

Prospectives 2026

Investissement immobilier

Avril 2026

Le marché de l'investissement

knightfrank.fr/etudes/



Introduction

Dans notre étude bilan 2025 & perspectives 2026, nous annonçons pour 2026 une poursuite de la reprise du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, avec un volume attendu de 15-16 milliards d'euros, soit une hausse annuelle de l'ordre de 15-20 %.

C'était sans compter le bouleversement majeur qu'a été la guerre en Iran, déclenchée fin février. La pression inflationniste qu'elle a engendrée, à travers une flambée des prix de l'énergie, présage d'un scénario de resserrement monétaire prochain très probable. En effet, si lors de la dernière réunion de la Banque Centrale Européenne (BCE) de mars aucune hausse des taux directeurs n'a été décidée, les marchés financiers, quant à eux, anticipent environ trois hausses d'ici la fin de l'année. Une donnée déjà bien intégrée dans le pricing des instruments obligataires : le taux de rendement des Obligations Assimilables du Trésor (OAT) 10 ans a vu sa trajectoire baissière du début d'année, s'arrêter nette avec le début de la guerre et se transformer en pression haussière, qui le porte à date à 3,72 % (vs. 3,56 % à fin décembre 2025 et 3,2% fin février).

Dans ce contexte inédit, nous avons voulu identifier des perspectives nouvelles quant aux volumes d'investissement en immobilier d'entreprise stricto sensu, au moyen d'un modèle de prévision économétrique développé par Knight Frank France.

Pour tenir compte de l'incertitude qui entoure les trajectoires des différents indicateurs économiques étudiés, nous avons retenu 3 scénari détaillés en page 4. Ils nous ont permis d'articuler 3 séries de prévisions des volumes d'investissement en France et en Île-de-France, sur un horizon de deux ans (2026 et 2027)

Tableau :
Prévisions macroéconomiques en décembre 2025 versus mars 2026
France

	PIB*	Inflation*	OAT 10 ans**
Prévisions 2026 réalisées en décembre 2025	1,0 %	1,3 %	3,5 %
Prévisions 2026 réalisées en mars 2026	0,9 %	1,7 %	3,6 %

* Prévisions Banque de France ; ** Prévision Banque Centrale Européenne ;

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

France
VOLUME INVESTISSEMENT
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

2025 =
14,2 Mds €

2026 =
15,5 Mds €
(prévision réalisée en janvier 2026)

Pourquoi 2026 n'est pas comparable à 2022

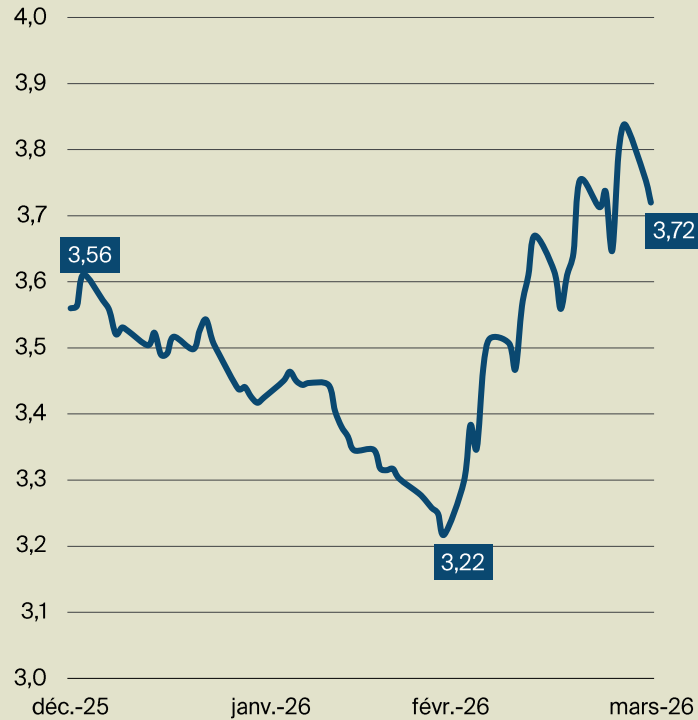
Une première conséquence macroéconomique majeure de la guerre en Iran est la remontée des taux obligataires, à l'échelle mondiale, dans un mouvement d'anticipation des marchés monétaires face aux risques de hausses inflationnistes et de ralentissements économiques. Le taux 10 ans des OAT françaises, qui s'était sensiblement ajusté sur les 2 premiers mois de l'année, en passant de 3,56% fin décembre à 3,22% fin février, a connu un renversement de tendance et une remontée graduelle depuis cette date. En 11 jours, la correction de taux s'est effacée, et une valeur de 3,72% a été relevée fin mars. En l'espace d'un mois donc, le taux obligataire 10 ans français s'est renchéri de 50 points de base.

En 2022, en revanche, année de démarrage du conflit russo-ukrainien, ce chiffre avait connu une augmentation plus fulgurante, passant de 0,2% fin 2021 à 3,1% en fin d'exercice.

Par ailleurs, le financement des acquisitions immobilières est fortement dépendant du niveau des taux directeurs de la BCE ; là encore, l'histoire est sensiblement différente avec une remontée de taux brutale en 2022, de 0% à 4,50% en septembre 2023, soit une hausse inédite sur un laps de temps si court. La maîtrise de l'inflation à compter de cette date avait permis la détente de ce taux ramené par décisions successives à 2,15% en juin 2025, niveau inchangé depuis lors. Aujourd'hui, le retour anticipé de l'inflation devrait logiquement conduire à un relèvement de ce taux : sans certitude sur son timing et son intensité, on évoque 3 hausses successives de 25 points de base soit un atterrissage à 2,90% en fin d'année.

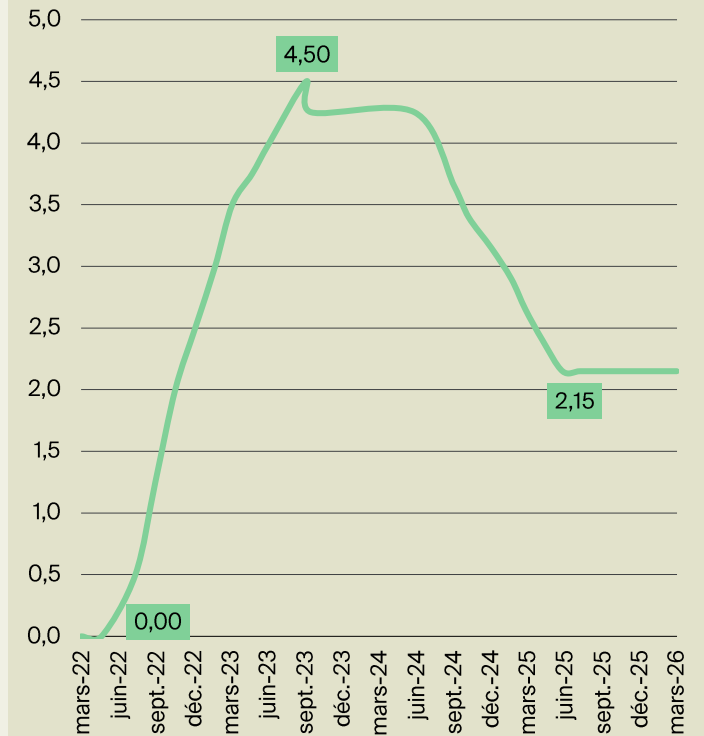
En conclusion, si les trajectoires de ces deux indicateurs en 2026 sont comparables à 2022 dans l'orientation, l'intensité de la hausse, en revanche, diffère nettement entre les deux périodes. Pour l'heure, il s'agit plus d'un ajustement que d'un choc brutal.

Taux obligataire 10 ans - France



Source: Boursorama

Taux directeurs de la BCE



Source: Banque Centrale Européenne

Modèle de prévisions

Hypothèses retenues

Nous avons calculé des prévisions sur trois variables :

- Investissement, immobilier d'entreprise, France
- Investissement, immobilier d'entreprise, Ile-de-France
- Investissement, bureaux, Ile-de-France

Pour ce faire, nous avons mobilisé des modèles économétriques modernes (ARIMAX) qui tiennent compte de deux variables exogènes principales et d'autres complémentaires :

- Le taux OAT 10 ans, avec un décalage de deux à trois trimestres (temps juridique et administratif entre le moment de la prise de décision et de sa réalisation comptable)
- La croissance en volume du PIB
- Une constante et des variables temporelles, qui captent ce que les variables explicatives ne mesurent pas (tendance structurelle, nouveaux débouchés...)

Nos modèles ont suivi une démarche méthodologique rigoureuse : formalisation théorique, essais pratiques sur des périodes et géographies différentes, multiplication des configurations de modèles...

Une fois conceptualisés, ils ont ensuite été soumis à une batterie de tests de robustesse pour s'assurer qu'ils soient non-biaisés et efficaces.

Afin d'améliorer la qualité de nos prévisions, nous avons construit nos hypothèses sur la base des *scenari* de la Banque de France et des hypothèses techniques retenues par la Banque Centrale Européenne.

Nos modèles convergent vers le résultat suivant : **le taux OAT a, toutes choses égales par ailleurs, un impact plus élevé sur l'investissement que la croissance économique réelle.**

Nos 3 scenari de modélisation

	Scénario 1 - Modéré → Hausse temporaire de l'OAT → Activité économique maintenue	Scénario 2 - Défavorable → Hausse durable de l'OAT → Activité économique ralentie	Scénario 3 - Très défavorable → Hausse forte et durable de l'OAT → Activité économique très ralentie
2026	<ul style="list-style-type: none"> • Hausse du taux OAT 10 ans au 1^{er} semestre puis retour au niveau prévu par la BCE à la fin du 2nd semestre (3,6%) • Ralentissement de la croissance économique réelle au 1^{er} semestre puis retour dès le 2nd semestre à son niveau prévu dans le scénario principal de la Banque de France (+0,9%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausse du taux OAT 10 ans qui franchit le seuil des 4% dès la fin du 1^{er} semestre et se stabilise ensuite jusqu'à la fin du 2nd semestre (4,1%) • Ralentissement de la croissance économique réelle tout au long de l'année comme prévu dans le scénario défavorable de la Banque de France (+0,6%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausse du taux OAT 10 ans qui franchit le seuil des 4% dès la fin du 1^{er} semestre et qui continue d'augmenter significativement au 2nd semestre (4,4%) • Fort ralentissement de la croissance économique réelle avec un trimestre de décroissance dès le 1^{er} semestre comme prévu dans le scénario très défavorable de la Banque de France (+0,4%)
2027	<ul style="list-style-type: none"> • Hausse constante mais faible du taux OAT 10 ans jusqu'à son niveau prévu par la BCE (3,9%) • Progression de la croissance économique réelle à un niveau comparable à celui anticipé pour 2026 comme prévu dans le scénario principal de la Banque de France (+0,8%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausse du taux OAT 10 ans jusqu'aux élections présidentielles et législatives puis diminution au 2nd semestre jusqu'à atteindre son niveau prévu par la Banque Centrale Européenne à la fin du 2nd semestre (3,9%) • Retour de la croissance économique réelle à un niveau de croissance comme prévu dans le scénario défavorable de la Banque de France (+0,8%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausse persistante du taux OAT 10 ans, avec un point haut atteint lors des élections présidentielles et législatives puis faible baisse à la fin du 2nd semestre (4,6%) • Ralentissement continu de la croissance économique réelle comme prévu dans le scénario très défavorable de la Banque de France (+0,4%)

NB : Les hypothèses ont été construites sur la base de celles de la Banque Centrale Européenne et des scenari de la Banque de France

Investissement Immobilier d'Entreprise – Ile-de-France

Prévisions 2026 et 2027

En Ile-de-France, l'investissement en immobilier d'entreprise devrait pâtir des hausses de taux de l'OAT au moins sur l'année 2026 (entre -10% à -15% selon les *scenari* retenus). Dans la mesure où le taux OAT a un impact différé sur l'investissement (la décision d'investir intervient en moyenne six à neuf mois avant que l'investissement ne soit effectif du point de vue comptable), cet impact serait donc plutôt visible au second semestre 2026.

Pour l'heure, l'investissement est plutôt affecté par les hausses de taux OAT sous-jacentes aux dissolutions des gouvernements Bayrou et Lecornu 1, intervenues au 2nd semestre 2025. Si la hausse de l'OAT venait à s'estomper dès la fin du premier semestre 2026, une reprise serait attendue dès 2027 (+1%). En cas de hausse durable, la baisse de l'investissement devrait se poursuivre en 2027.

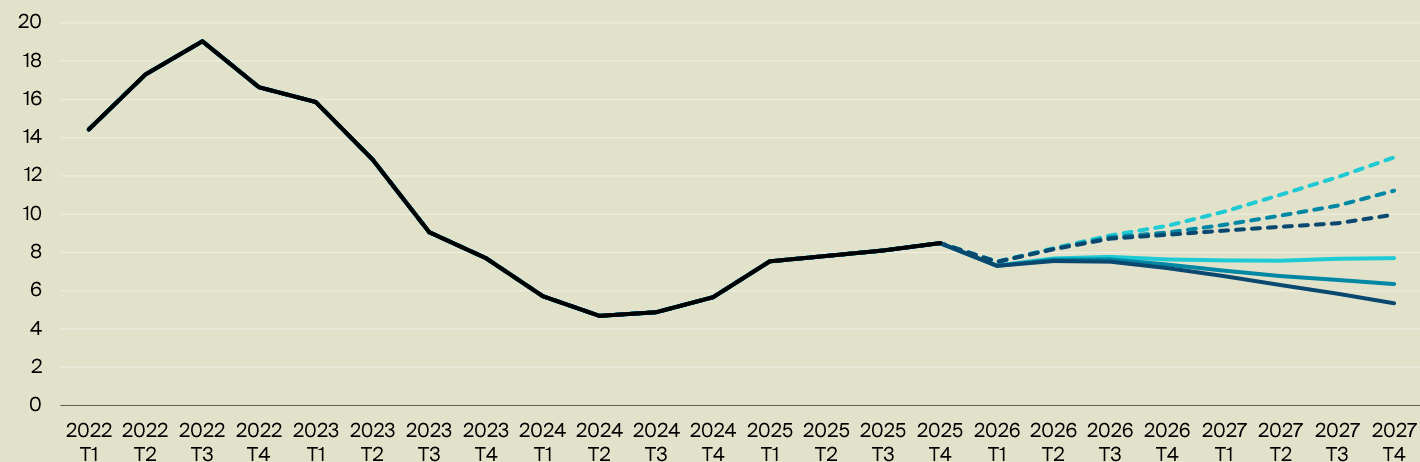
Toutefois, nos modèles ont identifié une tendance haussière significative, indépendamment des effets du taux OAT et de l'activité économique. En pratique, ce potentiel haussier s'explique par l'ensemble des nouveaux débouchés structurels réels (montée en gamme d'immeubles, diversification de portefeuilles, *data centers*...).

Bien que nous ayons préféré neutraliser ce potentiel haussier dans nos *scenari* principaux, il n'est pas improbable d'assister à une croissance de l'investissement. En effet, avant le choc inflationniste et les incertitudes générées par le blocage du détroit d'Ormuz, le marché francilien était en pleine reprise du fait de ces nouveaux débouchés. Toute la question est de savoir si le niveau de confiance des investisseurs va s'aligner sur ce potentiel plutôt que sur la conjoncture. Cela est une donnée aussi imprévisible qu'insondable.

Investissement – Immobilier d'entreprise – Ile-de-France

Cumul 4 trimestres – Séries désaisonnalisées – En milliards d'euros - % d'évolution annuelle

	Scénario 1	Potentiel – scénario 1	Scénario 2	Potentiel – scénario 2	Scénario 3	Potentiel – scénario 3
2026	7,6 Mds (-10%)	9,3 Mds (+11%)	7,3 Mds (-13%)	9,0 Mds (+6%)	7,1 Mds (-15%)	8,9 Mds (+5%)
2027	7,7 Mds (+1%)	12,9 Mds (+38%)	6,3 Mds (-14%)	11,2 Mds (+24%)	5,3 Mds (-26%)	9,9 Mds (+12%)



NB : les séries « Potentiel » considèrent bien les effets des taux OAT et de l'activité économique mais se distinguent en faisant l'hypothèse que la dynamique structurelle à la hausse produit son effet plein et entier

Source : Estimations Knight Frank France (2026)

Investissement Bureaux – Ile-de-France

Prévisions 2026 et 2027

En Ile-de-France, nous anticipons que le marché de l'investissement en immobilier de bureaux sera plus résilient comparé aux autres classes d'actifs. Nos modèles intègrent toujours un choc différé de six à neuf mois de l'évolution du taux OAT sur l'activité transactionnelle.

Dans le cas où la hausse de l'OAT est temporaire, l'investissement en immobilier de bureaux pourrait même être légèrement positif en 2026 (+2%) pour atteindre près de 6 milliards d'euros et rester stable en 2027. Dans l'hypothèse d'une hausse durable de l'OAT, l'activité en investissement pourrait ralentir de façon plus sensible, surtout en 2027, à 4-4,5 milliards d'euros.

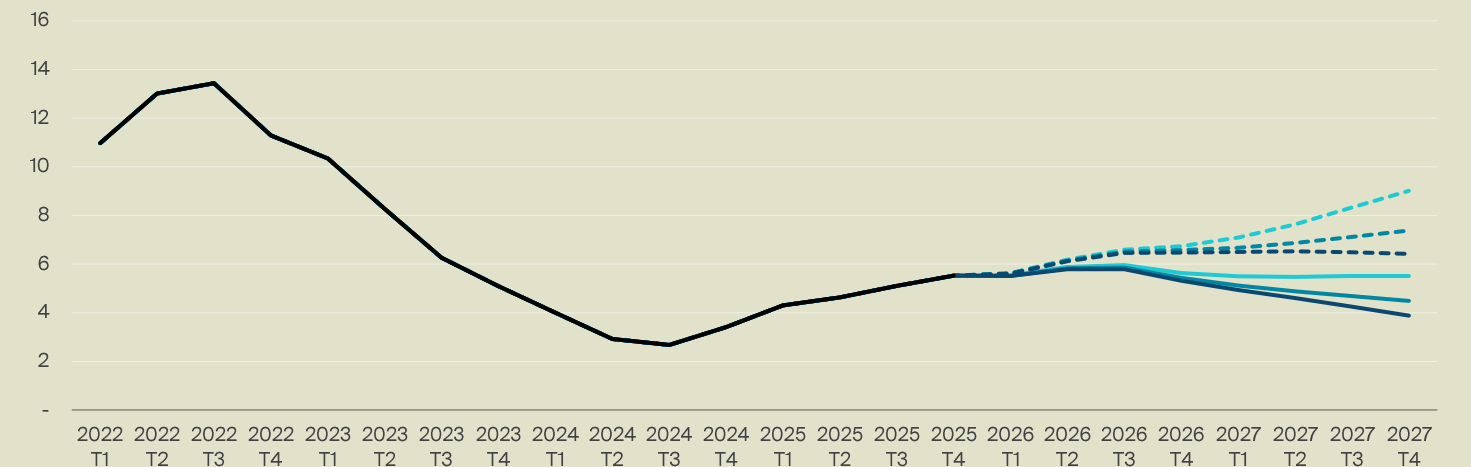
Un potentiel haussier existe également pour le marché francilien des bureaux, particulièrement concerné par une montée en gamme des immeubles et une diversification de leurs usages. Ce potentiel est même supérieur (+17% à +22%) à celui estimé pour l'ensemble des actifs (+5% à +11%) et ce quelque soit le scénario retenu en 2026. Dans cette hypothèse, le volume d'investissement pourrait se situer autour de 6,5 milliards d'euros.

Cette meilleure résilience des bureaux est liée au rôle historique de repli que joue cette classe d'actifs face à un environnement incertain. En effet, l'appétence au risque des investisseurs diminue sous l'effet d'une hausse de l'OAT, les conduisant à terme à privilégier des actifs immobiliers réputés jusqu'à présent plus sûrs, et toujours avec une forte sélectivité géographique qui devrait bénéficier aux secteurs les plus matures (Paris Quartier Central des Affaires notamment).

Investissement – Bureaux – Ile-de-France

Cumul 4 trimestres – Séries désaisonnalisées – En milliards d'euros - % d'évolution annuelle

	Scénario 1	Potentiel – scénario 1	Scénario 2	Potentiel – scénario 2	Scénario 3	Potentiel – scénario 3
2026	5,6 Mds (+2%)	6,7 Mds (+22%)	5,4 Mds (-2%)	6,5 Mds (+19%)	5,3 Mds (-4%)	6,5 Mds (+17%)
2027	5,5 Mds (-2%)	9 Mds (+34%)	4,5 Mds (-18%)	7,4 Mds (+12%)	3,9 Mds (-27%)	6,4 Mds (-1%)



NB : les séries « Potentiel » considèrent bien les effets des taux OAT et de l'activité économique mais se distinguent en faisant l'hypothèse que la dynamique structurelle à la hausse produit son effet plein et entier

Source : Estimations Knight Frank France (2026)

Investissement Immobilier d'Entreprise – France

Prévisions 2026 et 2027

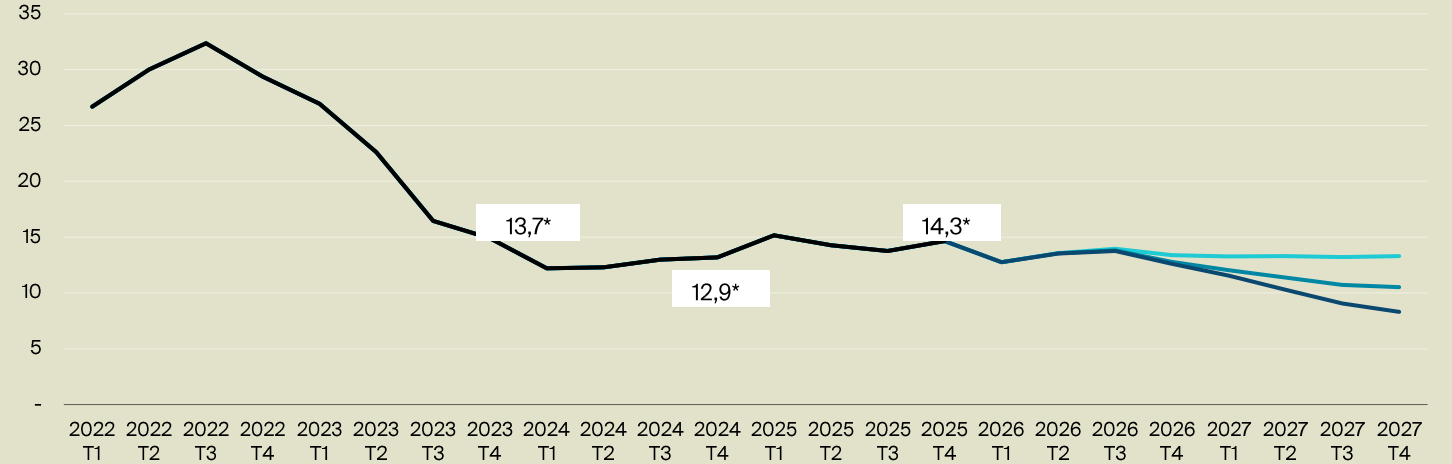
En France, l'investissement en immobilier d'entreprise (toutes classes d'actifs) devrait se contracter dans des proportions similaires à celles anticipées pour le marché francilien et ce, quelles que soient la temporalité et l'intensité de la hausse du taux de l'OAT (-9% à -14% en 2026). Comme pour les autres modèles, nous intégrons un choc différé du taux OAT sur le montant total investi pour l'immobilier d'entreprise en France avec une projection entre 12,6 et 13,4 milliards d'euros pour 2026.

Une hausse temporaire du taux OAT qui s'estomperait dès le second semestre 2026 laisserait la voie libre à une quasi-stabilité pour 2027 (-1%). En revanche, en cas de hausse durable du taux OAT, il est plus probable d'assister à un ralentissement assez net de l'investissement en immobilier d'entreprise en France avec une forte dégradation et un volume ramené à 10 voire seulement 8 milliards d'euros (scénario 3). Il convient de rappeler que les prévisions de 2027 sont plus incertaines que celles de 2026 et qu'elles dépendent fortement de nos scénari pessimistes (worst case).

Contrairement aux marchés franciliens, nos modèles n'ont pas permis d'identifier de potentiel haussier significatif. Cela ne signifie pas pour autant qu'il n'en existe pas. L'explication la plus probable est que ce potentiel haussier est plus facilement identifiable pour une zone géographique distincte ou une classe d'actifs spécifique, comme en témoignent les résultats de nos modèles précédents (Ile-de-France et Bureaux franciliens).

Investissement – Immobilier d'entreprise – France
Cumul 4 trimestres – Séries désaisonnalisées - En milliards d'euros - % d'évolution annuelle

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
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%)



*NB : les montants indiqués pour les années 2023, 2024 et 2025 sont ceux des volumes réels (non-désaisonnalisés)

Source : Estimations Knight Frank France (2026)

Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché de l'investissement en France |
4ème Trim. 2025 | Février 2026



Transformation des bureaux en logements
| Février 2026



Louer n'est pas occuper |
Septembre 2025



Vincent Bollaert
CEO France

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

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton
Partner, Head of Research

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

magali.marton@fr.knightfrank.com



Mathieu Obertelli
Chargé d'Etudes

+33 (0)1 43 16 55 80
+33 (0)6 47 42 59 17
mathieu.obertelli@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Anas Alioua
Chargé d'Etudes

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

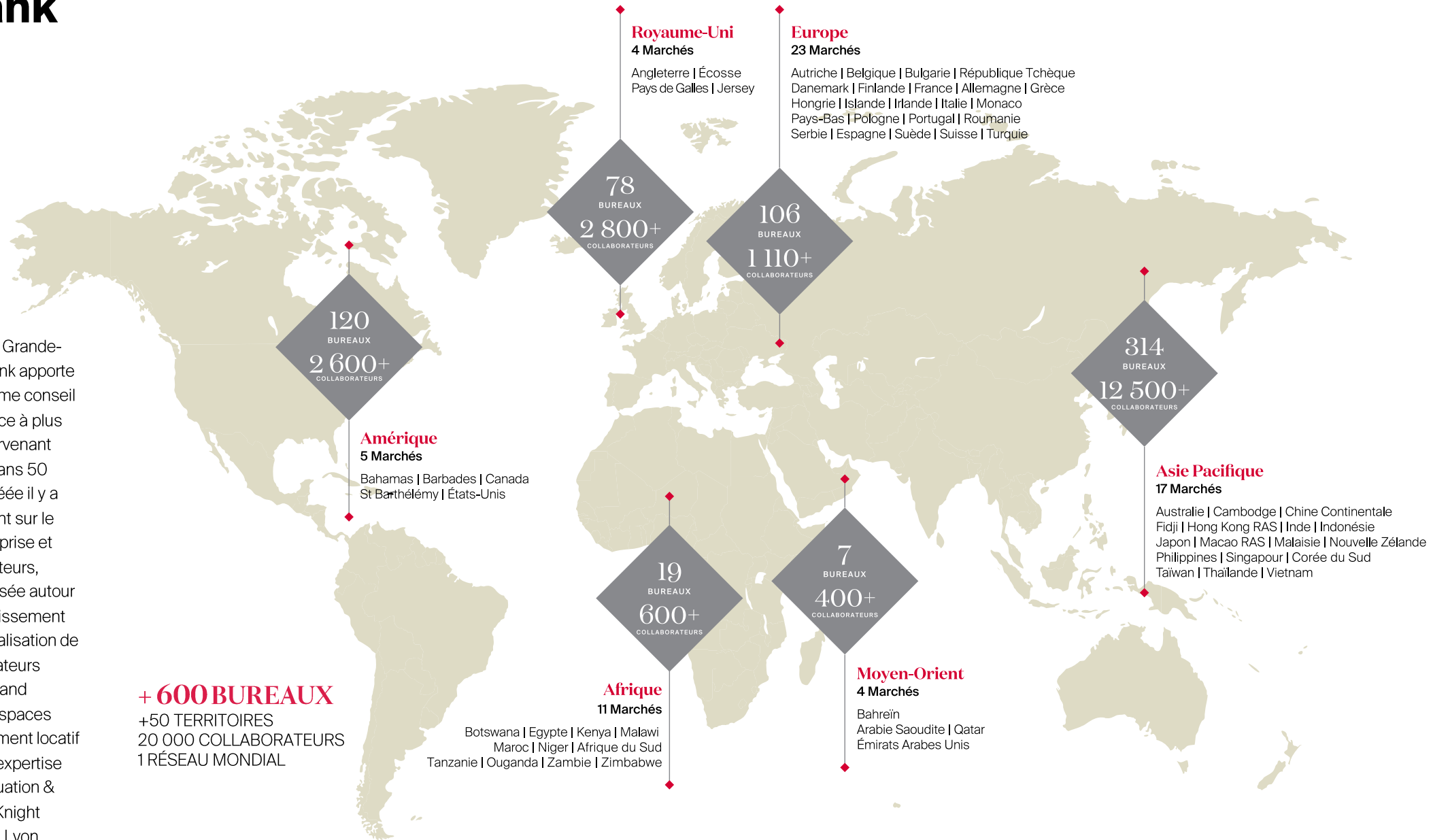
anas.alioua@fr.knightfrank.com

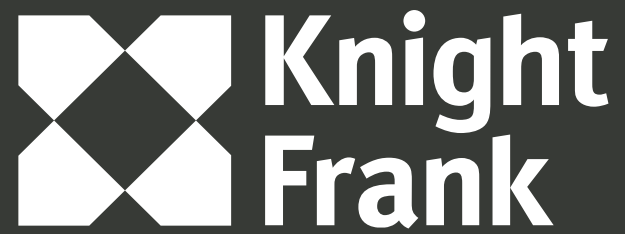
Knight Frank

en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans à Paris intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec 120 collaborateurs, Knight Frank France est organisée autour de 7 lignes de service : l'investissement (Capital Markets), la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces (Design & Delivery), le département locatif commerces (Retail Leasing), l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory, le résidentiel prime. Knight Frank est également présent à Lyon.

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





**Knight
Frank**