

Le marché immobilier en France :

Bilan 2025 et perspectives 2026



1. Un environnement économique résilient mais durablement incertain

L'économie française a démontré une capacité de résistance notable en 2025 malgré une succession de chocs politiques, géopolitiques et financiers. La croissance s'est établie autour de 0,9 %, dans un climat d'attentisme généralisé des ménages comme des entreprises. La consommation est restée bridée par un niveau d'épargne historiquement élevé, proche de 18 %, tandis que l'investissement n'a amorcé qu'un redressement timide en fin d'année.

Pour 2026, les perspectives demeurent prudentes. La croissance devrait avoisiner 1 %, soutenue principalement par une reprise progressive de la consommation liée à l'amélioration du pouvoir d'achat. L'inflation est désormais maîtrisée autour de 1,4 %, ce qui améliore la visibilité économique sans toutefois créer de véritable dynamique de rattrapage.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182 - Immatriculé à l'Orias sous le n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n° 127 113 363 auprès de MMA IARD 160, rue Henri Champion 72030 Le Mans Cedex

Le marché de l'emploi montre un léger tassement mais sans choc brutal : le taux de chômage pourrait temporairement remonter à 7,8 % avant une stabilisation. Dans ce contexte, l'économie évolue dans une logique de « croissance molle », marquée par une forte sensibilité aux décisions politiques, budgétaires et réglementaires.

Cette « permacrise » modifie profondément les comportements d'investissement : les stratégies directionnelles fondées sur la baisse des taux ou l'indexation mécanique des loyers perdent en efficacité au profit d'approches sélectives et actives.

2. L'ESG reste central malgré un allègement réglementaire

En 2025, l'Union européenne a amorcé un assouplissement temporaire de certaines obligations ESG, notamment via le report de la directive CSRD et la révision partielle de la taxonomie verte. Si ces ajustements visent à préserver la compétitivité des entreprises européennes, ils ne remettent pas en cause la trajectoire de fond du secteur immobilier.

L'ESG demeure désormais une condition structurelle de création de valeur. Les banques, guidées par la réglementation SFDR, continuent de restreindre l'accès au financement pour les actifs non conformes aux standards environnementaux. La notion de « valeur verte » devient un levier essentiel de sécurisation locative, de réduction du risque réglementaire et de maintien de la liquidité à long terme.

La performance énergétique s'impose comme un axe prioritaire, au-delà même des obligations légales. La sobriété des bâtiments, la modernisation technique et l'usage croissant de la data (notamment via la plateforme OPERAT) permettent de piloter plus finement les consommations et d'orienter les investissements de rénovation.

Toutefois, le contexte de marché plus contraint limite les capacités de financement de certains propriétaires, imposant une priorisation progressive des travaux et une gestion phasée des Capex.

3. Un marché de l'investissement encore heurté mais en voie de normalisation

Après un début d'année 2025 prometteur, les volumes d'investissement immobilier ont à nouveau marqué le pas, pénalisés par une instabilité politique persistante et des ajustements de prix jugés encore insuffisants par les investisseurs. Quelques grandes transactions ont permis d'éviter une chute brutale des volumes, mais la dynamique reste irrégulière.

Pour 2026, plusieurs facteurs pourraient soutenir une amélioration progressive de la fluidité du marché :

- une volatilité financière plus contenue,

- l'arrivée à maturité de nombreux financements obligeant certains acteurs à arbitrer,
- un stock d'actifs mis en vente plus important.

Néanmoins, la reprise restera graduelle. La création de valeur ne viendra plus d'une compression des taux de rendement, mais de la qualité des emplacements, de la solidité locative et d'un asset management actif.

Les investisseurs se montrent de plus en plus agnostiques quant aux classes d'actifs, privilégiant les opportunités value-add et la diversification sectorielle (résidentiel, hôtellerie, santé, data centers), même si ces marchés restent encore étroits en France par rapport à d'autres pays européens.

4. Bureaux : adaptation plutôt que véritable reprise

Le marché des bureaux demeure sous pression. En 2025, la demande placée est restée atone, freinée par l'attentisme économique et par la poursuite des stratégies d'optimisation des surfaces.

Le retour au bureau s'est renforcé, mais les entreprises cherchent avant tout à densifier et rationaliser leurs espaces. La maîtrise des coûts reste prioritaire, sans renoncer pour autant à la localisation, à l'accessibilité et à la qualité environnementale des immeubles.

L'offre vacante atteint un niveau record, notamment en Île-de-France, alimentée par les libérations d'espaces. En régions, la rareté des produits neufs de qualité pourrait cependant créer des tensions localisées sur certains marchés prime.

Les loyers parisiens semblent avoir atteint un plafond, poussant une partie de la demande vers les premières périphéries bien connectées. Cette évolution pourrait progressivement rééquilibrer les flux d'investissement, aujourd'hui très concentrés sur Paris intra-muros.

Le coworking et les solutions flexibles poursuivent leur essor, représentant déjà plus de 20 % des portefeuilles immobiliers d'entreprises.

5. Logistique : stabilisation après le point bas de cycle

Le marché logistique français a probablement atteint son creux en 2025. La demande placée a légèrement reculé, tandis que le taux de vacance s'est stabilisé autour de 6 %.

Les utilisateurs privilégient désormais des stratégies pragmatiques : flexibilité, maîtrise des coûts et bâtiments performants sur le plan technique et énergétique. Les projets d'anticipation cèdent la place à des décisions ciblées répondant à des besoins immédiats.

Plusieurs moteurs soutiendront la demande en 2026 :

- la croissance du e-commerce,
- la montée en puissance de l'économie circulaire,
- la réindustrialisation stratégique (défense, aéronautique),
- la réorganisation de la grande distribution.

Le flight to quality s'accroît, renforçant l'obsolescence des entrepôts anciens et créant des opportunités de repositionnement. Les actifs de nouvelle génération, capables d'intégrer automatisation et haute performance énergétique, conserveront un avantage compétitif durable.

6. Commerces : polarisation accrue autour des emplacements prime

Le paysage commercial poursuit sa transformation. Les artères prime à Paris et en grandes métropoles bénéficient de la libération d'emplacements stratégiques et d'un intérêt soutenu des enseignes internationales.

La consommation progresse lentement en raison d'une confiance des ménages encore fragile, malgré la baisse progressive de l'épargne de précaution. Dans ce contexte, les enseignes se montrent extrêmement sélectives, concentrant leurs implantations sur les meilleures localisations.

Les valeurs locatives restent globalement stables, avec des hausses modérées sur certains tronçons ultra-prime. À l'inverse, les emplacements secondaires voient leur vacance progresser.

Les centres commerciaux performants misent sur les loisirs, la restauration, la beauté et le bien-être pour générer du trafic, tandis que les retail parks confirment leur résilience grâce à une demande soutenue et une vacance faible.

Les cessions de droit au bail redeviennent un outil clé pour sécuriser les meilleures adresses.

7. Résidentiel : marché toujours dominé par la création de valeur

Le résidentiel reste freiné par l'environnement réglementaire et par une prime de risque jugée insuffisante par de nombreux investisseurs.

Les volumes d'investissement sont principalement portés par des stratégies value-add : revente à la découpe, marchand de biens, VEFA négociées à des prix post-crise. La décote entre vente en bloc et vente par lots s'est reconstituée, facilitant progressivement les transactions.

La tension locative demeure forte, soutenue par une offre limitée et par les difficultés d'accès à la propriété. Toutefois, l'encadrement des loyers et la faible inflation limiteront la progression des revenus locatifs.

8. Résidentiel géré : l'étudiant en tête, le senior en restructuration

Les résidences étudiantes poursuivent leur forte dynamique, attirant opérateurs et investisseurs institutionnels. Le marché se professionnalise, avec une montée en gamme des produits et une part croissante de transactions en bloc.

Le résidentiel senior entre dans une phase de consolidation. Après plusieurs années d'assainissement, un retour progressif des capitaux est envisageable à partir de 2026–2027, porté par le vieillissement démographique.

Le coliving pourrait bénéficier à moyen terme d'une clarification réglementaire, susceptible de stimuler son développement.

9. Hôtellerie : fin de l'euphorie post-Covid mais fondamentaux solides

L'année 2025 a été exceptionnelle pour l'hôtellerie, avec des performances opérationnelles record et près de 2,8 Md€ investis.

Pour 2026, la croissance devrait se modérer, tout en restant soutenue par la clientèle internationale, notamment américaine et asiatique. Le haut de gamme et le luxe continueront de surperformer, tandis que l'hôtellerie économique pourrait subir davantage le ralentissement économique.

L'offre reste contenue, ce qui soutient les niveaux de prix et la rentabilité, mais les hausses à deux chiffres observées après la pandémie appartiennent probablement au passé.

Conclusion générale

Le marché immobilier français entre dans une nouvelle phase structurelle marquée par :

- une croissance modérée mais résiliente
- une fin des leviers financiers faciles
- une centralité absolue de la qualité des actifs et de l'ESG
- un retour de l'asset management actif comme moteur de valeur

2026 ne sera pas une année de rebond spectaculaire, mais une année de recomposition stratégique où les investisseurs les plus sélectifs et agiles pourront créer de la performance dans un environnement durablement plus exigeant.

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00