

Le marché immobilier européen attendu en croissance avec un regain de confiance chez les investisseurs en 2026, selon CBRE

- L'amélioration des conditions de financement devrait permettre de soutenir la hausse des investissements
- Le secteur résidentiel est l'un des premiers secteurs d'investissement en Europe, une tendance qui devrait se poursuivre en 2026
- Les marchés locatifs de l'immobilier d'entreprise devraient connaître une progression modérée au cours de l'année dans la plupart des secteurs.

Paris, le 23 janvier 2026 – D'après une étude CBRE portant sur les perspectives du marché immobilier européen pour 2026, les performances de l'immobilier européen devraient être principalement tirées par les revenus locatifs. Malgré une incertitude macroéconomique persistante, une meilleure visibilité sur les prix, la stabilisation des taux d'intérêt et le regain d'appétit des prêteurs devraient néanmoins améliorer les conditions de marché. En conséquence, CBRE prévoit une augmentation progressive des volumes de transactions dans les secteurs clés.

Tasos Vezyridis, Executive Director et Responsable de la recherche pour le Royaume-Uni et l'Europe continentale commente : « L'année 2026 sera une année pivot pour le cycle immobilier européen. Les investisseurs devront privilégier l'excellence opérationnelle et la sélection d'actifs plus stratégiques, car les rendements évolueront vers les revenus locatifs plutôt que vers la compression des taux de rendement. Les facteurs structurels de la demande dans des secteurs tels que le résidentiel et les data centers restent solides, tandis que la durabilité et la conformité réglementaire pèseront de plus en plus dans les décisions d'investissement. Les marchés de la dette devraient contribuer de manière croissante à la génération de rendements, portés par des prêteurs désireux d'élargir leurs portefeuilles et par la poursuite de la compression des marges. »

- Le secteur résidentiel reste la classe d'actifs la plus attractive en Europe, la pénurie de logements soutenant la croissance des loyers malgré l'intensification des activités de développement sur certains marchés.
- Les marchés logistiques à travers l'Europe connaîtront une amélioration modérée de la demande, mais la reprise de l'absorption nette n'est pas attendue avant 2027, car les occupants préfèrent restructurer leurs espaces plutôt que de s'agrandir.

- La demande de bureaux restera concentrée sur les espaces de qualité et bien situés, tandis que la pénurie dans les quartiers d'affaires européens incitera les occupants à se tourner vers les zones périphériques, entraînant une hausse moyenne des loyers de premier ordre de 2,1 % au niveau européen. Par ailleurs, davantage d'entreprises opteront pour des solutions de bureaux flexibles, afin de pouvoir s'adapter aux changements rapides du marché.
- Les marchés du retail en Europe resteront polarisés, avec une forte concurrence pour les emplacements prime en centre-ville, ce qui devrait pousser les loyers au-dessus des niveaux annoncés. Rome, Paris et Londres devraient enregistrer la plus forte croissance des loyers retail en centre-ville cette année, tandis que les retail parks continuent de surperformer grâce à une demande soutenue et à un faible taux de vacance.
- En Europe, les hôtels entament l'année 2026 avec un équilibre solide entre l'offre et la demande, porté par l'augmentation des voyages internationaux et l'intérêt croissant pour les séjours combinant loisirs et affaires.
- La demande en matière de *data centers*, stimulée par l'essor de l'IA, devrait s'accroître, entraînant des taux de vacance historiquement bas malgré une offre en forte progression. Londres demeure le principal pôle européen, avec 180 MW de capacité supplémentaire prévus en 2026 et une absorption qui devrait dépasser l'offre pour la cinquième année consécutive.

Tasos Vezyridis conclut : « *Alors que le marché immobilier européen évolue vers une croissance axée sur les revenus, portée par la performance opérationnelle des actifs, des tendances structurelles créeront de nouvelles opportunités. La demande de data centers va s'accroître au-delà des emplacements et hubs traditionnels, la logistique connaîtra une montée en gamme, et le commerce immersif est appelé à se développer sur tout le continent. Les investisseurs qui anticipent ces évolutions et augmentent leurs revenus grâce à une gestion proactive de leurs actifs seront les mieux placés pour capter de la valeur en 2026.* »

Marché immobilier français : une reprise lente placée sous le signe de la prudence

Après avoir démontré sa résilience en 2025, l'économie française aborde 2026 dans un environnement toujours incertain, appelant à la prudence. En l'absence de baisse significative des taux attendue à court terme, le marché de l'investissement immobilier devrait néanmoins confirmer une reprise progressive des volumes, portée par des stratégies sélectives et ciblées.

Trois enseignements se dégagent de l'année à venir : la poursuite et l'adaptation aux critères ESG, une attention renforcée à la maîtrise des coûts, et un regain d'intérêt pour les actifs les plus sécurisés et les mieux positionnés.

- La réglementation autour des critères ESG, même allégée, devrait rester au cœur des stratégies immobilières. Le secteur maintient son cap en matière d'adaptation à ces enjeux structurants, désormais pleinement intégrés aux arbitrages d'investissement comme aux décisions des utilisateurs.
- Sur le marché des bureaux, le franchissement du plafond des loyers à Paris intra-muros devrait favoriser un report de la demande vers les premières périphéries, bien connectées et situées sur les grands axes de transport. La maîtrise des coûts restera une préoccupation majeure pour les utilisateurs de bureaux, sans remettre en cause les exigences en matière d'accessibilité et de services. Du point de vue des investisseurs, cette dynamique pourrait contribuer à rebattre les cartes et à atténuer les phénomènes de polarisation observés à Paris intra-muros depuis 2023.
- Sur le segment logistique, les utilisateurs devraient également faire preuve de prudence en matière de coûts. Dans un contexte de consommation toujours modérée, appelée à rester globalement stable entre 2025 et 2026, des interrogations persistent quant aux retours des grandes transactions en 2026, après une année 2025 marquée par leur rareté.
- En retail, les tendances observées en 2025 devraient se prolonger en 2026, avec un intérêt soutenu pour le *high street prime* et les *retail parks*. L'investissement devrait se concentrer sur les actifs les plus sécurisés, tandis que les valeurs locatives devraient rester stables.
- Dans le résidentiel classique, les investisseurs demeurent attentifs à l'évolution de la prime de risque, certains jugeant les rendements encore insuffisants. L'écart de prix entre l'acquisition d'immeubles en bloc et la vente par appartements reste un indicateur clé. Du côté des résidences gérées, le logement étudiant continue de séduire de nouveaux acteurs, tandis qu'un retour progressif des investisseurs sur le segment des résidences seniors semble envisageable, porté par la stabilisation du marché observée ces dernières années.
- En hôtellerie, les performances devraient rester contrastées selon les segments. La reprise des voyageurs internationaux devrait bénéficier en priorité aux hôtels haut de gamme, au luxe et aux destinations orientées loisirs.

Pierre-Edouard Boudot, Directeur de la recherche et de la stratégie chez CBRE France, déclare :

« Après des années de permacrise, le marché immobilier démontre sa capacité d'adaptation. En 2026, les stratégies sélectives et actives, centrées sur la création de valeur, devraient tirer parti d'un environnement de financement redevenu favorable. L'agilité et le stock picking ouvrent la voie à de nouvelles opportunités, notamment sur les actifs bien situés et porteurs de valeur à moyen terme. »

Contacts Presse

CBRE France :

- Céline Savy – Directrice Communication & Marketing – 07 63 45 57 30 - celine.savy@cbre.fr
- Julie Creuilly – Responsable Presse et Médias – 07 60 41 16 46 – julie.creuilly@cbre.fr

Alquier Communication :

- Vincent Dujardin – Directeur Général – 07 86 91 65 59 – vd@alquiercommunication.fr
- Matthieu Degrave – Consultant – 06 99 41 39 94 – md@alquiercommunication.fr

A propos de CBRE Group, Inc

CBRE Group, Inc. (NYSE : CBRE), société cotée du Fortune 500 et du S&P 500 dont le siège est basé à Dallas, est le leader mondial des services et de l'investissement en immobilier d'entreprise (source : Chiffre d'affaires 2024). L'entreprise emploie plus de 140 000 personnes (Turner & Townsend inclus) et accompagne ses clients, dans plus de 100 pays, à travers quatre grands segments d'activité : Le Conseil (leasing, ventes, debt origination, services hypothécaires, évaluation et valorisation), L'exploitation et l'expérience immobilière (exploitation et gestion de sites, espaces flexibles, aménagement d'espaces, expérience clients et collaborateurs), La gestion de projet (Pilotage de projets, conseil en gestion des coûts et performance économique) et L'investissement en immobilier d'entreprise (conseil stratégique, gestion des investissements, développement). Pour plus d'informations, consultez notre site : www.cbre.com et www.cbre.fr