

MARKETBEAT

BUREAUX | ILE-DE-FRANCE

T1-T3 2025

Better never settles

PANORAMA ECONOMIQUE T3 2025



+0,3%
PIB
T3 2025 (p)



+ 1,1%
Inflation
Moy. T3 2025 (p)



96,0
Climat des affaires
Moy. T3 2025 (p)



+ 0,3%
Consommation
des ménages
T3 2025 (p)



7,5%
Chômage France
(hors Mayotte)
T3 2025 (p)



18,6%
Taux d'épargne
T3 2025 (p)

Sources : INSEE, Banque de France
(p) prévisions



Evolution trimestrielle

PANORAMA ECONOMIQUE

T3 2025

Une opacité ambiante qui rend difficile les projections à court terme

En dépit d'un climat morose, la croissance résiste

Après un début d'année atone, la croissance a redémarré mieux que prévu avec 2 trimestres consécutifs à +0,3 %, grâce à l'accélération de l'activité dans l'industrie et le tourisme.

En tenant compte de l'accord US/UE sur les droits de douane, la croissance française resterait faible mais positive en 2025 (+0,8 % selon l'INSEE et +0,7 % selon la Banque de France). Néanmoins, en raison d'un contexte national d'instabilité exponentielle et de conditions internationales moins favorables (euro fort, hausse des prix du pétrole, demande externe en baisse), la Banque de France a revu à la baisse ses prévisions de croissance pour les 2 années à venir (+0,9 % et +1,1 %).

En fort recul au début de l'année, l'inflation est repartie en septembre (+1,3 %) et devrait se situer aux alentours de 1,0 % en moyenne fin 2025. Elle devrait remonter légèrement à partir de 2026 tout en restant l'une des plus faibles de la zone euro (<2 %). L'inflation sous-jacente reflue plus lentement et devrait atterrir à +1,3 % en moyenne en fin d'année.

Alimenté en 2024 par la hausse des salaires et le recul de l'inflation, le pouvoir d'achat devrait augmenter plus modérément (+0,8 % vs +2,5 % en 2024) et soutenir progressivement la reprise de la consommation des ménages à partir de 2026.

D'ici-là, la consommation reste modérée au 3^e trimestre (+0,3 %) dans un contexte de crise de confiance des ménages avec un indice à fin septembre au plus bas depuis 2 ans (87). A ce titre le taux d'épargne culmine à 18,6 % au 3^e trimestre, porté par l'incertitude économique et un accès au crédit de plus en plus restreint. Les chefs d'entreprise sont aussi dans l'expectative de signaux de redémarrage, en témoigne l'indice de climat des affaires qui stagne depuis un an autour de 96.

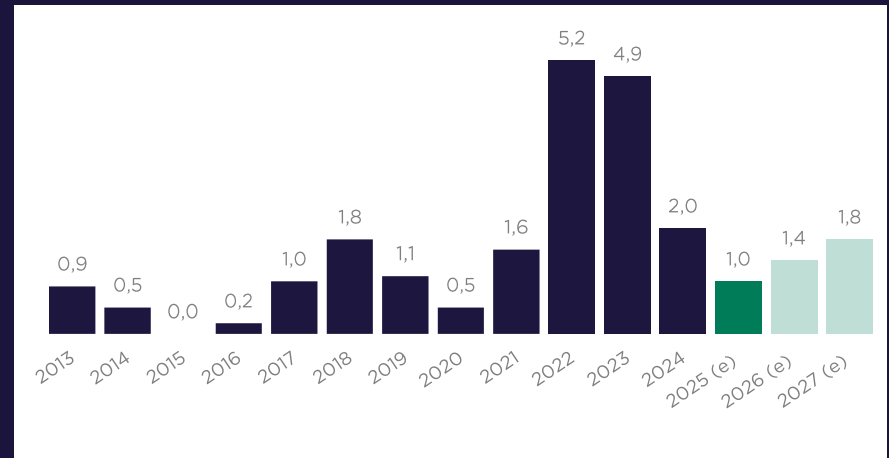
La problématique liée au déficit (5,4 % du PIB estimé pour 2025) et à la dette (plus de 116 % du PIB) n'a toujours pas trouvé de solution, alors que le budget 2026 est encore loin d'être validé. A cette incertitude et le manque de visibilité politique, s'ajoute la dégradation de la note française par Fitch à A+, un signal supplémentaire qui pourrait contribuer à freiner la consommation et l'investissement et créer un effet « domino » auprès des autres agences de notation.

Le chômage redevient un sujet de préoccupation pour la population alors même que le marché du travail semble résister aux intempéries, malgré un volume de défaillances d'entreprises encore élevé. Avec la réforme des retraites et la hausse du nombre d'actifs, le taux de chômage resterait proche de son niveau actuel à 7,6 % fin 2025.

Croissance annuelle du PIB France, en %



Evolution du taux d'inflation France, en %



Sources : INSEE, Banque de France
(p) prévisions

PANORAMA ECONOMIQUE

T3 2025

Face aux tensions internationales, un *statu quo* européen sous surveillance

Un marché hexagonal en zone de turbulences

Alors que l'économie européenne montre des signes de résilience, la BCE a choisi de maintenir inchangés ses taux directeurs au 3^{ème} trimestre à 2,15 % pour les refinancements, après une série de 8 baisses depuis 2023.

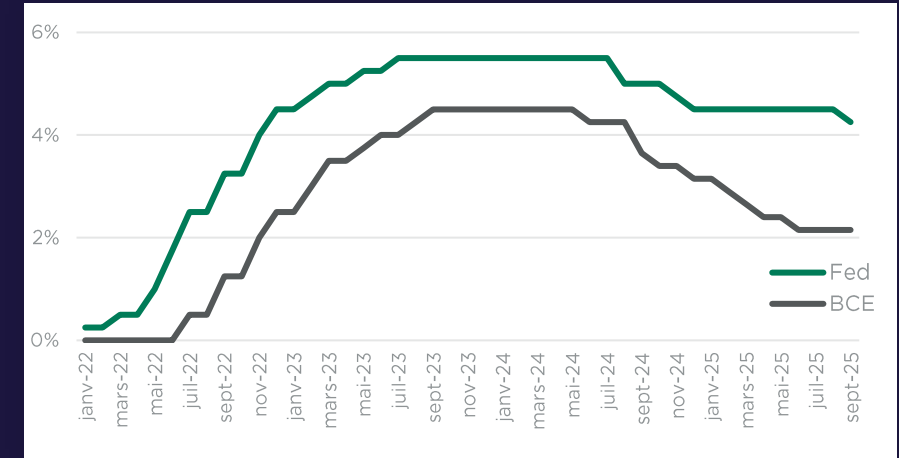
Bien que déséquilibré, l'accord commercial conclu avec les États-Unis a permis de dissiper une partie de l'incertitude liée aux droits de douane. De plus, l'inflation dans la zone euro a légèrement dépassé les anticipations, atteignant 2,1 % en août contre 2,0 % en juillet et les prévisions de croissance pour 2025 ont été revues à la hausse, passant de 0,8 % à 1,2 %. Cette dynamique économique plus robuste qu'attendu plaide pour le maintien d'une politique monétaire stricte dans l'immédiat.

L'incertitude demeure cependant quant à la fin réelle du cycle de baisse des taux directeurs initié par l'institution européenne. Une nouvelle réduction n'est pas à écarter à partir de l'été 2026, à moins d'un choc inattendu d'ici là. En effet, les répercussions des droits de douane sur l'économie demeurent incertaines et pourraient émerger de manière graduelle dans les mois à venir, et inciter la BCE à relancer plus rapidement que prévu son cycle d'assouplissement monétaire.

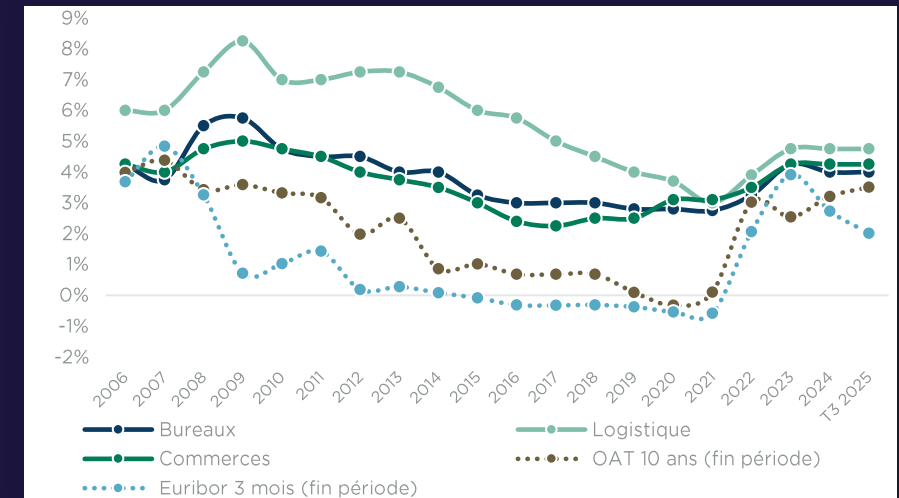
Pour la première fois depuis 2024, la Réserve fédérale américaine a abaissé d'1/4 de point son taux directeur en septembre à 4,25 %. Cette décision était attendue par les marchés et vise à relancer l'emploi en perte de vitesse, le taux de chômage ayant atteint son plus haut niveau depuis l'automne 2021. La Fed laisse entrevoir la possibilité de nouvelles baisses d'ici la fin de l'année sous la pression continue du gouvernement et du président. L'imprévisibilité des mesures américaines pourrait aussi contraindre la BCE à ajuster sa politique monétaire en conséquence, au risque de pénaliser la compétitivité des exportations européennes et de peser sur la croissance.

La dégradation de la note de la France par Fitch avait été anticipée par les marchés et n'a pas bouleversé significativement le taux des emprunts d'Etat français. En hausse de près de 350 pdb depuis 2022, l'OAT français tutoie néanmoins les taux italiens, une tendance qui pourrait devenir préoccupante si elle s'avérait pérenne, d'autant que le *spread* avec l'Allemagne fluctue dans sa fourchette haute (65/85 pts) depuis plus d'un an.

Evolution mensuelle des taux directeurs (refinancement)



Environnement financier et rendements immobiliers prime



Sources : Banque de France, Cushman & Wakefield

CHIFFRES CLÉS BUREAUX UTILISATEURS T3 2025



1,2 M m² (-8%)

Demande placée du T1 -T3 2025



6,1 M m² (+17%)

Offre Immédiate



1 200 €/m²/an (+8%)

Valeur Prime



10,5% (+150 pts)

Taux de vacance

Evolution sur un an

Sources : Immostat - Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

BUREAUX IDF 3T 2025

Demande placée

Un résultat en demi-teinte

La demande placée baisse de 8 % sur un an

Depuis le début de l'année 2025, le marché des bureaux franciliens évolue dans un contexte de ralentissement persistant. La demande placée atteint 1 193 000 m² à fin septembre 2025, soit une baisse de 8 % sur un an et 16 % sous la moyenne des 4 dernières années (post COVID).

Le 3^e trimestre s'établit à 408 200 m² soit une hausse de 16 % d'un trimestre à l'autre. Néanmoins ce meilleur résultat ne permet pas d'inverser la tendance baissière, confirmant la prudence des utilisateurs face à l'instabilité politique persistante de la France et à une conjoncture économique incertaine.

Paris reste en tête

Paris se place toujours en tête des volumes placés avec près de 520 000 m² depuis le début de l'année. Toutefois, ce volume décroît de 18 % sur un an. Seuls les secteurs Paris 3/4/10/11 et Paris 18/19/20 sont en hausse et le Quartier Central des Affaires reste stable. Cette baisse de l'activité dans Paris vient du net ralentissement des grandes transactions dont les volumes ont chuté de 47 % avec 13 deals supérieurs à 5 000 m², comparés à 19 l'an dernier à la même période.

La Première Couronne confirme son redressement

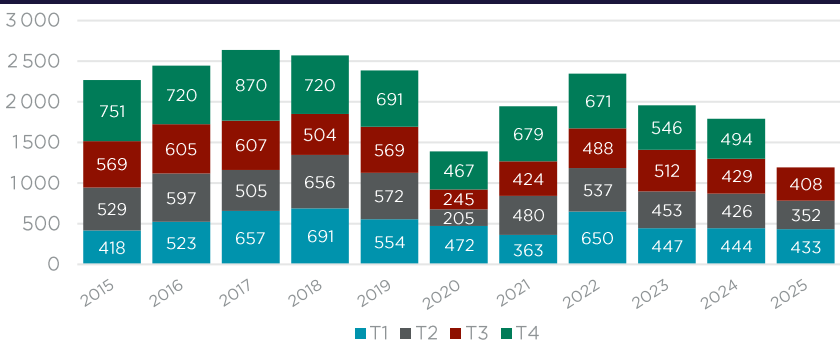
Les meilleures performances de la Première Couronne se sont confirmées au 3^e trimestre, même si tous les sous-marchés ne profitent pas de cette embellie. Dans le Croissant Ouest, les secteurs Neuilly/Levallois et Boucle Sud progressent, alors que Péri-Défense et surtout la Boucle Nord continuent de diminuer. Le reste de la Première Couronne affiche une progression de 28 % des volumes placés, tirée par la très bonne performance de la Première Couronne Sud. L'activité de ce secteur a été boostée par 4 transactions de plus de 5 000 m² (comparé à 2 pour l'ensemble de l'année 2024), mais également par une bonne dynamique des surfaces intermédiaires (1 000 - 5 000 m²).

La Défense confirme trimestres après trimestres son positionnement sur le small and mid market, qui concentrent 93 % de la demande placée du quartier des affaires sur les 9 premiers mois de 2025 et progressent sur un an.

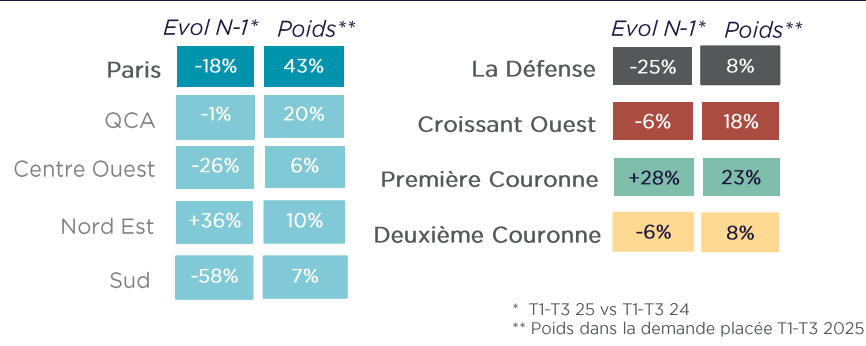
Le recul des grandes transactions pèse sur les volumes

Si tous les segments de surfaces diminuent, celui des grandes surfaces de plus de 5 000 m² souffre particulièrement avec - 16 % comparé aux 3 premiers trimestres 2024, pour un volume commercialisé de 346 560 m². L'ampleur de la baisse est similaire en nombre de transactions avec 32 deals contre 38 l'an passé sur la même période.

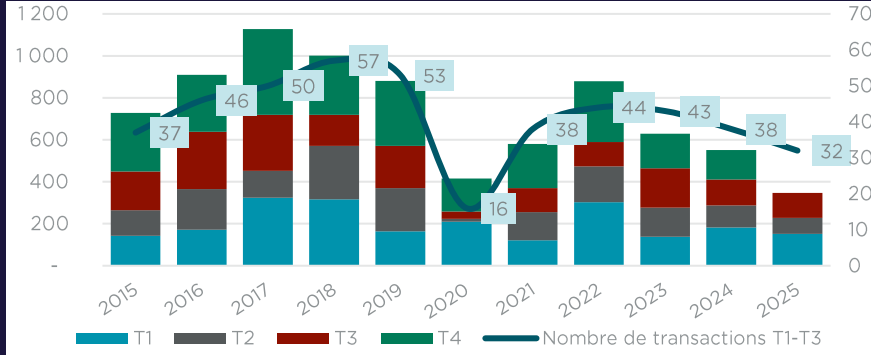
Demande placée par trimestre, en milliers de m²



Evolution de la demande placée et poids des secteurs géographiques



Demande placée supérieure à 5 000 m², en milliers de m²



MARKETBEAT BUREAUX IDF 3T 2025

Valeurs locatives

Des évolutions contrastées

Un prime historique dans Paris QCA

Sur un an, les loyers prime ont été orientés à la hausse dans la plupart des grands secteurs géographiques. Cette hausse a tendance à se stabiliser depuis le milieu de l'année. La barre des 1 000 € a été dépassée dans Paris QCA qui atteint un record à 1 200 € HT HC/m²/an.

Des loyers de première main en progression

Les loyers moyens des immeubles neufs et restructurés ont également été plutôt orientés à la hausse depuis un an. Si dans Paris, tous les sous marchés ont connu des hausses, en périphérie les évolutions diffèrent selon les secteurs. Ainsi, La Défense, les Premières Couronnes Nord et Sud ont vu leurs loyers augmenter, alors que les autres secteurs ont enregistré des baisses des valeurs de première main.

Des loyers de seconde main en baisse

Les loyers moyens des immeubles de seconde main sont

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



eux plutôt orientés à la baisse sur un an. Seuls les loyers dans Paris progressent de 5 %, en raison des hausses constatées dans le Quartier Central des Affaires et dans le reste de Paris Centre Ouest.

Quelles perspectives ?

L'évolution des valeurs locatives dépendra fortement des niveaux de vacance. A Paris, l'augmentation de l'offre devrait ralentir le mouvement haussier des valeurs locatives, sauf exception sur certains secteurs et segments de marché où des pressions à la hausse pourraient encore s'exercer.

En périphérie, les loyers resteront sous pression avec des différentiels entre valeurs faciales et valeurs économiques qui vont perdurer, parfois à des niveaux supérieurs à 40 % dans les secteurs les plus offreurs, soulignant la difficulté à maintenir des loyers stables pour les immeubles les moins attractifs.

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

	T1-T3 2024	T1-T3 2025	Evol N-1
Paris QCA	920 €	962 €	+3%
Paris	711 €	739 €	+4%
La Défense	422 €	469 €	+11%
Croissant Ouest	415 €	409 €	-1%
Première Couronne	321 €	338 €	+5%
Deuxième Couronne	209 €	207 €	-1%

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

	T3 2024	T3 2025	Evol N-1
Paris QCA	762 €	801 €	+5%
Paris	578 €	576 €	=
La Défense	402 €	396 €	-2%
Croissant Ouest	333 €	317 €	-5%
Première Couronne	276 €	271 €	-2%
Deuxième Couronne	157 €	159 €	+1%

Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

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

MARKETBEAT BUREAUX IDF T3 2025

Offre immédiate & taux de vacance

Une croissance quasi générale de l'offre

6,1 millions de m² d'offre immédiate

L'offre immédiate franchit désormais le seuil symbolique des 6 millions de m² disponibles, en hausse de 17 % sur un an, pour un taux de vacance régional de 10,5 %, avec de fortes disparités selon les zones qui perdurent.

Au 3^e trimestre, l'offre disponible dans Paris est celle qui a le plus augmenté (+ 7 %), avec une croissance plus nette dans Paris Centre Ouest. Sur un an, l'offre disponible dans Paris QCA a augmenté de 80 %, avec un taux de vacance qui est passé de 2,8 % à 5,1 %. Cette hausse est de bon augure et permet de détendre ce marché en manque d'offres pour répondre à la demande.

Les secteurs de périphérie demeurent les plus offreurs. Néanmoins, les évolutions trimestrielles varient d'un secteur à l'autre avec une stabilisation bienvenue à La Défense et dans les Premières Couronnes Nord, Sud et Est. En revanche, l'offre progresse encore de manière significative en Péri-Défense (+ 8 % au 3^e trimestre), secteur le plus offreur avec près de 1 million de m² disponibles.

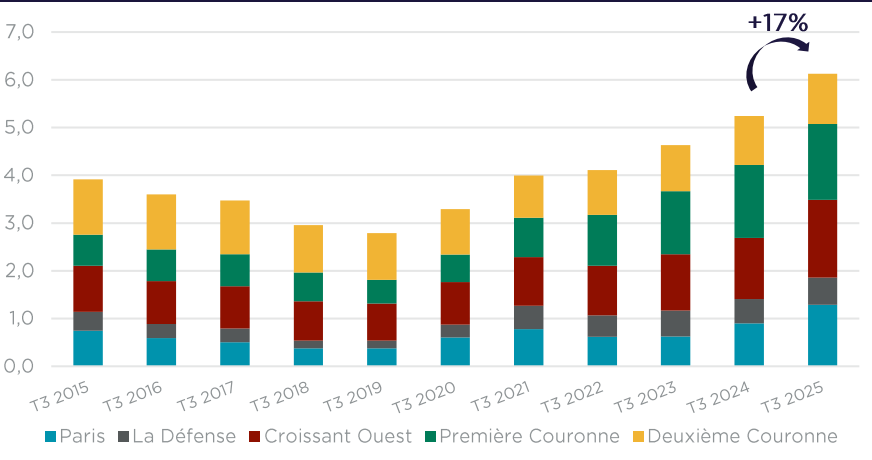
Un marché parisien moins tendu

Les taux de vacance dans Paris remontent illustrant le passage d'un marché en forte tension à une situation plus fluide. Certains secteurs affichent même des niveaux relativement élevés comme Paris 18/19/20 (16,6 %) ou Paris Centre Ouest hors QCA (9,5 %).

Un marché de périphérie toujours offreur

En première périphérie, à l'exception de la Première Couronne Est, les taux de vacance se situent au-dessus de 10 %, avec des secteurs à plus de 20 %, tels que Péri-Défense et la Première Couronne Nord. La résorption de la vacance prendra du temps dans ces secteurs avec des délais théoriques d'écoulement qui se comptent en plusieurs années.

Répartition géographique de l'offre immédiate, en millions de m²



Taux de vacance T3 2025, en %

Marché	Taux de vacance	Tendance évol /T3 2024
Paris	7,4%	+220 pts
Paris QCA	5,1%	+230 pts
Paris 18/19/20	16,6%	+380 pts
La Défense	16,5%	+180 pts
Croissant Ouest	16,7%	+340pts
Péri-Défense	23,6%	+320 pts
Première Couronne	17,4%	+20pts
Première Couronne Nord	23,8%	+30pts
Première Couronne Sud	16,1%	+130 pts
Première Couronne Est	9,8%	-140 pts
MOYENNE ILE DE FRANCE	10,5%	+140 pts

Sources : Immostat, Cushman & Wakefield, évolution des taux de vacance en points de base (pts)

MARKETBEAT BUREAUX IDF T3 2025

Offre future de grands projets > 5 000 m²

Après un pic en 2026, baisse des chantiers prévus en 2027-2028

1,5 million de m² en chantier

Un peu plus de 600 000 m² de bureaux ont été livrés au cours des 9 premiers mois de l'année 2025. D'ici la fin de l'année, le volume des livraisons prévu pour la totalité de 2025 devrait avoisiner les 945 000 m², soit un niveau légèrement supérieur à celui observé en 2024.

Le volume total des projets actuellement en chantier livrables d'ici 2028 équivaut à 1,5 million de m², dont 700 000 m² livrables en 2026. **49 % des surfaces actuellement en chantier sont précommercialisées**, soit un volume de 740 000 m² encore disponibles.

Paris en tête des livraisons

50 % des volumes disponibles en chantier, soit 370 000 m², sont situés dans Paris, dont 2/3 livrables en 2026. Ceci illustre le **renouvellement du parc de bureaux dans Paris via une majorité de programmes de restructurations**.

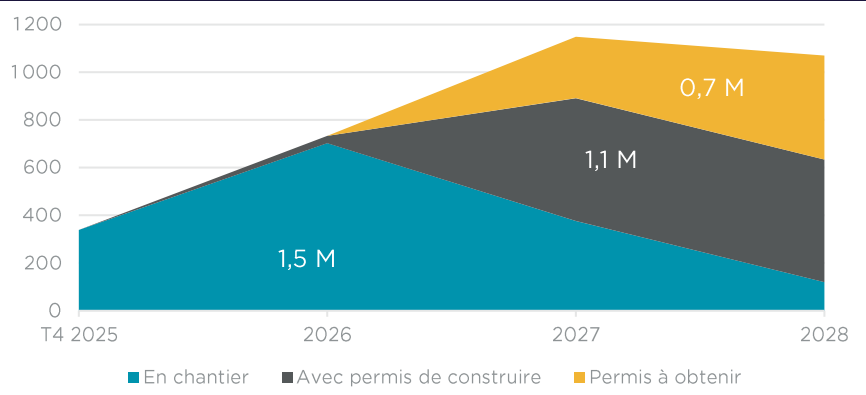
Le reste des volumes disponibles en chantier se situent en Première Couronne (180 000 m²) et dans le Croissant Ouest (130 000 m²).

1,8 million de m² potentiels

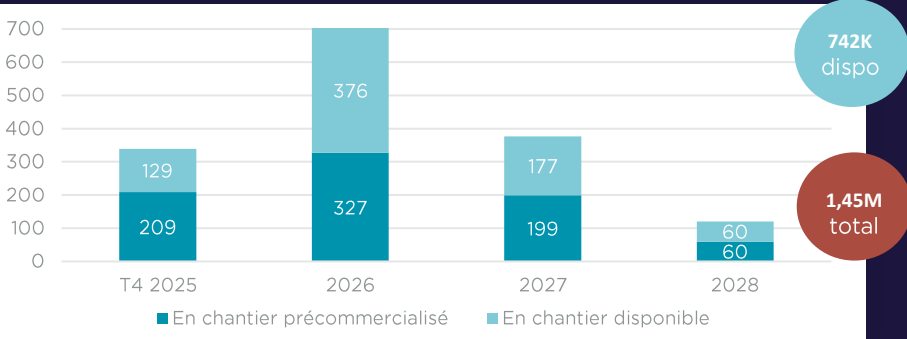
1,1 million de m² supplémentaires sont comptabilisés avec permis de construire obtenu, auxquels s'ajoutent 700 000 m² de projets sans permis.

Compte tenu du niveau d'offre immédiate record, **ces projets ne se concrétiseront pas tous**. Certains seront reportés à une date ultérieure, d'autres abandonnés ou encore changeront d'usage.

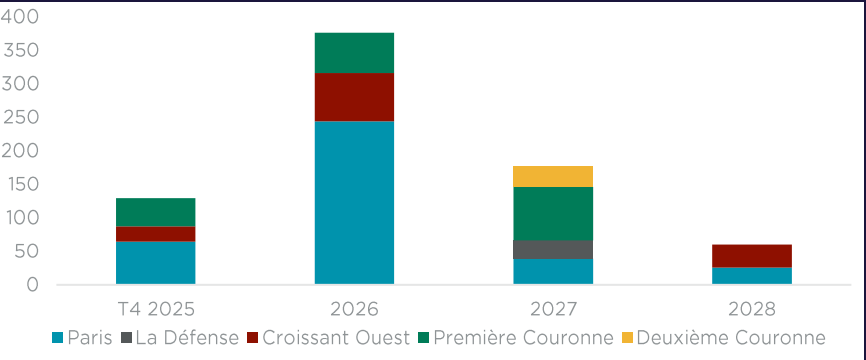
Pipeline des bureaux par statut, en milliers m²



Surface des projets en chantier, en milliers de m²



Répartition géographique de l'offre future disponible en chantier, en milliers m²



TRANSACTIONS > 10 000 M² T1-T3 2025

Preneur	Bâtiment	Adresse	Commune	Surface (m ²)	Type de contrat
MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE	SIX DEGRES	9 RUE DU PRESIDENT SALVATORE ALLENDE	Gentilly	37 400	LOCATION
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE SAINT DENIS	PULSE	PLACE DU FRONT POPULAIRE	Saint-Denis	28 900	LOCATION
BNP		20 GEORGES POMPIDOU	Levallois-Perret	22 200	VENTE UTILISATEUR
MICROSOFT	GOODLIFE	1 PLACE DU SPECTACLE	Issy-les-Moulineaux	20 700	LOCATION
DATADOG	M	17-23 BOULEVARD DE LA MADELEINE	Paris 1er	20 600	LOCATION
JP MORGAN	MSH (MARCHÉ SAINT HONORE)	37 PLACE DU MARCHÉ SAINT-HONORE	Paris 1er	16 000	LOCATION
BPCE SOLUTIONS IMMOBILIERES	RIVES DE BERCY	4 QUAI DE BERCY	Charenton-le-Pont	15 500	LOCATION
HERMES	OSCAR	102 RUE DE CHARONNE	Paris 11e	13 700	LOCATION
DECATHLON	27 CANAL	28 AVENUE DE FLANDRE	Paris 19e	11 500	LOCATION
ASTRAZENECA	ARBORETUM	1 PLACE DES PAPETERIES	Nanterre	11 200	LOCATION



DÉFINITIONS



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.

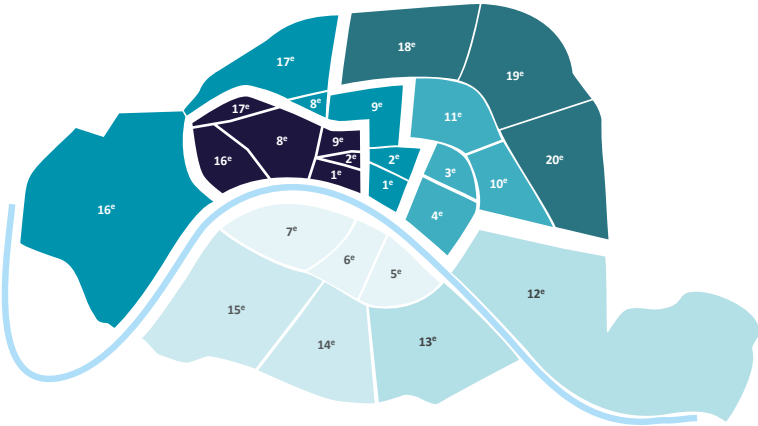
CARTOGRAPHIE

Sectorisation géographique Immostat

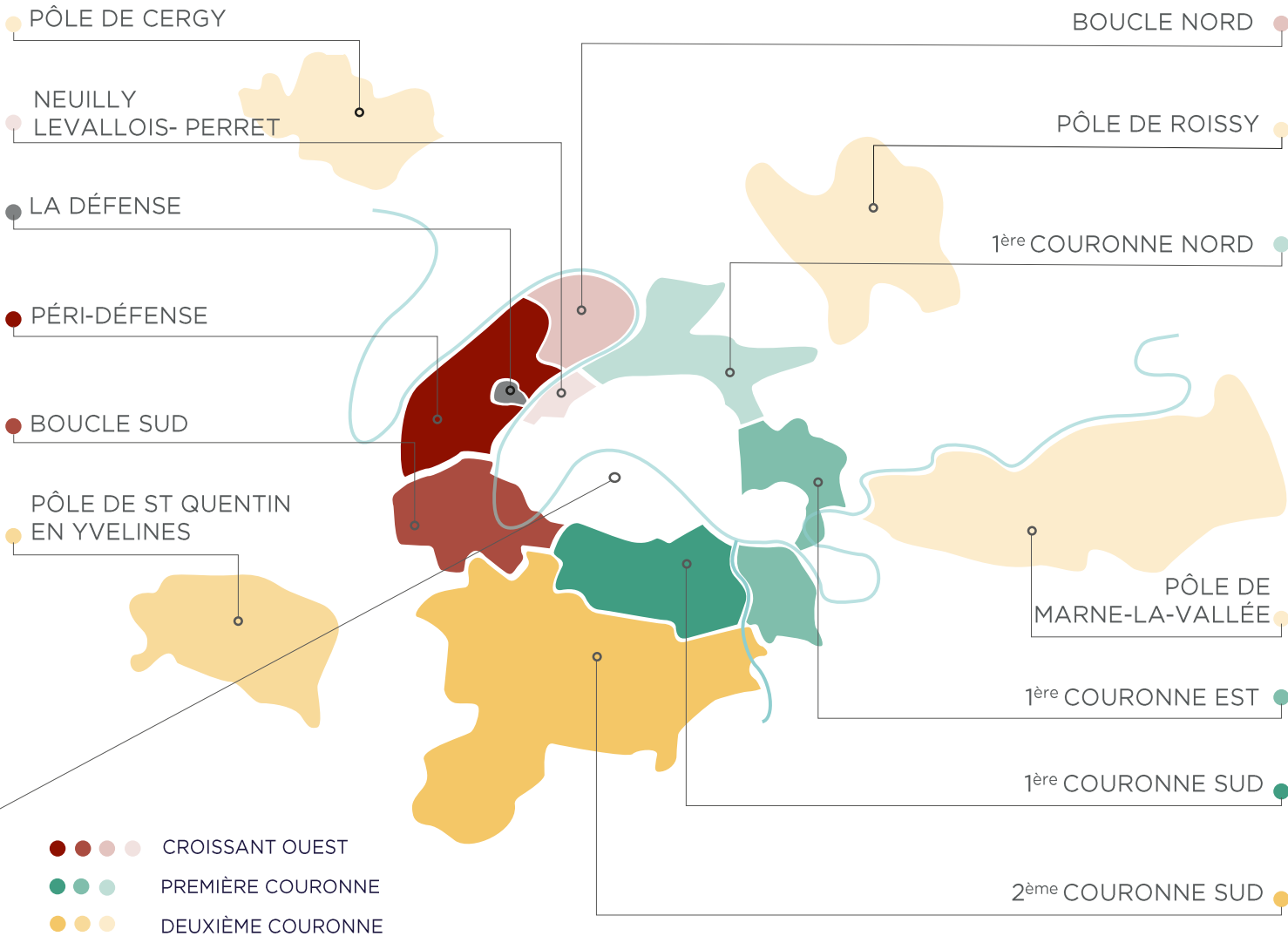
PARIS

- 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



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 français et 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 9,4 milliards de dollars en 2024, 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. Animé par la conviction que l'excellence est un objectif permanent exprimé à travers son positionnement de marque « Better never settles », le groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

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	\$9,4 Mds
collaborateurs	USD de CA en 2024

En France

12	+500
bureaux	collaborateurs



CONTACTS

BARBARA KORENIOUGUINE

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

barbara.koreniouguine@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

Head of Research France
+33 (0)6 26 43 32 65

laurence.bouard@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN

Head of Agency Office & Industrial France
+33 (0)6 35 88 46 47

olivier.taupin@cushwake.com

AGNES TALENE

Senior Research Analyst
+33 (0)1 53 76 95 56

agnes.talene@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.

©2025 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

www.cushmanwakefield.com.

Better never settles