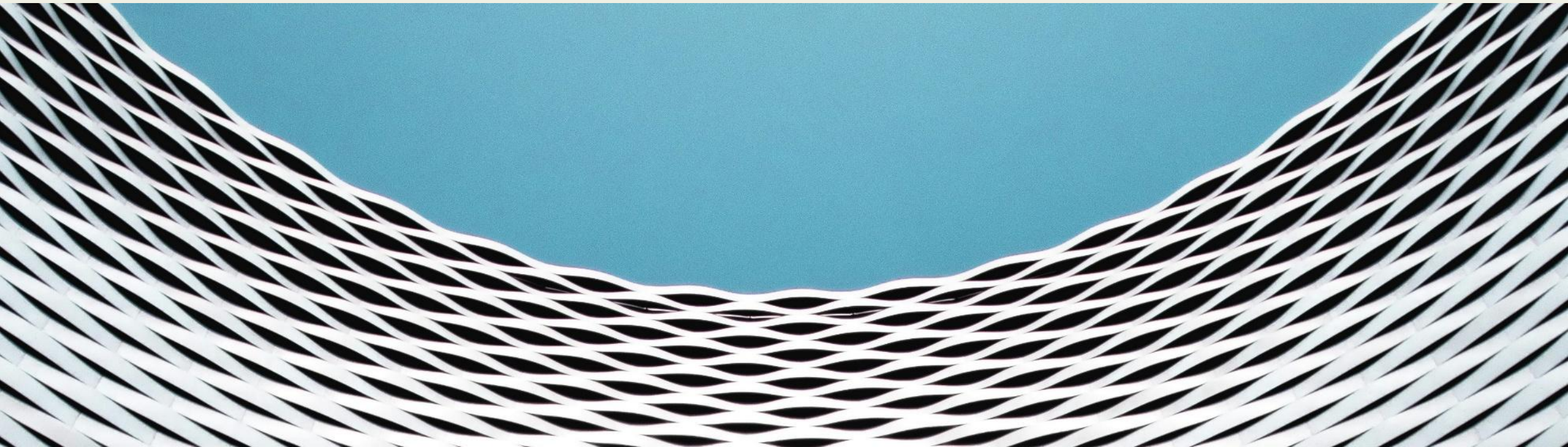


Le marché de l'investissement en France

1^{er} Trim. 2026

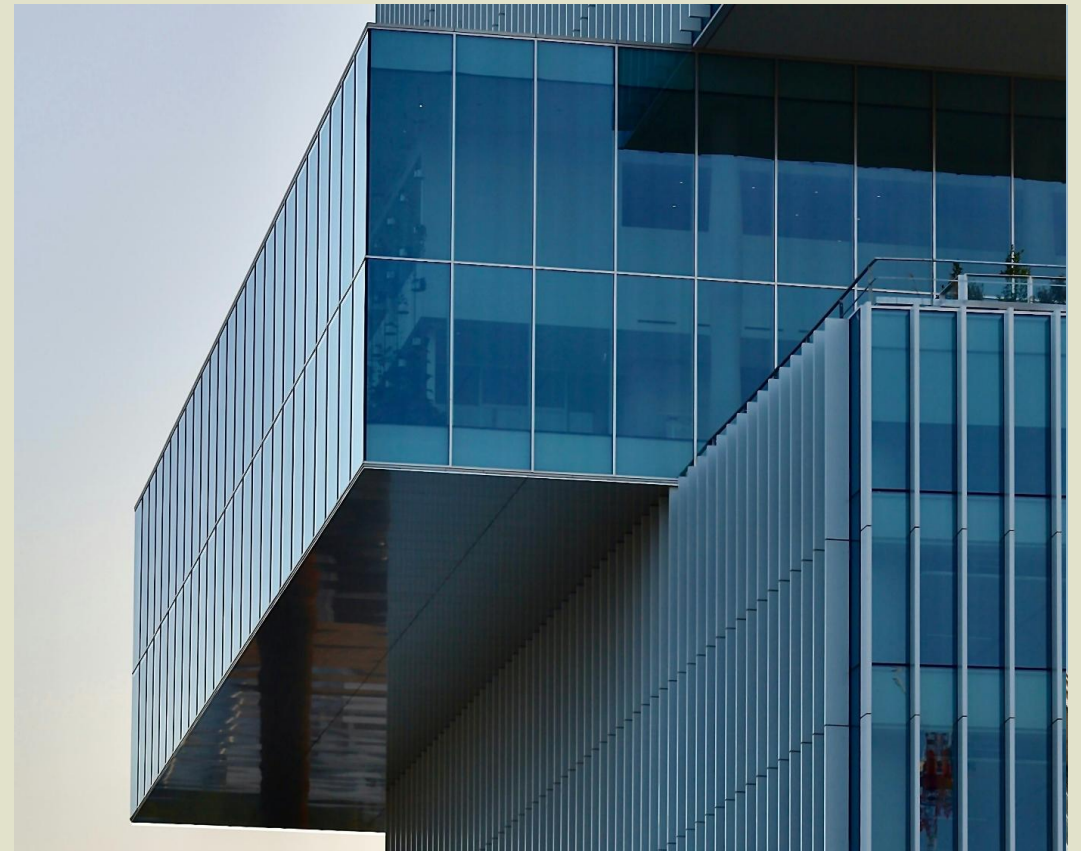
Le marché de l'investissement

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique	p.03
02. Tendances globales	p.07
03. Contacts	p. 13



01. Contexte économique



La France moins pénalisée que ses voisins face à la guerre au Moyen-Orient

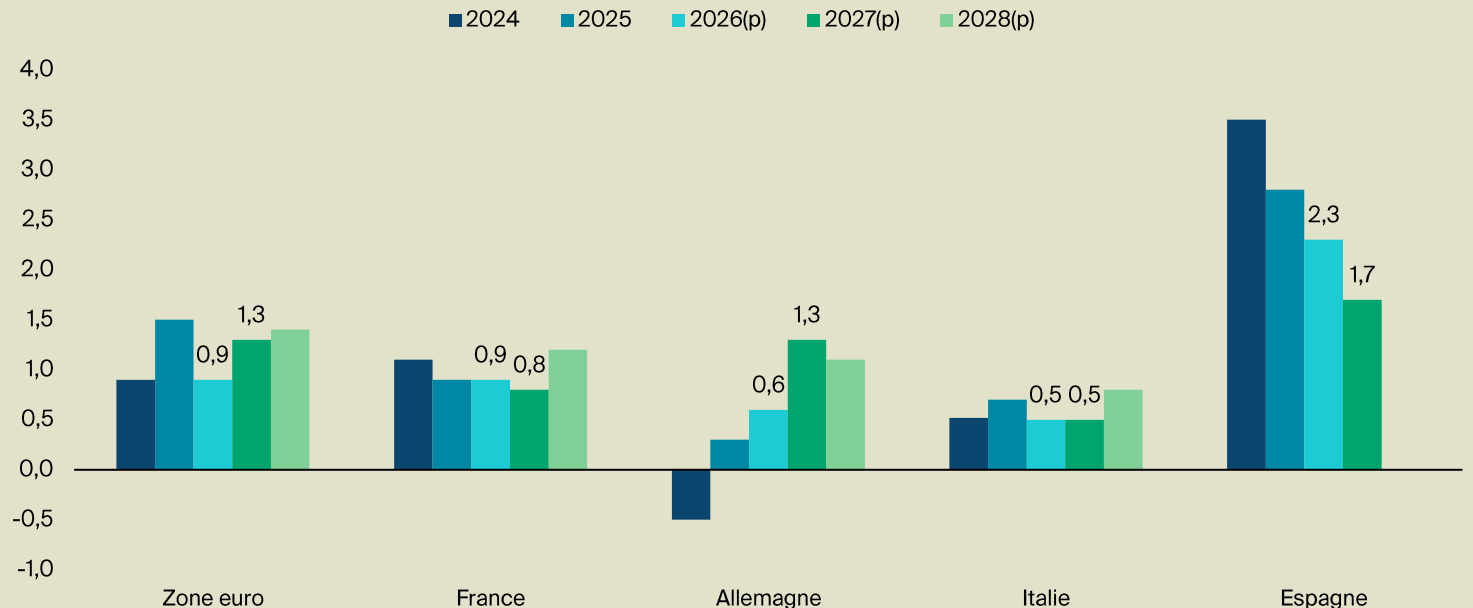
Face à la guerre au Moyen-Orient déclenchée le 28 février, les prévisions de la Banque Centrale Européenne (BCE) anticipent un choc négatif de -0,3 points de PIB au sein de la Zone Euro et une croissance de +0,9%. Les principales économies européennes ont toutes revu leurs prévisions de croissance à la baisse.

Grâce à son mix énergétique, la France est certes significativement impactée par les tensions inflationnistes, mais dans des proportions moindres comparé au reste de la Zone Euro. Ainsi, la France devrait subir un impact minime (-0,1 point de PIB) et afficher une croissance de son PIB de +0,9%, soit une dynamique bien supérieure à l'Allemagne (+0,6%) et à l'Italie (+0,5%).

Avec une inflation française toujours prévue sous le seuil de 2%, la consommation des ménages devrait augmenter de +0,7% en 2026 d'après la Banque de France. L'investissement devrait croître de +0,7% sous l'impulsion des ménages et des entreprises. Aussi, si la confiance des agents économiques français est certes dégradée (climat des affaires estimé à 96,9 en mars 2026), elle reste supérieure à son niveau observé au moment des dissolutions des gouvernements Bayrou et Lecornu I.

Toutefois, ces prévisions restent fragiles et dépendent grandement de la durée du blocage du détroit d'Ormuz. Si les conditions monétaires sont, pour l'heure, toujours favorables en France, l'enlisement du conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère pourraient plausiblement amener la BCE à rehausser ses taux au court de l'année. Ces hausses de taux pourraient inciter les ménages à privilégier l'épargne à l'investissement ou la consommation.

PIB en Zone euro
En %, en glissement annuel



Sources : Banque Centrale Européenne, Banque de France, Deutsche Bundesbank, Banca d'Italia et Banco de España / (p) projections
NB : Pour l'Espagne, la Banco de España n'a pas communiqué de prévision pour 2028

Pour l'Allemagne, la Deutsche Bank ne publiant ses prévisions qu'en juin, celles affichées ne tiennent pas compte du conflit en cours au Moyen-Orient

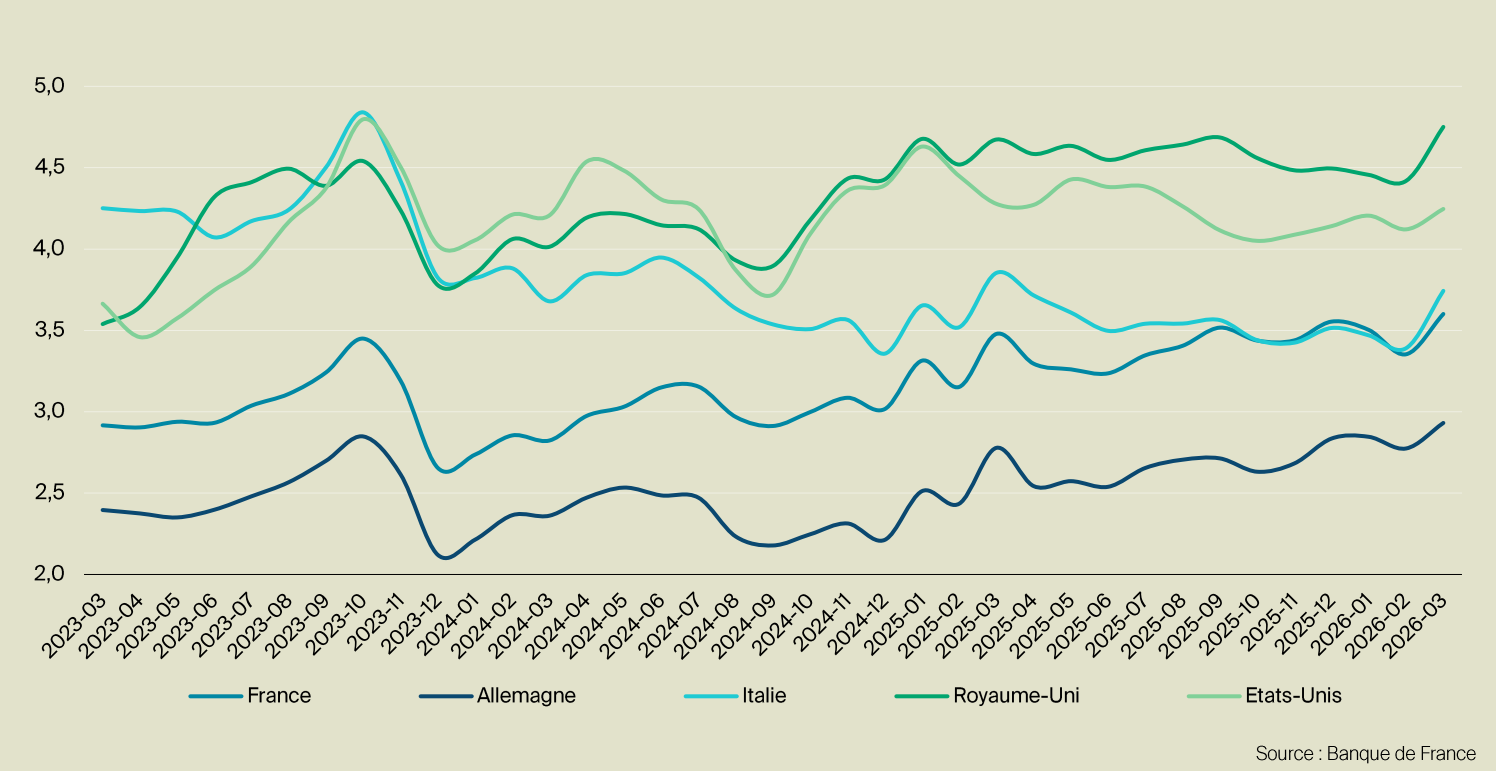
Une remontée des taux longs des économies de l'Occident

Alors que la France ressortait d'une fin d'année 2025 perturbée par l'instabilité politique nationale, un accord parvenu entre les partis politiques a permis de retrouver un taux OAT plus faible lors des deux premiers mois de 2026. C'était cependant sans compter sur le conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère. Le taux OAT de la France a ainsi atteint 3,8% à fin mars 2026, soit son plus haut niveau depuis 15 ans.

Ce phénomène de remontée des taux obligataires concerne toutefois la plupart des pays de l'Occident, et la France est moins concernée que d'autres économies. Par exemple, depuis le début du conflit au Moyen-Orient, les taux OAT du Royaume-Uni et de l'Italie ont augmenté de plus de 33 points de base contre 25 pour la France (évolution calculée sur la moyenne mensuelle). A ce propos, le taux italien est repassé au-dessus de la France. Les Etats-Unis ont vu leur taux augmenter de 13 points de base, mais celui-ci est toujours largement supérieur à la France. Seule l'Allemagne, référence européenne voire mondiale, a mieux résisté que la France avec une hausse de seulement 15 points de base.

Les taux OAT des pays européens pourraient augmenter à l'avenir si le conflit au Moyen-Orient s'enlise. D.Trump a publiquement déclaré vouloir doubler les dépenses militaires américaines d'ici moins d'un an. Cette hausse de dépenses devrait contribuer à significativement augmenter le taux OAT des Etats-Unis. Un taux OAT plus élevé est aussi synonyme d'une meilleure rémunération pour les investisseurs, qui pourraient être ainsi incités à privilégier les titres de dette américaine à ceux des pays Européens. Par ce jeu, les prix des obligations des pays européens pourraient diminuer, provoquant dès lors une hausse de leurs taux OAT.

Taux obligataires 10 ans - 2023-2026
En % - moyenne mensuelle



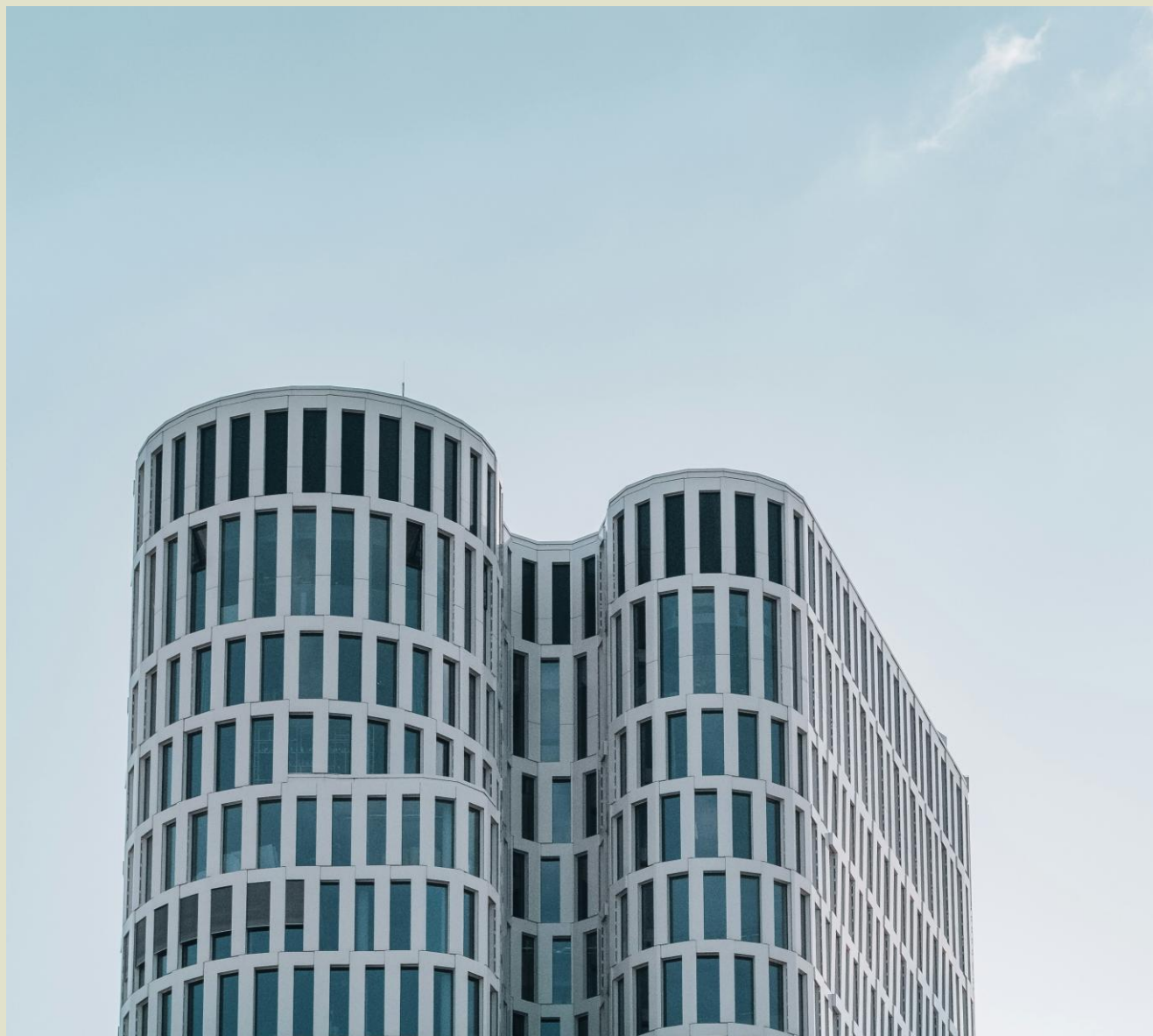
Source : Banque de France

Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2024	2025	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)	2028 (Prévisions)
PIB France	+ 1,1 %	+ 0,9 %	+ 0,9 %	+ 0,8 %	+1,2 %
Taux de chômage	7,4 %	7,6 %	8,0 %	7,9 %	7,7 %
Créations nettes d'emplois ('000)	+ 229	+ 34	+ 16	+ 67	+ 126
Climat des affaires (fin de période)	95,0	98,7 (déc.)	96,9 (mar.)	-	-
Investissement des entreprises	-1,6 %	+ 0,3 %	+ 0,7 %	+ 1,5 %	+ 1,6 %
Défaillances d'entreprises ('000) – cumul 12 mois	65,7	68,6	69,4 (fév.)	-	-
Exportations	+ 2,4 %	+ 1,4 %	+ 3,5 %	+ 2,3 %	+2,9 %
Importations	- 1,3 %	+ 3,0 %	+ 0,7 %	+ 2,1 %	+2,4 %

Sources : Insee, projections de la Banque de France de mars 2026

02. Tendances globales



Chiffres clés du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France

	Volumes investis			Nombre de transactions		
	T1 2025	T1 2026	Evol.	T1 2025	T1 2026	Evol.
Total	3,5 mds €	1,9 mds €	-45 %	143	86	-40 %
Bureaux	1,5 mds €	0,9 mds €	-40 %	55	31	-44 %
Commerce	1,4 mds €	0,8 mds €	-43 %	49	27	-45 %
Industriel	0,6 mds €	0,2 mds €	-63 %	39	28	-28 %
Île-de-France	1,4 mds €	2,5 mds €	-44 %	53	35	-34 %
Régions	1 md €	0,5 mds €	-48 %	90	51	-44 %
Portefeuilles	29 %	7 %	-22 points	9 %	8 %	-1 point
Investisseurs étrangers	30 %	41 %	+ 11 points	17 %	8 %	-9 points
>100 M€ icon"/> >100 M€ *	54 %	51 %	-3 points	7	4	-43 %

*nombre de transactions en valeur absolue

Taux de rendement prime

	T1 2026	Évolution sur un an	Évolution sur 10 ans
BUREAUX	4,15 %	=	+90 pdb
COMMERCE	4,25 %	=	+125 pdb
INDUSTRIEL	4,90 %	+15 pdb	-110 pdb

Source : Knight Frank

1,9 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise : un 1^{er} trimestre à son point bas

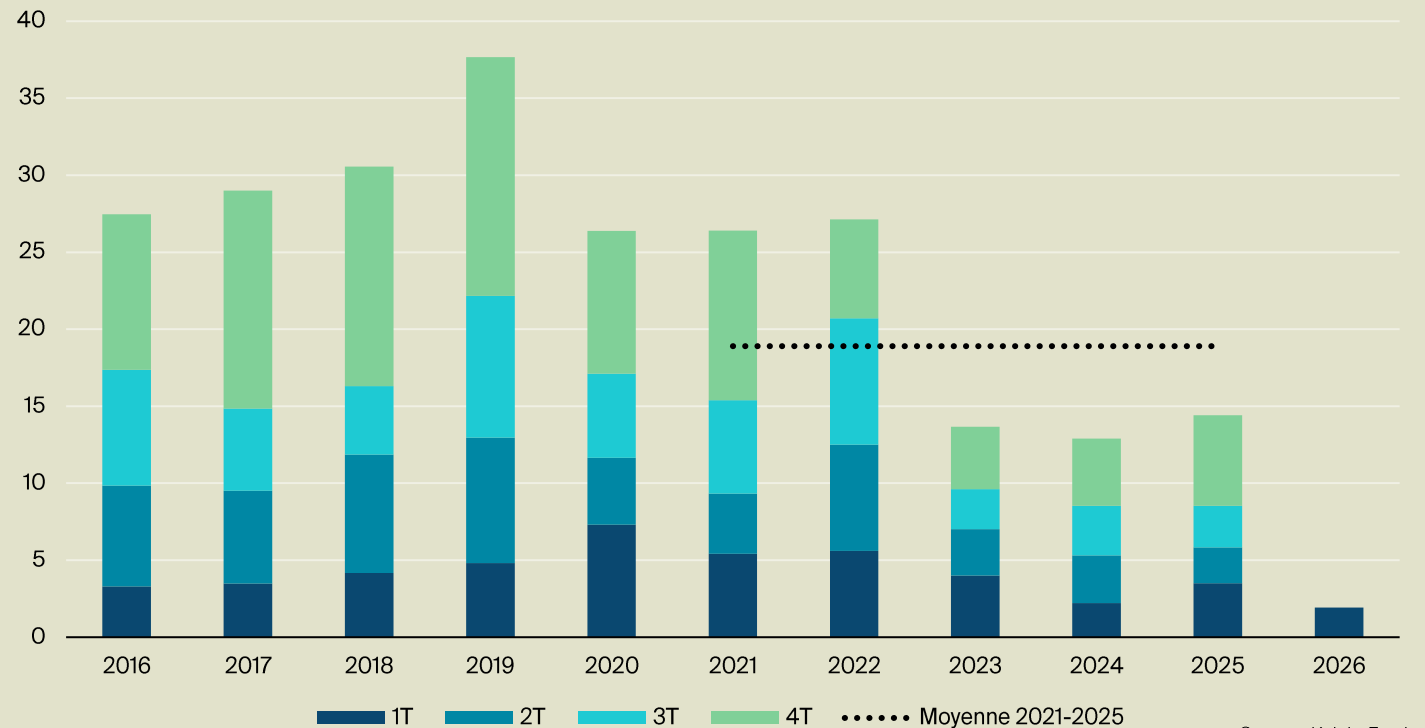
Depuis 2013, jamais un 1^{er} trimestre n'a fini en dessous des deux milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise sur le marché français. Avec un volume de seulement 1,9 milliard d'euros, l'activité du 1^{er} trimestre 2026 atteint donc un point bas historique, et affiche une baisse de 45 % sur un an, et de 54 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Le 4^{ème} trimestre 2025 se clôturait avec 5,9 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise, un volume sensiblement meilleur que celui des 4^{ème} trimestres 2023 et 2024 (4 et 4,4 milliards d'euros respectivement), mais loin des moyennes historiques (10,1 milliards d'euros en moyenne sur la période 2015-2024). Ce résultat reflétait une fin d'année où les acteurs commençaient progressivement à s'accorder sur les « pricings » des différents dossiers, sur fond de levée de certaines incertitudes. Mais sans que pour autant les conditions de marché fussent propices au « sourcing » d'un nombre suffisant de « deals » compte tenu de la séquence politique française du 2nd semestre 2025 (démission du gouvernement Bayrou et nomination de M. Lecornu), d'où le faible volume de transactions matérialisé au cours du 1^{er} trimestre 2026, compte tenu du délai de nécessaire entre la mise sur le marché d'un actif et la signature de l'acte final de la vente.

Avec le déclenchement de la guerre en Iran le 28 février dernier, qui a balayé d'un revers les signaux macroéconomiques positifs du début d'année (accord sur le budget, baisse des tensions à l'international, recul du taux OAT 10 ans), le ralentissement du marché devrait se poursuivre en 2026, hypothéquant les perspectives de rebond du marché tel qu'anticipé en début d'année (entre 15 et 16 milliards d'euros engagés en immobilier entreprise).

Volumes investis en immobilier d'entreprise en France

En milliards d'euros, par trimestre



Source : Knight Frank

Le bureau toujours en pole position, et une part record du commerce aux dépens de l'industriel

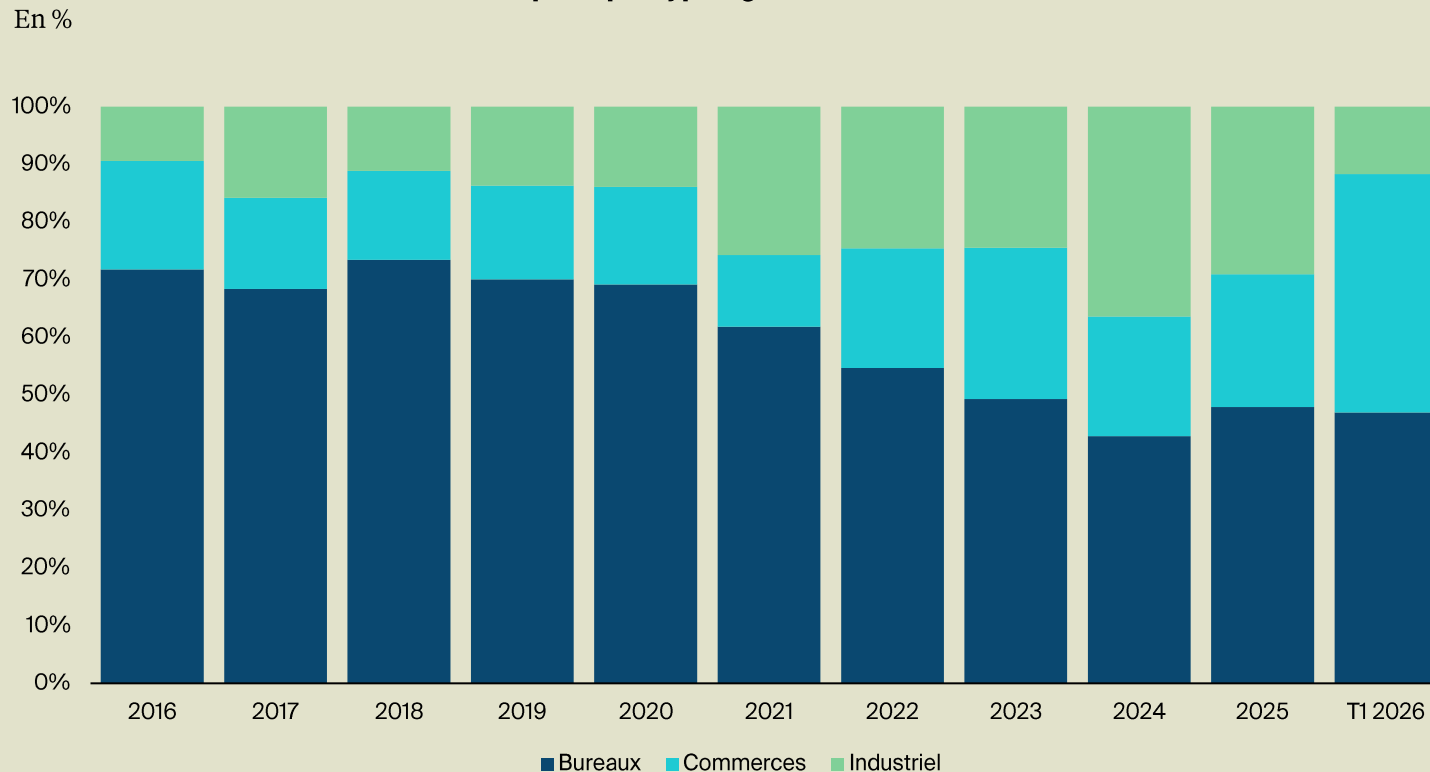
La chute des volumes d'investissement sur un an, au 1^{er} trimestre 2026, n'a épargné aucune des classes d'actifs : -40 % pour le bureau, -43 % pour le commerce et -63 % pour l'industriel.

Dans le détail, le bureau a maintenu sa position de leader, dans la continuité de 2025, en comptant pour 47 % du volume d'investissement en immobilier d'entreprise, soit près de 900 millions d'euros. En outre, le bureau a reproduit le phénomène de centralité des capitaux observé l'année dernière, puisque 59 % des volumes ont concerné des actifs sis dans le QCA parisien. Citons les 3 plus importantes du trimestre : l'acquisition par Hines du 83-85 avenue Marceau auprès de SFL pour 250 Mil. €, celle du 46 rue Notre Dame des Victoires par Barings Real Estate auprès de CNP Assurances pour 110 Mil. €, et enfin celle par le Crédit Agricole d'Ile-de-France d'un portefeuille de 2 immeubles pour 60 Mil. €.

En commerce, 800 M€ ont été investis sur les 3 premiers mois de l'année. Bien qu'en baisse sur un an, ce volume reste assez proche de la moyenne de long terme (850 M€ pour les T1 sur la période 2016-2025). Cette relative bonne performance a permis à cette classe d'actifs d'atteindre une part record de 41 %, essentiellement due à 2 grandes transactions : l'acquisition du 91 avenue des Champs-Élysées par Foncière Renaissance et Mimco, pour 320 M€, auprès de l'ACOSS, ainsi que celle du magasin principal du BHV, au Marais, par Brookfield Asset Management, pour 300 M€.

Enfin, le secteur logistique et industriel a été le plus en retrait, avec 225 M€ d'investissement (12 % du total). Toutefois, le méga-deal Blackstone/Proudreed, estimé à 2,3 milliards d'euros, devrait être finalisé au cours des prochains mois et porter ainsi le volume pour 2026.

Volumes investis en immobilier d'entreprise par typologie d'actifs en France



Source : Knight Frank

SCPI/OPCI : des signaux d'amélioration dans un marché encore sous contraintes

En 2025, la collecte nette des SCPI totalise 4,6 milliards d'euros, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024.

En termes de collecte brute, en 2025 les SCPI totalisent 5,5 milliards d'euros, soit une hausse de 17 % par rapport à 2024. Le marché retrouve ainsi des niveaux de souscription proches de la moyenne décennale qui se situe à 6,3 milliards d'euros.

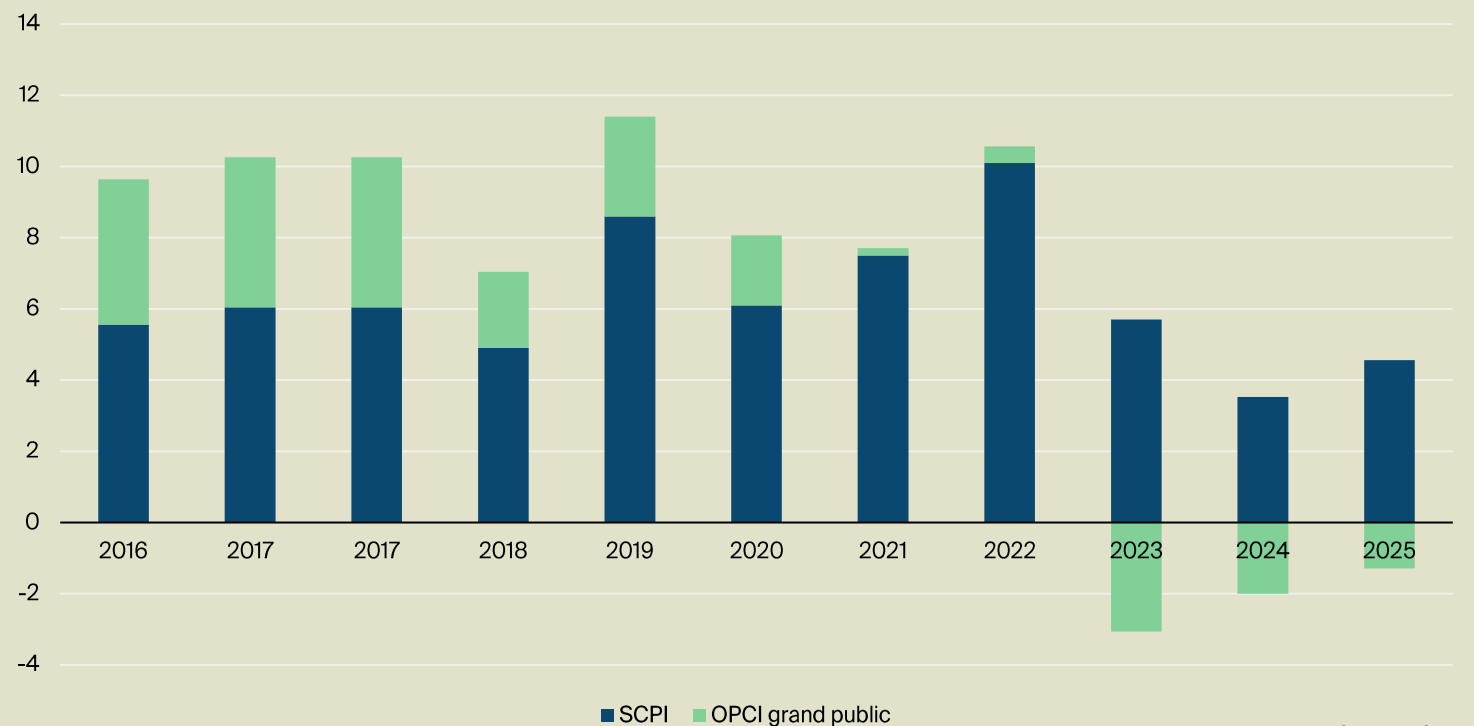
Les SCPI diversifiées ont capté 65 % de la collecte brute de l'année 2025. Elles devancent ainsi les SCPI à prépondérance bureaux (24 %), santé et éducation (4 %), logistique et locaux d'activité (3 %), commerces (2 %) et résidentiel (1 %). Les SCPI hôtels, tourisme, loisirs représentent, quant à elles, moins de 1 % du total des souscriptions annuelles.

Du côté des OPCI grand public, en 2025 la décollecte nette s'établit à 1,3 milliard d'euros, en baisse de 36 % par rapport à 2024.

Si la décollecte annuelle tend à diminuer depuis 2023 (-3,0 milliards € en 2023, -2,0 milliards € en 2024, puis -1,3 milliard € en 2025), la hausse observée au quatrième trimestre souligne la persistance de besoins de liquidité, auxquels les gérants doivent répondre par des cessions d'actifs., essentiellement du bureaux acquis en masse au cours du dernier cycle.

Collecte nette des fonds immobiliers grand public

En milliards d'euros



Source : ASPIM

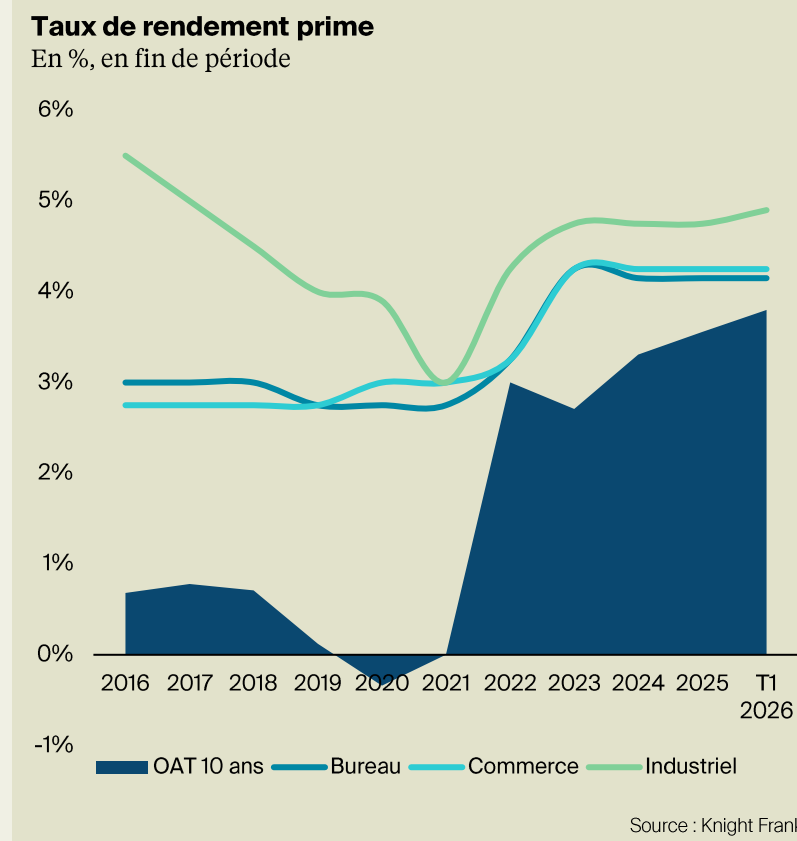
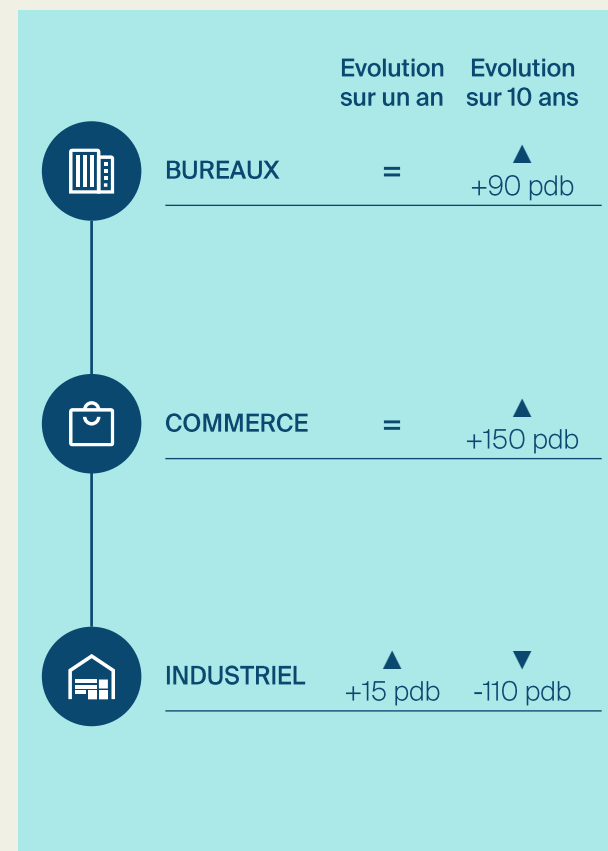
Taux de rendement prime au T1 2026 : décompression en industriel, stabilité (sous menace) en bureaux et commerces

A la suite du déclenchement de la guerre en Iran le 28 février dernier, l'anticipation d'une hausse de l'inflation, en raison du choc d'approvisionnement énergétique, a poussé les marchés financiers à intégrer dans leurs prévisions trois hausses futures du taux directeur de la BCE au cours de l'année 2026.

Par conséquent, la trajectoire baissière de l'OAT 10 ans observée en début d'année, reflète d'une amélioration de l'environnement macroéconomique français, s'est arrêtée net pour se transformer en hausse tendancielle, portant le taux du rendement obligataire de 3,2 % avant le début de la guerre à environ 3,7 % à fin mars. Le constat est identique en ce qui concerne le coût de financement de la dette, puisque le taux swap Euribor 5 ans s'est apprécié d'environ 50 points de base également sur la même période.

Cette hausse de rendement de l'OAT 10 ans, produit concurrent au placement immobilier, ainsi que celle du coût de la dette, n'a pas encore eu de conséquence mesurable sur les taux de rendement prime des bureaux franciliens à fin mars 2026. Ainsi, par exemple, la transaction du 83-85 avenue Marceau, dernière référence prime du marché, conclue au T1 2026 dans le QCA, a eu pour taux de rendement 4,15 %, soit le taux prime du marché à fin 2025. Le commerce garde un taux prime stable également, à 4,25 %. En revanche, la conséquence de la hausse du taux OAT s'est davantage fait ressentir du côté des investisseurs logistiques. Le taux prime industriel affiche ainsi une décompression de 15 points de base, pour finir à 4,90 %.

Enfin, et si le conflit au Moyen-Orient devait se poursuivre, une décompression touchant toutes les classes d'actifs serait inévitable au cours des prochaines mois, afin de reconstituer une prime de risque immobilier satisfaisante.



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.

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



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



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



Antoine Grignon

Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Anas Alioua

Chargé d'Études

+33 (0)1 43 87 08 03
+33 (0)7 72 39 54 33

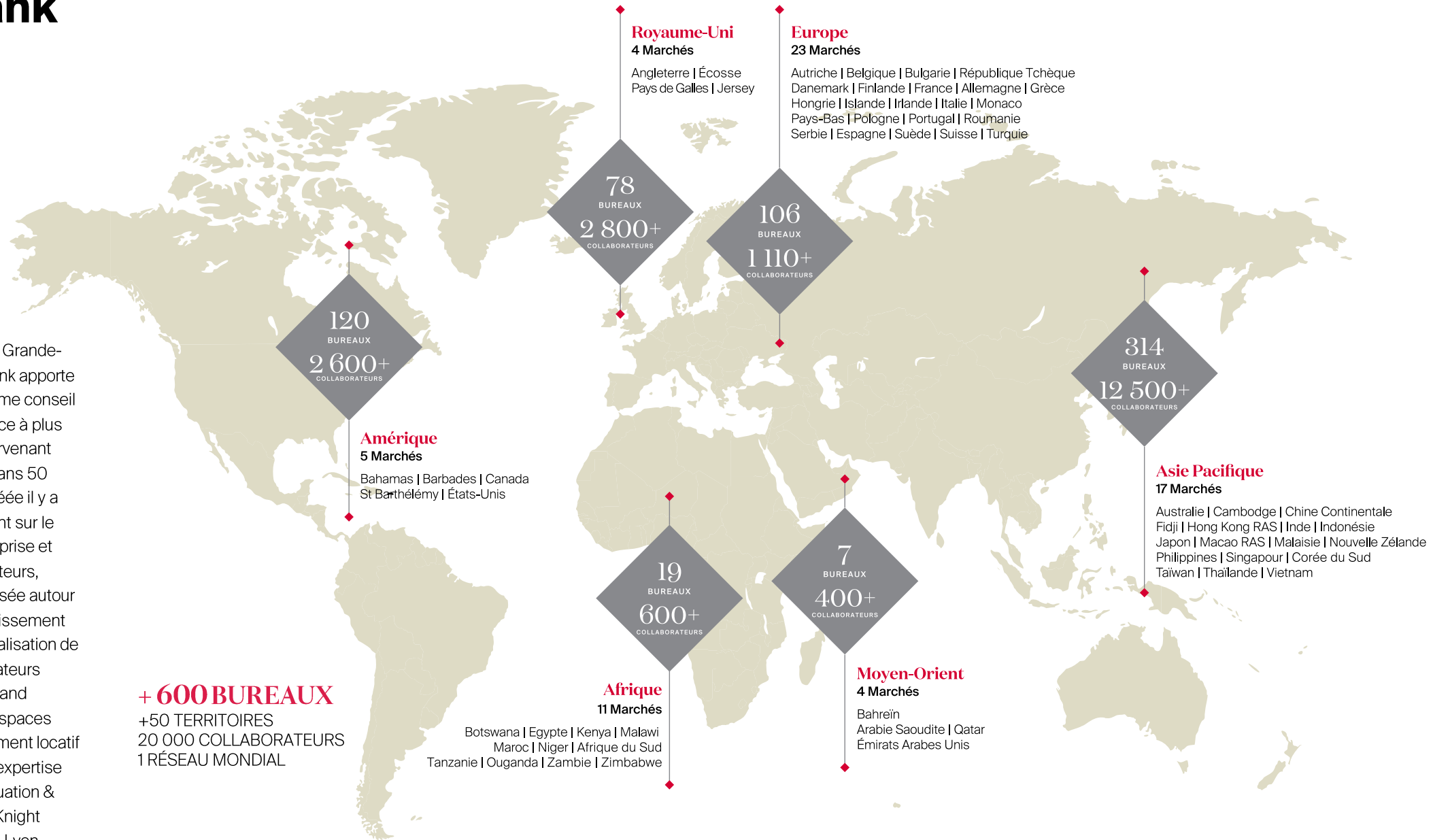
anas.alioua@fr.knightfrank.com

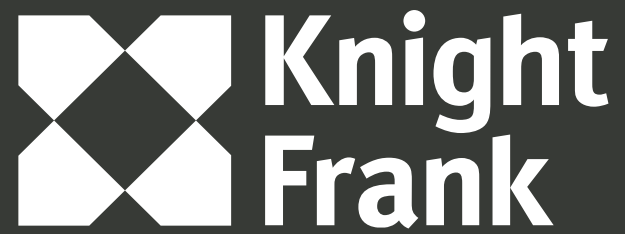
Knight Frank

en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans à Paris intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec 120 collaborateurs, Knight Frank France est organisée autour de 7 lignes de service : l'investissement (Capital Markets), la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces (Design & Delivery), le département locatif commerces (Retail Leasing), l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory, le résidentiel prime. Knight Frank est également présent à Lyon.

+ 600 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
20 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL





**Knight
Frank**