

Adaptive Spaces

Sondage européen sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux

REPORT

CBRE RESEARCH
SEPTEMBRE 2026



Édito



Caroline CECCALDI
Executive Director
Advisory Occupier

2026, le temps des choix

Il est des sujets dont on mesure l'importance au moment où ils cessent d'occuper les débats. Pendant trois éditions, notre sondage a été traversé par une même question : comment faire revenir les collaborateurs au bureau ? Cette année, cette préoccupation n'apparaît plus parmi les priorités que nous confient les entreprises. Non que tout soit réglé, les rythmes de présence continuent de s'ajuster, mais la question a changé de nature : elle porte désormais sur les motivations des collaborateurs présents au bureau.

Notre sondage les met en exergue : les collaborateurs viennent au bureau pour échanger avec leurs collègues (85 %), disposer d'un espace de travail productif, qui permette à la fois la collaboration et la concentration (81 %) et échanger directement avec leur management (77 %).

Les règles de présence comptent encore (62 %), mais elles ont cessé d'être le moteur. Ce basculement est une bonne nouvelle pour les directions immobilières, en les dotant d'un cahier des charges clair, là où elles n'avaient longtemps qu'un débat.

65 % des entreprises interrogées envisagent de déménager tout ou partie de leurs bureaux dans les trois prochaines années. Et le mouvement n'oppose plus celles qui s'agrandissent à celles qui se réduisent : les unes et les autres visent des portefeuilles plus efficaces, pensés autour de l'expérience offerte aux talents. C'est la qualité d'usage qui prime désormais, avant la notion de surface.

En France, le tempo est différent, et il faut le dire sans détour : la croissance y est plus modérée que chez nos voisins européens, et les directions immobilières avancent avec des capacités limitées en matière de CAPEX. La renégociation s'impose donc comme premier réflexe : près d'une grande transaction sur deux en Île-de-France en 2025, d'après nos observations de marché. Et lorsque le choix se porte sur un déménagement, il rime souvent avec optimisation. Nous observons déjà à l'échelle européenne que 38 % des entreprises réduisaient leur empreinte, dont 72 % pour abaisser leur coût global d'occupation.

Faut-il y voir un renoncement ? Nous lisons plutôt l'inverse. L'intention de transformation est intacte, elle attend son déclencheur. Et la renégociation peut très bien en être le véhicule, dès lors qu'elle sert à obtenir ce qu'un déménagement aurait apporté : une participation du bailleur aux travaux, de la flexibilité contractuelle, une trajectoire carbone crédible pour l'immeuble. Les bailleurs, de leur côté, ont rarement été autant disposés à investir aux côtés de leurs locataires.

L'intelligence artificielle occupe désormais le premier rang des questionnements. La moitié des entreprises interrogées anticipent, sous son effet, une réduction de leurs effectifs et de leurs surfaces. Prenons cette anticipation pour ce qu'elle est : une intention déclarée, à un moment où nul ne dispose encore du recul nécessaire. Les données disponibles invitent à la nuance. L'IA complète aujourd'hui le travail des équipes bien plus qu'elle ne s'y substitue, et surtout, elle crée son propre marché. Les entreprises de l'IA représentent déjà 3 % de la demande placée de bureaux en Europe, une part qui a triplé en un an, et 1,2 % des prises à bail en Île-de-France. Elles choisissent des bureaux centraux, collaboratifs, de qualité et Paris a clairement une carte à jouer.

Concomitamment, 45 % des entreprises visent la neutralité carbone en 2030. Deux transformations lourdes à court terme, un seul cycle de renouvellement. Dans le même temps, le niveau d'exigence s'élève : 88 % des entreprises refuseraient un immeuble, ou le quitteraient, faute d'un équipement jugé nécessaire, contre 82 % l'an dernier. Le marché, lui, paraît offreur ; il est en réalité sélectif, et le parc capable de porter ces stratégies se resserrera encore d'ici 2028.

C'est précisément ce qui rend le moment favorable. Les entreprises qui décident aujourd'hui disposent encore de ce qui manquera demain : du choix, du temps pour négocier, des partenaires prêts à s'engager avec elles. Les portefeuilles de 2030 se dessinent dans les mois qui viennent.

Synthèse

Le sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026 recueille le point de vue des décideurs immobiliers européens sur leurs stratégies de portefeuille, d'environnement de travail et d'occupation. Les résultats font apparaître un marché à un tournant décisif : la demande de bureaux de qualité progresse, mais la contrainte sur les capitaux, la rareté des surfaces récentes et la pression conjuguée de l'intelligence artificielle et de la neutralité carbone intensifient la concurrence pour les meilleurs immeubles. Quatre enseignements majeurs se dégagent de l'édition de cette année.

01

Les portefeuilles se recomposent au service des collaborateurs et de la productivité

Les collaborateurs viennent au bureau pour collaborer avec leurs collègues et pour disposer d'un espace de travail productif. Ces facteurs d'attractivité redessinent les stratégies. Qu'elles agrandissent ou réduisent leur empreinte immobilière, les entreprises convergent vers un même objectif : des portefeuilles plus efficaces, pour optimiser l'expérience offerte aux talents.

02

Le financement de la transformation des portefeuilles reste un point de tension

L'appétit pour des surfaces de meilleure qualité progresse plus vite que les capitaux engagés pour les livrer, ce qui reporte une part croissante de la charge sur les bailleurs et les opérateurs d'espaces flexibles. Les investissements se concentrent sur les sièges sociaux, le reste du portefeuille étant plus probablement maintenu en l'état ou cédé que transformé.

03

L'IA et la durabilité accélèrent les stratégies

La moitié des entreprises anticipent une réduction de leurs besoins en surfaces sous l'effet de l'IA, et toutes relèvent leur niveau d'exigence pour les portefeuilles de demain, avec une attention accrue portée aux environnements de travail reconfigurables, collaboratifs et riches en équipements et services. Les échéances de neutralité carbone se concentrant autour de 2030 et l'IA devant peser sur les décisions immobilières d'ici deux ans, les entreprises disposent d'une fenêtre étroite pour répondre à ces deux exigences.

04

Des attentes en hausse face à une offre qui se raréfie rapidement

Les entreprises se montrent de plus en plus intransigeantes sur les critères dont elles jugent l'absence rédhibitoire, alors même qu'elles sont moins disposées à payer un surcoût pour en bénéficier. L'offre de bureaux de qualité, susceptible de répondre à leurs attentes, se raréfie considérablement, au moment même où le secteur de l'IA, en forte croissance, se les dispute pour attirer les talents.



01

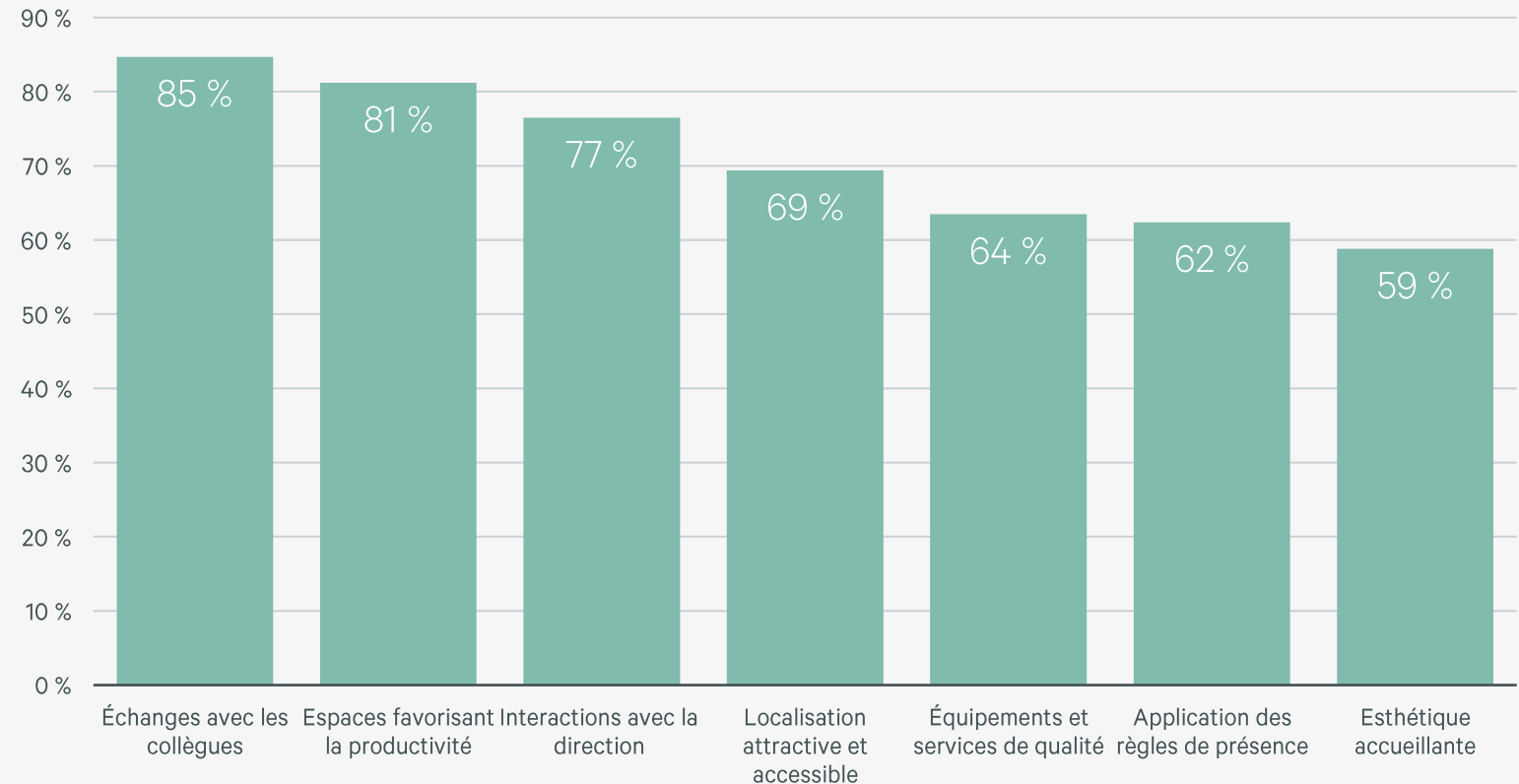
Des portefeuilles repensés au
service des collaborateurs et de la
productivité

L'humain, le lieu, le sens : trois raisons d'être au bureau

Les collaborateurs souhaitent venir au bureau pour échanger avec leurs collègues (85 %), pour disposer d'un espace de travail productif qui permette à la fois la collaboration et la concentration (81 %), pour interagir avec la direction (77 %) et parce qu'il est bien localisé (69 %).

Les règles de présence imposées comptent encore (62 %), mais elles ont moins de poids aujourd'hui. Les injonctions managériales ont joué un rôle dans le retour des collaborateurs dans des bureaux alors sous-occupés ; mais à présent que les rythmes de présence se sont stabilisés, leur maintien relève de la capacité des entreprises à garantir des conditions essentielles : **des collègues présents, des espaces propices au travail et une localisation attractive et pratique.**

Principales motivations incitant les collaborateurs à venir au bureau



Source : Sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026

Les entreprises en croissance optimisent leurs stratégies vers plus de collaboration, d'efficacité et de durabilité

Les principaux moteurs des stratégies d'environnement de travail convergent vers un même objectif : des portefeuilles **plus resserrés, plus efficaces et moins consommateurs de capital**.

En distinguant les entreprises qui prévoient d'agrandir leur portefeuille de celles qui prévoient de le réduire, deux stratégies bien distinctes se dessinent. **Les entreprises qui augmentent leur empreinte immobilière** privilégient la qualité : leurs stratégies visent avant tout à favoriser la collaboration en présentiel (62 %), la durabilité (56 %) et l'amélioration de l'expérience offerte aux talents (50 %).

À l'inverse, **les entreprises qui réduisent leur empreinte immobilière** recherchent des gains d'efficacité (77 %) et des baisses de coûts (65 %), le recours aux espaces flexibles faisant partie de leur stratégie de réponse à ces enjeux (42 %).

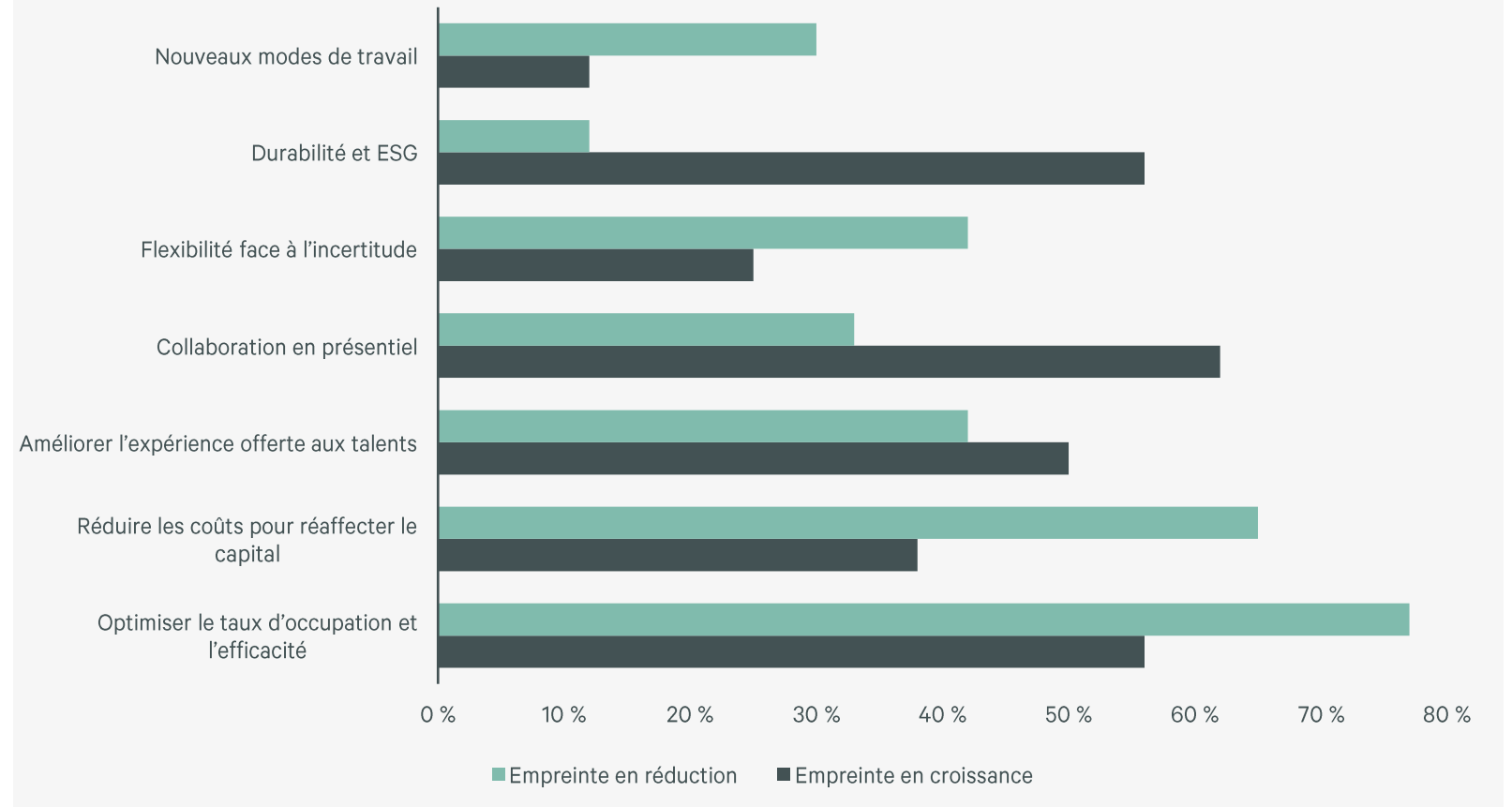
Que les entreprises se développent ou se contractent, l'amélioration de l'expérience des collaborateurs reste un critère déterminant pour les entreprises, ce qui soutient la demande de bureaux bien desservis et riches en équipements et services.

65 % des entreprises prévoient de déménager une partie de leurs bureaux au cours des trois prochaines années pour mettre en œuvre ces stratégies.

Source : Sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026

Objectifs guidant la stratégie d'environnement de travail au cours des trois prochaines années

Les barres distinguent les entreprises qui agrandissent leur empreinte immobilière de celles qui la réduisent



02

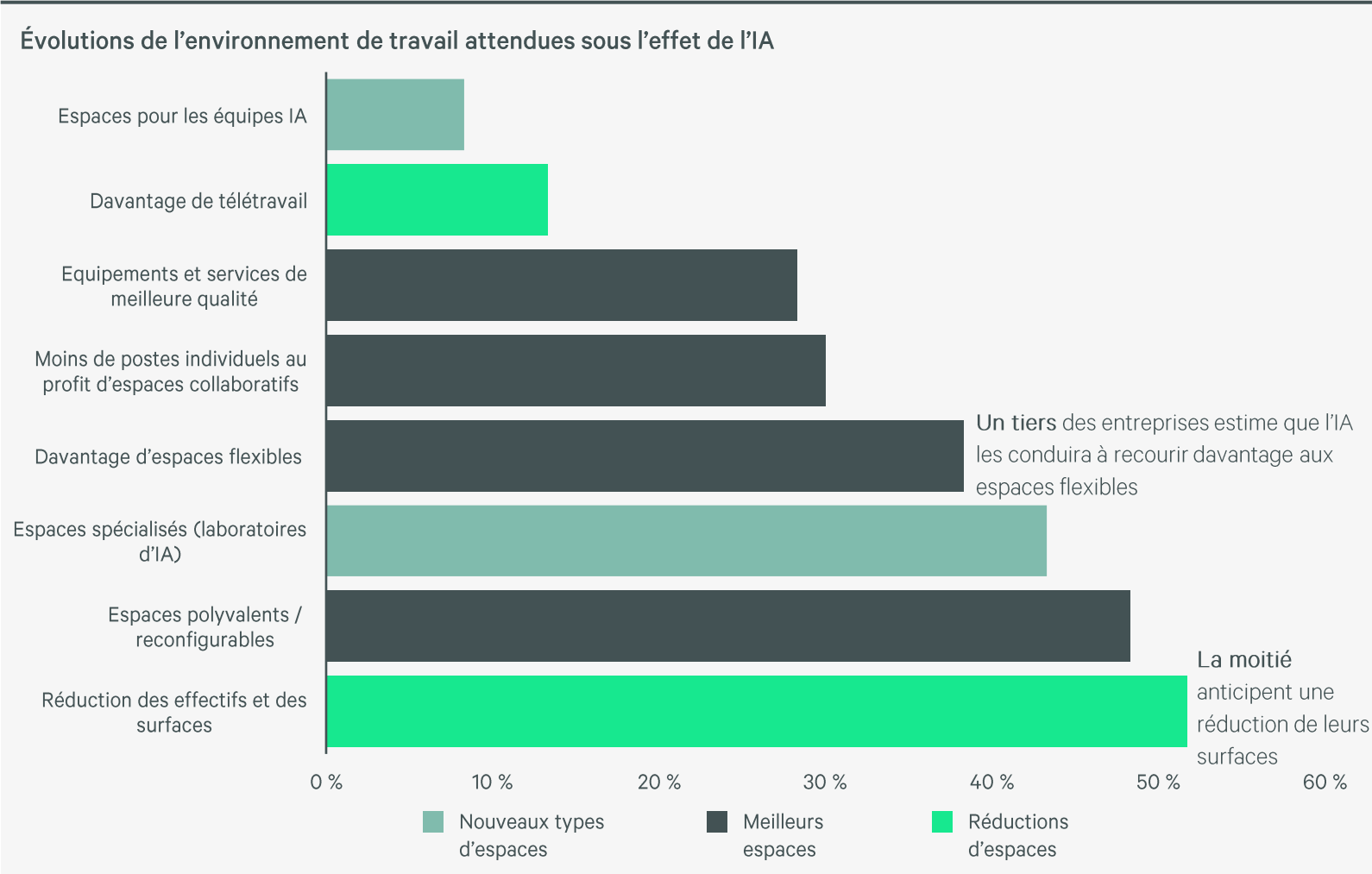
L'IA et la durabilité accélèrent les stratégies

L'IA devrait relever le niveau d'exigence des entreprises vis-à-vis des surfaces qu'elles occupent

L'IA devrait accélérer la transformation des portefeuilles. **La moitié des entreprises prévoient de réduire leurs effectifs et leurs surfaces de bureaux sous l'effet de l'IA** (52 %). L'histoire des grandes innovations technologiques, rapides et largement diffusées, invite toutefois à nuancer : les craintes sur l'emploi se révèlent le plus souvent exagérées dans les premiers temps, les collaborateurs se reportant ensuite sur des tâches à plus forte valeur ajoutée.

Mais les entreprises s'attendent aussi à avoir besoin de nouveaux types d'espaces et à devoir **rehausser la qualité de leurs bureaux** : aménagements polyvalents et reconfigurables (48 %), espaces spécialisés tels que des laboratoires d'IA (43 %) et flexibilité accrue (38 %) comptent parmi les évolutions les plus attendues. À mesure que les métiers seront requalifiés et repensés autour de missions d'arbitrage et de supervision à forte valeur ajoutée, **les surfaces dédiées au travail individuel devraient se réduire au profit des espaces de collaboration et d'expérimentation**. Dans ce contexte, les plateaux faciles à reconfigurer pour s'adapter aux recompositions des équipes seront les plus plébiscités.

L'IA devrait également permettre une programmation beaucoup plus fine des espaces, grâce à des données de meilleure qualité et à des outils de prévision plus performants. Ces projections plus fiables permettront une **meilleure visibilité sur le calibrage des portefeuilles, réduisant ainsi les coûts importants liés aux erreurs de prévision d'effectifs**.



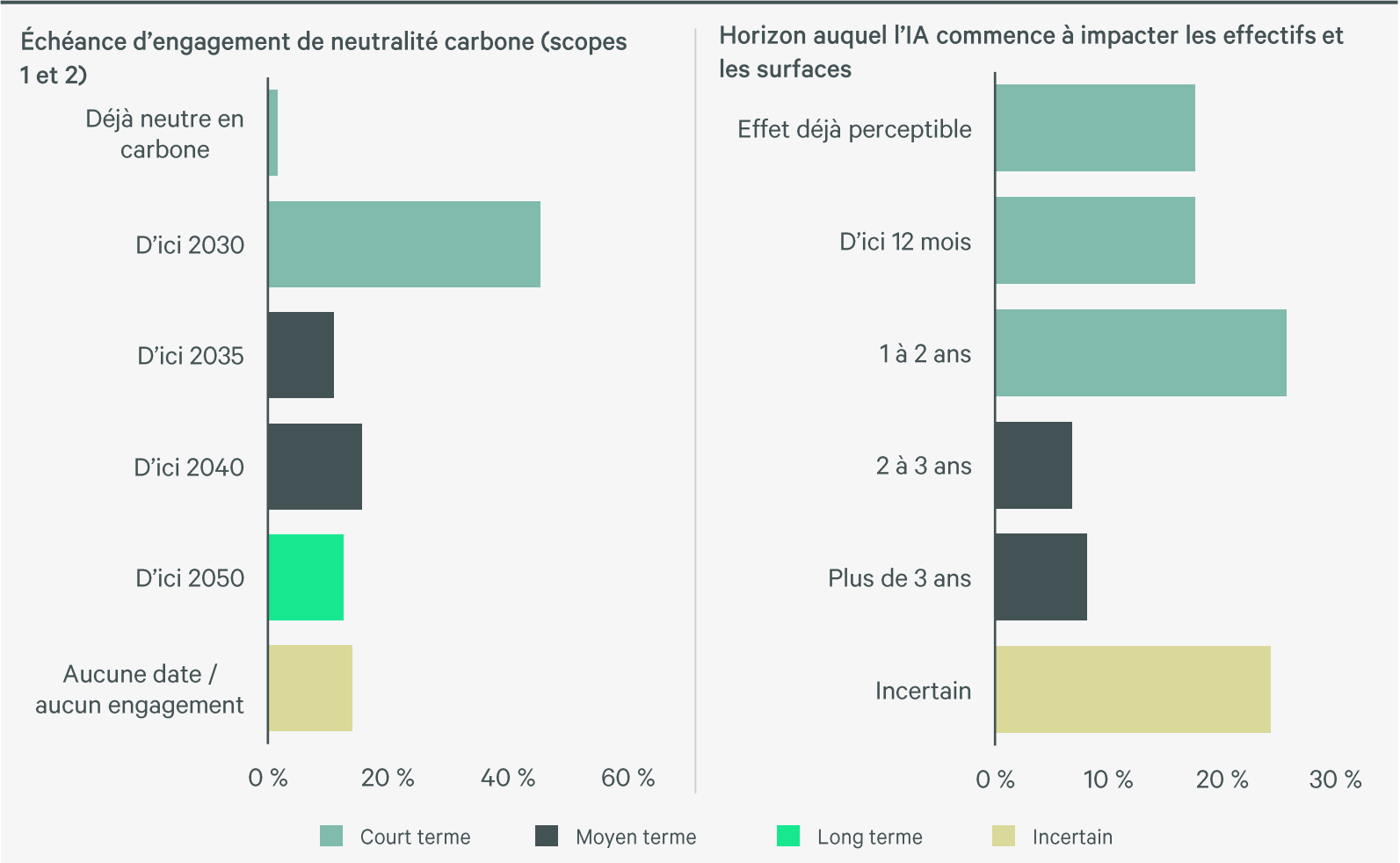
Source : Sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026

À mesure qu'elles s'adaptent aux transformations induites par l'IA, les entreprises construisent aussi des portefeuilles plus durables

Les échéances de neutralité carbone s'organisent autour d'un horizon 2030 : 45 % des entreprises se sont fixé cette échéance, contre 37 % en 2024. Dans le même temps, l'impact de l'IA est attendu à brève échéance, 61 % des entreprises estimant qu'elle influera sur leurs besoins en surfaces d'ici deux ans.

Les transformations et les améliorations profondes que ces deux facteurs imposent aux portefeuilles agiront donc de concert, d'une façon inédite et intense, dans les prochaines années. Les espaces qui ne sont pas performants sur le plan environnemental, ou qui ne s'inscrivent pas dans une trajectoire de rénovation suffisante, s'exposent à un risque d'obsolescence accru, et ce bien avant la fin de leur durée de vie structurelle.

Ces deux pressions vont dans le même sens : une polarisation plus marquée entre une partie du parc répondant aux critères de durabilité, adaptable et bien situé, et des actifs qui ne répondent pas à ces exigences.



Source : Sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026

03

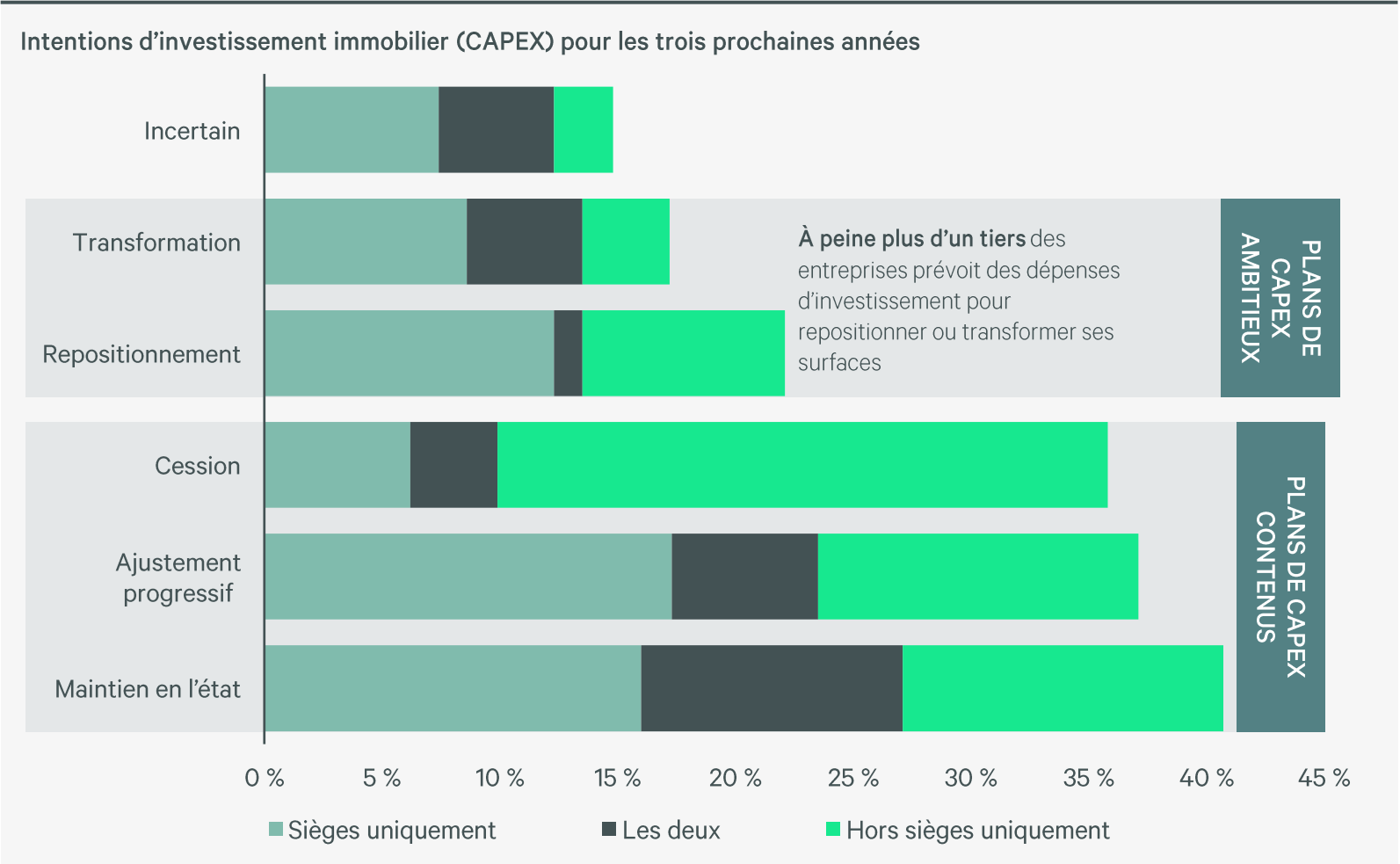
Financer la transformation des portefeuilles

Les entreprises souhaitent des surfaces transformées, mais la plupart d'entre elles ne souhaitent pas en assumer directement le coût

Les stratégies d'environnement de travail, la réponse aux défis de l'IA et les objectifs de neutralité carbone convergent tous vers une transformation nécessaire des espaces de bureaux. La propension des entreprises à engager les capitaux requis à cette fin reste cependant limitée. **Seul un tiers d'entre elles prévoit des dépenses d'investissement (CAPEX)** pour repositionner ou transformer ses bureaux, tandis que près de 80 % s'en tiennent à un maintien en l'état, à des interventions limitées ou à une cession de leur portefeuille existant. C'est du côté des bailleurs que l'on pourrait assister à des efforts visant à combler cet écart, que ce soit sous la forme de participations aux travaux d'aménagement ou d'un assouplissement des conditions de bail permettant de maintenir les immeubles occupés.

La distinction entre sièges sociaux et les autres sites met en lumière une différence nette : la cession est trois fois plus fréquente hors des sièges sociaux. Les portefeuilles secondaires tendent à se réduire plutôt qu'à être rénovés, ce qui concentre à la fois le CAPEX des utilisateurs et les opportunités pour les bailleurs sur un nombre plus restreint d'immeubles emblématiques.

Source : Sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026



Les entreprises ont recours aux espaces flexibles pour monter en qualité sans engager de capital

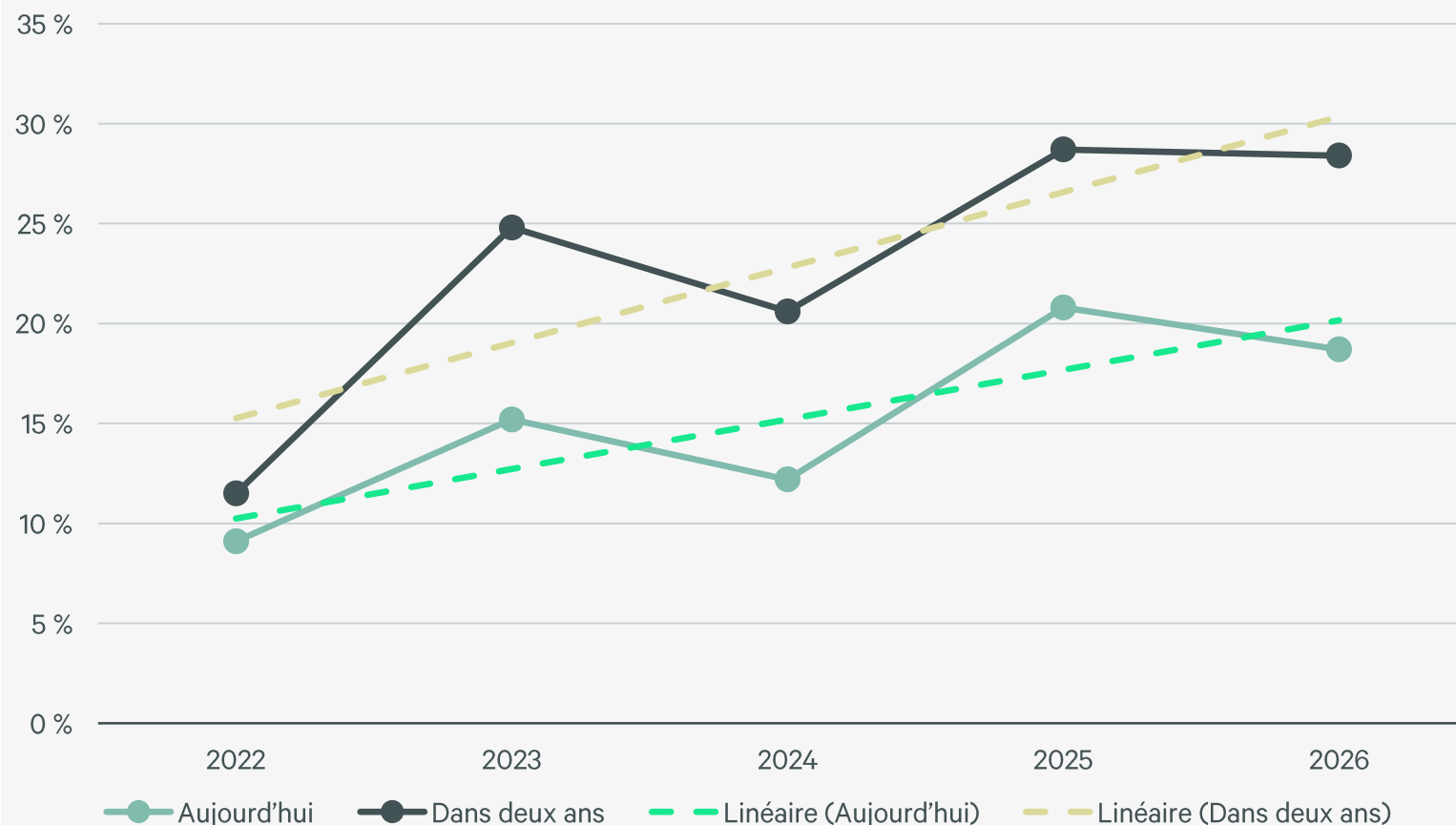
La part des portefeuilles consacrée aux espaces flexibles a doublé depuis 2022 et, malgré un léger recul cette année, les entreprises continuent de viser les 28 % d'ici deux ans. L'écart entre la part effective des espaces flexibles dans les portefeuilles et la part souhaitée à deux ans s'est creusé au fil du temps, signe que les entreprises perçoivent de mieux en mieux la valeur de ces espaces dans leurs stratégies.

Les stratégies de CAPEX constituent le principal moteur du recours aux espaces flexibles, et ce de façon continue depuis cinq ans : la réduction du CAPEX est désormais citée comme une motivation par 55 % des entreprises. **Les espaces flexibles sont par ailleurs l'un des principaux leviers utilisés** dans le déploiement des stratégies en matière de talents : **ils permettent une meilleure expérience pour les collaborateurs, de meilleurs équipements et services, et intègrent des aménagements collaboratifs, le tout sans immobilisation de capital.**

Pour les bailleurs et les opérateurs, cela laisse présager une demande durable pour des offres mixtes associant baux classiques et espaces flexibles. Le risque de désintermédiation pour ceux qui ne proposeront pas de solutions flexibles sera réel.

Source : Sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026

Part moyenne des portefeuilles en espaces flexibles, actuelle et envisagée dans deux ans



04

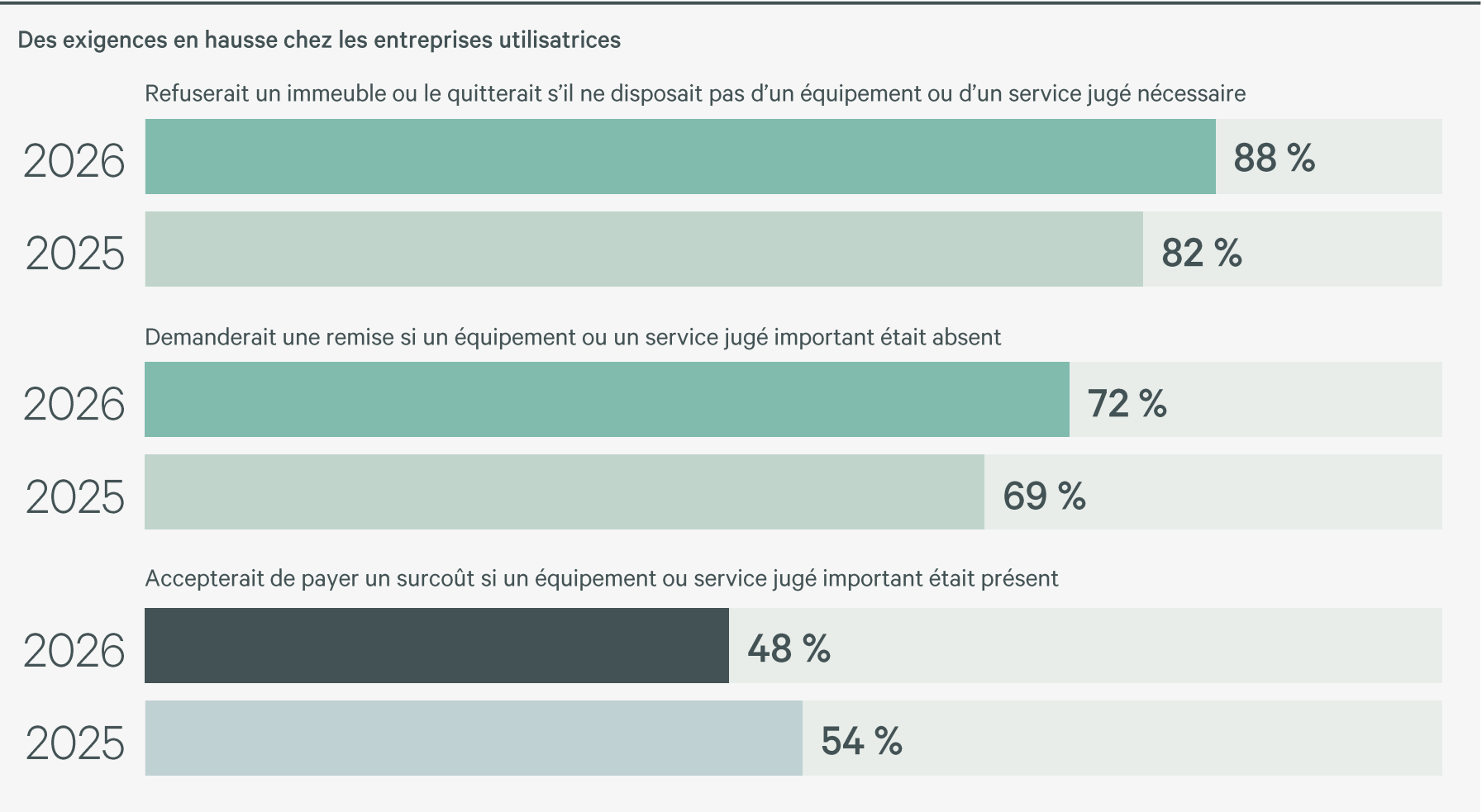
Des exigences en hausse face à
une offre qui se raréfie

Les entreprises sont de plus en plus intransigeantes quant à leurs attentes

Près de neuf entreprises sur dix considèrent aujourd’hui au moins un type d’équipement ou de service comme suffisamment important pour renoncer à un immeuble qui en serait dépourvu, contre 82 % un an plus tôt.

Pour autant, la part de celles qui sont prêtes à payer un surcoût pour en bénéficier est passée de 54 % l’an dernier à 48 % en 2026. **Le standard à partir duquel un bureau est jugé acceptable s’élève, tandis que la marge de valorisation se resserre pour les bailleurs.**

Source : Sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026



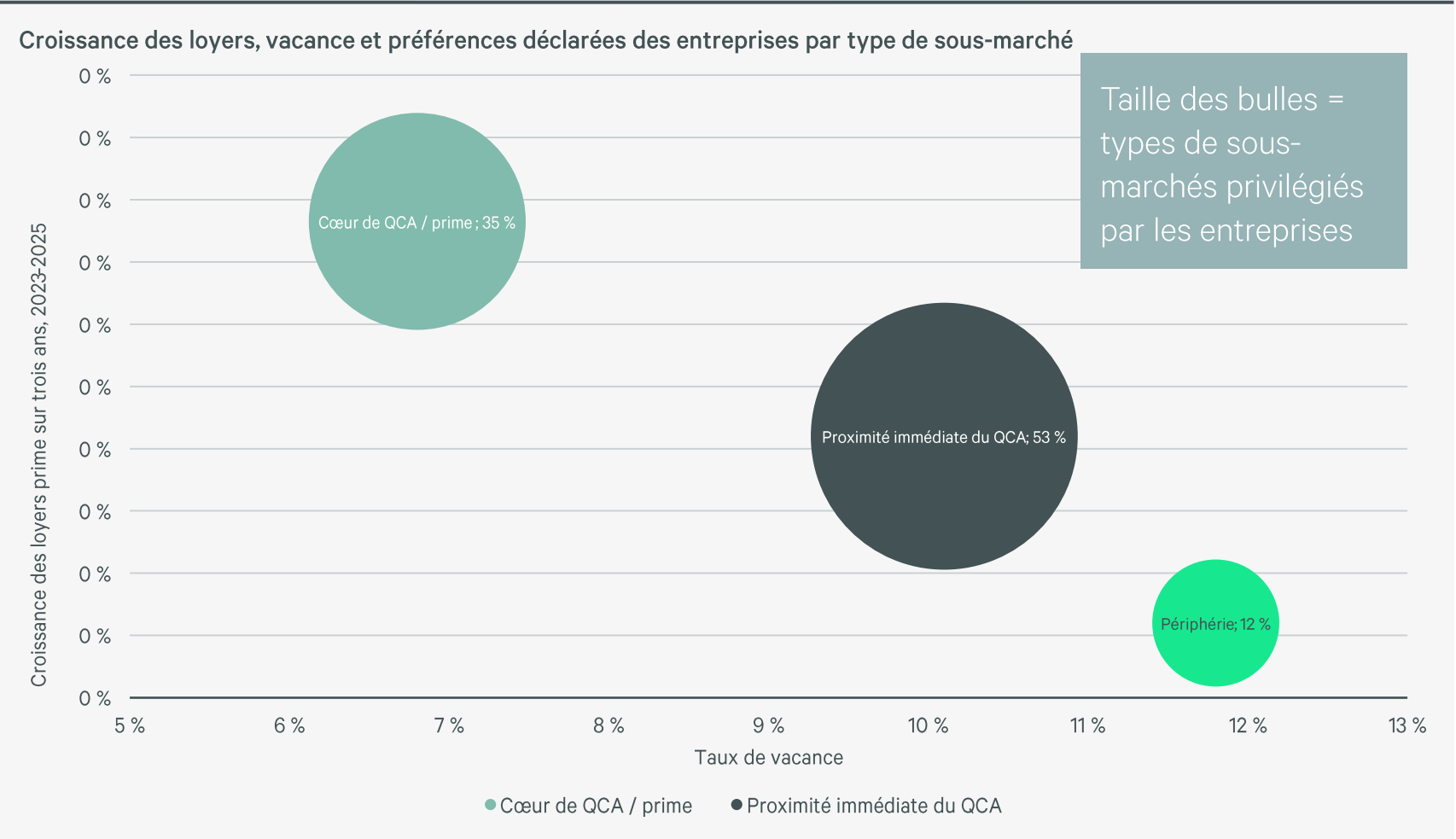
En dépit de leurs exigences élevées et de leur sensibilité aux coûts, les entreprises continuent de privilégier la centralité

Les localisations centrales, qu'il s'agisse des Quartiers Centraux des Affaires (QCA) ou de leur proximité immédiate, restent privilégiées. **Lorsqu'elles doivent arbitrer entre des coûts d'occupation plus faibles et une meilleure expérience collaborateur, les entreprises donnent la priorité à la seconde option.**

Lorsque la sensibilité aux coûts pèse vraiment sur les décisions, la demande se déplace plutôt vers la proximité du QCA que vers la périphérie. Ces secteurs ont enregistré une croissance des loyers plus modérée au cours des trois dernières années (globalement en ligne avec l'inflation), ce qui a amélioré leur accessibilité financière par rapport au cœur du QCA tout en permettant aux entreprises de conserver une implantation centrale.

Source : Sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026

Remarque : les agrégats de croissance des loyers sont pondérés par les volumes d'investissement glissants sur cinq ans.



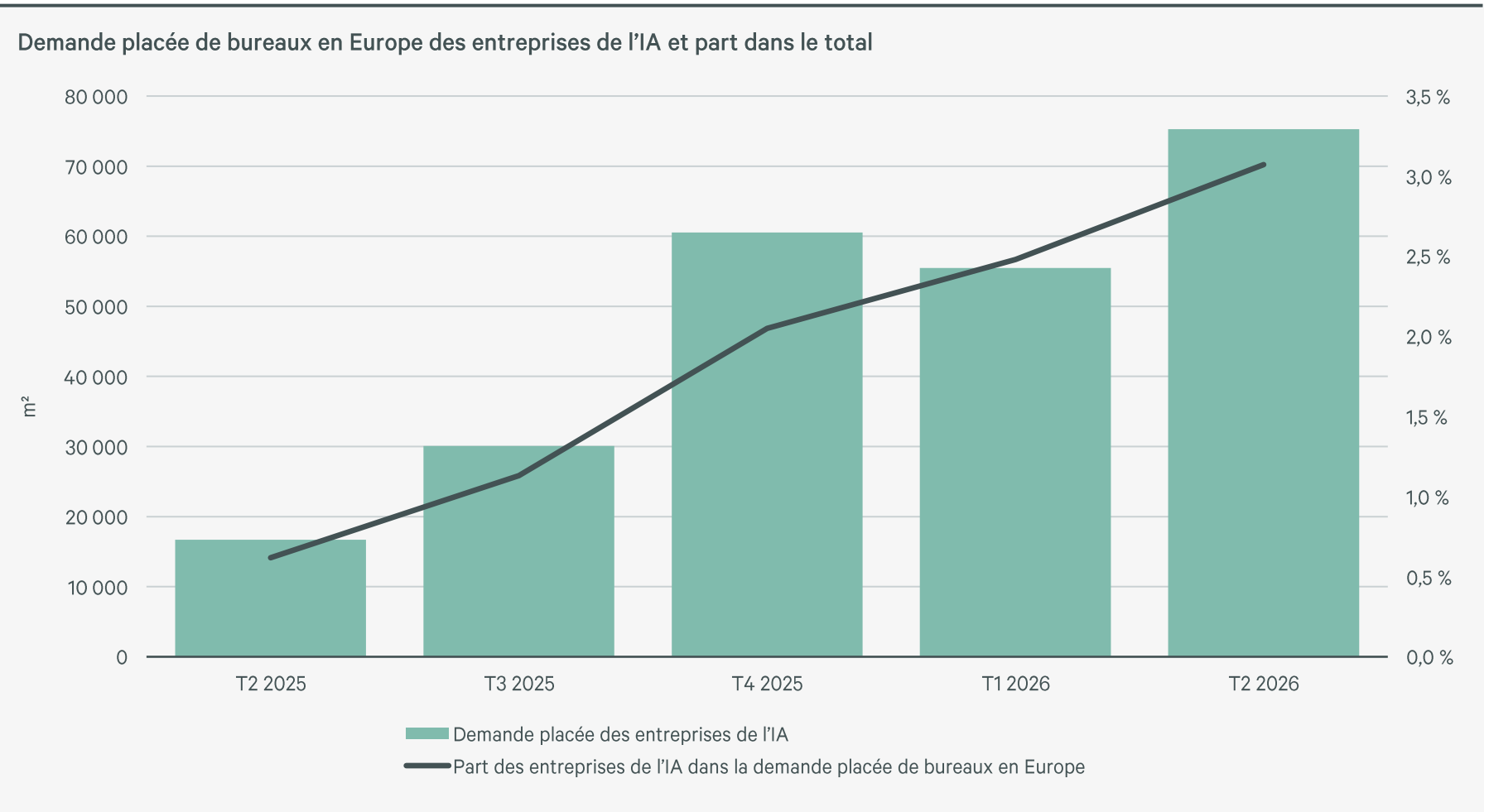
Les entreprises se disputeront ces surfaces limitées avec le secteur de l'IA, qui connaît une croissance forte

Les entreprises de l'IA ont tendance à s'engager sur des bureaux *prime* très bien situés. Leurs politiques de présence au bureau varient, des jeunes pousses qui imposent cinq jours en présentiel aux laboratoires plus établis qui n'en demandent que trois. **Pour toutes, la tendance est claire : les entreprises qui bâtissent cette nouvelle technologie croient au potentiel de productivité de bureaux collaboratifs**, porteurs de culture d'entreprise, et cela se reflète dans les importants moyens financiers mobilisés.

3 %

Les prises à bail des entreprises de l'IA représentent désormais 3 % de la demande placée de bureaux en Europe, et cette part progresse rapidement.

Source : CBRE Research



L'offre de surfaces neuves de qualité est en baisse

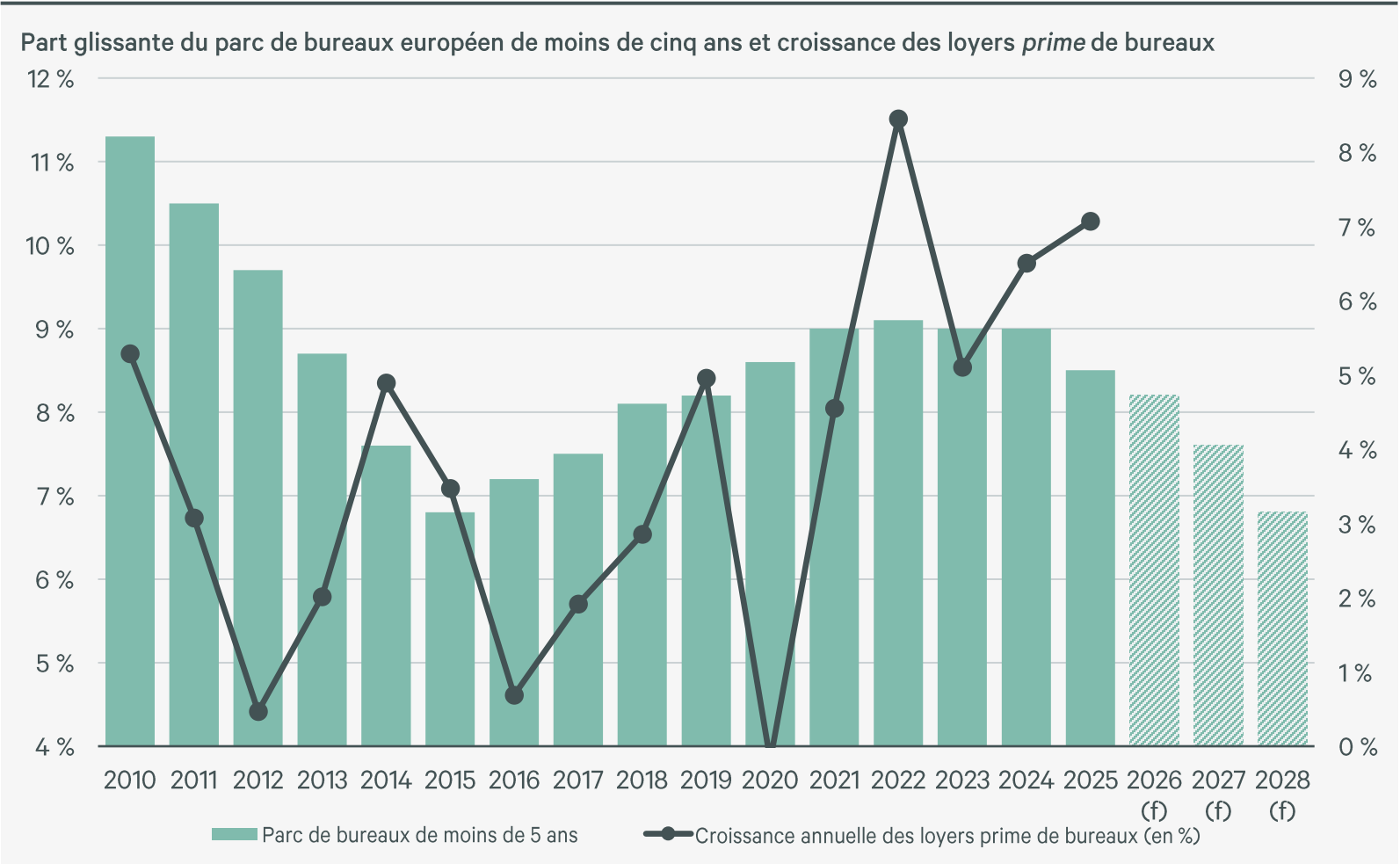
La part du parc de bureaux européen de moins de cinq ans, que l'on peut supposer capable de répondre à la quasi-totalité des exigences actuelles des utilisateurs, a culminé à un peu plus de 11 % en 2010, à l'achèvement du cycle de construction antérieur à la crise financière mondiale, avant d'atteindre un point bas en 2015.

Alors même que la part de ce parc récent progressait au début des années 2020, la demande a continué de dépasser l'offre et la croissance des loyers *prime* s'est établie en moyenne à plus de 6 % entre 2021 et 2025. Compte tenu des opérations de bureaux actuellement en chantier et dont la livraison est prévue dans les trois prochaines années, la part du parc récent devrait redescendre à 6,8 % d'ici 2028, son niveau le plus bas depuis plus de dix ans.

Les surfaces disponibles se raréfient, précisément celles qui permettraient aux entreprises de constituer les portefeuilles transformés exigés par leurs objectifs stratégiques, ce qui pointe, à condition que la demande s'exprime, vers une pression locative à la hausse pour les meilleurs immeubles.

Source : CBRE Research

Remarque : données des 20 marchés européens majeurs



05

Points clés

Points clés pour les utilisateurs

Les portefeuilles se recomposent au service des collaborateurs et de la productivité, sous l'effet accélérateur de l'IA et de la neutralité carbone. Les capitaux nécessaires pour financer cette recomposition se raréfient tout comme les meilleures surfaces. Quatre leviers d'action se dégagent :

01

Concevoir les espaces en fonction de ce qui motive les collaborateurs à se rendre au bureau : collaboration avec les collègues, échange avec la direction et espaces favorisant la productivité.

03

Renforcer la résilience du portefeuille : conditions de bail souples et options de flexibilité pour préserver une marge de manœuvre contractuelle, et aménagements réversibles permettant aux espaces de suivre l'évolution des besoins, sans devoir engager de travaux lourds.

02

Anticiper et échelonner les investissements liés aux enjeux de neutralité carbone et de l'IA, ce que certaines entreprises programment déjà.

04

S'engager tôt sur de nouvelles surfaces : d'ici 2028, le parc de bureaux capable de répondre à ces stratégies pourrait atteindre son plus bas niveau depuis dix ans.



Points clés pour les investisseurs

La demande se polarise nettement vers la centralité et la qualité, les entreprises s'adaptent rapidement aux transformations induites par l'IA et les objectifs de neutralité carbone, et l'offre continue de se raréfier. Quatre pistes pour tirer parti de ces tendances.

01

Miser sur la rareté de la qualité : d'ici 2028, le parc récent atteindra son plus bas niveau depuis dix ans, alors même que les exigences des utilisateurs continuent d'être élevées.

03

Suivre la demande vers les secteurs proches du QCA, où les entreprises cherchent à sécuriser des surfaces au service de leurs stratégies, à un coût inférieur à celui des localisations les plus centrales.

02

Concevoir et gérer les actifs de manière à offrir la flexibilité recherchée par les utilisateurs, qui visent 28 % de leurs portefeuilles en espaces flexibles ; une capacité d'adaptation valorisable en termes de loyers et de rendements.

04

Intégrer la réponse aux objectifs de neutralité carbone et d'IA aux hypothèses d'investissement ; les espaces qui ne pourront pas s'adapter deviendront obsolètes.

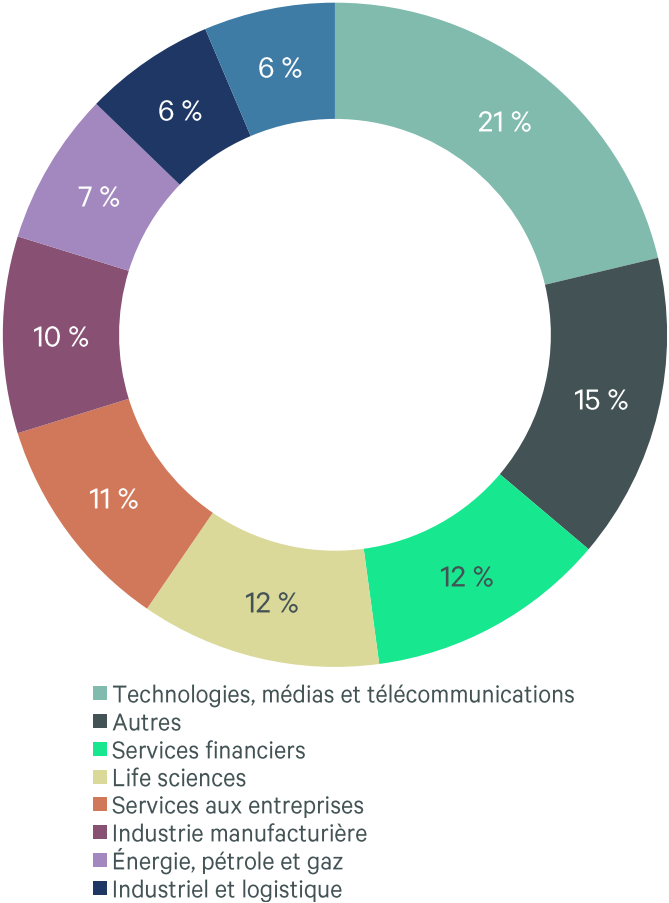
06

À propos du sondage

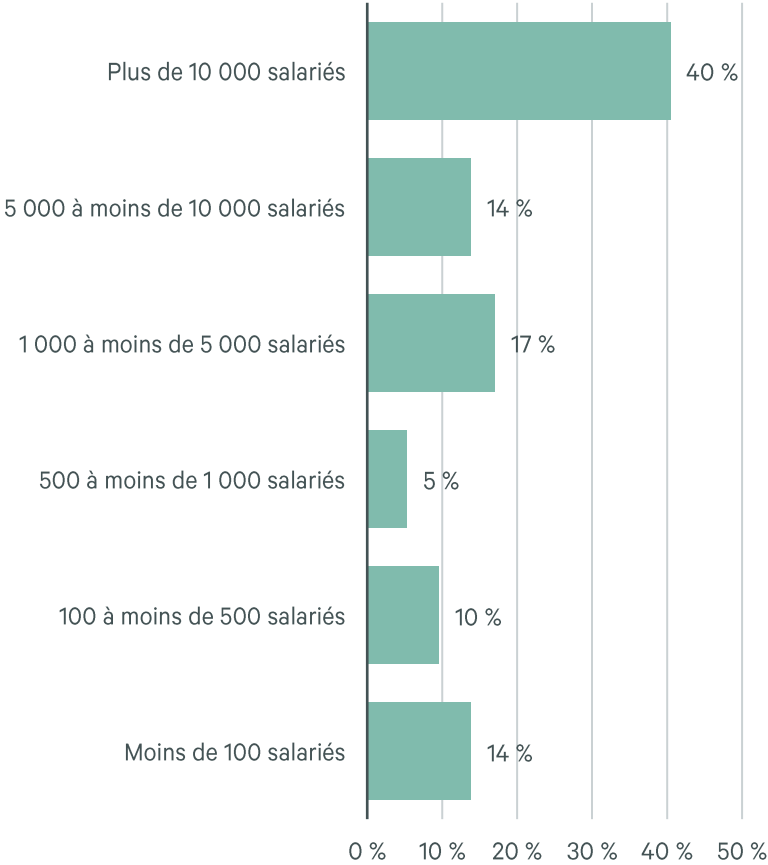
À propos du sondage

94
réponses

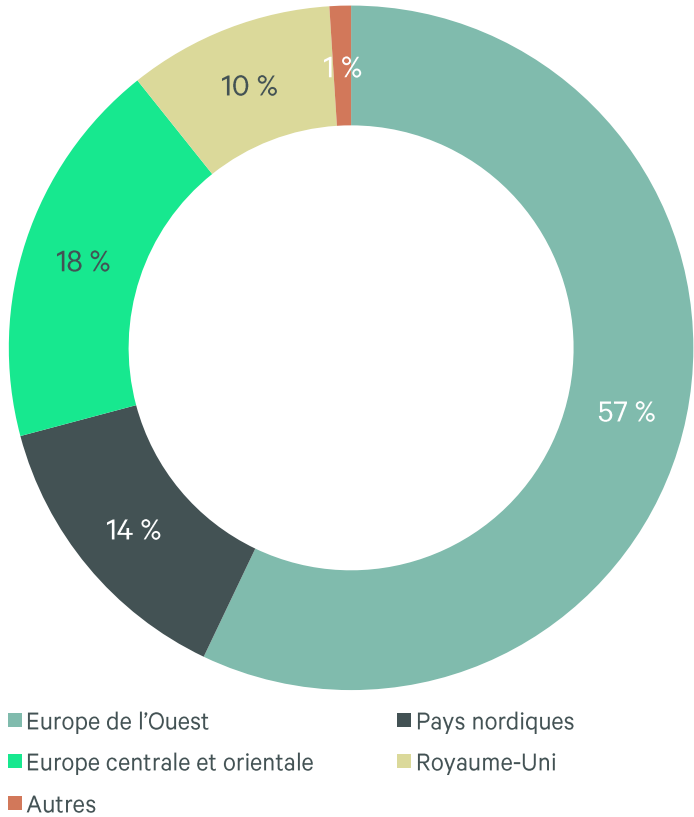
VISUEL 1 :
Répondants par secteur d'activité (%)



VISUEL 2 :
Répondants par taille d'entreprise (%)



VISUEL 3 :
Exposition des portefeuilles par région (%)



Source : Sondage européen CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2026

Contacts

Research France

Serine Chekroud
Consultante Research
serine.chekroud@cbre.fr

Pierre-Edouard Boudot
Executive Director
Research France
pe.boudot@cbre.fr

European Occupational Market Research

Mark Cartlich
Senior Director
Head of European Occupational Market Research
mark.cartlich@cbre.com

Fraser Daisley
Associate Director
European Office Research
fraser.daisley@cbre.com

Milan Potgieter
Analyst
European Office Research
milan.potgieter@cbre.com

Advisory & Transaction Services France

Caroline Ceccaldi
Executive Director
Advisory Occupier France
caroline.ceccaldi@cbre.fr

Lynda Pariot
Head of Workplace Strategy & Change Management
lynda.pariot@cbre.fr

European Office Leasing

Anna Esteban
Managing Director
Head of Leasing and Occupier Accounts, Europe
anna.estebanmuela@cbre.com

Paul Hubbard-Brown
Head of Occupier Accounts, Europe
paul.hubbardbrown@cbre.com

Einar Schiefloe
Head of Occupier Services, Continental Europe
einar.schiefloe@cbre.com

Julie Ennis
Head of Occupier, UK
julie.ennis@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.