

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 m² sur l'ensemble de l'année 2025.

CHIFFRES CLÉS

1 627 700 m² -9%
DEMANDE PLACÉE EN IDF
2025 / 2024

748 600 m² -10%
DEMANDE PLACÉE PARIS INTRA MUROS
2025 / 2024

44 transactions > 5 000 m²
SIGNÉES EN 2025

Shutterstock © Sergii Molchenko

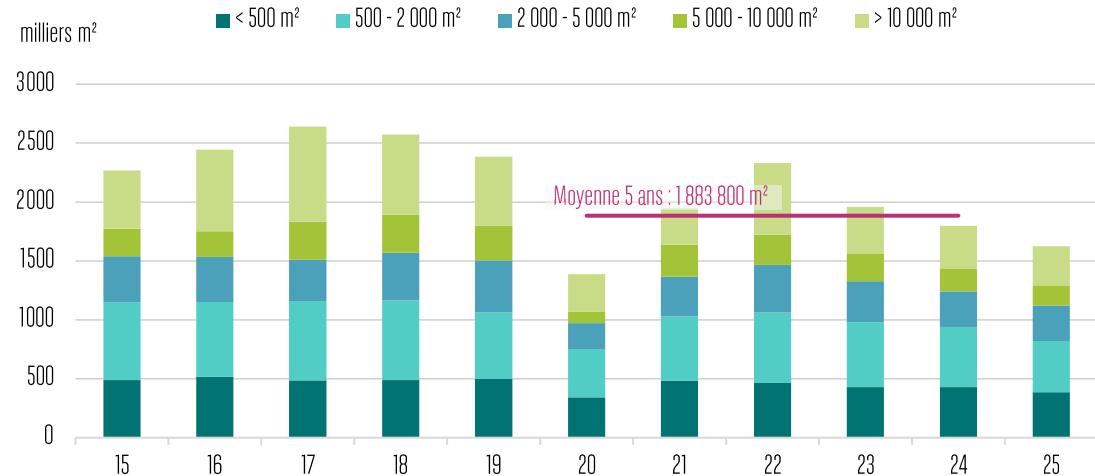


DEMANDE PLACÉE

L'année 2025 s'achève sur une demande placée de 1 628 000 m², 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 m².

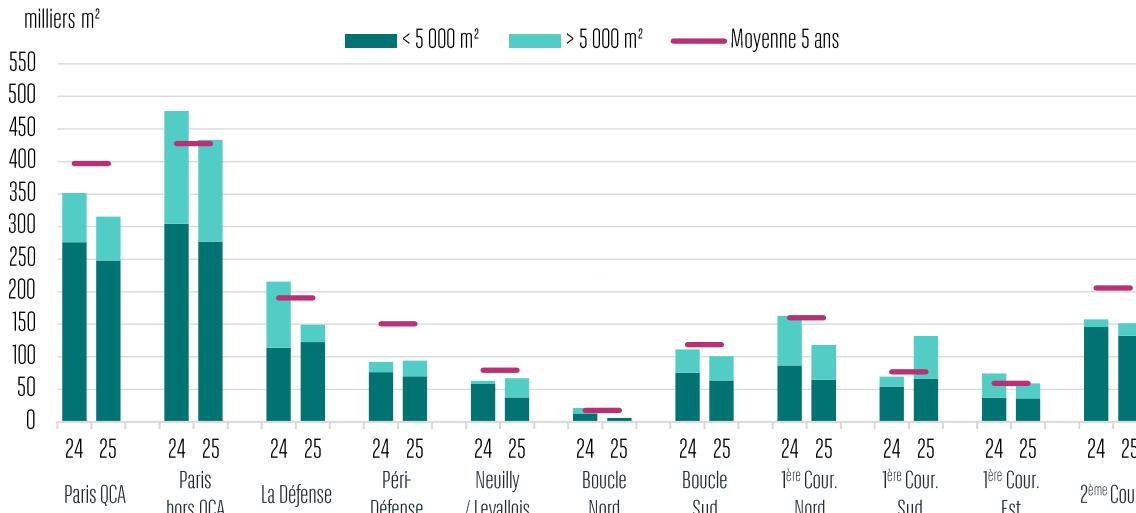
Le marché a connu un rééquilibrage, avec des évolutions finalement comparables entre les moyennes surfaces et les grandes surfaces. Sur ce dernier segment, 44 transactions ont été enregistrées pour un total de 503 000 m² placés, un niveau qui reste très inférieur à la moyenne décennale (62 transactions > 5 000 m² pour 767 000 m²). Au-delà de la simple raréfaction des grandes transactions en Ile-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 surface



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Transactions par secteur géographique



Source : 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 m²), en progression de 11 % par rapport à 2024.

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



T4 2025

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

CHIFFRES CLÉS

7,6 millions de m²

OFFRE A UN AN

dont **29%** dans le neuf

11,2%

TAUX DE VACANCE IMMÉDIAT

1 250 €/m²

LOYER PRIME - PARIS QCA

24%

MESURE D'ACCOMPAGNEMENT
Moyenne Île-de-France - 12 derniers mois

Shutterstock © Sergii Molchenko

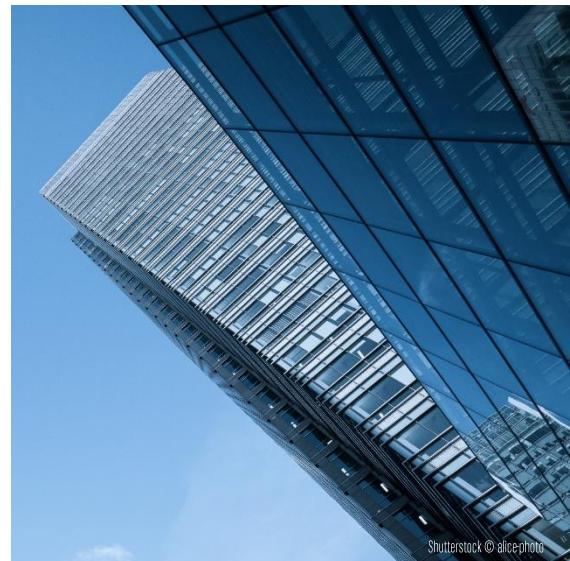


OFFRE A UN AN

Le taux de vacance immédiate en Île-de-France progresse toujours. Au 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 m². Quant à l'offre neuve disponible à un an, elle affiche une légère baisse de 5%, et s'établit à 2,2 millions de m².

Le volume des offres disponibles en chantiers continue de diminuer : il a quasiment été divisé par 2 en 24 mois (773 000 m² fin 2025 vs 1 400 000 m² 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)

milliers m²

1400

1200

1000

800

600

400

200

0

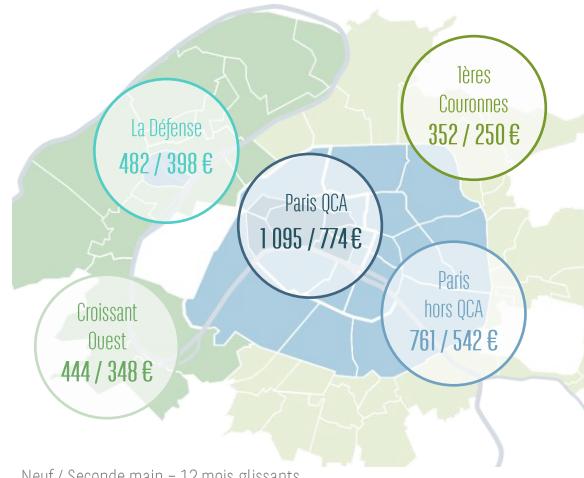


Neuf
Seconde main
Moyenne 5 ans de l'offre à un an

Source : BNP Paribas Real Estate



LOYERS MOYENS



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

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 m² dépassent les 1 000 €/m², tandis que la tranche intermédiaire, entre 900 et 1 000 €/m², 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.



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 m ²	713 M€
Paris QCA	Solstys - 19-21 rue de Vienne, Paris 08	GECINA	32 200 m ²	435 M€
La Défense	Tour Trinity - 19, avenue de la division Leclerc, Puteaux	NORGES BANK IM	49 000 m ²	347 M€
Paris Hors QCA	47 A - 47 quai d'Austerlitz, Paris 13	AERMONT CAPITAL	26 800 m ²	293 M€
PARIS QCA	Renaissance - 28-32 rue François 1 ^{er} , Paris 08	URSSAF	7 000 m ²	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.

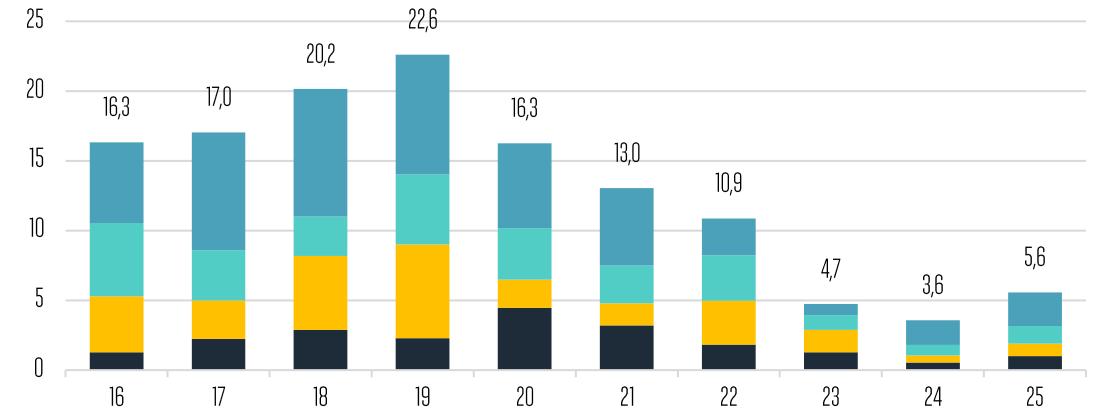
En 2025, le marché a enregistré dix transactions supérieures à 100 millions d'euros. Le quatrième trimestre a notamment été animé par l'acquisition de l'ensemble immobilier Paris Trocadéro situé dans le 16^{ème} arrondissement parisien, par Blackstone pour un montant dépassant les 700 millions d'euros.

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.

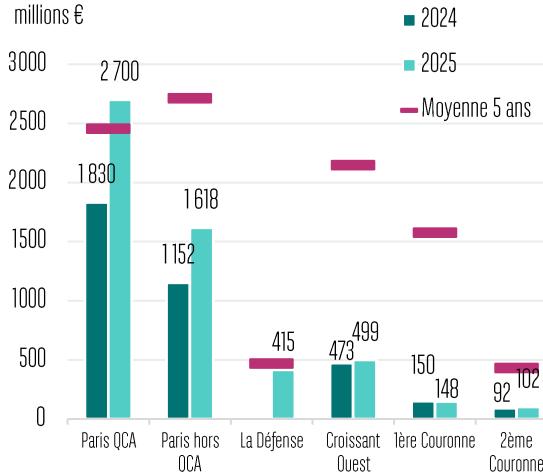
Investissement en bureaux en Île-de-France

milliards €



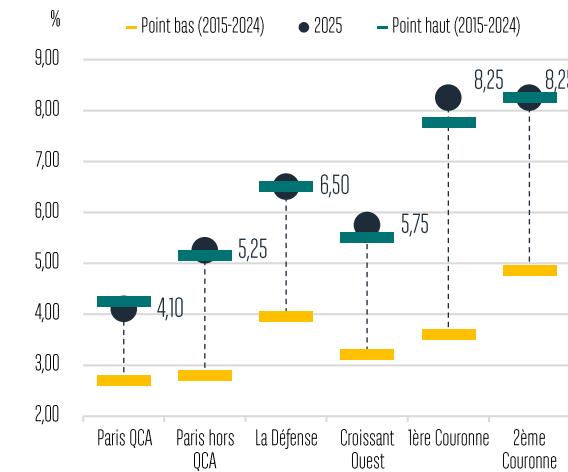
Source: BNP Paribas Real Estate, immoStat

Montants investis par secteur géographique



Source: BNP Paribas Real Estate, immoStat

Taux de rendement prime par secteur géographique



Source: BNP Paribas Real Estate



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

ANNECY
PAE Des Glaïsins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +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 Milhaud
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 immobilière 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



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr