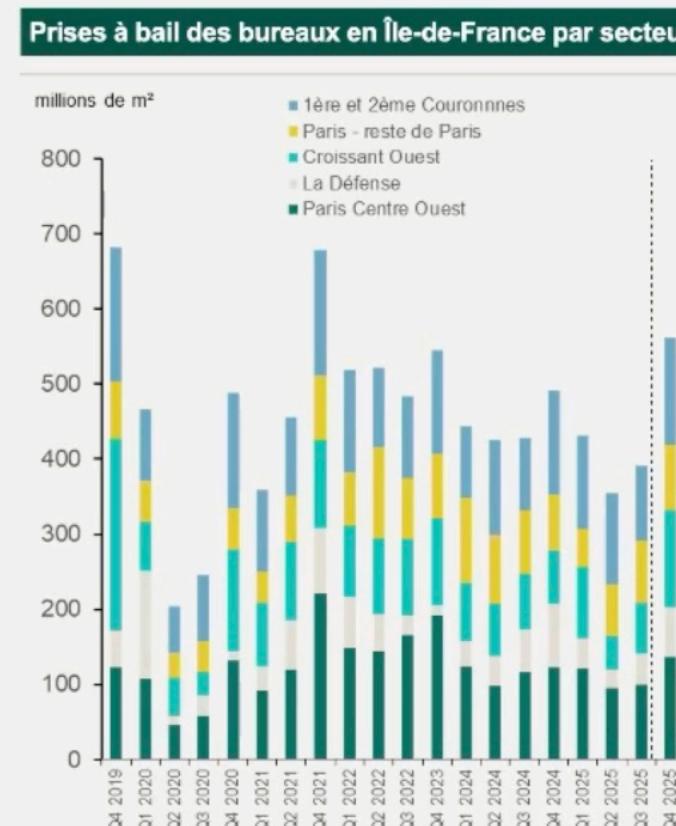
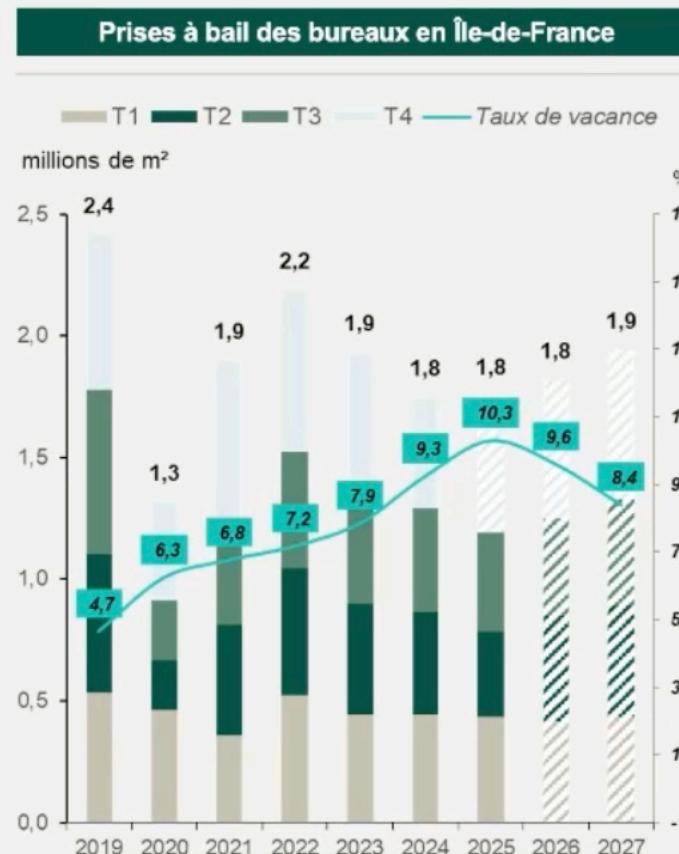


WEBINAR 11 DÉCEMBRE 2025

praemìa
REIM VALUE FROM VALUES

Marché des utilisateurs – prises à bail



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.

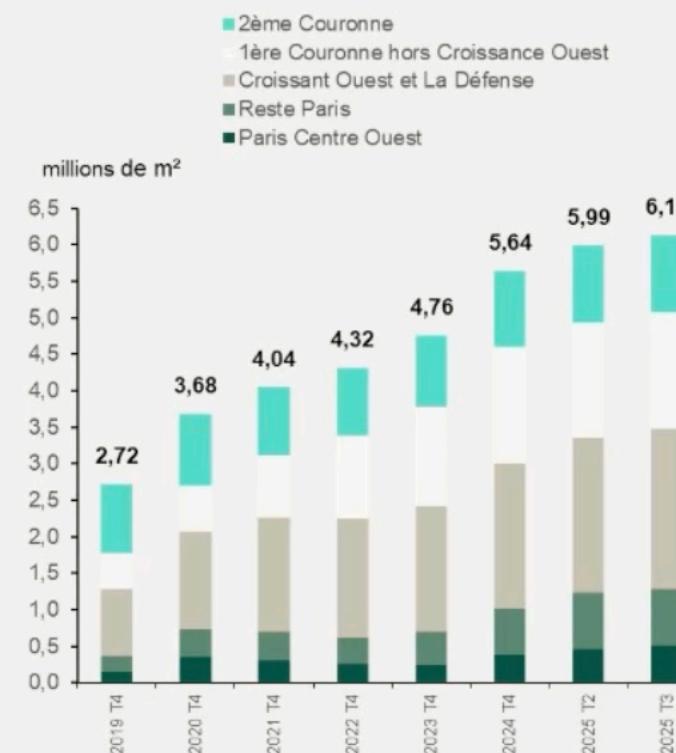
Le marché des bureaux est resté sous pression dans le contexte du premier semestre 2025

WEBINAR 11 DÉCEMBRE 2025

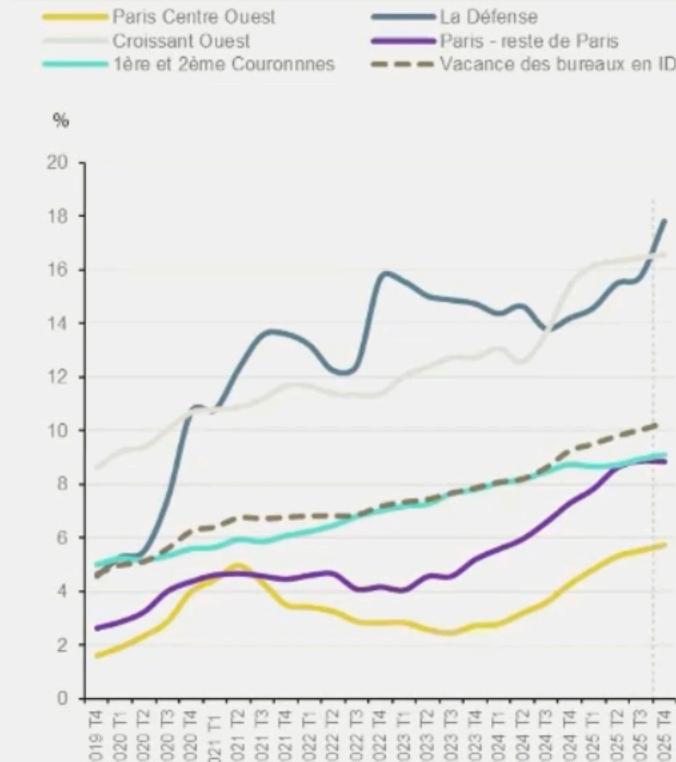
Marché des utilisateurs – surfaces disponibles

præmia
REIM VALUE FROM VALUES

Offre de bureaux en Île-de-France par secteur



Vacance des bureaux en Île-de-France par secteur



Tendances clés

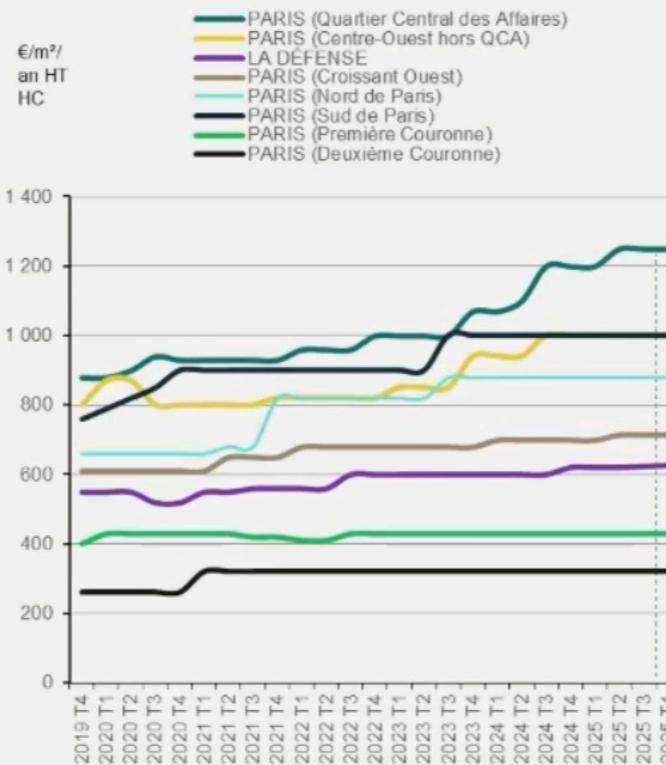
- L'offre immédiate progresse encore (+2 % au T3, à 6,1 M m²).
- Les taux de vacance atteignent un nouveau sommet à 10 %, poursuivant une tendance haussière depuis 2020.
- Les livraisons neuves se poursuivent, notamment dans le Croissant Ouest, alimentant l'offre mais accentuant la polarisation entre 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

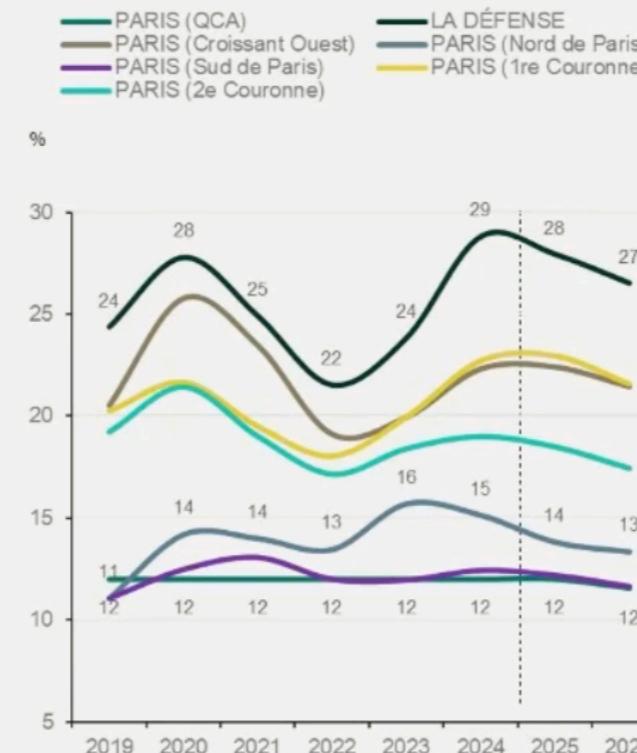
MARKET TRENDS

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