

REVIEW

BUREAUX

ÎLE-DE-FRANCE T3 2025

Shutterstock © Sergii Molchenko

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Marché locatif des bureaux en Île-de-France : une demande placée qui atteint près de 1,2 million de m² à la fin du 3^{ème} trimestre 2025

CHIFFRES CLÉS

1 193 000 m²
DEMANDE PLACÉE EN IDF

▼ -8%
9M 2025 / 9M 2024

516 500 m²
DEMANDE PLACÉE PARIS INTRA MUROS

▼ -18%
9M 2025 / 9M 2024

32 transactions > 5 000 m²
SIGNÉES AU COURS DES NEUF PREMIERS MOIS 2025

Shutterstock © Sergii Molchenko



DEMANDE PLACÉE

À la suite d'un repli de 5% enregistré sur le T3 2025, la demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1 193 000 m² sur les neuf premiers mois de l'année 2025, en baisse de -8% sur un an.

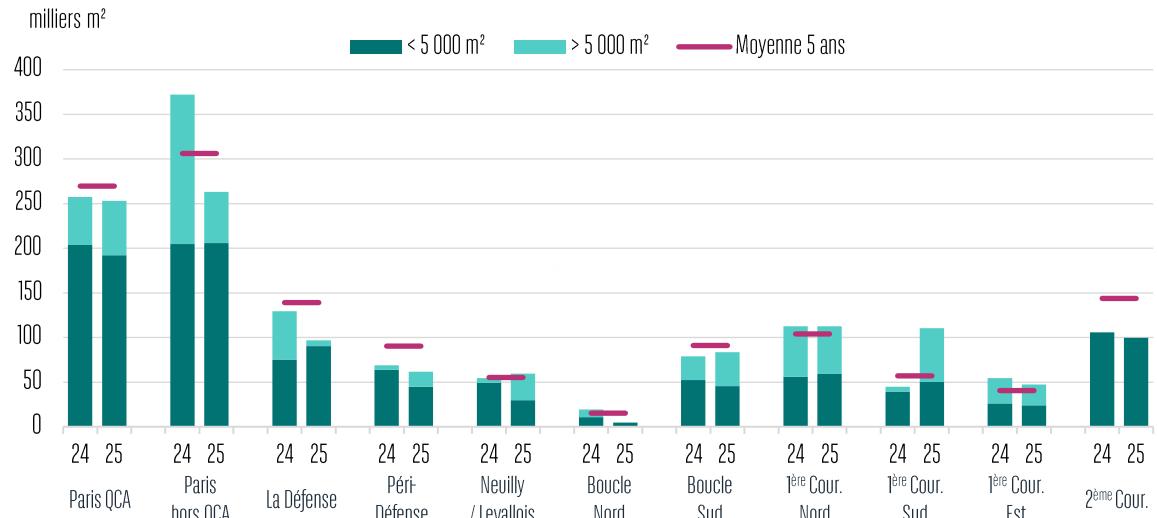
À l'image des trimestres précédents, le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m²), plus sensible à l'environnement économique, se caractérise toujours par une baisse plus significative (-16%). À l'inverse, le créneau des petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²) affiche une meilleure résilience dans le contexte actuel, avec 846 400 m², en baisse de seulement -5% sur un an.

Face à un contexte politique incertain et des perspectives économiques dégradées, l'atterrissement du volume de transactions est attendu en baisse, autour de 1,65 million de m² sur l'ensemble de l'année 2025.

Transactions à 9 mois par surface



Transactions à 9 mois par secteur géographique



Paris intramuros enregistre un volume de transaction en retrait de -18% sur un an. Si Paris QCA conserve son côté élitiste avec un volume stable sur un an (253 600 m², soit plus de 21% du volume global), Paris hors QCA marque le pas avec un retrait significatif (-29%) sur la même période.

À l'inverse, Neuilly/Levallois et la Boucle Sud, deux secteurs tertiaires établis, enregistrent un rebond avec respectivement 59 500 m² (+9% sur un an) et 83 400 m² (+6%) placés sur les neuf premiers mois de l'année.

Alimenté par plusieurs transactions de plus de 5 000 m², la 1^{ère} Couronne Sud se démarque également avec 110 600 m² (+147% sur un an).

Enfin, le marché de La Défense, malgré son repli significatif (25% sur un an), confirme sa belle dynamique enclenchée depuis 2024 sur le marché des petites et moyennes entreprises (+20% sur un an).



T3 2025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

CHIFFRES CLÉS

7,5 millions de m²

OFFRE A UN AN

dont 31% dans le neuf

11,0%
TAUX DE VACANCE IMMÉDIAT1 250 €/m²
LOYER PRIME - PARIS QCA23%
MESURE D'ACCOMPAGNEMENT
Moyenne Île-de-France - 12 derniers mois

Shutterstock © Sergii Molchenko

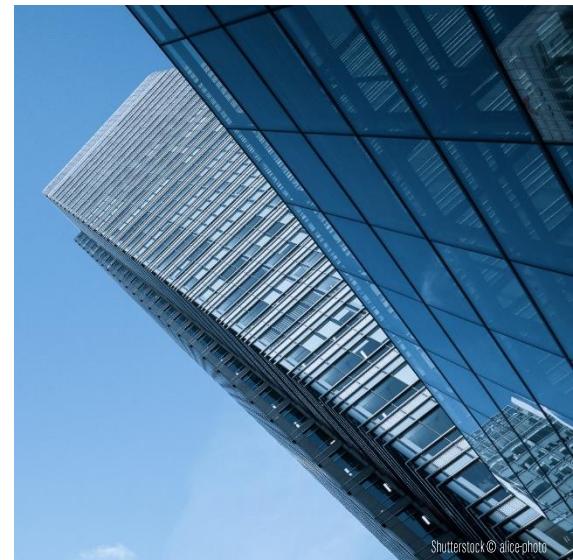
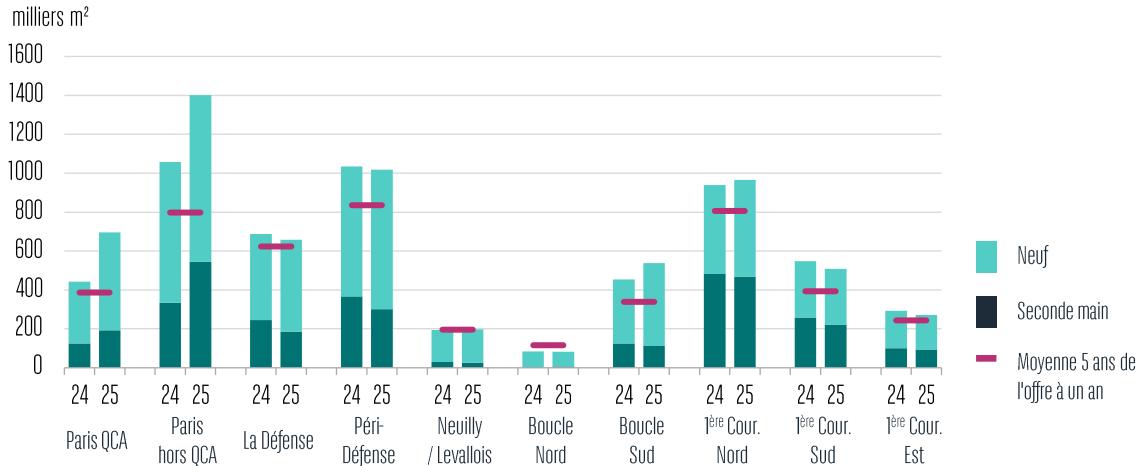


OFFRE A UN AN

Le taux de vacance immédiate en Île-de-France progresse toujours. Au 1^{er} octobre 2025, il s'élève à 11% (vs 9,5% il y a un an).

L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de 10% sur un an, atteignant 7,5 millions de m². Quant à l'offre neuve disponible à un an, elle affiche elle aussi une hausse, plus mesurée de 2%, et s'établit à 2,3 millions de m².

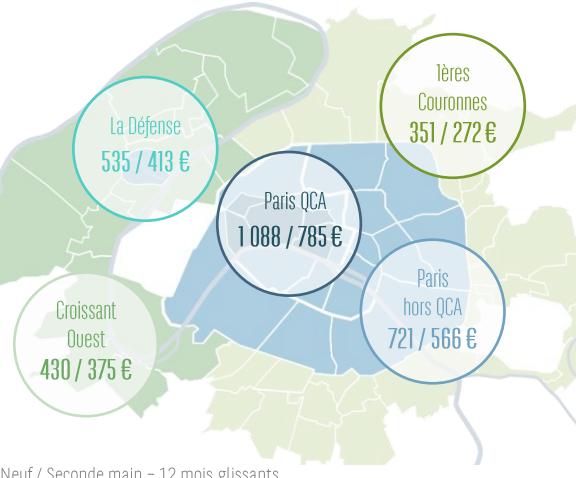
Le volume des offres disponibles en chantiers diminue, ce qui laisse entrevoir une possible tension sur l'offre neuve à moyen terme sur certains secteurs géographiques. À noter que près de 70 % des surfaces actuellement en chantiers sont localisées dans Paris intra-muros.

Offre à un an (au 1^{er} octobre)

Source : BNP Paribas Real Estate



LOYERS MOYENS



Le loyer prime s'élève à 1 250€/m² dans Paris QCA. Quant aux loyers moyens, ils continuent de s'afficher à la hausse dans ce secteur, dépassant à présent les 1 000 €/m² pour des actifs neufs ou restructurés.

Dans Paris hors QCA ainsi que dans les secteurs périphériques, les loyers moyens dans le neuf continuent de légèrement augmenter. En revanche les valeurs moyennes de seconde main sont à présent stables, voire enregistrent de légères baisses.

Les mesures d'accompagnement s'établissent en moyenne autour de 23% en Île-de-France, avec des niveaux toujours inférieurs à 20% dans Paris intra-muros, contre plus de 35% à La Défense, en Péri-Défense et en Première Couronne Nord.



T3 2025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

CHIFFRES CLÉS

3,3 Mds €
investis en Bureaux IDF - 9M 2025**+82 %**
de variation 9M 2025 vs 9M 2024**3,90 %**
Taux de rendement prime QCA

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

| SECTEUR | ACTIF | ACQUÉREUR | SURFACE | PRIX |
|----------------|--|-------------------|-----------------------|--------|
| Paris QCA | Solstys - 19-21 rue de Vienne, Paris 08 | GECINA | 32 000 m ² | 435 M€ |
| La Défense | Tour Trinity - 19 avenue de la Division Leclerc, Puteaux | NORGES BANK IM | 39 900 m ² | 348 M€ |
| Paris QCA | Renaissance - 26 rue François 1er, Paris 08 | URSAFF | 9 123 m ² | 310 M€ |
| Paris Hors QCA | 280-282 Boulevard Saint Germain, Paris 07 | MINDSTONE CAPITAL | 8 700 m ² | 120 M€ |
| Paris Hors QCA | Square d'Orléans - 80 rue Taitbout, Paris 09 | BAUMONT / PICTURE | 14 000 m ² | 107 M€ |

Shutterstock © alice-photo



INVESTISSEMENT

Avec 3,3 milliards d'euros engagés sur les neuf premiers mois de l'année, le marché de l'investissement tertiaire affiche une hausse de 82% sur un an.

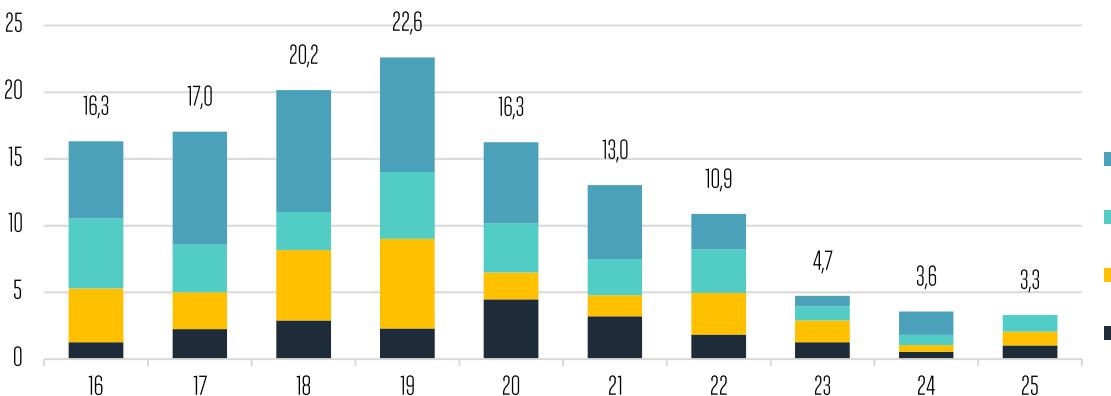
Depuis le début de l'année, le marché a enregistré cinq transactions supérieures à 100 millions d'euros. Le troisième trimestre a notamment été animé par l'acquisition de l'immeuble Solstys situé dans le 8^{ème} arrondissement parisien, par Gecina pour un montant de 435 millions d'euros.

Le marché reste toutefois très concentré dans Paris intra-muros : 70% des volumes se sont traités dans Paris. Le reste de l'Île-de-France peine à susciter l'intérêt des investisseurs, encore très prudents face au risque perçu.

Le rendement prime de référence dans le QCA se maintient à un niveau stable autour de 3,90 % depuis le début de l'année 2025.

Investissement en bureaux en Île-de-France

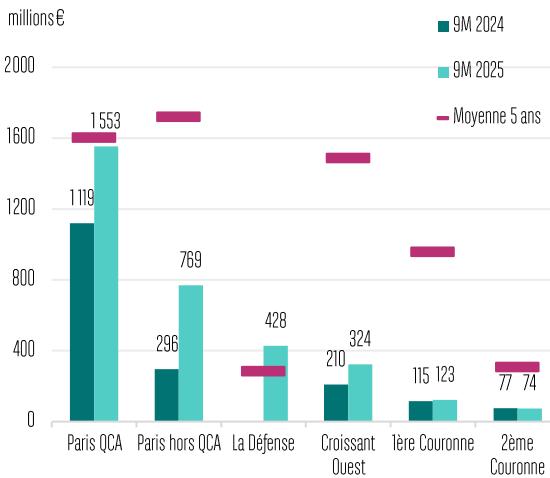
milliards €



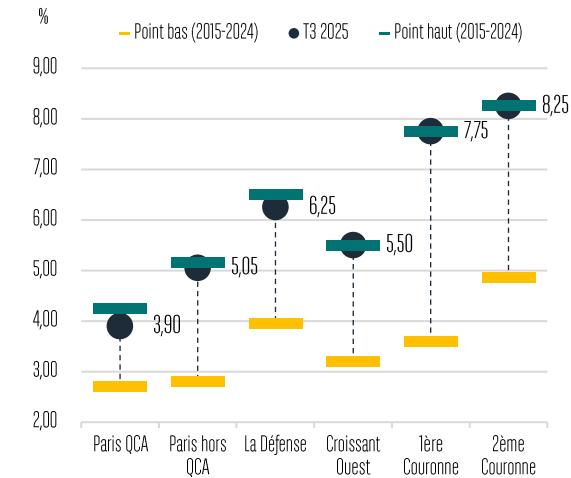
Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Source : BNP Paribas Real Estate

Montants investis par secteur géographique



Taux de rendement prime par secteur géographique





T32025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL
 50 cours de l'Île Seguin
 CS 50280
 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
 Tel.: +33 1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS
 Parc des Portes de Paris
 40 rue Victor Hugo
 Bât 264 / 4ème étage
 93300 Aubervilliers
 Tel.: +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY
 Immeuble Tennessee
 8 allée Rosa Luxembourg
 BP 30272 Eragny
 95615 Cergy Pontoise Cedex
 Tel.: +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE
 Parc du Golf -Bât 33
 350, rue Jean René Guillibert
 Gauthier de la Lauzière
 Les Milles
 13290 Aix-en-Provence
 Tel.: +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY
 PAE Des Glaïsins
 19, avenue du Pré-de-Challes
 74940 Annecy-le-Vieux
 Tel.: +33 (0)4 50 64 12 03

BIARRITZ
 26 Allée Marie Politzer
 64200 Biarritz
 Tél.: +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX
 Immeuble Opus 33
 61-64, quai de Paludate
 33800 Bordeaux
 Tél.: +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON
 Immeuble Le Richelieu
 10, boulevard Carnot
 21000 Dijon
 Tél.: +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE
 285 rue Lavoisier
 38330 Montbonnot
 Tél.: +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE
 Immeuble Eurosud
 213 boulevard de Turin
 59777 Euralille
 Tél.: +33 (0)2 20 06 99 00

LYON
 Silex 1
 15 rue des Cuirassiers
 69003 Lyon
 Tél.: +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE
 44, boulevard de Dunkerque
 CS11527-13235 Marseille
 Cedex 2
 Tél.: +33 (0)4 91 56 03 03

**IMPLANTATIONS FRANCE**

METZ
 Immeuble Les Muses
 1 rue des Messageries
 57000 Metz
 Tél.: +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER
 Immeuble Le Triangle
 26, allée Jules Milhau
 CS 89501
 34265 Montpellier Cedex 02
 Tél.: +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE
 Beverly Plaza
 15, rue de Copenhague
 67300 Schiltigheim
 Tél.: +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY
 Immeuble Quai Ouest
 35 avenue du XXèmeCorps
 54000 Nancy
 Tél.: +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES
 14, mail Pablo Picasso
 BP 61611
 44016 Nantes Cedex 1
 Tél.: +33 (0)2 40 20 20 20

NICE
 Immeuble Phoenix -Arénas
 455, promenade des Anglais
 06285 Nice Cedex 3
 Tél.: +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS
 16, rue de la république
 45000 Orléans
 Tél.: +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES
 Centre d'affaires Athéas
 11, rue Louis Kerautret-Botmel
 35000 Rennes
 Tél.: +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN
 Immeuble Europa
 101 Boulevard de l'Europe
 76100 Rouen
 Tél.: +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG
 Beverly Plaza
 15 rue de Copenhague
 67300 Schiltigheim
 Tél.: +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE
 Immeuble Elipsys
 8/10 rue des 36 Ponts
 CS 84216
 31432 Toulouse Cedex
 Tél.: +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS
 29, rue de la Milletière
 37100 Tours
 Tél.: +33 (0)2 47 44 70 58

**CONTACTS****RESEARCH & INSIGHTS**

Lucie MATHIEU
 Directrice Études de marché & Data
Lucie.Mathieu@realestate.bnpparibas

Guillaume JOLY
 Directeur Research & Insights
Guillaume.Joly@realestate.bnpparibas



Vous êtes à la recherche d'une étude de marché immobilier sur-mesure ?
 L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.
[Contactez-nous](#)



 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

50, cours de l'Île Seguin
 92100 Boulogne-Billancourt
 France
 Tel.: +33 (0)1 55 65 20 04
 Fax: +33 (0)1 55 65 20 00
www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr