

De l'intelligence des données à l'expertise augmentée

XERFICanal



Mon compte 

Rechercher une émission, un intervenant, une école, une entreprise



ÉCONOMIE 

QUI SOMMES-NOUS ?

STRATÉGIE & MANAGEMENT 

RESEARCH

RUBRIQUES 





ÉCONOMIE

STRATÉGIE & MANAGEMENT

RESEARCH

RUBRIQUES

QUI SOMMES-NOUS ?



ALEXANDRE MIRLICOURTOIS
- Directeur de la conjoncture et de la prévision

Voir plus tard Commenter Partager Imprimer

Bureaux à louer. Une pancarte, symptôme le plus visible d'une crise de l'immobilier de bureaux qui dure en Île-de-France et fracture la région parisienne entre un cœur parisien sous pression et une périphérie qui s'enfoncé. Dans le prolongement d'une année 2025 difficile, 2026 s'annonce encore médiocre.

Des fractures territoriales de plus en plus marquées

À plus de 6 millions, le nombre de mètres carrés de bureaux vides en Île-de-France atteint un record. En trois ans, il a bondi de 45%, signe que la demande ne suit ni les libérations de surfaces ni les nouvelles livraisons. Résultat : les bureaux neufs concentrent près d'un tiers des surfaces vacantes, dont près de 30% sont inoccupées depuis plus de quatre ans. Le taux de vacance est ainsi passé de 5 à près de 10% entre 2019 et 2024, pour atteindre plus de 11% fin 2025. Le seuil de 7%, considéré comme nécessaire pour assurer la fluidité du marché, est largement dépassé.

Avec d'importantes disparités selon les territoires. Les taux dépassent 30% en périphérie de La Défense (Nanterre, Rueil-Malmaison, Puteaux, Courbevoie, etc.) et en première couronne nord (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen...). Ces deux secteurs affichent plus de quatre années de demande placée en stock. La Défense est repassée de son côté sous les 15%. Quant aux quartiers les plus recherchés de Paris, c'est-à-dire le quartier central des affaires et l'Ouest parisien, le taux se **stabilise autour de 6%**.

Un ajustement des loyers qui se fait par des voies détournées

Le reflux des mises en chantier devrait limiter les nouvelles livraisons cette année, mais la frilosité persistante de la demande laisse présager la poursuite d'une situation de sur-offre. Face à ces conditions de marché difficiles pour les bailleurs, les premiers signes de détente des loyers faciaux apparaissent sur les biens de seconde main, avec une baisse de 5% entre fin 2024 et fin 2025. Ils restent en revanche stables pour les biens neufs ou restructurés. Compte tenu de la profondeur de la crise, ces ajustements peuvent paraître modestes. Mais c'est une illusion. L'ajustement se fait ailleurs. Franchises de loyers, prise en charge des travaux de rénovation, participation aux frais de déménagement : les mesures d'accompagnement explosent. Elles dépassent désormais 30% du loyer facial, un niveau historiquement élevé. Cette pratique permet aux propriétaires de maintenir des loyers élevés, indexés sur une assiette haute, et de préserver la valorisation des immeubles.

Une demande durablement fragilisée malgré quelques signaux d'accalmie

FRANCE

Immobilier de bureaux : l'Île-de-France au bord de la rupture

Alexandre Mirlicourtois

04:20

Prévisions France 2026 : l'hypothèse crédible d'un scénario rose

Alexandre Mirlicourtois

03:46

Dépense publique : pourquoi personne n'a intérêt à la réduire

Alexandre Mirlicourtois

04:20

Assureurs (et assurés) face à la facture climatique

Alexandre Masure

03:28

LES DERNIÈRES VIDÉOS D'ALEXANDRE MIRLICOURTOIS

Trump vs Europe : un bras de fer plus équilibré qu'il n'y paraît

Alexandre Mirlicourtois

04:27

Prévisions France 2026 : l'hypothèse crédible d'un scénario rose

Alexandre Mirlicourtois

03:46

Dépense publique : pourquoi personne n'a intérêt à la réduire

Alexandre Mirlicourtois

04:20

Réarmer l'Europe : la politique face à la réalité

Alexandre Mirlicourtois

04:19



ÉCONOMIE

STRATÉGIE & MANAGEMENT

RESEARCH

RUBRIQUES

QUI SOMMES-NOUS ?

marché. S'y est également ajoutée une instabilité politique génératrice d'un fort attentisme.

Les effets structurels devraient toutefois commencer à s'épuiser, tandis que certains facteurs conjoncturels seront moins pénalisants cette année : les défaillances, bien qu'encore élevées, devraient refluer, et l'incertitude politique s'atténuer malgré l'approche des élections municipales et présidentielles. De quoi amorcer un redressement de la demande, trop limité toutefois pour rééquilibrer le marché et tourner définitivement la page à l'une des pires crises de l'immobilier de bureaux en région parisienne.



Publié le jeudi 05 février 2026 . ⌚ 4 min. 20

Mots clés :

ECONOMIE FRANÇAISE ENTREPRISES IMMOBILIER LOYER IMMOBILIER BUREAUX
ILE-DE-FRANCE

LES + RÉCENTES

ÉCONOMIE

Immobilier de bureaux : l'Île-de-France au bord de la rupture

Alexandre Mirlicourtois



ÉCONOMIE

Boulangeries vs fast-food : bataille autour de la pause déjeuner

Cathy Alegria



STRATÉGIE & MANAGEMENT

L'IA peut-elle nuire à votre santé mentale ?

Cécile Dejoux



LES INCONTOURNABLES

STRATÉGIE & MANAGEMENT

Le défi de la sécurisation des chaînes de valeur mondiales

Philippe Gattet



STRATÉGIE & MANAGEMENT

Le paradoxe des coûts fantômes

Anne-Laure Donati-Boncori



STRATÉGIE & MANAGEMENT

Alerte : Le triomphe du plausible sur le vrai

Jérémy Robiolle



De l'intelligence des données à l'expertise augmentée

XERFICanal



Mon compte 



ÉCONOMIE 

QUI SOMMES-NOUS ?

STRATÉGIE & MANAGEMENT 

RESEARCH

RUBRIQUES 

APP MOBILE

