Le marché de l'investissement en France

3ème Trimestre 2026	Le marché de l'investissement	knightframank.fr/etudes/



Sommaire

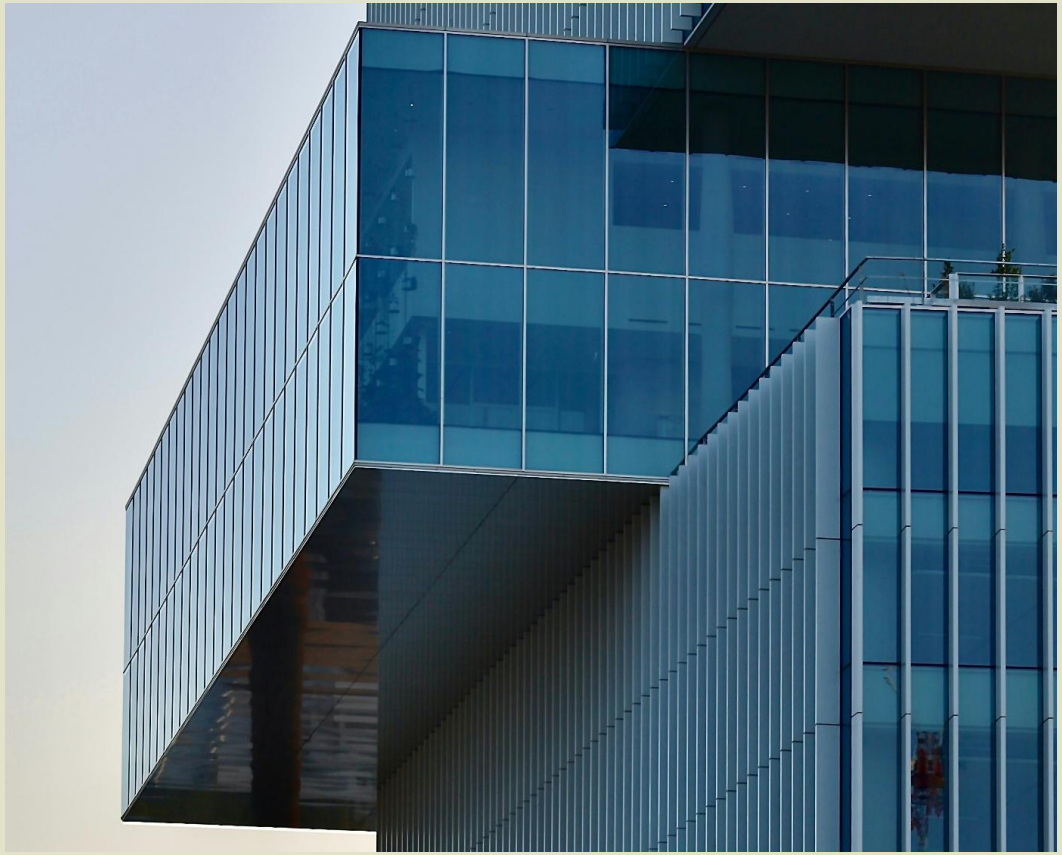
01. Contexte économique p.03

02. Tendances globales p.06

03. Immobilier de bureau p.14

04. Immobilier de commerce p.21

05. Immobilier industriel p.27



01. Contexte économique



Croissance économique : la France proche de l'Allemagne et de l'Italie

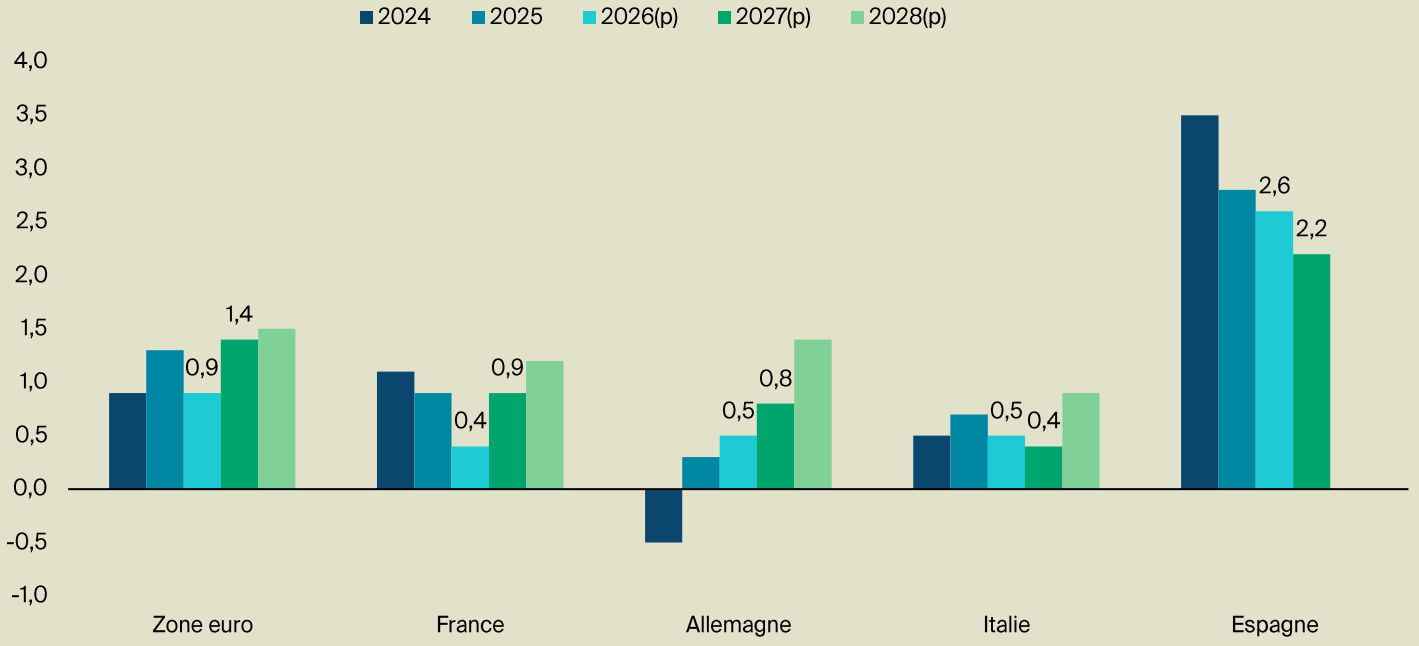
L'enlisement des conflits au Moyren-Orient comme en Ukraine induit une hausse des coûts du pétrole et du gaz et continue de peser toujours autant sur les économies européennes. Les principales locomotives du continent sont particulièrement affectées. De surcroît, les canicules s'ajoutent à cette conjoncture dégradée et notamment en France, pays le plus sévèrement touché du Vieux continent : elles dégradent la production alimentaire et entretiennent les tensions inflationnistes (+3% en France et +3,8% en Zone Euro en septembre 2026).

Ainsi, les perspectives de croissance de la France ont été revues à la baisse : +0,4% de PIB en volume en 2026 contre +0,5% en Allemagne et en Italie. La croissance française devrait néanmoins se redresser en 2027 (+0,9%), à un rythme légèrement supérieur à celui de l'Allemagne (+0,8%) et de l'Italie (+0,4%).Ces prévisions pourraient néanmoins être dégradées dans l'ensemble de la Zone Euro si les taux longs venaient à rester élevés : leur remontée implique mécaniquement un alourdissement de la charge d'intérêts pendant plusieurs années (100 pb correspondent à un surcoût de 150 à 160 Mds d'euros sur dix ans, avec un coût croissant dans le temps), soit autant de ressources qui ne seront pas réinvesties dans l'économie.

Même dans ce scénario, la croissance française devrait résister dans la mesure où elle est être essentiellement portée par le commerce extérieur (solde commercial attendu positif) et par le maintien de la consommation des ménages.

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 mondiale des taux obligataires
Une accentuation française

La remontée des taux obligataires sur dix ans est un phénomène mondial : entre le 1er janvier et le 30 septembre 2026, ils ont augmenté de 68 points de base (pb) en Allemagne, 114 pb aux Etats-Unis et 116 pb en France.

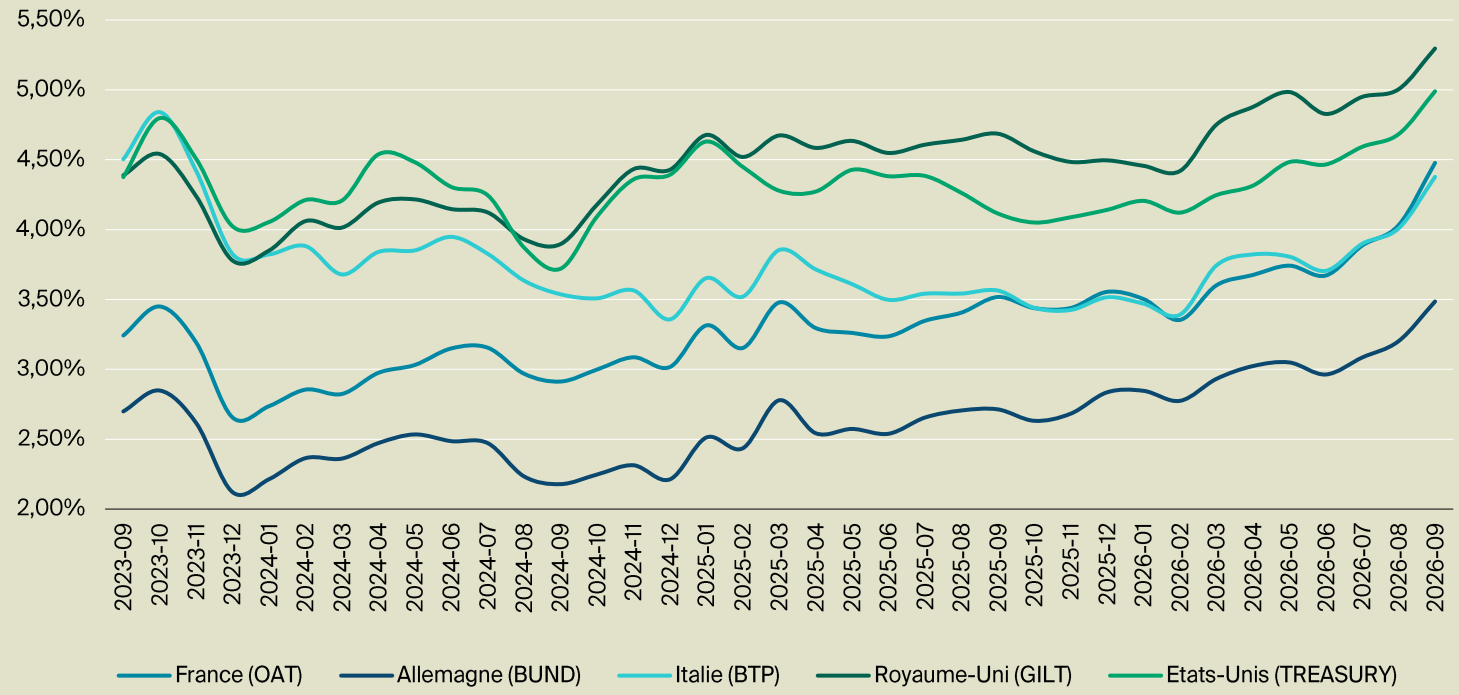
Cette augmentation s'explique d'abord par le boom de l'IA : l'endettement des 4 hyperscalers américains (Alphabet, Amazon, Meta et Microsoft) a été multiplié par 11 entre 2024 et le seul 1er semestre 2026. Ces groupes émettent à dix ans à des rendement de 5 à 6 %, ce qui tire les taux américains à la hausse pour conserver l'attrait des investisseurs. Des anticipations d'inflation orientées à la hausse font, en outre, craindre un dérapage des finances publiques américaines.

Référence mondiale, les États-Unis entraînent dans leur sillage l'ensemble des dettes souveraines des pays développés, à commencer par le Bund. En zone euro, les perspectives d'inflation et l'anticipation de taux directeurs durablement élevés par la BCE alimentent le mouvement haussier.

L'OAT français subit ce choc mondial, et, la situation politique française en amplifie l'ampleur : les marchés ne croient plus à l'objectif de déficit public de 5 % pour 2026. Le spread avec l'Allemagne, d'environ 70 pb en moyenne sur les douze mois précédant l'envolée de septembre, oscille depuis entre 110 et 130 pb.

Un reflux du risque politique nationale soulagerait la France, sans toutefois réduire sensiblement l'OAT tant que les taux américains restent élevés.

Taux obligataires 10 ans
En % - moyenne mensuelle



Source : Banque de France

02. Tendances globales



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

	Volumes investis			Nombre de transactions		
	T1-T3 2025	T1-T3 2026	Evol.	T1-T3 2025	T1-T3 2026	Evol.
Total	**8,6 mds €**	**10,5 mds €**	*+ 22 %*	**375**	**415**	*+11 %*
Bureaux	3,8 mds €	4,1 mds €	*+ 8 %*	139	148	*+6 %*
Commerce	2,4 mds €	2,8 mds €	*+ 14 %*	119	148	*+24 %*
Industriel	2,4 mds €	3,6 mds €	*+ 52 %*	117	119	*+2 %*
Île-de-France**	5,4 mds €	5,6 mds €	*+3 %*	145	167	*+15 %*
Régions**	2,8 mds €	2,2 mds €	*-21 %*	219	239	*+9 %*
Portefeuilles	25 %	29 %	*+4 points*	11 %	6 %	*-5 points*
Investisseurs étrangers	35 %	58 %	*+23 points*	22 %	16 %	*-6 points*
>100 M€ *	41 %	58 %	*+17 points*	16	17	*+6 %*

**nombre de transactions en valeur absolue - ** hors portefeuilles nationaux*

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	T3 2026	Evolution sur un an	Evolution sur 10 ans
BUREAUX	4,50 %	▲ +35 pdb	▲ +150 pdb
COMMERCE	5,00 %	▲ +75 pdb	▲ +225 pdb
INDUSTRIEL	5,15 %	▲ +40 pdb	▼ -35 pdb

Source : Knight Frank

10,5 mds€ investis en immobilier d'entreprise à fin septembre : +22 % sur un an, une hausse portée par les grands deals

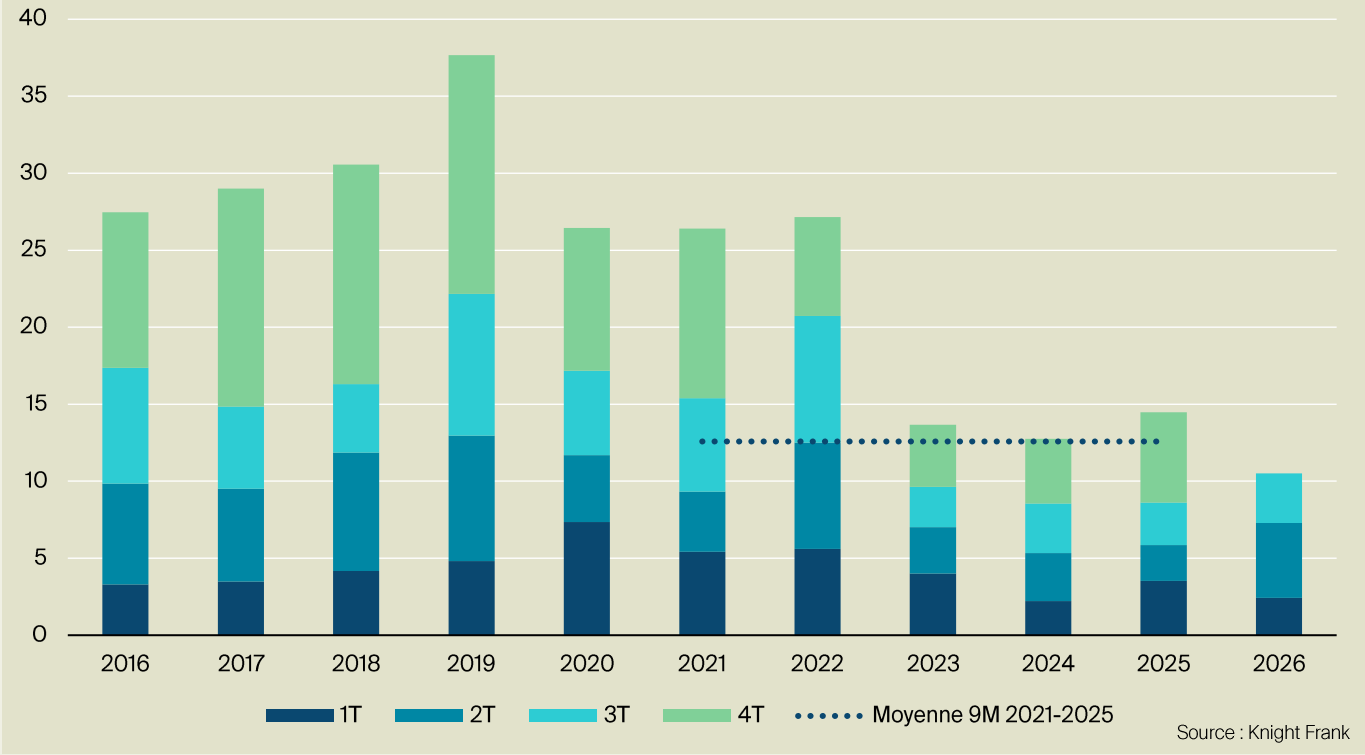
À fin septembre 2026, 10,5 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France, soit une hausse de 22 % sur un an. Avec 3,2 milliards d'euros engagés, le 3ème trimestre progresse de 17 % par rapport au 3ème trimestre 2025, après un 2ème trimestre déjà dynamique (4,9 milliards d'euros). Le volume cumulé reste toutefois inférieur de 17 % à la moyenne des neuf premiers mois des cinq dernières années (2021-2025). Cette progression annuelle est, toutefois, tributaire de quelques très grandes transactions : la vente du patrimoine de Proudreed à Blackstone (2,3 milliards d'euros) au 2ème trimestre, puis la cession de Capital 8 (Paris 8ème) à Pontegadea pour plus de 800 M€ au cours du trimestre passé, faisant de cette dernière la plus importante transaction en bureau en Europe depuis 2022.

En effet, le marché affiche une granularité très marquée : les transactions de plus de 100 millions d'euros représentent 58 % des volumes engagés, soit le plus haut niveau des 5 dernières années, quand le segment médian 50-100 M€ s'est effondré à 5 %, soit un point bas historique.

Avec une nouvelle hausse des taux directeurs de la BCE en septembre et une OAT 10 ans à 4,90 % à fin septembre, le coût du crédit se renchérit encore, et la concurrence des produits obligataires s'accroît. Pourtant, la hausse observée du nombre de transactions (+11 % en un an) et l'effectif important de dossiers mis sur le marché à la rentrée est un signe de reprise : il traduit une acceptation des acteurs de la nouvelle réalité du marché, où les taux seront durablement élevés, les propriétaires étant également pressés par les besoins de refinancement de leurs actifs et de rotation de leur patrimoine.

Bien que le marché puisse toujours compter sur des transactions portant sur des biens d'exception, même dans un contexte défavorable, pour assurer un minimum de liquidité, un rapprochement entre les attentes des vendeurs et des acquéreurs est encore nécessaire pour retrouver les niveaux de volumes d'investissement historiques.

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



Source : Knight Frank

Le bureau maintient sa position de leader, Le commerce et l'industriel en progression

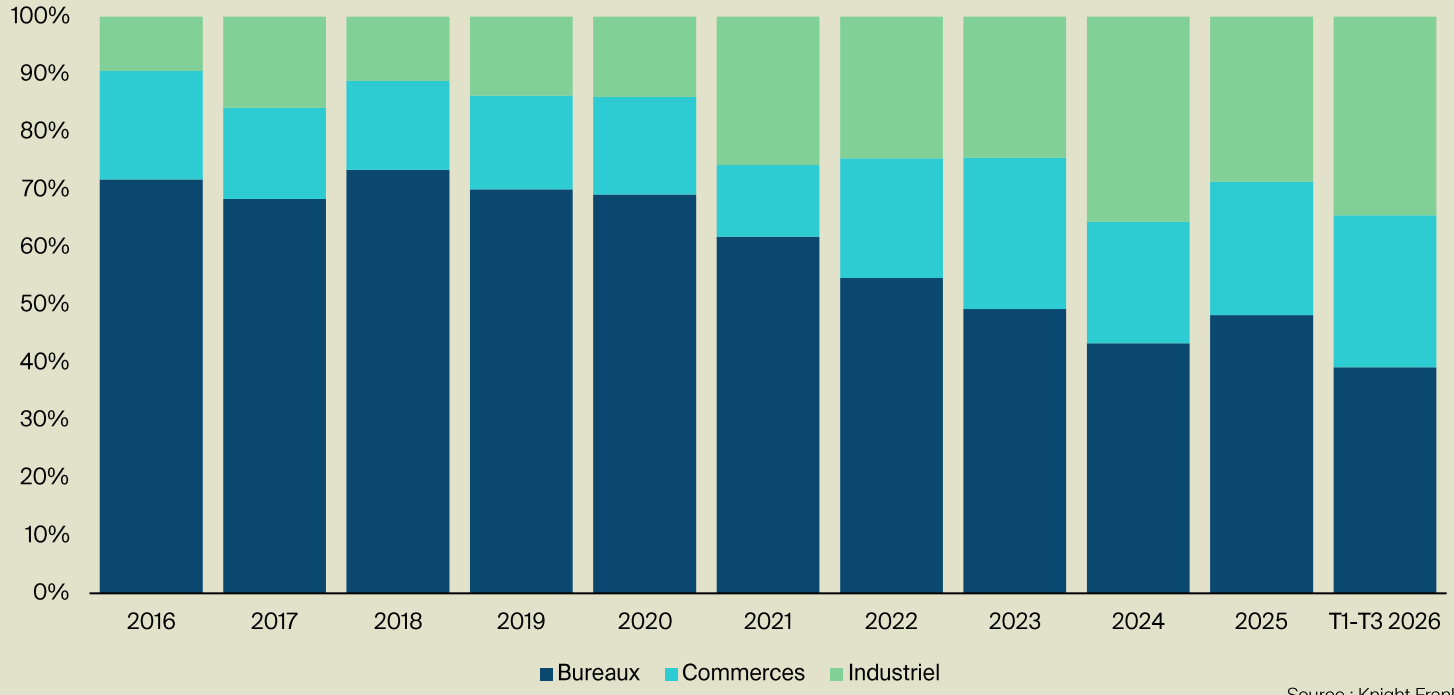
Avec 4,1 milliards d'euros engagés à fin septembre (+8 % sur un an), les bureaux restent la première classe d'actifs mais ne représentent plus que 39 % des volumes, contre 48 % en 2025 et 61 % en moyenne décennale. Ce maintien en top position repose largement sur la cession de Capital 8 et sur deux transactions dépassant la barre des 200 millions d'euros : l'acquisition par Blue Owl de 49 % du campus Thales à Vélizy, et celle par Hines du 83-85 avenue Marceau auprès de SFL.

L'immobilier industriel atteint 3,6 milliards d'euros (+52 %), soit 34 % des volumes, un pourcentage gonflé par la vente du portefeuille Proudreed (2,3 milliards d'euros) : hors cette opération, l'activité s'établirait autour de 1,3 milliard d'euros, soit 46 % de moins qu'un an auparavant. Le 3ème trimestre a, toutefois, renvoyé des signaux positifs avec la signature de deux transactions avoisinant les 100 M d'euros, des niveaux jusqu'ici absents du marché : l'acquisition par MSREI du portefeuille Asphalte, composé de cinq plateformes logistiques, ainsi que celle par Clarion Partners de la plateforme logistique Som'link (116 800 m²) près d'Amiens.

Le segment du commerce confirme sa bonne tenue avec 2,8 milliards d'euros (+14 %) et une part de marché de 26 %, soit un point haut au cours de la décennie passée : cette performance est portée essentiellement par les pieds d'immeubles parisiens (49 % du volume total) et un nombre de transactions en hausse de 24 %.

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

En %



Source : Knight Frank

Les investisseurs étrangers signent un retour en force

Les capitaux étrangers représentent 58 % des volumes investis à fin septembre 2026, contre 35 % un an plus tôt et 38 % en moyenne entre 2016 et 2025, soit un niveau inédit sur la période. Après l'acquisition par l'américain Blackstone du patrimoine de Proudreed (2,3 mds€), la 2ème plus grande transaction de l'année, Capital 8 pour plus de 800 M€, a également été l'œuvre d'un acteur étranger, l'espagnol Pontegadea.

Ces capitaux cross border ont également été les plus actifs sur les grands tickets : sur les 17 transactions de plus de 100 M€ des 9 premiers mois, 10 ont été l'œuvre d'investisseurs étrangers. Outre Proudreed et Capital 8, citons l'immeuble Marignan (Black Swan, 402 M€), le BHV Marais (Brookfield, 300 M€), ou encore plus récemment le portefeuille d'actifs Carrefour, cédés par l'enseigne en sale-and-leaseback, auprès du fonds singapourien GIC pour plus de 200 M€.

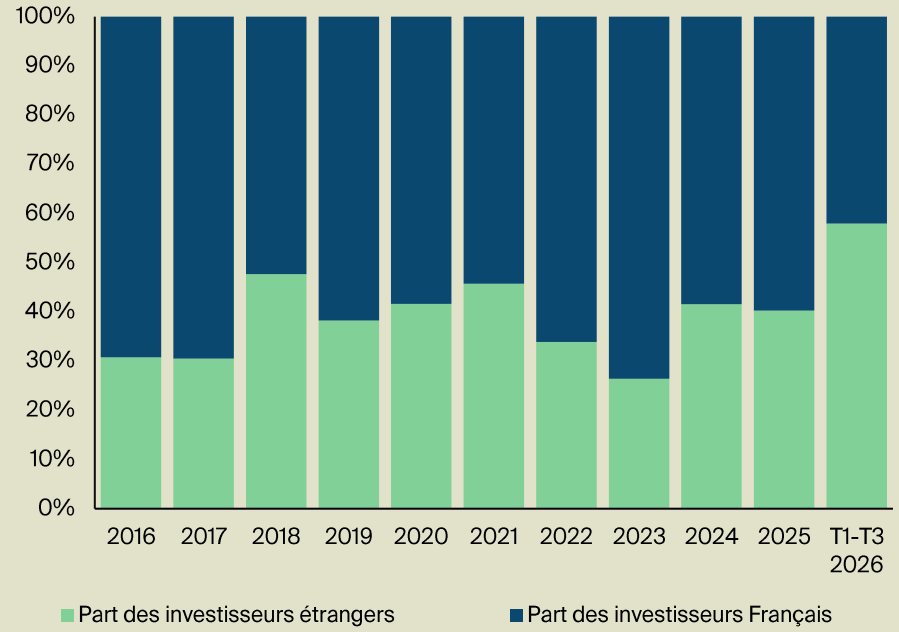
Les Nord-Américains ont été les plus actifs et ont pesé à eux seuls pour 36 % du volume, un record. Leurs fonds d'investissement se positionnent plus facilement sur des montants unitaires conséquents, grâce à leur capacité à « sourcer » des capitaux auprès d'investisseurs institutionnels à l'échelle mondiale.

En revanche, la part faible de l'investissement français (42 %) reflète un manque de capitaux disponibles chez les acteurs domestiques et le choix de plusieurs SCPI de s'orienter vers les marchés étrangers.

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

Volume d'investissement à fin septembre 2026 :

1	France	42 %
2	Europe	15 %
3	Amérique du Nord	36 %
4	Autres	7 %



Source : Knight Frank

Les fonds d'investissement et les investisseurs privés à la manœuvre

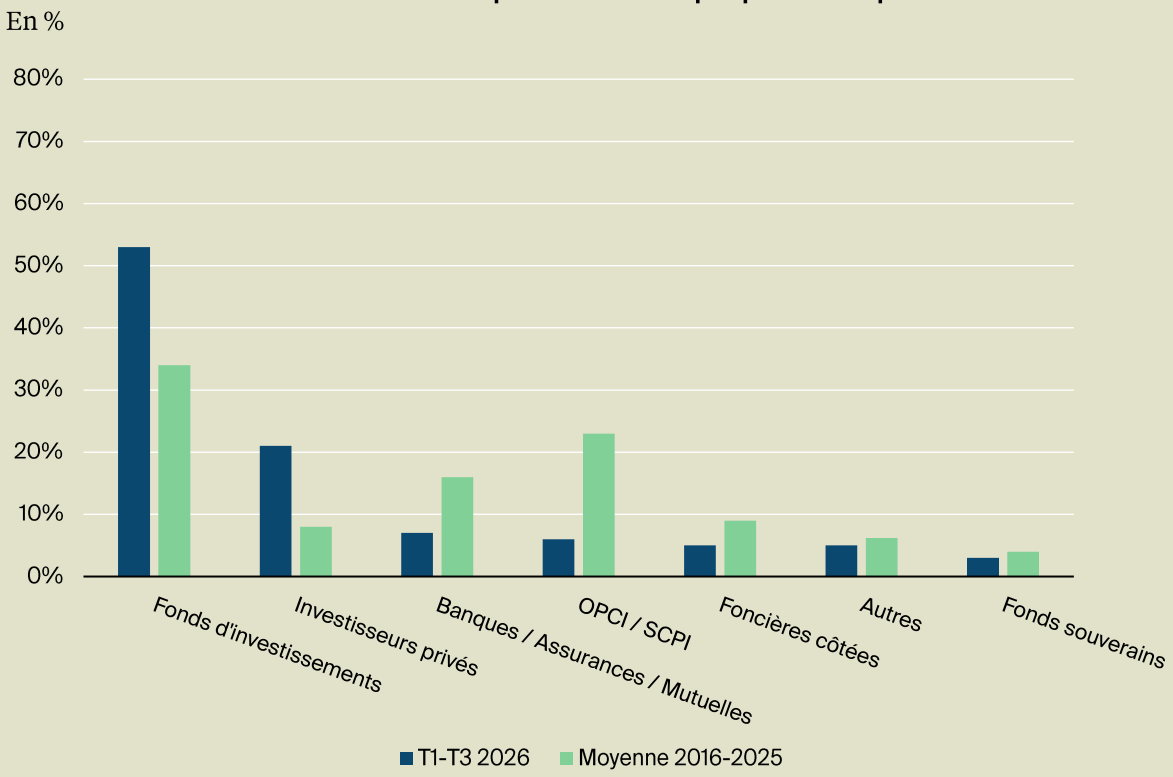
L'acquisition du patrimoine industriel de Proudreed par Blackstone (2,3 mds€) a porté la part des fonds d'investissement à un record de 53 % des volumes investis sur les 9 premiers mois de 2026 (vs. 34 % en moyenne décennale). Hors cette méga-opération, la part serait restée supérieure à sa moyenne (à 39 %), les fonds ayant signé plusieurs des plus grands deals : le 29-33 avenue des Champs-Elysées par Black Swan Real Estate Capital (402 M€), le BHV Marais par Brookfield Asset Management (300 M€), le campus Thalès à Vélizy (246 M€) par Blue Owl Capital ou le 83-85 avenue Marceau par Hines (243 M€).

L'autre force motrice du marché est celle des investisseurs privés, particulièrement actifs depuis la remontée des taux obligataires en 2022 et à contre-courant de la tendance générale. Ils ont pesé pour 21 % des montants engagés, soit près de trois fois leur poids habituel (8 % en moy. décennale). Family offices et fortunes privées bénéficient de l'avantage de pouvoir se détacher du coût important de la dette en finançant leurs projets en grande partie par leurs capitaux propres. Ils se positionnent en particulier sur des biens d'exception, présentant un potentiel de revalorisation, pour une détention de long terme dans une logique patrimoniale.

À l'inverse, les acteurs historiques restent en retrait : banques, assurances et mutuelles ne représentent que 7 % des volumes (vs. 16 % en moyenne décennale), malgré un retour des grandes opérations au cours du trimestre passé, avec notamment l'acquisition d'Axe France (Paris 13ème) par la BPCE pour 136 M€, et celle du Titien (Paris 9ème) par les Assurances du Crédit Mutuel pour 130 M€.

Les SCPI et OPCI, qui pesaient près d'un quart des volumes sur les dix dernières années, n'en représentent plus que 6 % en 2026. Si la reprise graduelle de la collecte des SCPI depuis 2025 leur redonne une certaine marge de manœuvre, une partie de ces capitaux est réorientée vers les marchés étrangers. Leur retour sur le marché domestique reste conditionné à des opportunités en ligne avec leurs nouvelles stratégies (classes d'actifs et rendement).

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



Source : Knight Frank

SCPI : une collecte qui se stabilise à un niveau soutenu
OPCI : une décollecte en nette atténuation

Au premier semestre 2026, la collecte nette des SCPI totalise 2,2 milliards d'euros, en hausse de 2,5 % par rapport à la même période en 2025.

La collecte nette des SCPI a toutefois ralenti au 2ème trimestre 2026, pour s'établir à 1,1 milliard d'euros, contre 1,2 milliard d'euros au cours des trois premiers mois de l'année, soit un recul de 7% en variation trimestrielle et de 5% par rapport au 2ème trimestre 2025.

Les OPCI grand public ont, de leur côté, enregistré une décollecte de 337 millions d'euros, en recul de 53 % par rapport au second semestre 2025 et de 42 % par rapport au premier semestre 2025.

La décollecte a très fortement ralenti au 2ème trimestre, pour s'établir à 63 millions d'euros, contre 274 millions d'euros au cours des trois premiers mois de l'année. Cette amélioration reste toutefois fragile, puisque la quasi-totalité des véhicules demeure en décollecte ou affiche une collecte nulle au 2ème trimestre.

Collecte nette des fonds immobiliers grand public
En milliards d'euros



Source : ASPIM

Taux de rendement prime : une prime de risque désormais menacée

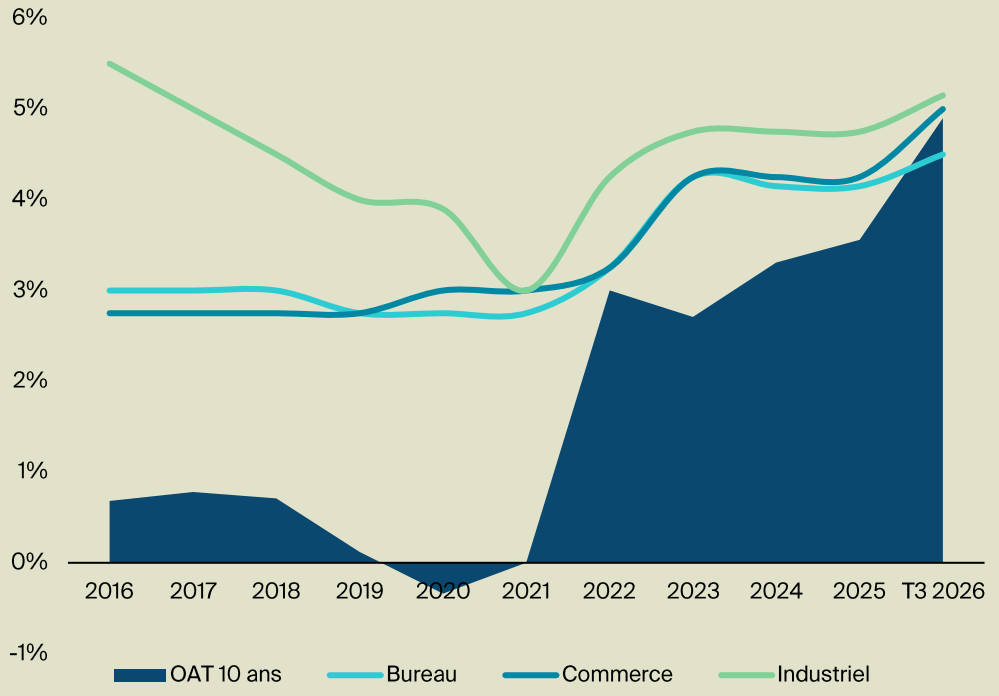
La remontée des taux longs s'est accélérée au 3ème trimestre : sur fond de crise du détroit d'Ormuz qui se poursuit et de poussée inflationniste qui en découle, l'OAT 10 ans atteignait 4,90 % à fin septembre, contre environ 3,50 % en début d'année. Cette hausse comprime de facto la prime de risque immobilière et pousse les taux de rendement prime à la hausse : à fin septembre, le taux prime atteint 4,50 % pour les bureaux Paris QCA (+25 pdb sur le trimestre), 5,00 % pour les artères commerçantes parisiennes hors luxe (+50 pdb) et 5,15 % pour la logistique (+15 pdb).

Pour le bureau parisien prime, l'OAT 10 ans dépasse désormais le taux de rendement : la prime de risque a donc aujourd'hui disparu, même si les taux obligataires restent assez volatils et peuvent rapidement baisser sous réserve d'une amélioration du contexte géopolitique et politique en France.

Faut-il pour autant conclure à un immobilier prime surévalué ? Pas nécessairement. À rendement initial équivalent, un actif restructuré dans le QCA, loué à un preneur de premier rang sur la base d'un loyer de marché indexé, apporte un plus non négligeable par rapport à une obligation d'État : une couverture contre l'inflation.

	Evolution sur un an	Evolution sur 10 ans
Bureaux	▲ +35 pdb	▲ +150 pdb
Commerces	▲ +75 pdb	▲ +225 pdb
Logistique	▲ +40 pdb	▼ -35 pdb

Taux de rendement prime
En %, en fin de période



Source : Knight Frank

03. Immobilier de bureau



Chiffres clés du marché de l'investissement en immobilier de bureau

	Volumes investis			Nombre de transactions		
	T1-T3 2025	T1-T3 2026	Evol.	T1-T3 2025	T1-T3 2026	Evol.
Total	3,8 mds €	4,1 mds €	*+8 %*	139	148	*+6 %*
Île-de-France**	3,3 mds €	3,5 mds €	*+8 %*	78	81	*+4 %*
Régions**	0,5 md €	0,6 md €	*+14 %*	60	67	*+12 %*
Portefeuilles (%)	5 %	3 %	*-2 points*	4 %	3 %	*-1 point*
Investisseurs étrangers (%)	25 %	45 %	*+20 points*	12 %	14 %	*+2 points*
>100 M€ (%) *	43 %	54 %	*+11 points*	8	10	*+25 %*

**nombre de transactions en valeur absolue **hors portefeuilles nationaux*

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	T3 2026	Evolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Paris QCA	4,50 %	▲ +35 pdb	▲ +150 pdb
La Défense	6,75 %	▲ +25 pdb	▲ +200 pdb
Lyon Part-Dieu	6,00 %	▲ +50 pdb	▲ +100 pdb

Source : Knight Frank

Capital 8 sauve les apparences, le volume d'investissement progresse sur un an

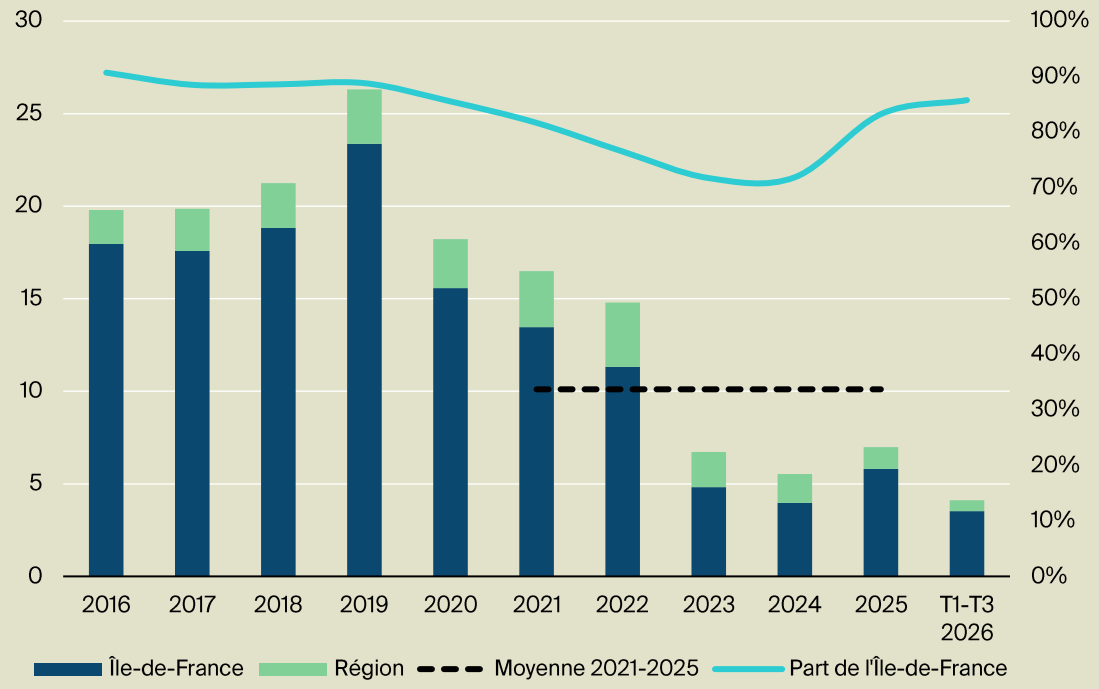
Un peu plus de 4,1 milliards d'euros ont été investis sur le segment bureau en France sur les 9 premiers mois de 2026, un volume en progression de 8 % sur un an. Cette hausse tient essentiellement à une seule opération : la cession de Capital 8 (Paris 8ème) par Invesco à Pontegadea, pour plus de 800 M€. Hors ce deal, le volume reculerait de 13 %, à 3,3 milliards d'euros, soit le plus faible volume enregistré sur la période depuis 2009.

Face à une OAT 10 ans à 4,90 % fin septembre, qui comprime fortement la prime de risque, plusieurs dossiers d'investissement « core » en bureau sont le sujet de négociations plus longues et d'entente encore difficile sur leur valorisation entre vendeurs et acquéreurs potentiels. C'est ainsi que les investisseurs ont souvent préféré des actifs de bureau au profil « value-add », leur permettant de générer un rendement potentiel plus élevé, plus rémunérateur de leur risque et compensant le coût du crédit. La part du « value-add » a donc atteint 54 % du volume d'investissement en bureau à fin septembre, soit une proportion historiquement élevée.

Quel que soit le profil de risque, la recherche de centralité reste néanmoins de mise, dans un moment où le marché pâtit du manque d'activité locative dans plusieurs secteurs périphériques et régionaux. Ainsi, à l'échelle nationale, l'Ile-de-France reste prépondérante, avec 86 % du volume investi, soit 3,5 milliards d'euros (+8 % sur un an). Le seul QCA concentre 56 % des volumes franciliens (2 milliards d'euros), confirmant l'extrême polarisation du marché.

En revanche, les régions restent peu actives, avec seulement 583 M€ investis à fin septembre, un volume en hausse de 14 % sur un an mais qui reste de 59 % inférieur à sa moyenne décennale. Les deux plus importantes transactions à date ont eu pour adresse Lyon, avec la cession de la Tour Part-Dieu pour 50 M€ en début d'année, ainsi que l'acquisition par la Foncière Immobilier & Territoire Rhône-Alpes et la CDC de l'immeuble Exo 7 pour 30 M€ au 2ème trimestre. Au cours du 3ème trimestre, 2 transactions sont venues compléter le top 4 : l'acquisition par Iroko d'« Upline » à Villeneuve-d'Ascq ainsi que la cession de l'immeuble « Citadelle » à Lyon, toutes deux pour des montants légèrement inférieurs à 30 M€.

Volumes investis en France en bureaux
En milliards d'euros, en %



Source : Knight Frank

56 % des volumes franciliens investis dans le QCA, La 1ère et 2ème Couronne revitalisées par de grands deals

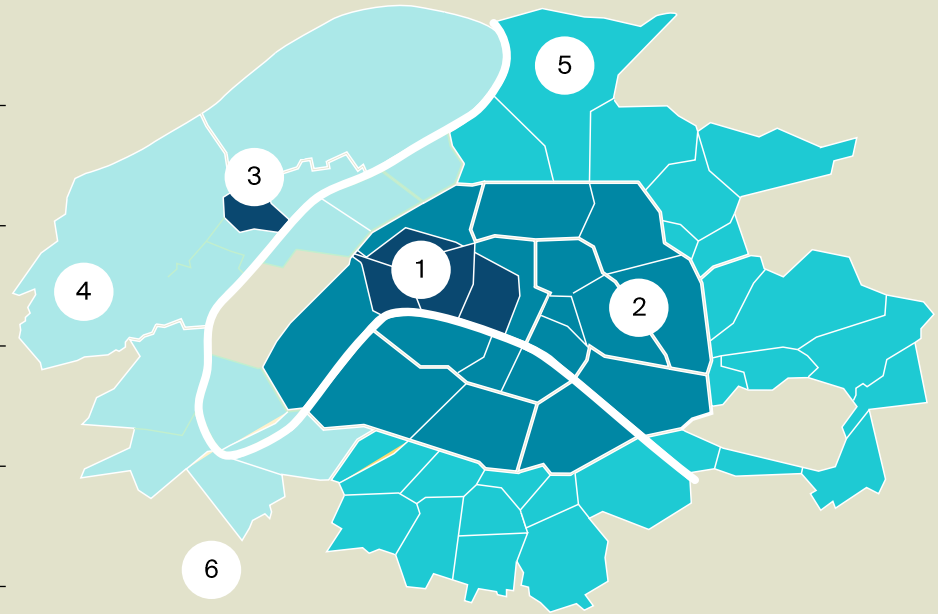
En termes de géographies d'investissement, le Quartier Central des Affaires (QCA) reste la valeur refuge des investisseurs en bureaux dans un marché toujours incertain. Avec 2 milliards d'euros à fin septembre (+21 % sur un an), le QCA concentre 56 % du volume francilien. 6 deals de plus de 100 M€ ont porté ce résultat, au premier rang duquel Capital 8, cédé par Invesco à Pontegadea pour plus de 800 M€, puis le 83-85 avenue Marceau (Hines, 243 M€), le 39 rue du Colisée (DWS, 137 M€), le Titien au 48-50 rue de la Victoire (ACM, 130 M€), le 34-36 rue du Louvre (SCBSM, 112 M€) et le 46 rue Notre-Dame-des-Victoires (Barings, 110 M€). Les autres arrondissements de Paris, répondant également au critère de la centralité, a été le 2ème secteur le plus prisé par investisseurs, avec un volume de 676 M€. Au 3ème trimestre, le secteur a été boosté par la transaction portant sur Axe France dans le 13ème arrondissement (BPCE, 136 M€).

Après une reprise en 2025 (457 M€), La Défense reste en retrait avec 231 M€ engagés via seulement 2 transactions, dont la plus importante a été l'acquisition par Icade de 49 % de la tour Eqho pour 191 M€. Le Croissant Ouest, aux fondamentaux locatifs perturbés, ne totalise que 114 M€, son plus bas niveau de la décennie.

Le bilan 2026 à date est plus engageant pour les secteurs de périphérie. En 1ère Couronne, le volume des 9 premiers mois de l'année atteint 191 millions d'euros, son meilleur niveau depuis 2023, porté par l'acquisition de « Magnetik » à Montrouge (130 M€). Pour la 2ème Couronne, le volume d'investissement s'établit à 289 millions d'euros, contre 6 millions d'euros seulement un an plus tôt, grâce à l'acquisition de 49 % du campus de Thales à Vélizy (246 M€). Les niveaux de ces deux secteurs restent toutefois inférieurs à leurs moyennes décennales respectives sur la période (1,1 milliard et 364 millions d'euros).

Répartition géographique des volumes investis en bureaux à fin septembre 2026
En Ile-de-France

1	Paris QCA	1 984 Mil. €
2	Paris autres	676 Mil. €
3	La Défense	231 Mil. €
4	Croissant Ouest	114 Mil. €
5	1ère Couronne	191 Mil. €
6	2ème Couronne	289 Mil. €



Source : Knight Frank

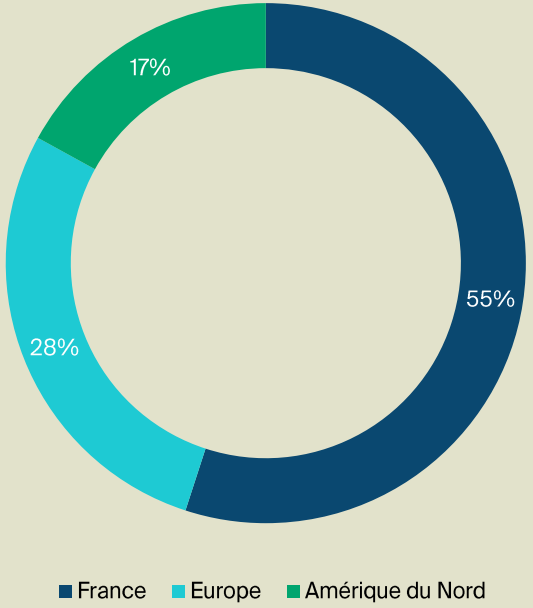
Les Français toujours premiers acteurs du marché, Une part record pour les étrangers

Les investisseurs français ont continué à dominer le marché des bureaux, et ont représenté 55 % des volumes investis à fin septembre 2026. Ils ont réalisé cinq transactions de plus de 100 M€, dont l'acquisition par Icade de 49 % de la Tour Eqho à La Défense (191 M€) et celle par BPCE d'Axe France (136 M€) au cours du trimestre passé.

Les investisseurs étrangers représentent donc 45 % des volumes, un record. Les Européens (28 %) ont été les plus actifs, portés par l'acquisition par Pontegadea, family office d'Amancio Ortega, de Capital 8 auprès d'Invesco pour plus de 800 M€. Suivent les Nord-Américains agissant via des fonds d'investissement; ils ont compté pour une part de marché de 17 %, soit le record des 10 dernières années.

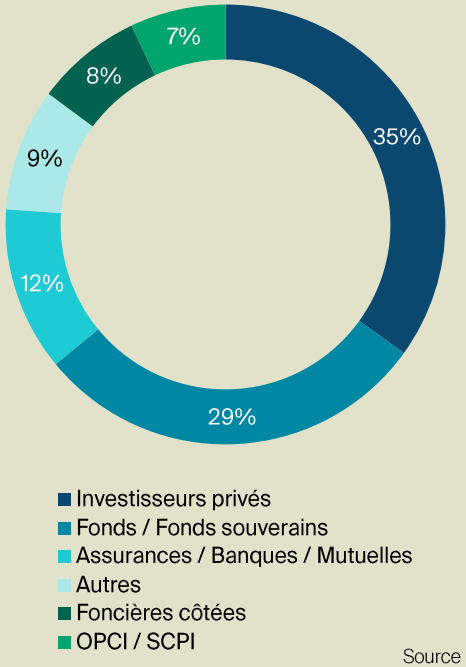
Grâce à Capital 8, les investisseurs privés sont devenus le premier profil d'acquéreurs en bureaux, avec une part record de 35 % (vs. 9 % en moyenne décennale). Les fonds d'investissement suivent avec 29 % des volumes, une part alignée à la moyenne décennale (27 %). À l'inverse, malgré une collecte de l'épargne graduellement en hausse depuis 2025, la part des OPCI/SCPI reste à un point bas (7 % à fin septembre 2026 contre 27 % en moyenne décennale). Même constat pour les banques et assurances, qui n'ont compté que pour 12 % des investissements en bureaux, contre 19 % en moyenne sur la période 2016-2025. Traditionnellement actifs sur le « core », ces derniers restent en retrait en raison d'un défaut d'entente sur le « pricing » de cette catégorie d'actifs, leur prime de risque ayant par ailleurs été encore plus comprimée au cours du trimestre passé par la hausse des rendements obligataires (OAT 10 ans à 4,90 % à fin septembre).

Volumes investis en bureaux par nationalité d'acquéreur
En France, à fin septembre 2026, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

Volumes investis en bureaux par typologie d'acquéreur
En France, à fin septembre 2026, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

Taux de rendement prime en immobilier de bureau : Poursuite de la décompression

Au cours du 3ème trimestre, la remontée de l'OAT 10 ans, sur fond de tensions géopolitiques et énergétiques et d'incertitudes sur la trajectoire budgétaire de la France, s'est accélérée : elle atteint 4,90 % à fin septembre, contre 3,59 % à fin juin. Cette forte hausse comprime mécaniquement la prime de risque immobilière qui a disparu, voire est devenue négative pour les actifs de bureau. Dans ce contexte, la décompression des taux de rendement prime en bureaux s'est poursuivie au cours du trimestre, sans pour autant rendre l'entente sur les prix entre vendeurs et acquéreurs plus évidente.

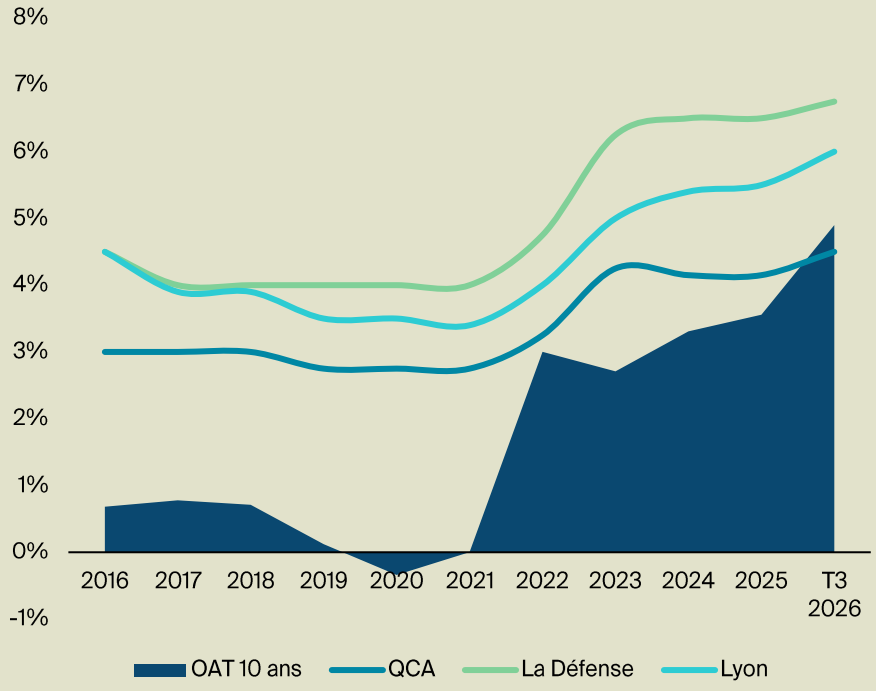
Dans le QCA, le taux de rendement prime s'est décompressé de 25 points de base, pour s'établir à 4,50 %. Face à une OAT 10 ans à 4,90 % et dans un contexte inflationniste, investir dans un immeuble neuf, sécurisé, au profil locatif solide et aux loyers indexés, donc protégés contre l'inflation, peut s'avérer, in fine, plus intéressant qu'un produit obligataire.

Dans le secteur de La Défense, le taux de rendement prime « théorique » atteint 6,75 %, soit 15 points de base de plus qu'au trimestre précédent. À Lyon Part-Dieu, la décompression est plus marquée (+40 points de base), le taux de rendement prime s'établissant désormais à 6,00 %.

	Evolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Paris QCA	▲ +35 pdb	▲ +150 pdb
La Défense	▲ +25 pdb	▲ +200 pdb
Lyon	▲ +50 pdb	▲ +100 pdb

Source : Knight Frank

Taux de rendement prime bureaux en France
En %, fin de période



Source : Knight Frank

Principales transactions d'actifs de bureaux des 12 derniers mois

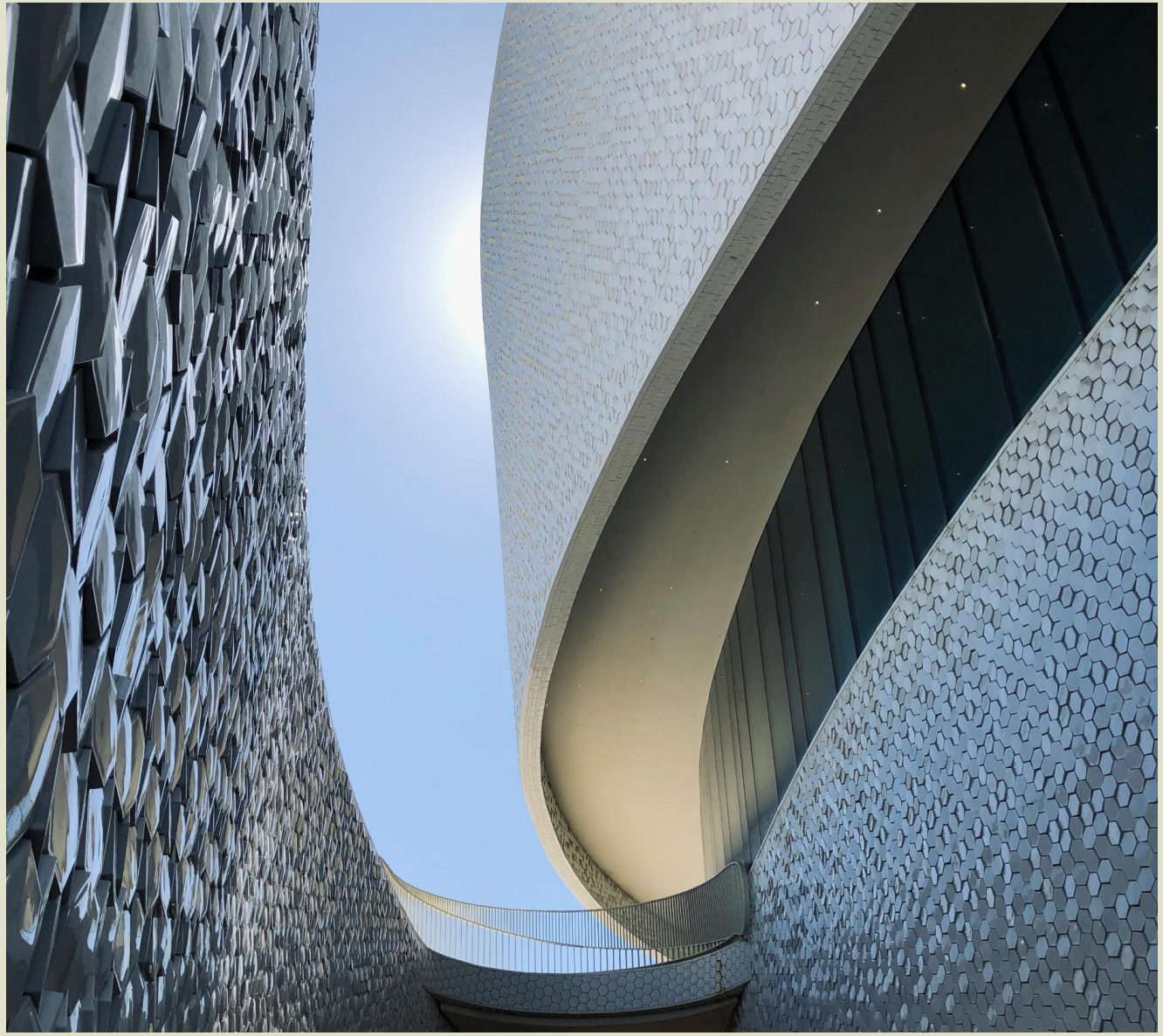
Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Capital 8	**Paris 8ème**	**INVESCO REAL ESTATE**	**PONTEGADEA**	
Centre d'affaires Paris Trocadéro	Paris 16ème	UNION INVESTMENT	BLACKSTONE	
49 % du Campus Thalès à Vélizy	Vélizy-Villacoublay (78)	COVIVIO	BLUE OWL CAPITAL	
83-85 avenue Marceau	Paris 16ème	SFL	HINES	
Austerlitz II	Paris 13ème	BNP PARIBAS REIM	AERMONT CAPITAL	
Tour Eqho (49 %)	**Courbevoie (92)**	**NH INVESTMENT & SECURITIES / KB KOOKMIN BANK**	**ICADE**	
Insight	Paris 13ème	DWS	AERMONT CAPITAL	
39 rue du Colisée	Paris 8ème	BNP PARIBAS AM	DWS	
Axe France	**Paris 13ème**	**CNP ASSURANCES / OFI INVEST**	**BPCE**	
Bloom	Paris 12ème	PRAEMIA REIM	GECINA	

100-200 M€ 200-500 M€ >500 M€

En gras : transaction du 3ème trimestre 2026

Source : Knight Frank

04. Immobilier de commerce



Chiffres clés du marché de l'investissement en immobilier de commerce

	Volumes investis			Nombre de transactions		
	T1-T3 2025	T1-T3 2026	Evol.	T1-T3 2025	T1-T3 2026	Evol.
Total	2,4 mds €	2,8 mds €	*+14 %*	119	148	*+24 %*
Île-de-France**	1,7 md €	1,7 md €	*+3 %*	43	51	*+19 %*
Régions**	0,8 md €	1 md €	*+39 %*	76	97	*+28 %*
Portefeuilles (%)	48 %	16 %	*-32 points*	18 %	11 %	*-7 points*
Investisseurs étrangers (%)	11 %	41 %	*+30 points*	3 %	7 %	*+4 points*
>100 M€ (%)*	57 %	52 %	*-5 points*	4	5	*+25 %*

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

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	T3 2026	Evolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Pieds d'immeubles	5,00 %	▲ +75 pdb	▲ +225 pdb
Centres commerciaux	6,25 %	▲ +25 pdb	▲ +250 pdb
Retail parks	6,00 %	▼ -25 pdb	▲ +125 pdb

Source : Knight Frank

Un volume d'investissement en commerce en hausse, grâce à quelques transactions majeures à Paris

À fin septembre 2026, le volume d'investissement en commerce en France atteint 2,8 milliards d'euros, et progresse de 14 % sur un an et de 5 % par rapport à la moyenne décennale des neuf premiers mois de l'année.

Suivant la même tendance de l'année passée, le volume d'investissement en pieds d'immeubles (1,5 milliard d'euros, +48 % vs. moy. 10 ans), porté par de grandes transactions unitaires ayant pour adresse les artères prime de Paris, permet à cette classe d'actifs d'avancer malgré les vents contraires. Les investisseurs privilégient les meilleures artères, où la vacance est réduite et le potentiel de croissance de loyers avéré.

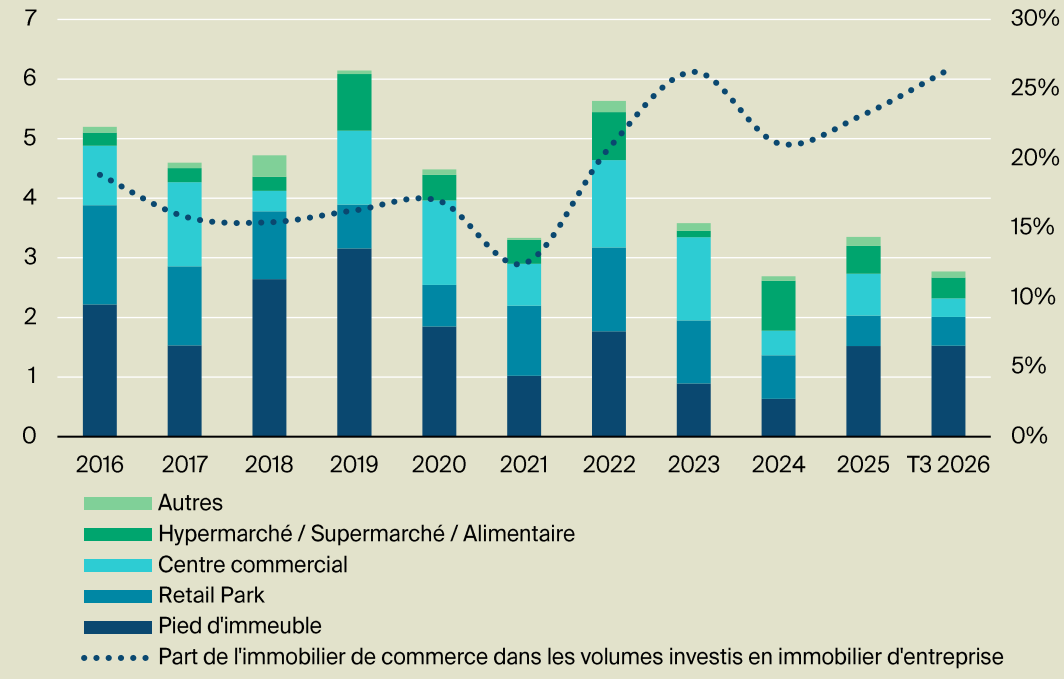
Aux grandes opérations du semestre (29-33 Champs-Elysées, VEFA acquise par Black Swan Real Estate Capital auprès d'Icade pour 402 M€ ; 91 Champs-Elysées par Foncière Renaissance et Mimco pour 320 M€ ; BHV Marais par Brookfield AM pour 300 M€) s'est rajoutée, au 3ème trimestre, la vente du 49 avenue Montaigne (Aroxys, 57,5 M€). Ces biens d'exception continuent d'attirer des montants unitaires importants, indépendamment des conditions du marché.

Les centres commerciaux (311 M€) restent deux fois en deçà de leur moyenne décennale, avec des opérations de taille limitée comme la galerie Grand Quetigny acquise par Carmila auprès de HIH (45 M€) au cours du 3ème trimestre. Les nouvelles attentes des consommateurs en font un terrain d'expérimentation permanent, exigeant une gestion spécialisée et destiné à un panel restreint d'investisseurs.

Le segment alimentaire, en revanche, connait une dynamique positive, et est ciblé par les investisseurs pour son caractère défensif en temps de crise. Il a ainsi totalisé 349 M€ à fin septembre, un volume en hausse de 41 % sur un an et de 21 % par rapport à la moyenne décennale. Le marché a notamment été dynamisé par la transaction récente portant sur la cession d'un portefeuille d'actifs Carrefour auprès du fonds singapourien GIC, dans une opération Sale and Leaseback, pour un montant supérieur à 200 M€.

Le marché des retail parks, pour sa part, demeure sous-offreur malgré une demande soutenue des investisseurs internationaux, en parallèle d'un développement inexistant. A fin septembre, 482 M€ y ont été investis en France (-20 % vs. moy. 10 ans), avec pour transaction majeure l'acquisition par Wenova AM du Fashion Center à Aubervilliers pour 180 M€.

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



Source : Knight Frank

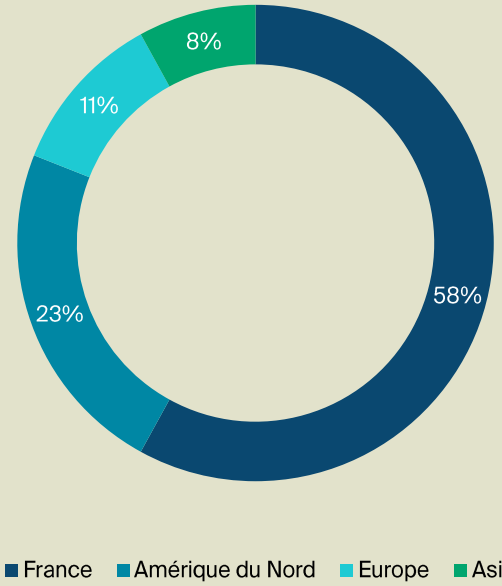
Des capitaux étrangers conséquents, et un record atteint pour les fonds d'investissement

Les investisseurs étrangers ont été particulièrement actifs au cours des 9 premiers mois de l'année sur le marché de l'investissement en commerces : ils ont compté pour 42 % des volumes investis, contre 14 % en 2025 et 30 % en moyenne sur 10 ans.

Les plus importantes transactions étrangères restent celle du 29-33 avenue des Champs-Elysées (402 M€), acquis par Black Swan Real Estate Capital pour le compte de l'américain Bain Capital et du britannique Revcap, et celle du BHV Marais acquis par le canadien Brookfield AM (300 M€). Au 3ème trimestre, le singapourien GIC s'est positionné sur des actifs alimentaires Carrefour (plus de 200 M€). On peut citer également le retail park Pont-de-Pierre à Garges-lès-Gonesse, acquis par le néerlandais Redevco (57,5 M€). Parmi les étrangers, les Nord-Américains restent les plus actifs, avec 23 % du marché total.

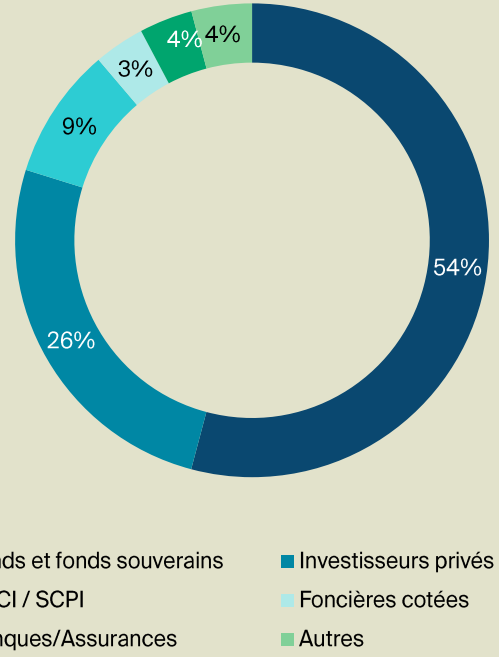
En termes de typologie d'acquéreur, les fonds d'investissement ont atteint une part record en étant à l'origine de 46 % des volumes investis sur les 9 premiers mois de l'année (vs. 31 % en moyenne), auxquels s'ajoutent 8 % pour les fonds souverains représentés par le singapourien GIC. Un plus haut historique a été atteint également par les investisseurs privés (26 %), impliqués notamment dans l'acquisition du 91 avenue des Champs-Elysées (320 M€) et du centre Aushopping Amiens Sud (70 M€).

Répartition des volumes investis en immobilier de commerce par origine des acquéreurs
A fin septembre 2026



Source : Knight Frank

Répartition des volumes investis en immobilier de commerce par typologie d'acquéreur
A fin septembre 2026



Source : Knight Frank

Décompression des taux de rendement en pieds d'immeuble et centres commerciaux, stabilité pour les retail park

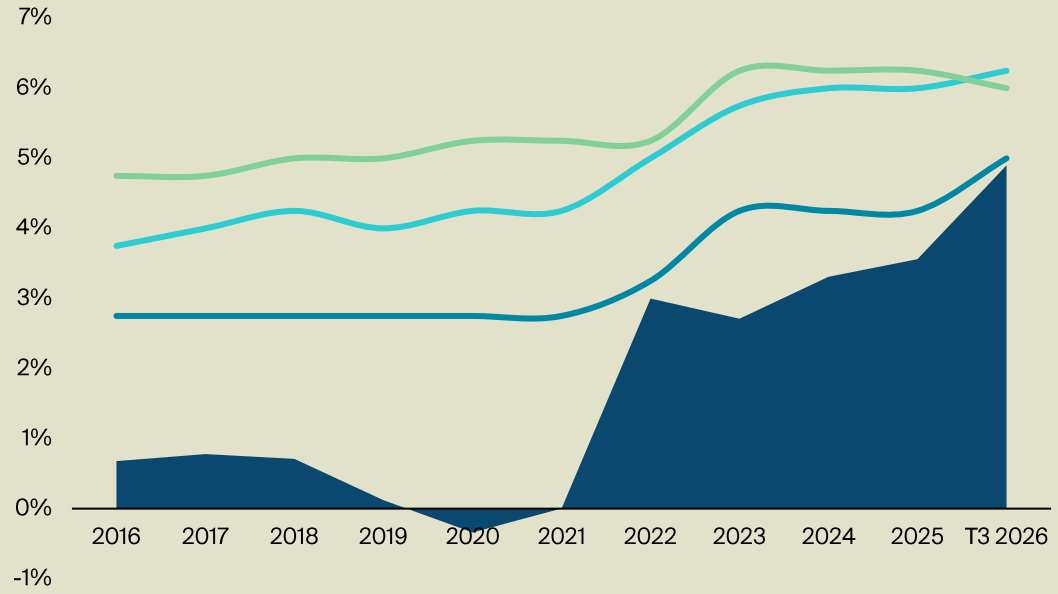
Dans un contexte géopolitique qui reste tendu, l'OAT 10 ans poursuit sa remontée (4,90 % à fin septembre) et comprime la prime de risque immobilière. Le taux de rendement prime pour les pieds d'immeuble (hors artères de luxe parisiennes) s'établit désormais à 5,00 %, en décompression de 50 points de base par rapport au trimestre précédent.

En l'absence de référence « core » et dans un marché peu actif, le taux de rendement prime des centres commerciaux se décompresse de 25 points de base, à 6,25 %.

En revanche, sur les retail parks, marché toujours sous-offreur face à une demande soutenue des investisseurs, la concurrence pour des produits rares maintient le taux prime à 6,00 % à fin septembre, stable sur le trimestre mais en compression de 25 points de base sur un an.

	Evolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Pieds d'immeubles	▲ +75 pdb	▲ +225 pdb
Centres commerciaux	▲ +25 pdb	▲ +250 pdb
Retail parks	▼ -25 pdb	▲ +125 pdb

Taux de rendement prime commerces en France
En %, fin de période



Source : Knight Frank

Principales transactions d'actifs de commerce des 12 derniers mois

Adresse / actif	Type	Localisation	Vendeur	Acquéreur	Prix (m€)
29-33 avenue des Champs-Elysées	PI	Paris 8ème	ICADE	BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL	
91 avenue des Champs-Elysées	PI	Paris 8ème	ACOSS	FONCIERE RENAISSANCE / MIMCO	
BHV – 52 rue de Rivoli	CC	Paris 4ème	CITYNOVE	BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT	
Portefeuille Carrefour	**HYP/SUP**	**France**	**CARREFOUR**	**GIC**	
Fashion Center	**RP**	**Aubervilliers**	**INVESTISSEURS PRIVÉS**	**WENOVA AM**	
223 rue Saint-Honoré	PI	Paris 1er	HINES	PONTEGADEA	
Portefeuille Carrefour	HYP/SUP	France	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT	
88 rue de Rivoli	PI	Paris 4ème	PIMCO	IMMOBILIERE DASSAULT	
49 % d'une OPPCI de 3 actifs	RP	Région	FREY	BNP PARIBAS CARDIF / SOCIETE GENERALE ASSURANCES / CREDIT AGRICOLE ASSURANCES	
30 % de la Valentine	CC	Marseille	PRIVE	SERRIS REIM / SOGENIAL	

50-100 M€ 100-200 M€ 200-500 M€ 500 M€

En gras : transaction du 3ème trimestre 2026

CC : Centre commercial ; HYP/SUP : Hypermarché/Supermarché/Alimentaire ; PI : Pied d'immeuble ; RP : Retail park

Source : Knight Frank

05. Immobilier industriel



Chiffres clés du marché de l'investissement en immobilier industriel

	Volumes investis			Nombre de transactions		
	T1-T3 2025	T1-T3 2026	Evol.	T1-T3 2025	T1-T3 2026	Evol.
Total	2,4 mds €	3,6 mds €	*+52 %*	117	119	*+2 %*
Logistique	1,8 md €	1 md €	*-45 %*	61	58	*-5 %*
Locaux d'activité	0,6 md €	2,6 mds €	*+365 %*	56	61	*+9 %*
Île-de-France**	0,5 md €	0,3 md €	*-28 %*	24	35	*+46 %*
Régions**	1,7 md €	0,8 md €	*-52 %*	93	84	*-10 %*
Portefeuilles (%)	32 %	68 %	*+36 points*	14 %	4 %	*-10 points*
Investisseurs étrangers (%)	73 %	84 %	*+11 points*	50 %	29 %	*-21 points*
>100 M€ (%)*	22 %	67 %	*+45 points*	4	2	*-50 %*

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

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	T3 2026	Evolution sur un an	Evolution sur 10 ans
Logistique	5,15 %	▲ +40 pdb	▼ -35 pdb
Locaux d'activité	6,10 %	▲ +35 pdb	▼ -65 pdb

Source : Knight Frank

Un marché industriel « boosté » par le deal Blackstone/Proudreed, la logistique en phase de réveil

Grâce à la méga-acquisition par Blackstone du patrimoine industriel de Proudreed pour 2,3 milliards d'euros, réalisée au 2ème trimestre, le volume d'investissement en actifs logistiques et de locaux d'activité atteint 3,6 milliards d'euros à fin septembre en France, soit une hausse de 52 % par rapport à la même période d'il y a un an.

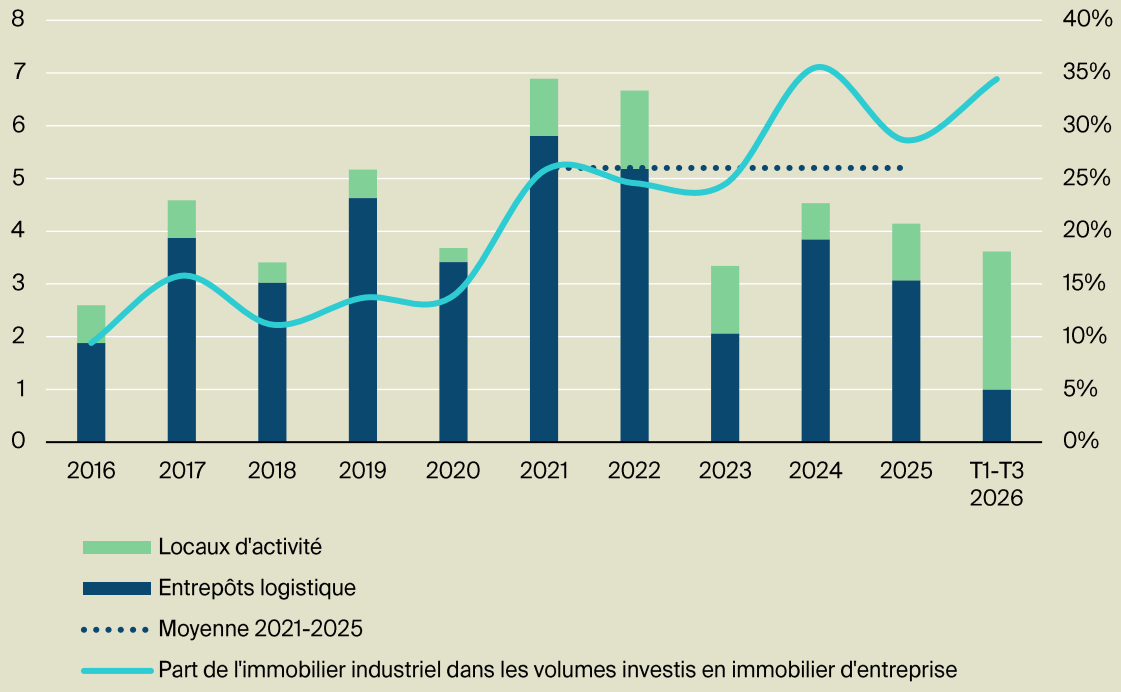
Toutefois, si l'on excluait cette transaction exceptionnelle, le volume d'investissement aurait atteint seulement 1,3 milliard d'euros, ce qui aurait représenté le plus faible niveau des 10 dernières années. Au cours du 3ème trimestre, seuls 513 M€ ont été investis, un volume en baisse de 31 % en un an et de 48 % par rapport à la moyenne décennale sur la période, reflétant un marché toujours au ralenti.

Les grands fonds d'investissement globaux sont prêts à mobiliser des montants importants pour se positionner sur des opportunités exceptionnelles, en raison de l'attractivité fondamentale du marché logistique et industriel français, même en temps de crise. Pour les investisseurs internationaux (84 % des volumes, dont un record de 74 % pour les Nord-Américains), la France offre un réseau de transports dense et de qualité, essentiel pour les logisticiens, de grands bassins de consommation et un couple rendement/risque attractif.

Marché « core », la France affiche des taux plus élevés que ses voisins (Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni). Malgré un contexte financier contraignant, le segment industriel reste dans le top du ciblage des investisseurs internationaux dans leurs stratégies d'allocation d'actifs, et la France continue de compter parmi les géographies privilégiées de ces derniers à cet égard.

Si le patrimoine de Proudreed, essentiellement composé de locaux d'activité, a porté cette typologie à un niveau record (2,6 mds €), l'investissement en entrepôts logistiques reste en berne. Avec 998 M€ à fin septembre, le volume d'investissement en logistique recule de 45 % sur un an et de 57 % par rapport à la moyenne décennale, et est le plus faible niveau atteint depuis 10 ans. Le 3ème trimestre renvoie toutefois un signal positif en étant le plus actif des trimestres de 2026, et en enregistrant la première transaction significative de l'année : un portefeuille logistique acquis par Morgan Stanley de 5 entrepôts du portefeuille Asphalte auprès de Hines pour 110 M€. La 2ème plus grande transaction de l'année s'est aussi concrétisée au 3ème trimestre, avec la cession par ESR à Clarion Partners de la plateforme Som'link (116 800 m²) près d'Amiens. Un accord encore difficile sur la valorisation des actifs continue néanmoins de freiner la vente de larges portefeuilles logistiques, traditionnellement porteurs de ce marché.

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



Source : Knight Frank

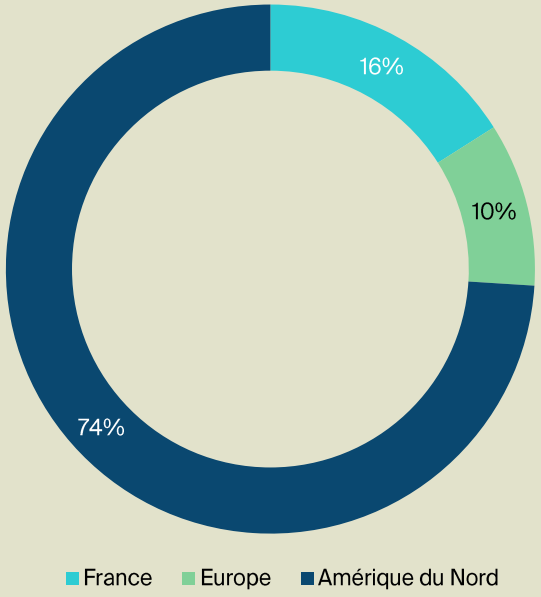
Une part record pour les fonds d'investissement étrangers, Les Français maintiennent leur activité

Le marché de l'investissement en immobilier industriel a été historiquement porté par les acteurs étrangers, et en particulier les fonds d'investissement. Ces derniers ciblent souvent la France, dans une logique pan-européenne de portefeuilles d'actifs permettant d'assurer un maillage à l'échelle continentale.

A fin septembre, les Nord-Américains ont dominé le marché, avec une part record de 74 % des volumes investis à fin septembre, contre 33 % en moyenne sur les 10 dernières années. Au deal d'exception portant sur le portefeuille Proudreed, acquis par Blackstone pour 2,3 mds€ au cours du 2ème trimestre, s'est rajoutée l'acquisition par Morgan Stanley du portefeuille Asphalte (110 M€) et celle de Clarion Partners de la plateforme Som'link (116 800 m²) au cours du trimestre passé. Si l'on rajoute une part de marché de 10 % attribuable aux investisseurs européens, la part des étrangers au global atteint aussi un record de 84 %, contre 70 % en moyenne décennale. Le constat est identique en ce qui concerne la répartition des capitaux par typologie d'acquéreur, avec des fonds d'investissement présents à hauteur de 85 % des montants investis, soit un record, contre une part moyenne de 57 % sur la période 2016-2025.

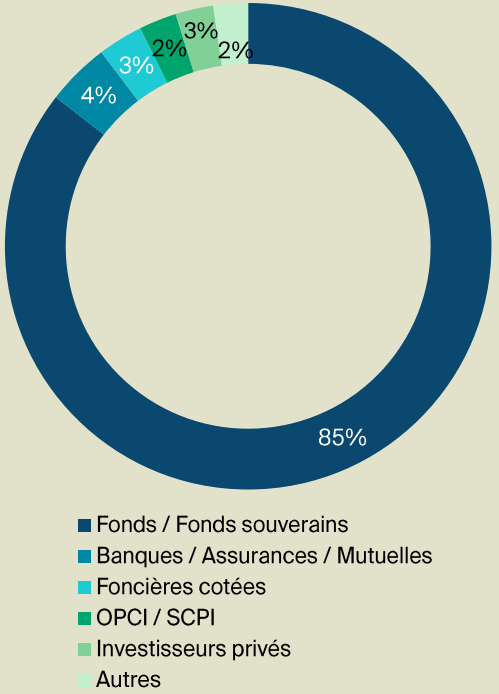
Bien que leur part de marché soit mécaniquement faible (16 %), les investisseurs français ont maintenu un niveau d'activité assez stable, avec 577 M€ investis à date (-5 % sur un an). Ce volume, assez résilient, reste proche de la moyenne décennale des T1-T3 (652 M€). Toutes leurs transactions ont été inférieures à 50 M€, la plus importante ayant été l'acquisition par Groupama Gan REIM d'un portefeuille de sept messageries auprès de Vectura (48,5 M€) à mi-année, devant l'entrepôt Ferrero de Barentin acquis par Argan (35 M€) en début d'année.

Volumes investis en immobilier industriel par nationalité d'acquéreur
En France, à fin septembre 2026, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

Volumes investis en immobilier industriel par typologie d'acquéreur
En France, à fin septembre 2026, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

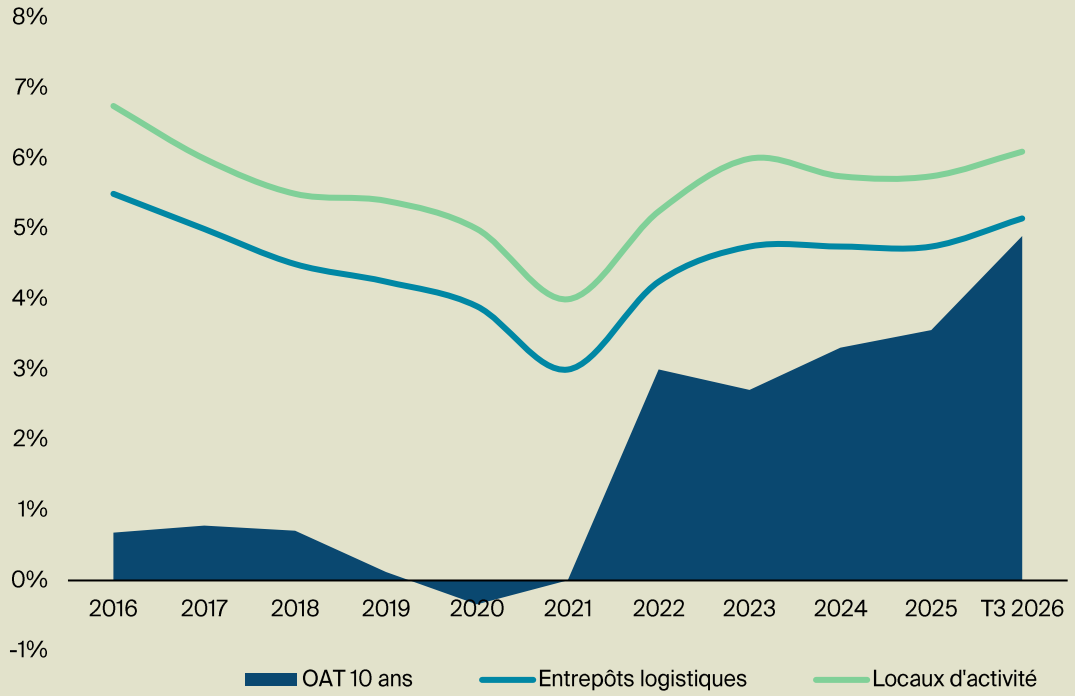
Nouvelle décompression des taux de rendement prime logistique et industriel

Après une nouvelle hausse de 15 points de base au 3ème trimestre, le taux de rendement prime s'établit désormais à 5,15 % à fin septembre pour la logistique (+40 pdb depuis un an), et à 6,10 % pour les locaux d'activité (+35 pdb).

Cette décompression vise à reconstituer une prime de risque suffisante face à la remontée des taux obligataires : à fin septembre 2026, le taux de l'OAT 10 ans atteignait 4,90 %. Dans un contexte géopolitique et budgétaire toujours incertain, ce taux « sans risque » devrait rester élevé dans les mois à venir, laissant craindre une poursuite de la hausse des taux de rendement prime.

	Évolution sur un an	Évolution sur 10 ans
LOGISTIQUE	▲ +40 pdb	▼ -35 pdb
LOCAUX D'ACTIVITÉS	▲ +35 pdb	▼ -65 pdb

Taux de rendement prime des actifs industriels en France
En %, fin de période



Source : Knight Frank

Principales transactions d'actifs industriels des 12 derniers mois

Adresse / Actif	Type	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Proudreed	ACT	National	PROUDREED	BLACKSTONE	
Actifs français du portefeuille Mileway	LOG	National	BLACKSTONE	M7 REAL ESTATE	
Portefeuille Logiprime de 5 entrepôts	LOG	Régions	OFI INVEST	INTERVEST	
Portefeuille Asphalte (5 actifs)	**LOG**	**National**	**HINES**	**MORGAN STANLEY**	
Portefeuille de 2 actifs	LOG	Régions	ARES MANAGEMENT	FIDELITY INTERNATIONAL	
Som'link	**LOG**	**Amiens (80)**	**ESR**	**CLARION PARTNERS**	
Portefeuille de 9 actifs	ACT	National	AXTOM	HARBERT / DEA CAPITAL	
Parc d'activité du Mauvin	ACT	Aubervilliers (93)	ICADE	SOGARIS	
Plateforme Seafrigo	LOG	Le Havre (76)	AG REAL ESTATE	WDP	
Zone logistique de Vendenheim	LOG	Vendenheim (67)	LCR	ARGAN	

En gras : transaction du 3ème trimestre 2026

LOG : Entrepôt logistique ; ACT : Local d'activité

50-100M€ 100-200M€ 200-500M€ > 500M€

Source : Knight Frank

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**



Le marché des bureaux en Ile-de-France | T3 2026 | Novembre 2026



Le luxe en France : une industrie stratégique, un impact immobilier | juillet 2026



Panorama des artères commerçantes | Juillet 2026



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
Directrice Research & Data

+33 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94

magali.marton@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Directeur 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'Etudes

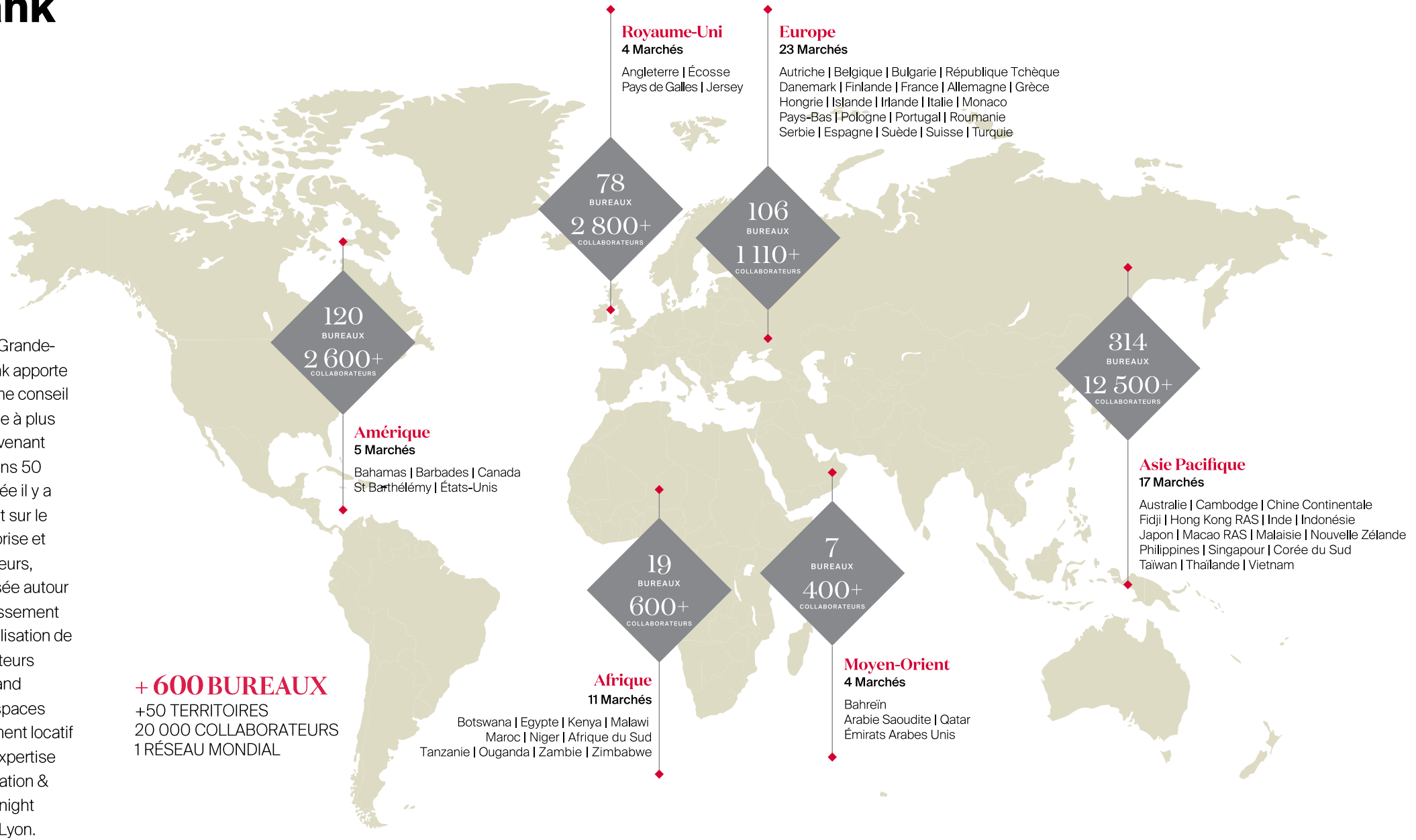
+33 (0)1 43 87 08 03
+33 (0)7 72 39 54 33

anas.alioua@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2026 | Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source. | Crédits images : ©AdobeStock / ©Unsplash / ©Midjourney

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