

MIPIM 2026 / Immobilier d'entreprise - Les usages se transforment : la demande de bureaux ralentit, mais le flexible résiste !

Alors que la demande placée de bureaux traditionnels atteint son plus bas niveau depuis plus de vingt ans (hors crise sanitaire), les entreprises ne quittent pas les bureaux, elles revoient en profondeur leur manière de les utiliser. Une transformation structurelle s'accélère : le bureau n'est plus un actif figé, mais une variable d'ajustement stratégique. À l'approche du MIPIM, le Marché international des professionnels de l'immobilier, qui se tiendra du 9 au 13 mars à Cannes, analyse des tendances et retour de terrain avec Guillaume Pellegrin, fondateur de Newton Offices, acteur majeur français des bureaux opérés avec 60 000 m2 d'espaces de travail.

La baisse de la demande montre une recherche accrue de flexibilité

Selon les dernières données du marché parisien¹, **la demande placée de bureaux en bail commercial a chuté de 19 % en 2025**. Ce ralentissement confirme un climat d'attentisme et de prudence des directions générales et financières face aux engagements à long terme.

Mais tous les segments ne sont pas touchés de manière homogène puisque dans le même temps, **la demande placée en bureaux flexibles a légèrement augmenté (+3 %)**, ce qui traduit un report vers des solutions plus souples.

Nous le constatons tous les jours dans nos 10 immeubles de bureaux opérés : plus que jamais, les entreprises expriment **un besoin accru de flexibilité** en matière d'immobilier d'entreprise.



La baisse de la demande placée ne signifie pas que les entreprises renoncent aux bureaux. Elle révèle un changement d'arbitrage :

- Réduction des surfaces engagées
- Refus des engagements longs et rigides
- Optimisation des mètres carrés réellement utilisés
- Recherche de solutions modulables

Dans un contexte d'incertitude économique, le bureau devient **un outil stratégique pour les talents et la productivité** plutôt qu'un actif figé. Les entreprises continuent de se développer, d'ouvrir des filiales ou de déménager, mais elles privilégient désormais des **modèles permettant d'adapter rapidement leurs surfaces et leurs coûts fixes**. Cette évolution explique le contraste entre le ralentissement du marché traditionnel (bail commercial) et la dynamique observée sur les formats flexibles (coworking, bureaux opérés).

C'est une tendance observée depuis de nombreuses années, mais elle ne se limite plus aujourd'hui à la durée d'engagement. Elle concerne désormais **toutes les tailles d'entreprises**, de la PME locale au groupe international, et s'étend aux usages, aux services, ce qui incite les acteurs immobiliers à proposer **des solutions modulables** dans un environnement économique incertain.

Des surfaces plus petites, mais mieux situées

Ce début d'année 2026 suit les tendances déjà observées ces dernières années. Sur les projets de déménagement d'entreprise étudiés par Newton Offices ces derniers mois :

- 31 % sont des créations d'entreprise (ou encore de filiales régionales ou d'antennes françaises)
- 16 % quittent des bureaux devenus inadaptés (dont 6% trop grands)
- 15 % arrivent en fin de bail commercial et ne souhaitent pas se réengager sur de longues durées
- 15 % cherchent une alternative au télétravail généralisé
- 11 % cherchent avant tout à changer de localisation

Ces chiffres traduisent un marché en recomposition. Les entreprises préfèrent prendre des **surfaces plus petites mais plus confortables et plus centrales** avec une meilleure accessibilité, notamment en transports en commun.

¹ Etudes ImmoStat et Ubiq Data 2025 ([source](#))

L'immobilier s'adapte-t-il aux enjeux RSE des entreprises ?

Les **enjeux environnementaux et sociétaux** occupent désormais une place centrale dans les choix immobiliers des entreprises. Chez Newton Offices, cette approche s'est traduite par le choix **de devenir société à mission en 2024**, sans y être contraints, et par la conception d'immeubles certifiés, équipés pour limiter leur impact environnemental.

Mais au-delà des labels, l'enjeu est surtout de simplifier ces sujets pour les entreprises : réduction des consommations d'énergie et d'eau grâce à des équipements sobres, comme l'installation de mousseurs sur les robinets ou de détecteurs de présence pour l'éclairage, mise en place du tri sélectif et de la valorisation des déchets, sélection de prestataires engagés... L'objectif est que nos clients puissent **répondre à une large part de leurs obligations RSE** sans avoir à gérer ces sujets en interne.



À la recherche de la bonne intensité d'usage

Les réflexions immobilières des entreprises sont aujourd'hui bien plus riches que par le passé, de **nouvelles contraintes sont à prendre en compte** (environnementales, télétravail, accessibilité), mais plus de solutions existent pour s'y adapter.

Parmi les entreprises que nous accompagnons partout en France chez Newton Offices, certaines **renoncent à conserver des grandes salles de réunion** trop rarement occupées et **louent des espaces à la demande** lorsque le besoin d'une réunion de 20 personnes se fait sentir.

D'autres privilégient des **modèles hybrides** : présence sur site deux à trois jours par semaine avec roulement du personnel sans poste attribué pour rationaliser les surfaces utilisées, location d'espaces de travail à la demande pour se retrouver en équipe une fois par semaine avant de passer le reste du temps en télétravail, ou encore répartition des équipes dans plusieurs coworkings satellites sur une métropole plutôt qu'à une seule adresse (exemple récent d'Orange à Marseille avec près de 1000 collaborateurs).

Cette évolution traduit une transformation plus profonde : **le bureau n'est plus dimensionné pour le pic d'activité, mais pour l'usage réel.**

Pour aller plus loin, Guillaume Pellegrin se tient à votre disposition pour **échanger sur les évolutions du marché et les nouvelles dynamiques de l'immobilier d'entreprise.**

Contact Presse : EVE'VOTREDIRCOM - servicepresse@votredircom.fr - 06 62 46 84 82

À propos de NEWTON OFFICES (Groupe TIVOLI CAPITAL associé à KKR)

Créé par Guillaume Pellegrin, fondateur du groupe immobilier français né à Marseille TIVOLI CAPITAL, Newton Offices propose des espaces de travail avec services qui permettent aux professionnels de travailler dans des conditions optimales et de s'épanouir. Dédiés aux grands groupes comme aux TPE, les immeubles comprennent des espaces alliant plateaux sur-mesure, bureaux flexibles «clé-en-main», des espaces de coworking, des salles de réunion et des espaces bien-être et détente. Un concept répondant aux attentes des entreprises d'aujourd'hui en quête de flexibilité et d'hospitalité.

Plus d'informations : newtonoffices.com