

REVIEW

# BUREAUX

ÎLE-DE-FRANCE T4 2025

Shutterstock © Sergii Molchenko

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change





T4 2025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Marché locatif des bureaux en Ile-de-France : une demande placée qui atteint 1,6 million m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2025.

## CHIFFRES CLÉS

1 627 700 m<sup>2</sup>  
DEMANDE PLACÉE EN IDF

▼ -9%  
2025 / 2024

748 600 m<sup>2</sup>  
DEMANDE PLACÉE PARIS INTRA MUROS

▼ -10%  
2025 / 2024

44 transactions > 5 000 m<sup>2</sup>  
SIGNÉES EN 2025

Shutterstock © Sergii Molchenko

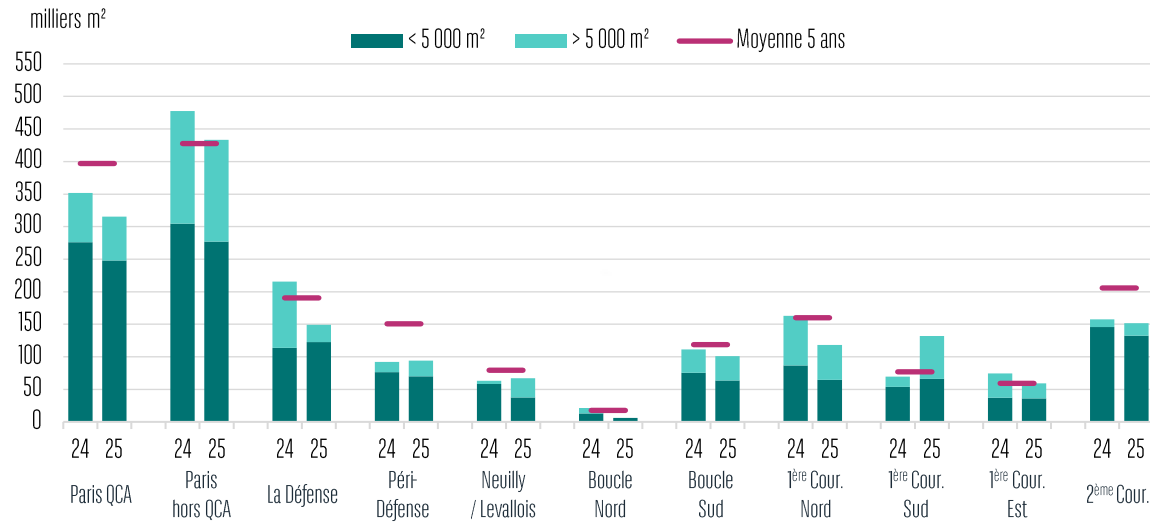


## DEMANDE PLACÉE

L'année 2025 s'achève sur une demande placée de 1 628 000 m<sup>2</sup>, en recul de 9 % par rapport à 2024 et nettement inférieure à la moyenne post-crise sanitaire, qui s'établit à 1,9 million de m<sup>2</sup>.

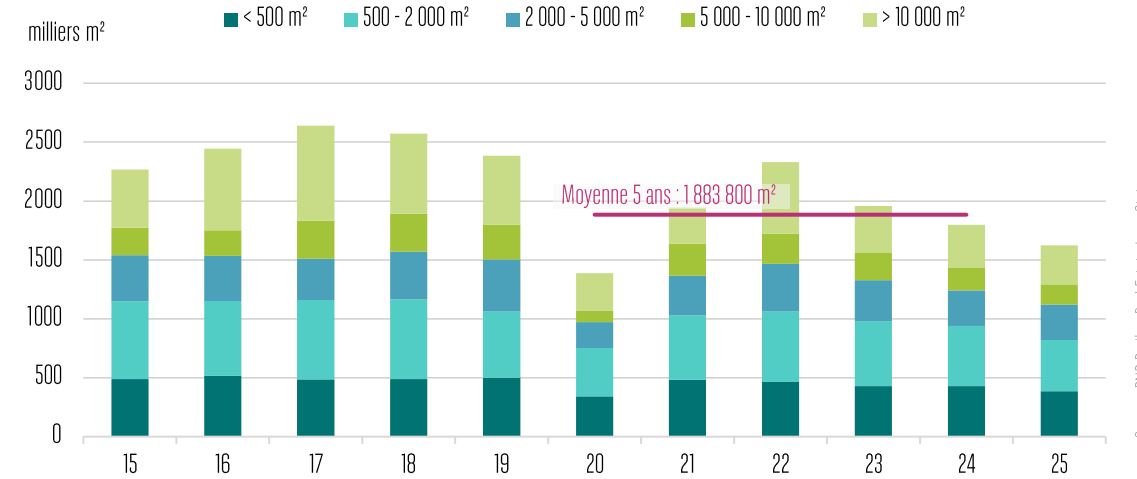
Le marché a connu un rééquilibrage, avec des évolutions finalement comparables entre les moyennes surfaces et les grandes surfaces. Sur ce dernier segment, 44 transactions ont été enregistrées pour un total de 503 000 m<sup>2</sup> placés, un niveau qui reste très inférieur à la moyenne décennale (62 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> pour 767 000 m<sup>2</sup>). Au-delà de la simple raréfaction des grandes transactions en Île-de-France, c'est surtout la diminution de leur poids relatif dans la demande placée francilienne qui retient l'attention. Alors qu'elles représentaient encore 38 % du marché avant la crise sanitaire, les grandes surfaces ne comptent plus aujourd'hui que pour 31 % des volumes placés.

## Transactions par secteur géographique



Source : ImmoStat

## Transactions par surface



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Dans Paris intra-muros, le marché tertiaire montre une dynamique contrastée. Les volumes connaissent un rattrapage notable dans le hors QCA, où l'activité retrouve désormais sa moyenne quinquennale. À l'inverse, le QCA ne bénéficie pas de cette reprise et reste en retrait.

À La Défense, trois grandes transactions ont marqué le trimestre — la Préfecture des Hauts-de-Seine sur EQHO, NEXANS sur LIGHTWELL et RYDGE sur TRINITY — mais le marché demeure largement tiré par le segment des moyennes surfaces (1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>), en progression de 11 % par rapport à 2024.

Dans les autres secteurs, l'activité apparaît plus flatteuse qu'elle ne l'est réellement : les performances positives observées à Neuilly/Levallois, en Péri-Défense ou encore en 1<sup>ère</sup> Couronne Sud reposent essentiellement sur des opérations exceptionnelles.



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 2



T4 2025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

## CHIFFRES CLÉS

7,6 millions de m<sup>2</sup>

OFFRE À UN AN

dont 29% dans le neuf

11,2%

TAUX DE VACANCE IMMÉDIAT

1 250 €/m<sup>2</sup>

LOYER PRIME – PARIS QCA

24%

MESURE D'ACCOMPAGNEMENT

Moyenne Île-de-France – 12 derniers mois

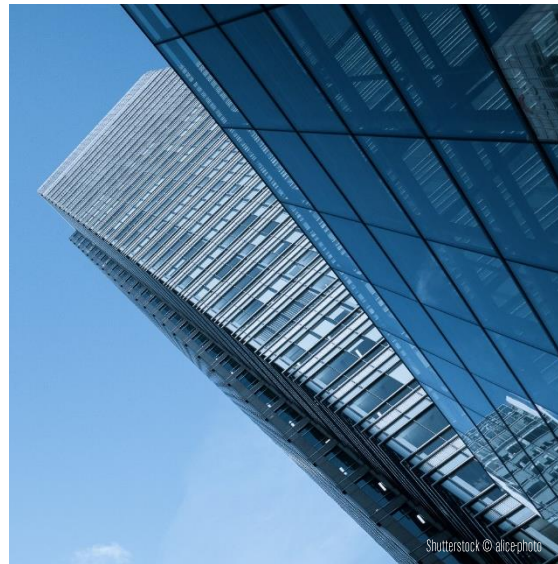


## OFFRE À UN AN

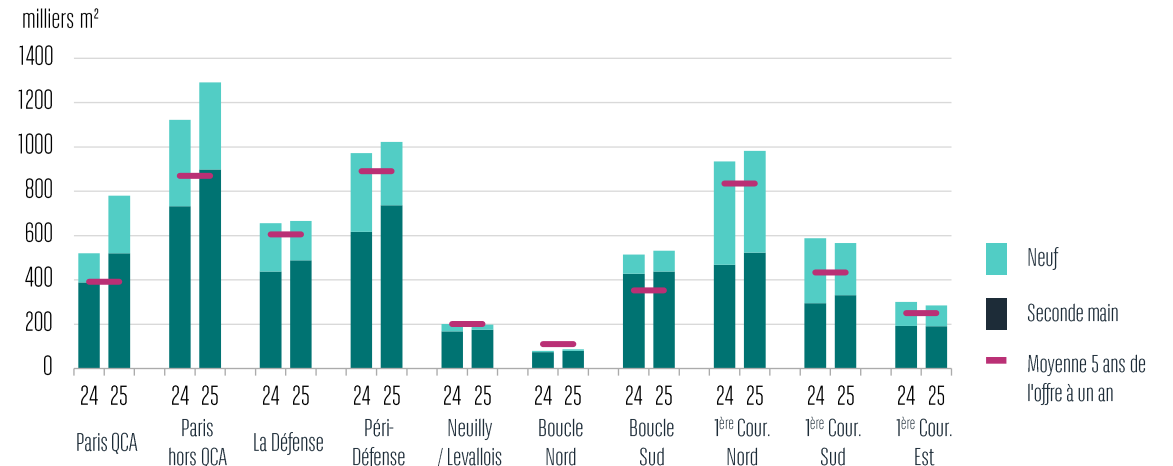
Le taux de vacance immédiate en Île-de-France progresse toujours. Au 31 décembre 2025, il s'élève à 11,2% (vs 10,1% il y a un an).

L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de 8% sur un an, atteignant 7,6 millions de m<sup>2</sup>. Quant à l'offre neuve disponible à un an, elle affiche une légère baisse de 5%, et s'établit à 2,2 millions de m<sup>2</sup>.

Le volume des offres disponibles en chantiers continue de diminuer : il a quasiment été divisé par 2 en 24 mois (773 000 m<sup>2</sup> fin 2025 vs 1 400 000 m<sup>2</sup> fin 2023). Rares sont les secteurs qui continuent de produire des offres neuves. Preuve en est : près de 71 % des surfaces actuellement en chantiers sont localisées dans Paris intra-muros.



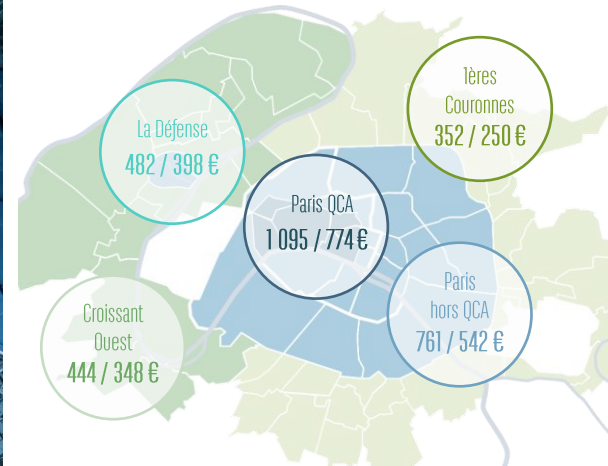
## Offre à un an (au 31 décembre)



Source : BNP Paribas Real Estate



## LOYERS MOYENS



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Neuf / Seconde main – 12 mois glissants

Le loyer prime s'élevant à 1 250 € a été confirmé en 2025, aussi bien sur les grandes surfaces que sur les moyennes surfaces, porté par des utilisateurs toujours plus exigeants et orientés vers des immeubles offrant une qualité optimale. Dans Paris QCA, 35% des transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> dépassent les 1 000 €/m<sup>2</sup>, tandis que la tranche intermédiaire, entre 900 et 1 000 €/m<sup>2</sup>, se contracte de plus de moitié, ce qui réduit mécaniquement la liquidité du marché.

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 24% en Île-de-France, avec des niveaux qui dépassent les 20% dans Paris hors QCA, 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





T4 2025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

## CHIFFRES CLÉS

5,6 Mds €

investis en Bureaux IDF - 2025

+57 %

de variation 2025 vs 2024

4,10 %

Taux de rendement prime QCA

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

SECTEUR	ACTIF	ACQUÉREUR	SURFACE	PRIX
Paris QCA	Paris Trocadéro - 112-114 avenue Kléber, Paris 16	BLACKSTONE	39 300 m²	713 M€
Paris QCA	Solstys - 19-21 rue de Vienne, Paris 08	GECINA	32 200 m²	435 M€
La Défense	Tour Trinity - 19, avenue de la division Leclerc, Puteaux	NORGES BANK IM	49 000 m²	347 M€
Paris Hors QCA	47 A - 47 quai d'Austerlitz, Paris 13	AERMONT CAPITAL	26 800 m²	293 M€
PARIS QCA	Renaissance - 28-32 rue François I <sup>er</sup> , Paris 08	URSSAF	7 000 m²	163 M€ (Partie Bureau)

Shutterstock © alice:photo



## INVESTISSEMENT

Avec 5,6 milliards d'euros engagés sur l'année 2025, le marché de l'investissement tertiaire affiche une hausse de 57% sur un an.

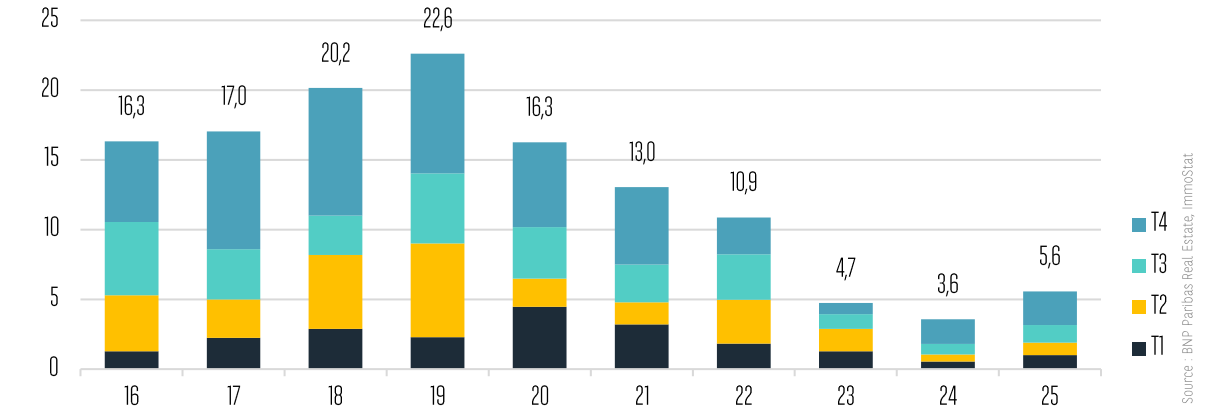
En 2025, le marché a enregistré dix transactions supérieures à 100 millions d'euros. Le quatrième trimestre a notamment été animé par l'acquisition de l'ensemble immobilier Paris Trocadéro situé dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement parisien, par Blackstone pour un montant dépassant les 700 millions d'euros.

Le marché reste très concentré dans Paris intra-muros : 77% des volumes se sont traités dans la capitale. 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 termine l'année à 4,10%, soit une très légère décompression par rapport à 2024. Les hausses des taux prime sont plus marquées sur les autres secteurs.

## Investissement en bureaux en Île-de-France

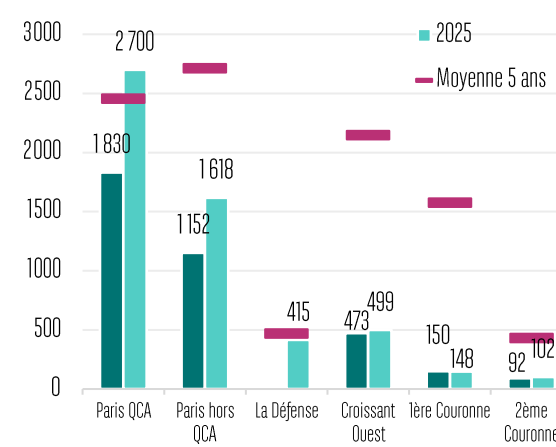
milliards €



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

## Montants investis par secteur géographique

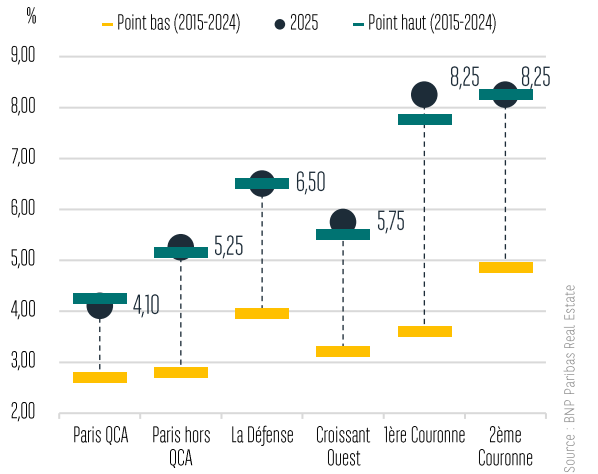
millions €



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

## 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



## IMPLANTATIONS 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

#### ANNECY

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

#### 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 & 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)