

Immobilier : Gecina continue de tirer son épingle du jeu sur le marché des bureaux

La foncière a vu ses revenus locatifs augmenter de 5,2 % en 2025. Elle devra faire face, dans les mois à venir, au durcissement du marché parisien et aux pertes de recettes liées au départ d'Engie de sa tour T1 à la Défense.



Le portefeuille de Gecina est désormais composé à 85 % de bureaux et à 15 % de logements, tous situés en région parisienne. (Photo DR)

Par [Elsa Dicharry](#)

Publié le 10 févr. 2026 à 20:54 Mis à jour le 13 févr. 2026 à 11:29

Dans un contexte difficile sur le marché des bureaux en Ile-de-France, où la vacance ne cesse d'augmenter, Gecina continue de tirer son épingle du jeu. « En 2025, nous avons fait une année de plus la différence avec les bons produits », s'est félicité Benat Ortega, le directeur général de la foncière, ce mardi, à l'occasion de la présentation des résultats annuels. A savoir « des actifs destination pour les sièges sociaux des grandes entreprises et des bureaux opérés pour les PME et les équipes projets », situés dans des emplacements centraux.

Le résultat net récurrent par action du groupe a encore augmenté de 4,2 % l'an dernier. Depuis 2021, la hausse atteint 26 %. Selon Gecina, cette performance est liée à une optimisation des coûts et à une croissance des revenus locatifs. Dans les bureaux, elle a atteint 5,2 % à périmètre courant en 2025, et 3,7 % à périmètre constant.

« Investisseurs pragmatiques »

Dans le résidentiel, la hausse est de 4,5 % à périmètre constant, pour une baisse de 9 % à périmètre courant. A la suite de cessions, le logement ne représente plus que 15 % (contre 20 % auparavant) du patrimoine total du groupe, désormais valorisé 17,6 milliards d'euros.

Pour autant, assure Benat Ortega, il ne s'agit pas pour Gecina de se désengager de l'immobilier résidentiel. « Nous essayons d'être des investisseurs pragmatiques. Nous

cédons des actifs matures pour réinvestir dans des actifs qui ont plus de potentiel de croissance, et l'an dernier nous avons plutôt été vendeurs de logements et acquéreurs de bureaux », explique-t-il.

Côté bureaux, l'activité a été dynamique avec 150.000 mètres carrés de baux signés en 2025, à comparer 83.000 en 2024. Ces signatures comprennent néanmoins en partie des renégociations avec des locataires en place dont le contrat arrivait à échéance.

Le taux de vacance des bureaux de Gecina - qui concentre une large part de ses immeubles à Paris - est par ailleurs limité à 5,9 %. Quelques nuages se profilent néanmoins à l'horizon.

Dans la capitale, épargnée jusqu'à présent par le phénomène, les surfaces de bureaux vides commencent à augmenter. Et les nombreuses livraisons attendues pourraient aggraver les choses. « Nous anticipons en continuant de créer de la différence - sur les produits et les services proposés », poursuit le dirigeant.

« Une tour multilocataires »

A la Défense, Gecina doit par ailleurs trouver un nouvel avenir à sa tour T1, qui génère 6 % de ses revenus locatifs. Elle était jusqu'à présent occupée par les salariés d'Engie, qui ont commencé à en partir en octobre dernier et auront achevé, en avril prochain, [leur déménagement dans un nouveau siège à La Garenne-Colombes](#).

« Nous avons sécurisé avec Engie un deal jusque mi-2027, et nous continuerons à percevoir des revenus locatifs jusque-là », indique Benat Ortega. L'entreprise investira ensuite quelque 150 millions d'euros pour rénover le bâtiment d'environ 70.000 m² et le transformer en « une tour multilocataires et servicielle ». Les travaux, qui commenceront sitôt le bâtiment totalement vidé de ses occupants, devraient être achevés au premier semestre 2028.

En attendant, la direction de la foncière va proposer, lors de la prochaine assemblée générale de l'entreprise, le versement d'un dividende de 5,50 euros par action à ses actionnaires au titre de l'exercice 2025.

Elsa Dicharry