



# L'indispensable du marché

---

Bureaux Île-de-France

## Chiffres clés des bureaux en Île-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2025



**419 150 m<sup>2</sup>**  
commercialisés au 1<sup>er</sup>  
trimestre 2025

**-6 %**  
Évolution

**5 800 000 m<sup>2</sup>**  
Offre immédiate

**10,5 %**  
Taux de vacance

### Demande placée totale

|         |                        |
|---------|------------------------|
| T1 2025 | 419 151 m <sup>2</sup> |
| T1 2024 | 443 739 m <sup>2</sup> |
| T1 2023 | 446 884 m <sup>2</sup> |
| T1 2022 | 650 077 m <sup>2</sup> |
| T1 2021 | 363 290 m <sup>2</sup> |

### Demande placée par tranche de surface

| 0 - 1 000 m <sup>2</sup> | 1 000 - 5 000 m <sup>2</sup> | > 5 000 m <sup>2</sup> |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|
| ⬇ -5 %                   | ⬆ +27 %                      | ⬇ -24 %                |
| 150 290 m <sup>2</sup>   | 129 815 m <sup>2</sup>       | 139 045 m <sup>2</sup> |

Source : Arthur Loyd d'après Immostat et l'ORIE

L'environnement macroéconomique et politique français bouleverse toujours les entreprises, dont les évolutions immobilières se limitent peu à peu. En conséquence, le marché utilisateurs francilien acte une demande placée de 419 150 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, en repli de 6 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et de -20 % par rapport à la moyenne décennale.

### Le segment intermédiaire soutient l'activité

L'activité transactionnelle du trimestre a été boostée par les transactions de moyenne surface - comprises entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> - en hausse de près de 30 % en un an. Ce segment a connu une excellente dynamique sur l'ensemble du territoire francilien, et particulièrement en Périphérie, à l'exception du Croissant Ouest. La Défense, dont la demande placée est en hausse de 15 % en un an, accroît son attractivité auprès des PME : les commercialisations de moyennes surfaces ont été multipliées par 2 en un an. Tout comme la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord, dont la hausse est de près de 50 % pour ce même segment.

### L'hégémonie parisienne s'essouffle

Les signaux faibles de 2024 se vérifient en ce début d'année : Paris perd des parts de marché. Alors qu'elle culminait à plus de 50 %, la part de marché parisienne ne cesse de décliner trimestre après trimestre pour se stabiliser à 40 % en ce début d'année. Bien que le Quartier Central des Affaires parisien affiche toujours un niveau de demande placée dynamique (+13 % en un an), certains marchés parisiens enregistrent, au contraire, des replis significatifs. C'est le cas pour les arrondissements sud, dont l'activité chute de 65 %, en réponse notamment à l'absence de grande transaction et à la hausse continue des loyers.

### Un niveau d'offre qui ne cesse de s'accroître depuis 2020

L'offre immédiate poursuit sa hausse et affiche 5,8 millions de m<sup>2</sup> vacants. Tous les sous-marchés sont affectés par cette escalade, notamment Paris qui enregistre 1,1 million de m<sup>2</sup> disponibles, un niveau inégalé en 20 ans. Entre 2019 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2025, le stock parisien a ainsi été multiplié par 3, quand la Périphérie double son stock d'offre. Toutefois, les niveaux d'offre sont difficilement comparables : la vacance parisienne reste équilibrée avec un taux de 6,4 %, alors que certains marchés périphériques affichent plus de 25 % de vacance.

Bien que ces derniers indicateurs ne marquent pas de profonde rupture avec les tendances observées les trimestres précédents, la hausse sensible du stock d'offre à Paris pourrait inverser le rapport de force entre bailleurs et utilisateurs, et favoriser, de nouveau, l'activité transactionnelle parisienne. Une inversion de tendance qui devra néanmoins s'accompagner d'une baisse des valeurs locatives moyennes, dont la courbe ne cesse de s'accroître.

# Chiffres clés de Paris

## 1 Paris QCA :

93 795 m<sup>2</sup> commercialisés  
 935 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 780 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 16,4 % mesures d'accompagnement

## 2 Paris Centre Ouest\* :

119 000 m<sup>2</sup> commercialisés  
 4,7 % taux de vacance  
 920 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 750 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 15,8 % mesures d'accompagnement

## 3 Paris 5, 6 et 7<sup>ème</sup> arrondissement :

12 300 m<sup>2</sup> commercialisés  
 3,8 % taux de vacance  
 1 000 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 760 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 11,3 % mesures d'accompagnement

## 4 Paris 3, 4, 10, 11<sup>ème</sup> arrondissement :

10 700 m<sup>2</sup> commercialisés  
 8,3 % taux de vacance  
 740 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 540 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 12,1 % mesures d'accompagnement

## 5 Paris 18, 19 et 20<sup>ème</sup> arrondissement :

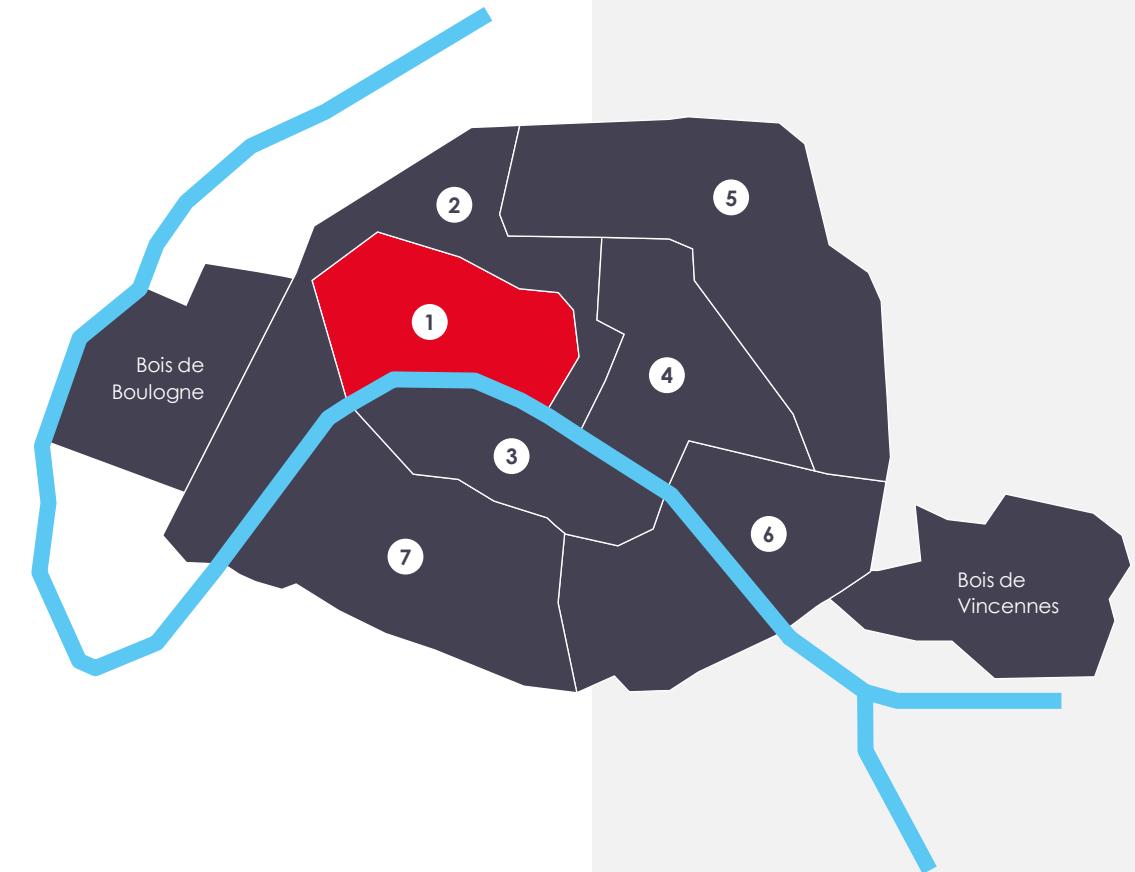
5 100 m<sup>2</sup> commercialisés  
 15,6 % taux de vacance  
 485 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 385 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 24,0 % mesures d'accompagnement

## 6 Paris 12 et 13<sup>ème</sup> arrondissement :

12 275 m<sup>2</sup> commercialisés  
 5,9 % taux de vacance  
 570 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 500 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 22,1 % mesures d'accompagnement

## 7 Paris 14 et 15<sup>ème</sup> arrondissement :

6 920 m<sup>2</sup> commercialisés  
 7,3 % taux de vacance  
 655 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 510 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 10,4 % mesures d'accompagnement



Source : Arthur Loyd d'après Immostat & l'ORIE

\*dont Paris QCA

NB : il s'agit des loyers moyens faciaux de la période. Les valeurs du neuf peuvent présenter un écart compris entre 10 % et 15 % par rapport aux loyers « prime » du secteur.

# Chiffres clés de la Périphérie

## 1 La Défense :

38 300 m<sup>2</sup> commercialisés  
14,7 % taux de vacance  
390 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
400 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
38,1 % mesures d'accompagnement

## 2 Neuilly-Levallois :

35 800 m<sup>2</sup> commercialisés  
10,7 % taux de vacance  
575 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
450 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
30,2 % mesures d'accompagnement

## 3 Boucle Sud :

31 510 m<sup>2</sup> commercialisés  
14,4 % taux de vacance  
500 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
390 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
33,0 % mesures d'accompagnement

## 4 Péri-Défense :

21 700 m<sup>2</sup> commercialisés  
30,4 % taux de vacance  
340 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
265 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
33,1 % mesures d'accompagnement

## 5 Boucle Nord :

1 500 m<sup>2</sup> commercialisés  
13,8 % taux de vacance  
245 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
180 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
31,9 % mesures d'accompagnement

## 6 Première Couronne Nord :

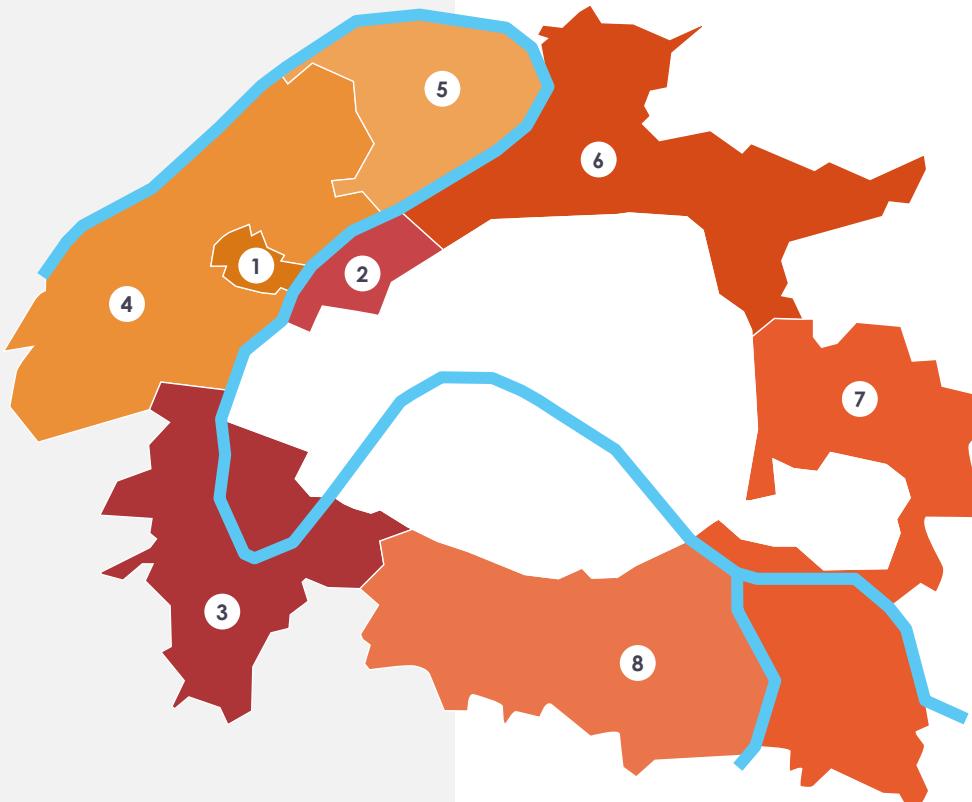
49 320 m<sup>2</sup> commercialisés  
28,1 % taux de vacance  
335 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
270 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
36,0 % mesures d'accompagnement

## 7 Première Couronne Est :

35 700 m<sup>2</sup> commercialisés  
10,0 % taux de vacance  
315 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
270 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
35,1 % mesures d'accompagnement

## 8 Première Couronne Sud :

7 940 m<sup>2</sup> commercialisés  
18,5 % taux de vacance  
350 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
295 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
24,7 % mesures d'accompagnement



## 2ème Couronne

31 100 m<sup>2</sup> commercialisés  
5,7 % taux de vacance  
220 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
180 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
28,5 % mesures d'accompagnement



## Île-de-France

419 150 m<sup>2</sup> commercialisés  
10,2 % taux de vacance  
440 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
450 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
27,7 % mesures d'accompagnement

Source : Arthur Loyd d'après Immostat & l'ORIE

NB : il s'agit des loyers moyens faciaux de la période. Les valeurs du neuf peuvent présenter un écart compris entre 15 % et 30 % par rapport aux loyers « prime » du secteur.

## Contacts



**Michaël RENARD-DANDJOA**  
Paris intra-muros  
✉ michael.dandjoa@arthur-loyd.com



**Bruno LEGUAY**  
Île-de-France Nord-Nord-Est  
✉ bruno.leguay@arthur-loyd.com



**Nathalie CANU**  
Île-de-France Nord-Ouest  
✉ nathalie.canu@arthur-loyd.com



**Franck MARAZZANI**  
Île-de-France Sud-Ouest  
✉ franck.marazzani@arthur-loyd.com



**Franck CANU**  
Île-de-France Ouest  
✉ franck.canu@arthur-loyd.com



**Cevan TOROSSIAN**  
Directeur études & Recherche  
✉ cevan.torossian@arthur-loyd.com



**Marine LAMARI**  
Responsable études & Recherche  
✉ marine.lamari@arthur-loyd.com



PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CRÉATEUR<sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

*Disclaimer : En dépit de la rigueur méthodologique avec laquelle ce document et son contenu ont été élaborés, en aucun cas la responsabilité d'Arthur Loyd et/ou de ses partenaires membres du réseau Arthur Loyd ne pourra être engagée. La reproduction ou diffusion de tout ou partie de ce document et de ses infographies est autorisée à condition d'en mentionner la source. Certaines des icônes utilisées sont issues du site internet Flaticon.*

## Dernières publications

**8<sup>ème</sup> édition du Baromètre Arthur Loyd**



**Arthur Loyd publie sa 8<sup>ème</sup> édition du Baromètre de l'attractivité & résilience des métropoles**

Le Baromètre Arthur Loyd est une étude annuelle sur l'attractivité des territoires qui analyse 50 aires d'attraction et les classe sur la base d'indicateurs chiffrés. Les travaux de recherche menés pour cette 8<sup>ème</sup> édition portent sur l'analyse statistique de grandes mutations socioéconomiques : poids des métropoles dans les créations d'emplois, réindustrialisation verte, ou encore, essor du coworking.

🌐 arthur-loyd.com

𝕏 @ArthurLoyd

㏌ /company/ArthurLoyd