



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T2 2025

JUILLET 2025

Contacts



Sébastien de Vanssay
Directeur Général
BPCE Solutions immobilières

sebastien.devanssay@bpce.fr
+33 (0)1 58 40 50 41



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr
+33 (0)6 26 62 36 18



Dimitri Philippon
Directeur Investissement & Agence
BPCE Solutions immobilières

dimitri.philippon@bpce.fr
+33 (0)6 27 51 16 55



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

philippe.taravella@bpce.fr
+33 (0)1 58 40 07 75

BPCE Solutions immobilières

Un Pôle Etudes & Recherche en synergie avec nos trois départements



EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'évaluation des immeubles, du conseil et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, **pour tous types d'actifs immobiliers.**



INVESTISSEMENT & AGENCE

Conseil pour la vente et l'acquisition d'immeubles ou portefeuille **d'immeubles tertiaires et résidentiels.** Location et vente de bureaux vides aux utilisateurs.



RÉSIDENTIEL

Un vaste choix d'investissements élaborés avec les opérateurs immobiliers et les propriétaires institutionnels pour les clients particuliers des **Banques Populaires** et des **Caisses d'Epargne.**



ÉTUDES & RECHERCHE

Accompagner les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos départements, sur les différents marchés.

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

Un ralentissement du marché locatif qui se confirme : pire semestre depuis le Covid

- Au premier semestre 2025, la demande placée s'est établie à 768 000 m², en recul de 12% par rapport au premier semestre 2024. Il s'agit du **pire semestre enregistré depuis le deuxième semestre 2020, soit en période covid.**
- Dans le détail, **les volumes de ce deuxième trimestre 2025 sont estimés à 337 000m², un net recul de près de 20% sur un trimestre et sur un an.**
- La demande pour les grandes surfaces est celle qui résiste le moins bien : -31% de demande placée en moins entre le premier semestre 2025 vs S1 2024, et -45% entre le T2 2025 et T2 2024.
- La demande placée a progressé sur certains segments de marché comme la **première couronne Sud** (+142% S1 2025 vs S1 2024), **Paris 5/6/7** (+89% S1 2025 vs S1 2024), la **première couronne Est** (+77% S1 2025 vs S1 2024) ou encore **Neuilly-Levallois** (+46% S1 2025 vs S1 2024). On notera sur la première couronne Est, une grande transaction de plus de 15 000m² à Charenton réalisée par BPCE Solutions immobilières.
- En parallèle, **l'offre disponible est en constante augmentation, + 20% au T2 2025** (vs T2 2024). Contre toute attente, la zone ayant connu la plus forte progression sur un an est « **Paris Centre Ouest** » (+66%). Bien que cette augmentation soit importante, ce secteur **reste toujours sous-offreur, avec un taux de vacance de 5,2%**.
- Il en résulte qu'en termes d'absorption de l'offre, estimant le nombre d'années théoriques nécessaires pour résorber le stock vacant, **seul Paris QCA a un délai d'écoulement inférieur à 1 an.**
- Les deux secteurs composant le Paris Centre Ouest, à savoir Paris QCA et Paris Hors QCA ont une absorption respectivement de 0,9 et 1,3 an. **L'absorption théorique en 1^{ère} et 2^{ème} couronne est respectivement de 5 et 7 ans. En moyenne, en Île-de-France, elle est estimée à 3,5 années.** À noter, celle de Paris 18/19/20 est de 10 ans au T2 2025.

Transaction BPCE Solutions immobilières, Rives de Bercy, 94220 Charenton



Chiffres clés au S1 2025

Net ralentissement de la demande placée

768 000 m²
Placés au S1 2025
en Île-de-France

-12 %
Vs. S1 24

6 millions m²
Disponibles au T2 2025
en Île-de-France

+20%
Vs. T2 24

10,8 %
de vacance au T2 2025
en Île-de-France

+180 pb
Vs. T2 24

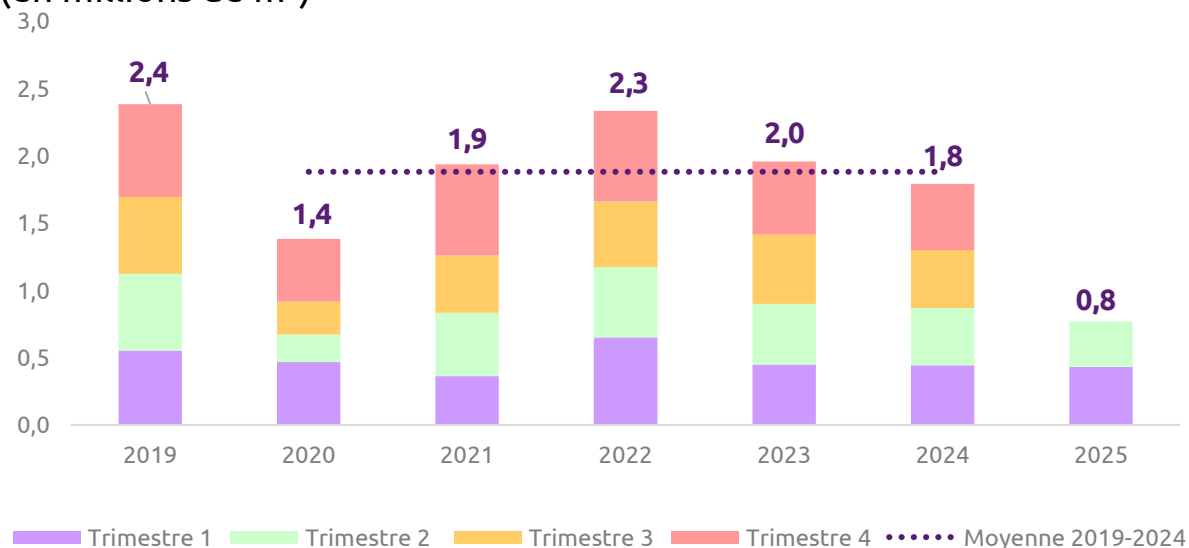
1 075 €/an/m²
Loyer moyen
Prime
Paris QCA

+8%
Vs. T2 24

La demande placée en Île-de-France

Un ralentissement confirmé. Demande placée attendue à la baisse sur l'année 2025

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



Prévisions annuelles de la demande placée

1,5 – 1,7
million de m²
en 2025

PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

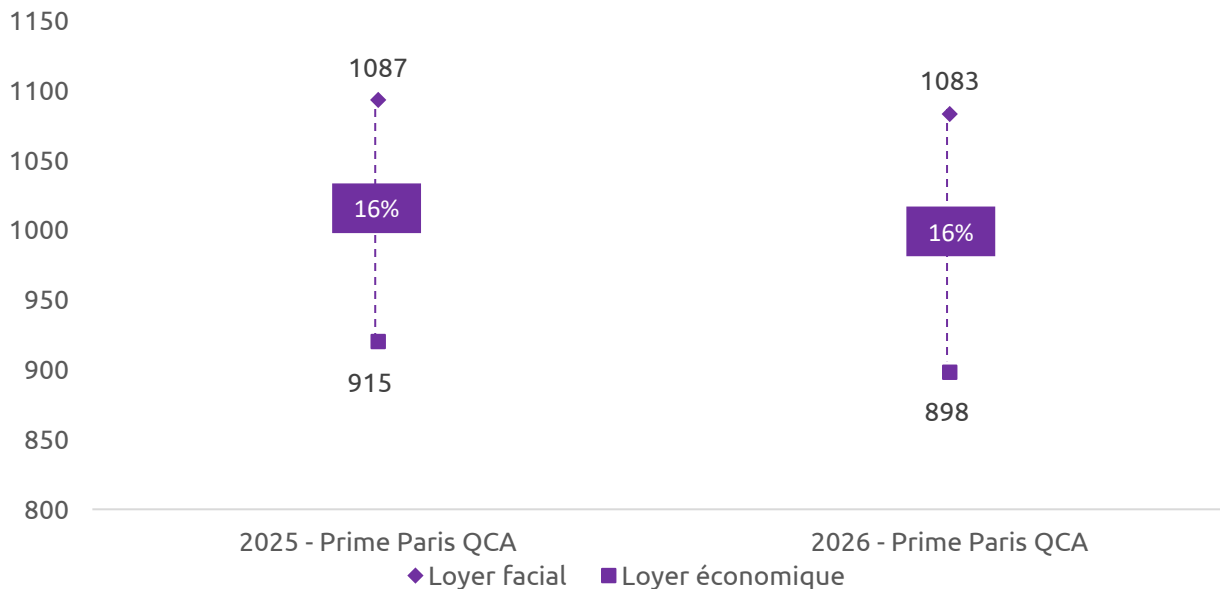
- Au premier semestre 2025, la demande placée a connu une baisse de **12 %** par rapport à la même période en 2024.
- Sur le deuxième trimestre, le ralentissement est bien plus visible avec une baisse de **21%** vs T2 2024 et de **22%** vs T1 2025.

Loyer facial versus loyer économique

Stabilisation attendue des loyers dans Paris QCA en 2026 après un pic en 2025

Anticipations – Gamme de loyers et mesures d'accompagnement 2025 et 2026

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



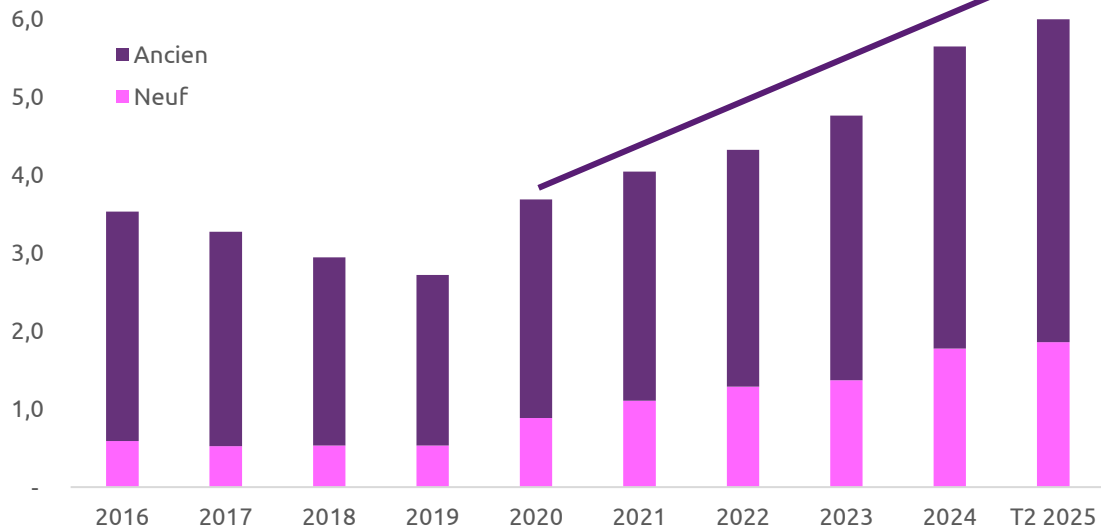
- Le loyer facial des bureaux Prime Paris QCA devrait continuer à progresser en 2025 pour atteindre environ 1 090 euros par mètre carré, et se stabiliser en 2026.
- Les mesures d'accompagnement sont estimées à 16 %.
- Neuilly, Levallois et La Défense pourraient être perçues comme des zones de report pour les locataires parisiens cherchant des loyers plus abordables. La Défense pourrait attirer les locataires de la péri-défense grâce à des loyers attractifs.

L'offre immédiate en Île-de-France

Un stock en augmentation ininterrompue, atteignant les 6 millions de m²

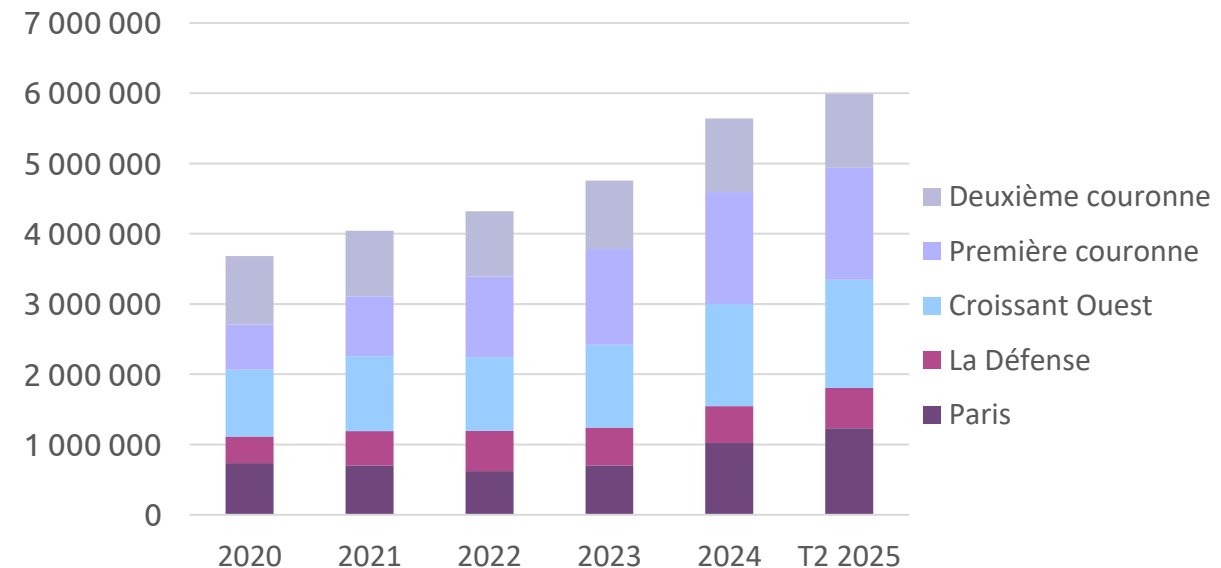
La part du neuf progresse de 25% sur un an

Évolution du volume de l'offre immédiate en Île-de-France (en millions de m²)



- Hausse continue de l'offre immédiate depuis 2020.
- **Au deuxième trimestre 2025, le stock a augmenté de +20% en un an.**

Répartition géographique de l'offre immédiate | T2 2025 (en %)

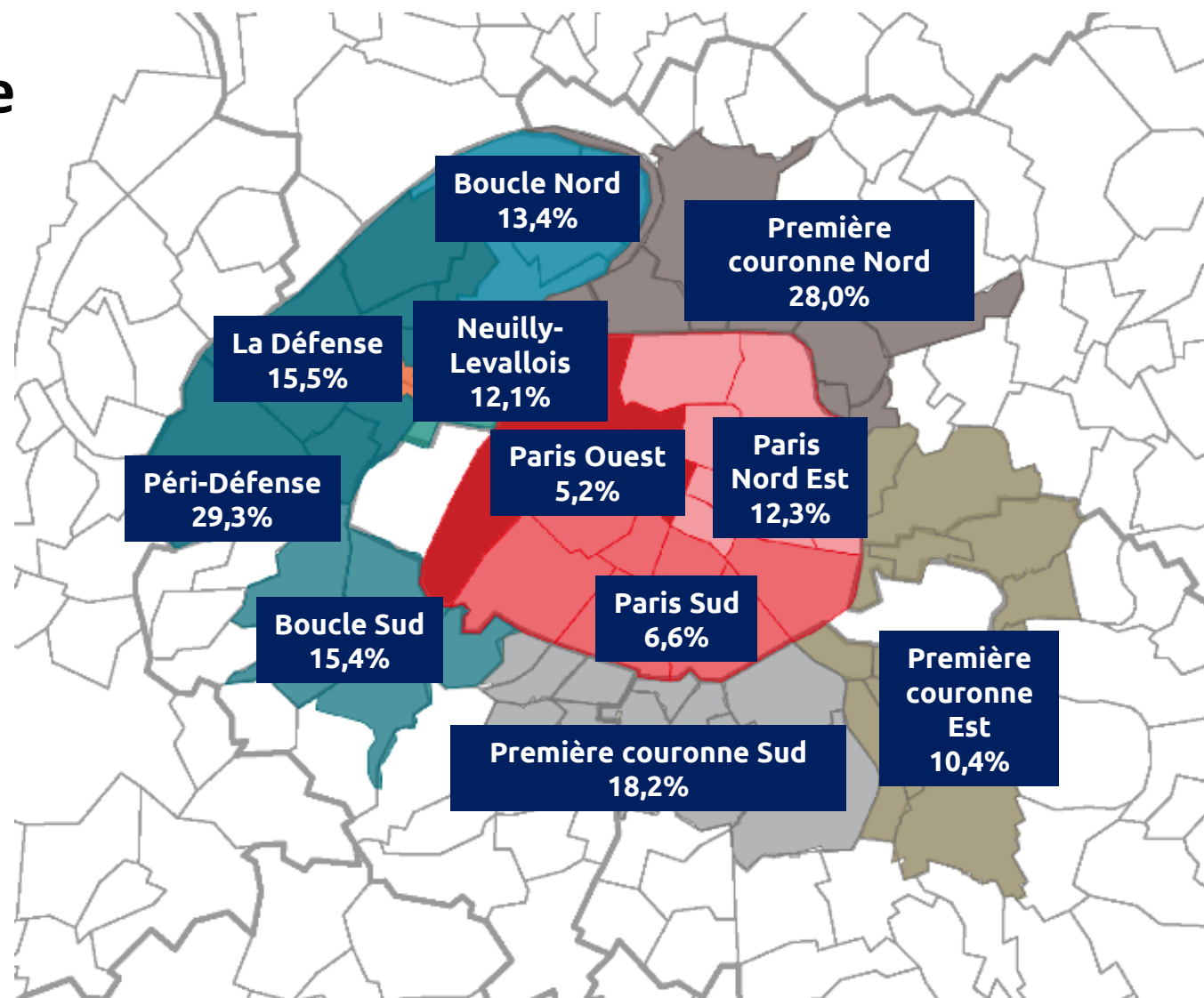


- Au cours des 6 premiers mois de l'année, le stock a fortement augmenté sur Paris, +21% par rapport au T4 2024, notamment sur le segment « Paris QCA » où il progresse de 36%.
- Cependant, **cette forte hausse de l'offre immédiate n'est pas nécessairement inquiétante, Paris QCA étant toujours en sous-offre.**

Taux de vacance en Île-de-France +20% de surfaces vacantes en 1 an

Taux de vacance en Île-de-France – T2 2025 (en %)

- En Île-de-France, le taux de vacance est estimé à 10,8% contre 9% au T2 2024.
- Sur un an, la plus forte progression de la vacance se situe sur le territoire de **Boucle Sud**, la vacance y a progressé de 500 pdb.
- À **Paris**, au global, elle est estimée à 6,9%. Sur certains secteurs, notamment **Paris Ouest**, avec 5,2% de vacance, l'offre est toujours déficitaire.

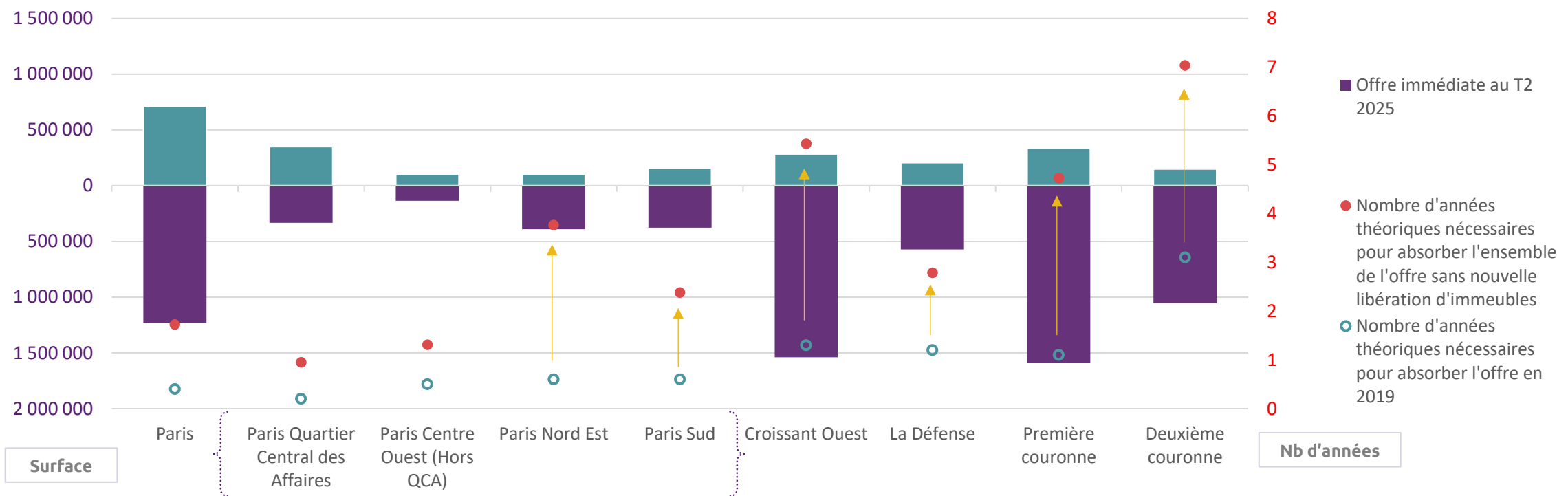


Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France

En augmentation sur tous les segments

Seul pour Paris QCA, le délai d'absorption est de moins d'un an

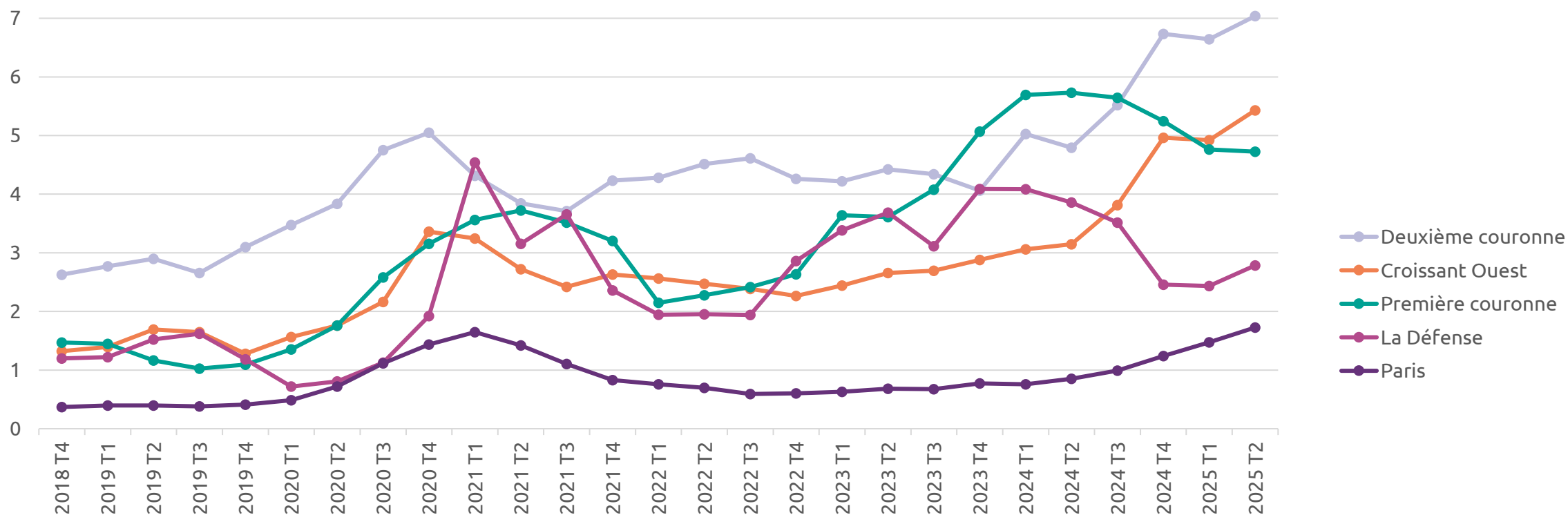
Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France



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

Les secteurs disposant des délais d'absorption les plus longs sont la deuxième couronne et le croissant ouest, suivis par la Première couronne

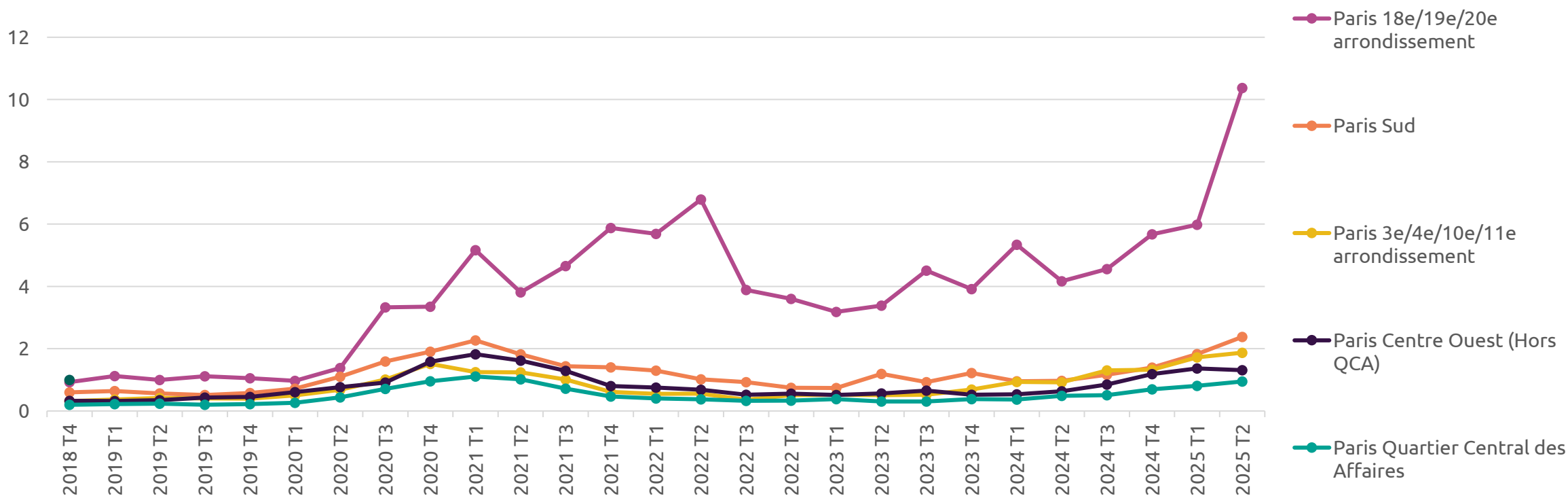
Evolution du nombre d'années théoriques nécessaires pour absorber l'offre de bureaux en Île-de-France



Zoom sur Paris - Absorption de l'offre de bureaux

Les délais d'absorption dans les 18,19 et 20^{ème} arrondissements passent au-dessus des 10 années, en raison d'un net ralentissement de la demande placée

Evolution du nombre d'années théoriques nécessaires pour absorber l'offre de bureaux en Île-de-France



Grandes transactions locatives iconiques au S1 2025

Consultant

 **BPCE**
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES



**Marché Saint-Honoré,
37 de la place du Marché
Saint-Honoré, 75001 Paris**

Bailleur : CBRE IM

Utilisateur : JPMorganChase

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 15 000 m²



**Icône
32-34 Rue Marbeuf, 75008
Paris**

Bailleur : Gecina

Utilisateur : Qube Research &
Technologie

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 10 800 m²



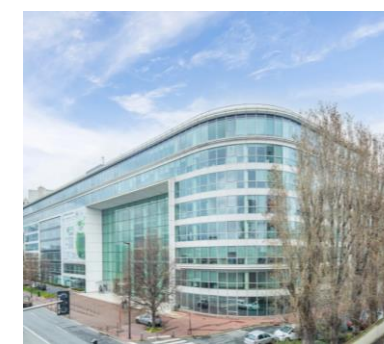
**Hermione
59-61 Rue Lafayette, 75009
Paris**

Bailleur : Crédit Agricole
Assurances

Utilisateur : BDO France

Loyer facial /m²/an : 850 €

Surface : 7 200 m²



**Rives de Bercy, 94220
Charenton**

Bailleur : Vitura

Utilisateur : Groupe BPCE

Loyer facial /m²/an : 290 €

Surface : 15 500 m²

À bientôt !



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