

# Communiqué de presse

9 avril 2026

## Investissement en immobilier d'entreprise : une reprise différée par la conjoncture mais un potentiel de croissance toujours avéré

Alors que les conditions d'investissement redevenaient progressivement favorables début 2026, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise fait face à un nouveau choc d'incertitude. Le déclenchement de la guerre en Iran fin février a ravivé les tensions inflationnistes via la hausse des prix de l'énergie, entraînant un changement rapide d'anticipations sur les marchés financiers. Résultat : la détente observée sur les taux en début d'année a brutalement pris fin, le taux de l'OAT 10 ans remontant à près de 3,7 % fin mars. Dans ce contexte, Knight Frank France publie pour la 1<sup>ère</sup> fois ses perspectives quant au volume d'investissement en immobilier d'entreprise, perspectives établies à l'aide d'un modèle économétrique intégrant différents *scenari* macroéconomiques.

Pour 2026, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France sont désormais attendus entre **12,6 et 13,4 milliards d'euros**, soit un repli de **9 % à 14 %** par rapport à 2025. La reprise initialement envisagée est donc reportée, voire temporairement ajournée si les tensions géopolitiques et monétaires devaient s'inscrire dans la durée.

Pour autant, la situation n'est pas comparable à celle de 2022. Si l'orientation des taux – obligataires et directeurs - est similaire, l'ampleur du mouvement reste à ce stade nettement plus modérée. Pour rappel, les hausses de taux intervenues entre mars 2022 et septembre 2023 n'ont historiquement jamais été aussi élevées sur un laps de temps si court. Aussi, les acteurs ont depuis adapté leurs stratégies à un environnement de taux plus élevés, limitant le risque de choc brutal sur le marché de l'investissement en immobilier. En cas de stabilisation des taux au second semestre 2026, l'activité transactionnelle pourrait se normaliser dès 2027, avec une quasi-stabilité des volumes investis autour de **13 milliards d'euros**.

Volume d'investissement en Immobilier d'entreprise en France –  
En milliards d'euros

	<b>Scénario 1</b> Hausse temporaire de l'OAT Activité économique maintenue	<b>Scénario 2</b> Hausse durable de l'OAT Activité économique ralentie	<b>Scénario 3</b> Hausse forte et durable de l'OAT Activité économique très ralentie
2026	13,4 Mds (-9%)	12,8 Mds (-13%)	12,6 Mds (-14%)
2027	13,3 Mds (-1%)	10,5 Mds (-18%)	8,3 Mds (-34%)

Source : Knight Frank France

L'Île-de-France reflète ce double visage du marché. L'investissement en immobilier d'entreprise y reculerait en 2026 (repli de 10% à 15% selon les *scenari*), mais des **fondamentaux structurels solides** demeurent : montée en gamme du parc immobilier, diversification des usages, etc.... Ces moteurs de long terme pourraient soutenir un rebond dès 2027 si la confiance des investisseurs se rétablit rapidement. Le marché des bureaux franciliens apparaît d'ailleurs comme le plus résilient. Historiquement perçue comme une valeur refuge, cette classe d'actifs bénéficie notamment en période d'incertitude du recentrage des capitaux sur les secteurs les plus établis, tels que le Quartier Central des Affaires parisien. Selon les *scenari*, les volumes investis en bureaux pourraient se maintenir, voire progresser légèrement en 2026, avant de suivre une trajectoire plus contrastée en 2027.

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

[knightfrank.fr](https://www.knightfrank.fr)

Your partners in property

Knight Frank, Société en Nom Collectif au capital de 152 500 €, SIREN 732 046 602 RCS Paris. Carte professionnelle portant la mention « Transactions sur Immeubles et fonds de commerce » CPI n° 7501 2016 000 010 237

Internal Only Document - Not for distribution or use outside of Knight Frank.

En résumé, l'année 2026 s'annonce comme une **année de transition** pour l'investissement immobilier : marquée par un net ralentissement conjoncturel, mais sans remise en cause des dynamiques structurelles qui sous-tendent le marché à moyen terme.

*« Le choc géopolitique actuel freine clairement la reprise engagée début 2026, mais il ne remet pas en cause les fondamentaux de l'investissement immobilier en France. Plus que jamais, la clé résidera dans la confiance des investisseurs dans la pérennité du marché et dans leur capacité à se projeter au-delà d'une conjoncture immédiate incertaine et difficile à déchiffrer. » **Magali Marton, Partner, Head of Research – 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 à Paris intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec 120 collaborateurs, Knight Frank France est organisée autour de 7 lignes de service : l'investissement (Capital Markets), la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces (Design & Delivery), le département locatif commerces (Retail Leasing), l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory, le résidentiel prime. Knight Frank est également présent à Lyon.

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