétrole et de gaz naturel liquéfié, environ 80% à destination de l'Asie et un peu moins de 10% à destination de l'Europe, il s'en suit une hausse de 50% du prix du baril de pétrole et par contrecoup un choc stagflationniste à l'échelle mondiale.
- Depuis les années 1970, la consommation d'énergie primaire par unité de PIB à l'échelle du monde a été divisée par deux et la consommation d'énergie primaire en provenance de sources renouvelables a progressé de 12% à 20%, ce qui améliore la **résilience du système économique global**. L'impact des chocs pétroliers sur l'économie mondiale est de plus en plus amorti : il a fallu cinq ans pour que l'économie mondiale se normalise à la suite des chocs des années 1970, mais il a fallu moins de deux ans à la suite des chocs des années 2000.

## Des questions et des réponses sur les conséquences pour la croissance et l'inflation

- **Dans un scénario de hausse durable à 100 dollars le baril de pétrole, la croissance mondiale ralentirait de 0,3%, l'impact sur l'inflation serait plus notable avec une hausse de 0,6%.** Des scénarios plus extrêmes sont envisageables, avec un impact redoublé sur le ralentissement de la croissance et surtout la hausse de l'inflation. **Tout va dépendre de la durée du conflit, en particulier s'il se prolonge au-delà de trois mois car alors de multiples chaînes mondiales de valeur seront perturbées voire disruptées** (aluminium, engrais, hélium, acide sulfurique, etc.), des capacités productives seront globalement réduites dans le courant de l'été et l'expérience de la crise sanitaire montre que cela s'accompagne d'une hausse des prix forte et durable.
- **La croissance en Europe, largement importateur d'énergie, est plus ralentie qu'aux États-Unis, auto-suffisants en énergie, ou qu'en Chine qui dispose de réserves stratégiques considérables.** L'économie européenne a quasiment stagné au 1<sup>er</sup> trimestre alors que l'économie américaine reste sur sa trajectoire de croissance, stimulée par une politique budgétaire expansive, une consommation des ménages aisés soutenue et les investissements massifs en intelligence artificielle. L'Espagne et l'Italie résistent mieux que l'Allemagne et les Pays-Bas, la France et la Suède sont à la traîne.
- **À l'horizon d'un an, la conjoncture économique en Europe a basculé d'un régime d'accélération de la croissance avec une inflation stable à un régime de croissance affaiblie avec une inflation croissante.** Il est vraisemblable que le retour au régime initial de reflation se fera à l'horizon de deux ou trois ans quand les effets de la guerre d'Iran seront amortis. Entre temps le choc initial d'offre et ses effets de second tour pèseront sans que le risque de récession ne devienne vraiment prégnant, la récession a pu être évitée lors du déclenchement de la guerre d'Ukraine en 2022 alors que les pénuries d'approvisionnement en énergie étaient autrement plus sévères.

## Des questions et des réponses sur la réaction des marchés financiers

- Le choc stagflationniste provoqué par l'ajustement énergétique a entraîné une **révision des anticipations de marché en faveur de l'attentisme de la politique monétaire de la Fed et d'une hausse de 25 points de base des taux directeurs de la BCE en juin.**
- **Les taux d'intérêt des emprunts d'État à 10 ans aux États-Unis et en zone euro ont progressé de 40 points de base, ce qui, en se diffusant à l'ensemble de l'économie, fragilise la qualité du crédit.** Les courbes de structure de taux d'intérêt se sont aplaties par hausse des taux à court terme. En conséquence les primes de terme sont revenues à 50 points de base, en-dessous de leur moyenne historique de 100 points de base. **C'est un frein potentiel à la création monétaire et à la disponibilité du crédit.** Simultanément les anticipations d'inflation à long terme sont restées sans grand changement, influencées par le prix à terme un an du pétrole qui n'a progressé que marginalement par rapport à la situation d'avant guerre à 80 dollars le baril. **Les taux d'intérêt réels de long terme se sont donc tendus.**
- Dans l'ensemble les marchés financiers ont réagi avec modération. Les marchés d'actions aux États-Unis et en Europe ont initialement baissé de 10% et repris rapidement la quasi-totalité de la baisse. **Le choc stagflationniste exacerbe la volatilité des actifs risqués sans véritablement modifier la perception qu'ont les investisseurs des fondamentaux de leur dynamique.** Après un pic de nervosité en mars, les indicateurs de tension des marchés se sont assagis.

## Des questions et des réponses sur les conséquences pour le marché immobilier

- **Le marché immobilier, qui s'était globalement rééquilibré** après l'ajustement monétaire, entamait mi-2024 une **phase de reprise** des volumes et des valeurs avec une **dichotomie importante entre le relatif dynamisme des actifs de qualité et l'atonie persistante des actifs secondaires**. L'ajustement commercial de 2025 a interrompu ce processus de convalescence, provoquant un **plafonnement de la croissance des volumes et des valeurs et générant la crainte d'un basculement en *double dip***.
- **Le déséquilibre sur la structure à terme du marché obligataire, le durcissement des conditions de crédit et la tension sur les taux d'intérêt réels sont des vents contraires pour l'immobilier**. Dans le sillage de la guerre d'Iran, l'immobilier coté a baissé initialement de 15% et a repris depuis la moitié de la perte.
- Dans un scénario de hausse durable du prix moyen du baril de pétrole à 100 dollars, l'impact d'une moindre croissance économique devrait se refléter par un rendement en capital anticipé plus faible. L'impact d'une inflation plus élevée sur les taux d'intérêt à long terme pourrait être en partie compensée par une hausse des anticipations d'inflation, conduisant à des taux réels quasi stables, donc sans conséquence majeure sur les taux de capitalisation. Mais la **concrétisation d'un *double dip*** a gagné en probabilité ou pour le moins **la poursuite de la consolidation d'un marché sans reprise en 2026**. Dans le cadre de scénarios de hausse durable du pétrole plus marquées, une rechute des volumes et des valeurs sur le marché immobilier deviendrait très probable.
- **Les segments immobiliers ne sont pas impactés également par un choc stagflationniste. Les segments industriel et hôtellerie sont particulièrement exposés au ralentissement économique et à la hausse des taux d'intérêt. Les segments commerce et résidentiel sont plus résilients. Le segment bureaux reste sous contrainte structurelle forte, seul la qualité hyper *Prime* reste attractive. Au niveau des pays européens, l'Europe du Nord est plus exposée que l'Europe du Sud. La France apparaît relativement résiliente.**

# POINT DE CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE DE PRINTEMPS :

Signaux en provenance  
du marché immobilier

Béatrice Guedj & Pierre Schoeffler  
Senior advisors IEIF



**Le rebond observé lors des dernières crises immobilières n'est pas au rendez-vous. La décote de la capitalisation sur actif net ajusté de l'effet de levier est proche de 20% contre une moyenne de 10%**

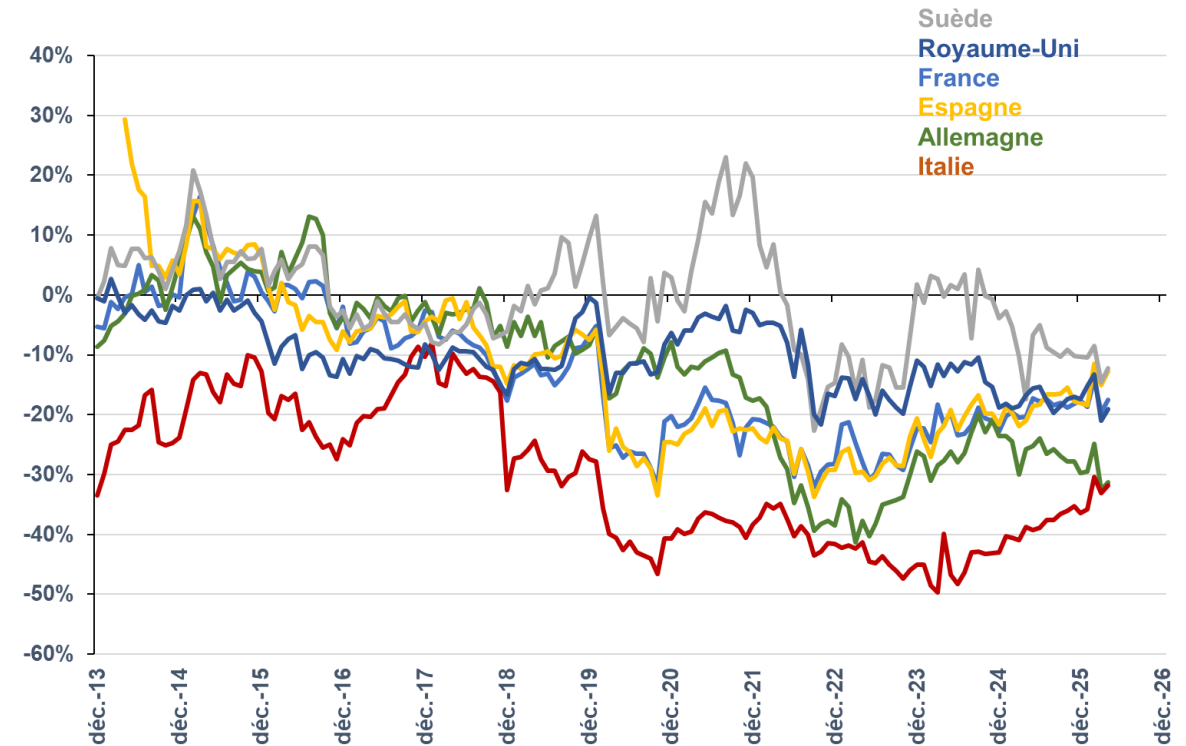
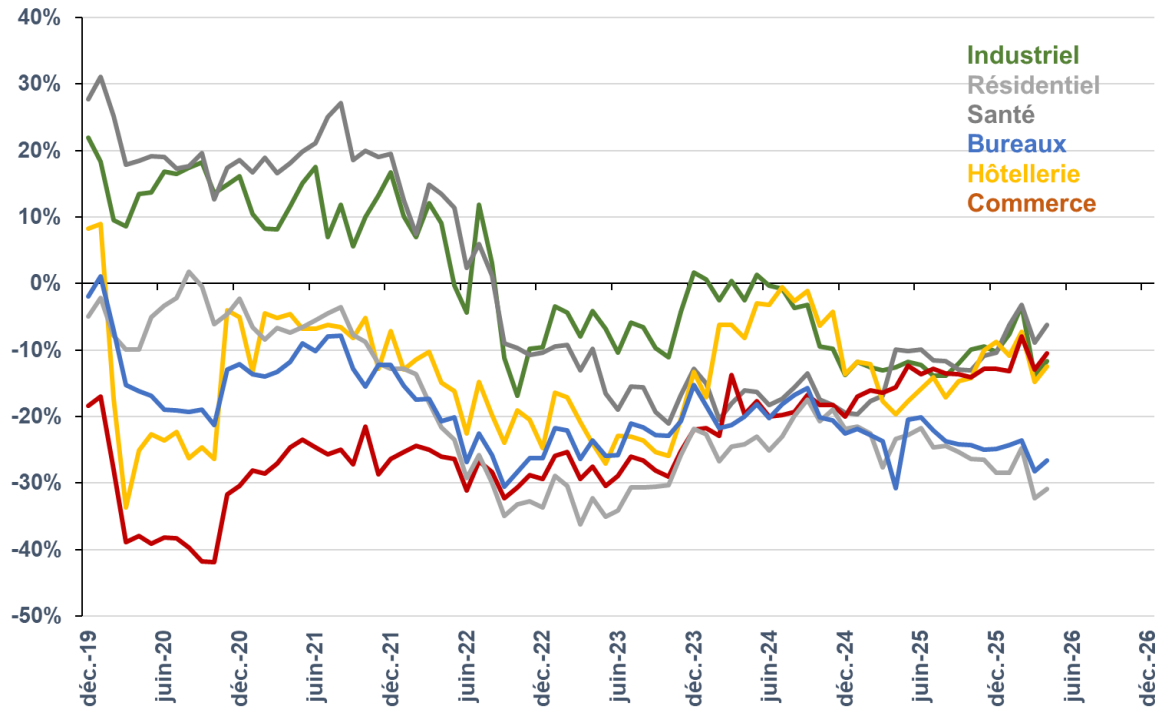
Capitalisation sur actif net ajusté de l'effet de levier en Europe



Source: EPRA (fin 2025, 104 foncières pour une valeur d'actifs de 418 milliards d'euros, levier de 39%), IEIF

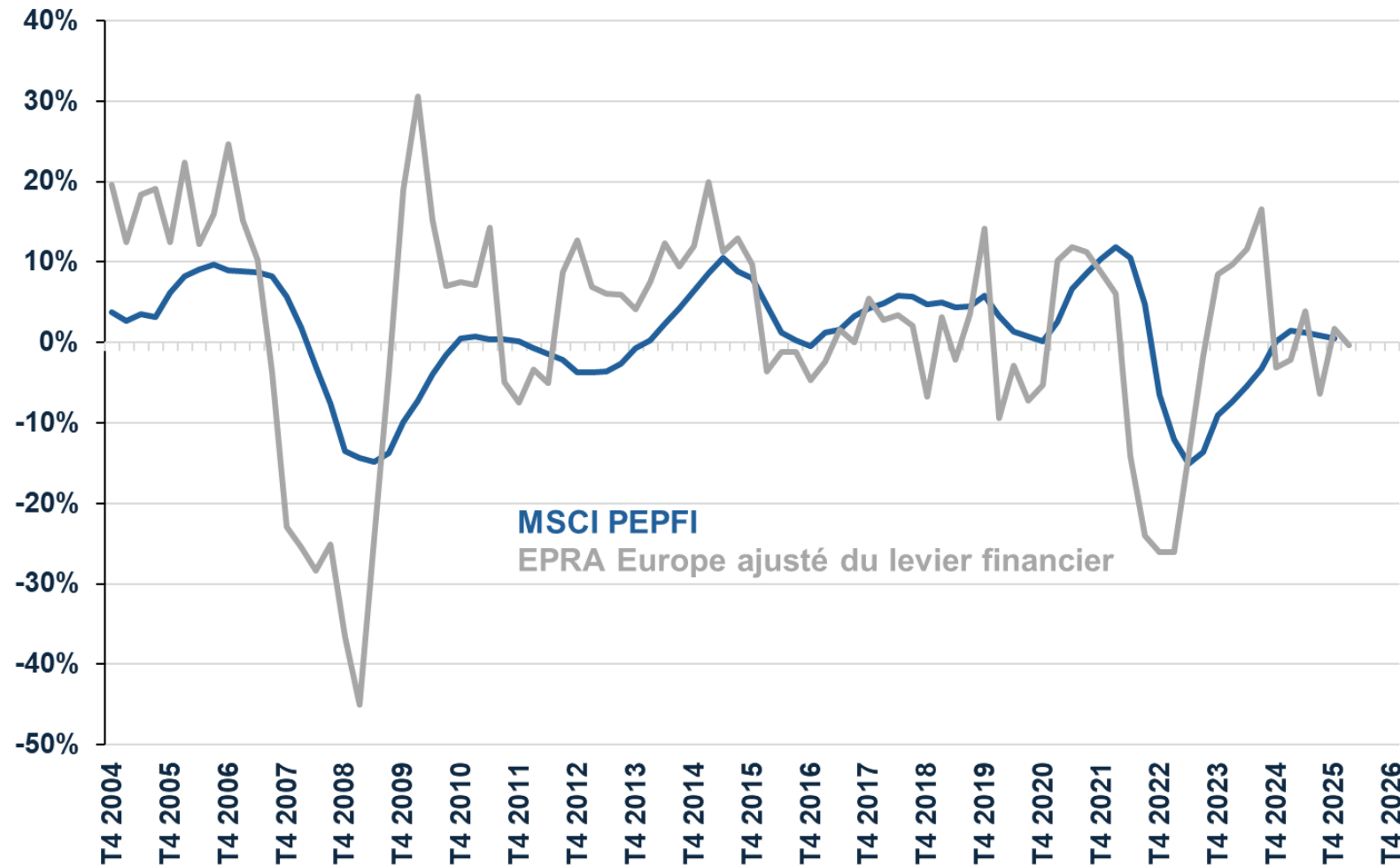
## Le marché boursier ne croit pas à une dynamique de hausse franche du prix des actifs immobiliers quels que soient les segments et les pays

### Capitalisation sur actif net ajusté de l'effet de levier



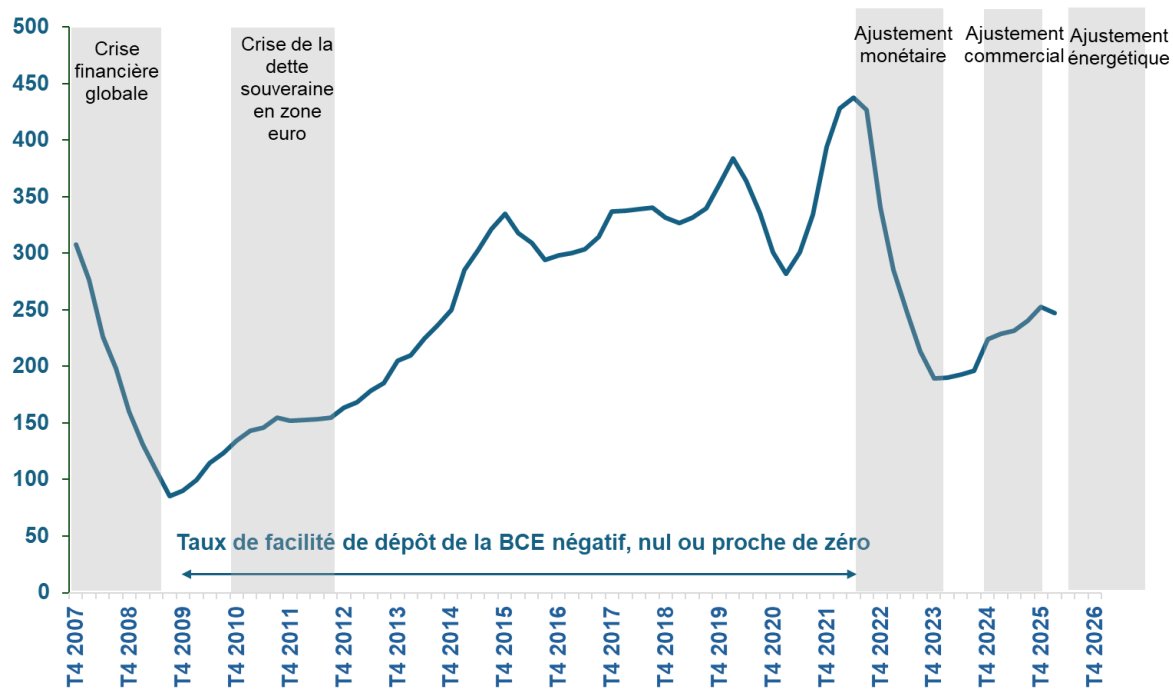
## Indicateur avancé du marché non coté, l'immobilier coté envoie un signal de stagnation des valeurs

### Rendement en capital annuel

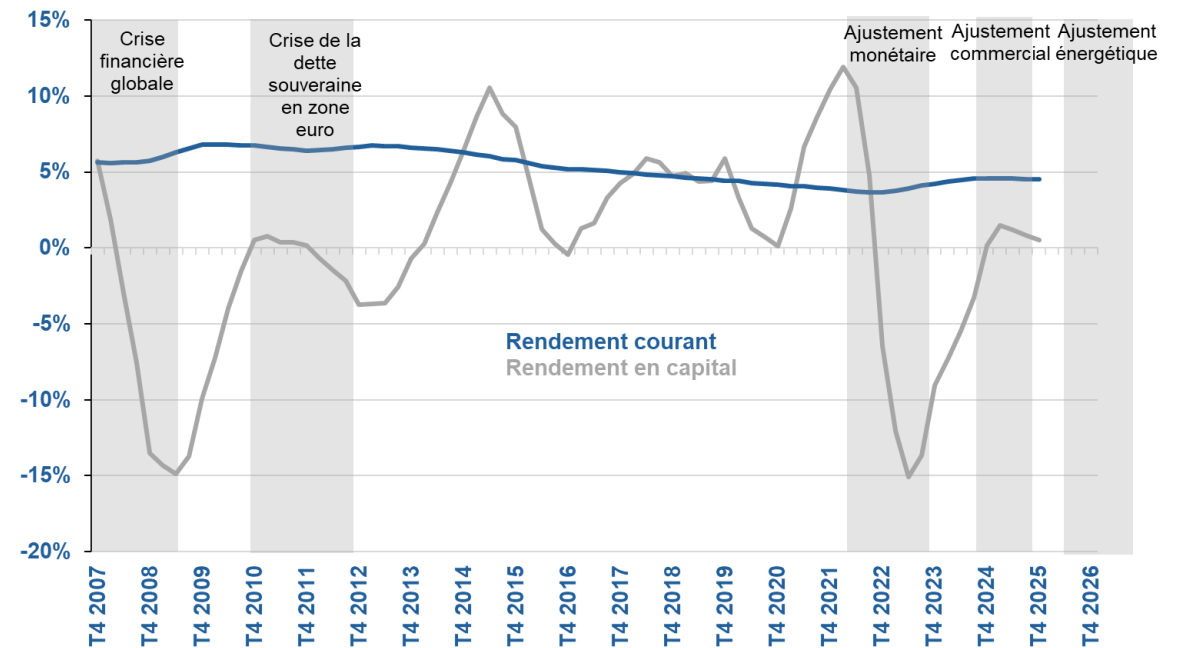


**Le volume d'investissement en immobilier en Europe s'est effondré de 60% à partir de mi-2022 pour se stabiliser fin 2023, repartir lentement en 2024 et s'affaiblir de nouveau en 2025 formant un *double dip* que l'on retrouve au niveau des valeurs**

Volumes cumulés sur 4 trimestres  
en milliards d'euros

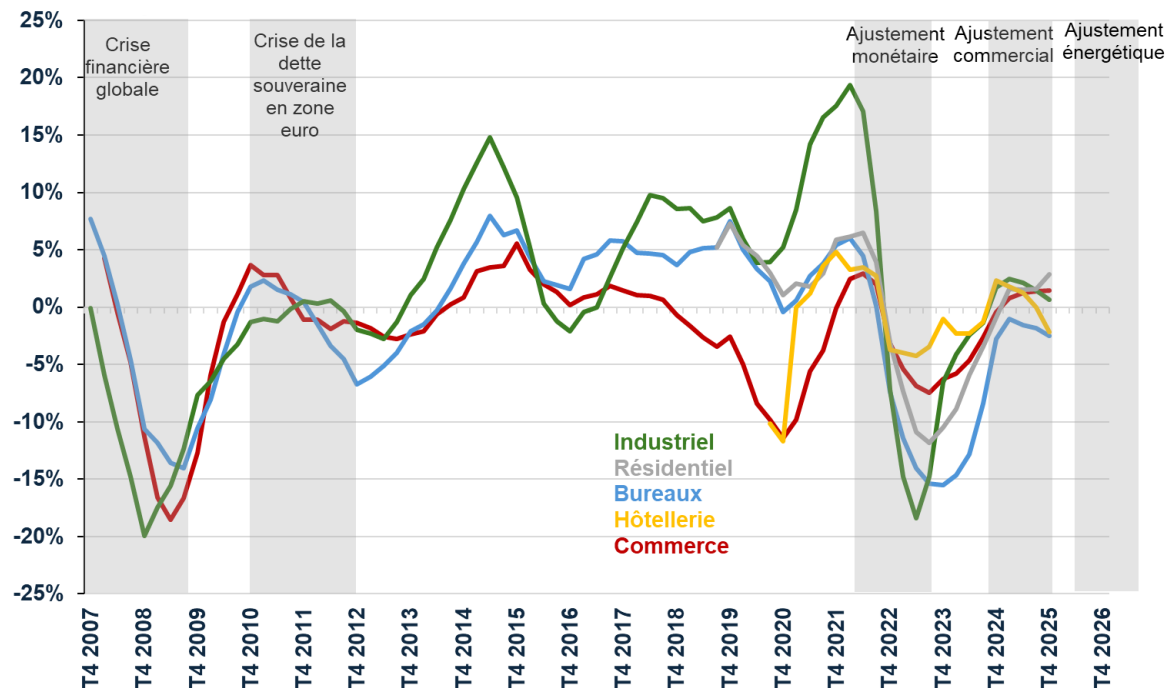


Rendement annuel

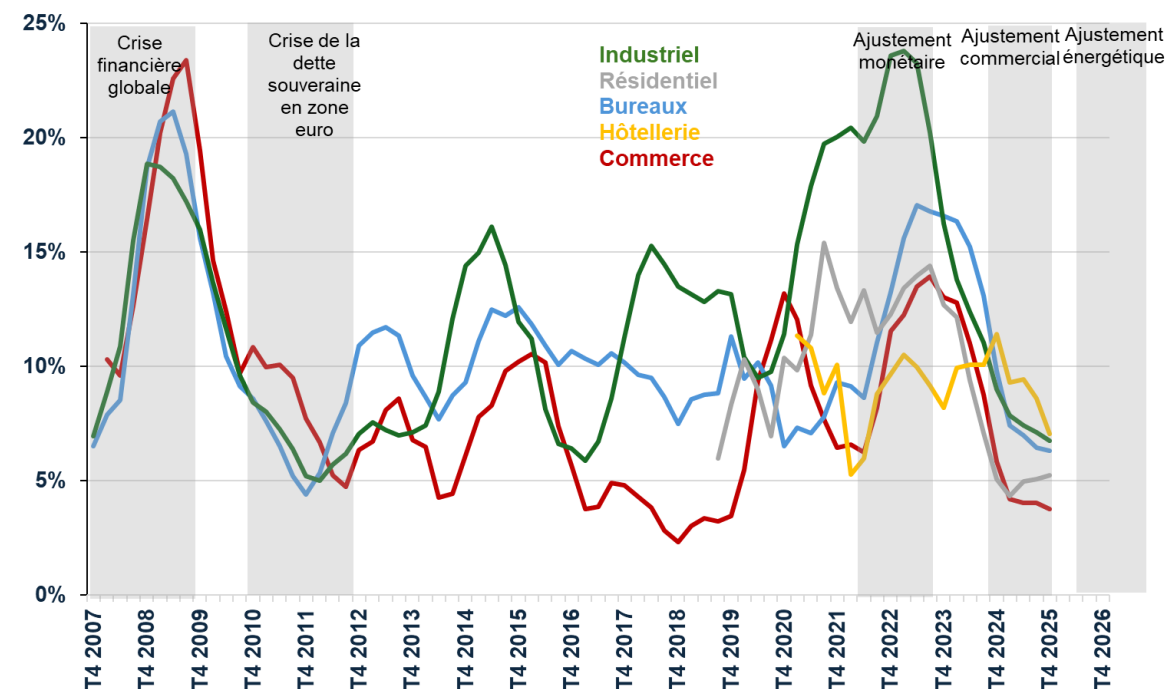


## Aucun des segments n'enregistre une dynamique de reprise, mais aucun segment ne montre de signe d'augmentation de dislocation

### Rendement en capital annuel

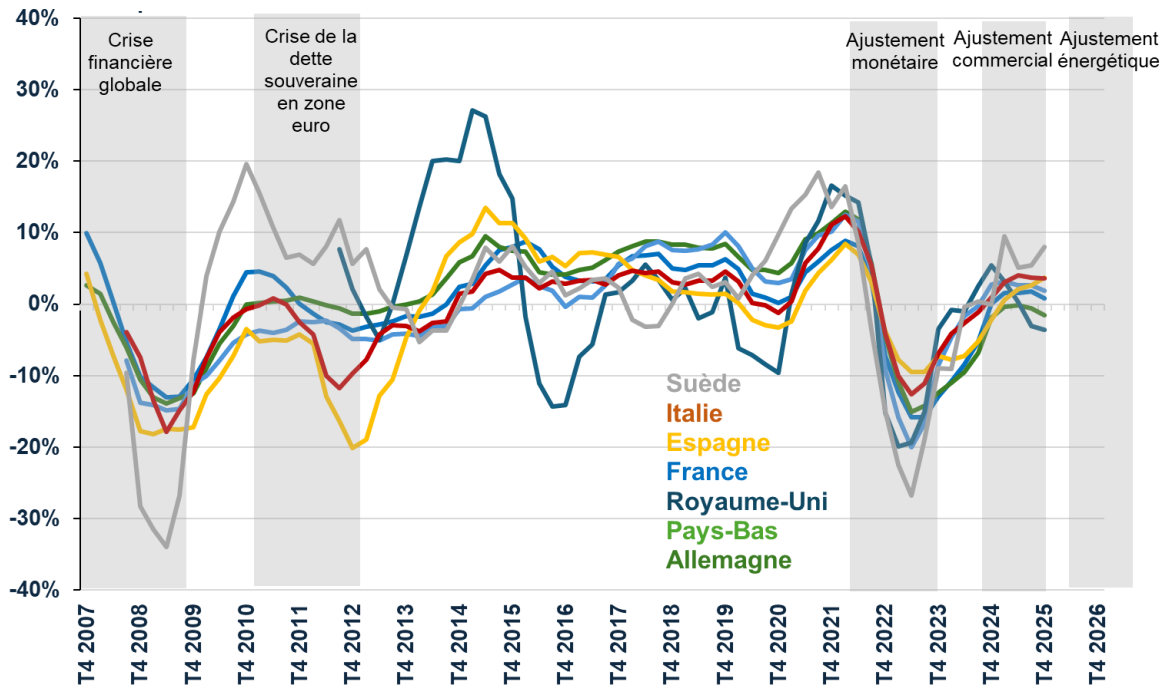


### Indice de dislocation : écart entre les quartiles supérieur et inférieur du rendement en capital annuel des actifs de l'indice

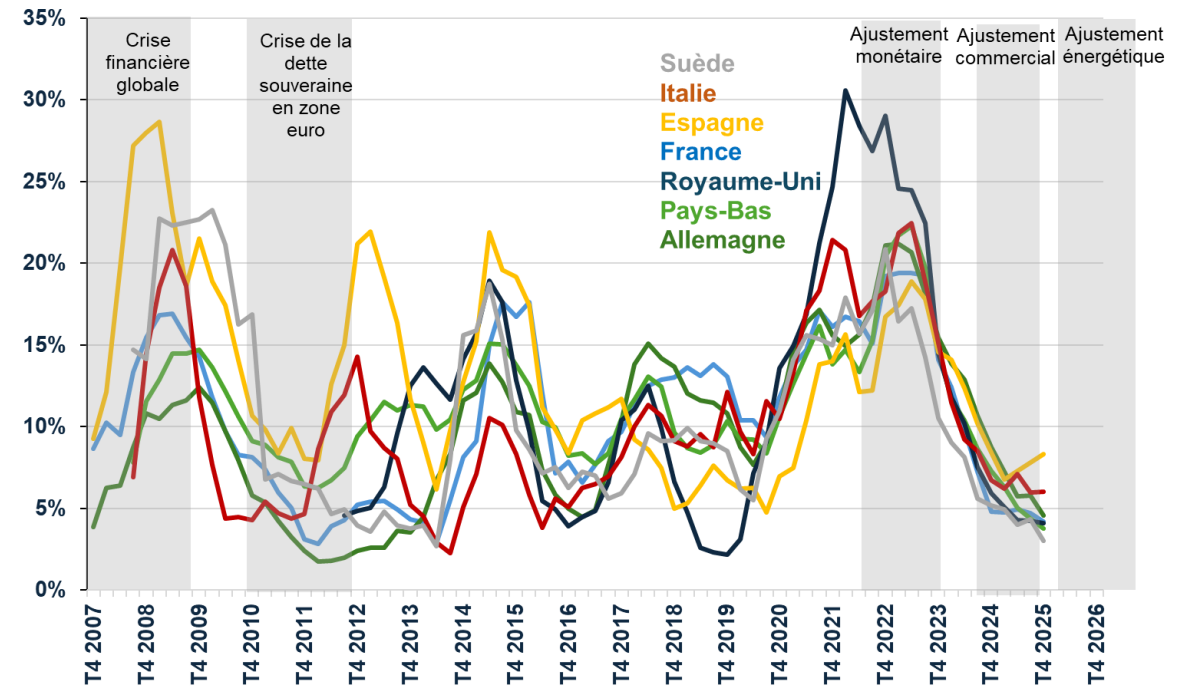


## La plupart des pays n'enregistre pas une dynamique de reprise, sauf la Suède, aucun pays ne montre de signe d'augmentation de dislocation, sauf l'Espagne

### Rendement en capital annuel

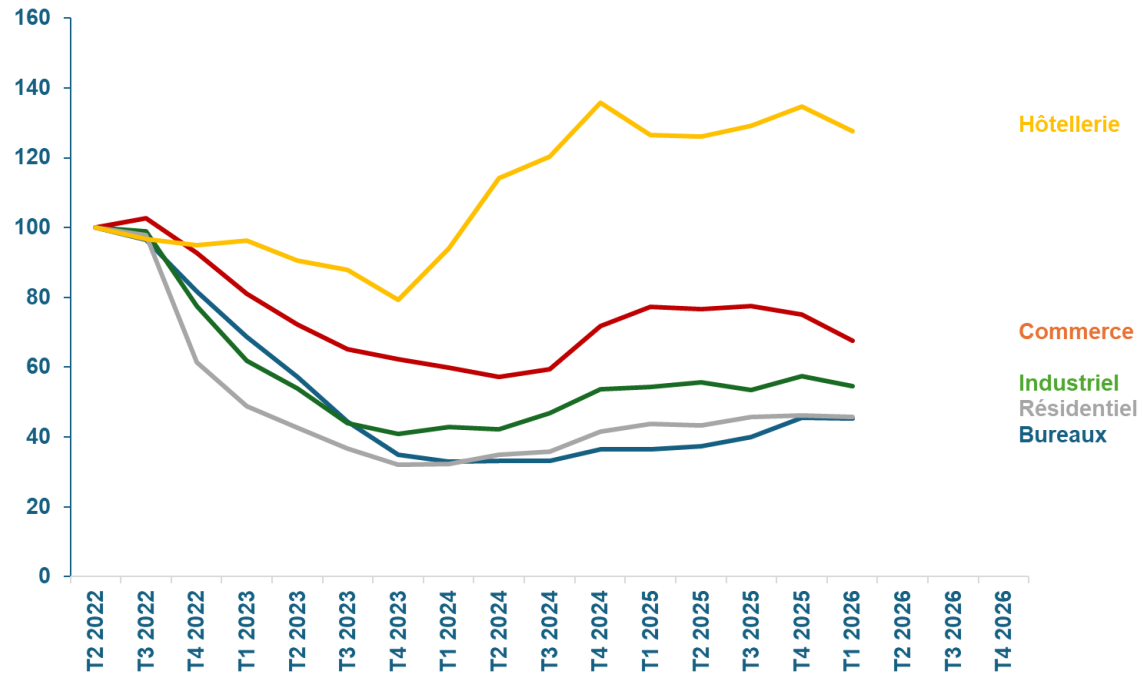


### Indice de dislocation : écart entre les quartiles supérieur et inférieur du rendement en capital annuel des actifs de l'indice

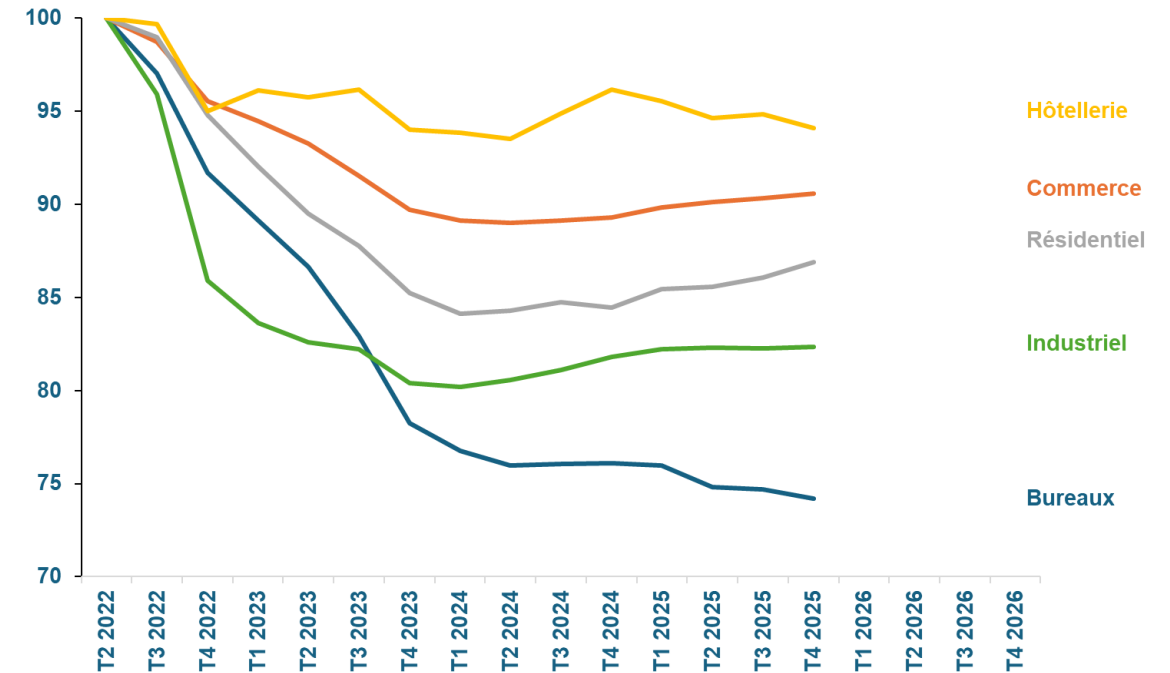


**Par segments, le volume d'investissement en bureaux et résidentiel s'effondrent à partir de mi-2022, les segments commerce et surtout hôtellerie résistent, la valeur des bureaux plonge par rapport aux autres actifs**

Volumes cumulés sur 4 trimestres  
en euros base 100 T2 2022



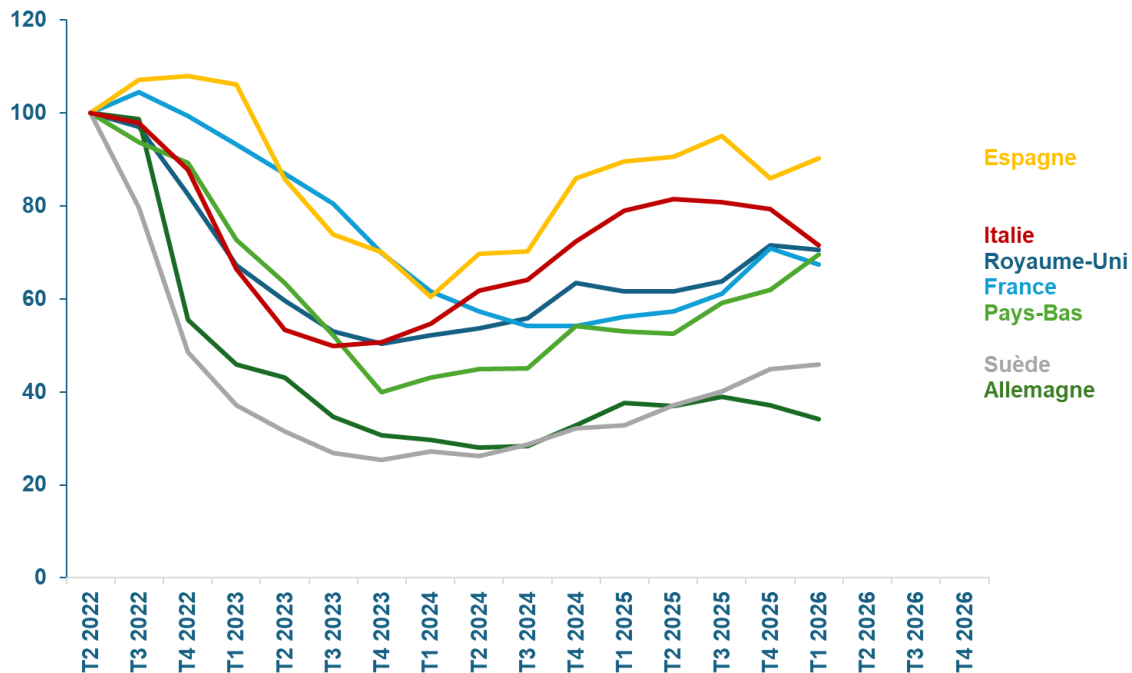
Indices de rendement en capital  
base 100 T2 2022



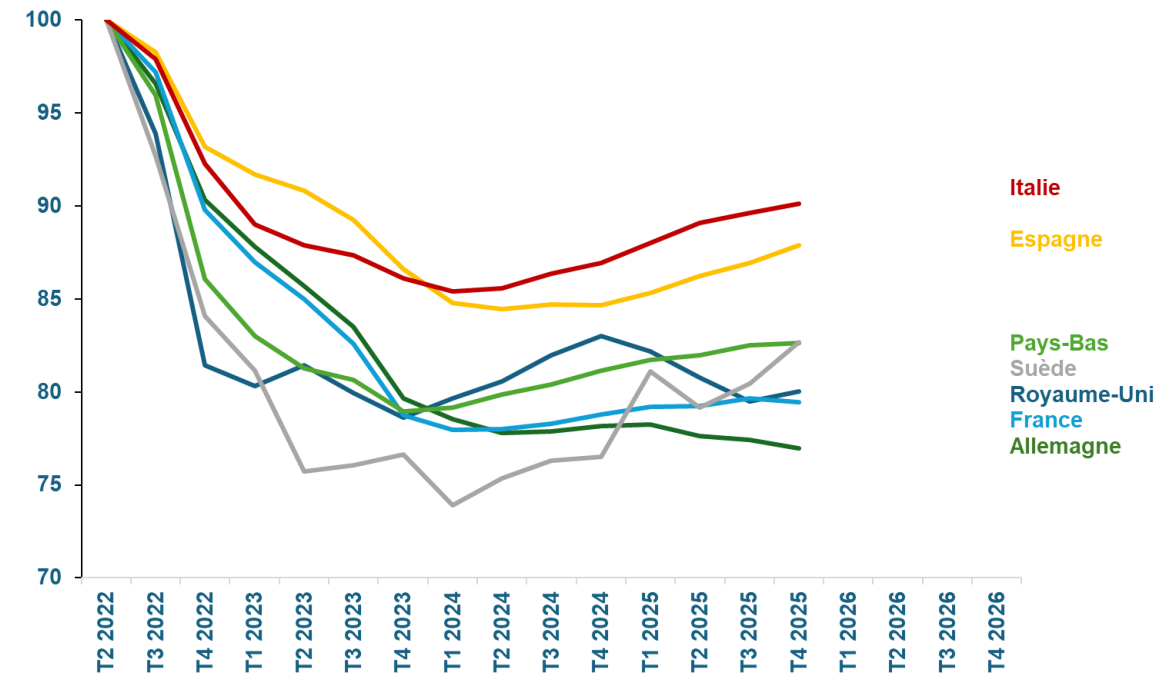
Source: MSCI RCA et PEPFI

**Par pays, les volumes d'investissement sont très en deçà de leur niveau de mi-2022 particulièrement en Allemagne, les pays du Sud sont bien plus réactifs, la dynamique française est incertaine, volumes et valeurs sont relativement reliés**

Volumes cumulés sur 4 trimestres  
en euros base 100 T2 2022

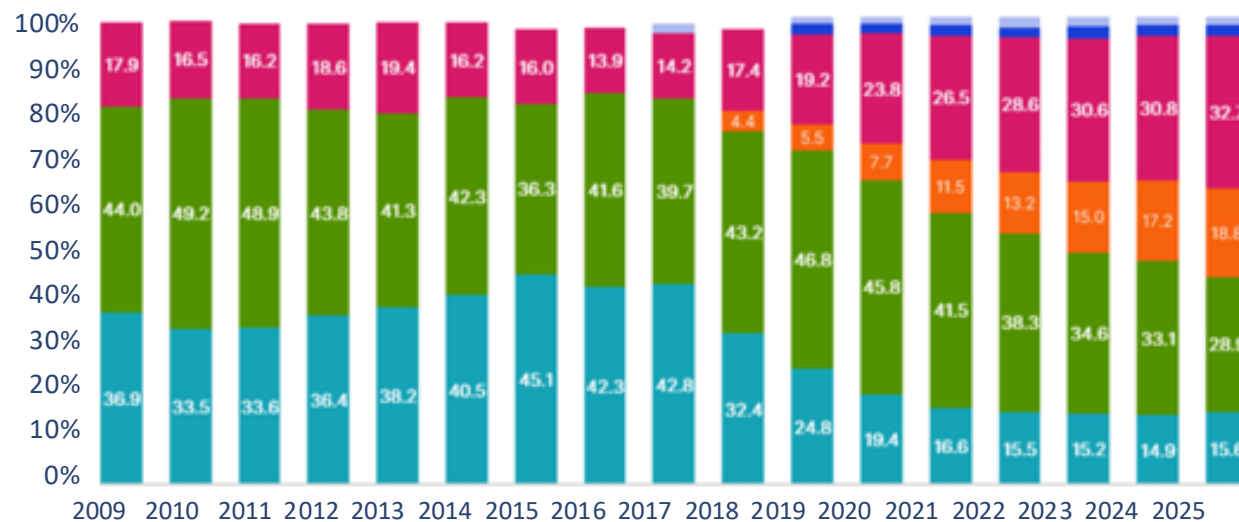


Indices de rendement en capital  
base 100 T2 2022

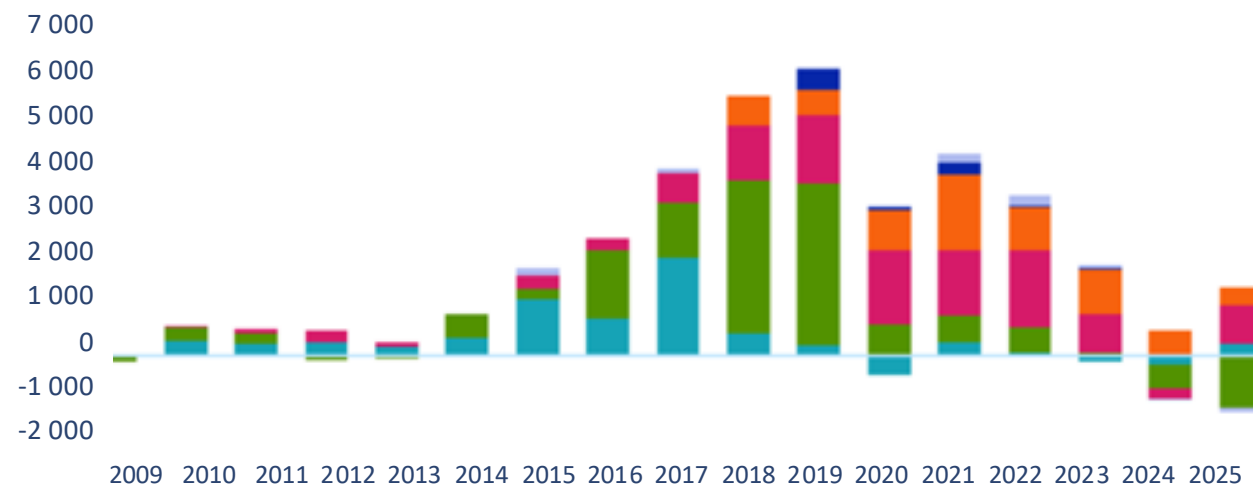


## Les fonds institutionnels pan-européens non cotés privilégient les investissements dans les secteurs *beds and sheds* et délaissent les segments traditionnels

### Allocation par segments en valeur

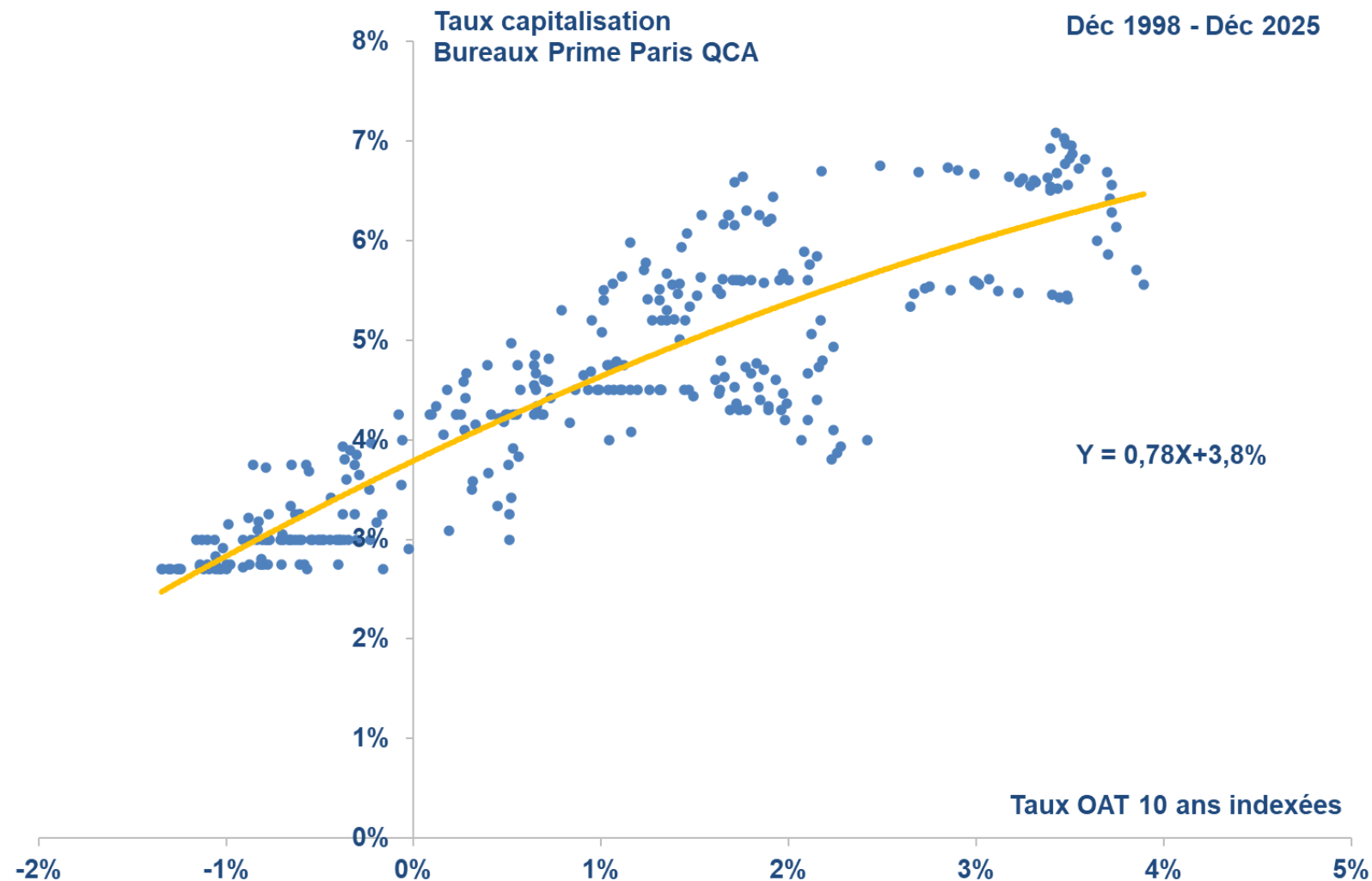


### Investissements annuels en millions d'euros



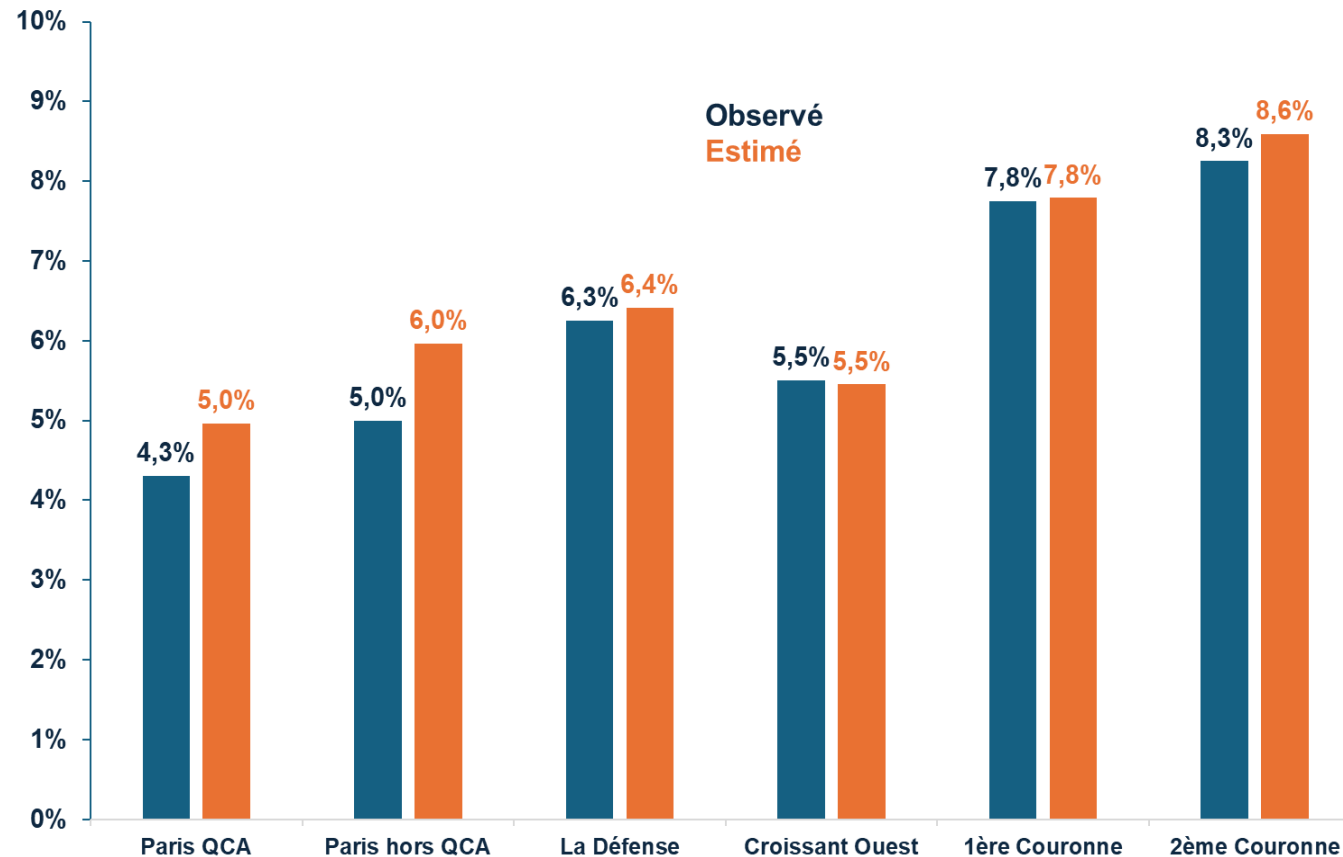
Commerces Bureaux Résidentiel Industriel Hôtellerie Autres

**Le taux de capitalisation des bureaux Prime Paris QCA est logiquement dépendant du taux de l'OATi à 10 ans, taux d'intérêt réel tenant compte des anticipations d'inflation sur 10 ans. La prime de risque historique est de 3,8%**



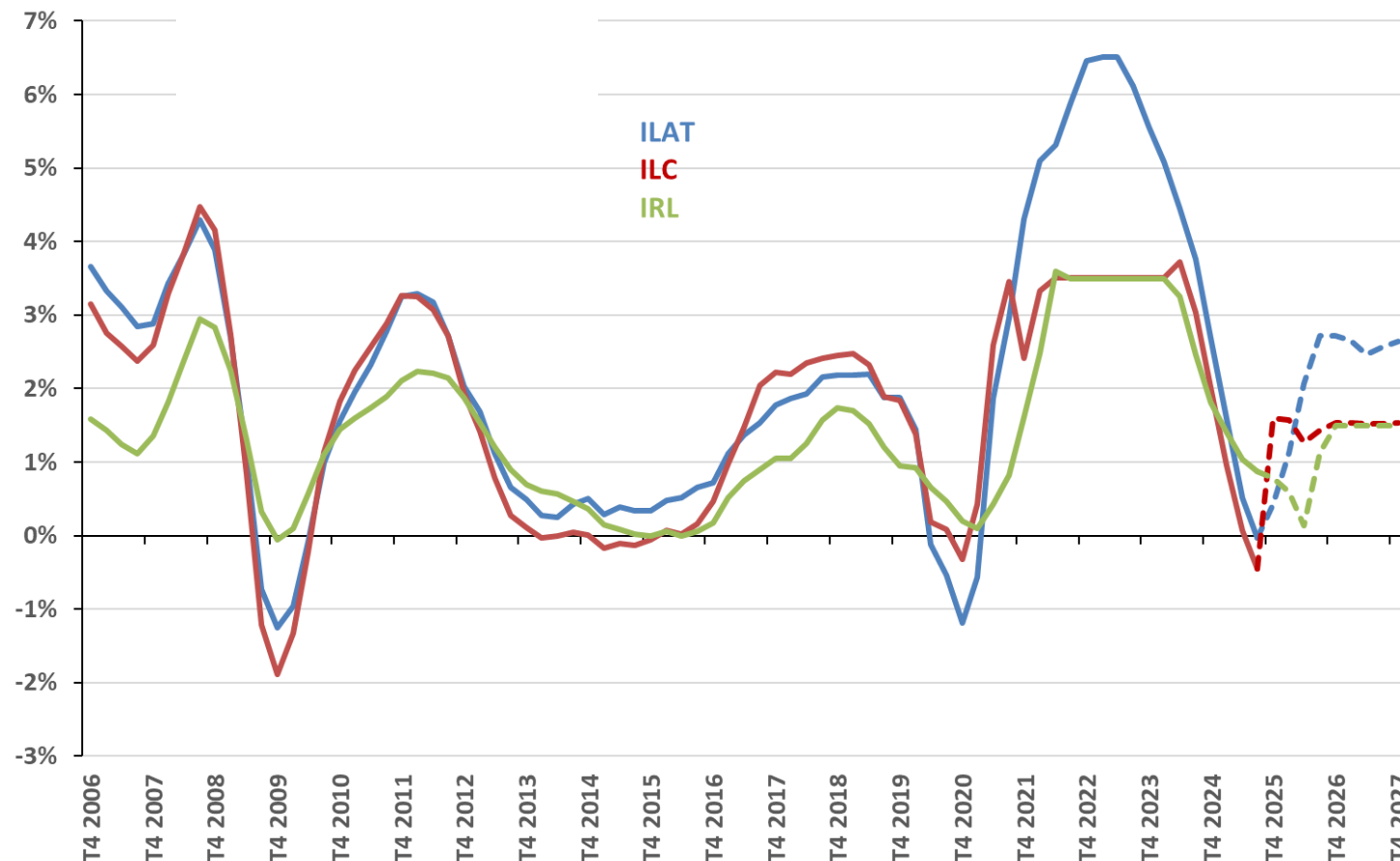
## Une estimation économétrique des taux de capitalisation des bureaux sur les différents secteurs de l'Île-de-France à partir du taux de l'OATi 10 ans intégrant également le taux d'écoulement et le taux de vacance des secteurs conduit à la conclusion que les secteurs sont valorisés à leur juste niveau sauf dans Paris

Taux de capitalisation des bureaux à fin décembre 2025 estimé  
à partir de données trimestrielles sur la période 2007-2025



**Après près d'un an de stagnation, l'indice d'indexation des loyers de bureaux (ILAT) devrait croître au rythme de 2,5% par an, l'impact d'un prix moyen du baril de pétrole Brent à 100 dollars pourrait rajouter 0,5% de hausse au travers d'un choc de 1,5 à 2,2% sur la croissance de l'indice des coûts de construction (ICC)**

Variations annuelles des indices d'indexation des loyers



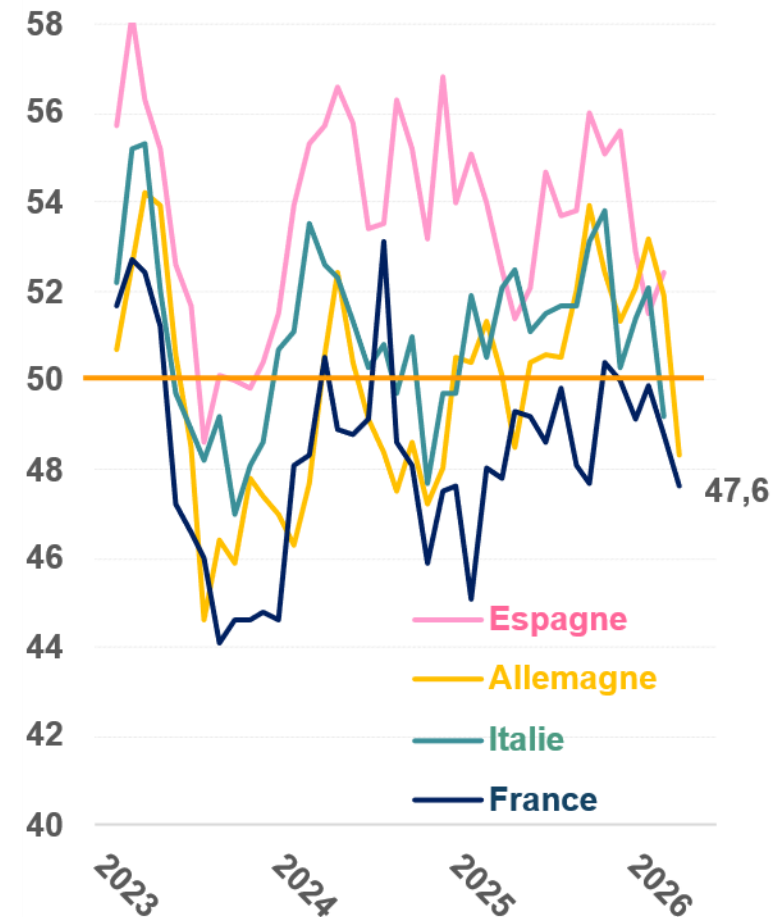
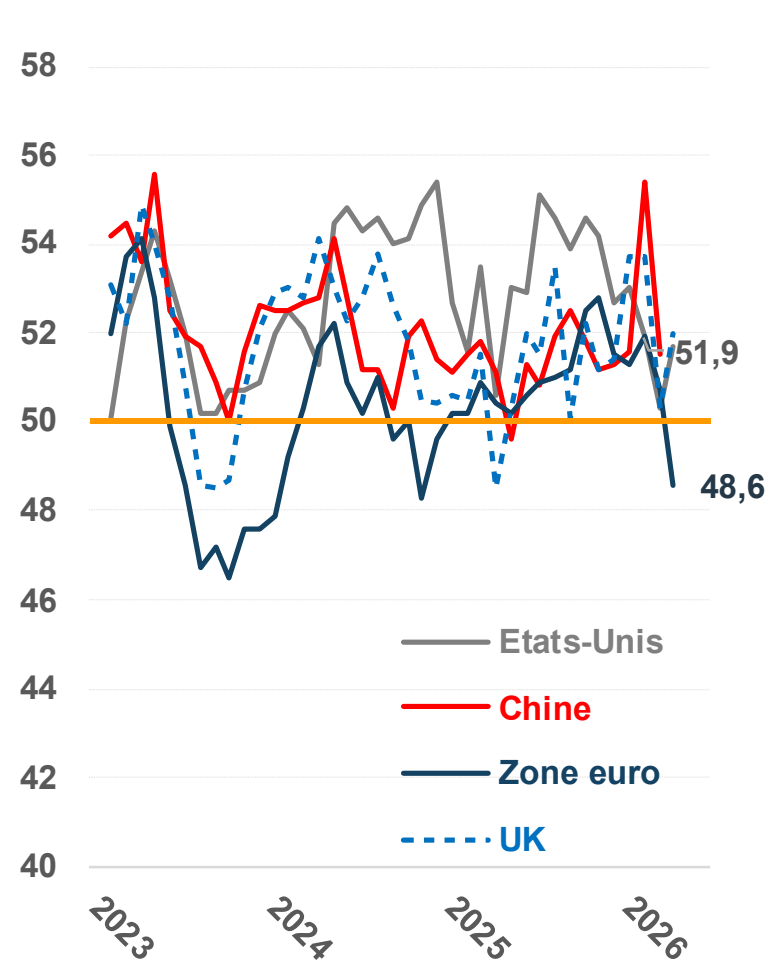
# POINT DE CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE DE PRINTEMPS :

Facteurs macro-financiers

Béatrice Guedj & Pierre Schoeffler  
Senior advisors IEIF

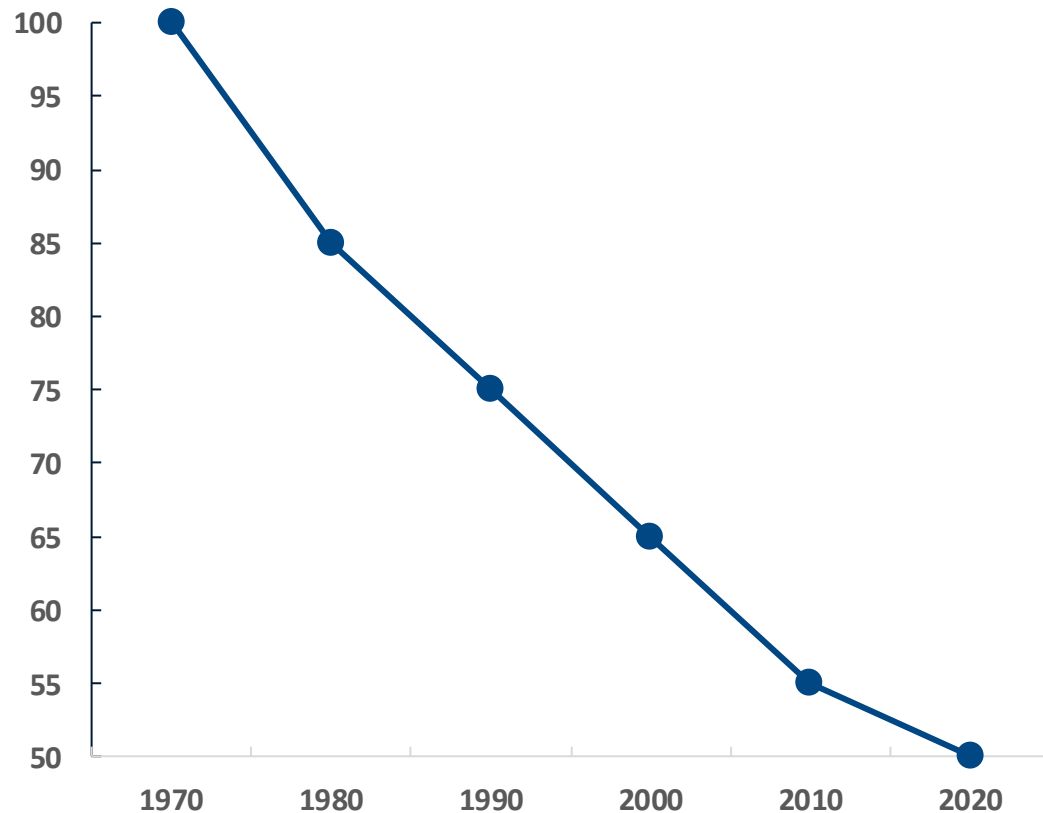


Les indicateurs économiques avancés *Purchasing Managers' Index* intègrent les retombées du conflit. La conjoncture aux États-Unis est relativement protégée, en zone euro le rebond des carnets de commande dans l'industrie de la défense ne compense pas le ralentissement dans le secteur des services. La France et l'Allemagne restent en retrait par rapport aux pays du Sud de l'Europe.



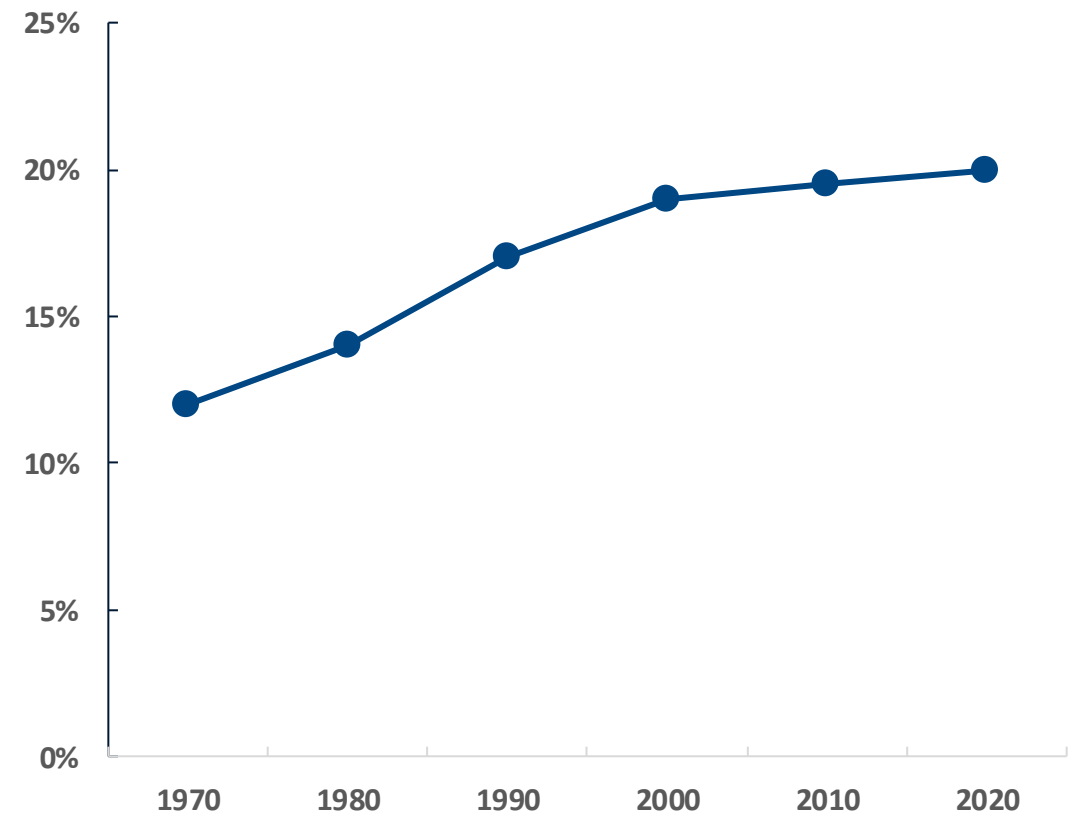
## Si l'économie n'est que de l'énergie transformée, la croissance économique mondiale est de plus en plus résiliente face à une augmentation du prix de l'énergie

Intensité énergétique de l'économie mondiale  
Base 100 en 1970



Source: Banque mondiale

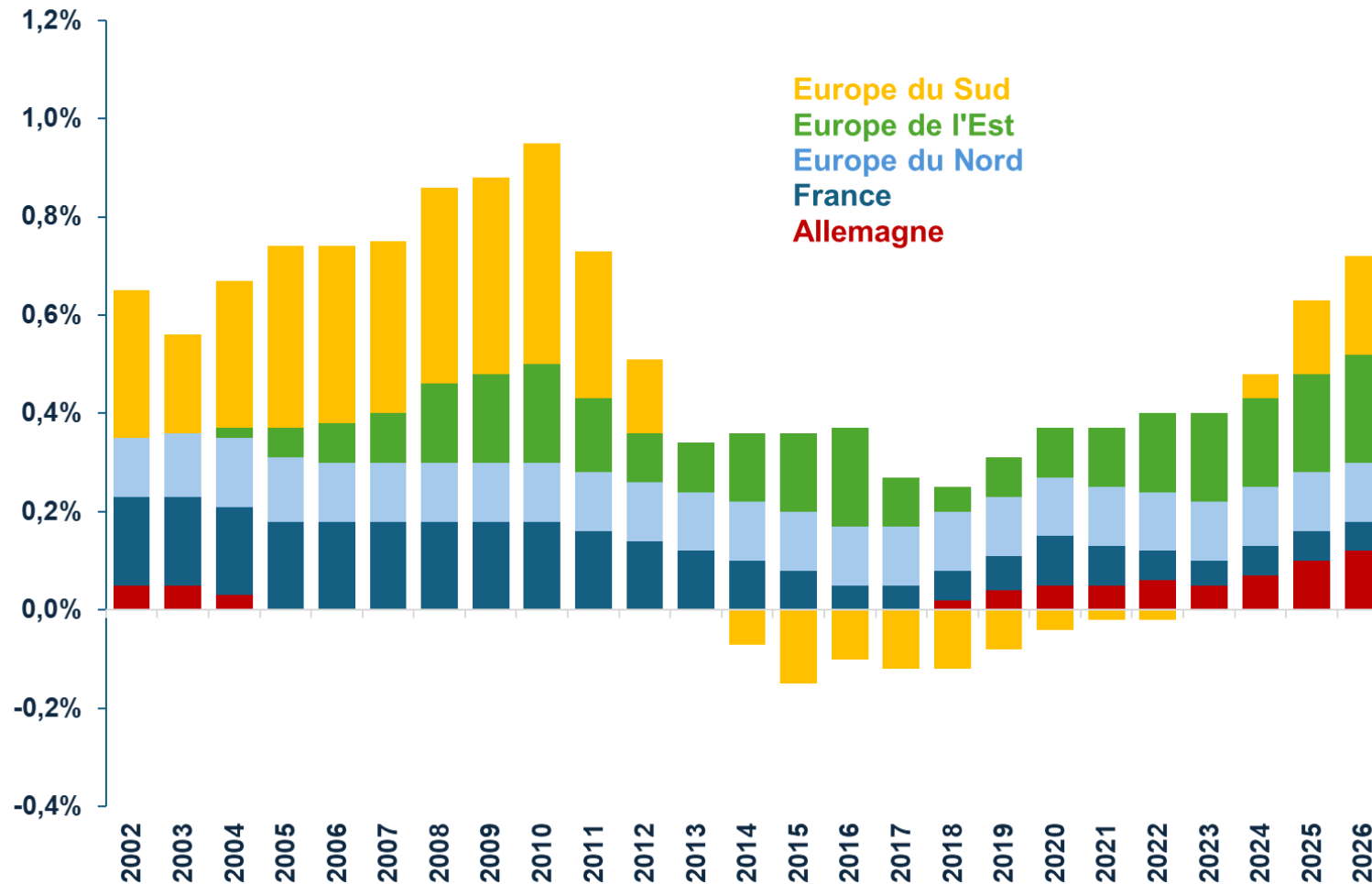
Part des énergies renouvelables y compris nucléaires dans  
la consommation d'énergie primaire mondiale



Source: IEA

**Le scénario de reflation à moyen terme en zone euro est supporté par les investissements publics en infrastructure, rompant avec la morosité suivant la crise de la dette souveraine. Le plan de relance *Next Generation EU* mis en place après la crise du Covid est au maximum de son impact, relayé par *Der Plan* et *Readiness 2030***

Investissements publics en infrastructure en % du PIB de la zone euro



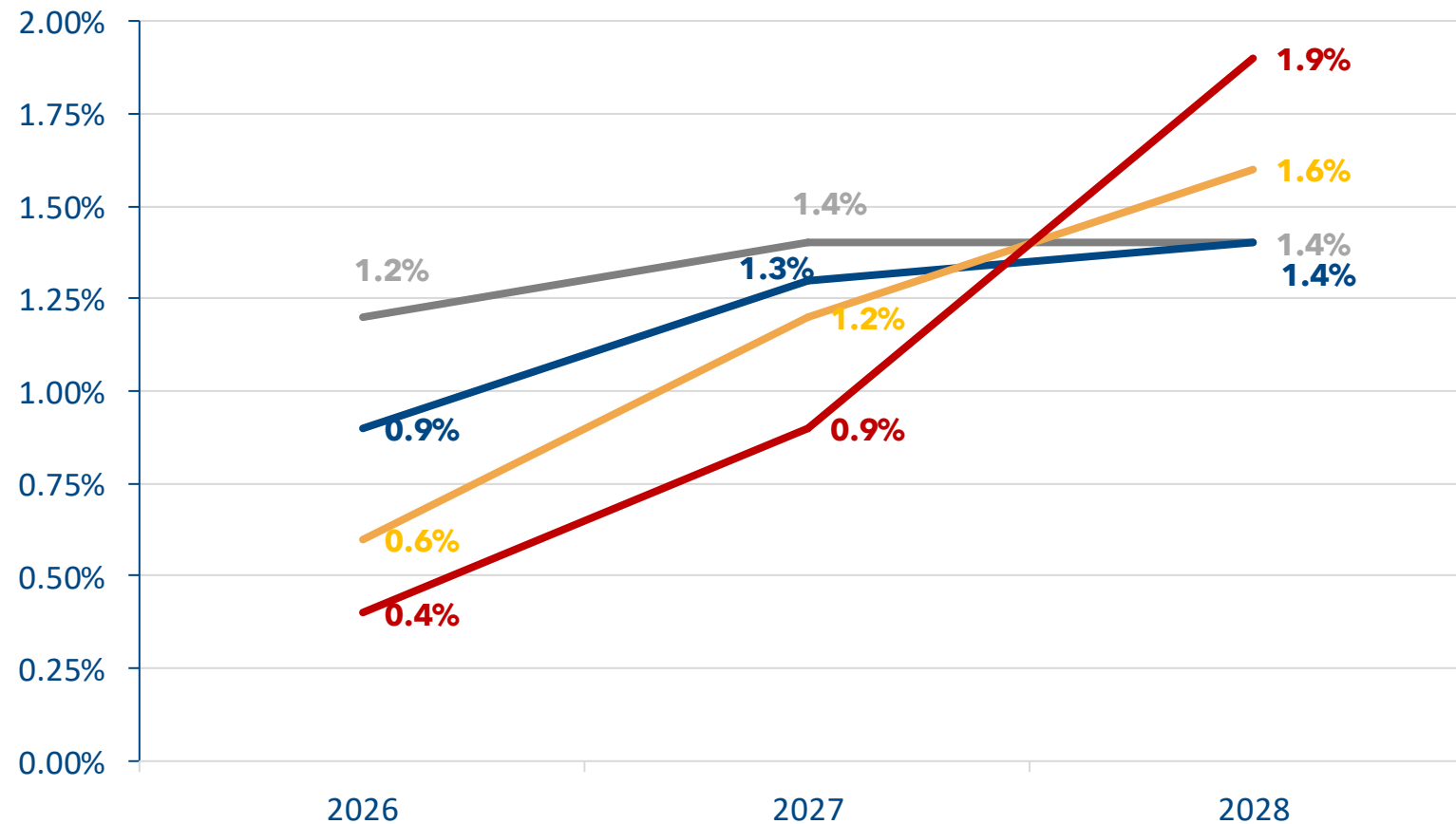
## Les scénarios de la BCE des retombées de la guerre d'Iran sur la croissance en zone euro vont dans le sens d'un ralentissement en 2026 et 2027

Scénario Baseline : avant la guerre d'Iran (décembre 2025)

Scénario de référence : choc modéré temporaire, prix moyen du baril de pétrole Brent à 90 dollars

Scénario défavorable : choc énergétique prolongé, prix moyen du baril de pétrole Brent à 120 dollars

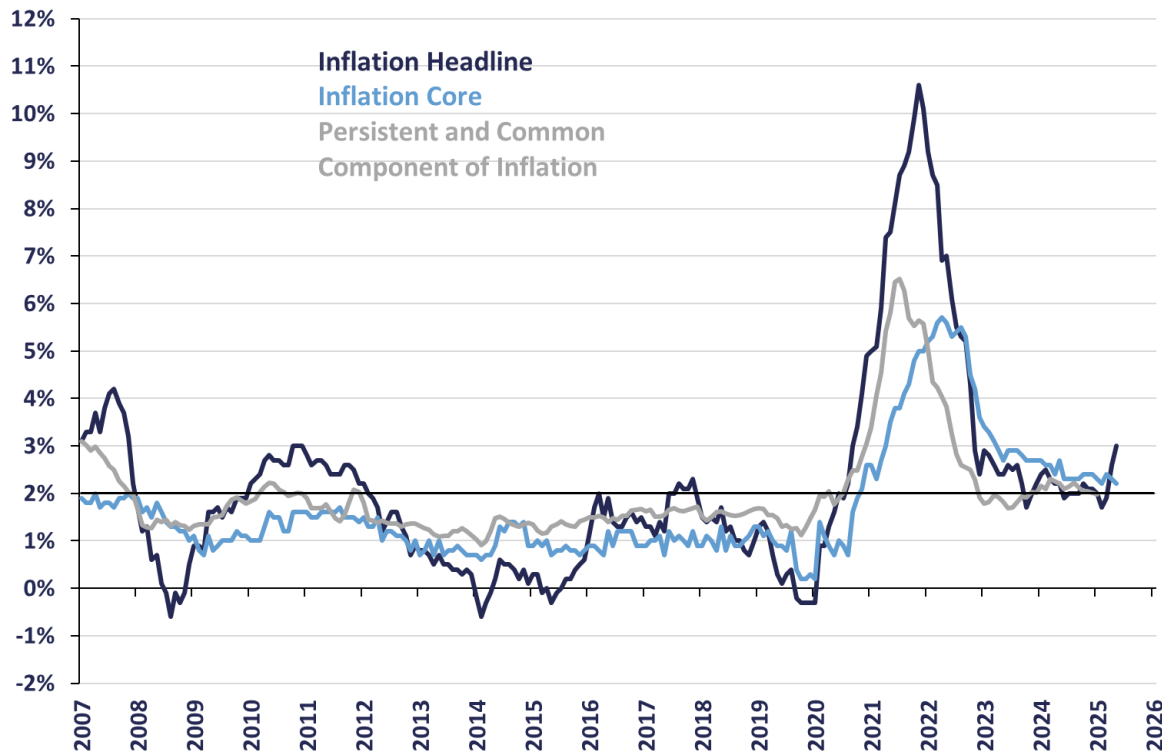
Scénario extrême : rupture majeure d'approvisionnement, prix moyen du baril de pétrole Brent à 150 dollars



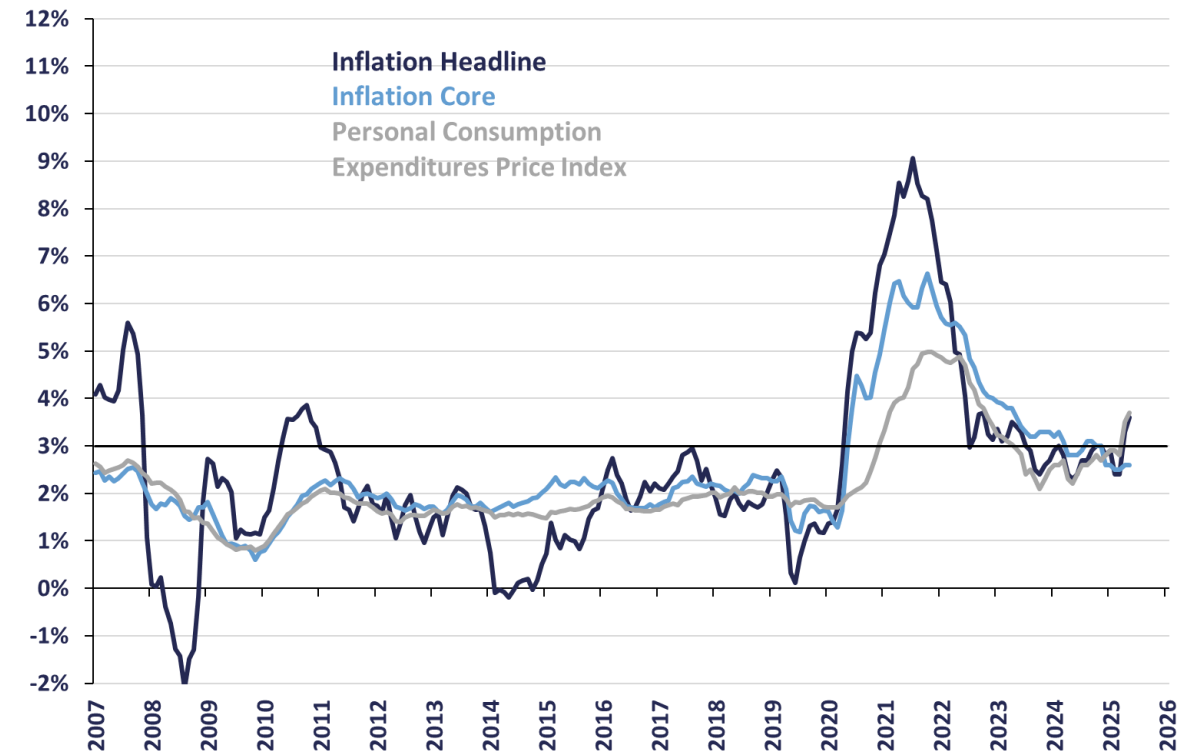
Avant la guerre d'Iran, l'inflation de référence de la BCE était à 2,0% en zone euro, l'inflation *headline* subit déjà le contre-coup de la guerre en avril avec une progression annuelle de 3,0%, sachant que le poids de l'énergie dans le panier est de 10%.

Aux États-Unis, l'objectif de 2,0% pour l'inflation de référence de la Fed n'a jamais été atteint depuis la crise sanitaire, elle accélère même en mars et atteint 3,7% en avril. L'inflation *headline* progresse à 3,6% en avril alors que l'énergie ne représente que 5% du panier.

Zone euro



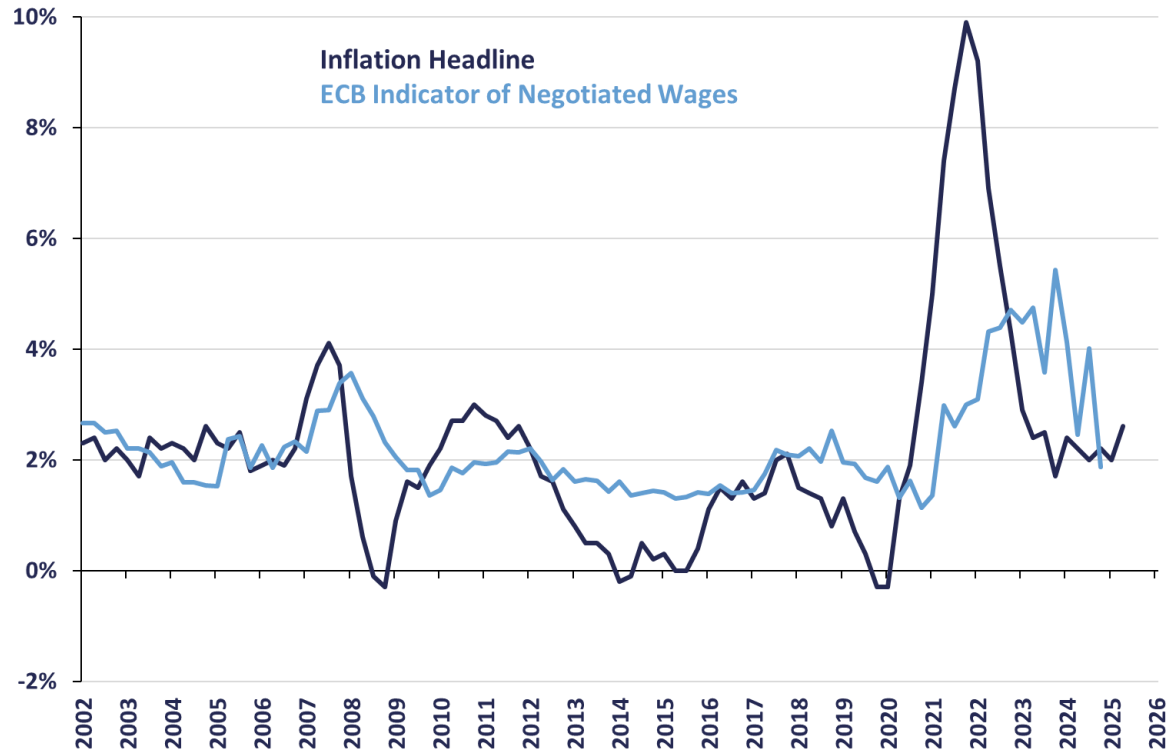
États-Unis



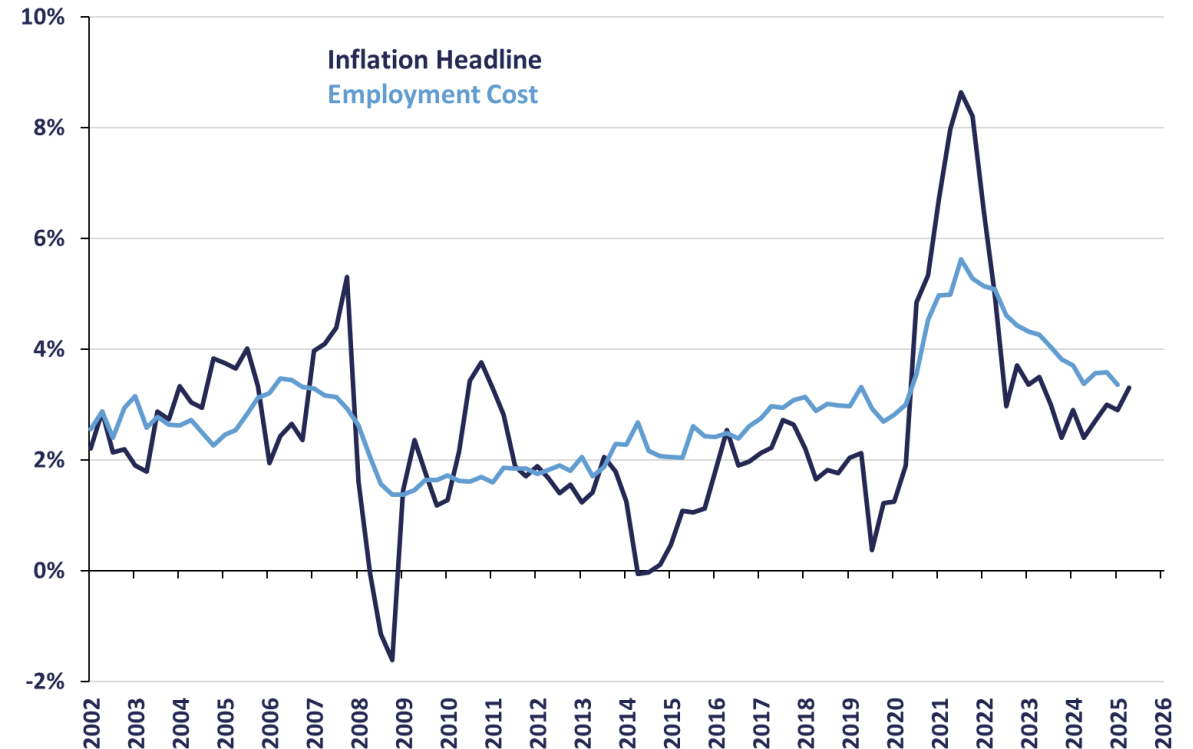
Source: Fed St Louis, BCE, Eurostat

## L'inflation salariale s'assagit en zone euro comme aux États-Unis et les salaires réels augmentent moins. Mais des effets de second tour ne sont pas exclus si la guerre d'Iran s'éternise

Zone euro

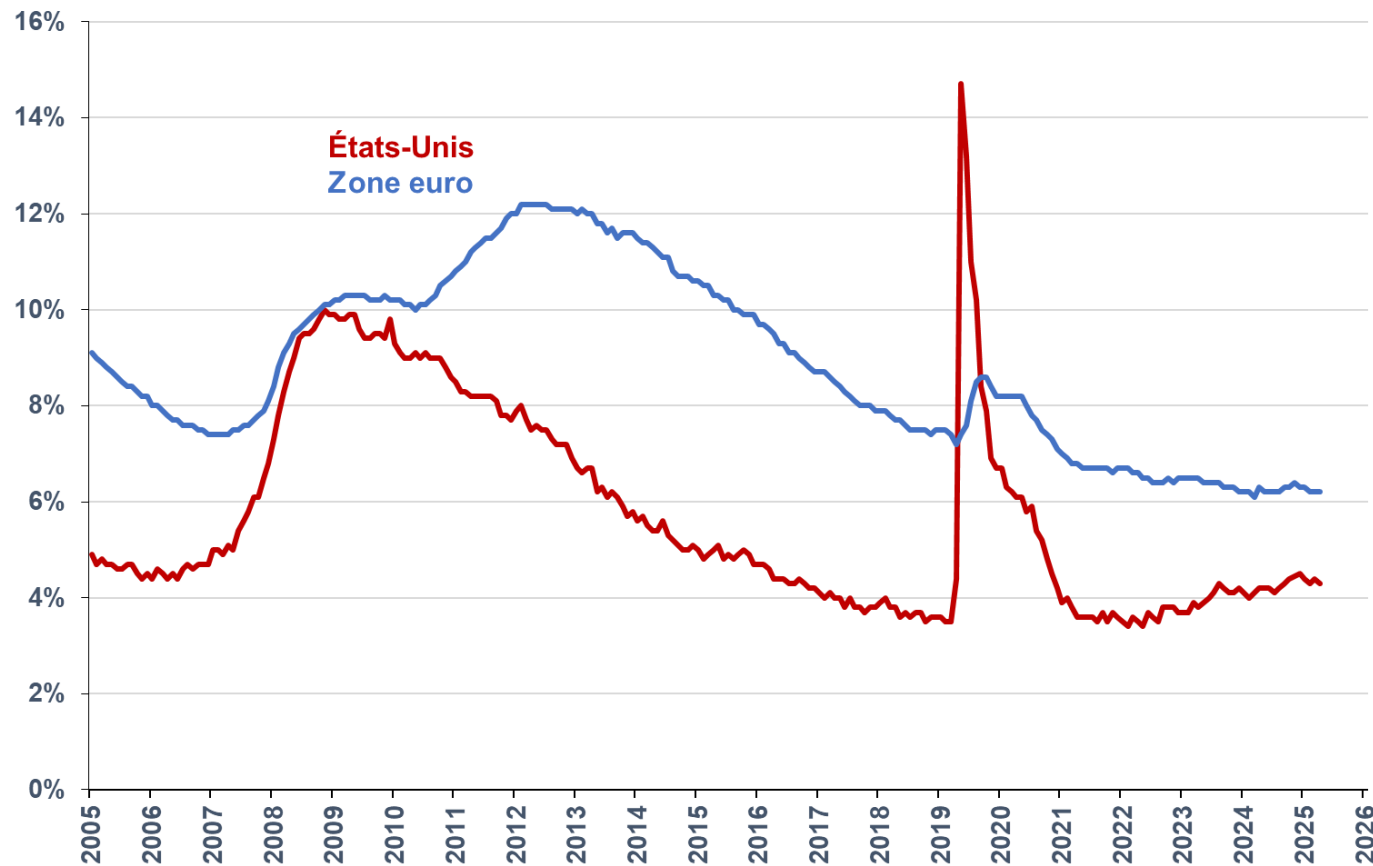


États-Unis

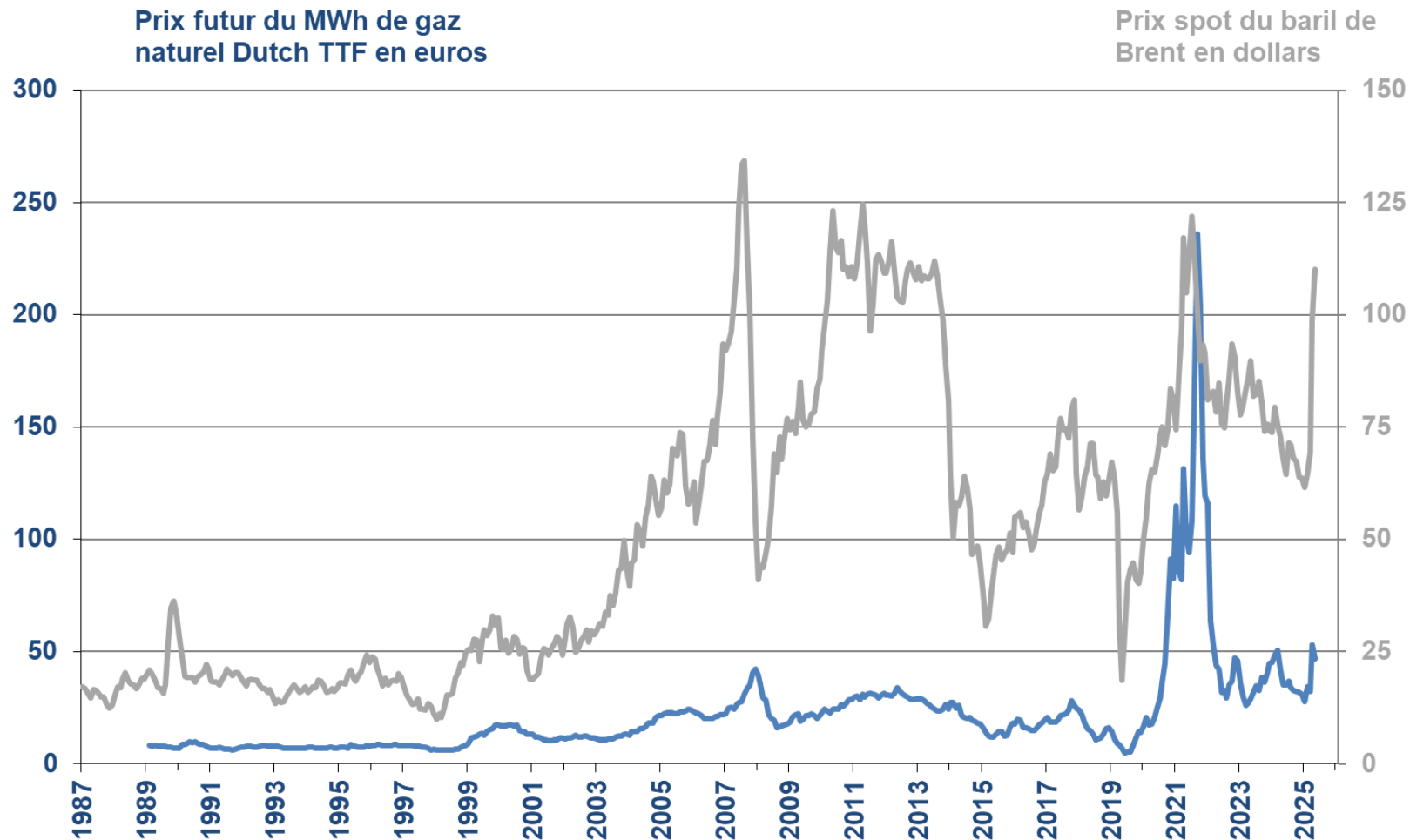


**En zone euro, le taux de chômage reste à un niveau historiquement bas, ce qui pourrait alimenter les effets de second tour sur les salaires. Aux États-Unis, le taux de chômage augmente lentement, conséquence de la baisse d'emplois publics et peut-être des premiers effets de l'intelligence artificielle**

Taux de chômage



**Environ 20% de la production mondiale de pétrole et de gaz naturel liquéfié, soit 20 millions de barils de pétrole et 280 millions de m<sup>3</sup> de gaz, passent chaque jour par le détroit d'Ormuz, 80% à destination de l'Asie, un peu moins de 10% à destination de l'Europe**



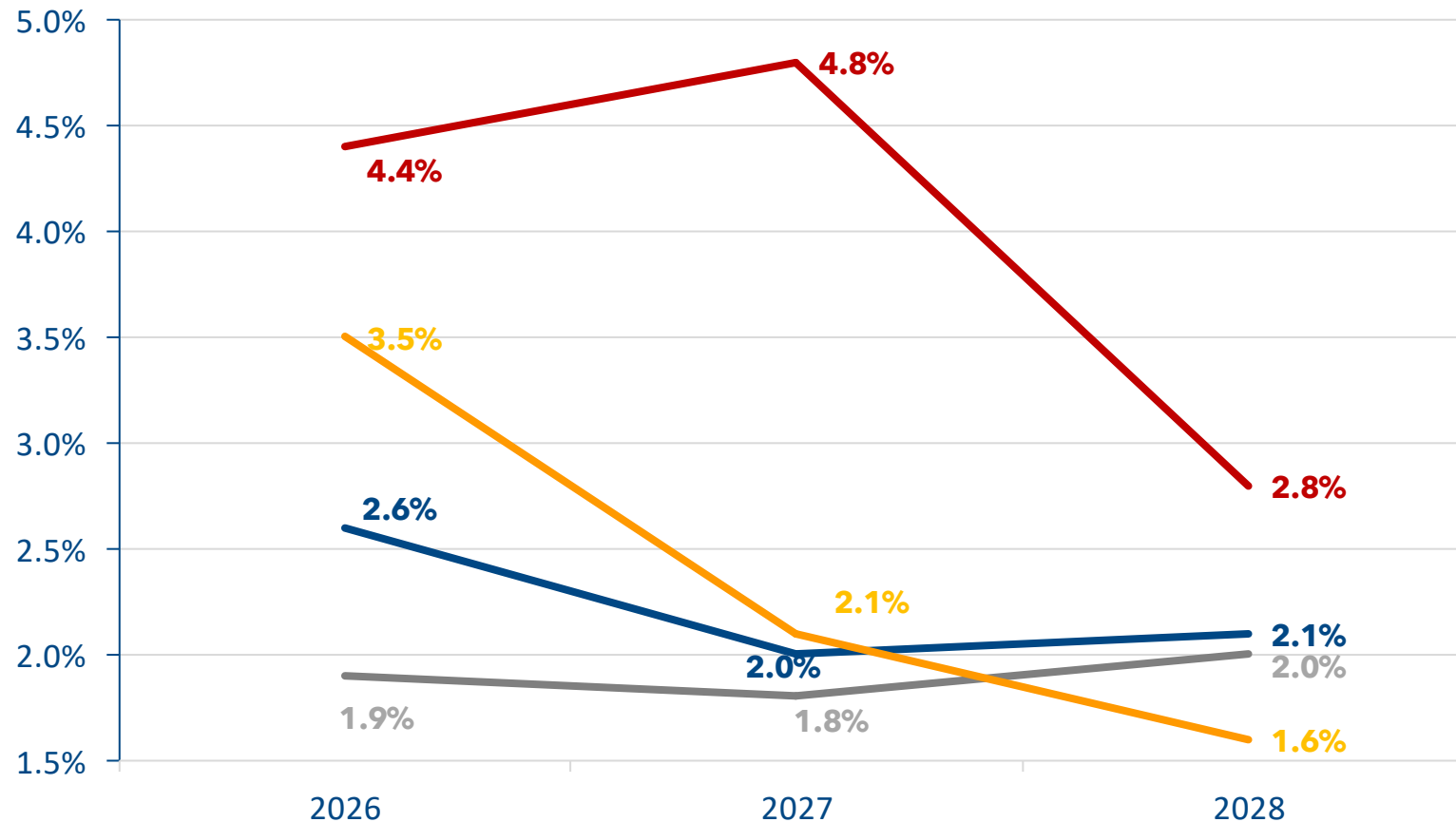
## Les scénarios de la BCE des retombées de la guerre d'Iran sur l'inflation en zone euro vont dans le sens d'une poussée d'inflation, la relation entre prix du pétrole et hausse des prix est non-linéaire

Scénario Baseline : avant la guerre d'Iran (décembre 2025)

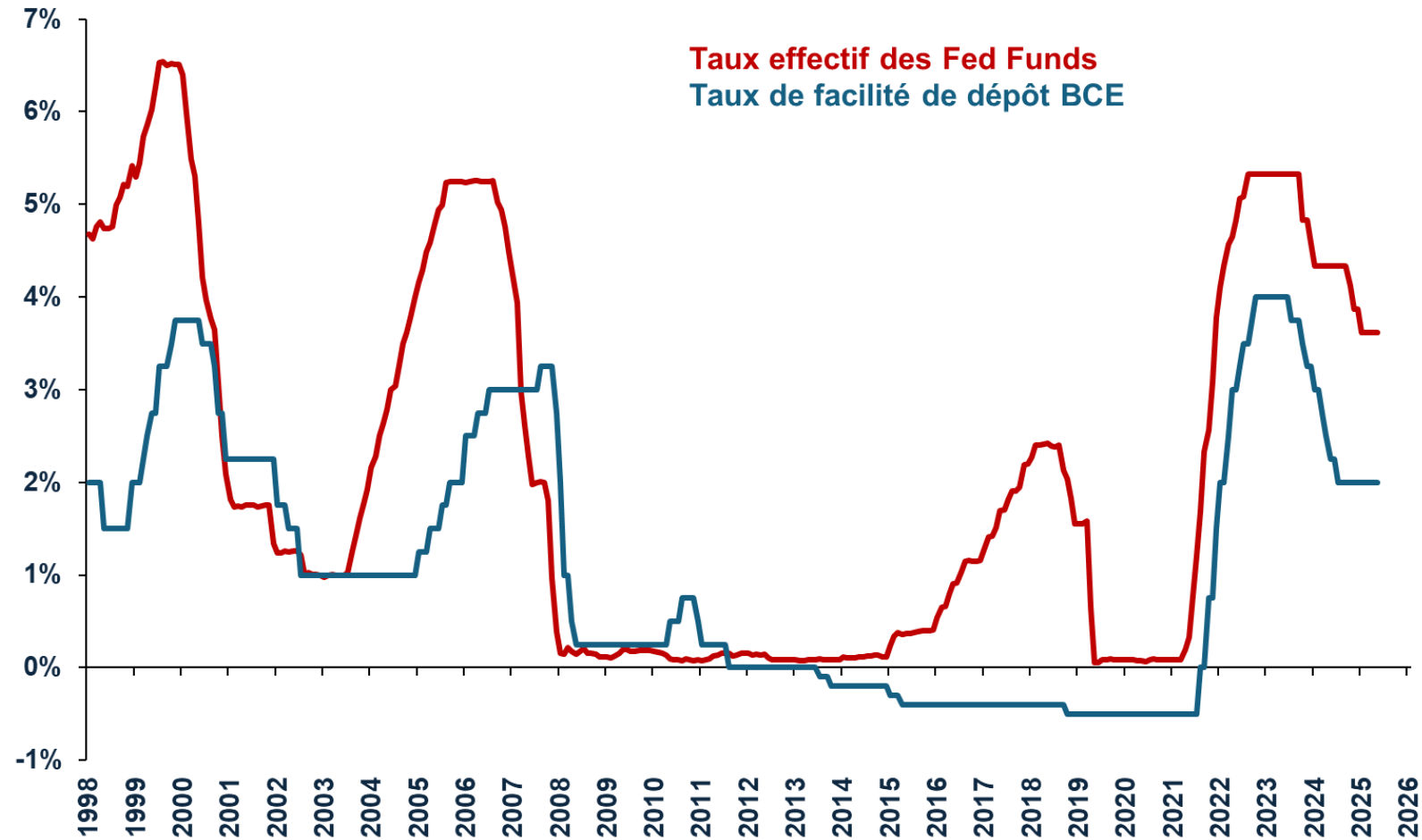
Scénario de référence : choc modéré temporaire, prix moyen du baril de pétrole Brent à 90 dollars

Scénario défavorable : choc énergétique prolongé, prix moyen du baril de pétrole Brent à 120 dollars

Scénario extrême : rupture majeure d'approvisionnement, prix moyen du baril de pétrole Brent à 150 dollars

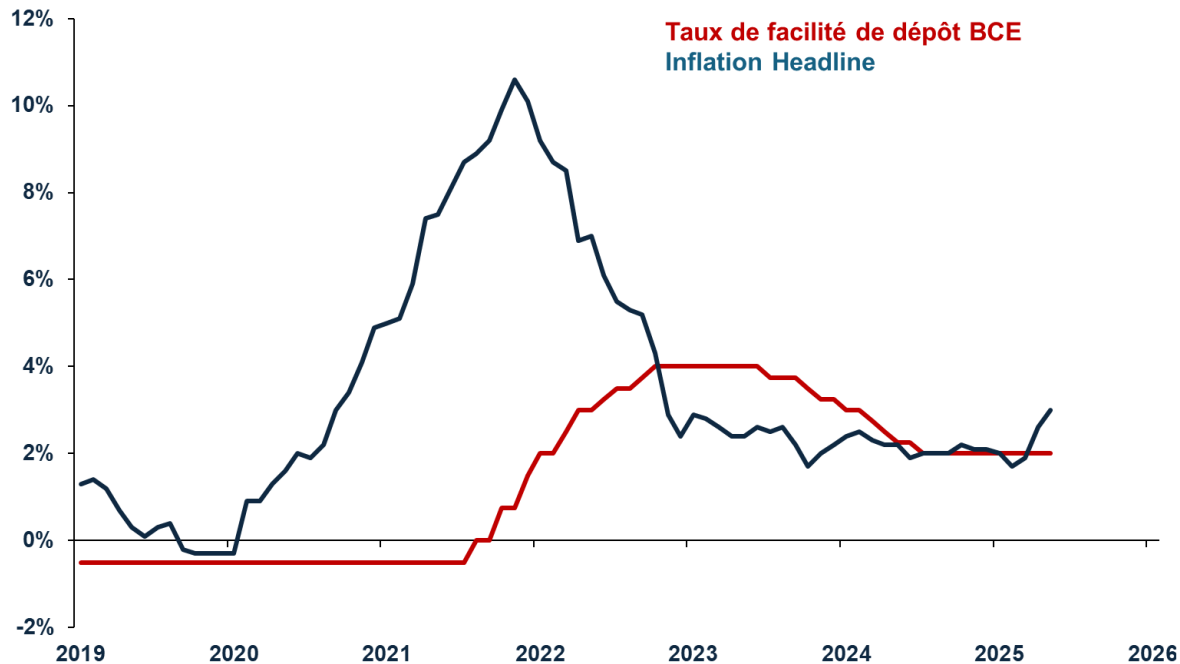


## Le choc stagflationniste provoqué par l'ajustement énergétique a entraîné une révision des anticipations de marché en faveur de l'attentisme de la politique monétaire de la Fed et d'une hausse de 25 points de base des taux directeurs de la BCE en juin

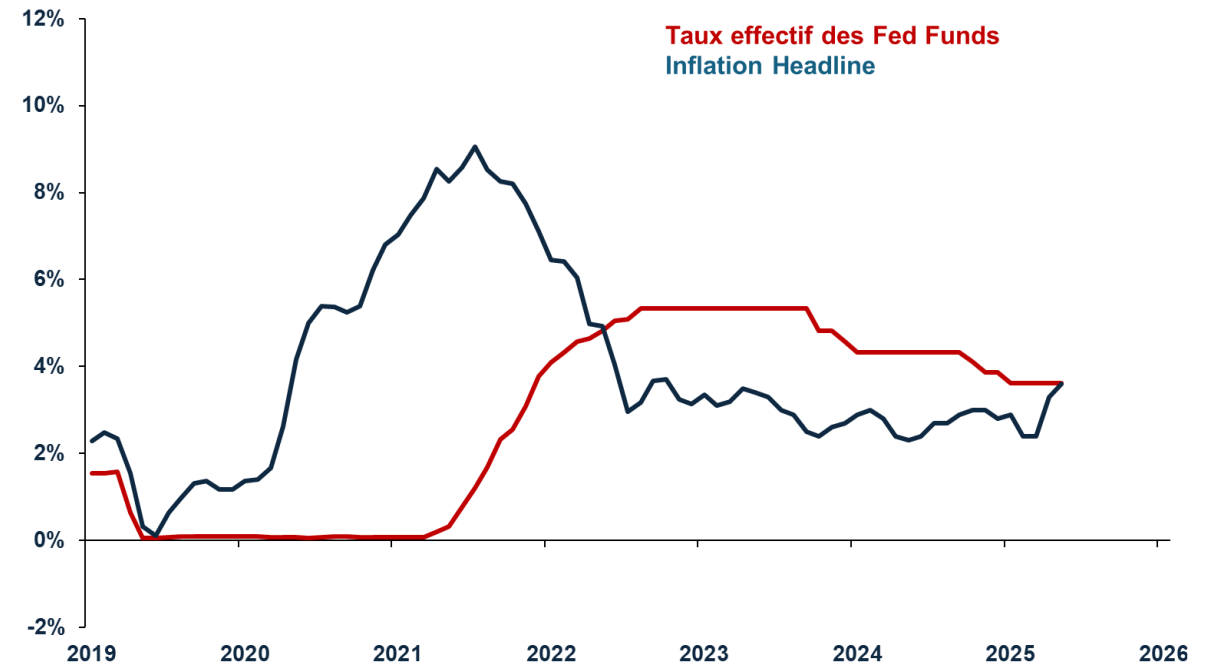


**En zone euro l'inflation est passée au-dessus du niveau des taux directeurs, la politique monétaire est devenue expansive. Aux États-Unis la politique monétaire est devenue neutre, le *put* de la Fed en cas d'affaiblissement du marché du travail est encore en place**

Zone euro

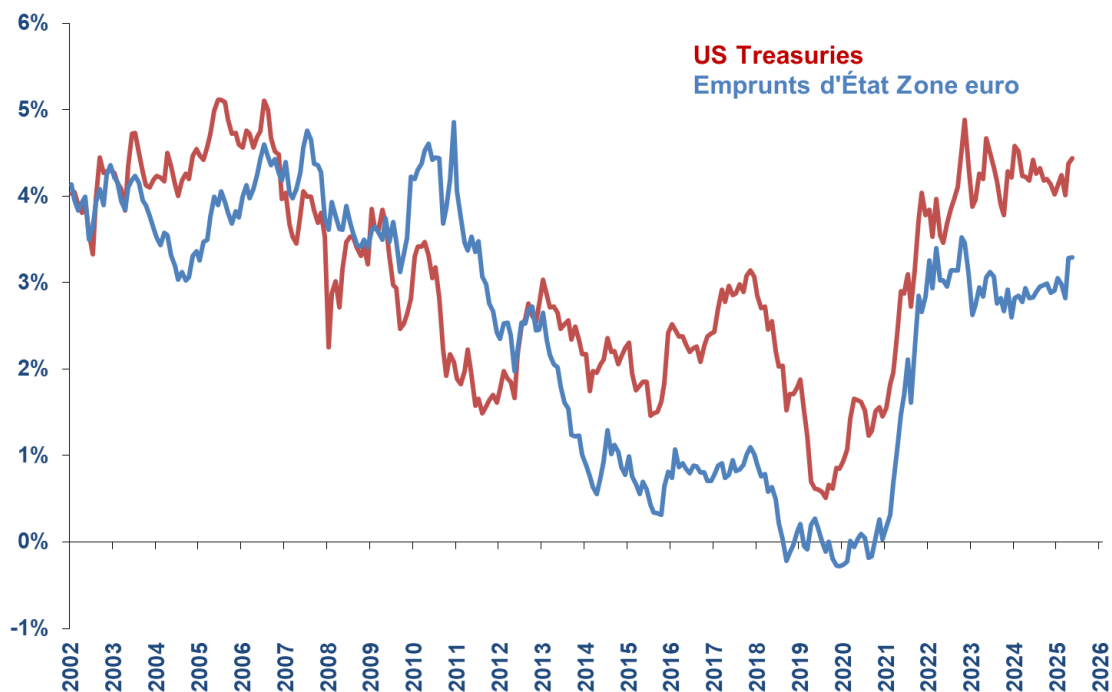


États-Unis

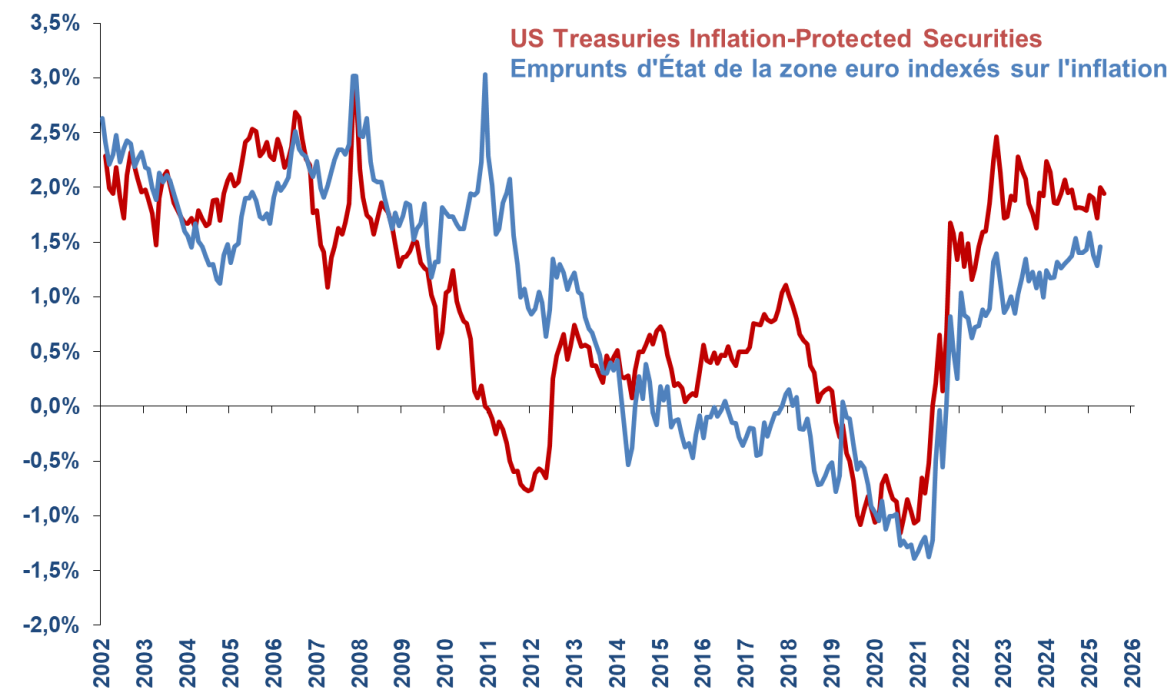


À la suite du déclenchement de la guerre d'Iran, les taux d'intérêt à long terme sur les emprunts d'État à 10 ans de la zone euro et des États-Unis ont progressé de 40 points de base mais restent dans les marges de fluctuation des derniers mois. Les taux d'intérêt réels se tendent

Taux d'intérêt nominaux



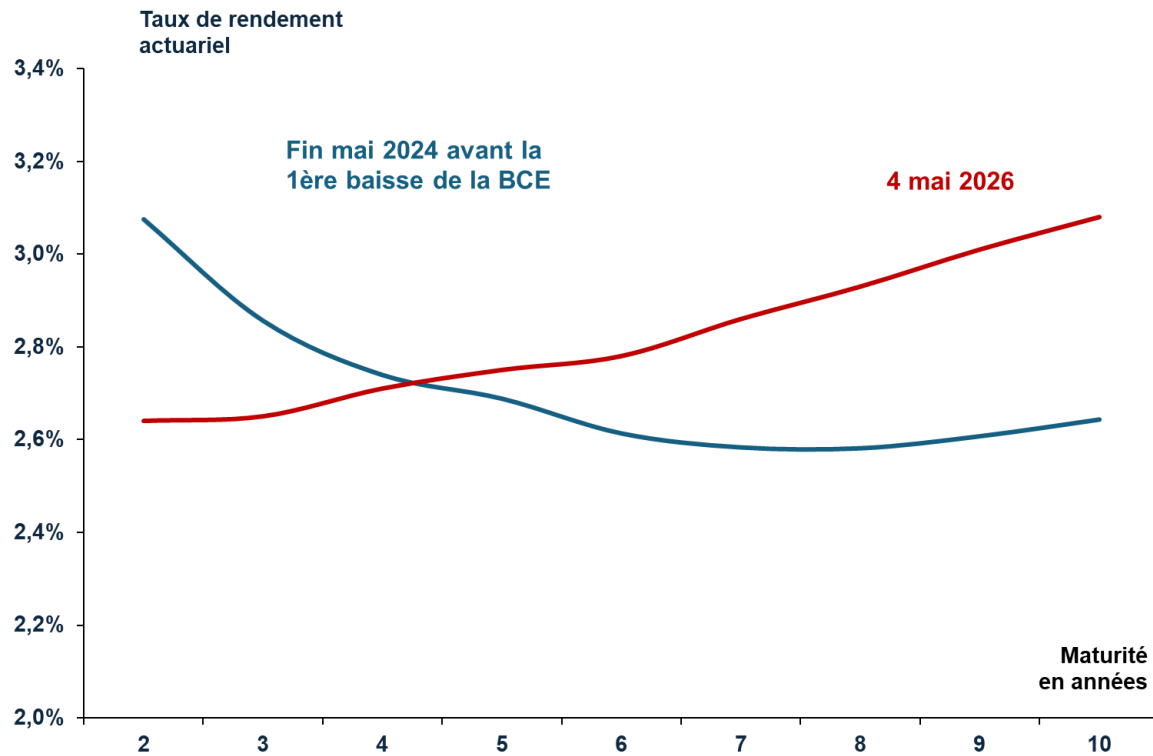
Taux d'intérêt réels compte tenu des anticipations d'inflation à 10 ans



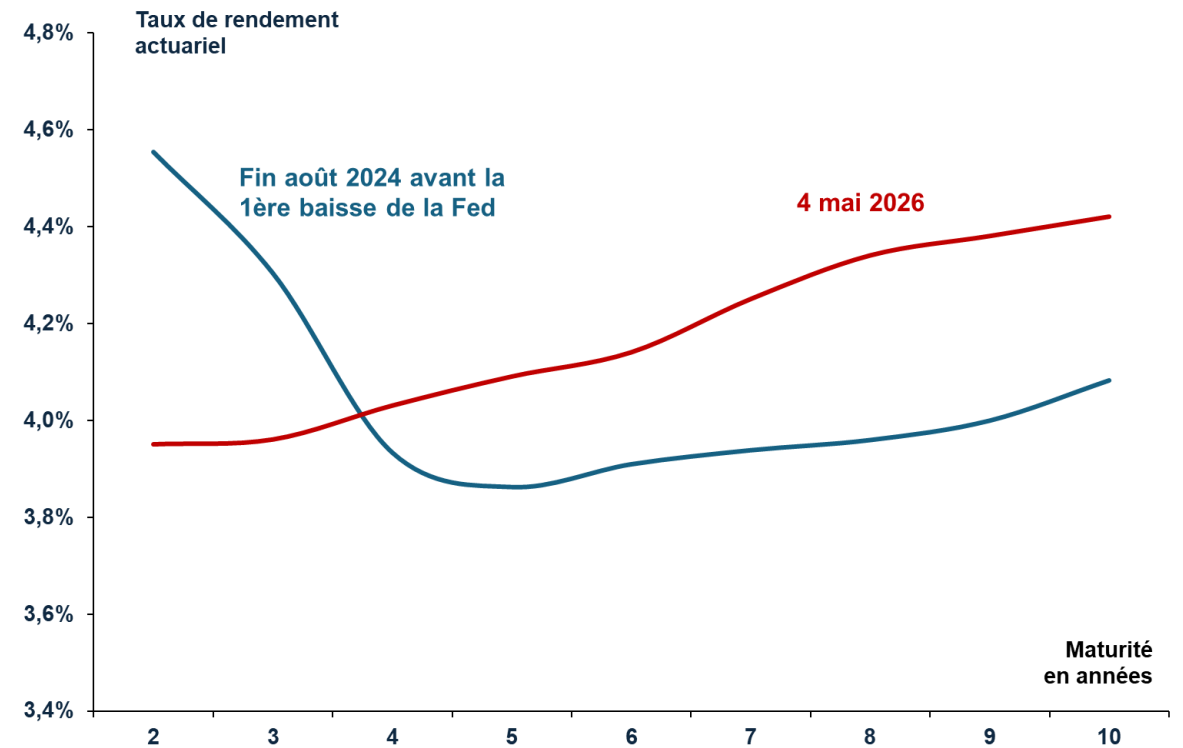
Source: Fed St Louis, EMTX

**Les courbes de structure de taux d'intérêt se sont aplaties de 40 points de base en zone euro et de 20 points de base aux États-Unis essentiellement par hausse des taux à court terme, reflétant la possibilité d'une hausse des taux directeurs des banques centrales destinée à contrer l'inflation provoquée par la guerre d'Iran**

Courbe de structure des taux des Bunds



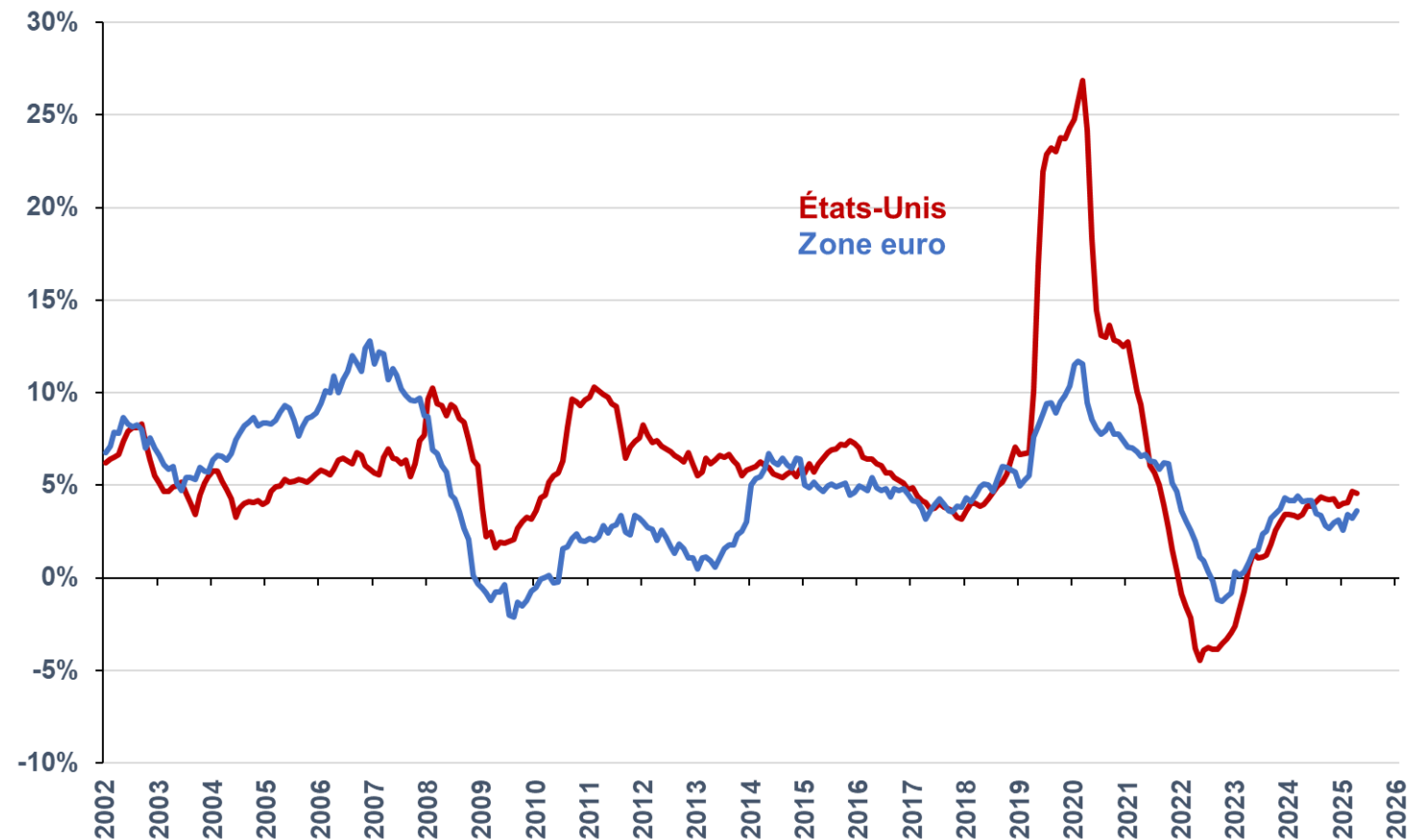
Courbe de structure des taux des US Treasuries



Source: Fed, BCE

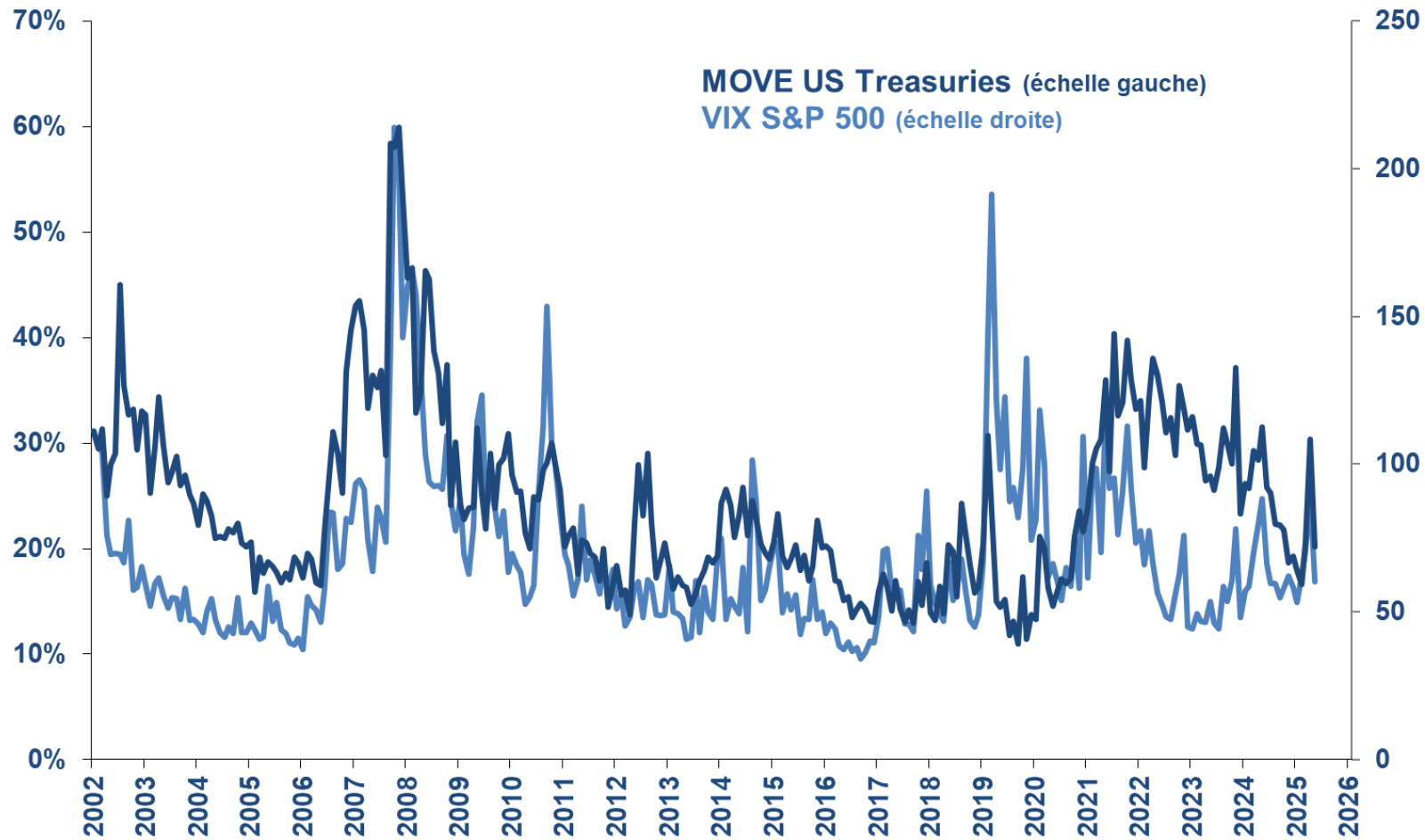
**L'expansion de la masse monétaire est à 4,6% sur une base annuelle aux États-Unis contre 3,6% en zone euro, elle est passée en dessous des croissances nominales respectives**

Variation annuelle de la masse monétaire M3



## Aux États-Unis, le déclenchement de la guerre d'Iran a provoqué un pic de nervosité sur les marchés d'actions et de taux, suivi d'une accalmie

### Volatilité implicite des options sur futures



Source: Merrill Lynch, CBOE

# POINT DE CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE DE PRINTEMPS

Bureaux : quels nouveaux  
équilibres ?

Stéphanie Galiègue

IEIF

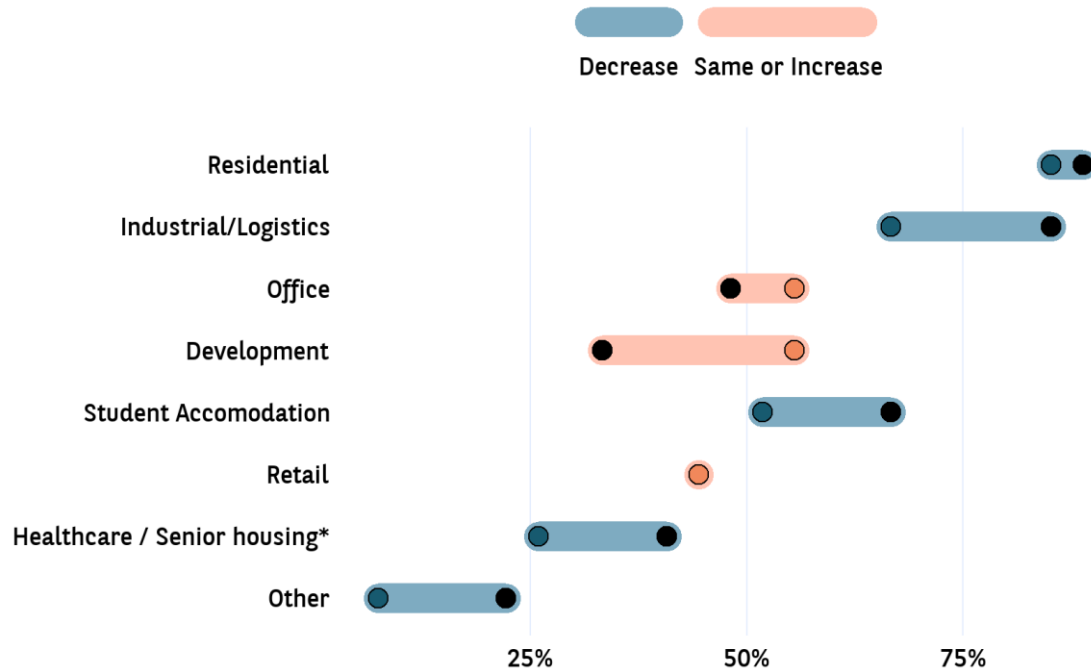


## Messages clés :

- L'équation de création de valeur des investisseurs en Bureaux doit être repensée : actifs questionnés, marchés fragmentés, valeurs en partie corrigées = performances portées non plus par la compression des taux mais par les revenus.
- La part des bureaux jusque là centrale dans les patrimoines et dans l'investissement institutionnel est désormais remise en cause.
- Les déséquilibres sont nombreux et traduisent non seulement une phase baissière de cycle mais surtout des ajustements structurels majeurs des dynamiques des marchés de bureaux.
- Les stratégies des investisseurs deviennent très sélectives à travers une exposition à des actifs considérés comme ultra *prime* et aux tendances structurelles (démographie, technologie, climat).
- D'un modèle extensif à un modèle intensif : les dynamiques inflationnistes qui poussent les volumes de m<sup>2</sup> de bureaux à la hausse ne s'infléchissent pas encore suffisamment, malgré leur obsolescence fonctionnelle et territoriale, et malgré les perspectives en matière d'emploi de bureaux. A moyen terme, les métiers liés à l'IA pourraient constituer éventuellement un relai, mais dans quelles proportions ?
- Pour la transformation de cette offre disponible en un autre usage, les freins existent notamment techniques, réglementaires, et le modèle économique pour un changement d'échelle reste à définir. Pour les actifs échoués, quid des solutions de *defeasance*?

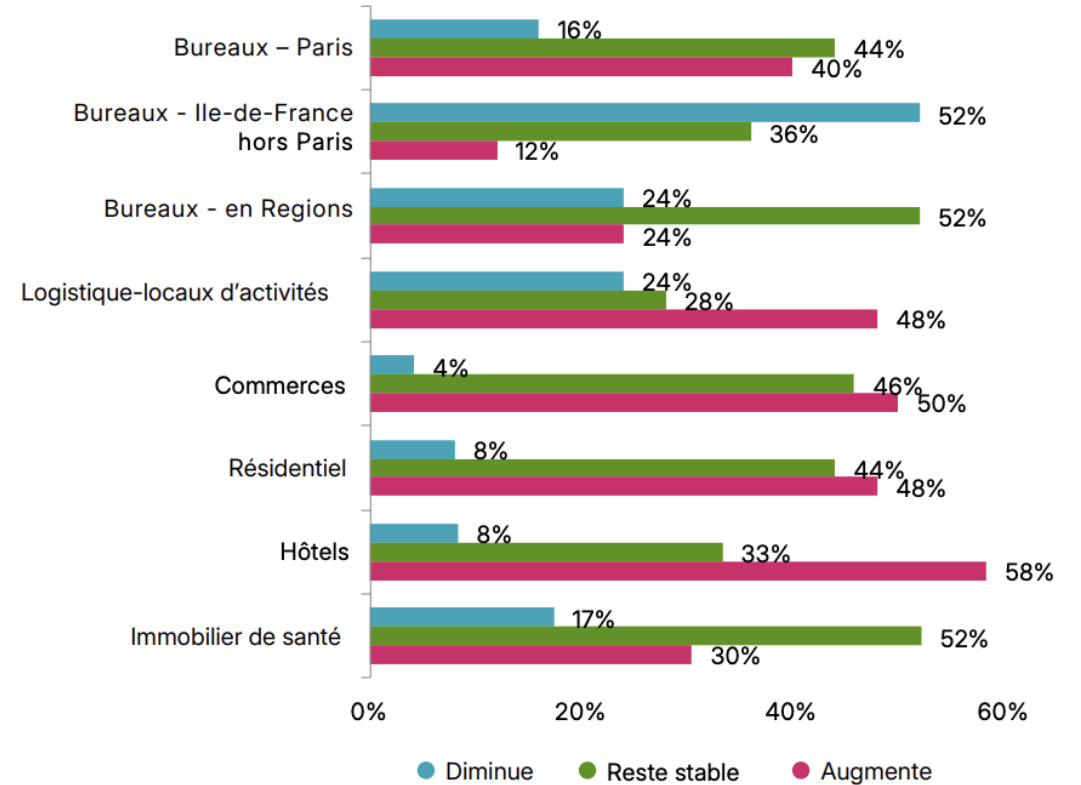
# L'intérêt pour les bureaux et le commerce revient de manière très sélective, mais l'appétit pour les *beds and sheds* demeure prééminent

En Europe : quels sont les secteurs privilégiés par les investisseurs en 2026 ? (% de répondants 2026, par rapport à l'année précédente)



Source : INREV Investor Intentions Survey 2026 (janvier 2026)

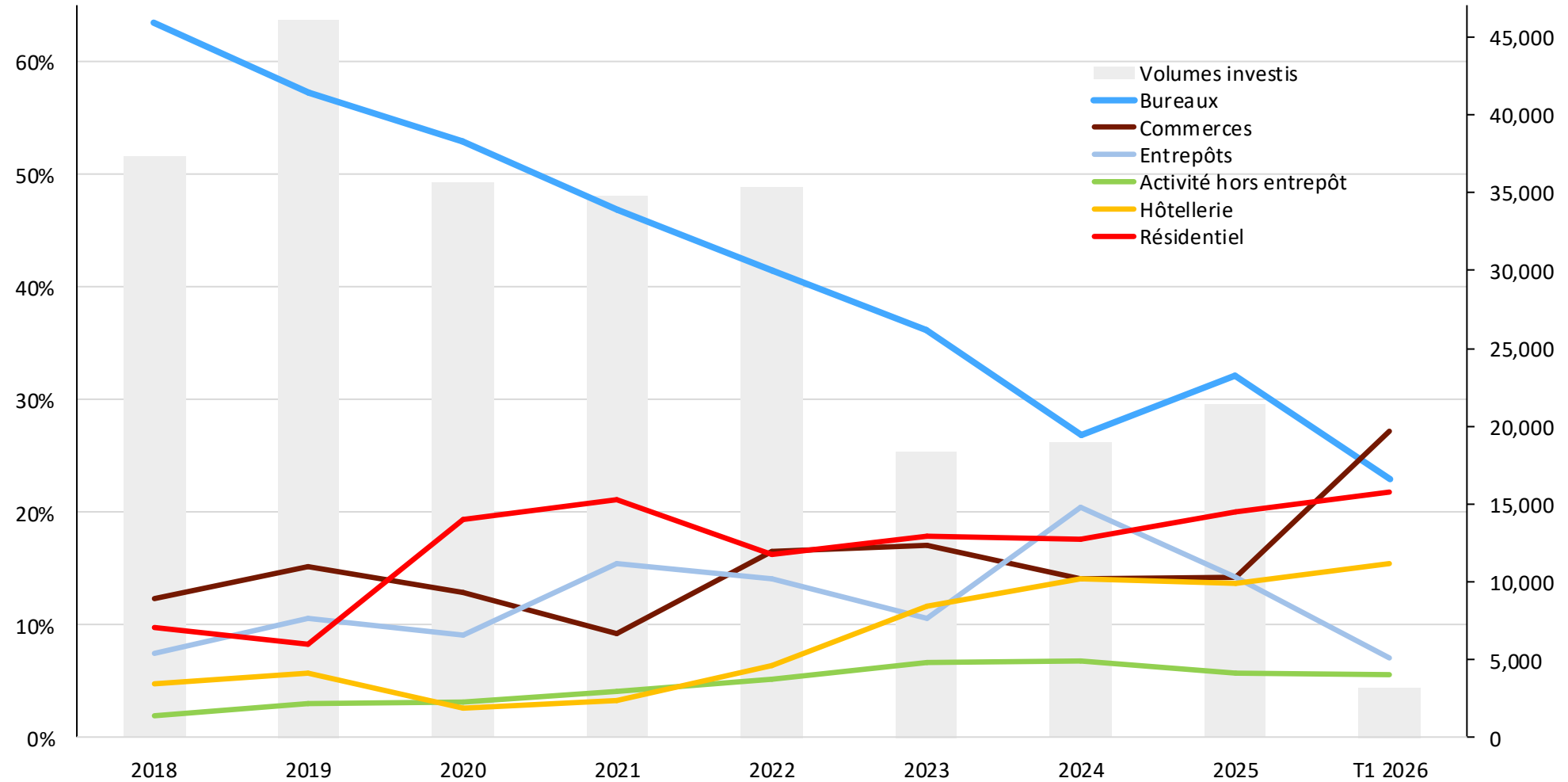
En France : à quelle tendance générale vous attendez-vous pour chaque secteur en 2026 en termes de volume d'investissement en 2026 ?



Source : Baromètre MSCI – BPCE (décembre 2025)

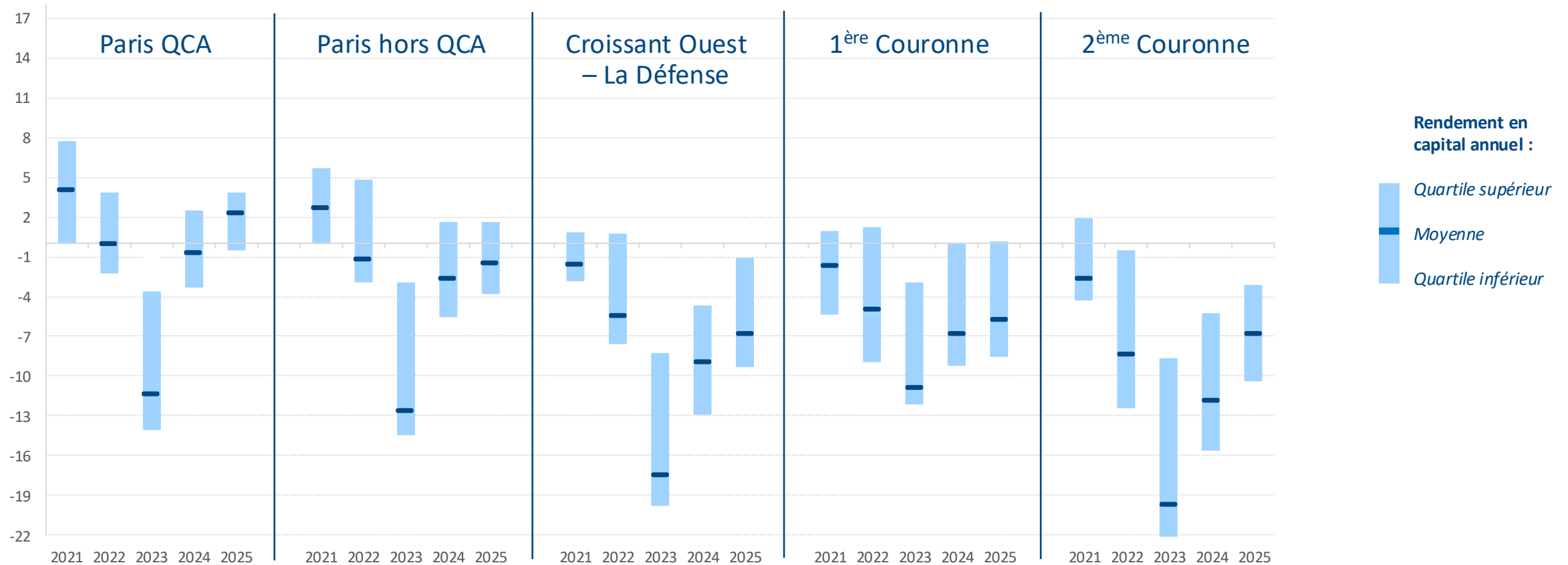
## Les investissements en bureaux ne sont plus ce qu'ils étaient...

Evolution des volumes d'investissement en France (M€ échelle de droite) et de la part de chaque type d'actifs (échelle de gauche) :

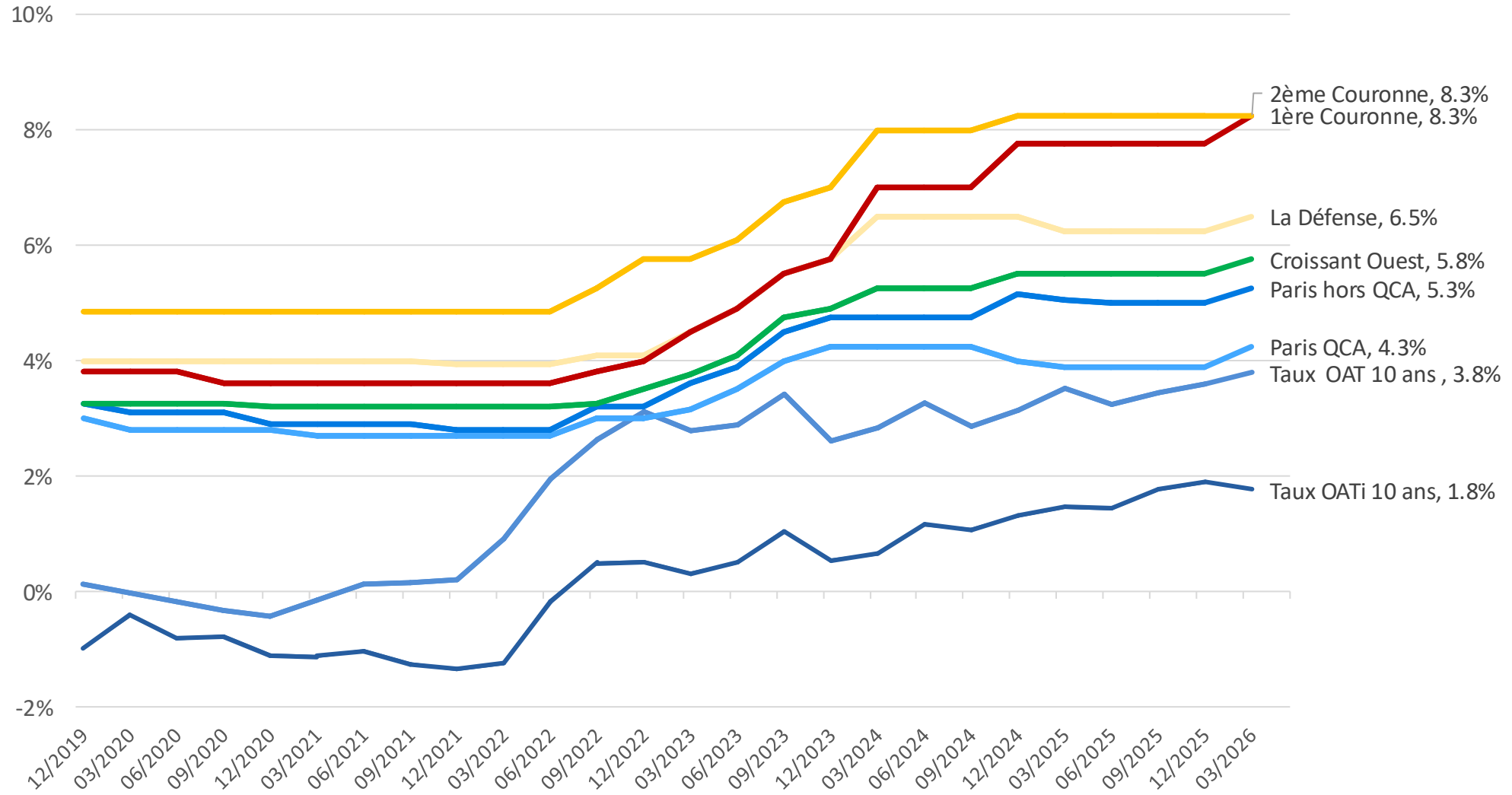


## Bureaux : les performances (en capital) reculent et sont dispersées

Rendement en capital des Bureaux en France : depuis 2020, le recul cumulé des valeurs vénales a été de -20% en moyenne, de -35% pour les actifs du quartile inférieur jusqu'en 2025. En 2025, le rendement en capital des Bureaux est de -2,3%

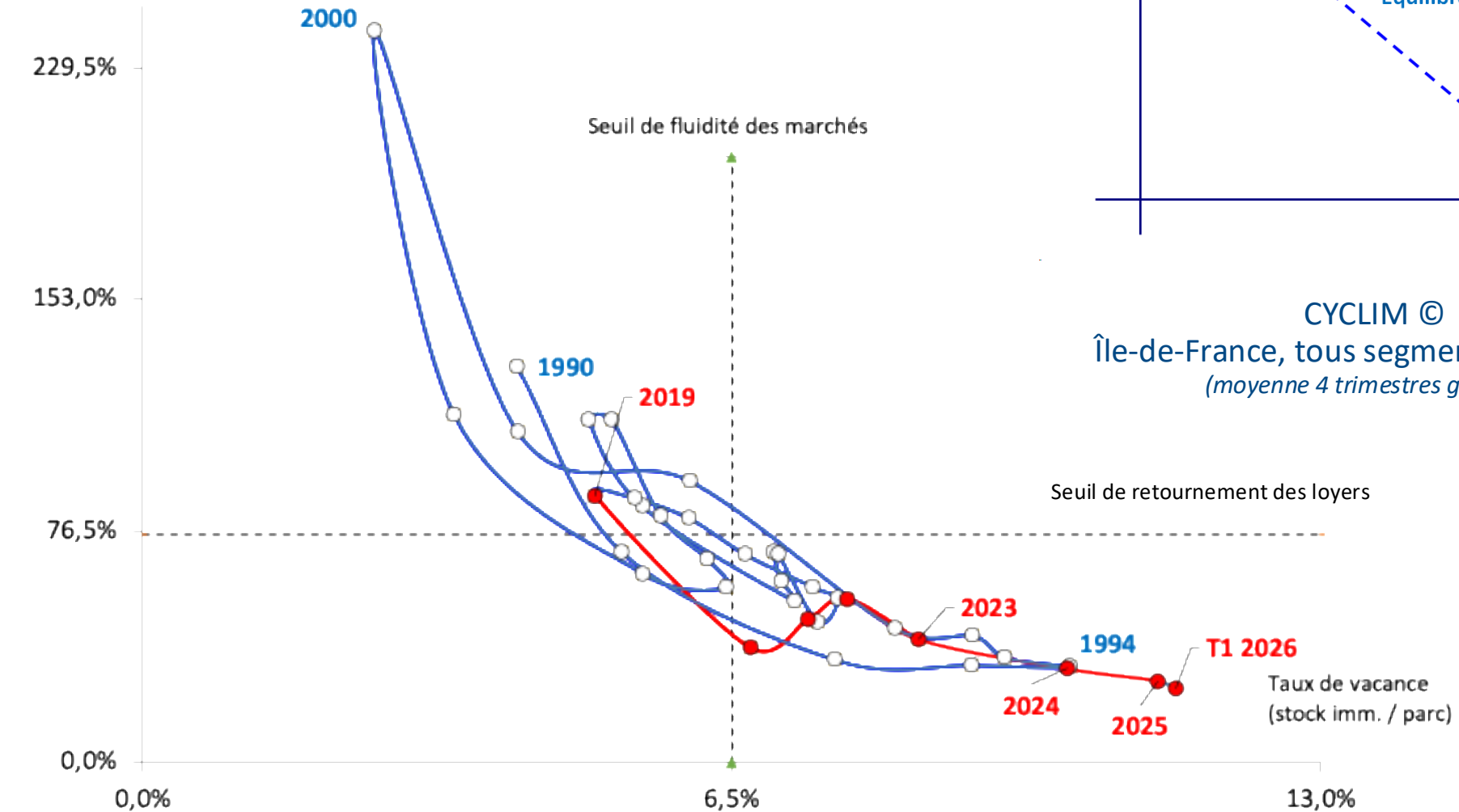


## Où en sont les taux de capitalisation des bureaux franciliens à fin mars 2026 ?

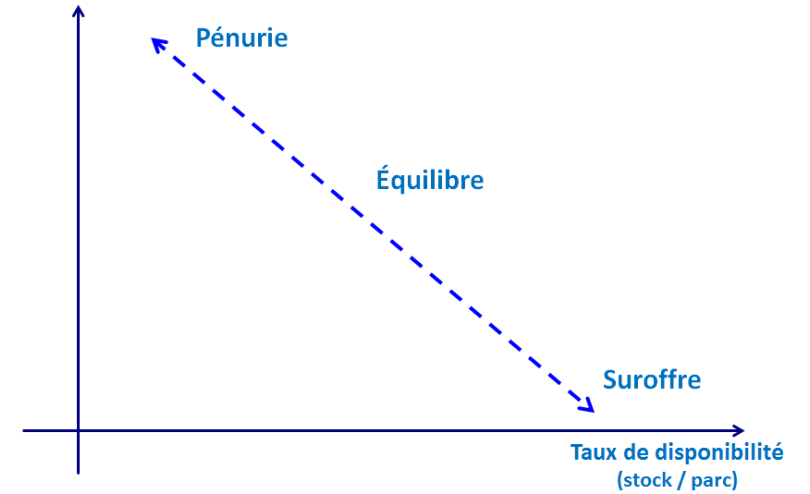


# Une configuration de marchés totalement inédite Cyclim© : dynamiques locatives en Île de France

Taux d'écoulement  
(dem. pl. / stock imm.)



Taux d'écoulement  
(transactions / stock)



CYCLIM ©  
Île-de-France, tous segments de marché  
(moyenne 4 trimestres glissants)

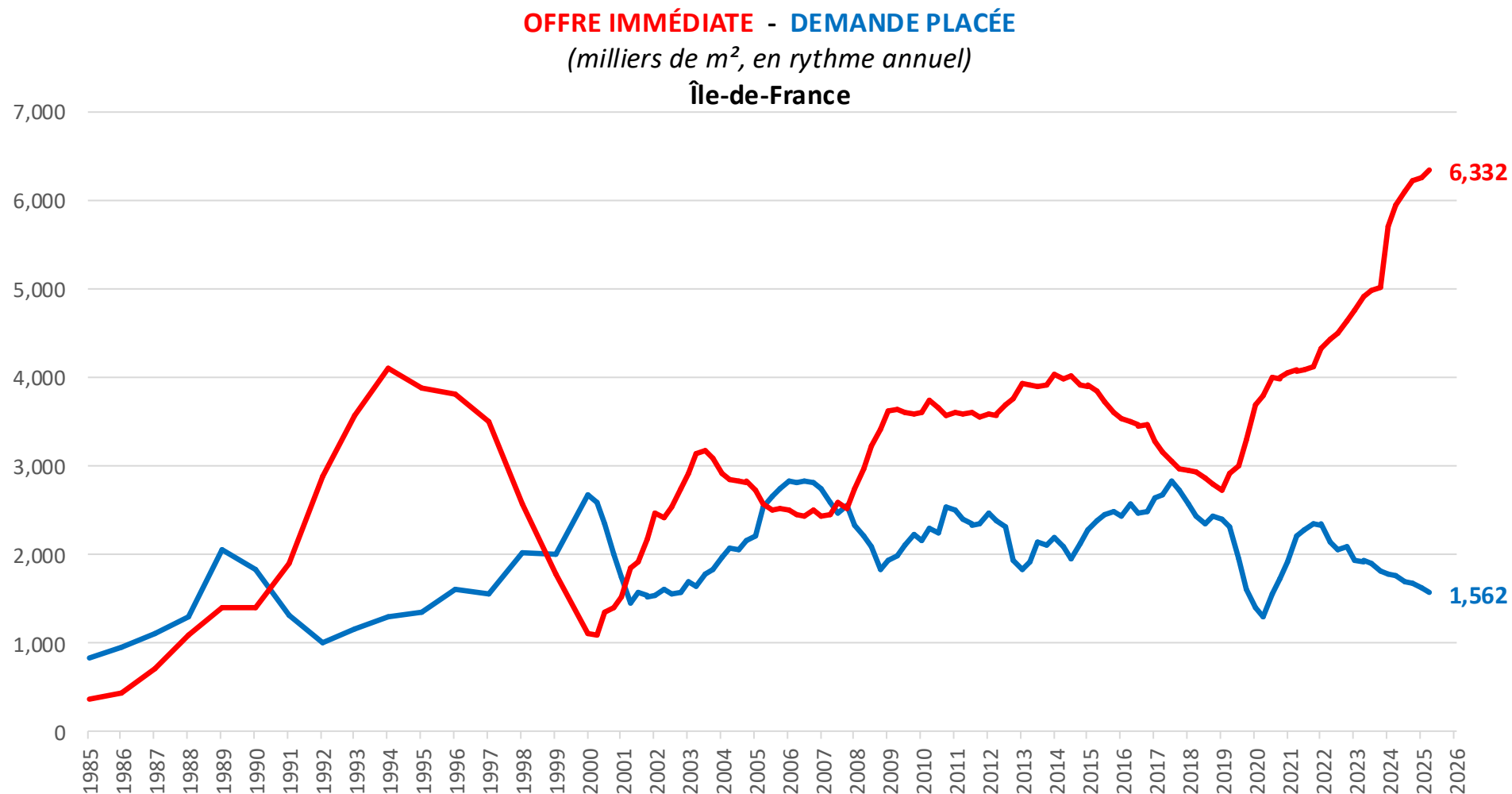
Seuil de retournement des loyers

Taux de vacance  
(stock imm. / parc)

## Dynamiques locatives des bureaux franciliens, jusqu'où montera l'offre immédiate ?

Au T1 2026, l'écart entre offre immédiate et demande placée en Île-de-France s'accroît encore.

L'offre disponible est 4 x supérieure à la demande placée, dépassant l'écart historique le plus important constaté en 1994.

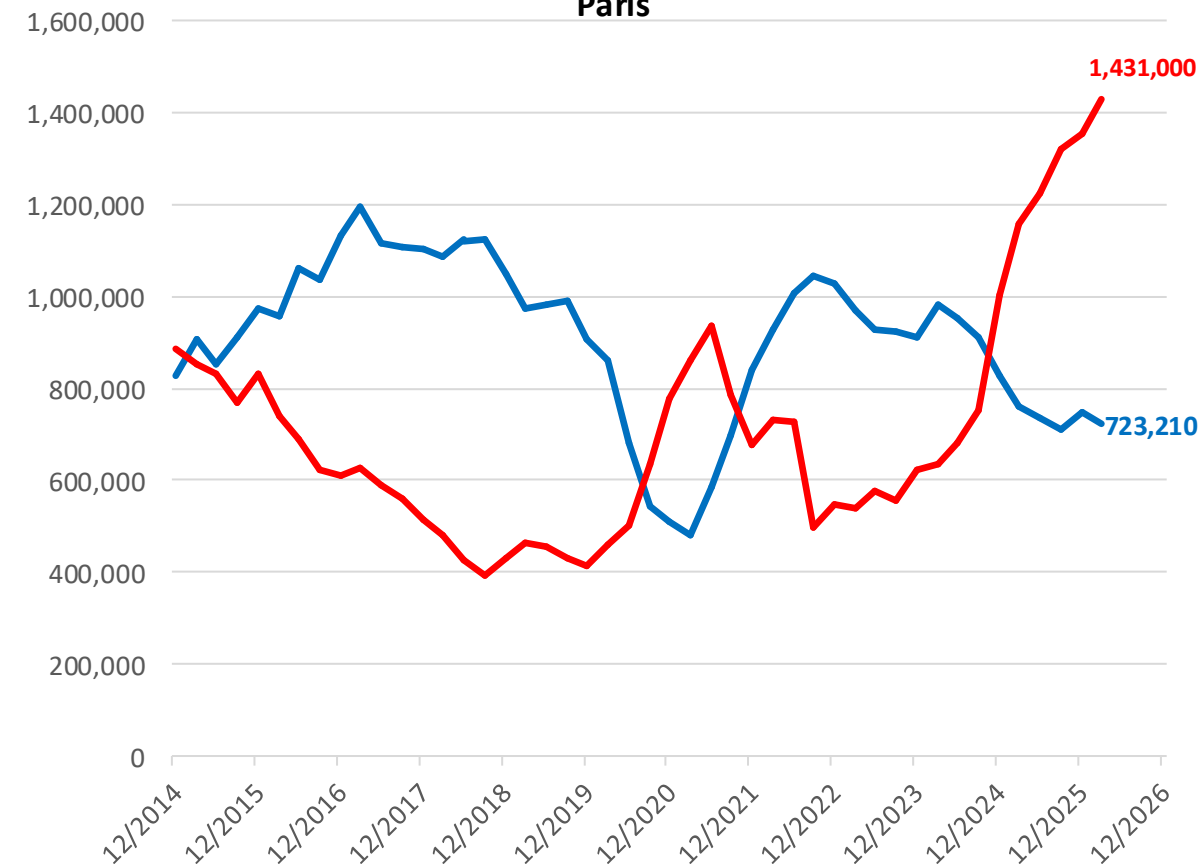


## Dynamiques locatives : physionomie contrastée et attractivité de Paris remise en cause ?

### OFFRE IMMÉDIATE - DEMANDE PLACÉE

(milliers de m<sup>2</sup>, en rythme annuel)

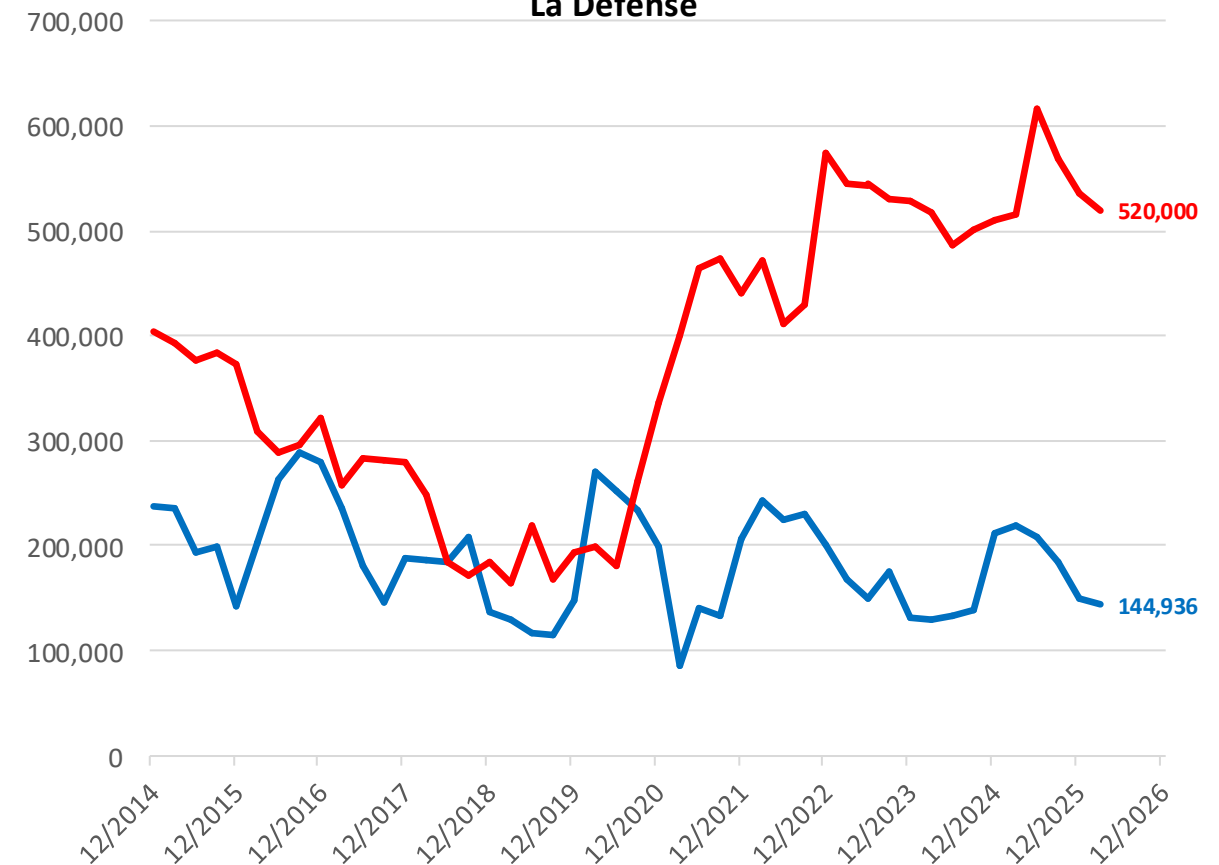
#### Paris



### OFFRE IMMÉDIATE - DEMANDE PLACÉE

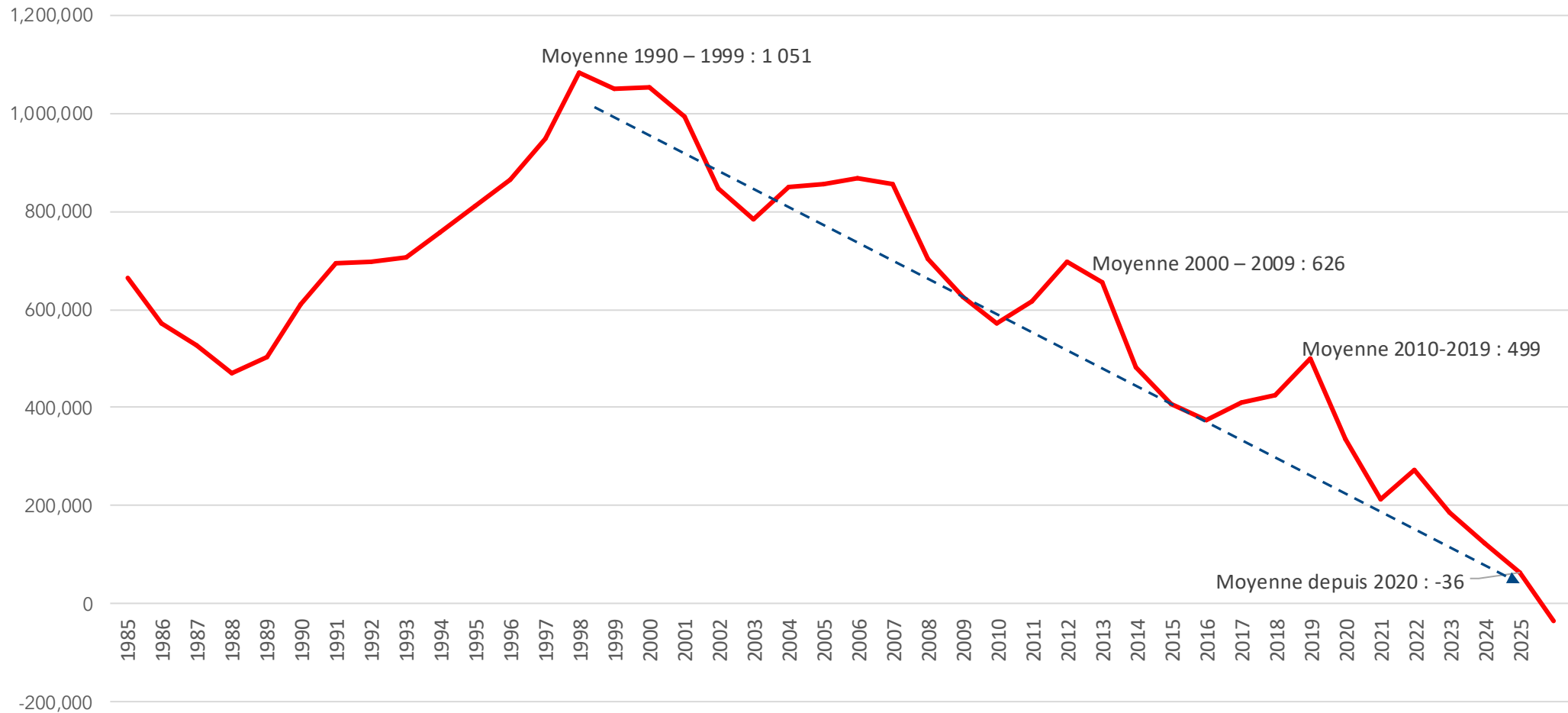
(milliers de m<sup>2</sup>, en rythme annuel)

#### La Défense



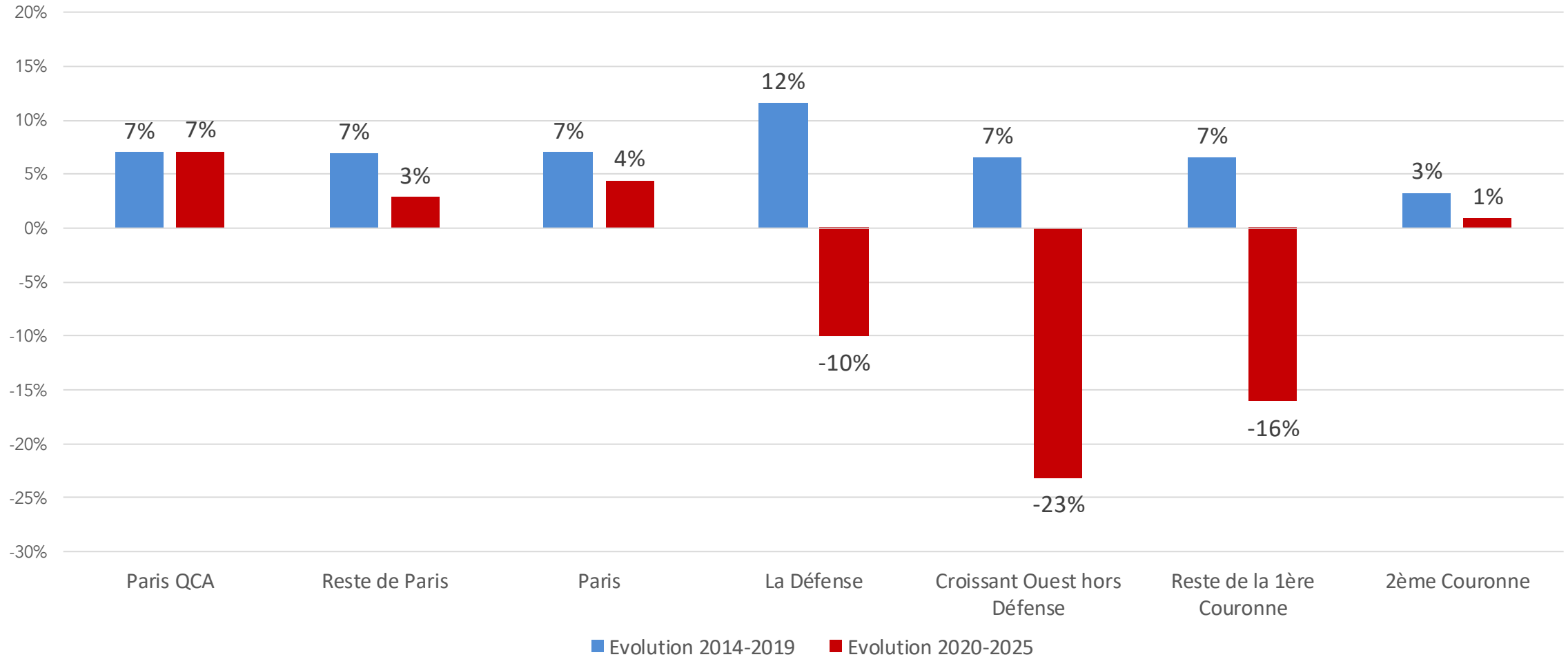
## Absorption nette : depuis le début des années 2000, le parc occupé continuait de croître mais à un rythme beaucoup moins rapide qu'avant -> ce n'est plus le cas

Evolution de l'absorption nette en Île de France depuis 1985 *en milliers de m<sup>2</sup>*



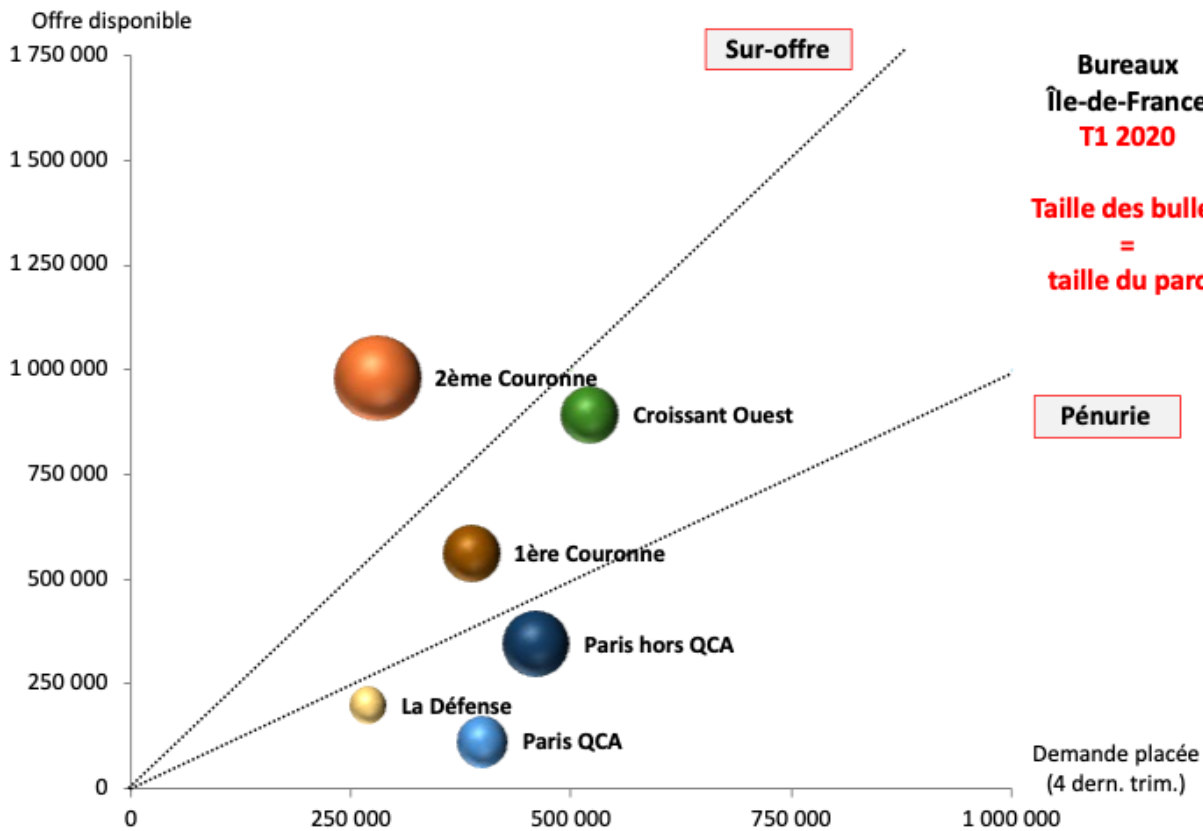
## Evolution du parc occupé : physionomie contrastée selon les secteurs franciliens

Evolution du parc occupé par secteurs franciliens pour les périodes 2015-2019 et 2020-2025

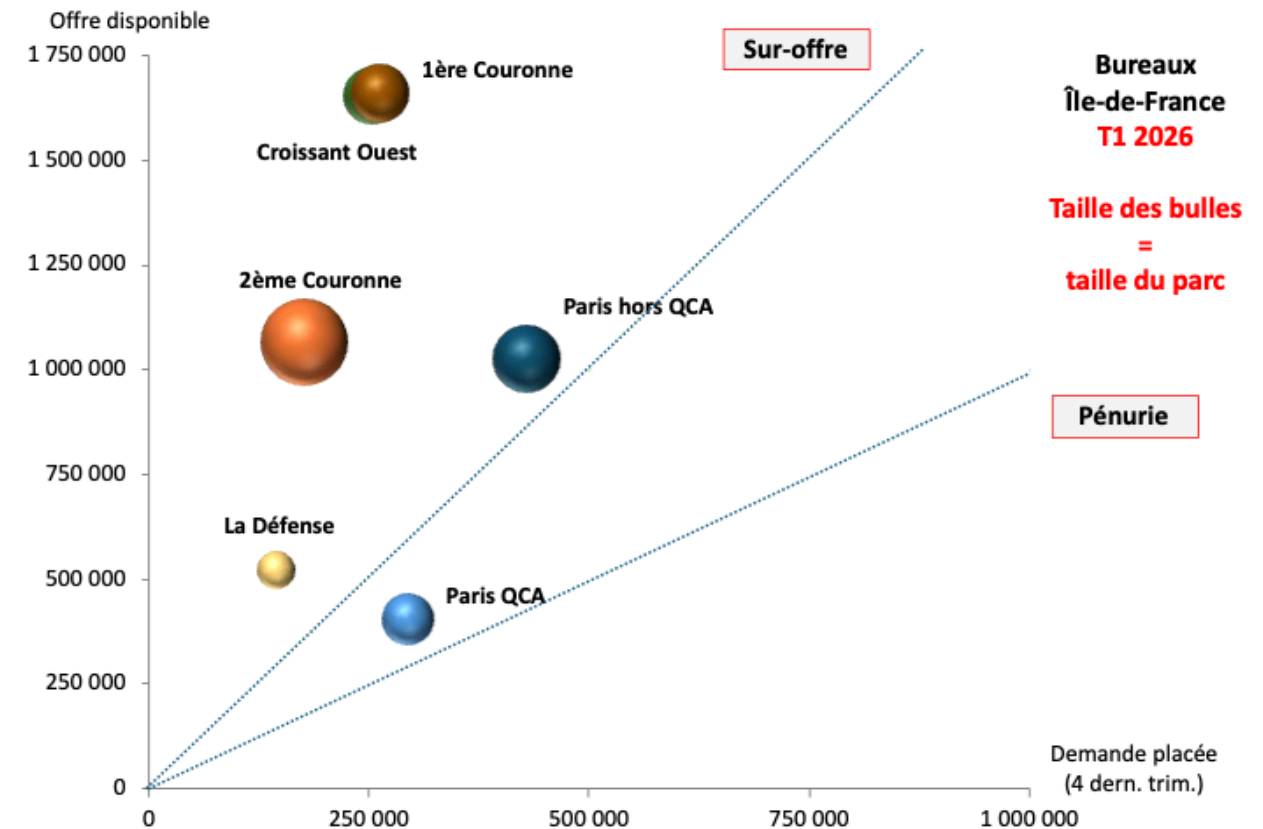


## Bureaux : dynamiques locatives des marchés franciliens

A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020



A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2026

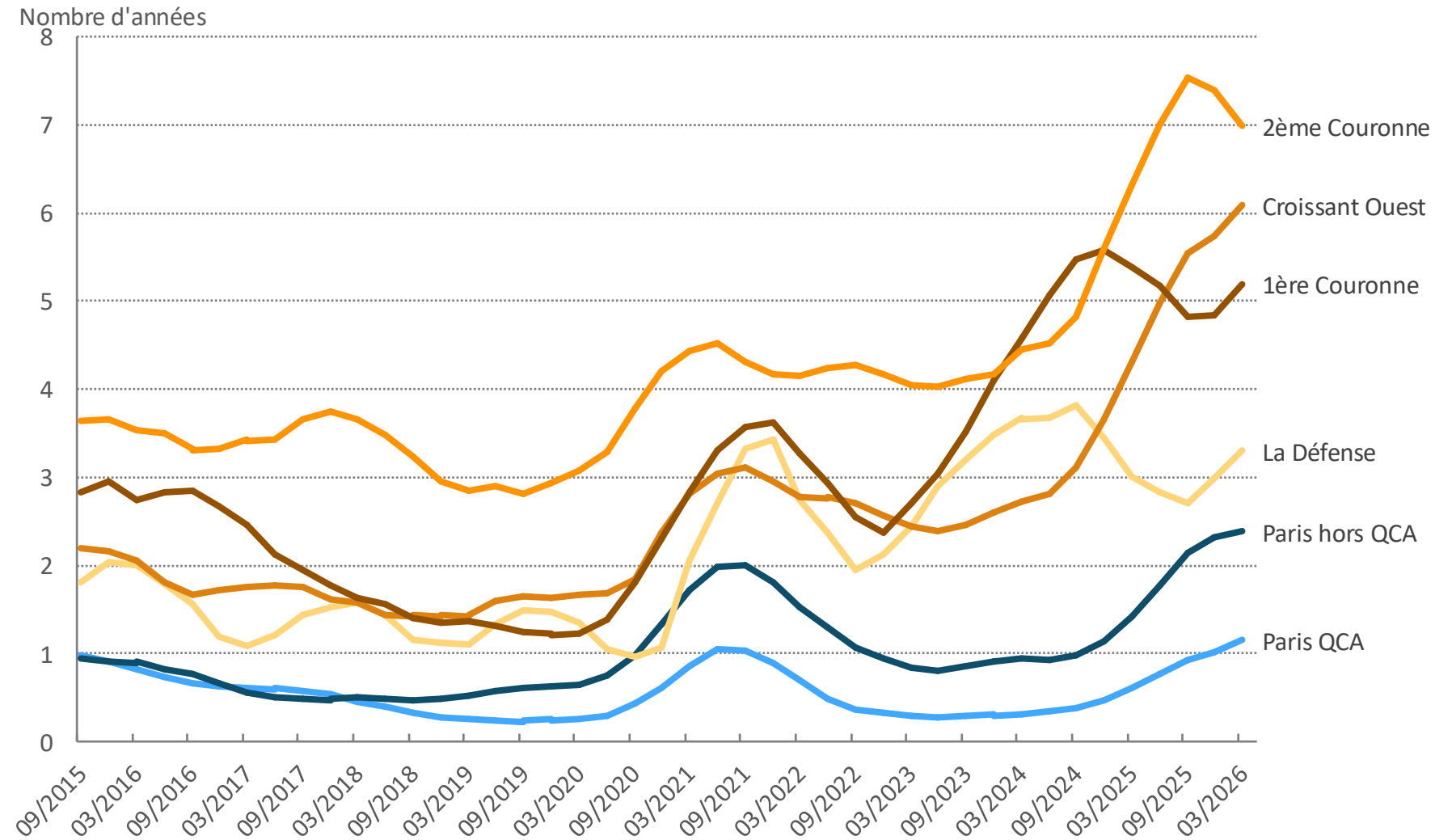


## Bureaux franciliens : fragmentation du point de vue des délais de commercialisation

Les délais théoriques d'écoulement en Île de France sont élevés :

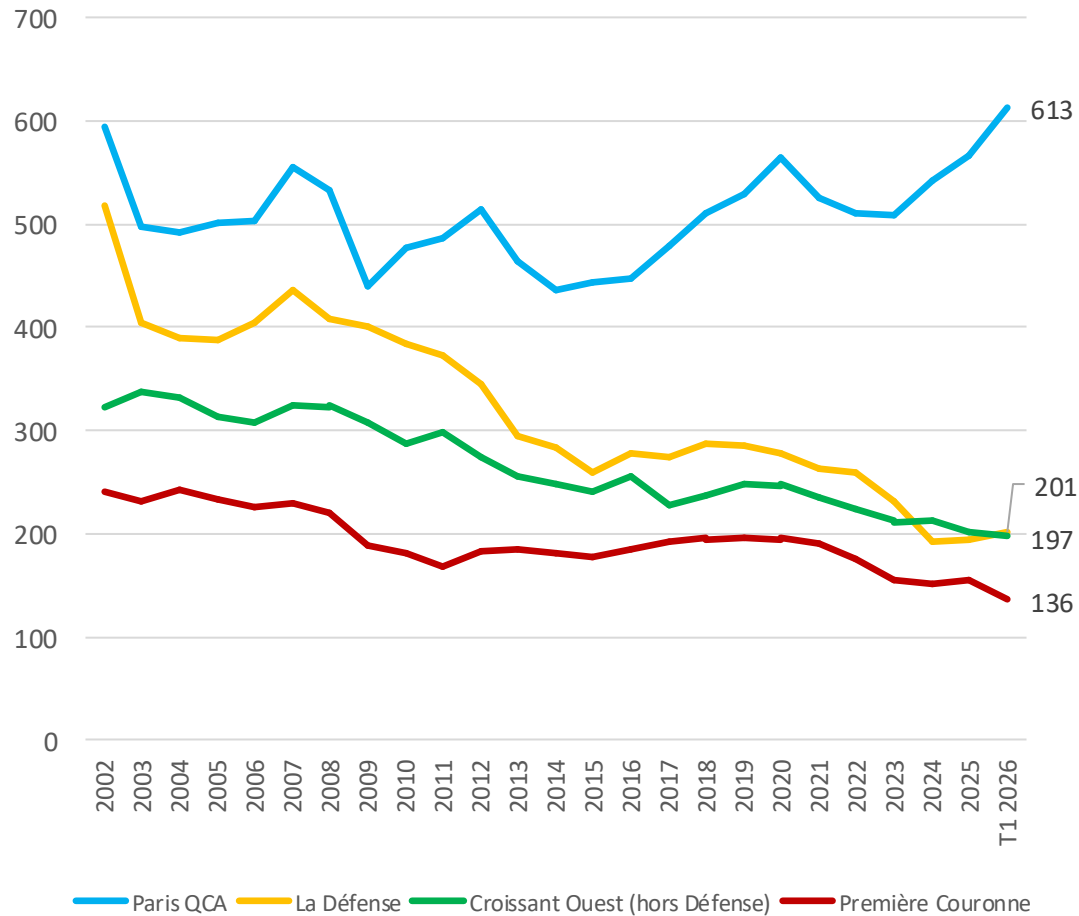
- Plus d'un an pour Paris QCA
- Plus de 2 ans pour le reste de Paris et 3 ans pour la Défense
- Entre 5 et 6 ans en 1<sup>ère</sup> Couronne et dans le Croissant Ouest
- Près de 7 ans dans les pôles de 2<sup>nd</sup>e couronne.

Le taux de vacance en Île de France s'établit à 11,4% au T1 2026, niveau le plus élevé de tout l'historique disponible.

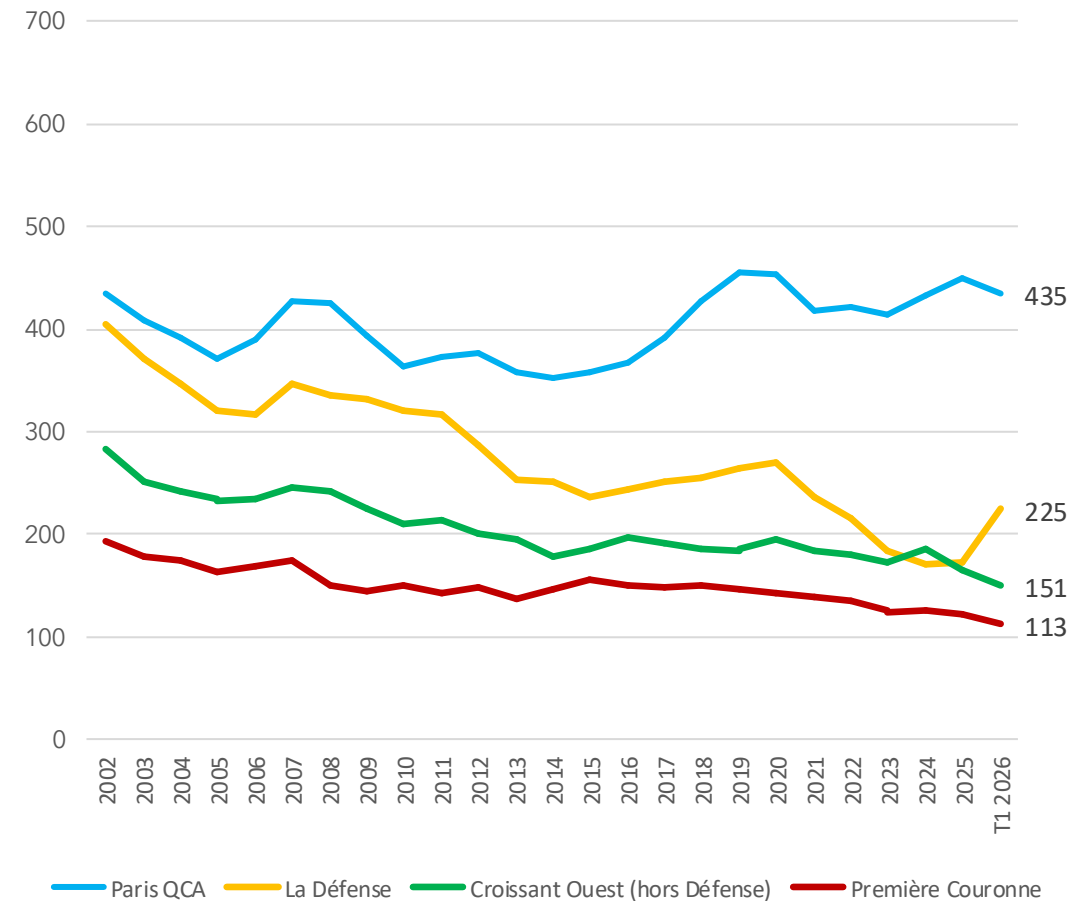


## Bureaux : fragmentation du point de vue des loyers, encore plus nette en loyers réels

Evolution des loyers neufs et restructurés corrigés des mesures d'accompagnement et de l'inflation



Evolution des loyers de seconde main corrigés des mesures d'accompagnement et de l'inflation



## Questions - réponses



**Stéphanie Galiègue**

Directrice Générale déléguée  
en charge des Etudes et de la  
Recherche

**IEIF**



**Pierre Schoeffler**

Senior Advisor

**IEIF**



**Béatrice Guedj**

Senior Advisor

**IEIF**



# MERCI

IEIF

PROCHAIN RENDEZ-VOUS :

21 MAI 2026

**DIVERSITÉ DES MARCHÉS EN  
RÉGIONS : QUELLE ATTRACTIVITÉ  
POUR LES INVESTISSEURS ?**