

REVIEW

# BUREAUX

ÎLE-DE-FRANCE S1 2025

Shutterstock © Sergii Molchenko

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



# S1 2025

## BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Au premier semestre 2025, le marché des bureaux en Ile-de-France évolue à deux vitesses. Les petites surfaces restent dynamiques, tandis que les grandes peinent à convaincre, freinées par une offre en décalage avec les attentes des utilisateurs.

### CHIFFRES CLÉS

**768 400 m<sup>2</sup>**  
DEMANDE PLACÉE EN IDF

**-12%**  
S1 2025 / S1 2024

**317 800 m<sup>2</sup>**  
DEMANDE PLACÉE PARIS INTRA MUROS

**-26%**  
S1 2025 / S1 2024

**17 transactions > 5 000 m<sup>2</sup>**  
SIGNÉES AU S1 2025

Shutterstock © Sergii Molchenko

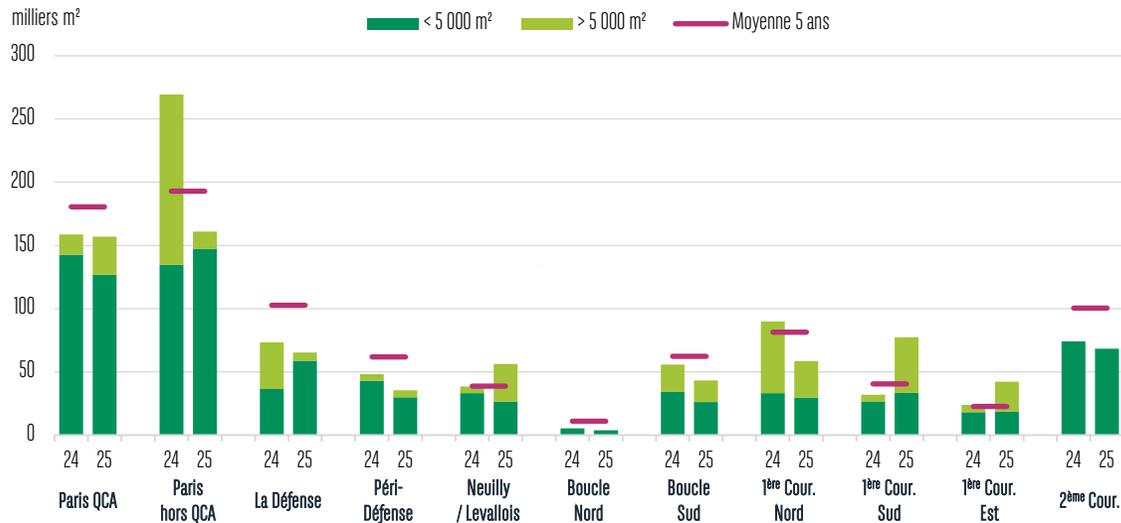


### DEMANDE PLACÉE

Au premier semestre 2025, 768 400 m<sup>2</sup> ont été placés, soit une baisse de 12 % par rapport à la même période de 2024. Cette contraction de l'activité s'explique principalement par un contexte économique incertain, incitant les entreprises à reporter leurs décisions immobilières. Dans ce contexte, de nombreuses entreprises privilégient la renégociation de leur bail plutôt qu'un déménagement vers de nouveaux locaux.

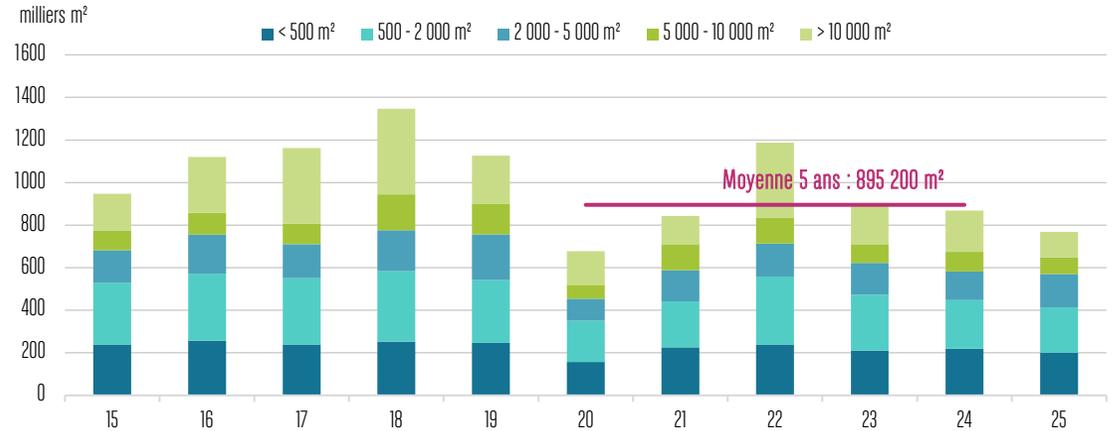
Sur le segment des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m<sup>2</sup>), la demande reste relativement stable, avec 569 500 m<sup>2</sup> commercialisés, soit une baisse contenue de 2 %. À l'inverse, le segment des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) a enregistré 17 transactions au S1 2025 (198 900 m<sup>2</sup>), contre 25 opérations totalisant 287 158 m<sup>2</sup> en S1 2024, soit une baisse de 31 % en volume.

### Transactions à 6 mois par secteur géographique



Source : immostat

### Transactions à 6 mois par surface



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

La demande placée à Paris intra-muros poursuit sa contraction, avec 317 800 m<sup>2</sup> commercialisés au S1 2025, soit une diminution de 26 %. Cette baisse reflète avant tout le recul de Paris hors QCA, tandis que le QCA montre une relative résilience. En effet, Paris hors QCA enregistre une forte baisse de 40 %, qui s'explique notamment par une transaction exceptionnelle de 41 300 m<sup>2</sup> (THE GOOD ONE, pris à bail par la CDC) signée en 2024 qui avait fortement gonflé les volumes.

La Première couronne Sud affiche une très forte hausse (+142 %). Cette croissance s'explique par la réalisation de grandes transactions, notamment la prise à bail par le ministère de l'Éducation nationale de 37 400 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Six Degrés à Gentilly.



# S1 2025

## BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

### CHIFFRES CLÉS

**7,3 Mm<sup>2</sup>**  
OFFRE A UN AN

dont **32%** dans le neuf

**10,8%**  
TAUX DE VACANCE IMMEDIAT

**1 250 €/m<sup>2</sup>**  
LOYER PRIME - PARIS QCA

**24%**  
MESURE D'ACCOMPAGNEMENT  
Moyenne Île-de-France - 12 derniers mois

Shutterstock © Sergii Molchenko

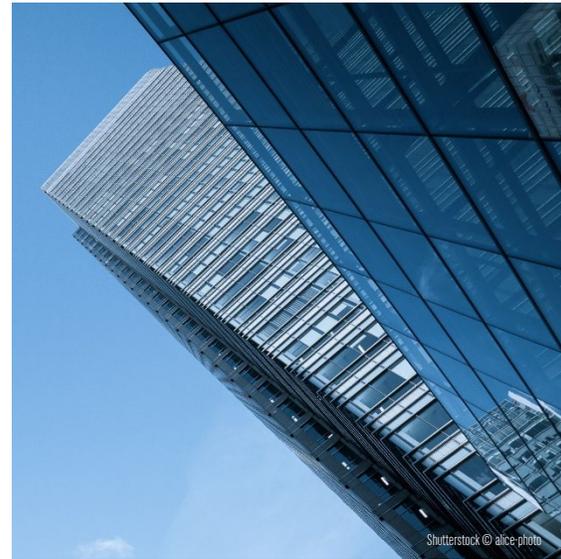


### OFFRE A UN AN

Au 1er juillet 2025, le taux de vacance immédiat en Île-de-France s'élève à 10,8 %. Les écarts entre les secteurs tendent à se resserrer : 6,9 % à Paris, contre 19,6 % en Première Couronne et 16,6 % à La Défense.

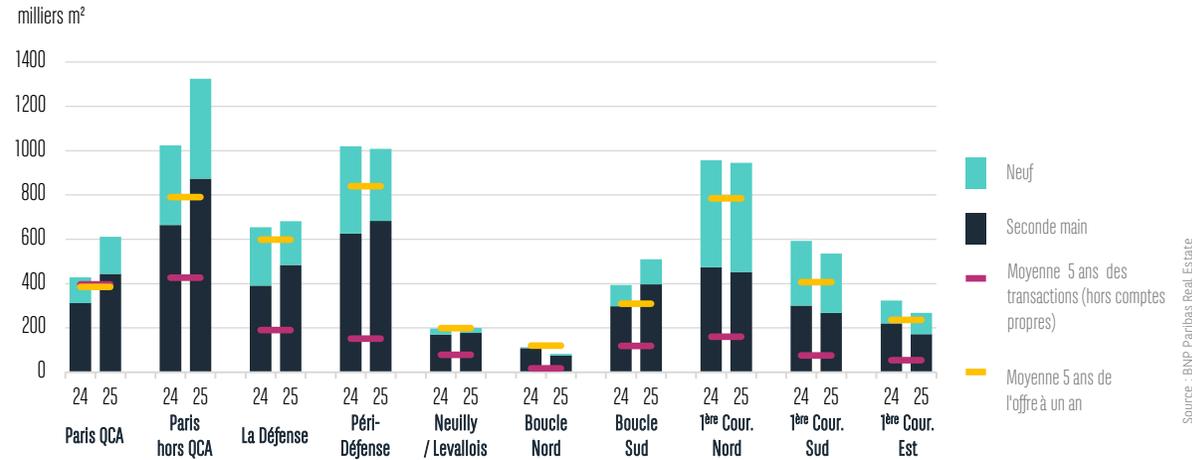
L'offre à un an poursuit sa progression, en hausse de 8 % sur un an, atteignant 7,3 millions de m<sup>2</sup>. En revanche, l'offre neuve disponible à un an diminue légèrement (-1% vs S1 2024).

Le volume des offres disponibles en chantiers diminue, ce qui laisse entrevoir une possible tension sur l'offre neuve à moyen terme. La majorité des chantiers seront livrés en 2026. À noter que près de 70 % des surfaces actuellement en chantiers sont localisées dans Paris intra-muros.



Shutterstock © alicia-photo

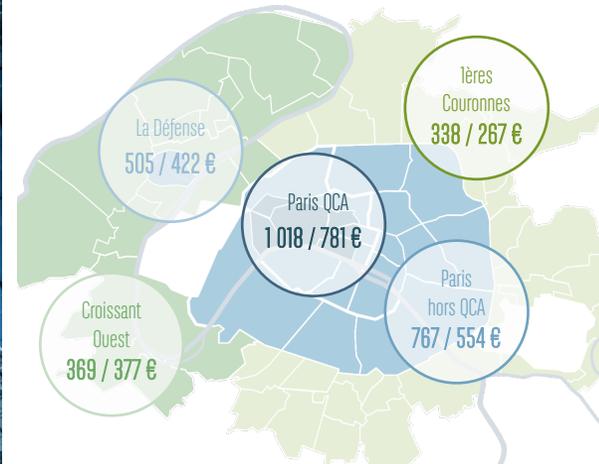
### Offre à un an (au 1<sup>er</sup> juillet)



Source : BNP Paribas Real Estate



### LOYERS MOYENS



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Neuf / Seconde main - 12 mois glissants

Dans un contexte d'offre immédiate croissante, les écarts de valeurs locatives se creusent entre les différents sous-secteurs.

Les loyers prime poursuivent leur progression à Paris intra-muros, atteignant désormais 1 250 €/m<sup>2</sup>/an. Concernant les loyers moyens, ils continuent de progresser dans Paris.

En périphérie, les valeurs moyennes restent globalement sous la barre des 500 €/m<sup>2</sup>/an. Les écarts de valeurs entre des immeubles neufs et anciens sont moins marqués que dans Paris.

Les mesures d'accompagnement se stabilisent à une moyenne de 24 % en Île-de-France, avec des niveaux inférieurs à 20 % dans Paris intra-muros, contre 36 % à La Défense et en Première Couronne Nord.



# S1 2025

## BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

### CHIFFRES CLÉS

### 2,1 Mds €

investis en Bureaux IDF au S1 2025

### +96 %

de variation entre le S1 2025 et le S1 2024

### 3,90 %

Taux de rendement prime QCA

### TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

SECTEUR	ACTIF	ACQUÉREUR	SURFACE	PRIX
La Défense	Tour Trinity - 19 avenue de la Division Leclerc, Puteaux	NORGES BANK IM	39 900 m <sup>2</sup>	348 M€
Paris QCA	Renaissance - 26 rue François 1er, Paris 08	URSAFF	9 123 m <sup>2</sup>	310 M€
Paris Hors QCA	280-282 Boulevard Saint Germain, Paris 07	MINDSTONE CAPITAL	8 700 m <sup>2</sup>	120 M€
Paris Hors QCA	Square d'Orléans - 80 rue Taitbout, Paris 09	BAUMONT / PICTURE	14 000 m <sup>2</sup>	107 M€
Paris QCA	48 rue Notre Dame des Victoires, Paris 02	FONCIERE RENAISSANCE / MIMCO	7 350 m <sup>2</sup>	92 M€

Shutterstock © alicia-photo



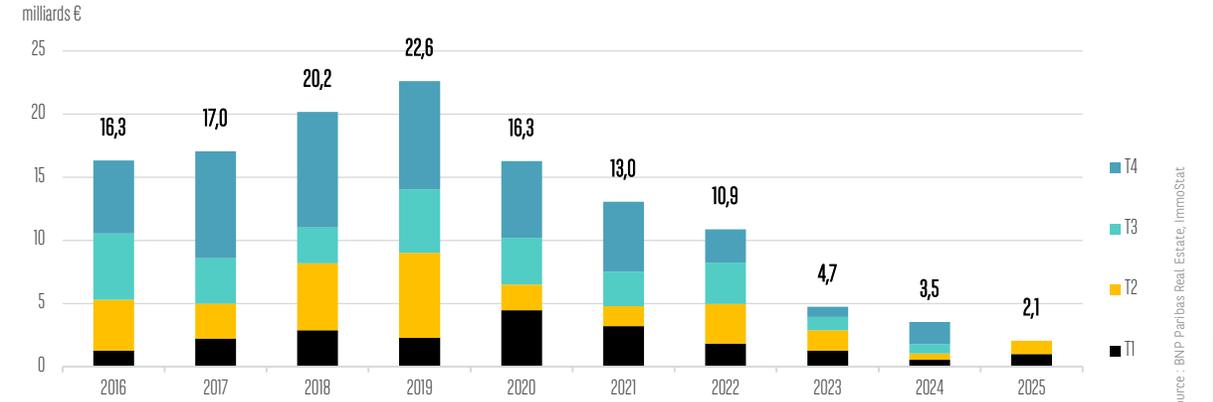
### INVESTISSEMENT

Avec 2,1 milliards d'euros engagés au S1 2025, le marché de l'investissement tertiaire affiche une hausse de 96 % sur un an. Ce chiffre confirme le rebond amorcé fin 2024.

58 transactions ont été enregistrées depuis le début de l'année, dont quatre supérieures à 100 millions d'euros. Le marché a été animé par des opérations significatives telles que la cession de la tour Trinity (348 M€) et l'acquisition de l'immeuble Renaissance dans le 8e arrondissement par l'URSSAF (310 M€).

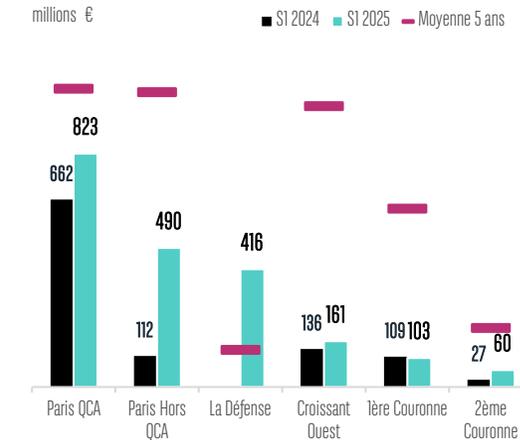
Le taux de rendement prime dans le QCA parisien poursuit sa compression, pour s'établir à 3,90 %. Ailleurs, les fortes décompressions enregistrées en 2024 se maintiennent, accentuant la hiérarchisation des valeurs sur le marché francilien.

### Investissement en bureaux en Île-de-France



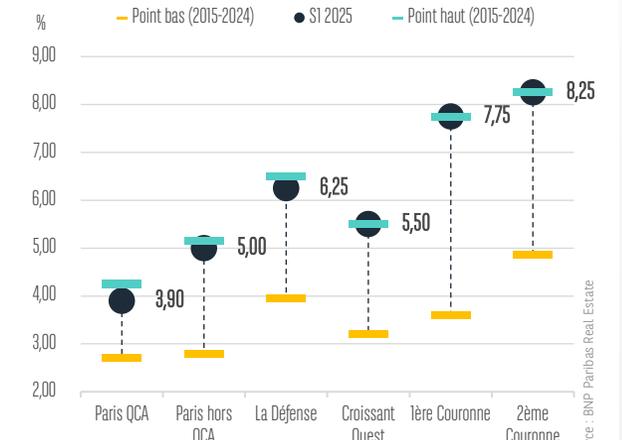
Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

### Montants investis par secteur géographique



Source : BNP Paribas Real Estate

### Taux de rendement prime par secteur géographique



Source : BNP Paribas Real Estate



# S1 2025

## 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

#### ANNEXY

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 & INSIGHTS

#### Lou PETITEAU

Chargé d'études Bureaux Ile-De-France  
[lou.petiteau@realestate.bnpparibas](mailto:lou.petiteau@realestate.bnpparibas)

#### Lucie MATHIEU

Directrice Adjointe - Études & Data  
[lucie.mathieu@realestate.bnpparibas](mailto:lucie.mathieu@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 66692012180. 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).



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)



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

**#BEYONDBUILDINGS**



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