



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T4 2024

JANVIER 2025

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

Un léger ralentissement qui se confirme

- Sur le secteur des bureaux franciliens, la rencontre entre offre et demande a toujours lieu, malgré un nouveau recul acté en 2024.
- La dynamique du marché locatif se caractérise ainsi par une demande placée établie à 460 000 m² au dernier trimestre 2024, soit un repli de 16 % par rapport au dernier trimestre 2023 et une légère hausse de 8 % en comparaison au trimestre précédent, contre une **offre immédiate inédite de 5 600 000 m²** sur la période.
- Cette offre grimpante de surfaces à commercialiser, notamment résultante de délibérations et de livraisons de programmes restructurés, se confronte ainsi à un niveau plus faible de demande selon les secteurs.
- Aux côtés d'un schéma plus **binaire avec un Paris Intramuros plébiscité et certaines zones périphériques davantage délaissées**, de nouvelles perspectives se dessinent.
- Ainsi, le **tropisme du Quartier central des Affaires de Paris a engendré une évolution persistante des loyers**.
- Pour y pallier, certains utilisateurs intègrent des **marchés de report** à leurs stratégies d'implantation. La Défense bénéficie d'un regain de sa demande placée trimestrielle établie à 82 000 m², soit une hausse de 45 % en un trimestre et de 60 % en 2024 versus 2023. L'activité a été galvanisée par la prise à bail de Sanofi portant sur 34 000 m² dans l'immeuble de CB3.

Prise à bail de Sanofi au sein de l'immeuble de CB3



Chiffres clés en 2024

Une dynamique de marché à deux vitesses entre Paris QCA et certaines zones périphériques

1 750 000 m²

Placés en 2024
en Île-de-France

-10%

Vs. 2023

5 642 000 m²

Disponibles au T4 2024
en Île-de-France

+19%

Vs. T4 23

10,2 %

de vacance au T4 2024
en Île-de-France

+220 pb

Vs. T4 23

1 075 €/an/m²

Loyer moyen
Prime
Paris QCA

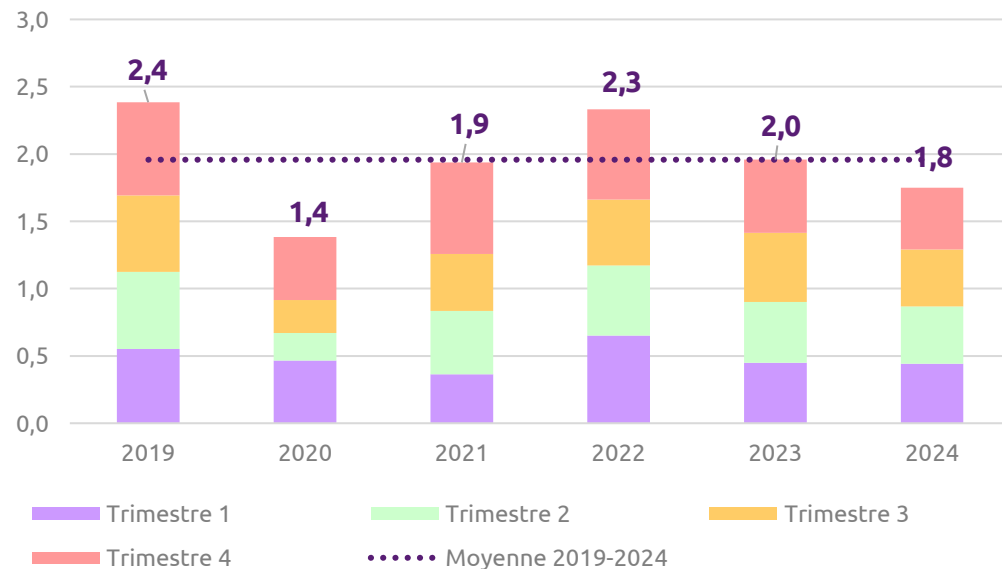
+8%

Vs. T4 23

La demande placée en Île-de-France

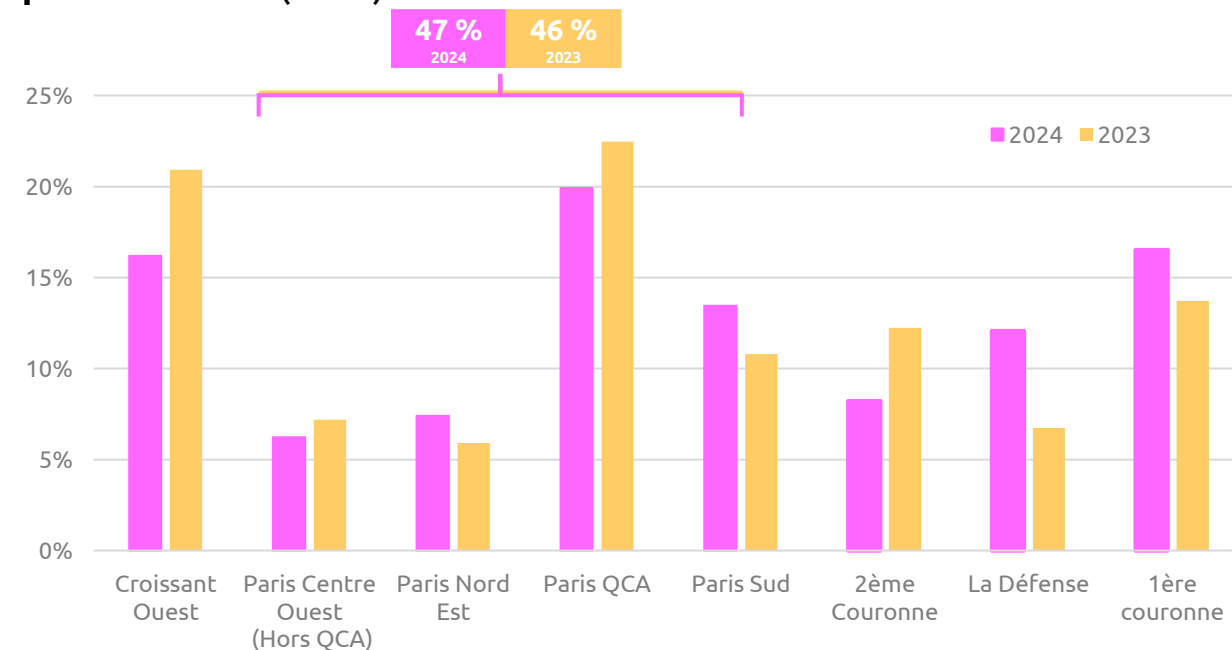
Une baisse modérée à nouveau en 2024

Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m²)



- Au quatrième trimestre 2024, la demande placée a connu une baisse de **16 %** par rapport à la même période en 2023, ce qui conclut l'année avec une baisse de **11%** de la demande placée en 2024 par rapport à l'année précédente.

Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France | 2023 et 2024 (en %)

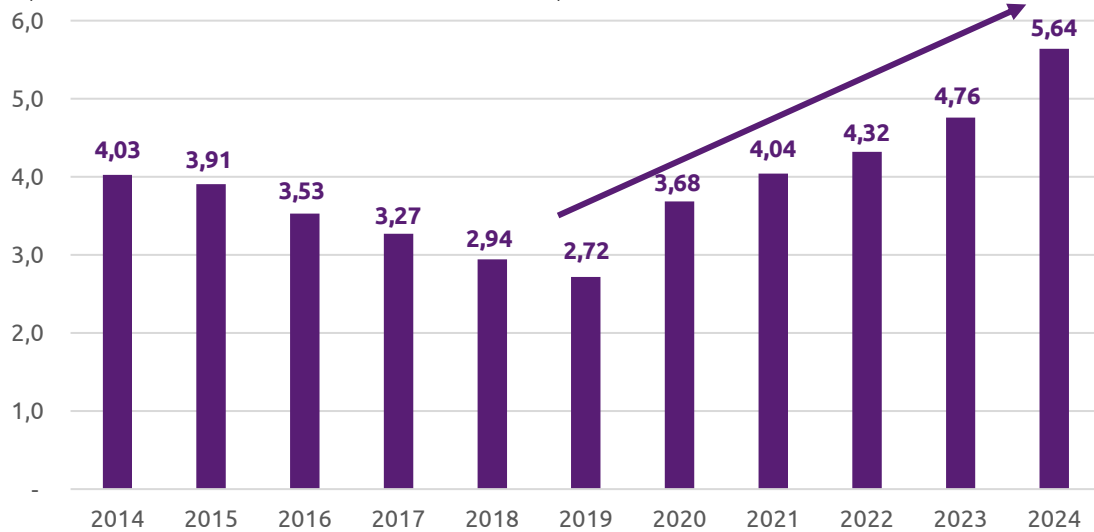


- **Paris intramuros représente la moitié de la demande placée.**
- **Après une année difficile en 2023, La Défense retrouve des couleurs avec une demande placée au plus haut en 2024 grâce à la prise à bail de Sanofi. Elle signe sa deuxième meilleure cuvée de ces dix dernières années.**

L'offre immédiate en Île-de-France

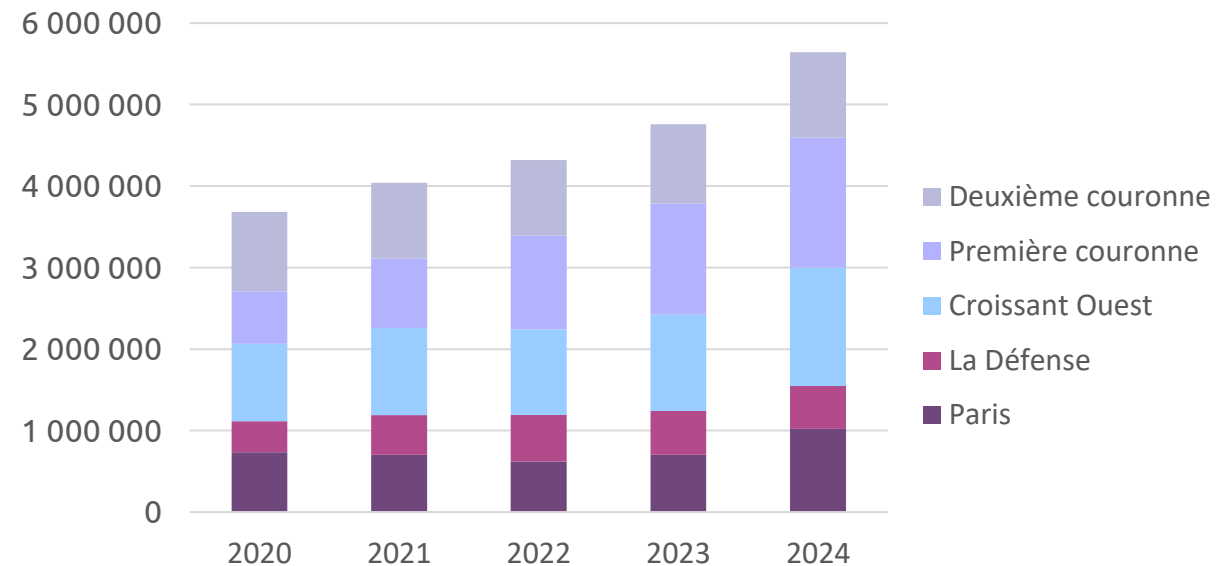
Un stock multiplié par plus de deux sur la dernière période quinquennale

Évolution du volume de l'offre immédiate en Île-de-France
(en millions de m², à fin d'année)



En 5 ans, l'offre immédiate a été **multipliée par plus de deux** avec une accélération marquée en 2024, représentant +19% sur un an.

Répartition géographique de l'offre immédiate | T4 2024 (en %)



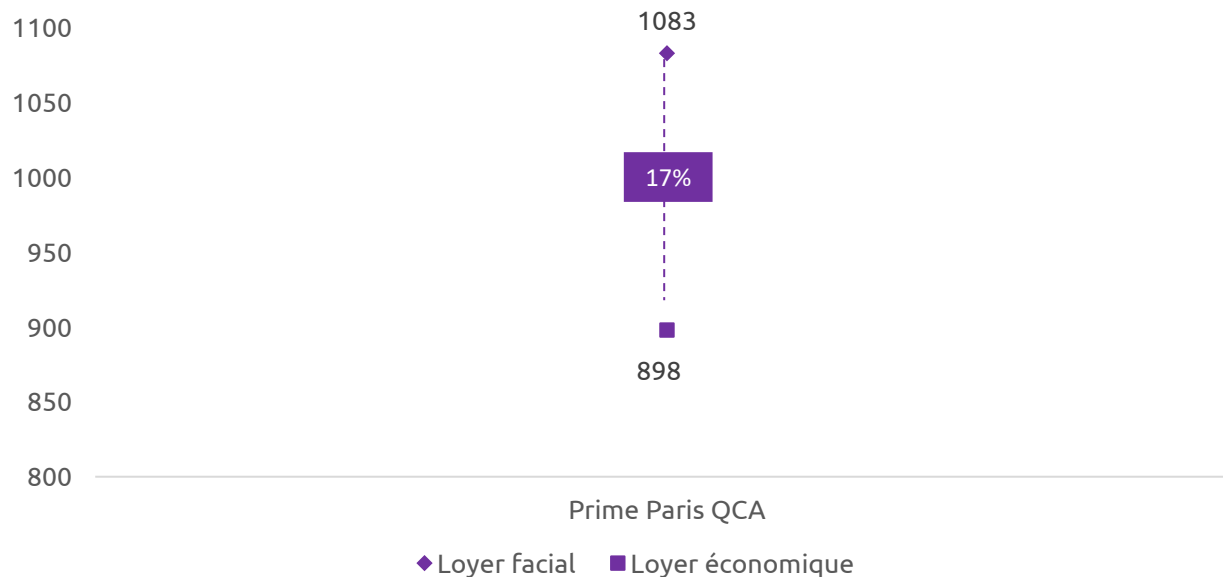
- A la fin de l'année 2024, pour **tous les secteurs le stock a augmenté hormis La Défense.**
- **Pour Paris intra-muros**, où l'offre immédiate était jusque-là plutôt stable, **le stock s'alourdit de +46% en un an.**

Loyer facial versus loyer économique

Des mesures d'accompagnement attendues à la stabilisation pour Paris QCA

Anticipations – Gamme de loyers et mesures d'accompagnement 2025

Enquête auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, gérant un patrimoine de près de 300 milliards d'euros

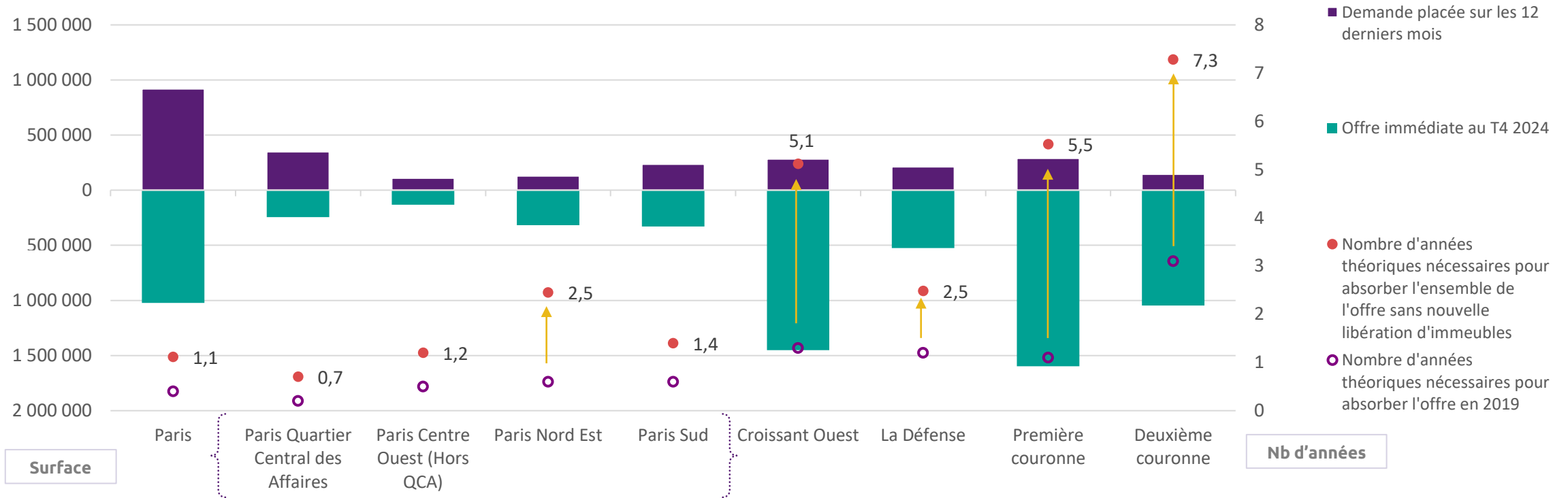


- Le maintien du niveau des mesures d'accompagnement ne raconte pas la même histoire au sein de l'Île-de-France prise dans sa globalité.
- Tandis que les franchises de loyers et autre geste commercial sont attendus à un seuil de 17 % au sein du Quartier central des Affaires, ce pourcentage s'est établi à **25,4 %** pour l'Île-de-France au troisième trimestre dernier, révélateur d'une forte dichotomie en termes de dynamique de marché.

Absorption de l'offre de bureaux en Île-de-France

Une situation préoccupante en première et deuxième couronne

Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France



- En nombre d'années théoriques, en supposant un niveau constant de demande placée annuelle et aucune nouvelle libération d'immeubles, **l'offre immédiate se résorberait en un peu plus d'un an à Paris contre respectivement 5,5 et 7,3 ans en première et seconde couronne.**

Transactions locatives iconiques au 4^{ème} trimestre 2024



185 Saint-Honoré
75001 Paris
(Livraison 2026)

Bailleur : Altarea Entreprise

Utilisateur : Ashurst

Loyer facial /m²/an : 935 €

Surface : 6 100 m²



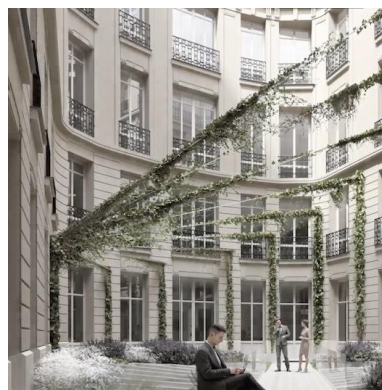
33 Quatre Septembre
75002 Paris

Bailleur : Redtree Capital | M&g
Real Estate | Eternam

Utilisateur : LinkedIn

Loyer facial /m²/an : 1 000 €

Surface : 3 600 m²



31 av. Pierre 1er de Serbie,
75016 Paris

Bailleur : Pimco Prime Real
Estate

Utilisateur : Astorg

Loyer facial /m²/an : 1 050 €

Surface : 2 700 m²



90 Courcelles
75008 Paris

Bailleur : Trustone REIM

Utilisateur : Evercore

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 2 000 m²



35 Bld des Capucines
75002 Paris

Bailleur : Gecina

Utilisateur : Pinsent Masons

Loyer facial /m²/an : 950 €

Surface : 1 800 m²

À bientôt !



Pour toute étude complémentaire, n'hésitez pas à contacter [Béatrice de Quinsonas](#), Directrice du pôle Études et Recherche.