

Communiqué de presse

Les professionnels de Cushman & Wakefield France réagissent à la publication ce matin des indicateurs de marché Immostat pour le 2^e trimestre 2026

Neuilly-sur-Seine, le 6 juillet 2026 – Cushman & Wakefield, leader mondial de l'immobilier d'entreprise, tire ses premières analyses de la publication des chiffres de marché pour le 2^e trimestre 2026.

Marché locatif des bureaux Ile-de-France

Un léger rebond de l'activité au deuxième trimestre

Après un début d'année mesuré, le marché montre des signes d'amélioration au deuxième trimestre, avec 389 300 m² placés, soit une progression de +8 % par rapport au T1 2026. Cette reprise reste néanmoins insuffisante pour compenser le recul observé en début d'année avec un cumul de 750 000 m² placés au premier semestre (-5 %).

Le recul des grandes transactions pénalise le marché

La dynamique du semestre reste fortement impactée par la diminution des grandes opérations, les surfaces de plus de 5 000 m² représentent 192 700 m², en baisse de 13 %, avec seulement 15 opérations, contre 21 un an plus tôt. A l'inverse, le nombre de signatures sur le segment mid-market (1 000 à 5 000 m²) augmente (+6 %, près de 130 transactions), alors même que son volume est en léger recul (-4 %) ; en parallèle, celui des petites surfaces (inférieures à 1 000 m²) demeure le socle stable du marché (-1 % seulement), avec 311 680 m² placés.

Le centre de la capitale en perte de dynamisme, la Défense et Paris 13 surperforment

Les performances révèlent des évolutions très différenciées selon les marchés, a fortiori dans Paris. Si la dynamique globale de la capitale reste stable d'un semestre à l'autre (333 600 m²), les marchés centraux sont en baisse (-9 % à Paris QCA, -12 % à Paris Centre Ouest, -57 % à Paris 5/6/7), tandis que Paris 12/13 enregistre une croissance exceptionnelle (+205 %), porté par de grandes transactions dans le 13^e, quand Paris 18/19/20 est en hausse plus modérée (+9 %). En périphérie, La Défense signe un net rebond avec 94 900 m² placés (+52 %), portée par plusieurs transactions majeures, à contrario Neuilly-Levallois est en recul de -65 % dans un contexte de manque d'offre à Neuilly-sur-Seine.

Une offre immédiate en forte progression à Paris

De manière concomitante, l'offre immédiate continue de progresser en Île-de-France, passant en un seul trimestre de 6,332 millions de m² au T1 2026 à 6,571 millions de m² au T2 2026, accentuant la pression concurrentielle entre actifs quand les exigences des entreprises s'accroissent. La hausse des disponibilités est tirée par Paris (+8 % en 3 mois, 1,5 million de m²)

et particulièrement visible à Paris QCA (+20 %) et Centre Ouest (+13 %) comptabilisant 674 000 m², entre livraisons et libérations. Les secteurs en périphérie (Croissant Ouest, Première Couronne, Deuxième Couronne) voient quant à eux leur volume augmenter entre +3 % et +4 % en 3 mois. Notons toutefois quelques légères variations trimestrielles à la baisse (-1 % à -3 %) à Paris Nord Est, La Défense et en Première Couronne Sud.

Des valeurs locatives prime qui résistent... mais un marché à deux vitesses

Les valeurs prime, elles, résistent sur les actifs les plus qualitatifs et les mieux localisés : 1 250 €/m²/an dans le Paris QCA, 615 €/m²/an à La Défense, 680 €/m²/an à Neuilly-Levallois et 550 €/m²/an en Boucle Sud. Le marché confirme une polarisation croissante entre actifs prime et même prime+, qui maintiennent leurs niveaux faciaux, versus des immeubles plus standard - y compris de première main - davantage exposés à la négociation. Les marchés les plus exposés à la vacance vont subir un repricing car les mesures d'accompagnement atteignent des niveaux critiques qui ne suffiront plus à maintenir les loyers faciaux.

Le premier semestre 2026 dessine ainsi un marché plus sélectif, plus concurrentiel et plus polarisé, dans lequel le rebond du deuxième trimestre constitue un signal positif, mais encore insuffisant pour effacer la prudence persistante des utilisateurs.

« Dans un contexte encore marqué par la prudence des utilisateurs, le léger rebond observé au deuxième trimestre constitue un signal encourageant pour le marché francilien des bureaux. Toutefois, la contraction des grandes transactions et la hausse rapide de l'offre disponible traduisent un environnement toujours exigeant, où la sélectivité des entreprises s'accroît. Plus que jamais, les immeubles les mieux situés et les plus qualitatifs tirent leur épingle du jeu, confirmant la polarisation du marché entre actifs prime et actifs plus standards. » déclare **Olivier Taupin, Head of Agency Office & Industrial France chez Cushman & Wakefield.** »

Marché de l'investissement en France

Un contexte exceptionnel pour un marché d'exceptions : l'investissement immobilier clôturé le premier semestre 2026 à 6,63 Mds€

Le marché français de l'investissement en immobilier banalisé enregistre un volume de 6,63 Mds€ au premier semestre 2026, en progression de 9 % par rapport au premier semestre 2025 (6,06 Mds€). Ce résultat doit toutefois être relativisé : il intègre une transaction de portefeuille exceptionnelle de 2,3 Mds€ qui, à elle seule, fausse la lecture de la dynamique sous-jacente. Retraités de cette opération, les volumes ressortent en net repli par rapport à l'an dernier, traduisant les répercussions directes de la succession des gouvernements français, de l'instabilité liée à la politique des droits de douanes, et depuis le premier trimestre, des tensions au Moyen-Orient.

- Les bureaux clôturent le deuxième trimestre 2026 à 1,13 Md€, un niveau comparable à celui du T2 2025 (1,06 Md€). En revanche, le premier semestre ressort en net retrait, à 1,93 Md€ engagés contre 2,5 Mds€ un an plus tôt. La classe d'actifs se trouve en première ligne face à l'instabilité géopolitique, dont les effets se répercutent sans délai sur les volumes engagés.
- Les bureaux en Île-de-France captent 86 % (976 M€) des volumes bureaux, une part en hausse par rapport à 2025 (81 %). Le QCA concentre à lui seul 351 M€, soit 31 % des engagements de la classe d'actifs. Les régions clôturent le trimestre à 155 M€.
- Les commerces s'imposent au premier semestre comme l'un des segments les plus résilients du marché des capitaux, avec un volume de 1,69 Md€ contre 1,73 Md€ en 2025. Le deuxième trimestre, à 876 M€ engagés, dépasse largement les 424 M€ du T2 2025. Parmi les faits marquants figurent l'acquisition du Marignan par Black Swan auprès d'Icade pour 432 M€, ainsi qu'un ensemble de transactions en centres commerciaux régionaux pour près de 70 M€.
- Le secteur de la logistique clôturé le deuxième trimestre à 192 M€, en chute de 78 % par rapport au T2 2025. Sur le semestre, les volumes ressortent à 433 M€ contre 1,5 Md€ un an plus tôt.
- Le marché des locaux d'activité (2,5 Mds€ au S1 2026) était resté relativement atone depuis le début de l'année et dominé par des transactions unitaires inférieures à 20 M€ (93 % des opérations), s'est distingué en fin de trimestre avec une transaction historique de 2,3 Mds€, propulsant la classe d'actifs au premier rang des actifs banalisés en termes de dynamique.

« Si les tensions géopolitiques au Moyen-Orient ont ralenti l'activité transactionnelle, les fondamentaux sous-jacents des classes d'actifs demeurent solides sur les segments prime. Après plusieurs mois d'incertitude, les marchés français amorcent des décompressions ciblées des taux prime, ouvrant une nouvelle phase du cycle en cours. » indique **Aymeric Sevestre, Head of Capital Markets chez Cushman & Wakefield France.**

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 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