



BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T3 2025

OCTOBRE 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, 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

Un volume transacté en baisse sur les 9 premiers mois de l'année

- Sur les neuf premiers mois de l'année 2025, **la demande placée s'est établie à 1,2M m², en recul de 8% par rapport à la même période en 2024. Ce niveau est le plus bas enregistré depuis 2020, soulignant ainsi les défis auxquels le marché est confronté.**
- Concernant la ventilation par taille de transaction, tous les segments enregistrent une tendance baissière. Les grandes surfaces sont les plus impactées par cette baisse : -16% en termes de demande placée par rapport à la même période contre -4,5% en moyenne pour les petites et moyennes surfaces.
- En termes de localité, le **QCA continue de démontrer son attractivité, enregistrant une performance similaire à la même période en 2024** (254 000 m² placés). **Déjouant les tendances constatées en Île-de-France, les grandes surfaces se portent bien dans le quartier d'affaire avec une hausse de 13% sur un an.**
- Paris Sud enregistre la plus forte baisse de sa demande avec -58% sur un an : **son sous-secteur du 12^{ème} et 13^{ème} arrondissements a grandement pénalisé le résultat global** avec une baisse de 72% de sa demande placée, en raison de l'absence de grande transaction en 2025 et de la prise à bail en 2024 iconique de 40,000 m² de The Good One qui avait renforcé les résultats. **Paris Nord Est et la première couronne se sont distingués sur cette période, avec des hausses respectivement de 36% et 28% de surfaces transactées** (9M 2025 vs 9M 2024).
- Pour la première couronne, c'est notamment la première couronne sud qui a surperformé, plus précisément sur le segment des grandes transactions. On citera des transactions d'envergure telles que la prise à bail du ministère de l'Éducation nationale à Gentilly pour une surface de 38 000m² au T2 ou celle de Safran à Vanves pour un peu moins de 10 000m² au T3. Pour finir, **la demande placée à fin 2025 devrait être comprise entre 1,65 et 1,7 million de m², et en légère baisse en 2026, entre 1,5 et 1,6 millions de m².**
- En parallèle, **l'offre disponible est en continuelle augmentation et atteint la barre des 6 millions de m²** (+ 17% au T3 2025 vs T3 2024). C'est Paris QCA qui enregistre la plus forte hausse de son offre (+80% en un an), si le secteur bénéficie de bons fondamentaux, cette forte hausse pourrait amener à une contraction des loyers, qui se sont envolés depuis début 2024. Au global, il en résulte **qu'en termes d'absorption de l'offre, l'Île-de-France atteint 3,6 années théoriques en moyenne, allant d'une année pour le secteur Paris QCA à 7 années pour la seconde couronne.**

**Prise à bail par Safran pour 10 000m²,
Immeuble 360, 92170 Vanves**



Chiffres clés à fin septembre 2025

Augmentation continue du stock et de la vacance

1 192 000 m²

Placés sur les 9M 2025
en Île-de-France

-8 %

Vs. 9M 24

6,1 millions m²

Disponibles au T3 2025
en Île-de-France

+17%

Vs. T3 24

11,0 %

de vacance au T3 2025
en Île-de-France

+156 pb

Vs. T3 24

1 100 €/an/m²

Loyer moyen
Prime
Paris QCA

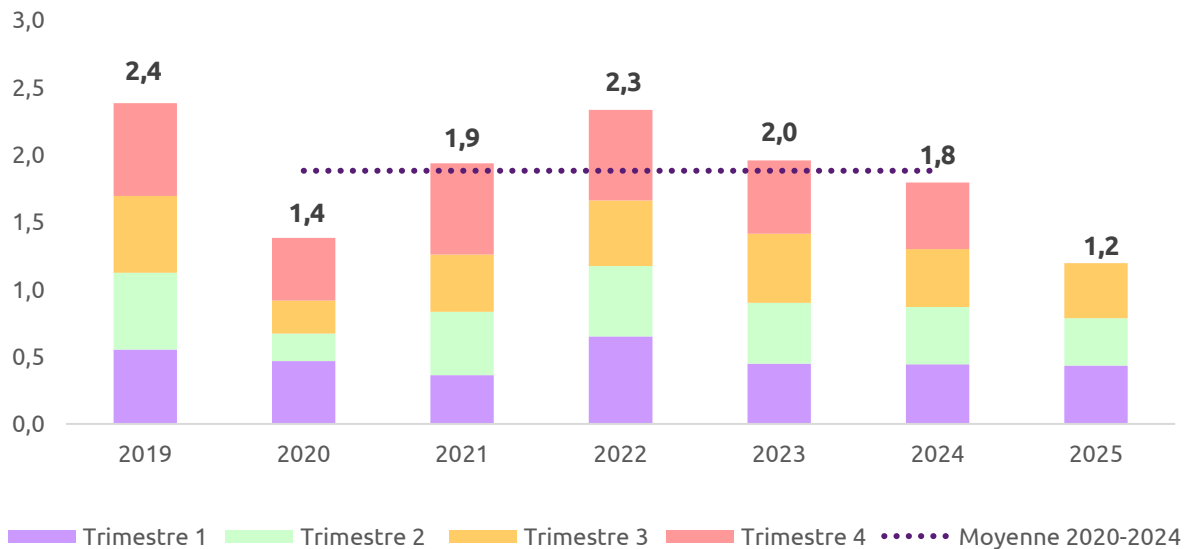
+2,3%

Vs. T3 24

La demande placée en Île-de-France

Les neuf premiers mois confirment la tendance baissière observée depuis 2023

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



- A fin septembre 2025, la demande placée a connu une baisse de **8 %** par rapport à la même période en 2024.
- Sur cette période, le ralentissement a été plus visible sur le deuxième trimestre avec une baisse de **17%** vs T2 2024.
- Sur le troisième trimestre, la baisse a été contenue à 5 % vs T3 2024. Le volume est même en augmentation de 16% par rapport au T2 2025.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

Prévisions annuelles de la demande placée

**1,5 – 1,6 million
de m²
en 2026**

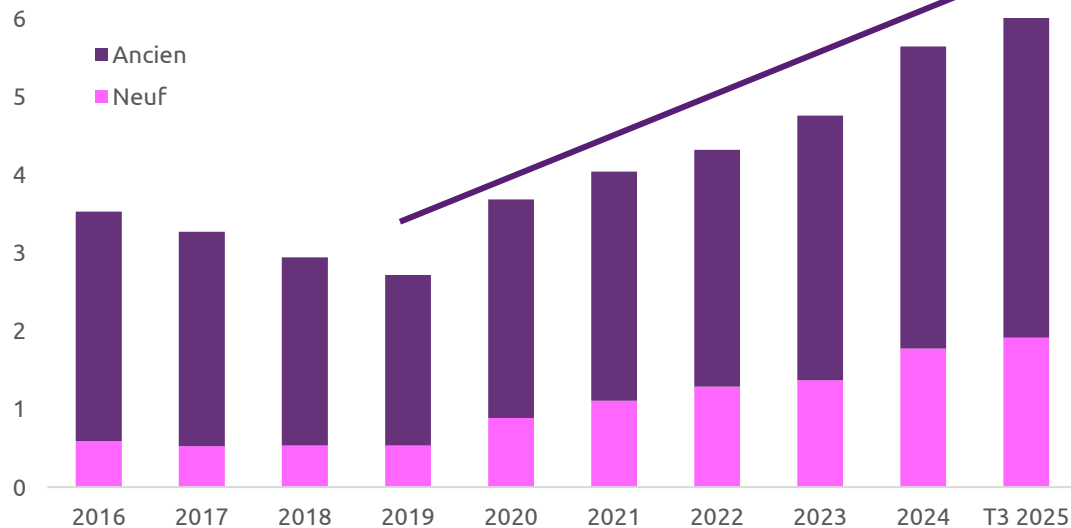
**1,65 – 1,7
million de m²
en 2025**

PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

L'offre immédiate en Île-de-France

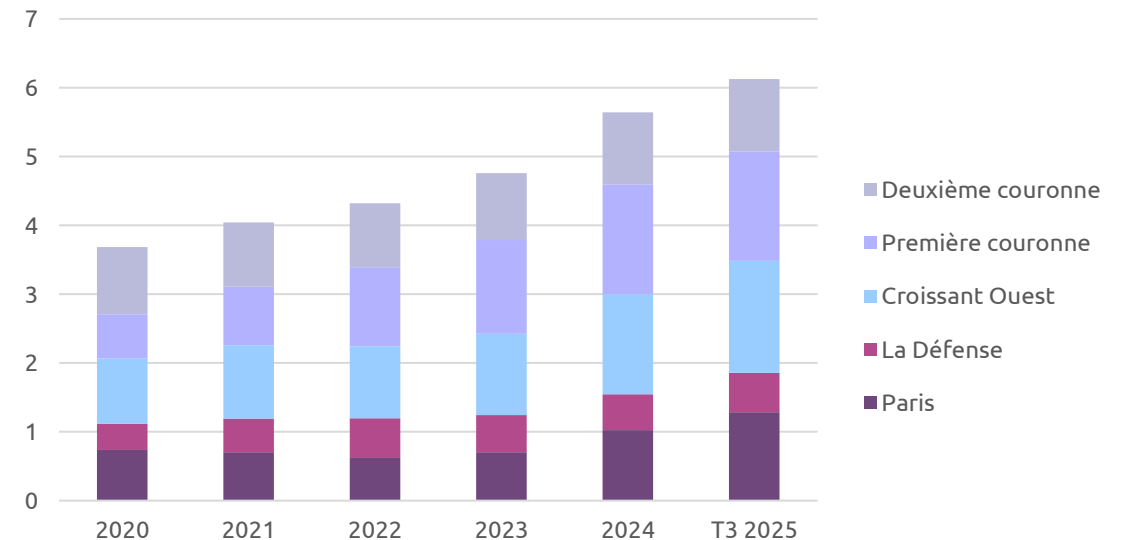
Un stock en augmentation ininterrompue, atteignant les 6,1 millions de m²

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.
- **Au troisième trimestre 2025, le stock ancien a augmenté de 16% et le stock neuf a augmenté de 20% en un an.**

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



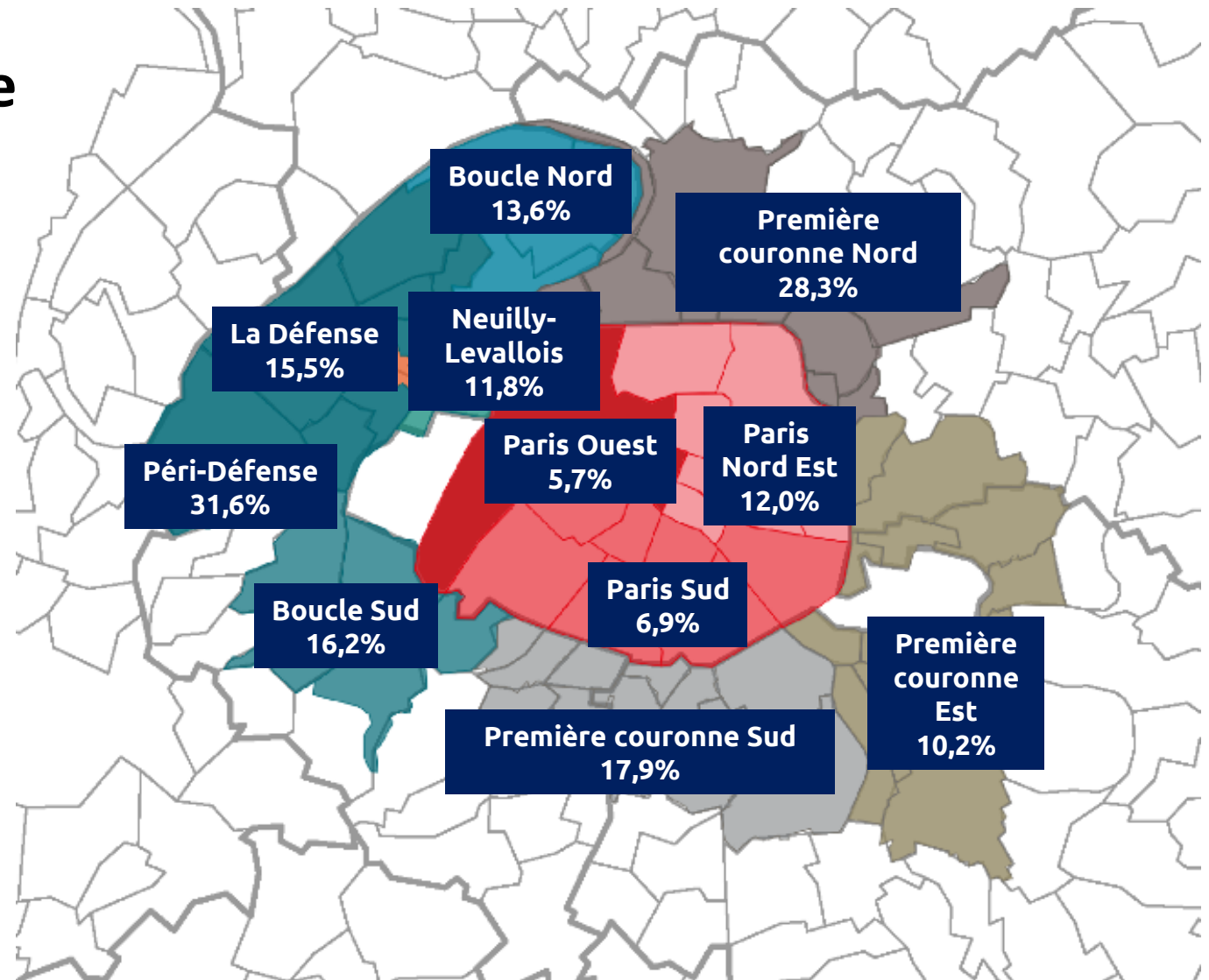
- Au cours des 9 premiers mois de l'année, le secteur ayant connu la plus forte progression est Paris, avec une hausse de 26% de son offre. Le taux de vacance reste toutefois bas, contrairement aux autres secteurs représentés.
- L'offre immédiate de la première et la seconde couronne reste stable sur la même période, après avoir fortement progressé ces dernières années.

Taux de vacance en Île-de-France

+156 pdb de vacance en un an

Taux de vacance en Île-de-France – T3 2025
(en %)

- En Île-de-France, le taux de vacance est estimé à 11,0% contre 9,4% au T3 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 450 pdb.
- À **Paris**, au global, elle est estimée à 7,2%, en hausse de 210 pdb.

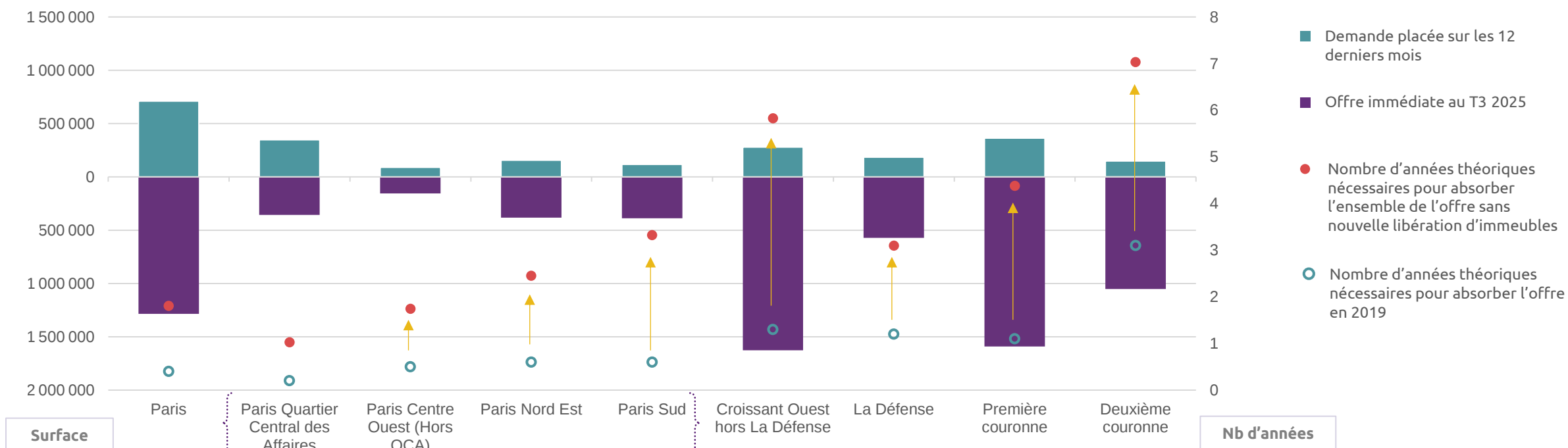


Absorption théorique de l'offre de bureaux en Île-de-France

Hors Paris et La Défense, l'absorption dépasse les 4 ans sur les autres secteurs

Respectivement 6 et 7 ans pour le Croissant Ouest et la Deuxième couronne

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

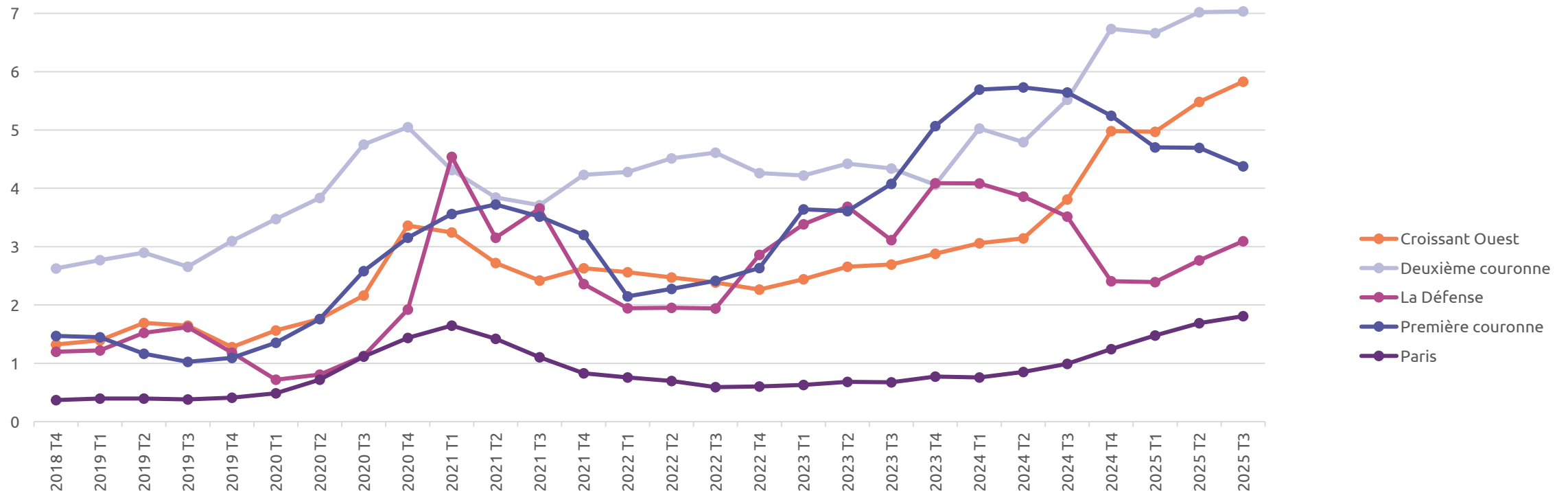


Absorption de l'offre de bureaux en Île-de-France

Augmentation de l'absorption sur tous les secteurs, hormis en première couronne

L'absorption se rapproche des 2 années à Paris

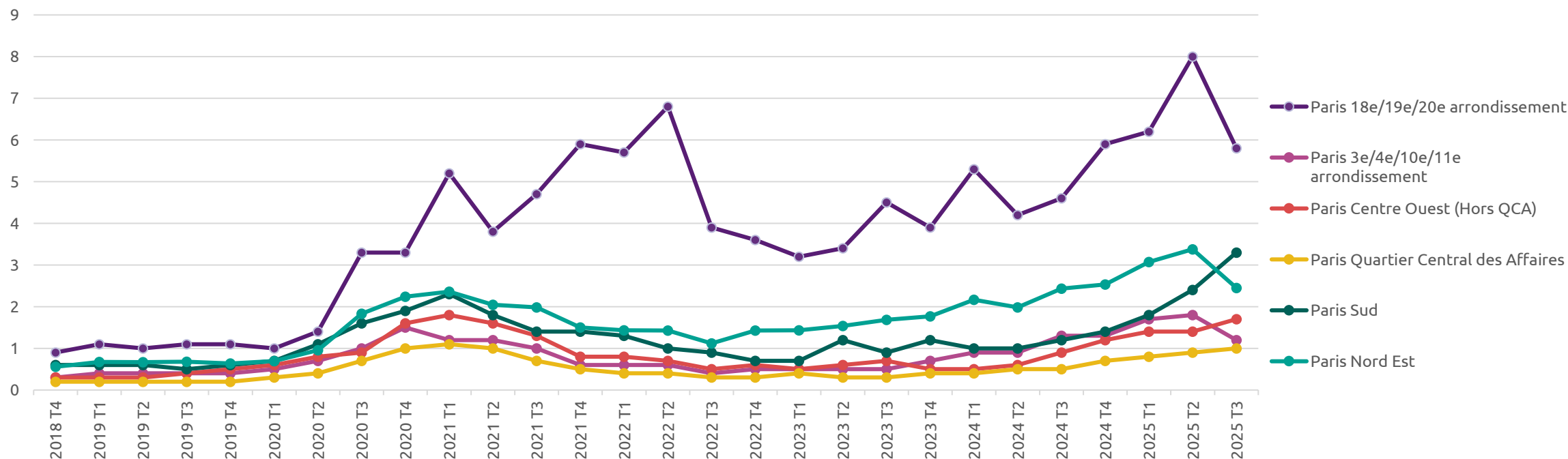
Evolution du nombre d'années théoriques nécessaires pour absorber l'offre de bureaux en Île-de-France



Zoom sur Paris - Absorption de l'offre de bureaux

La situation s'améliore ce trimestre dans les 18,19 et 20ème arrondissement, notamment grâce à une grande transaction locative

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



Transactions locatives iconiques du 3^{ème} trimestre 2025



Le M
21 Boulevard de la
Madeleine, 75001 Paris

Bailleur : NBIM

Utilisateur : Datadog

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 21 000 m²



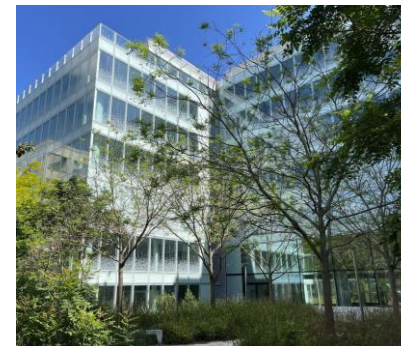
28 avenue de Flandre,
75019 Paris

Bailleur : Gecina

Utilisateur : Decathlon

Loyer facial /m²/an : 550 €

Surface : 15 500 m²



Tempo
57 rue de Villiers, 92200
Neuilly-sur-Seine

Bailleur : OFI Invest Real Estate

Utilisateur : Shiseido

Loyer facial /m²/an : 630 €

Surface : 12 000 m²



86 Boulevard Haussmann,
75008 Paris

Bailleur : Swiss Life AM / NBIM

Utilisateur : Proskauer Rose

Loyer facial /m²/an : 1 250 €

Surface : 3 500 m²

À bientôt !



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