BPCE SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire – T1 2025

AVRIL 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 qui accompagne nos trois lignes de métiers

EXPERTISE & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'expertise, 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 lignes de métiers, sur les différents marchés.

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

Un léger ralentissement qui se confirme

- Durant ce premier trimestre 2025, la demande placée s'est établie à **419 000 m², en recul de 6%** par rapport au premier trimestre 2024.

- Cette légère baisse marque toutefois des **disparités importantes entre les différents secteurs.** Le **QCA de Paris reste dynamique avec une hausse de 13% de la demande placée** (vs T1 2024) et plusieurs transactions maintenant à 1 200€/m², comme par exemple la prise à bail de Qube dans l'immeuble Icône. **La Défense a fait preuve d'attractivité** avec une hausse de 15% (vs T1 2024) et **la première couronne** a marqué un retour en force ce trimestre avec +43% (vs T1 2024). A contrario, le secteur Paris Sud accuse d'une baisse de 65% et le centre ouest de Paris (hors QCA) de 39%.

- **En 2025, la demande placée devrait donc se maintenir autour des 1,7-1,8 millions de m² placés**.

- En parallèle, **l'offre immédiate continue d'augmenter de manière continue depuis 2019 et se hisse à 5,8 millions de m²**. En termes de surface, le stock en péri-Défense est celui qui a connu la plus forte progression, avec 181 000 m² supplémentaires vacants sur une année.

- Ces libérations proviennent d'utilisateurs qui souhaitent réduire la taille de leur locaux et/ou se positionner sur des secteurs plus attractifs. **La Défense** semble être alors un bon marché de report où les loyers sont compétitifs et l'offre de transports lourds ne cesse de se développer, et fera de ce Pôle l'un des Hub de transports les plus importants dans les années à venir.

Prise à bail de Qube Research & Technologies au sein de l'immeuble Icône dans Paris QCA

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

Chiffres clés au T1 2025

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

419 000 m²
Placés au T1 2025 en Île-de-France
-6% Vs. T1 24

5,8 millions m²
Disponibles au T1 2025 en Île-de-France
+18% Vs. T1 24

10,5 %
de vacance au T1 2025 en Île-de-France
+220 pb Vs. T1 24

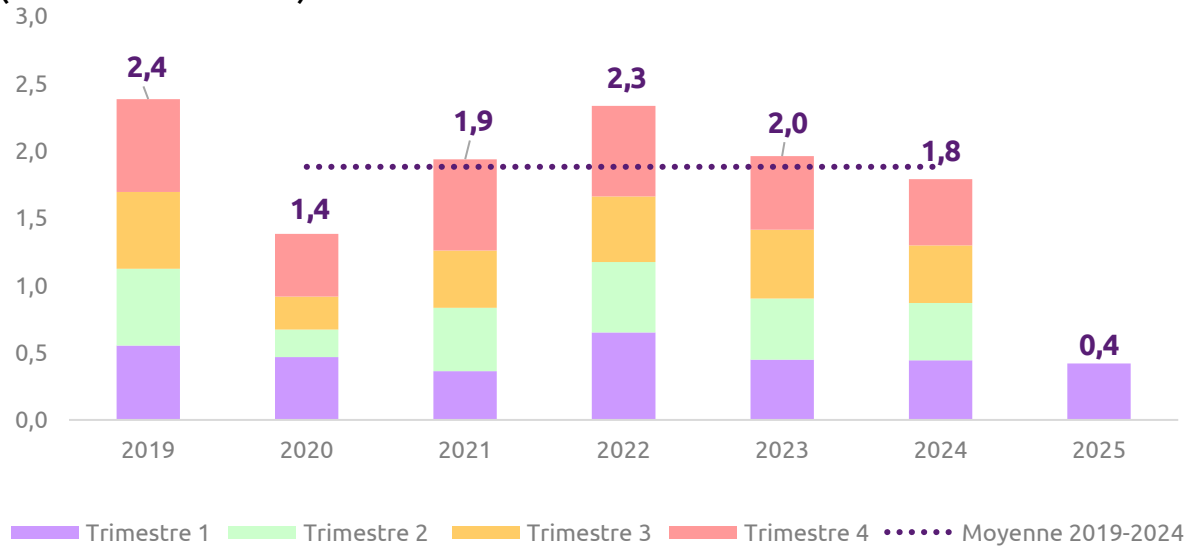
1 075 €/an/m²
Loyer moyen Prime Paris QCA
+8% Vs. T1 24

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

La demande placée en Île-de-France

Une demande placée qui devrait être stable en 2025, voire en très légère baisse

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



- Au premier trimestre 2025, la demande placée a connu une légère baisse de **6 %** par rapport à la même période en 2024.

Prévisions annuelles de la demande placée

1,7 – 1,8 million de m² ***en 2025***

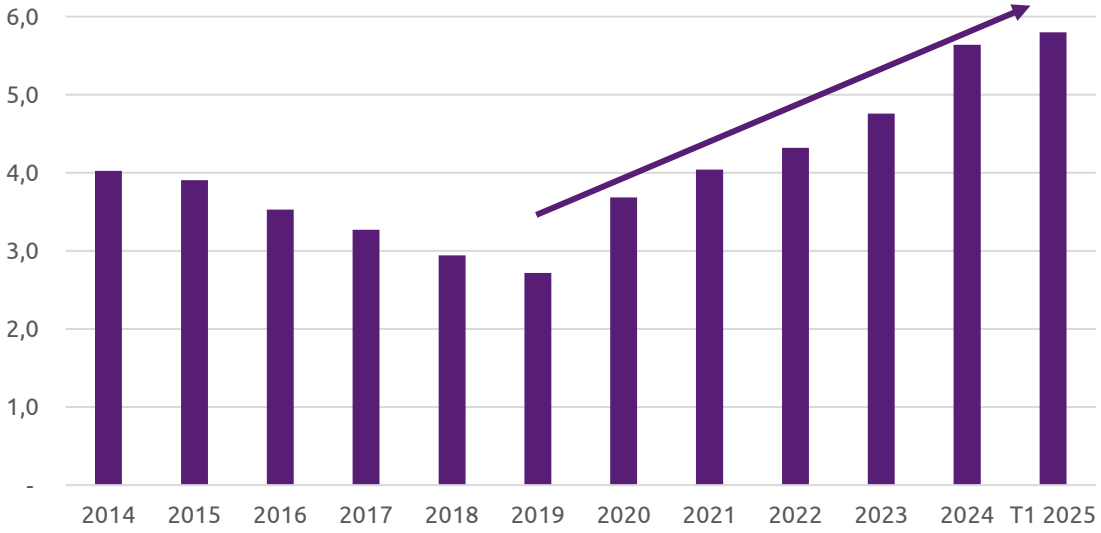
PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

L'offre immédiate en Île-de-France

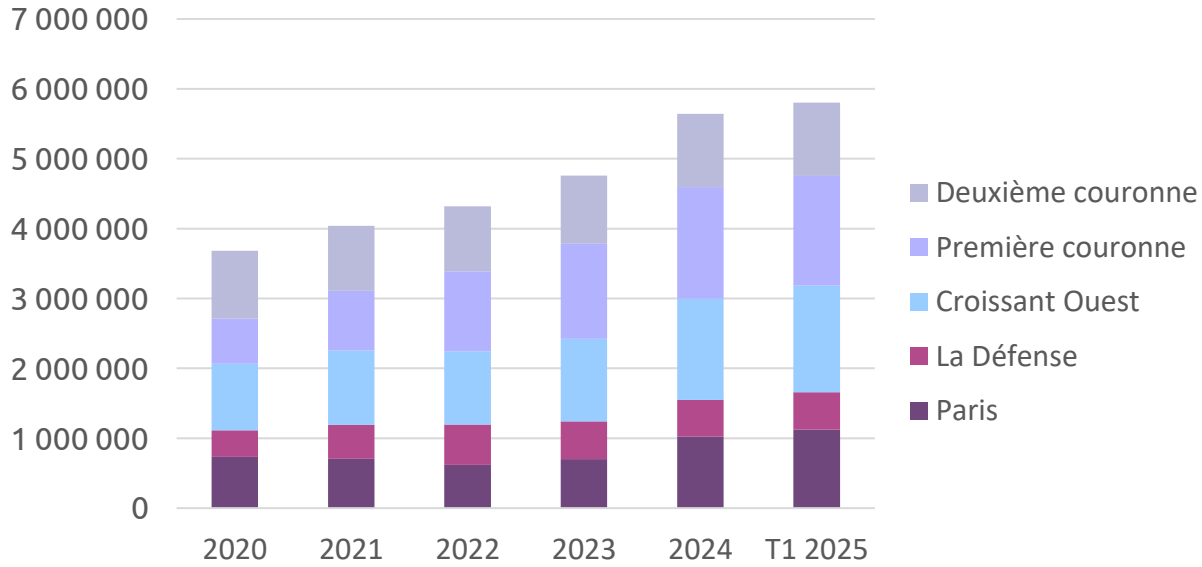
Un stock se rapprochant progressivement des 6 millions de m²

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



Hausse continue du stock depuis 5 ans. **Au premier trimestre 2025, le stock a augmenté de +18% en un an**.

Répartition géographique de l'offre immédiate | T1 2025 (en %)



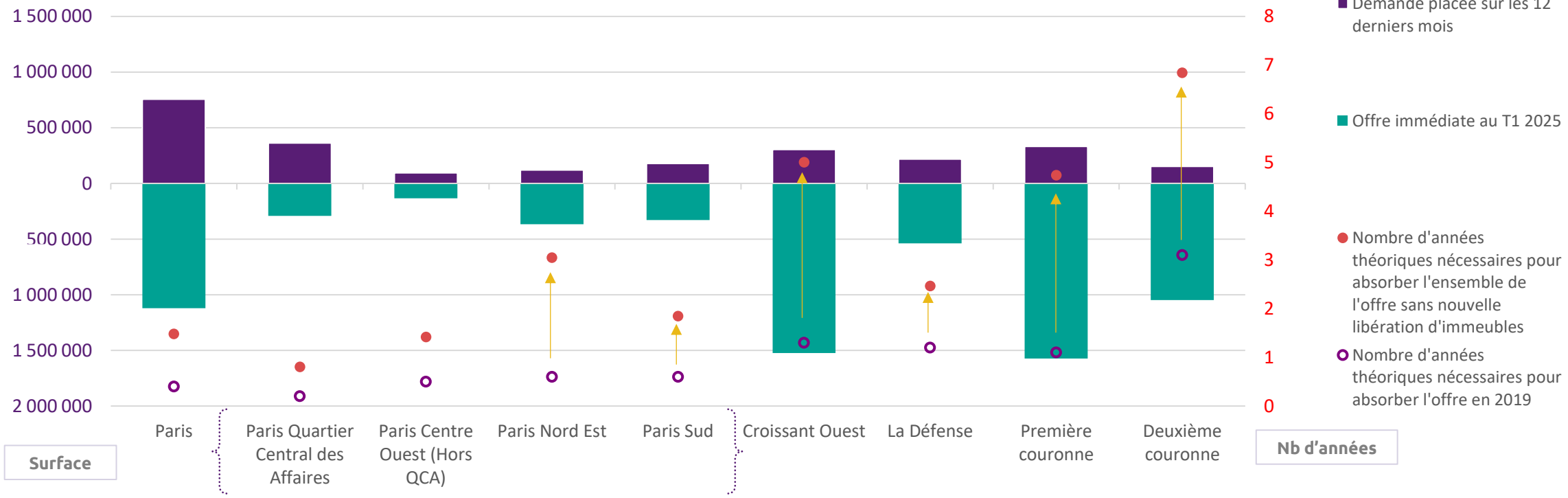
- Au premier trimestre 2025, **le stock continue de grimper, sur un trimestre, pour tous les secteurs hormis la première couronne**.
- Cependant, en première couronne le **stock avait augmenté de manière conséquente depuis le T2 2020, multipliant son offre immédiate par 3 en cinq ans.**

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

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

Durée d’absorption en hausse sur tous les segments, mais reste contenue à Paris
Toujours moins d’un an de délai d’absorption pour Paris QCA

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



- Alors que Paris intra-muros était plutôt épargné par la montée de la durée d’absorption, la situation s’est dégradée sur « Paris Nord Est » et « Paris Sud » où la durée d’absorption se rapproche respectivement de 2 et 3 ans.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; Immostat

Grandes transactions locatives iconiques au 1er trimestre 2025

Icône
32-34 Rue Marbeuf, 75008 Paris

Bailleur : Gecina

Utilisateur : QUBE RESEARCH & TECHNOLOGIE (QUBE RT)

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 10 835 m²

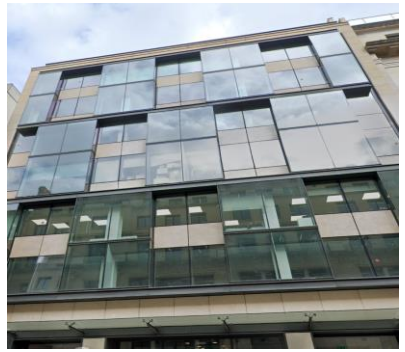
11 rue Louis Le Grand, 75002 Paris

Bailleur : JP Morgan Asset Management / Altarea Entreprise

Utilisateur : Richemont

Loyer facial /m²/an : 1 200 €

Surface : 3 250 m²



46 Rue de la Boétie, 75008 Paris

Bailleur : Mitsubishi Estate

Utilisateur : ROTHSCHILD&CO

Loyer facial /m²/an : 980 €

Surface : 2 600 m²

Hermione
59-61 Rue Lafayette, 75009 Paris

Bailleur : Crédit Agricole Assurances

Utilisateur : BDO France

Loyer facial /m²/an : 850 €

Surface : 7 166 m²

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières ; CFNEWS

À bientôt !

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

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