

3T 2025

Périmphérie Sud

Bureaux

PANORAMA FRANCILIEN (ZONES CBRE)

Levallois-Perret / Neuilly-Sur-Seine

Demande placée	59 500 m ²
Offre Immédiate (1)	141 100 m ²
Valeurs locatives (2)	400 - 715 €

La Défense

Demande placée	96 800 m ²
Offre Immédiate (1)	485 400 m ²
Valeurs locatives (2)	300 - 600 €

Péri-Défense

Demande placée	61 500 m ²
Offre Immédiate (1)	823 900 m ²
Valeurs locatives (2)	130 - 450 €

Paris Centre Ouest

Demande placée	314 600 m ²
Offre Immédiate (1)	399 900 m ²
Valeurs locatives (2)	420 - 1250 €

Boucle Sud Ouest

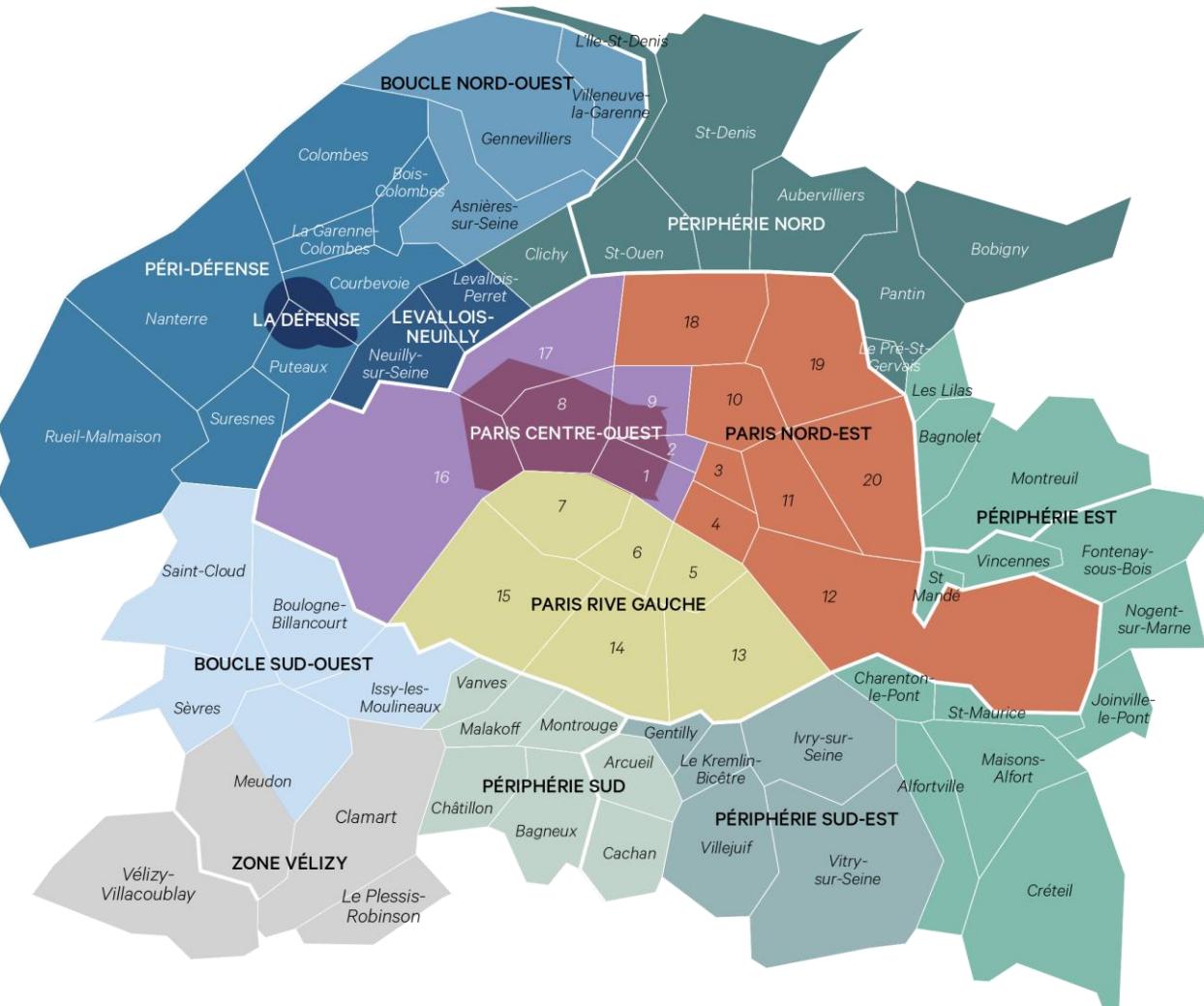
Demande placée	83 400 m ²
Offre Immédiate (1)	404 900 m ²
Valeurs locatives (2)	290 - 550 €

Zone Vélizy

Demande placée	3 800 m ²
Offre Immédiate (1)	244 400 m ²
Valeurs locatives (2)	180 - 220 €

Péphérie Sud

Demande placée	60 500 m ²
Offre Immédiate (1)	226 900 m ²
Valeurs locatives (2)	300 - 450 €



Boucle Nord Ouest

Demande placée	4 800 m ²
Offre Immédiate (1)	98 000 m ²
Valeurs locatives (2)	195 - 250 €

Péphérie Nord

Demande placée	112 600 m ²
Offre Immédiate (1)	858 100 m ²
Valeurs locatives (2)	185 - 430 €

Paris Nord Est

Demande placée	134 300 m ²
Offre Immédiate (1)	437 700 m ²
Valeurs locatives (2)	330 - 880 €

Péphérie Est

Demande placée	47 400 m ²
Offre Immédiate (1)	257 400 m ²
Valeurs locatives (2)	180 - 360 €

Paris Rive Gauche

Demande placée	67 600 m ²
Offre Immédiate (1)	261 500 m ²
Valeurs locatives (2)	410 - 1200 €

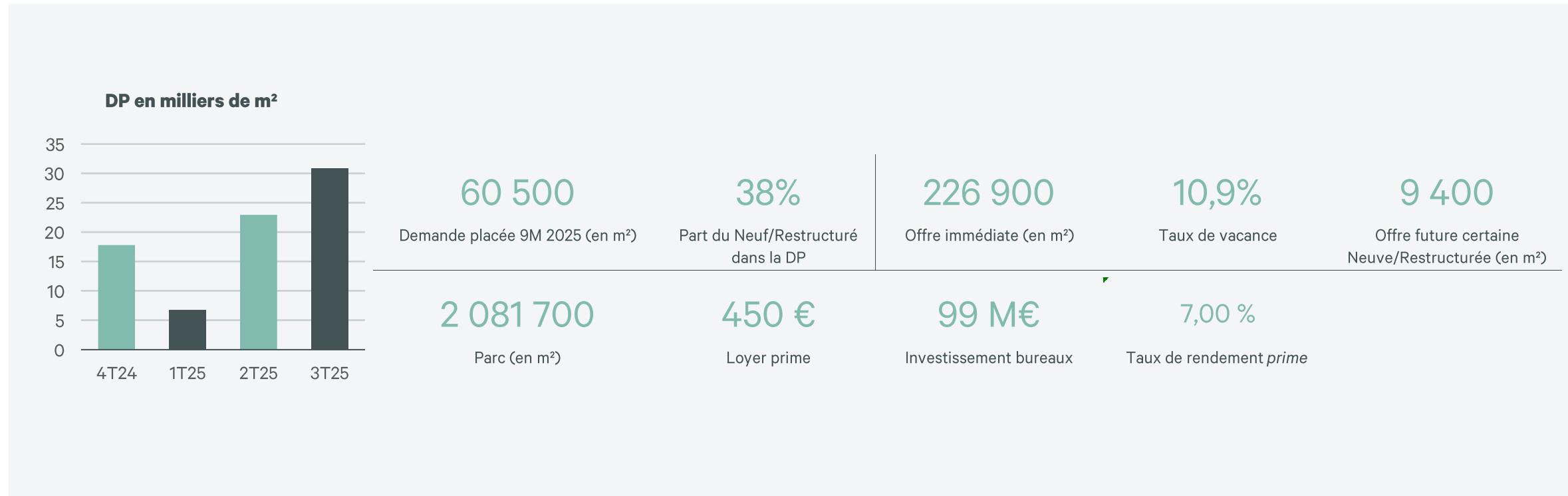
2ème Péphérie

Demande placée	95 600 m ²
Offre Immédiate (1)	660 700 m ²
Valeurs locatives (2)	120 - 320 €

Péphérie Sud Est

Demande placée	50 400 m ²
Offre Immédiate (1)	200 900 m ²
Valeurs locatives (2)	195 - 380 €

Indicateurs



INDICATEURS BUREAUX - PÉRIPHÉRIE SUD

Péphérie Sud	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Offre											Offre
Immédiate											226 900 m²
Part du neuf / restructuré toutes surfaces	150 700 m²	144 700 m²	137 200 m²	89 600 m²	56 500 m²	99 300 m²	162 600 m²	164 900 m²	209 600 m²	246 000 m²	226 900 m²
<1000 m ²	25 000 m ²	25 600 m ²	25 100 m ²	12 500 m ²	12 700 m ²	18 400 m ²	19 600 m ²	17 800 m ²	17 800 m ²	17 000 m ²	22 600 m ²
1 000 - 5 000 m ²	55 300 m ²	61 100 m ²	45 800 m ²	44 900 m ²	24 400 m ²	31 600 m ²	47 600 m ²	54 400 m ²	52 700 m ²	68 600 m ²	67 000 m ²
> 5 000 m ²	70 400 m ²	58 000 m ²	66 300 m ²	32 200 m ²	19 400 m ²	49 300 m ²	95 400 m ²	92 700 m ²	139 100 m ²	160 400 m ²	137 300 m ²
Future certaine	50 400 m²	75 500 m²	92 700 m²	117 100 m²	140 000 m²	126 500 m²	93 400 m²	138 700 m²	96 900 m²	33 400 m²	30 300 m²
Disponible à moins d'un an	50 400 m ²	46 900 m ²	65 600 m ²	15 200 m ²	74 200 m ²	90 200 m ²	54 600 m ²	80 000 m ²	95 600 m ²	33 400 m ²	30 300 m ²
Disponible à plus d'un an	0 m ²	28 600 m ²	27 100 m ²	101 900 m ²	65 800 m ²	36 300 m ²	38 800 m ²	58 700 m ²	1300 m ²	0 m ²	0 m ²
Future > 5 000 m²	143 100 m²	218 900 m²	252 500 m²	271 300 m²	245 600 m²	240 800 m²	233 200 m²	186 100 m²	90 200 m²	57 100 m²	52 200 m²
Certaine	36 700 m ²	60 100 m ²	73 300 m ²	112 700 m ²	120 100 m ²	117 600 m ²	92 700 m ²	130 800 m ²	69 500 m ²	28 800 m ²	24 700 m ²
Probable	106 400 m ²	158 800 m ²	179 200 m ²	158 600 m ²	125 500 m ²	123 200 m ²	140 500 m ²	55 300 m ²	20 700 m ²	28 300 m ²	27 500 m ²
Parc et taux de vacance											Taux de vacance
Parc	1 623 800 m ²	1 739 500 m ²	1 767 700 m ²	1 767 700 m ²	1 780 500 m ²	1 865 400 m ²	1 987 800 m ²	2 001 900 m ²	2 055 100 m ²	2 058 300 m ²	2 081 700 m ²
Taux de vacance	9,3 %	8,3 %	7,8 %	5,1 %	3,2 %	5,3 %	8,2 %	8,2 %	10,2 %	12,0 %	10,9 %
Demande placée											Demande placée
Volume total	44 500 m²	74 700 m²	75 300 m²	152 800 m²	135 300 m²	36 600 m²	30 700 m²	84 700 m²	77 600 m²	48 100 m²	60 500 m²
Part du neuf / restructuré toutes surfaces	25 %	60 %	35 %	48 %	59 %	29 %	45 %	61 %	67 %	23 %	38 %
Ventes à utilisateurs et comptes-propres	13 900 m ²	11 300 m ²	6 300 m ²	13 500 m ²	13 300 m ²	2 800 m ²	3 100 m ²	4 200 m ²	9 400 m ²	3 000 m ²	4 800 m ²
< 1 000 m ²	12 900 m ²	15 800 m ²	21 500 m ²	24 500 m ²	28 600 m ²	10 800 m ²	15 900 m ²	18 800 m ²	15 400 m ²	12 700 m ²	10 000 m ²
1 000 - 5 000 m ²	26 400 m ²	19 000 m ²	24 700 m ²	21 400 m ²	41 800 m ²	19 500 m ²	8 700 m ²	33 700 m ²	26 900 m ²	24 900 m ²	27 500 m ²
> 5 000 m ²	5 200 m ²	39 800 m ²	29 000 m ²	106 800 m ²	64 900 m ²	6 300 m ²	6 000 m ²	32 300 m ²	35 400 m ²	10 500 m ²	23 100 m ²
Valeurs locatives faciales*											Valeurs locatives
Neuf - Restructuré	210 € / 360 €	210 € / 360 €	210 € / 360 €	210 € / 400 €	220 € / 400 €	220 € / 400 €	220 € / 400 €	270 € / 400 €	270 € / 400 €	300 € / 415 €	300 € / 450 €
Rénové	160 € / 335 €	160 € / 340 €	160 € / 340 €	160 € / 350 €	170 € / 350 €	170 € / 350 €	170 € / 350 €	170 € / 350 €	170 € / 400 €	170 € / 415 €	170 € / 415 €
Etat d'usage	120 € / 210 €	120 € / 210 €	120 € / 210 €	120 € / 210 €	160 € / 260 €	160 € / 275 €	160 € / 275 €	160 € / 295 €	160 € / 295 €	160 € / 295 €	160 € / 295 €
Investissement bureaux											Investissement
Volume d'investissements	434 M€	746 M€	455 M€	763 M€	1 343 M€	594 M€	543 M€	243 M€	30 M€	30 M€	99 M€
Taux de rendement prime	5,15 %	4,75 %	4,25 %	4,45 %	4,00 %	4,00 %	3,90 %	4,70 %	6,50 %	6,75 %	7,00 %

Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

ANALYSE DE LA ZONE

Le parc de bureaux de Périphérie Sud s'établit à 2,1 millions de m² au 3T 2025, soit 3,4% du parc francilien. Au cours des 10 dernières années, le parc a connu une croissance de 28 %. Montrouge (703 900 m²) et Bagneux (334 900 m²) concentrent 50 % des bureaux construits dans la zone.

Le stock immédiat (226 900 m²), composé de 12 offres de surfaces > 5 000 m², a diminué de 3,4 % sur 1 an. Le taux de vacance atteint un niveau de 10,9 % soit un taux au dessus de la moyenne francilienne (10,%). L'offre se situe principalement à Bagneux (32 %) et Montrouge (23 %).

L'offre future certaine a évolué de -54 % entre le 3T 2024 et le 3T 2025, pour s'établir à 30 300 m², dont la totalité disponibles sous 12 mois. Le stock futur certain > 5 000 m² s'élève à 24 700 m², avec notamment les programmes neufs/restructurés suivants : E-NOVA (9 400 m²). Un seul programme neuf sera livré au cours de l'année.

L'offre future probable s'établit à 27 500 m² au 3T 2025. L'ensemble de ce volume est composé d'offres > 5 000 m², réparti en 4 projets. Un seul programme restructuré est prêt à démarrer pour un total de 5 900 m² et actuellement, aucun programme neuf n'est en attente d'autorisation.

La demande placée totalise 60 500 m² depuis le début de l'année, soit une hausse de 100 % par rapport à l'année précédente à la même période. Au 3T, 2 transactions > 5 000 m² ont été recensées, pour un total de 16 600 m². Les transactions les plus importantes se sont signées sur les immeubles 360 (9 082 m²) et 360 (7 511 m²).

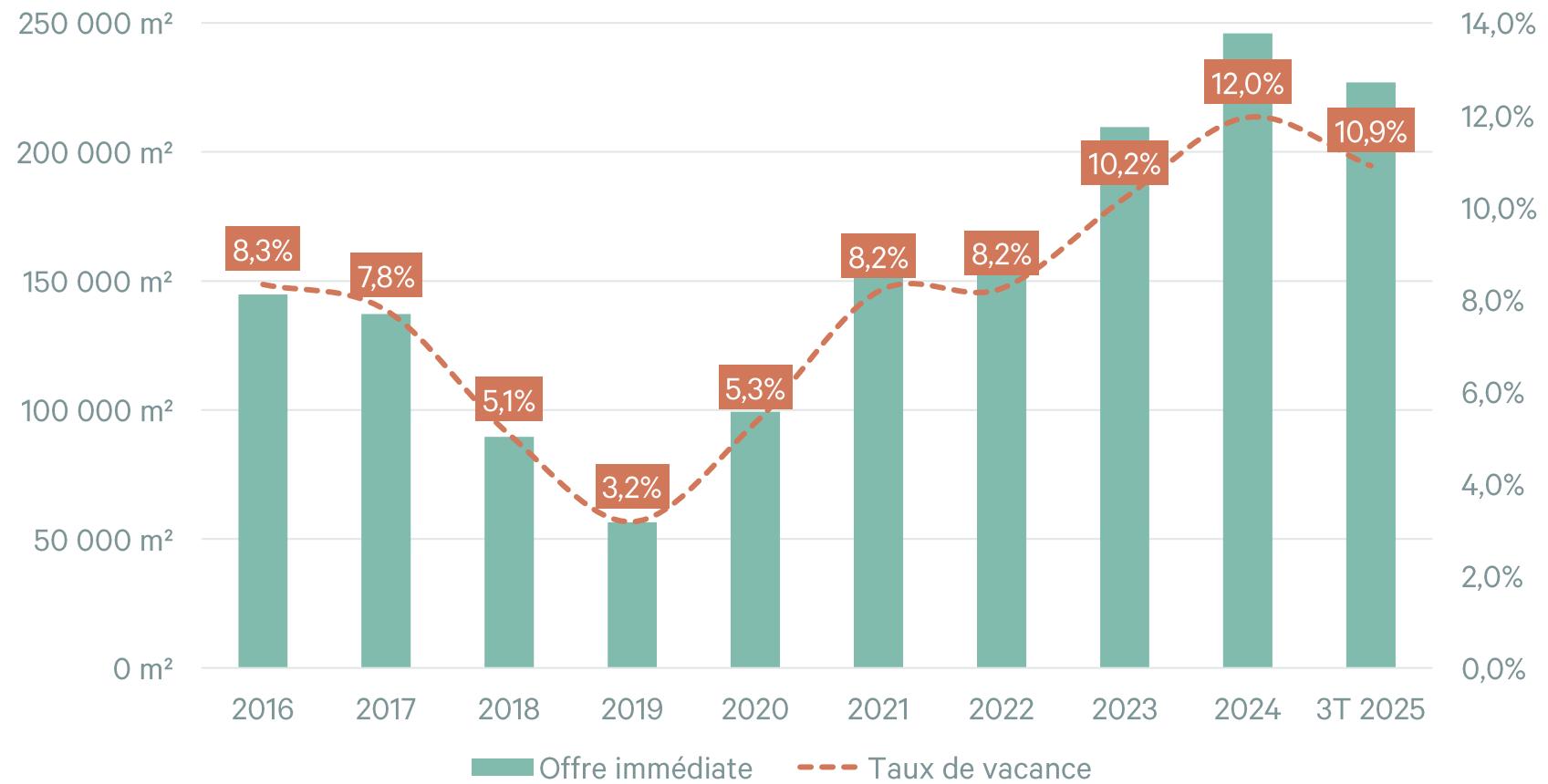
Au 3T 2025, les loyers faciaux s'échelonnent de 300 € HT HC/m²/an, pour des surfaces rénovées dans des immeubles anciens, à 450 € HT HC/m²/an pour les meilleurs produits. Le loyer prime s'accroît de 7,8% en une année. La fourchette des loyers des locaux de seconde main s'étend de 160 € à 295 € pour les surfaces en bon état dans des immeubles récents et les mieux localisés.

Sur le marché de l'investissement, 99 millions d'€ se sont échangés depuis le début de l'année. Une seule opération > 30 millions d'€ a animé le marché, la transaction de HINES FRANCE à ARCUEIL, signée pour un montant estimé à 75 millions d'€.

Le taux de rendement net immédiat prime a augmenté de 0,4 point par rapport au 3T 2024 et s'établit à 7 % pour les meilleurs actifs de MONTROUGE.

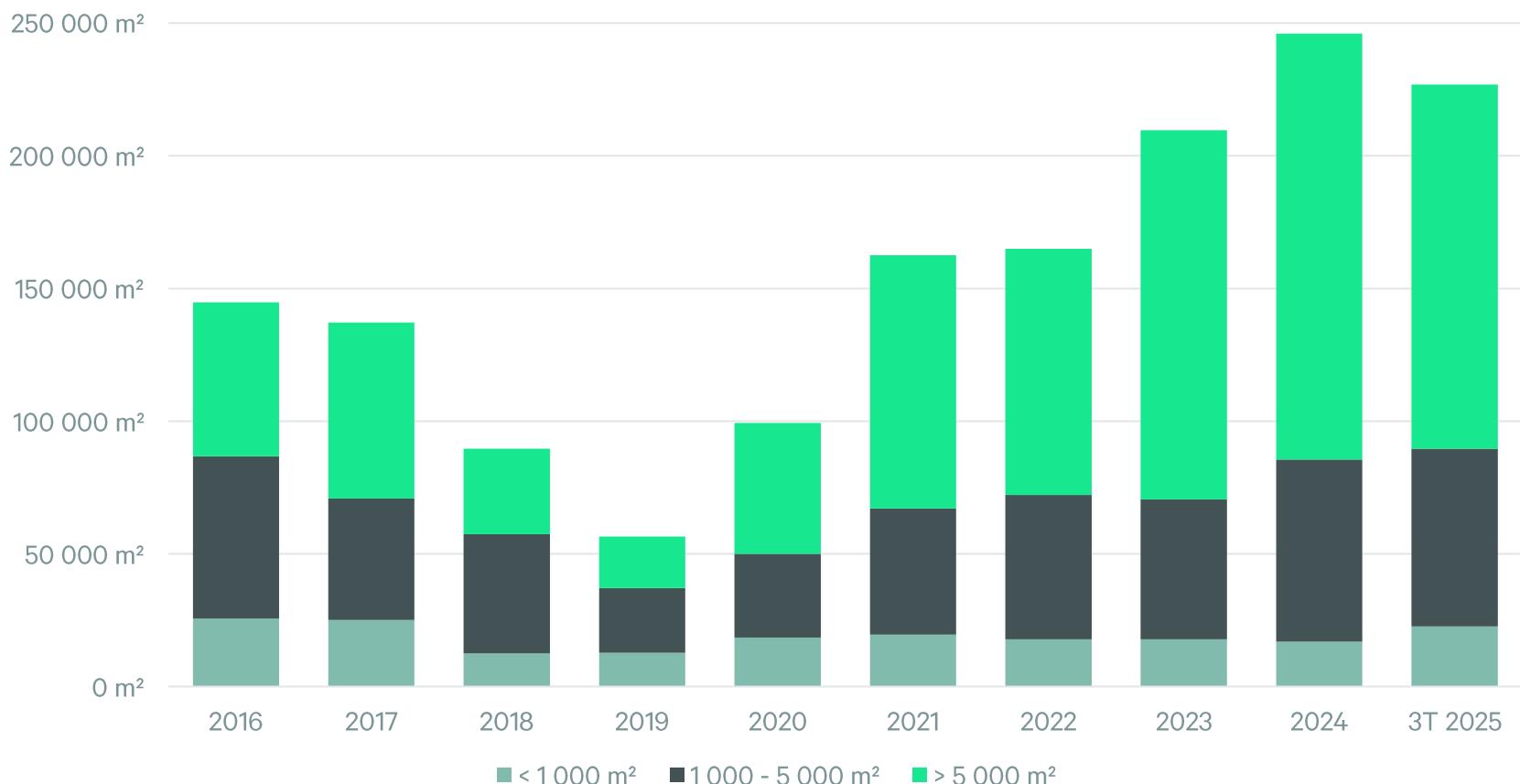
OFFRE IMMÉDIATE BUREAUX -
PÉRIPHÉRIE SUD

Évolution offre immédiate et taux de vacance (CBRE)



Source : CBRE Research, 3T 2025

Évolution de l'offre immédiate par tranche de surfaces

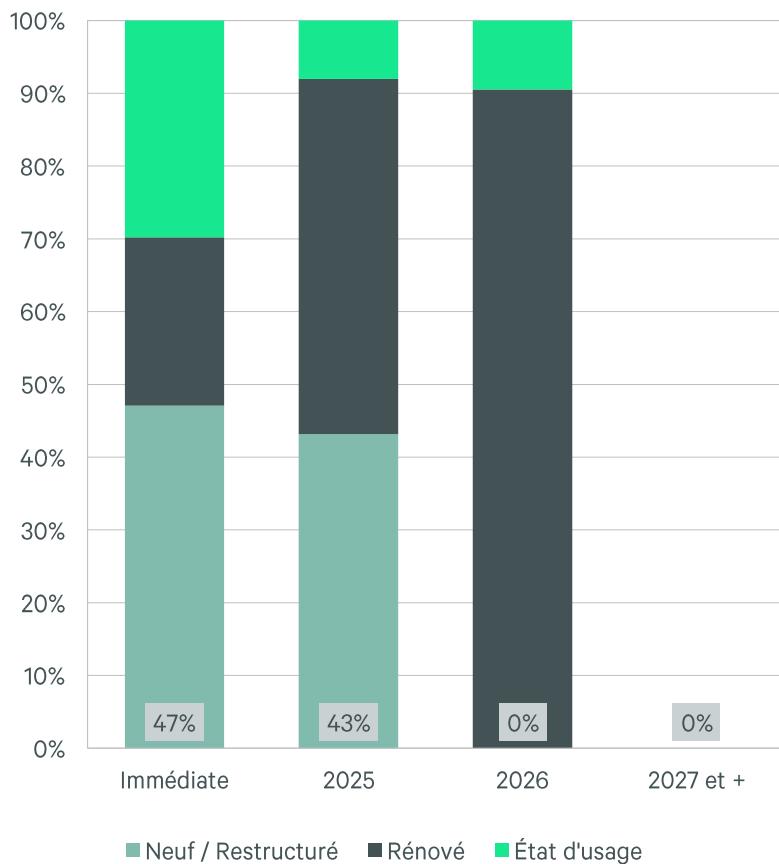


En fin de période

Source : CBRE Research, 3T 2025

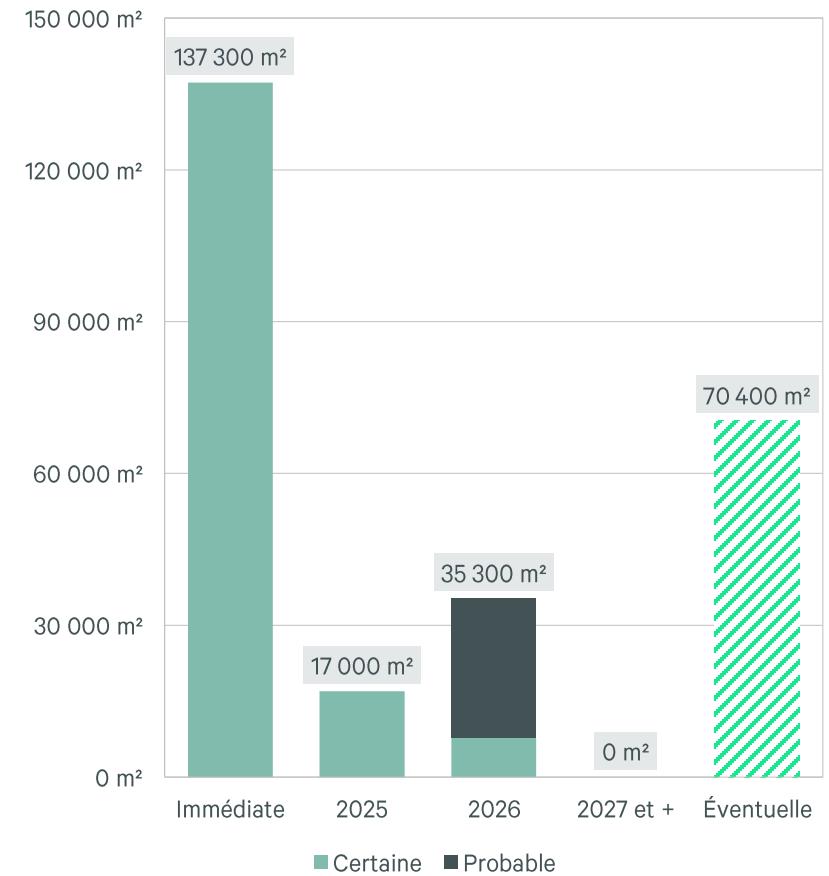
OFFRE FUTURE BUREAUX - PÉRIPHÉRIE SUD

Échelonnement de l'offre certaine par état des locaux



Source : CBRE Research, 3T 2025

Échelonnement de l'offre future > 5 000 m² par catégorie



Source : CBRE Research, 3T 2025

LISTING D'OFFRES BUREAUX - PÉRIPHÉRIE SUD

Références d'offres certaines > 5 000 m²*

Nom d'immeuble	Adresse	Commune	Surface (m ²)	Disponibilité	Loyer de présentation *	Etat des locaux
SYMBIOSE 1&2	4 AVENUE VICTOR HUGO	BAGNEUX	35 500	Immédiate	350 €	Neuf
FEELINGS	52-58 AVENUE ARISTIDE BRIAND	BAGNEUX	13 700	Immédiate	330 €	Restructuré
VIVA	10-20 RUE RAYMOND DAVID	MALAKOFF	13 300	Immédiate	320 €	Rénové
ARI bat 1 etage 5 à 8	152-160 AVENUE ARISTIDE BRIAND	BAGNEUX	12 200	Immédiate	220 €	État d'usage
AROBASE	119-121 AVENUE ARISTIDE BRIAND	CACHAN	11 800	Immédiate	270 €	Neuf
SOPARQ	11-19 RUE DE LA VANNE	MONTROUGE	7 500	Immédiate	275 €	État d'usage
360	2 RUE AUGUSTE COMTE	VANVES	7 300	Immédiate	480 €	Restructuré
IRO	107-113 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	CHATILLON	6 800	Immédiate	250 €	Neuf
KALIFORNIA	7-25 BOULEVARD GABRIEL PERI	MALAKOFF	6 500	Immédiate	360 €	Neuf
AXEO 2	AVENUE LAPLACE	ARCUEIL	5 800	Immédiate	230 €	Rénové

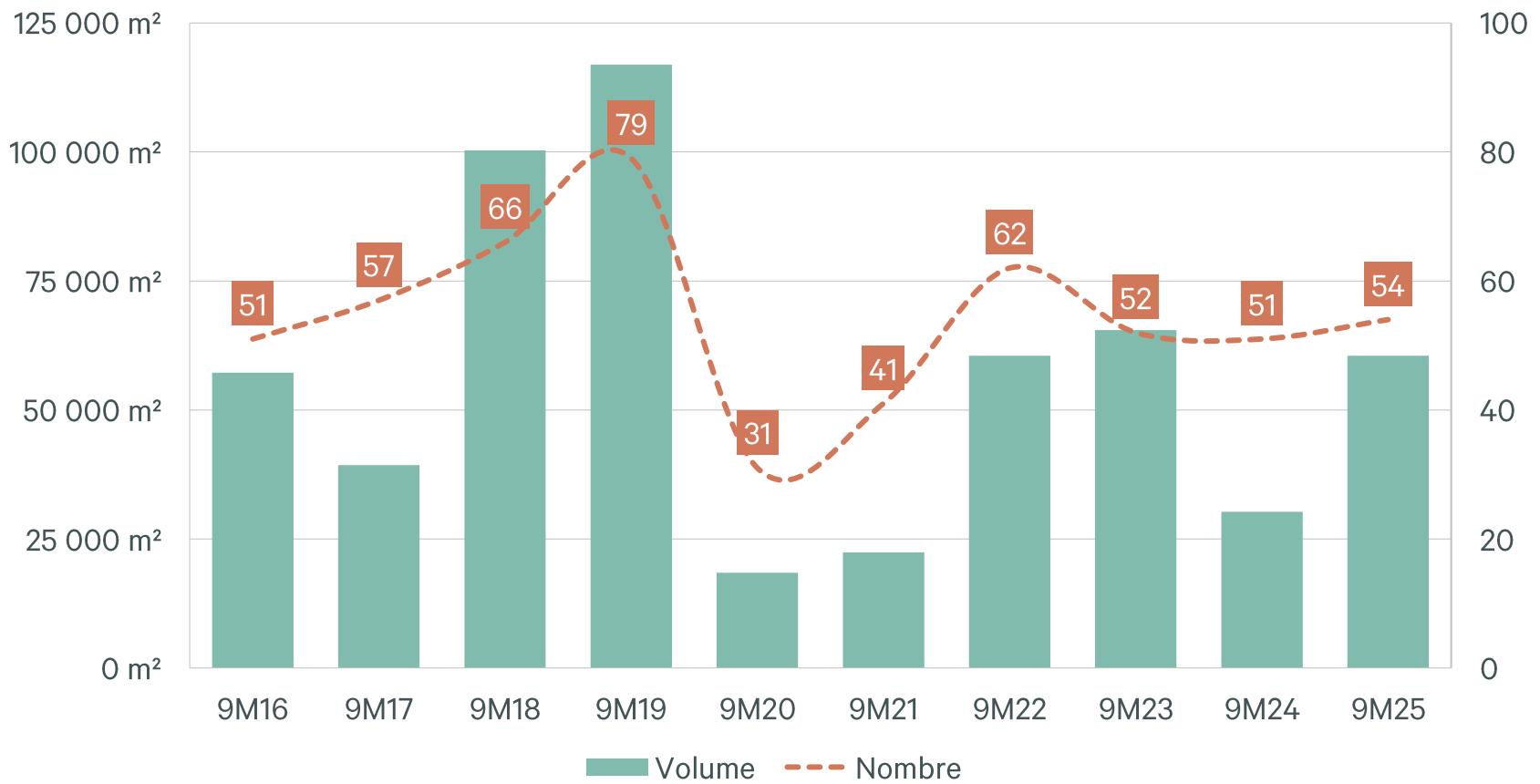
*hors confidentiels

Source : CBRE Research, 3T 2025

DEMANDE PLACÉE BUREAUX -
PÉRIPHÉRIE SUD

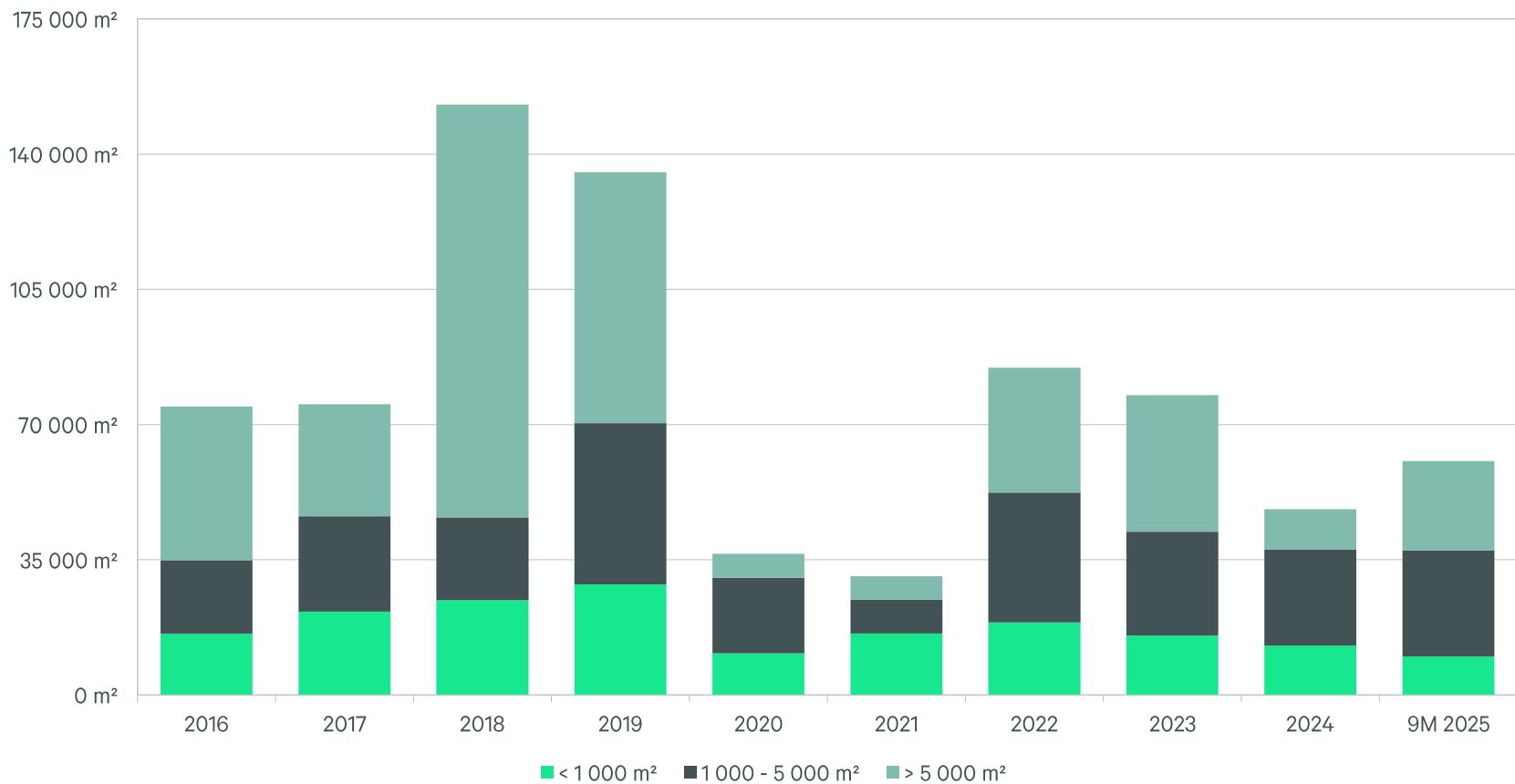
Demande placée

Historique de la demande placée en surface et en nombre de transactions



Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

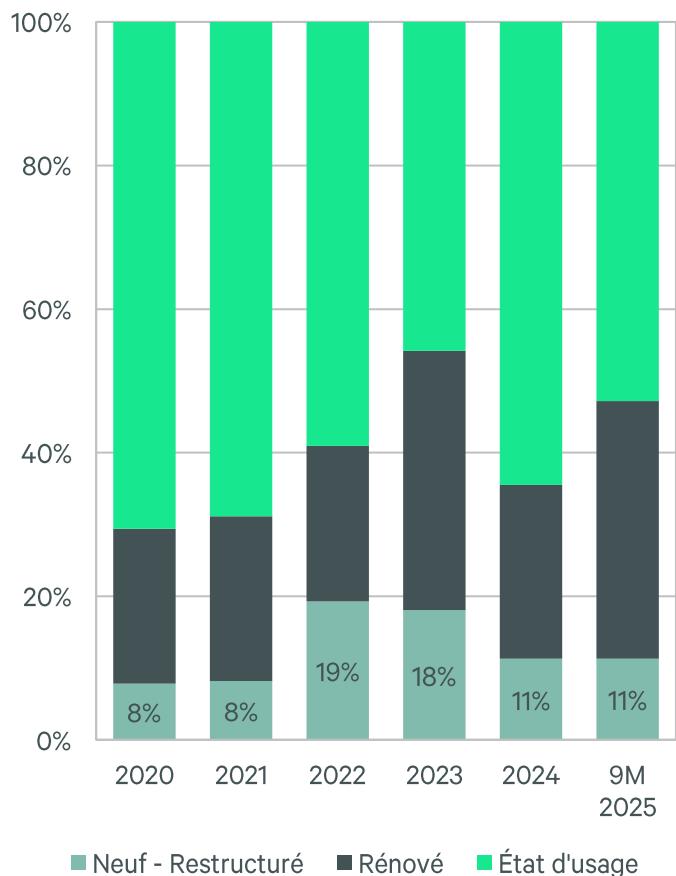
Historique de la demande placée par tranche de surface



Source : CBRE Research / Immostat, 3T 2025

DEMANDE PLACÉE BUREAUX - PÉRIPHÉRIE SUD

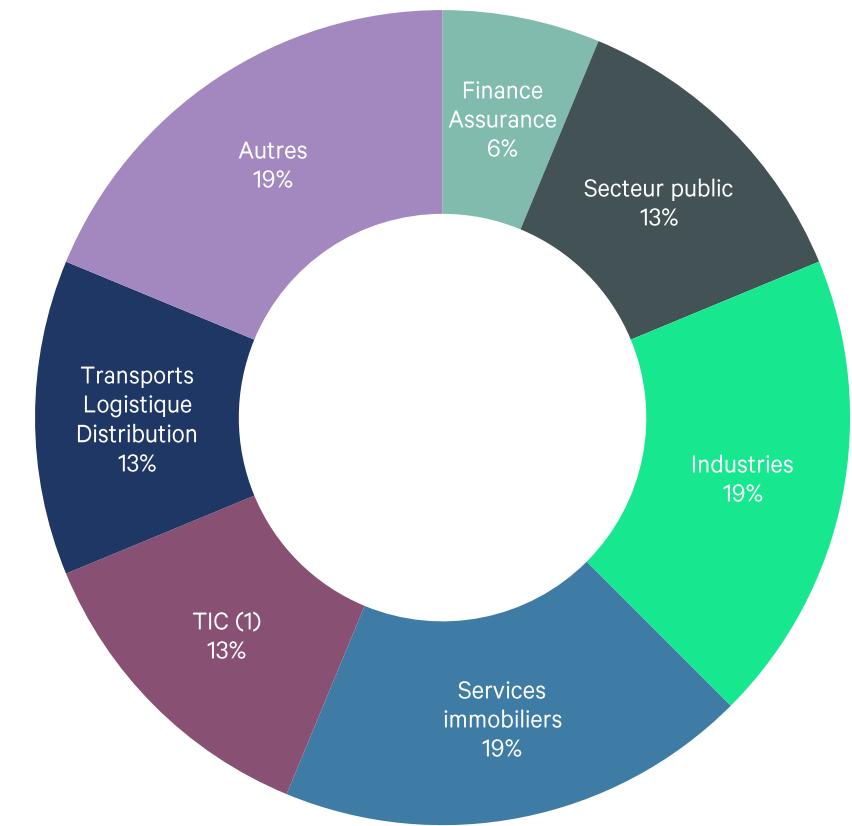
Répartition par état des locaux



Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

En nombre de transactions

Répartition des transactions par activité du preneur



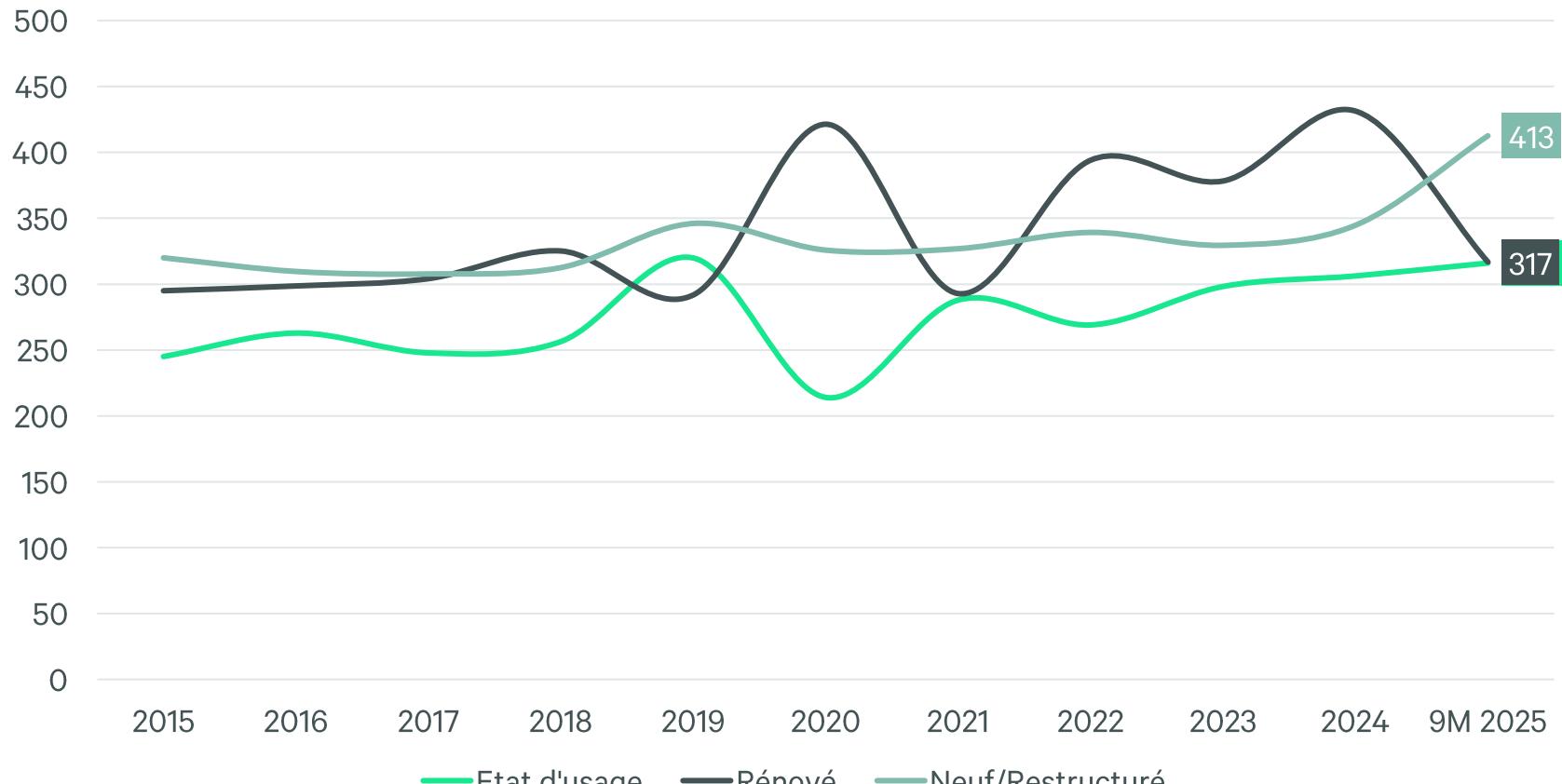
Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

En nombre de transactions, > 1 000 m²

LOYERS - BUREAUX - PÉRIPHÉRIE
SUD

Loyers moyens

Loyers moyens observés sur les transactions locatives > 500 m² signées sur 12 mois glissants



En € HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, 3T 2025

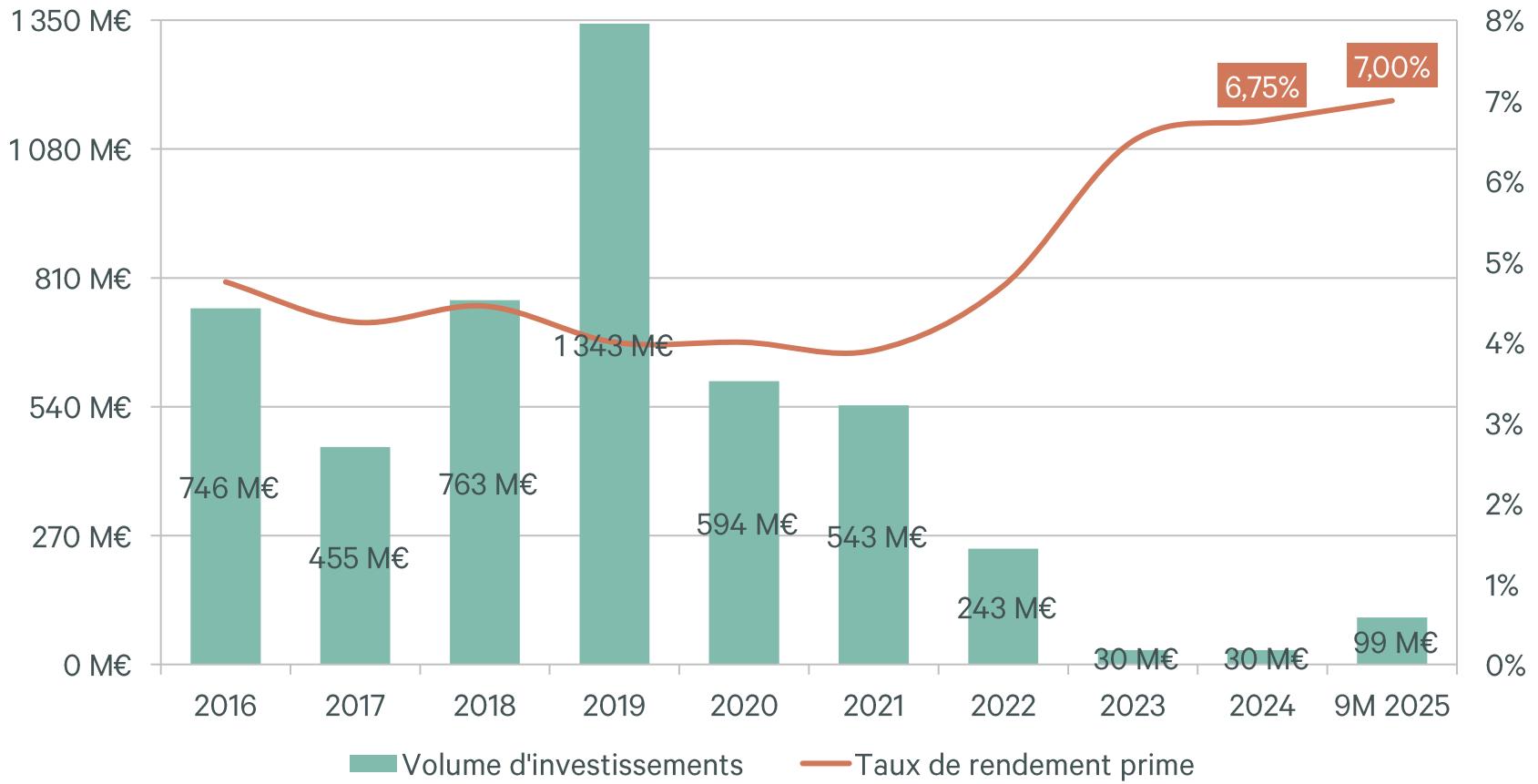
Références de transactions > 5 000 m²

Année	Nom du Preneur	Nom de l'immeuble	Adresse	Commune	Surface (m ²)	Nature du contrat	Pré-commercialisation	Valeur	État des locaux
2025	SAFRAN	360	15-27 RUE LOUIS VICAT	VANVES	9 100	LOCATION	NON	450 €	Restructuré
2025	TOTAL	360	15-27 RUE LOUIS VICAT	VANVES	7 500	LOCATION	NON	450 €	Restructuré
2025	TERACT	JOY (EX INEDYS)	19 RUE BARBES	MONTROUGE	6 500	LOCATION	NON	260 €	Rénové
2024	MINISTÈRE DES SOLIDARITES ET DE LA SANTE	HIGH LINE (EX TRAIT D'UNION)	9 RUE LOUIS LEJEUNE	MONTROUGE	5 400	LOCATION	NON	NC	Rénové
2024	CREDIT AGRICOLE / CORPORATE & INVESTMENT BANK	EIFFEL O2	98-100 RUE MAURICE ARNOUX	MONTROUGE	5 100	LOCATION	NON	NC	État d'usage
2023	INFORMATIQUE CDC (CDC)	NETWORK 2	40 AVENUE ARISITIDE BRIAND	BAGNEUX	16 000	LOCATION	OUI	330 €	Neuf
2023	SIEMENS MOBILITY	YUMA	58 RUE PIERRE SEMARD	CHATILLON	11 200	LOCATION	OUI	294 €	Neuf
2023	BAYARD PRESSE	KALIFORNIA (EX GABRIEL)	7-15 BOULEVARD GABRIEL PERI	MALAKOFF	8 200	LOCATION	OUI	360 €	Neuf
2022	EDENRED	PORTE SUD	8-22 RUE FRANCOIS ORY	MONTROUGE	12 000	LOCATION	OUI	NC	Restructuré
2022	STMICROELECTRONICS	THE PLACE	134-136 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MONTROUGE	10 200	LOCATION	OUI	NC	Neuf

Hors transactions confidentielles

Source: CBRE Research / Immostat

Volume d'investissements et taux de rendement *prime*



Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

Références transactions > 10M€

Date	Nom d'immeuble	Adresse	Commune	Vendeur	Acquéreur	Surface	Montant	Estimation ?
juin-25		67 AVENUE VLADIMIR ILITCH LENINE	ARCUEIL	INOVALIS	HINES FRANCE	31 100	75 M€	
févr-25	ASTREE	177-181 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	MONTROUGE	BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE		4 500	18 M€	
oct-23		66-68 RUE JEAN BLEUZEN	VANVES	BOUBYAN BANK	BOUYGUES IMMOBILIER	3 900	14 M€	
févr-23		16 RUE DE PROVIGNY	CACHAN	OLIFAN COURTADE	NEXITY	2 700	13 M€	
juil-22	WELLCOME	168-170 BOULEVARD CAMELINAT	MALAKOFF	BATIPART IMMO EUROPE MANAGEMENT FRANCE	LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS SAS	14 200	112 M€	
juil-22	LE M	130-132 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	MALAKOFF	MARIGNAN DEVELOPPEMENT - ESPACE MARIGNAN	AG REAL ESTATE FRANCE	3 300	30 M€	X
mars-22	ASTORIAL	2 RUE BERANGER	CHATILLON	STARGIME	IMMOBILIERE 3F	5 000	24 M€	
nov-22		28-32 RUE BERTHOLLET	ARCUEIL		ATLAND VOISIN SAS	5 900	22 M€	
janv-22		23-25 AVENUE JEANNE D'ARC	ARCUEIL	PRAEMIA REIM FRANCE	QUAERO CAPITAL FRANCE SAS	4 400	18 M€	

Hors confidentielles

Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

DONNÉES IMMOSTAT

Zone Immostat	9M 2024		9M 2025	
	Disponibilité immédiate	Demande placée	Disponibilité immédiate	Demande placée
Paris Quartier Central des Affaires (QCA)	198 000 m ²	98 800 m ²	357 000 m ²	89 800 m ²
Paris Centre Ouest (hors QCA)	118 000 m ²	18 300 m ²	156 000 m ²	9 300 m ²
Paris Centre Ouest	316 000 m²	117 100 m²	513 000 m²	99 100 m²
Paris 5/6/7	33 000 m ²	17 700 m ²	45 000 m ²	2 800 m ²
Paris 12/13	121 000 m ²	37 000 m ²	159 000 m ²	9 300 m ²
Paris 14/15	149 000 m ²	10 900 m ²	185 000 m ²	10 700 m ²
Paris Sud	303 000 m²	65 600 m²	389 000 m²	22 800 m²
Paris 3/4/10/11	98 000 m ²	13 200 m ²	143 000 m ²	42 000 m ²
Paris 18/19/20	182 000 m ²	5 700 m ²	240 000 m ²	17 400 m ²
Paris Nord Est	280 000 m²	18 900 m²	383 000 m²	59 400 m²
La Défense	507 000 m²	56 200 m²	572 000 m²	34 200 m²
Boucle Nord	90 000 m ²	14 000 m ²	101 000 m ²	1 000 m ²
Neuilly / Levallois	132 000 m ²	15 500 m ²	172 000 m ²	5 000 m ²
Péri Défense	763 000 m ²	20 600 m ²	926 000 m ²	29 800 m ²
Boucle Sud	299 000 m ²	23 300 m ²	428 000 m ²	35 700 m ²
Croissant Ouest	1 284 000 m²	73 400 m²	1 627 000 m²	71 500 m²
1^{ère} Couronne	1 527 000 m²	66 000 m²	1 591 000 m²	90 100 m²
2^{ème} Couronne	1 027 000 m²	31 700 m²	1 051 000 m²	31 000 m²
Total	5 244 000 m²	428 900 m²	6 126 000 m²	408 100 m²

Source : CBRE Research et Immostat, 3T 2025

Contact CBRE :

Études et Recherche

Mathieu Lhomer
Data Coordinator
T : +33 (0)1 53 64 34 10
mathieu.lhomer@cbre.fr

Lexique :

Clés-en-main : immeuble dont la construction est lancée pour un locataire qui s'est engagé en amont. Dans ce cas, cela lui permet d'avoir un immeuble sur-mesure et pour le promoteur ou investisseur de sécuriser son opération.

Demande placée : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés-en-main et les pré-commercialisations.

Locaux en état d'usage : locaux ayant déjà été occupés, non rénovés / restructurés après libération ou locaux jamais occupés dans un immeuble neuf / restructuré de plus de 5 ans.

Locaux rénovés : locaux ayant fait l'objet d'une rénovation (sans obtention d'un permis de construire).

Locaux neufs : locaux dans un immeuble neuf de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupés.

Locaux restructurés : locaux dans un immeuble restructuré de moins de 5 ans (permis de construire nécessaire) et jamais occupés.

Loyer moyen prime facial : moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives, recensées au cours des six derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m².

Loyer de présentation : loyer affiché par le bailleur lors de la commercialisation des locaux (en € HT HC/m²/an).

Stock immédiat : ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation.

Pré-commercialisation : engagement ferme d'un utilisateur avant la livraison effective de l'immeuble (neuf ou restructuré). Seules sont prises en compte les transactions dont toutes les conditions suspensives ont été levées.

Taux de rendement net immédiat : il exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu net (HT HC) d'un immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais de mutation ou TVA).

Taux de vacance : ratio entre le stock immédiat et le parc total de bureaux. Il exprime la tension ou la situation de sur-offre sur un marché.

Note méthodologique & lecture des tableaux et graphiques :

Disponibilités certaines : locaux en cours de construction, de restructuration ou de rénovation, surfaces vacantes, libérations certaines.

Disponibilités probables : locaux pour lesquels le permis de construire a été obtenu mais dont les travaux n'ont pas encore démarré, ou avec demande de permis de construire déposée non obtenue, libérations et rénovations probables.

Disponibilités éventuelles : charges foncières maîtrisées par un promoteur, qui a clairement indiqué son intention de lancer un projet, projets pour lesquels la visibilité, en termes de faisabilité et de date de disponibilité est encore faible, libérations éventuelles.

- NC: Non Communiqué
- ND: Non Déterminé
- tr. : abréviation de « transactions »
- Conf : abréviation de « confidentielle »

- Loyers : les statistiques des loyers ont été réalisées sur la base d'un échantillon représentatif
- NB : En raison des arrondis, le total peut ne pas être égal à la somme des détails