

INDICATEURS ECONOMIQUES

	Evol.	Perspective
+0,1% PIB T3 2026		
+3,0% Inflation sept. 2026		
96,4 Climat des affaires (sept. 2026)		
+0,3% Consommation des Ménages (T3 2026)		
8,5% Chômage (BIT estimation T3 2026, France entière)		
16,9% Taux d'Epargne T3 2026		

Source : INSEE

CROISSANCE ET DÉFICIT AU CŒUR DU RÉACTEUR

Le conflit au Moyen-Orient continue de maintenir la pression sur les prix de l'énergie qui poursuivent leur trajectoire à la hausse, s'ajoutant aux conséquences des diverses vagues de chaleur intervenues durant l'été (sécheresse, incendies, inondations) pour freiner directement la croissance. Celle-ci est estimée à +0,1 % au T3 après un T2 à 0 et un T1 négatif. Ainsi, le gouvernement a revu ses prévisions annuelles à la baisse à +0,5 % (vs +0,7 % précédemment), alors que les économistes tablent plutôt sur une croissance prudente de +0,4 %, largement en-dessous de celle estimée pour la zone Euro (autour de 1 %). La France est à la traîne au sein de l'espace européen et souffre d'un déficit public qui, loin de se résorber, se creuse à 5,4 % du PIB, avec un niveau de dette publique qui dépasse celui enregistré durant la pandémie. Dans un tel contexte, le budget 2027 peine à nouveau à se constituer, d'autant que la perspective des élections présidentielles de 2027 ralentit, voire suspend toute forme de réforme à court terme.

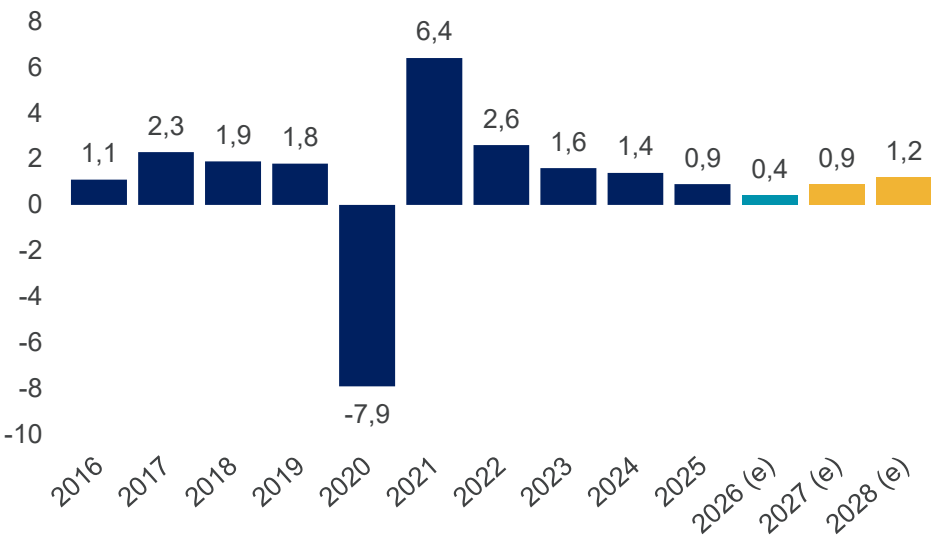
VERS LA STAGFLATION ?

Depuis le début de l'année, l'envolée des prix du pétrole se poursuit et l'inflation dépasse les points hauts enregistrés au T2 avec +3 % estimé en septembre. L'année devrait se terminer aux alentours de +3 %, essentiellement poussée par les prix de l'alimentation et de l'énergie, alors que l'inflation sous-jacente se maintient en-dessous de 1,5 %. La consommation (+0,3 % au T3) reste donc essentiellement alimentée par la hausse des prix alors que le pouvoir d'achat stagne au T2 et devrait reculer sur l'année (-0,4 %), en ligne avec le moral des ménages qui reste largement en-dessous de ses moyennes historiques (-8 pts). Du côté des entrepreneurs, l'indice de climat des affaires repart légèrement à la hausse après un T2 particulièrement morose, sans pour autant retrouver ses niveaux historiques.

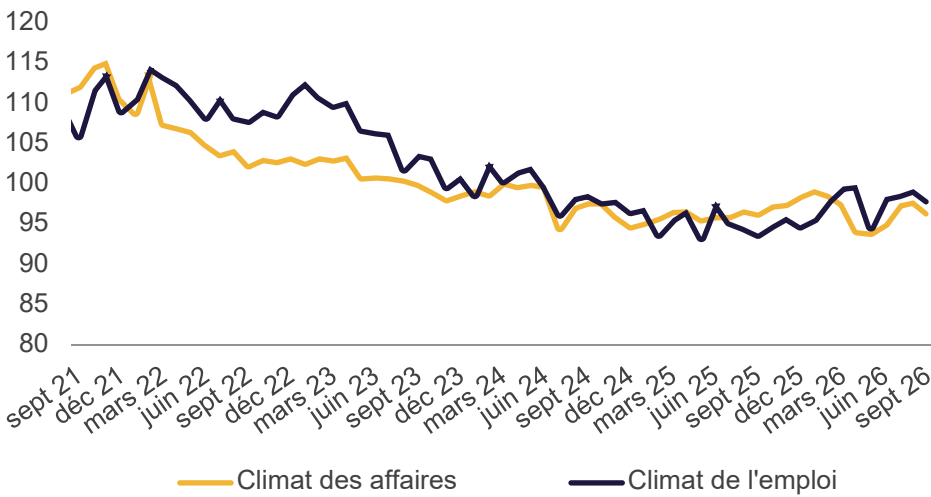
L'EMPLOI SOUS PRESSION DURABLE

L'indice de climat de l'emploi remonte légèrement au T3 (+1 pt) dans un contexte où les créations d'emplois non salariés devraient momentanément compenser le recul de l'emploi salarié et de l'alternance. Le taux de chômage continue néanmoins d'augmenter (8,5% au T3) et devrait atteindre 8,6 % en fin d'année pour la France entière (vs 8 % en 2025), alors que la population active continue de croître de manière soutenue et continue.

CROISSANCE ANNUELLE DU PIB France (%)

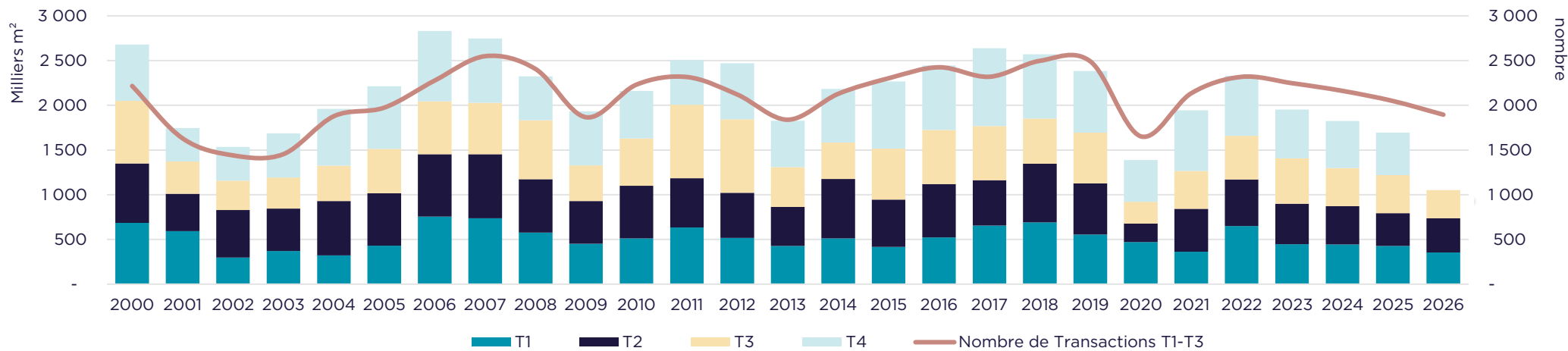


INDICES DU CLIMAT DES AFFAIRES ET DE L'EMPLOI



Source : INSEE, Banque de France (estimations 2027 et 2028)

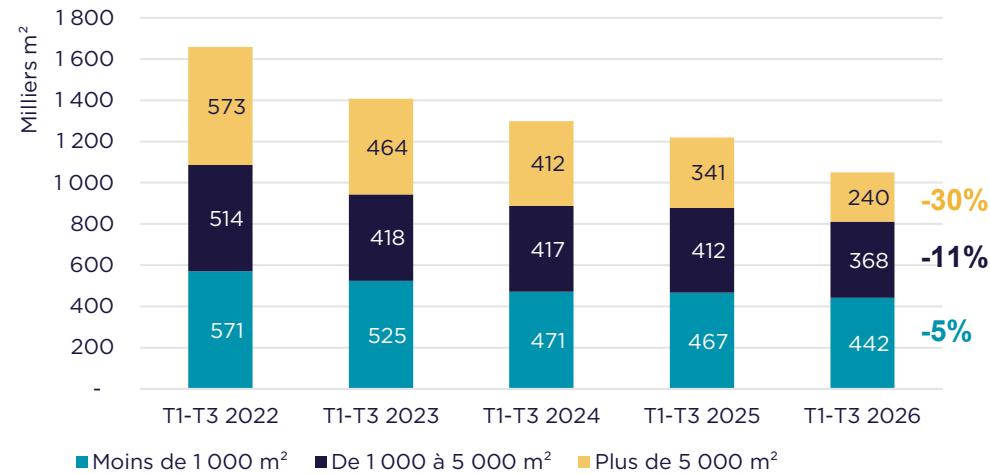
DEMANDE PLACÉE (en m² et nombre de transactions)



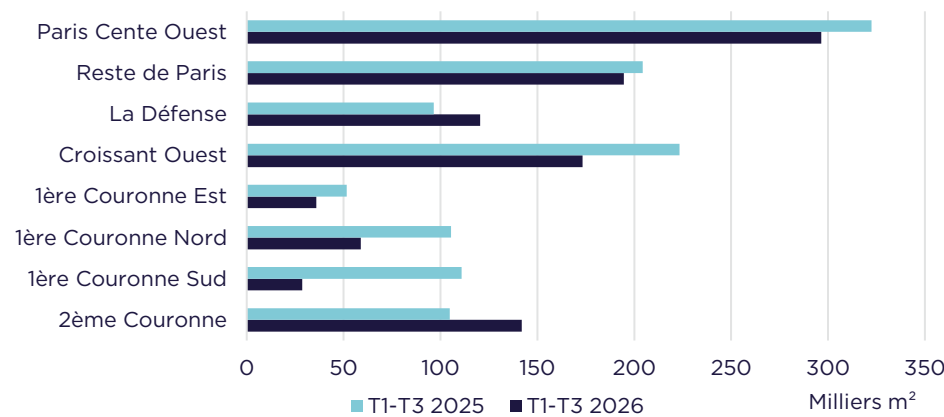
DONNÉES CLÉS

- 1,05 M m² placés au T1-T3 2026 :
- 14 % sur un an
- 31 % vs moyenne 5 ans
- 19 transactions > 5 000 m² (-39 % vs 9 mois 2025)
- Paris : 47 % des transactions (en volume)

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACES



DEMANDE PLACÉE PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



LES UTILISATEURS EN MODE PAUSE

Fin septembre 2026, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'établit à 1,05 million de m², en recul de 14 % sur un an. Hors 2020, marquée par la crise sanitaire, il s'agit du plus faible volume jamais enregistré sur neuf mois. Après un léger rebond au deuxième trimestre, l'activité repart à la baisse au troisième, avec 313 900 m² placés (-18 % sur un trimestre). Elle reste donc contenue, sur fond de prudence des entreprises face à un contexte international et national de plus en plus instable. Celles-ci manquent de visibilité, alors que l'issue de l'élection présidentielle puis des législatives de 2027, ainsi que leurs conséquences, demeurent très incertaines.

LES GRANDES SURFACES DEMEURENT EN NET RETRAIT

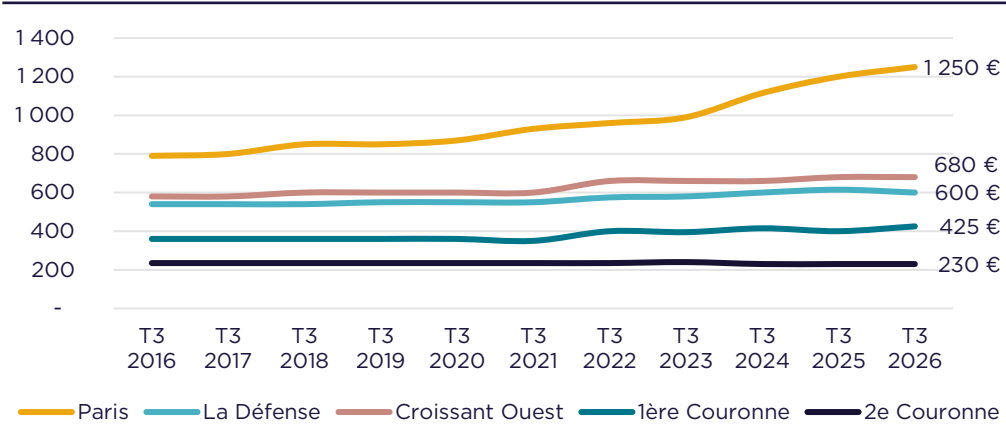
Le recul touche l'ensemble des segments, mais s'accroît avec la taille des opérations : -5 % pour les petites surfaces (moins de 1 000 m²), -11 % pour le mid-market (1 000 à 5 000 m²) et -30 % pour les grandes surfaces (plus de 5 000 m²). Seules 19 transactions de plus de 5 000 m² ont été recensées depuis le début de l'année, contre 31 un an plus tôt, ce qui contribue largement au repli du volume global. Sur les segments des moyennes et grandes surfaces, les entreprises qui engagent une réflexion immobilière réalisent presque systématiquement une étude « stay or go ». Signe de leur prudence, ces démarches n'aboutissent pas nécessairement à un déménagement : nombre d'entre elles choisissent de rester dans leurs locaux et de renégocier leur bail, profitant de propriétaires plus conciliants, soucieux de conserver leurs locataires dans un marché grippé.

PARIS RÉSISTE MIEUX, LA DÉFENSE CONFIRME SON REDRESSEMENT

Paris totalise 491 230 m² placés depuis janvier, en baisse de 7 % sur un an, soit un recul moins marqué qu'à l'échelle francilienne (-14 %). Cette moyenne masque toutefois de fortes disparités. Paris Centre Ouest recule de 8 %, et de 10 % dans le Quartier Central des Affaires. Paris Nord-Est est plus durement touché, avec une baisse de 33 %. À l'inverse, Paris Sud progresse de 33 %, porté par la forte activité des 12^e et 13^e arrondissements, où la demande placée bondit de 164 % sur un an.

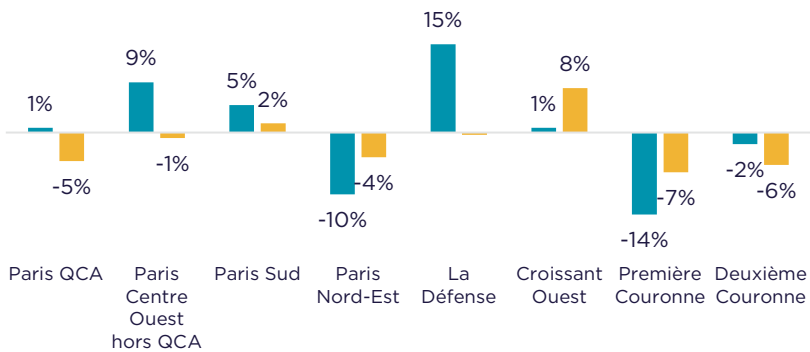
En périphérie, La Défense poursuit son redressement avec 120 500 m² placés (+25 %), à la faveur de la signature de quatre grandes transactions, tandis que le Croissant Ouest recule de 22 %. Le reste de la Première Couronne chute de 54 %. La Deuxième Couronne progresse en revanche de 35 %, soutenue par deux opérations d'envergure à Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le sud de la Deuxième Couronne Sud.

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

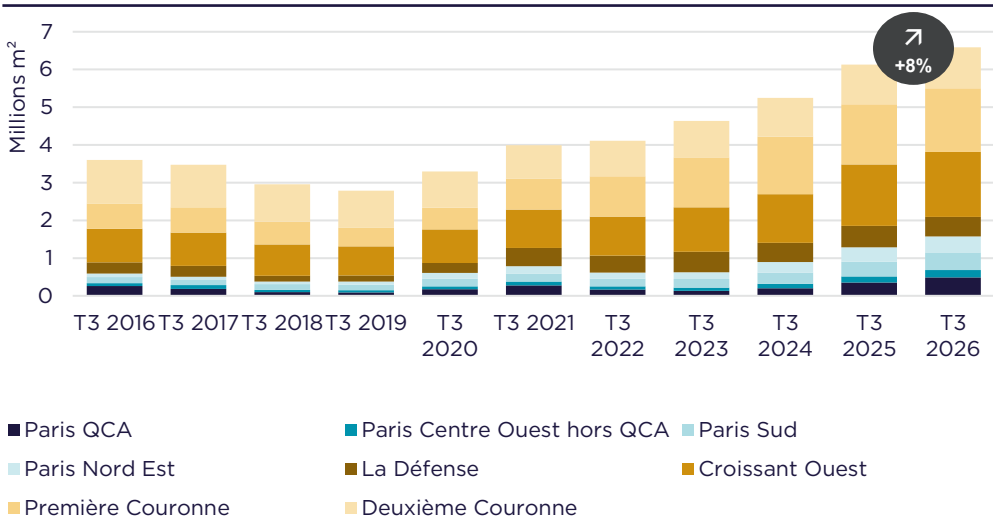


LOYERS MOYENS & EVOLUTION SUR 1 AN
(€ HT HC/m²/an)

PREMIERE MAIN	968 €	848 €	759 €	566 €	521 €	403 €	298 €	203 €
SECONDE MAIN	805 €	668 €	526 €	438 €	429 €	318 €	247 €	150 €



OFFRE IMMÉDIATE



LES LOYERS PRIME RÉSISTENT SUR LES MEILLEURS ACTIFS

Les valeurs prime évoluent peu au troisième trimestre et se maintiennent sur les localisations les plus recherchées. Le loyer prime du Paris QCA reste à 1 250 €/m²/an, stable par rapport au trimestre précédent et en hausse de 4 % sur un an. Hors de Paris, les valeurs faciales sont globalement figées : 680 €/m²/an dans le Croissant Ouest et 230 €/m²/an en Deuxième Couronne. La Défense enregistre un léger ajustement à 600 €/m²/an (-2 % sur un an), malgré la bonne tenue de son activité commerciale, tandis que la Première Couronne progresse à 425 €/m²/an (+6 %) grâce à quelques actifs neufs bien positionnés. Le marché demeure très polarisé entre actifs prime, qui préservent leurs valeurs faciales, et immeubles plus standards ou situés dans les secteurs les plus offreurs, où les marges de négociation restent importantes.

L'ÉCART ENTRE PREMIÈRE ET SECONDE MAIN SE CREUSE

Dans un marché où l'offre ne cesse de croître, les utilisateurs arbitrent de plus en plus nettement en faveur des surfaces neuves ou restructurées. Les loyers moyens de première main progressent dans la plupart des marchés centraux (+9 % dans le Centre Ouest hors QCA à 848 €/m²/an, +5 % à Paris Sud à 759 €/m²/an), quand ceux de seconde main reculent (-5 % dans le QCA à 805 €/m²/an, -1 % dans le Centre Ouest hors QCA). Dans le QCA, le loyer moyen de première main marque le pas (968 €/m²/an, +1 %) : l'arrivée de surfaces restructurées y élargit le choix des utilisateurs et limite la progression des valeurs.

La Défense affiche la plus forte hausse francilienne en première main (+15 %, à 521 €/m²/an), portée par la signature de transactions sur des surfaces de qualité, alors que la seconde main y reste stable (429 €/m²/an). Le Croissant Ouest fait figure d'exception, avec des valeurs de seconde main en hausse de 8 % (318 €/m²/an) pour une première main quasi stable (403 €/m²/an, +1 %).

PREMIÈRE COURONNE ET PARIS NORD-EST : LE REPRICING S'ACCÉLÈRE

Dans les secteurs les plus exposés à la vacance, les valeurs reculent, quel que soit l'état des locaux. En Première Couronne, le loyer moyen de première main chute de 14 % sur un an (298 €/m²/an) et celui de seconde main de 7 % (247 €/m²/an) : le contraste avec un loyer prime de 425 €/m²/an montre que seuls quelques actifs d'exception échappent au mouvement. Paris Nord-Est suit la même trajectoire (-10 % en première main à 566 €/m²/an, -4 % en seconde main à 438 €/m²/an), tout comme la Deuxième Couronne, en particulier sur le parc ancien (-6 %, à 150 €/m²/an).

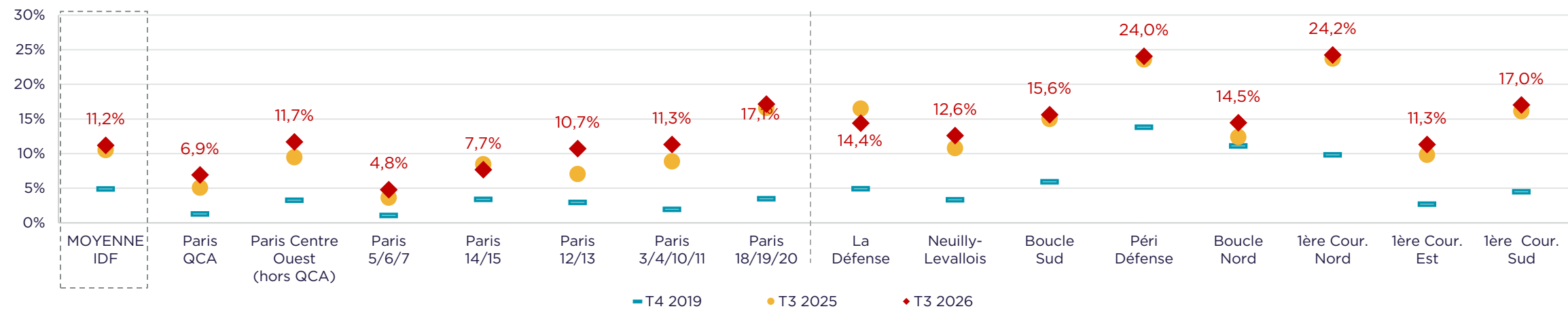
L'OFFRE IMMÉDIATE SE STABILISE À UN NIVEAU RECORD

L'offre immédiate francilienne atteint 6,59 millions de m² fin septembre, en hausse de 8 % sur un an, soit 2,4 fois son niveau de 2019. La progression marque cependant une pause, le volume étant quasi stable par rapport à fin juin (6,57 millions de m²). Paris reste le principal moteur de la hausse annuelle avec 1,58 million de m² disponibles (+23 %), alimentée par les livraisons et libérations dans le QCA (487 000 m² disponibles fin septembre, +36 % sur 1 an, secteur où les livraisons de surfaces de première main sont les plus importantes au cours des 12 derniers mois), le Centre Ouest hors QCA (193 000 m², +24 %) et Paris Sud (468 000 m², +20 %). Paris Nord-Est (430 000 m², +12 %) enregistre la plus forte hausse trimestrielle (+7 %).

En périphérie, le Croissant Ouest (1,72 million de m²) et la Première Couronne (1,69 million de m²) progressent plus modérément (+6 % chacun), mais concentrent à eux deux 52 % de l'offre francilienne. La Défense reste le seul marché en recul (516 000 m², -10 % sur un an), grâce à une activité soutenue et à un pipeline mieux maîtrisé.

Sources : Cushman & Wakefield, Immostat

TAUX DE VACANCE PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



DONNÉES CLÉS

OFFRE FUTURE EN CHANTIER

983 355 m² en chantier

735 209 m² disponibles

25% de précommercialisations

PROJETS EN CHANTIER > 5 000 M² JUSQUE FIN 2029

Secteurs géo	Surface totale	Part (%)	Surface disponible	Part (%)
PARIS	592 487 m²	60%	428 092 m²	58%
LA DEFENSE	84 144 m²	9%	51 144 m²	7%
CROISSANT OUEST	176 226 m²	18%	156 226 m²	22%
PREMIERE COURONNE	80 953 m²	8%	73 312 m²	9%
DEUXIEME COURONNE	49 545 m²	5%	26 435 m²	4%

UNE VACANCE QUI SE STABILISE À UN HAUT NIVEAU

Le taux de vacance francilien se stabilise à 11,2 % au troisième trimestre, inchangé sur trois mois mais en hausse de 0,7 point sur un an et plus de deux fois supérieur à son niveau de fin 2019 (4,9 %).

À Paris (9,1 %), la hausse touche la quasi-totalité des arrondissements : le QCA atteint 6,9 % (+1,8 pt sur un an), Paris 12/13 10,7 % (+3,6 pts) et Paris 18/19/20 culmine à 17,1 %. Seuls Paris 5/6/7 (4,8 %) et Paris 14/15 (7,7 %, -0,8 pt) restent sous la barre des 8 %.

En première périphérie, tous les secteurs dépassent les 10 %, avec des pointes à 24 % en Péri-Défense et en Première Couronne Nord. La Défense fait exception, avec une vacance en recul à 14,4 % (-2,1 pts sur un an).

UN PIPELINE QUI SE CONTRACTE APRÈS LE PIC DE 2027

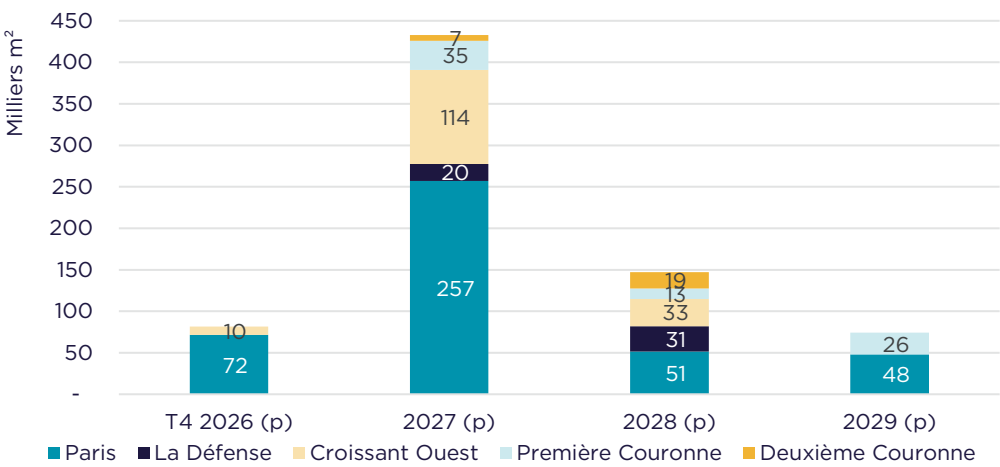
Les projets en chantier de plus de 5 000 m² se replient à 0,98 million de m² (contre 1,04 million fin juin), sous l'effet des livraisons et de la sélectivité accrue des opérateurs. Seuls 25 % sont précommercialisés. Paris concentre 60 % des surfaces en chantier et 58 % des disponibilités (428 000 m²), devant le Croissant Ouest (176 000 m², dont près de 90 % encore à commercialiser). La Défense (84 000 m²) et surtout la Première Couronne (81 000 m², contre 133 000 m² fin juin) voient leur pipeline se réduire nettement.

Les livraisons de surfaces disponibles* culmineront en 2027 avec 433 000 m², dont 257 000 m² à Paris (notamment dans le 15e arrondissement avec les tours Triangle et Mirabeau) et 114 000 m² dans le Croissant Ouest, avant de chuter fortement (147 000 m² en 2028, 74 000 m² en 2029). Ce reflux, conjugué aux abandons de projets, pourrait à terme contribuer à résorber une partie de la vacance, mais seulement après l'absorption de la vague de livraisons de 2027.

Dans Paris, la pénurie de surfaces de qualité longtemps constatée n'est plus d'actualité. L'offre future en grandes surfaces se concentre dans Paris Sud (59 % des surfaces à livrer d'ici 2029) et dans le QCA (30 %). En revanche, Paris Nord-Est ne compte aucune grande opération encore disponible en chantier : les nouveaux projets s'y raréfient, sur un marché déjà confronté à un volume d'offre conséquent.

En périphérie, les opérateurs adoptent des stratégies de développement très sélectives, en concentrant les projets dans les communes où le risque locatif est le plus faible. Ainsi, dans le Croissant Ouest, les opérations en chantier se situent à Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux, les marchés les plus établis du secteur.

OFFRE DISPONIBLE* EN CHANTIER > 5 000 M² PAR ANNEE JUSQU'EN 2029



Sources : Cushman & Wakefield, Immostat

*Surfaces non encore commercialisées dans les projets en chantier

DONNÉES DE MARCHÉ

SOUS-MARCHÉS	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 (m²)	OFFRE DISPONIBLE * EN CHANTIER > 5 000 m² (m²)	TAUX DE PRECOMMERCIALISATION DES PROJETS EN CHANTIER	LOYERS PRIME (€ HT HC/m²/an)	LOYERS MOYENS 1ère main (€ HT HC/m²/an)	LOYERS MOYENS 2ème main (€ HT HC/m²/an)
Paris QCA	234 617	22%	487 000	7%	6,90%	207 967	128 423	38%	1 250	968	805
Paris Centre Ouest (hors QCA)	61 913	6%	193 000	3%	11,70%	62 782	46 800	25%	900	848	668
Paris Sud	117 615	11%	468 000	7%	8,20%	303 051	252 869	17%	1 025	759	526
Paris Nord-Est	77 088	7%	430 000	7%	14,10%	18 687	-	100%	825	566	438
TOTAL PARIS	491 233	47%	1 578 000	24%	9,10%	592 487	428 092	28%	1 250	747	561
LA DEFENSE	120 507	11%	516 000	8%	14,40%	84 144	51 144	39%	600	521	429
Neuilly-Levallois	30 041	3%	201 000	3%	12,60%	107 844	87 844	19%	680	500	453
Boucle Sud	61 856	6%	452 000	7%	15,60%	58 532	58 532	0%	550	529	386
Péri-Défense	76 296	7%	950 000	14%	24,00%	9 850	9 850	0%	400	337	247
Boucle Nord	5 171	0%	118 000	2%	14,50%	-	-	-	200	247	186
TOTAL CROISSANT OUEST	173 364	17%	1 721 000	26%	18,60%	176 226	156 226	11%	680	403	318
Première Couronne Nord	58 815	6%	894 000	14%	24,20%	80 953	73 312	9%	390	308	226
Première Couronne Est	35 869	3%	284 000	4%	11,30%	-	-	-	340	291	254
Première Couronne Sud	28 638	3%	507 000	8%	17,00%	-	-	-	425	294	261
TOTAL PREMIERE COURONNE	123 322	12%	1 685 000	26%	18,30%	80 953	73 312	9%	425	298	247
Reste Deuxième Couronne	25 107	2%	251 000	4%	2,50%	-	-		ND	244	155
Deuxième Couronne Sud	46 852	4%	384 000	6%	9,80%	26 800	3 690	86%	230	220	161
SQY	0	0%	182 000	3%	12,20%	15 745	15 745	0%	200	221	167
Marne-la-Vallée	10 196	1%	134 000	2%	8,80%	-	-	-	220	192	164
Pôle de Roissy	6 009	1%	107 000	2%	8,80%	-	-	-	150	183	139
Pôle de Cergy	2 159	0%	33 000	1%	3,40%	7 000	7 000	0%	150	158	113
TOTAL DEUXIEME COURONNE	141 895	14%	1 091 000	17%	5,70%	49 545	26 435	47%	230	203	150
TOTAL ILE-DE-FRANCE	1 050 321	100%	6 591 000	100%	11,20%	983 355	735 209	25%	-	-	-

*Surfaces non encore commercialisées dans les projets en chantier

PRINCIPALES TRANSACTIONS

PRENEUR	IMMEUBLE	ADRESSE	COMMUNE	SURFACE	TYPE DE CONTRAT
AIRBUS DEFENCE AND SPACE	CAMPUS GRAND PARIS	3 AVENUE AMPÈRE	Montigny-le-Bretonneux	36 800	COMPTE PROPRE
CASINO GUICHARD PERRACHON	TOUR BLANCHE	34 PLACE DES PLACE DES COROLLES	Courbevoie (La Défense)	25 670	LOCATION
DASSAULT SYSTEMS	CONNECT	9 AVENUE AVENUE MORANE SAULNIER	Vélizy-Villacoublay	23 420	LOCATION
AXENS	LE HIVE	35-46 RUE JOSEPH MONIER	Rueil-Malmaison	21 720	LOCATION
OFFICE FRANCAIS DE PROTECTION DES REFUGIES ET APATRIDES (OFPRA)	JOYA	21 RUE AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY	Fontenay-sous-Bois	21 130	LOCATION
HARMONIE MUTUELLE	SEQUANA	87 QUAI QUAI PANHARD ET LEVASSOR	Paris 13e	12 540	LOCATION
LES ECHOS	SENSE	20 RUE RUE JEAN JAURÈS	Puteaux (La Défense)	12 145	LOCATION
MACSF	LE VINCI	4 ALLEE DE L' ALLÉE DE L'ARCHE	Courbevoie	10 215	LOCATION
VILLE DE PARIS	CARRE RIVE GAUCHE	179 RUE DU RUE DU CHEVALERET	Paris 13e	9 810	LOCATION
MONNOYEUR	LA PORTE DU PARC	145 BOULEVARD BOULEVARD VICTOR HUGO	Saint-Ouen	8 120	LOCATION

LAURENCE BOUARD

Head of Research France

Tel: +33 6 26 43 32 65

laurence.bouard@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN

Head of Agency Office & Industrial

Tel: +1 6 35 88 46 47

olivier.taupin@cushwake.com

JEAN-PHILIPPE CARMARANS

CEO par interim France

Tel: +33 1 41 02 71 11

Jean-Philippe.carmarans@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.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com