

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 Ile-de-France : une demande placée qui atteint près de 1,2 million de m<sup>2</sup> à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

## CHIFFRES CLÉS

**1 193 000 m<sup>2</sup>**  
DEMANDE PLACÉE EN IDF

▼ -8%  
9M 2025 / 9M 2024

**516 500 m<sup>2</sup>**  
DEMANDE PLACÉE PARIS INTRA MUROS

▼ -18%  
9M 2025 / 9M 2024

**32 transactions > 5 000 m<sup>2</sup>**  
SIGNÉES AU COURS DES NEUF PREMIERS MOIS 2025



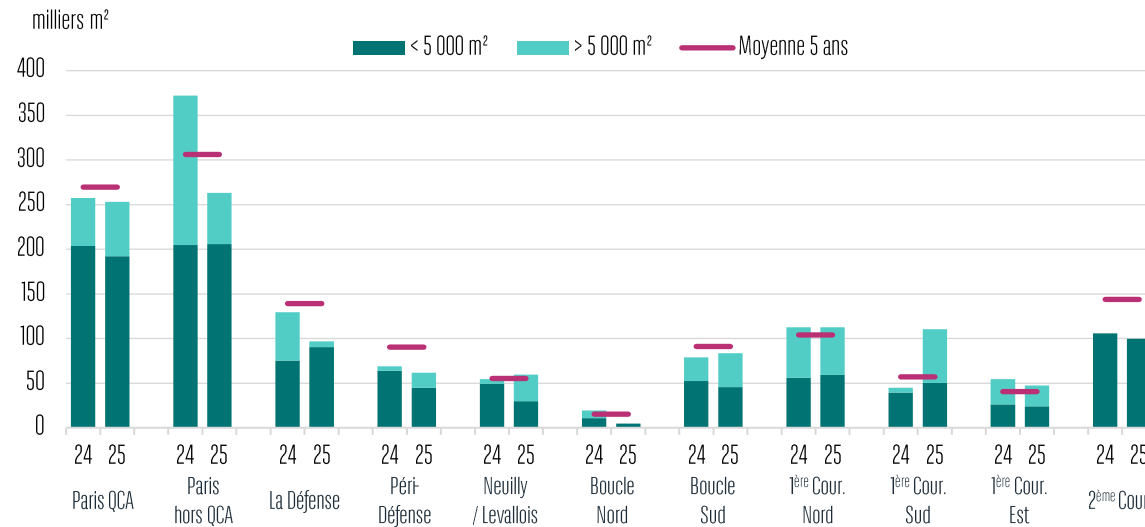
## DEMANDE PLACÉE

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>) affiche une meilleure résilience dans le contexte actuel, avec 846 400 m<sup>2</sup>, en baisse de seulement -5% sur un an.

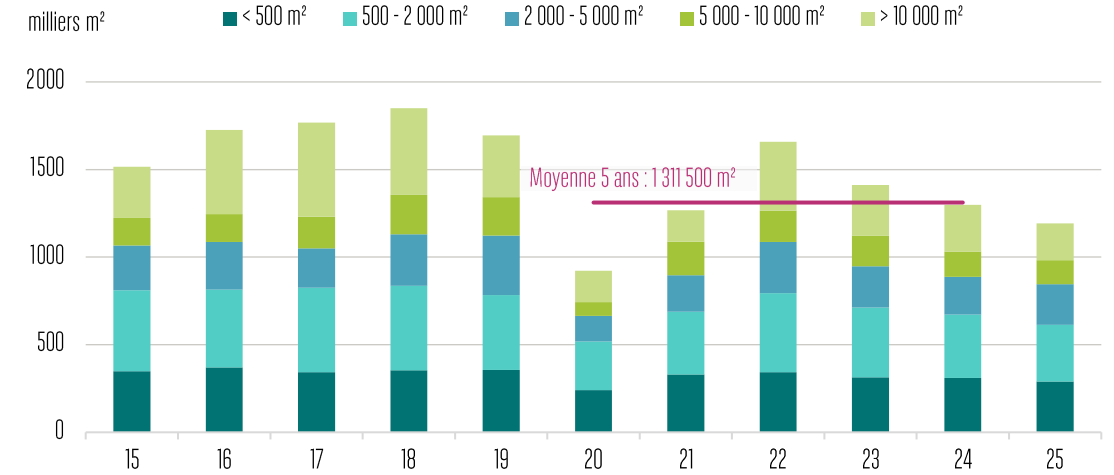
Face à un contexte politique incertain et des perspectives économiques dégradées, l'atterrissage du volume de transactions est attendu en baisse, autour de 1,65 million de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2025.

## Transactions à 9 mois par secteur géographique



Source : ImmoStat

## Transactions à 9 mois par surface



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (+9% sur un an) et 83 400 m<sup>2</sup> (+6%) placés sur les neuf premiers mois de l'année.

Alimenté par plusieurs transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, la 1<sup>ère</sup> Couronne Sud se démarque également avec 110 600 m<sup>2</sup> (+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).



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 2



T3 2025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

## CHIFFRES CLÉS

7,5 millions de m<sup>2</sup>

OFFRE À UN AN

dont 31% dans le neuf

11,0%

TAUX DE VACANCE IMMÉDIAT

1 250 €/m<sup>2</sup>

LOYER PRIME – PARIS QCA

23%

MESURE D'ACCOMPAGNEMENT

Moyenne Île-de-France – 12 derniers mois



## OFFRE À UN AN

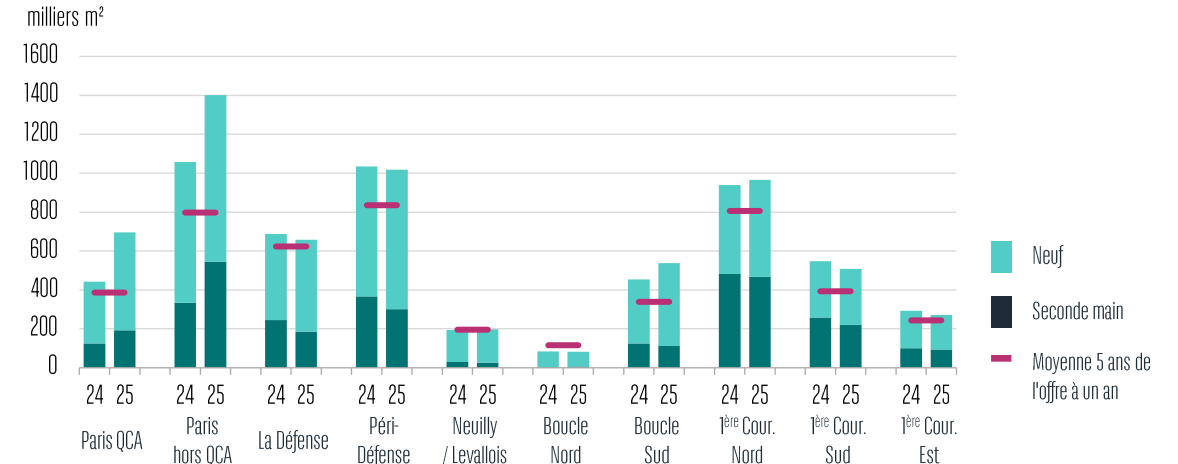
Le taux de vacance immédiate en Île-de-France progresse toujours. Au 1<sup>er</sup> octobre 2025, il s'élève à 11% (vs 9,5% il y a un an).

L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de 10% sur un an, atteignant 7,5 millions de m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

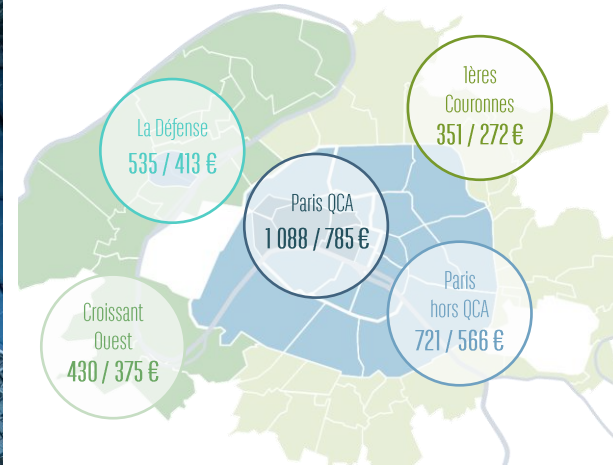
Le volume des offres disponibles en chantiers diminue, ce qui laisse entrevoir une possible tension sur l'offre neuve à moyen terme sur certains secteurs géographiques. À noter que près de 70 % des surfaces actuellement en chantiers sont localisées dans Paris intra-muros.



Shutterstock © alicephoto

Offre à un an (au 1<sup>er</sup> octobre)

## LOYERS MOYENS



Neuf / Seconde main – 12 mois glissants

Le loyer prime s'élève à 1 250€/m<sup>2</sup> dans Paris QCA. Quant aux loyers moyens, ils continuent de s'afficher à la hausse dans ce secteur, dépassant à présent les 1 000 €/m<sup>2</sup> 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.

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 3



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	GEICINA	32 000 m²	435 M€
La Défense	Tour Trinity - 19 avenue de la Division Leclerc, Puteaux	NORGES BANK IM	39 900 m²	348 M€
Paris QCA	Renaissance - 26 rue François 1er, Paris 08	URSAFF	9 123 m²	310 M€
Paris Hors QCA	280-282 Boulevard Saint Germain, Paris 07	MINDSTONE CAPITAL	8 700 m²	120 M€
Paris Hors QCA	Square d'Orléans - 80 rue Taitbout, Paris 09	BAUMONT / PICTURE	14 000 m²	107 M€

Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat



## 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.

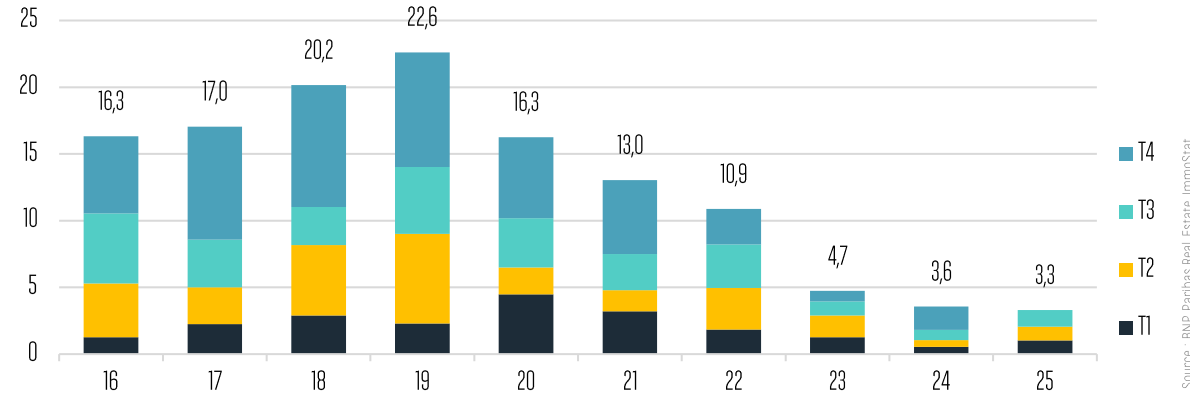
Depuis le début de l'année, le marché a enregistré cinq transactions supérieures à 100 millions d'euros. Le troisième trimestre a notamment été animé par l'acquisition de l'immeuble Solstys situé dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement parisien, par Gecina pour un montant de 435 millions d'euros.

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

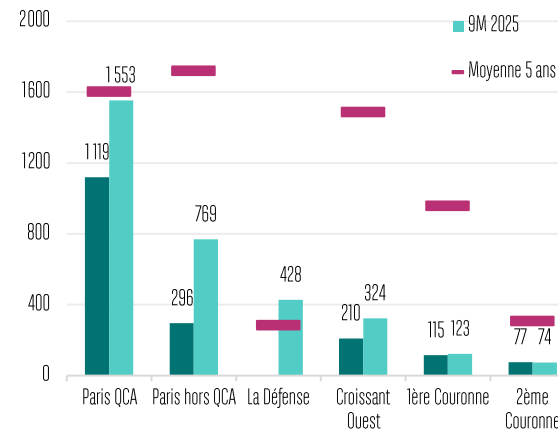
milliards €



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

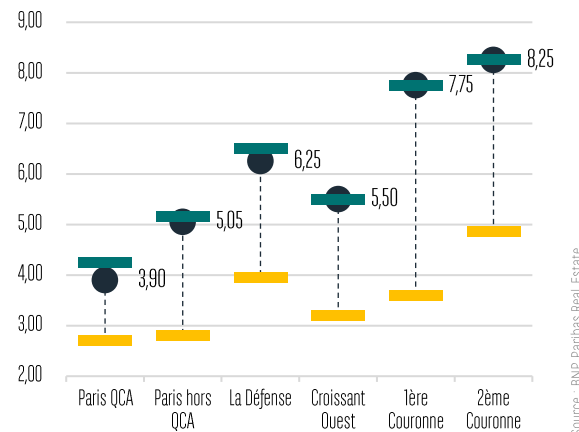
## Montants investis par secteur géographique

millions €



## Taux de rendement prime par secteur géographique

%



Source : BNP Paribas Real Estate

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 4





T32025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

## ÎLE-DE-FRANCE

## SIÈGE SOCIAL

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

## AUBERVILLIERS

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

## ERAGNY

Immeuble Tennessee  
8 allée Rosa Luxembourg  
BP 30272 Eragny  
95615 Cergy Pontoise Cedex  
Tél. : +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  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

## ANNÉCY

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

## 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 XXème Corps  
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 &amp; INSIGHTS

## Lucie MATHIEU

Directrice Études de marché & Data  
[lucie.mathieu@realestate.bnpparibas](mailto:lucie.mathieu@realestate.bnpparibas)

## Guillaume JOLY

Directeur Research & Insights  
[guillaume.joly@realestate.bnpparibas](mailto:guillaume.joly@realestate.bnpparibas)



**Vous êtes à la recherche d'une étude de marché immobilière sur-mesure ?**  
L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.  
**Contactez-nous**



Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66892012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - Fax : +33(0)1 55 65 20 00 - [www.realestate.bnpparibas.fr](http://www.realestate.bnpparibas.fr). BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 5



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

**#BEYONDBUILDINGS**



[www.realestate.bnpparibas.fr](http://www.realestate.bnpparibas.fr)