

Communiqué de presse

Les professionnels de Cushman & Wakefield France réagissent à la publication ce matin des indicateurs de marché Immostat pour le 4^{ème} trimestre 2025

Neuilly-sur-Seine, le 8 janvier 2026 – Cushman & Wakefield, leader mondial de l’immobilier d’entreprise, tire ses premières analyses de la publication des chiffres de marché pour le 4^{ème} trimestre 2025.

Investissement immobilier en France : 13,7 Mds€ en 2025, un marché qui reprend des couleurs mais à deux vitesses

Le marché français en investissement banalisé a enregistré un volume de 13,7 Mds€ en 2025, en progression de 8 % par rapport à 2024. L’année a été marquée par une progression des volumes tout au long de l’année avec un premier semestre très dynamique (+ 37 % vs S1 2024) et un second semestre en léger recul (8 % vs S2 2024), reflétant l’impact de l’instabilité politique et fiscale sur la confiance des investisseurs. Cependant, cette évolution globale masque des trajectoires fortement différencierées selon les classes d’actifs.

Les bureaux confirment leur repositionnement avec 6,8 Mds€ investis (+ 31 % vs 2024), bénéficiant de capitaux core destinés aux actifs très qualitatifs. La concentration géographique s’accentue : l’Île-de-France capte 5,6 Mds€ (soit 82 % des capitaux), illustrant la polarisation vers les actifs prime et bien situés. À l’inverse, les régions reculent de 23 % affichant un volume de 1,2 Md€.

Le commerce achève l’année en légère progression avec des volumes clôturés à 2,8 Mds€ (+ 8,9 % vs 2024), mais restent inférieurs de 28% à la moyenne quinquennale (3,9 Mds€). Le high street parisien structure la majorité de l’activité, témoignant de l’appétit soutenu des investisseurs pour les emplacements prime. Les formats traditionnels (centres commerciaux périphériques, retail parks) restent plus en retrait.

Les entrepôts avaient déjà montré des signes de ralentissement dès le troisième trimestre de l’année, avec des volumes établis à 3 Mds€ en 2025, en décrochage de 22 % par rapport à 2024. La classe d’actifs est confrontée à un attentisme accru des acquéreurs en grande partie dû à la frilosité installée par l’instabilité politique et fiscale de la France tout au long de 2025.

« Le marché a démontré des signaux positifs au cours de l’année écoulée avec un retour visible des grandes transactions et une reconstitution progressive de la liquidité. 2025 a été résolument une année de transition avec une légère amélioration des volumes par rapport à 2024. Il est encore trop tôt pour savoir si 2026 sera similaire à 2025 compte tenu de la situation économique et de l’instabilité politique en France ou s’il convient d’envisager un début de reprise pérenne du marché. », déclare Aymeric Sevestre, Head of Capital Markets chez Cushman & Wakefield France.

Bureaux Ile-de-France Utilisateurs

Un point bas atteint en 2025

Avec 1,64 million de m² placés, l'année 2025 marque un point bas, enregistrant une baisse de 9 % par rapport à 2024 et de -15 % par rapport à la moyenne 5 ans (post COVID). Le 4^e trimestre affiche une légère amélioration avec + 5 % par rapport au 3^e trimestre, mais reste toutefois inférieur au niveau enregistré au dernier trimestre 2024.

L'ensemble des créneaux de surfaces accusent une baisse des volumes de transactions : -9 % pour les petites surfaces, -10 % pour les moyennes surfaces et -8 % pour les grandes surfaces, dont le recul marqué une grande partie de l'année est atténué au 4^e trimestre grâce à 14 signatures. Le recul des transactions de plus de 5 000 m² qui avait en effet marqué les 3 premiers trimestres s'est donc atténué en fin d'année, puisqu'au final 45 transactions > 5 000 m² ont été signées en 2025, contre 51 en 2024, même si ce nombre demeure bien en-deçà de la moyenne de long terme.

Paris reste en tête de la demande placée (46 % du volume global), mais son volume recule de 9 %. Dans la capitale, le QCA capte toujours la plus grande partie de la demande même s'il affiche une baisse sur un an (-11 %). Des secteurs tels que Paris 14/15 et Paris 18/19/20 enregistrent une hausse des commercialisations, en raison de la signature de grandes transactions.

En périphérie, les situations diffèrent selon les secteurs. Ainsi, La Défense connaît une baisse de 31 % de la demande placée. Cette baisse est essentiellement due à la chute des grandes transactions (3 en 2025 vs 8 en 2024) alors que le quartier d'affaires confirme son positionnement sur le mid market dont les volumes s'accroissent de 11 %. Dans le reste du Croissant Ouest, la Boucle Nord s'effondre avec - 70 %, la Boucle Sud baisse de 9 %, alors que Neuilly-Levallois et Péri-Défense se maintiennent. Enfin, dans le reste de la Première Couronne, seul le secteur Sud progresse, grâce à de grandes transactions (5 transactions), alors que le Nord et l'Est sont en baisse.

Une offre toujours en hausse

A fin décembre, l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France atteint 6,247 millions de m², en hausse de 2 % d'un trimestre à l'autre et de 11 % sur un an. Le taux de vacance francilien atteint désormais 10,7 %.

La progression concerne la quasi-totalité des secteurs géographiques. Sur un an, l'offre disponible dans Paris est celle qui a le plus augmenté (+ 32 %) pour atteindre 1,4 million de m², avec une croissance plus nette dans Paris QCA (+ 52 %), permettant un rééquilibrage de ce marché avec un taux de vacance désormais de 5,3 %.

En périphérie, l'offre demeure globalement élevée avec des taux de vacance supérieurs à 10 %, et toujours supérieurs à 20 % pour Péri-Défense et la Première Couronne Nord, qui totalisent chacun 15 % de l'offre francilienne.

« Le marché des bureaux en Île-de-France a clairement touché un point bas en 2025. Le redressement observé au quatrième trimestre pour les surfaces supérieures à 5 000 m² confirme que, malgré un recul annuel marqué, les grandes entreprises recommencent progressivement à se projeter et à engager des décisions immobilières. 2026 s'annonce comme une année de recomposition, où la qualité des immeubles, la localisation et la capacité à répondre aux nouveaux usages feront la différence. », déclare Olivier Taupin, Head of Agency Office & Industrial chez Cushman & Wakefield.

Logistique France utilisateurs

La guerre commerciale initiée par l'augmentation unilatérale des droits de douane par les USA et des tensions géopolitiques renouvelées ont induit un contexte international remettant en cause l'organisation logistique mondiale. La situation nationale, économique et politique, a de son côté rendu difficile les prises de décisions. Cependant contre toute attente, après un recul marqué du placement au 2^e trimestre, le marché utilisateur logistique conclu 2025 sur une note positive grâce à un 4^e trimestre en progression de + 15 % par rapport au 4^e trimestre 2024 (936 00 m² placés) permettant un atterrissage quasi équivalent au volume placé de 2024 (3,2 millions de m² placés, soit - 4 % vs 2024).

« *Le plateau bas de fin de cycle semble avoir été atteint* » observe **Alexis Bouteiller, co-directeur Logistique France chez Cushman & Wakefield**. « *Cependant, il convient de demeurer prudent car malgré des fondamentaux toujours solides, la reprise du marché reste assujettie à la bonne santé de notre économie et à la bonne tenue de la consommation des ménages. Alors que nous abordons l'année 2026 sans visibilité faute de budget voté, et que 2 années électorales se profilent, des atermoiements tant sur la demande que sur la production de nouvelles offres pourraient ralentir la reprise du marché amorcée fin 2025* » ajoute-t'il.

Dans ce contexte, l'Ile-de-France (802 000 m² transactés) enregistre une progression significative (+ 64 %) après une année 2024 qui avait enregistré un fort recul, et permet à la Dorsale de retrouver sa représentativité habituelle (+ de 50 % des surfaces commercialisées). De son côté, la région Centre Val de Loire conserve la place de 3^{ème} région logistique avec près de 485 000 m² commercialisés.

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphanie 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 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars en 2024, 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