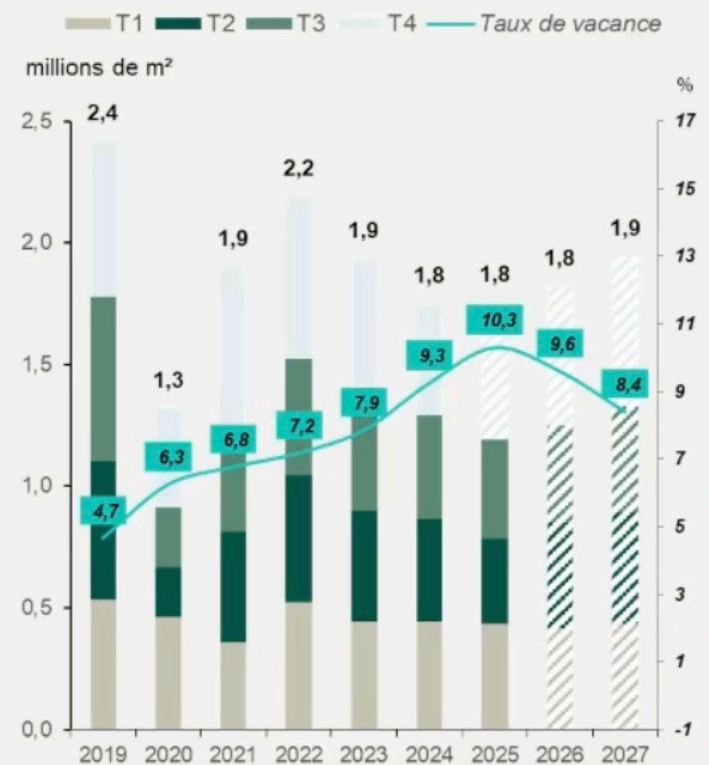


WEBINAR 11 DÉCEMBRE 2025

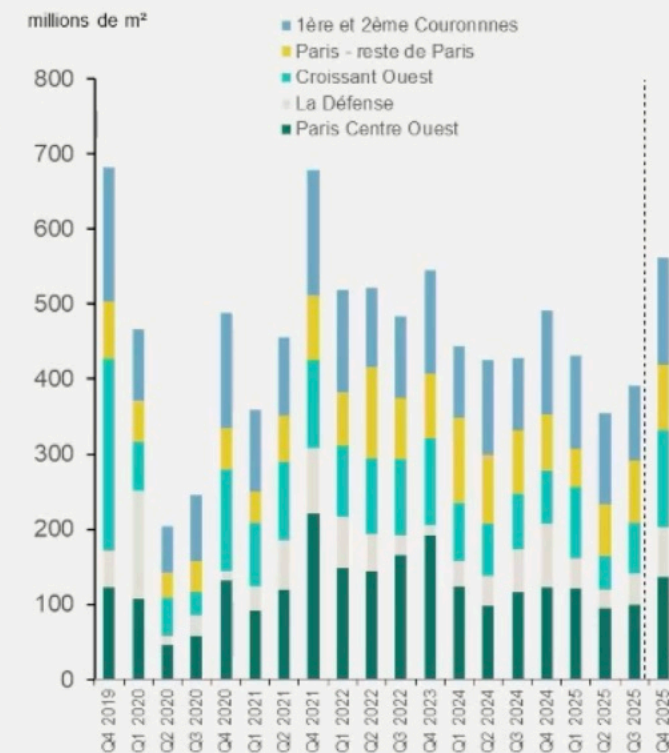
## Marché des utilisateurs – prises à bail

præmia  
REIM VALUE FROM VALUES

### Prises à bail des bureaux en Île-de-France



### Prises à bail des bureaux en Île-de-France par secteur



### Tendances clés

- Le marché reste freiné par un climat économique et politique incertain, pesant sur la confiance des entreprises.
- 1,2 million de m² ont été placé, soit une baisse de 8% sur un an.
- Les grandes transactions (>5 000 m²) sont en recul (32 opérations contre 38 l'an dernier), avec un volume en baisse de 16 % sur un an.
- Les PME et transactions de tailles moyennes montrent davantage de résilience.
- Le marché francilien reste durablement sous sa moyenne décennale, traduisant un rythme d'activité structurellement affaibli depuis la crise post-Covid.

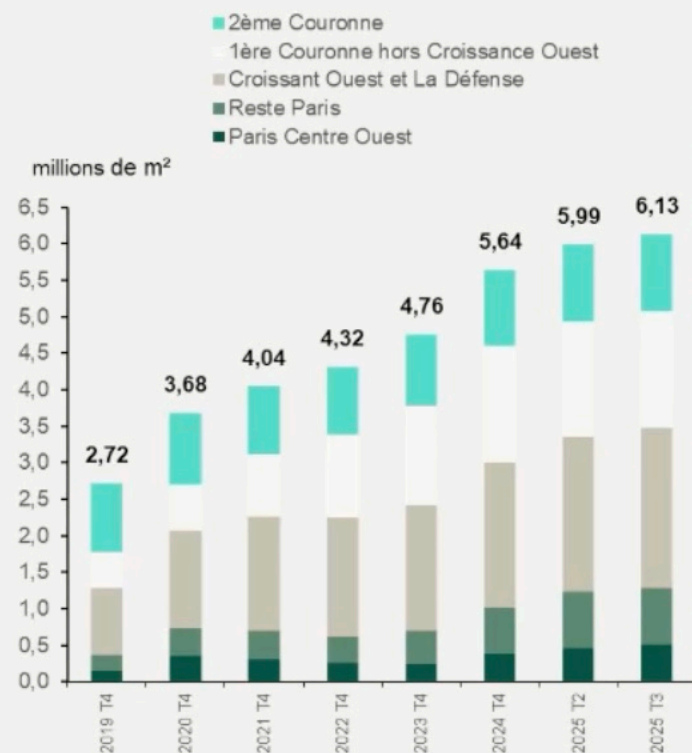
**Le marché des bureaux est resté sous pression dans le contexte du premier semestre 2025**

WEBINAR 11 DÉCEMBRE 2025

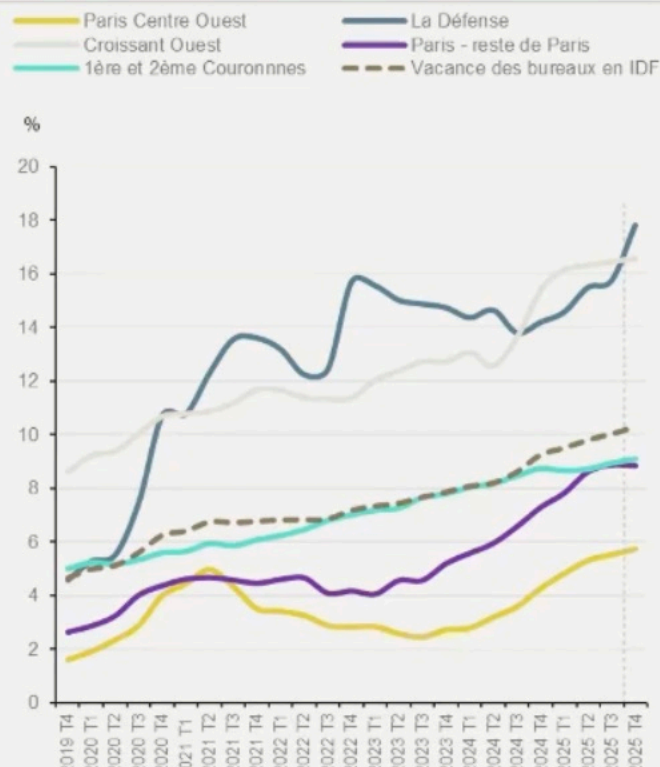
præmia  
REIM VALUE FROM VALUES

## Marché des utilisateurs – surfaces disponibles

### Offre de bureaux en Île-de-France par secteur



### Vacance des bureaux en Île-de-France par secteur



### Tendances clés

- L'offre immédiate progresse encore (+2 % au T3, à 6,1 M m²).
- Les taux de vacance atteignent un nouveau sommet à 10 %, poursuivant une tendance haussière depuis 2020.
- Les livraisons neuves se poursuivent, notamment dans le Croissant Ouest, alimentant l'offre mais accentuant la polarisation entre actifs prime et obsolètes.
- Les propriétaires privilégient désormais les rénovations et restructurations lourdes pour revaloriser les actifs vieillissants.

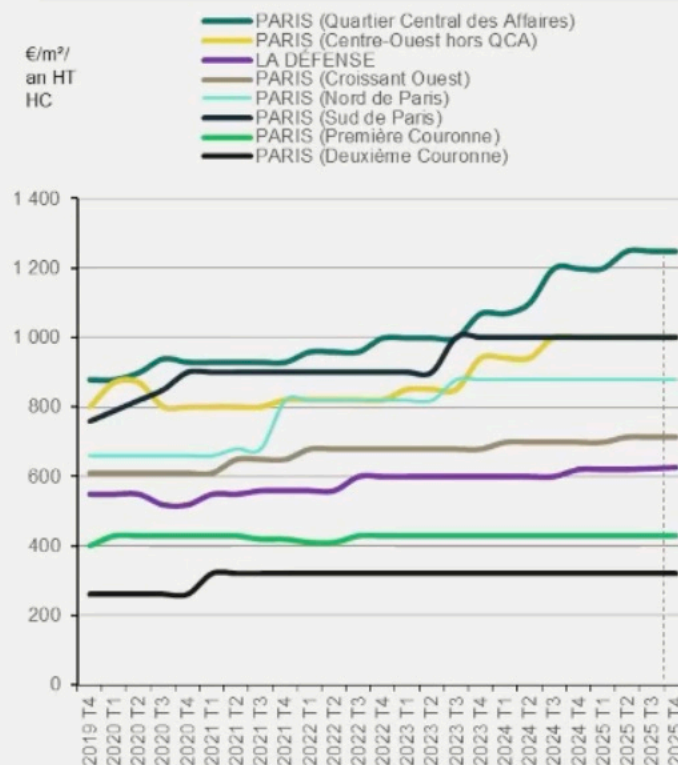
**L'offre et la vacance de bureaux devrait atteindre un pic en 2025. Une période de stabilisation est attendue avant une baisse progressive**



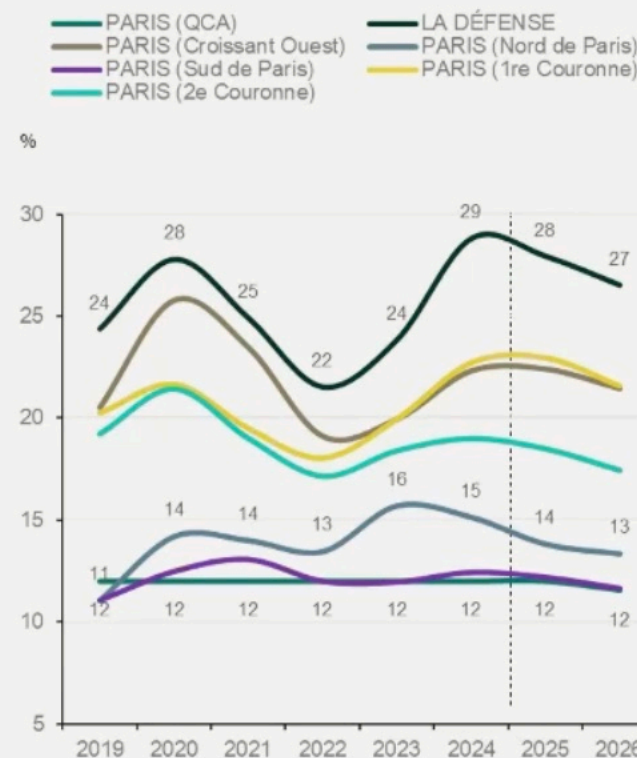
MARKET TRENDS

## Marché des utilisateurs - loyers

### Loyers Prime des bureaux en Île-de-France par secteur



### Écart entre le loyer facial et le loyer net effectif lié aux franchises (en %) en Île-de-France par secteur



### Tendances clés

- Le loyer prime parisien reste stable à 1 250 € HT HC/m²/an, confirmant la solidité du QCA.
- Les marchés périphériques (par exemple Nanterre, Vanves, Issy-les-Moulineaux) présentent des loyers « prime » plus modérés que ceux de Paris intra-muros, ce qui peut en faire des opportunités intéressantes pour des utilisateurs recherchant des locaux modernes et fonctionnels, avec des loyers davantage alignés à leur stratégie.
- Les valeurs faciales se maintiennent, mais les mesures d'accompagnement restent importantes.
- La pression sur les loyers moyens demeure forte, notamment dans les zones secondaires où les propriétaires doivent concéder davantage pour attirer les locataires.

**Avec une inflation sous contrôle, les loyers devraient croître de façon progressive au cours des cinq prochaines années, tandis que les emplacements centraux resteront les plus dynamiques**