

## Communiqué de presse

### **Bureaux flexibles : la France se classe au deuxième rang des marchés les plus matures en EMEA selon la dernière étude de Cushman & Wakefield «Global Trends in Flexible Office »**

**Neuilly-sur-Seine, le 27 octobre 2026**

La France se positionne comme le deuxième marché le plus mature de la région EMEA (Europe, Moyen-Orient et Afrique) en matière de bureaux flexibles, avec un indice de maturité de 92 %, juste derrière le Royaume-Uni (94 %), selon la dernière étude Global Trends in Flexible Office 2026 publiée par Cushman & Wakefield. **La consolidation des opérateurs, l'évolution des modèles d'exploitation et l'essor de l'intelligence artificielle redessinent le secteur.**

Portant sur 17 marchés de la région EMEA, (Royaume-Uni, Irlande, France, Allemagne, Pays-Bas, Belgique, Espagne, Portugal, Italie, Pologne, Tchéquie, Hongrie, Slovaquie, Finlande, Suède, Norvège, Émirats arabes unis) cette étude met en évidence une nouvelle phase de développement du secteur, marquée par une concentration accrue des opérateurs, une implication croissante des propriétaires immobiliers et l'émergence de nouveaux moteurs de demande, notamment liés à l'intelligence artificielle.

#### **La France confirme sa position parmi les marchés les plus matures**

Avec un score de 92 %, la France se distingue par la maturité de son marché des bureaux flexibles. L'indice élaboré par Cushman & Wakefield prend notamment en compte la part des espaces flexibles dans le parc tertiaire, le nombre et la taille des opérateurs, les volumes de commercialisation, l'implication des propriétaires et le développement de nouveaux modèles contractuels.

Au-delà de la France et du Royaume-Uni, les Pays-Bas et les Émirats arabes unis enregistrent les plus fortes progressions sur un an, avec des indices atteignant respectivement 82 % et 77 %.

*« La deuxième place de la France dans ce classement confirme que les bureaux flexibles sont désormais une composante à part entière du marché tertiaire. Les entreprises recherchent aujourd'hui des solutions capables de conjuguer flexibilité, qualité des espaces et services aux occupants. Cette offre ne répond plus uniquement à des besoins*

*ponctuels : elle s'inscrit de plus en plus dans les stratégies immobilières des entreprises, qui doivent pouvoir adapter rapidement leurs surfaces à l'évolution de leurs activités et de leurs organisations »*, commente **Aymeric Le Roux, Head of Occupiers Services and Office Large Transactions chez Cushman & Wakefield France.**

### **Un secteur en pleine consolidation et de nouveaux modèles d'exploitation**

À l'échelle de la région EMEA, le marché poursuit sa structuration. La proportion de marchés présentant une concentration moyenne ou élevée autour de leurs trois principaux opérateurs est passée de 70 % à 93 % en un an. Les grands acteurs bénéficient notamment de leur capacité à proposer des implantations centrales, bien desservies et riches en services, tout en absorbant la hausse des coûts d'aménagement et d'exploitation.

Parallèlement, les propriétaires immobiliers s'impliquent davantage dans l'exploitation des bureaux flexibles. Désormais, deux tiers des marchés EMEA enregistrent une activité significative en matière de contrats de management, contre un peu plus d'un tiers un an auparavant. De même, 71 % des marchés présentent un niveau élevé d'offres flexibles exploitées directement par les propriétaires, contre 53 % en 2025.

Ces évolutions témoignent d'une transformation des relations entre propriétaires et opérateurs, avec des modèles permettant de diversifier les services proposés aux occupants et de mieux répondre aux nouvelles attentes des entreprises.

### **L'intelligence artificielle, nouveau moteur de croissance pour les bureaux flexibles**

L'intelligence artificielle apparaît comme un facteur émergent de demande pour les bureaux flexibles. Le Royaume-Uni, la France et les Émirats arabes unis figurent parmi les marchés où le dynamisme des écosystèmes technologiques, la concentration d'entreprises spécialisées dans l'IA et la maturité de l'offre flexible se renforcent mutuellement.

Pour ces entreprises, souvent confrontées à des besoins de croissance rapide, les bureaux flexibles permettent d'accéder immédiatement à des espaces équipés, de faire évoluer leurs effectifs et de s'implanter à proximité des pôles d'innovation et des talents.

Près d'un marché EMEA étudié sur cinq compte ainsi plus de 50 entreprises spécialisées dans l'IA installées au sein d'espaces flexibles.

Au-delà du secteur technologique, les incertitudes liées à l'adoption de l'IA et à ses conséquences sur les organisations renforcent également l'intérêt des entreprises pour des solutions immobilières plus souples.

Cette dynamique est soutenue par la raréfaction de l'offre de bureaux traditionnels de qualité dans les localisations les plus recherchées, qui encourage les entreprises à privilégier des solutions immédiatement disponibles et nécessitant moins d'investissements initiaux.

*« Le marché des bureaux flexibles dans la région EMEA continue de gagner en maturité et d'évoluer. La qualité des offres, les nouveaux modèles d'exploitation et la pénurie structurelle de bureaux traditionnels contribuent à soutenir la demande. Mais c'est surtout la relation entre les bureaux flexibles et l'intelligence artificielle qui constitue l'une des évolutions les plus prometteuses du marché : le secteur joue un rôle essentiel pour accompagner le développement des entreprises d'IA et aider les autres entreprises à gérer les incertitudes liées à son adoption. »* souligne **Kiran Patel, Head of Office Sector Research, EMEA, chez Cushman & Wakefield.**

Dans ce contexte, les bureaux flexibles s'affirment comme une composante durable des stratégies immobilières des entreprises, en France comme dans l'ensemble de la région EMEA.

## **Notes aux rédactions**

### **Méthodologie de l'indice de maturité des marchés de bureaux flexibles**

L'indice de maturité des marchés de bureaux flexibles de Cushman & Wakefield évalue les marchés selon la part des espaces flexibles dans le parc total de bureaux, le nombre et la taille des opérateurs, la taille moyenne des implantations, le nombre de grands sites de bureaux flexibles, les offres exploitées par les propriétaires, la prévalence des contrats de gestion et des structures locatives hybrides, la disponibilité et la croissance des espaces gérés, l'étendue des services proposés, la transparence des données, la présence de plateformes d'agrégation et l'activité locative. Les scores sont normalisés pour permettre des comparaisons entre marchés et régions. L'évaluation EMEA 2026 couvre 17 marchés de la région EMEA, (Royaume-Uni, Irlande, France, Allemagne, Pays-Bas, Belgique, Espagne, Portugal, Italie, Pologne, Tchéquie, Hongrie, Slovaquie, Finlande, Suède, Norvège, Émirats arabes unis) et intègre deux indicateurs liés à l'IA.

**-FIN-**

## **CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE**

**Galivel & Associés**

**Carol Galivel / Doriane Fougères / Tiphany Rouaud**

galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

### **À propos de Cushman & Wakefield**

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)