EXPERTISE



PATRICK COLOMER
Associé Gérant
Colomer Expertises
Expert près la cour d'appel de Paris
agréé par la Cour de cassation
Chartered Surveyor – MRICS VR



HUGO LE MOING
Associé Expert
Colomer Expertises

Immobilier "prime" parisien

Les répercussions de la remontée des taux sur le segment

Le cœur de la place parisienne n'offre plus de prime de risque confortable. Celle-ci subsiste désormais dans les segments secondaires avec une prime d'illiquidité qui creuse l'écart, les marchés périphériques et encore dans les actifs soumis à une rotation soutenue ou assortis de baux courts. Dans les meilleurs emplacements, le véritable intérêt pour les investisseurs ne porte plus sur le rendement mais sur la sécurisation d'un capital.

Le temps de l'argent facile révolu

La remontée des taux souverains vient bousculer un dogme financier de longue date : le rendement des actifs de premier choix ne compense plus systématiquement le risque par rapport aux obligations d'État. Durant plus de dix ans, l'équation pour tout investisseur ciblant l'immobilier commercial "prime" parisien reposait sur une mécanique bien rodée : des taux bas, un crédit abondant et un écart confortable face à l'OAT à 10 ans. En l'espace de quelques trimestres, le taux sans risque a franchi de nouveau le seuil des 3,5 %, entraînant dans son sillage une réévaluation des taux prime. Dès lors, la question mérite d'être posée : la prime de risque a-t-elle déserté les beaux quartiers de la capitale pour se réfugier ailleurs ?

Un taux sans risque aux fondations mouvantes

La prime de risque se calcule traditionnellement en comparant le rendement escompté d'un bien immobilier au rendement d'un placement garanti, en l'occurrence l'OAT 10 ans française. Or, ce repère a nettement évolué. Après avoir culminé autour de 3,83 % en mars, le taux s'est d'abord stabilisé aux alentours de 3,60 % en fin de premier semestre, avant d'amorcer une nouvelle phase de tension marquée par une hausse notable traduisant une perception accrue du risque sur la signature de la dette française.



Un écart quasi inexistant dans le QCA

À l'automne 2026, le taux "prime" des bureaux du QCA se situe dans une fourchette allant de 4,50 % à 4,75 %, à la suite d'une revalorisation globale d'une vingtaine de points de base sur l'ensemble des classes d'actifs. Face à une OAT 10 ans qui se rapproche de 5 %, le différentiel s'amenuise au point de devenir nul, voire négatif. Si l'on retient plutôt le plancher de 3,60 % observé plus tôt dans l'année, la prime demeure positive, mais se restreint à une fourchette très mince, bien en deçà des standards historiques pour un tel placement.
En clair, le cœur de Paris ne rémunère plus véritablement le risque immobilier face à la dette souveraine. Il valorise avant tout la rareté de l'emplacement, la liquidité du marché et la sécurité locative.

La relocalisation géographique de la prime

Loin de disparaître complètement, la prime de risque change simplement d'adresse. Elle s'exporte vers les franges de l'agglomération et les marchés décentralisés. Les taux observés dessinent un gradient particulièrement net : de l'ordre de 4,50 % au sein du QCA, ils grimpent à environ 6 % dans le reste de Paris intra-muros, pour atteindre 8 % dès la première couronne.
De surcroît, les rendements constatés en grande couronne francilienne et sur les

marchés régionaux périphériques dépassent de 175 à 475 points de base ceux de l'hypercentre parisien.
C'est précisément dans cet interstice que réside désormais la vraie prime de risque : elle compense l'illiquidité, le risque de vacance locative, la vétusté potentielle du bâti et la fragilité des baux, bien plus que les soubresauts de la dette.
Un actif immobilier n'est plus perçu comme un patrimoine figé, mais doit pouvoir évoluer pour s'adapter aux nouveaux modèles d'exploitation dans tous les secteurs, avec une mixité des usages. Cela entraîne une prime d'illiquidité.
Compte tenu du niveau d'incertitude, le TRI n'est plus un indicateur, les projections sur la durée étant trop hasardeuses.
La vague de l'IA couplée au télétravail atteint les bureaux : seuls 700 000 m² ont été placés, sur 7 500 000 m² disponibles, avec 2 000 000 m² neufs qui arrivent…
Les locataires ont repris la main : le marché étant offreur, l'enjeu des négociations est la faculté de résiliation annuelle, ce qui ne va pas contribuer à sécuriser la valeur des actifs, et augmente la prime de risque.

Quelles perspectives pour les investisseurs ?

Cette nouvelle donne économique entraîne des répercussions concrètes.
Premièrement, l'effet de levier s'étiole : contracter un emprunt dont le coût tutoie le rendement brut d'un actif prime ne génère plus de valeur ajoutée.
Deuxièmement, les valorisations deviennent extrêmement sensibles aux moindres variations des paramètres de marché. Une légère décompression des taux de rendement de quelques dizaines de points de base suffit à amputer lourdement la valeur patrimoniale d'un immeuble de bureaux, et ce, à loyer constant.
La France est l'élève malade de l'Europe : les valeurs des actifs n'ont pas suffisamment baissé.
Le décalage entre les attentes des vendeurs et le marché tel que perçu par les acquéreurs a créé un attentisme et une baisse drastique des volumes.
Au delà du contexte de volatilité des taux, la pérennité des flux est remise en question avec des actifs parfois inadaptés aux usages, des blocages réglementaires, et une baisse générale de la consommation.
L'augmentation des taux, couplée à une raréfaction des financements, éteint le réacteur.

COLOMER EXPERTISES

Spread immobilier parisien : taux prime bureaux QCA vs OAT 10 ans (2016-2026)

