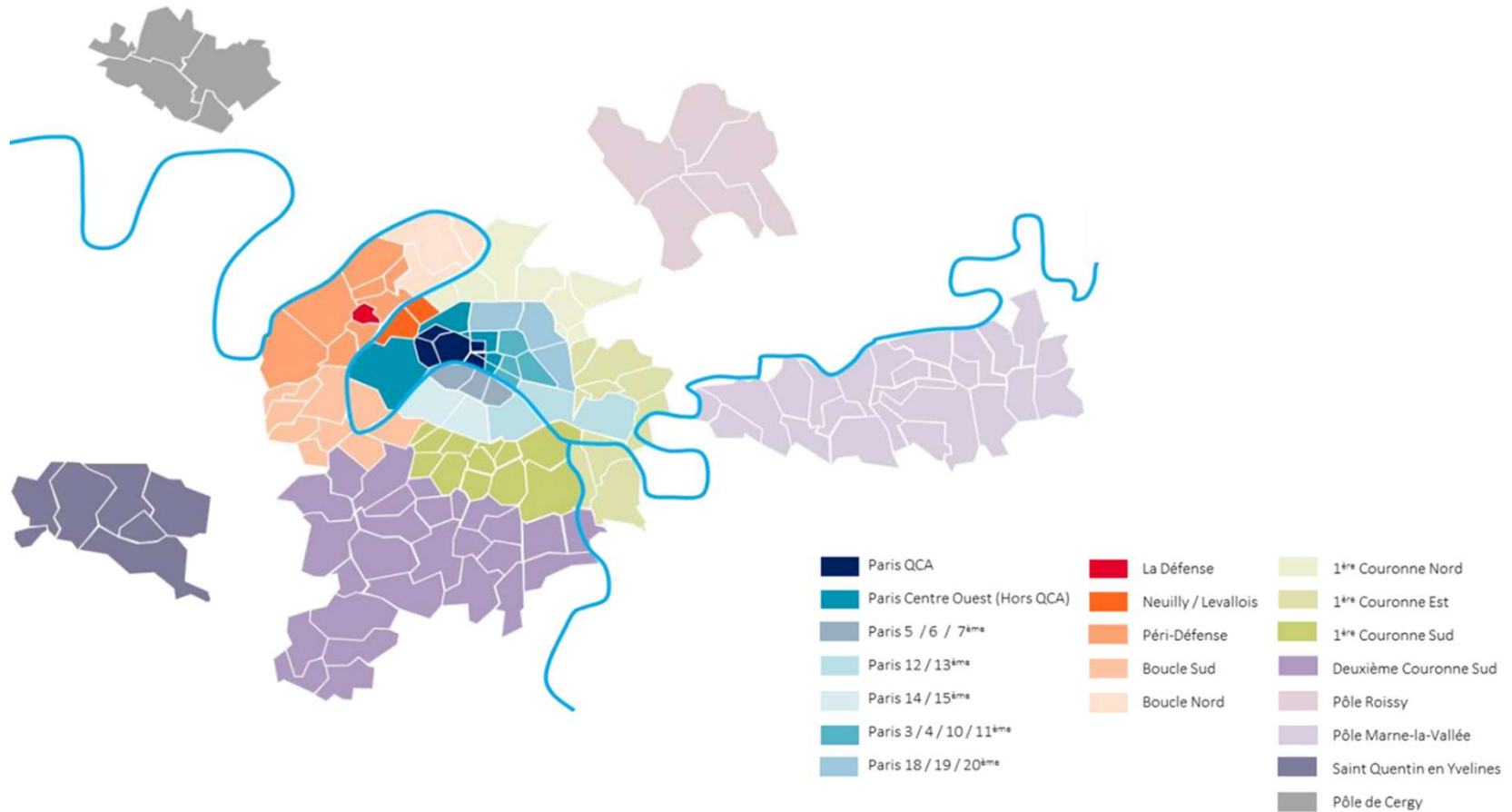


LE MARCHÉ IMMOBILIER DES BUREAUX

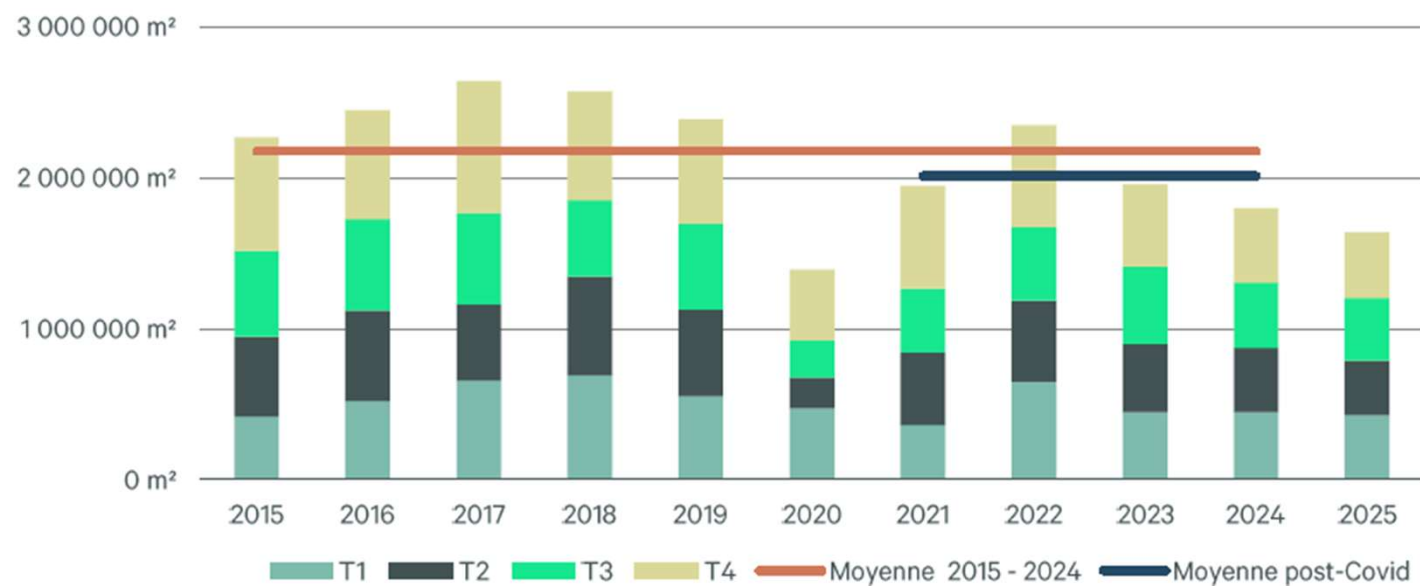
SOUS-COMMISSION DES BAUX COMMERCIAUX – 20 JANVIER 2026

CARTE MARCHE DES BUREAUX IDF



DEMANDE PLACÉE

Demande placée en 2025 en Ile-de-France : record historiquement bas depuis 2003 (hors covid) avec un volume de commercialisations de 1,638 millions de m², soit une baisse de 9% sur un an / inférieure de 25% à la moyenne décennale / -19% par rapport à la moyenne post-Covid



Source : CBRE Research / Immostat, T4 2025

DEMANDE PLACEE

POLARISATION DU MARCHE

- PETITES ET MOYENNES SURFACES affichent un recul de 9% sur un an (et -15% par rapport à la moyenne décennale et -17% par rapport à la moyenne post-Covid (moyenne sur 5 ans))
- GRANDES SURFACES > 5000 m² : 513 000 m² placés soit un recul de 8% par rapport à l'année dernière (-33% par rapport à la moyenne décennale et -22% par rapport à la moyenne post-Covid). Cela représente 45 transactions alors qu'en 2024 : 51 transactions et la moyenne post-Covid : 58 transactions

L'année 2025 a été marquée par un ralentissement global et une demande confirmée pour le segment ultra prime (QCA) / par une stratégie de rationalisation des entreprises et optimisation financière mais également un souhait de réduction du télétravail / par une absence de reprise économique franche / par une instabilité géopolitique et économique

DEMANDE PLACEE PAR SECTEURS

Paris intra-muros : 745 600 m² soit 46% du marché total d'Ile-de-France

- QCA : demande placée en baisse de 11% sur un an (avec 351 600 m² représentant 41% de la demande placée parisienne) :
 - de grandes transactions (21% des signatures) réalisées au sein du QCA par des acteurs en forte croissance dans un but de recherche d'économies
 - 40% des projets initiés pour répondre à une croissance des effectifs ou pour occuper des bureaux de meilleure qualité et d'autre part pour être en conformité avec les exigences du Décret tertiaire
- Paris Sud (14/15) : baisse de 26% sur un an
- Paris Nord-Est (18/19/20) : hausse de 23% sur un an du fait de plusieurs transactions d'envergure (notamment Mistral AI dans le 18^{ème})

DEMANDE PLACÉE PAR SECTEURS

En périphérie :

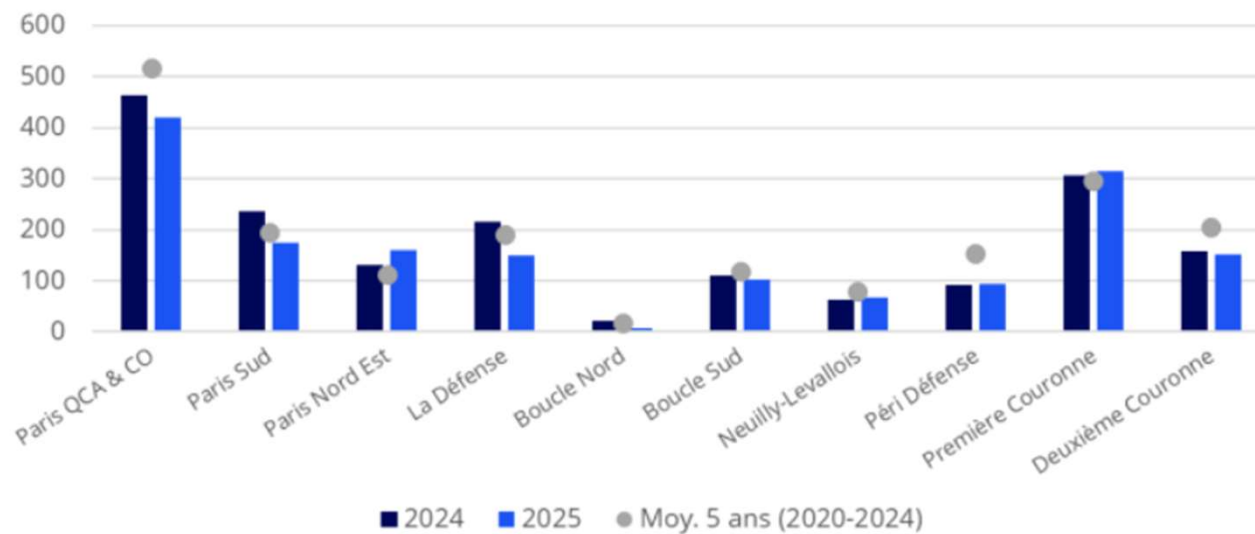
- La Défense : fort repli avec une baisse de 31% sur un an (chute du nombre de grandes transactions)
- Croissant Ouest : recul de 7% sur un an
- 1^{ère} Couronne : progression modérée globale de 2%
- 1^{ère} Couronne Nord et Est : recul de 28% et 20%
- 1^{ère} Couronne Sud : doublement de la demande placée grâce à un nombre de transactions important et des signatures sur des surfaces > à 5 000 m²
- 2^{ème} Couronne : baisse de 4% de la demande placée sur un an

DEMANDE PLACEE PAR SECTEURS

POLARISATION GEOGRAPHIQUE : PARIS VS PERIPHERIE

Demande placée par secteur

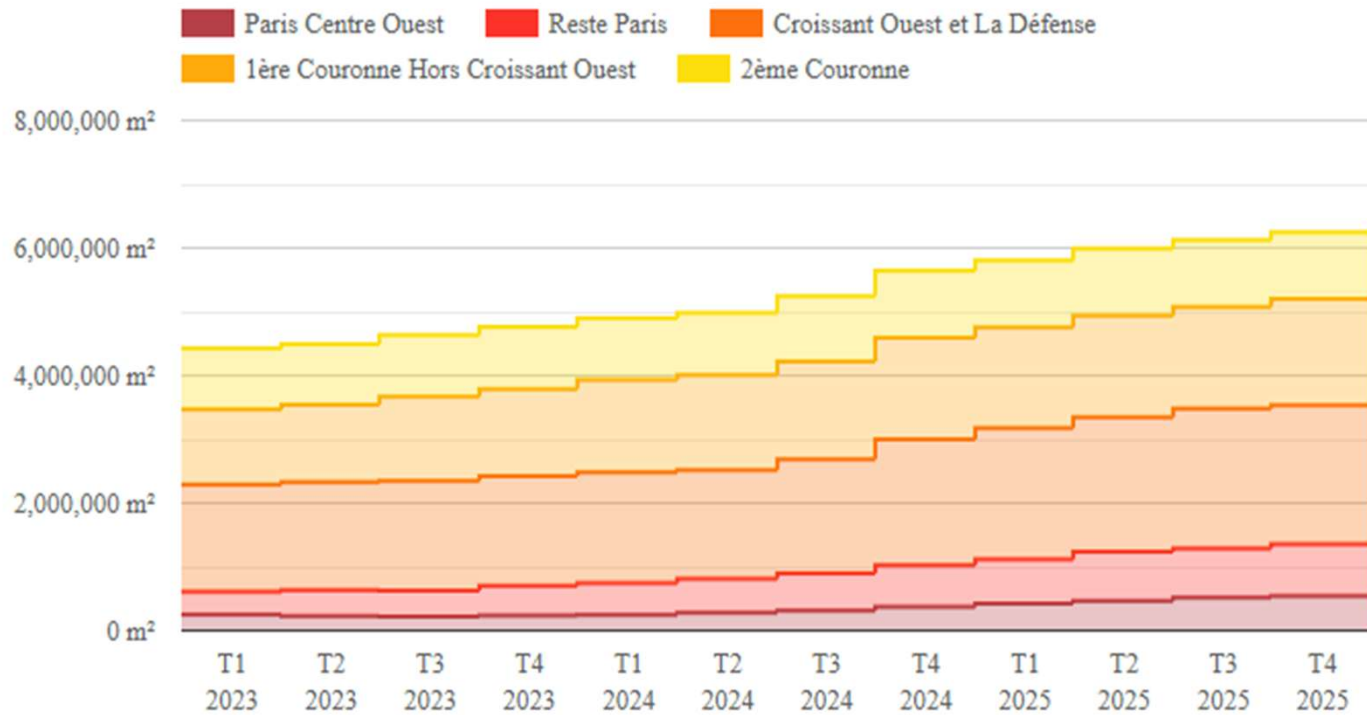
En milliers de m²



OFFRE IMMEDIATE SUR UN AN

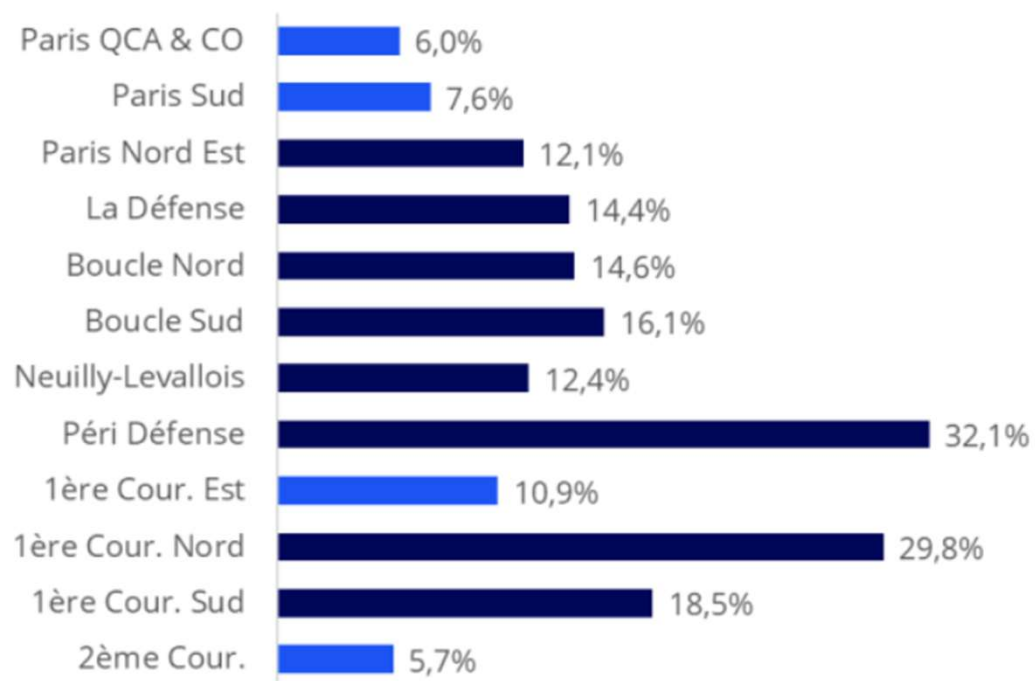
- En Ile-de-France : l'offre immédiate a atteint un nouveau pic à 6,247 millions de m² soit une hausse de 11% en un an
Taux de vacance moyen de 11,2% (niveau record depuis 1993)
- A Paris intra-muros : l'offre disponible représente 22% de l'offre francilienne soit une progression globale de 32% sur un an (dont 52% dans le QCA) - Taux de vacance de 5,3%
- En périphérie : offre élevée avec des taux de vacance supérieurs à 10% et pouvant dépasser 20% pour Péri-Défense et 1^{ère} Couronne Nord
 - Dans le Croissant Ouest : hausse de l'offre immédiate de 13% sur un an
 - En 1^{ère} Couronne : hausse de 4% sur un an
 - La Défense et 2^{ème} Couronne : stabilisation de l'offre immédiate avec une taux de vacance en légère baisse à la Défense

OFFRE IMMEDIATE



TAUX DE VACANCE PAR SECTEURS

Taux de vacance par secteur géographique



TELETRAVAIL & CONSOMMATION D'ESPACES

Entre « retour au bureau » et rationalisation

- Ambivalence entre baisse de la demande placée et souhait de réduction du TT pour recréer du lien social
- Le TT ne disparaît pas mais se structure
- Retour au présentiel > rationalisation des surfaces plutôt que disparition (optimisation des coûts)
- Baisse des m²/poste, hausse du flex office et des surfaces en sous-location
- Accélération de la « polarisation du marché » :
 - les entreprises recherchent des immeubles « prime » (localisation centrale, services, performance ESG) pour attirer les collaborateurs
 - les actifs inadaptés aux nouveaux modes de travail (situation excentrée, plateaux cloisonnés...) subissent une baisse de la demande et une obsolescence fonctionnelle

VALEURS LOCATIVES

- En Ile de France : les loyers faciaux atteignent en moyenne :
 - pour des bureaux de seconde main 429 € /m²/an HT HC (baisse de 5% sur un an)
 - et 450 €/m²/an HT HC pour des bureaux neufs ou restructurés (stabilité sur un an)

- A Paris, des loyers « prime » atteignant :
 - Dans les secteurs les plus prisés pour le « ultra prime » : 1 250 € /m²/an HT HC soit une progression d'environ 11% sur un an
 - Paris Centre Ouest : 940 € - hausse de 4%
 - Paris Sud avec de nouveaux loyers « prime » : 780 €/m² dans le 15^{ème} et 720 €/m² dans le 14^{ème}
 - Paris Nord Est (18/19/20) : 590 € - hausse de 2%
 - Pour les autres secteurs : orientation à la baisse

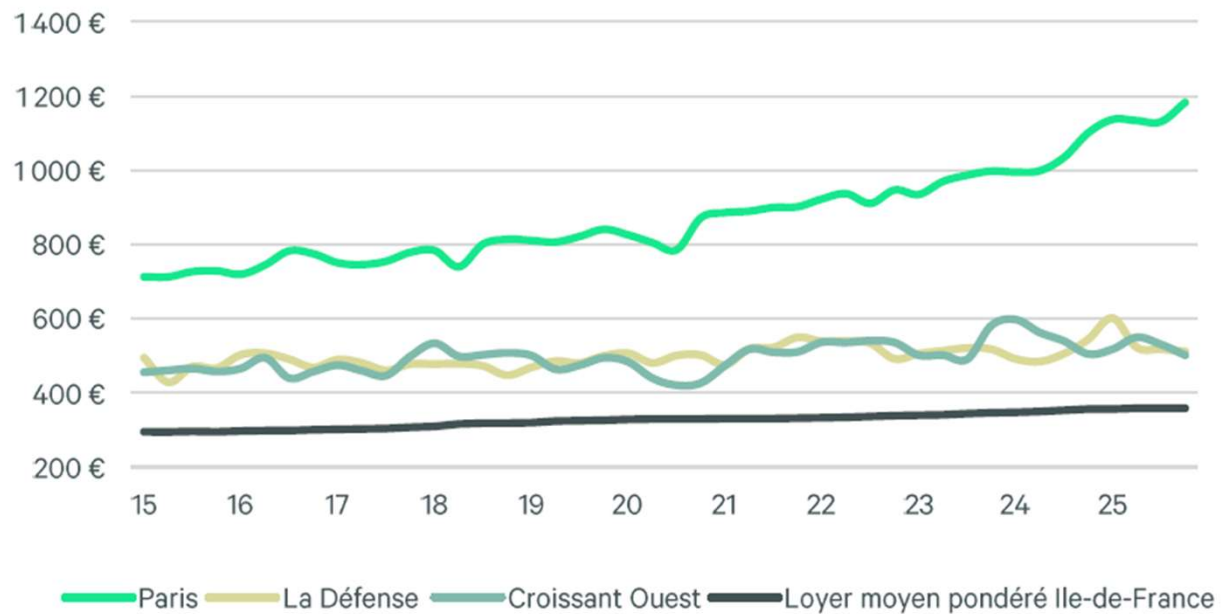
VALEURS LOCATIVES

➤ En périphérie :

- Croissant Ouest : orientation à la baisse des loyers
- La Défense : taux de vacance élevé mais baisse modérée des loyers
- 1^{ère} Couronne Sud : forte dynamique avec de nouveaux loyers « prime » à Issy-les-Moulineaux (550 €/m²/an), Vanves (450 €/m²), Nanterre hors Préfecture/Université (380 €/m²) et Ivry-sur-Seine (275 €/m²) pour des immeubles de très bonne qualité et très bien desservis
- Pour les actifs moins accessibles en transports ou de moindre qualité : tendance baissière des loyers

VALEURS LOCATIVES

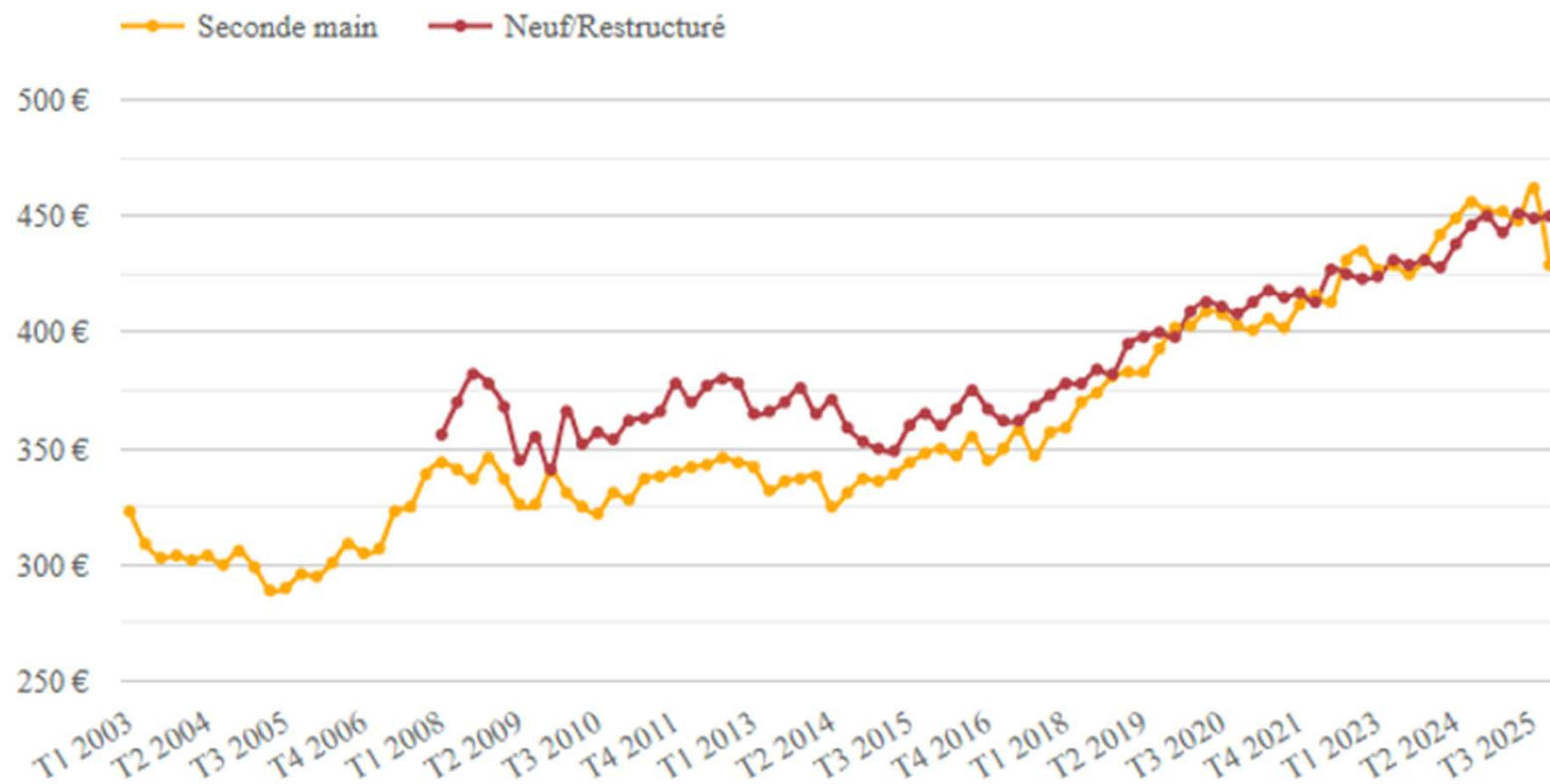
VISUEL 4 : Evolution des loyers moyens *prime*



Loyer moyen *prime* en € HT HC / m² / an : moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de loyers, recensées au cours des 6 derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m².

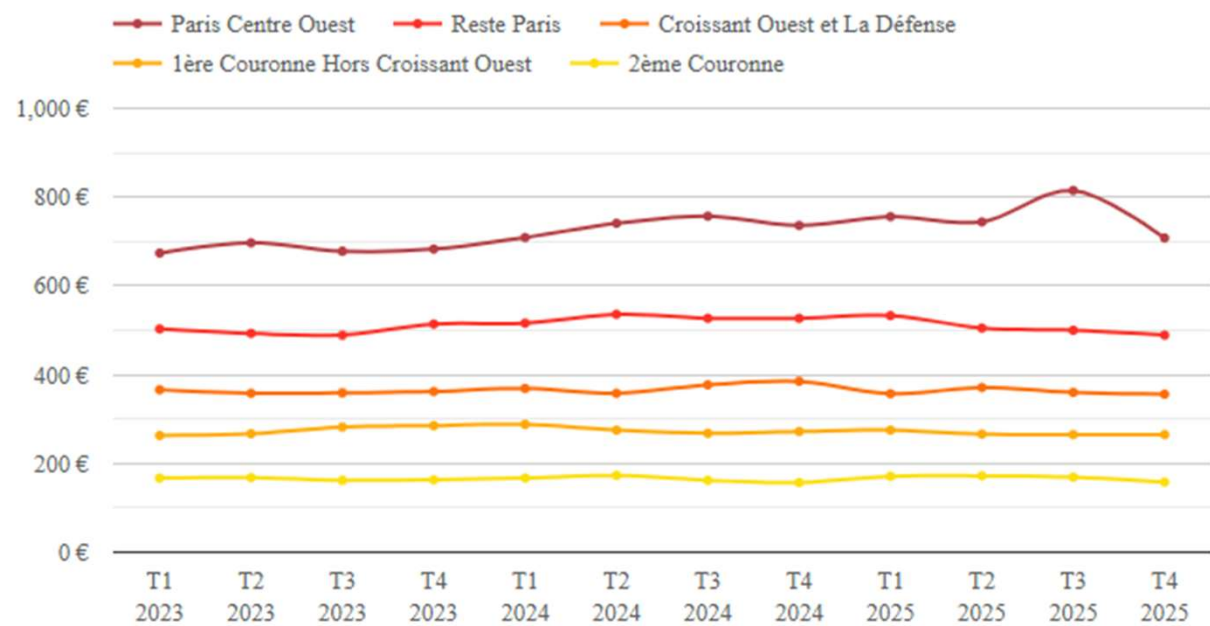
Source : CBRE Research, T4 2025

VALEURS LOCATIVES



VALEURS LOCATIVES

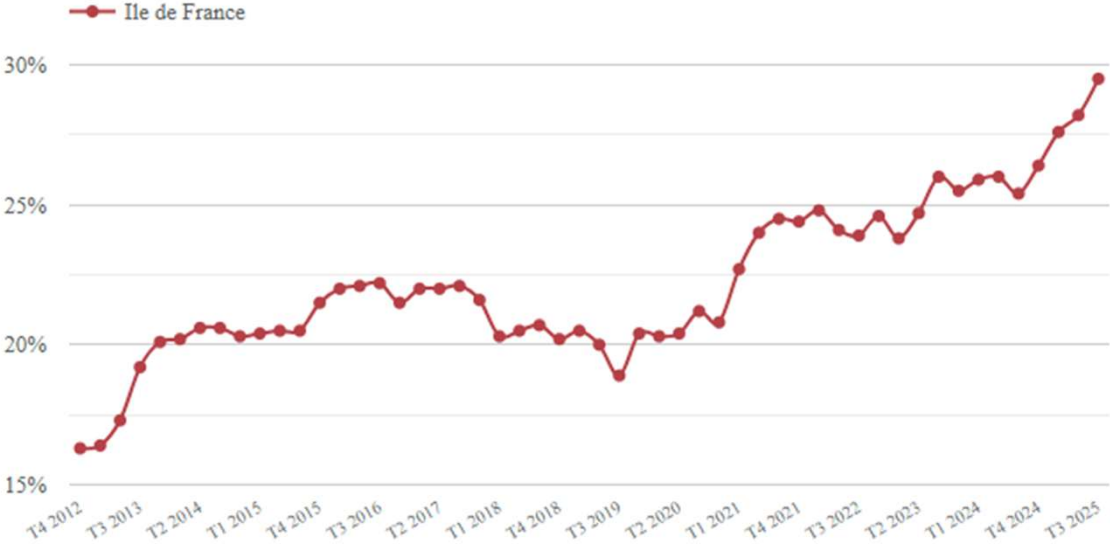
DE SECONDE MAIN PAR ZONE, SUR LES DERNIERS TRIMESTRES



Sous-commission des Baux Commerciaux - 20 janvier 2026
Marie-Alice PAIN et Raphaël GARRAUD

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

EN ILE-DE-FRANCE, PAR TRIMESTRE



MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Au 3^{ème} T 2025 :

- En Ile-de-France : les mesures d'accompagnement représentaient 29,50% en moyenne (+4,5 pts depuis début 2025)
- Dans Paris : nette progression depuis janvier 2025 atteignant 18,7% dans le secteur Paris Centre Ouest et 21,3% dans le reste de Paris
- En périphérie : au dessus du seuil des 30% notamment à La Défense (36,4%)

DECRET TERTIAIRE & TRAVAUX

- Economies d'énergie tertiaire : réduction des consommations d'énergie finale de -40% (2030), -50% (2040), -60% (2050) vs 2010, avec reporting annuel sur OPERAT (ADEME)
- Génère une part importante des mouvements des entreprises
- Le coût de mise aux normes (CVC, GTB, enveloppe, éclairage, pilotage...) devient central dans la négociation des loyers
- Tendances : clauses « green lease », plafonds de refacturation, étalement/compensation/franchise → effet direct sur le loyer économique et la valeur locative
- Là encore le différentiel de loyer entre le neuf et la seconde main démontre que la "valeur verte" est payée par le locataire sous forme de surloyer le plus souvent si les travaux sont déjà réalisés par le bailleur