

Communiqué de presse

Les professionnels de Cushman & Wakefield France réagissent à la publication ce matin des indicateurs de marché Immostat pour le 3e trimestre 2026

Neuilly-sur-Seine, 6 octobre 2026 – Cushman & Wakefield, leader mondial de l'immobilier d'entreprise, tire ses premières analyses de la publication des chiffres du marché pour le 3^{ème} trimestre 2026.

Marché locatif des bureaux Île-de-France

La demande placée recule de 14 % sur les neuf premiers mois de l'année

À fin septembre 2026, 1,06 million de m² de bureaux ont été commercialisés en Île-de-France, soit un recul de 14 % par rapport aux neuf premiers mois de 2025 et un volume le plus faible depuis la période post-covid. Après le léger rebond observé au deuxième trimestre, le troisième trimestre repart à la baisse avec 313 900 m² placés (-18 % vs T2 2025). L'activité reste donc contenue, dans un environnement toujours marqué par la prudence des entreprises soumises à contexte international et national de plus en plus chaotique.

Les grandes surfaces demeurent en net retrait

Le recul touche l'ensemble des segments, mais s'accroît avec la taille des opérations : -5 % pour les surfaces de moins de 1 000 m², -11 % pour le mid-market (1 000 à 5 000 m²) et -30 % pour les transactions supérieures à 5 000 m². Seulement 19 grandes transactions ont été recensées depuis le début de l'année, contre 31 un an plus tôt, ce qui continue de peser fortement sur le volume global.

Paris résiste mieux, La Défense confirme son redressement

Paris totalise 491 230 m² placés depuis janvier, en baisse de 7 % sur un an, un recul moins marqué que celui observé à l'échelle francilienne (-14 %). Cette évolution masque toutefois de fortes disparités. Paris Centre Ouest recule de 8 %, dont -10 % dans le Quartier Central des Affaires. Les marchés de Paris Nord Est sont davantage affectés, avec une baisse de 33 %. À l'inverse, Paris Sud progresse de 33 %, notamment grâce à la forte activité enregistrée dans les 12^e et 13^e arrondissements, où la demande placée augmente de 164 % sur un an.

En périphérie, La Défense poursuit son redressement avec 120 500 m² placés (+25 %), grâce à la concrétisation de quatre grandes transactions, alors que le Croissant Ouest recule de 22 %. Le reste de la Première Périphérie affiche une baisse plus marquée (-54 %), tandis que la Deuxième Périphérie progresse de 35 %, soutenue notamment par deux grandes transactions à Saint-Quentin-en-Yvelines et en Deuxième Couronne Sud.

Une offre proche de 6,6 millions de m², désormais stable sur un trimestre

L'offre immédiate atteint 6,59 millions de m² à fin septembre, en hausse de 8 % sur un an mais quasiment stable par rapport à fin juin. Le taux de vacance francilien s'établit à 11,2 %, stable sur trois mois mais encore supérieur aux 10,5 % enregistrés un an plus tôt.

La progression annuelle reste principalement portée par Paris, où les disponibilités atteignent 1,578 million de m², soit +23 % sur un an. Dans le QCA, elles progressent de 36 %, à 487 000 m², portant le taux de vacance à 6,9 %, contre 5,1 % un an plus tôt.

La Défense fait figure d'exception avec une offre en baisse de 10 % sur un an, à 516 000 m², même si le taux de vacance demeure élevé à 14,4 %.

Les loyers prime résistent sur les meilleurs actifs

Les valeurs prime évoluent peu au troisième trimestre et se maintiennent sur les localisations les plus recherchées. Le loyer prime du Paris QCA reste à 1 250 €/m²/an, stable par rapport au trimestre précédent et en hausse de 4 % sur un an. Le marché demeure cependant très polarisé entre actifs prime, qui préservent leurs valeurs faciales, et immeubles plus standards ou situés dans les secteurs les plus offreurs, où les marges de négociation restent importantes.

« À fin septembre, le marché francilien reste pénalisé par le manque de grandes transactions, dont le volume recule de près de 30 % sur un an. La stabilisation de l'offre au troisième trimestre et le recul des disponibilités à La Défense constituent néanmoins des signaux à suivre. Le marché reste très polarisé : les entreprises privilégient les immeubles les plus qualitatifs et les mieux localisés, tandis que les actifs plus standards évoluent dans un environnement beaucoup plus concurrentiel. » déclare Olivier Taupin, Head of Agency Office & Industrial France chez Cushman & Wakefield.

Marché de l'investissement en France

L'investissement immobilier d'entreprise en France s'établit à 3,4 Mds€ au T3 2026, portant le cumul des neuf premiers mois à 10,3 Mds€

Un troisième trimestre porté par les bureaux

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France totalise 3,4 Mds€ au T3 2026, après 2,01 Mds€ au T1 2026 et 4,82 Mds€ au T2 2026 (exceptionnellement soutenus par une cession de portefeuille). Sur les neuf premiers mois de l'année, les volumes engagés s'établissent à 10,3 Mds€, à comparer à 8,8 Mds€ sur les trois premiers trimestres de 2025. Cette évolution globale masque des trajectoires fortement différenciées selon les classes d'actifs.

Les bureaux concentrent la dynamique alors que la logistique et les commerces affichent des profils contrastés

- Les bureaux clôturent les neufs premiers mois de l'année en hausse de 3 % avec 4,13 Mds€ contre 4 Mds€ un an plus tôt. La typologie concentre 40% des capitaux engagés. La transaction la plus significative est l'acquisition de Capital 8 (45 100 m², dans le QCA) par Pontegadea auprès d'Invesco pour près de 875 M€.
Depuis le début de l'année, les bureaux en Île-de-France captent 88 % (3,63 Mds€) des volumes de la classe d'actif, une part en hausse par rapport à 2025 (82 % en 2025). Le QCA concentre à lui seul 2,02 Mds€, soit 49 % des engagements de la classe d'actifs. Les régions clôturent les neuf premiers mois de l'année à 524 M€.
- Au T3, les commerces affichent une dynamique en léger retrait par rapport aux trimestres précédents avec 558 M€ engagés pour 16,5 % des volumes du trimestre. Au total, ce sont 2,38 Mds€ qui sont engagés dans la typologie contre 2,32 Mds€ un an plus tôt, une progression de 3 %.

- Le secteur de la logistique clôture le troisième trimestre à 518 M€, à un niveau similaire par rapport à l'activité un an plus tôt (541 M€). En revanche, sur les trois premiers trimestres l'activité est en recul de 47 % (vs 2 Mds€ un an plus tôt). Le trimestre s'illustre avec la transaction de Morgan Stanley qui acquiert auprès de Hines cinq plateformes logistiques (160 000 m²) pour 110 M€. Clarion Partners Europe signe une plateforme de 116 800 m² à Saint-Sauveur (Hauts-de-France) auprès d'ESR Europe.

« Le troisième trimestre 2026 a confirmé que, malgré un environnement économique et géopolitique toujours incertain, les opérations engagées ont continué de se concrétiser. Cette dynamique témoigne du maintien de l'appétit des investisseurs pour des actifs emblématiques lorsque les niveaux de prix et de rendement sont alignés avec les nouvelles conditions de marché, à l'image de la transaction du Capital 8. Pour autant, l'attentisme reste perceptible sur une large partie du marché, où le processus de réajustement des taux n'apparaît pas suffisante aujourd'hui pour retrouver une véritable dynamique. » commente **Aymeric Sevestre, Head of Capital Markets chez Cushman & Wakefield France.**

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Doriane Fougères / Tiphane 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