

BUREAUX ILE-DE-FRANCE

PIRE PÉRIODE DE CRISISETTE POUR LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2025

INDICATEURS ECONOMIQUES		
	Evol. N-1	Perspective
+0,9% PIB 2025	▼	▲
+1,0% Inflation 2025	▼	▲
98,7 Climat des affaires (Déc. 2025)	▼	
94,5 Climat de l'emploi (Déc. 2025)	▼	
7,6% Chômage France (BIT 2025)	▲	▲

Source : INSEE

UNE CROISSANCE MEILLEURE QUE PRÉVUE MAIS QUI RESTE LIMITÉE

L'INSEE et la Banque de France ont conjointement ajusté à la hausse les prévisions de croissance pour 2025 à 0,9 % (contre 0,7 % annoncé en début d'année). 2025 se termine donc sur une note optimiste, tempérée néanmoins par des révisions à la baisse pour les années à venir et une performance inférieure à celle de la zone Euro (1,4 %). **L'activité économique a été principalement tirée par la demande intérieure et notamment la consommation publique, alors que la consommation des ménages est restée quasiment atone (+ 0,3 %).** L'inflation a fortement ralenti depuis 2024 et se situe autour de + 1 % en moyenne annuelle, stabilisant le pouvoir d'achat (+ 0,5 %). Une partie des ressources en revenus continue donc d'alimenter l'épargne qui reste élevée (18,3 % en 2025), malgré une légère baisse en fin d'année.

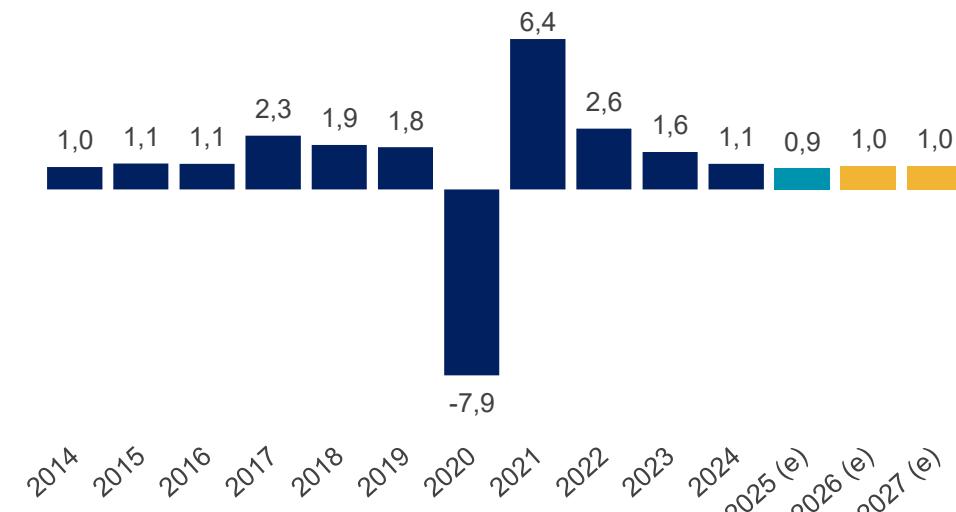
LEGÈRE EMBELLIE DU CLIMAT DES AFFAIRES FIN 2025

D'après les enquêtes de conjoncture de l'INSEE, la situation s'est légèrement améliorée du côté des entreprises. En décembre, **l'indicateur de climat des affaires se situe à 98,7, au-dessus de son niveau estival, mais plus de 3 points en-dessous de sa moyenne décennale (102,3)** avec un décrochage depuis juillet 2024 suite à la dissolution de l'Assemblée Nationale. Ce timide regain d'optimisme en fin d'année chez les chefs d'entreprise contraste avec le moral des ménages (indice 90 en décembre), en berne depuis fin 2024 (près de 5 points en-dessous de sa moyenne 10 ans).

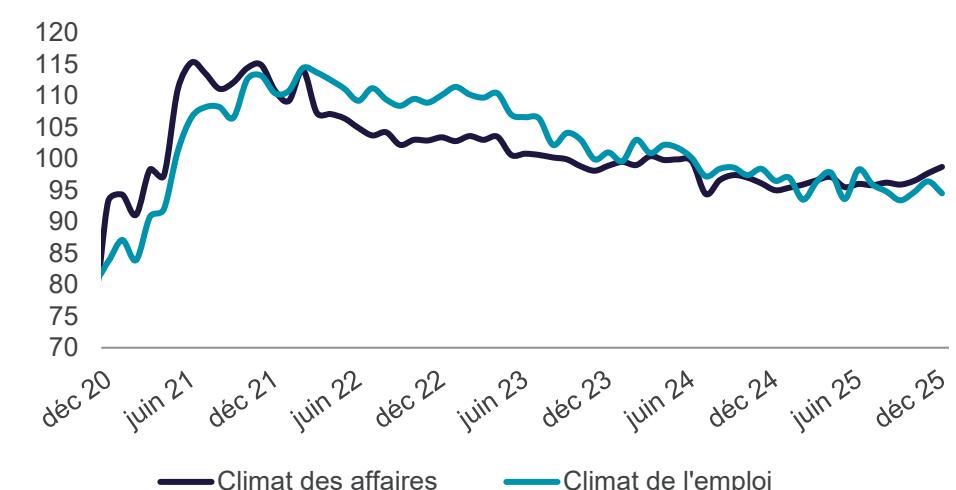
LE MARCHE DE L'EMPLOI S'ASSOMBRE

En 2025, **la dynamique du marché du travail s'essouffle après plusieurs années de recul du chômage**, se traduisant par un net ralentissement des créations d'emplois, une hausse des défaillances et une remontée du taux de chômage de 0,2 pt. Il se situerait fin 2025 à 7,6 %, son plus haut niveau depuis le 3^{ème} trimestre 2021 (7,9 %). Cette hausse sur un an résulte d'un marché de l'emploi peu dynamique, notamment dans le secteur privé, tandis que la population active continue de croître avec la réforme des retraites de 2023, toujours en vigueur. Le taux de chômage devrait évoluer au même rythme en 2026, en attendant les effets de la suspension de la réforme sur la population active.

CROISSANCE ANNUELLE DU PIB France (%)



INDICES DU CLIMAT DES AFFAIRES ET DE L'EMPLOI

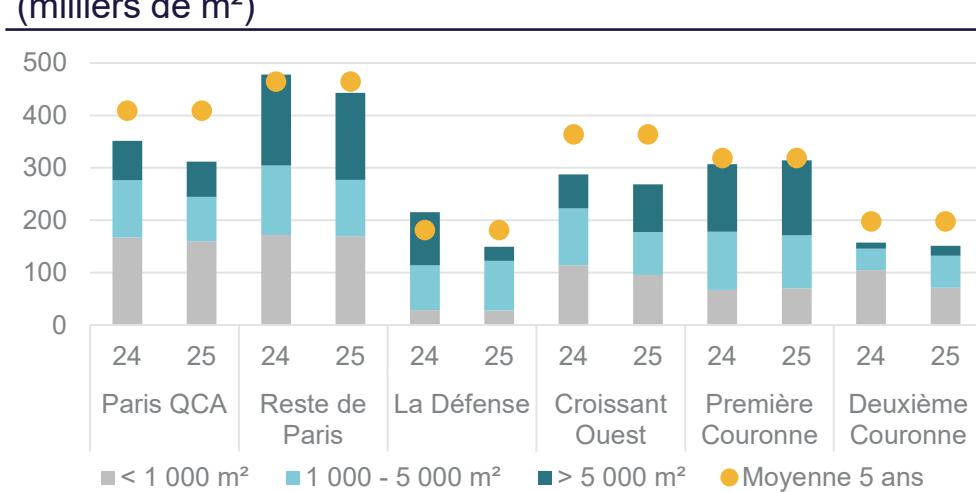


Source : INSEE

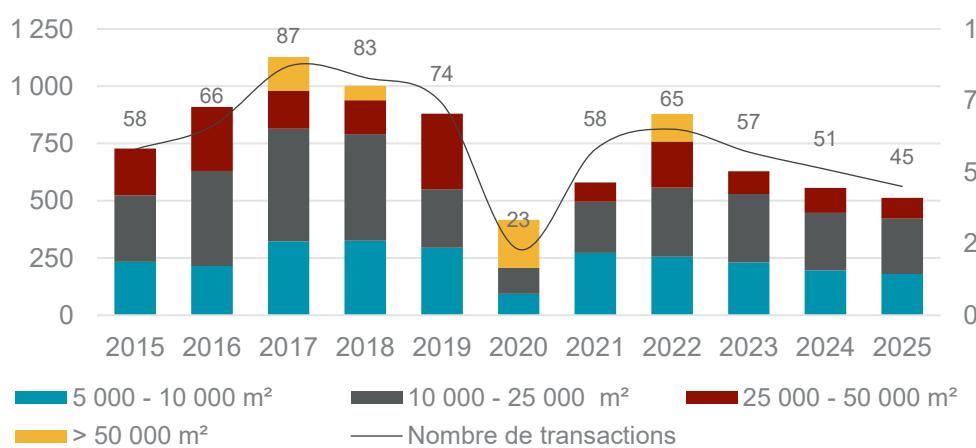
DEMANDE PLACÉE (milliers de m²)



DEMANDE PLACÉE PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES (milliers de m²)



DEMANDE PLACÉE > 5 000 m² (milliers de m²)



UN POINT BAS ATTEINT EN 2025

Avec 1,64 million de m² placés, l'année 2025 marque un point bas, enregistrant une baisse de 9 % par rapport à 2024 et de - 15 % par rapport à la moyenne 5 ans (post COVID). Il s'agit du **niveau le plus faible depuis 2002**, hors crise sanitaire de 2020. Le 4e trimestre affiche une légère amélioration avec + 5 % par rapport au 3e trimestre, mais reste toutefois inférieur au niveau enregistré au dernier trimestre 2024. Depuis la pandémie, le télétravail a durablement réduit les besoins d'espaces, et bien que certaines directions souhaitent un retour progressif au bureau, les taux de présence ne retrouvent pas les niveaux d'avant crise. Après le pic de 2022, lié à la reprise post Covid, la demande placée en Ile-de-France s'inscrit durablement sous le seuil des 2 millions de m².

UNE BAISSE QUASI GENERALE DES VOLUMES

Paris reste en tête de la demande placée (46 % du volume global), mais son volume **recule de 9 %**. Dans la capitale, le QCA capte toujours la plus grande partie de la demande même s'il affiche une baisse sur un an (- 11 %). Des secteurs tels que Paris 14/15 et Paris 18/19/20 enregistrent une hausse des commercialisations, en raison de la signature de grandes transactions (3 signatures > 5 000 m² sur chacun de ces deux marchés).

En périphérie, les situations diffèrent selon les secteurs. Ainsi, La Défense connaît une baisse de 31 % de la demande placée. Celle-ci est essentiellement due à la chute des grandes transactions (3 en 2025 vs 8 en 2024), alors que le quartier d'affaires confirme son positionnement sur le mid market dont les volumes s'accroissent de 11 %. Dans le reste du Croissant Ouest, la Boucle Nord s'effondre avec - 70 %, la Boucle Sud baisse de 9 %, alors que Neuilly-Levallois et Péri-Défense se maintiennent. Enfin, dans le reste de la Première Couronne, seul le secteur Sud progresse, grâce à de grandes transactions (5 transactions), alors que le Nord et l'Est sont en baisse.

AMELIORATION SUR LE SEGMENT > 5 000 M² EN FIN D'ANNEE

L'ensemble des créneaux de surfaces accuse une baisse des volumes de transactions : - 9 % pour les petites surfaces, - 10 % pour les moyennes surfaces et - 8 % pour les grandes surfaces. Le net recul du segment > 5 000 m² au cours des 3 premiers trimestres s'est donc atténué en fin d'année, grâce à la signature de 14 transactions au 4^e trimestre. Au final **45 grandes transactions se sont concrétisées en 2025, contre 51 en 2024**, même si ce nombre demeure bien en-deçà de la moyenne de long terme.

DONNEES CLES

DEMANDE PLACÉE (2025)

- IDF : 1,64 M m² : - 9 % vs 2024

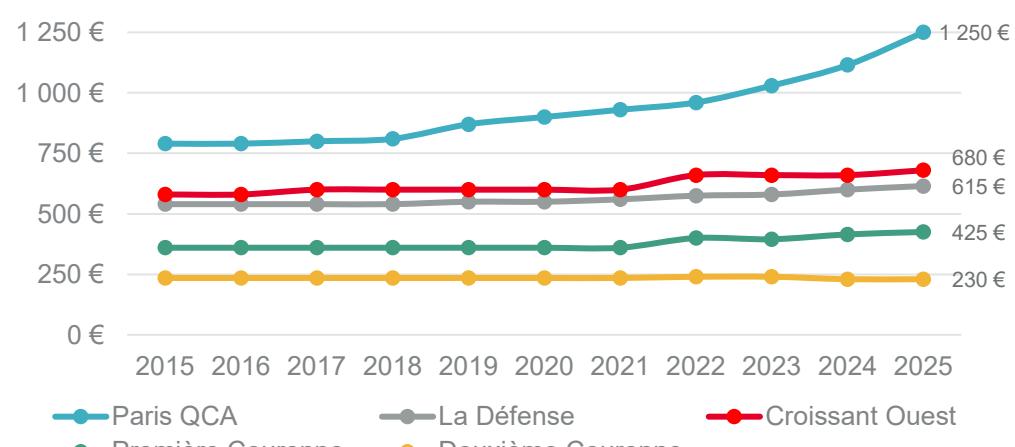
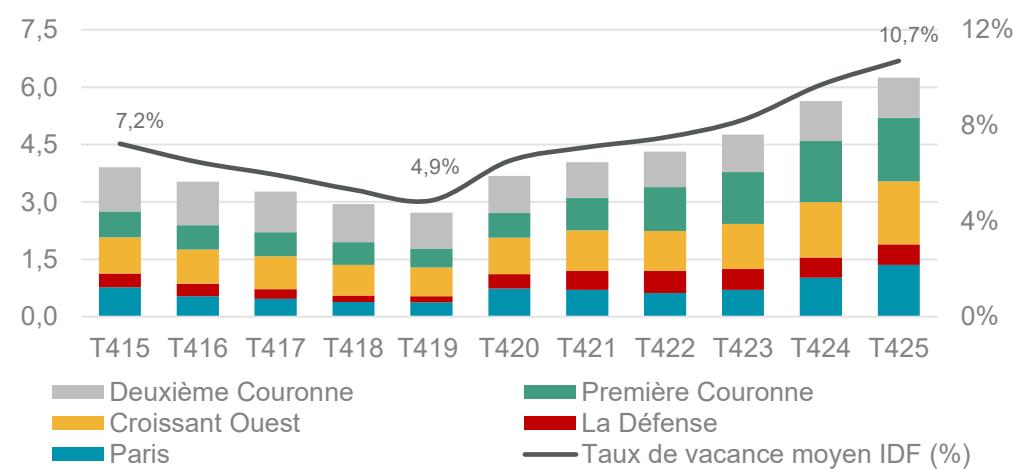
Part des segments de surfaces

< 1 000 m ²	36%
1 000 - 5 000 m ²	32%
> 5 000 m ²	31%

Evolution par secteurs géographiques



- Transactions > 5 000 m² (nb) : 45

EVOLUTION DES LOYERS PRIME (€ HT HC/m²/an)**LOYERS MOYENS (€ HT HC/m²/an)****OFFRE IMMEDIATE (millions de m²)****LOYERS : MAINTIEN DANS LE NEUF, BAISSE DANS LE SECONDE MAIN**

La hausse continue du loyer prime parisien depuis plusieurs années s'est accélérée en 2025 avec une croissance de 12 % pour atteindre un niveau historique de 1 250 € dans le QCA en fin d'année. Dans les autres secteurs, les loyers prime se sont globalement maintenus, même si certains sous-marchés ont acté des baisses.

Les loyers moyens de 1^{ère} main sont dans l'ensemble stables, même si quelques variations à la baisse ou la hausse sont observées sur certains marchés, mais d'ampleur limitée.

En revanche, les loyers de seconde main sont orientés à la baisse dans la majorité des secteurs géographiques, avec les diminutions les plus fortes dans certains marchés parisiens, tels que Paris 5-6-7 et Paris 18-19-20.

2025 marque une accélération de la hausse des mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs, ce qui a permis de maintenir les loyers faciaux notamment de 1^{ère} main.

DES LOYERS SOUS PRESSION ?

A Paris, l'augmentation de l'offre devrait ralentir le mouvement haussier des valeurs locatives, à l'exception des immeubles ultra prime dans les quartiers centraux, dont les loyers pourraient encore progresser. Une segmentation plus forte des valeurs locatives devrait s'opérer selon les localisations. Certains immeubles plus difficiles à commercialiser pourraient ainsi connaître des réajustements à la baisse de leurs loyers et/ou un accroissement des mesures d'accompagnement.

En périphérie, la pression sur les loyers dans les zones très offrues demeure forte et des baisses pourraient encore être observées. Les différentiels entre valeurs faciales et valeurs économiques perdureront, parfois à des niveaux supérieurs à 40 % dans les secteurs les plus offrants, soulignant la difficulté à maintenir des loyers stables pour les immeubles les moins attractifs.

OFFRE IMMEDIATE MULTIPLIÉE PAR 2 EN 6 ANS

La croissance continue de l'offre immédiate de bureaux constatée depuis 2020 ne cesse de se poursuivre, battant de trimestres en trimestres des niveaux jamais observés même lors du pic de la crise immobilière des années 90. Fin 2025, elle atteint ainsi 6,247 millions de m², en hausse de 11 % sur un an, mais surtout un niveau plus de 2 fois supérieur au point bas pré-Covid (fin 2019). Le taux de vacance francilien atteint désormais 10,7 %, illustrant un marché régional globalement offrant dans un contexte de hausse généralisée des surfaces vacantes, même si de fortes disparités géographiques perdurent.

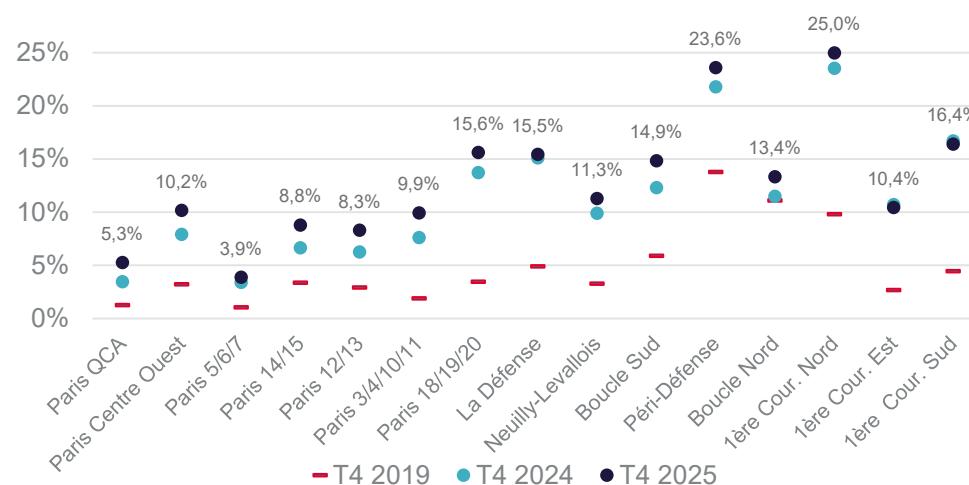
DONNEES CLES**LOYERS****• Evolution des loyers moyens**

	1ère main	2e main	Evol° N-1
Paris QCA	-2%	-3%	
Paris Sud	6%	-10%	
Paris Nord-Est	1%	-12%	
La Défense	-1%	-7%	
Croissant Ouest	-5%	-5%	
Première Cour.	3%	-2%	
Deuxième Cour.	1%	-0,4%	

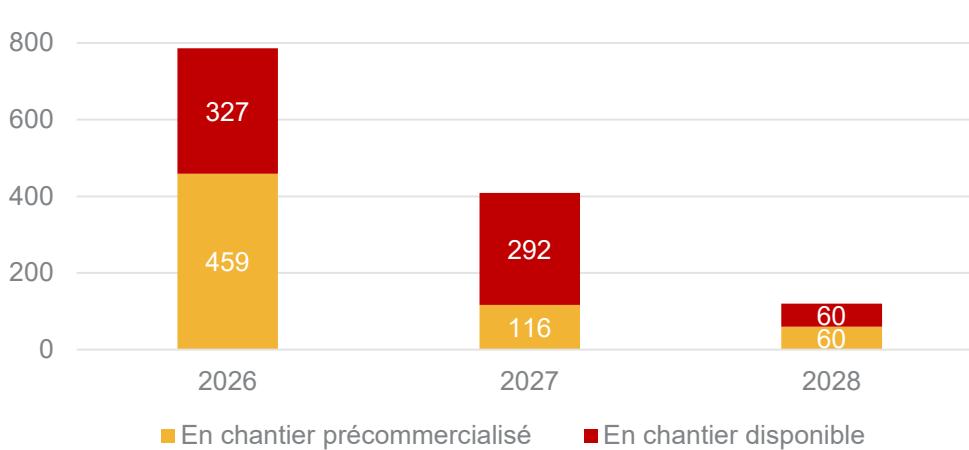
• Mesures d'accompagnement

Paris QCA	16,8%
Paris Sud	19,2%
Paris Nord-Est	25,9%
Boucle Sud	36,4%
La Défense	38,2%
Péri-Défense	39,5%
Première Cour. Nord	42,3%
Moyenne IDF	30,3%

TAUX DE VACANCE PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

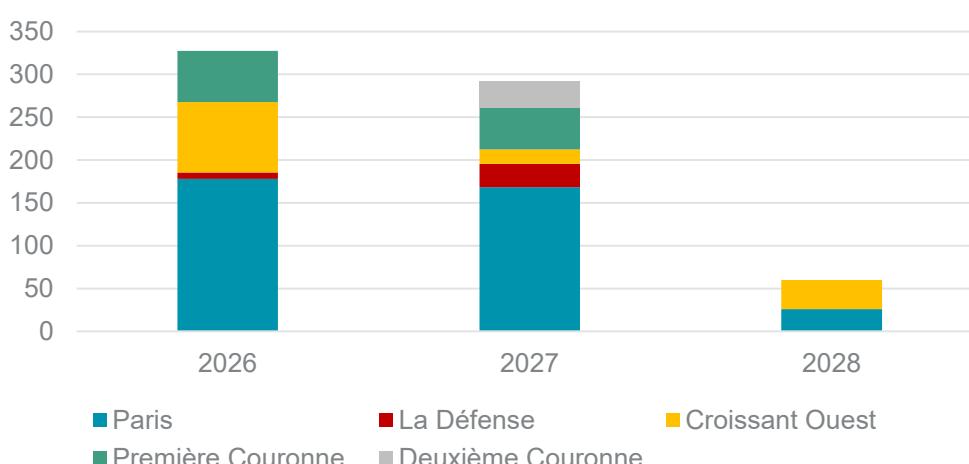


PROJETS EN CHANTIER > 5 000 M² (milliers de m²)



OFFRE DISPONIBLE EN CHANTIER > 5 000 M²

(milliers de m²)



UN MOUVEMENT GENERAL DE HAUSSE DE L'OFFRE

La progression de l'offre concerne la quasi totalité des secteurs géographiques. Sur un an, **l'offre disponible dans Paris est celle qui a le plus augmenté (+ 32 %)** pour atteindre 1,4 million de m² et un taux de vacance de 7,8 %, contre 5,9 % il y a un an. **Le Quartier Central des Affaires a vu ses disponibilités croître de 52 %**, permettant un rééquilibrage de ce marché avec un taux de vacance de 5,3 %, après une période marquée par une pénurie de bureaux disponibles. **Le secteur Paris Nord-Est est le plus offreur**, avec une offre concentrée dans les 18^e, 19^e et 20^e arrondissements où le taux de vacance dépasse les 15 %, en raison de la disponibilité de grandes surfaces (plus de 120 000 m² sur le segment > 5 000 m²).

En périphérie, l'offre demeure globalement élevée avec des taux de vacance supérieurs à 10 %, et dépassant 20 % pour le secteur Péri-Défense et la Première Couronne Nord, qui totalisent chacun 15 % de l'offre francilienne. **L'abondance de l'offre en périphérie concerne surtout des grandes surfaces**, puisque 2/3 des disponibilités sont sur le segment > 5 000 m², contre un peu plus d'1/4 dans Paris.

1,3 MILLION DE M² EN CHANTIER DE GRANDS PROJETS

780 000 m² de bureaux ont été livrés sur le segment > 5 000 m² en 2025, en baisse de 15 % par rapport à 2024.

Le volume total des projets actuellement en chantier livrables d'ici 2028 équivaut à 1,3 million de m², dont près de 790 000 m² livrables en 2026. **49 % des surfaces actuellement en chantier sont précommercialisées, soit un volume de 680 000 m² encore disponibles.**

RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE DANS PARIS

Près de la moitié des grandes opérations en chantier se situent dans Paris, illustrant le renouvellement des grandes surfaces dans la capitale via une majorité d'opérations de restructuration, quasi exclusivement situées dans l'Ouest et le Sud parisien. **Près de 60 % de ces surfaces en chantier sont déjà pré-commercialisées**, illustrant l'appétence des grands utilisateurs pour les programmes de dernière génération dans Paris.

Avec un peu plus de 370 000 m² encore disponibles, la capitale arrive en tête de l'offre future de grands programmes non encore commercialisés. Le reste des volumes disponibles se situe dans le Croissant Ouest (130 000 m²) et en Première Couronne (110 000 m²) et vient s'ajouter aux grandes surfaces déjà disponibles dans ces secteurs.

DONNEES CLES

OFFRE IMMEDIATE (fin 2025)

- IDF : 6,24 M m², + 11 % / T4 2024
- Offre neuve : 31 %, dont 81 % sur le segment > 5 000 m²

Part des segments de surfaces :

< 1 000 m ²	31%
1 000 - 5 000 m ²	12%
> 5 000 m ²	57%

TAUX DE VACANCE (fin 2025)

- IDF : 10,7 %, + 100 pb / T4 2024

OFFRE FUTURE > 5 000 M²

- 1,3 M m² livrables entre 2026 et 2028
- 49 % des surfaces précommercialisées
- 680 000 m² disponibles
- 55 % de l'offre future disponible dans Paris

DONNEES DE MARCHE

SUBMARKET	DEMANDE PLACEE (m²)	POIDS DANS LA DEMANDE PLACEE	OFFRE IMMEDIATE (m²)	POIDS DANS L'OFFRE IMMEDIATE	TAUX DE VACANCE	PROJETS EN CHANTIER > 5 000 m²	OFFRE DISPONIBLE EN CHANTIER > 5 000 m²	TAUX DE PRECOMMERCIALISATION DES PROJETS EN CHANTIER	LOYERS PRIME	LOYERS MOYENS 1ère main	LOYERS MOYENS 2ème main
Paris QCA	311 681	19,0%	372 000	6,0%	5,3%	237 049	153 319	35%	1 250 €	961 €	734 €
Paris Centre Ouest (hors QCA)	108 231	6,6%	168 000	2,7%	10,2%	68 245	51 169	25%	875 €	864 €	596 €
Paris Sud	174 210	10,6%	428 000	6,9%	7,5%	318 754	-	100%	1 000 €	756 €	521 €
Paris Nord-Est	160 491	9,8%	386 000	6,2%	12,6%	11 000	-	100%	825 €	628 €	438 €
TOTAL PARIS	754 613	46,1%	1 354 000	21,7%	7,8%	635 048	372 514	41%	1 250 €	764 €	538 €
LA DEFENSE	149 220	9,1%	536 000	8,6%	15,5%	195 550	34 550	82%	615 €	514 €	413 €
Neuilly-Levallois	67 140	4,1%	180 000	2,9%	11,3%	76 356	48 203	37%	680 €	482 €	483 €
Boucle Sud	101 206	6,2%	424 000	6,8%	14,9%	167 317	66 841	60%	540 €	512 €	355 €
Péri-Défense	94 002	5,7%	933 000	14,9%	23,6%	17 816	17 816	0%	395 €	339 €	245 €
Boucle Nord	6 354	0,4%	109 000	1,7%	13,4%	-	-	-	230 €	245 €	187 €
TOTAL CROISSANT OUEST	268 702	16,4%	1 646 000	26,3%	17,9%	261 489	132 860	49%	680 €	394 €	317 €
Première Couronne Nord	118 204	7,2%	917 000	14,7%	25,0%	167 267	90 183	46%	390 €	312 €	253 €
Première Couronne Est	59 393	3,6%	262 000	4,2%	10,4%	8 903	8 903	0%	340 €	308 €	261 €
Première Couronne Sud	136 582	8,3%	488 000	7,8%	16,4%	9 444	9 444	0%	425 €	372 €	280 €
TOTAL PREMIERE COURONNE	314 179	19,2%	1 667 000	26,7%	18,2%	185 614	108 530	42%	425 €	331 €	265 €
Deuxième Couronne Sud	48 523	3,0%	370 000	5,9%	9,4%	18 200	-	100%	230 €	220 €	180 €
Ville Nouvelle Saint-Quentin-en-Y	22 853	1,4%	188 000	3,0%	12,6%	24 114	24 114	0%	190 €	220 €	163 €
Ville Nouvelle Marne-la-Vallée	17 639	1,1%	120 000	1,9%	7,9%	-	-	-	220 €	226 €	160 €
Ville Nouvelle Cergy	10 387	0,6%	27 000	0,4%	2,8%	7 000	7 000	0%	150 €	159 €	113 €
Pôle de Roissy	10 573	0,6%	106 000	1,7%	8,7%	-	-	-	150 €	183 €	141 €
Reste Deuxième Couronne	41 430	2,5%	233 000	3,7%	2,3%	-	-	-	-	242 €	138 €
TOTAL DEUXIEME COURONNE	151 405	9,2%	1 044 000	16,7%	5,4%	49 314	31 114	37%	230 €	208 €	149 €
TOTAL ILE-DE-FRANCE	1 638 119	100,0%	6 247 000	100,0%	10,7%	1 327 015	679 568	49%	-	450 €	429 €

PRINCIPALES TRANSACTIONS

PRENEUR	IMMEUBLE	ADRESSE	COMMUNE	SURFACE	TYPE DE CONTRAT
MINISTÈRE DE L'EDUCATION NATIONALE	Six Degrés	9 rue du Président Salvador	Gentilly	37 400	Location
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE-SAINT-DENIS	Pulse	Place du Front Populaire	Saint-Denis	28 900	Location
MISTRAL AI	Marcadet Belvédère	94-108 rue des Poissonniers	Paris 18	25 600	Location
ACCENTURE	Bergère	14 rue Bergère	Paris 09	24 600	Location
BNP		20 Georges Pompidou	Levallois-Perret	22 200	Vente
MICROSOFT	Goodlife	1 place du Spectacle	Issy-les-Moulineaux	20 700	Location
DATADOG	Les Cimes de La Madeleine	17-23 bd de la Madeleine	Paris 1er	20 600	Location
OCDE	The Circle	7-11 quai André Citroën	Paris 15	19 600	Location
AMUNDI	Rythme	90 bd Pasteur	Paris 15	16 000	Location
JP MORGAN	MSH	37 place du Marché Saint-Honoré	Paris 1er	15 800	Location

LAURENCE BOUARD

Head of Research France

Tel: +33 6 26 43 32 65

laurence.bouard@cushwake.com

AGNES TALENE

Senior Research Analyst

Tel: +33 1 53 76 95 56

agnes.talene@cushwake.com

BARBARA KORENIOUNGUINE

CEO France

Tel: +1 53 76 80 29

barbara.koreniouguine@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN

Head of Agency Office & Industrial

Tel: +1 6 35 88 46 47

olivier.taupin@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

www.cushmanwakefield.com