

Communiqué de presse

Les professionnels de Cushman & Wakefield France réagissent à la publication ce matin des indicateurs de marché Immostat pour le 1^{er} trimestre 2026

Neuilly-sur-Seine, le 7 avril 2026 – Cushman & Wakefield, leader mondial de l'immobilier d'entreprise, tire ses premières analyses de la publication des chiffres de marché pour le 1^{er} trimestre 2026.

Marché locatif des bureaux Ile-de-France

Bureaux en Île-de-France : un démarrage 2026 historiquement faible, le marché se recompose

Le marché des bureaux franciliens chute à son plus bas niveau depuis 2004

Avec 368 000 m² commercialisés au premier trimestre 2026, le marché des bureaux en Île-de-France enregistre son démarrage annuel le plus faible depuis la période 2002-2004. Ce résultat accuse un recul de 15 % par rapport au premier trimestre 2025, confirmant une tendance au ralentissement qui s'installe durablement. Si le marché des surfaces inférieures à 5 000 m² affiche une relative stabilité, avec une progression modeste comprise entre 1 % et 3 %, le segment des grandes surfaces supérieures à 5 000 m² accuse en revanche une forte contraction : un recul de 48 % par rapport aux premiers mois de 2025, qui témoigne d'un décrochage de la demande sur ce segment de surface.

Paris intra-muros : les arrondissements extérieurs compensent le repli des marchés centraux

À Paris, le fléchissement de l'activité est principalement concentré sur les arrondissements centraux, où les volumes placés reculent de 23 % à 28 % en un an dans le Quartier Central des Affaires et le Centre Ouest. Une offre abondante, portée par de nombreuses opérations de restructuration, continue de se développer sur ces marchés, avec des valeurs locatives supérieures à 1 000 €/m²/an — voire 1 250 €/m²/an pour les actifs prime — des niveaux qui ne correspondent plus à la capacité budgétaire d'une partie significative des utilisateurs.

Ce différentiel de prix profite aux arrondissements parisiens moins centraux, qui affichent des loyers plus accessibles et une offre neuve ou restructurée en développement. Les progressions y sont notables : +61 % sur les 14^e et 15^e arrondissements, +52 % sur les 3^e, 4^e, 10^e et 11^e, et +31 % sur les 12^e et 13^e.

Péri-Défense et Deuxième Couronne Sud : des performances portées par quelques grandes transactions

Dans le Croissant Ouest, la tendance reste globalement orientée à la baisse. Péri-Défense fait toutefois exception, affichant un rebond de 89 % sur ce premier trimestre 2026. La Deuxième Couronne Sud se distingue également avec une hausse spectaculaire de 213 % par rapport au premier trimestre 2025. Ces deux performances s'expliquent principalement par la conclusion

de deux transactions de grande envergure — chacune supérieure à 20 000 m² — à Vélizy-Villacoublay et à Rueil-Malmaison.

La recherche de qualité, moteur structurel du marché

Malgré la contraction des volumes, la demande en faveur d'immeubles neufs, restructurés ou rénovés, bien localisés et conformes aux nouvelles exigences des utilisateurs, reste soutenue. Ce mouvement de fond se traduit par un nombre croissant d'entreprises qui quittent des surfaces vétustes pour des locaux plus performants. Il est porté par les obligations du Décret tertiaire, les critères de la taxonomie verte européenne et la recherche d'une meilleure qualité d'usage au quotidien. La progression de l'offre de première main en Île-de-France, notamment dans les secteurs centraux, répond à cette exigence.

Un stock de bureaux vacants qui continue de gonfler, en particulier en périphérie

Le stock disponible atteint désormais près de 6,4 millions de m², dont 4,6 millions de seconde main. Les trois quarts de cette offre vacante sont concentrés sur des marchés périphériques en difficulté. Face à cette réalité, la transformation et le changement de destination d'une partie du parc immobilier apparaissent comme une nécessité incontournable. Les marchés les moins bien positionnés géographiquement devront se réinventer et développer de nouveaux facteurs d'attractivité pour espérer reconquérir les utilisateurs de bureaux.

« Avec 368 000 m² placés au premier trimestre 2026, le marché francilien des bureaux enregistre son plus faible démarrage depuis vingt ans. Le contexte économique et politique a freiné considérablement l'activité transactionnelle de ces 3 premiers mois qui s'inscrivent dans la continuité du T4 2025. Les entreprises diffèrent ou ajustent leurs décisions immobilières devant cette absence de visibilité. Les événements récents au Moyen-Orient s'ils perdurent pourraient avoir un impact négatif sur les négociations en cours et ralentir encore un peu plus l'activité. Par ailleurs, le décalage croissant observé entre les loyers élevés de Paris QCA au sens large et les capacités financières de certains utilisateurs, entraînent des arbitrages en faveur de localisations plus accessibles financièrement, très bien desservies et proposant des immeubles de grande qualité. » déclare **Olivier Taupin, Head of Agency Office & Industrial France chez Cushman & Wakefield.** »

Marché de l'investissement en France

Plongé dans l'incertitude géopolitique, le marché de l'investissement immobilier clôture son premier trimestre 2026 à 1,86 Md€.

Le marché français de l'investissement en immobilier banalisé enregistre un volume de 1,86 Md€ au premier trimestre 2026, en recul de 48 % par rapport au premier trimestre 2025 et à un niveau comparable à celui du premier trimestre 2010 (1,89 Md€). L'année 2025 avait pourtant été marquée par une progression soutenue des volumes, portée par un premier semestre particulièrement dynamique et un second semestre en léger infléchissement. Les récents développements liés au conflit au Moyen-Orient ont eu tendance à cristalliser l'attentisme des investisseurs, en quête de visibilité avant de poursuivre leurs engagements sur les marchés des capitaux immobiliers.

Bureaux : 695,9 M€, en recul de 51 % sur un an

Le secteur des bureaux clôture le premier trimestre 2026 à 695,9 M€, en baisse de 51 % par rapport au premier trimestre 2025 (1,42 Md€, contre 862 M€ au T1 2024). La classe d'actifs se trouve en première ligne face aux effets de l'instabilité géopolitique, dont les répercussions sont immédiates, alors même que la tendance haussière enregistrée tout au long de l'année 2025 avait laissé entrevoir un retour en force des capitaux sur les actifs prime du QCA parisien. Dans ce contexte, deux transactions majeures structurent le trimestre et concentrent à elles seules 50 % des volumes enregistrés : la cession par SFL à Hines du 83-85 avenue Marceau (Paris 8), et la cession du 46 rue Notre Dame des Victoires (Paris 2) par AEW à Barings.

L'Île-de-France capte 78 % des volumes, un niveau proche de celui de 2025 (82 %) et en progression par rapport à 2024 (69 %), prolongeant ainsi la dynamique de concentration déjà observée. Le QCA enregistre 451 M€ de volumes soit 65% de ceux de la classe d'actifs. Les régions, quant à elles, clôturent le trimestre à 106 M€, en recul de 24 % par rapport à la même période de 2025 (140 M€).

Commerce : 849 M€, des fondamentaux réaffirmés

Le premier trimestre 2025 avait été singulièrement porté par la transaction Kering. Avec 849 M€ au T1 2026, contre 463 M€ au T1 2024 et 1,36 Md€ au T1 2025 (dont 837 M€ attribuables à la seule opération Kering), les fondamentaux du commerce se réaffirment néanmoins à un niveau sain. Le fait marquant du trimestre réside dans le poids des transactions en portefeuille, qui représentent 56 % des volumes, portées notamment par les transactions sur les portefeuilles Brookfield/Galleries Lafayette, la cession du portefeuille Frey et la cession du portefeuille AEW à Realty Income.

Entrepôts : 226 M€, un niveau comparable à 2018

Le secteur de la logistique clôture le trimestre à 226 M€, en recul de 64 % par rapport au premier trimestre 2025, retrouvant un niveau proche de celui de 2018 (243 M€). La classe d'actifs demeure confrontée à un attentisme marqué de la part des acquéreurs, en grande partie alimenté par l'instabilité géopolitique induite par le conflit au Moyen-Orient et par les pressions inflationnistes liées à la remontée des cours du pétrole.

« Si le conflit au Moyen-Orient met temporairement en suspens le marché des capitaux immobiliers, les fondamentaux sous-jacents de ces derniers restent intacts. Une sortie du conflit

rapide permettrait de renouer avec l'élan engagé en 2025 notamment via l'accélération des levées de fonds et le déploiement effectif des capitaux sur l'ensemble du marché et des classes d'actifs.», déclare **Aymeric Sevestre, Head of Capital Markets chez Cushman & Wakefield France.**

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphonie 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