

# Les marchés immobiliers français

Bilan 2025 et Perspectives 2026

Living Sector

Industriel & Logistique

Commerces

Bureaux



# Knight Frank

## Vos contacts



**Vincent Bollaert**

CEO Knight Frank France  
+33 1 43 16 88 90  
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



**Magali Marton**

Head of Research  
+33 1 43 87 00 98  
magali.marton@fr.knightfrank.com



**Antoine Grignon**

Head of Capital Markets  
+33 1 43 16 88 70  
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



**Chrystèle Villotte**

Head Of Living Sector & Care  
Investment  
+33 1 43 87 09 26  
chrystele.villotte@fr.knightfrank.com



**Victor Ragueneau**

Co-Head Industrial & Logistics  
Investment  
+33 1 43 16 56 08  
victor.ragueneau@fr.knightfrank.com



**Kate Begg**

Co-Head Industrial & Logistics  
Investment  
+33 1 43 16 55 76  
Kate.Begg@fr.knightfrank.com



**Benjamin Sebban**

Head of Retail Investment  
+33 1 43 87 08 04  
Benjamin.Sebban@fr.knightfrank.com



**Elsa de Briganti**

Co-Head of Retail Leasing  
+33 1 43 16 56 03  
elsa.debriganti@fr.knightfrank.com



**Jeremy Steu**

Co-Head of Retail Leasing  
+33 1 43 16 55 88  
Jeremy.Steu@fr.knightfrank.com



**Daniel Erith**

Head of Office Investment  
+33 1 43 16 55 77  
daniel.erith@fr.knightfrank.com



**Guillaume Raquillet**

Head of Office Agency  
+33 1 43 16 88 86  
guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



---

# Sommaire

---

01

---

Contexte  
macro-économique

02

---

Living Sector

03

---

Logistique  
& Data Center

04

---

Commerces

05

---

Bureaux

06

---

Perspectives



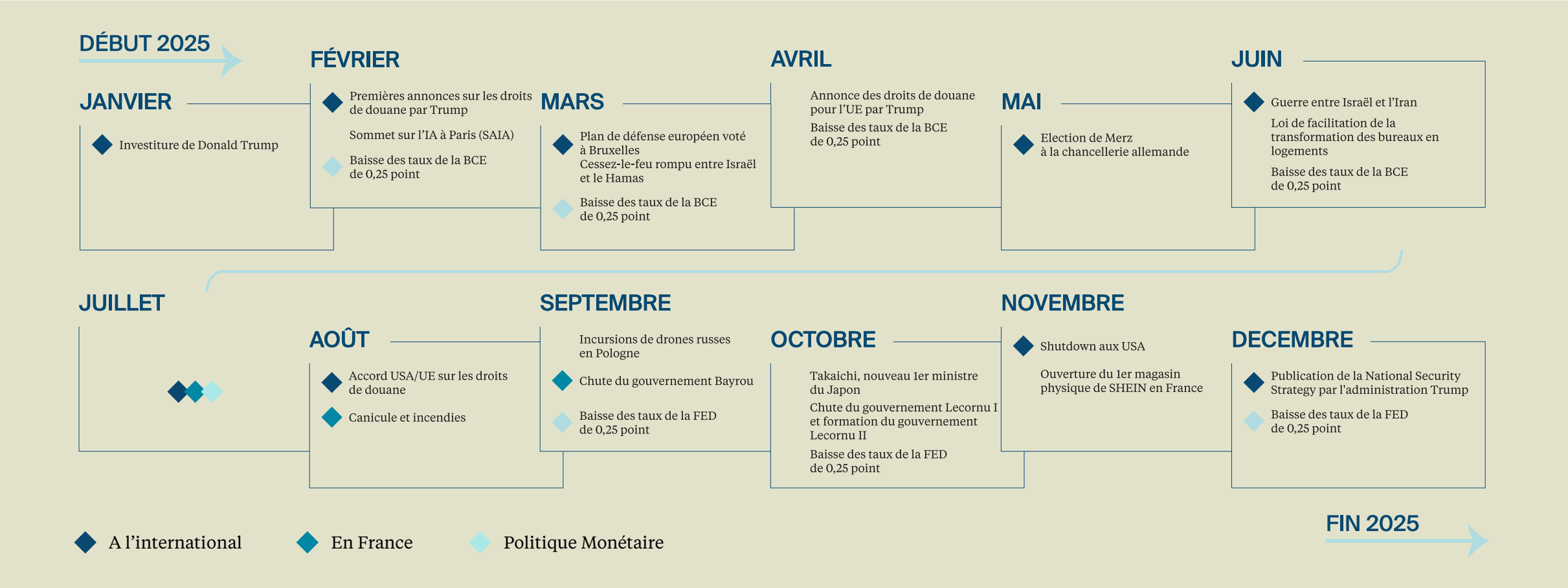


# Contexte macroéconomique

---



# Une année 2025 tumultueuse tant en France qu'à l'international





# Contexte macroéconomique

## Tableau :

Les grands indices macroéconomiques en 2025

**Un contexte monétaire favorable à l'activité économique**

PIB en volume : +0,9 %  
(prévision 2025)

Inflation : +0,8 %  
(décembre 2025)

Taux d'intérêt : 2,0 %  
(décembre 2025)

**Des incertitudes qui freinent l'embellie économique**

Climat des affaires : 98,7  
(décembre 2025)

Emplois - privé salarié : -0,3 %  
(3ème trim. 2025)

Taux OAT : 3,56 %  
(décembre 2025)

Sources : données Insee , Banque de France et Eurostat, calculs Knight Frank (2026)

## 3 tendances majeures :



### LA FRANCE, 1ÈRE CONTRIBUTRICE EN VOLUME DE LA CROISSANCE EUROPÉENNE EN 2025

Croissance supérieure à celle de l'Italie (+0,4 %) et l'Allemagne (+0,2 %)



### UN NIVEAU D'INCERTITUDES HISTORIQUEMENT HAUT

Taux d'épargne (18,4 %) aussi élevé qu'en 1979 (hors covid)



### UNE PERCEPTION DU RISQUE ACCRUE

Le *spread* avec l'Allemagne (+0,8 point) n'a jamais été aussi élevé depuis au moins 30 ans

Sources : données Insee , Banque de France et Eurostat, calculs Knight Frank (2026)



# Living Sector

---





# Contexte macroéconomique

**Tableau :**  
Les grands indices macroéconomiques en 2025  
du marché de la promotion

## Une convalescence bien en cours

Surface en m<sup>2</sup> de logements commencés - collectifs et résidences : +3,7%  
*(octobre 2025)*

Indice des coûts de construction : -4,4%  
*(3ème trimestre 2025)*

## Une activité ralentie

Ventes de logements en bloc : -8%  
*(3ème trim. 2025)*

Confiance industrie du bâtiment : 96,4  
*(décembre 2025)*

Emplois - construction : -1,9%  
*(3ème trim. 2025)*

Sources : données Insee , Fédération des promoteurs immobiliers et URSSAF, calculs Knight Frank (2026)

## 3 tendances majeures :



**UNE RÉSILIENCE DU MARCHÉ EN BLOC ET RÉSIDENCES**  
3ème meilleure année des volumes de vente sur 10 ans



**UN POTENTIEL AVÉRÉ DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES**  
En Île-de-France, 50% des étudiants ne vivent pas chez leurs parents mais seuls 11% vivent en résidence étudiante



**UN POTENTIEL CONTRARIÉ POUR LES SENIORS**  
La proportion des plus de 75 ans fréquentant un établissement d'hébergement diminue depuis 2015 ; elle était estimée à 10% en 2020

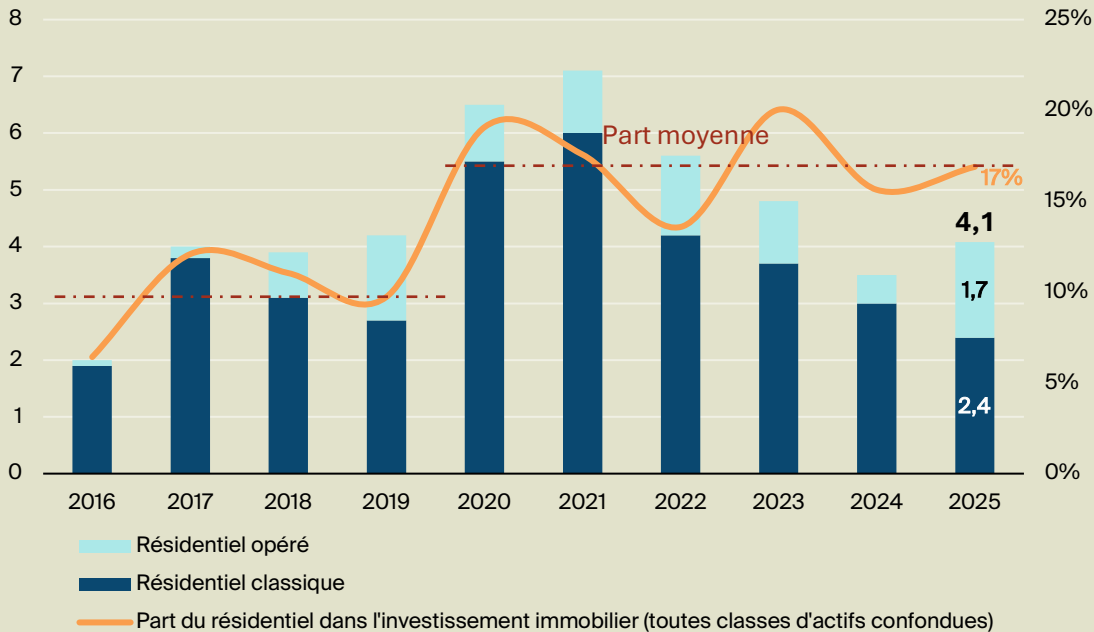
Sources : données Fédération des Promoteurs Immobiliers, Cour des Comptes et ministère de la santé, calculs Knight Frank (2026)



# Secteur plébiscité pour son caractère défensif, 2025, année record pour les RSE

Volumes d'investissement résidentiel - France

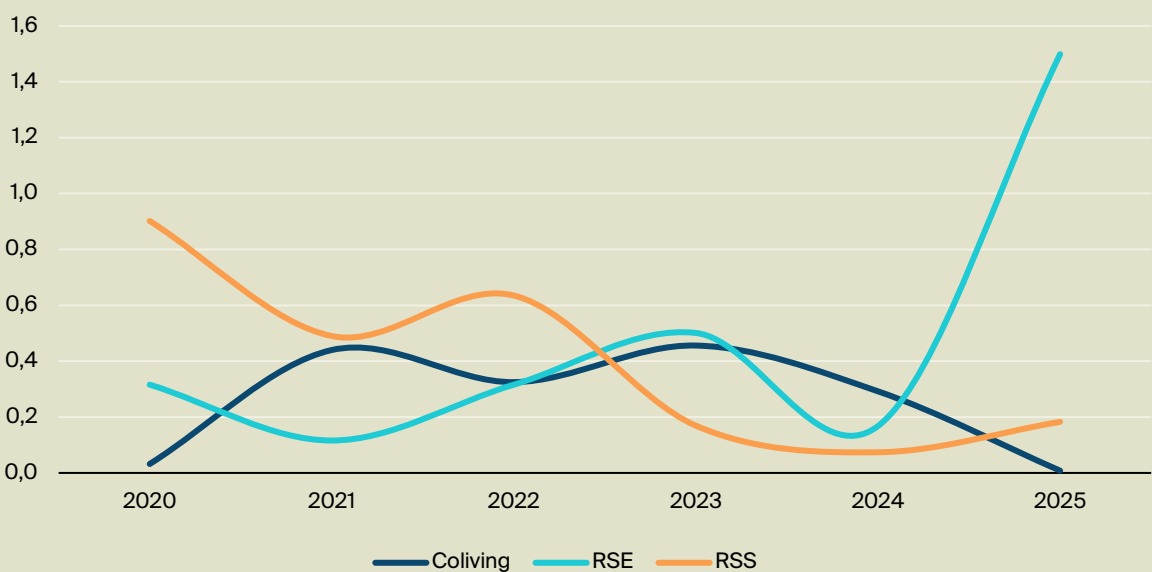
En milliards d'€



Sources : ImmoStat, Knight Frank

Volumes d'investissement résidentiel opéré - France

En milliards d'€



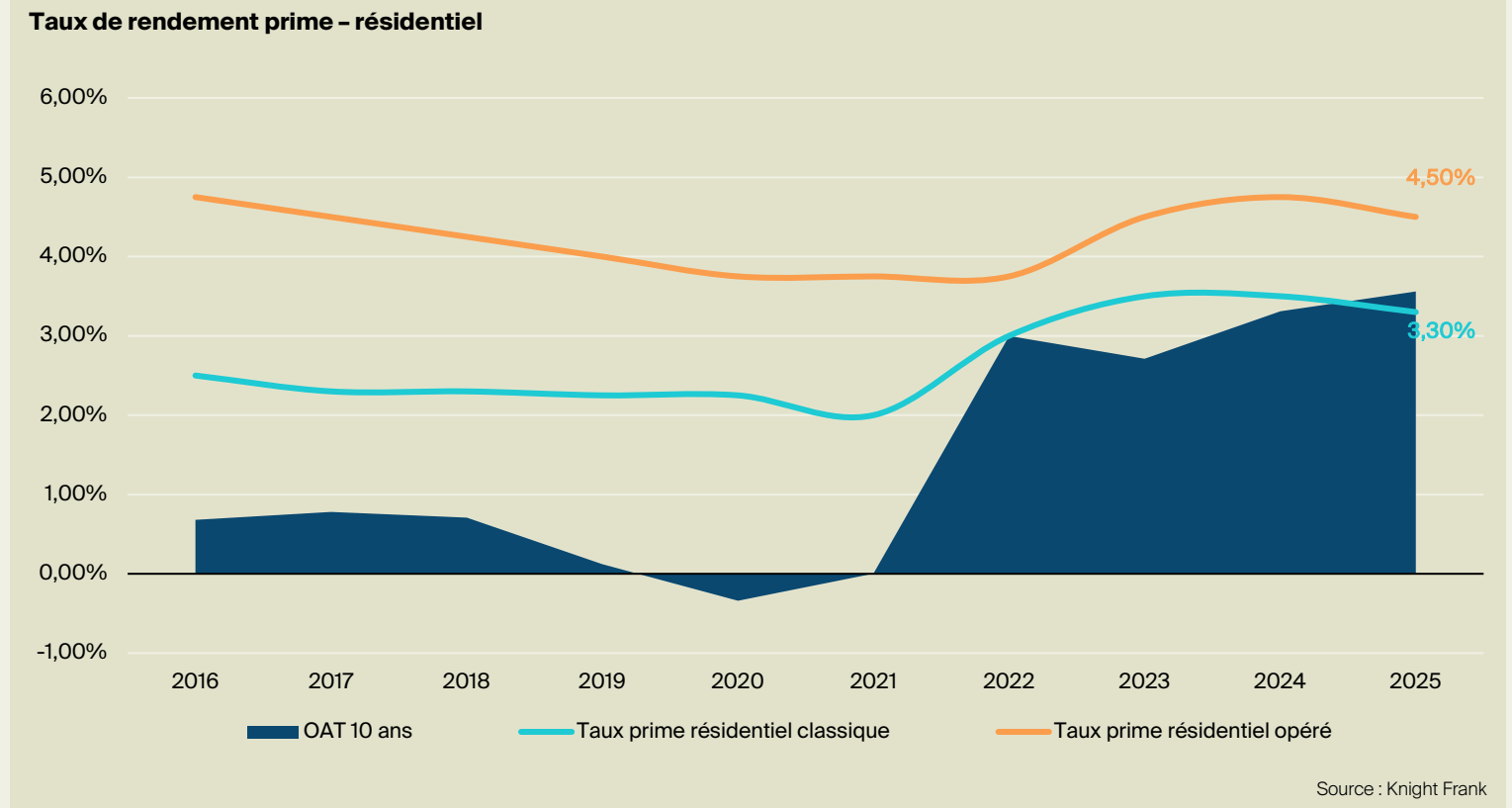
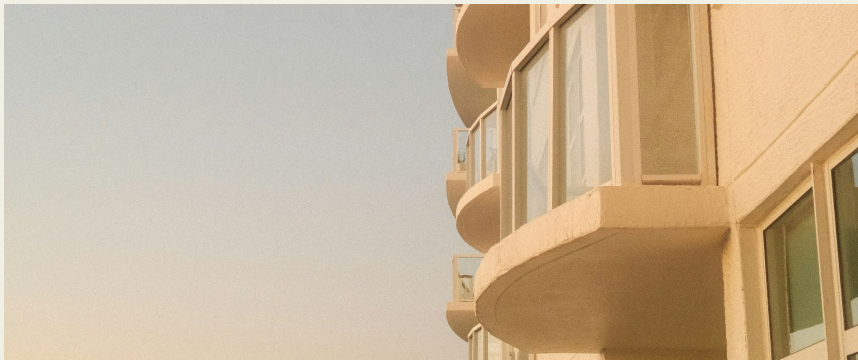
Sources : ImmoStat, Knight Frank



# Prime de risque encore attractive ... uniquement pour le résidentiel opéré

Une stabilisation  
de l'OAT à un niveau élevé  
qui comprime la prime  
de risque en résidentiel

Un segment opéré encore attractif  
en termes de taux de rendement



# Les 5 deals majeurs de l'année 2025



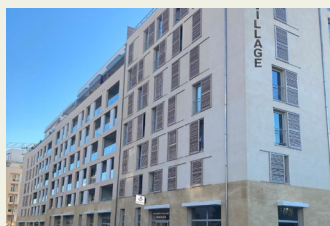
## RÉSIDENTIEL CLASSIQUE



**Portefeuille Nexus**  
**Acq.** : Tikehau / Blossom  
**Vend.** : GIC  
 (Ampère Gestion)  
**Prix** : 300 M €



## RÉSIDENCES SERVICES ÉTUDIANTS



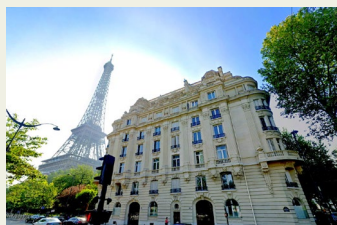
**Portefeuille France Campus**  
**Acq.** : JP Morgan  
**Vend.** : CBRE IM  
**Prix** : 180 M €



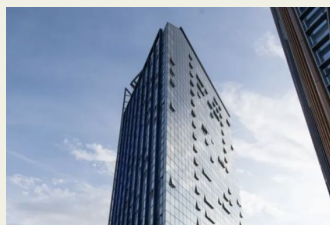
## RÉSIDENCES SERVICES SENIORS



**Portefeuille RSS Emeis (ex Orpea)**  
**Acq.** : TwentyTwo  
 Real Estate / Azora Capital  
**Vend.** : Emeis  
**Prix** : 159 M €



**Îlot Chirac**  
**Acq.** : Privés  
**Vend.** : Privés  
**Prix** : 180 M €



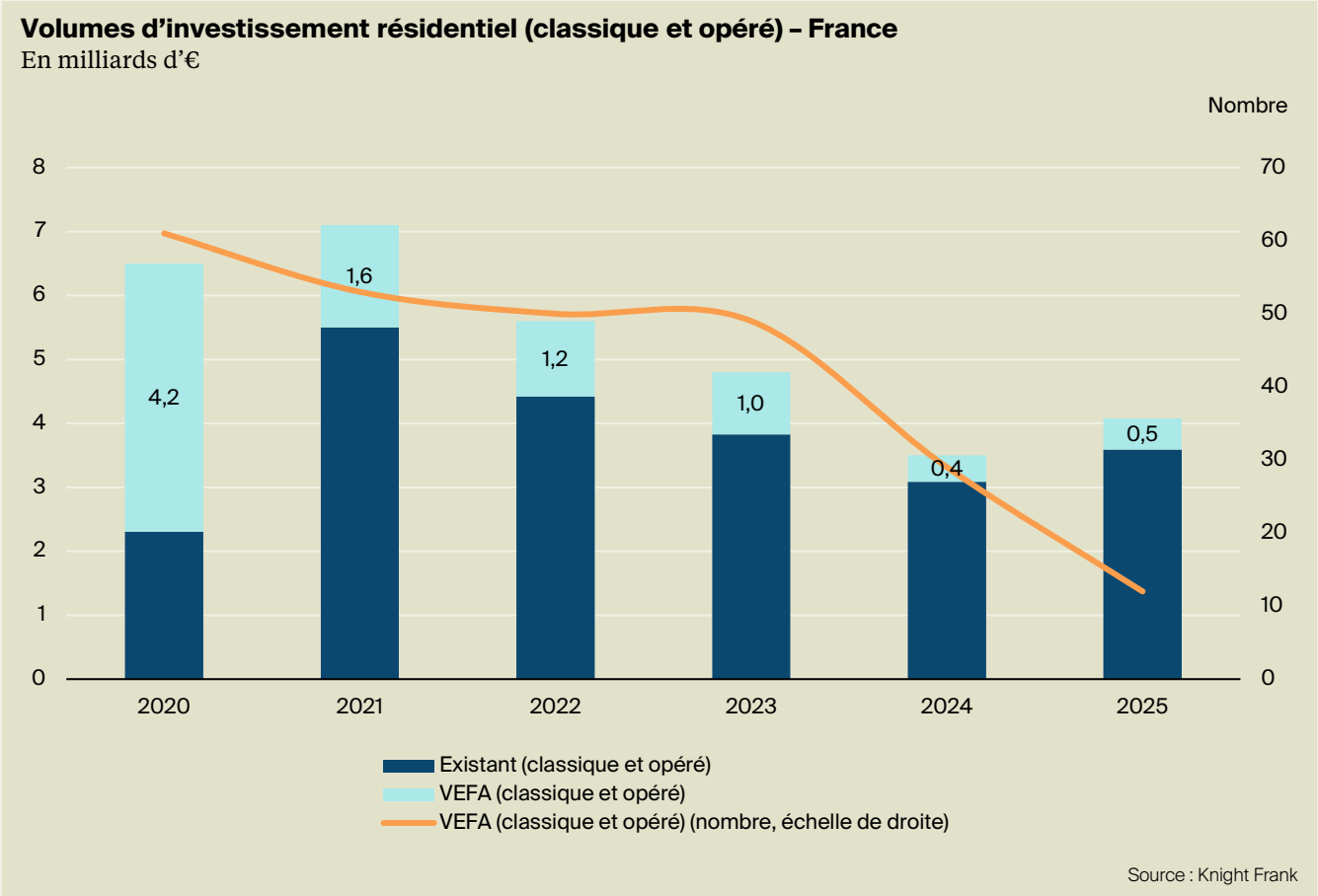
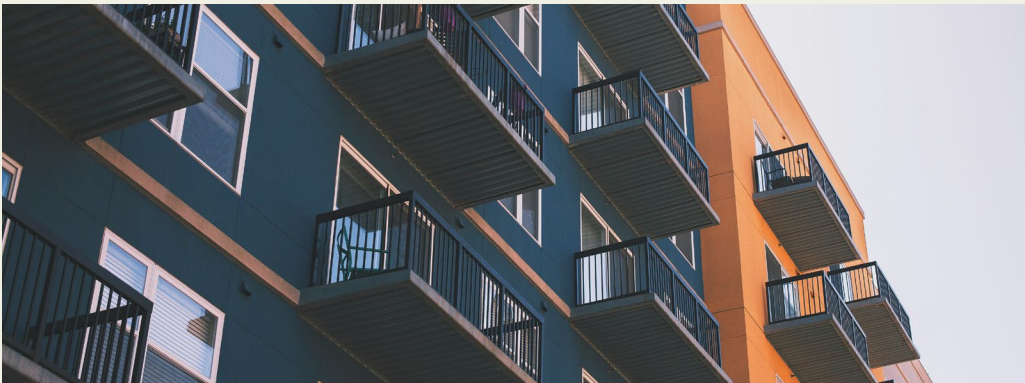
**Portefeuille YouFirst**  
**Acq.** : Nuveen / GSA  
**Vend.** : Gecina  
**Prix** : 567 M €



# VEFA toujours à la peine

## Des acquisitions en VEFA au plus bas depuis 2 ans

- 1 Des développements en blanc fortement réduits
- 2 Un modèle de résidentiel opéré fragilisé par des mises en exploitation décevantes (RSS essentiellement)



# Perspectives : le living sector privilégié par les investisseurs en 2026

- 1 'RSE', 'Coliving', 'RSS', 'BTR' et 'logement classique et intermédiaire' dans le **top 10 des secteurs les plus privilégiés par les investisseurs européens en 2026\***
- 2 **Drivers démographiques** puissants qui appellent une reconfiguration de la demande résidentielle
- 3 **Montée du segment résidentiel prime** (serviciels, branded residences, etc...)
- 4 Retour des cessions de portefeuilles en résidentiel classique en 2026 :
  - 5 000 à 6 000 logements mis en vente par CDC Habitat, divisés en 4 sous-portefeuilles  
**Valeur : ~2,1 milliards d'euros**
  - Solde du portefeuille Nexus mis en vente par Ampère Gestion (CDC) pour le compte du fonds souverain GIC  
**Valeur : ~200 millions d'euros**

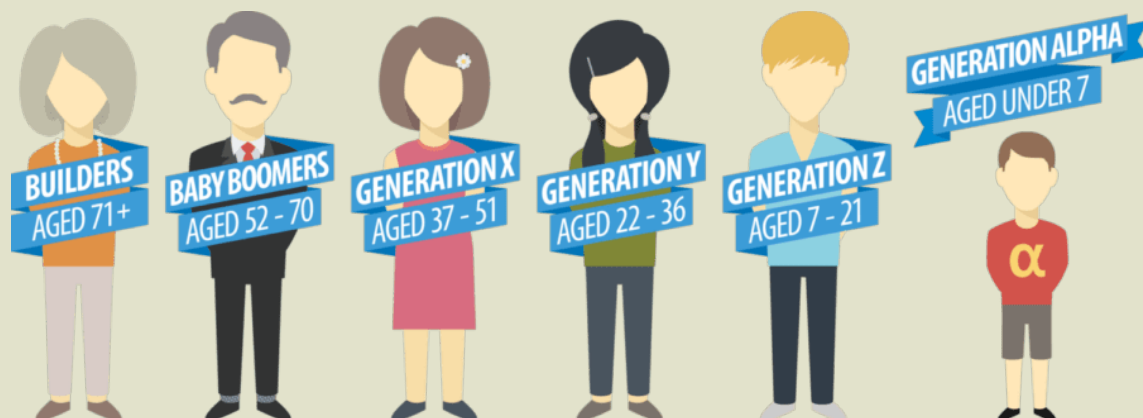
\* Source: sondage ULI « Emerging Trends in Real Estate – 2026 Europe »





# « Living », un secteur en mouvement

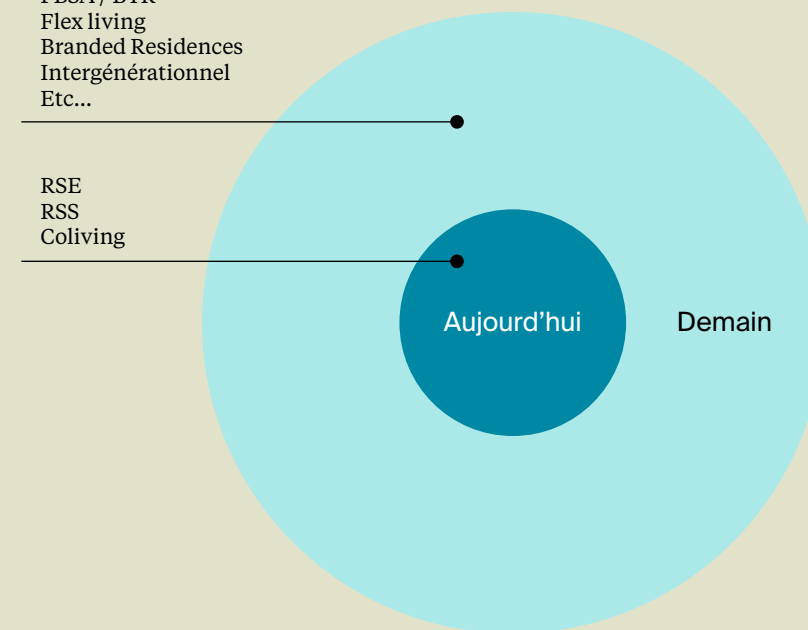
## Un parcours résidentiel diversifié...



## ... qui suscite le développement de nouvelles classes d'actifs résidentiels

PBSA / BTR  
Flex living  
Branded Residences  
Intergénérationnel  
Etc...

RSE  
RSS  
Coliving



# Logistique & Data Center

---





# Contexte macroéconomique en 2025

**Tableau :**  
Les indices macroéconomiques de la logistique et de l'industrie

Une activité en forte reprise	Un potentiel de croissance malgré tout freiné
Indice de production - Logistique : +4,1% <i>(octobre 2025)</i>	Volume de ventes – commerce de gros : +0,0% <i>(octobre 2025)</i>
Importations et Exportations : +0,9% et +2,3% <i>(octobre 2025)</i>	Climat des affaires : 96,8 <i>(décembre 2025)</i>
Emplois - Logistique : +0,6% <i>(3ème trim. 2025)</i>	Emplois – Industrie manufacturière : -0,7% <i>(3ème trim. 2025)</i>

Sources : données Insee, URSSAF et Douanes Françaises, calculs Knight Frank (2026)

## 3 tendances majeures :



**UNE RÉINDUSTRIALISATION A CONFIRMER**  
La production industrielle a augmenté sur les trois premiers trimestres de 2025 (+0,2% ) mais reste inférieure de 5% à 2019



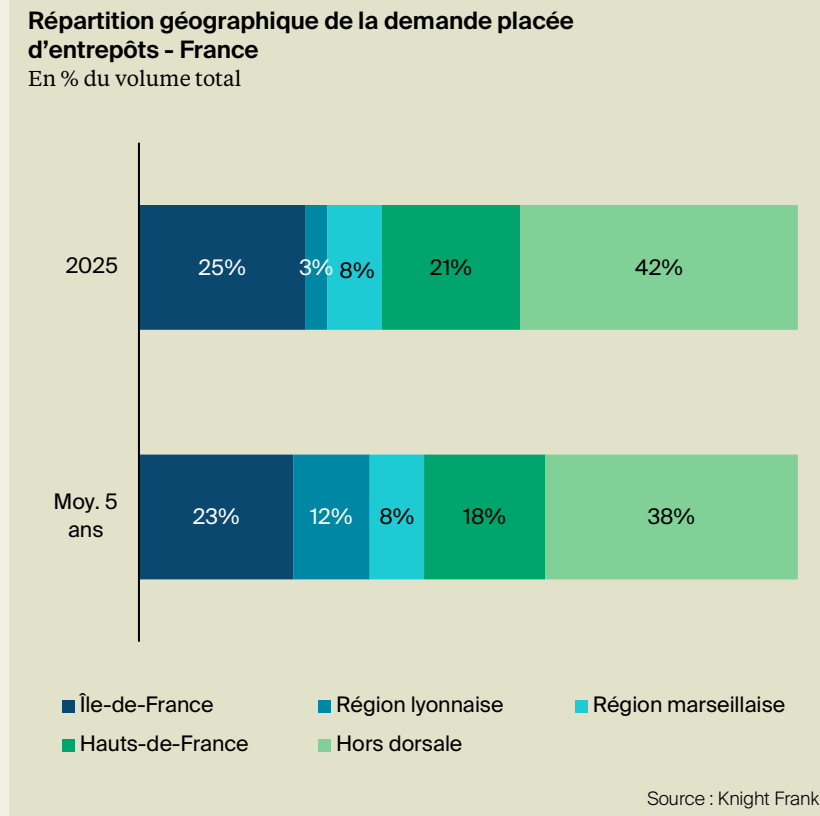
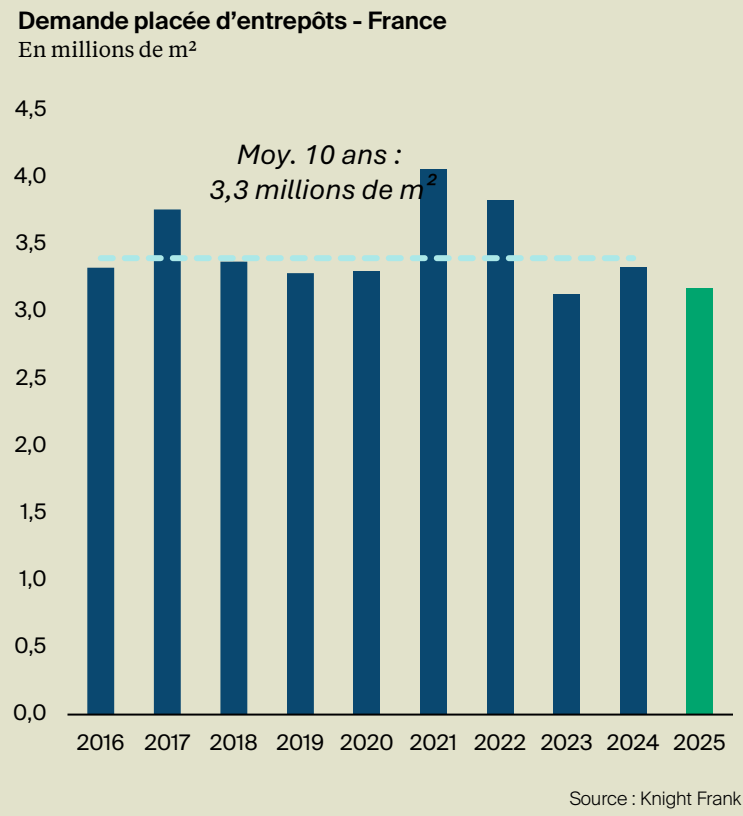
**UNE MONTÉE EN GAMME DES BIENS CHINOIS IMPORTÉS**  
Parmi les 15 types de biens les plus importés de Chine, le textile-cuir-habillement progresse (+7% en octobre 2025) mais aussi l'automobile (+6%) et les produits pharmaceutiques (+150% )



**LA VENTE À DISTANCE PROGRESSE**  
Les volumes de vente ont augmenté pour la 3ème année consécutive (+1,9% en octobre 2025) et n'ont jamais été aussi proches des records enregistrés en 2021

Sources : données Insee et Douanes Françaises, calculs Knight Frank (2026)

# Recomposition géographique de la demande locative



**3,2 m. m<sup>2</sup>**

DEMANDE PLACÉE ENTREPÔTS - FRANCE  
> 10K M<sup>2</sup>  
(-5% vs 2024)

**802 000 m<sup>2</sup>**

DEMANDE PLACÉE ENTREPÔTS  
> 5K M<sup>2</sup> - ILE-DE-FRANCE  
(461 000 m<sup>2</sup> en 2024)



# Situation contrastée de l'offre immédiate et construction neuve dynamique

## Taux de vacance Entrepôts – France – Fin 2025

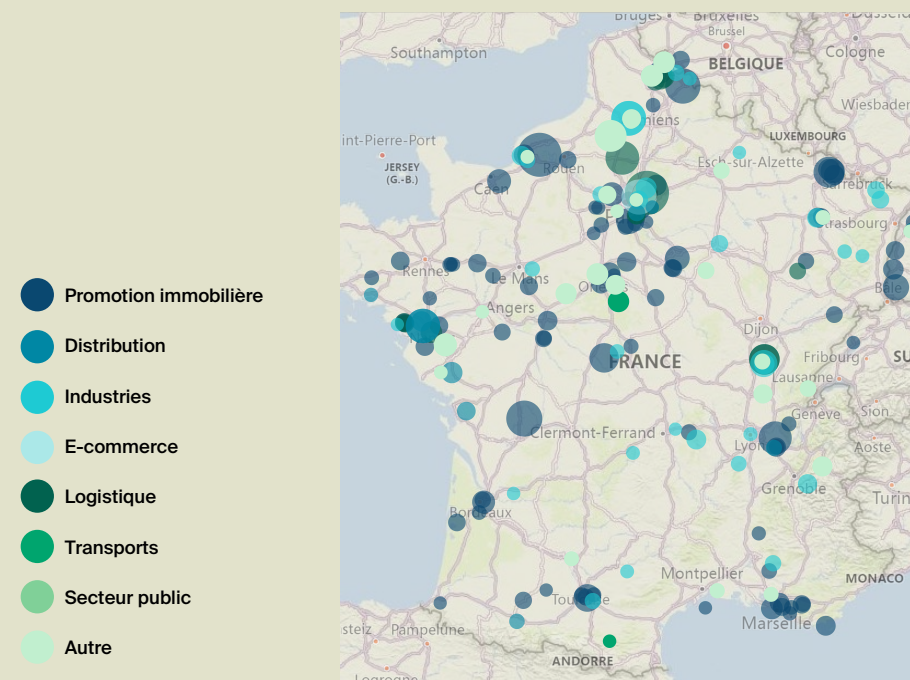
En €/m²/an pour des actifs de classe A



Source : Knight Frank

## Autorisations de construction en 2025 – France – Entrepôts > 10 000 m²

Hors de la dorsale, en €/m²/an pour des actifs de classe A



Source : Knight Frank à partir des données Sitadel

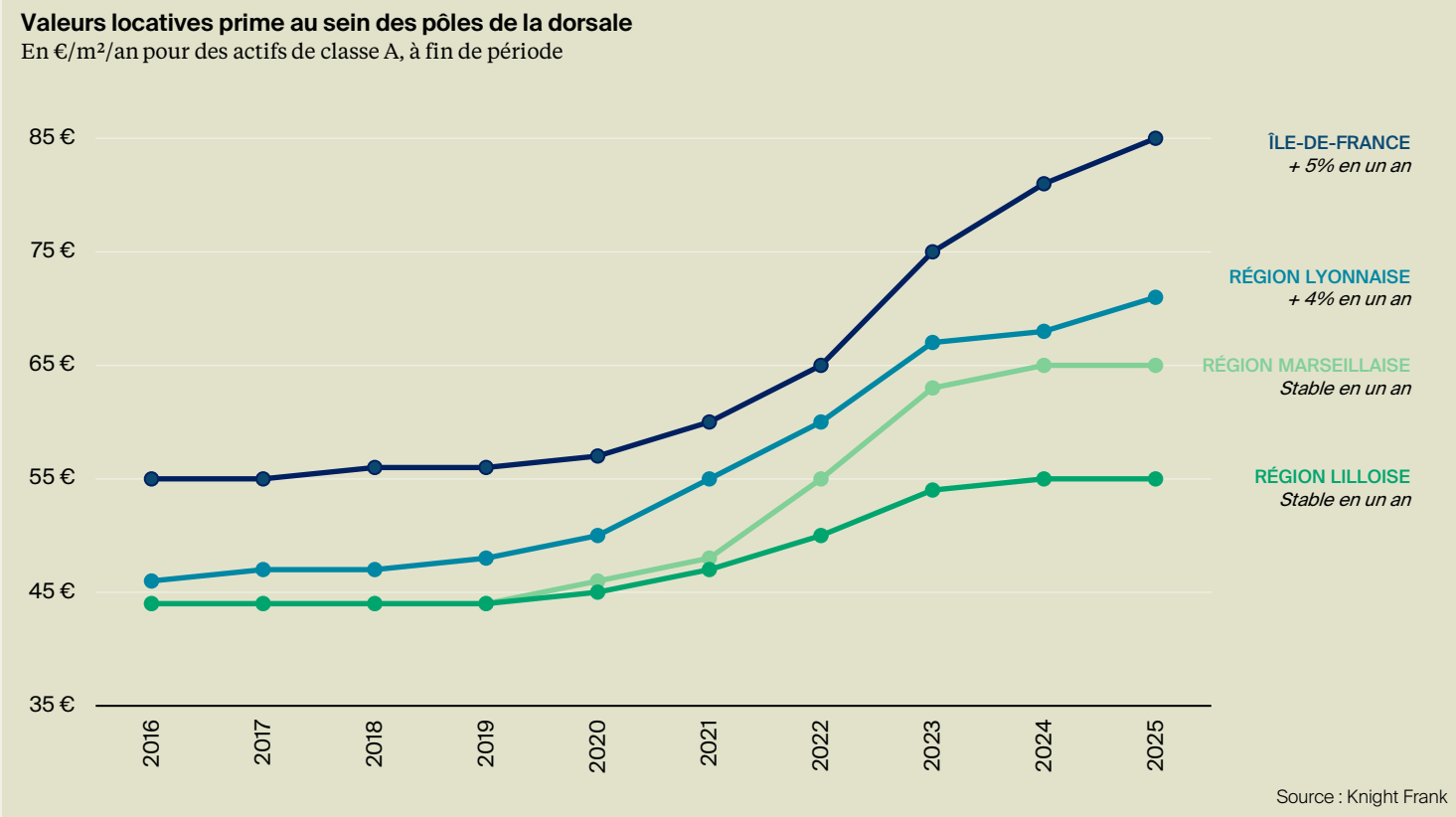
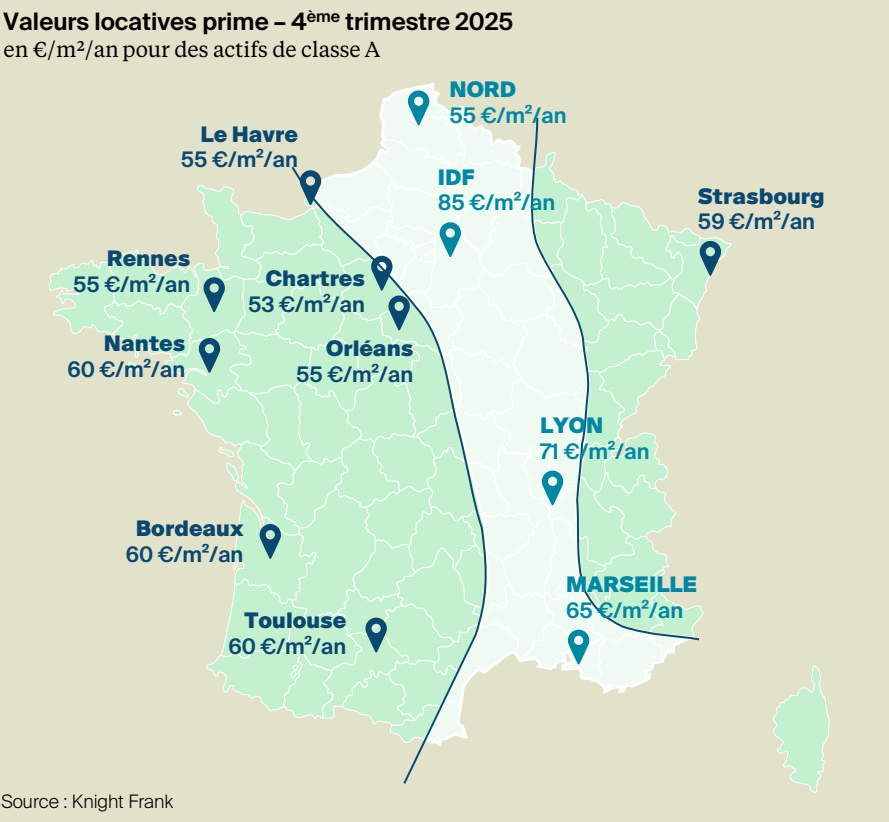
# 6,80%

**TAUX DE VACANCE  
EN FRANCE – FIN 2025**  
(vs 5,80% fin 2024)

# 5,8 m m²

**PERMIS DÉLIVRÉS  
EN 2025 –  
SURF. > 10K M²**

# Croissance des valeurs locatives en Ile-de-France et à Lyon





# Perspectives 2026 : Solidité des fondamentaux mais sélectivité géographique

## Structuration de la demande en logistique

1 3PL



2

Distrib. GDA  
& GDS



3

E-commerce  
& VAD

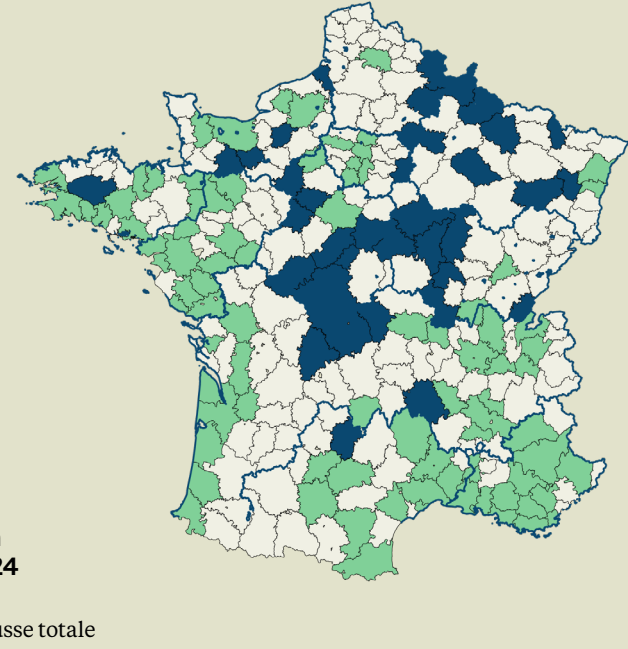


4

Industries /  
Défense



Evolution croisée de la population résidente, des emplois de la logistique  
et de l'industrie manufacturière - zone d'emplois France Hexagonale  
Entre 2016 et 2024

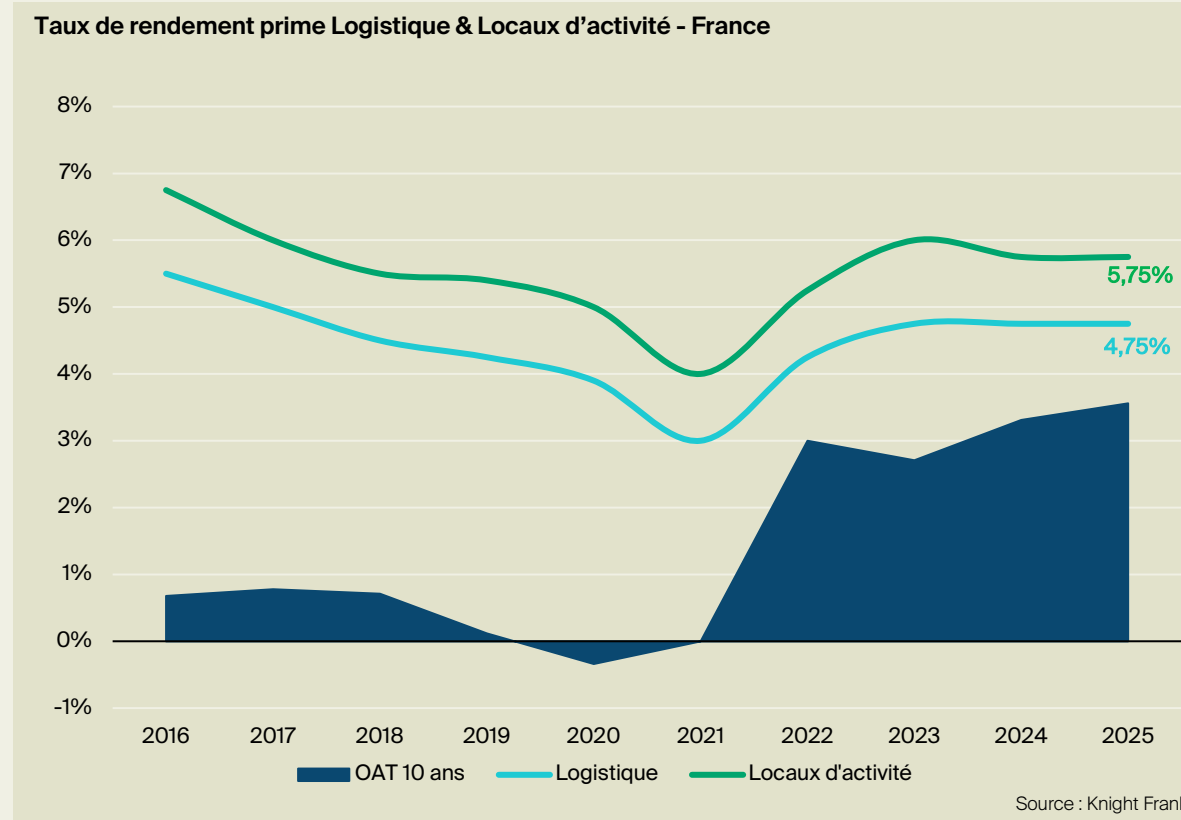
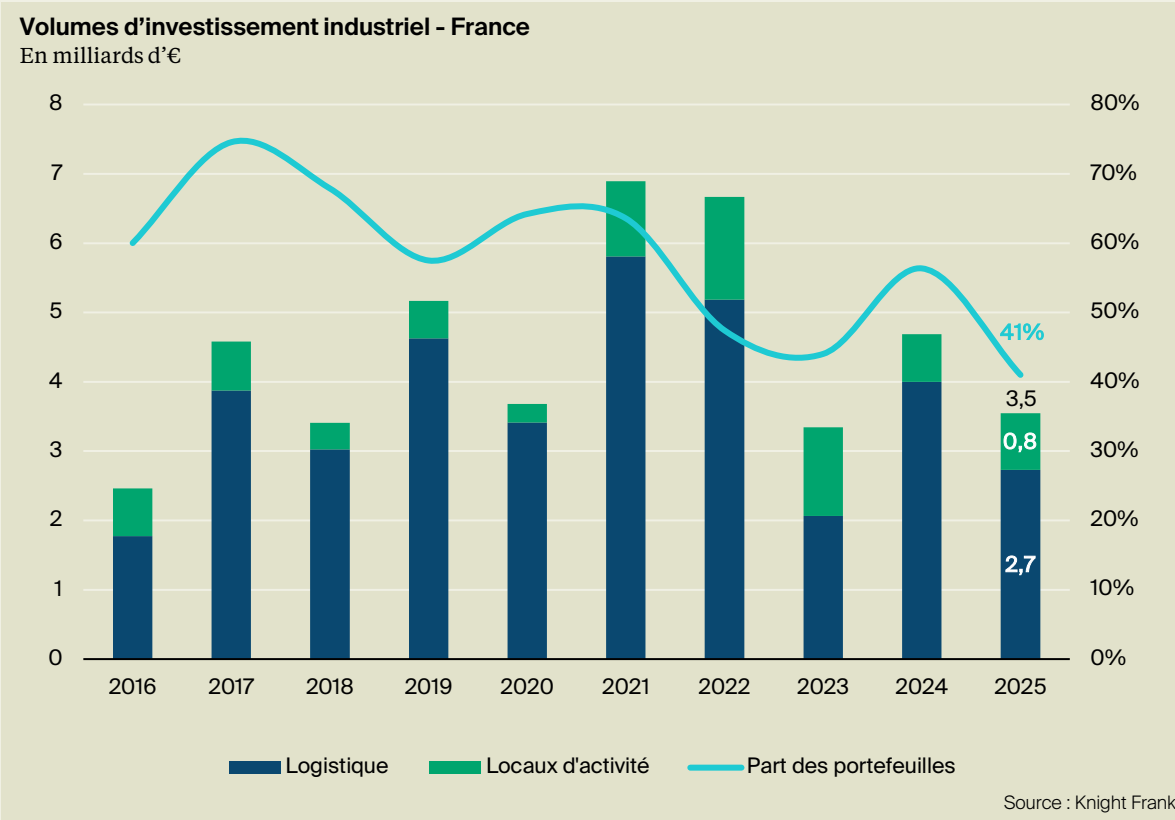


Evolution  
2016-2024

- Hausse totale
- Baisse totale

Sources : données Insee et URSSAF,  
calculs Knight Frank (2026)

# Sélectivité de la liquidité logistique dans un marché freiné par le contexte économique et politique





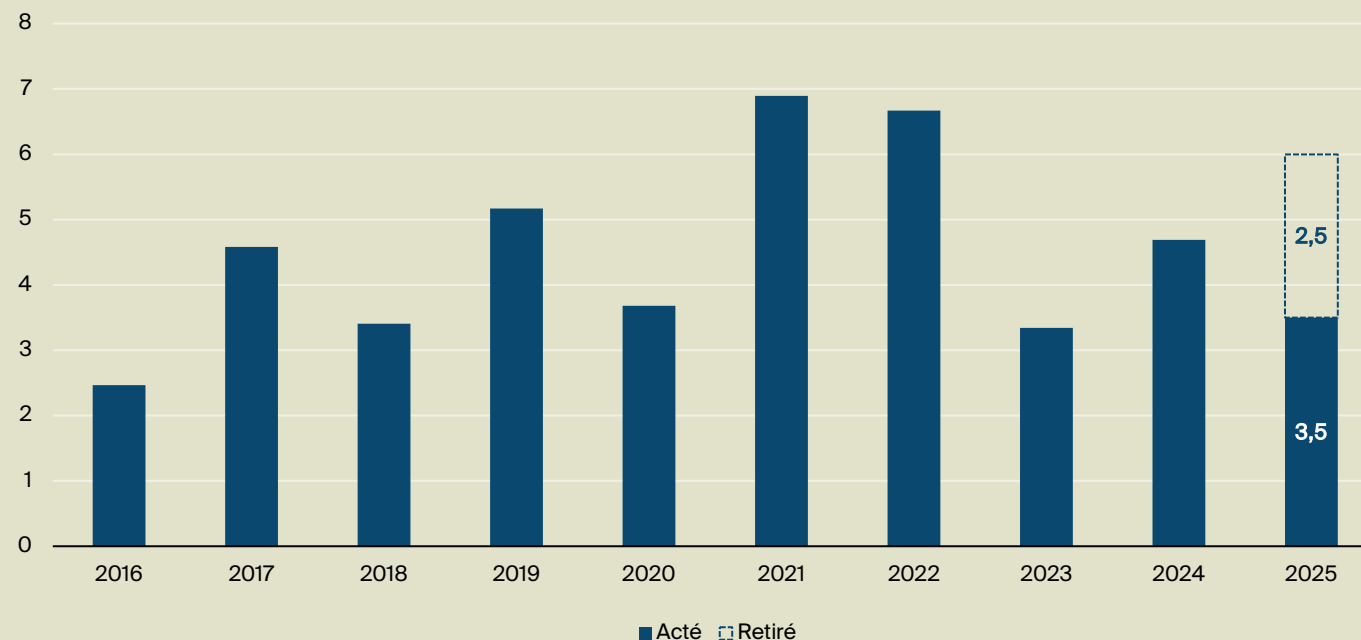
# Entente difficile sur les prix et d'importants dossiers retirés du marché en 2025

- 1 Dans un contexte économique et politique difficile, le « **spread bid-ask\*** » est resté trop élevé pour permettre la concrétisation de plusieurs dossiers importants
- 2 Un total de 8 portefeuilles et actifs unitaires, valorisés **autour de 2,5 milliards d'euros** n'ont pas trouvé acquéreur en 2025



\* Spread Bid - Ask = écart entre prix vendeur et prix candidat acquéreur

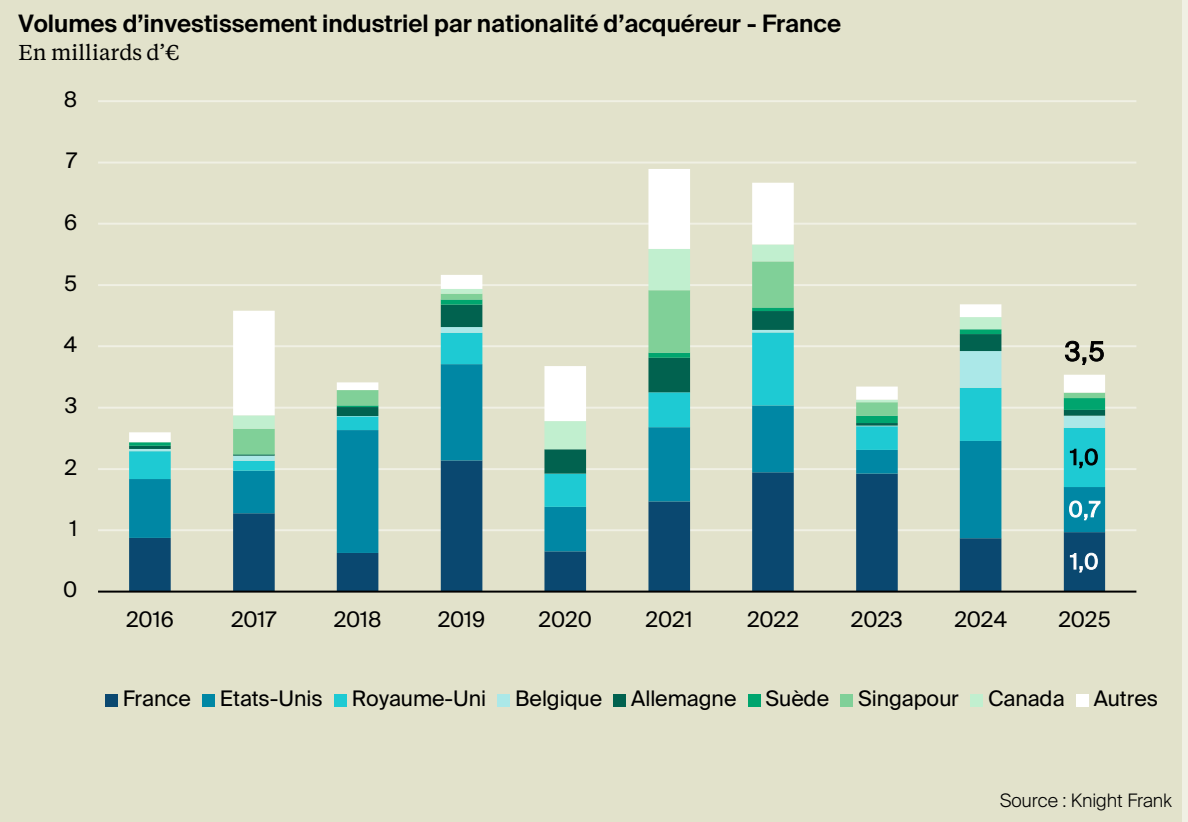
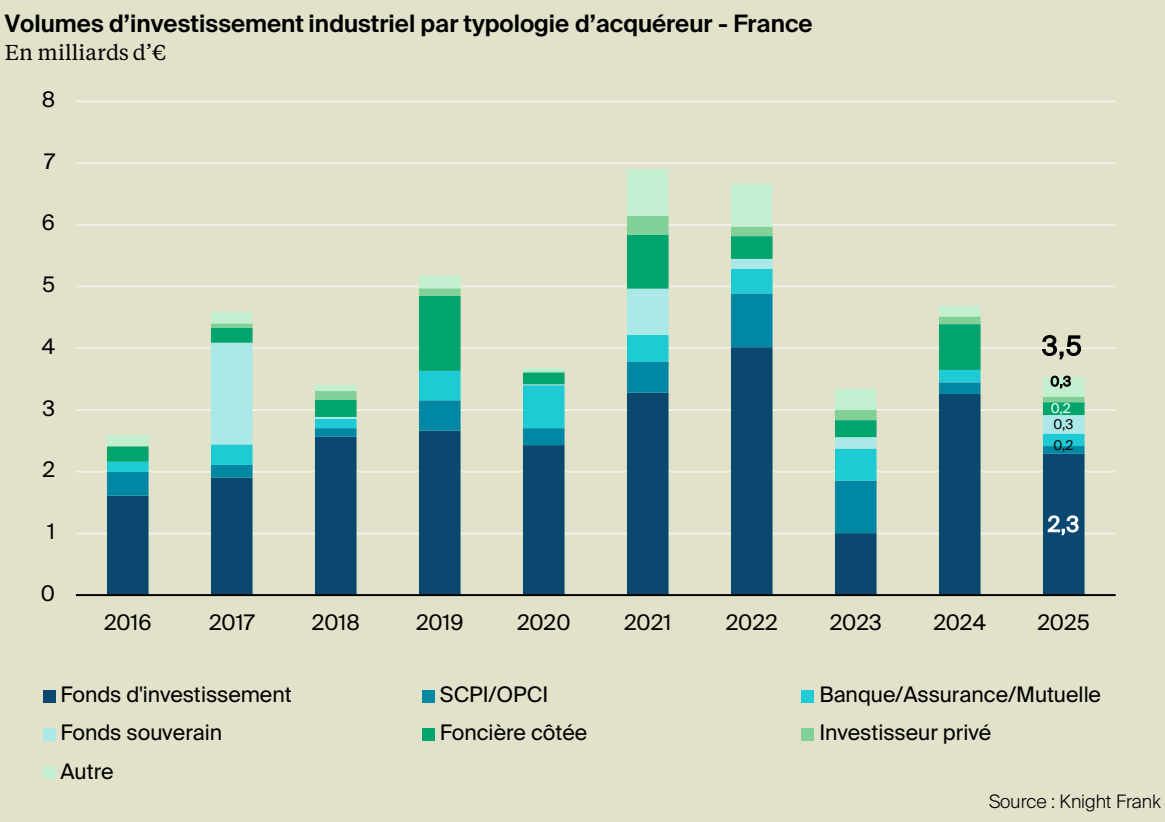
Volumes d'investissement industriel - France  
En milliards d'€



Source : Knight Frank

# Marché porté par les fonds d'investissement étrangers

## Retrait des SCPI



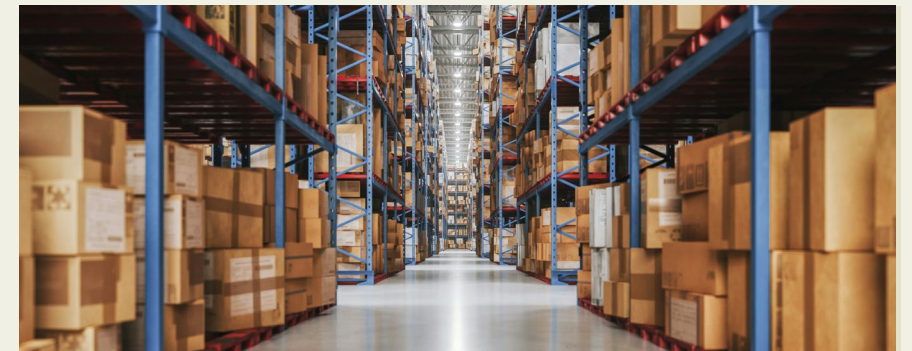
# Rebond de l'investissement logistique attendu en 2026

- 1 La logistique et l'industriel se classent comme 2<sup>ème</sup> secteur le plus privilégié par les investisseurs immobiliers en Europe pour 2026 \*
- 2 Une finalisation prochaine du méga-deal Blackstone/Proudreed (2,3 mds €)
- 3 Un total de 1,5 md € de deals en marketing / sous exclusivité / promesses déjà identifiées
- 4 Plus d'1,3 md € d'actifs et portefeuilles d'actifs (>50 M €) arrivant à maturité en 2026 susceptibles d'être mis sur le marché

\* source : Inrev Investment survey – 2026

## 5 mds €

PROJECTION  
INVESTISSEMENT INDUSTRIEL  
France en 2026





# Data centers : De nombreux développements, une classe d'actifs prometteuse



- Besoins en forte croissance (IA, Cloud, 5G)
- Enjeu de souveraineté numérique pour la France : Sommet IA (109 milliards d’euros – 75 % DC & infrastructure digitale)



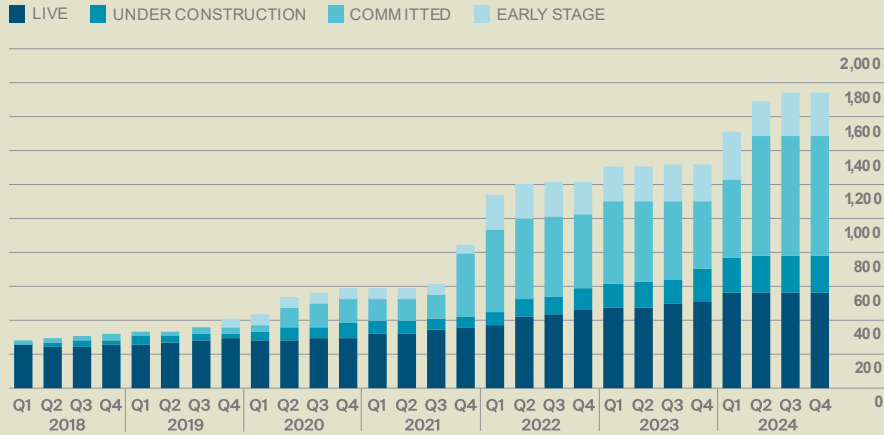
- 315 data centers en 2024 : Puissance +33 % en 2024
- Projections de 500 unités en 2030
- 2 hubs principaux identifiés avec IDF, Marseille & PACA

Exécution :  
Durée des projets, approvisionnement électricité, impact de la régulation

## Investissement immobilier direct

- Une logique de marché primaire maîtrisée par les opérateurs des DC
- Un marché secondaire encore assez peu profond (8 deals – 388 M €) avec des perspectives porteuses

## Livraisons de data centers en Ile-de-France MW



Source : Knight Frank, DC Byte

# Commerces

---



# Contexte macroéconomique en 2025

**Tableau :**  
Les indices macroéconomiques du commerce de détail

## Une forte activité économique

Volumes de ventes : +2,8 %  
*(octobre 2025)*

Indice des prix - consommation harmonisée : +0,9 %  
*(décembre 2025)*

Confiance des professionnels : 104,1 *(décembre 2025)*

## Un potentiel de croissance contraint

Pouvoir d'achat des ménages ajusté : -0,2 %  
*(3ème trim. 2025)*

Taux d'épargne des ménages : 18,4 % *(3ème trim. 2025)*

Emplois – Commerce de détail : -1,2 %  
*(3ème trim. 2025)*

Sources : données Insee et URSSAF, calculs Knight Frank (2026)

## 3 tendances majeures :



### UNE HYPER-SPÉCIALISATION DES ENSEIGNES

Volumes de ventes record pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive pour les magasins spécialisés (+3,1 % par rapport à 2024)



### LE TOURISME INTERNATIONAL AU PLUS HAUT EN ÎLE-DE-FRANCE

Record de fréquentation de touristes étrangers (+9 % au 1<sup>er</sup> sem. 2025) et de leurs dépenses (+7 % ; 2/3 des dépenses totales des touristes)



### LA QUÊTE DE L'EXPÉRIENCE

Records des chiffres d'affaires des établissements de l'hôtellerie/restauration (+5 %) & arts/spectacles (+6 %)

Sources : données Insee, Bain-Altagamma et VisitParisRegion, calculs Knight Frank (2026)



# Stabilisation des défaillances pour le commerce, Créations d'entreprises nettement plus nombreuses

## Tableau :

Défaillances d'entreprises en 2025\*

**Tous secteurs : 68 296**  
(+4,4 % en un an, +15 % vs 2010-2019)

**Commerces\*\* : 13 724**  
(+1,3 % en un an, -0,1 % vs 2010-2019)

**Hébergement et restauration : 9 250**  
(+8,9 % en un an, +41,9% vs 2010-2019)

Sources : Banque de France, Knight Frank –  
\*Données 2025 sur 11 mois, \*\* Commerces et réparation automobile

## Tableau :

Ouverture de procédures collectives en 2025\*

**Commerces et réparation automobile : 9 328**  
**Hébergement et restauration : 6 224**

## Tableau :

Création d'entreprises en 2025\*

**Tous secteurs : 1,1 million d'entreprises**  
(+4 % en un an, +81 % vs 2010-2019)

**Commerces\*\* : 169 103**  
(+9 % en un an, +32 % vs 2010-2019)

**Hébergement et restauration : 46 833**  
(+6 % en un an, +56 % vs 2010-2019)



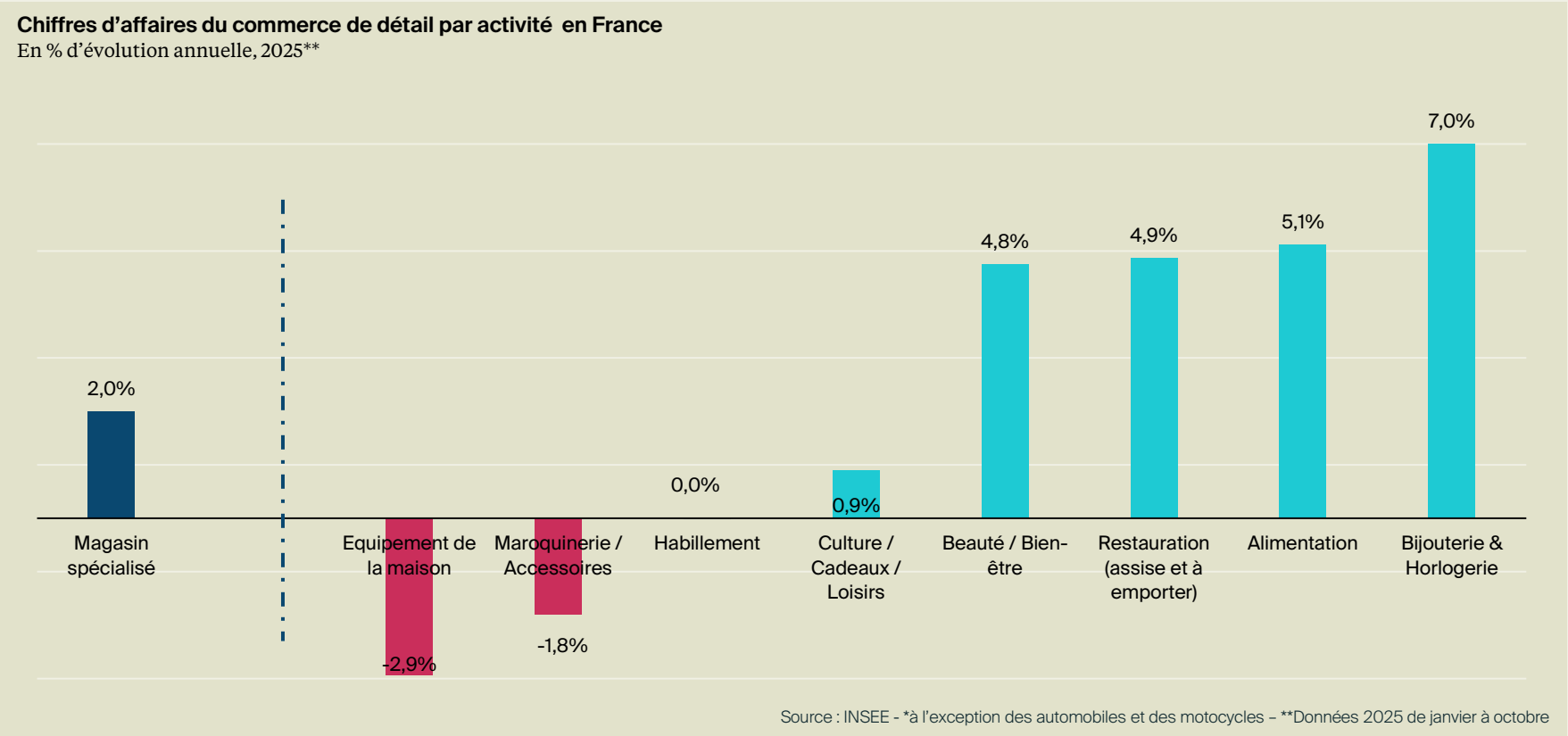
**26 %** de sociétés

Sources : INSEE, calculs Knight Frank

# Amélioration globale du CA du commerce

## Performances contrastées selon les segments

COMMERCE (ENSEMBLE)	+0,5 % (vs -1,2% en 2024)	▲
COMMERCE DE GROS	0 % (vs -2,5 % en 2024)	▲
COMMERCE DE DÉTAIL*	+ 2,1 % (vs 1,6 % en 2024)	▲



# Recul de la vacance commerciale à Paris

## Taux plus élevés en régions

	2019	2024
FRANCE	9,5%	11,0%
Ile-de-France	5,3%	7,9%
Régions	11,0%	12,0%
Villes de moins de 25 000 Hab.	11,9%	13,2%
Villes de 25 000 - 50 000 Hab.	15,5%	13,8%
Villes de 50 000 - 100 000 Hab.	10,6%	10,8%
Villes de plus de 100 000 Hab.	6,6%	8,7%

Sources : Codata - SAD Marketing

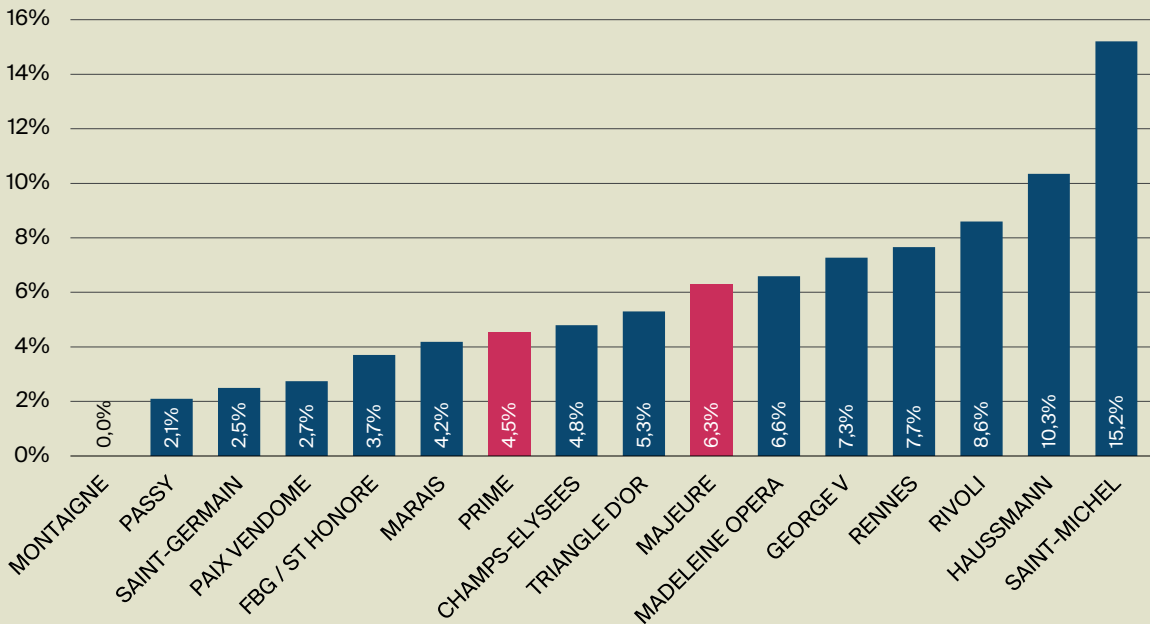
**5,8%** *(4,5% en 2024)*

Taux de vacance – Artères commerçantes à Paris\*

Source : Knight Frank

\*Paris = sélection d'artères commerçantes prime et majeures

Taux de vacance – artères commerçantes à Paris début 2026  
En %



Source : Knight Frank

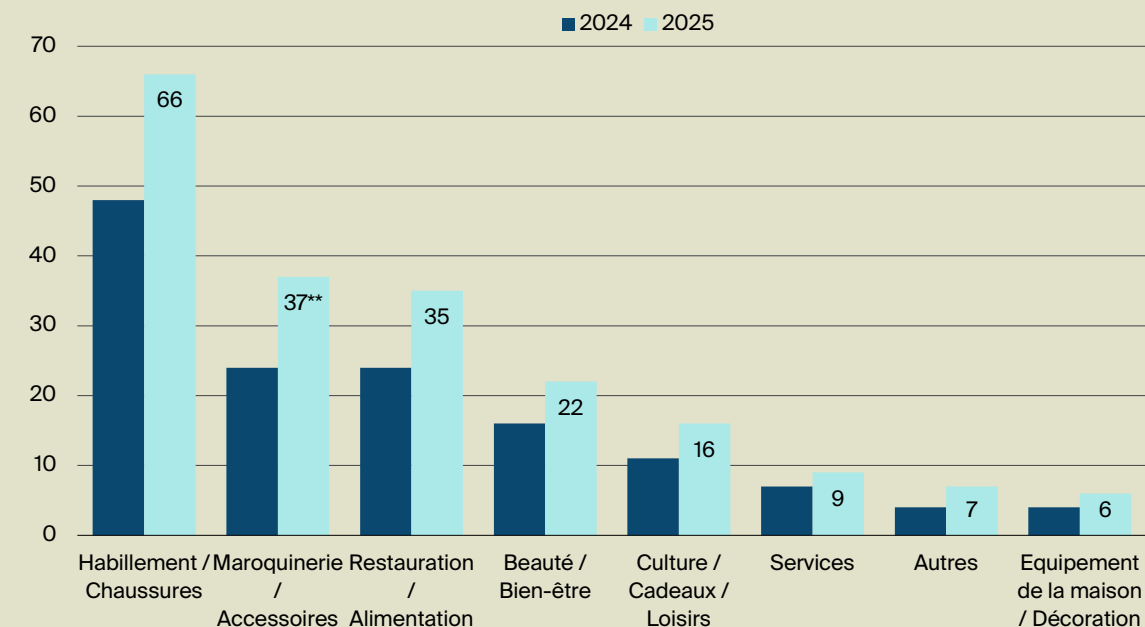


# Augmentation des ouvertures de boutiques à Paris en 2025

## Paris, toujours attractive pour les enseignes étrangères

### Ouvertures de boutiques à Paris\*

En nombre



\*Paris = sélection d'artères commerçantes prime et majeures \*\* dont 17 en joaillerie  
Source : Knight Frank

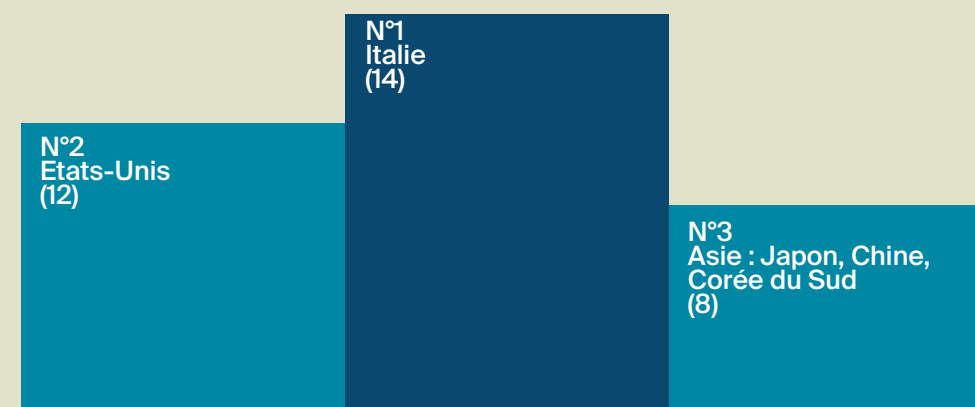
# 198 (+43%)

Ouvertures de boutiques à Paris\* en 2025  
(138 en 2024)

### Ouvertures de boutiques en 2025 à Paris\*

#### Podium des nationalités d'enseignes

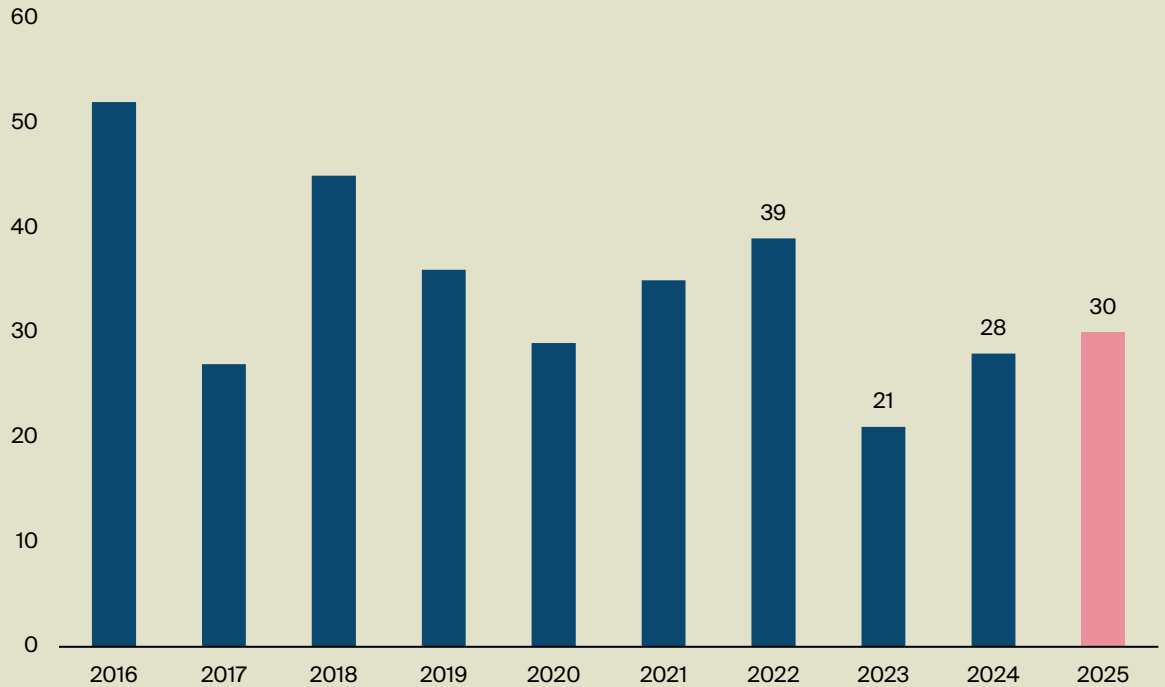
En nombre



Source : Knight Frank - \*Paris = sélection d'artères commerçantes prime et majeures

# Luxe : une reprise qui booste le marché parisien ... de façon sélective

Ouvertures de boutiques de luxe à Paris  
En nombre



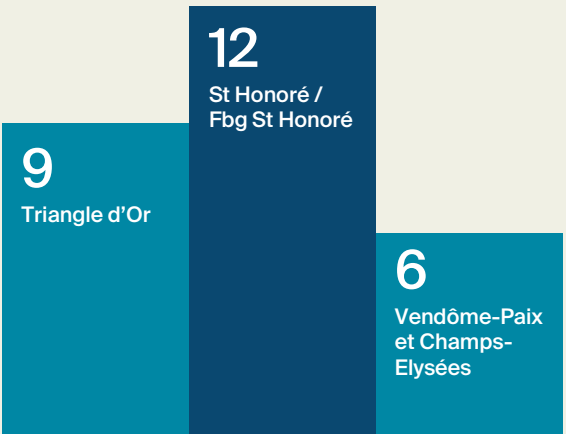
Source : Knight Frank

## +3% à +5%

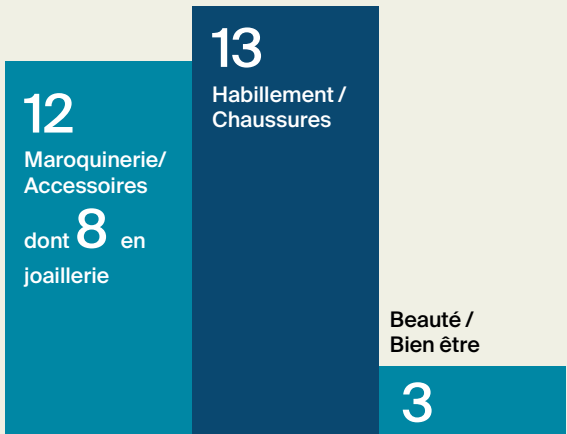
Croissance du CA Luxe dans le Monde en 2026  
(après -2% en 2025)

Source : Bain-Altgamma

Ouvertures Luxe en 2025  
Podium des artères par nombre de boutiques



Ouvertures Luxe en 2025  
Podium des segments d'activité par nombre de boutiques



dont 8 en joaillerie

Source : Knight Frank

# Valeurs locatives à la hausse en 2025 par raréfaction de l'offre de qualité

Valeurs locatives prime Commerces – Sélection d'artères à Paris  
Fin 2025 – tendances 2026

RUE / QUARTIER	ARR.	VALEUR LOCATIVE PRIME (€/m²/an) Fin 2024	VALEUR LOCATIVE PRIME (€/m²/an) T4 2025	NIVEAU DE LA DEMANDE 2025	TENDANCES 2026
AVENUE DES CHAMPS-ELYSEES	Paris 8 <sup>ème</sup>	13 000 – 16 000	13 000 – 16 000	<div><div></div><div></div><div></div></div>	►
AVENUE MONTAIGNE	Paris 8 <sup>ème</sup>	12 000 – 14 000	13 000 – 16 000	<div><div></div><div></div><div></div></div>	▲
RUE SAINT-HONORE / FAUBOURG SAINT-HONORE	Paris 1 <sup>er</sup> / 8 <sup>ème</sup>	11 000 – 13 500	13 000 – 16 000	<div><div></div><div></div><div></div></div>	►
PAIX / VENDOME*	Paris 1 <sup>er</sup>	8 500 – 9 500	8 500 – 9 500	<div><div></div><div></div></div>	▲
RUE DES FRANCS BOURGEOIS	Paris 3 <sup>ème</sup> / 4 <sup>ème</sup>	4 500 – 6 000	4 500 – 6 000	<div><div></div><div></div><div></div></div>	►
BOULEVARD HAUSSMANN	Paris 8 <sup>ème</sup> / 9 <sup>ème</sup>	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000	<div><div></div><div></div><div></div></div>	▲
RUE DE SEVRES	Paris 6 <sup>ème</sup> / 7 <sup>ème</sup>	2 500 – 3 500	3 000 – 4 000	<div><div></div><div></div><div></div></div>	▲
RUE DE RIVOLI	Paris 1 <sup>er</sup> / 4 <sup>ème</sup>	2 500 – 3 500	2 500 – 3 500	<div><div></div><div></div><div></div></div>	▲
QUARTIER OPERA**	Paris 1 <sup>er</sup> / 2 <sup>ème</sup> / 8 <sup>ème</sup> / 9 <sup>ème</sup>	2 500 – 3 500	2 200 – 3 200	<div><div></div></div>	▼
RUE DE RENNES	Paris 6 <sup>ème</sup>	1 800 – 2 800	2 000 – 2 800	<div><div></div></div>	►

Faible  Élevé

- Pas de transaction récente sise Place Vendôme
- \*\*Quartier Opéra regroupe les boulevards de la Madeleine et des Capucines

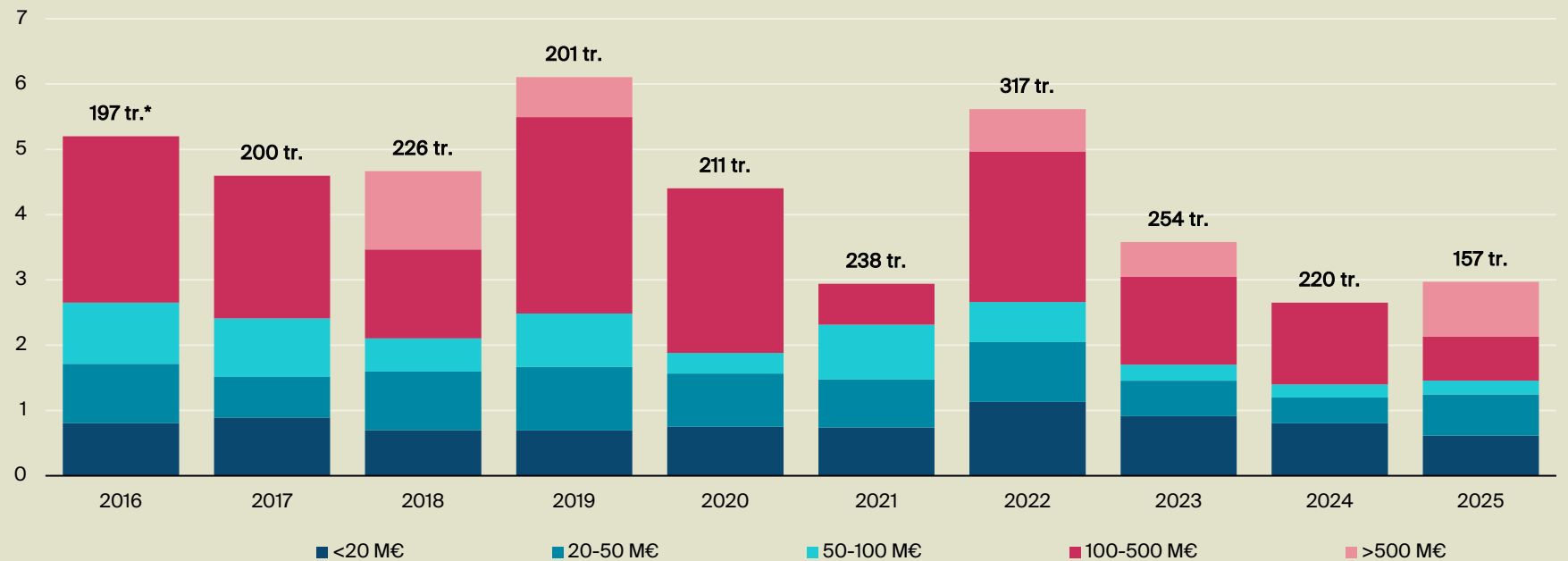
Source : Knight Frank



# 3 milliards d'euros investis en commerce en France : + 12 % sur un an

- Les commerces représentent une part croissante des investissements en France (23 en 2025 % vs. 18 % en moyenne 10 ans)
- Seulement 157 transactions en 2025, soit le plus faible nombre enregistré depuis 10 ans
- Le nombre des transactions entre 50 -100 millions a largement baissé en un an
- Les transactions majeures se sont réalisées en joint venture (1/3 du volume total)

Volumes d'investissement Commerces par tranche de montant - France  
En milliards d'€



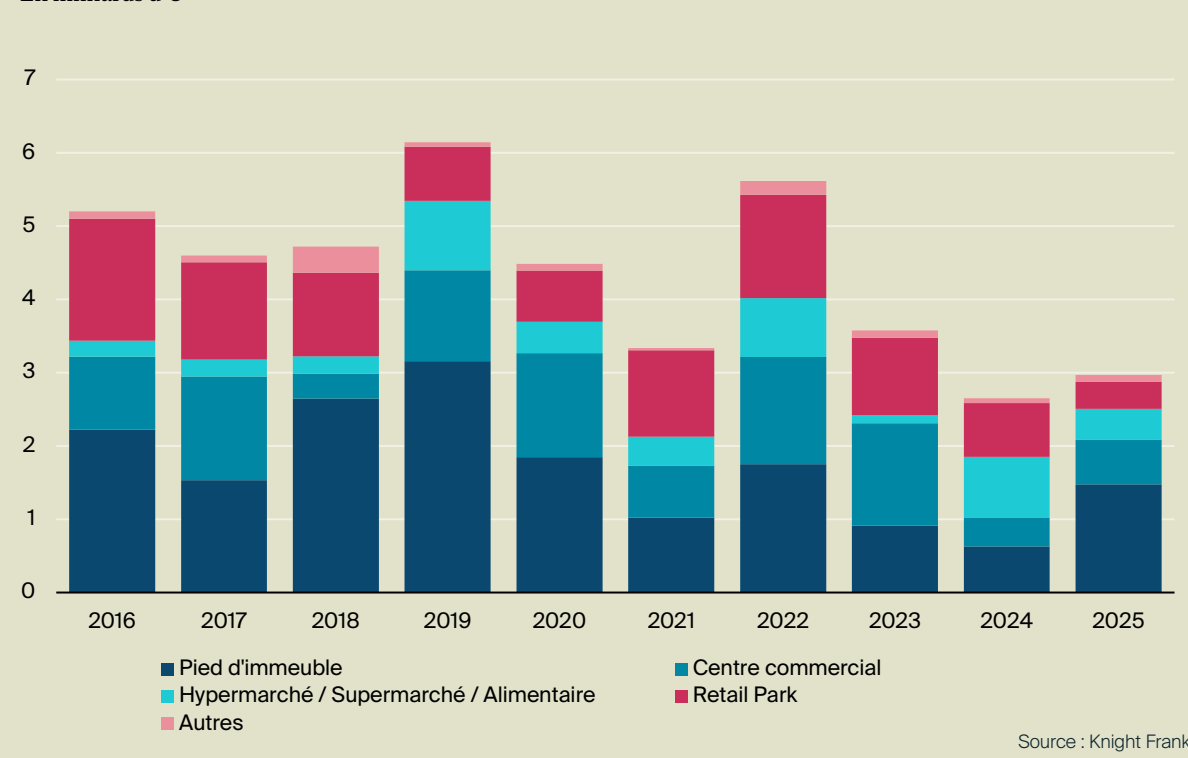
\*tr = transaction

Source : Knight Frank

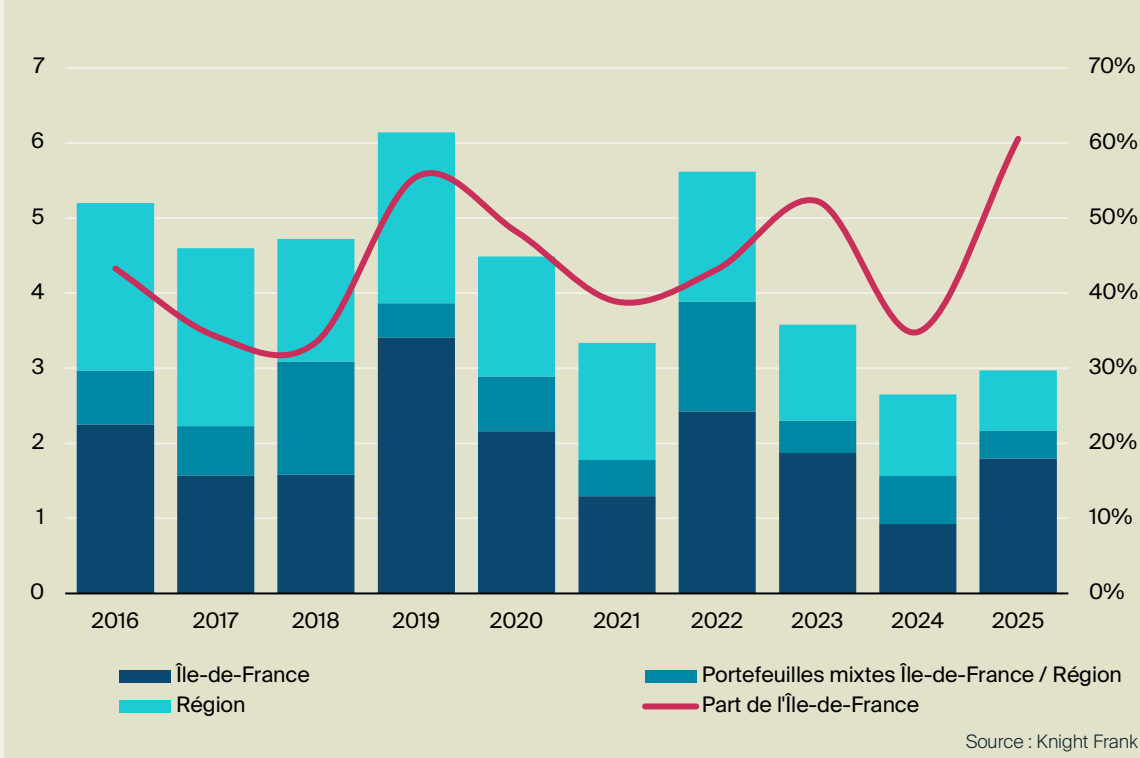
# Primauté des pieds d'immeubles... à Paris

## Retail parks à la peine face à l'absence d'offres

**Volumes d'investissement Commerces par typologie d'actifs - France**  
En milliards d'€



**Volumes d'investissement Commerces par localisation - France**  
En milliards d'€



# Principales transactions d'actifs commerce en 2025

ADRESSE / ACTIF	TYPE	LOCALISATION	VENDEUR	ACQUÉREUR	PRIX (M€)
Portefeuille d'actifs parisiens (60% des parts) 26 Vendôme, 35-37 Montaigne, 56 Montaigne	PI	Paris	KERING	ARDIAN-MUBADALA-ACM	
Westfield Forum des Halles (15% des parts)	CC	Paris 1 <sup>er</sup>	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	
223 rue Saint-Honoré	PI	Paris 1 <sup>er</sup>	HINES	PONTEGADEA	
Centre commercial Saint-Genis 2	CC	Saint-Genis-Laval (69)	SCC LSGI	MERCIALYS	
Portefeuille supermarchés Carrefour	HYP/SUP	France	CARREFOUR	SUPERMARKET INCOME REIT	
88 rue de Rivoli	PI	Paris 4 <sup>ème</sup>	PIMCO	IMMOBILIERE DASSAULT	
Metro Cash & Carry Portfolio (augmentation de la participation dans le portefeuille)	HYP/SUP	France	Conf.	AB SAGAX	
36-38 rue de la Verrerie	PI	Paris 4 <sup>ème</sup>	CITYNOVE	TRUSTONE REIM	
Nailloux Outlet Village	O	Nailloux (31)	KLEPIERRE	PATRON CAPITAL	
Portefeuille Dionysos	PI	Paris 4 <sup>ème</sup>	6 <sup>ème</sup> SENS IMMOBILIER	GROUPAMA IMMOBILIER	

20-50 M€
50-100 M€
100-200 M€
200-500 M€
500 M€
 Acquisition réalisée en joint-venture  
 CC : Centre commercial ; HYP/SUP : Hypermarché/Supermarché/Alimentaire ; O : Outlet ; PI : Pied d'immeuble ; RP : Retail park

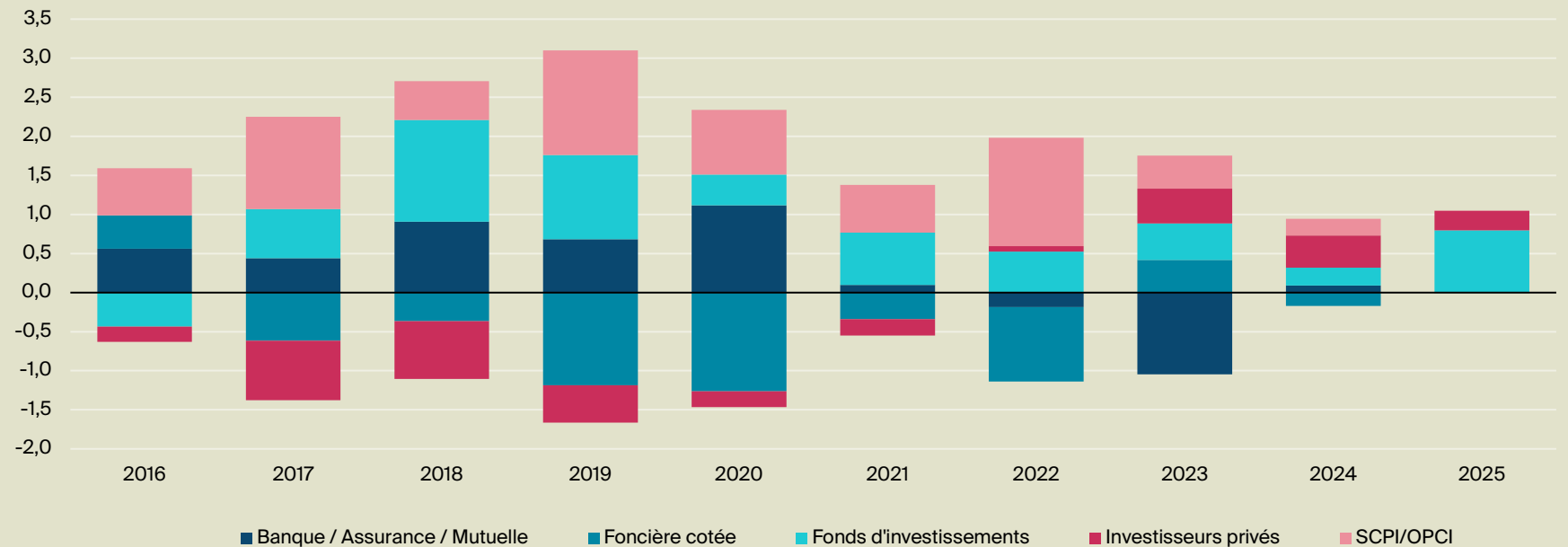
Source : Knight Frank



# Investisseurs privés : de nets vendeurs à acquéreurs nets

- Les investisseurs privés, historiquement vendeurs nets en commerce, sont depuis 2023 en zone positive
- Les fonds d'investissement restent actifs et permettent de soutenir le marché notamment dans une logique de création de valeur
- En revanche, les SCPI/OPCI, historiquement nets acquéreurs, affichent un investissement net en recul depuis 2023 et nul en 2025

**Volumes d'investissement nets (acquisitions déduites des cessions) - Commerces**  
**par profil d'investisseur - France**  
En milliards d'€

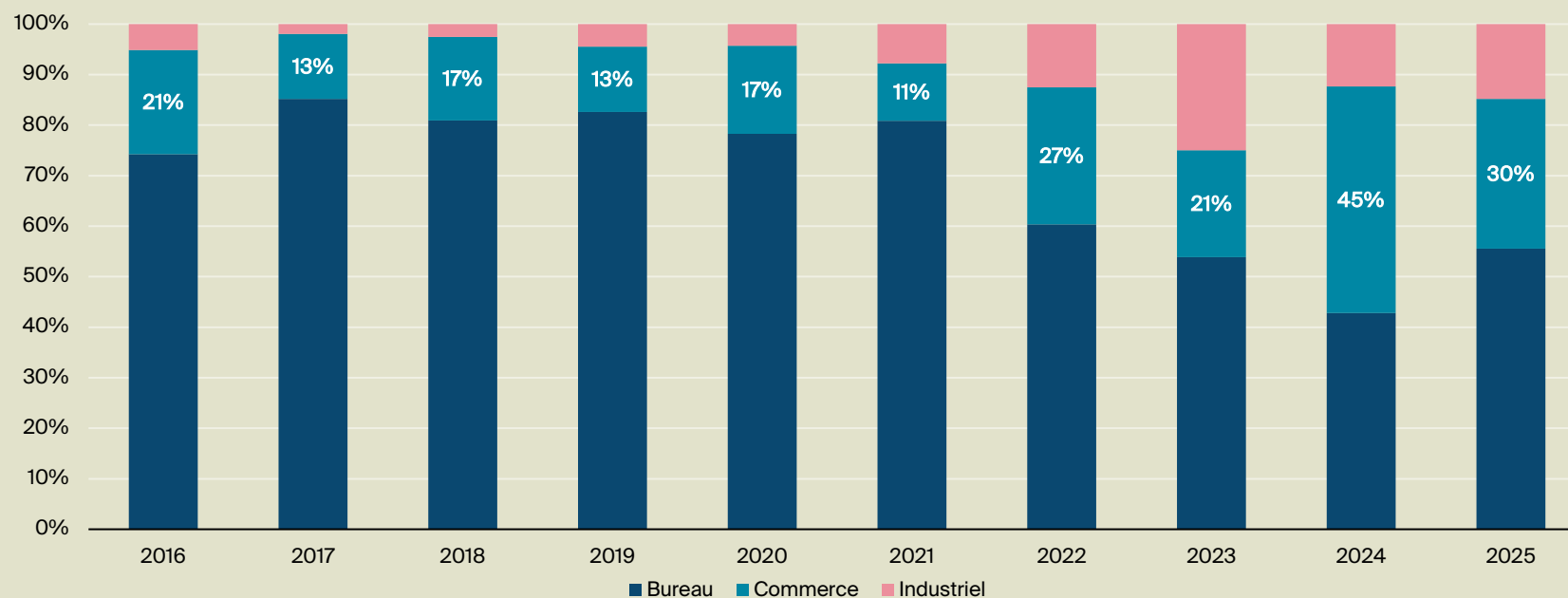


Source : Knight Frank

# Recentrage autour du commerce dans les allocations d'actifs des SCPI

- Volume total de la collecte nette des SCPI qui a représenté 3,3 milliards en 2025 (vs 10,5 milliards en 2022)
- Amélioration de cette collecte en 2025 (+33% en un an)
- Plébiscite du commerce par les SCPI du fait de :
  - la granularité des tickets moyens
  - la résilience de l'activité
  - des taux de rendement historiquement plus élevés notamment en périphérie vs d'autres classes d'actif
- Phénomène des "Néo SCPI" qui offrent des taux de distribution élevés : pression haussière sur les taux de rendement en commerce ?

Volume d'investissement des SCPI par classe d'actifs (%) – France  
En milliards d'€



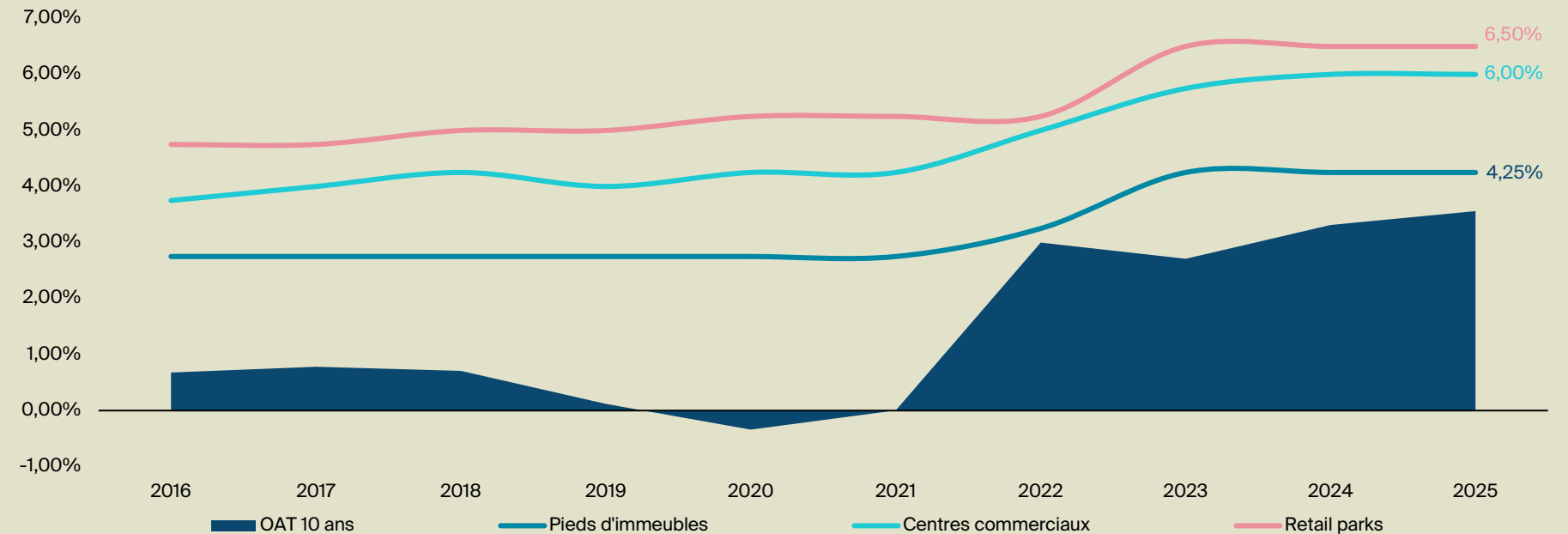
Source : Knight Frank

# Stabilisation des taux de rendement prime

- Les acquéreurs privilégient l'alimentaire et les retail parks, à la recherche de fondamentaux solides et de rendements élevés
- Ils sont très sélectifs pour les pieds d'immeubles (haut de gamme ou commerces de commodité)

Taux de rendement prime Commerces par typologie d'actif

En %



Source : Knight Frank

# Tendances 2026 : Des éléments objectifs d'optimisme

## Marché locatif des commerces

- 1 Reprise des fondamentaux du marché du luxe qui va soutenir les valeurs locatives et faire pression à la hausse sur les meilleurs emplacements
- 2 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
- 3 Mouvement de "Fly to Quality" du parc immobilier des principales enseignes : moins mais mieux

## Marché de l'investissement en commerces

- 1 Concrétisation d'opérations en retail parks pour répondre à la demande importante des acquéreurs
- 2 Accélération des investisseurs privés français et étrangers sur cette classe d'actif et notamment des principales fortunes
- 3 Amélioration progressive de la collecte de la "Pierre Papier" qui va bénéficier au marché de l'investissement commerce





# Bureaux

---

# Contexte macroéconomique en 2025

**Tableau :**  
Les grands indices macroéconomiques en 2025 –  
Bureaux Île-de-France

Un contexte monétaire favorable à l'activité économique	Des incertitudes qui freinent l'embellie économique
Taux d'intérêt : 2,0% <i>(décembre 2025)</i>	Nombre d'articles de presse sur les incertitudes : + 30% <i>(année 2025)</i>
Inflation : +0,8% <i>(décembre 2025)</i>	Emplois – privé salarié IDF : -0,1% <i>(3ème trim. 2025)</i>
PIB en volume : +0,9% <i>(ensemble 2025)</i>	Taux OAT : 3,6% <i>(décembre 2025)</i>

Sources : données Insee , Banque de France et URSSAF, calculs Knight Frank (2026)

## 3 tendances majeures :



**FORTE CROISSANCE DU POIDS DE L'IA DANS LE QUOTIDIEN DES ENTREPRISES**  
Près de 30 % des entreprises de plus de 250 salariés travaillaient avec l'IA en 2024 contre 20 % un an plus tôt



**PRATIQUE STABILISÉE DU TÉLÉTRAVAIL**  
La moyenne du nombre de jours télétravaillés par semaine reste stable et inférieure à 2



**PRODUCTIVITÉ AU CENTRE DES DÉCISIONS DES ENTREPRISES**  
L'accroissement de la productivité permet de maintenir une croissance à périmètre effectif égal voire moindre

Sources : données Insee, calculs Knight Frank (2026)

# Lente érosion de la demande placée de bureaux

## Ralentissement des grands mouvements

1 638 100 m<sup>2</sup>

Demande placée de bureaux en 2025



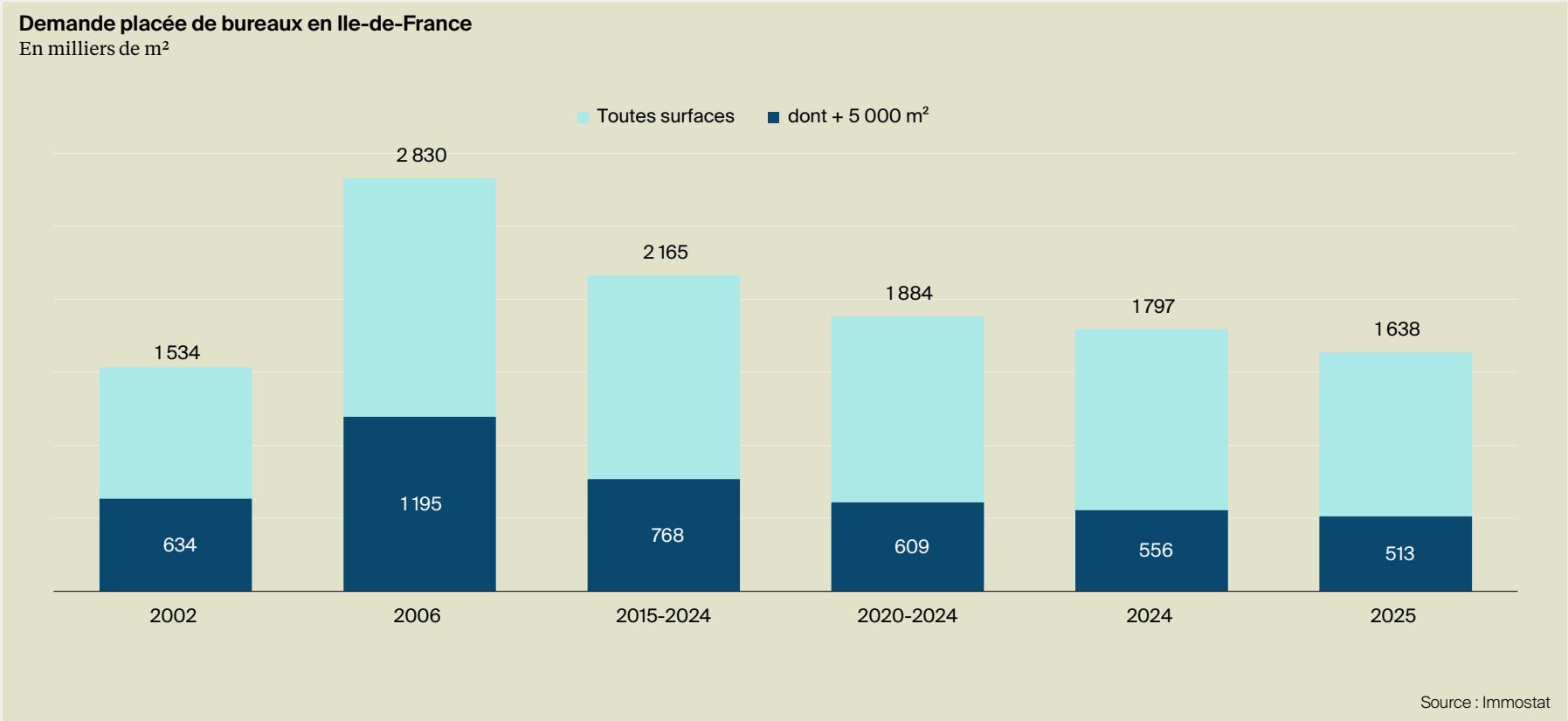
Evolution – 2025

-9%

Versus 2024

-24%

Versus moy. 2015-2024





## Cartographie des transactions de bureaux supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en 2025 – Ile-de France

Source : Knight Frank

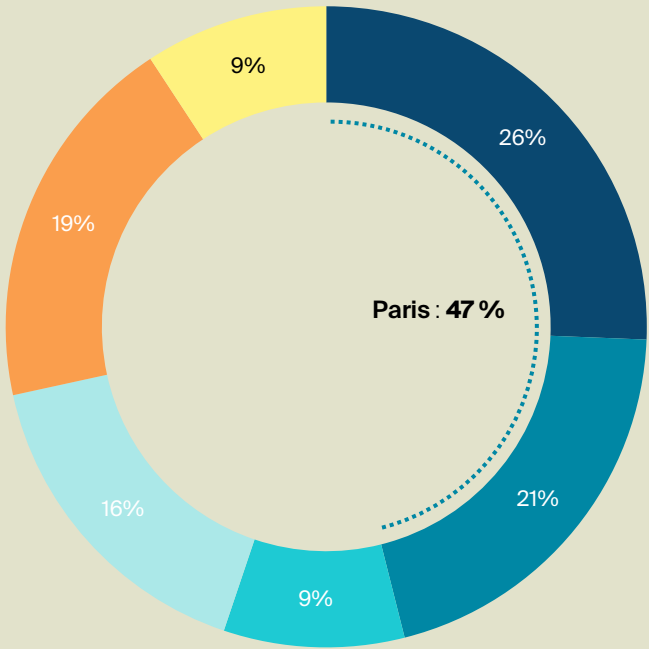


# Confirmation de la nouvelle géographie des transactions

## Paris avec 1 m² sur 2 commercialisés en Île-de-France

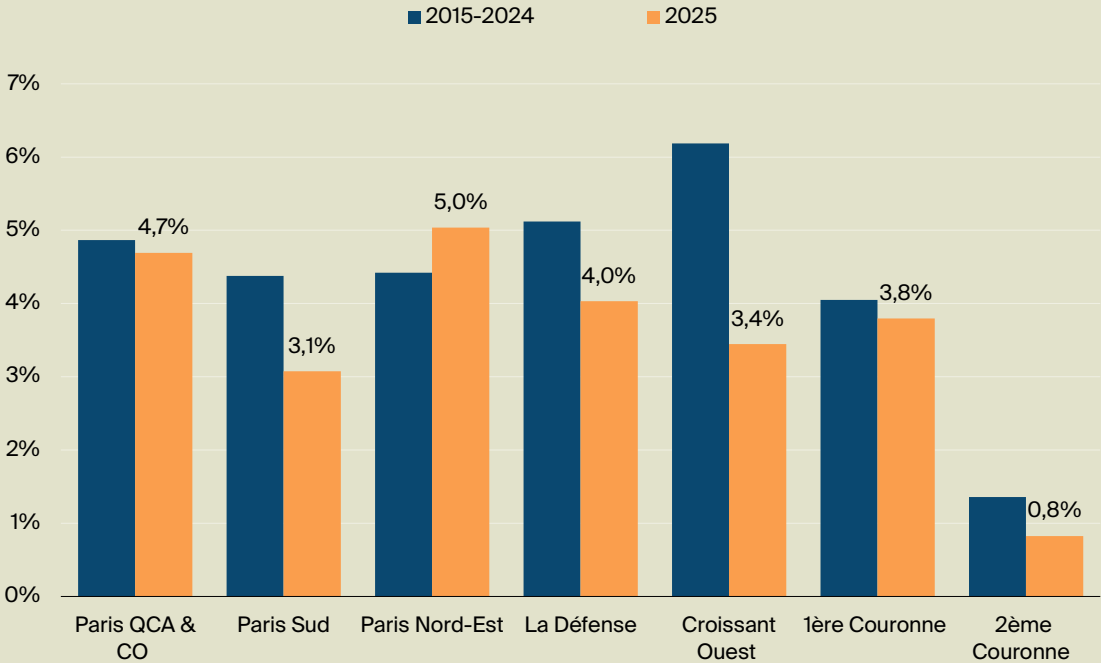
Répartition géographique de la demande placée Bureaux en Île-de-France en 2025  
En % du volume total

- Paris QCA & CO 26%
- Paris Autres 21%
- La Défense 9%
- Croissant Ouest 16%
- 1ère Couronne 19%
- 2ème Couronne 9%



Source : Immostat

Taux de rotation des bureaux – Île-de-France  
En % (rapport demande placée / parc)



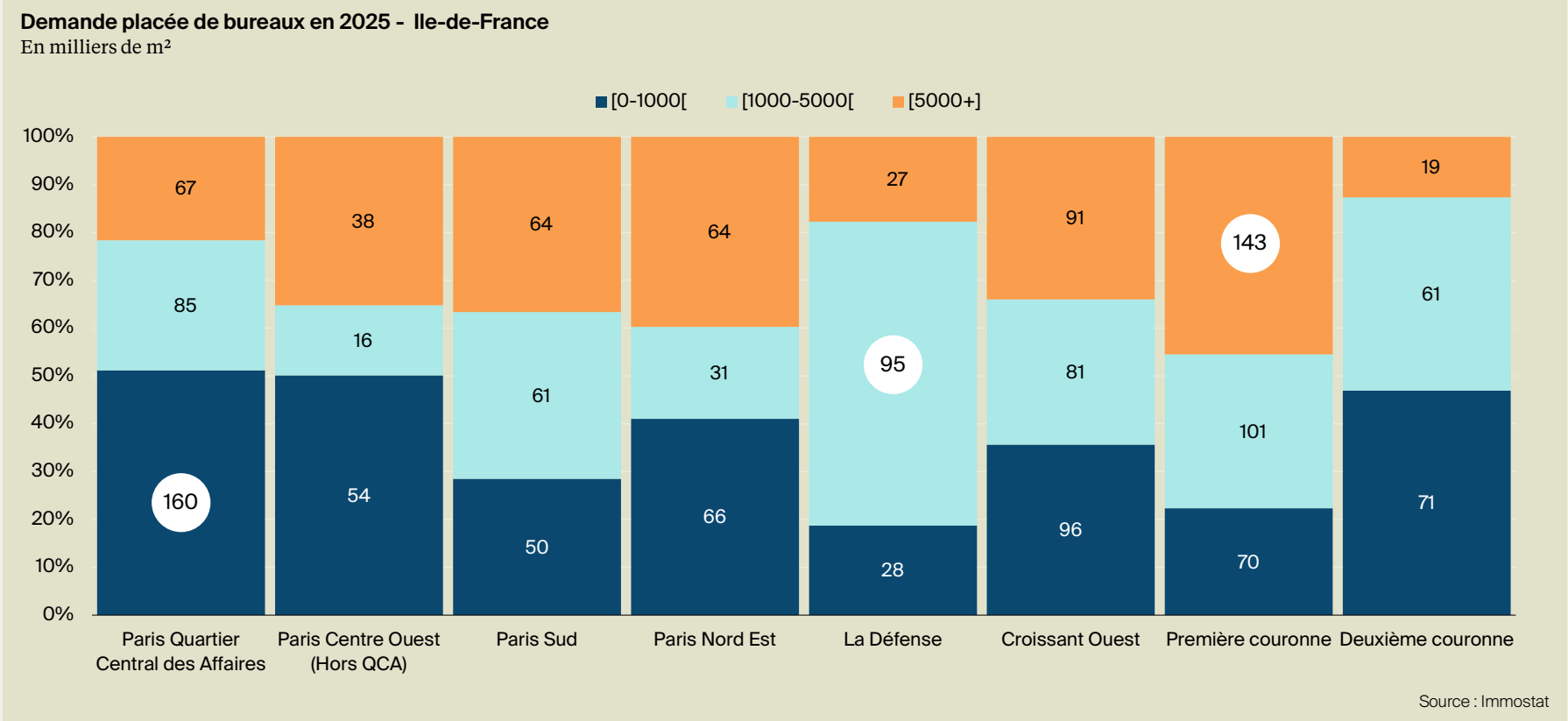
Sources : Knight Frank, ORIE et Immostat

# Des petites surfaces à la rescousse du QCA

## Des gabarits moyens décisifs à La Défense

**Demande placée de bureaux en Ile-de-France en 2025**  
Segmentation par taille de transactions

< 1 000 m²	594 000 m² (-9%)
1 000 – 5 000 m²	531 000 m² (-10%)
Sup. 5 000 m²	513 000 m² (-8%)



# Changement de cap pour La Défense

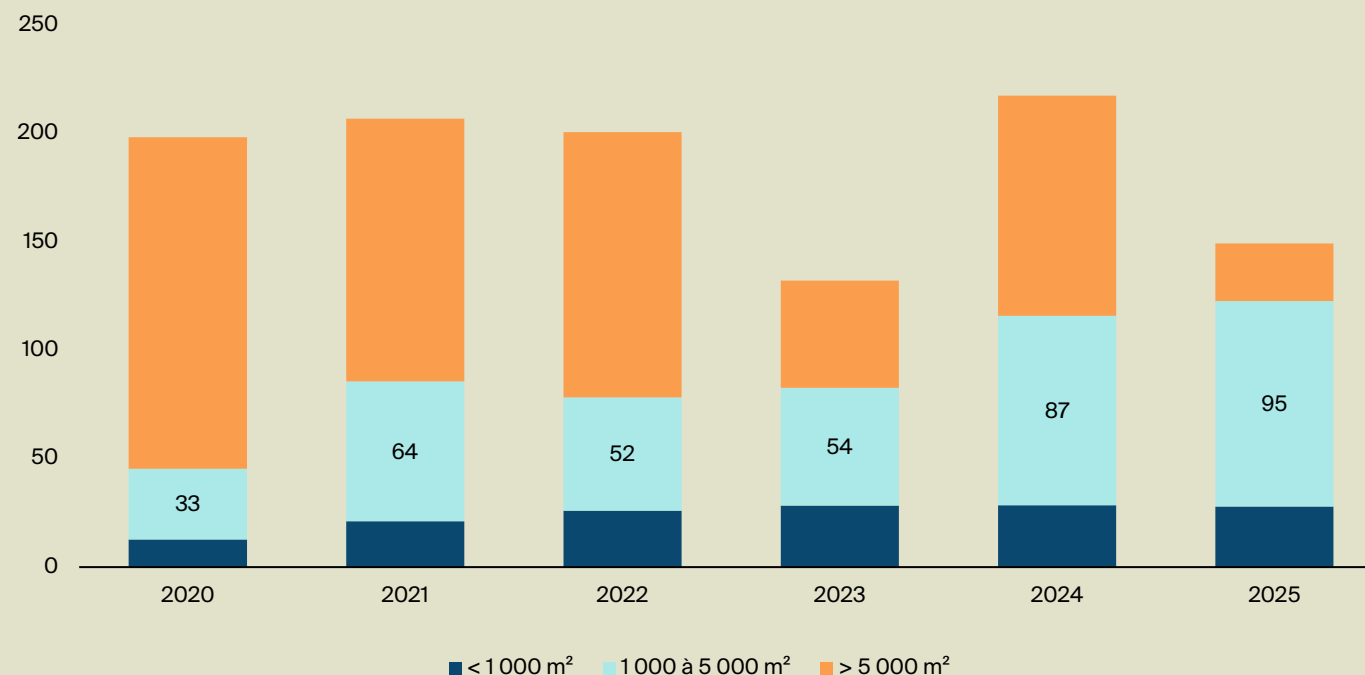
## Dynamique portée par le mid-market

Mid-market à La Défense en 2025  
Niveau record de demande placée de bureaux

### 50 signatures - 95 000 m<sup>2</sup>

- Accélération des signatures depuis 2 ans, conséquence d'une divisibilité des immeubles **neufs** (30% en 2025)
- **Diversité de secteur d'activité** des entreprises (conseil, médias, public, assurances, etc...)
- Captation d'une demande **exogène** (74%) en provenance de **Paris** (57%)

Demande placée de bureaux à La Défense par tranche de surface  
En milliers de m<sup>2</sup>



Sources : Immostat

# Augmentation du stock vacant

## De plus en plus de bureaux de 1<sup>ère</sup> main

Offre immédiate de bureaux  
en Ile-de-France - Début 2026

6,2

millions  
de m<sup>2</sup>



11%

Taux  
de vacance

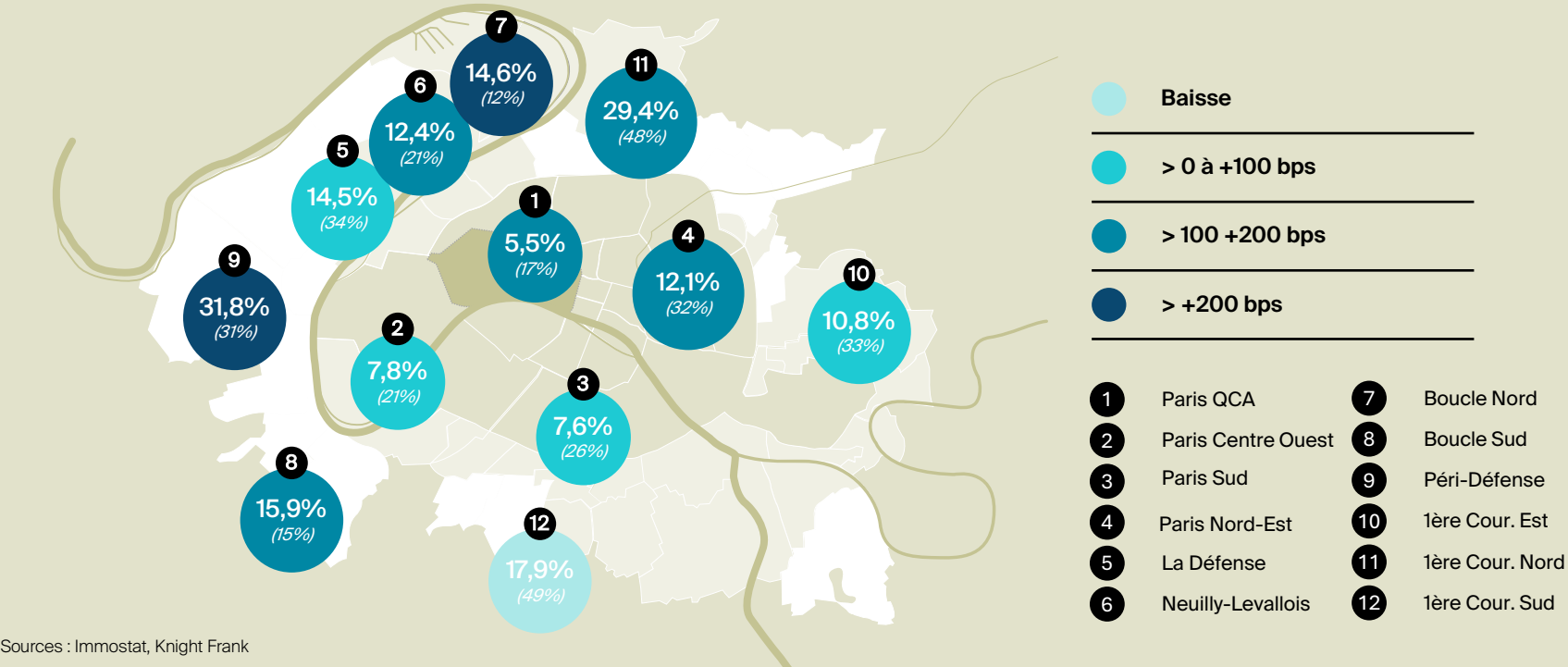


30%

Part de la  
1<sup>ère</sup> main



Taux de vacance des bureaux en Ile-de-France au 4T 2025  
Valeur au 4T 2025  
(% Première main)

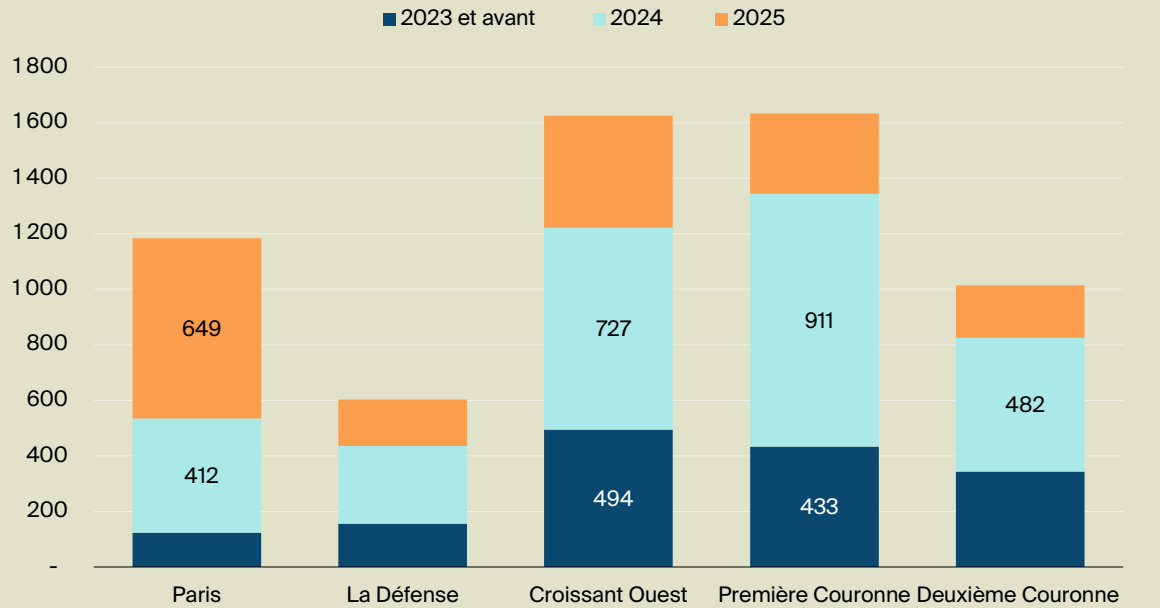




# Sédimentation de l'offre immédiate

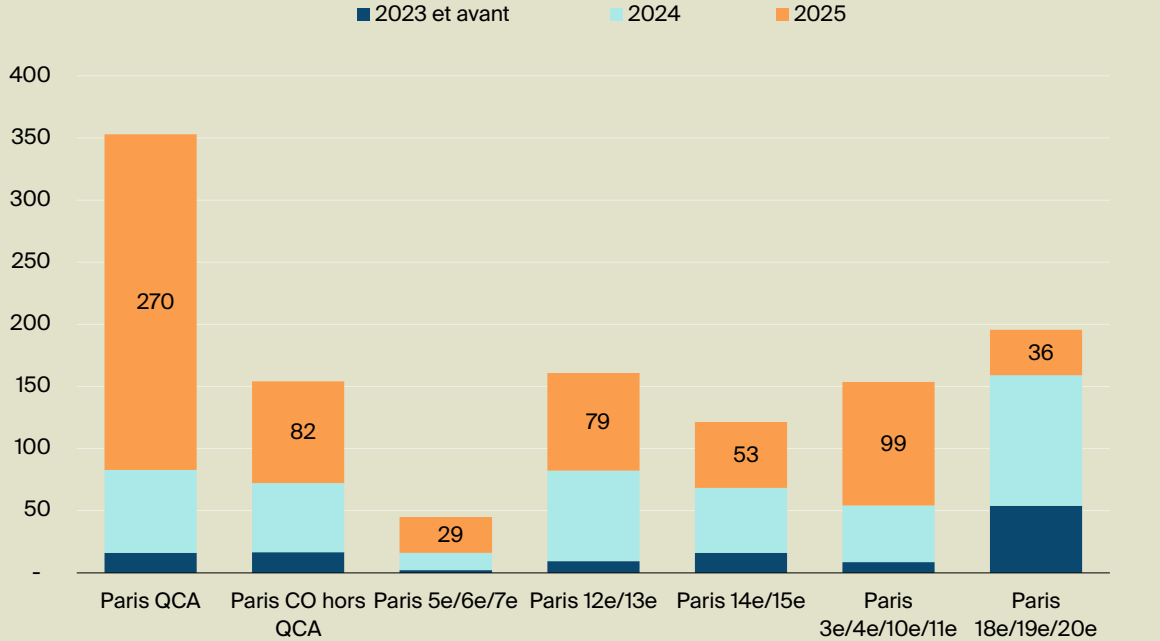
## Afflux massif de surfaces en 2025 à Paris... et dans le QCA

Offre immédiate de bureaux en Ile-de-France fin 2025 par millésime  
En milliers de m²



Source : Knight Frank

Offre immédiate de bureaux à Paris fin 2025 par millésime  
En milliers de m²



Source : Knight Frank

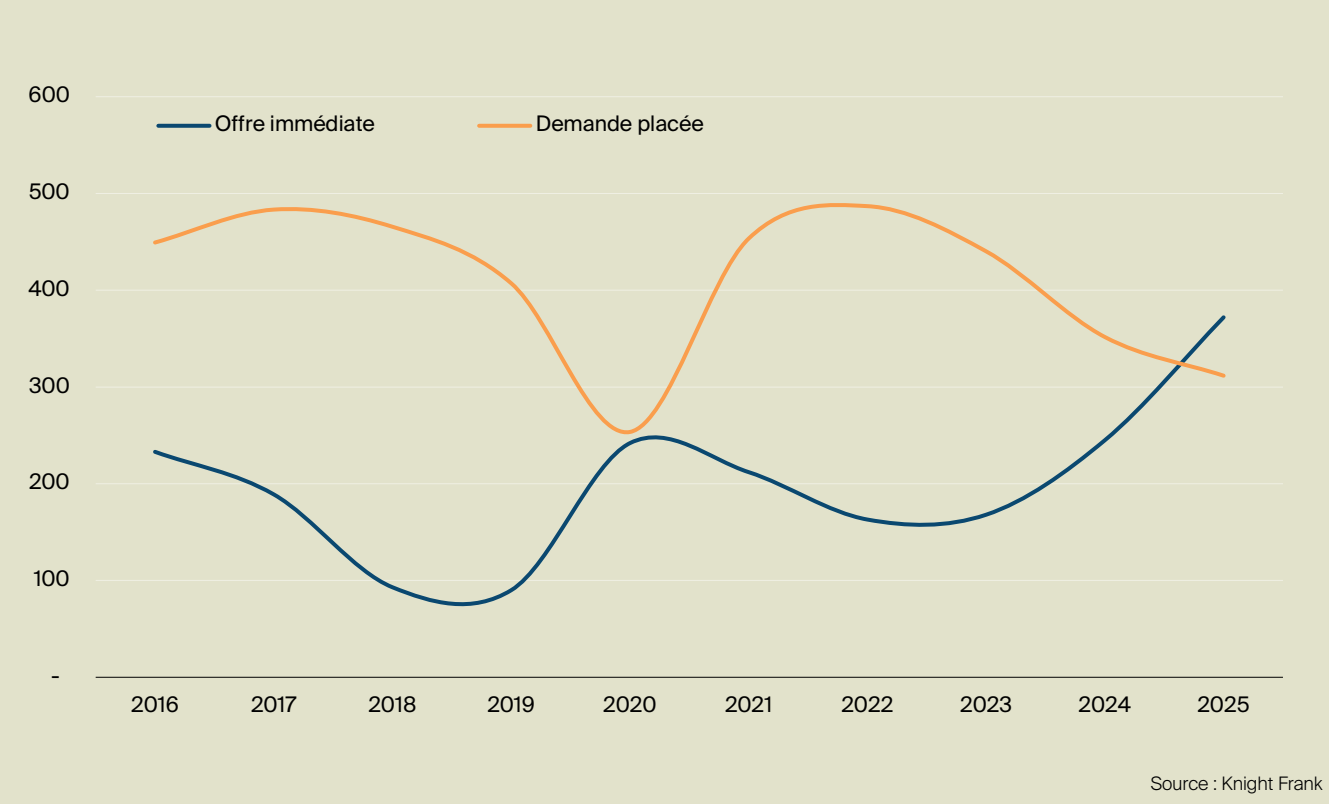
# Paris QCA, à la croisée des chemins ....

Une situation inédite depuis 10 ans  
avec une offre immédiate supérieure  
à la consommation tertiaire

**Tableau :**  
Chiffres clés Marché des bureaux en 2025 – Paris QCA

QCA Etoile (Paris 8-16-17 <sup>ème</sup> )	QCA Cité Financière (Paris 1 <sup>er</sup> -2-9 <sup>ème</sup> )
Demande placée : 170 400 m <sup>2</sup> (-40%)	Demande placée : 141 300 m <sup>2</sup> (+25%)
Offre immédiate : 220 500 m <sup>2</sup> (+38%)	Offre immédiate 151 500 m <sup>2</sup> (+77%)
Prime : 1 230 €/m <sup>2</sup> /an Loyer (1 <sup>ère</sup> /2 <sup>nde</sup> main) : 930 – 760 €/m <sup>2</sup> /an	Prime : 1 190 €/m <sup>2</sup> /an Loyer (1 <sup>ère</sup> /2 <sup>nde</sup> main) : 1 090 – 770 €/m <sup>2</sup> /an

**Demande placée et offre immédiate de bureaux à Paris QCA**  
En milliers de m<sup>2</sup>



# Premières corrections des valeurs locatives en périphérie

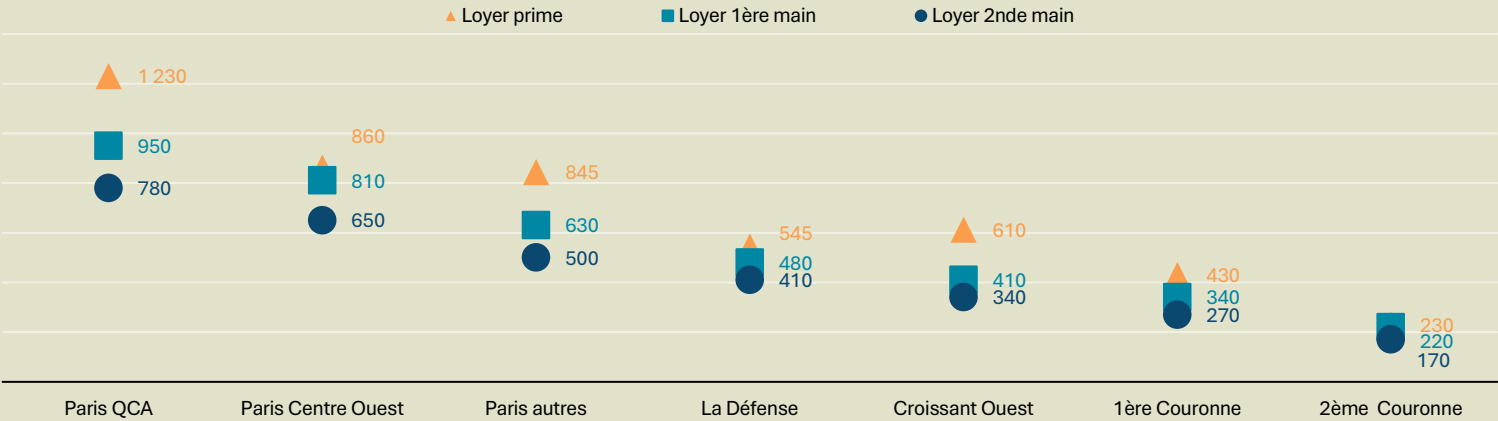
## Envolée du loyer prime QCA

- Stabilisation du loyer prime sauf dans le QCA qui atteint un record (premium de 30% vs 1<sup>ère</sup> main)
- Croissance modérée (+2%) des valeurs locatives de 1<sup>ère</sup> main
- Trajectoires diverses (-6% à +6%) des loyers de seconde main avec corrections (de -4% à -6%) des loyers de seconde main en périphérie (effet offre / demande)

### Impact du ralentissement de l'ILAT

2022-2024	entre +4% et +6%
Projections 2026-2027	entre -1% +1,5%

Loyers de transaction de bureaux en Ile-de-France - 2025  
En €/m²/an HT/HC



## 30% en Ile-de-France (de 18 à 40%)

Mesures d'accompagnement  
Fin 2025

Source : Knight Frank

# Expression optimisée de la demande

## Accroissement massif des disponibilités attendu en 2026

### Nos hypothèses pour 2026

Offres de bureaux en Ile-de-France

- 660 000 m<sup>2</sup> de bureaux en chantier dont 311 000 m<sup>2</sup> à commercialiser
- 2,7 millions de nouveaux m<sup>2</sup> à absorber

### Impacts marché

Opportunités de choix pour les locataires  
Concurrence exacerbée entre les immeubles

Nécessité de se démarquer dans un contexte de suroffre inédite (qualité vs quantité)

Fin de la croissance des loyers en Ile-de-France  
Nouvelle hausse des mesures d'accompagnement

## Entre 1,5 et 1,8 million de m<sup>2</sup>

Projection 2026  
Demande placée de bureaux en Ile-de-France

### Taux de vacance de bureaux en Ile-de-France fin 2025 et projections fin 2026

En %

	2025	Projections 2026
<b>Ile-de-France</b>	<b>11,0%</b>	<b>13,0%</b>
Paris QCA	5,5%	7,8%
Paris 12/13 <sup>eme</sup>	8,1%	8,0%
La Défense	14,5%	13,8%
Boucle Sud	15,9%	16,0%
Péri Défense	31,8%	30,6%
Première Couronne Nord	29,4%	30,7%

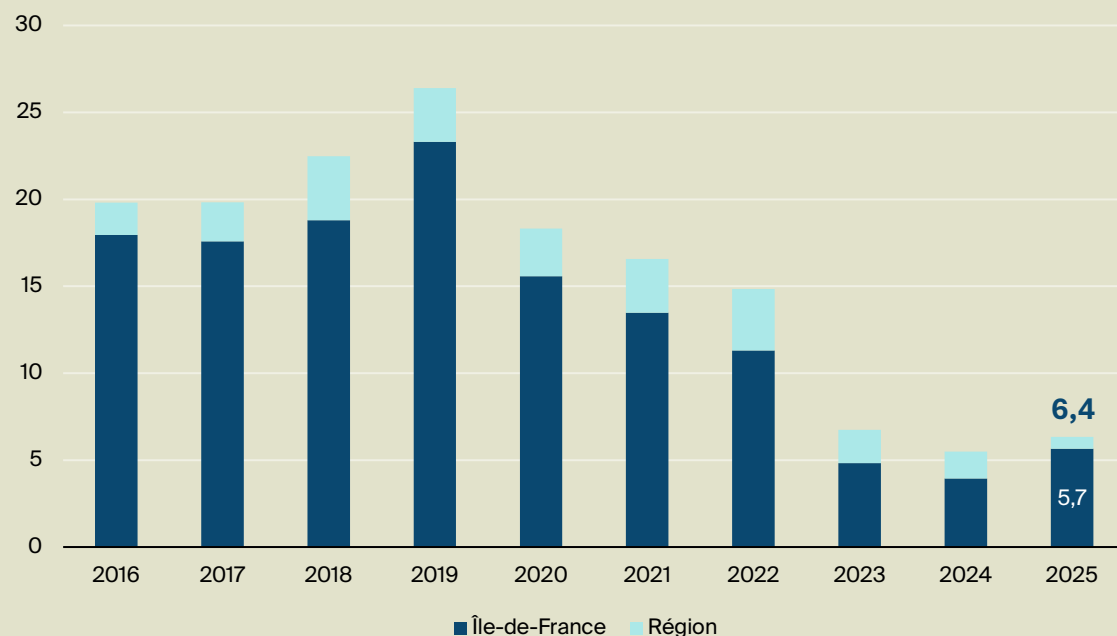
Source : Knight Frank



# Rebond des volumes en Ile-de-France

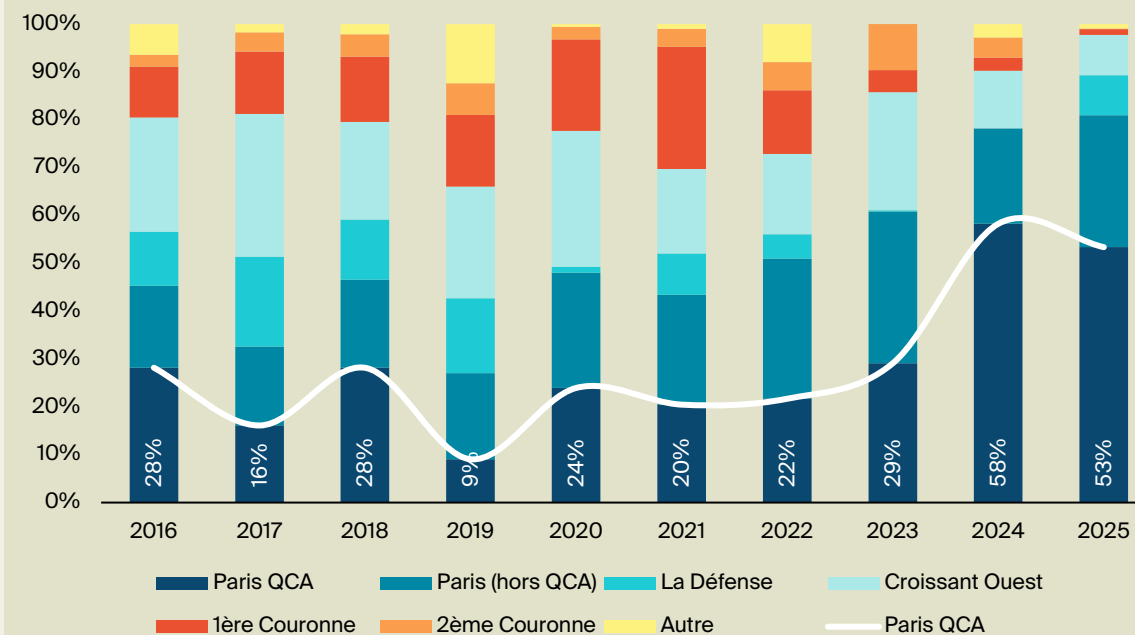
## Forte concentration des capitaux à Paris QCA

**Volumes d'investissement bureaux - France**  
En milliards d'€



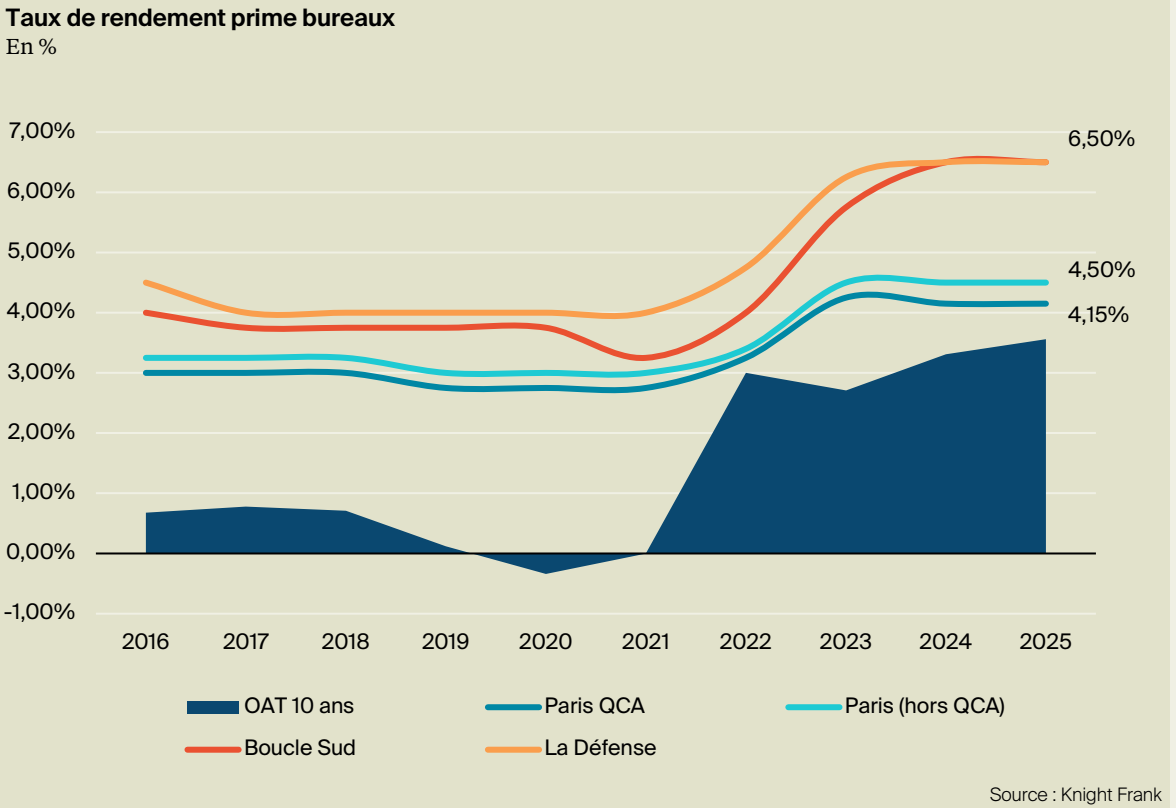
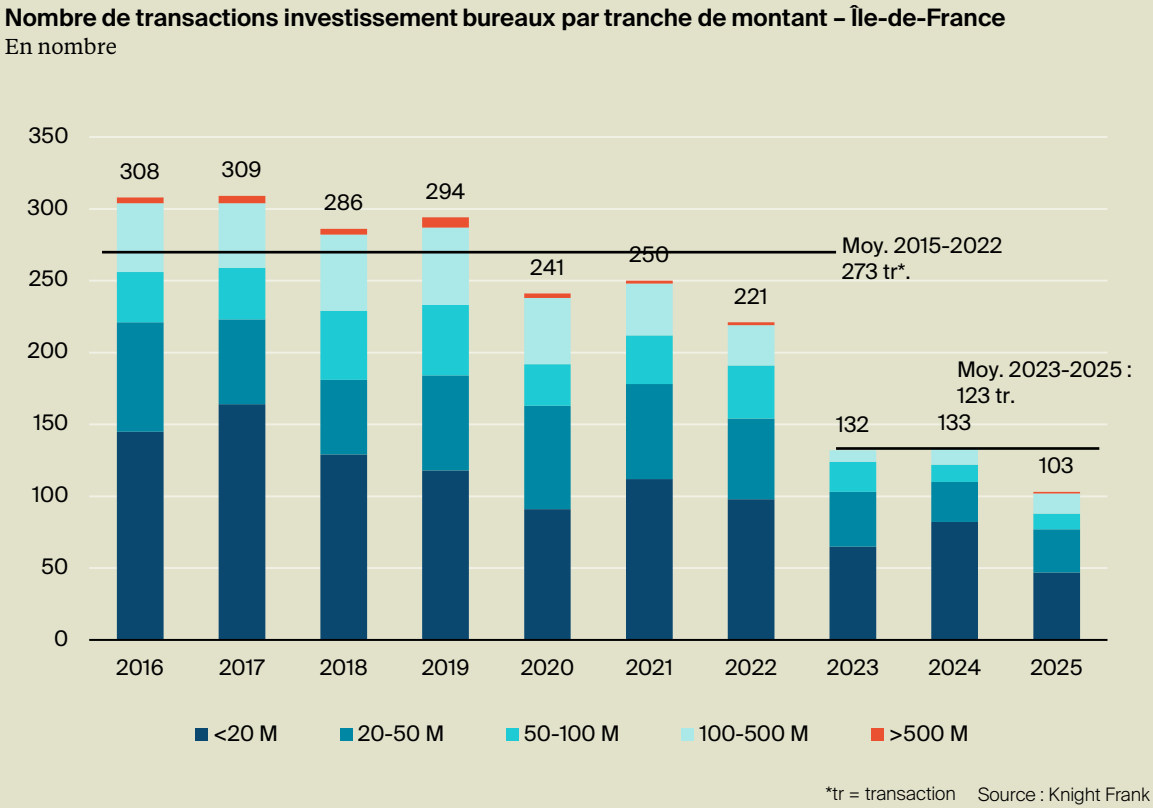
Source : Knight Frank

**Volume d'investissement Bureaux par sous-marché francilien**  
(En %)



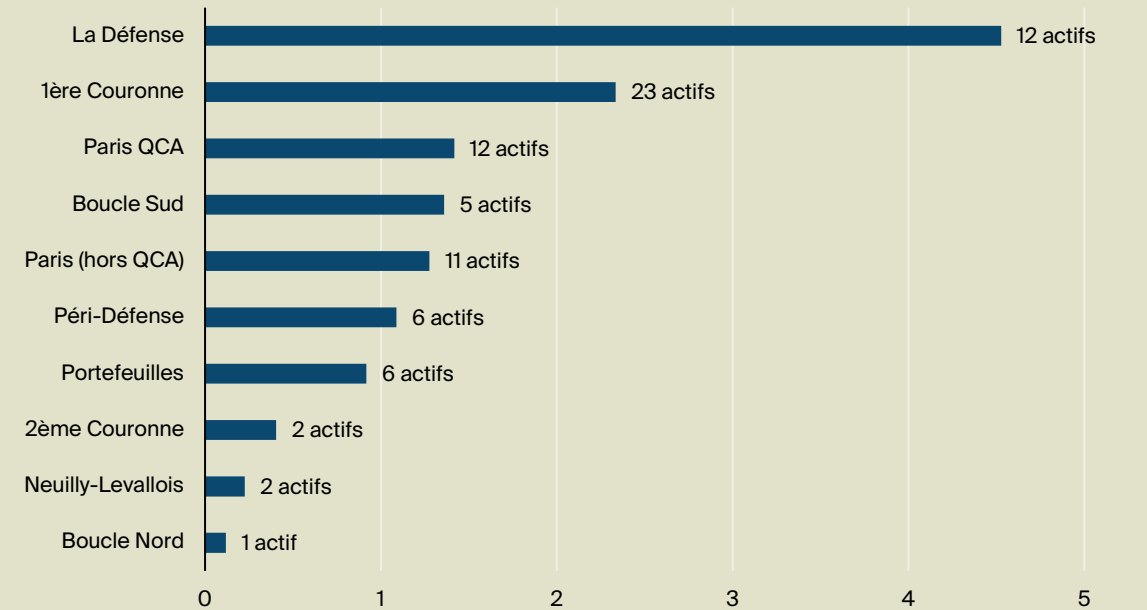
Source : Knight Frank

# Nombre de transactions divisé par 2 au cours des 3 dernières années, face à des taux sans décompression



# Fin de cycle pour plusieurs actifs en 2026 / défi de l’illiquidité du marché : quelles évolutions pour les valeurs vénales ?

Volumes d’actifs >50 M€ arrivant à maturité en 2026 – Île-de-France  
En milliards d’euros et en nombre



Source : Knight Frank

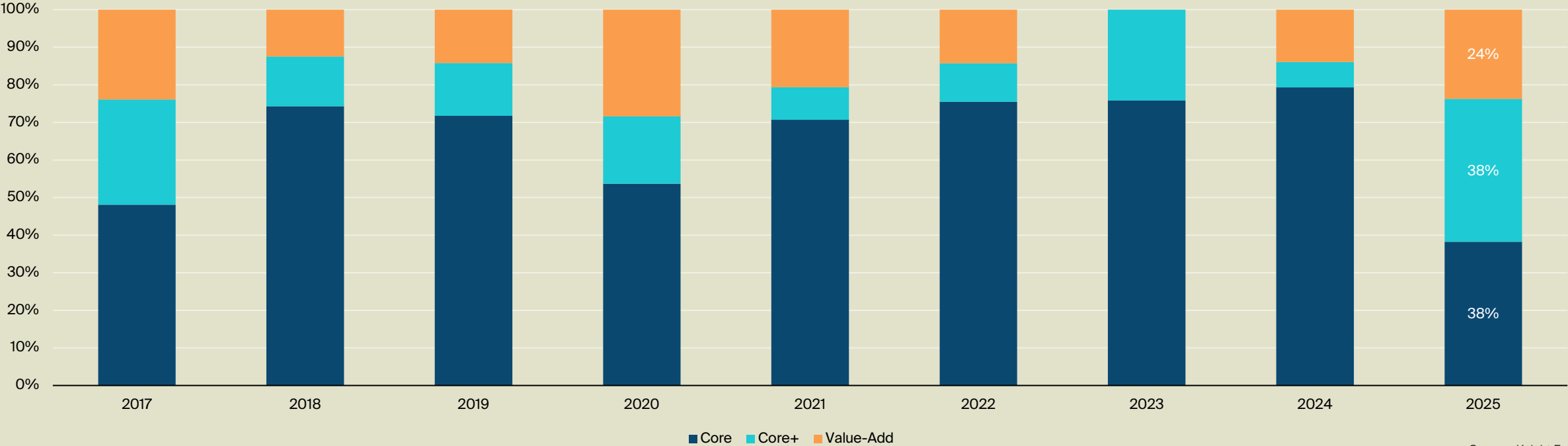
Valeurs vénales moyennes des bureaux à l’investissement  
En €/m²

SECTEUR	VALEUR VÉNALE MOYENNE - 2025	EVOL. N/N-	EVOL. 5 ANS
Paris QCA	16 000 €/m²	-3,0%	-9,9 %
Paris (hors QCA)	10 350 €/m²	+13,4 %	-22,2 %
La Défense	6 360 €/m²	Non significatif	-23,8 %
Boucle Sud	4 100 €/m²	-14,9 %	-50,1 %

Source : Knight Frank

# Grands volumes (>100 M€) : moins de core et davantage d'actifs à potentiel

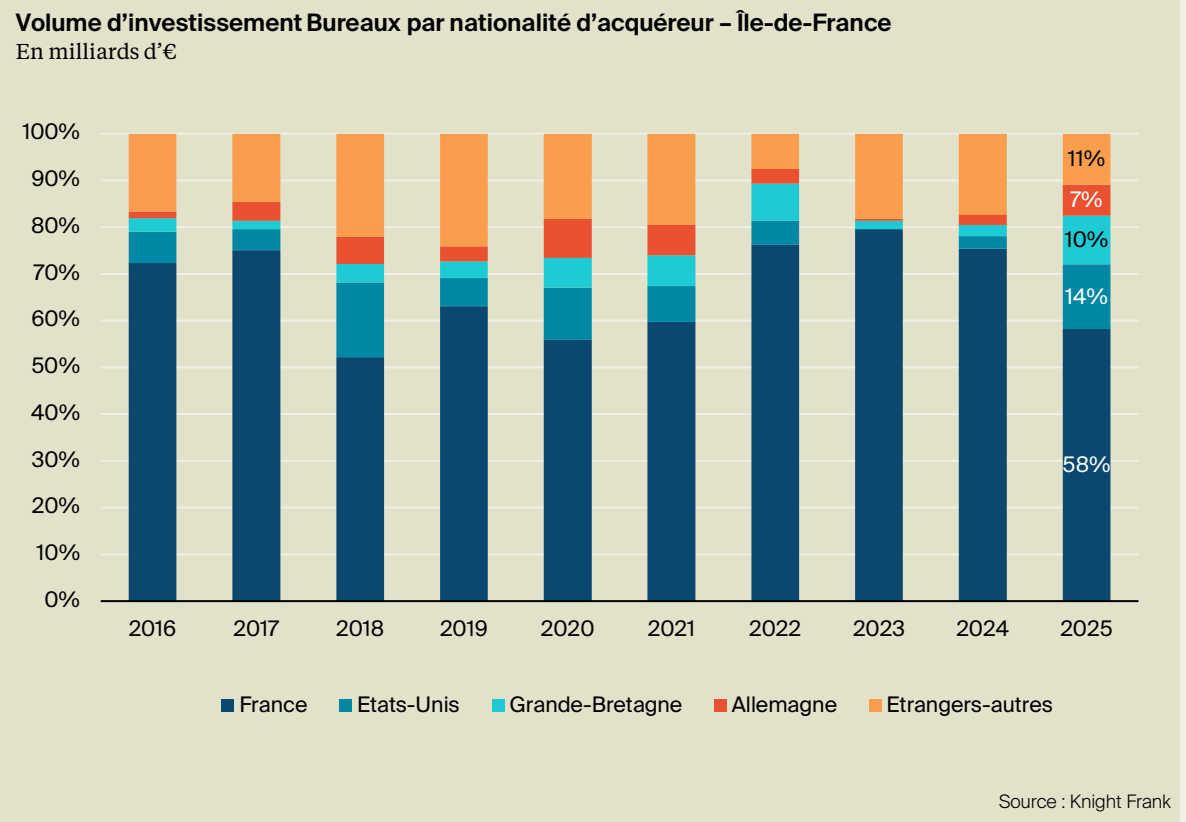
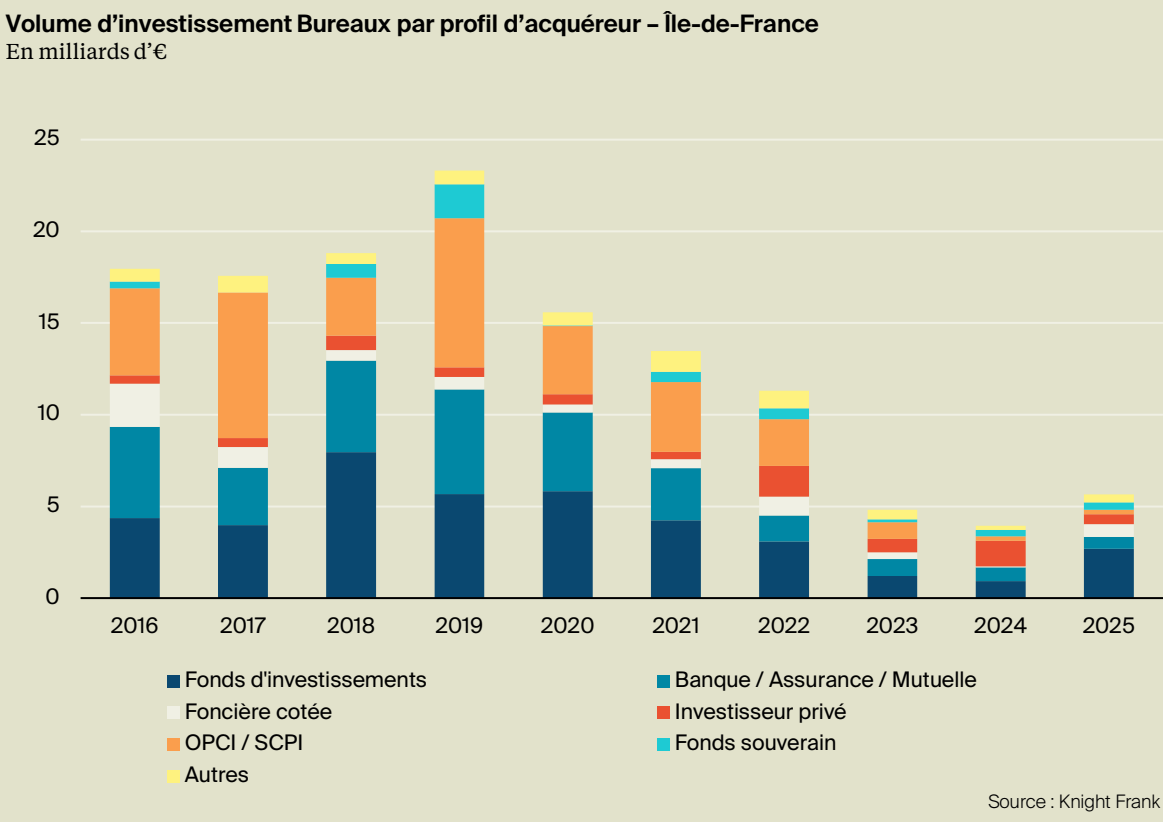
Profil de risque des investissements bureaux (volume en %) de plus de 100 M€ en Île-de-France  
En milliards d'€



Source : Knight Frank

# Domination des fonds d'investissement

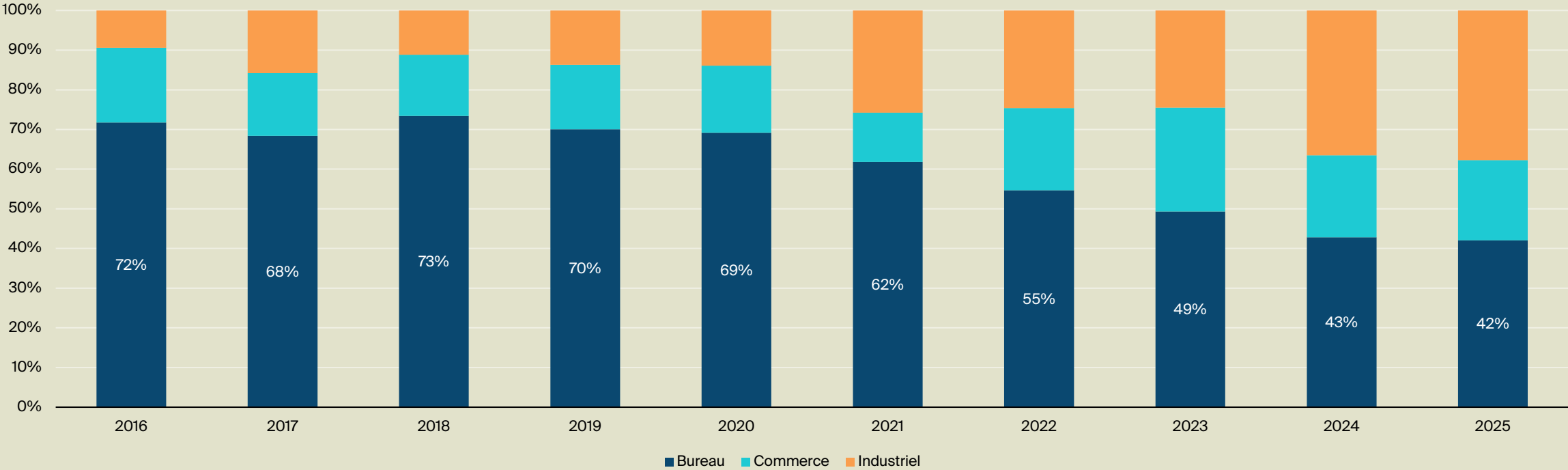
## Retour des investisseurs étrangers





# Bureau, toujours la classe d'actifs dominante en immobilier d'entreprise

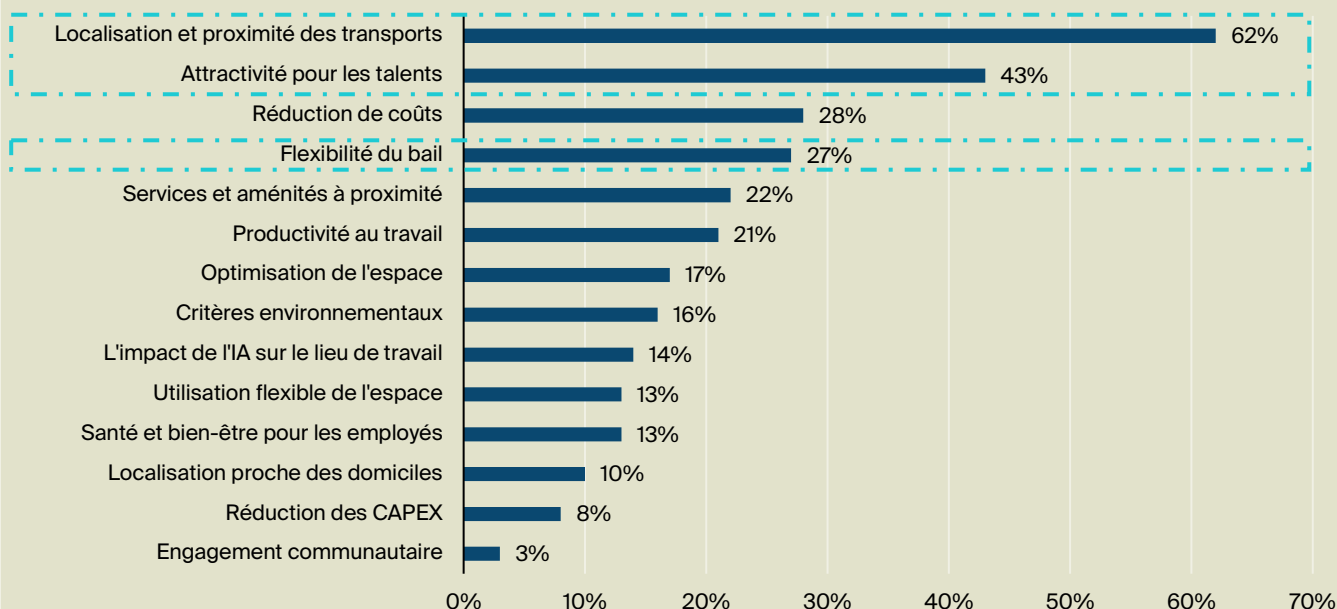
Répartition de l'investissement en immobilier d'entreprise par classe d'actifs en France  
En milliards d'€



Source : Knight Frank

# Tendances 2026 : le marché des bureaux face à une nouvelle donne

Ce que l'industrie immobilière prédit comme critères de choix privilégiés par les utilisateurs au cours des 18 prochains mois :  
En % du total de réponse



Source : sondage ULI « Emerging Trends in Real Estate – Europe 2026 »

## 4 thèmes clés des bureaux pour 2026 :

- 1 Polarisation toujours d'actualité des bureaux entre zones prime et zones secondaires
- 2 Pérennité d'une organisation de 4 jours de présentiel par semaine
- 3 Momentum propice pour cibler des opportunités value-add dans des localisations prime : les valeurs ont baissé et sont devenues intéressantes
- 4 Flexibilité dans le top des critères de choix des locataires : désir de ne pas s'engager dans des baux longs et de pouvoir facilement profiter de meilleures conditions de marché



# Perspectives

---



# Perspectives macroéconomiques

**Tableau :**  
les grands indices macroéconomiques attendus en 2026

Un contexte monétaire favorable à une plus forte croissance

Hausse du PIB en volume : +1,0%

Inflation : +1,3%  
Stabilité taux d'intérêt ~ 2%

Consommation : +1,1%  
Investissement : +0,8%

Des incertitudes qui freinent l'embellie économique

Taux OAT : Hausse de 0,1 point de pourcentage

Emplois - privé salarié : +0,1%

Sources : Prévisions Banque de France, calculs et interprétation Knight Frank (2026)

## Les prévisions pour 2026 :

- MARCHÉS LOCATIFS :**  
Des anticipations des agents économiques sont moins pessimistes que prévues. Le potentiel de croissance de la demande pourrait être freiné par une stagnation du nombre d'emplois
- MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT :**  
Des conditions monétaires favorables à une croissance continue de l'investissement mais potentiel ralenti si hausse des taux OAT



# Les échéances électorales de la séquence 2026 – 2027

## Les élections municipales

- Baisse de l'investissement public local (résidentiel, tertiaire, infrastructures...)
- Quid d'un changement de réglementation (encadrement des loyers, résidentiel opéré, airbnb...)
- Paris et les conséquences d'un changement de majorité politique : vers une libéralisation notoire de la législation (PLU-Bioclimatique, pastillage des immeubles, coliving...)

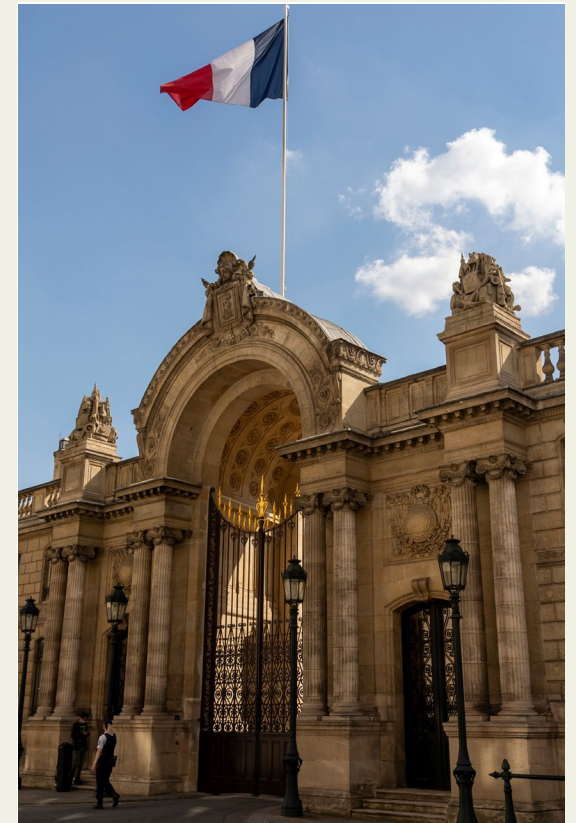
## Les élections présidentielles

- 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

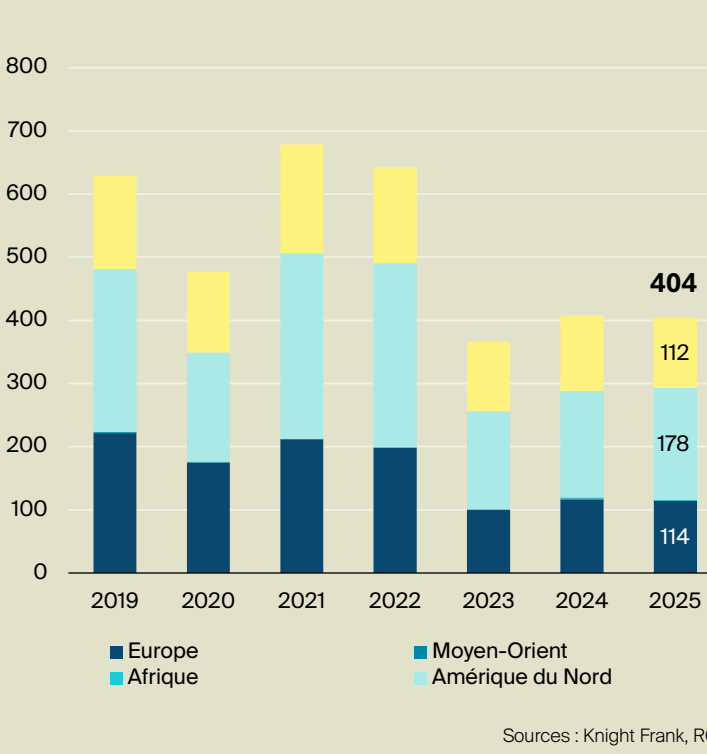
Sources : OFCE/Université Paris Saclay, calcul Knight Frank



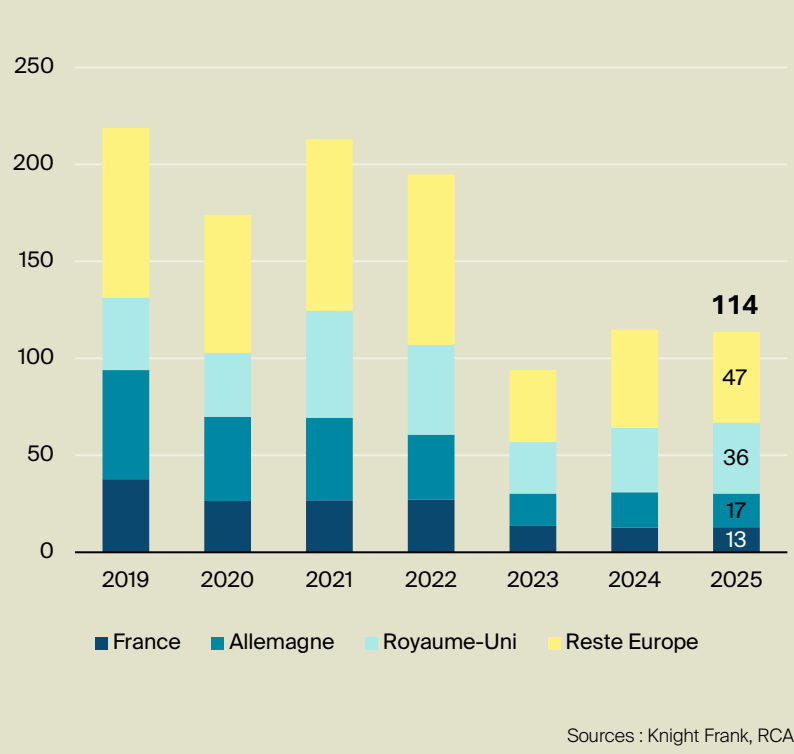


# Investissement : les marchés français, européen et mondial globalement stables en 2025

Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise - Monde  
En milliards d'€



Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise - Europe  
En milliards d'€



404 - 114 Mds €

Monde - Europe  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE -  
2025 (stable vs. 2024)

12,9 mds €

France  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE -  
2025  
(stable vs. 2024)

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

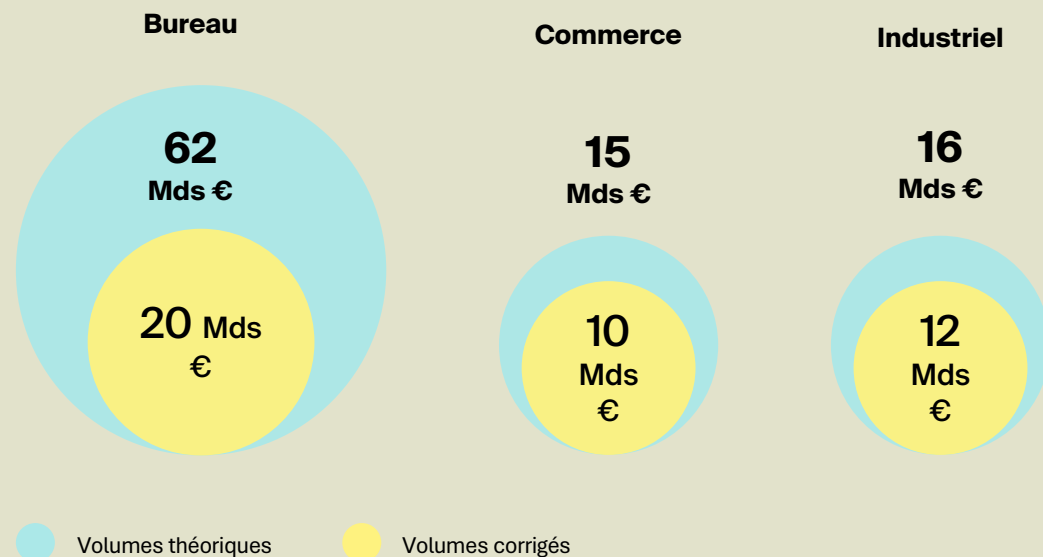
## 12,9 mds €

France  
IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE - 2025  
(stable vs. 2024)

## 7,1 mds €

France  
IMMOBILIER  
DIVERSIFIÉ - 2025  
(+18 % vs. 2024)

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

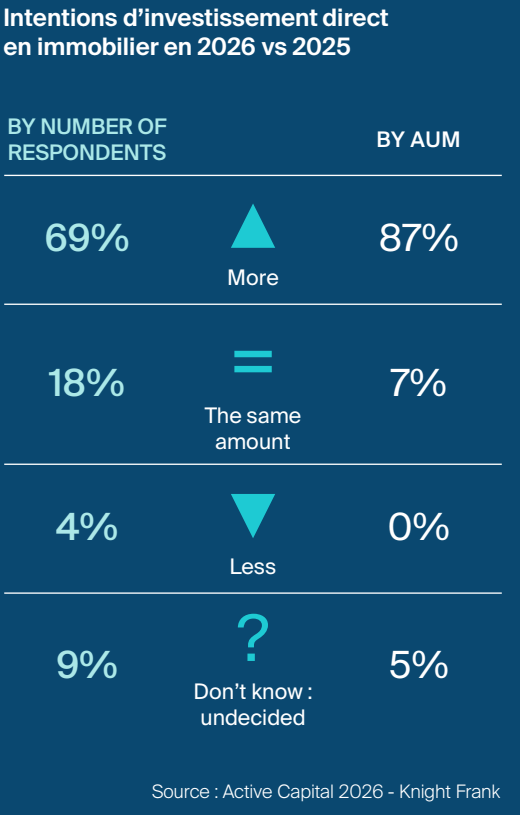
## 15-16 mds €

France  
IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE -  
PROJECTION 2026

## 8-9 mds €

France  
IMMOBILIER  
DIVERSIFIÉ -  
PROJECTION 2026

# Active Capital : reprise attendue des acquisitions, Résidentiel dans le top 3, la France également



**Intentions d'investissement direct en immobilier en 2026 vs 2025**

Par Classe d'Actif				Focus Résidentiel			
		% respondents with exposure to existing sector	% respondents planning on targeting this sector next year			% respondents with exposure to existing sector	% respondents planning on targeting this sector next year
	Offices	75%	69%		Multifamily	49%	46%
	Residential	68%	65%		Student Accomodation	32%	35%
	Industrial / Logistics	69%	63%		Single Family rental	22%	31%
	Retail	58%	56%		Affordable or Social Housing	25%	25%
	Hotels	46%	40%		Co/flex living	19%	20%
	Data centres	27%	31%		Senior living	14%	17%
	Healthcare	29%	31%				
	Real Estate Debt	30%	28%				
	Life Sciences	18%	21%				
	Infrastructure	12%	19%				

Source : Active Capital 2026 - Knight Frank

- 1 UK
- 2 GERMANY
- 3 FRANCE
- 4 SPAIN
- 5 NETHERLANDS
- 6 AUSTRALIA
- 7 ITALY
- 8 IRELAND
- 9 JAPAN
- 10 USA

# 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**



De l'intention aux actes | Investissement  
en immobilier d'entreprise | Décembre 2025



Louer n'est pas occuper | Au-delà du m<sup>2</sup>  
loué, la vérité du m<sup>2</sup> utilisé | Octobre 2025



Panorama des artères prime parisiennes |  
Edition 2025 | Avril 2025



### Magali Marton

Partner, Head of Research

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

magali.marton@fr.knightfrank.com



### Vincent Bollaert

CEO France

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

vincent.bollaert@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 intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

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





