

INDICATEURS ECONOMIQUES

	Evol.	Perspective
+0,2% PIB T1 2026		
+1,7% Inflation mars 2026		
96,9 Climat des affaires (Mars 2026)		
+0,1% Consommation des Ménages (T1 2026)		
8,0% Chômage France (BIT T1 2026)		
18,1% Taux d'Epargne T1 2026		

Source : INSEE, Banque de France

QUAND L'INCERTITUDE DEVIENT LA NORME

Le déclenchement du conflit au Moyen-Orient a ajouté une **nouvelle couche d'incertitudes** au sein d'un monde déjà bouleversé par le conflit ukrainien et les soubresauts des relations commerciales internationales. À très court terme, la croissance demeure soutenue par la dynamique de reprise observée dans la zone euro. Les conséquences économiques de la guerre devraient se matérialiser de manière différée dans les prochains mois par un recul de la demande intérieure. Dans ce contexte, l'Insee n'a revu que marginalement à la baisse ses **prévisions de croissance du PIB pour 2026 à 0,9 %**, avec +0,2 % tant au 1^{er} qu'au 2^{ème} trimestre. A ce stade, l'acquis de croissance atteindrait un niveau équivalent à celui enregistré en 2025. Néanmoins, l'économie mondiale, et à fortiori française, restent fortement tributaires de la situation géopolitique et particulièrement ses répercussions sur le marché de l'énergie et pourraient évoluer de manière plus défavorable dans les mois à venir.

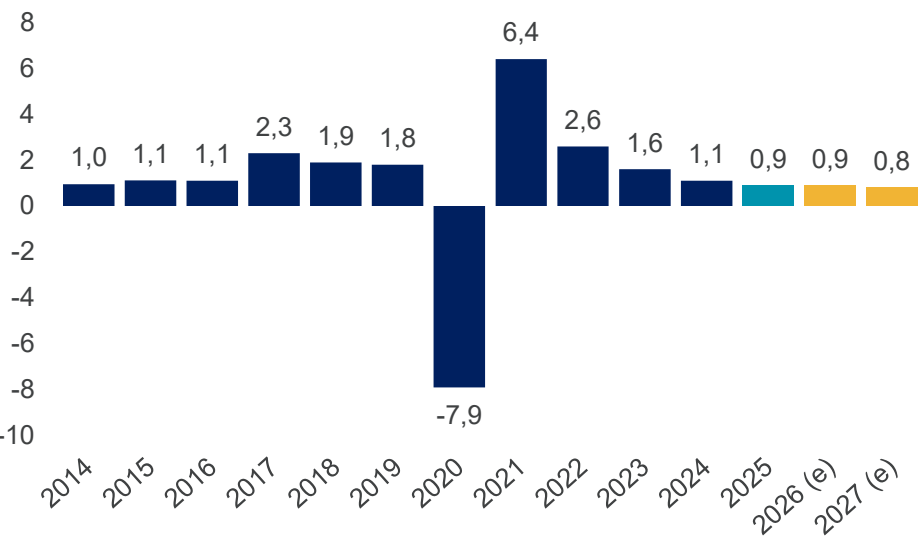
LA FLAMBÉE DU PÉTROLE RAVIVE LA FLAMME DE L'INFLATION

La forte **hausse des prix de l'énergie impacte d'ores et déjà le pouvoir d'achat des Français** dont le moral fin mars (89) se maintenait en-deçà de la moyenne historique (-5,4 pts), au même titre que le climat des affaires (-5,3 %). Encore inférieure à 1 % en février, **l'inflation redécolle en mars (+1,7 %) et franchirait les 2 % dès le mois de mai**, étant conditionnée aux prix des hydrocarbures, alors que l'inflation sous-jacente resterait maîtrisée à un peu plus de 1 %. La consommation des ménages a mécaniquement ralenti au 1^{er} trimestre (+0,1 % vs +0,4 % au T4 2025) et devra compter sur le poids de l'épargne accumulée pour se maintenir en positif dans les prochains mois.

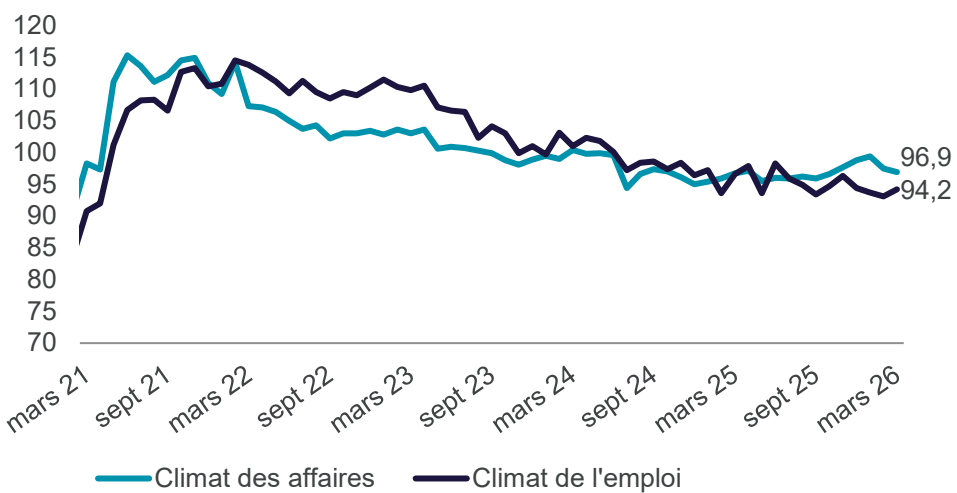
LE MARCHÉ DU TRAVAIL N'ÉCHAPPE PAS AUX TENSIONS

Le chômage poursuit sa progression entamée en 2025, portée en grande partie par les jeunes de 15 à 24 ans. **Le taux de chômage s'établit à 8 % au 1^{er} trimestre**, dans un contexte de net ralentissement des embauches alors que la population active continue d'augmenter, les effets de la suspension de la réforme des retraites devant se faire sentir à partir du 2^{ème} trimestre. L'indicateur de climat de l'emploi se situe désormais nettement en-deçà de sa moyenne de long terme (-7,8 pts), traduisant une dégradation des perspectives sur le marché du travail qui devrait se prolonger à moyen terme, l'horizon étant obstrué par les incertitudes qui pèsent sur le contexte géopolitique national et international.

CROISSANCE ANNUELLE DU PIB France (%)

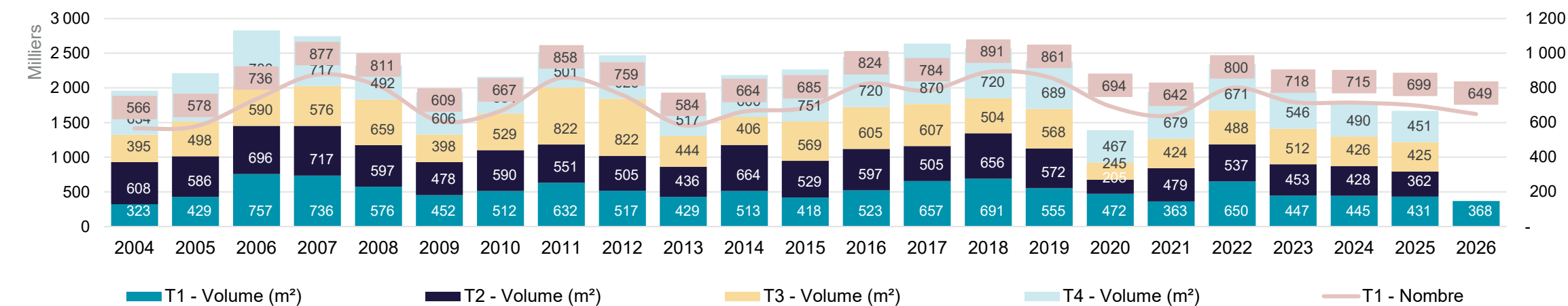


INDICES DU CLIMAT DES AFFAIRES ET DE L'EMPLOI

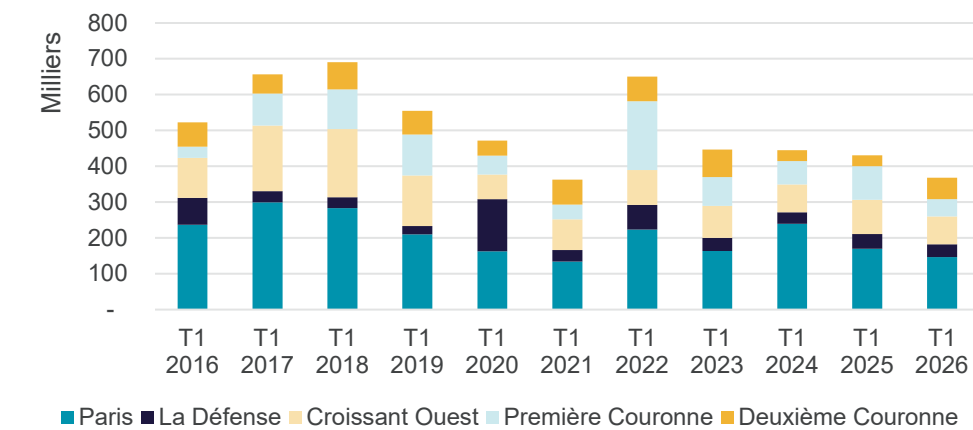


Source : INSEE, Banque de France

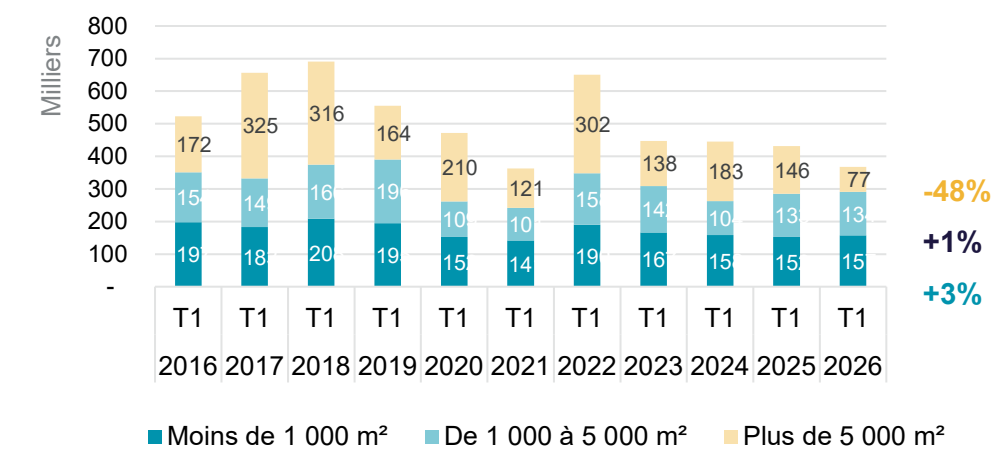
DEMANDE PLACÉE (milliers de m²)



DEMANDE PLACÉE PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES (milliers de m²)



DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES (milliers de m²)



PAS DE REPRISE AU 1^{ER} TRIMESTRE 2026 : LE 3^{ÈME} POINT LE PLUS BAS OBSERVÉ EN 20 ANS

L'absence de dynamique de marché observée fin 2025 se réitère au premier trimestre 2026 qui signe l'un des 3 démarrages les plus bas jamais enregistré, en volume, après 2021 et 2004. Le constat est similaire sur le nombre de transactions (6^{ème} plus bas niveau de la période janvier-mars).

...PORTÉ PAR LE MANQUE D'ACTIVITÉ SUPÉRIEURES A 5 000 M²

Les grands mouvements d'entreprise ont fortement manqué ce trimestre : à peine 77 000 m² traités sur ce segment en 7 transactions. La rationalisation des surfaces se poursuit dans les grandes entreprises, toujours portée par les objectifs d'optimisation des coûts et d'adéquation de la surface avec l'utilisation réelle des bureaux par les salariés. Notons 2 supérieures à 25 000 m² qui boostent temporairement le volume des marchés Péri-Défense (Rueil-Malmaison) et Deuxième Couronne Sud (Vélizy-Villacoublay).

NOTE D'ESPOIR SUR LES SIGNATURES INFÉRIEURES A 5 000 M²

Toutefois l'activité des transactions small et mid-market sur les surfaces inférieures à 5 000 m² montre des signes de reprise, poussée, entre autre, par une offre plus abondante à Paris et davantage de mouvements hors QCA, notamment au Sud. Les valeurs locatives de plus en plus élevées dans le centre de la capitale participent à la montée des mouvements exogènes du centre vers les arrondissements extérieurs.

DONNÉES CLÉS

DEMANDE PLACÉE

IDF : 367 740 m² : - 15% vs T1 2025

649 Transactions (nb)

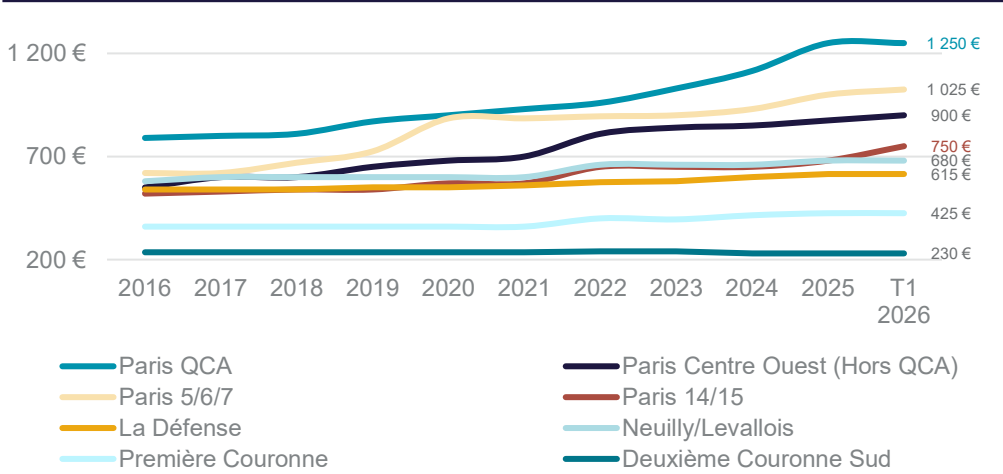
+4% sur le nombre de signatures de moins de 5 000 m² à Paris hors QCA

Rebond des volumes à Paris Sud, 3/4/10/11, Péri-Défense et Deuxième Couronne Sud.

• Evolution par secteurs géographiques



ÉVOLUTION DES LOYERS PRIME (€ HT HC/m²/an)

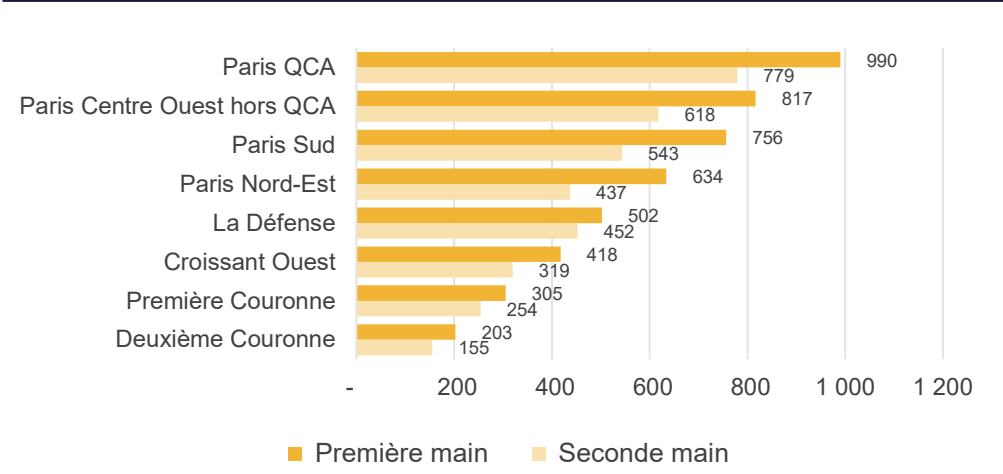


LOYER PRIME : VERS UN RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DANS LE QCA

Le loyer prime du QCA parisien marque une stabilisation provisoire au 1^{er} trimestre 2026, à 1 250 €/m²/an. Cette pause dans la progression ne remet toutefois pas en cause la tendance haussière attendue sur le reste de l’année : tiré par quelques transactions sur des actifs ultra prime, le loyer prime devrait dépasser 1 300 €/m²/an fin 2026. Néanmoins, le rythme de progression devrait ralentir, notamment sous l’effet de la montée de l’offre intra-muros, qui accroît la concurrence entre les actifs.

Hors QCA, les projets parisiens issus de restructurations aux standards actuels soutiennent la revalorisation des loyers prime. Le 15^e arrondissement en est l’illustration, avec un prime désormais à 750 €/m²/an, porté par des références récentes comme « The Circle » et « Rythme ». À Neuilly–Levallois, la stabilité du prime, piloté par Neuilly-sur-Seine, tient à l’absence de signatures récentes dans le neuf sur l’avenue Charles-de-Gaulle, mais les transactions attendues, dans un contexte de forte tension offre/demande, devraient conduire à une revalorisation significative.

LOYERS MOYENS (€ HT HC/m²/an)



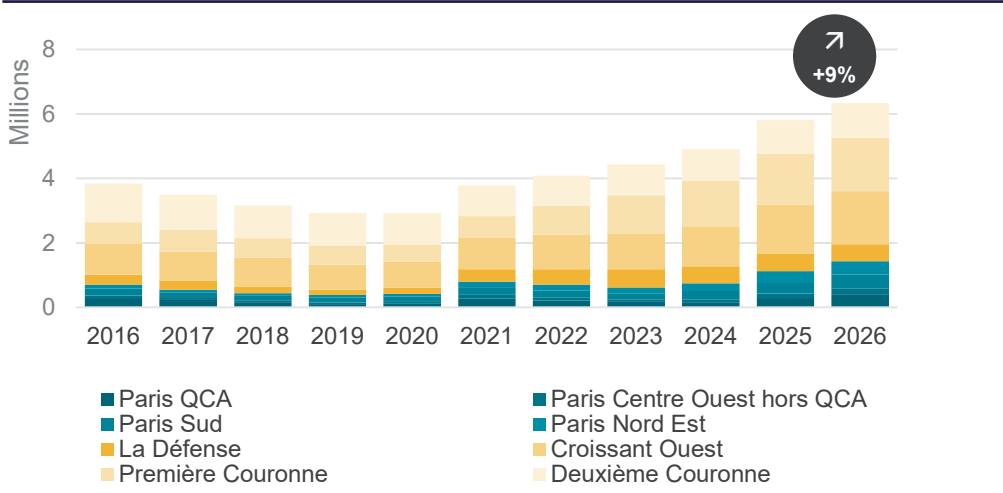
UN CONTRASTE MARQUÉ DE L’ÉVOLUTION DES LOYERS DE PREMIÈRE ET DE SECONDE MAIN

Le différentiel entre actifs de première et de seconde main continue de se creuser. Le loyer moyen de première main progresse à Paris et à La Défense, soutenu par des prises à bail dans des immeubles neufs ou récemment restructurés, tandis qu’il stagne ou recule dans le Croissant Ouest et les Couronnes, face à une demande plus sélective et à un stock en hausse. Les évolutions restent globalement modérées hors références exceptionnelles. Le loyer moyen de seconde main est, pour sa part, stable ou en baisse sur l’ensemble des marchés, à l’exception de La Défense, porté par des transactions dans des immeubles rénovés, notamment sur les segments small et mid-market.

MESURES D’ACCOMPAGNEMENT EN HAUSSE ET POLARISATION ACCRUE DU MARCHÉ

L’année 2025 a marqué une nette accélération des mesures d’accompagnement consenties par les bailleurs jusqu’à dépasser le seuil des 30%, contre 26-27% en 2021 et 22-23% en 2019. Ce dépassement se maintient au T1 2026 : 30,3%. Cette évolution a permis de préserver les loyers faciaux, en particulier sur les actifs de première main, malgré un environnement de marché plus favorable aux utilisateurs. Dans ce contexte, l’écart de valeurs entre les immeubles d’un même marché continue de se creuser, en fonction de critères de localisation, de qualité intrinsèque, de performance environnementale et de niveaux de services.

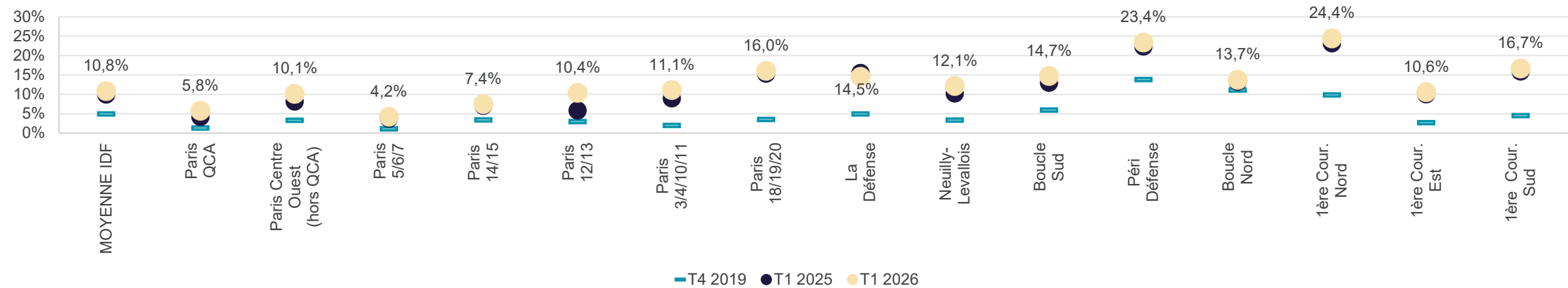
OFFRE IMMÉDIATE (millions de m²)



UNE OFFRE IMMÉDIATE PLUS QUE DOUBLÉE EN SIX ANS

La croissance continue de l’offre immédiate de bureaux, amorcée en 2020, se poursuit sans discontinuer, atteignant des niveaux historiquement élevés, supérieurs à ceux observés lors du pic de la crise immobilière des années 1990. À fin mars 2026, l’offre immédiate en Île-de-France s’établit à 6,332 millions de m², en hausse de 9 % sur un an, et surtout plus de deux fois supérieure au point bas pré-Covid de fin 2019. Le taux de vacance francilien atteint désormais 10,8 %, traduisant un marché régional globalement offreur, dans un contexte de hausse généralisée des surfaces vacantes, malgré des disparités géographiques toujours très marquées.

TAUX DE VACANCE PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



DONNÉES CLÉS

OFFRE FUTURE EN CHANTIER

1,244 million m² en chantier
706 000 m² disponibles dont 48% à Paris

ABANDONS DE PROJETS

Déjà près de 70 abandons, suspensions ou changements de destinations de projets initialement livrables entre 2026 et 2030.

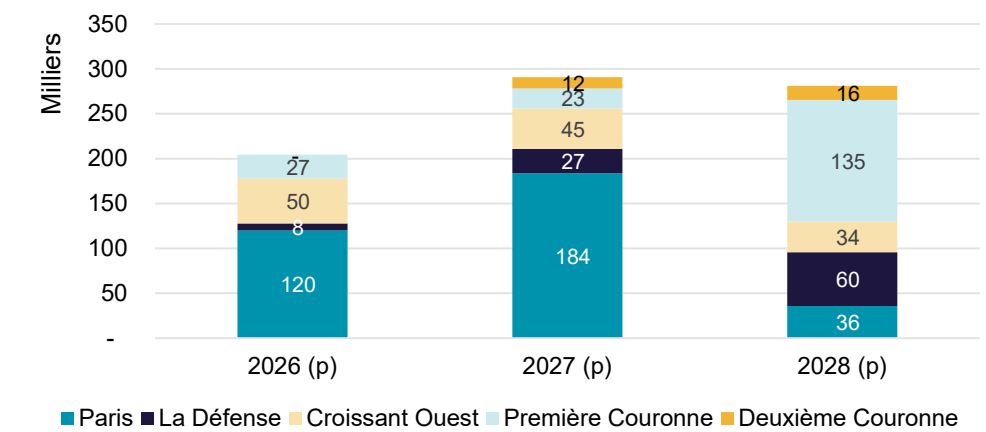
PROJETS EN CHANTIER > 5 000 M² (milliers de m²)

Année de livraison	Surface totale	Pré-commercialisation
T2-T4 2026 (p)	502 262	59%
2027 (p)	446 455	35%
2028 (p)	296 567	29%
TOTAL	1 244 984	43%

L'ENSEMBLE DES TAUX DE VACANCE EN HAUSSE, A UNE EXCEPTION PRÈS

La plupart des marchés franciliens enregistrent une hausse de l'offre immédiate et de la vacance. Les secteurs centre et sud parisiens, longtemps contraints, bénéficient de nouvelles livraisons, mais des contrastes persistent : si la tension offre/demande limite encore les taux intramuros, certains marchés accumulent un stock croissant de seconde main et dépassent 10 % de vacance, comme Paris 18/19/20 (16 %) ou Paris 12/13, où la vacance a doublé en un an (10,4 %) et concentre 76 % de seconde main. En périphérie, des taux supérieurs à 10 % sont devenus la norme, atteignant 23–24 % en Péri-Défense et en Première Couronne Nord, qui concentrent chacune 15 % de l'offre francilienne, majoritairement composée de grandes surfaces. La Défense fait toutefois exception ce trimestre, avec un taux de vacance en recul, porté par des programmes d'offre future mieux maîtrisés et une dynamique record sur les segments small et mid-market.

OFFRE DISPONIBLE EN CHANTIER > 5 000 M² (milliers de m²)



RATIONALISATION DES PROGRAMMES : UN TAUX DE PRÉ-COMMERCIALISATION PLUS ÉLEVÉ EN 2026

Près de 1,5 million de m² de bureaux sont actuellement en chantier. Un peu plus de 500 000 m² doivent être livrés au cours des prochains trimestres 2026, avec un taux de pré-commercialisation proche de 60 %, illustrant l'appétence des grands utilisateurs pour les programmes de dernière génération, notamment à Paris. Les projets attendus en 2027 affichent un taux de pré-commercialisation de 35 %. Ces niveaux supérieurs à ceux observés dans les premières années post-pandémie traduisent une rationalisation des programmes — abandons, mises en suspension ou changements de destination — mais aussi un ciblage plus sélectif des localisations, privilégiant la centralité et la qualité de l'environnement immédiat des immeubles.

PARIS TERRAIN DE JEU DES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATIONS

La surface totale des projets actuellement en chantier atteint plus de 700 000 m². 48% de ces disponibilités se concentrent à Paris et à fortiori sur les marchés Centre ouest et Sud.

DONNÉES DE MARCHÉ

SUBMARKET	DEMANDE PLACÉE (m²)	POIDS DANS LA DEMANDE PLACÉE	OFFRE IMMÉDIATE (m²)	POIDS DANS L'OFFRE IMMÉDIATE	TAUX DE VACANCE	PROJETS EN CHANTIER > 5 000 m² T2-T4 2026	OFFRE DISPONIBLE EN CHANTIER > 5 000 m² T2-T4 2026	TAUX DE PRECOMMERCIALI- SATION DES PROJETS EN CHANTIER	LOYERS PRIME	LOYERS MOYENS 1ère main	LOYERS MOYENS 2ème main
Paris QCA	70 536	19%	405 000	6%	5,8%	159 466	80 669	49%	1 250	990	779
Paris Centre Ouest (hors QCA)	20 164	5%	167 000	3%	10,1%	45 122	8 067	82%	900	817	618
Paris Sud	33 937	9%	448 000	7%	7,9%	117 701	31 247	73%	1 025	756	543
Paris Nord-Est	21 559	6%	411 000	6%	13,4%	11 000	-	100%	825	634	437
TOTAL PARIS	146 196	40%	1 431 000	23%		333 289	119 983	64%	1 250	763	557
LA DEFENSE	36 556	10%	520 000	8%	14,5%	15 689	7 689	51%	615	502	452
Neuilly-Levallois	11 292	3%	193 000	3%	12,1%	28 288	20 135	29%	680	541	460
Boucle Sud	23 823	6%	426 000	7%	14,7%	16 400	12 154	26%	540	549	392
Péri-Défense	42 162	11%	923 000	15%	23,4%	17 816	17 816	0%	400	337	239
Boucle Nord	ND	ND	112 000	2%	13,7%				230	245	187
TOTAL CROISSANT OUEST	77 277	21%	1 654 000	26%		62 504	50 105	20%	680	418	319
Première Couronne Nord	35 207	10%	899 000	14%	24,4%	63 677	17 677	72%	390	314	253
Première Couronne Est	3 546	1%	265 000	4%	10,6%	8 903	8 903	0%	340	308	249
Première Couronne Sud	9 474	3%	496 000	8%	16,7%				425	294	260
TOTAL PREMIERE COURONNE	48 227	13%	1 660 000	26%		72 580	26 580	63%	425	305	254
Reste Deuxième Couronne	12 262	3%	236 000	4%	2,3%					244	170
Deuxième Couronne Sud	31 709	9%	374 000	6%	9,5%	18 200	-	100%	230	220	176
SQY	9 049	2%	190 000	3%	12,7%				190	220	166
Marne-la-Vallée	3 517	1%	132 000	2%	8,7%				220	190	167
Pôle de Roissy	1 719	0%	107 000	2%	8,8%				150	183	142
Pôle de Cergy	1 228	0%	28 000	0%	2,9%				150	158	111
TOTAL DEUXIEME COURONNE	59 484	16%	1 067 000	17%		18 200	-	100%	230	203	155
TOTAL ILE-DE-FRANCE	367 740	100%	6 332 000	100%	10,8%	502 262	204 357	59%	1 250	450	447

PRINCIPALES TRANSACTIONS

PRENEUR	IMMEUBLE	ADRESSE	COMMUNE	SURFACE	TYPE DE CONTRAT
DASSAULT	CONNECT	9 AVENUE AVENUE MORANE SAULNIER	Vélizy-Villacoublay	23 418	LOCATION
AXENS	LE HIVE	35-46 RUE JOSEPH MONIER	Rueil-Malmaison	21 719	LOCATION
IN GROUP (IMPRIMERIE NATIONALE)	CAMPUS	50 QUAI DU QUAI DU POINT DU JOUR	Boulogne-Billancourt	7 393	LOCATION
JONES LANG LASSALLE	SIGNATURE	23 RUE DE RUE DE VIENNE	Paris 8e Arrondissement	6 541	LOCATION
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT	OPUS 12	77 ESPLANADE DU ESPLANADE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	Puteaux	6 243	LOCATION
PALI PALI	PANTIN MANUFACTURE - C3	140 AVENUE AVENUE JEAN LOLIVE	Pantin	6 081	LOCATION
(confidentielle)	TOUR DE LYON	177-185 RUE DE BERCY	Paris 12e Arrondissement	5 299	LOCATION
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT	TOUR MAJUNGA	6 PLACE DE LA PLACE DE LA PYRAMIDE	Puteaux	4 416	LOCATION
	CB21	16 PLACE DE L' PLACE DE L'IRIS	Courbevoie	4 394	LOCATION
PRAEMIA REIM FRANCE	L'USINERIE	24 RUE VILLENEUVE	Clichy	4 394	LOCATION

LAURENCE BOUARD

Head of Research France

Tel: +33 6 26 43 32 65

laurence.bouard@cushwake.com

AGNES TALENE

Senior Research Analyst

Tel: +33 1 53 76 95 56

agnes.talene@cushwake.com

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France

Tel: +1 53 76 80 29

barbara.koreniousguine@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN

Head of Agency Office & Industrial

Tel: +1 6 35 88 46 47

olivier.taupin@cushwake.com

À propos de Cushman & Wakefield

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 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 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, 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 une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.