

Communiqué de presse

20 janvier 2026

Une année 2025 de résilience pour l'Immobilier d'entreprise en France, 2026 s'annonce prometteuse

L'année 2025 a été marquée par une certaine résilience du secteur immobilier d'entreprise en France, malgré un environnement économique incertain et chaotique au niveau diplomatique, tant au niveau national qu'international. Ce contexte a freiné l'activité des agents économiques, qu'il s'agisse des entreprises, des ménages ou des investisseurs. Toutefois, la conjoncture monétaire redevenue favorable, avec une inflation modérée (+0,8 %) et une légère croissance du PIB (+0,9 % en 2025), a soutenu les décisions immobilières des entreprises, désormais attentives à l'optimisation de leurs locaux, ainsi que celles des investisseurs, devenus particulièrement sélectifs quant à la pertinence des actifs à acquérir.

Points Clés

- Living sector** : Résilience du marché de l'investissement résidentiel (4,2 milliards d'euros investis en 2025) avec un potentiel avéré pour les résidences étudiantes (1,5 milliard d'euros) et un marché des résidences séniors en mutation.
- Logistique & Data Center** : Maintien du marché logistique à la location (3,2 millions de m² placés) alors que l'offre immédiate s'élève à 6,8 millions de m². Investissement direct en recul (3,5 milliards d'euros), du fait d'opérations non abouties (2,5 milliards d'euros).
- Commerces** : Amélioration générale des chiffres d'affaires des enseignes avec une grande disparité selon les secteurs, vacance commerciale en recul à Paris (5,8% mais seulement 4,5% pour les artères prime soutenues par le secteur du luxe (30 ouvertures)) ; reprise des investissements portés par les fonds et les investisseurs privés ciblant des pieds d'immeubles haut de gamme.
- Bureaux Ile-de-France** : Érosion de la demande placée (1,6 million de m² dont la moitié à Paris) et aggravation de la vacance (6,2 millions de m²), premières corrections sur les valeurs locatives de seconde main mais prime QCA au plus haut – Léger rebond de l'investissement (5,5 milliards d'euros) mais forte concentration géographique.
- Perspectives 2026** : Optimisme modéré avec des fondamentaux solides mais une sélectivité accrue - géographique ou de format - pour le commerce.

2025, année des résidences étudiantes

La forte appétence des investisseurs pour le secteur résidentiel a permis d'atteindre un volume d'investissement de 4,2 milliards d'euros. Si le logement classique reste limité en raison d'une offre réduite, le résidentiel opéré, principalement étudiantin, a représenté 1,7 milliard d'euros grâce à la cession de deux méga portefeuilles (France Campus et YouFirst). Le développement d'offres résidentielles mieux adaptées au parcours des ménages et à des typologies précises (build to rent, immeubles serviciels haut de gamme, etc.) devrait soutenir les volumes en 2026.

Logistique et Data Centers : dynamique et sélectivité

Le marché locatif logistique s'est réactivé au 4^{ème} trimestre, permettant de clôturer l'année 2025 sur un volume de demande placée de 3,2 millions de m², proche du niveau décennal, et une recomposition géographique favorisant les secteurs hors dorsale. La production neuve reprend également (1,1 million de m² mis en chantier par les investisseurs/promoteurs), avec une forte sélectivité géographique. Du côté des investissements, plusieurs méga deals, estimés à 2,5 milliards d'euros, n'ont pas abouti en raison d'un écart sur le prix attendu, laissant le marché terminer 2025 avec 2,7 milliards d'euros engagés. Le volume d'opérations en exclusivité et le méga deal du portefeuille Proudereed/Blackstone permettent d'aborder 2026 avec un optimisme raisonnable quant aux volumes attendus.

Au cœur des enjeux de souveraineté numérique, les data centers connaissent un développement important (+33% de puissance mégawatt en 2024 et une projection de 500 unités en 2030), aujourd'hui aux mains d'opérateurs et de fonds d'investissement hyper spécialisés. Les appétits des investisseurs institutionnels sont réels mais peu d'acquisitions sont aujourd'hui réalisées ; elles viendront dans un second temps.

Knight Frank

7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

Commerces

Les chiffres d'affaires des enseignes se sont améliorés de façon générale, bien que de grandes disparités subsistent selon les segments considérés. À Paris, la vacance commerciale recule à 5,8 %, avec seulement 4,5 % pour les artères prime, soutenues notamment par le secteur du luxe (30 ouvertures sur les 198 recensées en 2025). Cette raréfaction des surfaces de qualité soutient les valeurs locatives des artères prime (Champs-Elysées et avenue Montaigne), ailleurs elles se stabilisent. Les investissements reprennent (3 milliards d'euros, +12% en un an), portés par les fonds et les investisseurs privés, ciblant principalement des pieds d'immeubles haut de gamme à Paris. La reprise de la collecte des SCPI et leur recentrage sur le compartiment commerces devraient, entre autres, soutenir l'investissement en 2026, avec une activité plus soutenue attendue sur les retail parks.

Bureaux Ile-de-France

Le marché des bureaux a vu une érosion de la demande placée en 2025, avec une stabilisation des pratiques de télétravail et une expression de la demande au plus juste des besoins immédiats. La demande pour des bureaux neufs ou restructurés reste forte, notamment à Paris et dans sa proximité. Cependant, le taux de vacance a augmenté (11,2 % en moyenne en Ile-de-France), reflétant une offre immédiate très nettement supérieure à la consommation dans une majorité de secteurs. Les entreprises vont ainsi profiter d'un large choix pour leurs futures implantations, alors que les propriétaires vont devoir faire preuve de créativité et de souplesse pour assurer la commercialisation de leurs immeubles vacants et emporter une adhésion locative. Les investisseurs restent toujours prudents dans leurs acquisitions (6,2 millions d'euros dont 5,5 en Ile-de-France) et ont massivement orienté leurs capitaux vers Paris QCA (53% du volume francilien). Leur stratégie de création de valeurs les conduit davantage vers des actifs Core+ voire value-add sous réserve d'ajustement de prix. Les fonds d'investissement étrangers ont été particulièrement actifs en 2025 même si les Français restent la 1^{ère} puissance à l'acquisition. L'année 2026 apparaît comme un moment propice pour cibler des opportunités value-add dans des localisations prime, les valeurs ayant été suffisamment corrigées.

Perspectives 2026

Les perspectives pour 2026 sont à la fois optimistes et prudentes. Les fondamentaux économiques restent solides et légèrement mieux orientés, mais la sélectivité géographique sera déterminante tant sur le marché locatif que sur celui des capitaux. Les investisseurs devraient privilégier les secteurs géographiques et les actifs immobiliers qui ont su traverser l'année 2025 en démontrant leur résilience et leur robustesse. Les intentions d'investissement sont orientées à la hausse et la France occupe la 3^{ème} place des localisations les plus recherchées. Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise et de diversification (résidentiel, hôtellerie et santé) pourrait ainsi se rapprocher des 23- 25 milliards d'euros.

« Les marchés immobiliers français ont su montrer leur résilience en 2025, malgré un contexte économique mondial incertain et une séquence politique qui a paralysé les initiatives sur la fin d'année. Notre analyse révèle des opportunités significatives dans les secteurs résidentiel, logistique et commercial, avec une demande croissante pour des espaces de qualité et des investissements stratégiques. Nous restons optimistes quant aux perspectives pour 2026, avec des fondamentaux solides et une sélectivité géographique accrue. » conclut Vincent Bollaert, CEO de Knight Frank France.

Contacts Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - www.galivel.com

Magali Marton – Directrice Études & Recherche
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@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 120 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.

7, place Vendôme, 75001 Paris
www.knightfrank.fr