



MARKETBEAT

BUREAUX | ILE-DE-FRANCE

BILAN 2024



1,75 M m²
Demande placée



5,6 M m²
Offre Immédiate



1 115 €/m²/an
Valeur Prime



9,7%
Taux de vacance

Source : Immostat

PANORAMA ECONOMIQUE BILAN 2024

Panorama économique

Instabilité politique et consolidation budgétaire ne font pas bon ménage

+0,2 pts, c'est l'impact des Jeux Olympiques et Paralympiques sur l'activité économique du pays en 2024. L'année s'est achevée sur un désordre politique, conséquence de la dissolution de l'Assemblée nationale en juin, sur fond d'aggravation de la situation des finances publiques.

Le projet de loi de finances ayant été censuré début décembre, la nomination d'un nouveau premier ministre juste avant les fêtes et l'adoption de la « loi spéciale » par l'Assemblée nationale devraient permettre de tracer une première ligne budgétaire pour 2025. En attendant, l'assainissement des finances publiques n'a pu être mené à bien en 2024, et le déficit atteint entre 6,1% et 6,2% du PIB en fin d'année faute de recettes suffisantes.

D'autre part, 2024 s'achève sur une croissance du PIB relativement modérée de +1,1%, après un 4^{ème} trimestre atone. L'activité économique a été alimentée principalement par les performances du commerce extérieur, devant une consommation des ménages qui est restée timide et similaire à l'année précédente. Le moral des ménages est remonté sur les 10 premiers mois de l'année en partie grâce à l'effet «JO», alors que les chefs d'entreprises ont subi le choc de la dissolution dégradant significativement le climat des affaires au 2^{ème} semestre. L'épargne se maintient à un niveau élevé en fin d'année (aux alentours de 18%). Malgré la baisse de l'inflation (2% estimée vs 4,9% en 2023) et le regain de pouvoir d'achat, les ménages devraient rester circonspects dans leurs dépenses tant que les incertitudes économiques et budgétaires ne seront pas levées.

L'instabilité politique reportant la réduction de la dette et du déficit à 2025 ou 2026 a par ailleurs incité certaines agences de notation à la précaution en dégradant la note de la France, toujours en procédure de déficit excessif sous contrôle de la Commission Européenne.

Le retournement sur le marché de l'emploi se confirme depuis l'automne, alimenté par la hausse des défaillances d'entreprises (+18% sur 1 an à fin novembre) et des plans sociaux, portant le nombre total de chercheurs d'emploi à 3,14 millions en fin d'année. La généralisation de la réforme France Travail en 2025 devrait gonfler automatiquement les chiffres avec la réintégration de 1,2 million de bénéficiaires du RSA ou de jeunes en recherche d'emploi qui n'étaient pas enregistrés jusqu'ici. Estimé à 7,4% en fin d'année, l'INSEE prévoit une légère hausse du taux de chômage courant 2025, qui devrait atteindre 7,6% à la fin du 1^{er} semestre.



+1,1%
PIB
2024 (p)



+2%
Inflation
2024 (p)



98
Climat des
affaires moy.
2024 (p)



+0,8%
Consommation
des ménages
2024 (p)



7,4%
Chômage France
(hors Mayotte)
2024 (p)



17,9%
Taux d'épargne
2024 (p)

Sources : INSEE, Banque de France
(p) prévisions

PANORAMA ECONOMIQUE BILAN 2024

L'évolution du spread au cœur du réacteur

Fin du suspens

Après de nombreux débats au Conseil des gouverneurs, la Banque Centrale Européenne a choisi de baisser en fin d'année pour la 4^{ème} fois en 2024 ses taux directeurs d'1/4 de point, portant le taux de refinancement à 3,15% (4,50% en 2023).

Cette décision a été motivée par une croissance européenne modérée (aux alentours de +0,7%), potentiellement fragilisée par les élections américaines, mais également par la décélération plus rapide que prévue des prix à la consommation qui devraient revenir très prochainement en-dessous de l'objectif de 2% d'inflation. La BCE maintient son ambition de soutenir l'économie de la zone Euro face à une conjoncture toujours incertaine, et envisage à cet effet de poursuivre sa politique de desserrement de l'étau monétaire à court terme. Néanmoins, le calendrier des baisses à venir reste imprécis et circonscrit aux réunions programmées.

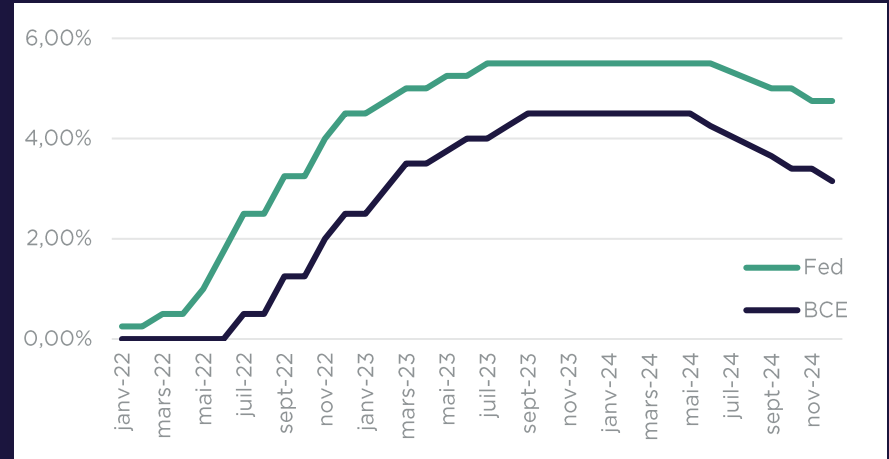
La poursuite du cycle de baisse des taux directeurs en 2025 devrait être favorable à la France et lui permettra de maîtriser l'élargissement du *spread* sur les taux d'emprunt.

L'OAT 10 ans est en effet reparti à la hausse en décembre accentuant fortement l'écart avec les obligations d'Etat allemandes. En forte hausse depuis fin mai (près de 40 pts), le *spread* a frôlé 90 pts à plusieurs reprises au cours de l'année en maintenant une forte volatilité sur les marchés et fragilisant les conditions d'emprunt. Une nouvelle hausse des coûts de financement pourrait renforcer le déficit par une charge de la dette plus élevée. Les investisseurs, s'ils peuvent apparaître résignés face à l'instabilité politique de cette fin d'année, resteront néanmoins vigilants quant aux mesures mises en place pour réduire le déficit dans le prochain budget.

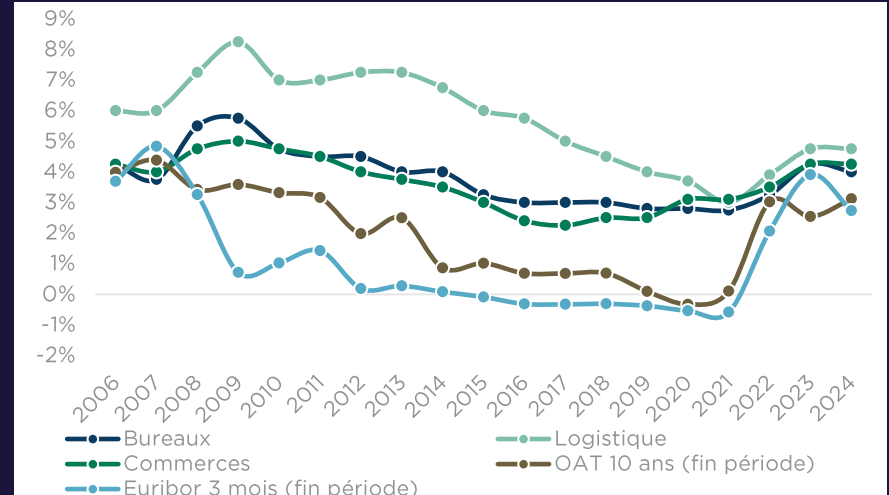
Des fondamentaux plus solides et un environnement plus propice à une reprise de l'activité transactionnelle sont attendus en 2025.

Sans évolution significative au 4^{ème} trimestre, les taux de rendement immobilier *prime* reflètent l'attentisme des acteurs du marché mais confirment la résilience du secteur dans un contexte de fortes incertitudes.

EVOLUTION MENSUELLE DES TAUX DIRECTEURS (REFINANCEMENT)



ENVIRONNEMENT FINANCIER ET RENDEMENTS IMMOBILIERS PRIME, %



MARKETBEAT BUREAUX IDF 2024

Demande placée par tranches de surfaces

Redescente en pente raide

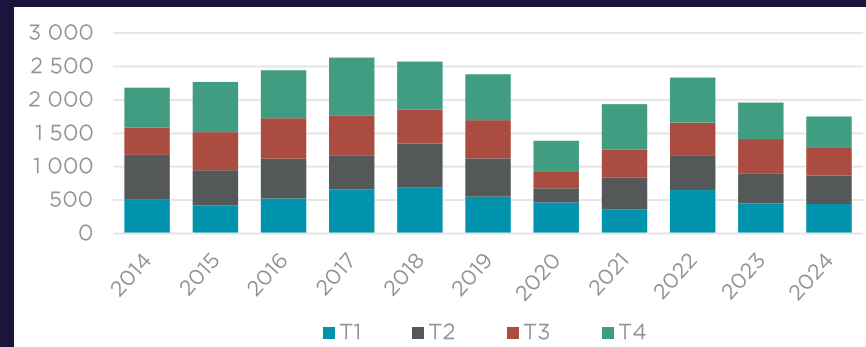
L'atterrissage 2024 est plus ardu que prévu : le rythme des commercialisations a ralenti sur l'ensemble des trimestres. Au 4^{ème}, 459 700 m² ont été placés soit un résultat en recul de -16% en un an.

Le niveau annuel 2024 est le deuxième le plus bas de la décennie, après celui de 2020. Le volume placé de **1,75 millions de m²** est en baisse de -11% par rapport à celui observé en 2023. La tendance est similaire concernant le nombre de transactions, en diminution de -7% en un an.

Le ralentissement trimestriel et annuel s'enregistre sur tous les **segments de surfaces** : à commencer par les petits et moyens gabarits qui accusent le plus fort recul (voir tableau). Concernant les grands mouvements d'entreprises, 49 signatures supérieures à 5 000 m² ont été finalisées en 2024 pour un peu plus de 546 000 m² placés.

Le contexte socio-économique et politique incertain couplé à la forte hausse des valeurs locatives dans le centre de Paris ont contribué au ralentissement généralisé de l'activité. Tout cela dans un contexte où de nouvelles tendances sont apparues : d'une part, la taille des grandes et moyennes surfaces commercialisées s'est réduite depuis 2020 suivant les optimisations liées aux nouveaux modes de travail, et d'autre part, le marché des bureaux flexibles et du coworking cannibalise une partie de la demande en bureau classique, à raison d'une centaine de millier de m² placés par an hors marché.

Demande placée par trimestre, en milliers de m²



Evolution de la demande placée par tranche de surface

T4 2024 / T4 2023

	Vol.		Nb.
Plus de 5 000 m ²	-19%	134k	-21% 11
Entre 1 000 et 5 000 m ²	-23%	161k	-22% 82
Moins de 1 000 m ²	-5%	164k	-11% 622
Total	-16%	460k	-13% 715

2024 / 2023

	Vol.		Nb.
Plus de 5 000 m ²	-13%	546k	-14% 49
Entre 1 000 et 5 000 m ²	-10%	572k	-7% 297
Moins de 1 000 m ²	-9%	632k	-7% 2 510
Total	-11%	1,75M	-7% 2 856

MARKETBEAT BUREAUX IDF 2024

Demande placée – évolution par marché

Paris QCA est-il surévalué ? Par contraste, les PME carburent à La Défense

Le ralentissement du rythme de l'activité en 2024 a été particulièrement tiré vers le bas par la baisse du niveau de commercialisation dans Paris Quartier Central des Affaires avec à peine 348 000 m² traités (-21% en volume ; -10% en nombre de deals). Le manque d'offres de plateaux > 1 000 m² et les pics records de valeurs locatives pratiquées ont fortement contribué au ralentissement des signatures. Dans les grandes lignes, on constate un manque de plateaux de grande taille adaptés aux besoins des entreprises. De plus, les loyers pesant de manière croissante dans leur budget, le marché peine à se fluidifier.

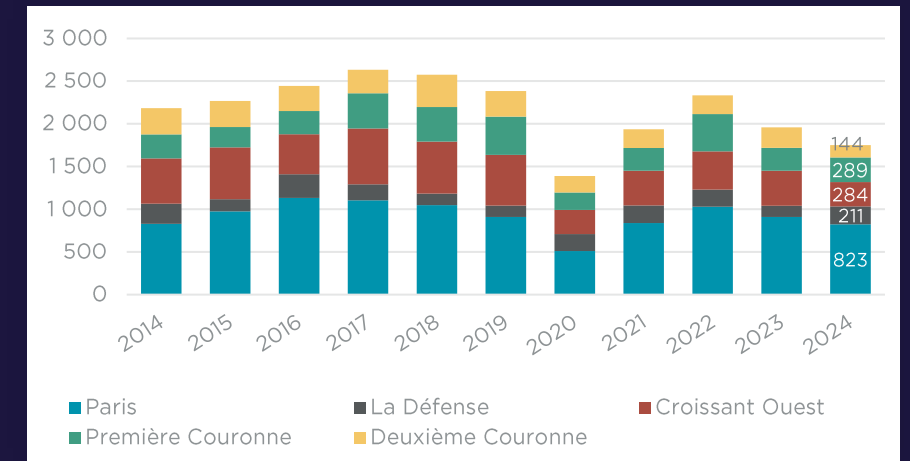
Cette situation a bénéficié aux autres marchés parisiens où le volume des transactions est en hausse légère de +1% par rapport à 2023. Si le nombre de commercialisations a en revanche baissé (-11%) dans l'ensemble quelques marchés ont vu leur activité augmenter. C'est le cas notamment de Paris 12/13 (+83% en volume ; +12% en nombre) sur tous les segments de surfaces, et Paris 3/4/10/11 (+22%) avec un résultat un peu plus contrasté, surtout tiré vers le haut par les volumes > 1 000 m². Il semblerait donc que l'appétence des utilisateurs pour les bureaux dans la capitale reste bien réelle, à condition que le rapport qualité/loyer soit équilibré.

En contraste avec la baisse d'activité générale, La Défense surperforme par rapport à 2023 avec un peu plus de 211 000 m² placés. La Défense fait preuve d'une grande résilience : non seulement en 2024 (+60% en volume ; +13% en nombre de deals) mais aussi depuis 4 ans, observant plusieurs records. Le segment mid-market (1 000 à 5 000 m²) est particulièrement actif et a enregistré un record historique jamais vu auparavant (47 signatures). A cela s'ajoute 8 grands mouvements d'entreprises sur des surfaces > 5 000 m² dont un méga-deal > 30 000 m².

La dynamique haussière en Première Couronne (+8% en volume ; +2% en nombre) est portée par le marché Nord qui observe le plus beau rebond de l'année (+83% en volume ; stable en nombre), suivi du marché Est (+14% en volume ; +17% en nombre). Le marché Sud observe une contre-performance et divise son volume de commercialisation par deux et baisse de -5% en nombre.

Enfin à quelques exceptions près (Boucle Nord, Saint-Quentin et Marne-la Vallée), l'ensemble des marchés du Croissant Ouest (-31% en volume ; -3% en nombre) et de la Deuxième Couronne (-40% en volume ; -9% en nombre) observent une baisse, surtout en termes de volume placé.

Répartition géographique demande placée, en milliers m²



Evolution de la demande placée par géographie

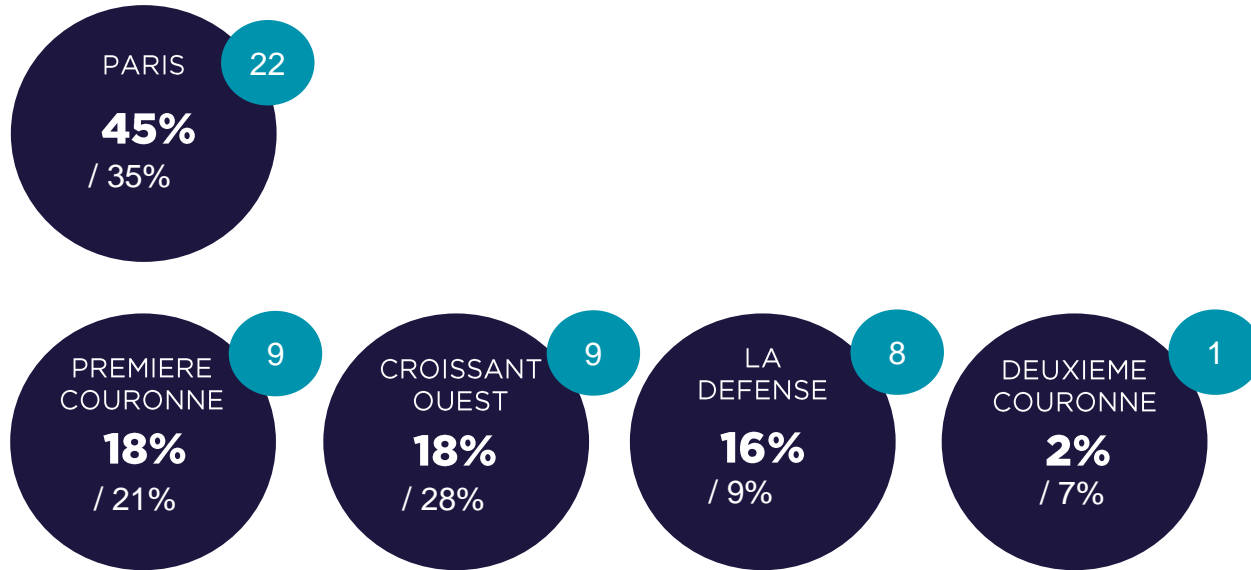
2024 / 2023

	Vol.	Nb.		Vol.	Nb.
Paris	-9%	-10%			
QCA	-21%	-10%	348K		
Hors QCA	+1%	-11%	474K		
La Défense	+60%	+13%			
Croissant Ouest	-31%	-3%			
Première Couronne	+8%	+2%			
Nord	+83%	=	158K		
Est	+14%	+17%	74K		
Sud	-51%	-5%	57K		
Deuxième Couronne	-40%	-9%			

MARKETBEAT BUREAUX IDF

Part des transactions > 5 000 m² par zones géographiques Immostat, en nombre

TRANSACTIONS > 5 000 M² % nombre et nombre 2024 / 2023



Source: Cushman & Wakefield Research France

Grands mouvements : Paris en tête, La Défense prends du terrain.

Au total en 2024, 49 signatures supérieures à 5 000 m² ont été finalisées pour un peu plus de 546 000 m² placés. 45% de ces grandes transactions sont concentrées à Paris une tendance en hausse d'une année sur l'autre (35% en 2023). A contrario, les signatures de grandes surfaces ont perdu du terrain en Première Couronne et encore davantage dans le Croissant Ouest qui représentent chacun 18% des signatures contre respectivement 21% et 28% en 2023. La Défense a attiré presque autant de grands mouvements que ses homologues en périphérie (16%) sur un territoire bien plus petit. A titre de comparaison ce marché n'avait attiré que 9% des grands mouvements en 2023, il performe une ascension de 700 pts. Enfin, une seule référence a été enregistrée dans l'immensité de la Deuxième Couronne (2% des parts), une tendance en baisse (7% en 2023).

Les localisations les mieux desservies par les transports en commun et les commerces sont nettement ciblées : en Ile-de-France, le quartier général d'une entreprise doit être facile d'accès en plus d'apporter des services qu'on ne peut trouver dans un quartier résidentiel classique.

MARKETBEAT BUREAUX IDF 2024

Offre immédiate & taux de vacance

Nouvelle hausse des disponibilités en périphérie d'après les données moyennes Immostat

Le volume de l'offre immédiatement disponible de bureaux s'est fortement réhaussé au 4^{ème} trimestre 2024, pour atteindre près de 5,6 millions de m², selon Immostat.

La hausse des disponibilités en Ile-de-France est pilotée par le marché parisien qui pèse davantage sur le marché pour atteindre 18% fin 2024, une tendance qui devrait s'accroître en 2025 au vu des volumes de livraisons prévus dans la capitale.

Les plus fortes augmentations de disponibilités se situent hors QCA, notamment à Paris 12/13^{èmes} où l'offre a doublé d'une année sur l'autre. Cependant, le taux de vacance à Paris 18/19/20^{èmes} reste à surveiller compte tenu des délais de commercialisation plus longs sur ce marché.

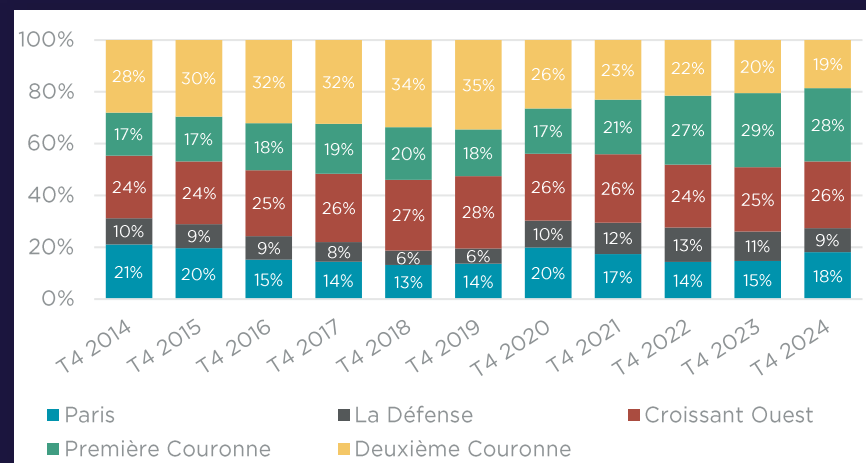
A Paris QCA, la situation est cependant différente : l'offre a augmenté en 12 mois mais a surtout été poussée par la seconde main. Alors que la pénurie de première main, a fortiori de grande surface > 5 000 m², s'est renforcée.

En périphérie, la baisse du volume de l'offre immédiate à La Défense se voit également dans la répartition du poids offreur qui perd à nouveau un point de trimestre en trimestre (9% fin 2024). Cette diminution des stocks est portée par le maintien de l'activité sur ce marché.

Le Croissant Ouest regagne 2 points d'un trimestre à l'autre et 1 point en un année (26% fin 2024) ; la réhausse de volume en Péri-Défense est masquée par des tendances contraires sur d'autres sous-marchés Ouest.

La Première Couronne concentre quant à elle 28% du volume de l'offre immédiate fin décembre 2024 ; les dynamiques diffèrent également selon ses sous-marchés, la vacance continue toutefois d'augmenter au Nord et au Sud. Enfin, la Deuxième Couronne représente désormais 19% du stock immédiat.

Répartition géographique, en volume (m²)

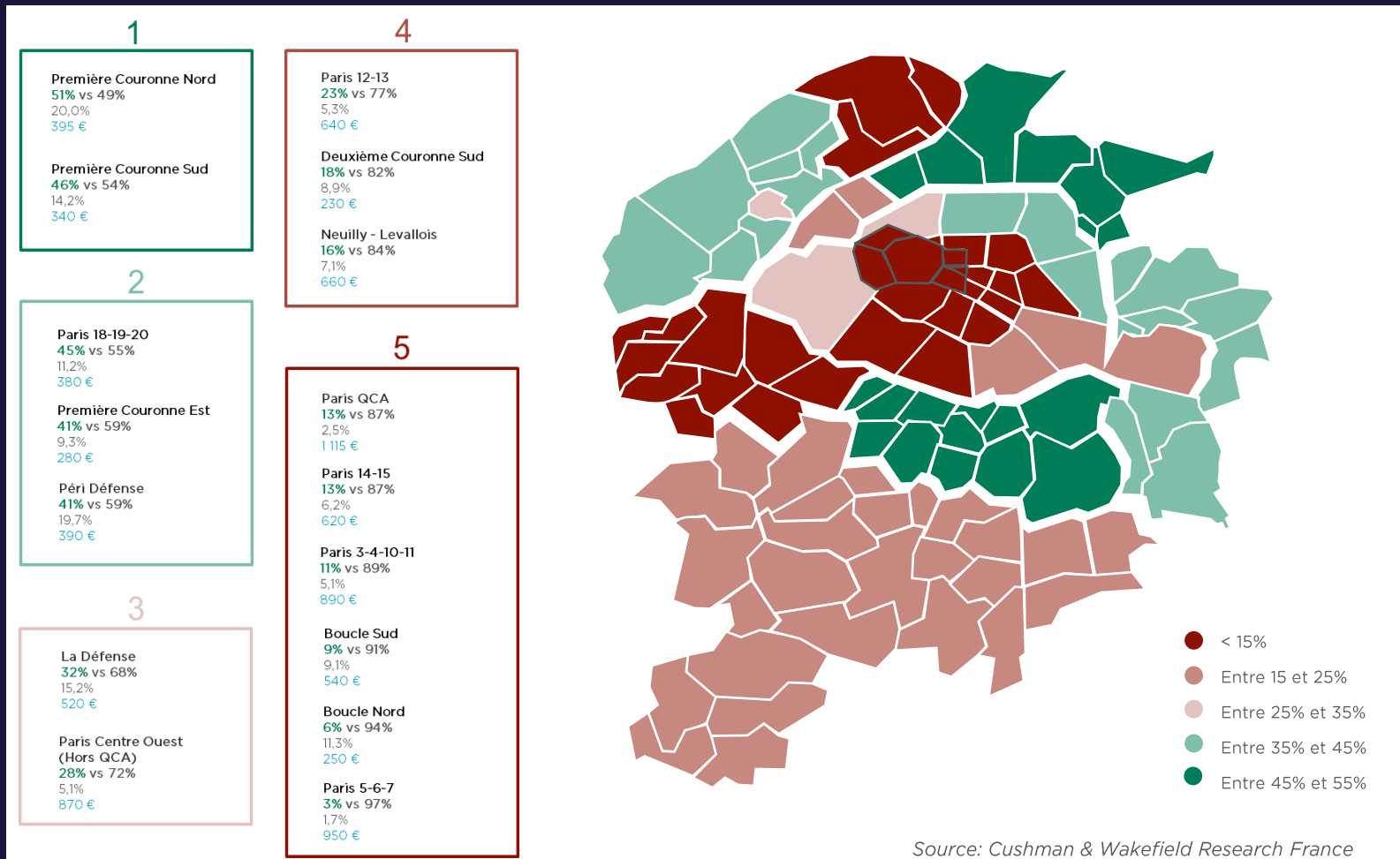


Taux de vacance au T4 2024, en %

Marché	Taux de vacance	Evol N-1
Paris	5,9%	+
Paris QCA	3,5%	+
Paris 18/19/20	13,7%	+
La Défense	15,1%	-
Croissant Ouest	15,9%	+
Péri-Défense	21,8%	+
Première Couronne	17,8%	+
Première Couronne Nord	23,5%	+
Première Couronne Sud	16,7%	+

MARKETBEAT BUREAUX IDF

Part des bureaux neufs et restructurés dans l'offre immédiate par marchés, en % de volume m²



Où trouver des bureaux neufs ?

Les bureaux neufs se concentrent davantage en périphérie avec des opportunités en Première Couronne, en particulier au Nord et au Sud où leur proportion dépasse 45% de l'offre immédiate, également à l'Est et en Péri-Défense (41%). Intramuros, la construction d'immeubles proches du périphérique a détendu le rapport offre/demande sur les 18, 19 et 20èmes arrondissements.

Bien que ces marchés aient davantage d'offre de qualité, la plupart d'entre eux observent des durées de commercialisations importantes. Il faudrait entre 3 et 4 ans de commercialisation au rythme actuel pour écouler la totalité de leur stock d'offre immédiate respectifs.

La tension voire la pénurie de première main sur les marchés centraux peut bénéficier aux marchés moins tendus et plus abordables en termes de loyer, du moins pour les immeubles qualitatifs les mieux desservis en transports en commun et environnés de commerces.

MARKETBEAT BUREAUX IDF 2024

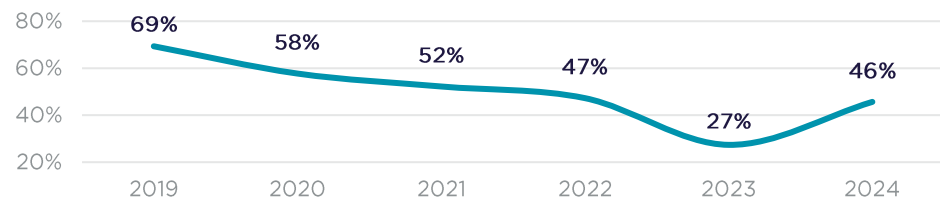
Offre future de grands projets*

Paris renouvelle une partie de son parc

Les livraisons de bureaux ont représenté un peu plus de 945 000 m² en 2024. Initialement plus d'1 million de m² devaient être livrés, mais de nombreux reports d'inauguration ont été déplacés en 2025. C'est pourquoi le volume 2025 prévu (933K) est plus important qu'auparavant et talonne même celui de 2024.

La période 2024-2026 concentre de nombreux projets de constructions mais surtout de restructurations dans la capitale. Le parc de Paris se renouvelle de près de 900 000 m² en 2 ans (notons un parc de 17 millions de m²). Cette opportunité permet non seulement la valorisation des biens et leur alignement avec les normes en vigueur mais aussi de renflouer davantage un marché en pénurie d'offres, a fortiori au centre. Près de 450 000 m² sont à l'offre future, livrables d'ici 2 ans dont près de la moitié à Paris centre Ouest et l'autre principalement sur les marchés Nord, Est et Sud. A Paris QCA, le juste équilibre des valeurs en adéquation avec le marché et les entreprises est nécessaire pour la commercialisation

Taux de pré-commercialisation Ile-de-France, en milliers m²

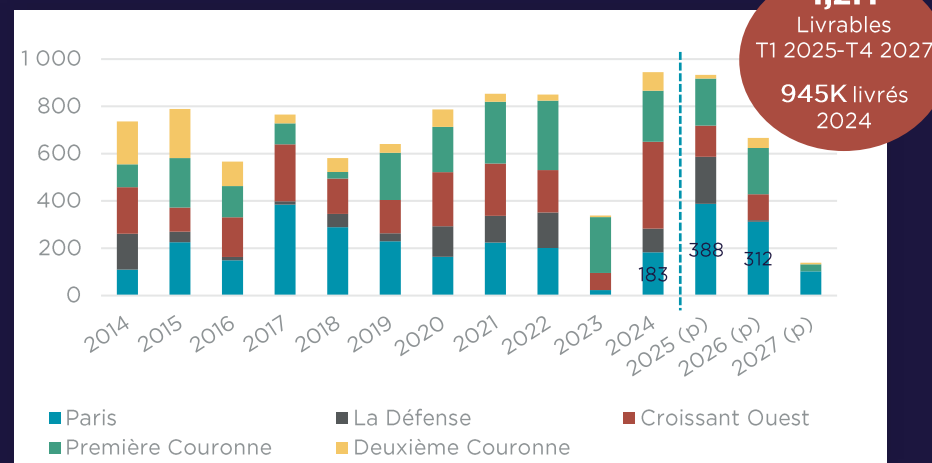


des biens : ce nouvel afflux d'offre devrait, par effet de concurrence, apaiser provisoirement la tension sur les valeurs locatives déjà très élevées.

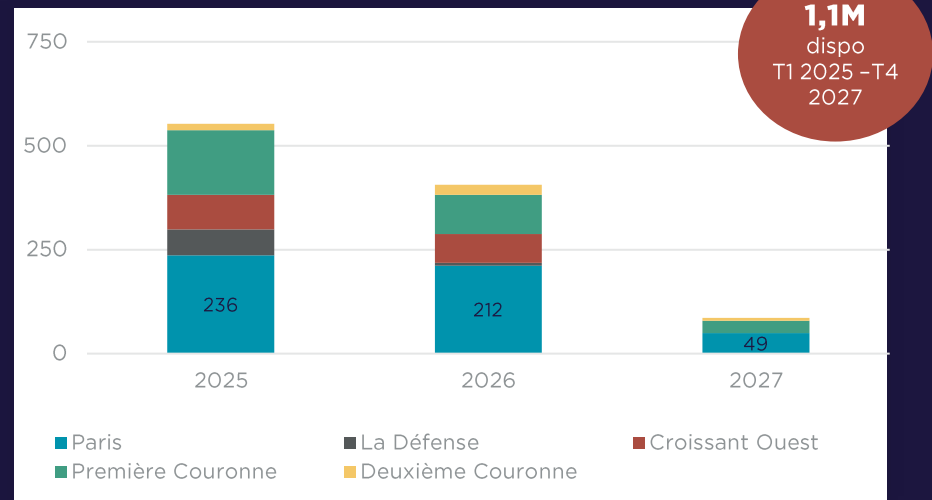
De nombreux projets ont été livrés dans le Croissant Ouest en 2024 (367K), mais l'afflux est plus raisonné sur les prochaines années. Les volumes de livrables en Première Couronne restent quant à eux assez constants, aux alentours des 200 000 m² chaque année. Notons que les livraisons sur le marché Nord se restreignent sur les marchés de Clichy, Saint-Ouen et Pantin. Les projets en Deuxième Couronne demeurent régulés par la pré-commercialisation avant démarrage de chantiers. Enfin, 4 projets emblématiques viennent modifier le paysage de La Défense, dont 1 tour à commercialiser.

Le taux de pré-commercialisation d'ensemble en chute post-covid avait atteint un point bas en 2023 et amorce une remontée en 2024 et rend compte d'un choix de localisation des projets plus réfléchi.

Livraisons de bureaux 2025-2027, en milliers de m²



Offre future disponible en chantier, en milliers m²



MARKETBEAT BUREAUX IDF 2024

Valeurs locatives

Les loyers à Paris sont en forte hausse, de même que ceux de seconde main à La Défense

L'envolée des valeurs locatives à Paris (+7%-8% en un an), a fortiori à Paris QCA (+9%) s'est poursuivie, tant sur la première main que sur la seconde. La tension croissante dans Paris Quartier Central des Affaires mais aussi sur les arrondissements adjacents, avec un taux de vacance proche de 3% a conduit à une élévation record des valeurs locatives*. Les bureaux dans des immeubles de standing restructurés ou rénovés atteignent des loyers entre 1 000 et 1 200 €/m²/an.

A contrario les tendances sont plus contrastées sur les autres secteurs de marché. La bonne commercialisation à La Défense, surtout sur les immeubles rénovés, a contribué à l'augmentation du loyer moyen de seconde main (+12% en un an). Toutefois les mesures d'accompagnement > 40% pratiquées sur les surfaces > 1 000 m² réduisent le loyer économique pratiqué sur ce marché. Le loyer moyen de première main est lui en baisse de -9% en un an, mais est dépendant du faible nombre de références et de leur localisation.

La moyenne prime à La Défense, à 615 €/m²/an, est quant à elle en hausse par rapport au niveau 2023 (600). Toutefois, un grand écart subsiste parmi les valeurs les plus élevées, avec un cluster de l'ordre de 520-530 €/m²/an d'une part, et une référence > 650 €/m²/an, de l'autre.

Dans le Croissant Ouest, la moyenne de première et de seconde main connaît une légère hausse (+4% et +2% en un an), poussée par les marchés de Neuilly-Levallois et de la Boucle Sud, alors que la tendance est à la baisse en Péri-Défense et en Boucle Nord. En Première Couronne, les moyennes en très légère baisse (-1%) sont davantage tirées vers le bas par la conjoncture sur le marché Sud, tandis que la tendance est à la hausse sur les marchés Est et Nord. En Deuxième Couronne, la stagnation des loyers s'installe, et varie peu d'un marché à l'autre, même si Saint-Quentin et Marne-la-Vallée s'en sortent mieux.

Loyer prime bureaux, en €/m²/an HT/HC, évolution N-1



Loyers moyens de 1ère main, en €/m²/an HT/HC

	2023	2024	Evol N-1
Paris QCA	860 €	936 €	+9%
Paris	661 €	712 €	+8%
La Défense	498 €	453 €	-9%
Croissant Ouest	400 €	415 €	+4%
Première Couronne	321 €	318 €	-1%
Deuxième Couronne	208 €	209 €	=

Loyers moyens de 2nde main, en €/m²/an HT/HC

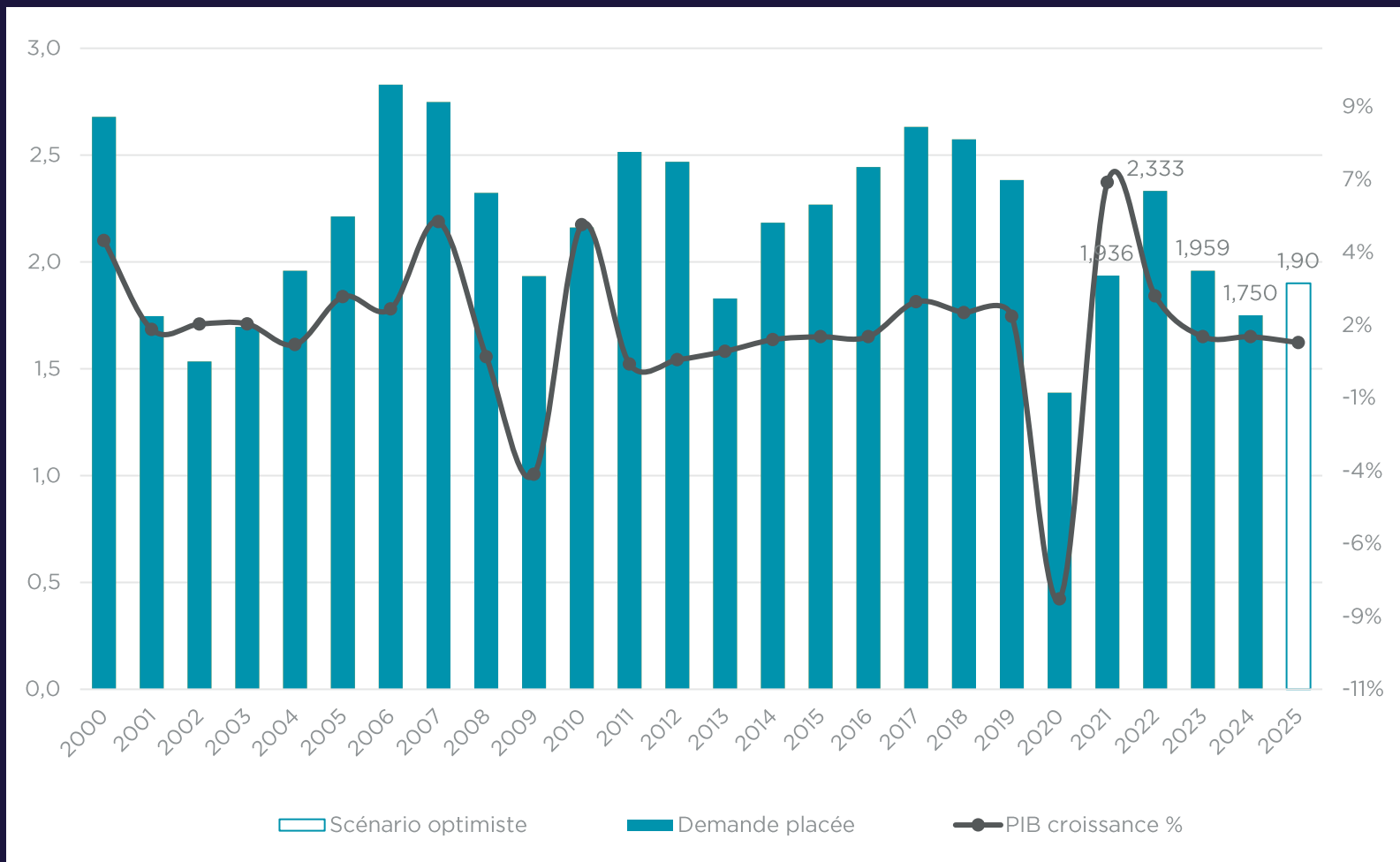
	2023	2024	Evol N-1
Paris QCA	699 €	763 €	+9%
Paris	544 €	584 €	+7%
La Défense	396 €	444 €	+12%
Croissant Ouest	324 €	329 €	+2%
Première Couronne	275 €	273 €	-1%
Deuxième Couronne	154 €	154 €	=

Source : Immostat, Cushman & Wakefield

Prime calculé en moyenne selon les 3 valeurs les plus élevés d'un marché sur les actifs de 1^{ère} main les plus qualitatifs sur une année glissante.

MARKETBEAT BUREAUX IDF

Perspectives annuelles






La remontée de l'offre future à Paris redonne espoir

Les commercialisations de bureaux ont ralenti en Ile-de-France en 2024, avec une contre-performance en deçà de la demande placée 2023. Les volumes annuels sur le marché des bureaux classiques ne reviendront pas aux niveaux pré-2020, notamment depuis l'installation des nouveaux paradigmes que sont les nouveaux modes de travail, la situation économique/politique incertaine et le marché parallèle des bureaux flexibles.

En 2025, la situation en termes de volume placé devrait être proche de la moyenne des niveaux observés précédemment. La remontée de l'offre immédiate et future dans le centre de la capitale devrait favoriser davantage de commercialisations sur le marché parisien et par la même occasion rehausser le volume 2025 par rapport à 2024.

TOP TRANSACTIONS > 5 000 M²

Preneur	Bâtiment	Adresse	Commune	Surface (m ²)	Type de contrat
CDC	THE GOOD ONE	50 AVENUE PIERRE MENDES FRANCE	PARIS 13	41 274	LOCATION
AGILE	LE SPALLIS	12 RUE JAMES WATT	ST DENIS	37 000	VENTE UTILISATEUR
SANOFI	CB3	170 PLACE HENRI REGNAULT	COURBEVOIE LA DEFENSE	31 500	LOCATION
ESSILOR	ILOT VALHUBERT	1-3 PLACE VALHUBERT	PARIS 13	21 707	LOCATION
 L'OREAL	HARMONY ET RHAPSODY	25-27 RUE DE CLICHY	SAINT-OUEN	19 700	LOCATION
ELIS	KUPKA	18 RUE HOCHÉ	PUTEAUX LA DEFENSE	16 428	LOCATION
FRANCE TELEVISION	QU4DRANS NORD	2 RUE LUCIEN BOSSOUTROT	PARIS 15	16 400	LOCATION
ACOSS - URSSAF	TERRA NOVA I	68-70 RUE DE LAGNY	MONTREUIL	14 853	LOCATION
WAVESTONE	MOMENTUM	31-35 RUE PONCELET	PARIS 17	14 120	LOCATION
 CEVA FINISHED VEHICLE LOGISTICS LINER	TOUR EMBLEM	7 ALLEE DE L' ARCHE	COURBEVOIE LA DEFENSE	13 664	LOCATION
SNCF	LES GRANDES SERRES	1-15 RUE DU CHEVAL BLANC	PANTIN	13 637	LOCATION
INSITU		RUE DU BUISSON COCHET	CHESSY	12 000	LOCATION
QONTO	BNO	18 BOULEVARD DE BONNE NOUVELLE	PARIS 10	11 674	LOCATION
 VILLE DE PARIS	AXIOM!	24 AVENUE DE LA PORTE D'ITALIE	PARIS 13	11 455	LOCATION
LAZARD	LE SURCOUF	148 RUE DE L' UNIVERSITE	PARIS 07	11 105	LOCATION



MARKETBEAT BUREAUX IDF

DÉFINITIONS ET CARTE

DEMANDE PLACÉE: Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

OFFRE IMMÉDIATE: Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

LOYER MOYEN DE 1ERE MAIN: Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

LOYER MOYEN DE 2NDE MAIN: Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

LOYER PRIME: Le loyer prime correspond à la moyenne des 3 valeurs de transaction les plus élevées observées sur un an, sur des immeubles neufs ou restructurés de plus de 500 m², très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

PRODUCTION NEUVE ET RETRUCTURÉE DE BUREAUX: Ensemble des opérations à construire / à restructurer et en chantier, avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

DISPONIBILITÉ FUTURE CERTAINE DE BUREAUX: Ensemble des surfaces neuves / restructurées mises en chantier à un instant T et non encore commercialisées.

DISPONIBILITÉ FUTURE PROBABLE DE BUREAUX: Ensemble des surfaces disponibles dans des opérations de construction / restructuration non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

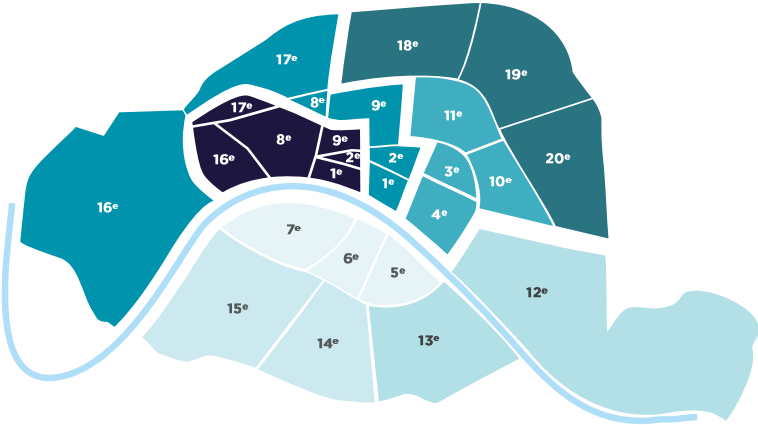
TAUX DE VACANCE: Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T.

MARKETBEAT BUREAUX IDF

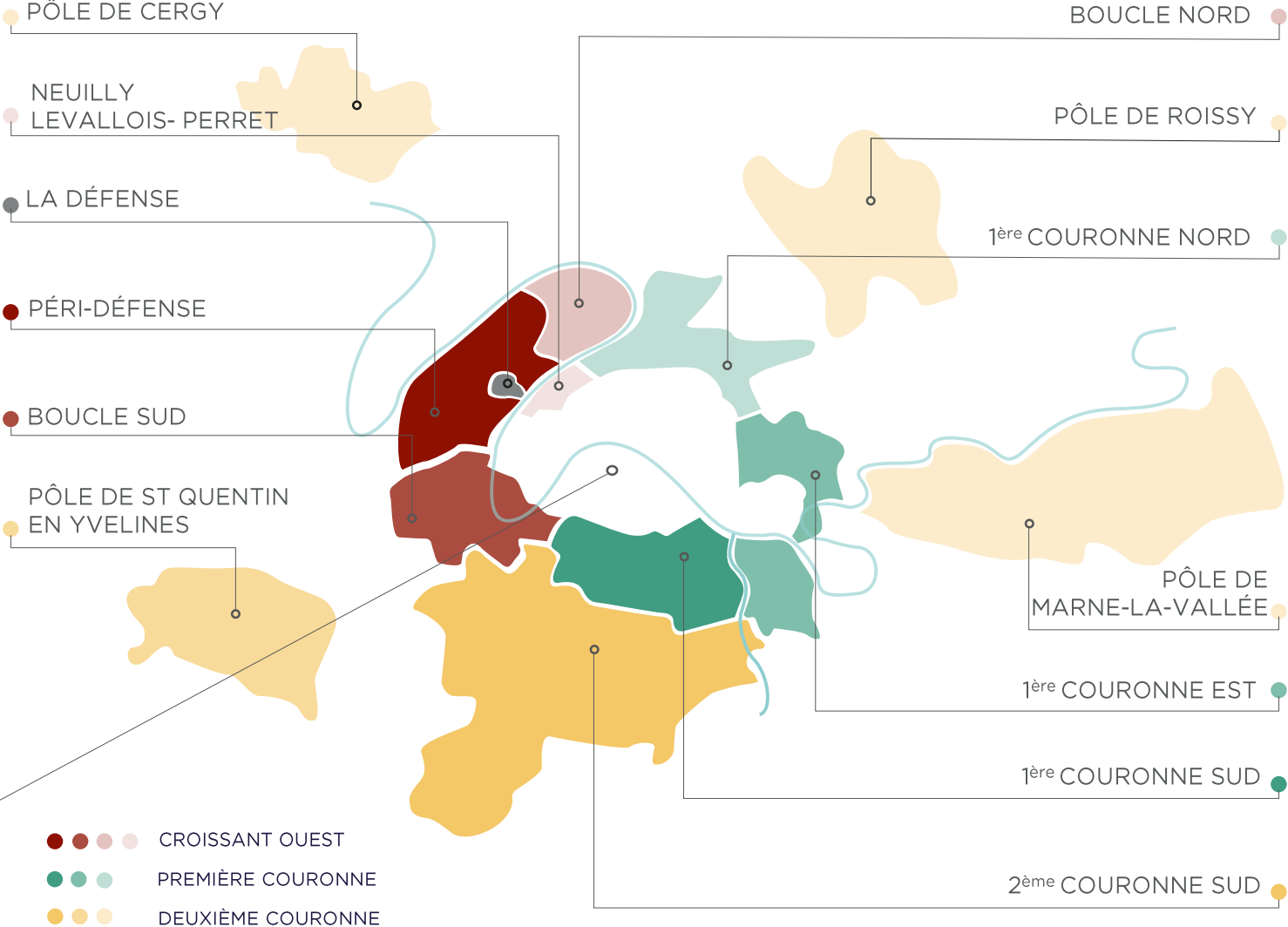
Sectorisation géographique Immostat

PARIS

- PARIS QCA
 - PARIS CENTRE-OUEST HORS QCA
 - PARIS 3/4/10/11
 - PARIS 18/19/20
 - PARIS 5/6/7
 - PARIS 12/13
 - PARIS 14/15
- PARIS NORD-EST
- PARIS SUD



Source : Cushman & Wakefield



MARKETBEAT BUREAUX IDF

A propos de Cushman & Wakefield

Nos services

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde,

Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,5 milliards de dollars en 2023, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Cushman & Wakefield reçoit également de nombreuses distinctions pour son engagement, notamment en matière de Diversité, d'Équité et d'Inclusion (DEI) et d'Environnement, de Social et de Gouvernance (ESG).

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services

- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

Dans Le Monde

400	60
bureaux	pays
52 000	\$9,5 mds
collaborateurs	USD de CA en 2023

En France

17	+500
bureaux	collaborateurs



CONTACTS

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France
+33 (0)1 53 76 80 29

barbara.koreniouguine@cushwake.com

AGNES TALENE

Chargée d'études bureaux
Ile-de-France
+33 (0)1 53 76 95 56

agnes.talene@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN

Directeur Agence Bureaux & Industriel France
+33 (0)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 d'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.

©2025 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

www.cushmanwakefield.com.

Better never settles