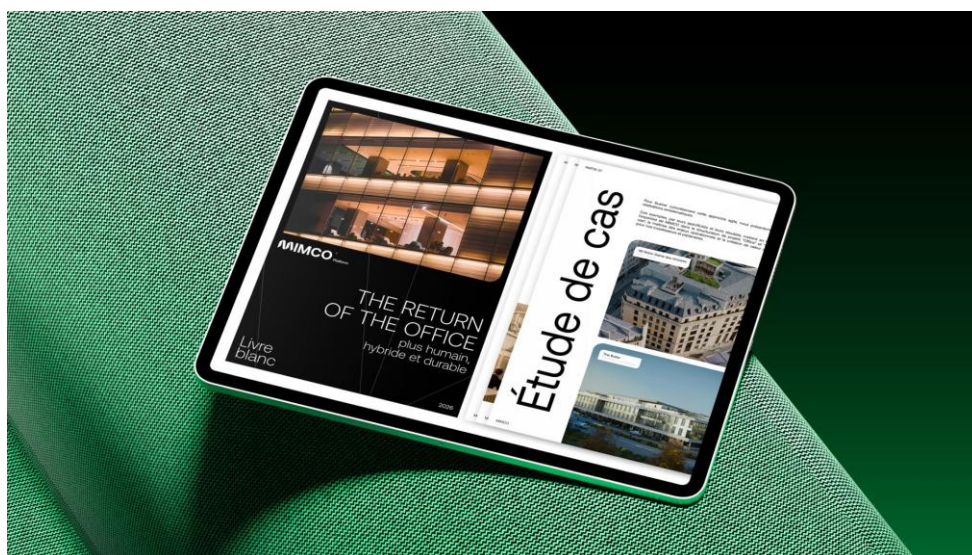


Communiqué de presse

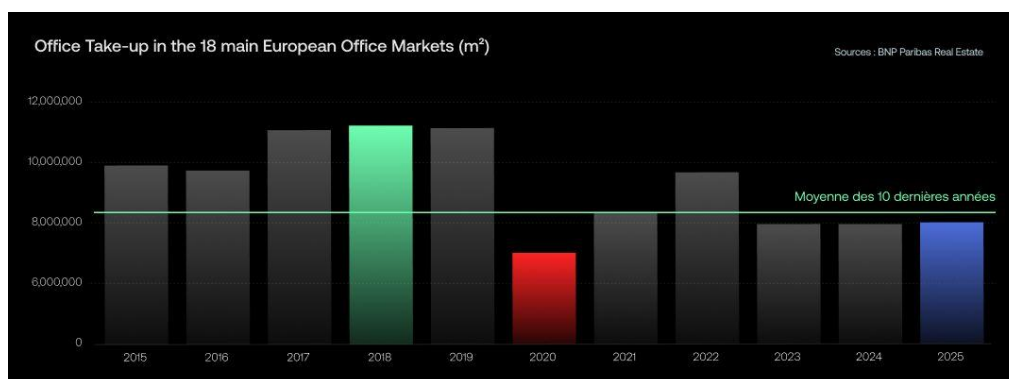


Le marché des bureaux : d'une crise conjoncturelle à une recomposition structurelle

Après trois années de correction brutale, le marché des bureaux montre des signes tangibles de stabilisation. Les volumes repartent, les capitaux reviennent, les loyers prime résistent. Mais interpréter ces signaux comme un simple rebond serait une erreur. La reprise actuelle ne marque pas un retour à la normale. Elle inaugure un nouveau régime de marché : celui de l'adaptation.

C'est la conviction portée par le groupe MIMCO dans son Livre Blanc Return to the Office, consacré à la transformation structurelle du marché tertiaire européen.

Une reprise réelle... mais une nouvelle ère



MIMCO Capital S.à r.l. au capital de 1.000.000 EUR
RCS Luxembourg n° B231153 • Autorisation d'établissement n° 10102768/0
Adresse : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
Email : com@mimcocapital.com

À l'échelle européenne, 5,95 millions de m² ont été commercialisés sur les neuf premiers mois de 2025, en hausse de 2 % sur un an. Sur douze mois glissants, les quartiers centraux concentrent 12,4 millions de m² de transactions, soit +10 %.

*« Le marché des bureaux se stabilise, mais il change aussi de nature. La reprise ne sauvera pas l'existant : elle consacrera les actifs capables de se transformer et marginalisera durablement les autres », **analyse Christophe Nadal, CEO et fondateur du groupe MIMCO*

Marché des bureaux : la reprise consacre la polarisation

Le phénomène structurant n'est pas la reprise, mais la polarisation extrême du marché. Aujourd'hui, 75 % des locations se concentrent dans les zones centrales, contre environ 60 % avant la pandémie. Le taux de vacance y est contenu autour de 7 %, contre près de 13 % en périphérie. Les loyers prime continuent de progresser, tandis que les actifs secondaires subissent des pressions croissantes.

Ce décrochage n'est pas cyclique. Il marque la fin du bureau « par défaut ».

« Un immeuble de bureaux n'existe plus par défaut. Il doit désormais répondre aux nouvelles attentes, prouver son utilité économique, sociale et environnementale, faute de quoi les utilisateurs s'en détournent », poursuit Christophe Nadal.

Concrètement, les utilisateurs ne cherchent plus des mètres carrés. Ils sélectionnent des actifs capables :

- de créer de la collaboration réelle plutôt que de la simple présence,
- de réduire les risques réglementaires et énergétiques,
- d'optimiser le coût global par collaborateur,
- et d'offrir une capacité de transformation dans le temps.

Seuls les actifs répondant aux nouveaux standards capteront la valeur future.

Du volume à l'usage : un changement de modèle

Le bureau n'est plus un produit standardisé. Il devient un outil stratégique au service de la performance collective. Le travail hybride ne signifie pas la fin du bureau, mais sa requalification. Les entreprises réduisent leurs surfaces tout en exigeant davantage de qualité, de flexibilité et de services. Le poste de travail fixe recule au profit d'espaces collaboratifs, modulables et expérientiels.

La valeur se déplace :

- moins de volume, plus de flexibilité dans l'usage
- moins d'expansion, plus de transformation.

Dans ce nouveau cycle, la création de valeur ne réside plus dans l'acquisition opportuniste d'un actif, mais dans sa capacité à évoluer : rénovation lourde, mise aux normes ESG, hybridation des usages, logique d'hospitalité. Les immeubles capables d'absorber des pics d'occupation hebdomadaires, tout en restant sobres et efficaces le reste du temps, gagnent en attractivité. Cette capacité d'adaptation devient un critère central de valorisation. Le marché des bureaux n'est pas en crise terminale. Il est devenu exigeant.

Téléchargez le livre blanc Bureaux du Groupe MIMCO [ICI](#)

À propos du groupe MIMCO

Le groupe MIMCO est un groupe paneuropéen de gestion d'actifs alternatifs et opérateur dans l'immobilier, basé à Luxembourg, Berlin et Paris à travers sa filiale MIMCO Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée au titre de la directive AIFM par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-21000018 et sa filiale MIMCO Platform, agent lié PSI enregistré à l'ORIAS sous le numéro 23008631. Le groupe contribue au développement et à la revalorisation d'immeubles à travers des projets d'investissement collectif (fonds, private equity, club deals, capital investissement-dette privée) en Europe. Aujourd'hui, le groupe MIMCO gère 1,7 milliard d'euros d'actifs et d'opérations en cours de développement. Il s'appuie pour cela sur une équipe de plus de 55 collaborateurs, dans les domaines de la structuration et l'administration de fonds, l'asset management, la gestion immobilière et le développement de projets.

Pour en savoir plus sur le groupe MIMCO, rendez-vous sur : www.mimcocapital.com

Contact Presse MIMCO

Galivel & Associés
Julien Michon / Carol Galivel
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com