

Prudence et attentisme en temps d'incertitude

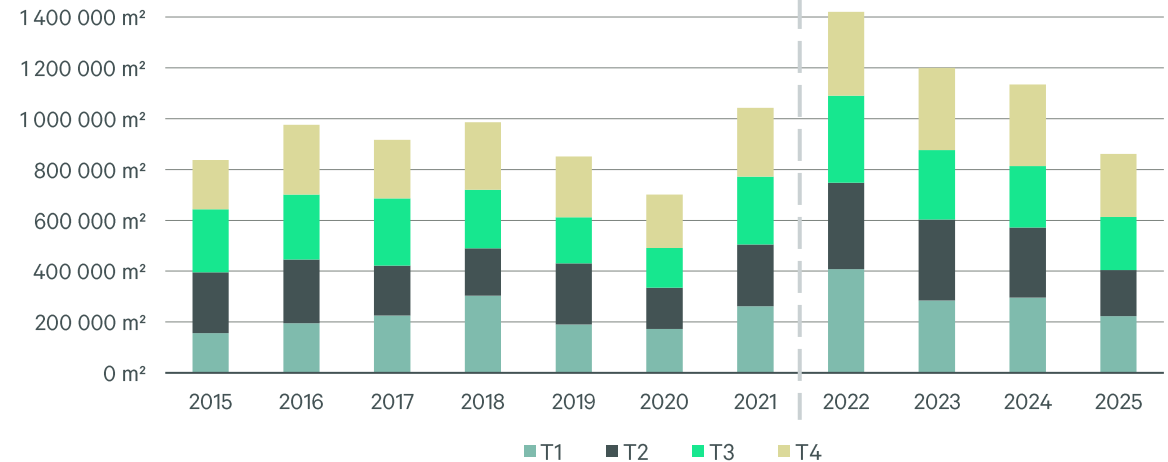


Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

Marché utilisateurs : le ralentissement s'est accentué en 2025

Avec 861 000 m² placés en 2025, le marché de l'immobilier industriel francilien a continué de fléchir, accusant un repli de 24 % par rapport à 2024. En nombre, 996 signatures ont été enregistrées sur l'année 2025 contre 1 107 en 2024, soit une baisse de l'ordre de 10 %. Les turbulences politiques et économiques à l'échelle nationale, associées aux tensions géopolitiques mondiales, freinent particulièrement les mouvements immobiliers d'envergure. Les transactions > 5 000 m² accusent la plus forte contraction (- 65 % sur un an en volume), reflet de la posture attentiste des grands groupes qui privilégient l'exploitation de leur outil industriel existant. À l'inverse, les opérations < 1 000 m² ne reculent que de 12 % et celles du mid-market (1 000 - 3 000 m²) de 15 % sur un an, soutenues par la demande des PME et PMI. De plus, les locaux neufs ne représentent plus que 17 % des volumes placés en 2025 (vs 27 % en 2024), illustrant le décalage entre leur attractivité et la capacité des utilisateurs à absorber des valeurs locatives élevées alors que les impératifs de maîtrise des coûts se renforcent. Les locations totalisent 69 % de la demande placée, soit une part de marché historiquement élevée. Les utilisateurs concentrent davantage leur capital sur leur cœur de métier plutôt que sur l'immobilier. Pour autant, le marché des ventes reste compétitif face à la concurrence persistante entre utilisateurs et investisseurs. Enfin, le secteur A86 – N104 demeure la place principale du marché (53 % de la demande placée 2025), bien que l'intra A86 conserve son attractivité auprès des entreprises qui en ont les capacités financières.

VISUEL 1 : Demande placée en Ile-de-France



Source : CBRE Research (2015 - 2021), Immostat (2022 - 2025)
 Note : les données à partir de 2022 sont issues du groupe de travail Immostat locaux d'activités Île-de-France qui offre une meilleure couverture du marché. Les données des années précédentes sont exclusivement issues des données internes CBRE Research.

L'offre disponible se maintient sur un plateau haut

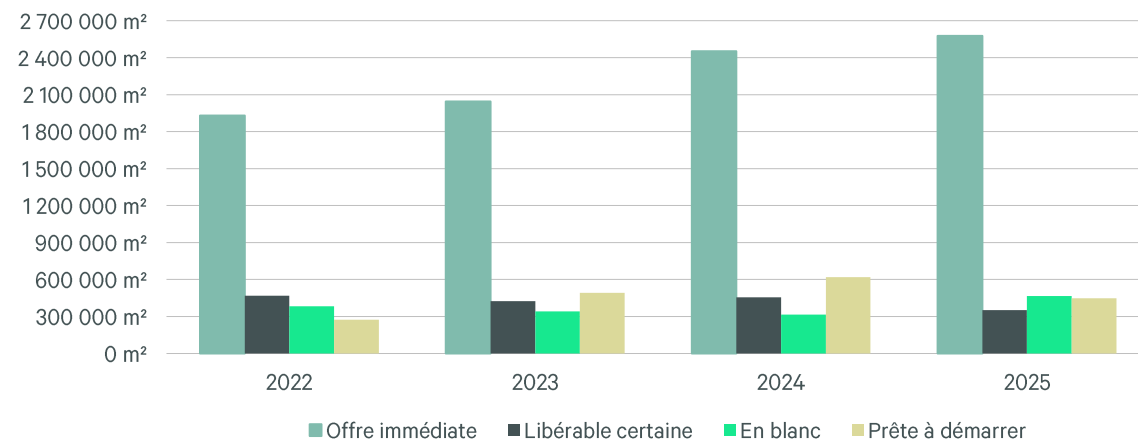
À près de 2,6 M de m² à la fin du 4^e trimestre 2025, l'offre immédiate affiche une stabilisation à un niveau élevé sur les six derniers mois, correspondant à un taux de vacance de 6 %. L'offre immédiate neuve et restructurée recule légèrement à 512 700 m² (- 12 % sur six mois), tandis que les libérations continuent d'alimenter l'offre de seconde main. Cette profondeur d'offre maintient un niveau de mobilité sur le marché et offre aux entreprises la capacité de se positionner de manière opportuniste, dans des délais maîtrisés. Dans le détail géographique, le stock disponible se concentre pour l'essentiel au Sud (37 %) et à l'Est (25 %), tandis que les secteurs Nord et Ouest se partagent respectivement 20 % du volume global d'offre immédiate. De plus, le regain de disponibilités intra A86 a permis aux utilisateurs de se repositionner en première couronne, y compris dans des secteurs historiquement contraints. Cette fenêtre d'opportunité tend toutefois à se réduire à fin 2025, avec 801 700 m² immédiatement disponibles intra A86 soit un repli de 9 % sur six mois. Entre l'A86 et la N104, l'offre immédiate se stabilise autour de 1,2 M de m² alors que la tendance haussière se poursuit extra N104.

Du côté de l'offre future neuve, lesancements en blanc progressent pour atteindre un niveau record avec 466 700 m² en cours de construction, traduisant le maintien d'une confiance ciblée des investisseurs et des développeurs sur les marchés les plus porteurs. Concomitamment, l'offre prête-à-démarrer s'établit à 477 700 m² au 4^e trimestre 2025, soit un recul de 28 % sur un an. Finalement, cette offre future neuve constitue un réservoir d'opportunités pour les utilisateurs engagés dans la modernisation de leur outil industriel, en répondant conjointement aux exigences de performance environnementale, d'efficacité économique et d'attractivité des sites.

Vers une stabilisation des valeurs locatives

Dans un climat de rationalisation et d'économies pour les utilisateurs, le loyer moyen en Île-de-France se stabilise à 124 €/m² en 2025. Si les loyers faciaux sont globalement préservés, les négociations continuent de s'opérer par le biais des avantages commerciaux (franchises de loyers, participation aux aménagements et travaux, etc.), ce qui conduit inévitablement les loyers économiques à la baisse. Des dynamiques contrastées restent notables selon la localisation des actifs. Intra A86, les loyers faciaux poursuivent leur progression, atteignant en moyenne 156 €/m² sur l'année 2025 (+ 3 % sur un an), reflet de l'attractivité continue du secteur. Le loyer *prime* pour des actifs neufs bénéficiant d'une localisation optimale aux portes de Paris évolue notamment à 200 €/m². Extra A86, les loyers faciaux affichent une stabilisation en seconde couronne avec 118 €/m² en moyenne en 2025, soit un niveau identique à 2024. En 3^e couronne extra N104, le loyer moyen se réajuste à 103 €/m² (contre 107 €/m² en 2024), reflet d'une pression locative plus faible et de marges de négociation accrues pour les utilisateurs dans les secteurs plus périphériques.

VISUEL 2 : Offre immédiate et future en Ile-de-France



Source : CBRE Research, T4 2025

VISUEL 3 : Loyers faciaux en Ile-de-France

Zones géographiques		Neuf / Restructuré	Seconde main
Nord	Intra A86	140 € - 200 €	120 € - 170 €
	Extra A86	90 € - 140 €	70 € - 120 €
Ouest	Intra A86	140 € - 190 €	130 € - 150 €
	Extra A86	95 € - 130 €	80 € - 120 €
Sud	Intra A86	160 € - 200 €	130 € - 190 €
	Extra A86	95 € - 160 €	80 € - 130 €
Est	Intra A86	145 € - 170 €	125 € - 160 €
	Extra A86	95 € - 140 €	80 € - 120 €

*Locaux industriels « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30

€ HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T4 2025



Contacts

Aubane Di Virgilio

Senior Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 55
aubane.divirgilio@cbre.fr

Sabine Echalier

Director Market Research
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard Boudot

Head of Research France
Tel. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

Elvire Remars

Director Industrial Ile-de-France
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 09
elvire.remars@cbre.com

Pierre-Louis Dumont

Managing Director I&L
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 27
pl.dumont@cbre.fr

Tasos Vezyridis

Executive Director – Head of Research,
UK&I and Continental Europe
tasos.vezyridis@cbre.com



© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.