

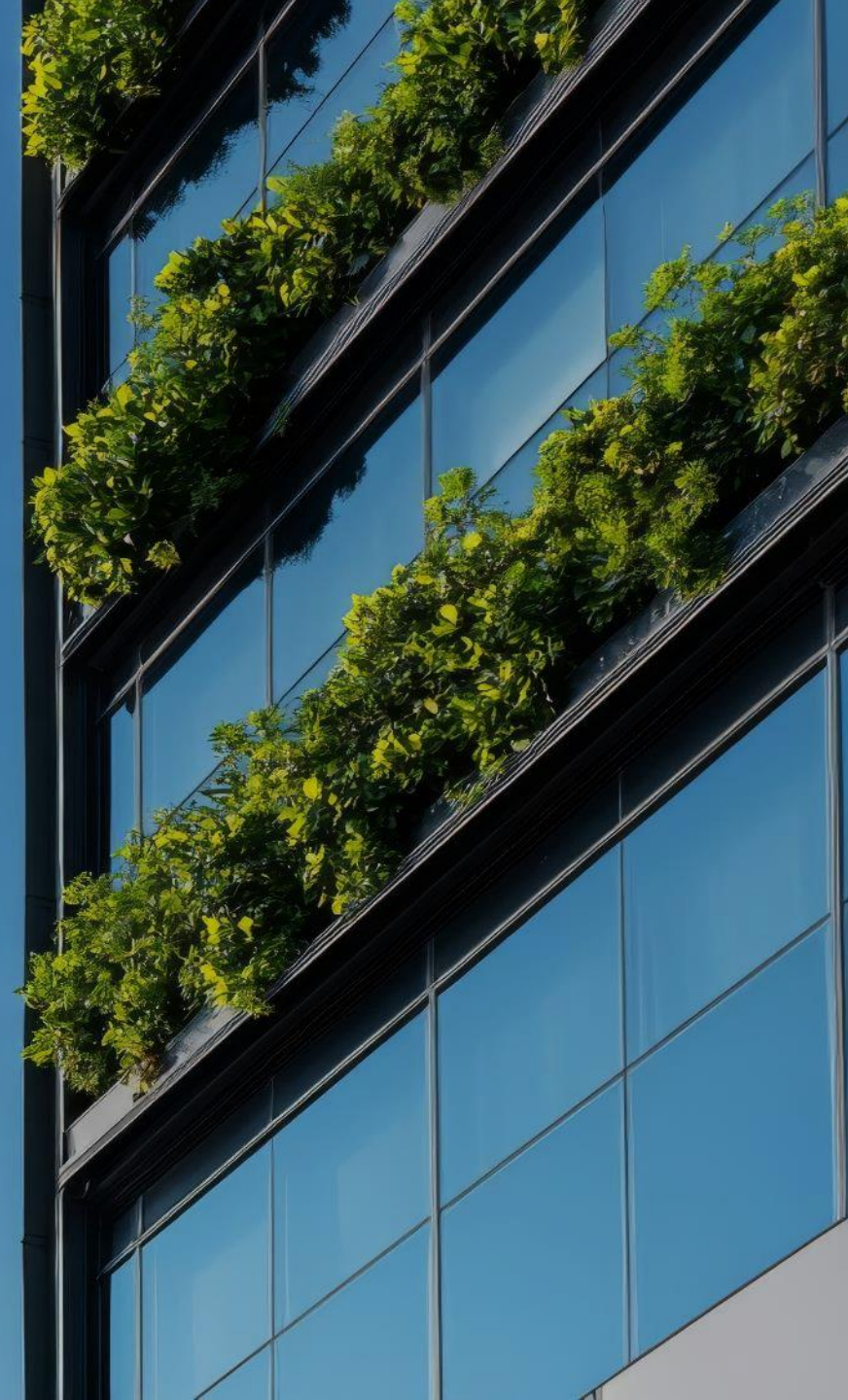
Marché des bureaux en Ile de France

CBRE

Grégoire de la Ferté

Directeur Général, CBRE Conseil & Transaction
Administrateur ORIE – Observatoire Régional de
l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France

Mars 2026



Le parc en Ile-de-France



Parc Ile-de-France : 61,2 millions de m²

40,9 M m²

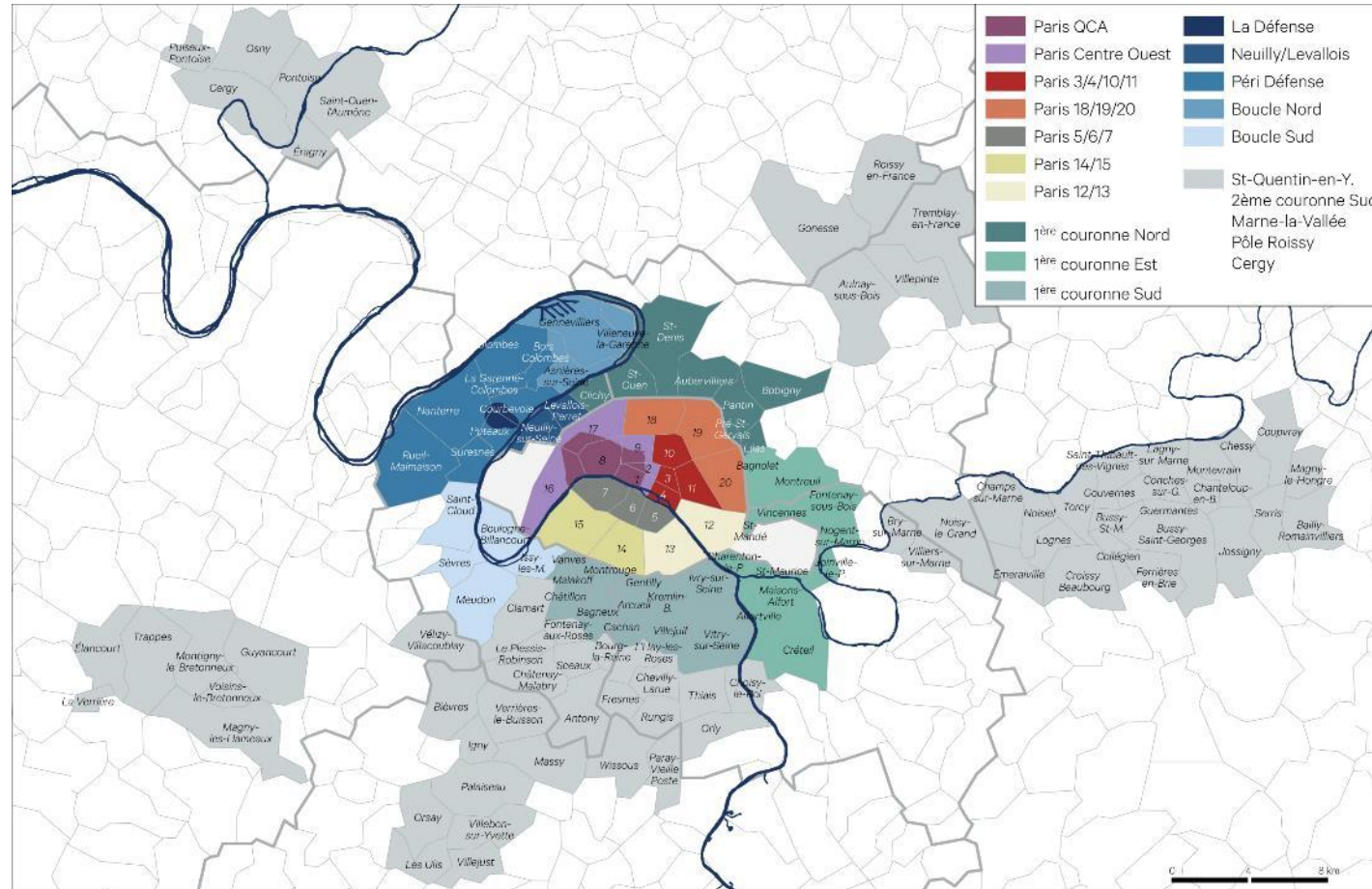
Paris + Croissant Ouest + La Défense + 1^{ère} Couronne

20,3 M m²

2^{ème} Couronne

61,2 M m²

Total Ile-de-France



Parc : zoom sur Paris et la 1^{ère} couronne francilienne

8,8 M m²

Paris Centre Ouest

8,9 M m²

Reste de Paris

17,7 M m²

Total Paris

3,7 M m²

La Défense

9,5 M m²

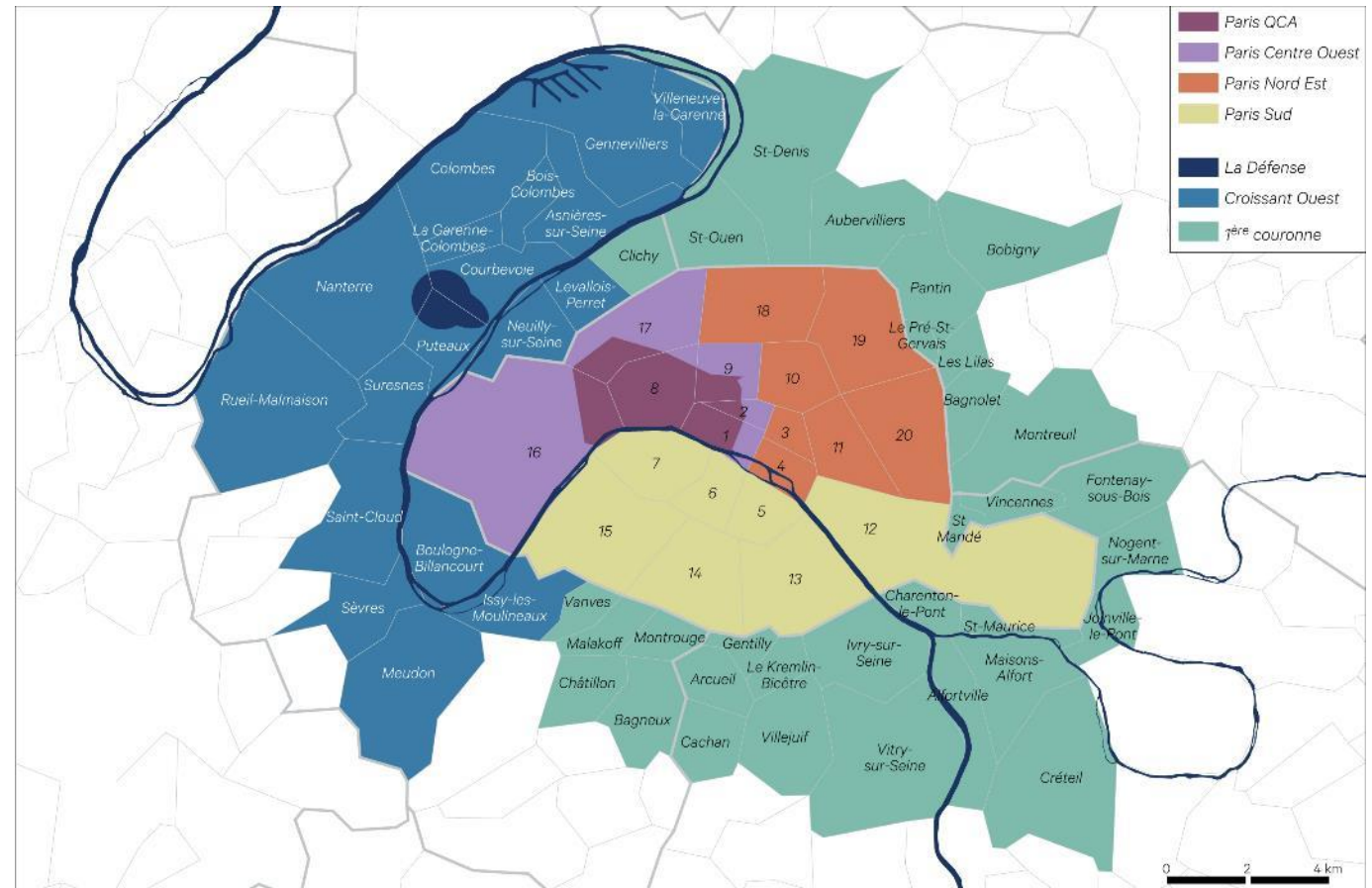
Croissant Ouest

10 M m²

1^{ères} Couronnes

61,2 M m²

Total Ile-de-France



En raison des arrondis, le total peut ne pas être égal à la somme des secteurs

Source : CBRE Research, T4 2025

La Demande



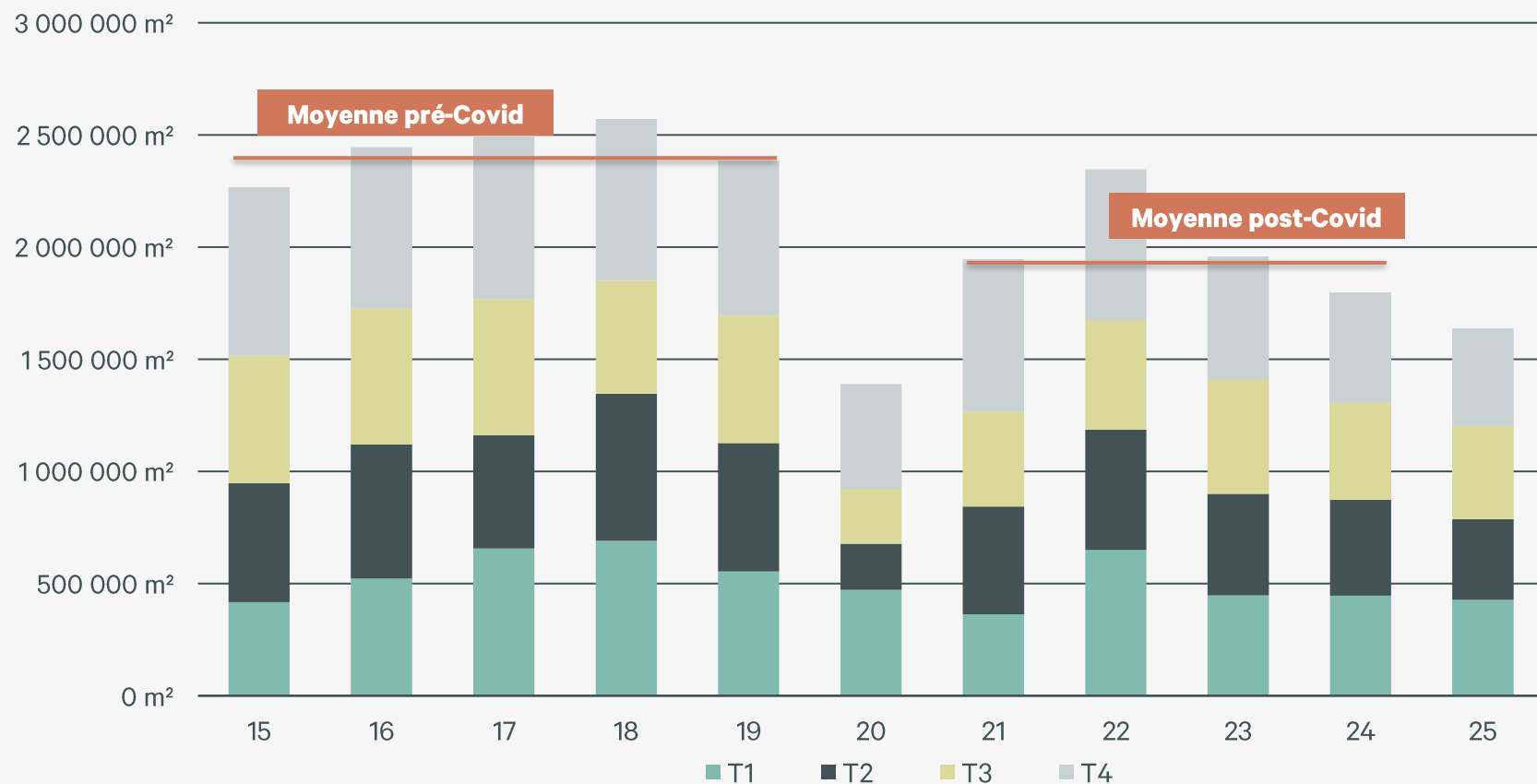
Un point bas atteint en 2025

1 638 000 m²

- 9 % sur un an

- 15 % par rapport à la moyenne quinquennale

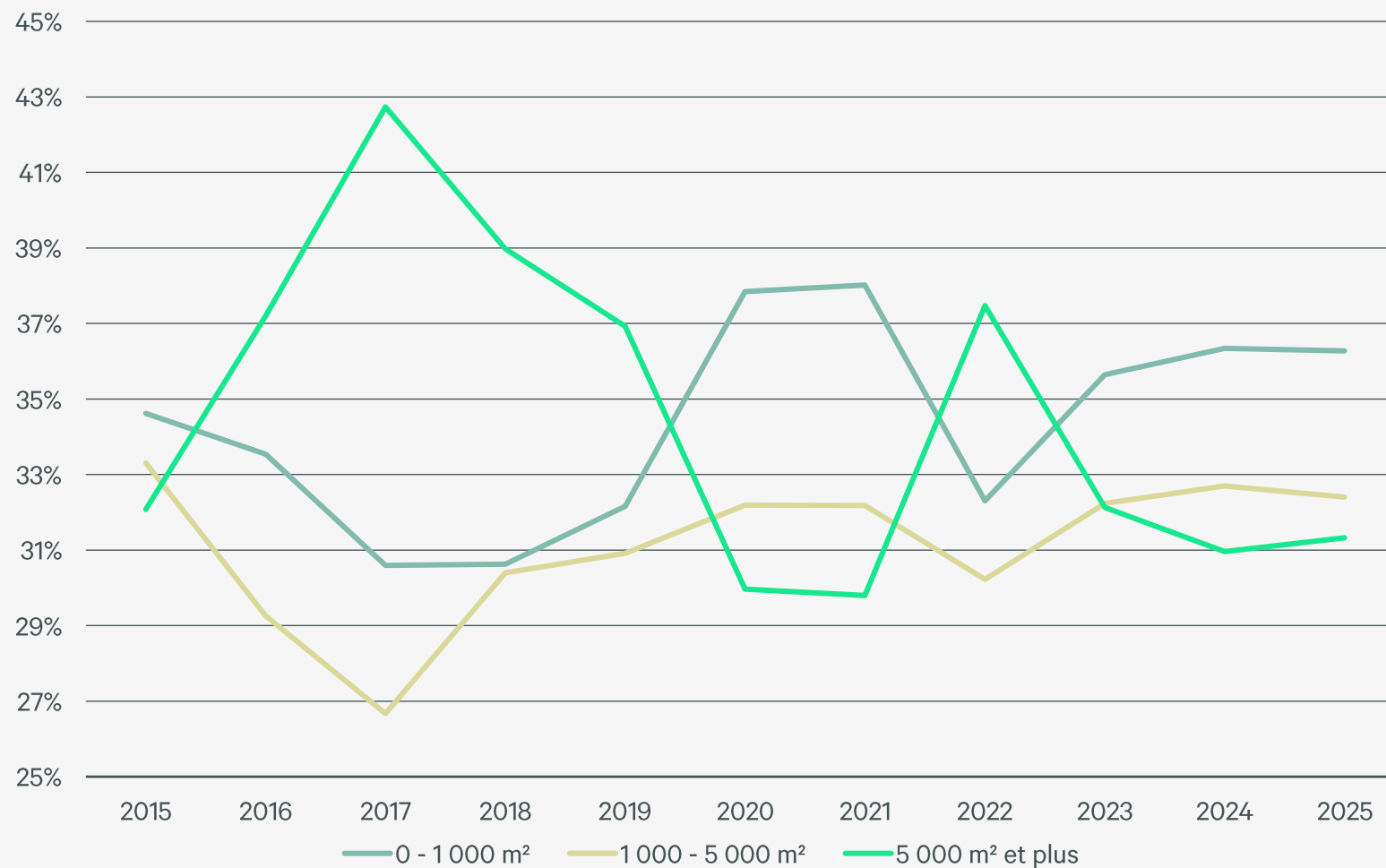
Évolution de la demande placée par trimestre



Le recul de la part des grandes transactions

31 % ← → **35 %**
Part des transactions > 5 000 m² en 2025 Moyenne décennale

Part des transactions par créneaux de surface dans les volumes placés



Fort décrochage des grandes transactions depuis 2022

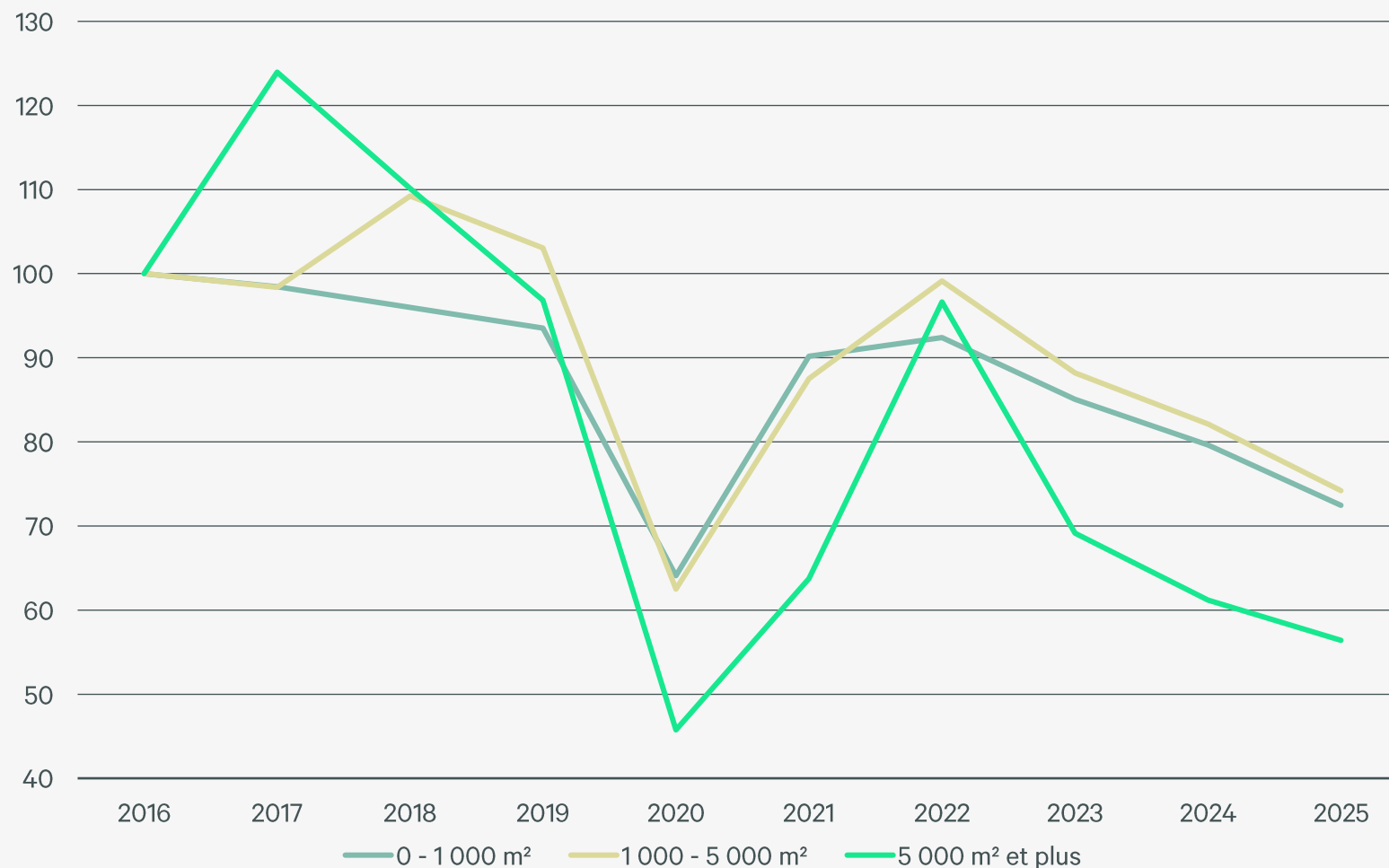
-43 %

Baisse du volume des transactions > 5 000 m² en 10 ans

-26 %

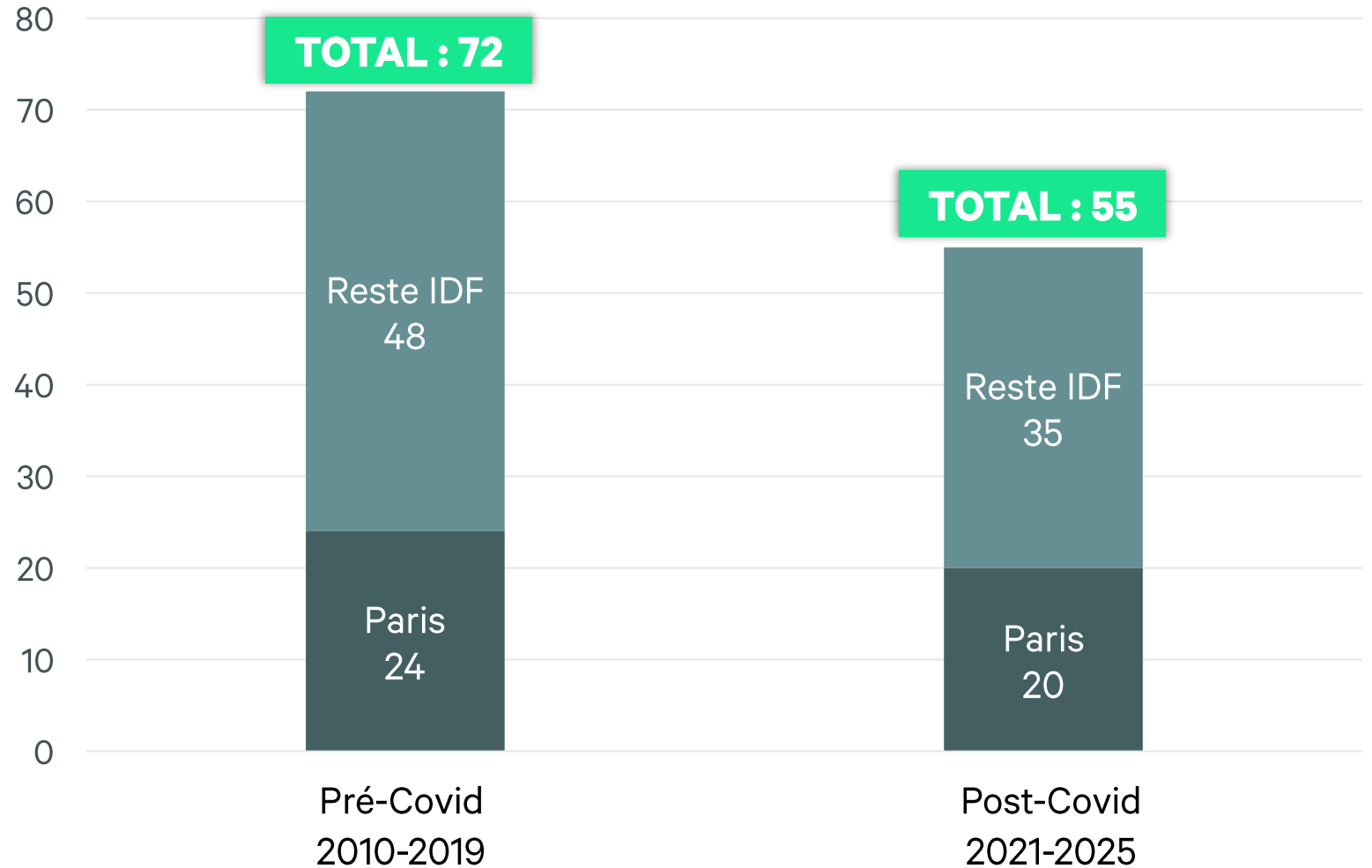
Baisse du volume des transactions 0 – 5 000 m² en 10 ans

Evolution des volumes placés par créneaux de surface (base 100 en 2016)



Une baisse plus marquée dans le reste de l'Ile-de-France

Moyenne du nombre annuel de transactions

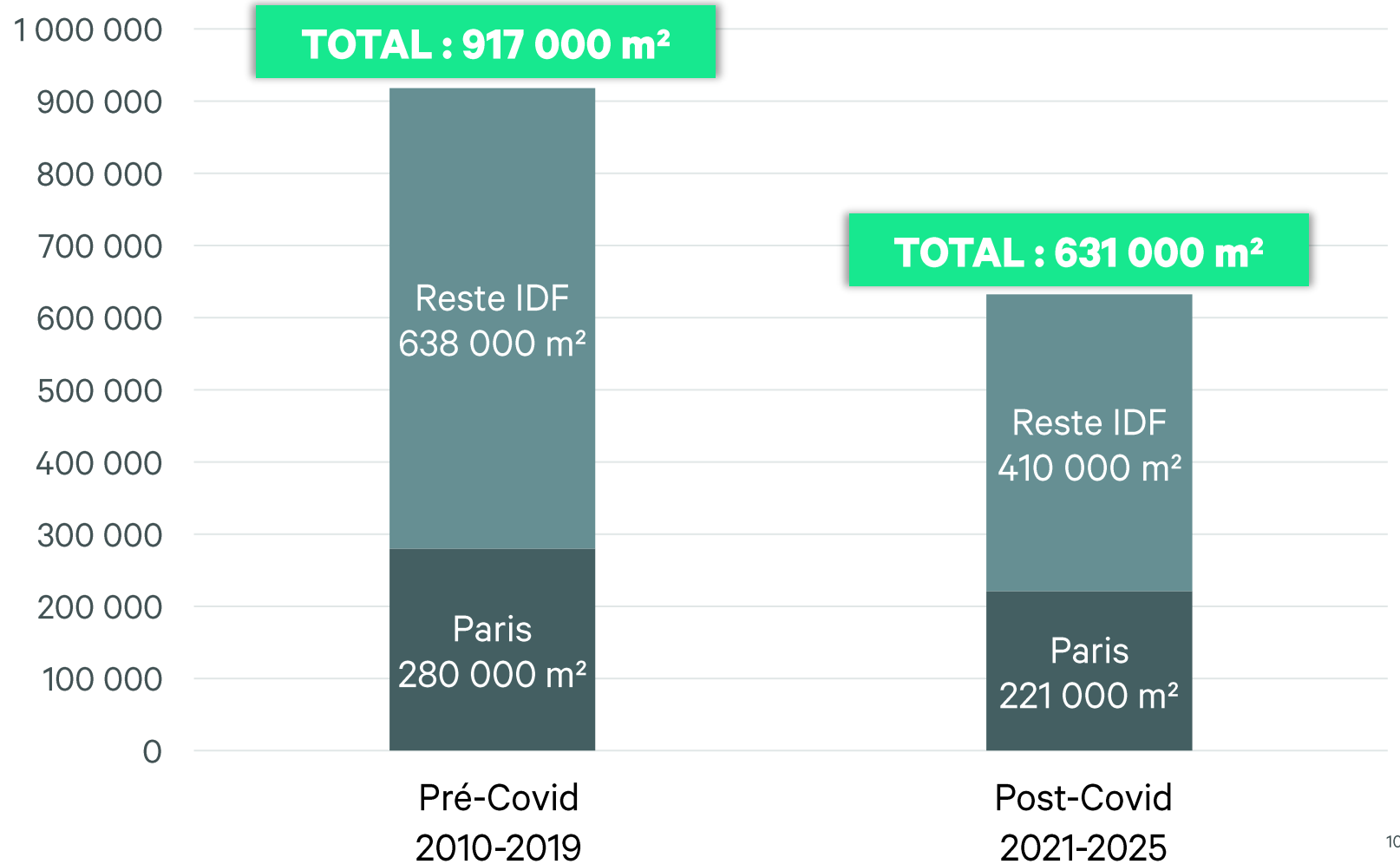


Total IDF
↘ 24 %

Moyenne du volume annuel de transactions

Un recul des volumes globaux plus marqué dans le reste de l'Ile-de-France

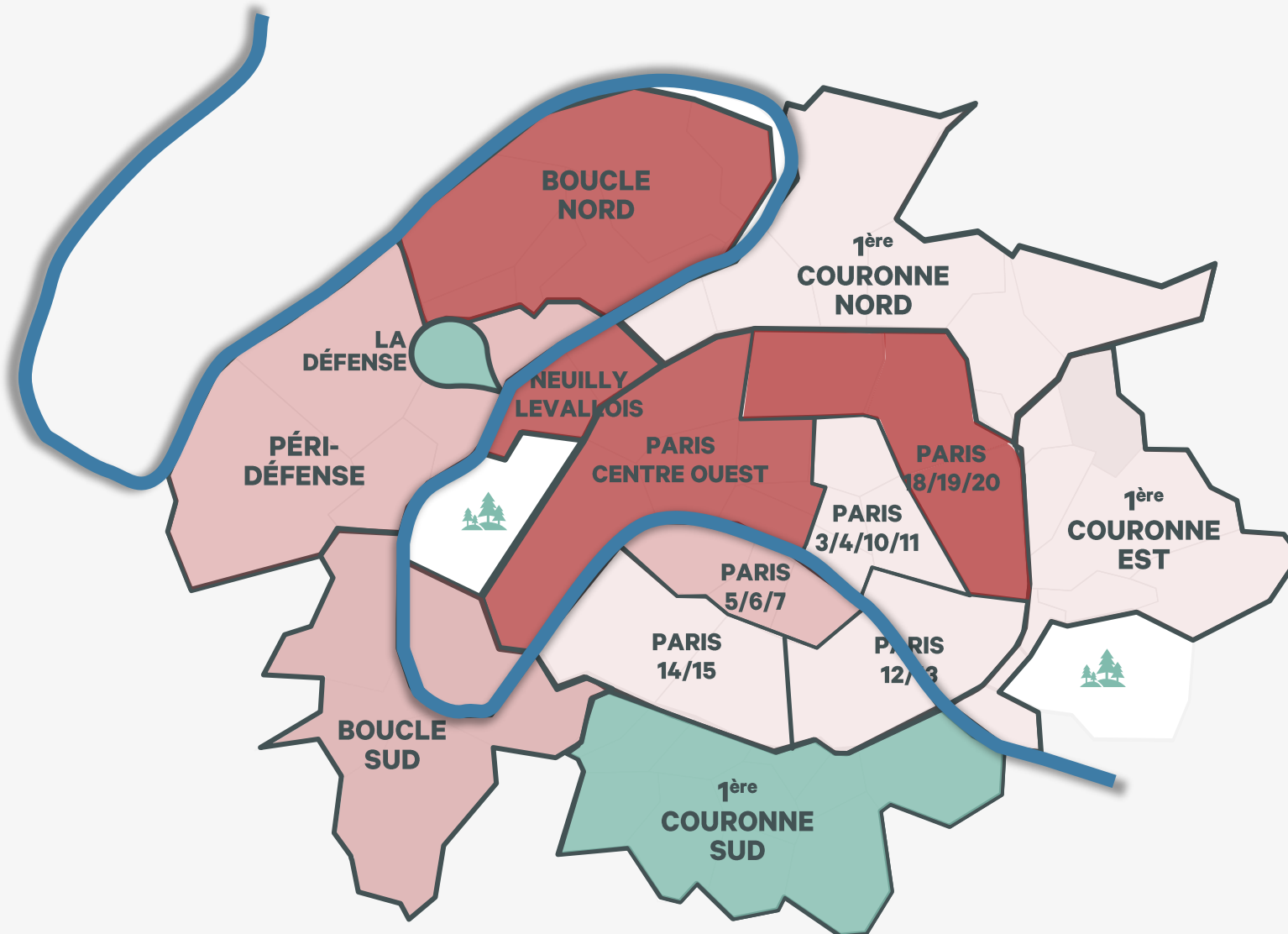
Total IDF
↘ 31 %



Seules la Défense et la 1^{er} couronne Sud progressent en 0 - 5 000 m²

-  Demande placée 2025 en progression par rapport à la moyenne 5 ans
-  Recul de la demande placée 2025 compris entre 0 et 10 %
-  Recul de la demande placée 2025 compris entre 10 et 25 %
-  Recul de la demande placée 2025 supérieur à 25%

Evolution de la demande placée par sous secteur Immostat (0 – 5 000 m²)



MARCHÉS LOCATIFS BUREAUX

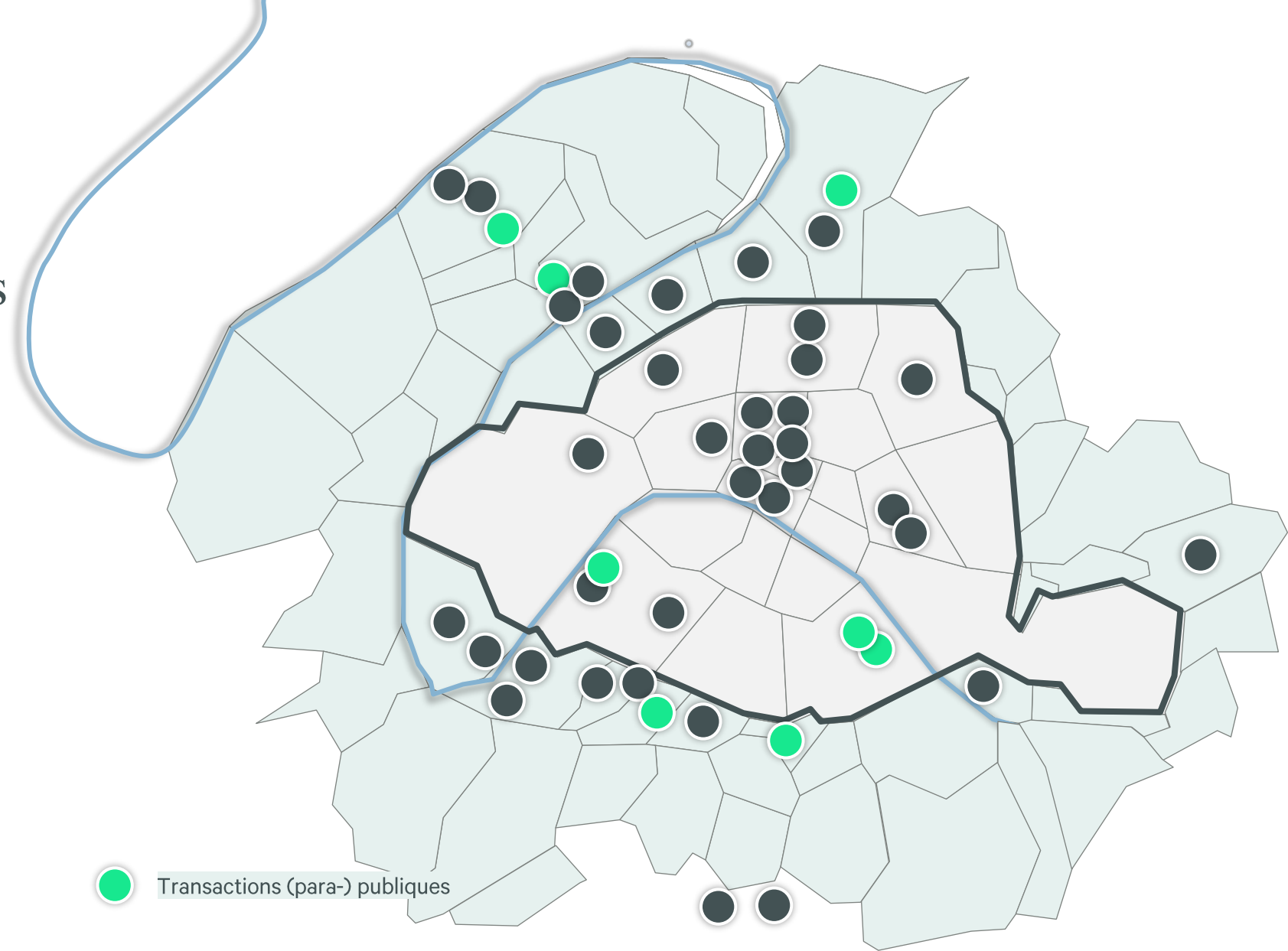
Seulement 45 transactions
> 5 000 m² en 2025

8

transactions réalisées avec des acteurs du
secteur public / para public

12

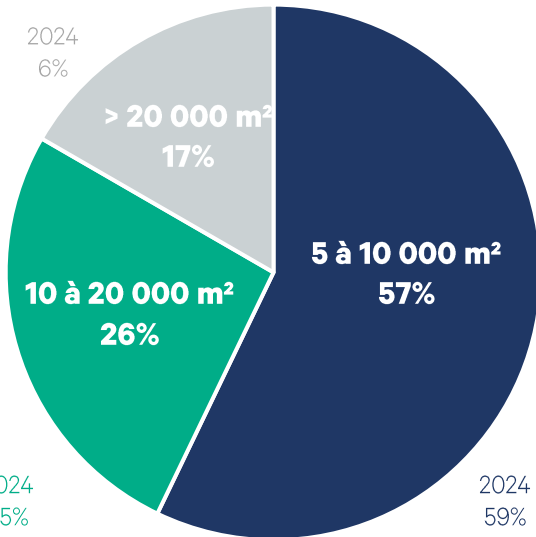
transactions de plus de 15 000 m²



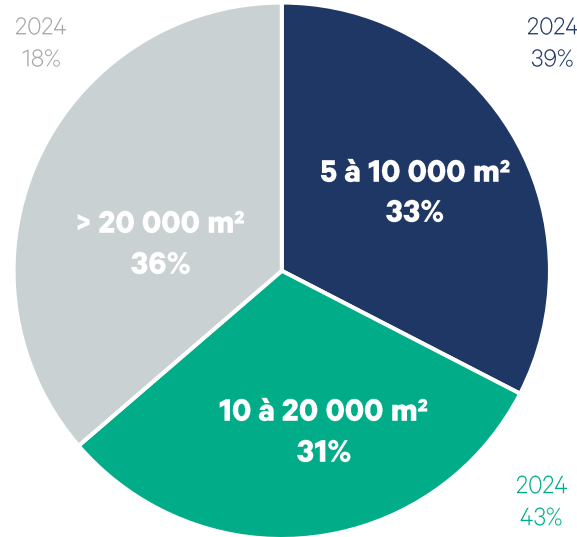
Analyse des transactions 2025 > 5 000 m²

SUR LA BASE DE 42 TRANSACTIONS (HORS CO-WORKING)

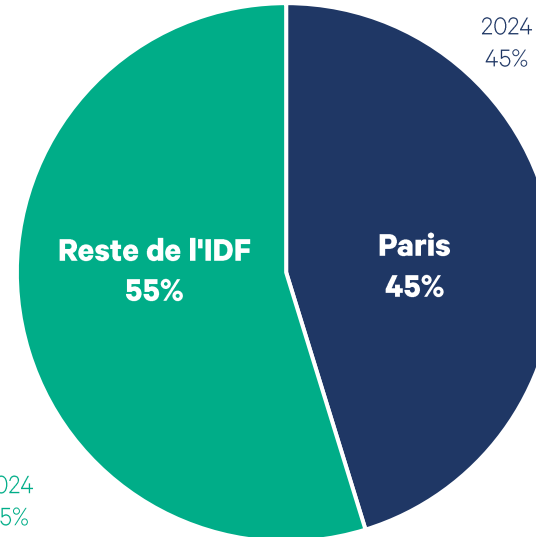
Transactions par tranche de surfaces en nombre



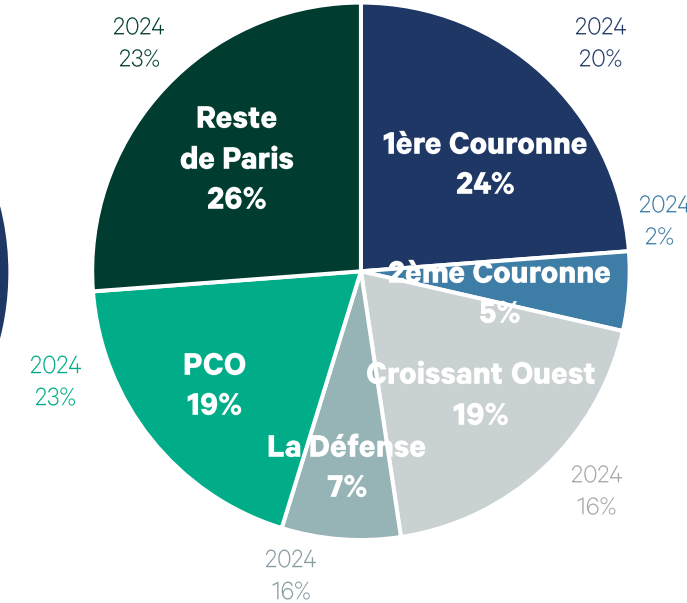
Transactions par tranche de surfaces en volume



Localisation des transactions en nombre



Transactions par secteur en nombre



Forte progression des très grandes transactions > 20 000 m²; En retrait sur le créneau 10 à 20 000 m².

Grâce à la belle dynamique des transactions de plus de 20 000 m², les volumes sont très équilibrés cette année entre les différentes tranches de surface.

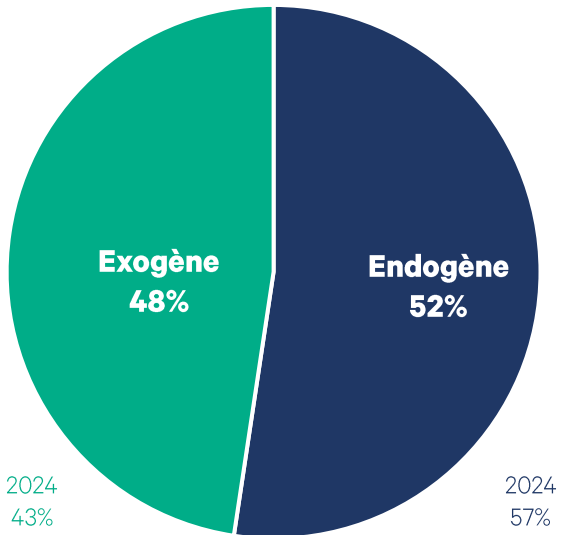
Paris reste à un niveau très élevé, représentant près de la moitié des transactions.

Petite année pour PCO au profit du « Reste de Paris » ; Mauvaise année pour La Défense, progression du Croissant Ouest et de la 1ère Couronne.

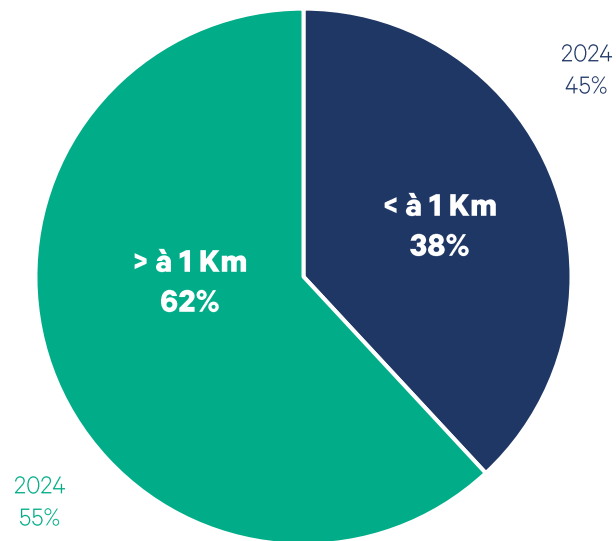
Analyse des transactions 2025 > 5 000 m²

SUR LA BASE DE 42 TRANSACTIONS (HORS CO-WORKING)

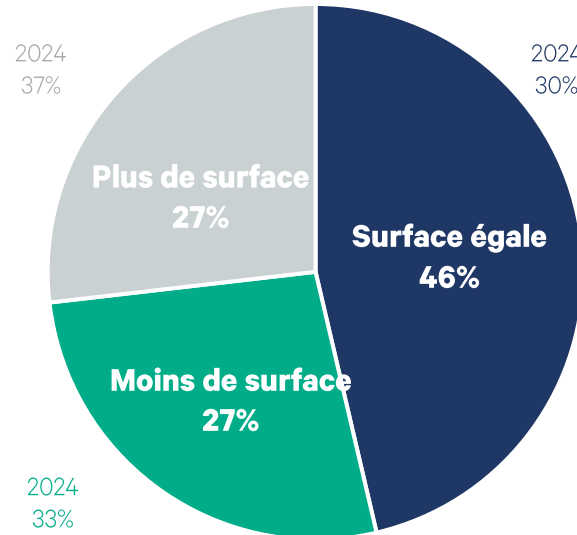
Nombre de transactions en fonction de la provenance



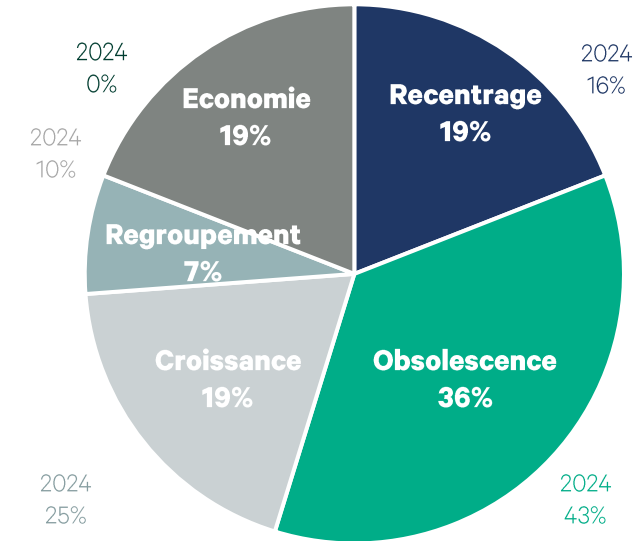
Distance de l'implantation initiale en nombre de transactions



Impact du mouvement en nombre de transactions



Motivation au déménagement en nombre de transactions



Grande progression des transactions exogènes, s'expliquant par des mouvements de recentrage et de recherche d'économies.

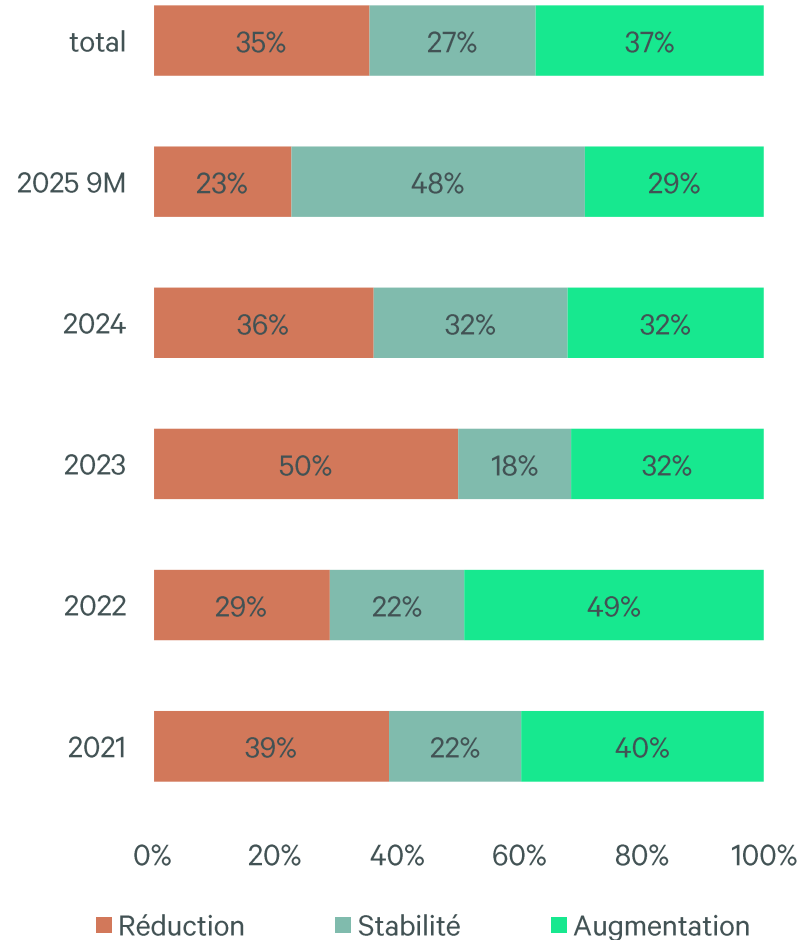
2/3 des entreprises déménagent à plus d'un km de leur implantation précédente (en progression, car transactions plus exogènes)

Moins de 30% des entreprises diminuent leurs surfaces à l'occasion d'un déménagement, c'était près de 50% en 2022 et 2023

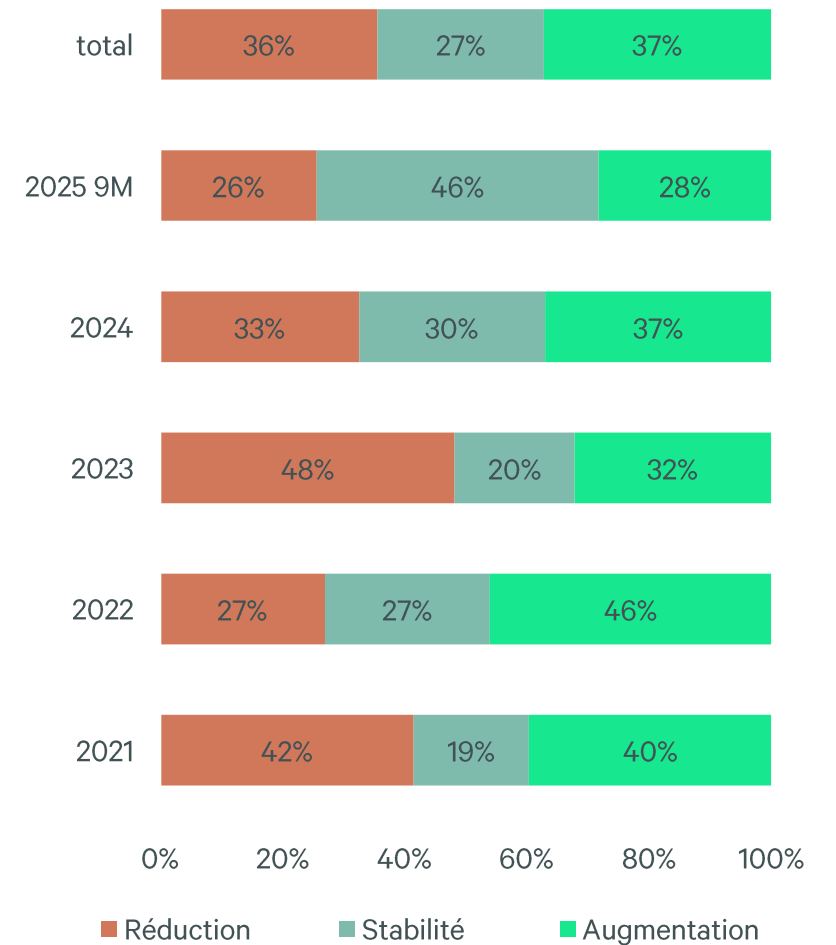
Le recentrage continue de progresser. Une nouvelle tendance émerge : la recherche d'économies. L'obsolescence et la recherche d'exemplarité ESG reste le 1^{er} facteur.

Analyse des mouvements surfaciques en Ile-de-France

Evolution des mouvements surfaciques (IDF, pour les opérations > 5 000 m²) – en volume (m² de DP)



Evolution des mouvements surfaciques (IDF, pour les opérations > 5 000 m²) – en nombre de transactions

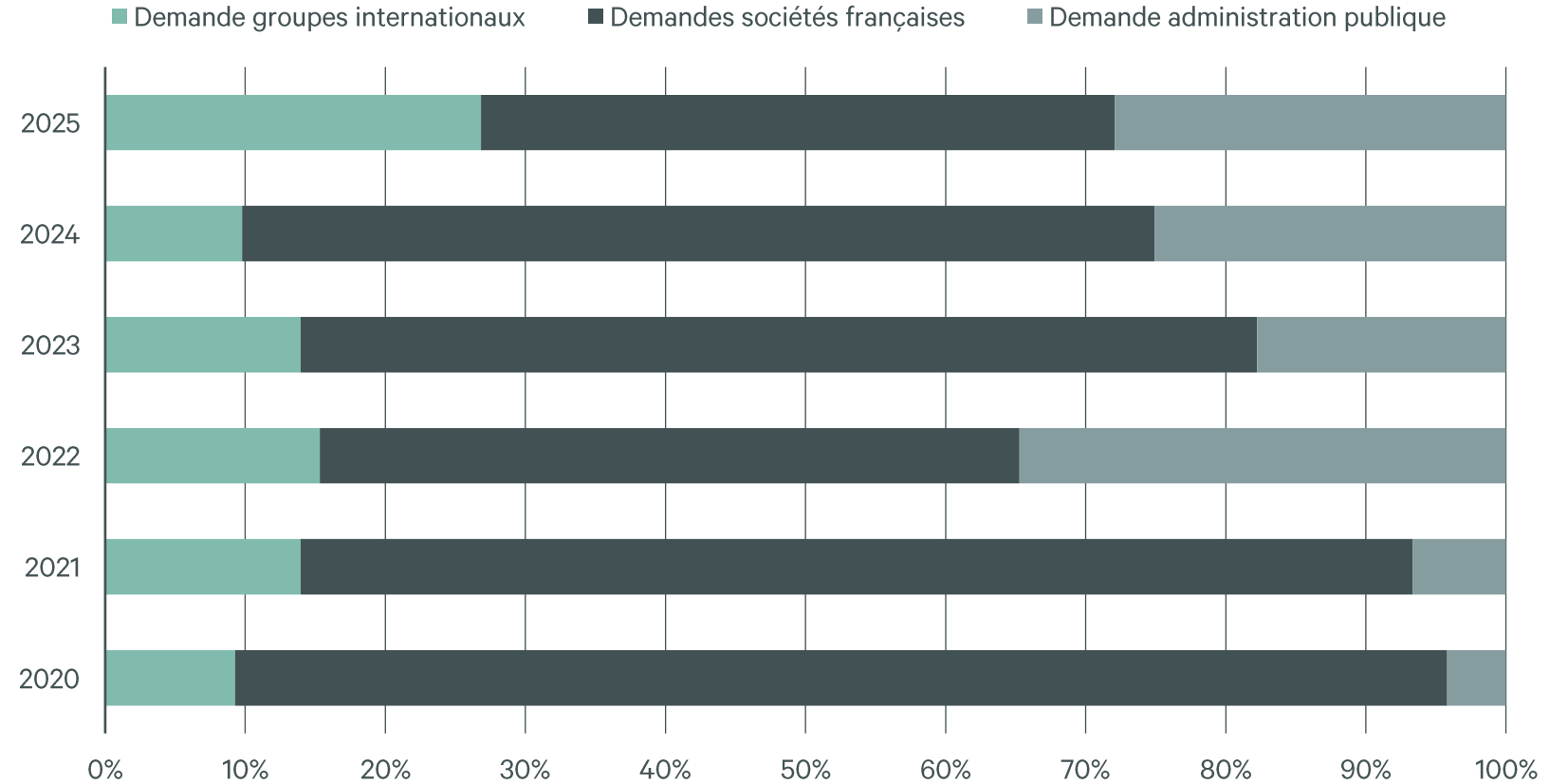


Source : CBRE, T3 2025. échantillon de 253 grandes transactions analysées représentant 2,8 Mm² de demande placée.

Source : CBRE, T3 2025. échantillon de 253 grandes transactions analysées représentant 2,8 Mm² de demande placée.

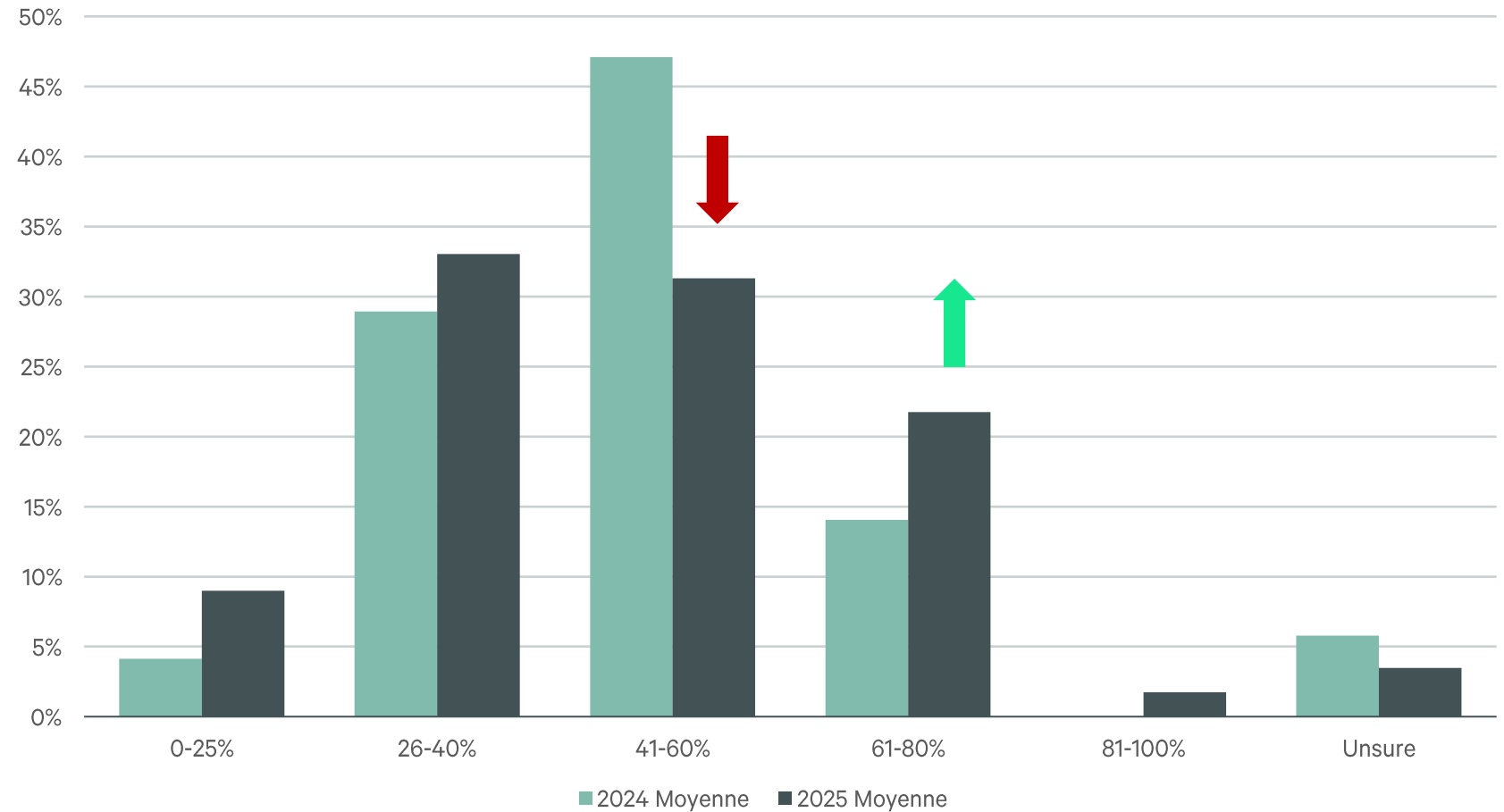
Répartition de la demande placée (sup 5 000 m²) et demande exprimée entre groupes internationaux, sociétés françaises et administration publique

Les groupes internationaux et les administrations publiques soutiennent la demande



Retour au bureau :
redensification des
espaces plus que
consommation
additionnelle de m²

Taux d'occupation moyen sur une semaine typique des espaces de bureau



L'offre



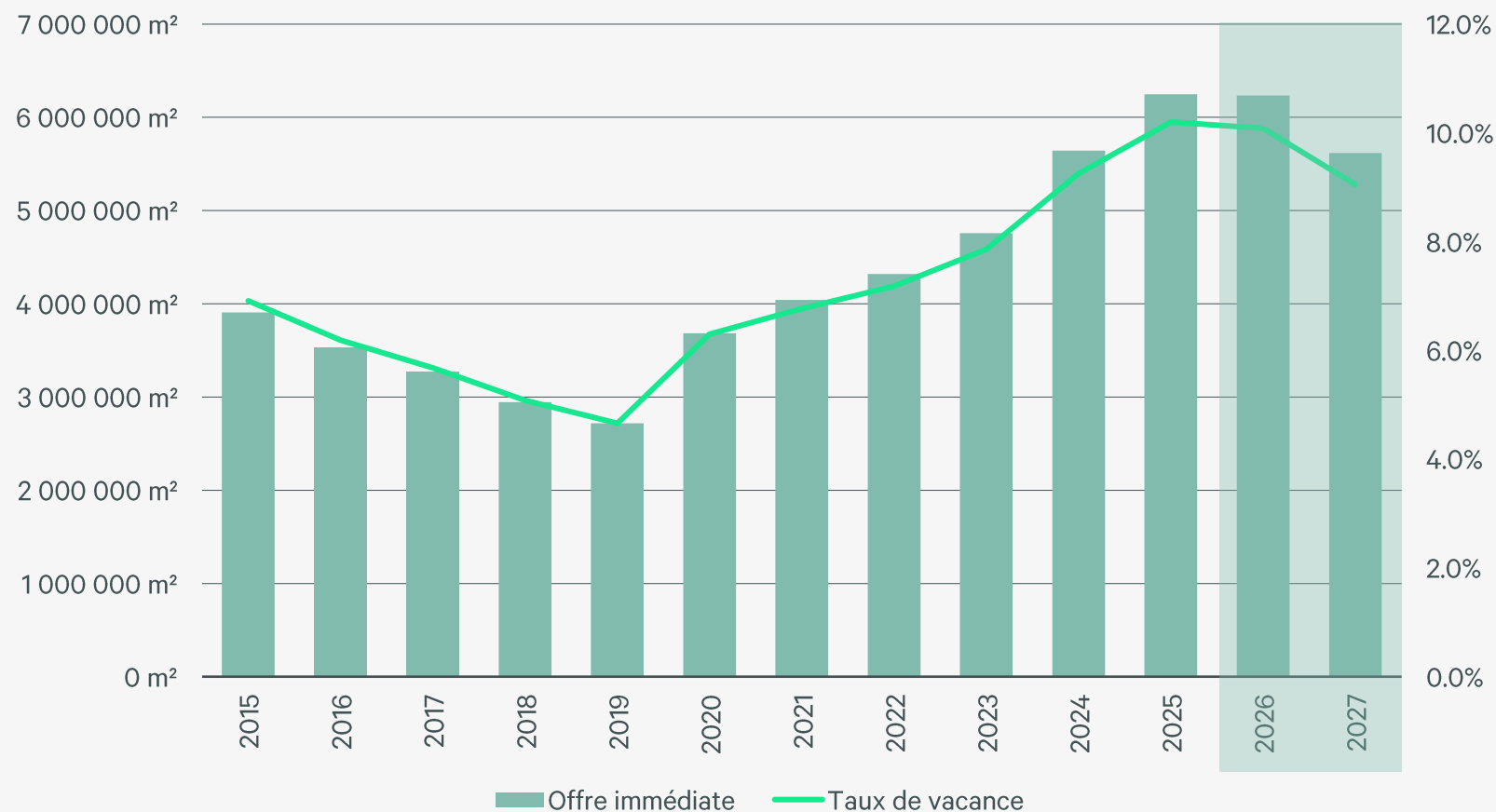
L'offre pourrait
décroître à partir de
2027

6 247 000 m²

immédiatement disponible au 1^{er} janvier 2026

+10,7 % sur un an

Offre immédiate et taux de vacance



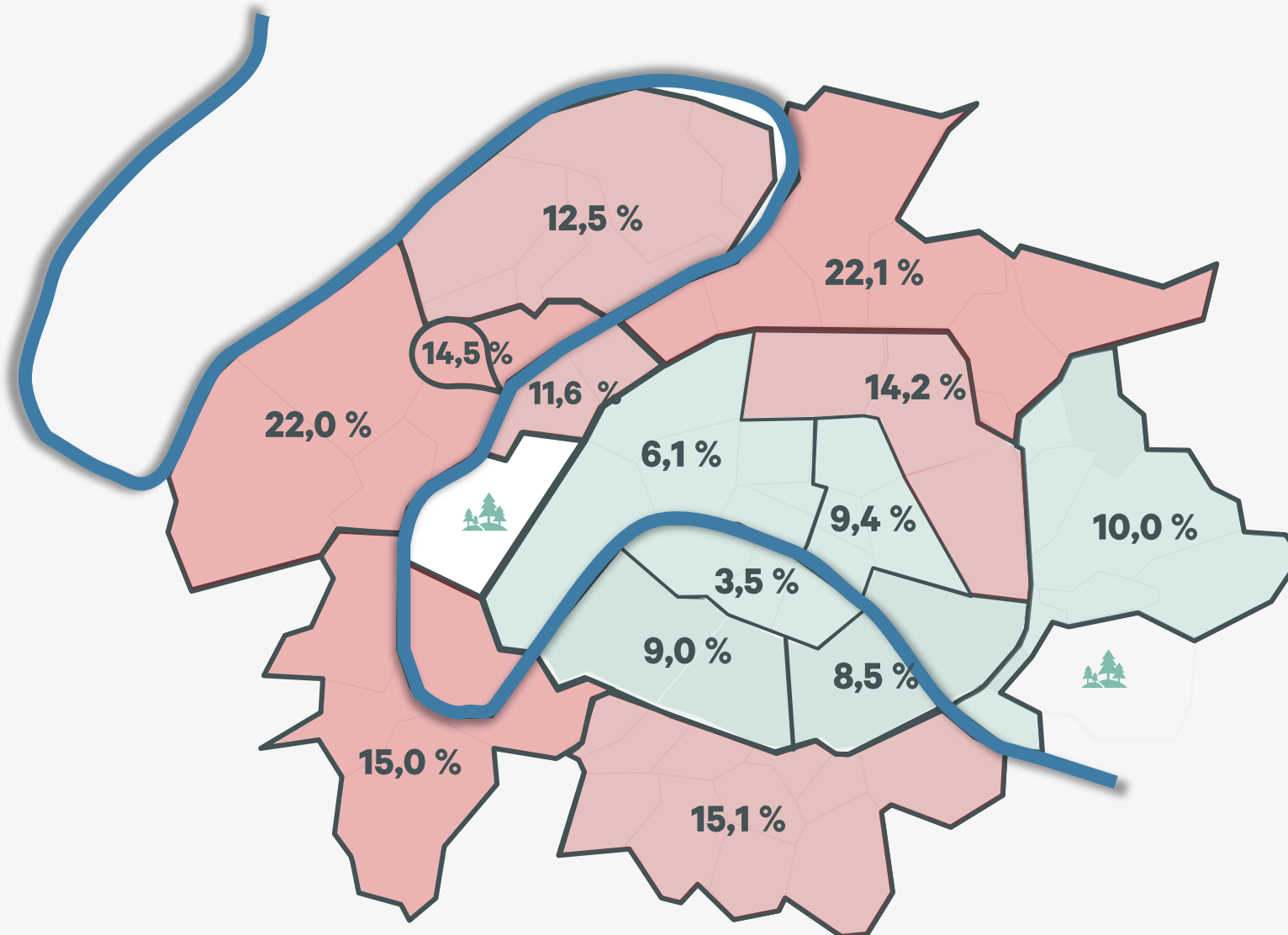
Les taux de vacance donnent une vision partielle de la situation des marchés...

Taux de vacance en Ile-de-France : 10,2%

Taux de vacance inférieur au taux IDF

Taux de vacance supérieur au taux IDF

Taux de vacance par sous secteur Immostat



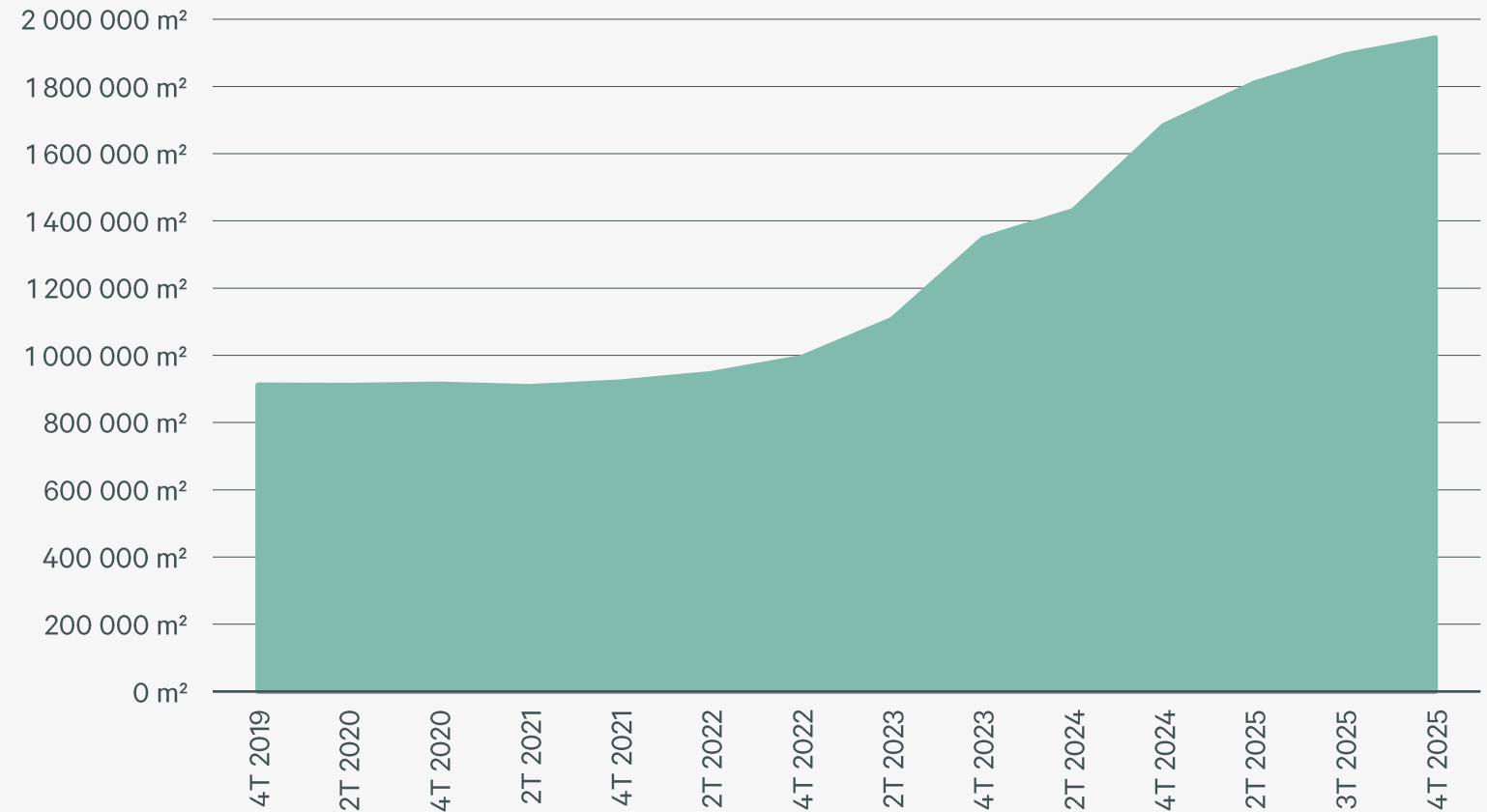
Une hausse continue de la vacance structurelle depuis 2022

1 945 000 m²

structurellement vacant

X2 depuis le 4T 2022

Vacance structurelle (> 4 ans)



MARCHÉS LOCATIFS BUREAUX

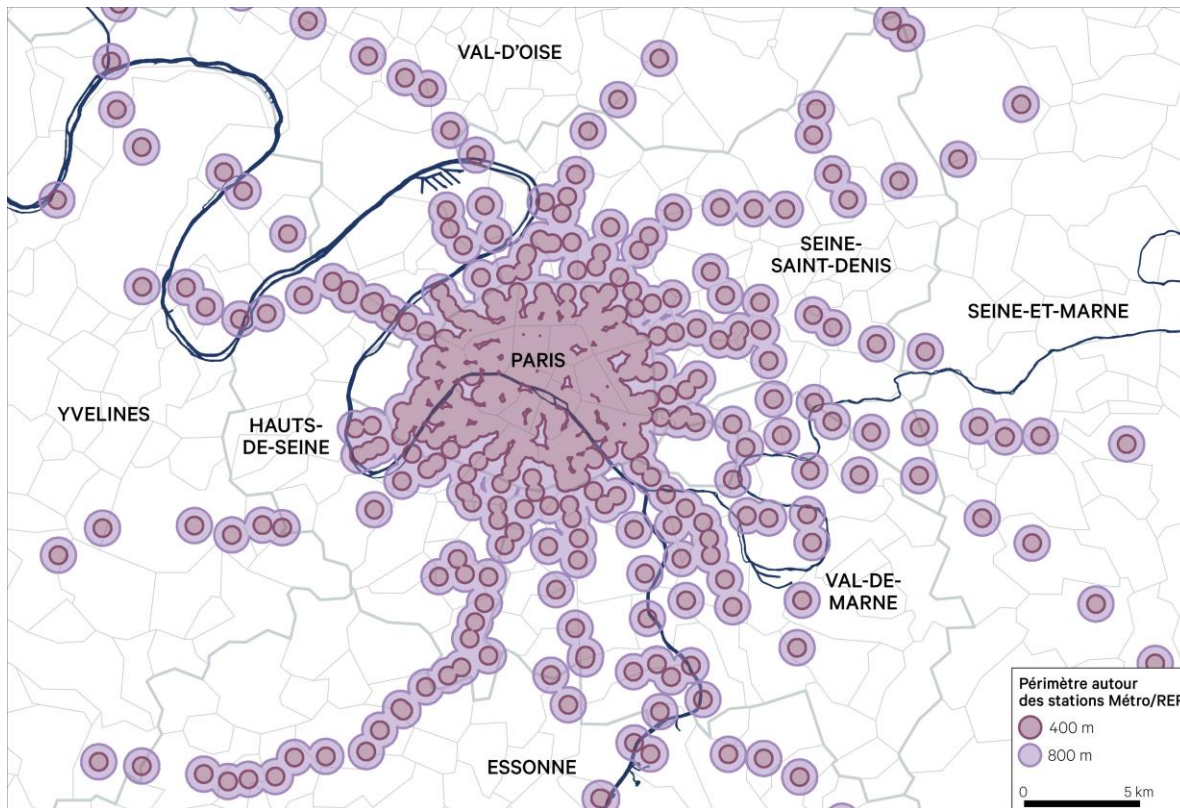
91,5% des volumes placés sur la période post-Covid l'ont été au sein d'une aire d'attraction de 10 minutes d'une station de métro ou de RER, sachant que l'attractivité est maximisée à 5 minutes (avec ~ **69 %** de la demande placée sur la même période) et un peu amoindrie entre 5 et 10 minutes (avec ~ **23 %** de la DP).



Zones de déprise

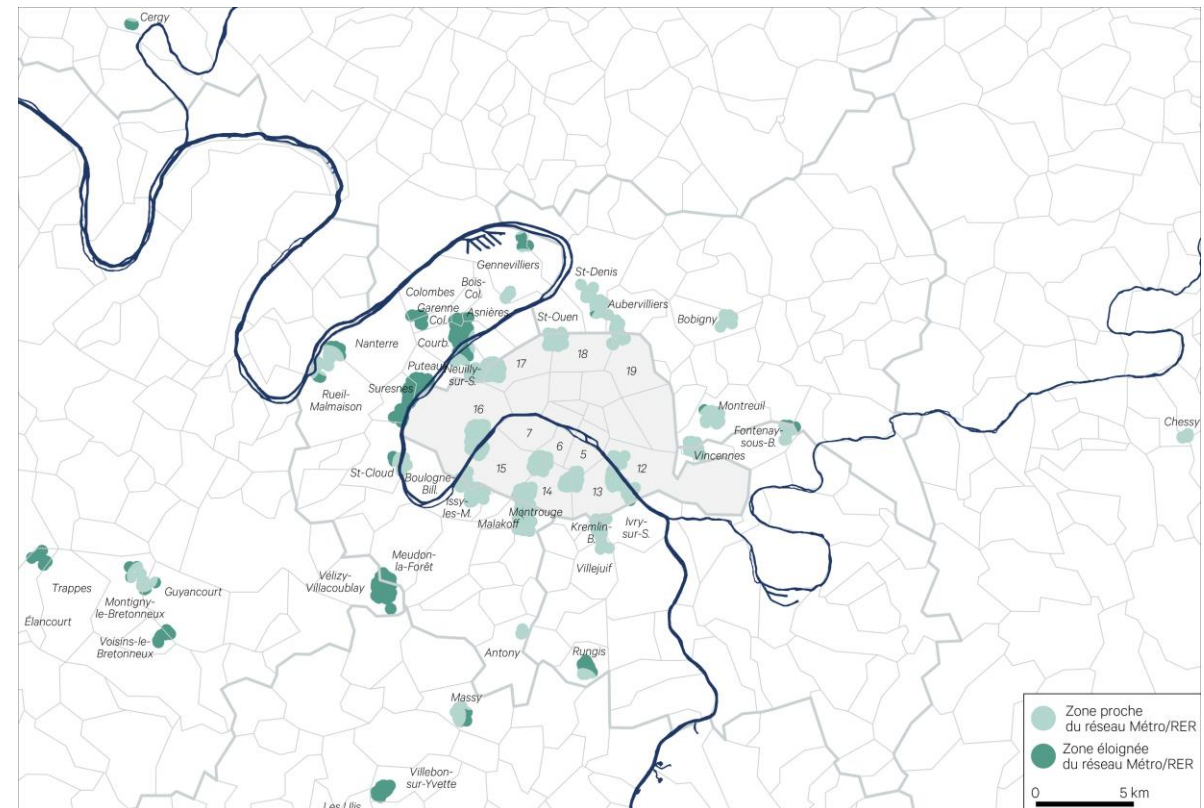
Certaines zones enregistrent une forte perte d'attractivité avec une chute marquée de la demande locative qui peut néanmoins être imputée à des facteurs conjoncturels (manque d'offre disponible) ou structurels (environnement urbain peu attractif, image dégradée, accessibilité...).

Périmètre d'attraction des stations de métro et de RER en IDF



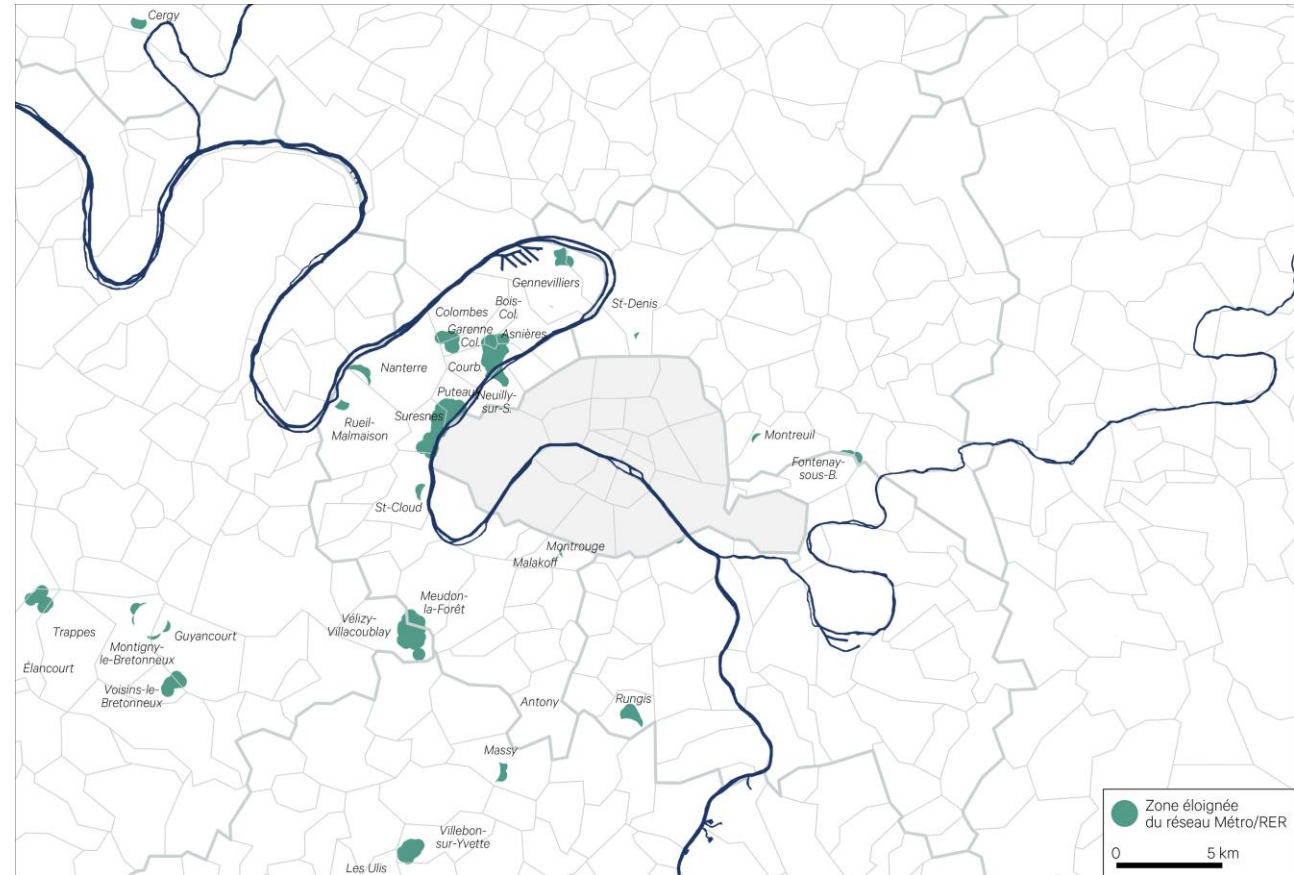
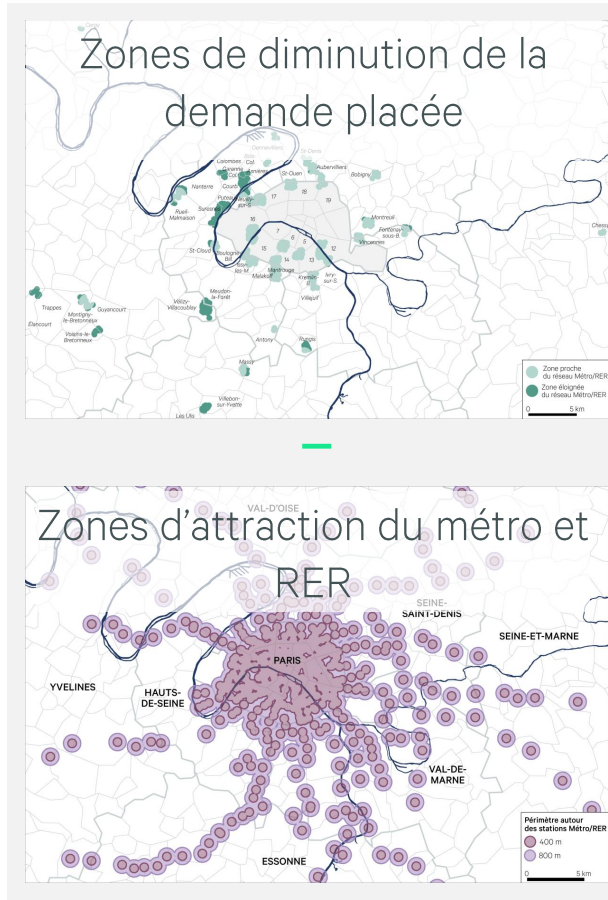
Source : CBRE Research, T3 2025, périmètre théorique (rayon de 400 ou 800 m) sans retraitement des obstacles physiques ou barrières psychologiques éventuels, et sans hiérarchisation des stations de transport entre elles

Identification de zones en « déprise tertiaire »



Source : CBRE Research, T3 2025, zones où la moyenne annuelle de la demande placée a perdu 50% entre la période 2006-2020 et la période 2021-2025 et où la moyenne annuelle de la DP sur la période 2006-2020 est d'au moins 5 000 m²/km² de territoire.

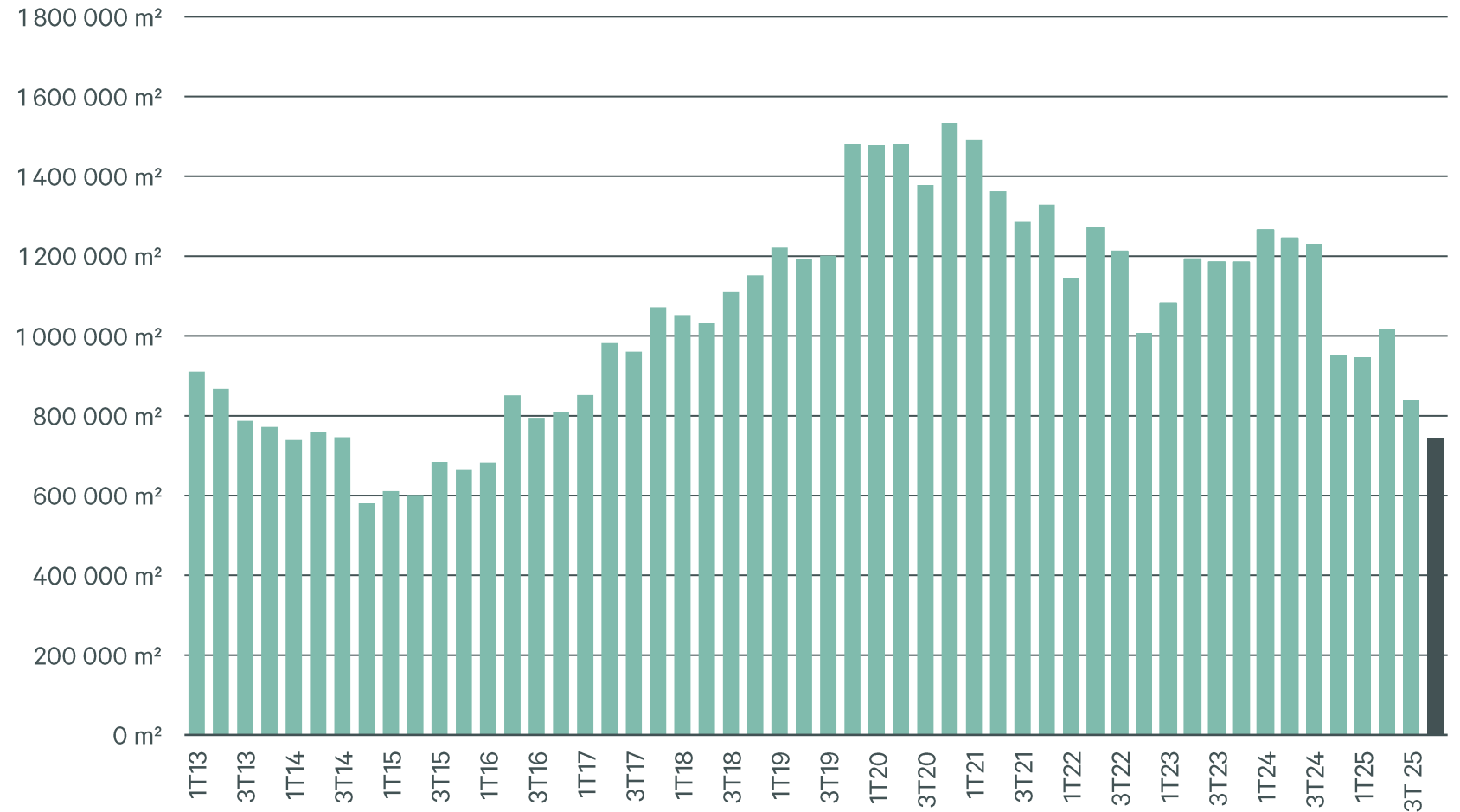
Apparition de
« zones
blanches
tertiaires »



Source : CBRE Research, T3 2025

Offre future certaine > 5 000 m² neuve / restructurée livrée dans l'année et à plus d'un an

743 300 m²
39 programmes



Synthèse & Perspectives

1

Un point bas du cycle autour de 1,7 mln de m² placé en Ile-de-France

2

Une lecture des marchés complexe et à appréhender différemment

3

Une recherche de centralité(s) et d'hyper-accessibilité

4

Une logique de consommation des m² de Bureaux radicalement revue

5

Une nouvelle équation avec le phénomène de retour au bureau