



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T4 2025

JANVIER 2026

Contacts



Sébastien de Vanssay
Directeur Général
BPCE Solutions immobilières

sebastien.devanssay@bpce.fr



Béatrice de Quinsonas
Directrice de la Recherche
BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr



Dimitri Philippon
Directeur Investissement & Agence
BPCE Solutions immobilières

dimitri.philippon@bpce.fr



Philippe Taravella, MRICS, REV
Directeur Général
BPCE Expertises immobilières

philippe.taravella@bpce.fr

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, résidentiels et d'hôtellerie**. 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

Pas de rebond sur la fin de l'année

- L'année 2025 se clôture en termes de demande placée à **1,6 million de m², en recul de 9% par l'année précédente. Ce niveau est le plus bas enregistré**, après l'année 2020 (1,4 M m²) depuis 2019. **Ces niveaux témoignent de la difficulté du marché locatif francilien à faire face aux nombreux défis auxquels il est confronté.**
- Malgré la signature de belles transactions et une **activité plutôt soutenue des grandes surfaces** (supérieures à 5 000 m²), notamment dans Paris, celui-ci enregistre **une baisse de 8% de sa demande placée sur un an**. Les segments des petites surfaces et des surfaces intermédiaires enregistrent également une tendance baissière à l'échelle de l'Île-de-France de 9% et 10% respectivement.
- **Paris Quartier Central des Affaires a maintenu** une activité similaire à 2024 jusqu'à la fin du troisième trimestre 2025, cependant le dernier trimestre de l'année, bien moins dynamique, porte la **performance globale du secteur à -11%** de sa demande placée à fin 2025. **Seuls les secteurs de Paris Nord Est et de la Première couronne clôturent l'année avec une performance positive**, affichant respectivement une augmentation de la demande placée de 23% et 2% sur un an. Paris Nord Est a notamment connu une nette augmentation de sa demande placée sur des surfaces supérieures à 5 000 m², pour laquelle la prise à bail dans le bâtiment **Marcadet Belvédère** situé dans le 18^{ème} arrondissement a nettement contribué. La Première couronne a bénéficié quant à elle de transactions d'envergure, notamment la prise à bail du ministère de l'Éducation nationale à Gentilly pour une surface de 38 000m² au T2. **La Défense est le secteur ayant enregistré la plus forte baisse en termes de demande placée en 2025** (-31%), malgré la volonté d'ouvrir les surfaces à la division et l'intérêt démontré pour des surfaces intermédiaires (+11% de demande placée par rapport à 2024 sur le 1 000 – 5 000 m² et +64% par rapport à sa moyenne 5 ans). **Les volumes pris à bail sur les surfaces de taille moyenne ne compensent pas encore les volumes des grandes prises à bail réalisées historiquement sur La Défense.**
- En parallèle, **l'offre disponible continue son inexorable ascension et atteint les 6,2 millions de m², en hausse de 11% par rapport au T4 2024**. Paris QCA est le secteur enregistrant la hausse la plus importante de son offre (+52%) combinant une forte hausse de l'offre neuve mais aussi de seconde main : si le secteur reste plébiscité des utilisateurs, cette brusque hausse de l'offre pourrait amener à une légère contraction des loyers courant 2026. Plus globalement, l'offre a nettement augmenté à Paris intramuros (+35%), tandis que l'augmentation est restée plutôt contenue en périphérie (+5%), où le stock est déjà à un niveau élevé. Ainsi, le taux de vacance est de l'ordre de 7,6% pour Paris et 11,2% au global en Île-de-France.

Prise à bail par Mistral AI pour **24 600m²** dans le bâtiment **Marcadet Belvédère** situé dans le **18^{ème} arrondissement de Paris**



Chiffres clés 2025

Augmentation continue du stock et de la vacance,
Couplée à une demande placée en ralentissement
A contrario, loyers QCA en hausse à nouveau

1,6 million m²
placés en 2025
en Île-de-France

-9%
vs 2024

6,2 millions m²
disponibles au T4 2025
en Île-de-France

+11%
vs 2024

11,2 %
de vacance au T4 2025
en Île-de-France

+100 pb
vs 2024

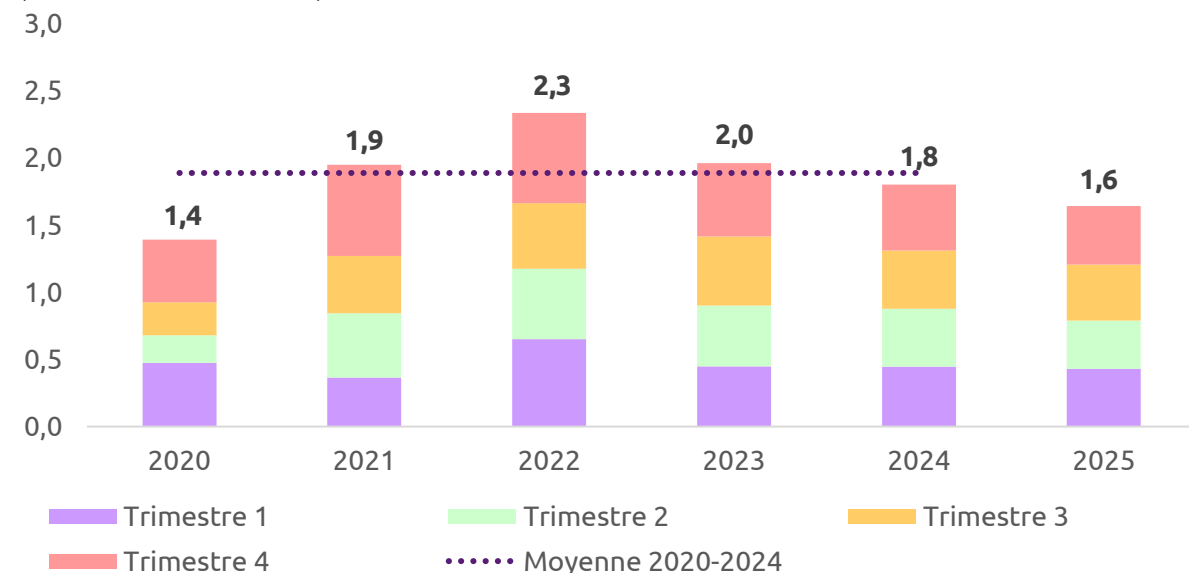
1 150 €/an/m²
Loyer moyen
Prime
Paris QCA

+7%
vs 2024

Demande placée en Île-de-France

Deuxième année la plus basse après 2020 en termes de demande placée
Ralentissement ininterrompu sur trois années consécutives

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



Prévisions annuelles de la demande placée

**1,4 – 1,6 million
de m²
en 2026**

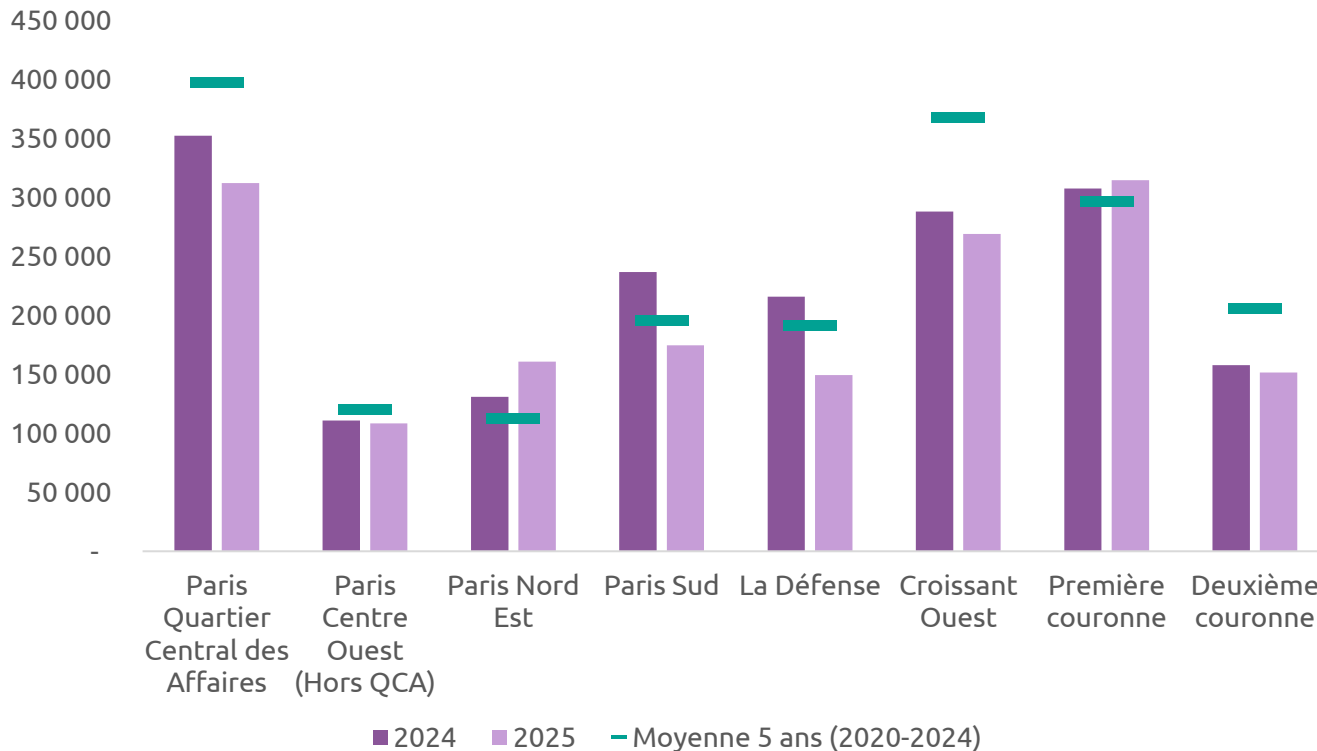
PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

- A fin décembre 2025, la demande placée a connu une baisse de **9%** par rapport fin 2024 ;
- Globalement, **la baisse s'est ressentie sur tous les trimestres de l'année**, même si celle-ci a été plus marquée au second trimestre (-16% par rapport au T2 2024) ;
- Sur le quatrième trimestre, la baisse a été de 11% vs T4 2024.

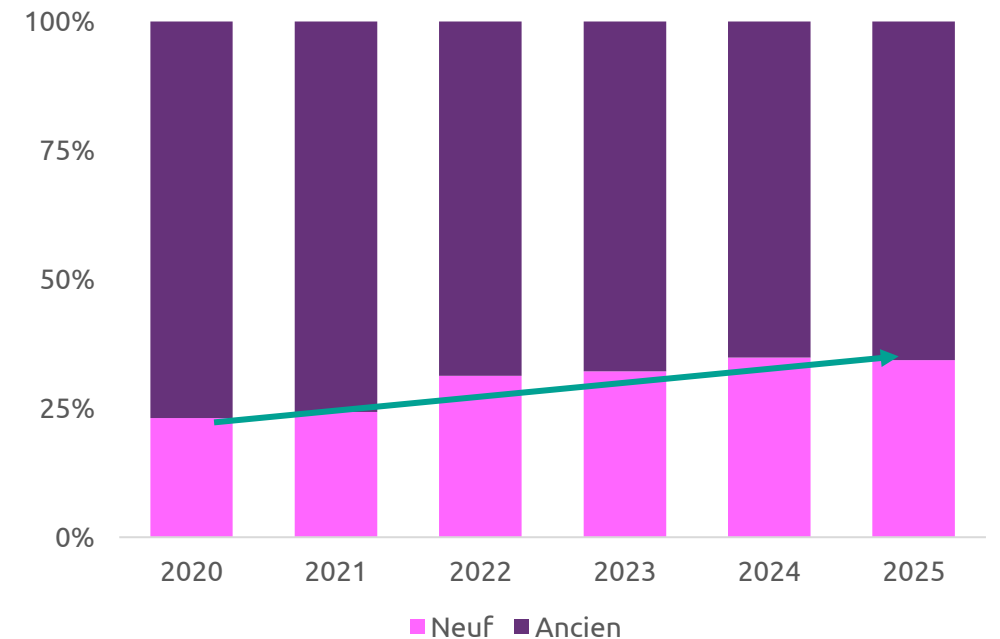
Demande placée dans Paris intramuros par secteur et état de l'actif

Seules Paris Nord Est et la Première Couronne enregistrent une performance positive
Une part du neuf de plus en plus importante à Paris, malgré une offre neuve réduite

Évolution du volume de demande placée à Paris intramuros (par secteur, en m²)



Évolution du volume de demande placée à Paris intramuros (selon l'état, en %)

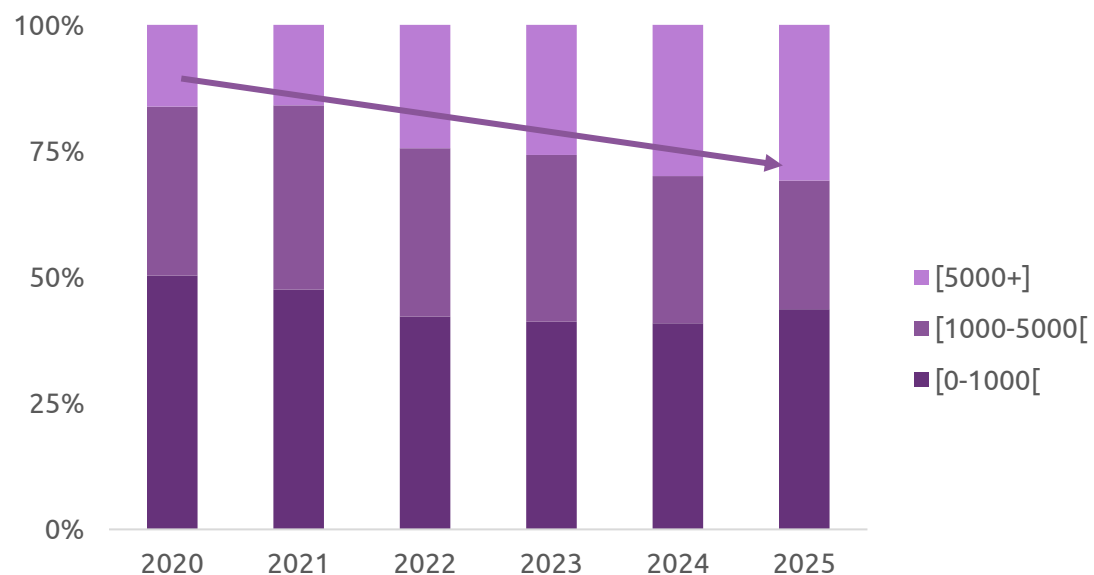


Demande placée en Île-de-France – par taille de transactions

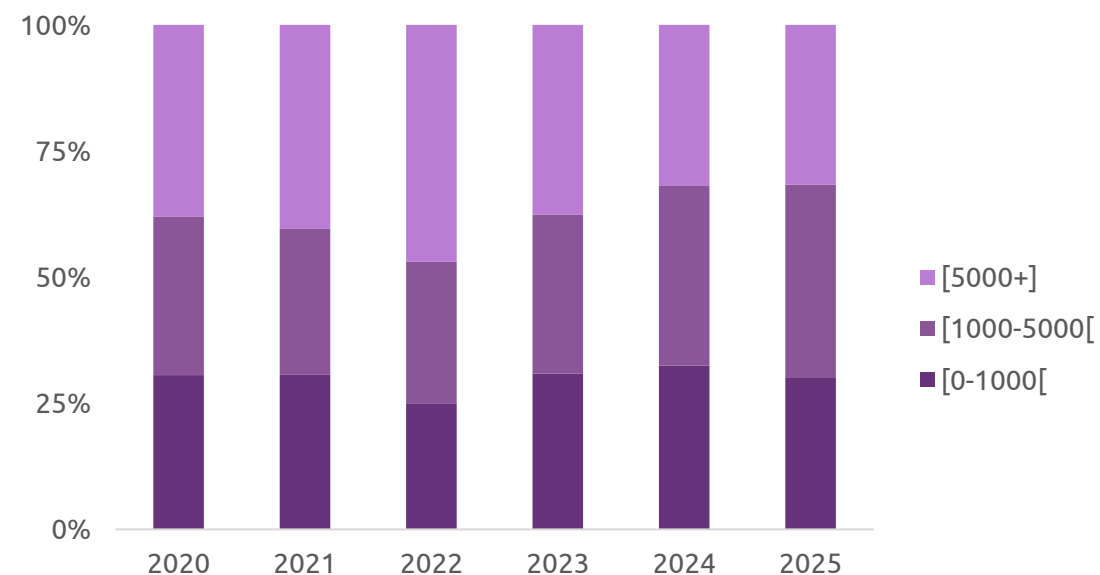
Une part en hausse des transactions de plus de 5000 m² à Paris intramuros

En périphérie : le mid-market est le socle de la demande

Évolution du volume de demande placée à Paris intramuros
(selon la taille, %)



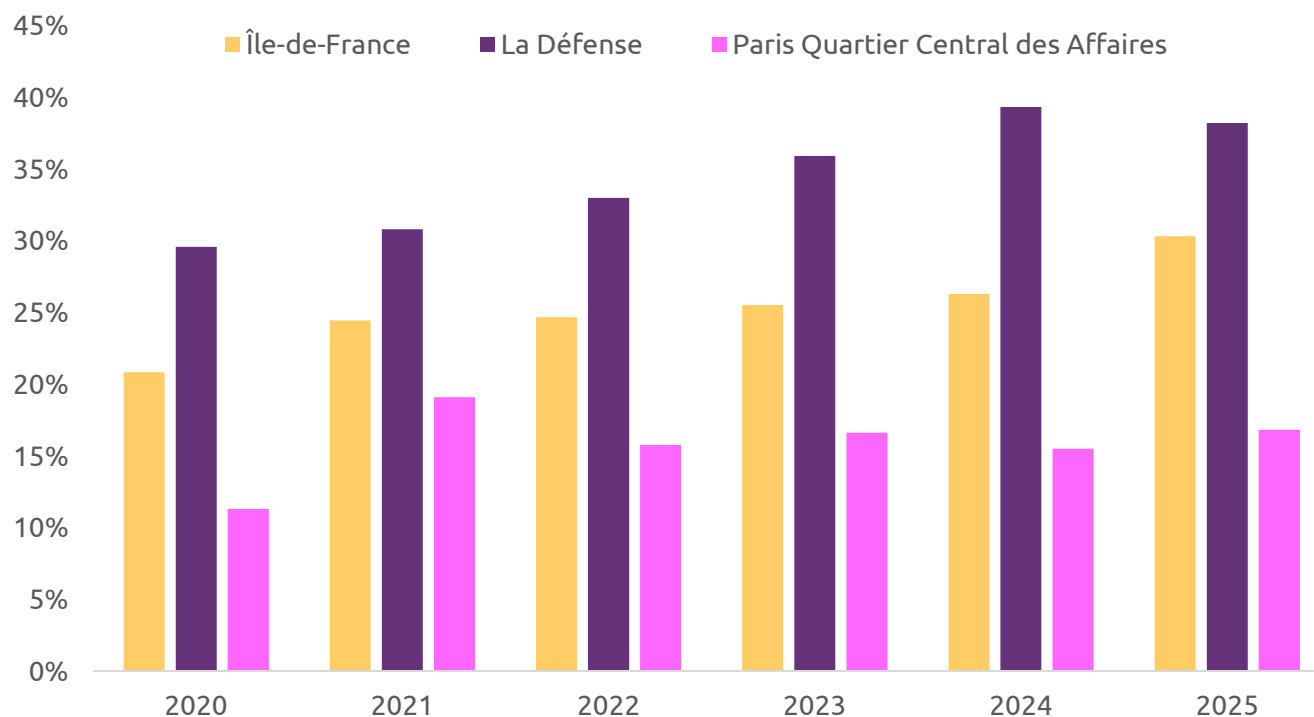
Évolution du volume de demande placée en périphérie
(selon la taille, %)



Mesures d'accompagnement en Île-de-France

Une augmentation continue des mesures d'accompagnement en Île-de-France

Evolution des mesures d'accompagnement (en %)



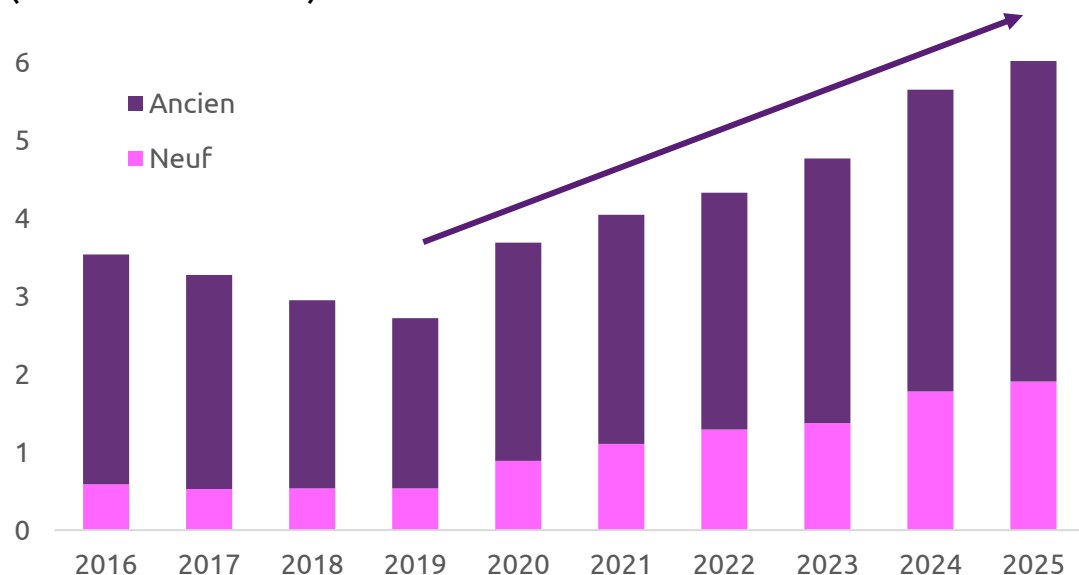
Prévisions mesures d'accompagnement Bureau Paris QCA



L'offre immédiate en Île-de-France

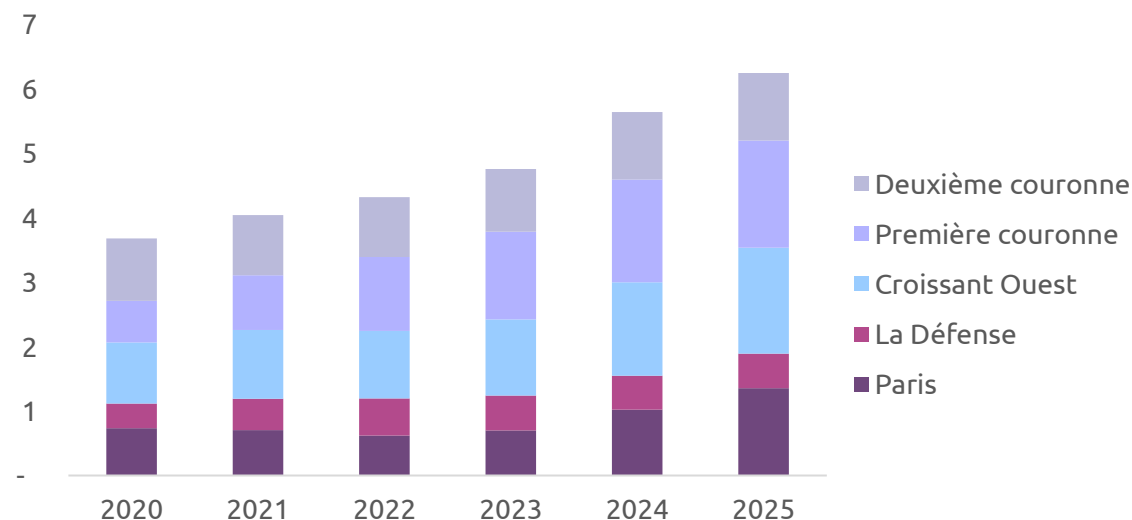
Le stock continue son ascension, atteignant les 6,2 millions de m² à fin 2025
Près d'un tiers de bureaux neufs vacants en Île-de-France

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



- **L'offre immédiate a été multipliée par 2,5 depuis 2019.**
- **A fin 2025, le stock ancien a augmenté de 12% et le stock neuf a augmenté de 7% en un an.**

Répartition géographique de l'offre immédiate
(en millions de m²)



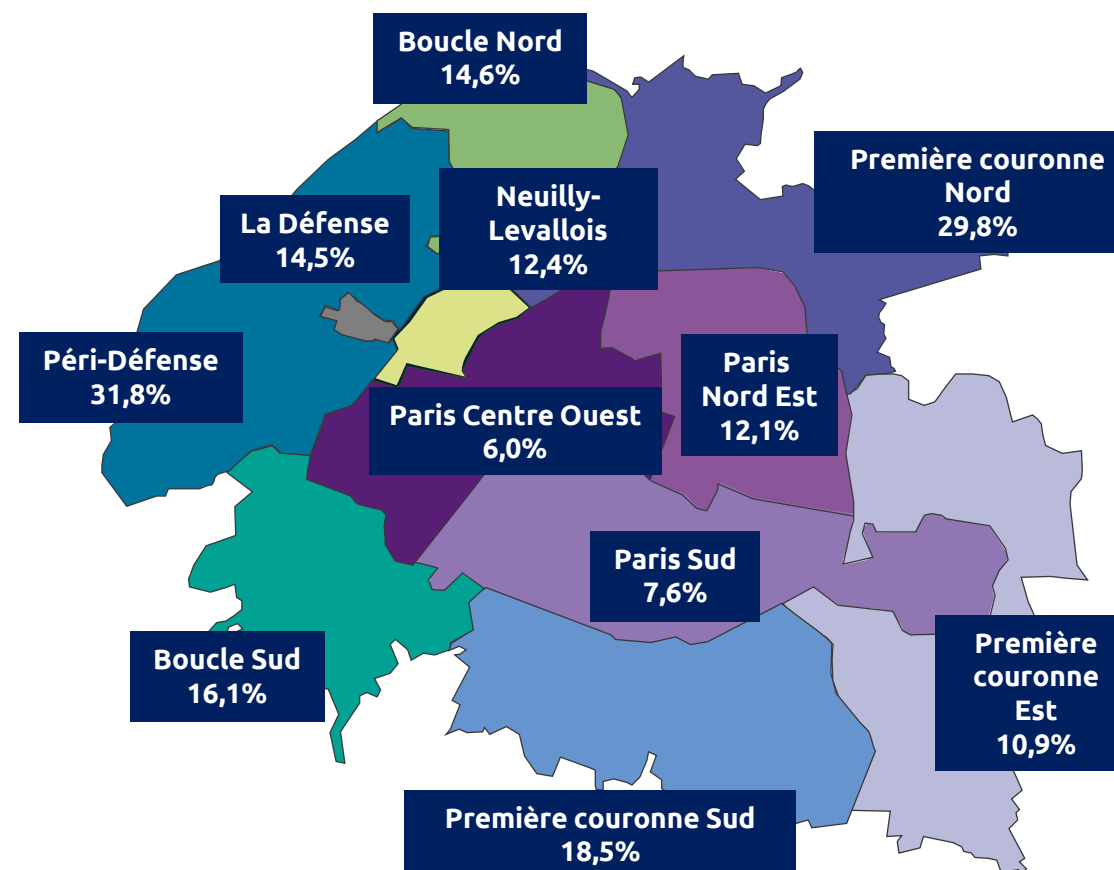
- En 2025, le secteur ayant connu la plus forte progression est Paris, avec une hausse de 32% de son offre. Le taux de vacance reste toutefois modéré, contrairement aux autres secteurs représentés.
- L'offre immédiate de la première et seconde couronne, ainsi qu'à la Défense, reste globalement stable sur la même période.

Taux de vacance en Île-de-France

+100 pb de vacance en un an

- En Île-de-France, le taux de vacance fin 2025 est estimé à 11,2% contre 10,2% fin 2024.
- Sur un an, la plus forte progression de la vacance, hors Paris, se situe sur les territoires de **Boucle Nord** et de **Boucle Sud**, la vacance y a progressé de 260 et de 240 pb respectivement.
- À **Paris**, au global, elle est estimée à 7,6%, en hausse de 180 pb par rapport à fin 2024, en raison d'une offre plus importante sur le marché (+32% en moyenne à Paris) :
 - Paris Centre Ouest : + 180 pb
 - Paris Sud : + 160 pb
 - Paris Nord Est : +200 pb
- À **Neuilly-Levallois** la progression est également de 200 pb.

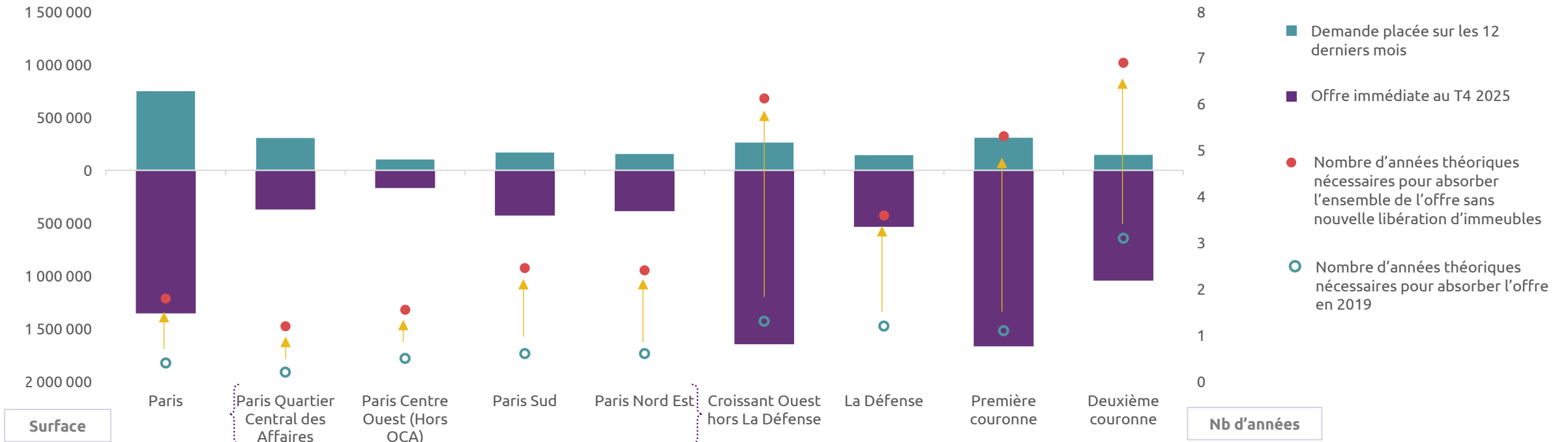
Taux de vacance en Île-de-France – 2025 (en %)



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

À Paris, les délais sont les plus contenus, mais sont partout à plus d'un an maintenant.
En périphérie, des délais d'absorption plus fortement rallongés

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

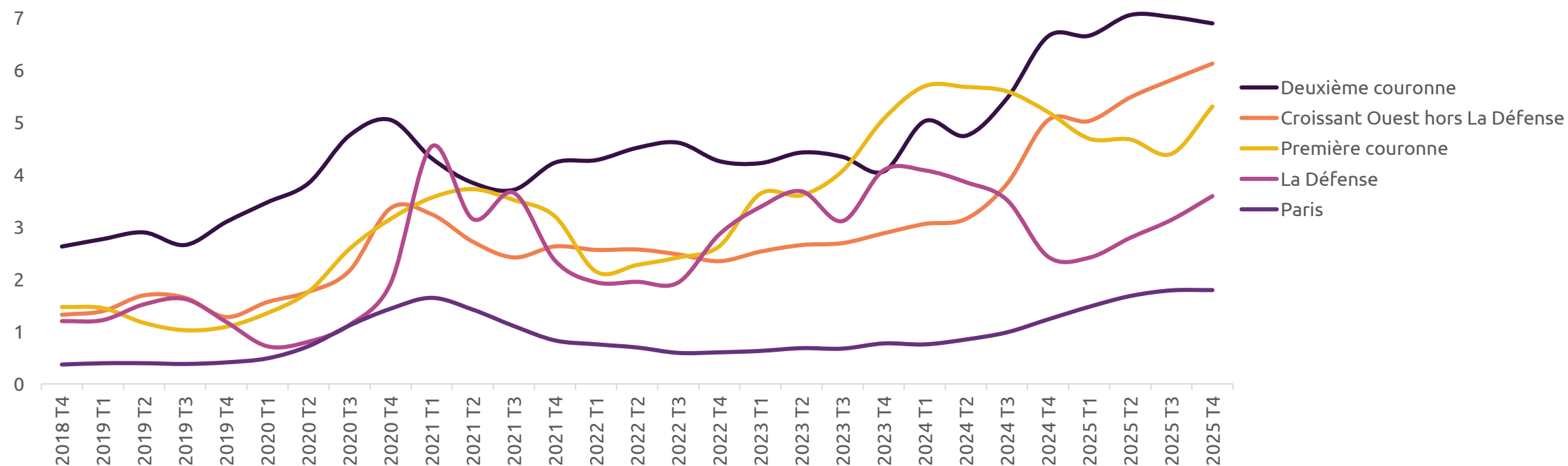


En périphérie parisienne, les surfaces libérées sont supérieures aux nouvelles prises à bail. De fait, le délai réel d'écoulement du stock ne serait même plus mesurable, en intégrant les futures libérations d'immeubles.

Hausse de l'absorption théorique de bureaux en Île-de-France

À Paris : absorption en hausse en 2025, en moyenne à près de 2 ans, en stabilisation au T4
En 1^{ère} & 2^{ème} couronnes ainsi que dans le Croissant Ouest (hors La Déf.) : absorption > 5 ans

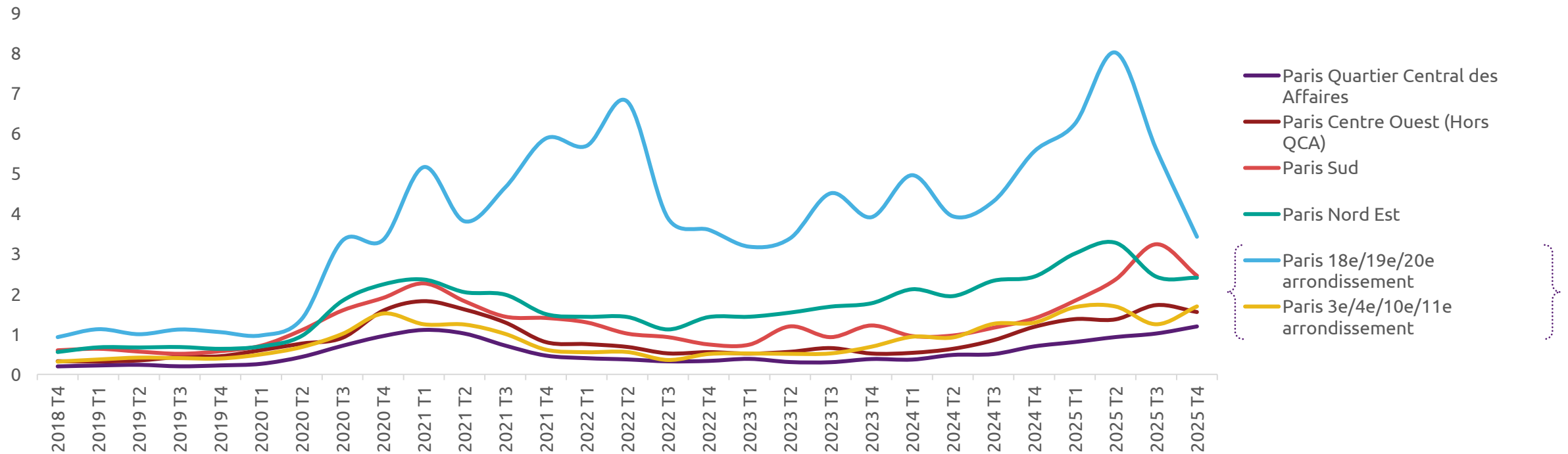
Evolution du nombre d'années théoriques nécessaires pour absorber l'offre de bureaux en Île-de-France



Zoom sur Paris – Absorption théorique de l’offre de bureaux

Pour le deuxième trimestre consécutif, une autre prise à bail d’envergure permet d’abaisser l’absorption sur le segment des « 18,19 et 20^{ème} arrondissements »

Evolution du nombre d’années théoriques nécessaires pour absorber l’offre de bureaux à Paris

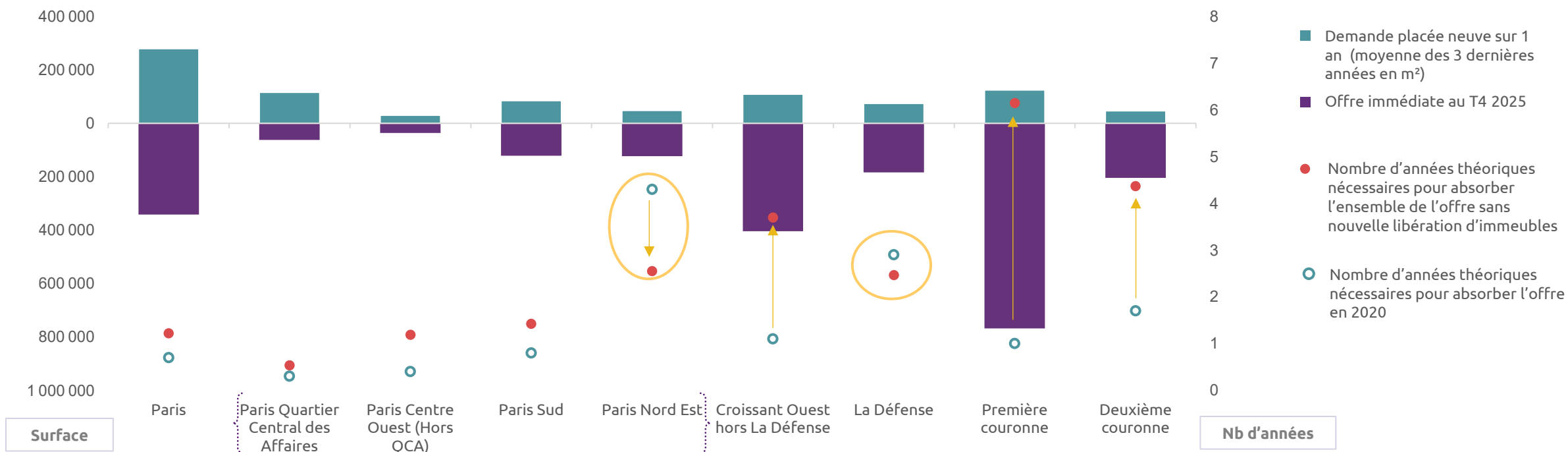


Pour Paris 18,19 et 20, les surfaces libérées sont supérieures aux nouvelles prises à bail. De fait, le délai réel d’écoulement du stock ne serait même plus mesurable, en intégrant les futures libérations d’immeubles.

Focus sur le neuf : absorption théorique de l'offre de bureaux en IDF

Sur les deux secteurs, où les délais d'absorption du neuf étaient déjà élevés en 2020, la situation s'améliore. Sur tous les autres secteurs, cela se détériore, notamment en 1^{ère} couronne

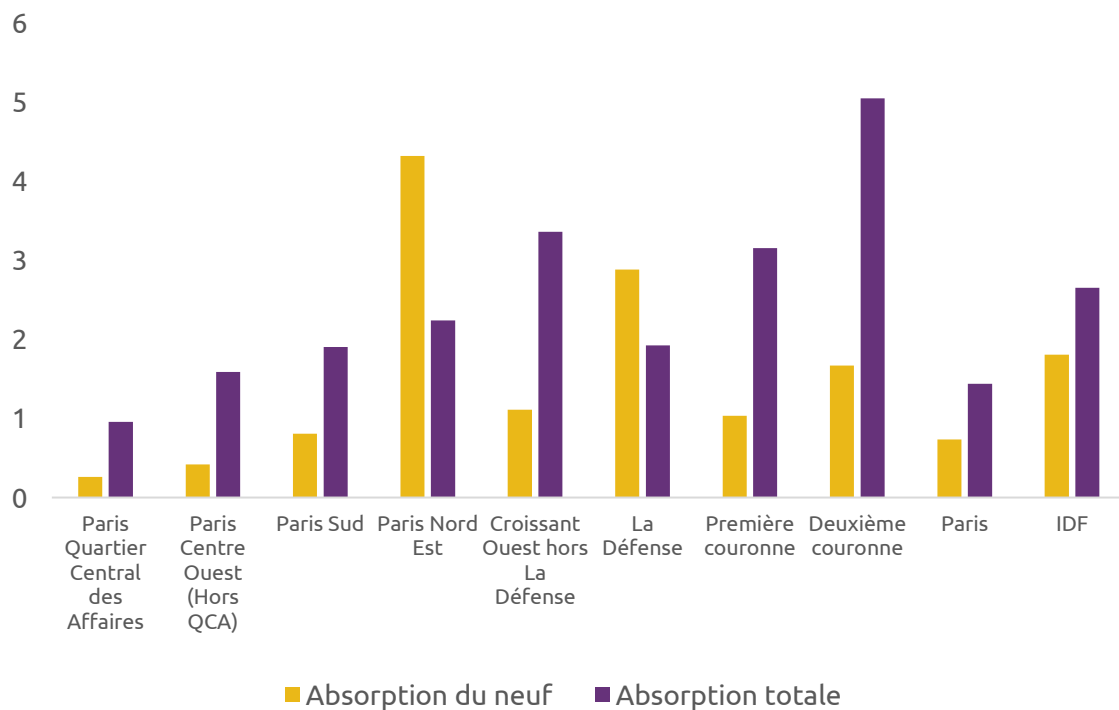
Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France



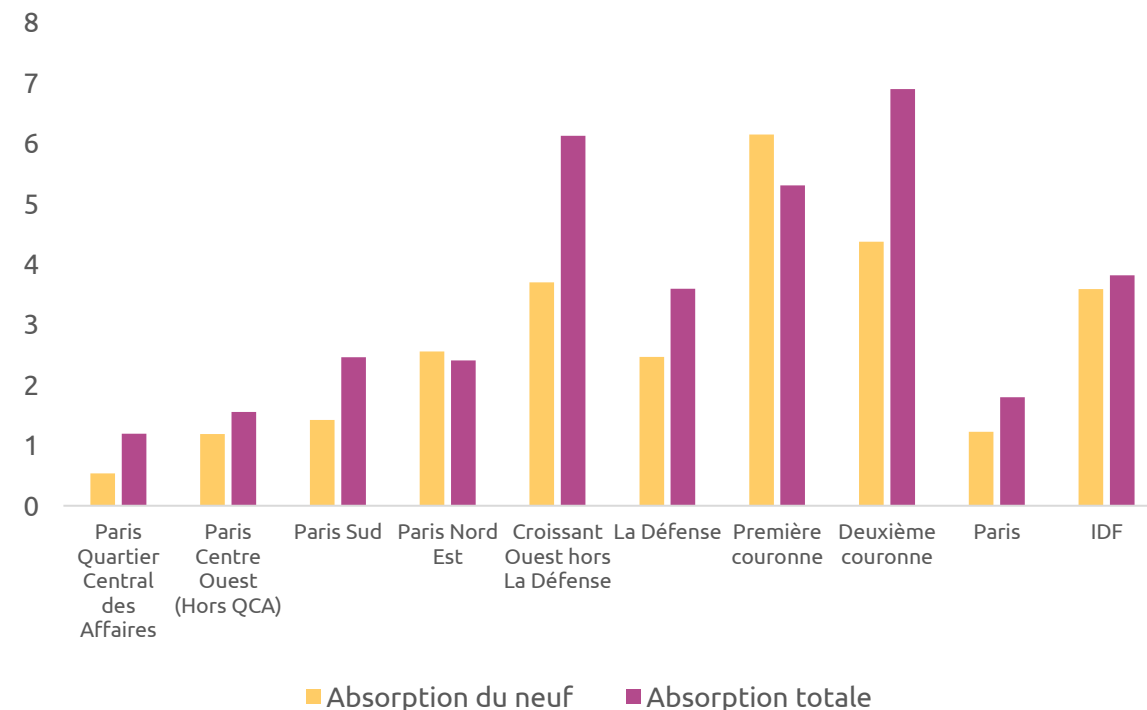
Focus sur le neuf : absorption théorique de l'offre neuve vs totale

L'écart entre le nombre d'années nécessaires pour absorber l'offre neuve et l'offre totale tend à diminuer en raison de livraisons massives survenues ces dernières années

Absorption théorique de l'offre de bureaux en 2020
(surfaces totales vs surfaces neuves – en année)



Absorption théorique de l'offre de bureaux en 2025
(surfaces totales vs surfaces neuves – en année)



Transactions locatives iconiques du 4^{ème} trimestre 2025



The Circle
Quai André-Citroën, 75015
Paris

Bailleur : Tishman Speyer

Utilisateur : OCDE (80 %) /
Imerys (20 %)

Loyer facial /m²/an : 700€

Surface : 27 400 m²



Marcadet Belvédère
92-104 rue des poissonniers,
75018 Paris

Bailleur : WO2 / Icawood

Utilisateur : Mistral AI

Loyer facial /m²/an : 600 €
(estimation)

Surface : 24 600 m²



Tour Eqho
2 avenue Gambetta, 92056
La Défense

Bailleur : Icade

Utilisateur : Préfecture des
Hauts-de-Seine

Loyer facial /m²/an : 400 €
(estimation)

Surface : 15 000 m²

À bientôt !



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