

LEADERS' PERSPECTIVE SURVEY 2026

Dans un contexte économique et politique encore incertain, l'édition 2026 du *Leaders' perspective survey*, réalisée auprès de 210 décideurs immobiliers – investisseurs, promoteurs, asset et property managers, conseils et banquiers – livre une photographie d'une filière en pleine réinvention. Taux d'intérêt, attractivité des différents segments d'actifs, stratégies ESG et intégration de l'intelligence artificielle : cette enquête dresse le panorama d'un secteur entre prudence et recherche d'opportunités.

Par Luc-Etienne Rouillard Lafond

CONTEXTE GÉOPOLITIQUE ET MACROÉCONOMIQUE

1 - Pensez-vous que le contexte de tensions géopolitiques va affecter votre activité ?



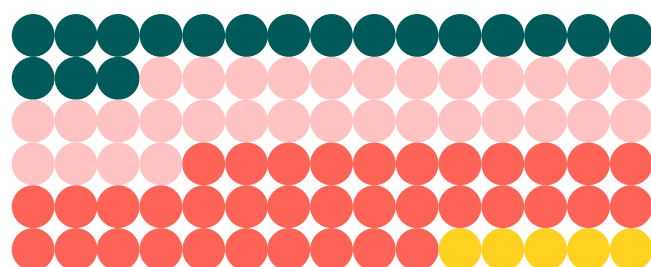
1,9%
Non, pas du tout
23,3%
Oui, légèrement
51,1%
Oui, modérément
23,3%
Oui, énormément

Les années passent et malheureusement l'inquiétude des professionnels de l'immobilier vis-à-vis du contexte géopolitique demeure. Non seulement une large majorité anticipe un impact sur leur activité pour une 4^e année consécutive, mais près d'un quart craint même de voir les tensions géopolitiques l'impacter énormément. Une proportion quasiment égale à 2025 et en hausse par rapport aux 15,1% enregistrés en 2024.

2 - Pensez-vous que l'évolution volatile des droits de douane au niveau mondial va affecter votre activité ?

Exacerbée par le retour à la Maison-Blanche de **Donald Trump**, l'importante volatilité observée au niveau mondial en matière de droits de douane pourrait être susceptible d'affecter l'activité de quatre répondants sur cinq, quoique dans une mesure plutôt légère (34,8%) ou modérée (39,5%).

20,5%
Non, pas du tout
34,8%
Oui, légèrement
39,5%
Oui, modérément
5,2%
Oui, énormément



3 - Craignez-vous qu'une dégradation du contexte social en France puisse affecter votre activité ?

De la même façon qu'ils demeurent inquiétés par l'environnement géopolitique, les professionnels de l'immobilier ne sont pas rassurés par le contexte social en France en 2026. Là où 11,9% n'attendaient pas d'effets sur leur activité en 2024, ils n'étaient plus que 2,1% à afficher un tel optimisme un an plus tard et ils ne sont que 4,3% en 2026. À l'inverse, après avoir presque triplé en 2025 pour atteindre 31,8%, la part de répondants craignant de voir leur activité énormément affectée s'est maintenue à un niveau similaire en 2026 (31,4%).

4,3%
Non, pas du tout
24,8%
Oui, légèrement
39,5%
Oui, modérément
31,4%
Oui, énormément



4 - Est-ce que la tenue des élections municipales en 2026 sera :



22,7%
Favorable au développement de vos activités
41,1%
Néfastes au développement de vos activités
36,2%
Sans effet sur le développement de vos activités

Manifestement, les professionnels de l'immobilier interrogés dans cette 4^e édition n'attendent pas de solutions des élections municipales, qui auront lieu les 15 et 22 mars 2026. Seulement 22,7% font preuve d'optimisme et croient que celles-ci seront favorables à leur activité, contre 41,1% qui craignent plutôt un effet néfaste.

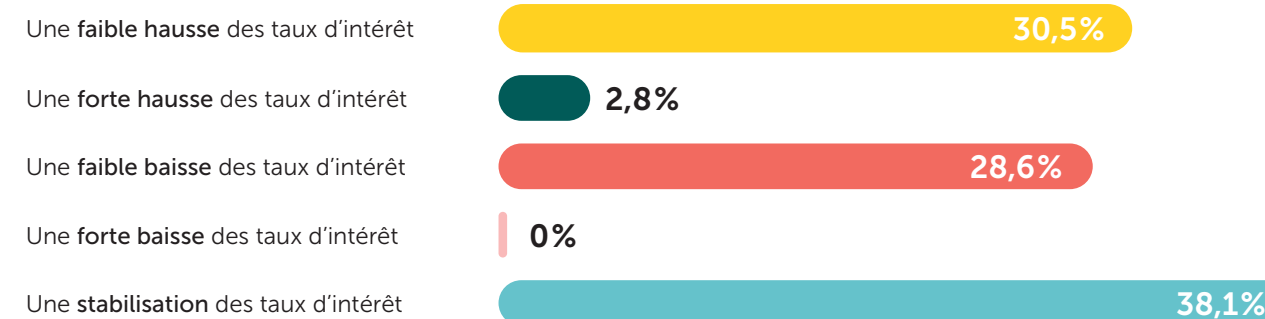
5 – Craignez-vous que les élections présidentielles de 2027 soient de nature à bloquer votre activité :

Depuis sa dissolution en juin 2024, les difficultés rencontrées par l'Assemblée nationale pour maintenir un gouvernement et voter des lois n'ont pas été de nature à rassurer des professionnels de l'immobilier préférant généralement un environnement stable davantage propice au temps long dans lequel s'inscrit leur filière. Neuf répondants sur dix craignent ainsi de voir leur activité bloquée par la perspective d'une élection présidentielle en 2027. D'ailleurs, davantage d'entre eux anticipent un effet énorme (15,9%) plutôt que pas d'effet du tout (10,1%).

10,1%
Non, pas du tout
34,1%
Oui, légèrement
39,9%
Oui, modérément
15,9%
Oui, énormément



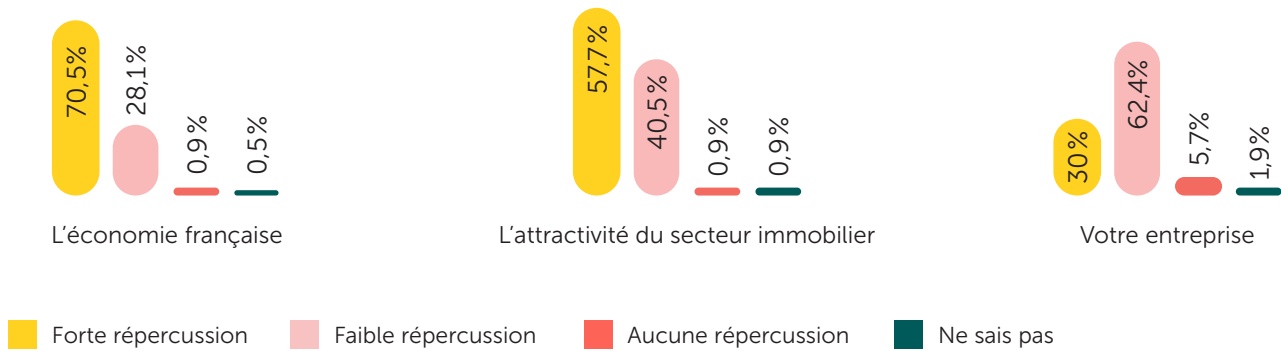
6 - Évolution des taux : dans vos anticipations, vous attendez-vous dans les trois prochaines années à :



Signe du relatif apaisement de l'environnement macroéconomique après des années de soubresauts, une stabilisation des taux d'intérêt constitue pour la première fois le scénario envisagé par les professionnels interrogés dans le cadre du *Leaders' perspective survey* (38,1% vs 28,1% en 2025 et 20,5% en 2024). En revanche, la part de répondants anticipant une légère hausse a plus que doublé (30,5% vs 14,3% en 2025) et celle prévoyant une faible baisse a été presque réduite de moitié (28,6% vs 51,5% en 2025).

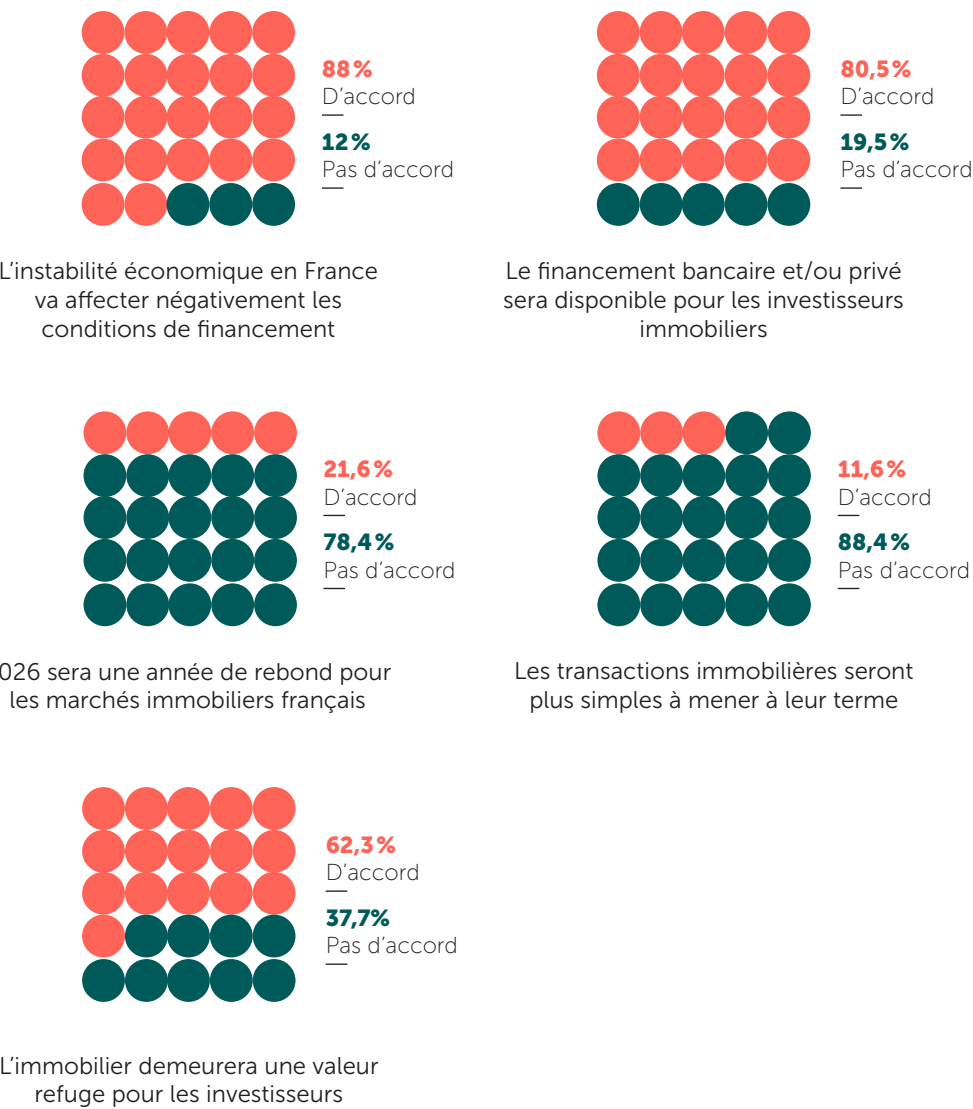
MARCHÉ ET FINANCE

7 – L’instabilité budgétaire française aura-t-elle des répercussions fortes ou faibles sur :



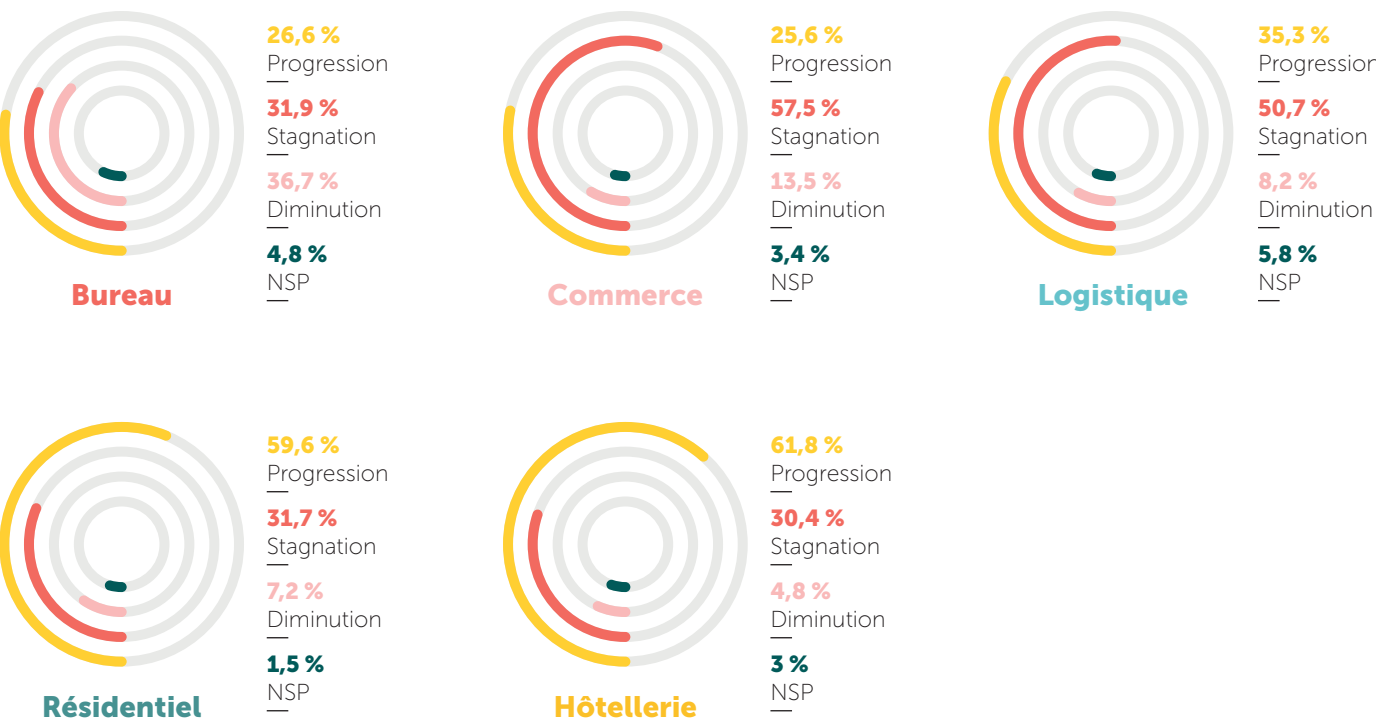
Sans surprise, une vaste majorité de répondants anticipent que l’instabilité budgétaire se répercute fortement sur l’économie française. Et comme le secteur de l’immobilier d’entreprise est fortement corrélé à l’économie, la quasi-totalité des répondants envisagent une répercussion sur la filière et près de trois sur cinq craignent même un impact fort. Pour autant, seulement 30% prévoient une forte répercussion sur leur entreprise et 5,7% osent même croire que l’impact sur leur société sera nul.

8 - Êtes-vous d’accord ou pas avec les affirmations suivantes :



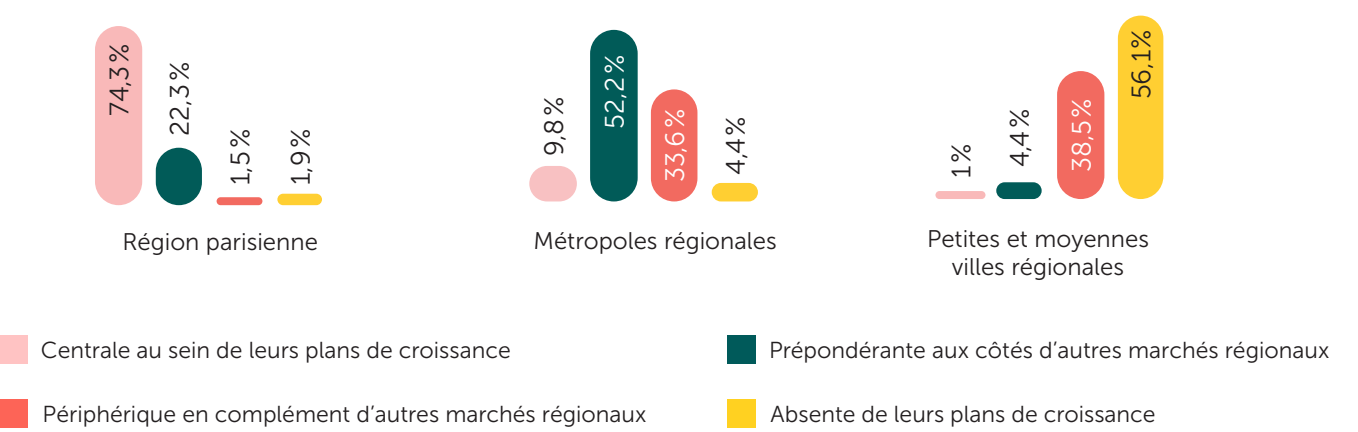
Comme l’année dernière, une très large majorité de répondants craignent que l’instabilité économique en France affecte négativement leurs conditions de financement (88% vs 92,6% en 2025). Pour autant, là où ils étaient 67,2% à anticiper une raréfaction des crédits, ils sont 80,5% à espérer au contraire une disponibilité du financement bancaire pour les investisseurs immobiliers. Et s’ils sont encore minoritaires à croire que l’année en cours en sera une période de rebond (21,6% vs 23,6% en 2025) et seulement 11,6% à espérer que les transactions soient plus simples à réaliser, les professionnels interrogés croient encore en majorité que l’immobilier demeurera une valeur refuge en 2026 (62,3% vs 74,8% en 2025).

9 - Quels segments d’actifs vont connaître une progression de leur attractivité auprès des investisseurs à horizon trois ans ?



Évoquer un retour en grâce du bureau serait aller trop loin, mais davantage de professionnels anticipent une progression du secteur en 2026 (26,6% vs 18,2% en 2025 et 15,4% en 2024). À l’inverse, la logistique ne suscite plus le même optimisme, alors que la part de répondants anticipant une dynamique porteuse a fondu de près de la moitié en deux ans (35,3% vs 49,3% en 2025 et 63,9% en 2024). L’hôtellerie (61,8% vs 59,5% en 2025) et le résidentiel (59,6% vs 62,9% en 2025) suscitent cette année le plus d’optimisme chez les professionnels interrogés.

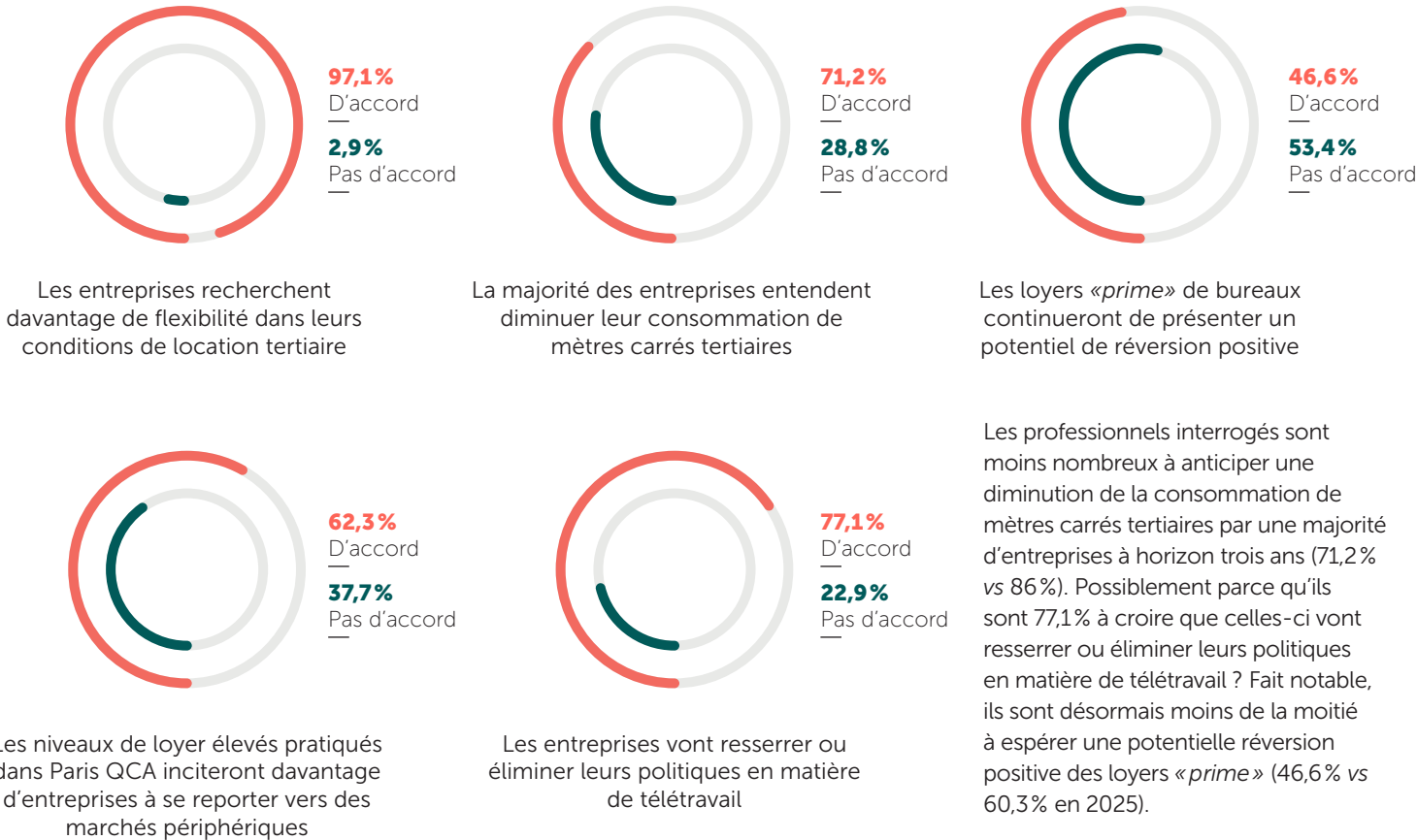
10 - Quelle place occuperont les zones suivantes dans la stratégie des investisseurs en France ?



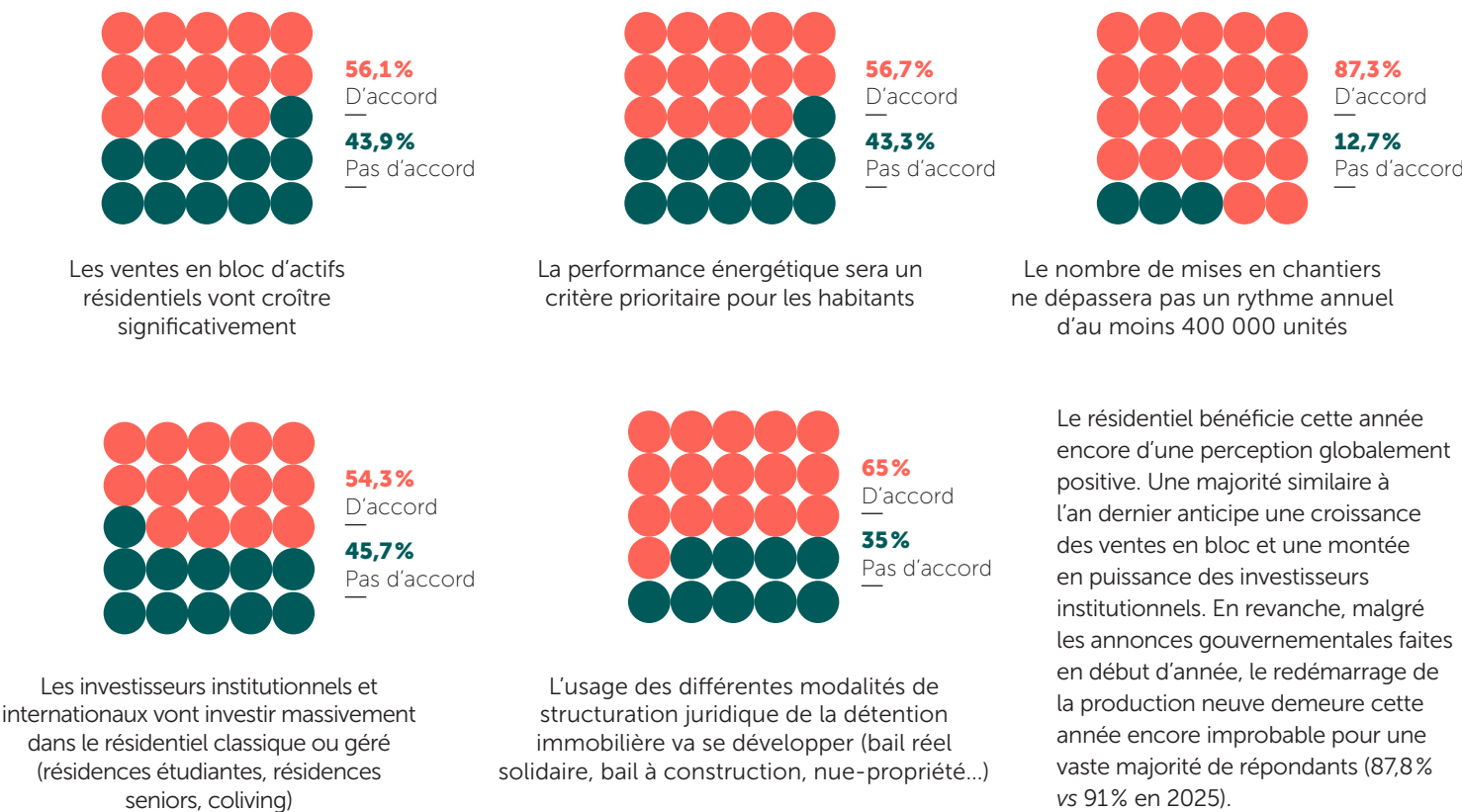
Comme lors des éditions précédentes, la région parisienne reste le terrain de jeu privilégié d’une forte majorité de professionnels de l’immobilier 74,3% vs 69,3% en 2025). Signe que les destinations centrales sont particulièrement ciblées en temps de crise, encore moins de répondants voient les métropoles régionales jouer un rôle central dans leurs plans de croissance (9,8% vs 11,3% en 2025) et davantage de professionnels ont même exclu les petites et moyennes villes régionales (56,1% vs 50,8% en 2025 et 39,7% en 2024).

ENJEUX ET DÉFIS

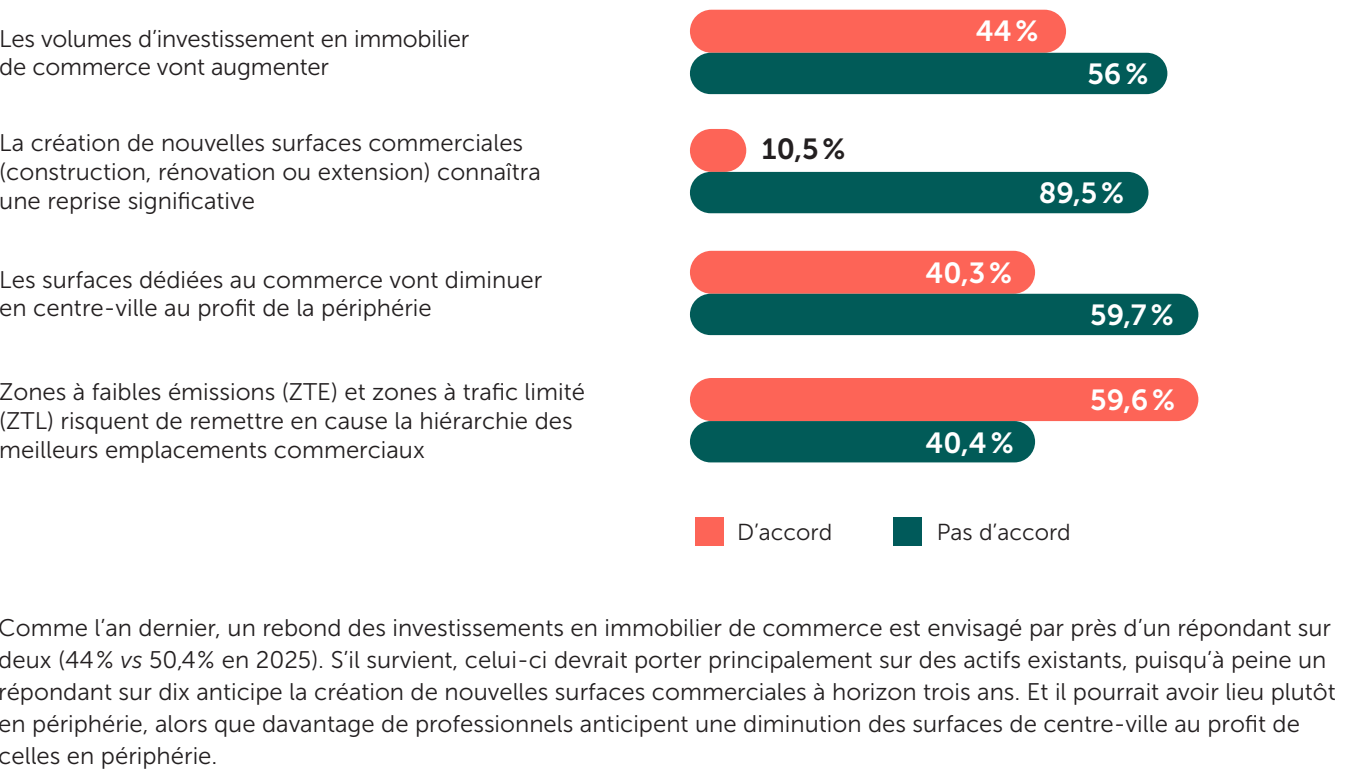
11 – Bureau : à horizon trois ans, êtes-vous d'accord ou pas avec les affirmations suivantes :



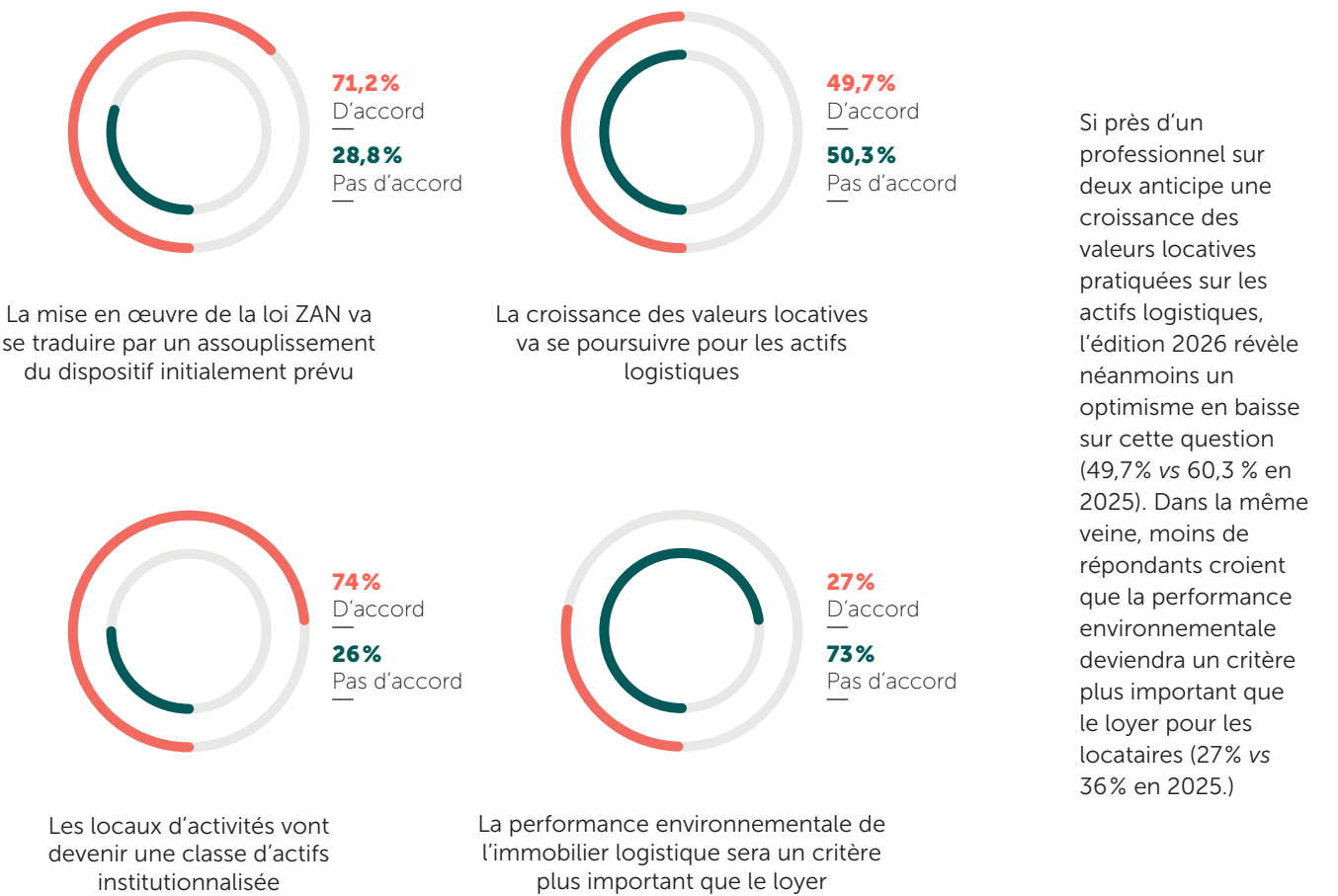
12 – Résidentiel : à horizon trois ans, êtes-vous d'accord ou pas avec les affirmations suivantes :



13 - Commerce : à horizon trois ans, êtes-vous d'accord ou pas avec les affirmations suivantes ?

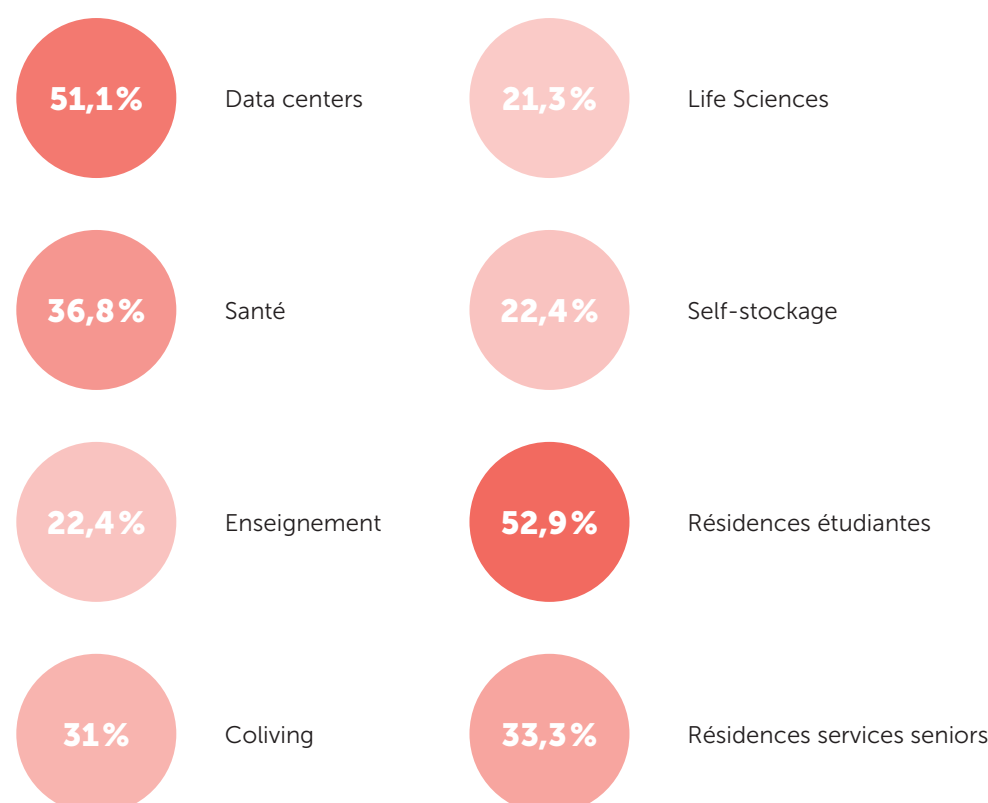
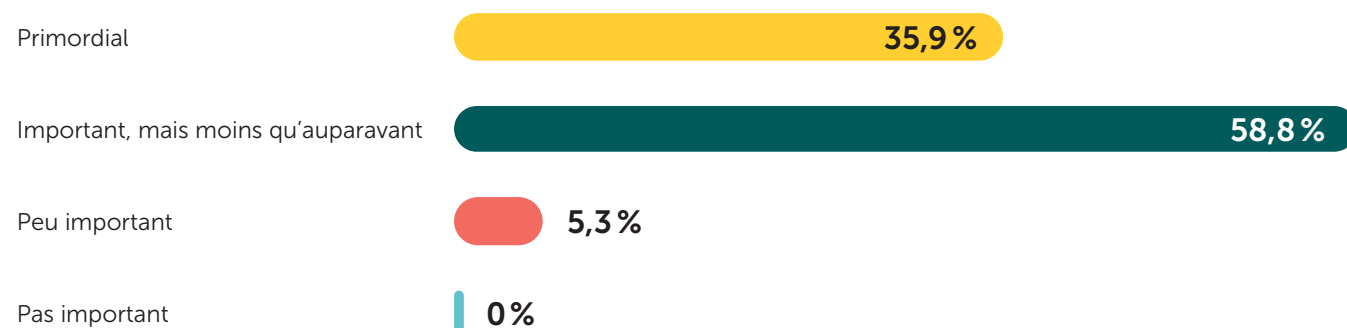


14 – Logistique et industriel : à horizon trois ans, êtes-vous d'accord ou pas avec les affirmations suivantes :



15 – Actifs alternatifs : à horizon trois ans, je prévois d'ouvrir mon activité à ces secteurs :

À un moment de marché où les classes d'actifs traditionnelles comme le bureau et le commerce peinent à convaincre de leur potentiel de croissance, beaucoup de professionnels de l'immobilier cherchent à diversifier leur stratégie. Parmi les secteurs émergents auxquels ils sont susceptibles d'ouvrir leur activité à horizon trois ans, les data centers et les résidences étudiantes ressortent clairement comme les plus populaires, devant l'immobilier de santé, le coliving et les résidences services seniors. À l'inverse, des secteurs de niche comme le Life Sciences, le self-stockage et l'enseignement n'intéressent qu'un répondant sur cinq.

**16 - Dans l'environnement de marché actuel, l'ESG est toujours un critère :**

Malgré leurs inquiétudes évoquées précédemment sur le plan économique et budgétaire, et alors que des reculs notables peuvent être observés à l'étranger, l'ESG demeure un critère structurant pour une large majorité des professionnels de l'immobilier français interrogés dans le cadre du *Leaders' perspective survey 2026*. Et si son caractère primordial recule légèrement pour 58,8% d'entre eux, seule une infime minorité juge ces enjeux peu importants (5,8%).

Tout commence
par une étincelle.
Depuis 30 ans,
nous osons imaginer
la ville autrement.

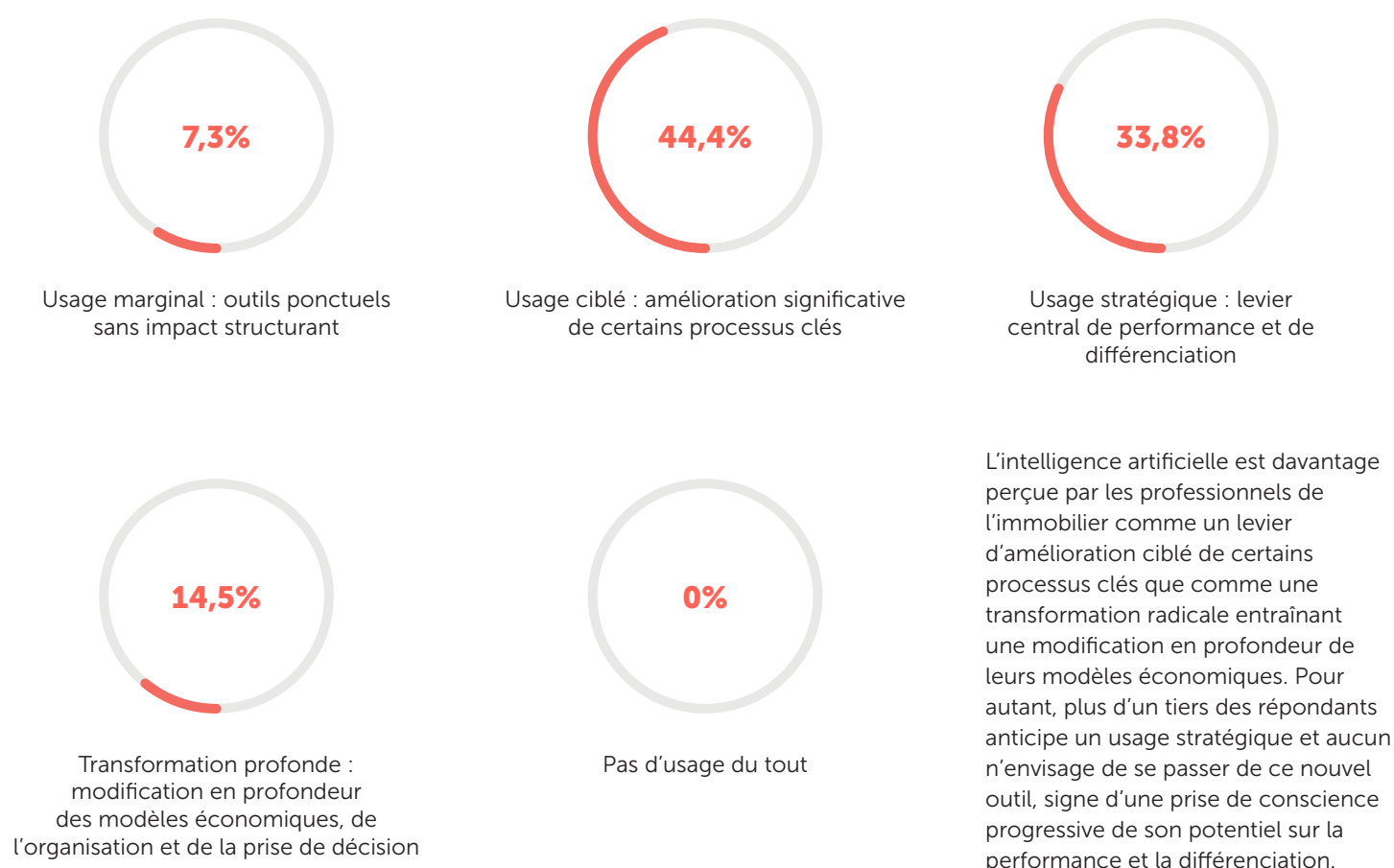


DREAM
BIG.

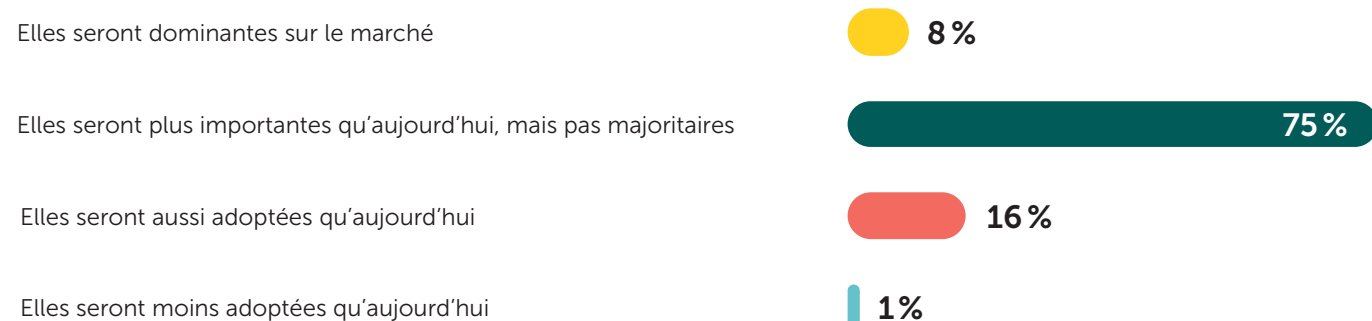
APSYS ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE.



17 – À horizon trois ans, comment anticipez-vous l'intégration de l'intelligence artificielle dans vos activités immobilières ?



18 – À horizon trois ans, quelle place occuperont selon vous les stratégies de type OpCo/PropCo au sein de l'industrie immobilière française ?



À horizon trois ans, les stratégies de type OpCo/PropCo, qui impliquent une plus grande exposition aux risques opérationnels, sont appelées à gagner du terrain au sein de l'industrie immobilière française. Une forte majorité de répondants anticipe même qu'elles seront plus importantes qu'aujourd'hui, sans qu'elles deviennent dominantes pour autant, tandis qu'une infime minorité seulement prévoit un recul de ces montages. Cette progression mesurée traduit l'intérêt croissant des professionnels pour des structures permettant de dissocier détention et exploitation des actifs, mais que ces stratégies devraient s'inscrire davantage comme un outil complémentaire que comme un modèle unique appelé à s'imposer sur l'ensemble du marché.

HAUSSMANN

EXECUTIVE SEARCH

Recrutement par approche directe Management de Transition Coaching / Assessment

- Real Estate / Infrastructures
- Private Equity & Private Debt
- M&A - Advisory
- Corporate & Investment Bank
- Asset Management
- Wealth Management
- Assurance
- Direction Financière

Hausmann Executive Search
12 rue Lincoln, 75008 Paris
+33 (0)1 53 83 60 60
hausmann@hausmann-es.com

Executive Search
www.hausmann-es.com

Management de Transition
www.hausmann-mt.com

Coaching / Assessment
www.hausmann-lc.com

