



CONJONCTURE IMMOBILIÈRE ET MACROÉCONOMIQUE : *Naviguer dans l'incertitude*

WEBINAIRE – 3 SEPTEMBRE 2026



SAVE THE DATE | Colloque annuel de l'IEIF

Investir dans un monde instable :
réinventer une création de valeur
durable en immobilier



Date :
4 novembre 2026



Heure :
De 8h15 à 17h00



Lieu :
Espace Saint-Martin, 199bis Rue Saint-
Martin, 75003 Paris

S'INSCRIRE

PARTENAIRES :



8^{ème} Edition de l'étude Financement IEIF / IFPIImm



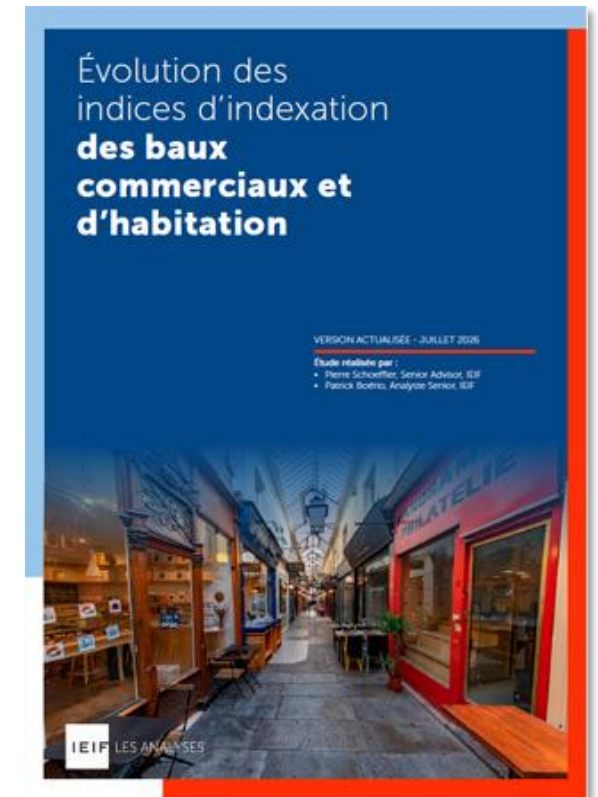
INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



PROCUREZ-VOUS DÈS MAINTENANT L'ÉTUDE RÉDIGÉE

ACHETER L'ÉTUDE

Publications exclusives pour nos adhérents parues dernièrement



Publications exclusives pour nos adhérents à paraître prochainement

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

Première étape : impacts
potentiels du développement
de l'IA sur le marché des
bureaux en Ile-de-France



Choc démographique et impact sur les marchés immobiliers de bureau

Volet 1 : Zoom sur les marchés
franciliens



SCPI, OPCI Grand Public, SCI : la recomposition du secteur se poursuit



Nos prochaines réunions adhérents IEIF

Webinaire

Jeudi 17 septembre
8h45-10h

**Comment la
démographie rebat les
cartes de l'investissement
immobilier ?**



Webinaire

Jeudi 24 septembre
8h45-10h

**Logistique : les
fondamentaux résistent-
ils au ralentissement
économique ?**



Webinaire

Jeudi 01 octobre
8h45-10h

**Comment les foncières
cotées adaptent leurs
modèles opérationnels au
nouveau cycle immobilier ?**



Intervenants



Béatrice Guedj
Senior Advisor
IEIF



Pierre Schoeffler
Senior Advisor
IEIF



Magali Marton
Head of Research
Knight Frank

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE ET MACROÉCONOMIE : *Naviguer dans l'incertitude*

L'immobilier en mode
permacrise

Béatrice Guedj
Pierre Schoeffler
IEIF



Des questions et des réponses sur l'immobilier en mode permacrise

- Le précédent point de conjoncture du 7 mai 2026 avait pour thème : « **Un troisième ajustement non anticipé** » en liaison avec le déclenchement de la guerre d'Iran et ses conséquences en termes de choc stagflationniste sur l'économie et l'immobilier.
- La guerre d'Iran succède à une **succession de chocs qui ont ébranlé depuis le début de la décennie les fondamentaux du marché immobilier** : irruption du télétravail avec la crise sanitaire, révolution de l'IA générative, fin de dix ans de politique monétaire ultra-accommodante, bond des droits de douanes sur les biens importés aux États-Unis. La guerre d'Iran provoque elle 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.
- Certains de ces chocs ont impacté négativement le facteur d'actualisation de l'immobilier, à la fois au niveau du taux « sans risque » et de la prime de risque, d'autres le facteur d'indexation des loyers ou le taux d'occupation des immeubles. **L'immobilier semble entré en permacrise, chaque crise successive inhibant les tentatives de reprise des volumes et des valeurs.**

Des questions et des réponses sur la croissance et l'inflation

- Le blocage du détroit d'Ormuz milite pour un scénario économique construit sur l'hypothèse du **maintien du prix du baril de pétrole autour de 100 dollars** même si le trafic pétrolier est revenu au deux-tiers de ce qu'il était avant la guerre. Dans ce scénario **la croissance mondiale, selon l'OCDE, devrait ralentir de 0,3% en 2026 et l'inflation croître de 0,6% par rapport aux projections d'avant-guerre**. Ces effets sont somme toute modestes compte tenu du fait que près de 20% de l'approvisionnement mondial en hydrocarbures a été interrompu. Mais l'acheminement du pétrole par des voies alternatives, la moindre demande chinoise et l'adaptation des entreprises aux ruptures d'approvisionnement a permis la **résilience globale de l'économie**. Les investissements en intelligence artificielle ont soutenu la croissance dans de nombreux pays dont les États-Unis, l'Europe, la Chine et l'Asie orientale.
- 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 plus stable avec une inflation plus élevée**. Mais la demande domestique, notamment les investissements publics, a permis de soutenir la conjoncture. L'économie en zone euro croît de 1,2% en volume d'une année sur l'autre au 2^{ème} trimestre, semblable au rythme de 1,1% enregistré au 4^{ème} trimestre 2025 avant la guerre d'Iran. **C'est peu ou prou le niveau de croissance potentielle de la zone**. La France connaît une performance décevante avec 0,7% de croissance d'une année sur l'autre au 2^{ème} trimestre contre 1,2% au 4^{ème} trimestre 2025 et une dynamique à la baisse. **Il est vraisemblable que le retour au régime initial d'accélération de la croissance avec une inflation maîtrisée se fera à l'horizon de deux ou trois ans** quand les effets de la guerre d'Iran seront amortis. Entre temps la possibilité d'une inflation auto-entretenu par des effets de second tour sur les salaires est possible mais l'ampleur ne devrait pas être comparable à celle observée après la crise sanitaire.

Des questions et des réponses sur les marchés financiers

- Le choc stagflationniste a entraîné une complète révision des politiques monétaires avec une hausse de 25 points de base des taux directeurs de la BCE en juin à 2,25 % pour la facilité de dépôt et l'attentisme de la Fed sur un taux effectif des Fed Funds à 3,6 %. À la suite de la réunion de Jackson Hole, le marché anticipe une hausse probable de 25 points de base des taux directeurs de la BCE et du taux des Fed Funds en septembre mais craint simultanément l'effet des ces hausses sur une dégradation de la conjoncture.
- La crainte d'un rebond d'inflation et les interrogations sur la soutenabilité des dettes publiques ont fait progresser de 50 points de base les taux d'intérêt des emprunts d'État à 10 ans aux États-Unis et en zone euro depuis le déclenchement de la guerre d'Iran, ce qui, en se diffusant à l'ensemble de l'économie, fragilise la qualité du crédit. La hausse générale du taux des emprunts d'État aux États-Unis, au Royaume-Uni et au Japon semble irrésistible et aspire également les taux de la zone euro. Les courbes de structure de taux d'intérêt se sont aplaties par hausse des taux à court terme **réduisant les primes de terme à un niveau largement insuffisant**. 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. **Les taux d'intérêt réels de long terme se sont donc tendus**. Toutes ces évolutions constituent des vents contraires pour l'immobilier.

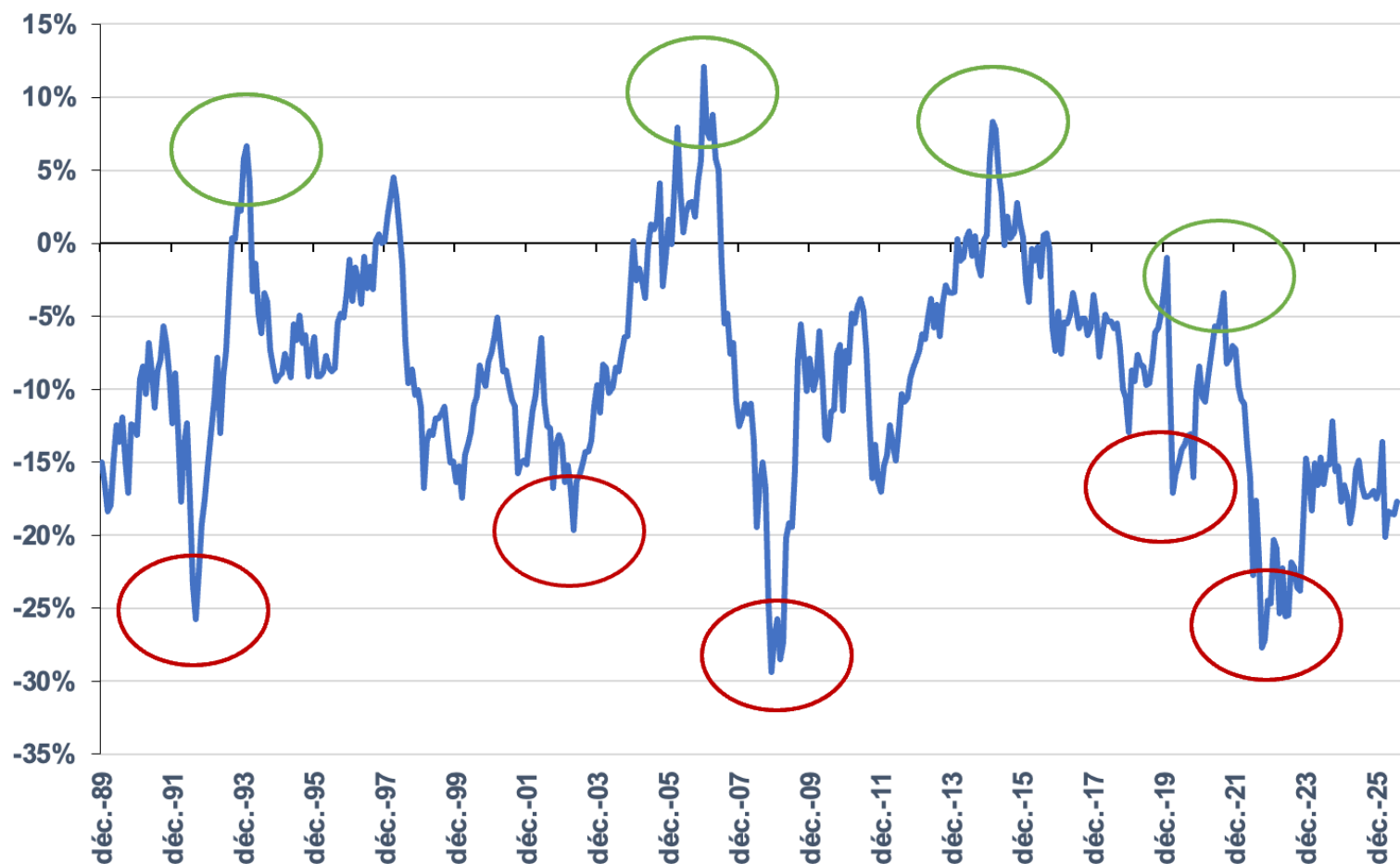
Des questions et des réponses sur le marché immobilier

- Le marché immobilier européen, 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*.
- Avec un scénario de prix moyen durable du baril de pétrole autour de 100 dollars, la moindre croissance économique devrait se refléter par un rendement en capital plus faible. La résilience de l'économie à la guerre d'Iran a néanmoins éloigné la concrétisation d'un *double dip*, et le marché immobilier est entré au 2^{ème} trimestre dans un état quasi stationnaire aussi bien sur les volumes que sur les valeurs.
- Pour le reste de l'année, la hausse des taux d'intérêt à long terme et l'aplatissement des courbes de structure des taux génèrent des vents contraires sur le marché immobilier. 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. Il n'en est pas de même pour l'impact d'une hausse des primes de risque de crédit sur les emprunts d'État.

Signaux en provenance du marché immobilier

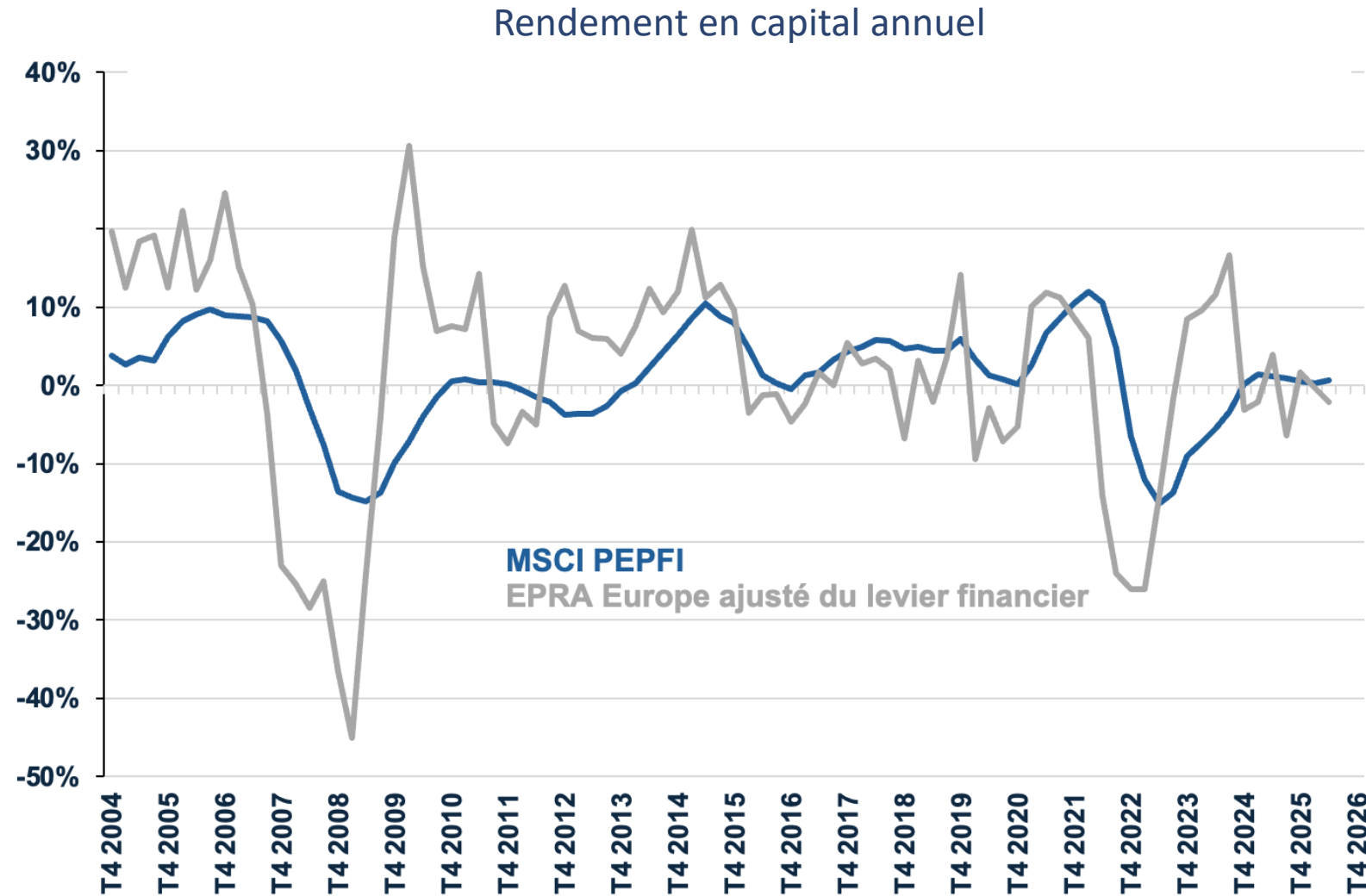
Le rebond observé lors des dernières crises immobilières n'est pas au rendez-vous. La décote de la capitalisation sur actif net ajusté de l'effet de levier est proche de 20 % contre une moyenne de 10 %

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



Source: EPRA (fin juillet 2026, 104 foncières pour une valeur d'actifs de 418 milliards d'euros, levier de 39 %), IEIF

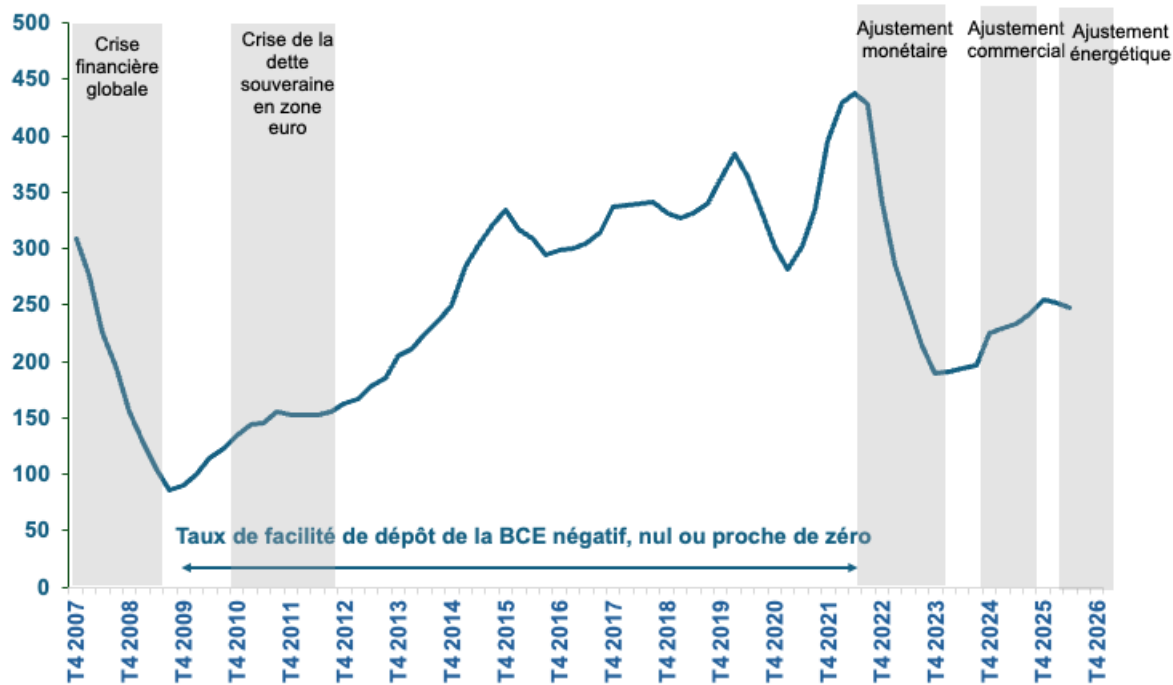
Indicateur avancé du marché immobilier non coté, l'immobilier coté envoie un signal de stagnation des valeurs



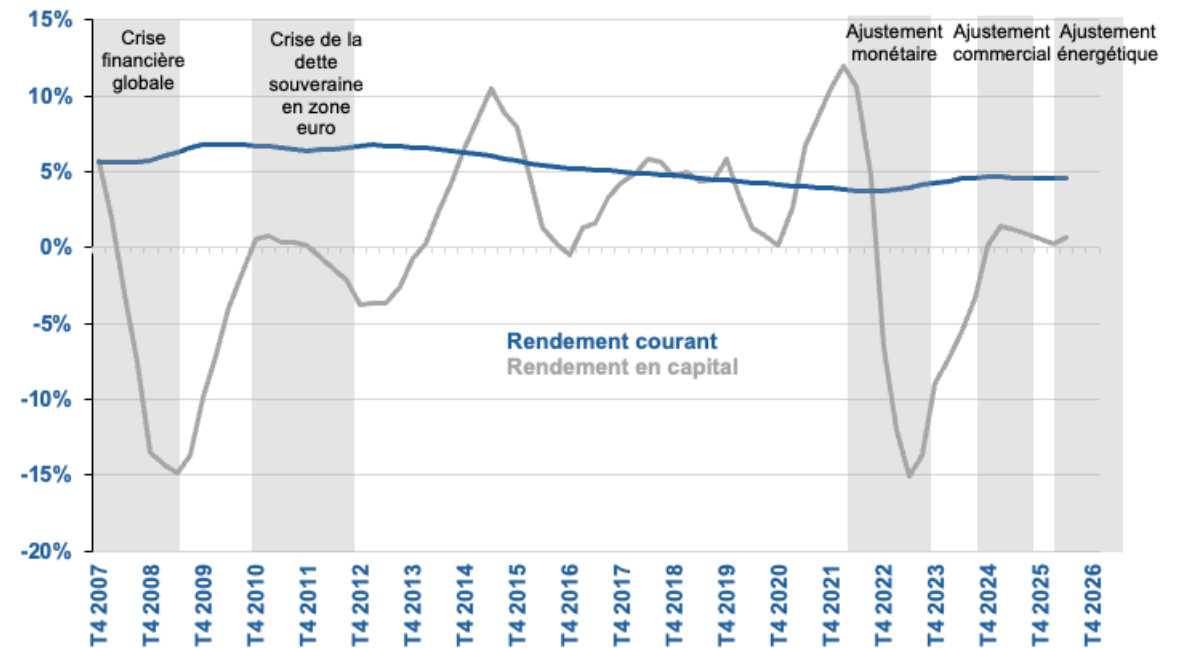
Source: EPRA, IEIF et MSCI PEPFI
(Pan European Property Fund
Index : fin juin 2026, 2 380 actifs
pour une valeur de 72 milliards,
LTV de 25 %)

Le redémarrage progressif en 2024 des volumes d'investissement et des valeurs se transforme en un état quasi stationnaire

Volumes cumulés sur 4 trimestres
en milliards d'euros

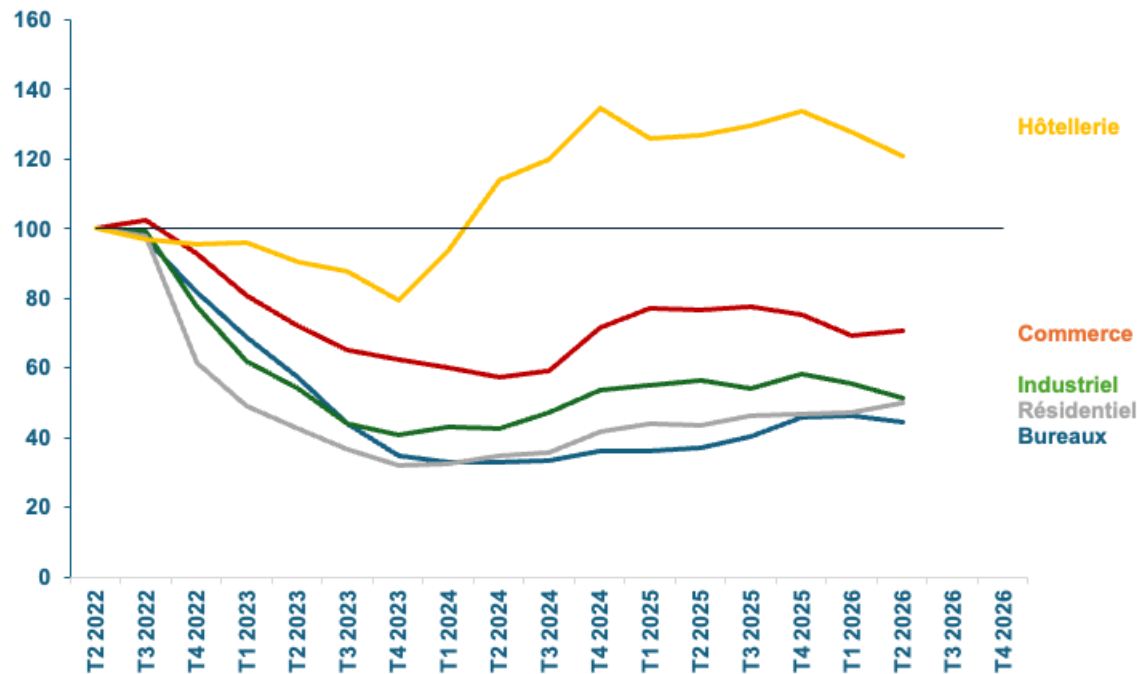


Rendement annuel

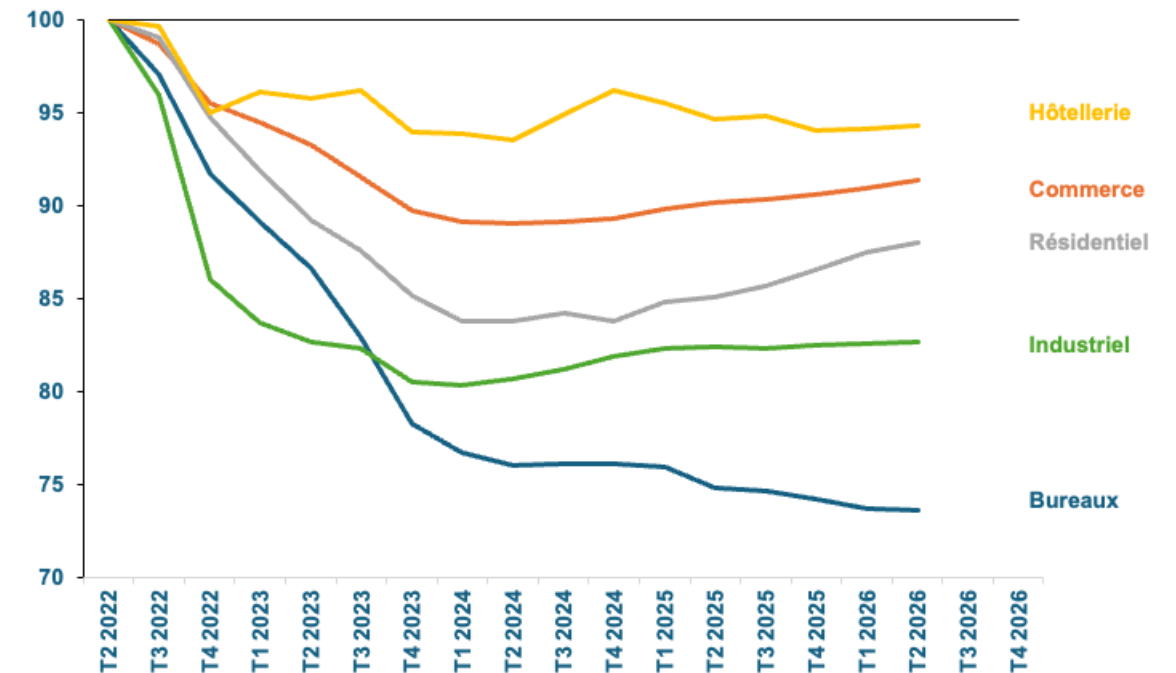


Depuis la fin de la politique monétaire ultra-accommodante de la BCE, les dynamiques d'investissement par segments sont très différenciées. À partir de 2024, les valeurs se maintiennent, voire progressent légèrement, sauf sur les bureaux avec une poursuite de la tendance à la baisse

Volumes cumulés sur 4 trimestres
en euros base 100 T2 2022

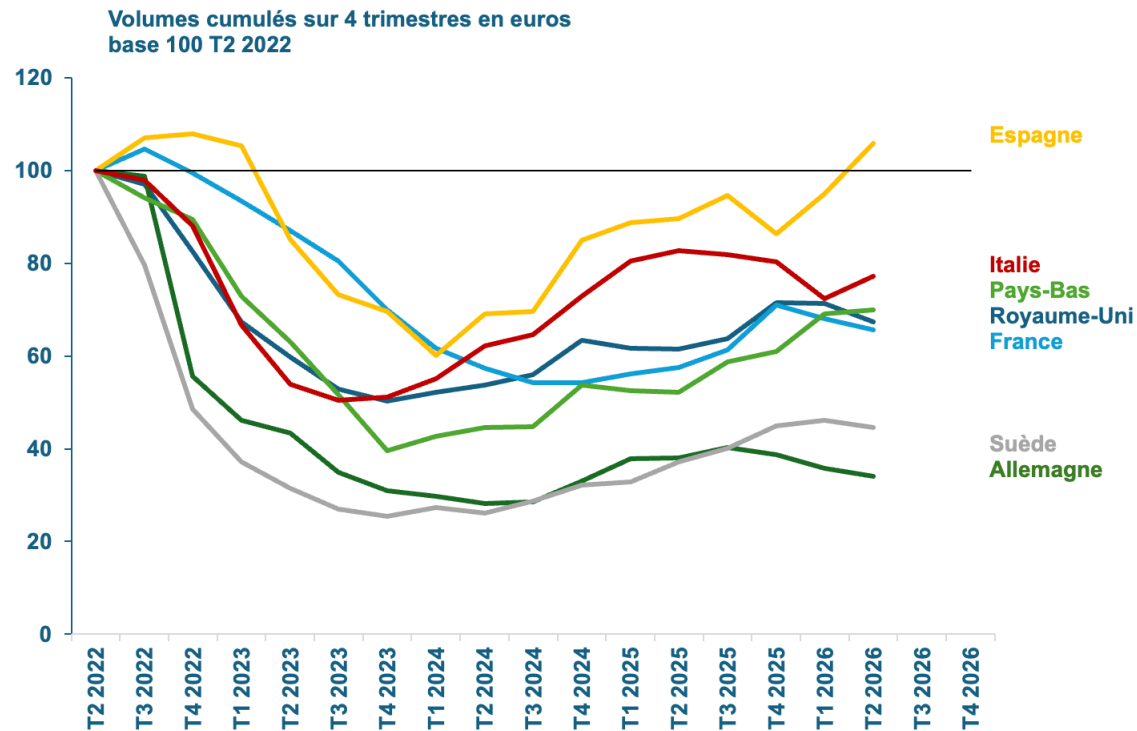


Indices de rendement en capital
base 100 T2 2022

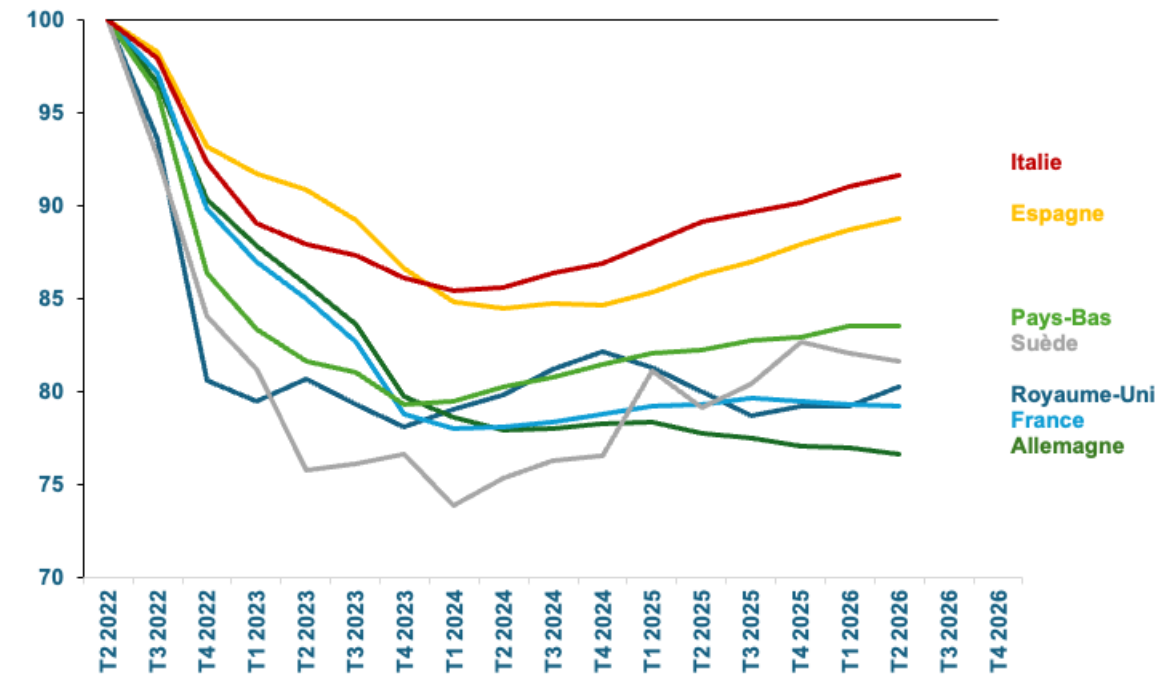


Les dynamiques d'investissement et des valeurs par pays sont également très différenciées : les pays du Sud en tête, suivis par les pays de l'Entente Cordiale, et l'Allemagne à la traîne

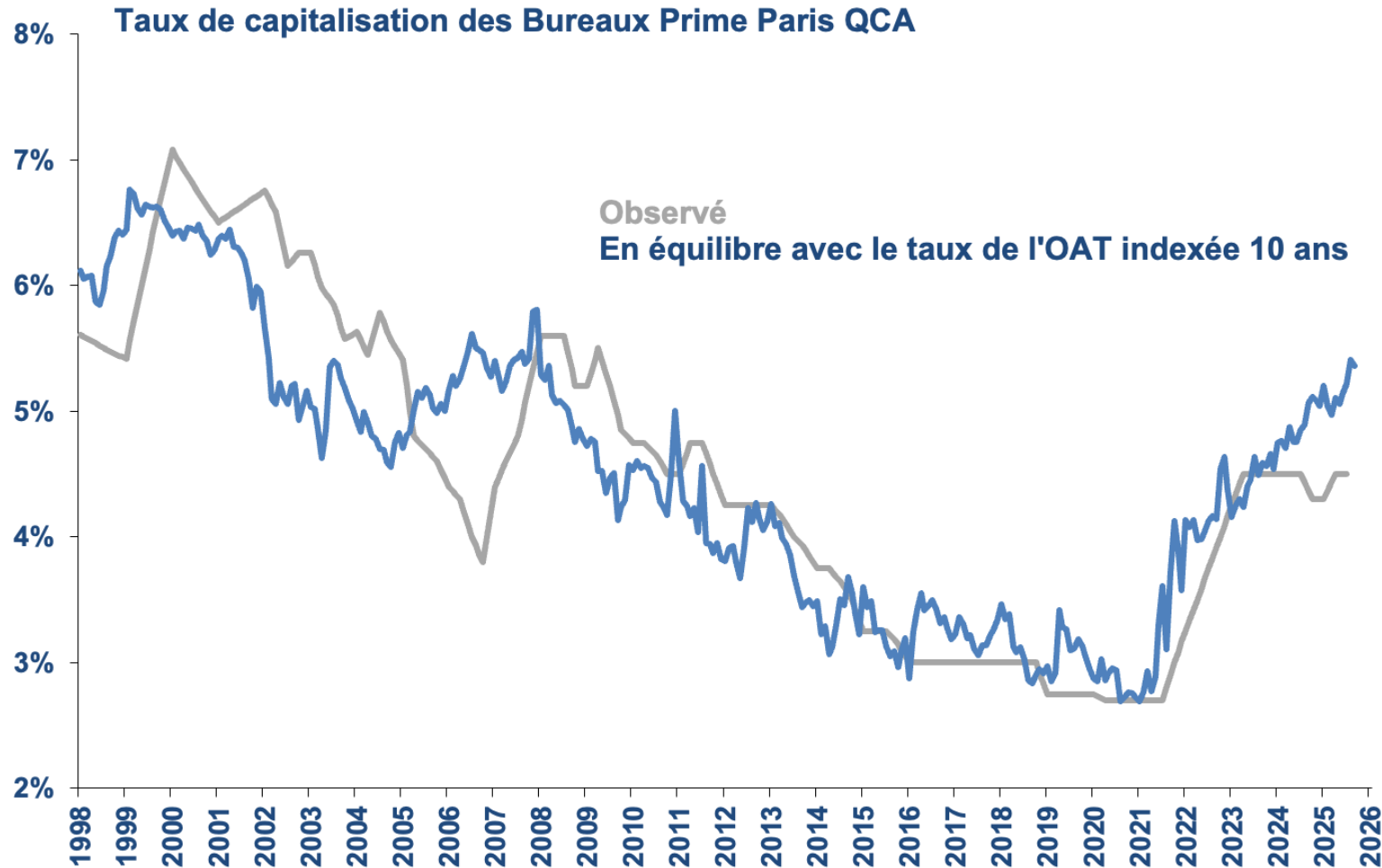
Volumes cumulés sur 4 trimestres
en euros base 100 T2 2022



Indices de rendement en capital
base 100 T2 2022

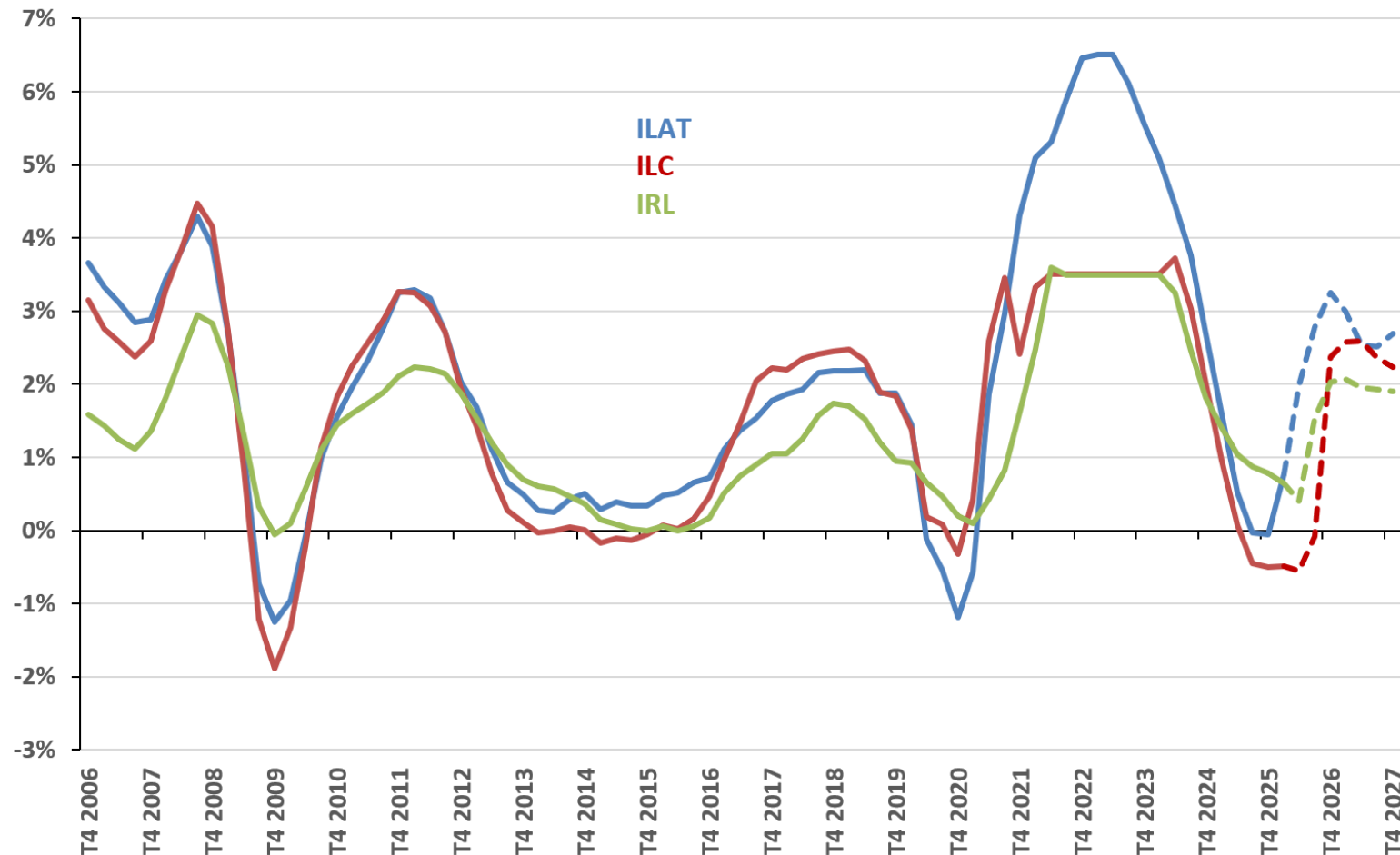


Pour revenir à un niveau de liquidité moyen historique, et compte tenu d'un taux de l'OAT indexée sur l'inflation à 10 ans de 2,1 % fin août 2026, le taux de capitalisation des bureaux Prime Paris QCA devrait être de 5,4 %



Avec un prix du baril de pétrole Brent autour de 100 dollars, l'indice d'indexation des loyers de bureaux (ILAT) devrait croître au rythme annuel de 3,0 % fin 2026

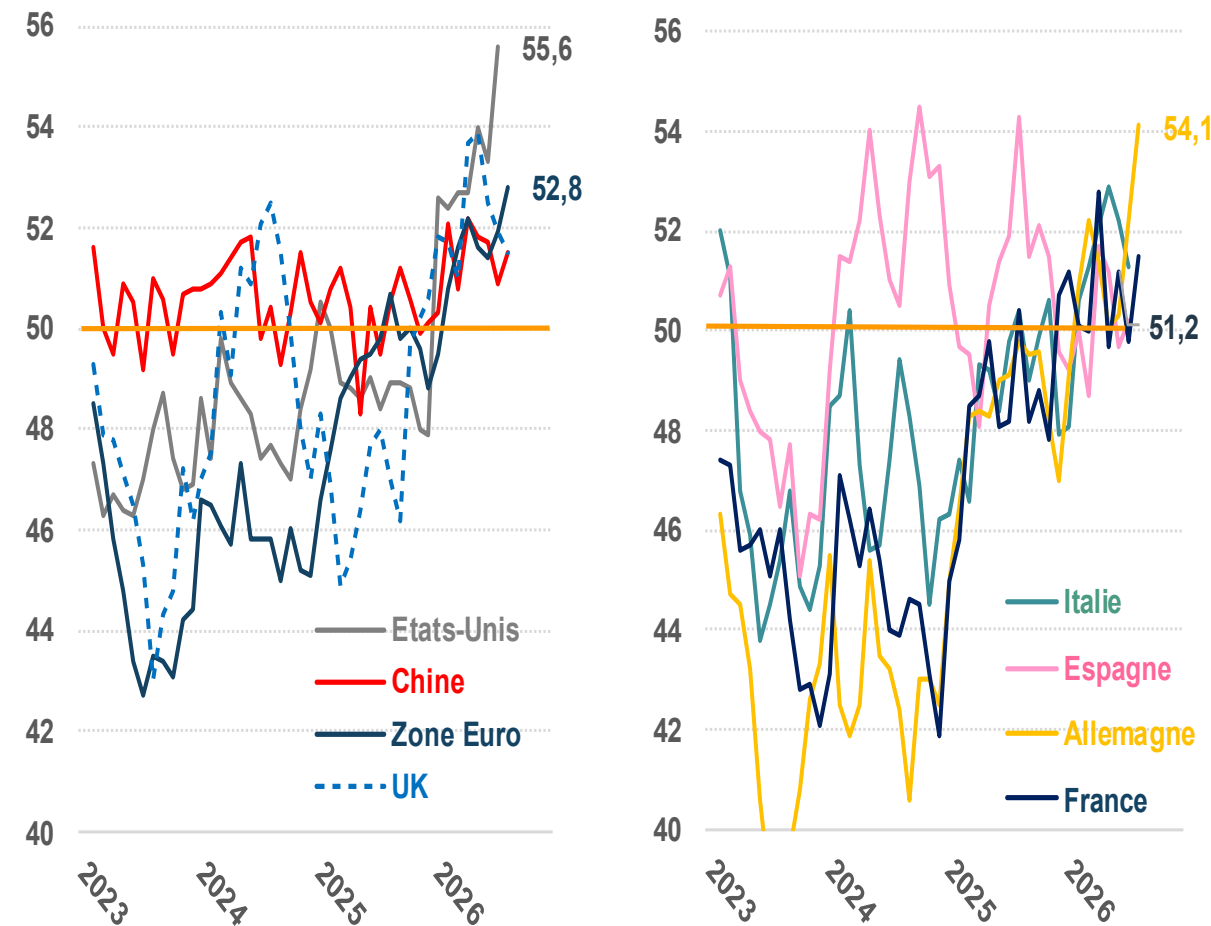
Variations annuelles des indices d'indexation des loyers



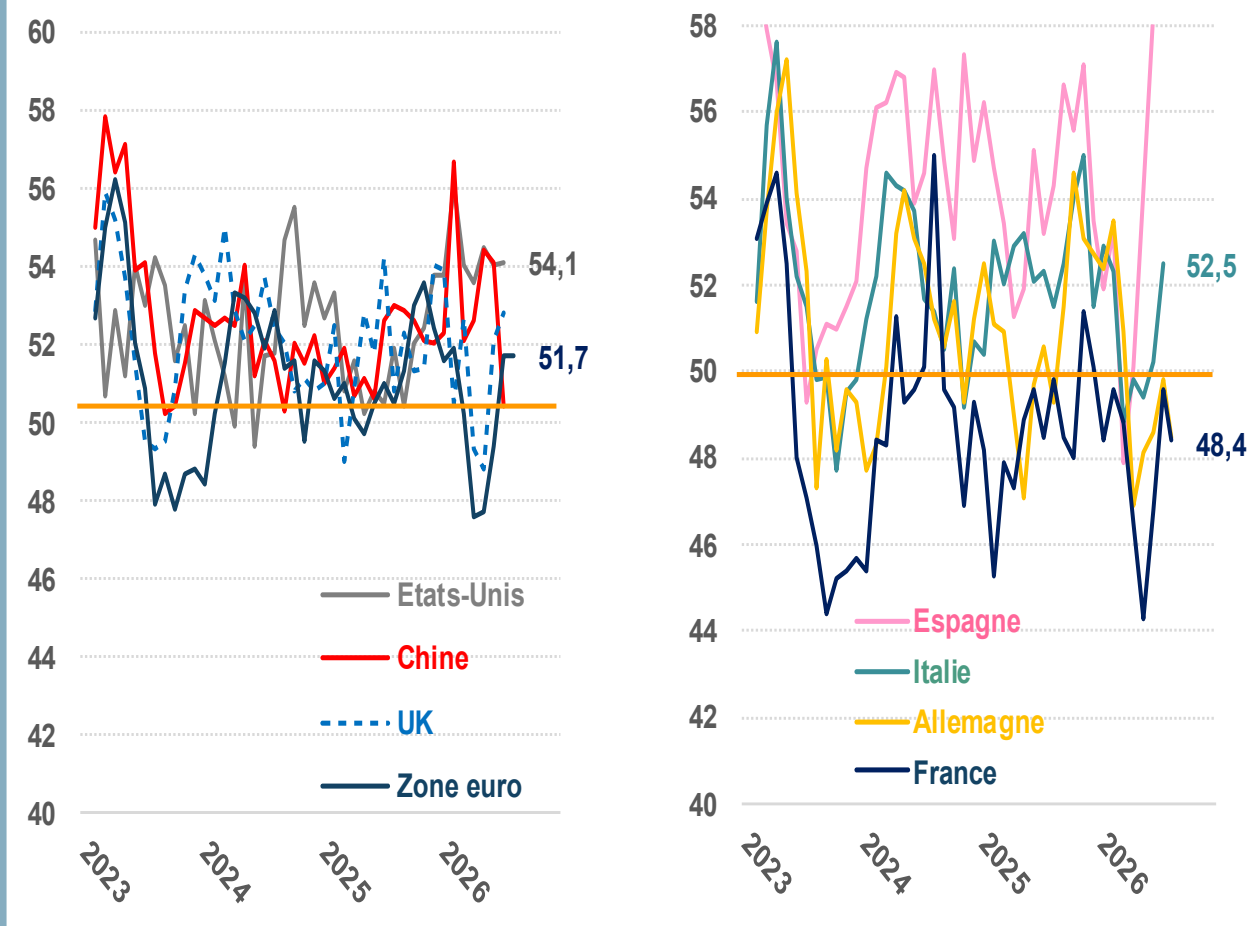
Facteurs macrofinanciers

La conjoncture aux États-Unis reste dynamique, celle en zone euro est disparate, elle s'améliore en Allemagne mais peine en France

PMI Manufacturiers

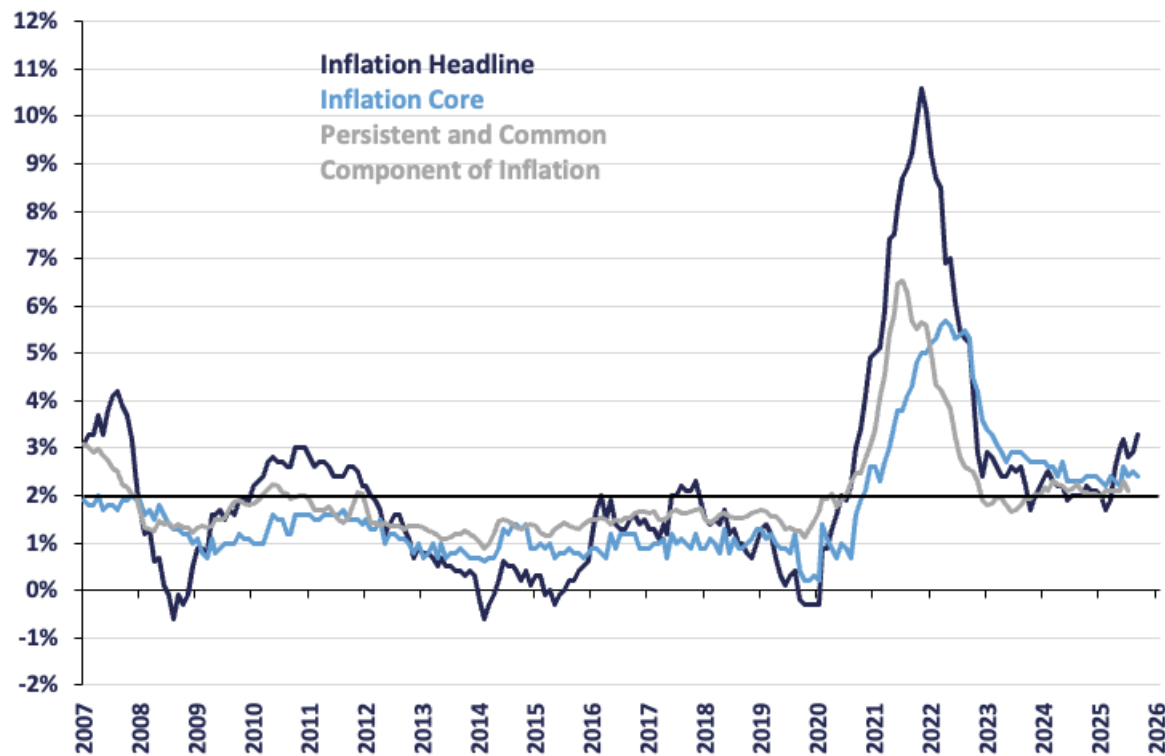


PMI Services

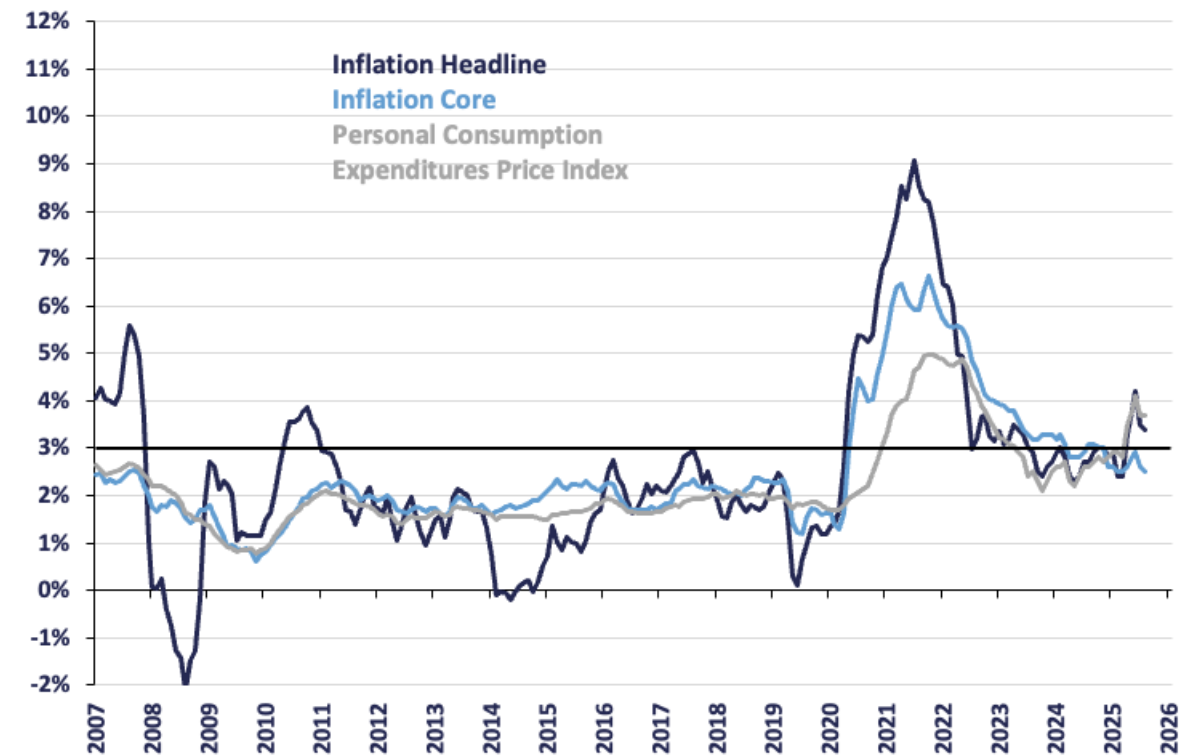


L'inflation *headline* subit le contre-coup de la guerre d'Iran avec une progression annuelle de 3,4 % en août en zone euro et de 3,4 % en juillet aux États-Unis. L'inflation de référence de la BCE est à 2,1 % alors que celle de la Fed est à 3,7 %

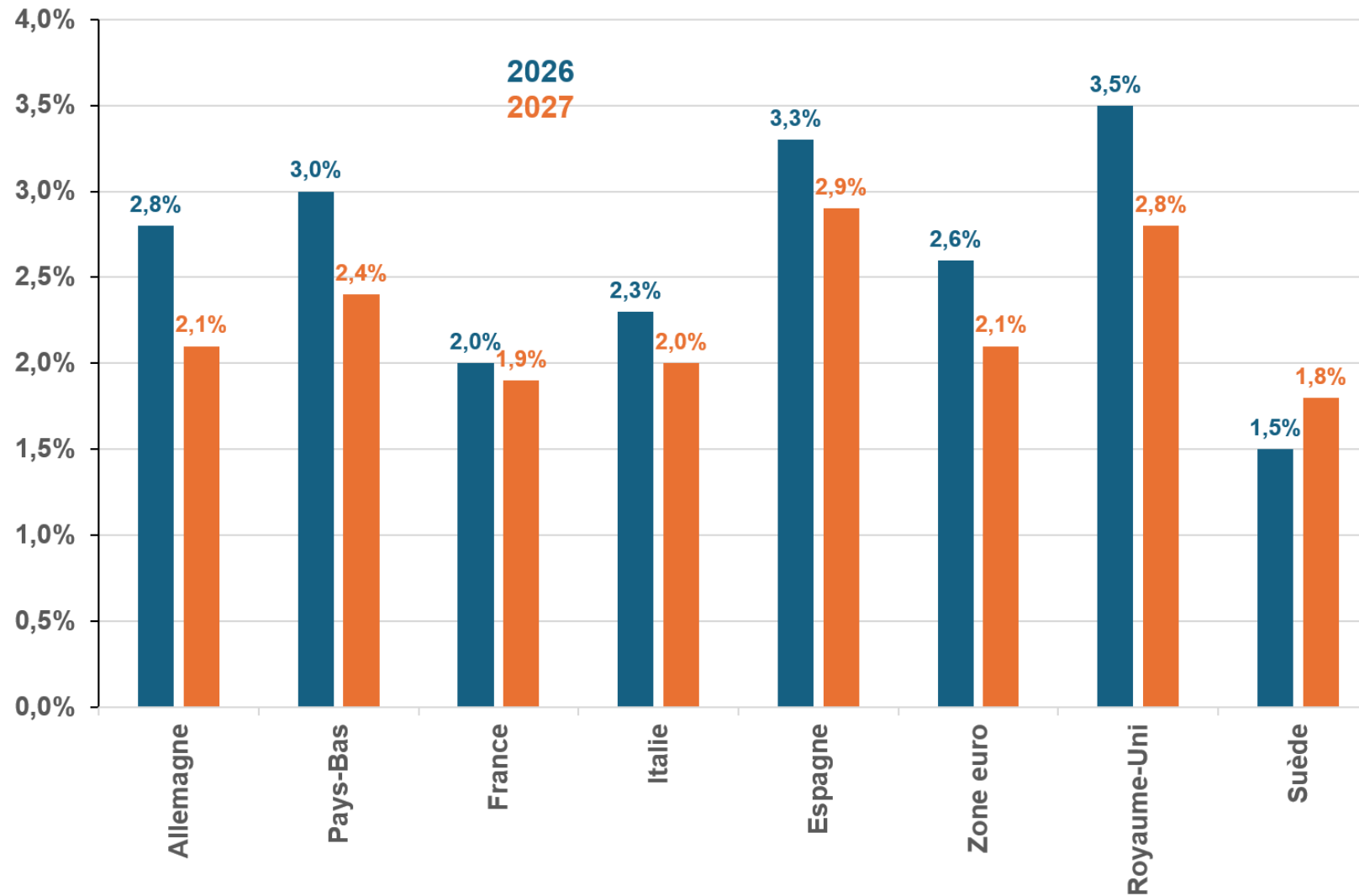
Zone euro



États-Unis

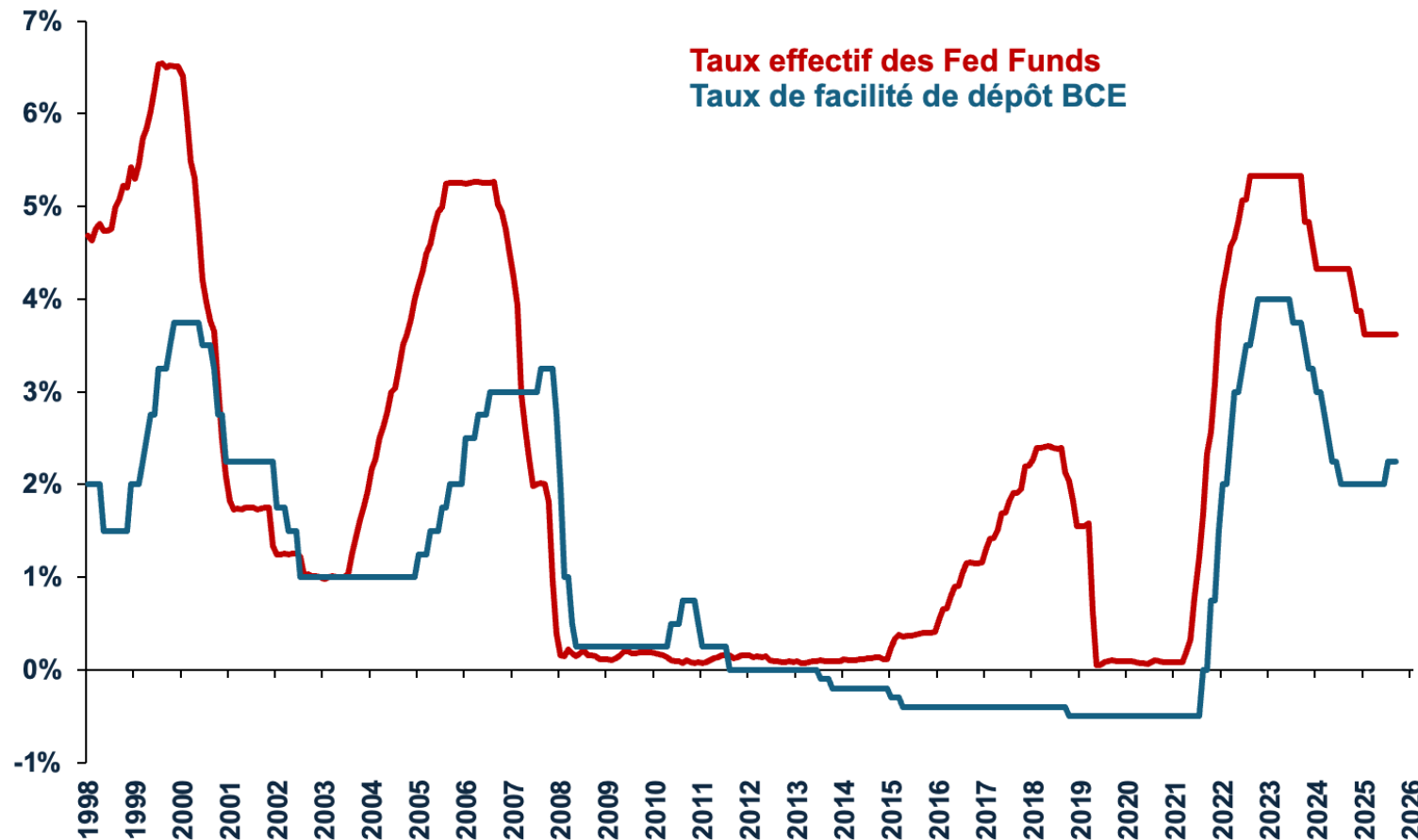


L'impact de la guerre d'Iran pèse de façon différentielle sur l'inflation en Europe



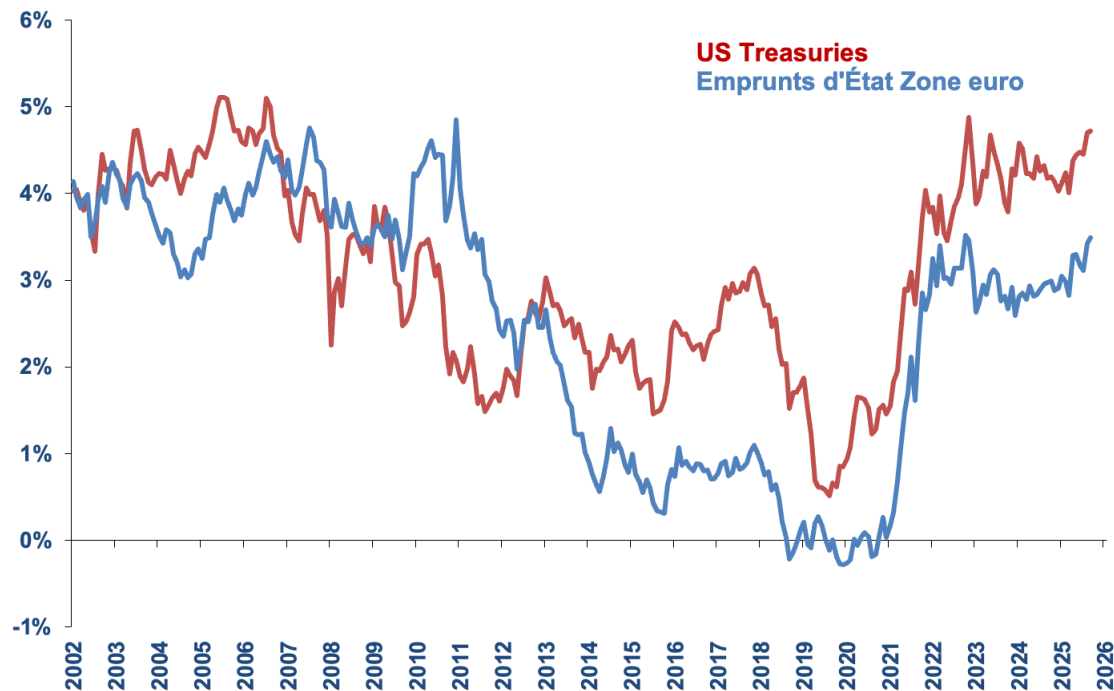
Source: OCDE, juin 2026 – Correspond au scénario de référence de la BCE

Le choc sur les prix de l'énergie provoqué par la guerre d'Iran s'est traduit par une hausse de 25 points de base des taux directeurs de la BCE en juin et l'attentisme de la Fed. À la suite de la réunion de Jackson Hole, le marché anticipe une hausse probable de 25 points de base des taux directeurs de la BCE et du taux des *Fed Funds* en septembre mais craint simultanément l'effet des ces hausses sur une dégradation de la conjoncture

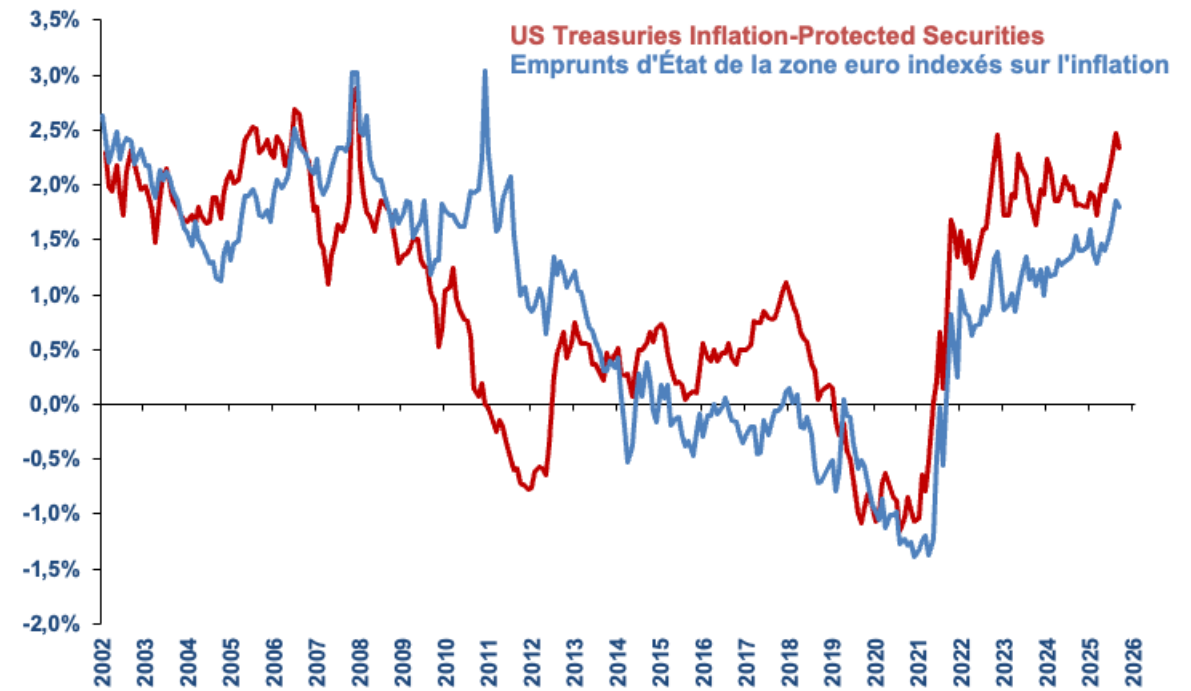


Depuis le déclenchement de la guerre d'Iran, les taux d'intérêt à long terme sur les emprunts d'État à 10 ans de la zone euro et des États-Unis ont progressé de 50 points de base et la hausse semble irrésistible. Les taux d'intérêt réels se tendent ce qui n'est pas une bonne nouvelle pour l'immobilier

Taux d'intérêt nominaux

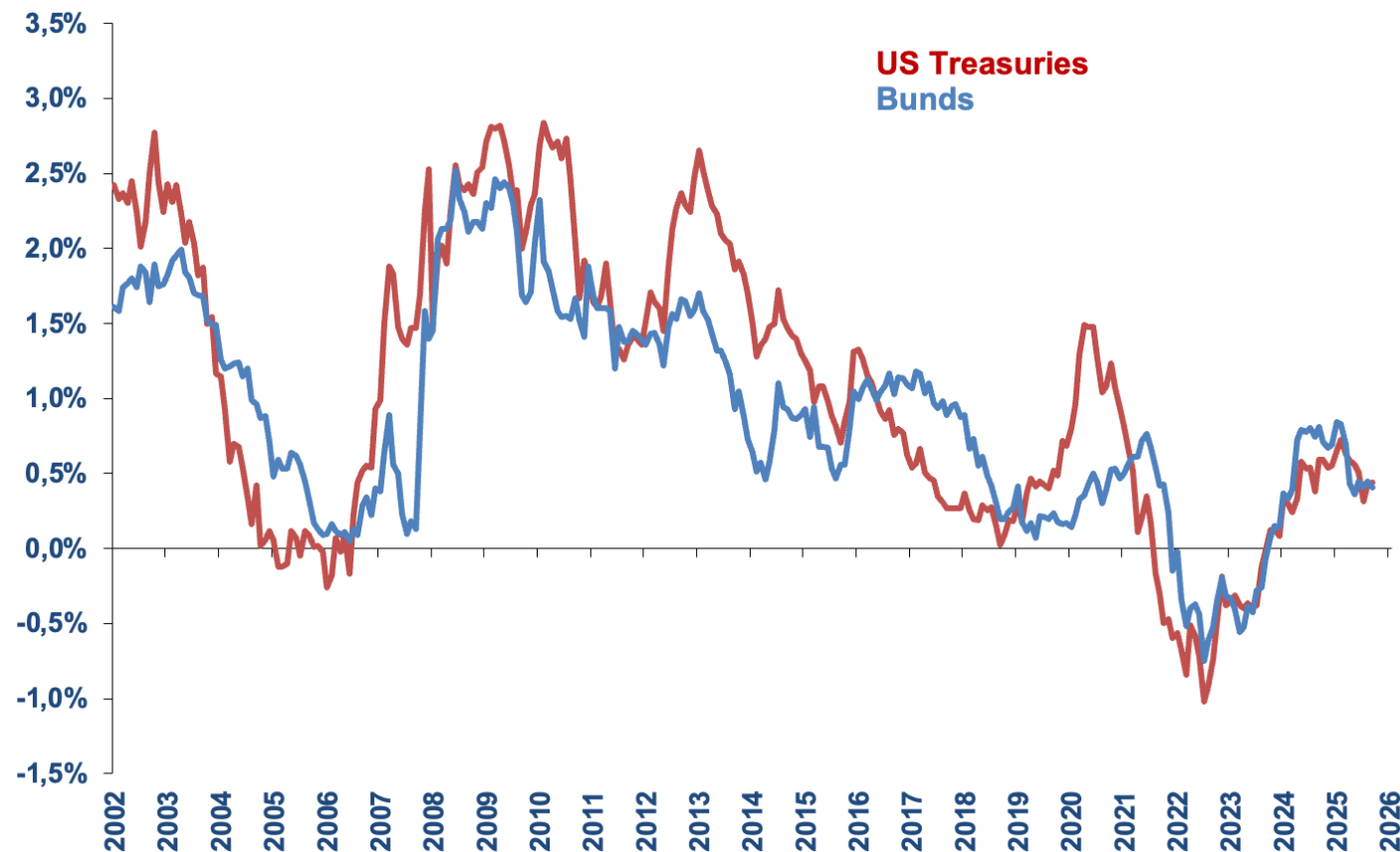


Taux d'intérêt réels compte tenu des anticipations d'inflation à 10 ans



Les primes de terme sont largement insuffisantes dans une perspective historique et plutôt sur une tendance baissière. Cette configuration n'est pas favorable pour l'immobilier très concurrencé par les placements monétaires. Aux États-Unis la récente tentative du Trésor de twister la courbe de structure des taux pour l'aplatir encore plus, comme en 1961 sous Kennedy, aggrave le déséquilibre

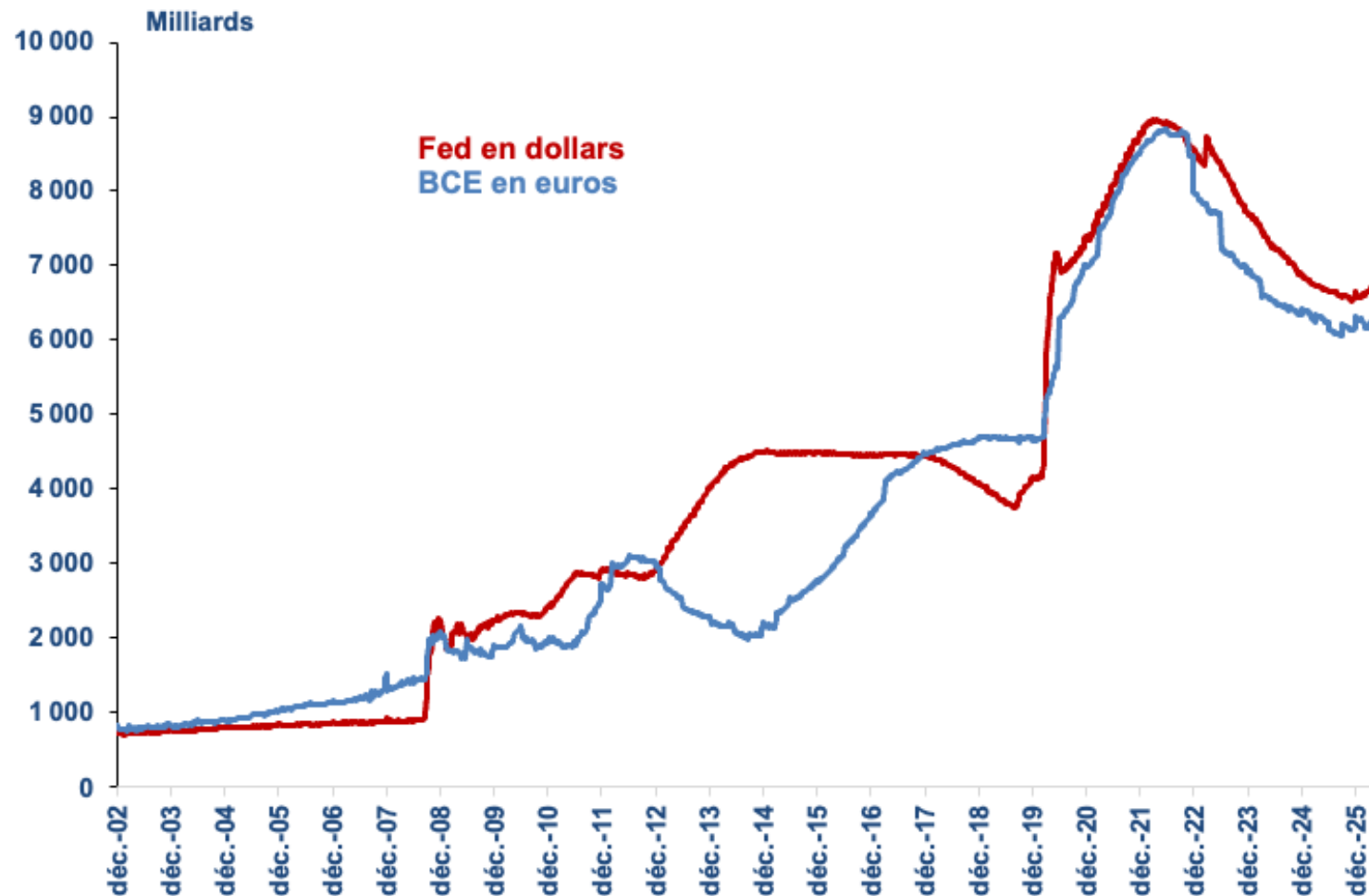
Prime de terme sur les Emprunts d'État : écart entre les taux à 10 ans et à 2 ans



Source: Fed, Bundesbank

Devant les besoins persistants de financement public, la Fed et la BCE ont interrompu le processus d'amaigrissement de leur bilan initié mi-2022. La taille de ces bilans pèse comme une épée de Damoclès sur les marchés obligataires

Total du bilan des banques centrales

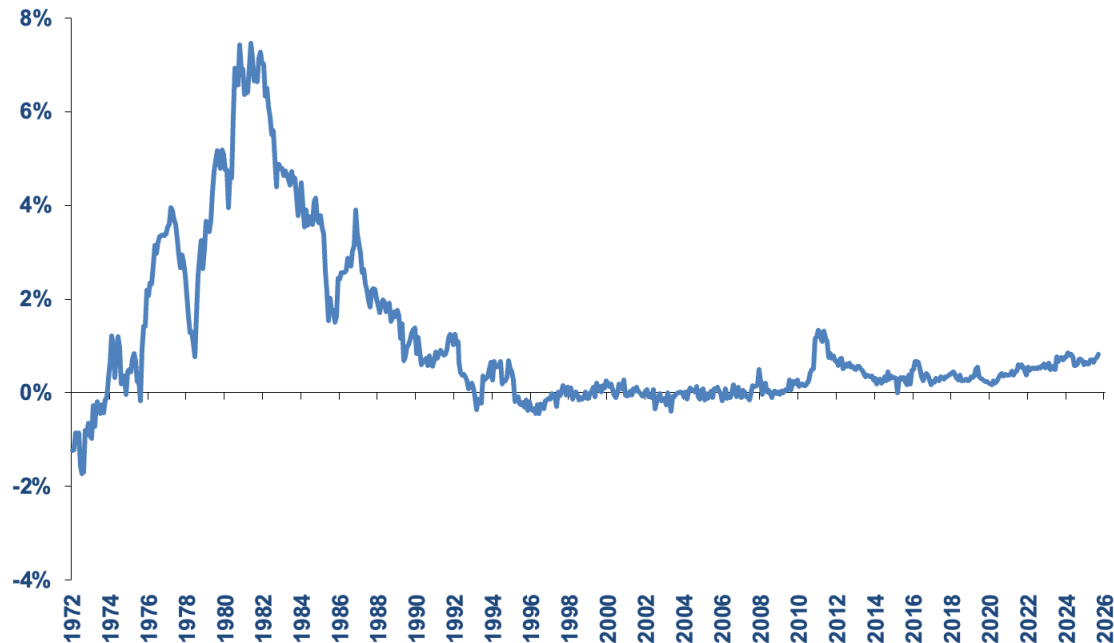


France : le piège de la dette

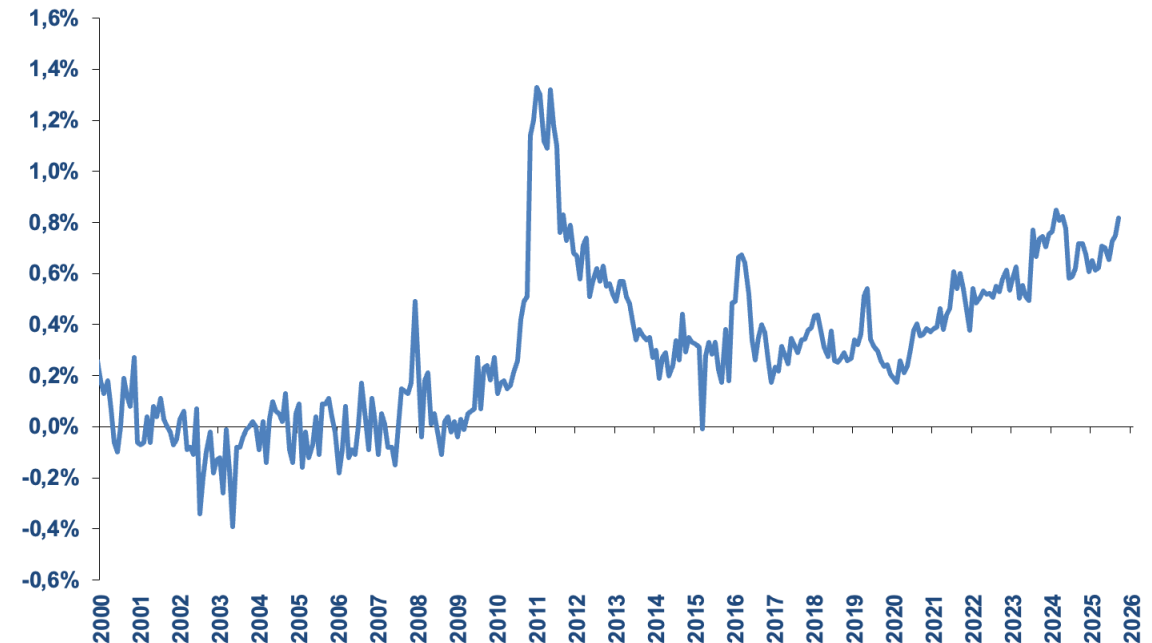
- Avec un taux des OAT 10 ans de 4,3 % fin août et un taux de croissance nominal de 2,0 % d'une année sur l'autre au 2^{ème} trimestre, la dette publique en termes nominal augmente mécaniquement
- Avec un déficit public de 5,1 % du PIB en 2025 et un ratio de dette publique sur PIB de 117,5 % au 1^{er} trimestre, la dette publique en % du PIB augmente mécaniquement
 - La dette publique en % du PIB augmente lorsque le déficit public en % du PIB est supérieur au ratio de dette multiplié par le taux de croissance nominal
- Le risque est que la France bascule définitivement dans le camp de l'Italie, pour laquelle le marché réserve un sort opposé à celui de l'Allemagne
 - En Allemagne, quand la conjoncture se renforce, les taux montent, quand elle mollit, ils baissent. En Italie, c'est l'inverse. Quand la conjoncture se renforce, les taux baissent car les marchés sont moins inquiets sur la soutenabilité de la dette publique, quand elle mollit, ils montent, les inquiétudes sur la dette reprenant le dessus
- Toute augmentation de la prime de risque de crédit sur les emprunts d'État se transmet intégralement au taux de capitalisation de l'immobilier car elle ne présente de contrepartie ni en termes de croissance économique (diminution de la vacance), ni en termes d'inflation (croissance des loyers)

France, le piège de la dette : la prime de risque sur les OAT par rapport aux Bunds 10 ans croît à nouveau à 88 points de base contre 50 à la veille de l'annonce de la dissolution du Parlement en juin 2024. Tout laisse à penser qu'elle va se tendre dans les prochains mois avec l'élection présidentielle. Le mécanisme du *Transmission Protection Instrument* activé par la BCE protège d'une envolée de l'écart de taux au-delà de 130 points de base mais uniquement en cas d'absence de procédure pour déficit excessif

Écart de taux OAT vs Bunds 10 ans depuis le début de la période des changes flottants

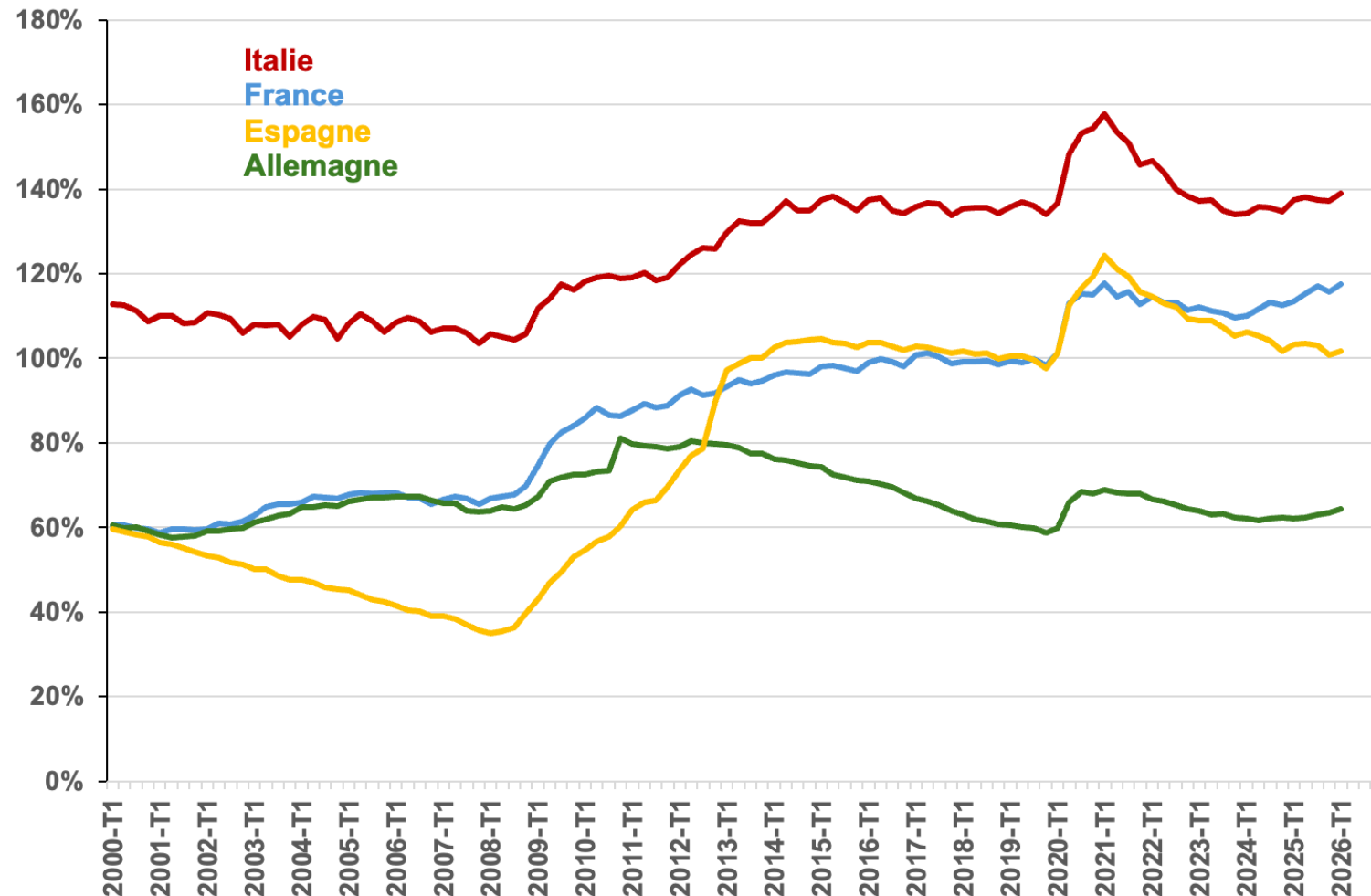


Écart de taux OAT vs Bunds 10 ans depuis la création de l'euro



France, le piège de la dette : en % du PIB, la dette publique française n'a fait qu'augmenter au cours du temps à l'inverse des autres grands pays de l'euro, ce qui rend peu crédible les plans de réduction

Dette publique au sens de Maastricht en % du PIB depuis l'introduction de l'euro



Source: Eurostat

**Merci, prochain rendez-vous
après l'élection présidentielle
en France**

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE ET MACROÉCONOMIE : *Naviguer dans l'incertitude*

Les marchés immobiliers en France

Magali Marton
Knight Frank

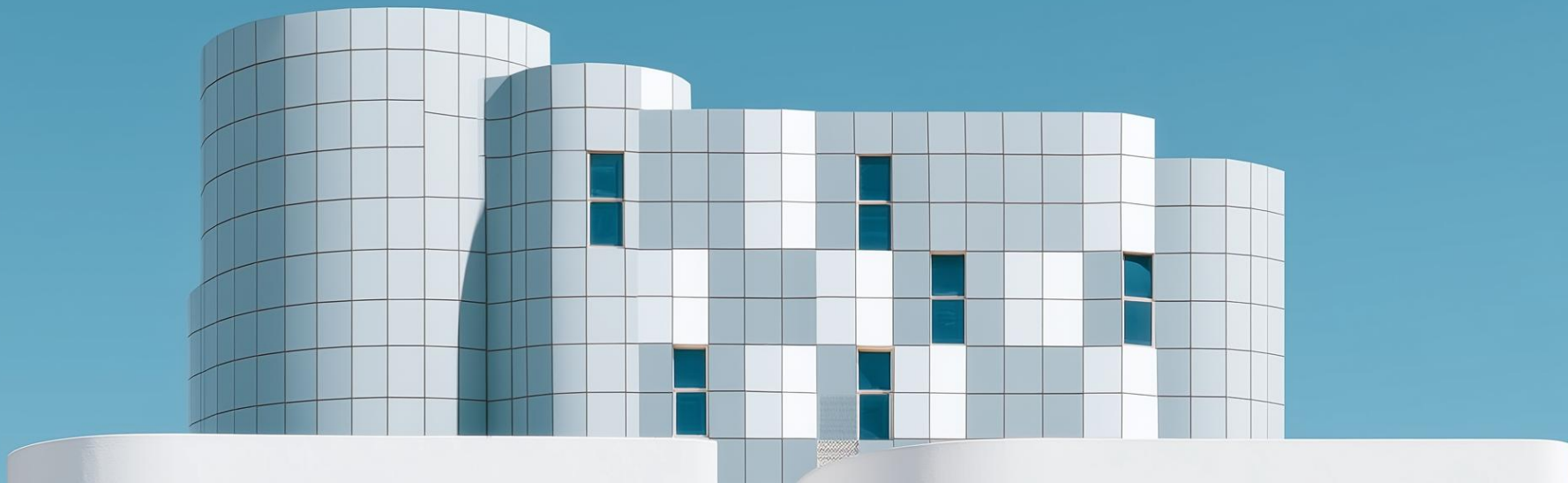


Les marchés immobiliers en France

Septembre 2026

Investissement et Utilisateurs

knightfrank.fr/etudes/



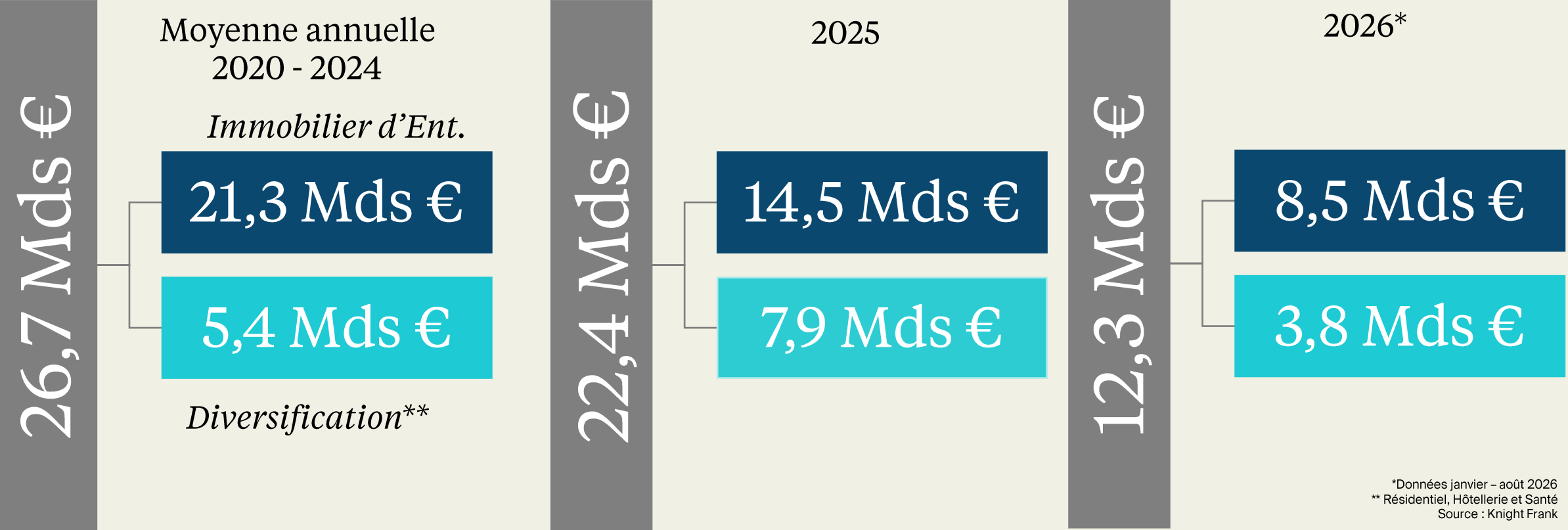
01. Tendances générales



Contraction et stabilisation des volumes d'investissement

Redistribution en faveur des actifs de diversification

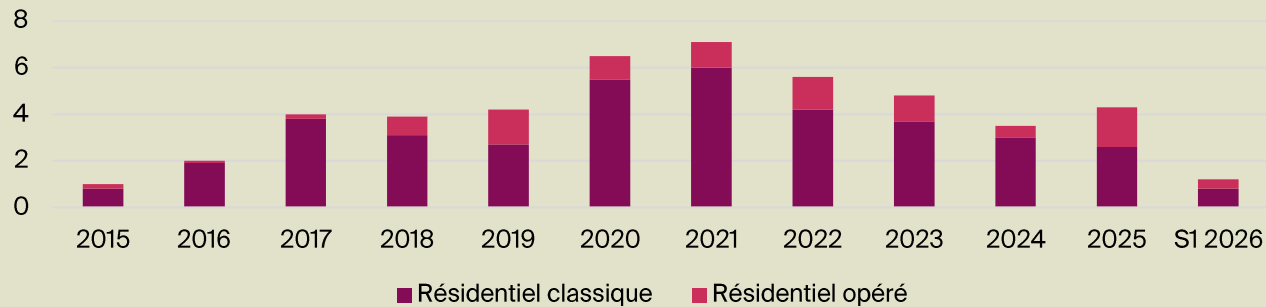
Volumes investis en immobilier en France



Un segment résidentiel porté par une forte sélectivité

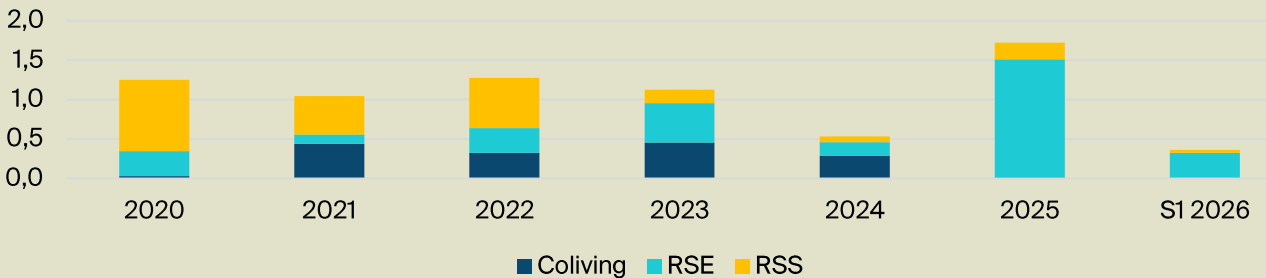
Volumes investis en immobilier résidentiel en France

En milliards d'euros



Volumes investis en immobilier résidentiel opéré en France

En milliards d'euros



POINTS CLÉS

Résidentiel classique :
Appétence confirmée pour le Core
Pénurie de programmes neufs
Sources de capitaux diversifiées

RSE :
Vefa et existantes
Gabarits entre 150 et 500 chambres
Demande internationale

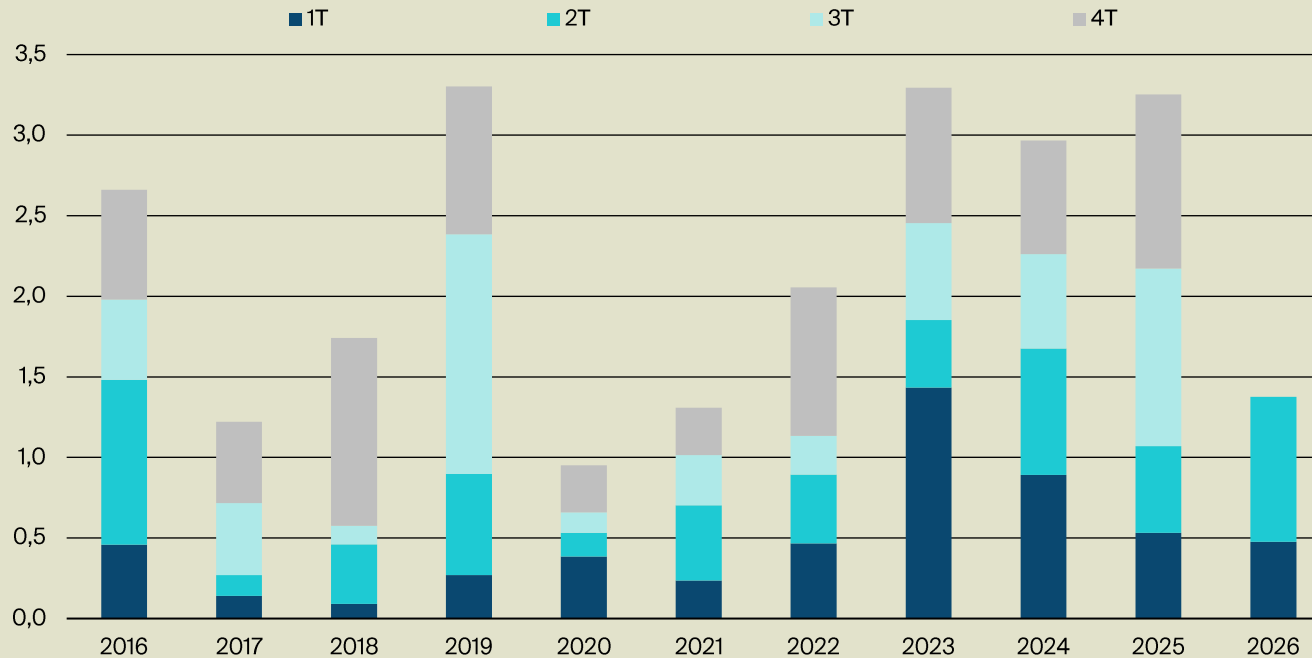
RSS :
Petites unités
Exploitants aguerris

Coliving :
Business models à confirmer

Sources : Knight Frank, Immostat

Une croissance des volumes d'investissement hôtelier portée par de bons fondamentaux du secteur

Volumes investis en hôtellerie en France
En milliards d'euros, par trimestre



POINTS CLÉS

Anticipations positives pour les fondamentaux de l'hôtellerie & du tourisme => report sur Europe du Sud dont France

« Premiumisation » structurelle du marché hôtelier (Ultra-luxe, expérientiel, etc...)

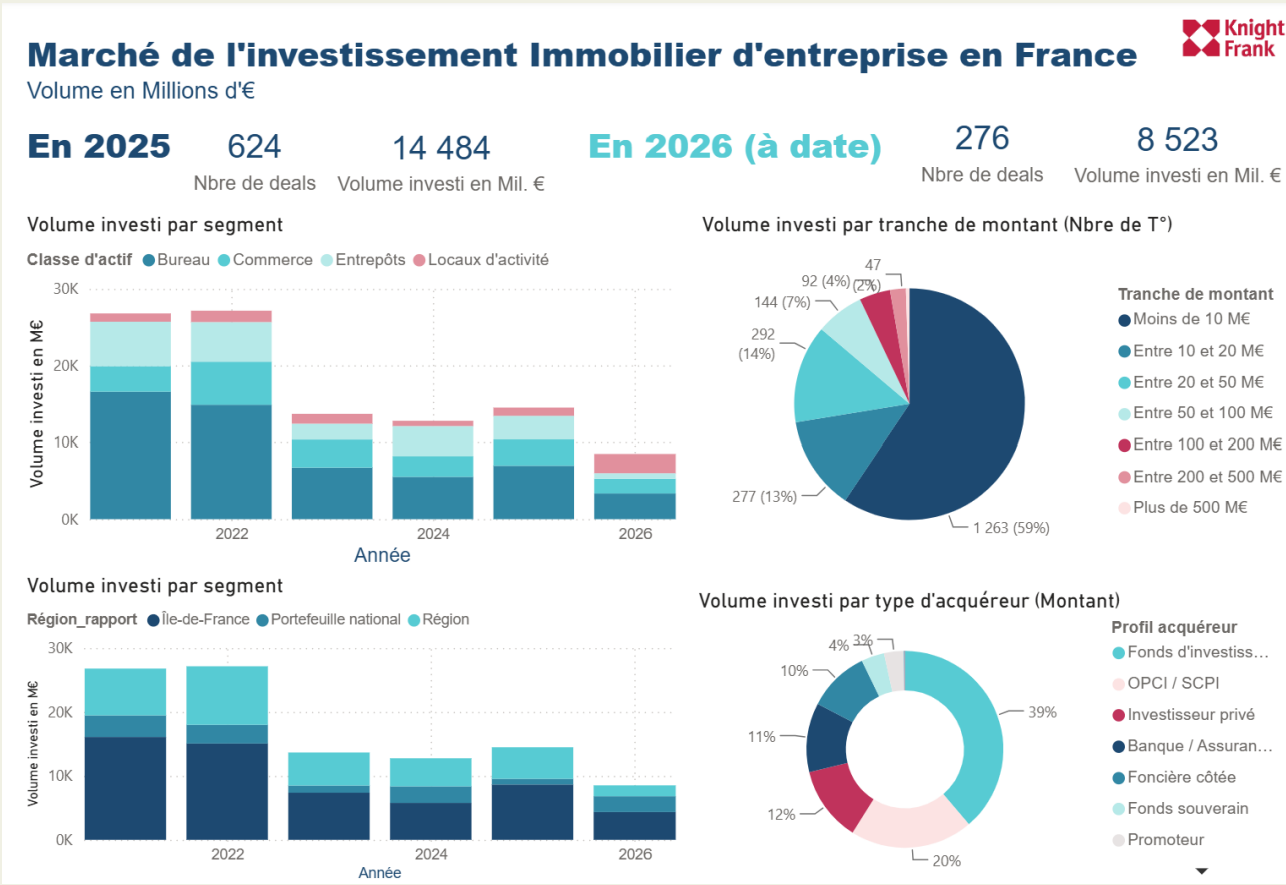
Appétence des investisseurs domestiques, fonds privés essentiellement (murs et fonds)

Segmentation géographique en faveur de l'Ile-de-France

Forte granularité du marché : ticket moyen autour de 20 mil. €

Source : Knight Frank

Un plafonnement des volumes et du nombre de deals et un segment bureau anémique



POINTS CLÉS

Stabilisation des volumes annuels autour de 15 Mds € (2023-2025)

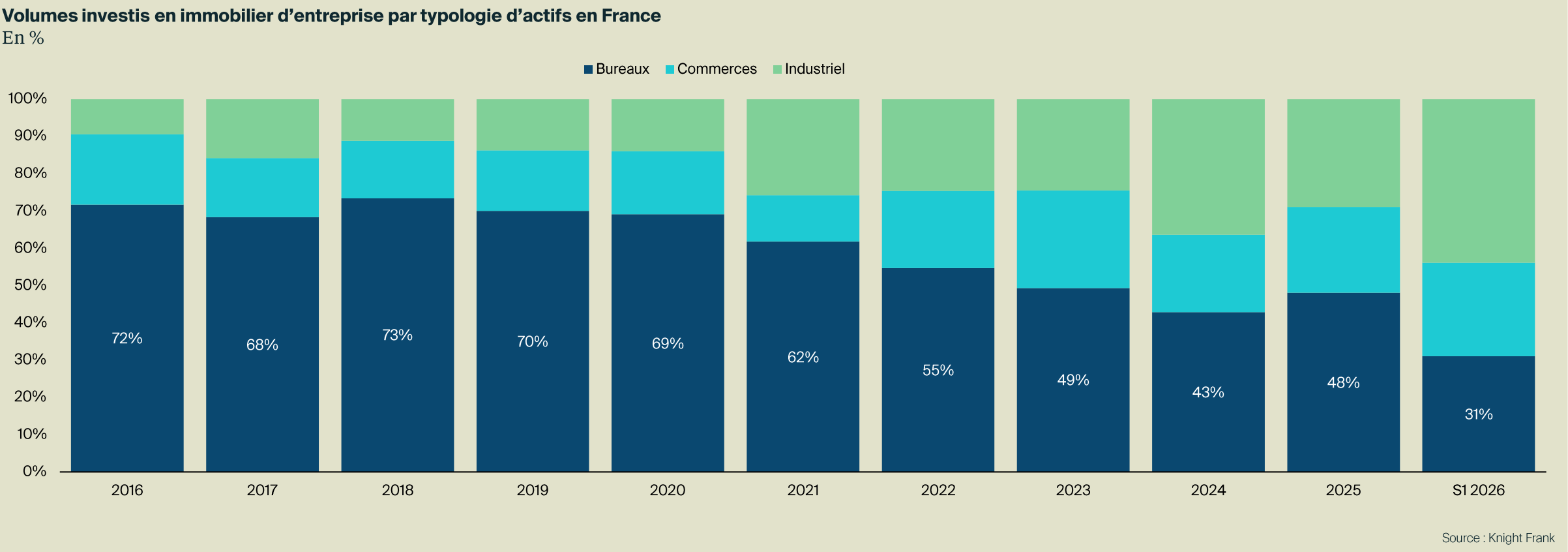
Résilience du bureau, 1^{ère} classe d'actifs en immobilier d'entreprise

70% des transactions sur des actifs de moins de 20 millions €

40% du marché réalisé par les fonds d'investissements, 20% pour les OPCI-SCPI

Marché francilien en perte de substance en 2026 (essentiellement Bureaux)

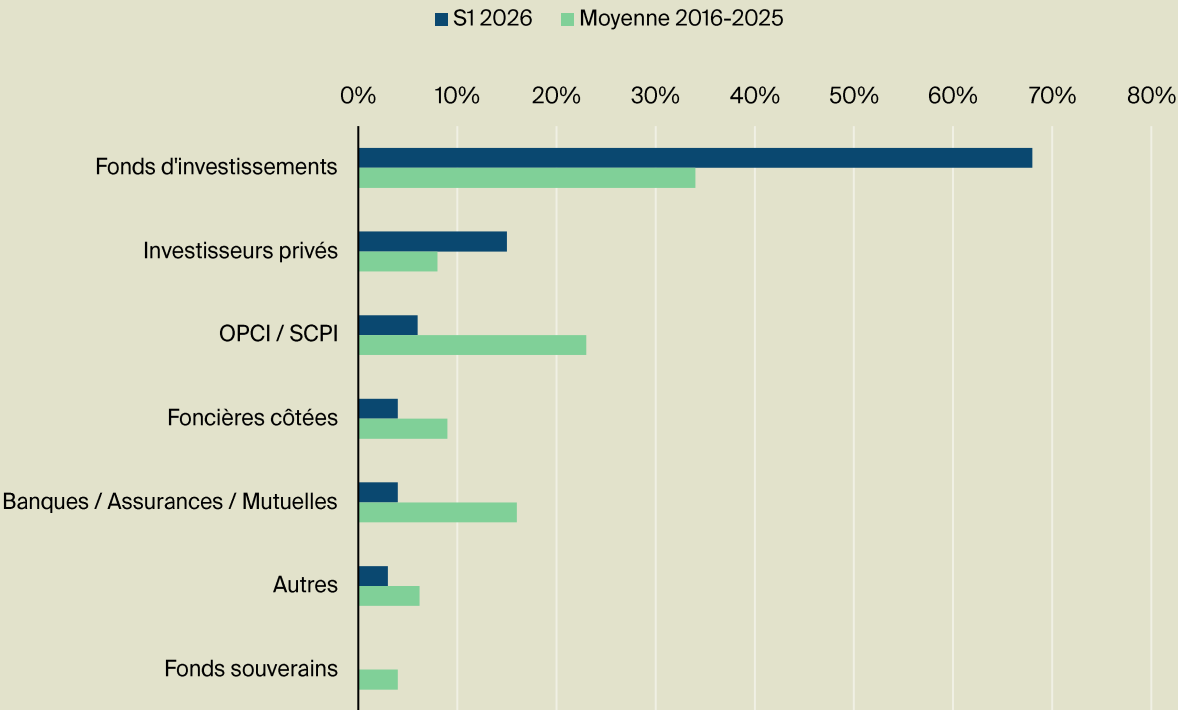
Une configuration inédite des capitaux investis en 2026



Une recomposition des profils d'acquéreurs & des fonds d'investissement sur tous les fronts

Volumes investis en immobilier d'entreprise en France par profil d'acquéreur

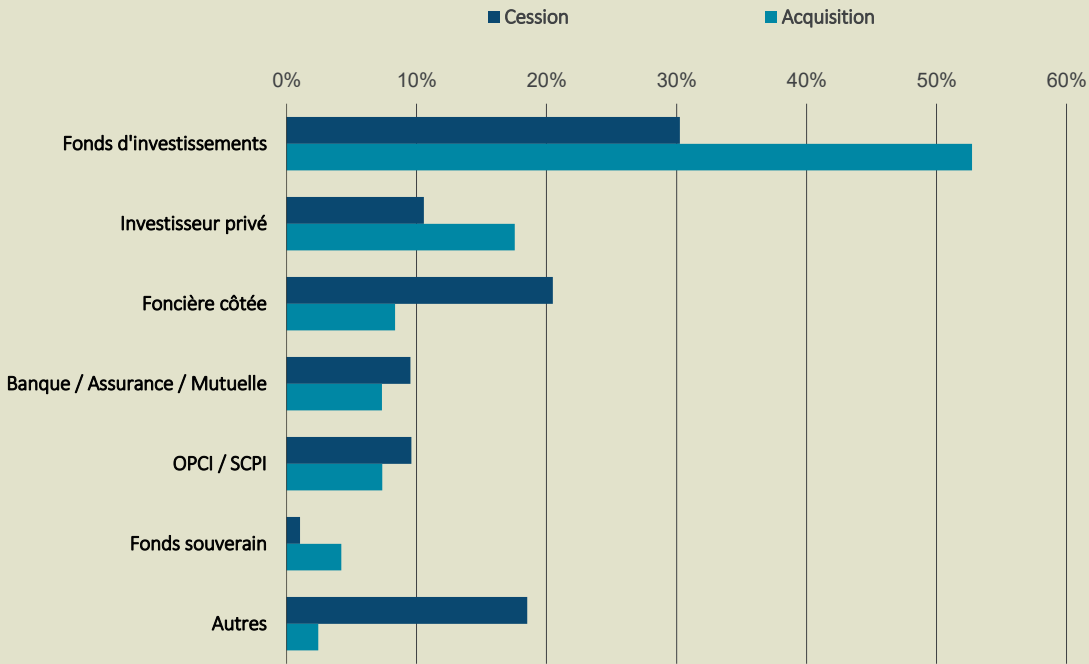
En %



Source : Knight Frank

Volumes acquis / cédés en immobilier d'entreprise en France par profil (2025-2026)

En %

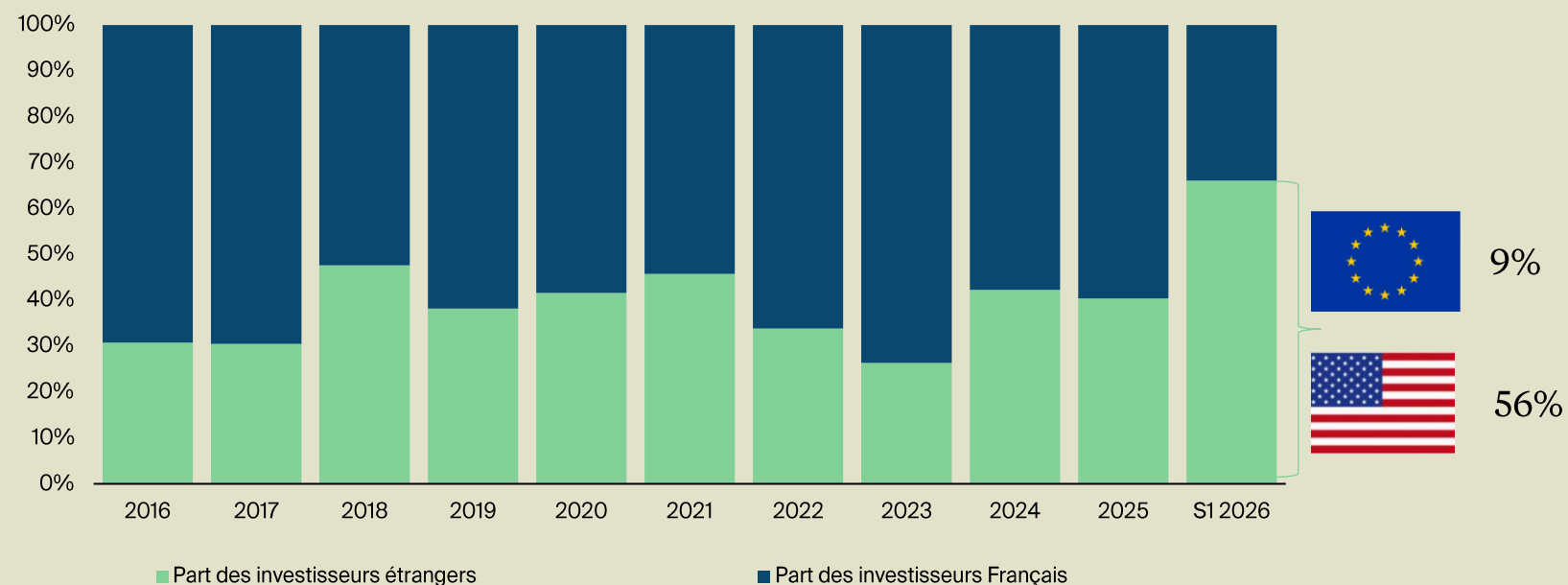


Source : Knight Frank

Un poids record des étrangers en 2026 grâce notamment au méga deal de Blackstone

Volumes investis en immobilier d'entreprise en France par origine géographique des capitaux

En %



9%



56%

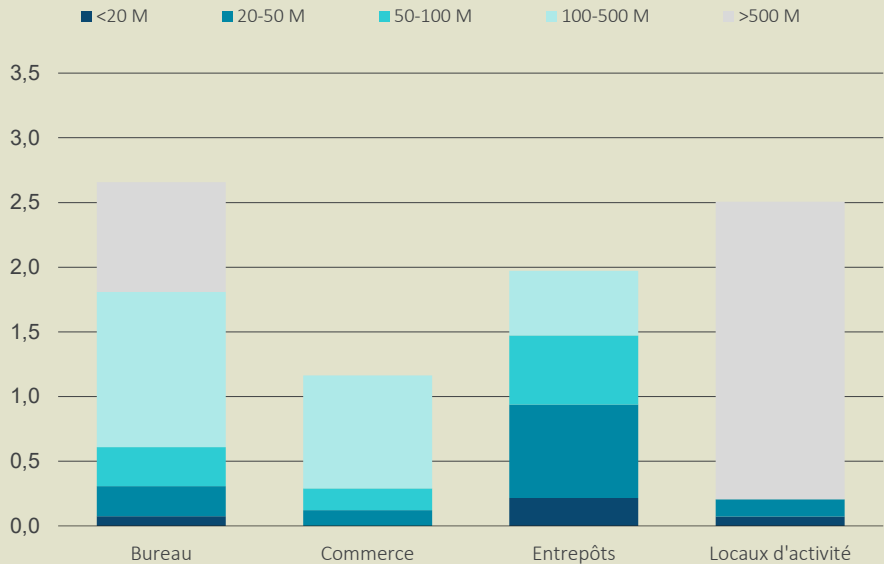
Classe d'actifs préférée :

1. Bureaux
2. Activité et Entrepôts
3. Commerces

Source : Knight Frank

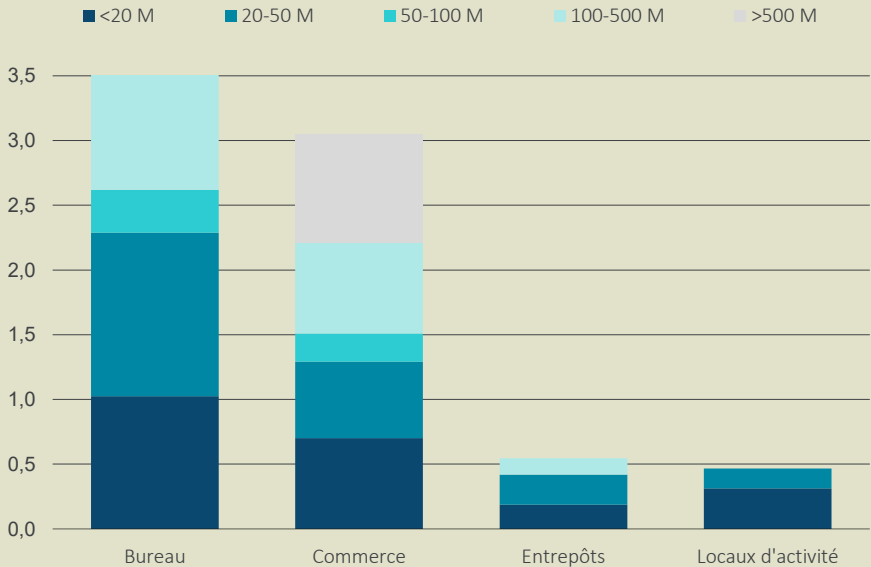
Des allocations d'actifs différenciées selon la nationalité des acquéreurs

Volumes investis en immobilier d'entreprise en France – 2025 et 2026
Acquéreurs étrangers
 En milliards d'euros



Source : Knight Frank

Volumes investis en immobilier d'entreprise en France – 2025 et 2026
Acquéreurs Français
 En milliards d'euros



Source : Knight Frank

M&A

Des m² au bureau serviciel :
 ICADÉ / COMET
 ACCOR / IWG

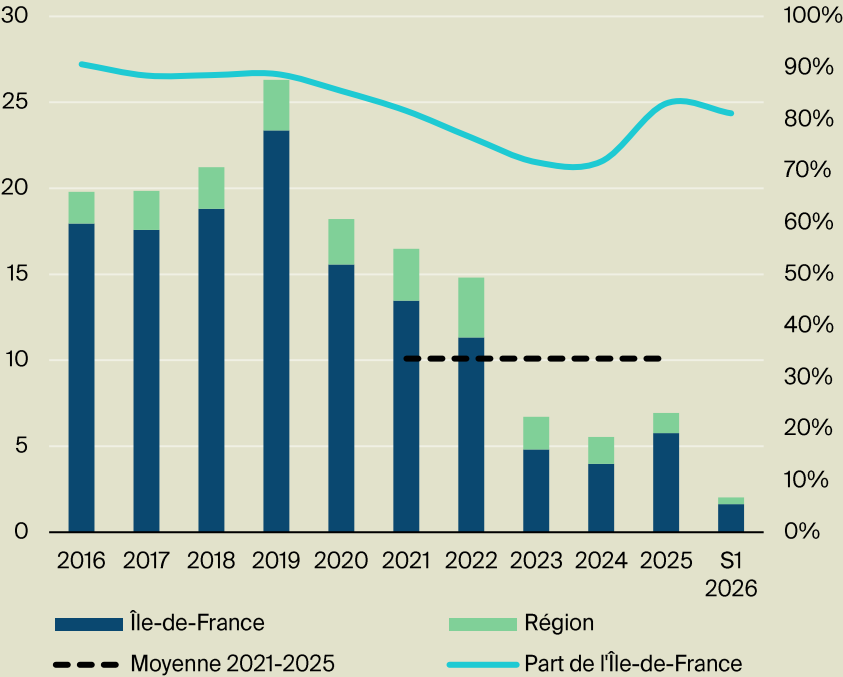
Concentration des acteurs en
 investissement logistique :
 ARGAN – WDP
 SEGRO – PROLOGIS

02. Analyse par classe d'actifs



Une contraction des investissements bureaux doublée d'une forte sélectivité géographique

Volumes investis en France en bureaux
En milliards d'euros, en % (Part Ile-de-France)



Répartition géographique des volumes investis en bureaux au 1^{er} semestre 2026
En Ile-de-France

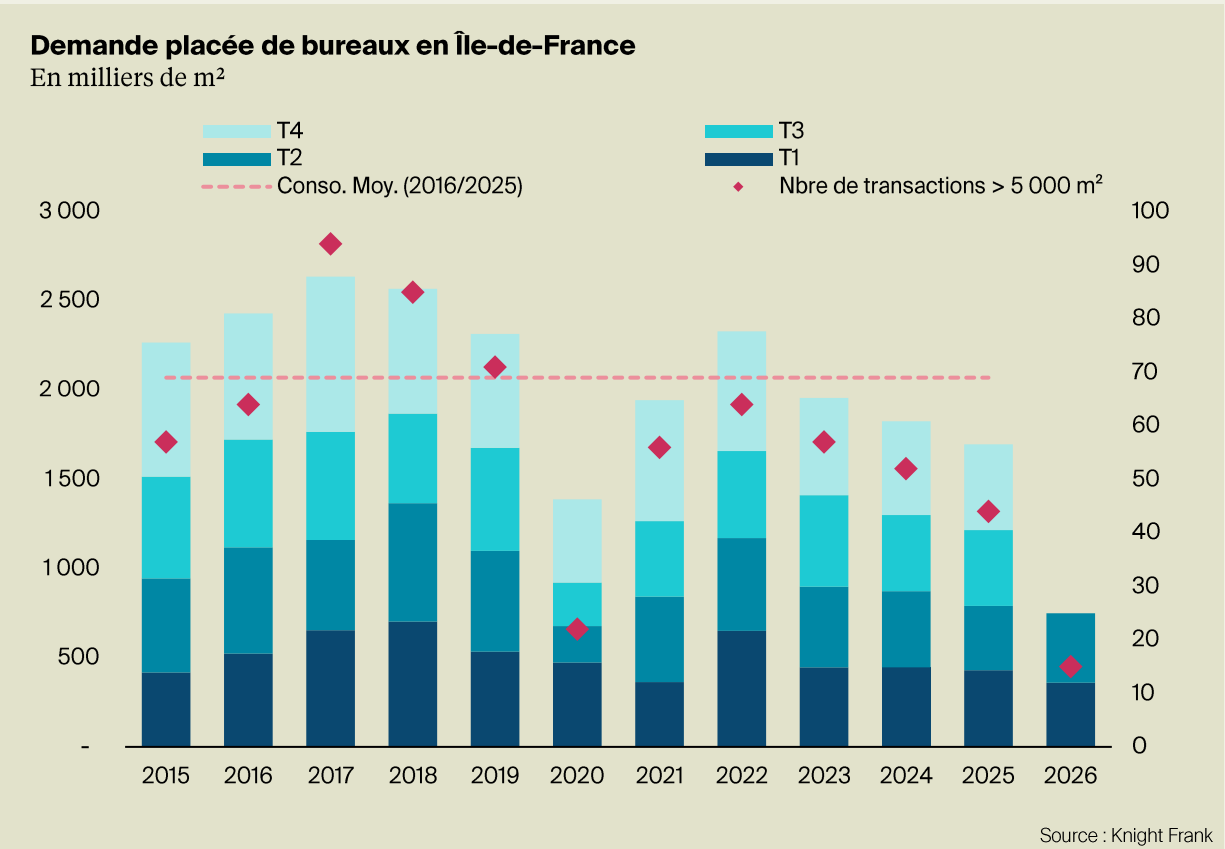
Paris QCA	833 M €
Paris autres	276 M €
La Défense	40 M €
Croissant Ouest	38 M €
1 ^{re} Couronne	155 M €
2 ^e Couronne	278 M €

Taux de rendement prime - Bureaux

	T2 2026	Évolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Paris QCA	4,25 %	▲ +10 pdb	▲ +125 pdb
La Défense	6,60 %	▲ +10 pdb	▲ +185 pdb
Lyon Part-Dieu	5,60 %	▲ +10 pdb	▲ +60 pdb

Source : Knight Frank

Des ajustements d'ordres multiples de la consommation tertiaire



1^{er} Sem. 2026

-9%
VERSUS
S1 2025

-11%
VERSUS
MOY. S1 2016-2025

Première main

37%
2021-2025

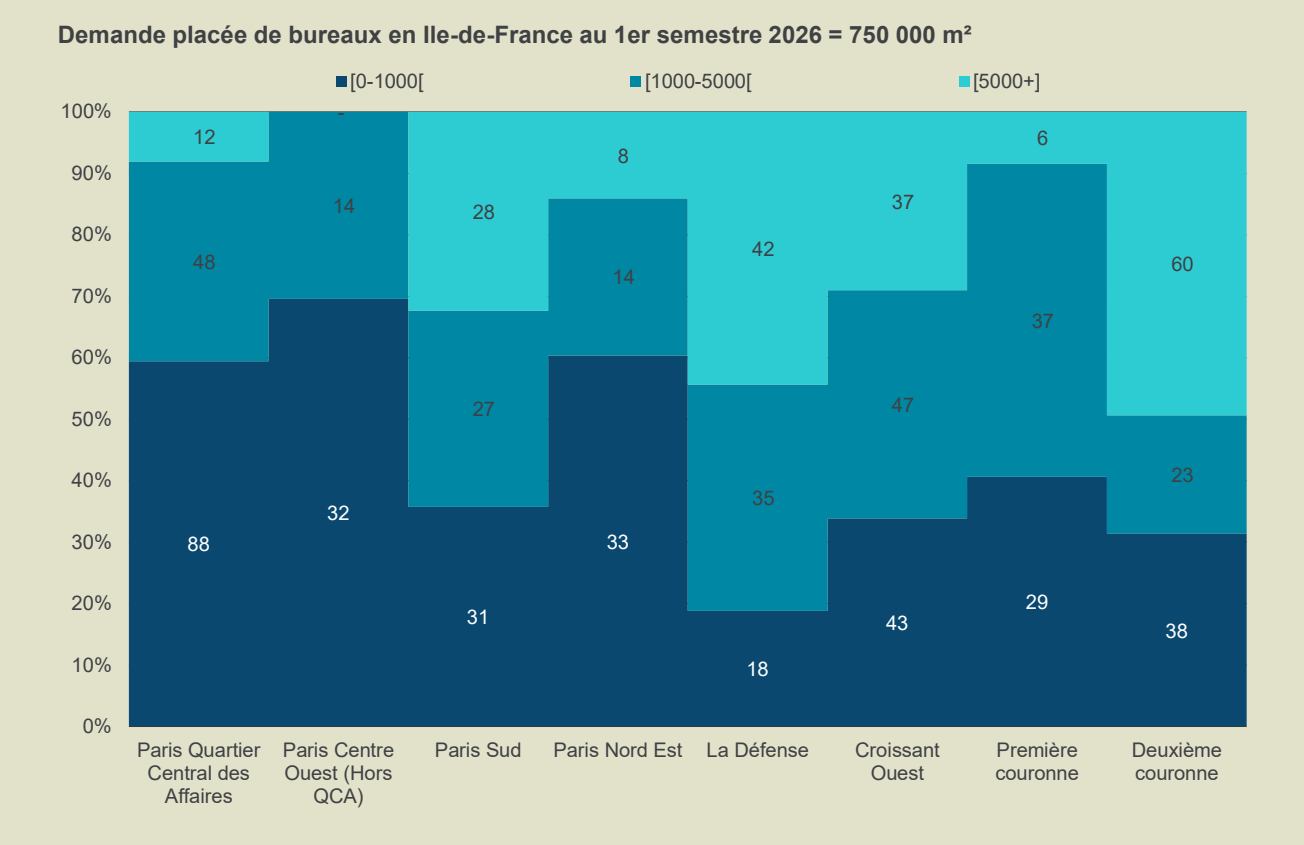
20%
1^{er} sem 2026

POINTS CLÉS

- Pas d'anticipation locative, Redimensionnement des besoins immobiliers, (TO moyen de 40%) et des modalités d'occupation
- Renégociations et solutions alternatives (coworking & bureaux opérés)
- Stabilisation des volumes de demande placée entre 1,7 - 1,8 million de m² (2024-2025)
- Grands mouvements moins nombreux et plus contraints (11 000 – 12 000 m²)
- Rupture majeure dans la commercialisation des bureaux neufs

Des PMS au secours de Paris, un retour en grâce de La Défense

Le Croissant Ouest et la Première Couronne disruptés



Demande placée Bureaux IDF
Répartition géographique
S1 2026 / Moy. 2021-2025

- **Paris QCA & CO**
26% (21%)
- **Paris Autres**
19% (17%)
- **La Défense**
13% (9%)
- **Croissant Ouest**
17% (19%)
- **1ère Couronne**
9% (17%)
- **2ème Couronne**
16% (10%)

POINTS CLÉS

- Leadership parisien et surtout QCA conservé grâce au dynamisme des PMS
- Réussite du changement de modèle de La Défense
- Forte contraction des volumes dans le Croissant Ouest et en Première Couronne
- Volume réduit en Deuxième Couronne

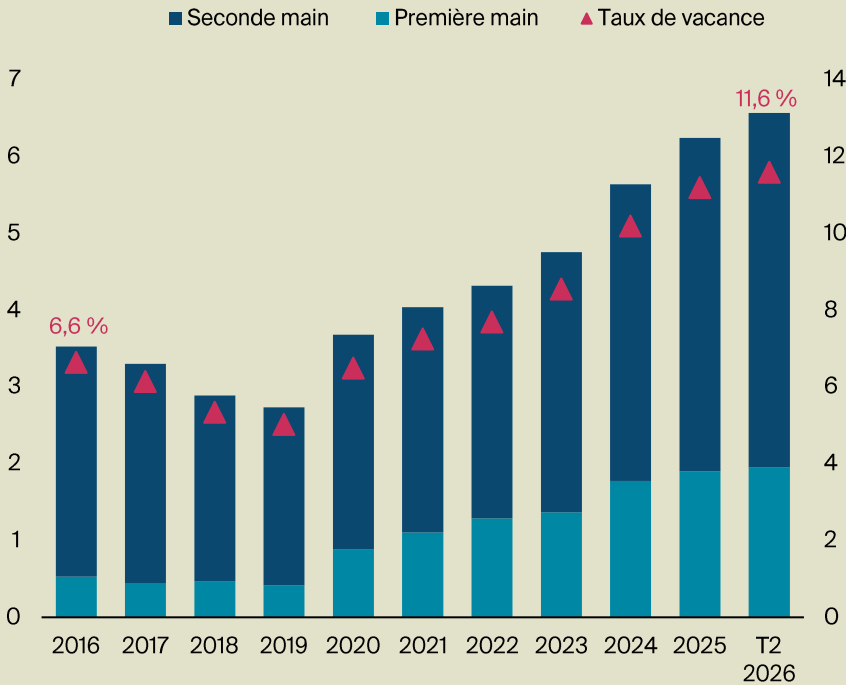
Source : Knight Frank

Un niveau record de la vacance en Ile-de-France

Un plus haut historique dans la quasi-totalité des secteurs

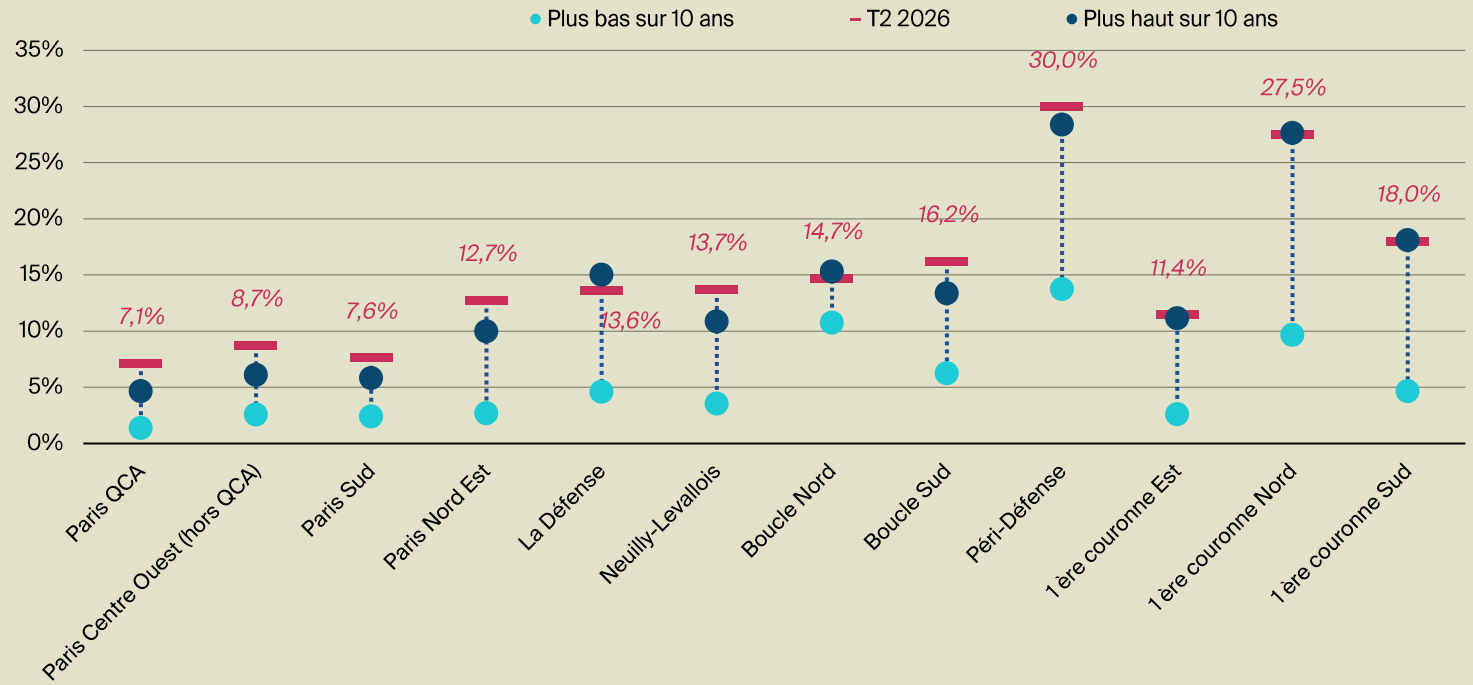
Offre immédiate et taux de vacance en Ile-de-France

En millions de m² (axe gauche) et en % (axe droit)



Taux de vacance de bureaux par secteur géographique francilien

En %



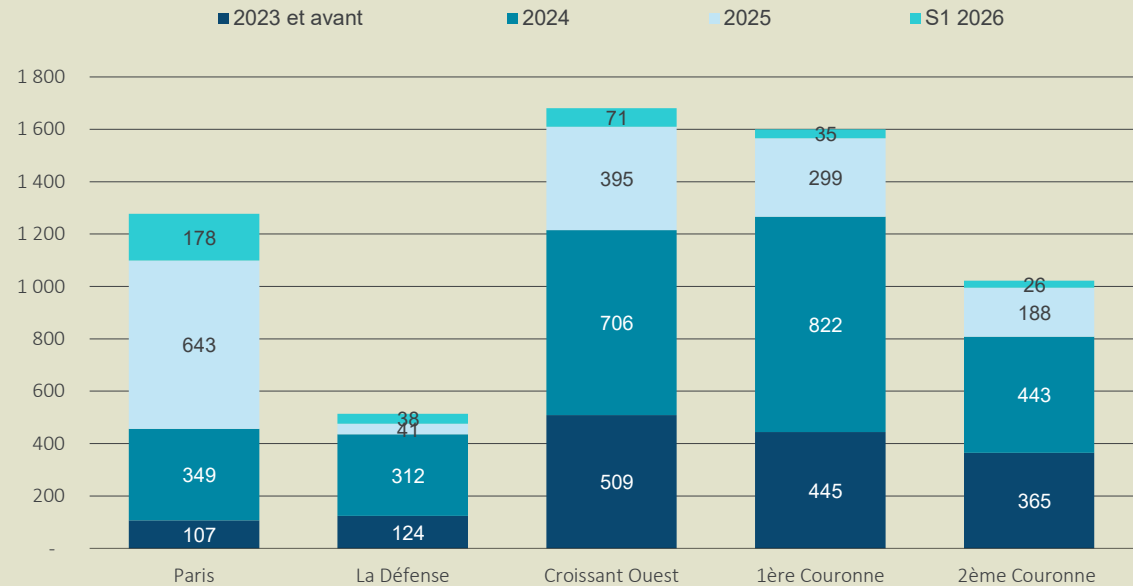
Source : Knight Frank

Une sédimentation de l'offre immédiate, récente à Paris

Un écoulement difficile des surfaces de première main

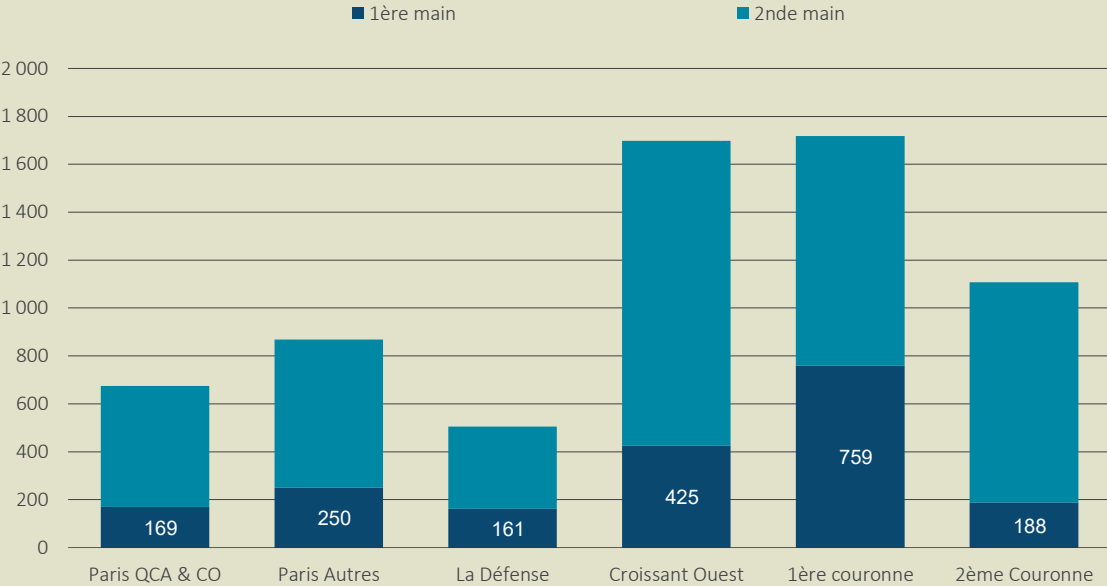
Offre immédiate de bureaux en Ile-de-France par millésime – T2 2026

En milliers de m²



Offre immédiate de bureaux en Ile-de-France par qualité – T2 2026

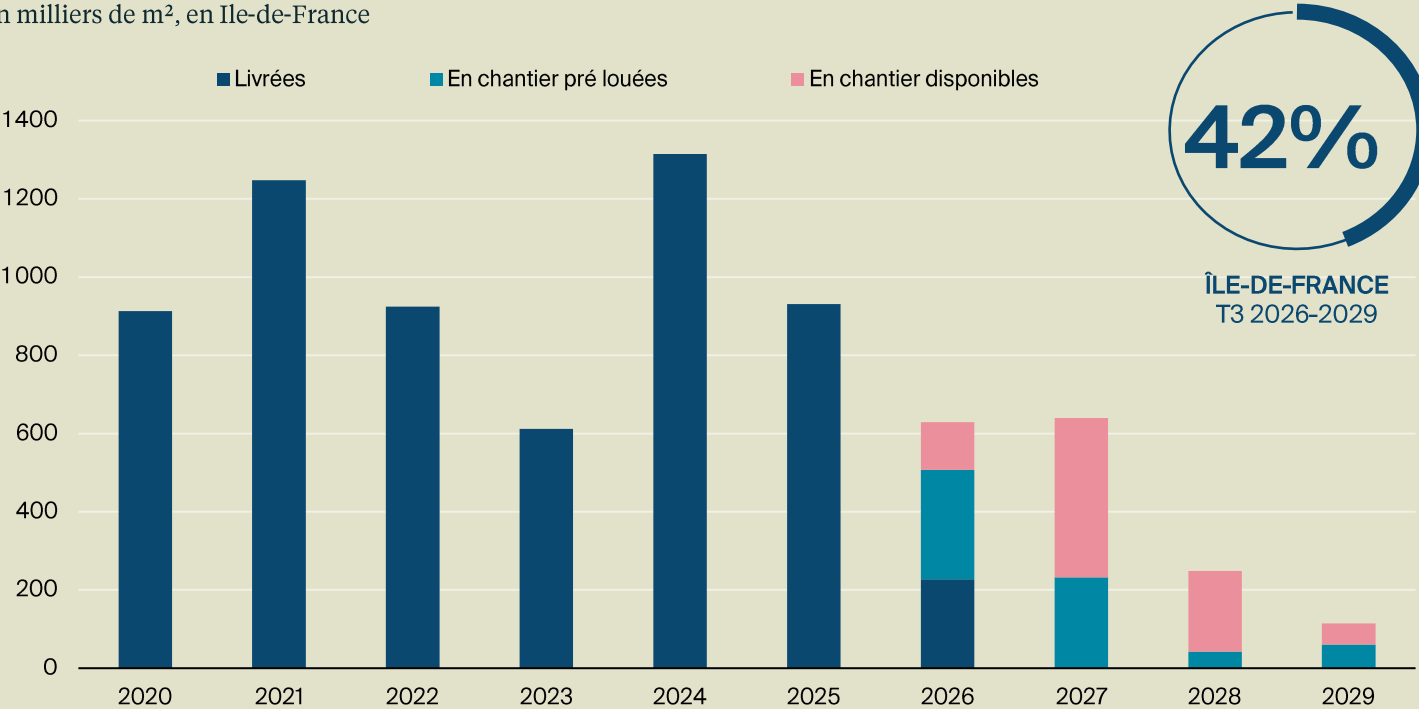
En milliers de m²



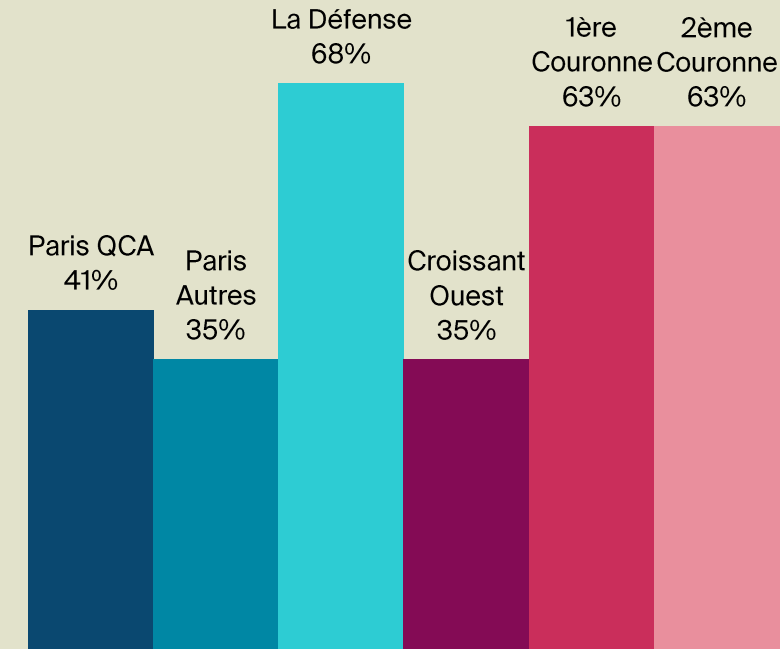
Source : Knight Frank

Un ralentissement des livraisons de bureaux et des précommercialisations inégales

Surfaces de bureaux neufs ou restructurés supérieurs à 5 000 m²
En milliers de m², en Île-de-France



Taux de précommercialisation (T3 2026-2029)
En % du volume des m² de bureaux >5 000 m² en chantier



Source : Knight Frank

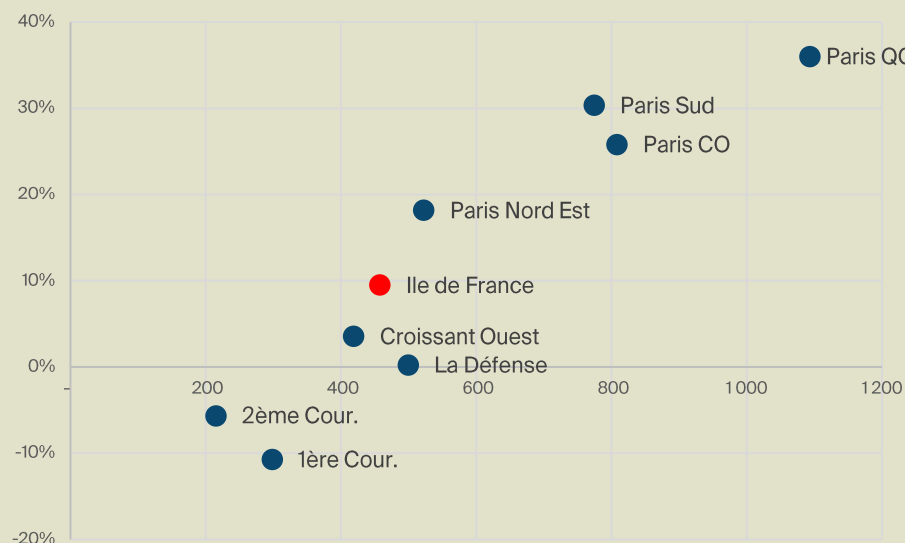
Le tropisme parisien de la croissance des loyers

Entre incentives et indexation

Valeurs locatives de transactions de bureaux T2 2026 – Evol. sur 5 ans

En €/m²/an HT HC – valeurs faciales

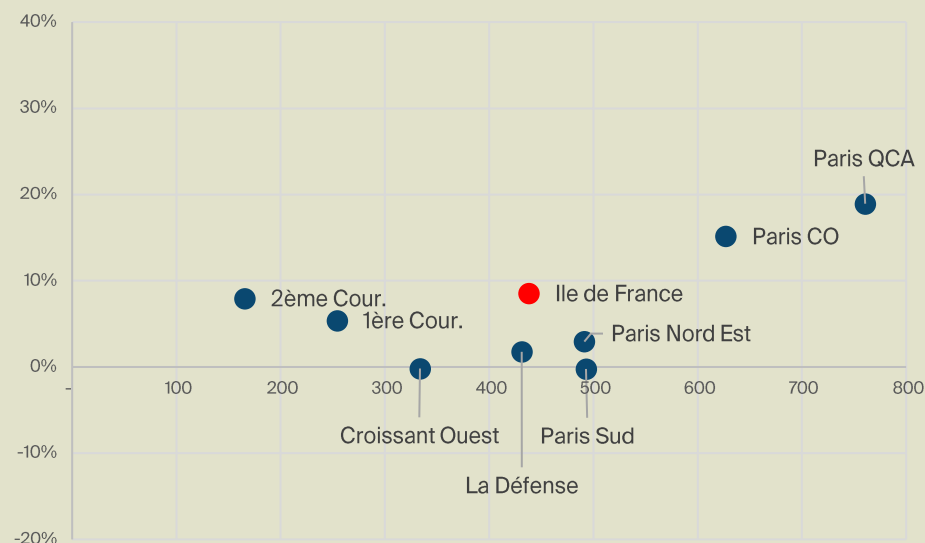
Bureaux de 1^{ère} main



Valeurs locatives de transactions de bureaux T2 2026 – Evol. sur 5 ans

En €/m²/an HT HC – valeurs faciales

Bureaux de 2^{ème} main



Mesures
d'accompagnement
2^{ème} trim 2026

30,6%
(moyenne Ile-de-France)
De 16% à 42%
selon les secteurs

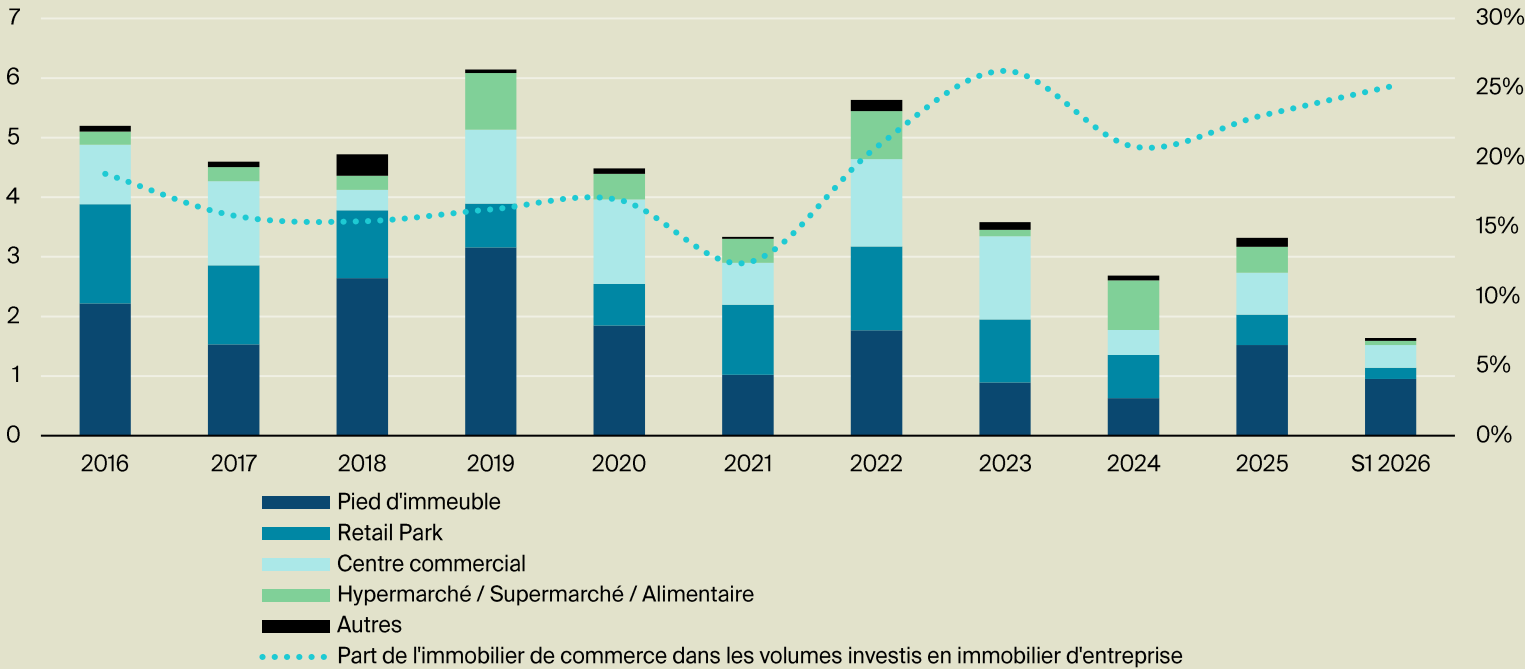
Indexation ILAT
2^{ème} trim 2026

+20% sur 5 ans

Sources : Immostat, INSEE, Knight Frank

Un volume d'investissement résilient en commerce, grâce à la diversification des formats

Volumes investis en France en immobilier de commerce
En milliards d'euros, en %



** Actifs unitaires hors portefeuilles

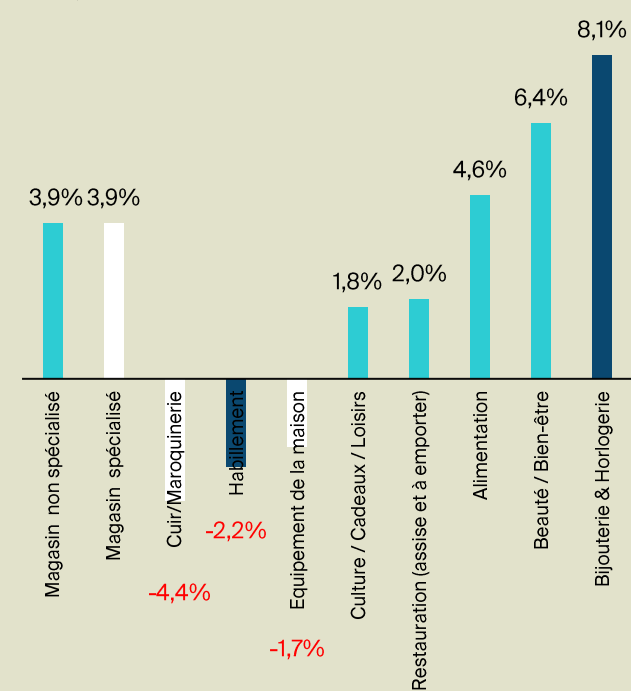
Taux de rendement prime

	T2 2026	Évolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Pieds d'immeubles	4,50 %	▲ +25 pdb	▲ +175 pdb
Centres commerciaux	6,00 %	=	▲ +225 pdb
Retail parks	6,00 %	▼ -25 pdb	▲ +125 pdb

Source : Knight Frank

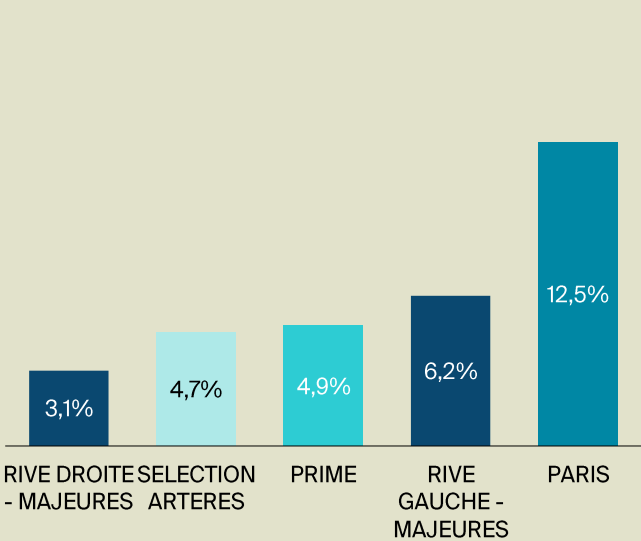
Fortes disparités selon les secteurs d'activités, les destinations et les formats de commerce

Chiffres d'affaires du commerce de détail* par activité en France - avril 2026
En %, variation sur un an



Sources : Insee et sélection sectorielle Knight Frank

Taux de vacance* commerciale à Paris
Avril 2026



Taux de vacance - 2025
Centres commerciaux : 16,8%
Zones commerciales : 8,4%

Source : Knight Frank /*Locaux vacants à date / Codata pour CC et ZC

MARCHE LOCATIF DES COMMERCES :

Reprise des fondamentaux du marché du luxe qui va soutenir les valeurs locatives et faire pression à la hausse sur les meilleurs emplacements

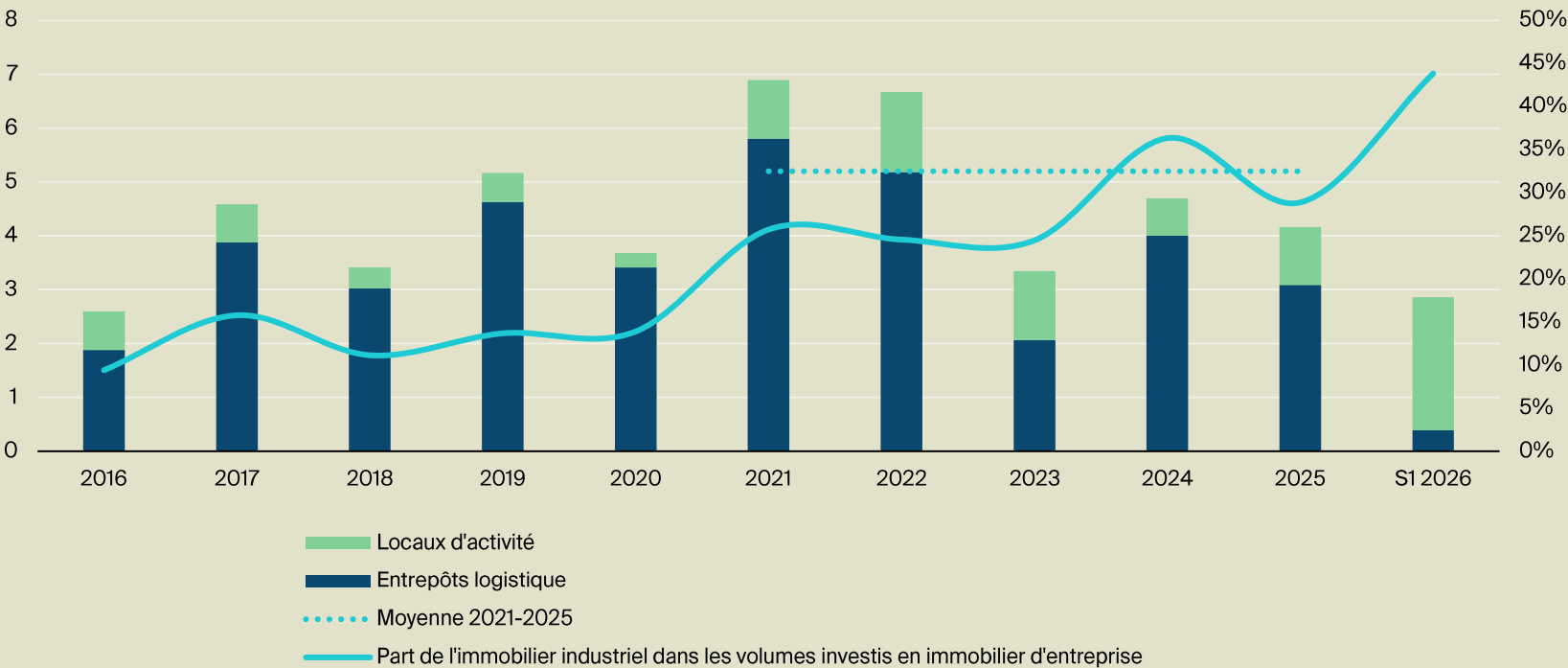
Evolution des concepts : toujours plus de surface pour le luxe et les loisirs (recherche d'expérience) en parallèle d'une réduction des formats pour l'alimentaire, le bricolage et les grands magasins

Mouvement de "Fly to Quality" du parc immobilier des principales enseignes : moins mais mieux
Impact sur les taux de vacance des artères commerçantes et des ensembles commerciaux : centres commerciaux et retail park

Un marché industriel « boosté » par le deal Blackstone/Proudreed, panne sèche pour la logistique

Volumes investis en France en immobilier industriel

En milliards d'euros, en %



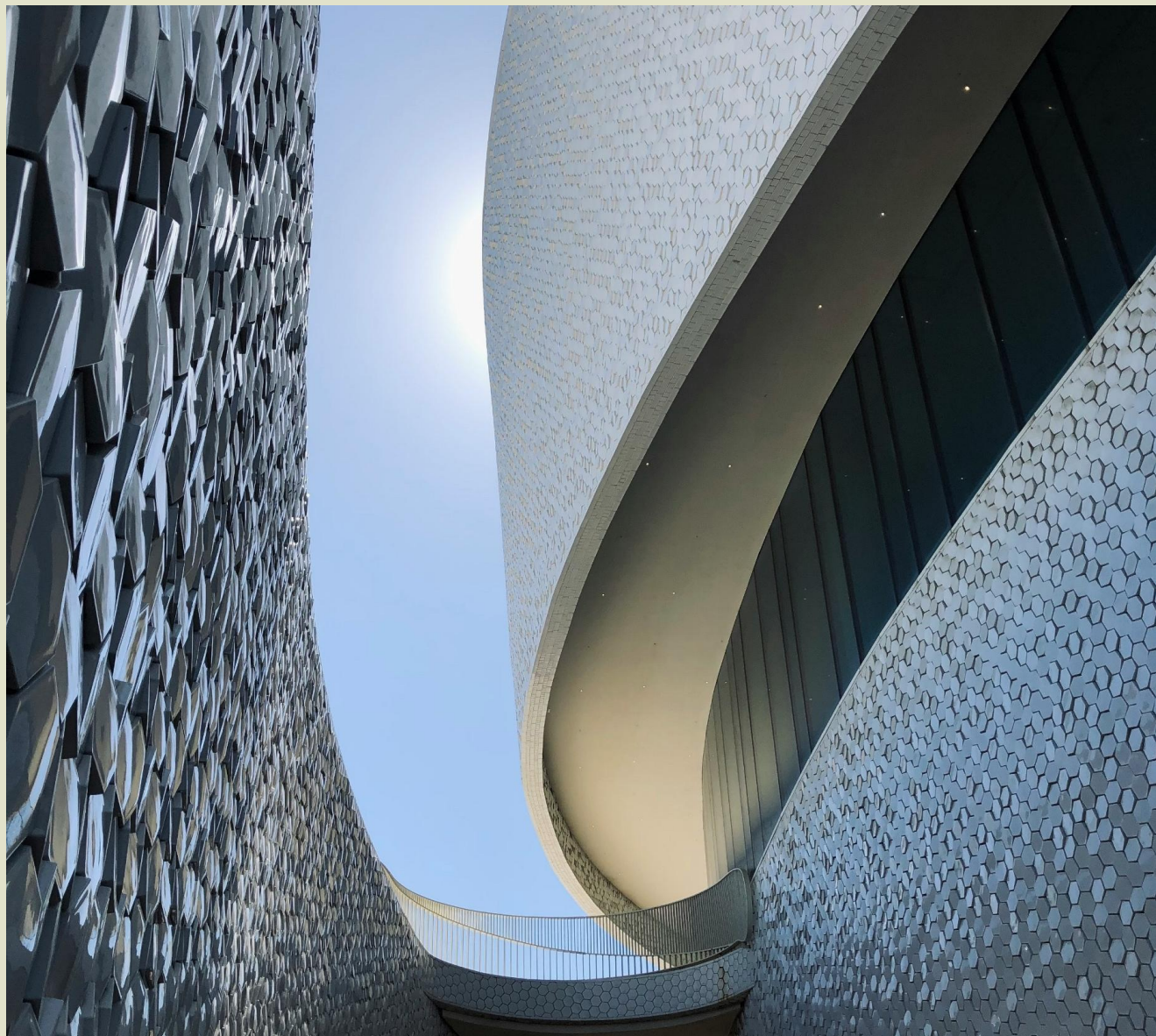
*nombre de transactions en valeur absolue ** Actifs unitaires hors portefeuilles

Taux de rendement prime

	T2 2026	Évolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Logistique	5,00 %	▲ +25 pdb	▼ -50 pdb
Locaux d'activité	5,95 %	▲ +20 pdb	▼ -80 pdb

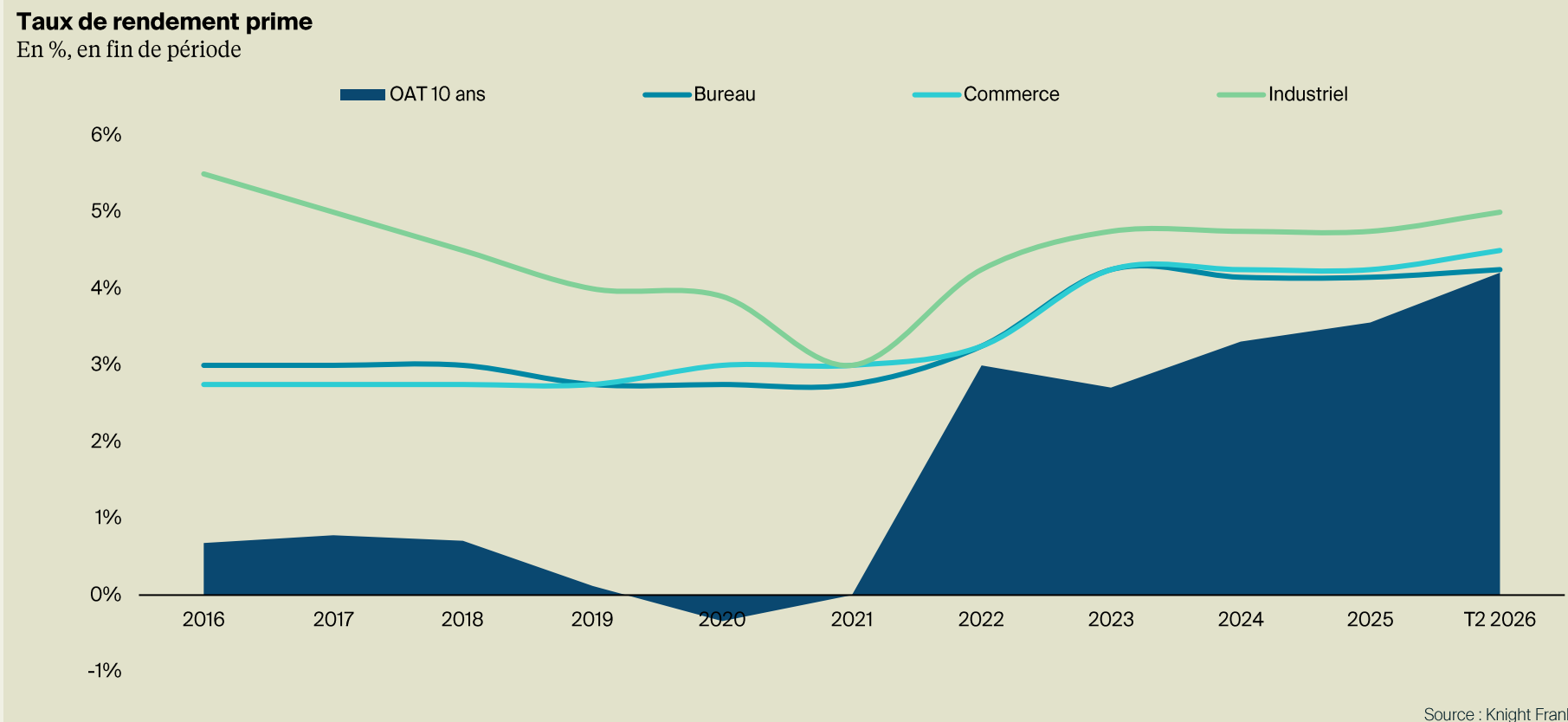
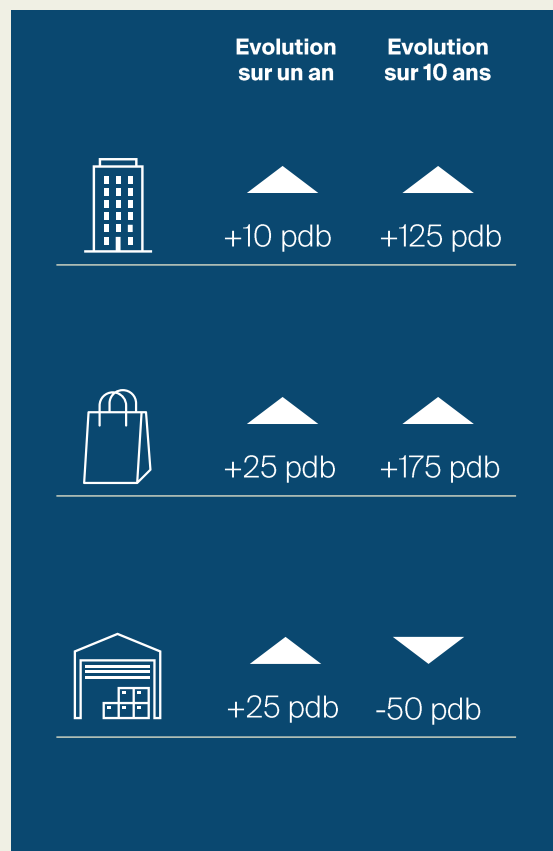
Source : Knight Frank

03. Perspectives



A la recherche de la prime de risque immobilier

Face à la remontée du taux obligataire



L'immobilier d'entreprise face à une sélectivité accrue des investisseurs, le diversifié de plus en plus plébiscité

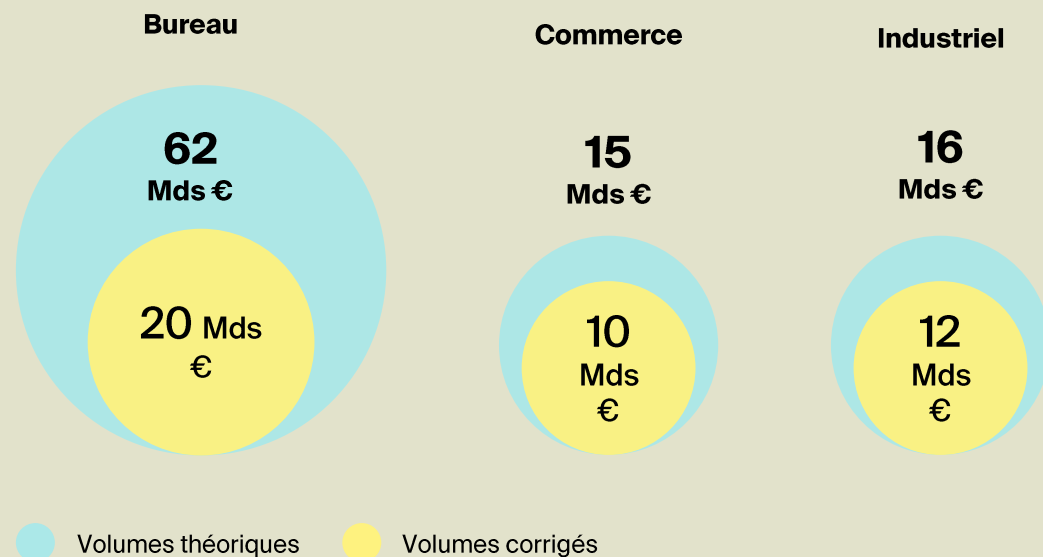
14,5 mds €

France
IMMOBILIER
D'ENTREPRISE - 2025

7,9 mds €

France
IMMOBILIER
DIVERSIFIÉ - 2025

Volumes théoriques et corrigés arrivant à maturité entre 2026 et 2029 par classe d'actifs d'immobilier d'entreprise :
En milliards d'€



Source : Knight Frank

12-13 mds €

France
IMMOBILIER
D'ENTREPRISE -
PROJECTION 2026

8-9 mds €

France
IMMOBILIER
DIVERSIFIÉ -
PROJECTION 2026

Les échéances électorales de 2027

Les élections présidentielles

- Scrutin programmé en 2027
- Nécessité d'une majorité gouvernementale (programme, lisibilité des objectifs de la France à court et moyen terme)

Le coût de l'incertitude en 2026

- -0,3 point de PIB (environ 9 Mds €)
- -1,5 point d'investissement des entreprises (environ 1 Mds €)
- -15 000 à -30 000 emplois dans le secteur privé
- -3 à -4 milliards de recettes fiscales en moins

Sources : OFCE/Université Paris Saclay, calcul Knight Frank

Pourquoi 2027 est différent de 2017 et 2022 ?

- ☐ Un contexte géopolitique sous tensions multiples (Ukraine, Moyen-Orient, Taiwan, etc....)
- ☐ Un choc inflationniste qui impacte les taux obligataires et ceux du financement bancaire
- ☐ Un climat d'incertitudes quant aux réformes en cours impactant tant les ménages que les entreprises (maîtrise du déficit budgétaire)

- ☐ Des capitaux flux de capitaux d'investissement plus contraints et plus sélectifs (type d'actifs, géographies, et stratégies)
- ☐ Les enjeux de la diversification des portefeuilles immobiliers et de la création de la valeur
- ☐ La meilleure prise en compte du risque climatique et de la décarbonation

Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Magali Marton

Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 87 00 98

+33 (0)6 12 17 18 94

magali.marton@fr.knightfrank.com

Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Prospectives 2026 – Investissement
immobilier | avril 2026



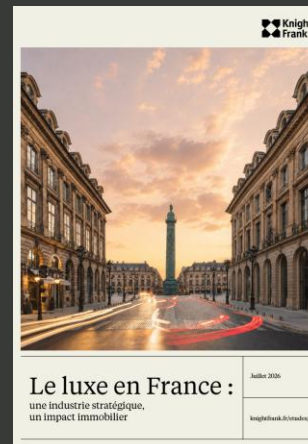
Les grands mouvements de bureaux |
Edition 2025 | mai 2025



Louer n'est pas occuper |
septembre 2025 | Septembre 2025



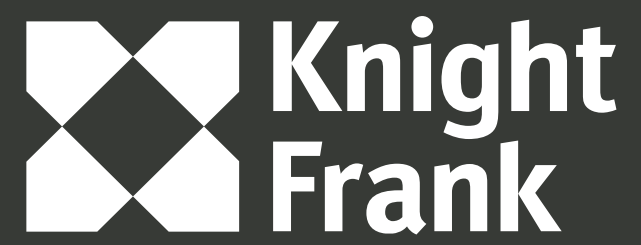
Le commerce à Paris | mars 2026



Le luxe en France | juillet 2026



Le marché de la logistique en France | juillet 2026



Questions - réponses



Béatrice Guedj
Senior Advisor
IEIF



Pierre Schoeffler
Senior Advisor
IEIF



Magali Marton
Head of Research
Knight Frank



MERCI



PROCHAIN RENDEZ-VOUS :

17 SEPTEMBRE 2026

**COMMENT LA DÉMOGRAPHIE REBAT
LES CARTES DE L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER ?**