

Communiqué de presse

Les professionnels de Cushman & Wakefield France réagissent à la publication ce matin des indicateurs de marché Immostat pour le 3^{ème} trimestre 2025

Neuilly-sur-Seine, le 6 octobre 2025 – Cushman & Wakefield, leader mondial de l'immobilier d'entreprise, tire ses premières analyses de la publication des chiffres de marché pour le 3^{ème} trimestre 2025.

Bureaux Ile-de-France au troisième trimestre 2025

Un résultat en demi-teinte

Après un deuxième trimestre en baisse, le troisième trimestre a connu un niveau d'activité en progression avec une demande placée qui atteint 408 200 m², soit une hausse de 16 % d'un trimestre à l'autre. Néanmoins, ce meilleur résultat ne permet pas d'inverser la tendance baissière depuis le début de l'année 2025 avec un volume de transactions cumulé sur les trois premiers trimestres de 1 193 000 m², soit - 8 % en un an, en-deçà de la moyenne des 4 dernières années (1,4 million de m²).

Le recul des grandes transactions pèse sur la baisse des volumes

Si tous les segments de surfaces diminuent, celui des grandes surfaces de plus de 5 000 m² souffre particulièrement avec - 16 % comparé aux trois premiers trimestres 2024, pour un volume commercialisé de 346 560 m². L'ampleur de la baisse est similaire en nombre de transactions avec 32 deals contre 38 l'an passé sur la même période.

Paris reste en tête

Paris se place toujours en tête des volumes placés avec près de 520 000 m² depuis le début de l'année. Toutefois, ce volume décroît de 18 % sur un an. Seuls les secteurs Paris 3/4/10/11 et Paris 18/19/20 sont en hausse et le Quartier Central des Affaires reste stable. Cette baisse de l'activité dans Paris vient du net ralentissement des grandes transactions dont les volumes ont chuté de 47 % avec 13 deals supérieurs à 5 000 m², comparés à 19 l'an dernier à la même période.

La Première Couronne confirme son redressement

Les meilleures performances de la Première Couronne observées au deuxième trimestre se sont confirmées au troisième trimestre, même si tous les sous-marchés ne profitent pas de cette embellie. Dans le Croissant Ouest, les secteurs Neuilly/Levallois et Boucle Sud progressent, alors que Péri-Défense et surtout la Boucle Nord continuent de diminuer. Le reste de la Première Couronne affiche une progression de 28 % des volumes placés, tirée par la très bonne performance de la Première Couronne Sud. L'activité de ce secteur a été boostée par 4 transactions de plus de 5 000 m² (comparé à 2 pour l'ensemble de l'année 2024), mais également par une bonne dynamique des surfaces intermédiaires (1 000 – 5 000 m²).

La Défense confirme trimestres après trimestres son positionnement sur le small and mid market, qui concentrent 93 % de la demande placée du quartier des affaires sur les neuf premiers mois de 2025 et progressent sur un an.

« Bien que le volume des transactions mid-market progresse de 22 % et fait jeu égal avec le QCA, le volume de demande placée du quartier d'affaires de la Défense pour l'année 2025 dépendra de la concrétisation de deals en cours sur le segment des grandes surfaces. A fin septembre, seule une transaction supérieure à 5 000 m² était recensée, mais de nouvelles signatures sont attendues d'ici la fin de l'année », commente **Olivier Taupin, Head of Agency Office & Industrial chez Cushman & Wakefield.**

Le seuil des 6 millions de m² d'offre est atteint

A fin septembre, l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France atteint 6,1 millions de m², en hausse de 2 % d'un trimestre à l'autre et de 17 % sur un an. La progression concerne la quasi-totalité des secteurs géographiques. Sur le trimestre, l'offre disponible dans Paris est celle qui a le plus augmenté (+ 7 %), avec une croissance plus nette dans Paris Centre Ouest. Cette hausse est de bon augure et permet de détendre ce marché en manque d'offres pour répondre à la demande.

Les secteurs de périphérie demeurent les plus offreurs. Néanmoins, les évolutions trimestrielles varient d'un secteur à l'autre avec une stabilisation bienvenue à La Défense et dans les Premières Couronnes Nord, Sud et Est et une progression encore significative en Péri-Défense (+ 8 % au 3^e trimestre).

« L'instabilité politique persistante de la France génère une incertitude forte et une grande prudence des entreprises qui étudient finement l'ensemble des scénarios qui se présentent à elles quand elles décident d'initier un projet immobilier. Sur le segment des grandes transactions, les délais de décisions s'allongent et la concrétisation de certaines opérations en cours sera déterminante pour le volume de demande placée pour l'année 2025. A ce stade, nous anticipons un volume annuel compris entre 1,6 et 1,7 million de m² », déclare Olivier Taupin.

Investissement en France au troisième trimestre 2025

Après un premier semestre encourageant, marqué par un regain de confiance des investisseurs se traduisant par une hausse généralisée des volumes (6 Mds€), le marché de l'investissement immobilier en France a enregistré près de 2,7 Mds€ de volumes au troisième trimestre 2025, en progression de 8 % par rapport au T2 2025 (2,5 Mds€). Sur les neuf premiers mois de l'année, les montants engagés atteignent 8,7 Mds€, en hausse de 7 % par rapport à la même période de 2024 (8,1 Mds€). Cette tendance confirme que la reprise reste engagée, même si les volumes du T3 demeurent en retrait de 27 % par rapport au T3 2024 (3,7 Mds€).

Avec près de 1,6 Md€ investis en Ile-de-France au T3 2025 (contre 1,5 Md€ au T3 2024, + 12 %), la région confirme sa position centrale dans le marché. La progression est particulièrement marquée à Paris centre, où les volumes atteignent 1,3 Md€ (+ 50 % en un an), dont près d'1 Md€ dans le Quartier Central des Affaires (+38% par rapport au T3 2024).

- Les **bureaux** bénéficient d'un maintien de l'intérêt sur Paris intra-muros. Les corrections de prix ouvrent la voie à des opérations plus nombreuses en périphérie, tandis que le segment value-add conserve une place centrale. En parallèle, la collecte d'assurance-vie alimente une demande renforcée pour des actifs core et core+.
- En **commerce**, la situation demeure contrastée : les volumes restent dominés par la transaction Kering du premier trimestre, mais les perspectives pour le quatrième trimestre restent portées par un fort appétit pour le high street. Les investisseurs cherchent également

à se positionner sur les retail parks et les centres commerciaux, mais l'offre disponible reste encore insuffisante.

- Enfin, la **logistique** continue de confirmer son rôle moteur. Les volumes demeurent soutenus par de nombreux dossiers en cours et un intérêt marqué des investisseurs, même si la sélectivité est toujours au rendez-vous. Le marché, sorti de la phase d'euphorie post-Covid, retrouve un rythme plus normal, mais conserve une attractivité structurelle forte.

Malgré une volatilité persistante sur les taux longs et un climat politique incertain, la France reste perçue comme un marché incontournable, centralisé et résilient. La présence continue de grands investisseurs internationaux illustre cette confiance.

« Le marché a retrouvé une trajectoire de croissance, avec un retour visible des grandes transactions et une reconstitution progressive de la liquidité. Si 2025 reste une année de transition, nous voyons déjà se dessiner les prémices d'un véritable rebond en 2026, marqué par davantage de capitaux core, un regain d'investissements étrangers et une rotation plus active des actifs », déclare Aymeric Sevestre, Head of Capital Markets chez Cushman & Wakefield France.

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphany Rouaud

galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

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 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars en 2024, 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