

Communiqué de presse

Étude européenne Cushman & Wakefield – Living Investor Survey 2026

Neuilly-sur-Seine, 27 mars 2026 – Cushman & Wakefield, leader mondial de l'immobilier d'entreprise, publie les résultats de son étude annuelle qui analyse les stratégies, arbitrages et perspectives des investisseurs institutionnels sur le résidentiel en Europe : *European Living Investor Survey 2026*.

Dans un environnement encore marqué par l'incertitude, le résidentiel confirme son rôle de valeur refuge pour les investisseurs européens.

Une conviction forte et appelée à durer

Le résidentiel s'impose durablement comme un pilier des stratégies immobilières en Europe. 66 % des investisseurs interrogés détiennent déjà plus de 20 % de leurs portefeuilles immobiliers en actifs résidentiels, tandis que 96 % anticipent une hausse de leurs allocations au cours des cinq prochaines années, dont plus de la moitié de manière significative.

Alors que l'environnement macroéconomique reste incertain et volatil, le secteur est avant tout plébiscité pour la stabilité de ses performances : 74 % des investisseurs la citent comme principal facteur d'attractivité, devant les dynamiques démographiques (67 %). Cette lecture du résidentiel est renforcée par l'amélioration des performances récentes du secteur, avec des rendements européens autour de 6 % en 2025.

Les grandes typologies restent dominantes, mais le jeu s'élargit

Les logements locatifs institutionnels (Private Rental Sector- PRS / Build-to-Rent - BTR) et les résidences étudiantes (PBSA - Purpose Built Student Accommodation) restent largement dominants dans les portefeuilles et intentions d'investissement. Pour 2026, 41 % des investisseurs identifient le PRS/BTR comme le segment le plus performant, devant les résidences étudiantes (22 %) et le logement abordable (22 %).

Cushman & Wakefield met également en évidence un intérêt croissant pour des typologies alternatives : logement abordable, coliving et formats flexibles, qui gagnent progressivement en part de marché. Côté stratégies, la prudence reste de mise : 46 % des investisseurs indiquent que 80 à 100 % de leurs portefeuilles résidentiels sont composés d'actifs existants, et les acquisitions d'actifs stabilisés (30 %) ainsi que les joint-ventures (22 %) sont privilégiées.

Un marché français aux fondamentaux solides, porté par le résidentiel géré et des stratégies sélectives

Sur le plan géographique, les investisseurs continuent de privilégier les grands marchés européens matures. Le Royaume-Uni, l'Allemagne et l'Espagne arrivent en tête des préférences pour 2026.

La France se situe en cinquième position, en léger retrait par rapport à l'an dernier. Toutefois, cette évolution intervient dans un contexte de reprise marquée du marché résidentiel français, qui a totalisé 4,3 Mds€ de volumes d'investissement en 2025, en hausse de 29 % sur un an. Cette performance repose sur deux dynamiques complémentaires : une activité particulièrement soutenue sur le résidentiel géré, avec 1,7 Md€ investi, et un niveau d'engagement toujours significatif sur le résidentiel classique et intermédiaire, qui totalise 2,6 Mds€, marqué par le retour de transactions d'envergure supérieure à 100 M€.

« Le marché français reste majoritairement animé par des stratégies value-add, tant sur l'existant que sur les résidences gérées, en particulier étudiantes. Ce segment s'est imposé comme le principal moteur de la reprise avec 1,4 Md€ investi en 2025, porté par plusieurs cessions de portefeuilles d'envergure. En parallèle, les capitaux core poursuivent leur déploiement de manière ciblée sur des actifs existants de grande qualité. Cette dynamique confirme la solidité des fondamentaux du marché français, tout en traduisant une approche plus sélective et exigeante des investisseurs. » commente **Alexandra Paulin, Directrice Résidentiel & Santé, Capital Markets France.**

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphany Rouaud

galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

À propos de l'étude European Living Investor Survey 2026

L'European Living Investor Survey 2026 de Cushman & Wakefield s'appuie sur une enquête menée auprès d'investisseurs institutionnels européens entre fin 2025 et début 2026 (avant le conflit au Moyen-Orient). Elle analyse leurs stratégies, leurs priorités et leurs perspectives sur l'ensemble du secteur résidentiel.

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