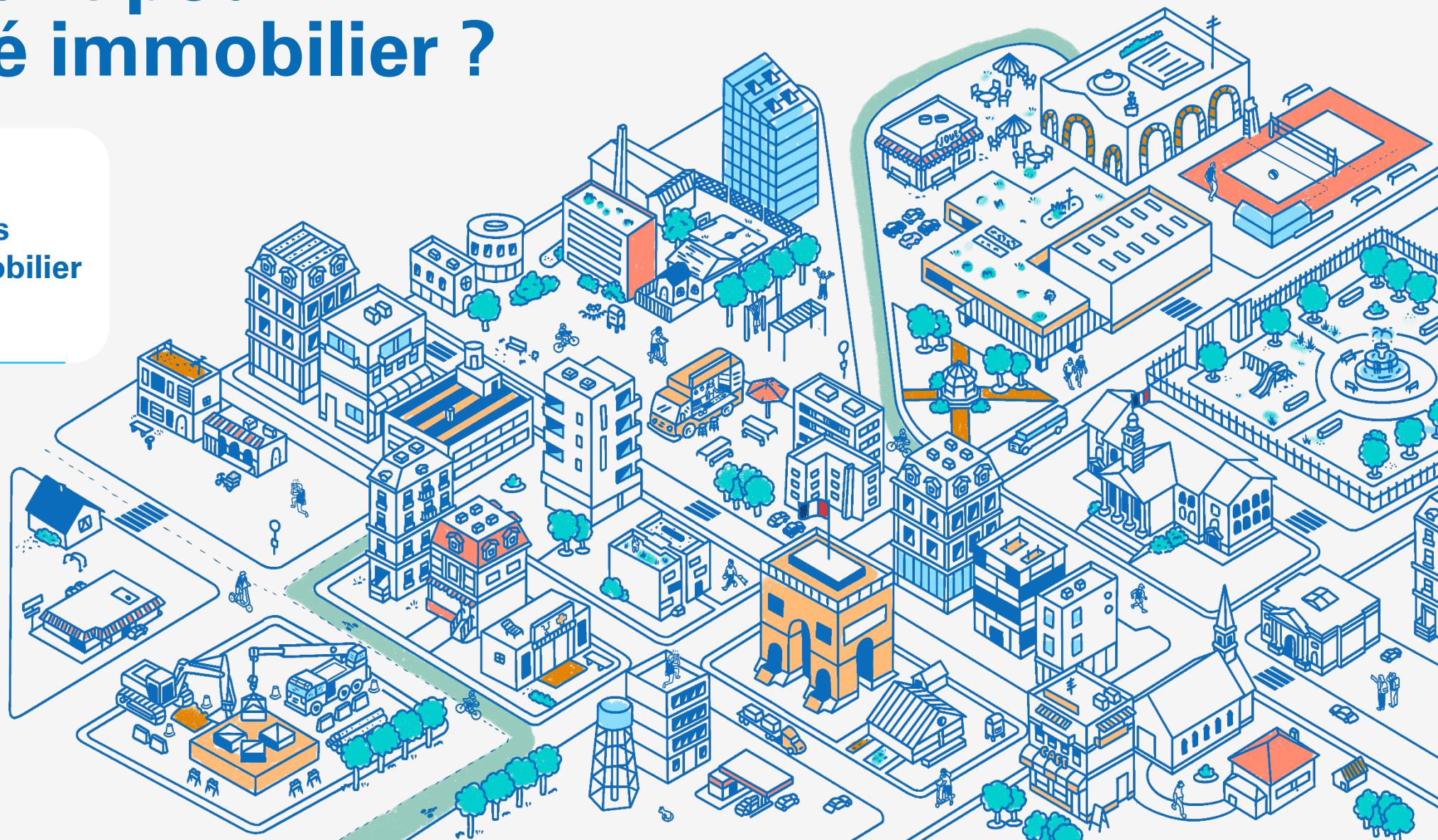


Municipales 2026 à Paris : un tournant pour le marché immobilier ?

NEWMARK

2^e PARTIE :

Quels enjeux pour les
entreprises et l'immobilier
de bureau ?



FÉVRIER 2026

Introduction

Les élections municipales de 2026 ouvrent en France **une séquence électorale déterminante** qui s'étendra en 2027 et 2028 avec les élections présidentielles, législatives et régionales. Intervenant dans un contexte très incertain, ces scrutins pèseront sur les orientations économiques, fiscales et réglementaires du pays, avec des conséquences directes sur les marchés immobiliers. La capacité des pouvoirs publics à restaurer de la lisibilité ainsi qu'un climat de confiance avec les acteurs économiques constituera un enjeu central.

À Paris, les municipales de 2026 revêtent une importance particulière. En douze ans, et plus encore lors de la dernière mandature, **le marché immobilier parisien a été profondément transformé**, sous l'effet conjugué de la crise sanitaire, de bouleversements structurels ou encore de l'adoption du PLU bioclimatique.

Les choix politiques à venir seront déterminants

La majorité actuelle étant à la tête de la Ville depuis près d'un quart de siècle, **l'enjeu des municipales de 2026 est celui de la continuité, de l'accentuation ou de l'inflexion des politiques menées depuis plusieurs années.** À l'instar d'autres grandes métropoles internationales confrontées à des défis similaires (accès au logement, attractivité économique, adaptation au

réchauffement climatique, etc.), le débat oppose les tenants d'une régulation renforcée à des stratégies visant une plus grande fluidité des marchés. Au-delà des seuls équilibres immobiliers, l'enjeu est plus largement économique et urbain : il s'agit de **préserver le rang international de Paris, tout en maintenant la diversité de son tissu économique et social.**

Paris est en effet soumis à de fortes tensions : recul démographique, déficit de logements sociaux, familiaux ou étudiants, polarisation de la demande de bureaux, fragilisation de certains commerces, ou encore pression touristique. Si l'économie parisienne demeure globalement solide, **l'offre immobilière apparaît parfois en décalage avec les besoins des habitants et des acteurs économiques.**

Dans ce contexte, les municipales de 2026 à Paris constituent une échéance clé pour faire émerger un modèle urbain plus soutenable. Les enjeux dépassent même largement le périmètre intra-muros. Ainsi, **les orientations retenues pour Paris influenceront directement les équilibres régionaux**, qu'il s'agisse des liens avec les pôles tertiaires de périphérie, des trajectoires résidentielles entre Paris et sa banlieue, ou encore de l'émergence de nouvelles centralités à la faveur de la réalisation du Grand Paris Express.



Introduction

Une étude en plusieurs volets

Newmark a souhaité éclairer ces différents enjeux à travers la publication d'une étude en plusieurs volets, diffusée sous forme de feuilleton d'ici la tenue du scrutin. S'appuyant sur notre connaissance fine du marché parisien, cette série d'études vise à analyser **l'impact potentiel des choix politiques sur l'immobilier**, à partir d'une lecture comparée des programmes des six principaux candidats.

Paru il y a quelques jours, **le premier volet était consacré au PLU bioclimatique** : ses effets observés sur le marché depuis son entrée en vigueur, ainsi que les propositions des candidats quant à son éventuelle évolution.

Ce deuxième volet se penche sur les enjeux des élections municipales pour les entreprises et les bureaux, afin d'éclairer de manière très concrète les incidences des orientations politiques sur l'évolution du marché immobilier tertiaire parisien.

Les six principaux candidats à la mairie de Paris



Emmanuel GRÉGOIRE

Député de Paris
Membre du Parti socialiste



Rachida DATI

Maire du 7^e arrondissement
Membre des Républicains



Pierre-Yves BOURNAZEL

Conseiller de Paris
Membre d'Horizons



Sarah KNAFO

Députée européenne
Membre de Reconquête



Sophia CHIKIROU

Députée de Paris
Membre de La France insoumise



Thierry MARIANI

Député européen
Membre du Rassemblement National

Quels enjeux pour les entreprises et l'immobilier de bureau ?



Chiffres clés du marché des bureaux à Paris

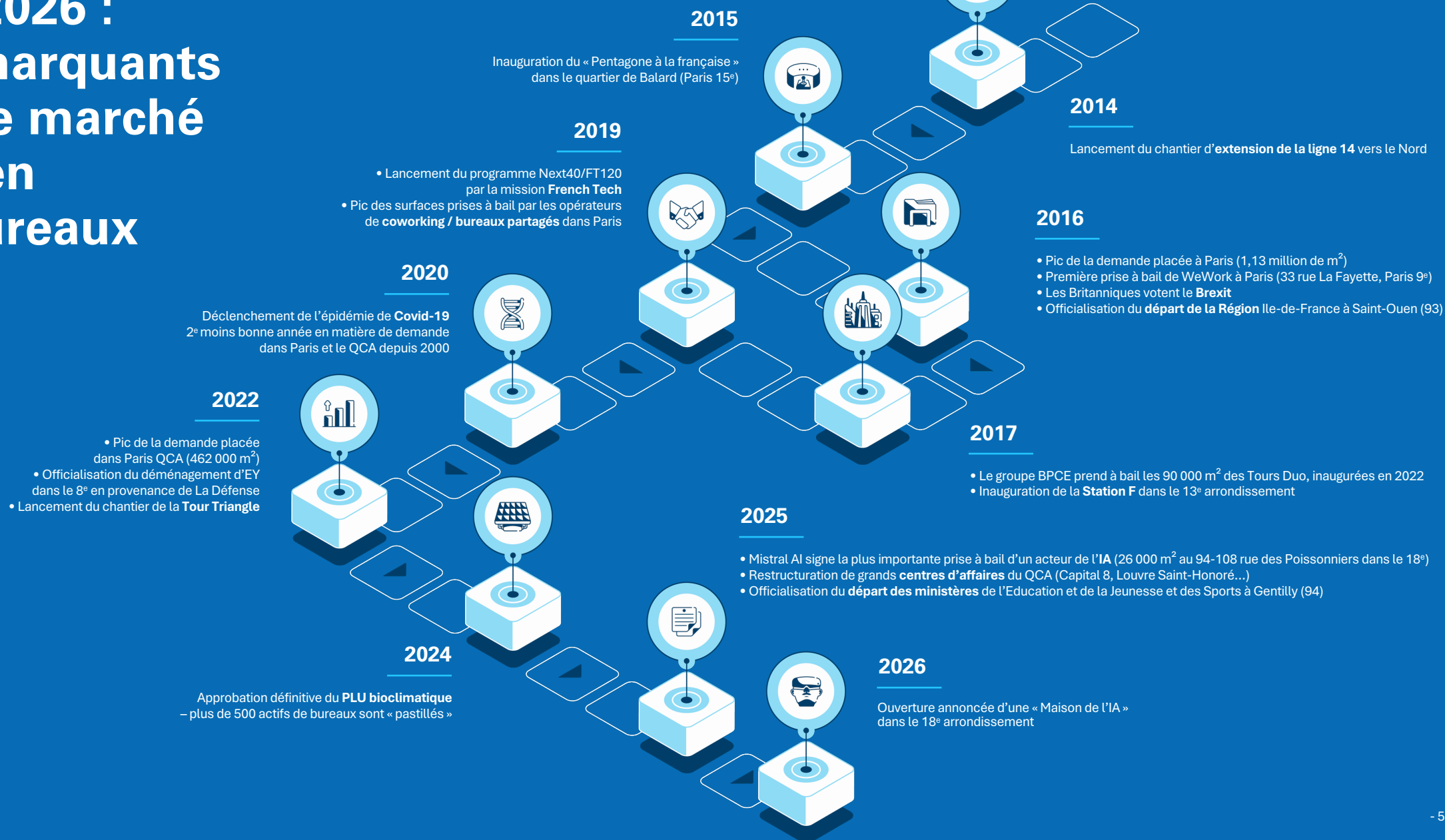


	2014	2019	2025
Parc de bureaux (m ² , à fin 4T)	16 250 000	16 910 000	17 100 000
Demande placée (m ² , année entière)	846 300	838 100	750 200
Part de Paris sur la demande placée en Ile-de-France	38 %	35 %	46 %
Taux de vacance (à fin 4T)	5,2 %	2,1 %	7,5 %
Loyer prime €/m ² /an (à fin 4T)	756	865	1 245
Loyer moyen €/m ² /an (à fin 4T)	487	590	740
Volumes investis (milliards €, année entière)	6,1	8,3	4,3
Part de Paris sur les volumes investis en Ile-de-France	47 %	36 %	81 %
Taux de rendement prime	4,00 %	2,75 %	4,00 %

Sources : ORIE, Immostat, Newmark

Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés recensées au cours des 12 mois précédant la fin de la période (toutes qualités confondues)
Loyer moyen : moyenne pondérée de l'ensemble des transactions recensées au cours des 12 mois précédant la fin de la période (toutes surfaces et qualités confondues).

2014-2026 : faits marquants pour le marché parisien des bureaux



Les bureaux à Paris : ce qui a changé en 12 ans

Ces dernières années, la capacité de résistance de l'économie parisienne et de son marché immobilier tertiaire a pu être mise à l'épreuve. Pourtant, **les transformations intervenues depuis 2014 semblent plutôt avoir conforté sa position dominante**. Si certaines relevaient d'évolutions conjoncturelles – comme le Brexit et ses effets positifs sur la place financière de Paris – la période a surtout été marquée par d'importantes mutations structurelles : montée en puissance de la Tech et de l'IA, émergence du coworking ou encore révolution des mobilités douces. **Ces changements ont profondément renouvelé l'économie de la capitale, sans pour autant bouleverser sa géographie tertiaire.**

Emploi tertiaire : un dynamisme à nuancer ?

L'emploi localisé à Paris intra-muros a progressé ces dernières années (+ 6,5 % entre 2016 et 2022). Cette dynamique, principalement portée par le tertiaire marchand, s'est accompagnée d'une transformation importante de la population active. Ainsi, **la part des cadres est passée de 35,3 % en 2016 à 40,3 % en 2022 dans la capitale**, tandis que **l'entrepreneuriat s'est fortement développé**. Les créations d'entreprises sont ainsi passées de 5 130 par mois entre 2014 et 2019 à près de 8 000 par mois depuis 2020.

Toutefois, les défaillances ont fortement augmenté depuis 2020 et même atteint en 2025 leur niveau le plus élevé depuis 2003. D'autres éléments nuancent le dynamisme économique parisien : selon une enquête de la CPME, 51 % des entrepreneurs parisiens envisageraient ainsi de quitter la capitale. En outre, l'emploi a baissé de 0,3 % entre 2024 et 2025 à Paris, alors qu'il est resté stable en Ile-de-France. Enfin, bien que positive, **la croissance économique parisienne est restée inférieure à celle d'autres grandes métropoles mondiales** (PIB en hausse de 6 % entre 2014 et 2022 à Paris, contre un bond de 10 à 20 % à Londres, Madrid, New York ou encore Amsterdam – source OCDE).

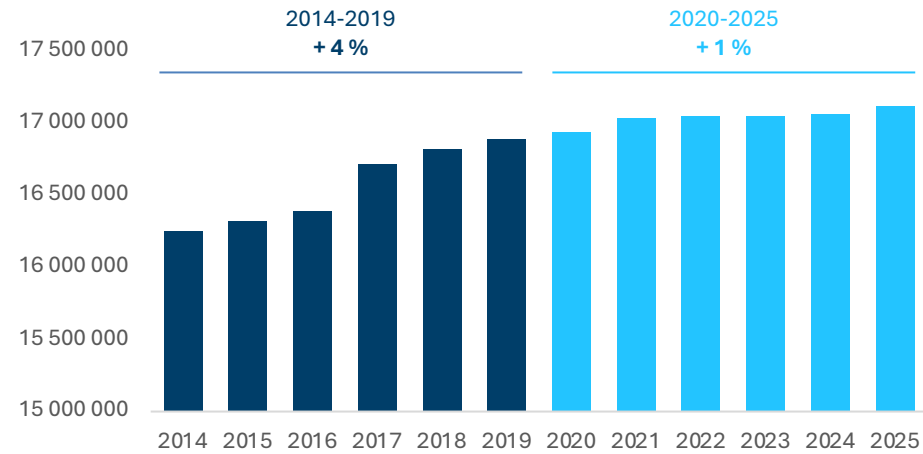
Un parc de bureaux modernisé plutôt qu'étendu

Entre 2014 et fin 2025, le parc de bureaux parisien est passé de 16,3 à 17,1 millions de m², soit **une progression limitée à 5 % contre 8 % dans le reste de l'Île-de-France** (hors Paris). Cette croissance s'est principalement concentrée sur la période 2014-2019, marquée par la livraison de grands ensembles – généralement commercialisés bien en amont de leur achèvement – et par le développement de secteurs d'aménagement majeurs tels que Paris Rive Gauche, Clichy-Batignolles ou Paris Nord-Est.

À la différence de certains pôles tertiaires de périphérie, Paris n'a pas connu de surproduction. **Depuis 2020, les créations**, très rares et très localisées (nord-est, 13^e arrondissement), **ont même fortement ralenti**. Ainsi, le parc a crû de 1 % entre 2020 et 2025 après + 4 % entre 2014 et 2019. Dans certains secteurs, comme le QCA, celui-ci s'est même réduit. Au total, **près de 90 % des surfaces livrées depuis 2020 ont relevé de restructurations lourdes**. Cette tendance illustre l'accélération de la modernisation du parc existant, permettant son **adaptation aux enjeux environnementaux**, aux **nouveaux modes de travail** et à la **révolution des mobilités douces**.

Évolution du parc de bureaux dans Paris

En m², entre 2014 et 2025



Taux de croissance du parc de bureaux

Par sous-secteur à Paris, entre 2014 et 2025

Secteur	% croissance	Secteur	% croissance
Paris 18-19-20	+ 16 %	Paris 3-4-10-11	+ 5 %
Paris 12-13	+ 14 %	Moyenne Paris	+ 5 %
Paris 14-15	+ 9 %	Paris 5-6-7	+ 2 %
Paris Centre Ouest*	+ 9 %	Paris QCA	- 1 %

Les bureaux à Paris : ce qui a changé en 12 ans

Une demande solide, mais plus sélective

Entre 2014 et 2025, la demande placée a atteint en moyenne 884 000 m² par an à Paris, avec un pic entre 2014 et 2020 suivi d'un ralentissement. La baisse observée entre les périodes 2014-2019 et 2020-2025 (- 19 %) a toutefois été plus modérée qu'à l'échelle régionale (- 24 %) et nettement inférieure à celle de certains marchés périphériques (- 35 % dans le Croissant Ouest). **La part de Paris dans l'activité locative francilienne s'est ainsi accrue**, passant en moyenne de 40 % entre 2014 et 2019 à 43 % entre 2020 et 2025.

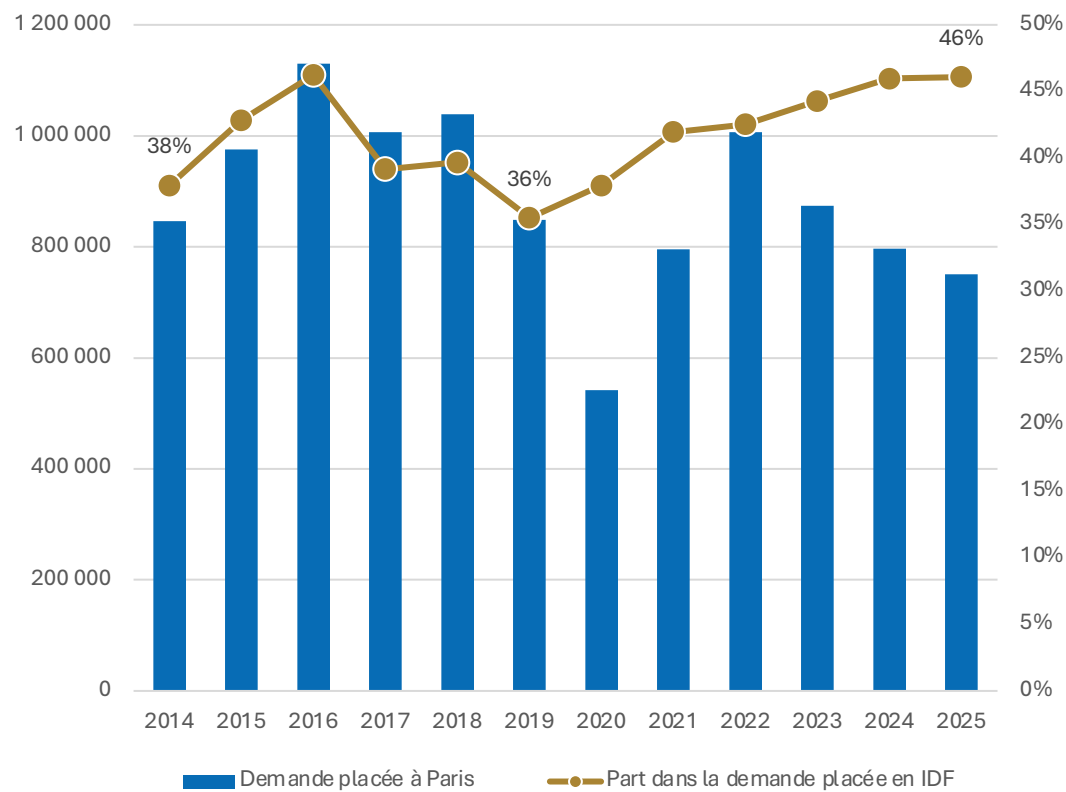
La capitale se distingue plus particulièrement sur le segment des grandes surfaces. Entre les périodes 2014-2019 et 2020-2025, la taille moyenne des surfaces > 5 000 m² prises à bail est restée stable dans Paris et a même progressé de 6 % dans le QCA, tandis qu'elle a reculé partout ailleurs en Ile-de-France. Ceci confirme **l'attrait de Paris pour les grandes entreprises dès lors qu'une offre très qualitative y est mise sur le marché**, à l'image des prises à bail récentes de Datadog (23 bd de la Madeleine, Paris 1^{er}) ou de JP Morgan (37 place du Marché Saint-Honoré, Paris 1^{er}).

Si le marché parisien a mieux résisté qu'en périphérie, l'activité s'y est toutefois polarisée, au bénéfice principal du QCA où la demande placée n'a reculé que de 11 % entre les périodes 2014-2019 et 2020-2025. Notons aussi la **montée en puissance du centre-est parisien**, où les prises à bail d'utilisateurs majeurs se sont multipliées (Hermès, Qonto, Danone, Van Cleef & Arpels, Sony, Redbull, etc.) grâce à la production d'une offre de bureaux plus qualitative, **issue notamment des transformations d'ateliers, de centraux téléphoniques ou de parkings.**

Si la demande placée est restée modeste dans d'autres quartiers, la raison tient plutôt à la faiblesse de l'offre neuve-restructurée bien située. **Les quartiers réellement en perte de vitesse sont très peu nombreux.** Certains secteurs (portes, Nord-Est) peuvent effectivement souffrir de la désaffection des utilisateurs. Toutefois, les prises à bail importantes réalisées ces derniers mois au sein de quartiers excentrés ou « émergents » (Mistral AI, Décathlon, etc.) constituent peut-être le **signe avant-coureur d'une répartition moins polarisée de la demande des utilisateurs.**

Évolution de la demande placée à Paris

En m², et part en % sur le volume total en Ile-de-France



Les bureaux à Paris : ce qui a changé en 12 ans

Des départs, mais majoritairement compensés

Si plusieurs mouvements de délocalisation hors de Paris ont été observés ces 12 dernières années, ils relevaient davantage d'arbitrages ponctuels que d'un désengagement plus large de la capitale. Dans le QCA, **le rôle des secteurs historiquement moteurs a été globalement conforté**. Le luxe y a poursuivi son expansion (29 grandes transactions depuis 2014) tandis que la finance a bénéficié de l'effet Brexit (33 grandes transactions), à la fois par l'extension d'implantations existantes – JP Morgan, Goldman Sachs ou encore Barclays, qui a récemment annoncé le transfert de son siège européen de Dublin à Paris – et l'arrivée de nouveaux entrants.

En dehors du QCA, les grands pôles tertiaires ont connu assez peu d'évolution structurelle et restent dominés par les grandes banques et les administrations. Répondant à des logiques de rationalisation immobilière, plusieurs départs significatifs jalonnent toutefois la période, à l'exemple des projets de déménagement des ministères de l'Intérieur et de la Jeunesse et des Sports à Saint-Denis et Gentilly. Les transferts ont également concerné des entreprises privées, **principalement vers l'Ouest francilien**.

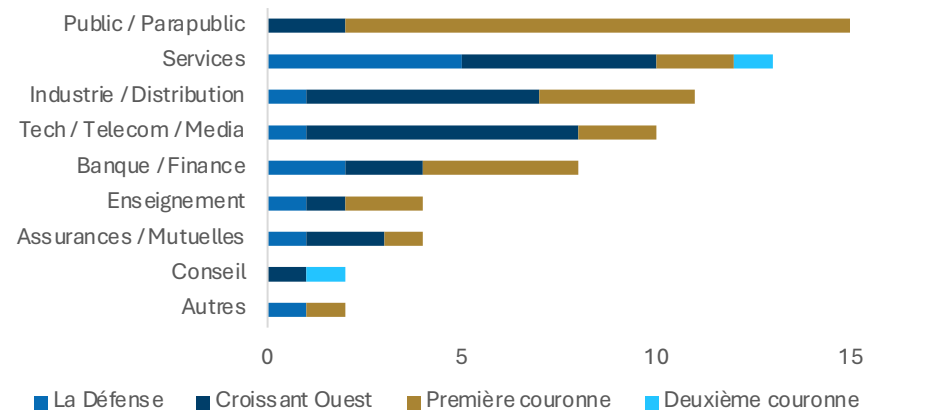
Compensés par l'essor d'activités nouvelles ou en forte croissance, **ces mouvements n'ont pas réellement affaibli**

le marché parisien. Le développement du coworking et des bureaux opérés a constitué un premier facteur de renouvellement. Ainsi, près de 700 000 m² ont été loués par ces opérateurs à Paris depuis 2014, dont 33 transactions > 5 000 m² **toutefois concentrées à près de 70 % entre 2014 et 2019**.

La progression de la demande de la Tech est un autre moteur majeur. Sa croissance rapide se traduit par des prises à bail de grande envergure à l'image, en 2025, des 21 000 m² loués par Datadog sur le boulevard de la Madeleine (1^{er}) ou des 26 000 m² loués par Mistral AI rue des Poissonniers (18^e). L'arrivée de leaders internationaux de l'intelligence artificielle (OpenAI, Anthropic, Cohere, Manus, etc.) ainsi que le développement de grands incubateurs (Station F hier, Maison de l'IA demain) témoignent de **l'importance de l'innovation à Paris**. L'enseignement supérieur privé s'est également développé, particulièrement depuis 2020 avec de nombreuses prises à bail de taille intermédiaire venant notamment renforcer des pôles existants (12^e, 13^e, 15^e).

Enfin, Paris a également su attirer de grandes entreprises situées en périphérie et parfois en région. Plusieurs ont ainsi choisi de regrouper leurs équipes sur un site parisien unique afin de **rationaliser leur immobilier tout en profitant d'une localisation attractive** (EY, OCDE, Cisco, EssilorLuxottica, etc.).

Profils et destinations des grands utilisateurs déménageant hors de Paris entre 2014 et 2025
En nombre de transactions > 5 000 m²



Top 5 des preneurs et secteurs d'activité à Paris

Sur la demande placée totale 2014-2025, en volume de m² de bureaux commercialisés à Paris*

Secteurs d'activité

- Tech / Telecom / Media
- Banque / Finance
- Public / Parapublic
- Services
- Coworking

Utilisateurs

- Morning
- WeWork
- Groupe BPCE
- Groupe LVMH
- Altice Media Group

Les bureaux à Paris : ce qui a changé en 12 ans

Un marché moins abordable

Malgré les fluctuations de la demande et des taux de vacance, la période 2014-2025 a été marquée par **une progression quasi continue des valeurs locatives à Paris**. Après une phase de stabilisation durant la crise sanitaire, les loyers ont rapidement retrouvé une trajectoire haussière, portée par la reprise économique et la raréfaction de l'offre disponible sur fond de forte poussée inflationniste. Ainsi, **le loyer prime**

du QCA a progressé de 65 % en 12 ans (+ 13 % entre 2014 et 2019, puis + 32 % depuis 2020). Cette inflation a concerné un nombre limité de secteurs et les actifs les plus qualitatifs, creusant l'écart avec d'autres quartiers parisiens.

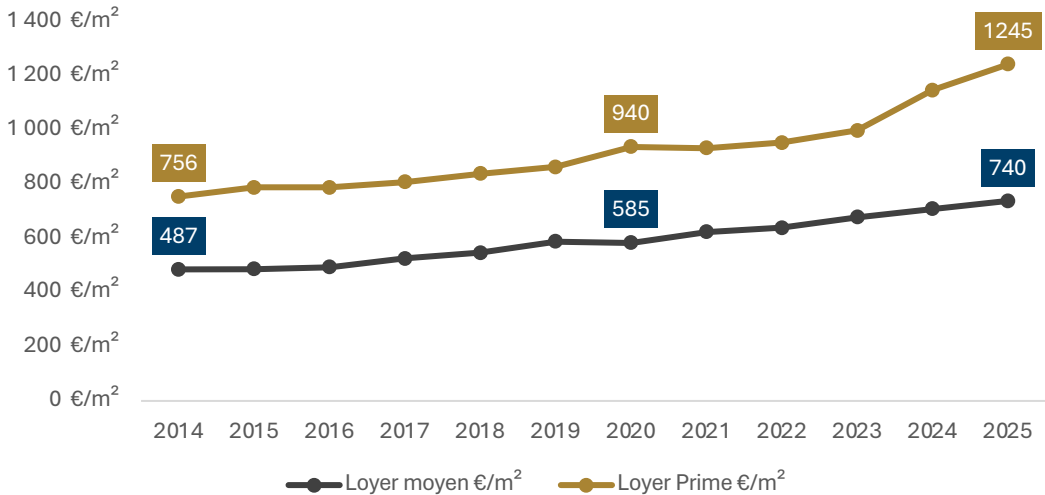
La hausse ne s'est cependant pas cantonnée aux seuls « trophy assets » du QCA. Les opérations neuves-restructurées ont aussi atteint **des niveaux records dans plusieurs arrondissements** (13^e, 15^e, secteurs centraux et centre-est) sous l'effet de la mise sur le marché

d'immeubles très qualitatifs. **Les valeurs moyennes ont également progressé** (+ 25 % entre 2014-2019 puis + 26 % depuis 2020), confirmant une revalorisation globale du parc immobilier tertiaire.

Cette tendance doit néanmoins être nuancée : les mesures d'accompagnement sont très variables selon les secteurs et, depuis 2025, le ralentissement de la demande et la remontée de l'offre conduisent certains bailleurs à **ajuster leurs valeurs de présentation sur des programmes récents**.

Évolution des loyers prime et moyens à Paris

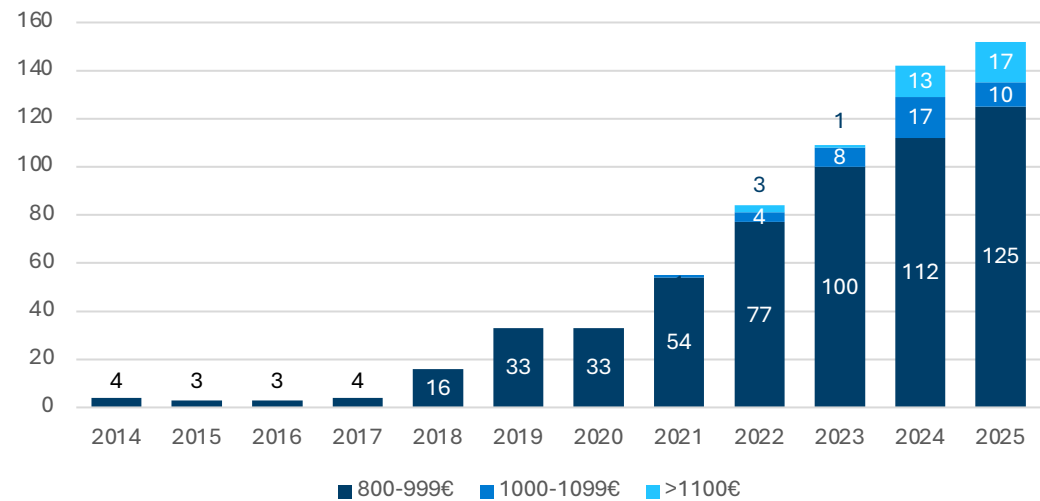
En €/m²/an



Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m² aux loyers les plus élevés recensées au cours des 12 mois précédant la fin de la période (toutes qualités confondues)
Loyer moyen : moyenne pondérée de l'ensemble des transactions recensées au cours des 12 mois précédant la fin de la période (toutes surfaces et qualités confondues).

Évolution du nombre de transactions > 800 €/m²/an

Signées entre 2014 et 2025 dans Paris, surfaces > 1 000 m²



Source : Newmark

Les bureaux à Paris : ce qui a changé en 12 ans

Investissement : un marché plus polarisé

Plus de 70 milliards d’euros ont été investis sur le marché parisien des bureaux depuis 2014. Ce volume se répartit de façon très inégale, avec une chute de près de 60 % des montants engagés entre les périodes 2014-2019 et 2020-2025. Malgré ce recul, Paris a nettement mieux résisté que la plupart des marchés de périphérie, depuis 2023 en particulier. La part de Paris dans les volumes franciliens est ainsi passée de 40 % environ avant 2020 à un point haut de 81 % en 2025. Cette forte

polarisation s’observe aussi dans la capitale, le QCA rassemblant près des deux tiers des investissements bureaux depuis deux ans. Des conditions de marché plus complexes (crise sanitaire et ralentissement locatif, guerre russo-ukrainienne, etc.) ont conduit les investisseurs à privilégier les localisations les plus sécurisées.

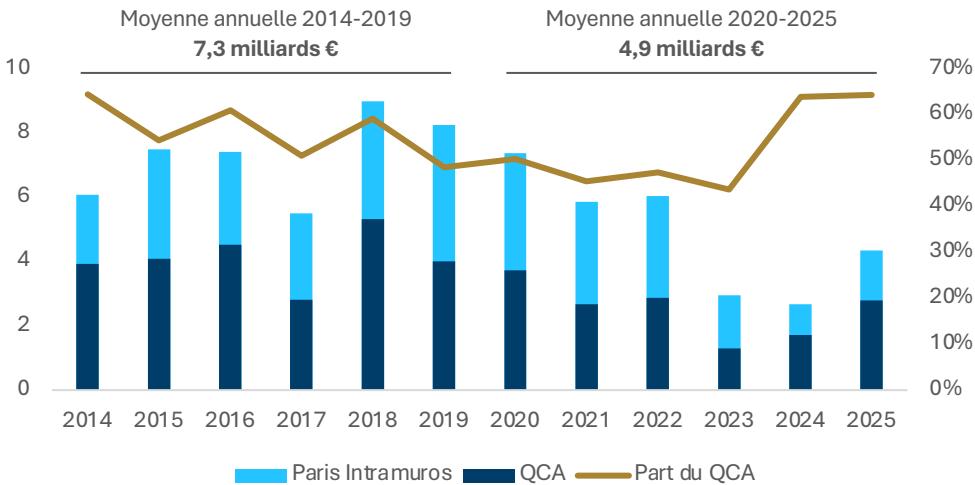
Cette recomposition se traduit par une nouvelle hiérarchie des taux de rendement : les écarts dépassent désormais 300 points de base selon les secteurs, contre à peine plus de 100 points de base lors du point bas des cinq dernières années. Dans ce contexte, le marché parisien offre

aujourd’hui de véritables opportunités de création de valeur dans des secteurs hors QCA dotés de fondamentaux solides et de perspectives d’amélioration de la demande et des loyers, comme Paris Sud.

Les profils d’investisseurs ont également évolué. Avant les années 2020, le marché était notamment dominé par les SCPI, encore à l’origine au début de la décennie d’acquisitions majeures d’actifs (dont certains revendus depuis avec des corrections de prix parfois significatives). Depuis 2023, la dynamique est davantage portée par des fonds anglo-saxons, des assureurs, des investisseurs privés et des foncières.

Évolution des volumes investis dans Paris

En milliards d’euros, sur le marché des bureaux



Sources : Newmark, Immostat

Top 10 des acquéreurs à Paris

Sur l’ensemble des volumes investis en bureaux

Période 2014-2019	Période 2020-2025
CNP Assurances	CDC
Praemia	Praemia
Amundi	CNP Assurances
Swiss Life AM	Deka
NBIM	Aviva Investors
Invesco Real Estate	Covea
Sogecap	LaSalle IM
BNP Paribas Reim	Gecina
Oxford Properties	Blackstone
Gecina	LVMH

Sources : Newmark, Immostat

Taux de rendement prime

Par secteur à Paris, en %

Sous-secteur	4T 2025	Point bas 5 a.
Paris QCA	4,00 - 4,25	2,75
Paris Péri-QCA	4,25 - 4-50	2,90
3-4-10-11	4,50 – 5,00	3,25
5-6-7	4,25 - 4-50	3,00
12-13	5,25 – 5,75	3,25
14-15	5,25 – 5,75	3,50
18-19-20	6,00 – 7,00	3,80

Source : Newmark

Entreprises et bureaux : positions des différents candidats

Une influence indirecte mais déterminante

À la différence de l'urbanisme ou du logement, l'économie ne constitue pas, à proprement parler, une compétence directe de la Ville de Paris, malgré quelques leviers en matière de développement économique local et de fiscalité.

Ainsi, il convient d'apprécier les orientations générales des candidats à la mairie de Paris à l'égard du monde économique. En filigrane, l'enjeu porte sur **le rôle de l'économie et des entreprises dans le Paris de demain**, et sur l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines (production, logement, tourisme).

La plupart des candidats affiche leur **volonté de renforcer le dialogue avec les acteurs économiques**, rejoignant, du moins dans l'intention, les attentes exprimées par les organisations patronales. Des différences notables demeurent néanmoins.



Une approche résolument « pro-business »

Le discours des candidats les plus « pro-business » converge vers **une vision liant compétitivité et simplification administrative**. Ils défendent une baisse de la pression fiscale et un allègement des procédures, en particulier pour l'urbanisme et les relations quotidiennes entre entreprises et administration. L'objectif est de **rendre l'activité économique plus fluide** pour préserver les atouts économiques de la capitale et éviter toute forme de décrochage.

Dans cette logique, Pierre-Yves Bournazel assume explicitement une posture favorable aux entreprises : Paris doit rester une ville productive, et non une ville musée, capable de créer de la richesse pour financer les nouvelles orientations municipales. Il propose une approche pragmatique, avec **la création d'un conseil d'entrepreneurs et de « small business centers »**, guichets uniques destinés à accompagner très concrètement les acteurs économiques. Les autres candidat(e)s évoquent un **« choc de simplification »** dans les relations avec la Ville et une vision où la ville fonctionne comme un marché devant garantir fluidité et compétitivité. À ce stade, les prises de position restent toutefois peu détaillées sur la question spécifique de l'immobilier de bureau et des stratégies d'implantation des entreprises.

« Les entrepreneurs sont des créateurs de richesse, pas des suspects à entraver »

Sarah Knafo, audition devant le MEDEF et la CPME, le 6 février 2026.

Exemples de propositions émises par l'Institut du Monde Économique Paris « pour (re)mettre la rationalité économique au cœur des priorités à Paris »

- ✓ Mettre en œuvre et systématiser un « **test impact entreprises** ».
- ✓ Ajouter des **clauses de réactualisation aux projets municipaux** entraînant des conséquences sur l'activité économique, pour corriger, au moins une fois sur la durée du mandat, les impacts dommageables pour les commerces et les entreprises.
- ✓ Créer une stratégie ambitieuse "**Choose Paris**" pour attirer les grands investissements nationaux et internationaux dans Paris.
- ✓ Mettre en place un **accompagnement spécifique auprès des jeunes actifs** pour les aider à trouver un logement et les soutenir dans leurs démarches administratives.
- ✓ Lancer une **grande consultation ouverte aux acteurs économiques**, associatifs et académiques sur la digitalisation de la data de l'espace public afin d'optimiser les mobilités, le stationnement, l'éclairage et la logistique.
- ✓ Rationaliser le parc immobilier de la Ville de Paris pour transformer certains immeubles administratifs en **logements à destination des salariés**.

Sources : Medef Paris, Institut du Monde Économique Paris

*Lancé à l'initiative du Medef Paris, l'IME réunit 17 membres, organisations interprofessionnelles issues de grands secteurs économiques. Son but est d'analyser de façon objective l'impact des politiques municipales sur l'économie parisienne à partir d'indicateurs fiables.

Entreprises et bureaux : positions des différents candidats



Une position plus mesurée mais pragmatique

Emmanuel Grégoire se présente comme un candidat de la gauche sociale et écologiste attaché à la lutte contre la spéculation et à des mécanismes de régulation (fiscalité, encadrement), tout en affirmant qu'« *avant de partager la valeur, il faut la créer* ». Cette approche se traduit par la volonté d'**intégrer systématiquement l'impact économique des politiques municipales** et par une logique de simplification administrative.

Concernant l'immobilier tertiaire, **il ne s'agit pas de dénoncer un supposé « trop plein » de bureaux dans l'ouest parisien**, contrairement aux discours tenus par certains représentants de l'exécutif lors de l'élaboration du PLU. Il évoque toutefois la **nécessité d'une activité économique plus équilibrée**, à la fois géographiquement et sectoriellement. Paris et sa première couronne formant un tout aux yeux des acteurs internationaux, **la capitale doit se préoccuper du sort des marchés tertiaires de périphérie** – sans pour autant préciser de quelles façons cette solidarité pourrait s'exprimer.

Par ailleurs, Emmanuel Grégoire met en garde contre un déséquilibre sectoriel marqué par la domination croissante des services et plaide pour de nouveaux relais de croissance : industries culturelles, activités juridiques et scientifiques, intelligence artificielle et, plus largement, économie de la connaissance. **Paris doit être la « capitale de l'IA d'intérêt général »**, notamment à travers la création d'un lieu structurant de grande ampleur dédié à ces enjeux – une « Station IA » ressemblant fort au projet récemment annoncé de « Maison de l'IA » dans le 18^e arrondissement...

« Paris doit rester une ville extrêmement dynamique sur le plan économique »

Emmanuel Grégoire, dans Les Echos du 10 février 2026



Une logique moins conciliante et plus interventionniste

Le programme économique porté par Sophia Chikirou repose sur une inflexion nette : passer d'une politique d'attractivité internationale à une politique de d'ancrage territorial de l'activité productive. Sa priorité est de soutenir « *l'économie réelle* », c'est-à-dire les TPE-PME locales considérées comme fragilisées par la concurrence des « *grands groupes mondialisés* » et par la spéculation l'immobilière. Dès lors, la candidate propose notamment d'**interdire les investissements directs étrangers** afin de limiter la spéculation foncière. Cette orientation s'accompagne d'une volonté d'intégrer davantage les acteurs économiques locaux aux décisions publiques, via la création d'un organe de concertation (CESE local, sur le modèle du CESER régional).

Pour son allié écologiste Emile Meunier, Paris est déjà largement pro-business : la ville a créé « *plusieurs millions de mètres carrés* » dédiés à l'activité et offre une fiscalité favorable. Paris capterait en outre la création de richesse au détriment du reste de la métropole. Dans cette perspective, il propose un **moratoire sur les grands projets tertiaires** (Bercy-Charenton, Montparnasse, Gare des Mines, etc.), ce qu'aucun autre candidat ne propose explicitement.

Chez Sophia Chikirou, la réflexion immobilière se concentre davantage sur le commerce. Concernant les bureaux, elle évoque néanmoins la nécessité de **revoir la logique d'implantation des entreprises**, aujourd'hui trop concentrées dans Paris, avec des conséquences négatives notamment sur les transports. Son programme aborde aussi le sujet de l'innovation, reconnue comme un atout majeur de la capitale mais jugée aujourd'hui dominée par des logiques de marché et qu'il s'agirait donc de réguler.

« Il faut revoir la logique d'installation des entreprises »

Sophia Chikirou, audition devant le MEDEF et la CPME, le 6 février 2026.

Entreprises et bureaux : positions des différents candidats



Accélérer la transformation des bureaux en logements : une ambition partagée, mais des modalités très variées



La transformation de bureaux en logements demeure très limitée à Paris. Ainsi, selon la Ville, **33 000 m² de bureaux – soit 0,2 % du parc tertiaire parisien – ont été transformés en 2025** pour permettre la création de 1 200 logements sociaux. Ce décalage entre potentiel supposé et réalisations concrètes alimente les programmes de plusieurs candidats, qui voient dans **le parc de bureaux un gisement foncier mobilisable** mais divergent sur les modalités de la politique à mener.



Emmanuel Grégoire propose la reconversion massive des bureaux inutilisés. Ainsi, « **des centaines de milliers de mètres carrés tertiaires** » pourraient être cédés pour être transformés en logements, alors même que les cessions immobilières de la Ville ont nettement diminué ces dernières années (moins de 30 M€ en 2024 contre plus de 150 M€ en 2019 et 2020). Son approche est ciblée : la transformation doit intervenir là où le modèle économique le permet, **dans les secteurs en perte de vitesse**, en particulier aux portes, afin de développer du logement géré et de l'accession à la propriété. Pierre-Yves Bournazel souhaite quant à lui alléger les normes pour faciliter les opérations, tout en **mobilisant prioritairement le patrimoine administratif** afin de créer des logements supplémentaires. Ce dispositif serait pour partie financé par la revente d'une partie du parc de logements sociaux à leurs locataires.

Thierry Mariani propose pour sa part **la transformation de 500 000 m² de bureaux en six ans** pour créer environ 6 000 logements, sans plus de précisions sur les types de biens et propriétaires concernés. Enfin, Sarah Knafo évoque une **accélération de la cession du parc administratif**, cohérente avec son projet de réduction drastique des effectifs municipaux mais sans préciser l'affectation future de ces actifs.



Entreprises et bureaux : positions des différents candidats

S'agissant plus spécifiquement du marché des bureaux, l'**action municipale exerce une influence indirecte mais parfois déterminante**. Les politiques de transport (trajets domicile-travail, accessibilité pour les clients), de logement (facilités de recrutement) mais aussi de sécurité et de qualité des aménités urbaines (restauration, équipements, cadre de vie, image de l'entreprise) **participent ainsi à l'attractivité**

globale de Paris comme marché immobilier tertiaire. De fait, **la compétitivité d'un territoire ne repose pas uniquement sur l'offre et le coût des bureaux**. La **qualité de l'écosystème urbain dans lequel ils s'inscrivent a également** un impact réel sur la vie des entreprises et sur leurs décisions d'implantation.

Exemples de propositions qui peuvent avoir une influence sur le marché des bureaux à Paris



Mobilités / transports

Enjeu : accessibilité des salariés et des clients, bien-être des collaborateurs, approche ESG



Logement

Enjeu : attraction-rétention des salariés, bien-être des collaborateurs



Cadre de vie / sécurité

Enjeu : attraction-rétention et bien-être des collaborateurs, image de l'entreprise



Aménagement / Urbanisme

Enjeu : attraction-rétention et bien-être des collaborateurs, image de l'entreprise

P.-Y. Bournazel

- Créer trois lignes de bus express
- Compléter et sécuriser les aménagements cyclables
- Mieux organiser les flux voitures entre Paris et les communes limitrophes
- 80 000 places de parking gratuites pour les Parisiens et ceux qui travaillent à Paris.

- Attribution prioritaire des logements sociaux aux Parisiens qui travaillent
- Fonds de garanties pour la location de biens vacants à des travailleurs et jeunes actifs
- Accession sociale à la propriété, notamment pour les jeunes actifs (+ 1 000 accessions / an)

- Armer la police municipale et atteindre 6 000 agents
- Vidéoprotection renforcée
- Privatisation du service de la propreté

- Création de trois nouveaux quartiers étudiants dans le Nord-Est (logements, tiers-lieux, etc.)
- Projet de « Nouvelles Berges de Seine »

S. Chikirou

- Densifier le réseau de bus parisien

- Augmenter les capacités de la Foncière Solidaire pour produire 500 logements à prix maîtrisé (BRS)
- Relancer le Prêt à Taux 0 % pour les primo-accédants de leur résidence principale

- Augmenter le nombre d'agents de police municipale (3 500 agents non armés)
- Produire plus de 300 ha d'espaces verts accessibles

- Renaturation de certains îlots de chaleur urbains (places de l'Opéra et de la République)

R. Dati

- Supprimer la Zone à Trafic Limité
- Stationnement gratuit pour les deux-roues motorisés
- Renforcer et sécuriser les pistes cyclables sur les axes sous-dotés

- Remettre le logement social au service de « ceux qui font vivre Paris »

- Armer la police municipale et atteindre 5 000 agents
- Privatisation de la collecte d'ordures
- Vidéoprotection renforcée
- Renforcer la sécurité de zones de non-droit (portes)

- Réaménagement de certaines places et artères (République, Grande Armée)
- Embellir les portes de Paris (grand concours architectural pour soigner les entrées de la capitale)

E. Grégoire

- Finalisation du réseau cyclable de Paris
- Création de 15 lignes de bus express
- Périphérique transformé en boulevard urbain

- Renforcer l'offre de logements publics pour les étudiants, les jeunes actifs et les familles
- Proposer une offre de logements abordables de courte durée pour étudiants et chercheurs

- Création de 10 nouveaux parcs (« avenues-jardins »)
- Police municipale plus nombreuse (+ 1 000 policiers)
- Vidéoprotection renforcée : 500 nouvelles caméras
- Prioriser les investissements publics dans les quartiers populaires

- Transformation de places (République, Trocadéro, Concorde, Italie, Bataille de Stalingrad, Gambetta)
- Transformation des portes de Paris
- « Grandes Berges de Seine » (25 km de promenade continue et végétalisée)

S. Knafo

- Réouverture des voies sur berge aux voitures
- Créer 15 000 nouvelles places de stationnement
- Stationnement gratuit pour les deux-roues motorisés

- Plan d'accession à la propriété pour les classes moyennes

- Privatisation du service de la propreté
- Armer la police municipale et atteindre 8 000 agents
- Renforcer la sécurité de zones de non-droit (portes) ou stratégiques (gares)

- Réaménagement de la rue de Rivoli

T. Mariani

- Supprimer la Zone à Trafic Limité
- Créer 20 000 nouvelles places de stationnement
- Stationnement gratuit pour les deux-roues motorisés

- Lancer un plan d'accès social à la propriété ciblant les familles et les actifs

- Tripler le parc de vidéoprotection
- Renforcer et armer la police municipale pour atteindre 8 350 agents

Sources : programmes des candidats

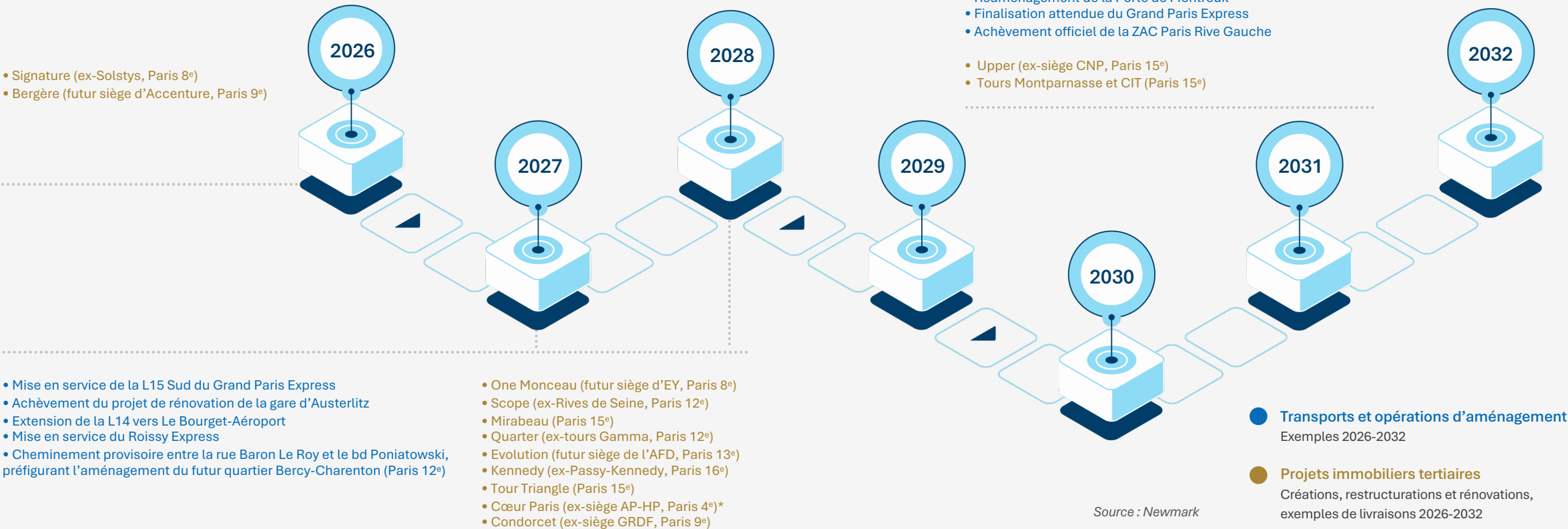
Ces grands projets qui rythmeront la prochaine mandature

Après deux mandatures marquées par la réalisation de grandes ZAC (Rive Gauche, Paris Nord-Est, Clichy-Batignolles), ainsi que par la préparation et la tenue des Jeux Olympiques de 2024, **les six prochaines années seront moins denses en grands projets urbains et événements internationaux.**

Plusieurs évolutions majeures n'en sont pas moins attendues, parmi lesquelles le lancement et l'achèvement de **plusieurs chantiers immobiliers et projets d'aménagement emblématiques.** Notamment situés près des gares, le long de la Seine et des portes, ceux-ci sont appelés à transformer en profondeur le visage de certains

quartiers parisiens. Parallèlement, la mise en service progressive des **nouvelles lignes du Grand Paris Express** redessinera, par la création de nouvelles stations ou de correspondances, les relations entre la capitale et sa périphérie.

Tour d'horizon des projets structurants attendus entre 2026 et 2032



Enjeux et interrogations pour le marché des bureaux

Des facteurs exogènes, mais un enjeu global d'attractivité

L'avenir des bureaux parisiens ne dépend pas uniquement du résultat des échéances municipales et du contexte local. Ces prochaines années, **plusieurs facteurs structurels joueront également un rôle clé**, à même d'impacter significativement le marché immobilier, qu'il s'agisse de l'intensification des contraintes climatiques, de l'évolution des usages (télétravail, nouvelles mobilités, etc.) ou encore du boom de

l'intelligence artificielle. Près de 30 % des salariés et employeurs français déclarent ainsi utiliser quotidiennement l'IA (étude EY *Work Reimagined 2025*). Si l'impact de l'IA reste difficile à mesurer, **ses effets apparaissent pour l'instant positifs pour Paris**, générant de nouvelles prises à bail parfois significatives d'acteurs recherchant des localisations centrales et une offre très qualitative pour attirer les talents. En revanche, les conséquences de long terme demeurent incertaines, notamment en matière d'emploi.

L'échéance électorale n'en conserve pas moins une importance particulière. De fait, **les orientations politiques** – dans des domaines tels que l'urbanisme, les mobilités, le stationnement, la fiscalité ou encore le cadre de vie – **sont susceptibles d'avoir des effets significatifs sur le marché des bureaux**. Ces effets concerneront à la fois l'activité locative, via les stratégies d'implantation d'entreprises attentives à l'attractivité globale de la capitale, et l'activité d'investissement, les investisseurs intégrant par exemple dans leurs anticipations de valorisation les évolutions réglementaires locales.

« Si vous ne vous sentez pas les bienvenus, si l'environnement économique devient trop coûteux ou, disons, irréaliste par rapport à la moyenne des autres pays européens, par la force des choses, vous devrez envisager de déplacer vos opérations »

Matthieu Wiltz, codirigeant de JP Morgan pour la zone EMEA, cité dans Les Echos du 13 janvier 2026.



Enjeux et interrogations pour le marché des bureaux

Faciliter le renouvellement de l'offre de bureaux

Dans cet environnement incertain, et alors que l'emploi parisien est moins dynamique que dans le reste de l'Ile-de-France, **le maintien de l'attractivité de Paris apparaît déterminant** – E. Grégoire et P.-Y. Bournazel mettent particulièrement l'accent sur les entreprises innovantes. L'essor de nouvelles activités, ainsi que la vigueur des secteurs habituellement moteurs, devront en effet compenser les départs d'autres profils d'utilisateurs (administrations, etc.).

Les politiques locales peuvent contribuer à cette attractivité en améliorant les conditions d'accueil offertes aux entreprises : favoriser l'implantation d'incubateurs et d'actifs dédiés aux industries créatives et innovantes, mais aussi **fluidifier les opérations de restructuration d'immeubles** pour adapter le parc aux exigences de modernisation des entreprises. Faciliter le renouvellement de l'offre est d'autant plus stratégique que **le rebond récent de la vacance pourrait n'être que temporaire**. Compte-tenu de la chute des permis, certains quartiers pourraient en effet rapidement revenir à une situation de tension marquée, avec des livraisons très limitées à partir de 2027 et un taux de vacance repassant sous le seuil d'équilibre (< 5 %).

Ceci réduira mécaniquement les possibilités d'implantation. Or, l'épisode du Brexit a montré combien **la compétition entre grandes métropoles**

européennes pour attirer les entreprises internationales à forte valeur ajoutée est intense.

Cette concurrence pourrait se renouveler avec l'expansion des leaders de l'IA, qui évaluent l'ensemble d'un écosystème local – vivier scientifique, cadre réglementaire et fiscal, mais aussi rapport qualité/prix/disponibilité de l'immobilier – avant d'implanter un hub.

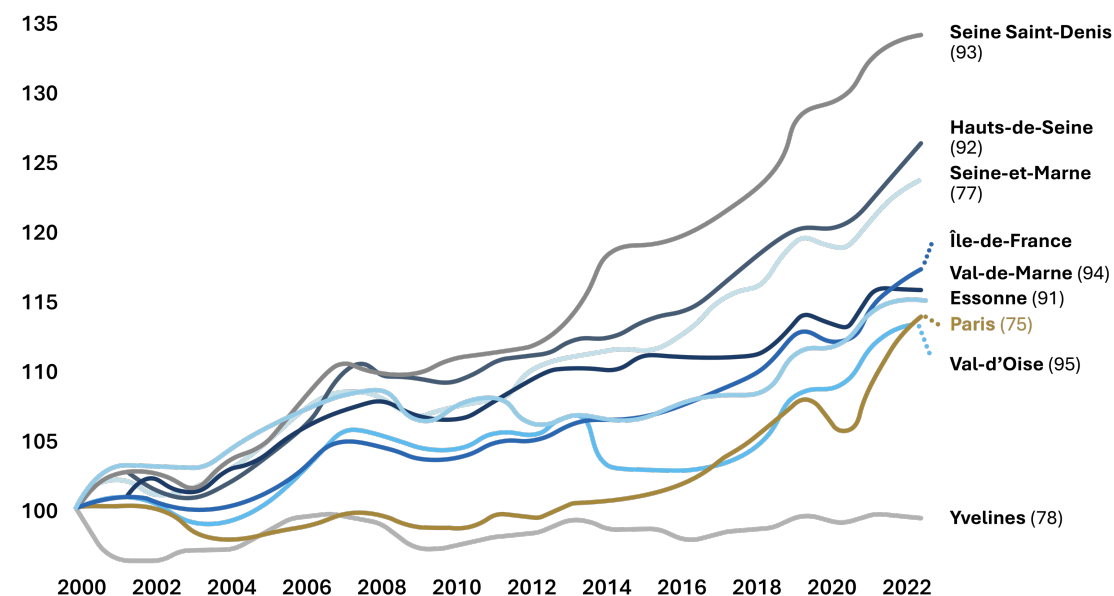
Maintenir la diversité économique de la capitale

Un marché moins offreur deviendrait également plus sélectif, limitant l'accès aux surfaces de bureaux les plus qualitatives à **une palette plus restreinte d'utilisateurs**, au détriment de la diversité de l'économie parisienne.

Cette diversité dépendra également de la capacité d'autres quartiers, moins onéreux que ceux de l'ouest et du centre, à proposer des solutions immobilières et un environnement qualitatifs. Ainsi, **l'enjeu porte également sur la correction de déséquilibres territoriaux**. Ces dernières années, plusieurs quartiers (portes, Nord-Est) ont souffert d'un environnement dégradé ayant contribué au départ d'entreprises importantes de la capitale. Dans ces quartiers, **la modernisation du parc ne peut donc faire l'économie d'une amélioration du cadre de vie**, notamment en matière de propreté et de sécurité – critères déterminants pour l'image de l'entreprise et le bien-être des salariés.

Progression de l'emploi en Ile-de-France

Par département, base 100 en 2000



Source : Calculs IME Paris d'après INSEE (T201 : emploi en fin d'année par département).

Enjeux et interrogations pour le marché des bureaux

Revoir la logique d'installation des entreprises ?

Lors de l'élaboration du PLU, l'exécutif indiquait vouloir davantage partager la richesse économique parisienne avec le reste de l'Île-de-France. Cette approche, combinée à l'objectif d'accélération du parc de logements sociaux, pouvait expliquer la volonté de **réduire la place des bureaux en supposant un report de la demande vers la périphérie**.

Aujourd'hui, des positions comparables apparaissent dans les propos de S. Chikirou, qui affirmait par exemple lors de son audition par le MEDEF et la CPME « *[qu']il faut revoir la logique d'installation des entreprises* », trop concentrées dans Paris. Or, **les relocalisations d'entreprises ne se décrètent pas**. Ainsi, le ralentissement des prises à bail dans la capitale ne s'est pas traduit par un rebond de la demande hors de Paris, même si l'on a pu relever quelques mouvements de report, principalement réalisés au profit des secteurs établis des Hauts-de-Seine et non des communes de 1^{ère} couronne les plus touchées par la vacance.

E. Grégoire adopte pour sa part une position plus nuancée, reconnaissant le succès des bureaux de l'ouest parisien et proposant de mener **des reconversions ciblées dans les quartiers en perte de vitesse**, notamment dans le Nord-Est et autour des portes.

Transformations en logements : un potentiel à mieux cerner

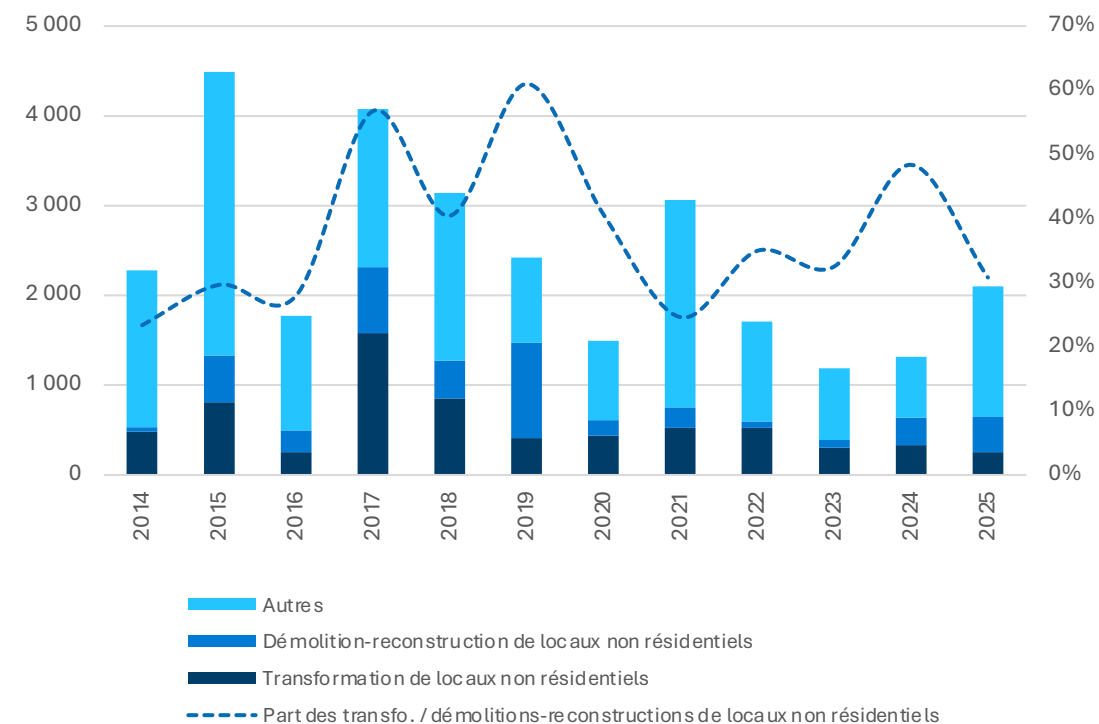
Plusieurs candidats proposent effectivement d'accélérer la transformation en logements du stock de bureaux obsolètes ou d'actifs situés au sein de zones où la fonction tertiaire est fragilisée.

Le potentiel de transformation des bureaux parisiens doit toutefois être relativisé. Concernant le parc marchand, **la logique économique des conversions reste limitée**. Les rythmes élevés d'absorption de l'offre neuve-restructurée, dans la plupart des quartiers, sont un bon indicateur de l'attractivité des bureaux parisiens. En effet, **seuls 12 % des surfaces livrées depuis cinq ans étaient encore disponibles à la fin de 2025** (5 % dans le QCA), contre environ 30 % en périphérie et près de 50 % en première couronne ; seul le secteur de Paris 18-19-20 atteint des niveaux comparables (~30 %).

En revanche, **un gisement significatif semble exister dans le parc de bureaux appartenant au secteur public**. Les déménagements continus d'administrations hors de Paris ainsi qu'un ratio encore élevé de m² par poste de travail suggèrent une marge d'optimisation importante, accentuée par les contraintes budgétaires et, pour certains candidats, par des projets de réduction des effectifs de la Ville. Reste à mesurer précisément les caractéristiques du parc tertiaire public et son potentiel réel de transformation (v. page suivante).

Origine des logements créés à Paris – Nombre de logements mis en chantier

Les transformations et démolitions-reconstructions sont comptabilisées si elles représentent au moins 25% de la surface totale créée



Sources : Sitadel, Newmark

Zoom sur le parc de bureaux appartenant au secteur public

Caractéristiques du parc



Un parc tertiaire
de 3 millions de m²
soit 18 % du parc total à Paris



Surface
moyenne : 9 000 m²
(6 000 m² pour la Ville de Paris)



Forte disparité selon
les types de propriétaires :
État 54 %, Ville de Paris
20%, etc.



Localisation :
tous les arrondissements mais
concentration plus forte dans
les 7^e, 16^e, 12^e, 8^e, 15^e et 12^e



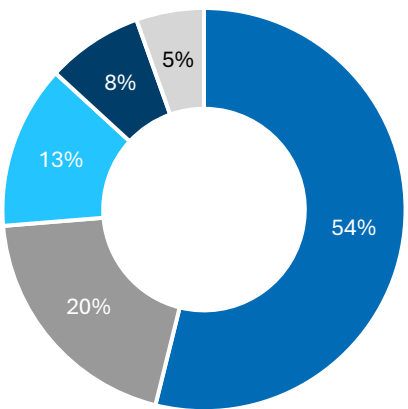
Un parc majoritairement
ancien : 70 % construits ou
restructurés avant 2005
(seulement 3 % depuis 2025)



745 000 m² d'actifs
mono-utilisateur vétustes et
occupés par un mono-utilisateur
ou vides (25 % du parc public)

Répartition par propriétaire

Parc de bureaux de l'administration, % du volume total à Paris



- Etat
- Ville de Paris
- Entreprises publiques (SNCF, La Poste, etc.)
- Ambassades et institutions internationales
- Organismes parapublics (CCI, CDC, Syndicats, etc.)



Un actif est considéré comme « transformable » lorsqu'il est vacant ou potentiellement vacant (mono-utilisateur ou vacance > 50 %) avec une vétusté avérée (dernière restructuration depuis plus de 20 ans).

Quel potentiel de transformation ?

Le potentiel se concentre principalement sur :

- les 745 000 m² d'actifs mono-utilisateur vétustes et occupés par un mono-utilisateur ou vides, soit **139 actifs représentant un potentiel de 12 000 logements** (pour un logement moyen de 60 m²) ;
- les actifs appartenant à la **Ville de Paris**, qui sont **les plus faciles à mobiliser** : 37 immeubles sur les 139 ;
- les **actifs détenus par l'État** (54 immeubles).

Un potentiel à relativiser ?

- Il existe **peu d'immeubles actuellement vides** : 11 actifs sur les 139, totalisant 44 000 m² (seuls 4 appartiennent à la Ville de Paris).
- Les **actifs à statut « particulier »** (ambassades, certains sites spécifiques) présentent un potentiel de transformation très limité.

Enjeux et interrogations pour le marché des bureaux

Élections municipales, incidences régionales

Les futures orientations de la Ville de Paris sont également susceptibles d’avoir un impact sur le marché tertiaire de périphérie. Deux facteurs semblent particulièrement déterminants : les règles d’urbanisme et leurs effets sur l’offre d’une part, et les politiques de mobilité d’autre part.

- Tensions sur l’offre et dynamiques de report

Alors que le marché pourrait connaître une nouvelle situation de tension de l’offre d’ici 2027-2028, **cette période pourrait coïncider avec un regain de la croissance économique et de l’emploi à Paris**. Une telle reprise, même modeste, entraînerait une hausse de la demande exprimée, que pourrait en outre amplifier un retour accru des entreprises au présentiel.

L’impact de court terme serait de soutenir la croissance des loyers – en particulier dans le QCA et les autres quartiers tertiaires établis – accentuant ainsi l’écart des loyers entre Paris et la périphérie. Ce double effet d’une offre contrainte et d’une hausse des loyers accélérerait les reports d’utilisateurs en périphérie. Difficiles à quantifier, ces mouvements **bénéficieraient prioritairement à l’ouest francilien** (La Défense, Boucle Sud, Neuilly-Levallois) pour les activités à forte valeur ajoutée, ainsi qu’aux secteurs de 1^{ère} couronne **combinant environnement**

attractif et accessibilité renforcée par la montée en puissance du Grand Paris Express.

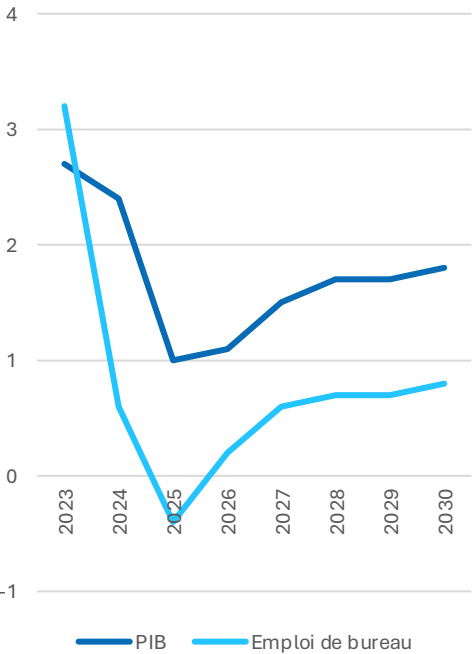
Si le futur exécutif maintenait les orientations actuelles visant à réguler l’offre tertiaire (suppression du bonus de constructibilité, servitudes de mixité, pastillage), avec de simples ajustements dans le scénario E. Grégoire – **voire les durcissait** dans le cas de S. Chikirou – il en résulterait une limitation structurelle du parc de bureaux parisien, qu’accentuerait la transformation en logements d’une partie du stock de la capitale. **Cette réduction pourrait amplifier la hausse des loyers parisiens et les reports vers la périphérie**, voire conduirait certains acteurs internationaux à arbitrer en faveur d’autres métropoles européennes, mieux dotées en immobilier et perçues comme disposant d’un cadre politique et réglementaire davantage pro-business.

In fine, **l’enjeu est de préserver un parc tertiaire à la fois suffisant et adapté aux besoins futurs** des entreprises. Dans quelques grandes métropoles mondiales, où la demande de bureaux se redresse tandis que les conversions en logements s’accroissent, certains commencent à pointer le risque d’un resserrement potentiellement excessif de l’offre tertiaire.

L’enjeu est également fiscal : rappelons que les entreprises représentent la moitié des recettes perçues au titre des principaux impôts locaux (taxe foncière, TEOM, CFE, TASCOT, IFER), alors qu’elles ne représentent que 17,6 % des emprises foncières.

Prévisions de croissance à Paris

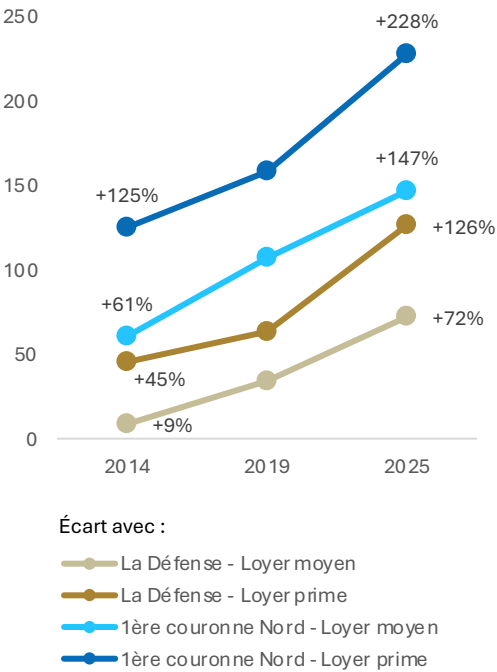
Annuelle en %



Source : Oxford Economics

Écarts des loyers entre Paris QCA et deux marchés de périphérie

En % des loyers prime et moyen



Source : Newmark

Enjeux et interrogations pour le marché des bureaux

• Le big bang des transports ?

Le lien entre politiques de transport et bureaux paraît évident au regard de l'importance des flux quotidiens entre Paris et sa banlieue : **1,2 million d'actifs viennent chaque jour y travailler** tandis que 0,83 million de Parisiens effectuent le trajet inverse. Pour autant, l'effet sur l'immobilier tertiaire demeure difficile à mesurer.

Le sujet le plus clivant concerne la place de la voiture à Paris (transformation du périphérique en boulevard urbain pour E. Grégoire, fluidification du trafic pour S. Knafo, fin de la ZTL pour R. Dati et T. Mariani, renforcement du stationnement pour P.-Y. Bournazel, etc.). Selon les choix opérés – sur lesquels la Préfecture de police peut conserver certaines prérogatives – l'attractivité de Paris comme lieu où travailler pourrait se renforcer ou se dégrader, avec des effets toutefois différenciés selon les types d'entreprises. La voiture est en effet **un critère moins déterminant pour les grands utilisateurs de bureaux** que pour les secteurs de l'artisanat, de la livraison ou des commerces. Néanmoins, des contraintes accrues pourraient **accentuer la spécialisation tertiaire du centre de Paris** vers des activités et profils d'employés peu dépendants de l'automobile (industries créatives, Tech, etc.).

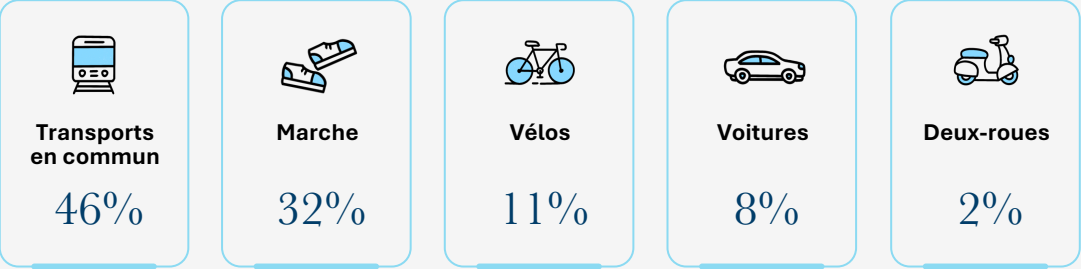
À l'inverse, un mode de déplacement fait largement consensus : le vélo. La plupart des candidats soutiennent le développement et la sécurisation du

réseau cyclable, ce qui renforcera son rôle dans les choix d'implantation et **incitera les propriétaires à adapter davantage leurs immeubles aux mobilités douces** et aux services associés.

Le facteur potentiellement le plus structurant pour les relations entre marchés tertiaires parisiens et périphériques reste toutefois **le transport collectif, compétence régionale plutôt que municipale**. Les programmes se limitent du reste généralement à l'amélioration du réseau de bus, aux effets modestes sur l'accessibilité des bureaux. La prochaine mandature coïncidera avec l'achèvement du Grand Paris Express. **Jusqu'à présent, les premières lignes ont eu des impacts contrastés** : elles n'ont pas permis de redresser des marchés en difficulté (Saint-Denis, Saint-Ouen), mais ont contribué au dynamisme de certains secteurs de 1^{ère} couronne Sud, reliés à la ligne 4 et bientôt à la ligne 15, ainsi qu'au renforcement du hub de La Défense. Cette dynamique pourrait s'amplifier avec les prochaines mises en service, notamment à Boulogne. Cela dit, ces nouvelles liaisons rapprochant Paris de sa banlieue pourraient aussi **renforcer l'effet de centralité de la capitale au profit de son marché des bureaux**.

Au final, l'interdépendance entre Paris et sa périphérie impose une approche métropolitaine. Les questions de mobilités, d'équilibres immobiliers ou encore de polarisation de l'activité économique devraient à ce titre occuper une place centrale dans la campagne des élections régionales de 2028.

Part modale des déplacements des Franciliens en lien avec Paris en 2024



Source : Observatoire parisien des mobilités, enquête EMG, IPR, 2024



Construire *l'Excellence*[™]

POUR PLUS
D'INFORMATIONS :

NEWMARK

11 rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris

nmrk.com



David BOURLA

Head of Research

david.bourla@nmrk.com



Jérôme KAPLAN

Research Analyst

jerome.kaplan@nmrk.com

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.