

MARKETBEAT

BUREAUX | ILE-DE-FRANCE

T1 2025

Better never settles



4 19 K m²

Demande placée



5,8 M m²

Offre Immédiate



1 154 €/m²/an

Valeur Prime



10 %

Taux de vacance

Source : Immostat - Cushman & Wakefield

PANORAMA ECONOMIQUE T1 2025

Un cahier des charges ambitieux pour 2025

Une dynamique à nouveau sur le fil du rasoir

Le PIB est reparti à +0,1% au premier trimestre affichant une maigre croissance qui faisait suite à une fin d'année difficile (en recul de -0,1% au T4 2024).

Tirée en 2024 par le commerce extérieur et la demande publique, la donne pourrait changer en 2025. Le vote du budget 2025 et le faible acquis de croissance hérité de l'année dernière ne devraient pas suffire à affronter de concert la dégradation des finances publiques, la nécessité de réduire le déficit (objectif 5,4% du PIB en 2025), le renforcement du budget de la défense et enfin les conséquences de la politique économique américaine. La croissance a été révisée à la baisse de 2 points par la Banque de France pour s'établir à +0,7% sur 2025 (+1,1% en 2024). Le redémarrage de l'économie est attendu à partir de 2026.

Au cours des trois premiers mois de l'année, la consommation des ménages a très légèrement accéléré (+0,4 % au T1 2025, après +0,3 % au T4 2024). La confiance des ménages gagne également +0,4 points au 1^{er} trimestre par rapport à fin 2024 alors que l'indice moyen de climat des affaires recule de 0,2 points sur la même période sous l'effet de la perspective de dégradation des échanges commerciaux avec les Etats-Unis.

Le moral des chefs d'entreprises est néanmoins en légère progression depuis le début d'année (indice 96,7 en mars 2025 vs 94,5 en décembre 2024), particulièrement dans les secteurs du commerce de détail (+3,4 pts sur la période) et des services (+1 pt).

Cependant, face à la multiplication des risques et des incertitudes, les chefs d'entreprise ralentissent les investissements et par conséquent les embauches. Le retournement du marché du travail se confirme avec une reprise anticipée des défaillances d'entreprises et des destructions d'emplois dans le secteur privé en 2025, faisant grimper le taux de chômage à 7,5 % de la population active à l'issue du 1^{er} trimestre (vs 7,3% fin 2024) et pourrait atteindre 7,8% en fin d'année.

Après la hausse des prix désormais contenue en-deçà de la zone euro (2% vs 2,3% en 2024), c'est la crainte du chômage qui incite les ménages à rester prudents dans l'allocation de leurs dépenses. Le taux d'épargne des Français se maintient à des niveaux historiquement élevés, de l'ordre de 18 % du revenu disponible, et pourrait se maintenir à l'avenir au vu des incertitudes qui pèsent sur la conjoncture nationale et internationale



+0,1%
PIB
T1 2025 (p)



+ 1,1%
Inflation
Moy. T1 2025 (p)



95,8
Climat des affaires
Moy. T1 2025 (p)



+ 0,4%
Consommation
des ménages
T1 2025 (p)



7,5%
Chômage France
(hors Mayotte)
T1 2025 (p)



18,2%
Taux d'épargne
T1 2025 (p)

Sources : INSEE, Banque de France
(p) prévisions

PANORAMA ECONOMIQUE

T1 2025

La BCE retient son souffle face à l'effet Trump

Absorber les chocs commerciaux: le stress test des banques centrales

L'inflation en zone Euro semblant se stabiliser entre 2% et 2,5%, le Conseil des Gouverneurs de la BCE acte d'une seule voix la poursuite du cycle de desserrement monétaire.

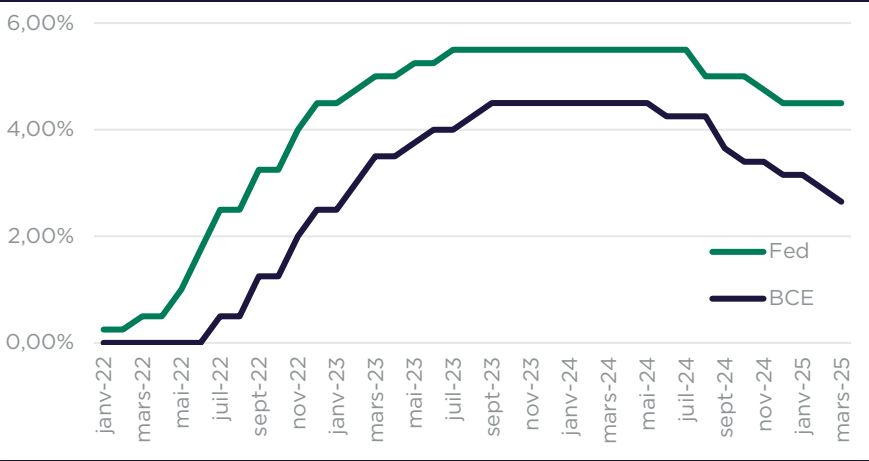
La BCE a maintenu le cap de sa politique d'assouplissement par deux baisses successives en février et mars, les 5^{ème} et 6^{ème} d'une série entamée au printemps 2024. Le taux de refinancement s'établit désormais à 2,65% soit -185 points de base depuis son dernier point haut de mai 2024. L'institution vise un taux « neutre » autour de 2% sous réserve d'une inflation sous-jacente stable, malgré le léger rebond enregistré en début d'année. En parallèle, la FED maintient ses taux inchangés depuis fin 2024, après trois baisses successives au cours du 2^{ème} semestre, et ce malgré une inflation remontée à près de 3%. L'objectif de cette pause est de prendre le temps d'observer les effets des décisions du nouveau gouvernement américain sur l'économie du pays.

La politique imprévisible du président Trump, notamment sa nouvelle position au sein du conflit russo-ukrainien et l'instauration de multiples barrières douanières constitue une inconnue supplémentaire pour l'institution européenne.

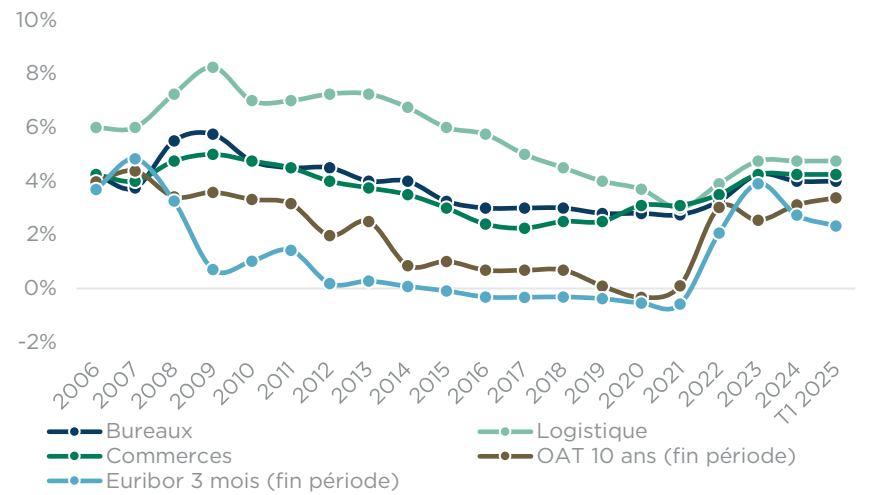
La guerre commerciale instaurée par les Etats-Unis devrait peser sur les performances de la Zone Euro par un recul des exportations, ce qui affecterait la croissance européenne et pourrait constituer un motif de nouvelle baisse des taux. En même temps, une hausse des tarifs douaniers pourrait créer un nouveau cycle inflationniste et justifier à l'inverse, une hausse des taux directeurs. Les Banques centrales vont donc devoir tenir compte des effets néfastes de telles mesures sur la croissance, et sur la solvabilité des acteurs de l'économie pour définir leur politique monétaire des prochains mois.

La réponse des marchés obligataires à l'offensive commerciale américaine s'est traduite par une hausse de l'OAT en mars à des niveaux records au-delà de 3,50%, creusant à nouveau le *spread* avec le Bund allemand en fin de trimestre (70 pts fin mars). En attendant, les taux de rendement immobilier *prime* s'alignent sur les niveaux de fin 2024, reflétant l'attentisme qui perdure dans un contexte monétaire et financier incertain et susceptible d'évoluer constamment. Le marché de l'investissement immobilier n'est cependant pas à l'arrêt, encouragé par la présence de liquidités qui ne demandent qu'à être investies, malgré le décalage qui subsiste entre les attentes des vendeurs et des acquéreurs.

EVOLUTION MENSUELLE DES TAUX DIRECTEURS (REFINANCEMENT)



ENVIRONNEMENT FINANCIER ET RENDEMENTS IMMOBILIERS PRIME, %



Sources : Banque de France, Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

BUREAUX IDF T1 2025

Demande placée par tranches de surfaces

Regain d'activité à Paris QCA et en périphérie proche

Au 1^{er} trimestre 2025, le volume placé de bureaux en Ile-de-France s'établit à 419 200 m² placés pour un peu plus de 660 transactions. Ce résultat est à nouveau en recul d'une année sur l'autre, tant en volume (-6%) qu'en nombre (-7%). Il signe le 3^{ème} début d'année le plus bas de la décennie, après 2015 et 2021.

Les mouvements de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) ont été les plus porteurs sur le marché francilien ce trimestre (+25% en volume).

Cependant, le résultat global baissier cache des dynamiques de reprise d'activité sur certains secteurs géographiques.

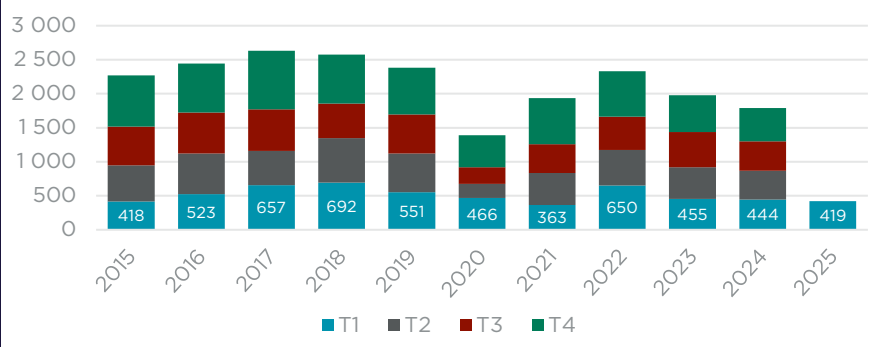
Au 1^{er} trimestre 2025, à Paris, le volume d'ensemble a baissé par rapport au 1^{er} trimestre 2024 (-30%), de même que le nombre de transactions (-9%). Mais le recul du volume a été davantage observé sur les marchés hors QCA, car au contraire, le volume placé a progressé à Paris QCA (+13% en un an). Autre point : si le volume placé à Paris Nord-Est et Paris Sud a affectivement baissé, le nombre de signatures a quant à lui progressé.

En périphérie, l'activité début 2025 à La Défense (+15% vol. ; +56% nb.) et dans le Croissant Ouest (+17% vol. ; +3% nb.) est en meilleure forme que l'an dernier, à la fois en volume et en nombre. La Défense a continué de surperformer sur le segment mid-market tandis que le Croissant Ouest a bénéficié de grands mouvements à Levallois et en Boucle Sud.

Le constat est également plus positif en Première Couronne, en terme de volume placé (+43%) boosté par des mouvements sur les marchés Est et Nord.

En Deuxième Couronne l'activité est dormante (même volume ; -18% nb.), à l'exception de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Demande placée par trimestre, en milliers de m²



Evolution de la demande placée par géographie

T1 2025 / T1 2024			
	Vol.	Nb.	
Paris	-30%	-9%	
QCA	+13%	-19%	
Centre Ouest	-39%	-13%	
Nord Est	-31%	+13%	
Sud	-65%	+9%	
La Défense	+15%	+56%	
Croissant Ouest	+17%	+3%	
Première Couronne	+43%	-15%	
Deuxième Couronne	=	-18%	

Evolution de la demande placée par tranche de surface

T1 2025 / T1 2024			
	Vol.	Nb.	
Plus de 5 000 m ²	-24%	139k	-24%
Entre 1 000 et 5 000 m ²	+27%	130k	=
Moins de 1 000 m ²	-5%	150k	-8%
Total	-6%	419k	-7%

MARKETBEAT BUREAUX IDF T1 2025

Offre immédiate & taux de vacance

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

Le volume de l'offre immédiate de bureaux poursuit sa hausse au 1^{er} trimestre 2025 et atteint 5,8 millions de m². Ce niveau n'a jamais été aussi élevé.

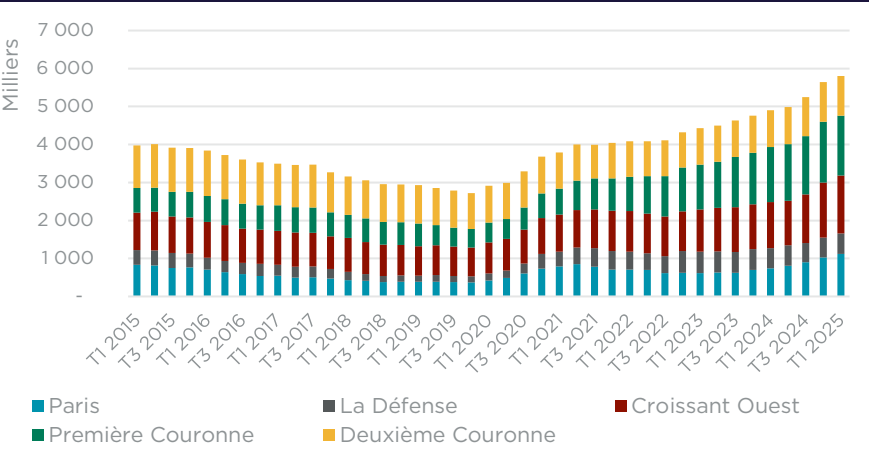
A Paris, la hausse de la disponibilité qui a atteint 1,12 million de m² (+10% en 3 mois ; +51% en un an) est une opportunité dans les quartiers centraux en situation de tension offre/demande, à fortiori à Paris QCA (4,1% de vacance). Cette hausse s'explique par la livraison de nombreux projets d'immeubles restructurés dans la capitale. La situation est cependant à surveiller sur le marché de Paris 18/19/20 qui voit sa vacance augmenter fortement, à hauteur de 15,3%, sans que la demande ne suive pour autant sur ces arrondissements.

En périphérie, la situation plus inquiétante révèle des taux de vacance très élevés. A fortiori dans le Croissant Ouest (16,6% en moyenne), poussé par la vacance en Péri-Défense (22,6%) et en Première Couronne (17,4% en moyenne), par le marché Nord (23,4%).

Toutefois, si le Croissant Ouest et ses marchés poursuivent une tendance haussière que ce soit sur un an ou sur 3 mois, la Première Couronne a contrario voit une évolution moins forte en un an, voire stable ou même baissière en 3 mois.

A La Défense (15,5%), le niveau de vacance est en légère hausse mais reste relativement contenu. Une situation en apparence similaire en Deuxième Couronne (5,5%) mais des différences y persistent selon ses marchés, avec une amplitude allant de 3% (Pôle de Cergy) à plus de 13% (Saint-Quentin-en-Yvelines).

Répartition géographique, en volume (m²)



Taux de vacance au T1 2025, en %

Marché	Taux de vacance	Evol / T4 2024	Evol / T1 2024
Paris	6,4%	+10%	+51%
Paris QCA	4,1%	+19%	+80%
Paris 18/19/20	15,3%	+17%	+38%
La Défense	15,5%	+3%	+2%
Croissant Ouest	16,6%	+5%	+25%
Péri-Défense	22,6%	+4%	+26%
Première Couronne	17,4%	-1%	+9%
Première Couronne Nord	23,4%	=	+7%
Première Couronne Sud	16,3%	-1%	+20%
Première Couronne Est	10%	-7%	-1%
Deuxième Couronne	5,5%	=	+8%

Source : Immostat, Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX IDF T1 2025

Offre future de grands projets*

Le parc de Paris fait peau neuve

Près de 300 000 m² de bureaux ont été livrés au 1^{er} trimestre 2025, soit un peu moins qu'au trimestre précédent (350k m²). En perspective, le volume des livraisons prévu pour la totalité de l'année 2025 devrait avoisiner le niveau observé en 2024, de l'ordre de 930-940K m².

Le volume total des projets à venir jusqu'en 2028 et actuellement en chantier équivaut à 1,5 million de m².

Parmi ces opérations, 875K m² sont encore disponibles. Elles se concentrent surtout à Paris (421 000 m²), puis dans la Première Couronne (258 000 m²), notamment au Nord, et dans le Croissant Ouest (156 000 m²) particulièrement en Boucle Sud et à Levallois ; enfin quelques opérations sont également répertoriées en Deuxième Couronne (46 500 m²).

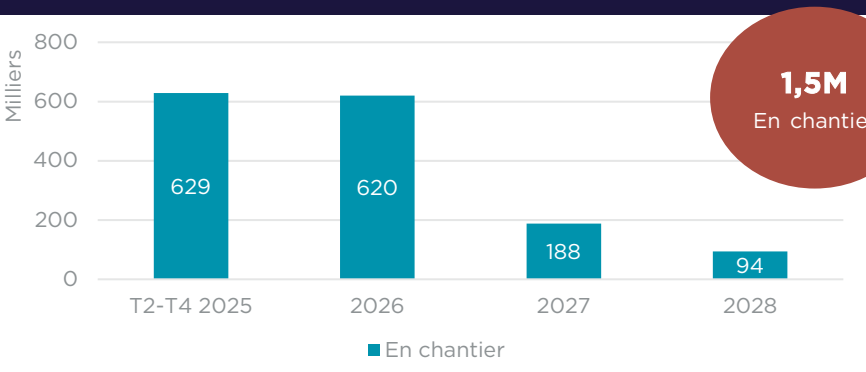
Seule une disponibilité de 6 800 m² est encore vacante à La Défense. L'arrêt des projets sur ce marché devrait permettre d'absorber peu à peu le fort niveau de vacance dans le quartier international. A condition que les critères des immeubles répondent à la demande des entreprises.

Le parc parisien se renouvelle fortement depuis l'an passé avec de nombreux plans de restructuration d'immeubles. Cette tendance qui donne un nouvel élan au marché de l'offre de première main dans la capitale devrait se poursuivre au moins sur les 2 ans à venir.

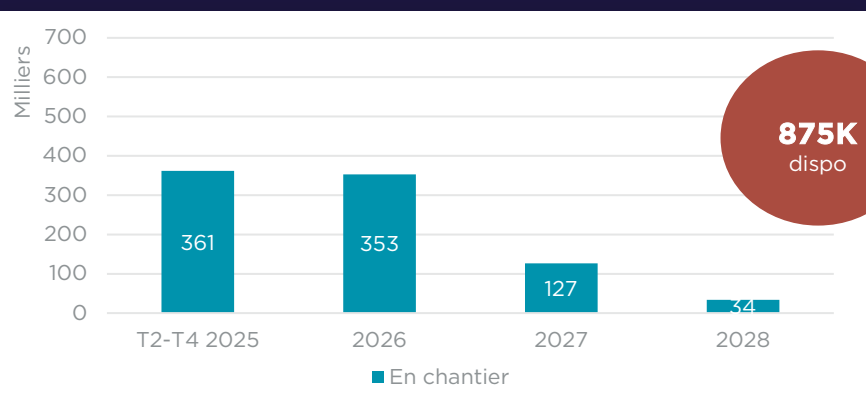
Source : Cushman & Wakefield

*Bureaux actuellement en chantier > 5 000 m²

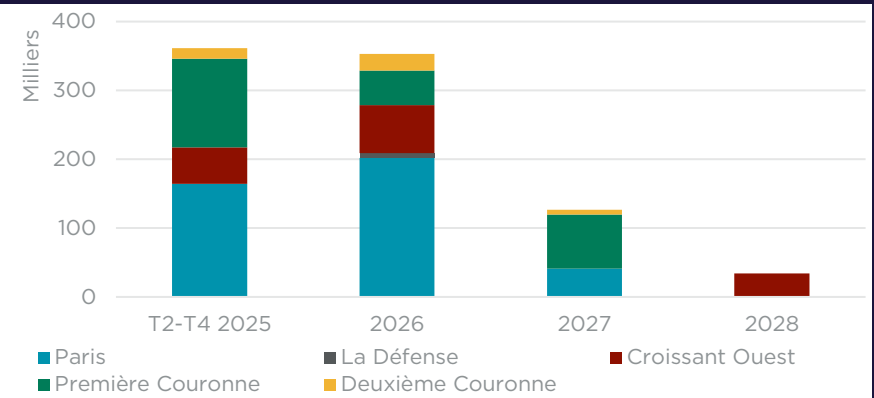
Surface totale des projets en chantier, en milliers de m²



Offre future disponible en chantier, en milliers m²



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



MARKETBEAT BUREAUX IDF T1 2025

Valeurs locatives

Paris confirme sa hausse

Au 1^{er} trimestre 2025, Paris a vu son loyer moyen de locaux neufs et restructurés augmenter de +6% en un an, une impulsion dopée par la tension offre/demande. Cette tendance est d'autant plus forte à Paris QCA (+9%). Le *prime* continue sa hausse et se positionne à 1 154 €/m²/an fin mars. Le loyer moyen de seconde main est également en hausse (voir tableau) pour les mêmes raisons.

Le loyer moyen facial de première main à La Défense a baissé de -7% en un an, un résultat imputable à la localisation et à la configuration des surfaces de référence signées au T1 2025 par rapport à celles finalisées au T1 2024 ; il ne s'agit donc pas, pour l'heure, d'une réelle tendance. Le loyer de seconde main a quant à lui très légèrement augmenté (+2%). De fortes disparités subsistent entre les différentes qualités d'immeubles et l'écart avec le *prime*, en hausse (615 €/m²/an) se creuse. Les mesures d'accompagnement sont toujours très élevées, l'écart entre le loyer facial et le loyer économique reste important.

Dans le Croissant Ouest et en Première Couronne, les loyers moyen de première main sont en légère hausse (+4% et +2%) respectivement. A contrario, le loyer de seconde main est en baisse (-5% et -3% respectivement) mais aucune tendance n'est encore bien visible au 1^{er} trimestre. Les valeurs les plus hautes sont localisées à Neuilly-sur-Seine et en Boucle Sud. Le loyer *prime* y reste stable d'une année sur l'autre.

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



*Voir Outlook 2025, Cushman & Wakefield

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

	T1 20 24	T1 20 25	Evo1 N-1
Paris QCA	856 €	935 €	+9%
Paris	703 €	742 €	+6%
La Défense	419 €	388 €	-7%
Croissant Ouest	397 €	414 €	+4%
Première Couronne	324 €	331 €	+2%
Deuxième Couronne	209 €	206 €	-1,4%

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

	T1 20 24	T1 20 25	Evo1 N-1
Paris QCA	727 €	778 €	+7%
Paris	563 €	582 €	+3%
La Défense	394 €	400 €	+2%
Croissant Ouest	339 €	321 €	-5%
Première Couronne	286 €	278 €	-3%
Deuxième Couronne	157 €	165 €	+6%

Source : 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.

TOP TRANSACTIONS

> 5 000 M²

Preneur	Bâtiment	Adresse	Commune	Surface (m ²)	Type de contrat
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE SAINT DENIS	PULSE	PLACE DU FRONT POPULAIRE	Saint-Denis	28 900	LOCATION
BNP		20 GEORGES POMPIDOU	Levallois-Perret	20 000	VENTE UTILISATEUR
JP MORGAN	MSH (MARCHÉ SAINT HONORE)	37 PLACE DU MARCHÉ SAINT- HONORE	Paris 1er Arrondissement	16 000	LOCATION
BPCE SOLUTIONS IMMOBILIERES	RIVES DE BERCY	4 QUAI DE BERCY	Charenton-le-Pont	15 500	LOCATION
RENAULT	SAKURA	80-90 AVENUE DU MARECHAL DELATTRE DE TASSIGNY	Fontenay-sous-Bois	8 000	SOUS LOCATION
RSM	OPERA ITALIENS	5-7 RUE DES ITALIENS	Paris 9e Arrondissement	7 550	LOCATION
BDO FRANCE	HERMIONE	59 RUE LA FAYETTE	Paris 9e Arrondissement	7 050	LOCATION
VAN CLEEF ET ARPELS	HOTEL DU TIMBRE	9 RUE DE LA BANQUE	Paris 2e Arrondissement	6 800	LOCATION
PICARD SURGELES	ODISSY	12 BOULEVARD GARIBALDI	Issy-les-Moulineaux	6 500	LOCATION
NEXANS	LIGHTWELL	51 ESPLANADE DU GENERAL DE GAULLE	Puteaux	6 450	LOCATION
CEGELEC	UPSIDE	66 ALLEE DE CORSE	Nanterre	5 700	LOCATION
MONDELEZ FRANCE BISCUITS	SOURCES	65 QUAI DE GEORGES GORSE	Boulogne-Billancourt	5 500	LOCATION
OMNICOM MEDIA GROUP	JUST B	50-54 RUE DE SILLY	Boulogne-Billancourt	5 100	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.

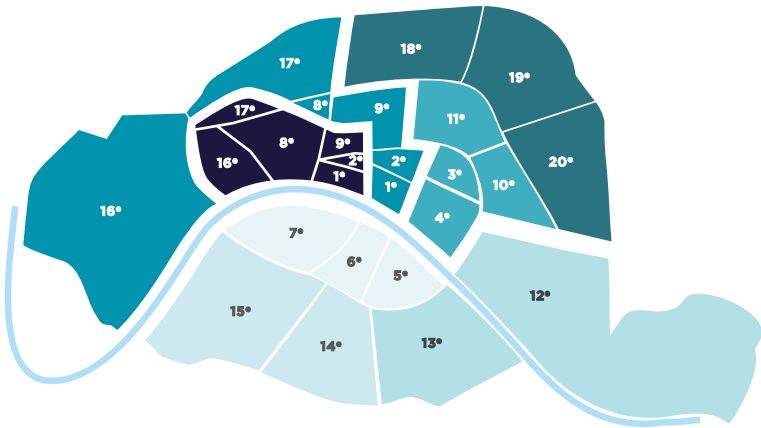
TAUX DE VACANCE: Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T.

MARKETBEAT BUREAUX IDF

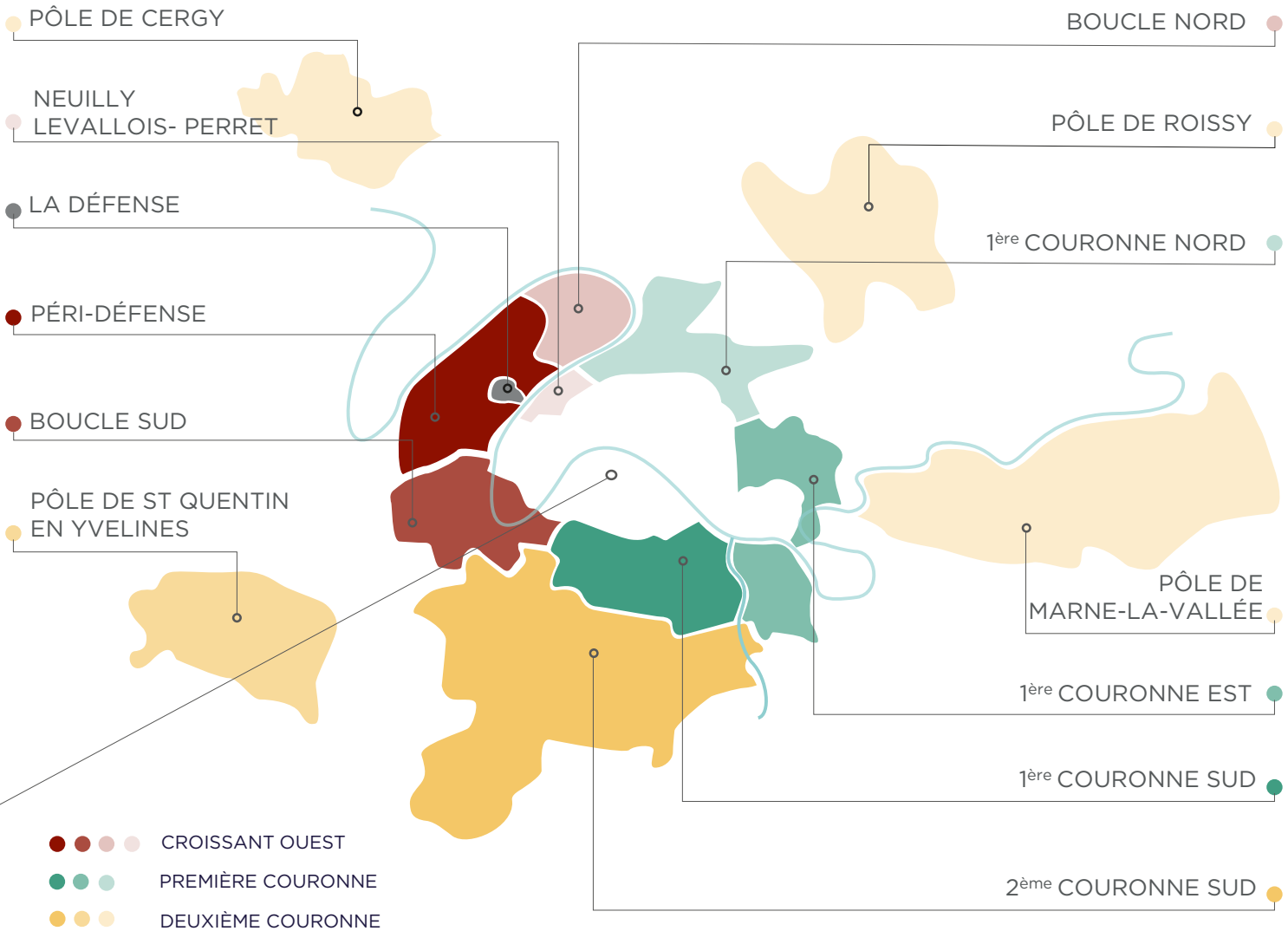
Sectorisation géographique Immostat

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 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

OLIVIER TAUPIN

Directeur Agence Bureaux & Industriel France

+33 (0)6 35 88 46 47

olivier.taupin@cushwake.com

AGNES TALENE

Chargée d'études bureaux

Ile-de-France

+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