

Communiqué de presse

Immobilier d'entreprise : 2025 marque le point bas, 2026 ouvre un nouveau cycle de création de valeur

Neuilly-sur-Seine, le 8 janvier 2026 - Dans un contexte marqué par l'instabilité politique, les tensions budgétaires et une croissance économique limitée, l'année 2025 aura constitué un point de bascule pour les marchés immobiliers français. Entre attentisme des acteurs, ralentissement de l'activité transactionnelle locative mais amélioration graduelle du marché de l'investissement, les décisions ont été guidées par la prudence. Avec France Outlook 2026, Cushman & Wakefield analyse les grandes tendances qui façonneront l'année à venir et met en lumière un marché plus mature, plus sélectif et résolument orienté vers la qualité.

« L'année 2025 restera marquée par une succession d'incertitudes qui ont mis à l'épreuve l'ensemble des acteurs économiques. Malgré tout, les fondamentaux de l'immobilier restent solides. En 2026, les décisions seront moins guidées par l'urgence que par l'anticipation, dans un marché où la visibilité redevient un enjeu central. » **Barbara Koreniouguine, CEO de Cushman & Wakefield France.**

Investissement : le retour des capitaux, sous conditions

Malgré un environnement global placé sous le signe de l'incertitude, la dynamique européenne confirme un retour progressif de la confiance des investisseurs, portée notamment par des fondamentaux qui se renforcent et une liquidité accrue. Si l'instabilité politique française a installé un climat général de lassitude, il n'en demeure pas moins que l'année 2026 devrait offrir un bon momentum pour capter la valeur avant la prochaine étape du cycle.

Cette reprise demeure toutefois sélective. Les capitaux se concentrent sur les actifs prime et les localisations les mieux établies, alors que les actifs secondaires continuent de subir une pression sur les valeurs. Dans un marché encore dominé par l'equity, les arbitrages liés aux besoins de liquidité et la fin de certains fonds génèrent des opportunités pour les investisseurs.

Bureaux : fin de l'office bashing, place à la transformation

Le marché des bureaux a atteint un point bas en 2025, avec une demande placée en Île-de-France tombée à 1,64 million de m², bien en-deçà de sa moyenne décennale et des 2 millions de m². Dans le même temps, l'offre disponible dépasse 6 millions de m², illustrant l'ampleur du rééquilibrage en cours.

Le marché entre en 2026 dans une phase de profonde recomposition, marquée par une segmentation accrue entre actifs prime et secondaires. Dans un contexte de demande locative durablement inférieure aux niveaux d'avant crise, les entreprises privilégient la qualité à la quantité, en arbitrant leurs surfaces au profit d'immeubles bien situés, performants sur le plan environnemental et offrant des services attractifs pour les salariés. Cette quête de qualité soutient l'attractivité des localisations centrales et bien connectées, tandis qu'une partie du parc, moins adaptée aux nouveaux usages, fait face à des problématiques croissantes d'obsolescence. Dans ce contexte, les capitaux reviennent progressivement sur le bureau core, tandis que la transformation des immeubles obsolètes en logements ou en résidences gérées s'impose comme l'un des principaux leviers de création de valeur pour ceux-ci.

« Le marché des bureaux est désormais tiré par la recherche d'efficacité et d'attractivité plutôt que par la croissance des surfaces. Les entreprises arbitrent, rationalisent et privilégiennent des immeubles bien situés, performants et serviciels, capables de favoriser le retour au bureau et l'engagement des collaborateurs. », précise **Laurence Bouard, Head of Research de Cushman & Wakefield France.**

Commerces : la valeur se concentre, elle ne disparaît pas

Dans un contexte de consommation prudente, avec une progression limitée à +0,3 % en 2025 contre près de +1 % en moyenne avant 2020, le marché des commerces confirme une concentration accrue de la valeur. Les artères parisiennes concentrant les enseignes haut de gamme affichent des taux de vacance compris entre 0 % et 4 %, tandis que les emplacements secondaires voient leur attractivité reculer.

Les volumes d'investissement se concentrent majoritairement sur des actifs high-street parisiens situés sur les grandes artères commerciales, en pleine propriété et souvent mixtes. Le marché des retail parks souffre d'une pénurie d'actifs de qualité à vendre qui dessert la France sur le plan européen. Côté centres commerciaux, l'activité se concentre des actifs régionaux ou suprarégionaux dans un contexte de concurrence européenne accrue.

Logistique : une pause conjoncturelle, des fondamentaux intacts

Après un cycle exceptionnel post-Covid, le marché utilisateurs confirme le palier entamé en 2024, avec une demande placée stable par rapport à l'année précédente. 2026 s'annonce comme une période de transition. Dans un contexte incertain, les entreprises risquent d'opter pour la prudence, mais les fondamentaux du marché logistique restent solides et le volume placé devrait à minima se maintenir. La baisse des mises en chantier limitant la création d'offres neuves ouvre des opportunités : valoriser les libérations de seconde main et cibler les zones prime en tension.

La logistique conserve un poids significatif dans les volumes d'investissement banalisés. Soutenue par l'e-commerce, la reconfiguration des chaînes d'approvisionnement et les enjeux de souveraineté, la classe d'actifs devrait amorcer un redémarrage progressif dès 2026.

Hôtellerie et résidentiel : des actifs de conviction

L'hôtellerie attire des investisseurs institutionnels, des fonds de private equity, des family offices et des fortunes privées, en France comme à l'international. Les groupes hôteliers professionnels restent des acteurs stables, capables de gérer les cycles et d'investir sur des territoires connus. Cette classe d'actif affiche des taux d'occupation proches de ceux d'avant crise et poursuit sa montée en gamme, avec une part croissante d'établissements 4 et 5 étoiles.

Le résidentiel étudiant reste quant à lui structurellement sous-offre, avec un parc de résidences couvrant seulement 13 % des besoins face à près de 3 millions d'étudiants, dont plus de 430 000 internationaux. Ce segment continue d'attirer des investisseurs value add et internationaux, à la recherche de visibilité et de profondeur de marché à long terme.

2026 : une reprise progressive attendue portée par la sélectivité et la qualité

Les marchés immobiliers démontrent leur maturité en absorbant progressivement les chocs successifs. La quête de qualité, qu'elle concerne les choix d'immeubles, de localisations, les usages ou les services, devient le moteur commun des décisions des utilisateurs et des investisseurs. Comme le conclut Barbara Koreniouguine, « *Dans un marché où les cycles se raccourcissent, la capacité à anticiper, à se transformer et à capter la valeur au bon moment n'a jamais été aussi déterminante.* »

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphannie 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