

Les marchés immobiliers français

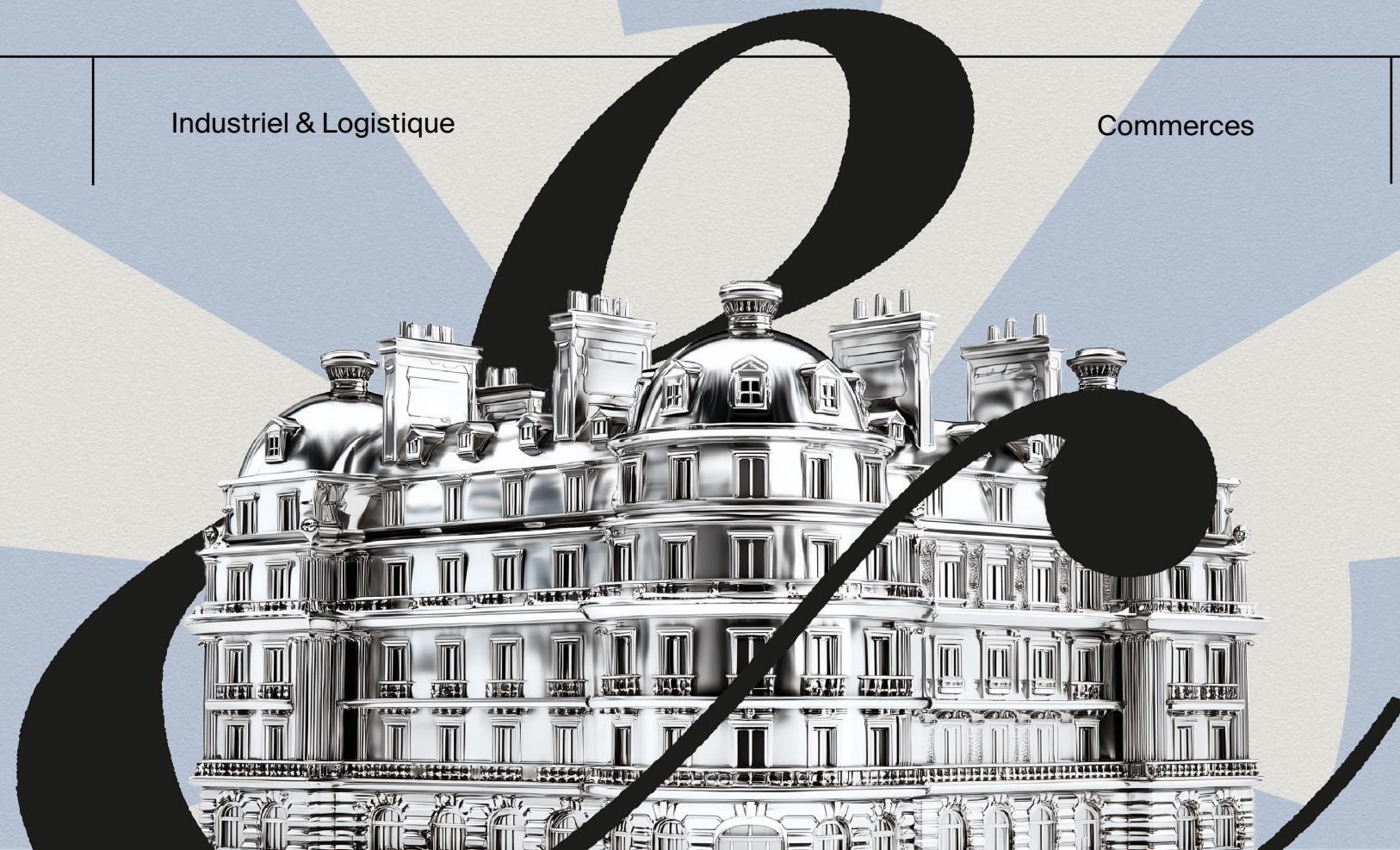
Bilan 2025 et Perspectives 2026

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

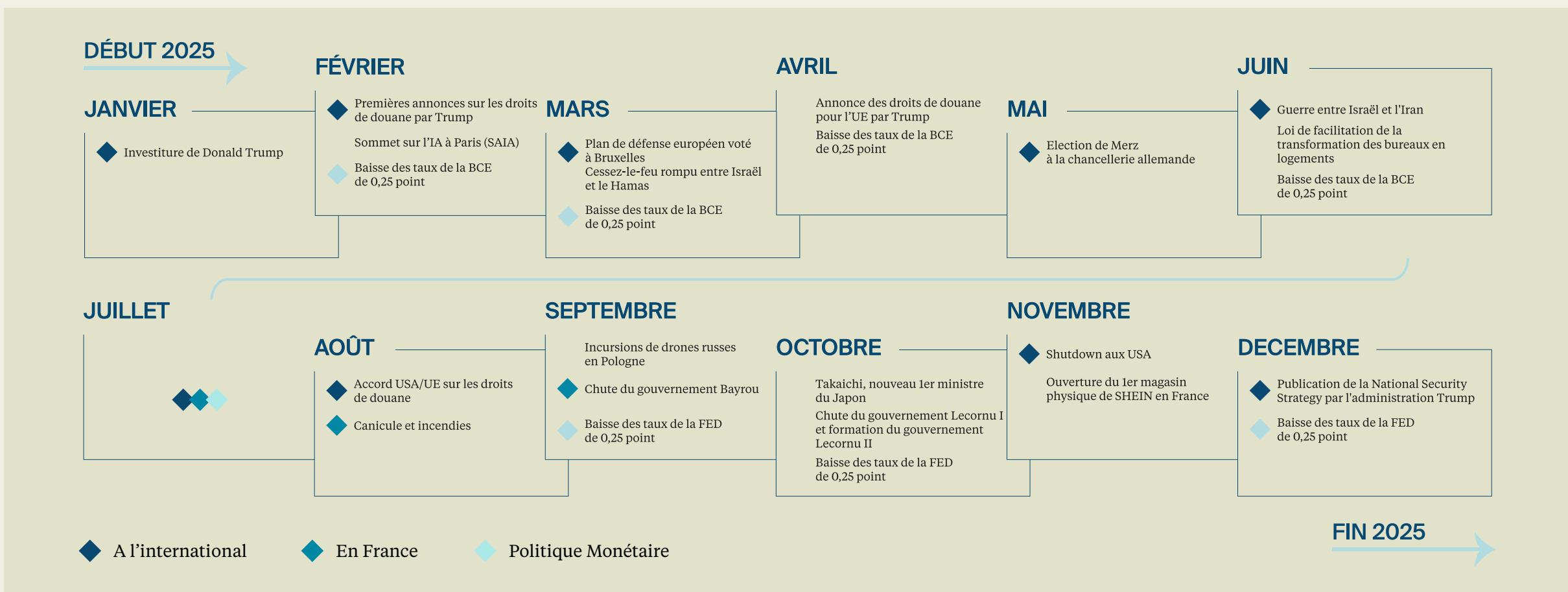
06

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 m² 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

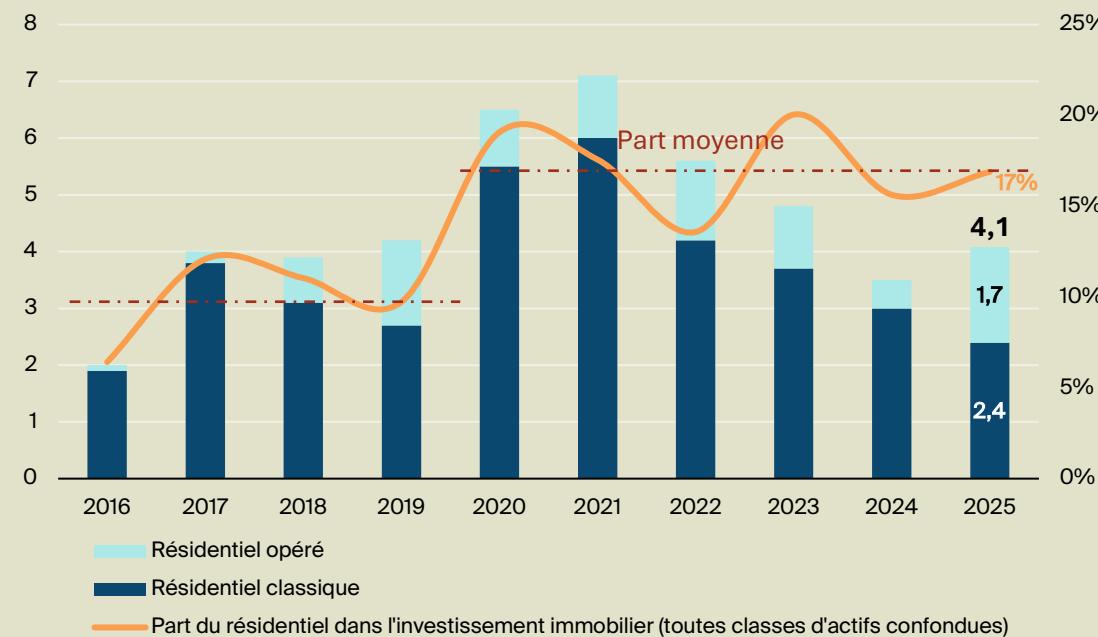
La proportion des plus de 75 ans fréquentant un établissement d'hébergement diminue depuis 2015 ; elle était estimée à 10% en 2020

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

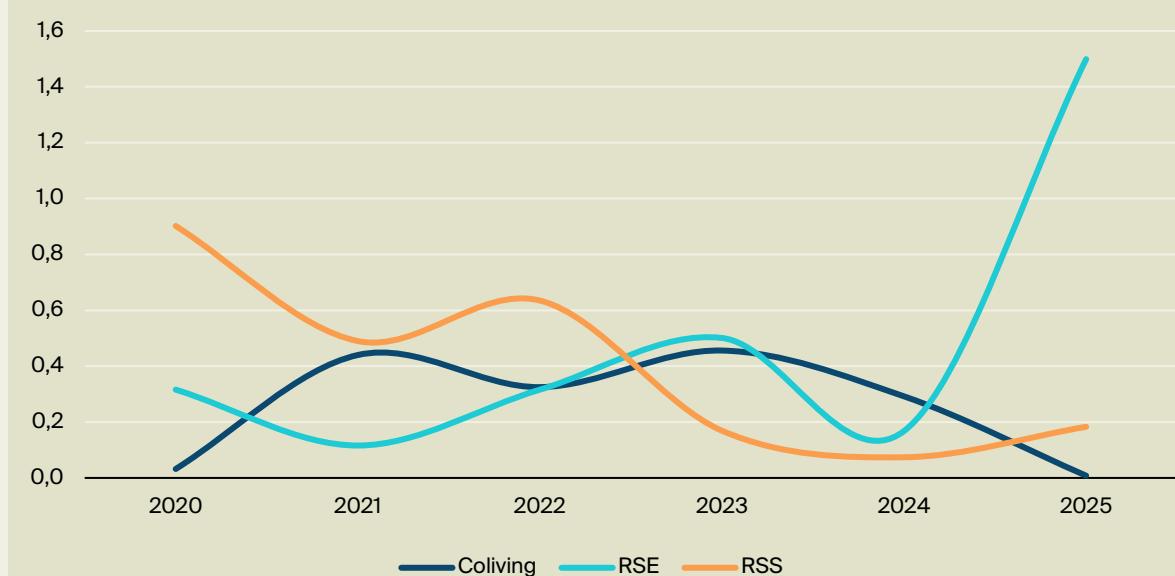
En milliards d'€



Sources : ImmoStat, Knight Frank

Volumes d'investissement résidentiel opéré - France

En milliards d'€

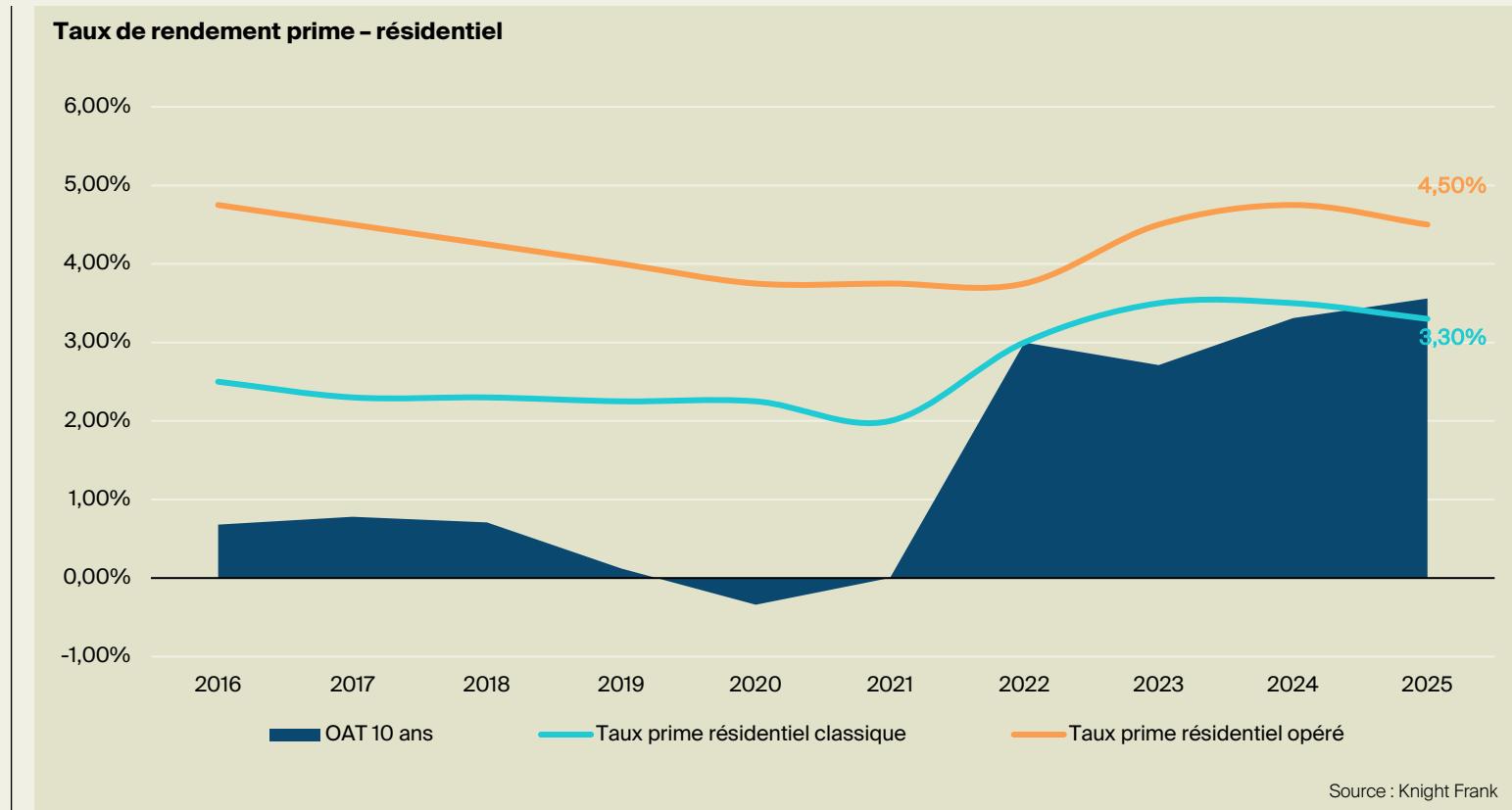


Sources : ImmoStat, Knight Frank

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 €

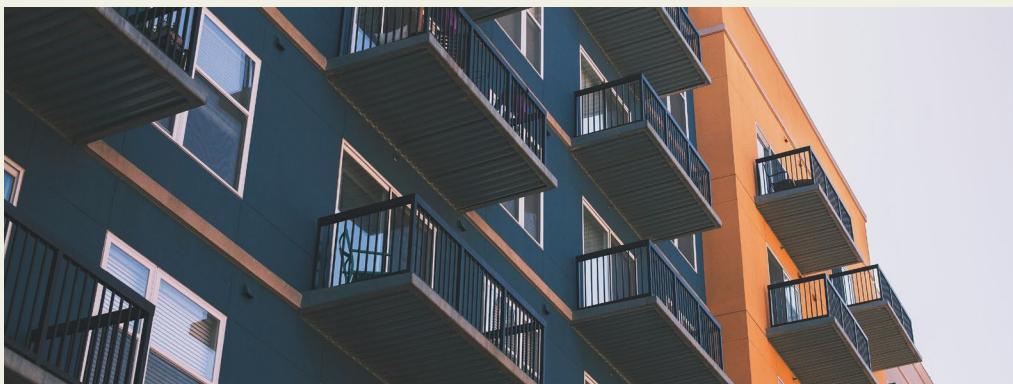


Portefeuille YouFirst
Acq. : Nuveen / GSA
Vend. : Gecina
Prix : 567 M €

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)



Volumes d'investissement résidentiel (classique et opéré) - France

En milliards d'€



Source : Knight Frank

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 :

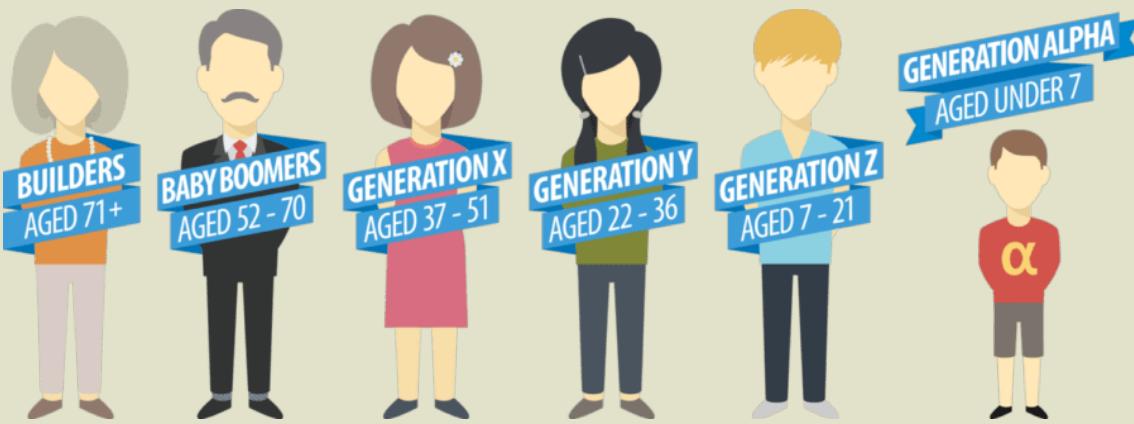
- 5 000 à 6 000 logements mis en vente par CDC Habitat, divisés en 4 sous-portefeuilles
Valeur : ~2,1 milliards d'euros
- Solde du portefeuille Nexus mis en vente par Ampère Gestion (CDC) pour le compte du fonds souverain GIC
Valeur : ~200 millions d'euros

* 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

Aujourd'hui

Demain

Logistique & Data Center



Contexte macroéconomique en 2025

Tableau :

Les indices macroéconomiques de la logistique et de l'industrie

Une activité en forte reprise

Indice de production -
Logistique : +4,1%
(octobre 2025)

Importations et Exportations :
+0,9% et +2,3%
(octobre 2025)

Emplois - Logistique : +0,6%
(3ème trim. 2025)

Un potentiel de croissance malgré tout freiné

Volume de ventes –
commerce de gros : +0,0%
(octobre 2025)

Climat des affaires : 96,8
(décembre 2025)

Emplois – Industrie
manufacturière : -0,7%
(3ème trim. 2025)

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%)



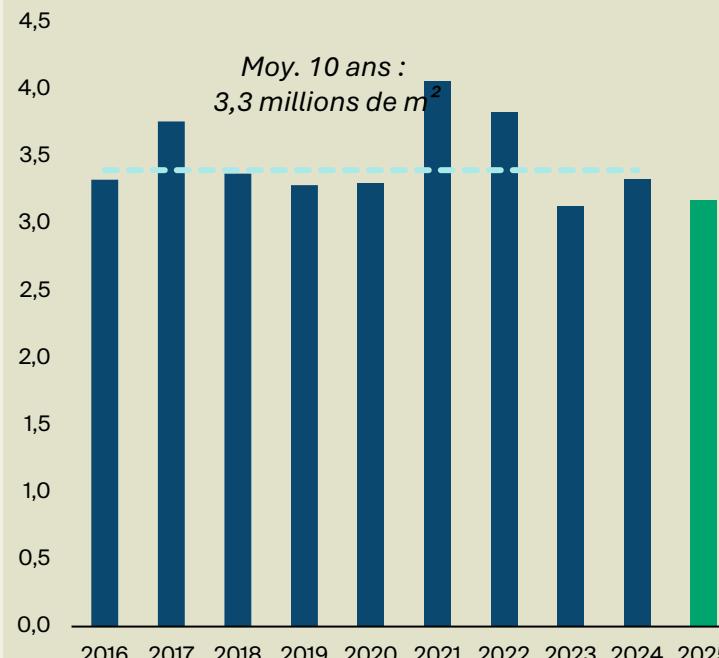
LA VENTE À DISTANCE PROGRESSE

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

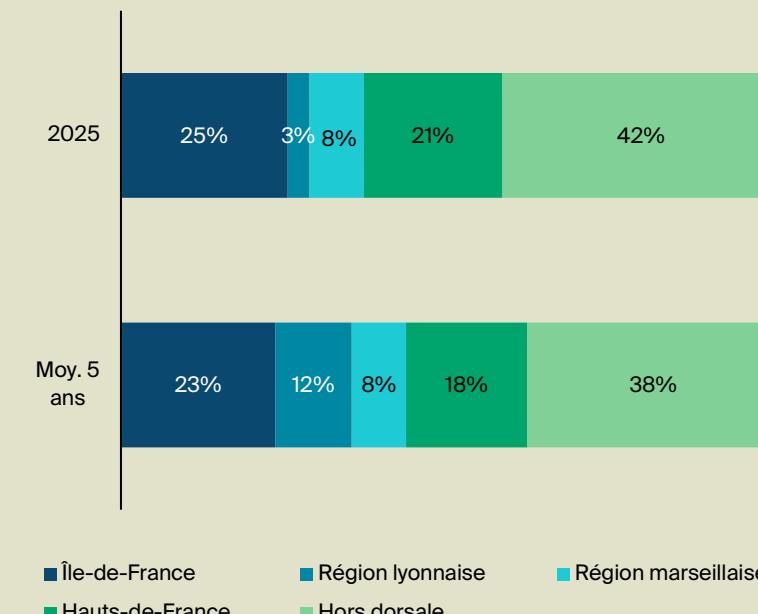
Sources : données Insee et Douanes Françaises,
calculs Knight Frank (2026)

Recomposition géographique de la demande locative

Demande placée d'entrepôts - France
En millions de m²



Répartition géographique de la demande placée d'entrepôts - France
En % du volume total



3,2 m. m²

DEMANDE PLACÉE ENTREPÔTS - FRANCE
> 10K M²
(-5% vs 2024)

802 000 m²

DEMANDE PLACÉE ENTREPÔTS
> 5K M² - ILE-DE-FRANCE
(461 000 m² 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

- Promotion immobilière
- Distribution
- Industries
- E-commerce
- Logistique
- Transports
- Secteur public
- Autre



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

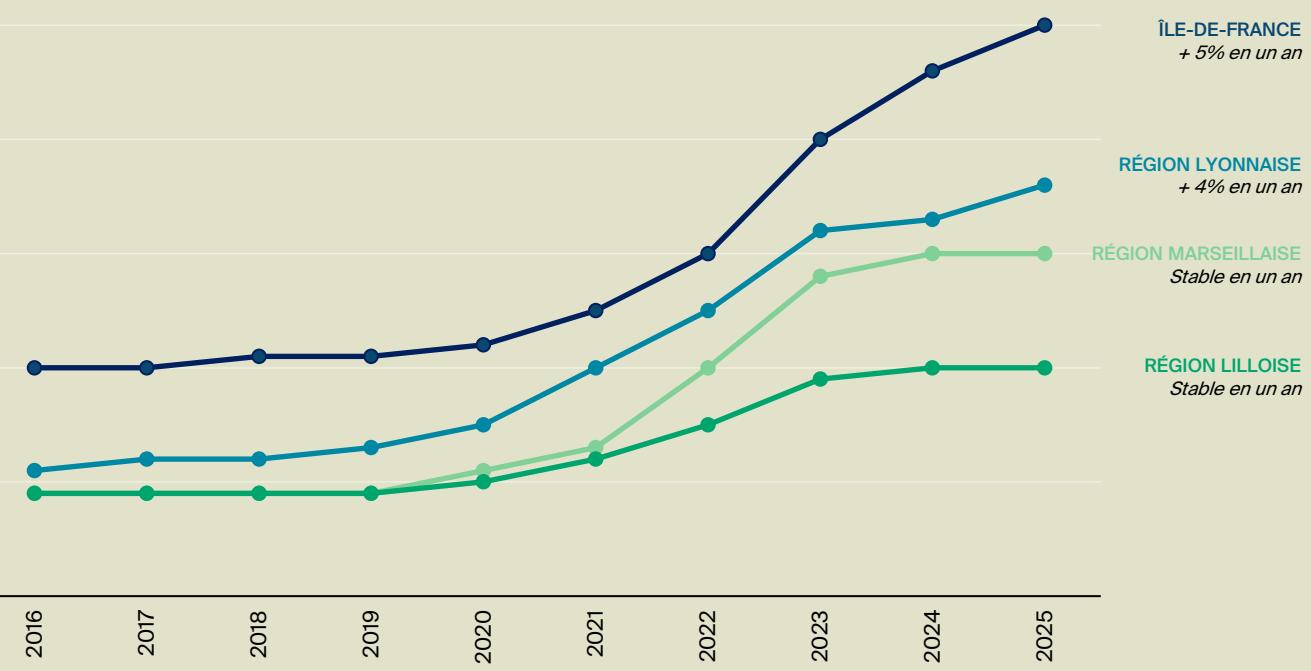
Croissance des valeurs locatives en Ile-de-France et à Lyon

Valeurs locatives prime – 4^{ème} trimestre 2025
en €/m²/an pour des actifs de classe A



Source : Knight Frank

Valeurs locatives prime au sein des pôles de la dorsale
En €/m²/an pour des actifs de classe A, à fin de période



Source : Knight Frank

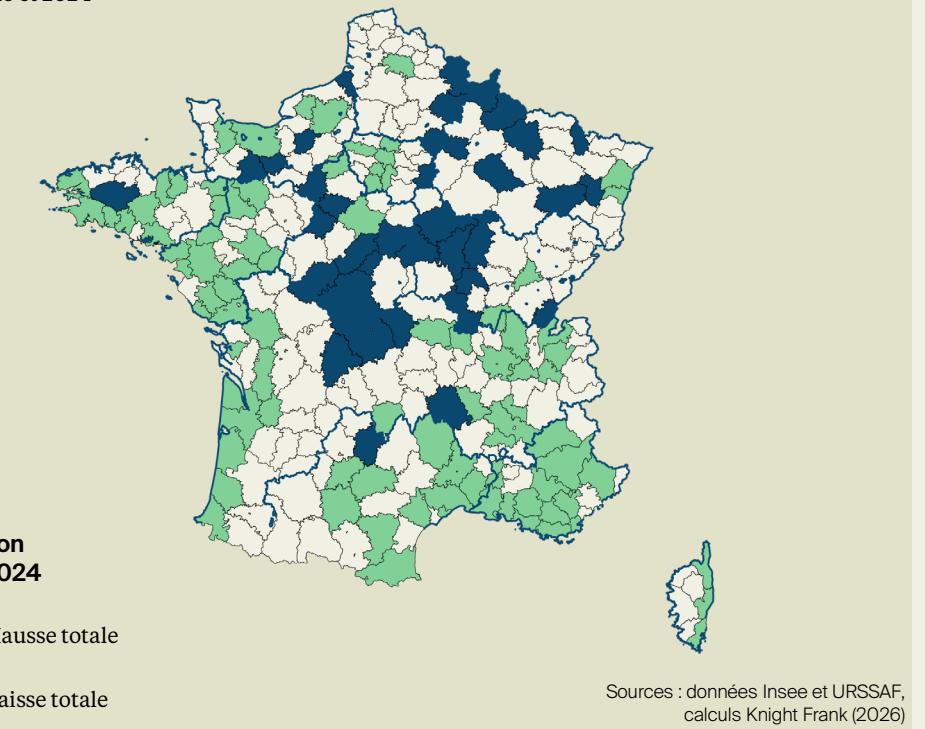


Perspectives 2026 : Solidité des fondamentaux mais sélectivité géographique

Structuration de la demande en logistique



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



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

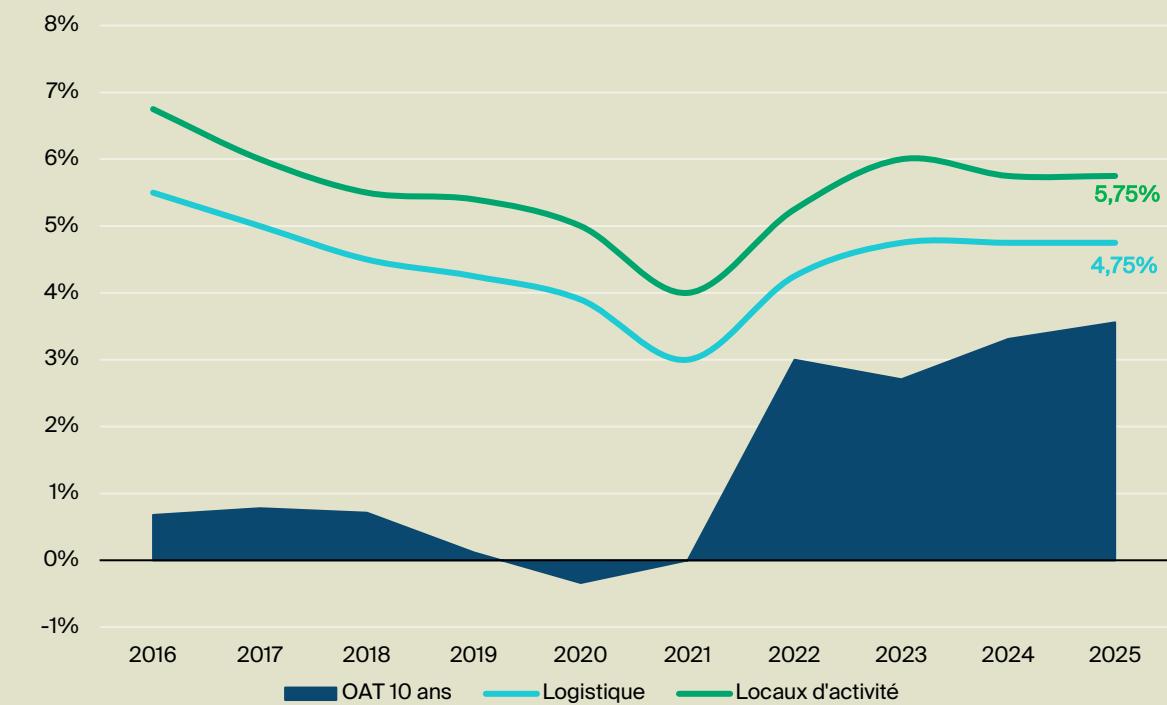
Volumes d'investissement industriel - France

En milliards d'€



Source : Knight Frank

Taux de rendement prime Logistique & Locaux d'activité - France



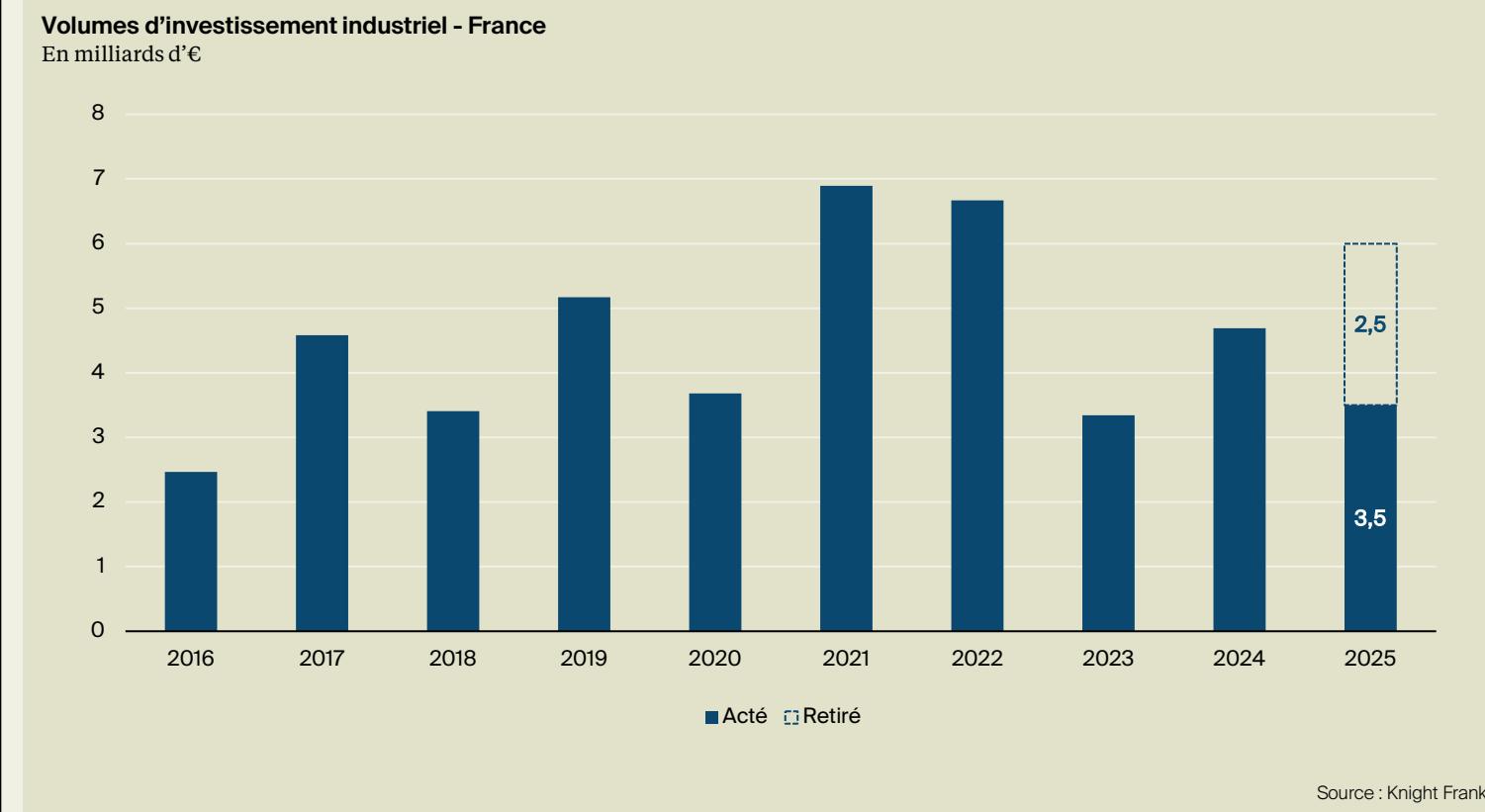
Source : Knight Frank

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

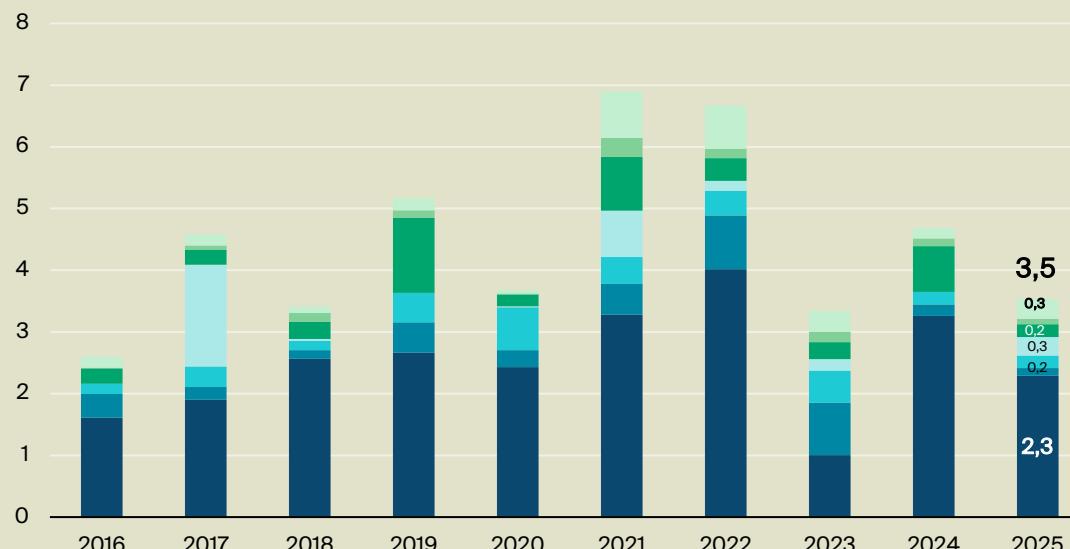


Marché porté par les fonds d'investissement étrangers

Retrait des SCPI

Volumes d'investissement industriel par typologie d'acquéreur - France

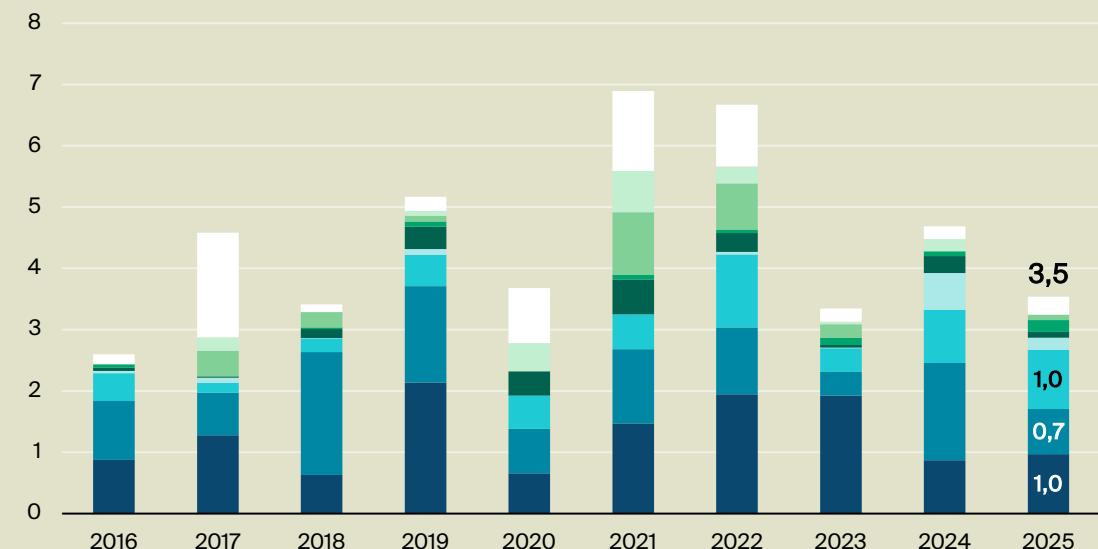
En milliards d'€



Source : Knight Frank

Volumes d'investissement industriel par nationalité d'acquéreur - France

En milliards d'€



Source : Knight Frank



Rebond de l'investissement logistique attendu en 2026

- 1 La logistique et l'industriel se classent comme 2^{ème} 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

5 mds €

PROJECTION
INVESTISSEMENT INDUSTRIEL
France en 2026



* source : Inrev Investment survey – 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

Livrées 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 2ème 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 1er 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
 $(+4,4\% \text{ en un an}, +15\% \text{ vs 2010-2019})$

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

Hébergement et restauration : 9 250
 $(+8,9\% \text{ en un an}, +41,9\% \text{ vs 2010-2019})$

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
 $(+4\% \text{ en un an}, +81\% \text{ vs 2010-2019})$

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

Hébergement et restauration : 46 833
 $(+6\% \text{ en un an}, +56\% \text{ vs 2010-2019})$



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)

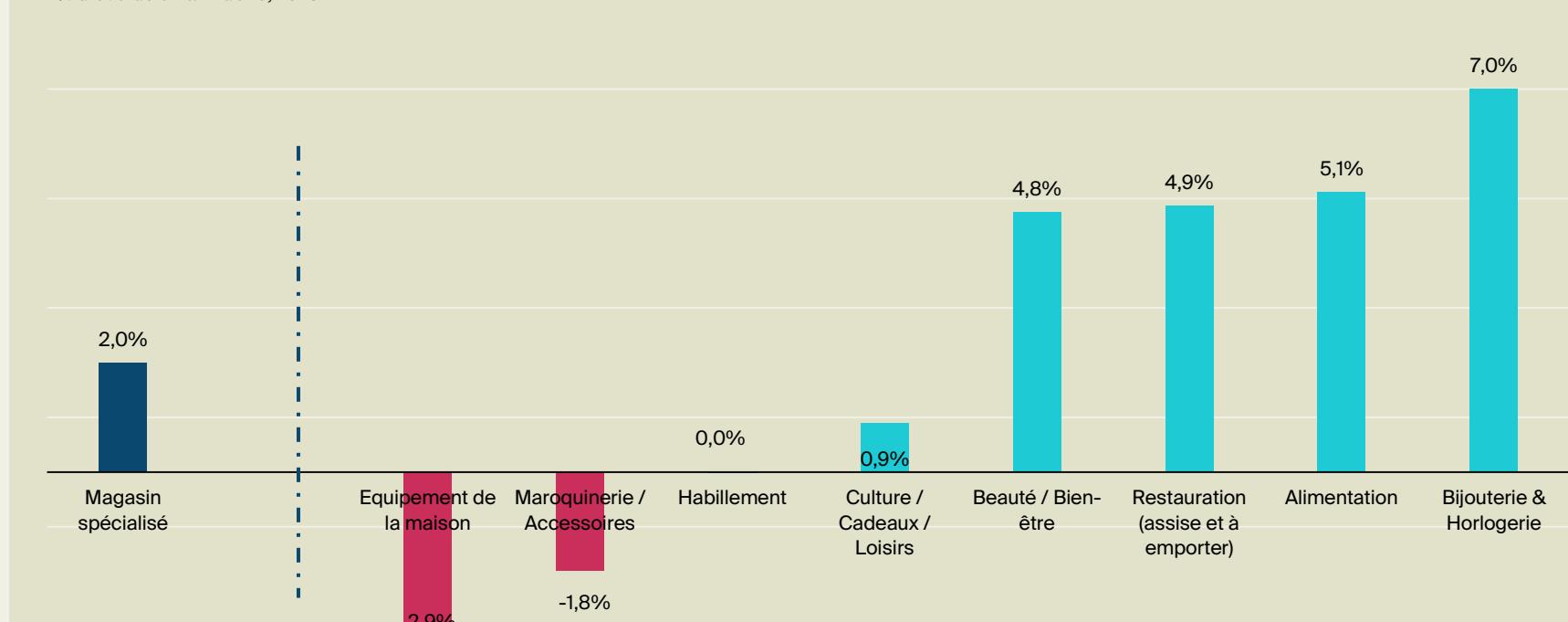


**COMMERCE
DE DÉTAIL*** + 2,1 %
(vs 1,6 % en 2024)



Chiffres d'affaires du commerce de détail par activité en France

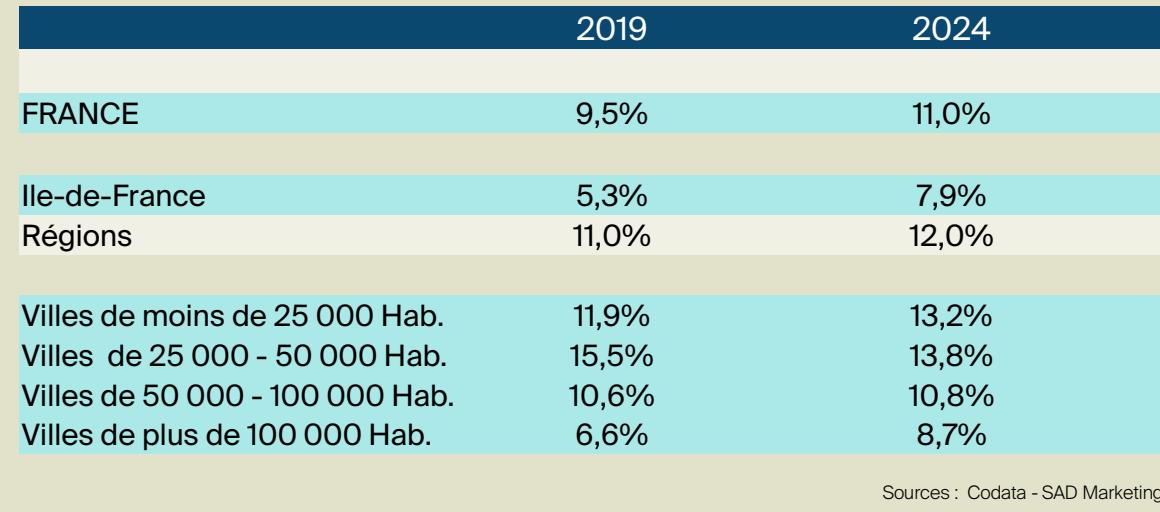
En % d'évolution annuelle, 2025**



Source : INSEE - *à l'exception des automobiles et des motocycles - **Données 2025 de janvier à octobre

Recul de la vacance commerciale à Paris

Taux plus élevés en régions



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

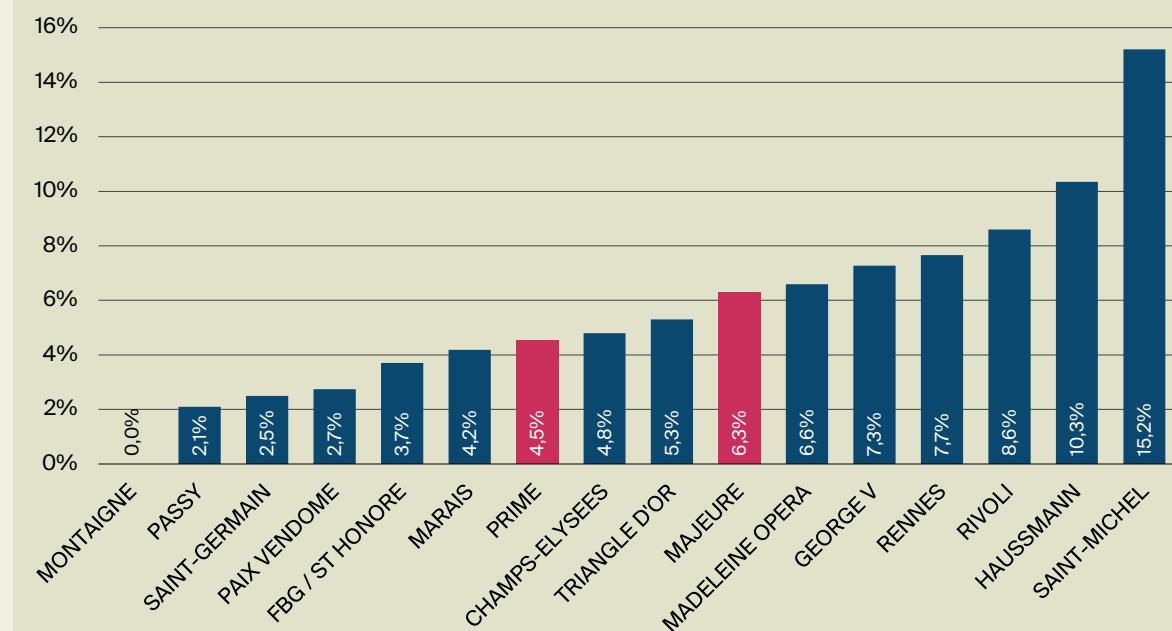
Taux de vacance – Artères commerçantes à Paris*

Source : Knight Frank

*Paris = sélection d'artères commerçantes prime et majeures

Taux de vacance – artères commerçantes à Paris début 2026

En %

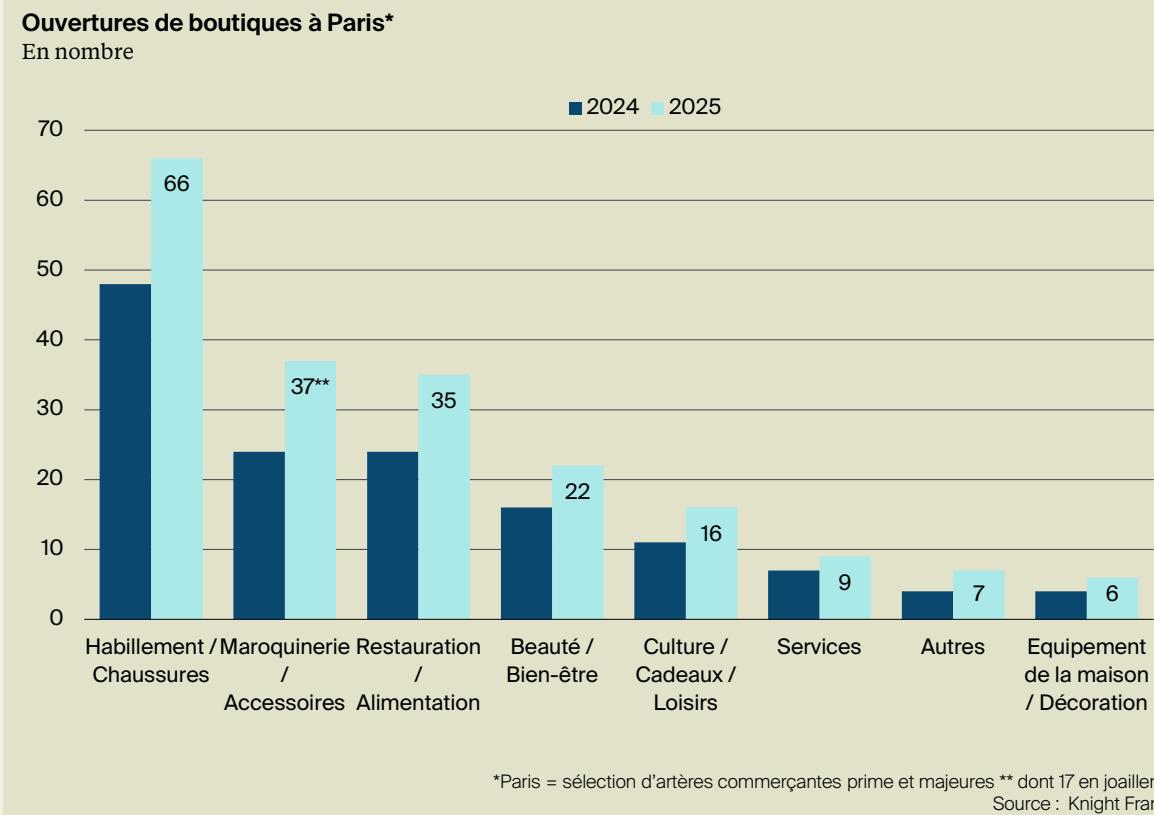


Source : Knight Frank



Augmentation des ouvertures de boutiques à Paris en 2025

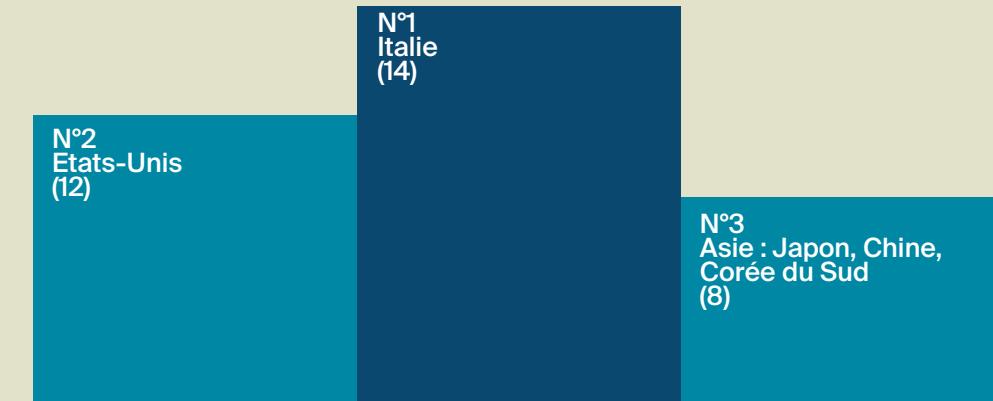
Paris, toujours attractive pour les enseignes étrangères



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

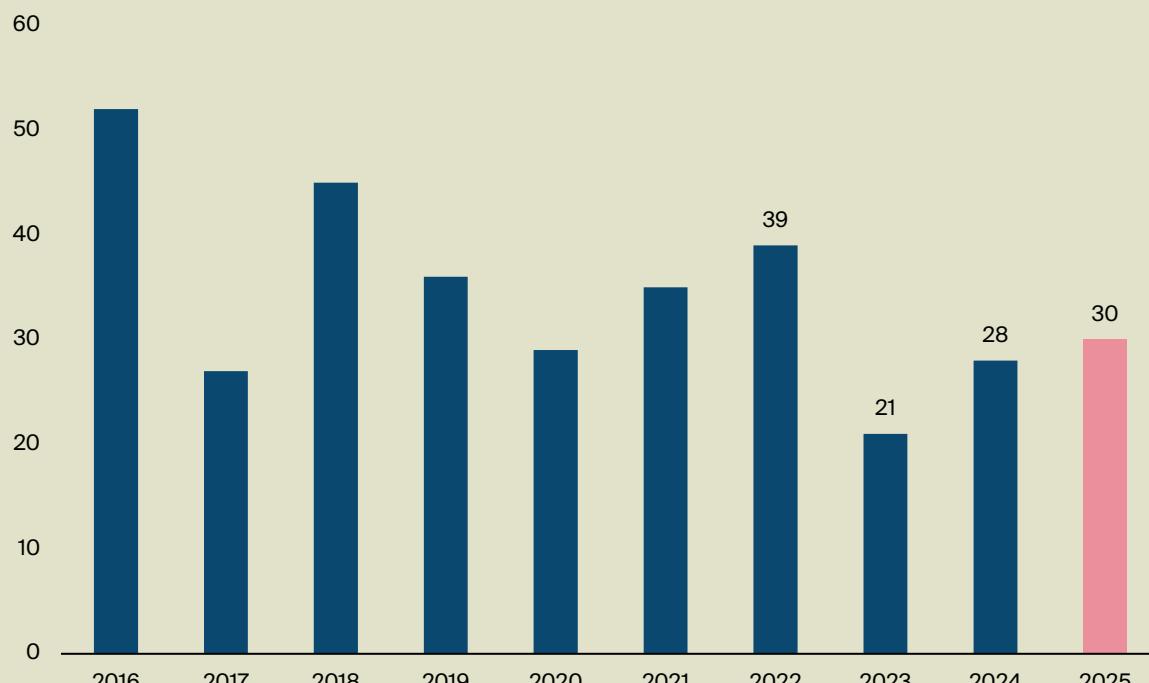


Source : Knight Frank - *Paris = sélection d'artères commerçantes prime et majeures

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-Altagamma

Ouvertures Luxe en 2025

Podium des artères par nombre de boutiques



Ouvertures Luxe en 2025

Podium des segments d'activité par nombre de boutiques



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 ^{ème}	13 000 – 16 000	13 000 – 16 000	● ● ●	►
AVENUE MONTAIGNE	Paris 8 ^{ème}	12 000 – 14 000	13 000 – 16 000	● ● ●	▲
RUE SAINT-HONORE / FAUBOURG SAINT-HONORE	Paris 1 ^{er} / 8 ^{ème}	11 000 – 13 500	13 000 – 16 000	● ● ●	►
PAIX / VENDOME*	Paris 1 ^{er}	8 500 – 9 500	8 500 – 9 500	● ●	▲
RUE DES FRANCS BOURGEOIS	Paris 3 ^{ème} / 4 ^{ème}	4 500 – 6 000	4 500 – 6 000	● ● ●	►
BOULEVARD HAUSSMANN	Paris 8 ^{ème} / 9 ^{ème}	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000	● ● ●	▲
RUE DE SEVRES	Paris 6 ^{ème} / 7 ^{ème}	2 500 – 3 500	3 000 – 4 000	● ● ●	▲
RUE DE RIVOLI	Paris 1 ^{er} / 4 ^{ème}	2 500 – 3 500	2 500 – 3 500	● ● ●	▲
QUARTIER OPERA**	Paris 1 ^{er} / 2 ^{ème} / 8 ^{ème} / 9 ^{ème}	2 500 – 3 500	2 200 – 3 200	●	▼
RUE DE RENNES	Paris 6 ^{ème}	1 800 – 2 800	2 000 – 2 800	Faible ● à Élevé ●	►

- Pas de transaction récente sise Place Vendôme

- **Quartier Opéra regroupe les boulevards de la Madeleine et des Capucines

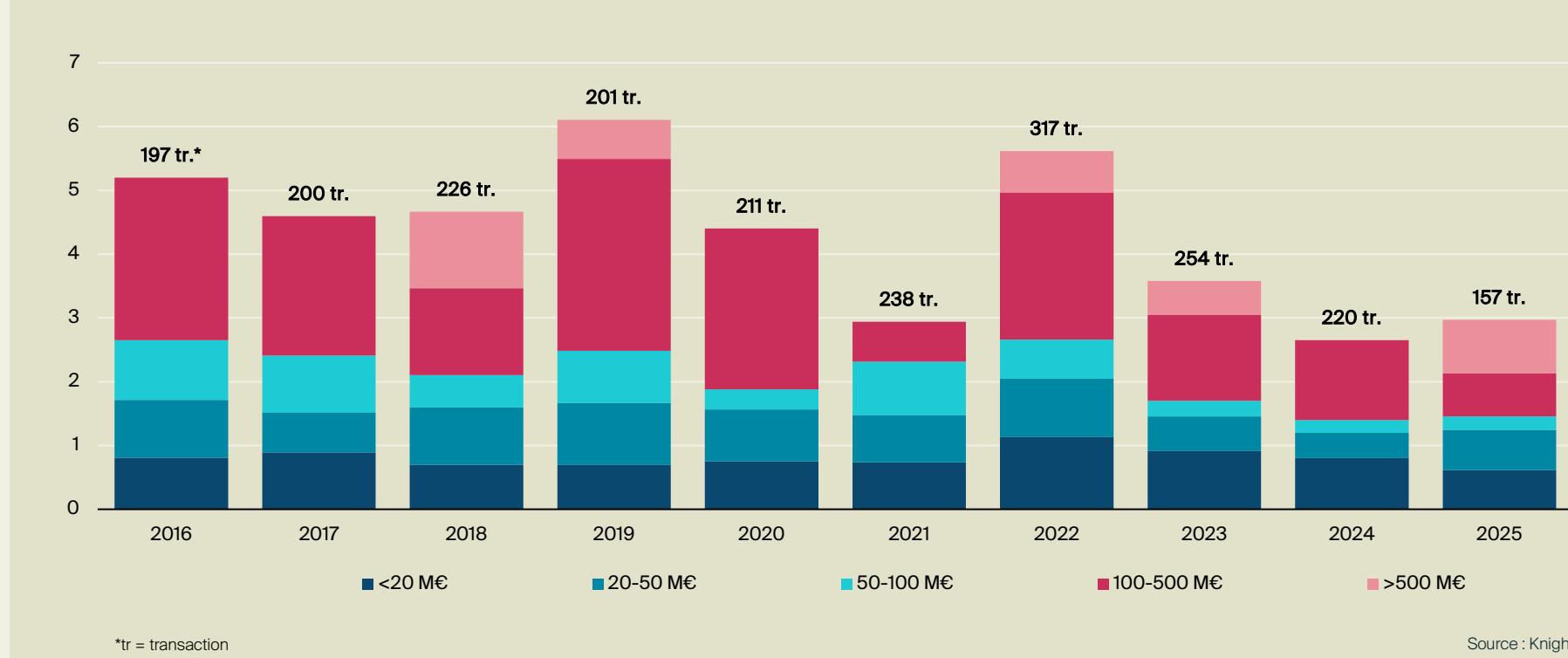
Source : Knight Frank



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'€



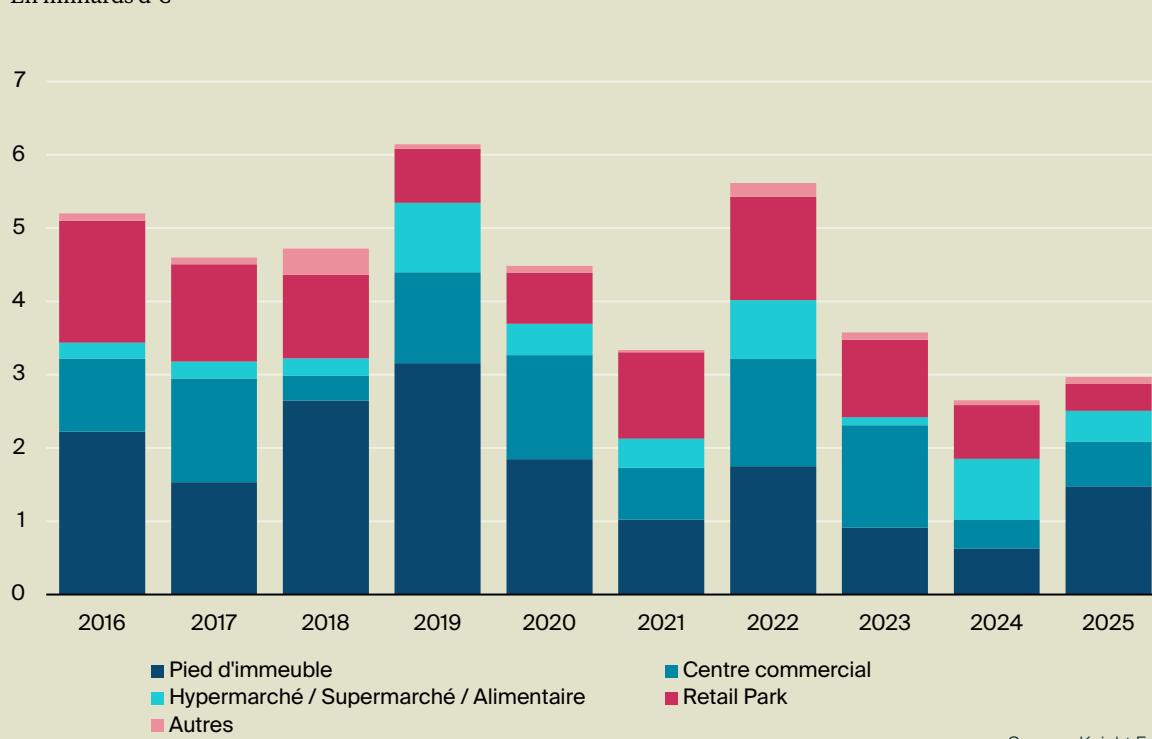
Source : Knight Frank

Primaute des pieds d'immeubles... à Paris

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

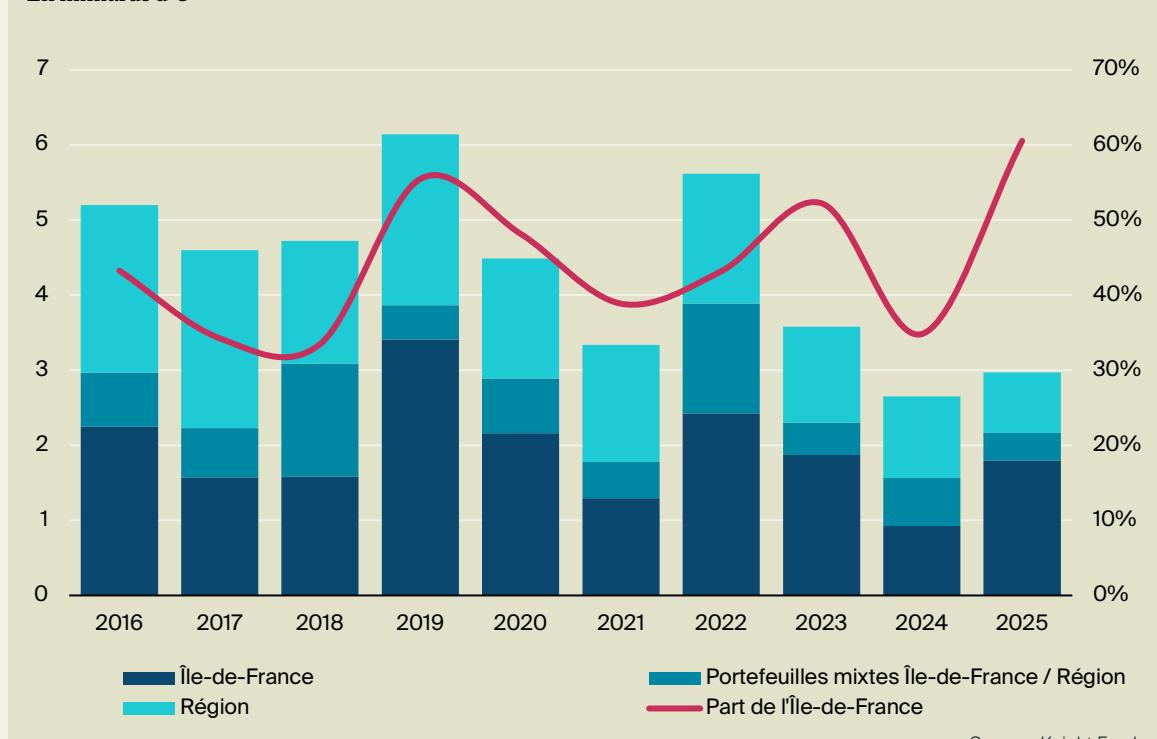
Volumes d'investissement Commerces par typologie d'actifs - France

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 ^{er}	UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD	CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	
223 rue Saint-Honoré	PI	Paris 1 ^{er}	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 ^{ème}	PIMCO	IMMOBILIÈRE DASSAULT	
Metro Cash & Carry Portfolio <i>(augmentation de la participation dans le portefeuille)</i>	HYP/SUP	France	Conf.	AB SAGAX	
36-38 rue de la Verrerie	PI	Paris 4 ^{ème}	CITYNOVE	TRUSTONE REIM	
Nailloux Outlet Village	O	Nailloux (31)	KLEPIERRE	PATRON CAPITAL	
Portefeuille Dionysos	PI	Paris 4 ^{ème}	6 ^{ème} SENS IMMOBILIER	GROUPAMA IMMOBILIER	

● 20-50 M€ ● 50-100 M€ ● 100-200 M€ ● 200-500 M€ ● 500 M€ Acquisition réalisée en joint-venture

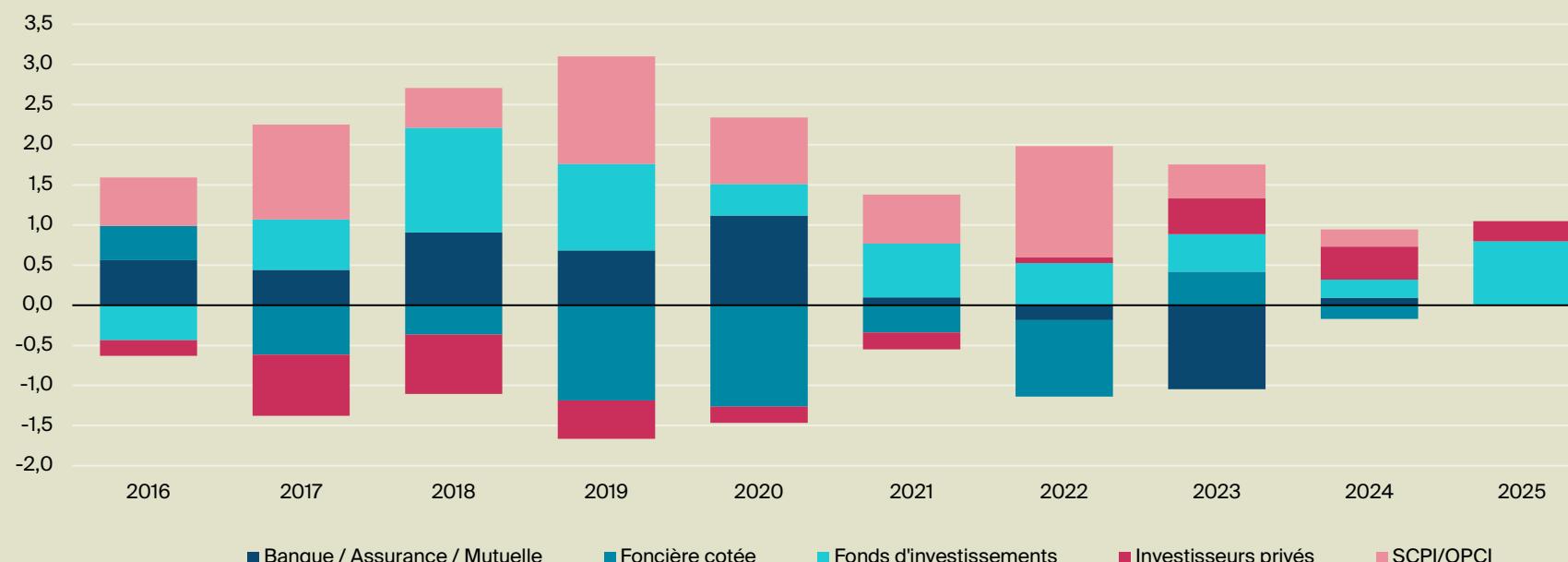
CC : Centre commercial ; HYP/SUP : Hypermarché/Supermarché/Alimentaire ; O : Outlet ; PI : Pied d'immeuble ; RP : Retail park

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'€

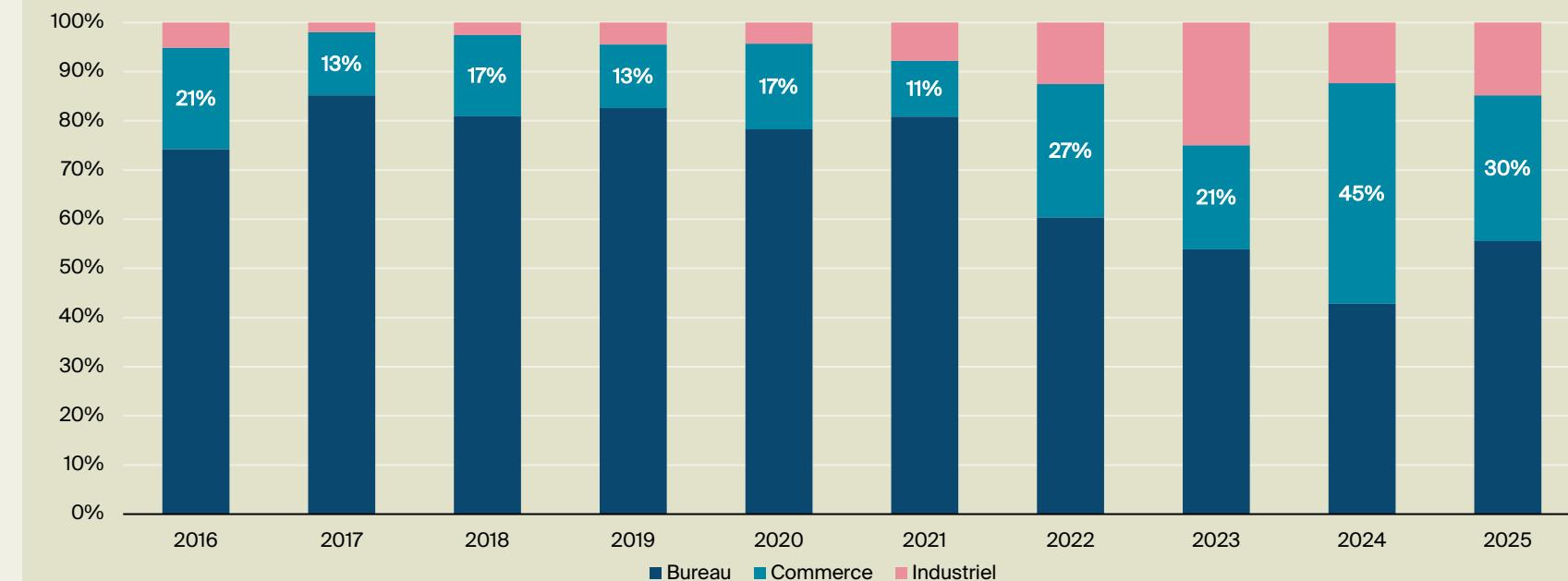


Source : Knight Frank

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 ?

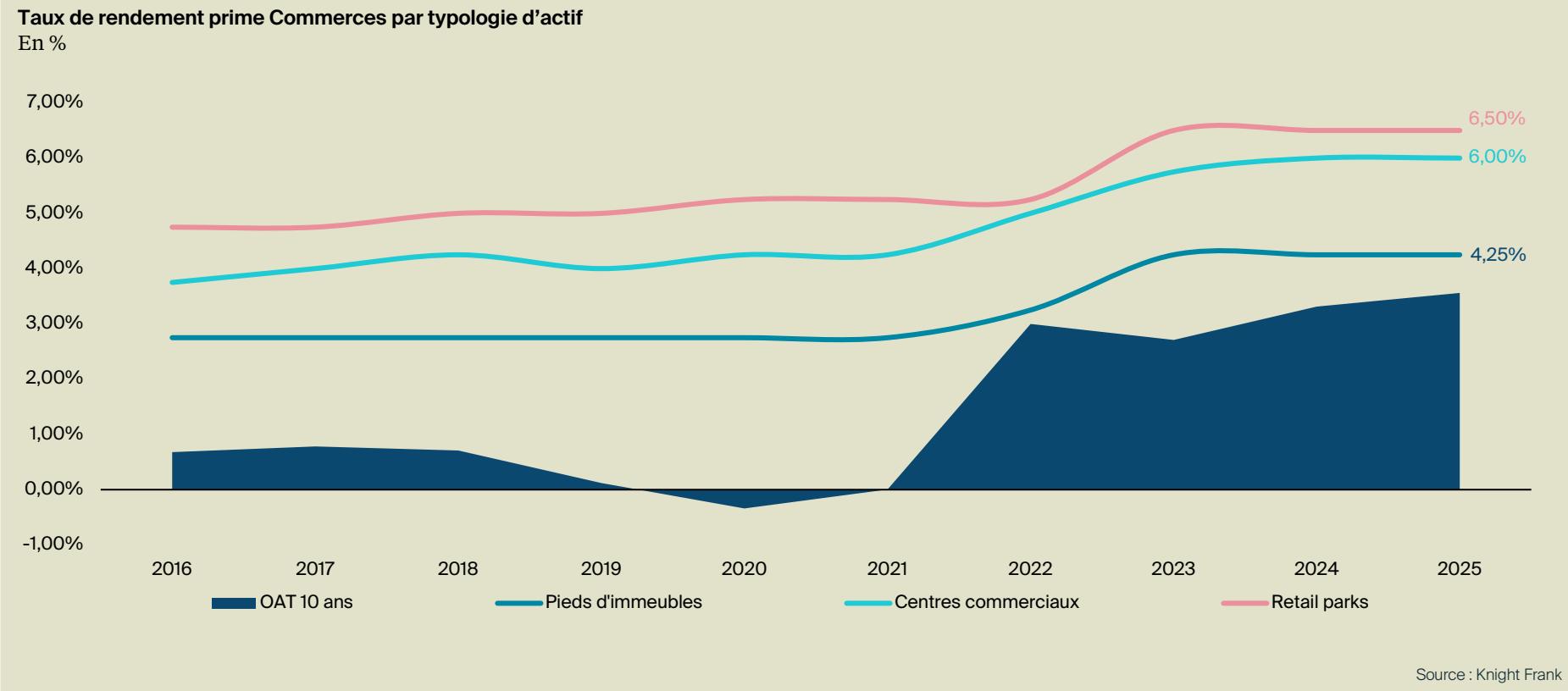
Volume d'investissement des SCPI par classe d'actifs (%) – France
En milliards d'€



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)



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

Taux d'intérêt : 2,0%
(décembre 2025)

Inflation : +0,8%
(décembre 2025)

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

Des incertitudes qui freinent l'embellie économique

Nombre d'articles de presse sur les incertitudes : + 30%
(année 2025)

Emplois – privé salarié IDF : -0,1%
(3ème trim. 2025)

Taux OAT : 3,6%
(décembre 2025)

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 m²

Demande placée de bureaux
en 2025



Evolution - 2025

-9%

Versus 2024

-24%

Versus
moy. 2015-2024

Demande placée de bureaux en Ile-de-France
En milliers de m²



Source : Immostat

Confirmation des préférences des grandes entreprises : Paris et sa proximité, & bureaux neufs ou restructurés

Transactions de bureaux supérieurs à 5 000 m² en 2025 Île-de-France

44 signatures (-4 transactions en un an)

513 000 m² placés (-8% en un an)

Part de la 1ère main 67% (=)

Taille moyenne 11 600 m² (=)

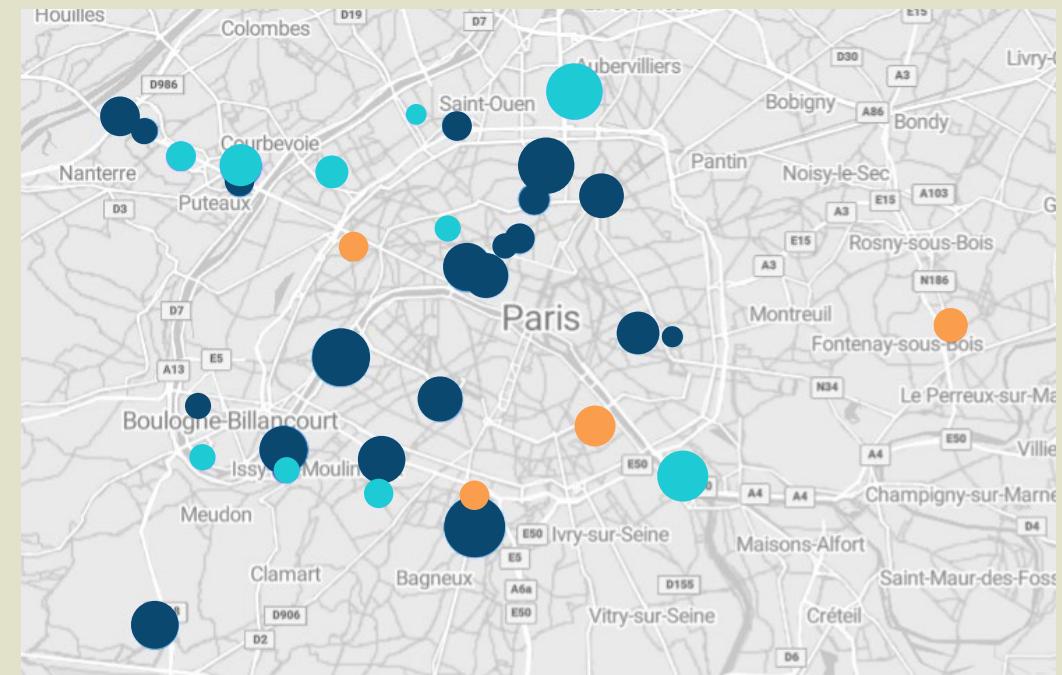
Endogène / Exogène 52% / 48%

Part des Imm. indépendants 54% (=)

Critères de préférence
 Energie : 85%
 Bien-être : 50%
 Hybride : 35%
 Carbone : 30%

Source : Knight Frank

Cartographie des transactions de bureaux supérieurs à 5 000 m² en 2025 – Île-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%

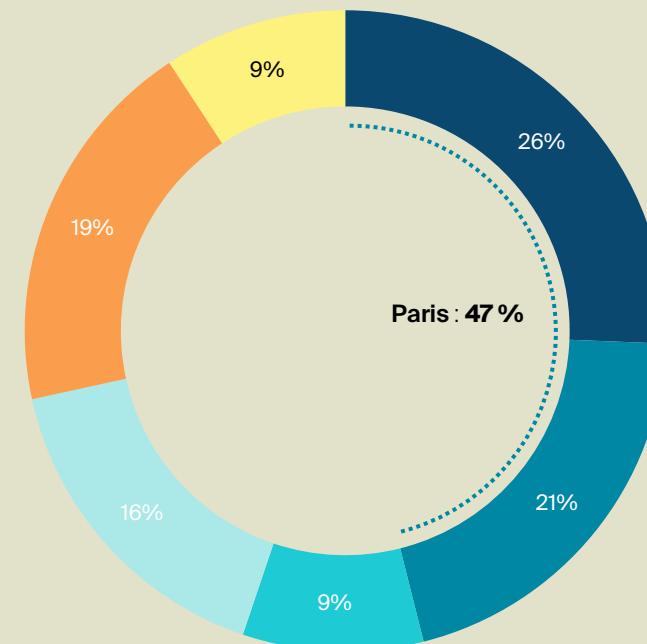
Paris Autres
21%

La Défense
9%

Croissant Ouest
16%

1ère Couronne
19%

2ème Couronne
9%



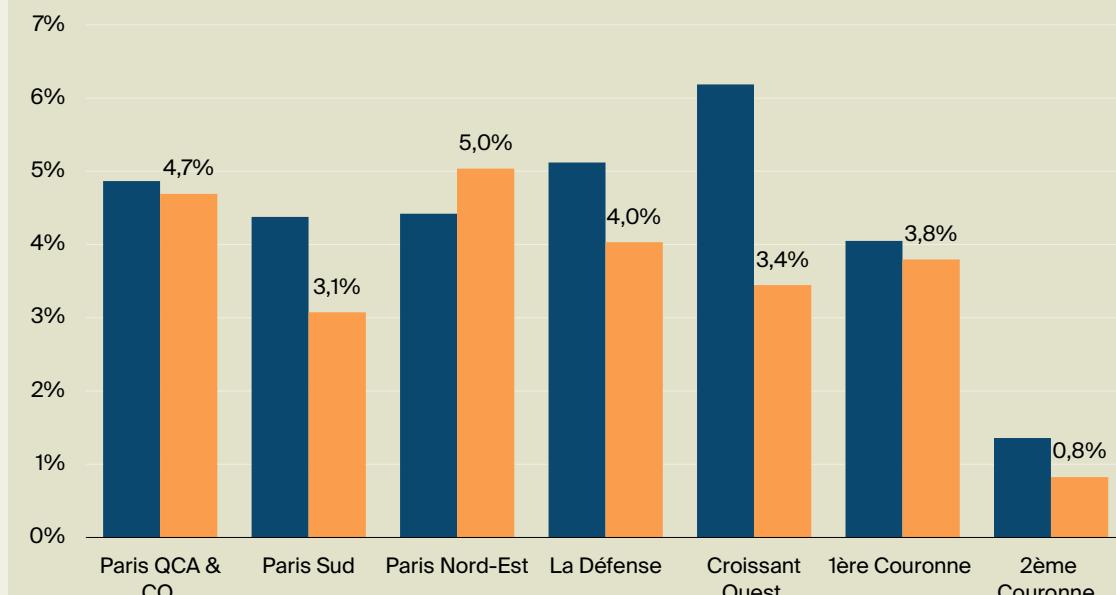
Source : Immostat

Taux de rotation des bureaux – Île-de-France

En % (rapport demande placée / parc)

2015-2024

2025

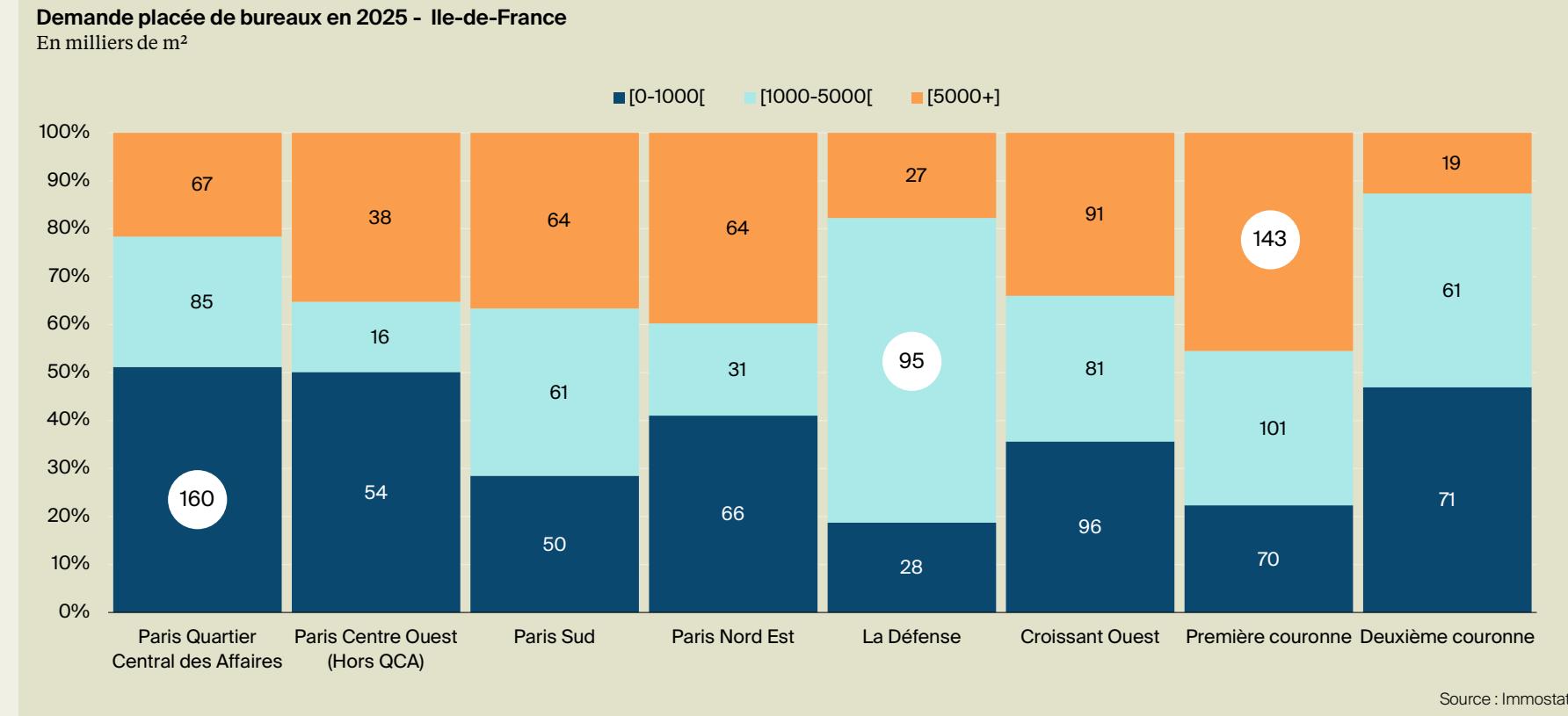


Sources : Knight Frank, ORIE et Immostat

Des petites surfaces à la rescouasse 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 m ²	594 000 m ² (-9%)
1 000 – 5 000 m ²	531 000 m ² (-10%)
Sup. 5 000 m ²	513 000 m ² (-8%)



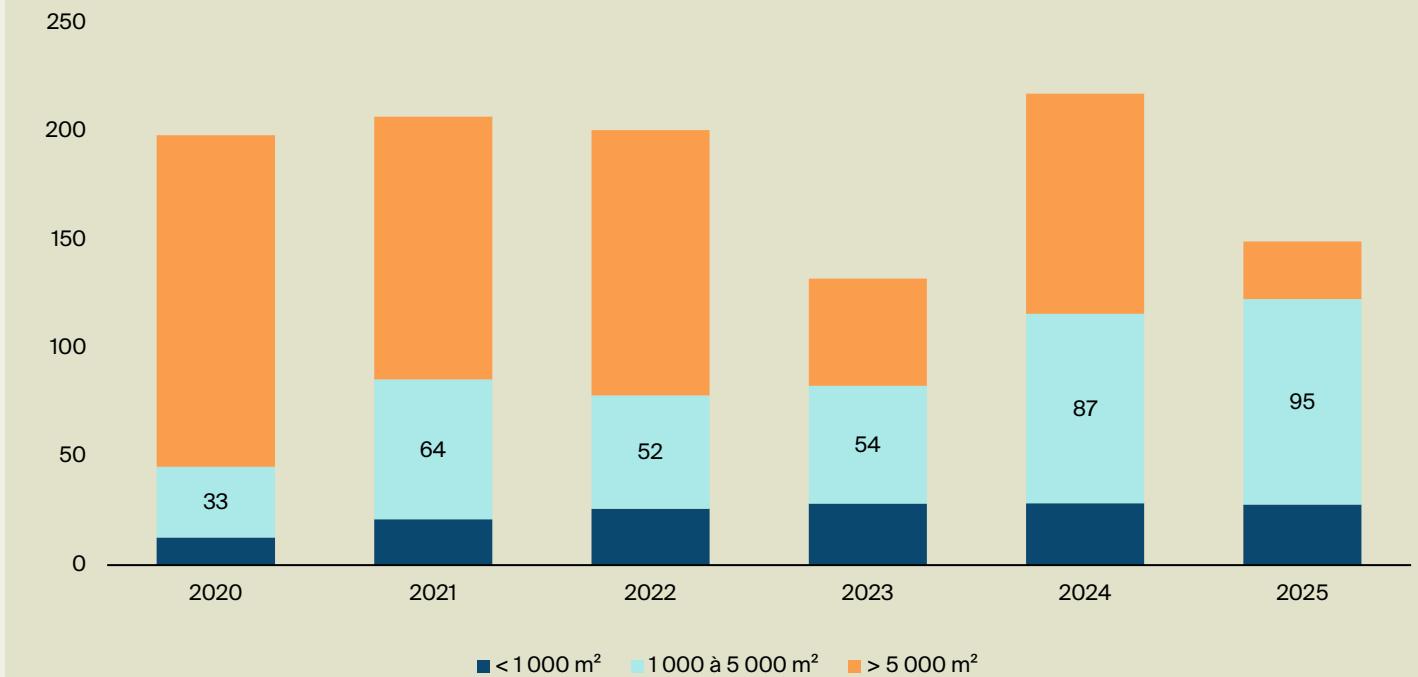
Changement de cap pour La Défense Dynamique portée par le mid-market

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

50 signatures - 95 000 m²

- 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 m²



Augmentation du stock vacant De plus en plus de bureaux de 1^{ère} main

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

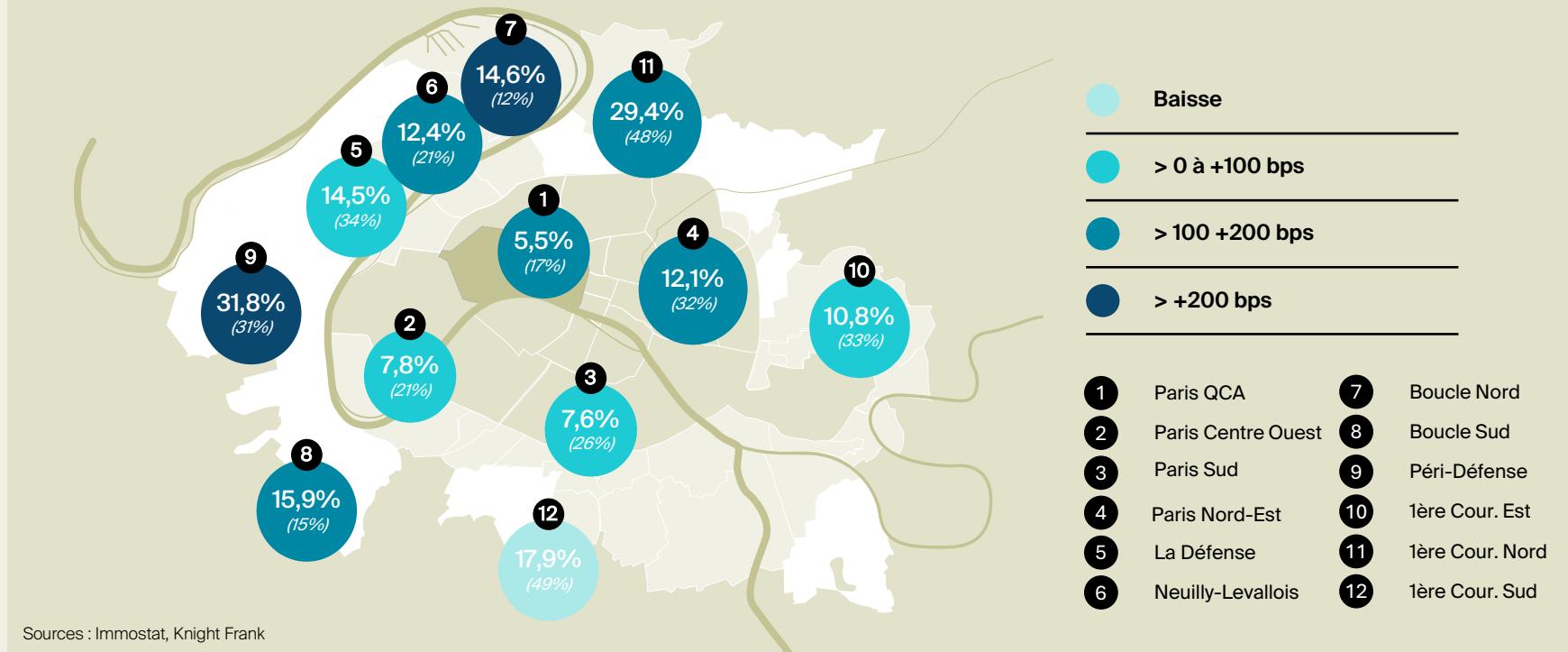
6,2
millions
de m²

11%
Taux
de vacance

30%
Part de la
1^{ère} main

Taux de vacance des bureaux en Ile-de-France au 4T 2025

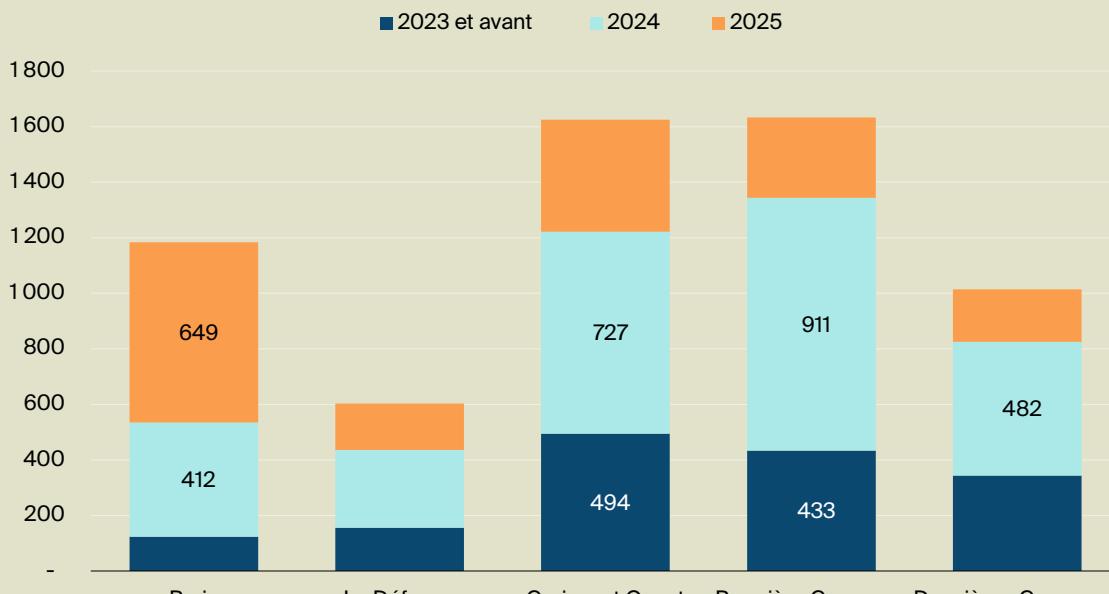
Valeur au 4T 2025
(% Première main)



Sédimentation de l'offre immédiate

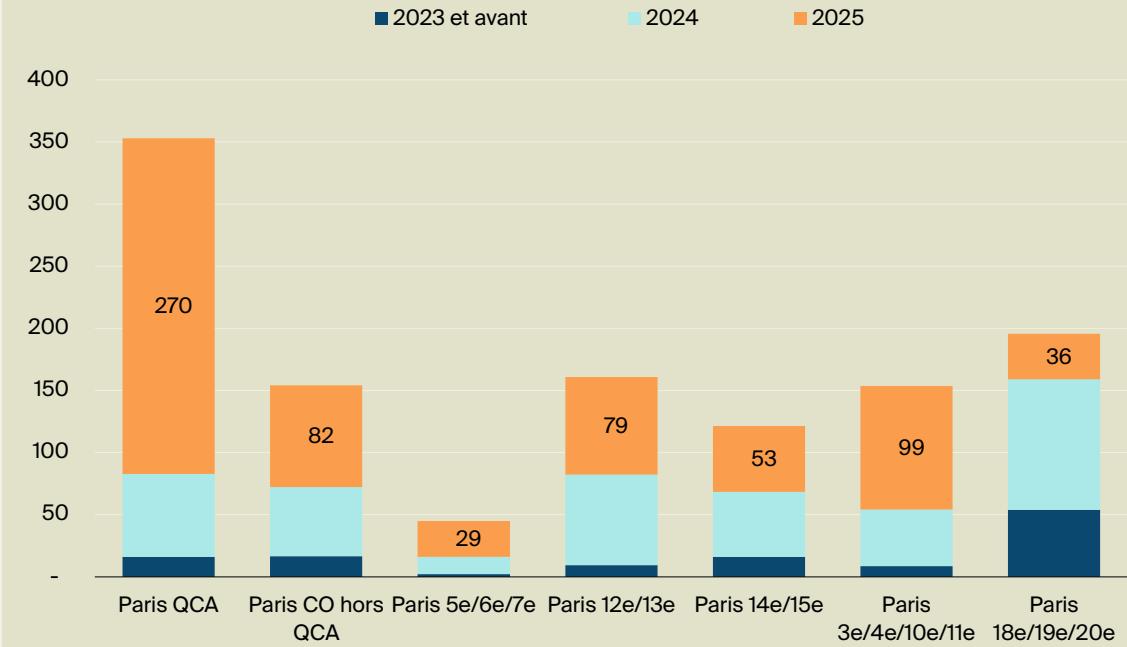
Afflux massif de surfaces en 2025 à Paris... et dans le QCA

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^{ème})

Demande placée :
170 400 m² (-40%)

Offre immédiate :
220 500 m² (+38%)

Prime : 1 230 €/m²/an
Loyer (1ère/2nde main) :
930 - 760 €/m²/an

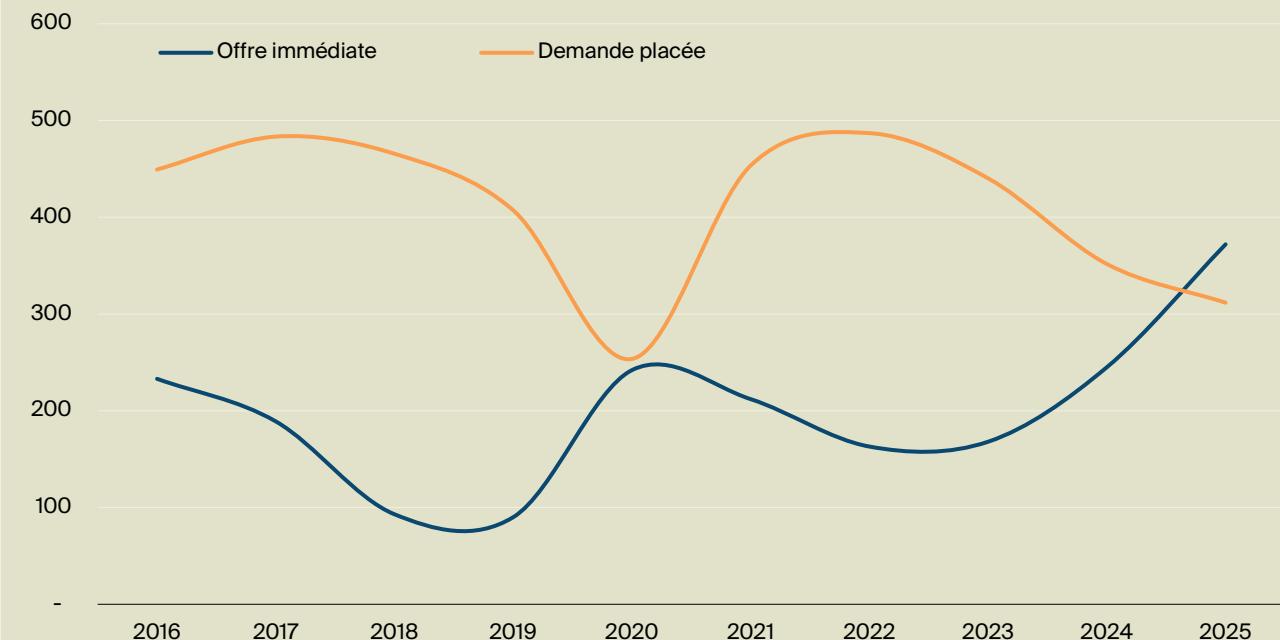
QCA Cité Financière
(Paris 1^{er}-2-9^{ème})

Demande placée :
141 300 m² (+25%)

Offre immédiate
151 500 m² (+77%)

Prime : 1 190 €/m²/an
Loyer (1ère/2nde main) :
1 090 - 770 €/m²/an

Demande placée et offre immédiate de bureaux à Paris QCA
En milliers de m²



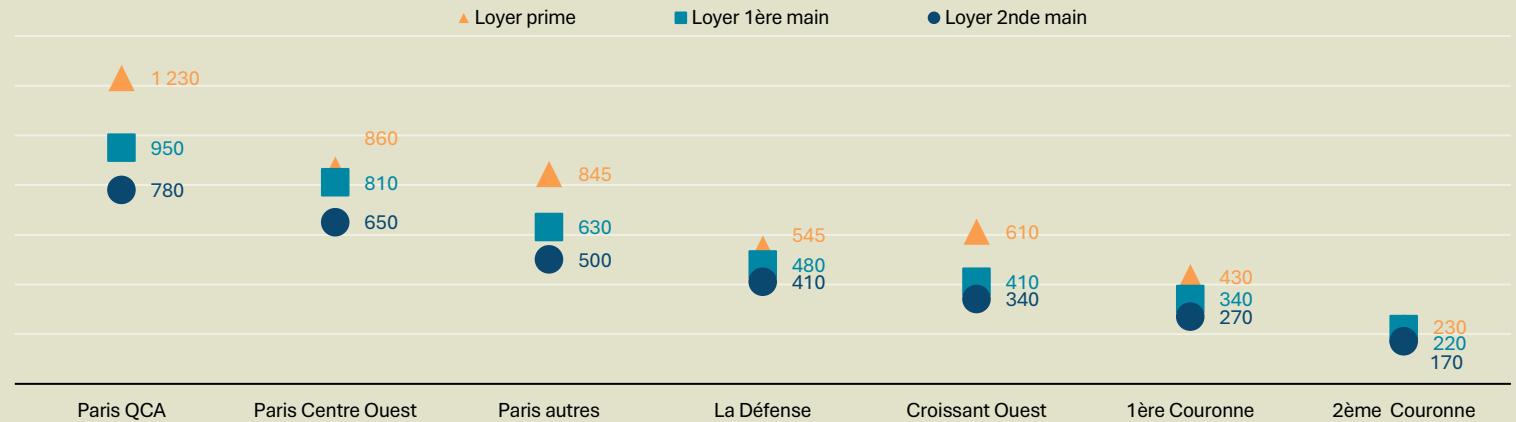
Source : Knight Frank

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^{ère} main)
- Croissance modérée (+2%) des valeurs locatives de 1^{ère} 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)

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



Impact du ralentissement de l'ILAT

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

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 m² de bureaux en chantier dont 311 000 m² à commercialiser
- 2,7 millions de nouveaux m² 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 m²

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 %

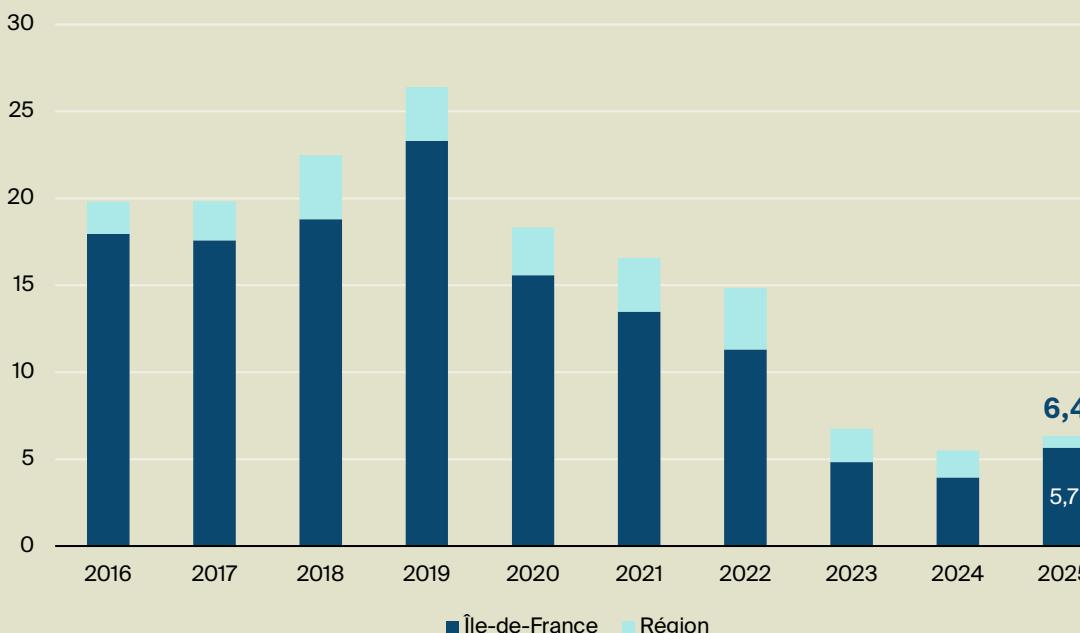
	2025	Projections 2026
Ile-de-France	11,0%	13,0%
Paris QCA	5,5%	7,8%
Paris 12/13 ^{ème}	8,1%	8,0%
La Défense	14,5%	13,8%
Boucle Sud	15,9%	16,0%
Péri Défense	31,8%	30,6%
Première Couronne Nord	29,4%	30,7%

Source : Knight Frank



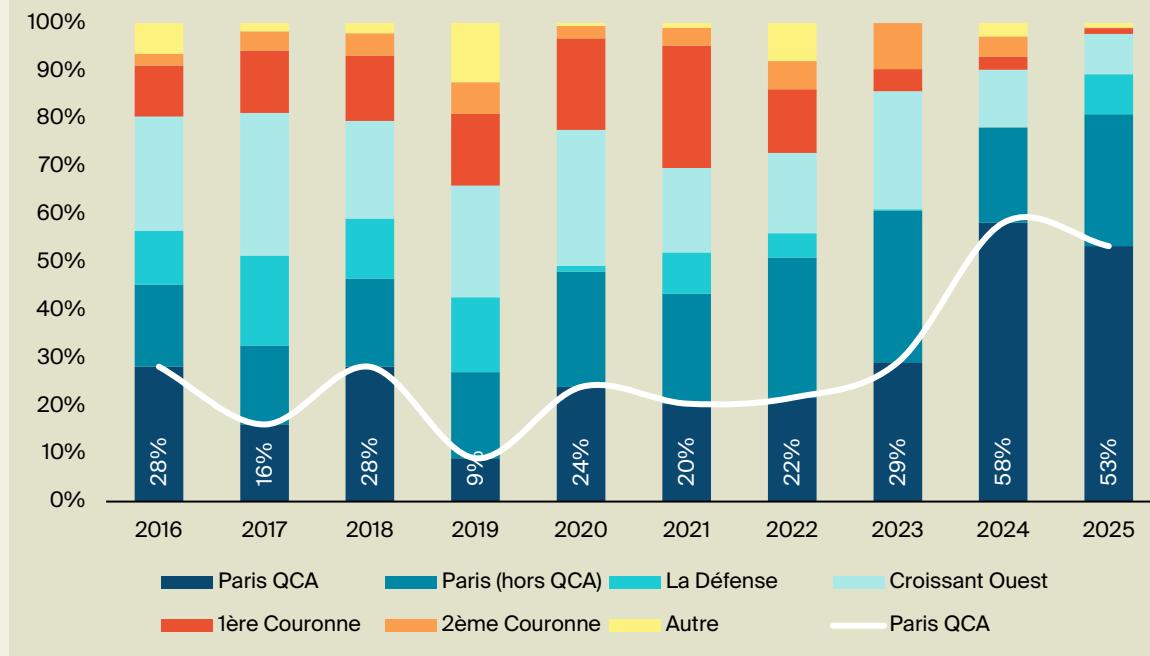
Rebond des volumes en Ile-de-France Forte concentration des capitaux à Paris QCA

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



Source : Knight Frank

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



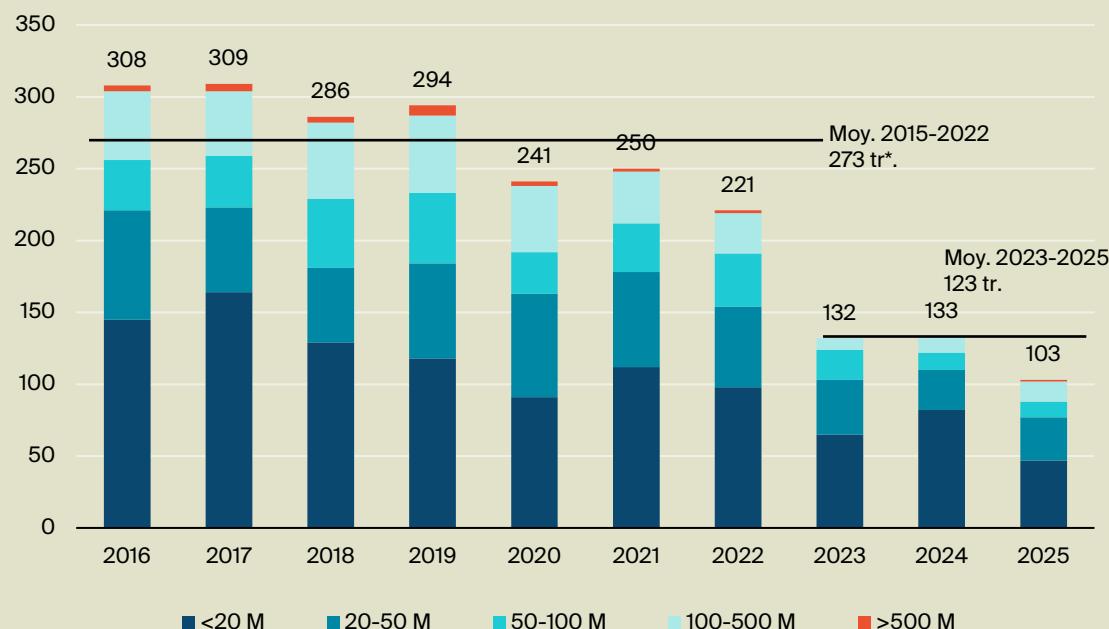
Source : Knight Frank



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

Nombre de transactions investissement bureaux par tranche de montant – Île-de-France

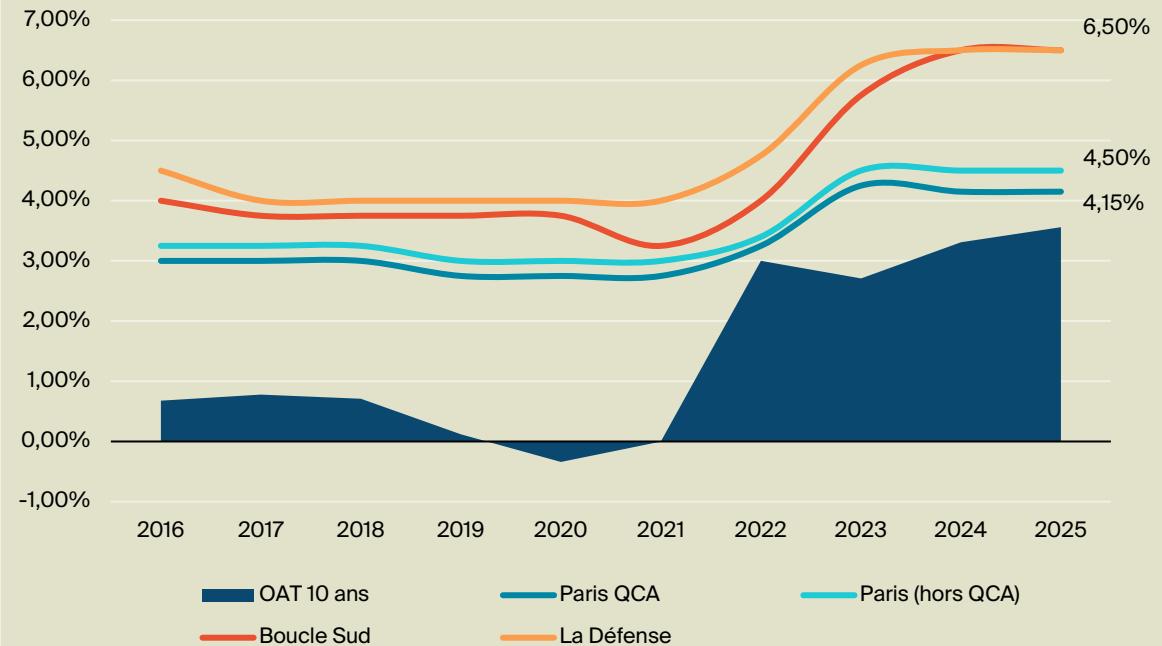
En nombre



*tr = transaction Source : Knight Frank

Taux de rendement prime bureaux

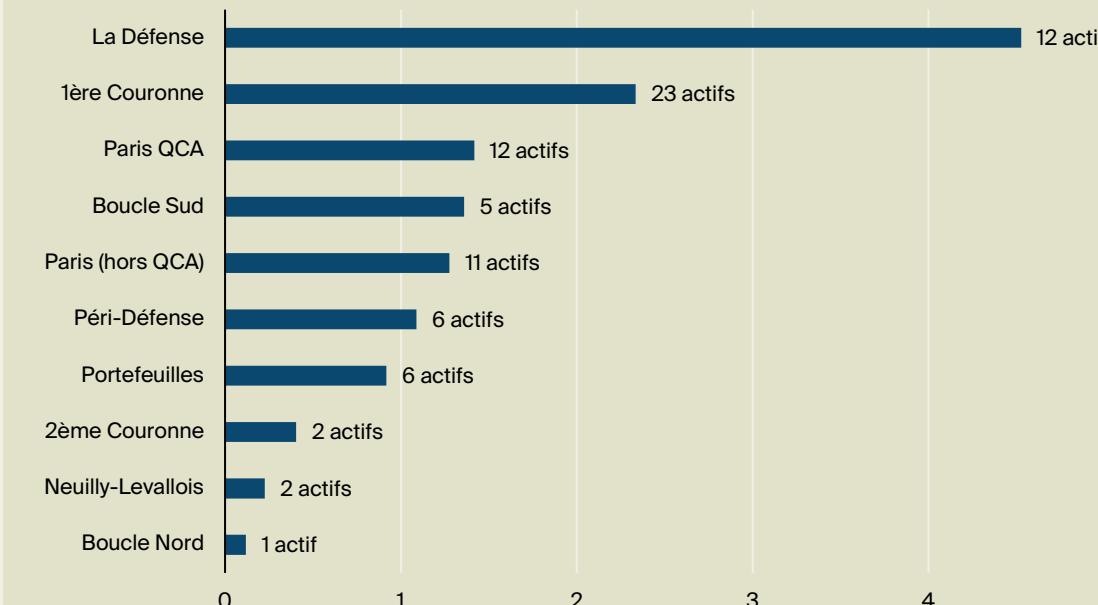
En %



Source : Knight Frank

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

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



Source : Knight Frank

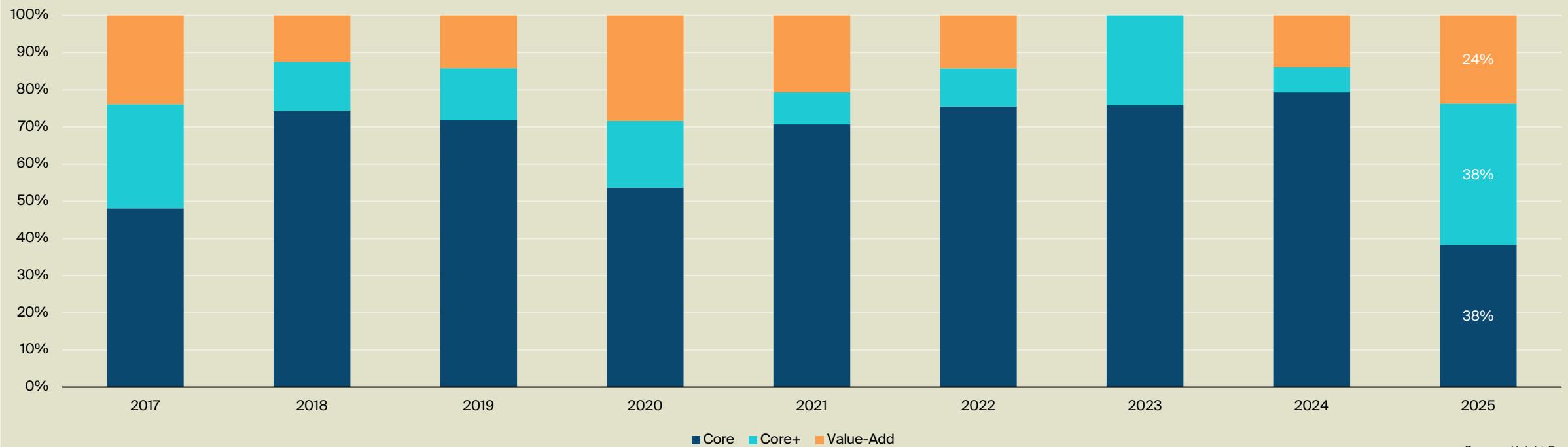
Valeurs véniales moyennes des bureaux à l'investissement
En €/m²

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

Source : Knight Frank

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

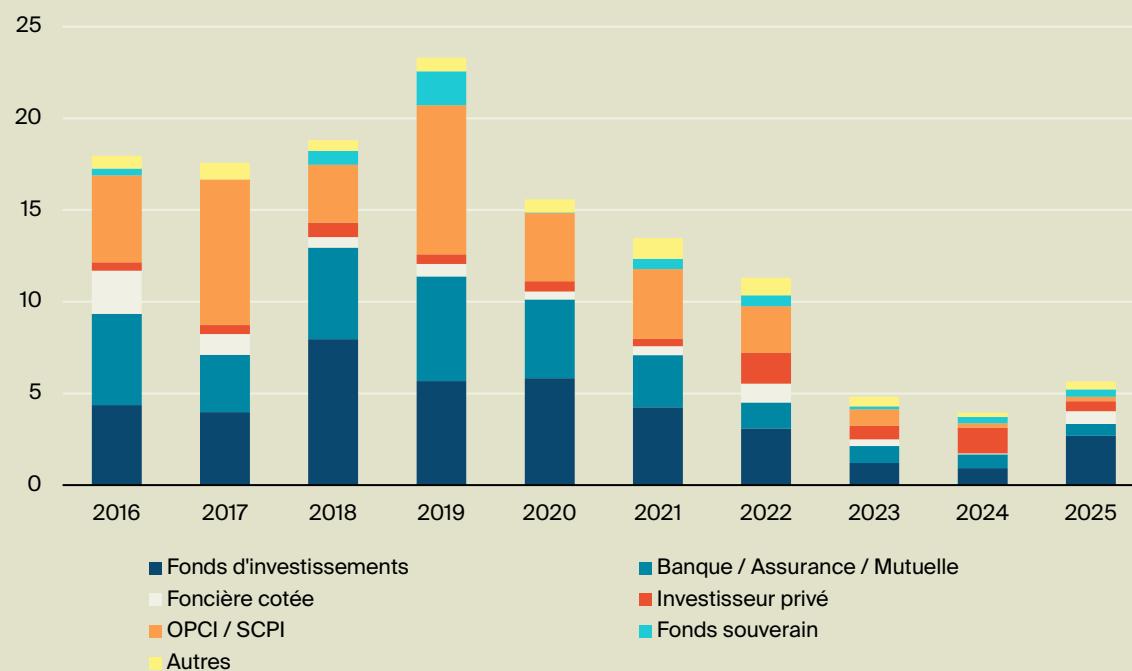
Profil de risque des investissements bureaux (volume en %) de plus de 100 M€ en Île-de-France
En milliards d'€



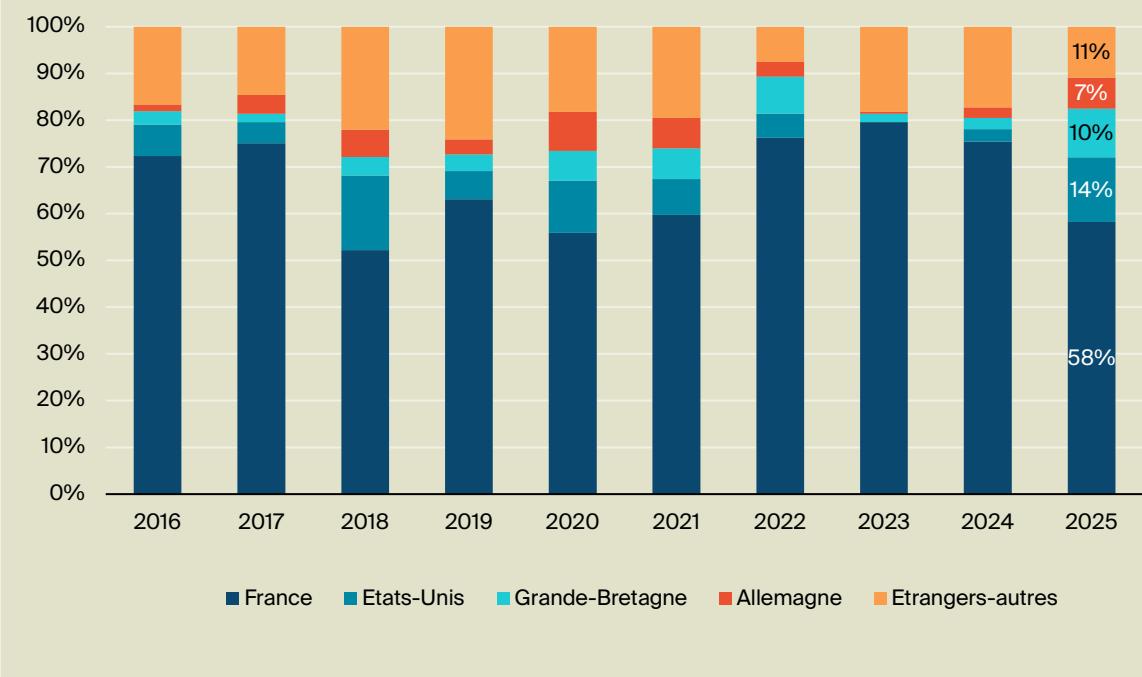
Domination des fonds d'investissement

Retour des investisseurs étrangers

Volume d'investissement Bureaux par profil d'acquéreur – Île-de-France
En milliards d'€



Volume d'investissement Bureaux par nationalité d'acquéreur – Île-de-France
En milliards d'€



Source : Knight Frank

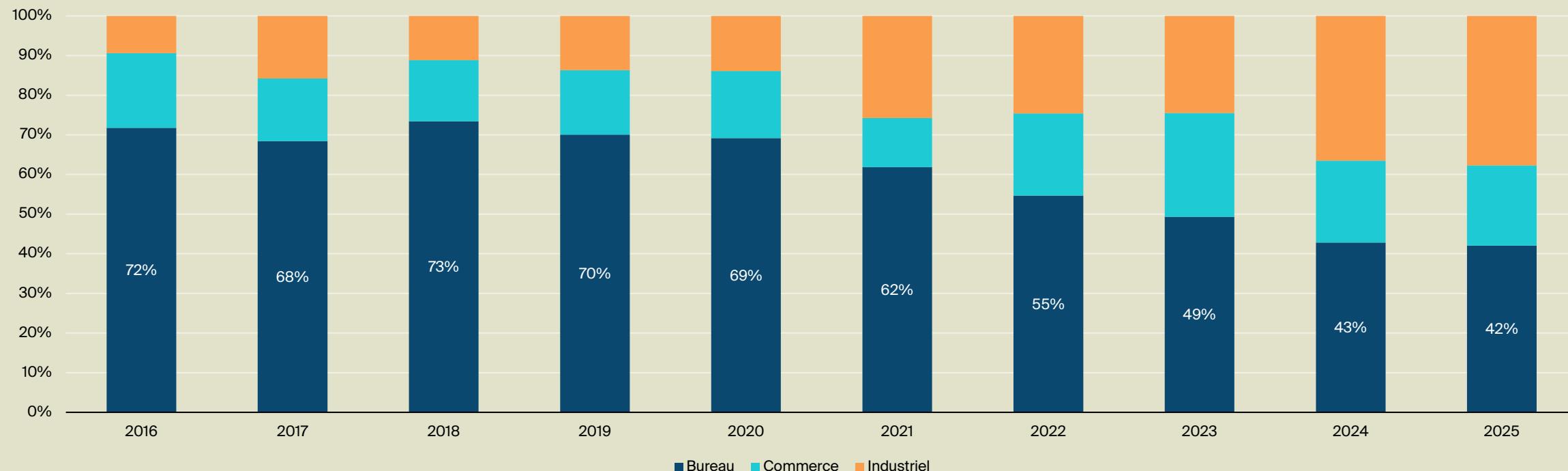
Source : Knight Frank



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'€

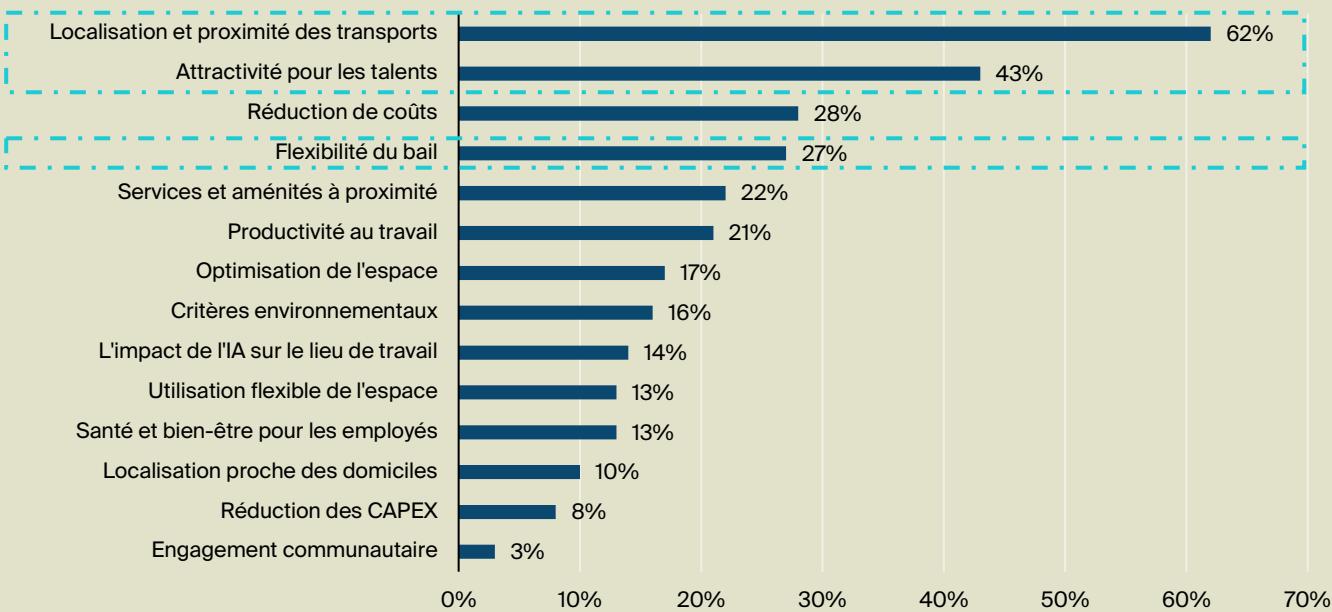


Source : Knight Frank

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 :

1

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

2

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 notable de la législation (PLU-Bioclimatique, pastillage des immeubles, coliving...)

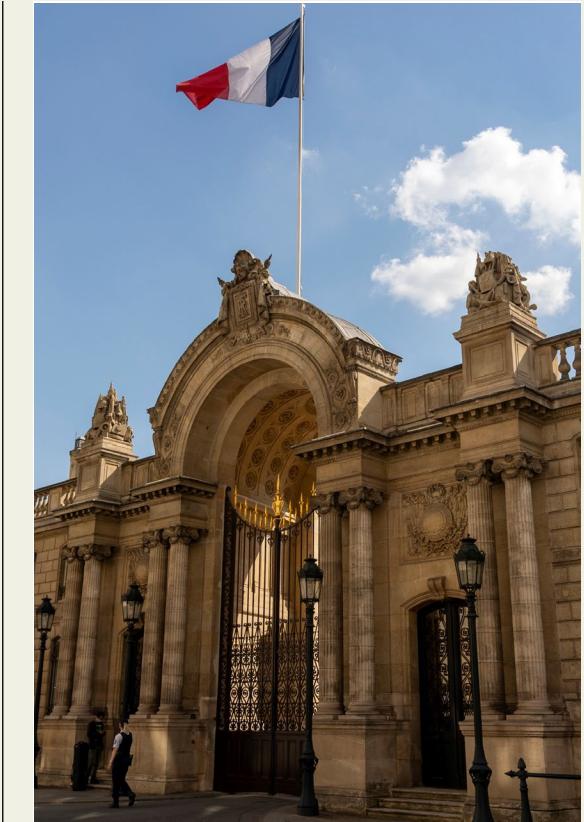
Les élections présidentielles

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

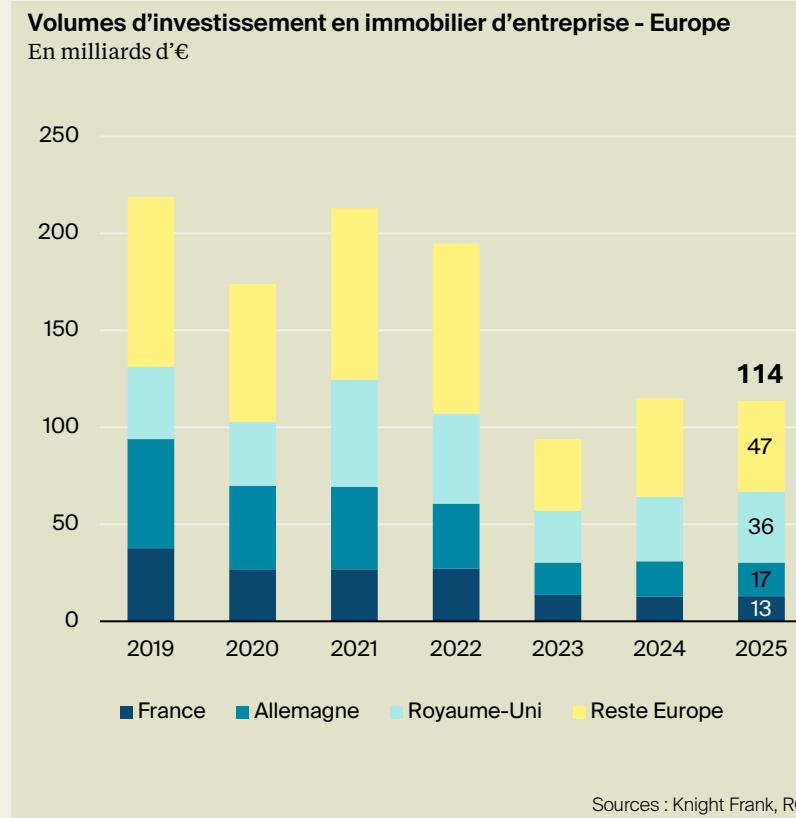
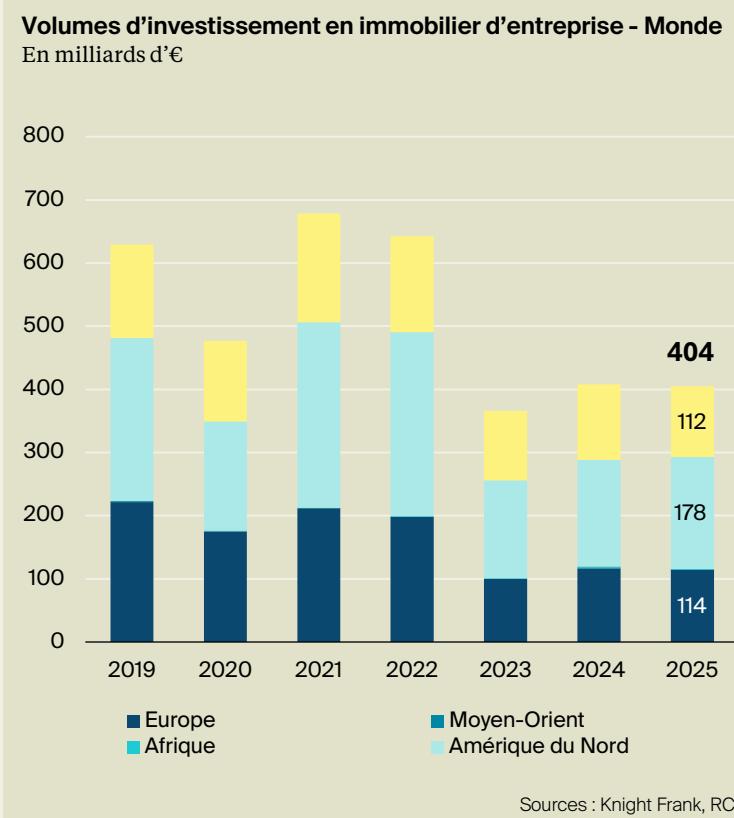
Le coût de l'incertitude en 2026

- -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



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'€

Bureau

62
Mds €

20
Mds €

Commerce

15
Mds €

10
Mds €

Industriel

16
Mds €

12
Mds €

Volumes théoriques

Volumes corrigés

15-16 mds €

France
IMMOBILIER
D'ENTREPRISE –
PROJECTION 2026

8-9 mds €

France
IMMOBILIER
DIVERSIFIÉ –
PROJECTION 2026

Source : Knight Frank

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

% respondents with exposure to existing sector		% respondents planning on targeting this sector next year	Most frequently targeted % of total investment
75%	Offices	69%	10%<20%
68%	Residential	65%	10%<20%
69%	Industrial / Logistics	63%	1%<10%
58%	Retail	56%	1%<10%
46%	Hotels	40%	1%<10%
27%	Data centres	31%	1%<10%
29%	Healthcare	31%	1%<10%
30%	Real Estate Debt	28%	1%<10%
18%	Life Sciences	21%	1%<10%
12%	Infrastructure	19%	1%<10%

Focus Résidentiel

% respondents with exposure to existing sector		% respondents planning on targeting this sector next year	Most frequently targeted % of total investment
49%	Multifamily	46%	10%<20%
32%	Student Accommodation	35%	1%<10%
22%	Single Family rental	31%	1%<10%
25%	Affordable or Social Housing	25%	1%<10%
19%	Co/flex living	20%	10%<20%
14%	Senior living	17%	1%<10%

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 m² loué, la vérité du m² utilisé | Octobre 2025



Panorama des artères prime parisiennes | Edition 2025 | Avril 2025



Magali Marton
Partner, Head of Research

+33 6 12 17 18 94
+33 143 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



