



L'indispensable du marché

Bureaux Île-de-France

Chiffres clés des bureaux en Île-de-France au 1^{er} trimestre 2025



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 m² au 1^{er} trimestre 2025, en repli de 6 % par rapport au 1^{er} 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 m² et 5 000 m² - 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^{ère} 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 m² vacants. Tous les sous-marchés sont affectés par cette escalade, notamment Paris qui enregistre 1,1 million de m² disponibles, un niveau inégalé en 20 ans. Entre 2019 et le 1^{er} 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.

■ Demande placée totale

T1 2025	419 151 m ²
T1 2024	443 739 m ²
T1 2023	446 884 m ²
T1 2022	650 077 m ²
T1 2021	363 290 m ²

■ Demande placée par tranche de surface

0 - 1 000 m ²	1 000 - 5 000 m ²	> 5 000 m ²
-5 %	+27 %	-24 %
150 290 m ²	129 815 m ²	139 045 m ²

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

Chiffres clés de Paris

1 Paris QCA :

93 795 m² commercialisés
 935 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 780 €/m² loyer moyen – seconde main
 16,4 % mesures d'accompagnement

2 Paris Centre Ouest* :

119 000 m² commercialisés
 4,7 % taux de vacance
 920 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 750 €/m² loyer moyen – seconde main
 15,8 % mesures d'accompagnement

3 Paris 5, 6 et 7^{ème} arrondissement :

12 300 m² commercialisés
 3,8 % taux de vacance
 1 000 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 760 €/m² loyer moyen – seconde main
 11,3 % mesures d'accompagnement

4 Paris 3, 4, 10, 11^{ème} arrondissement :

10 700 m² commercialisés
 8,3 % taux de vacance
 740 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 540 €/m² loyer moyen – seconde main
 12,1 % mesures d'accompagnement

5 Paris 18, 19 et 20^{ème} arrondissement :

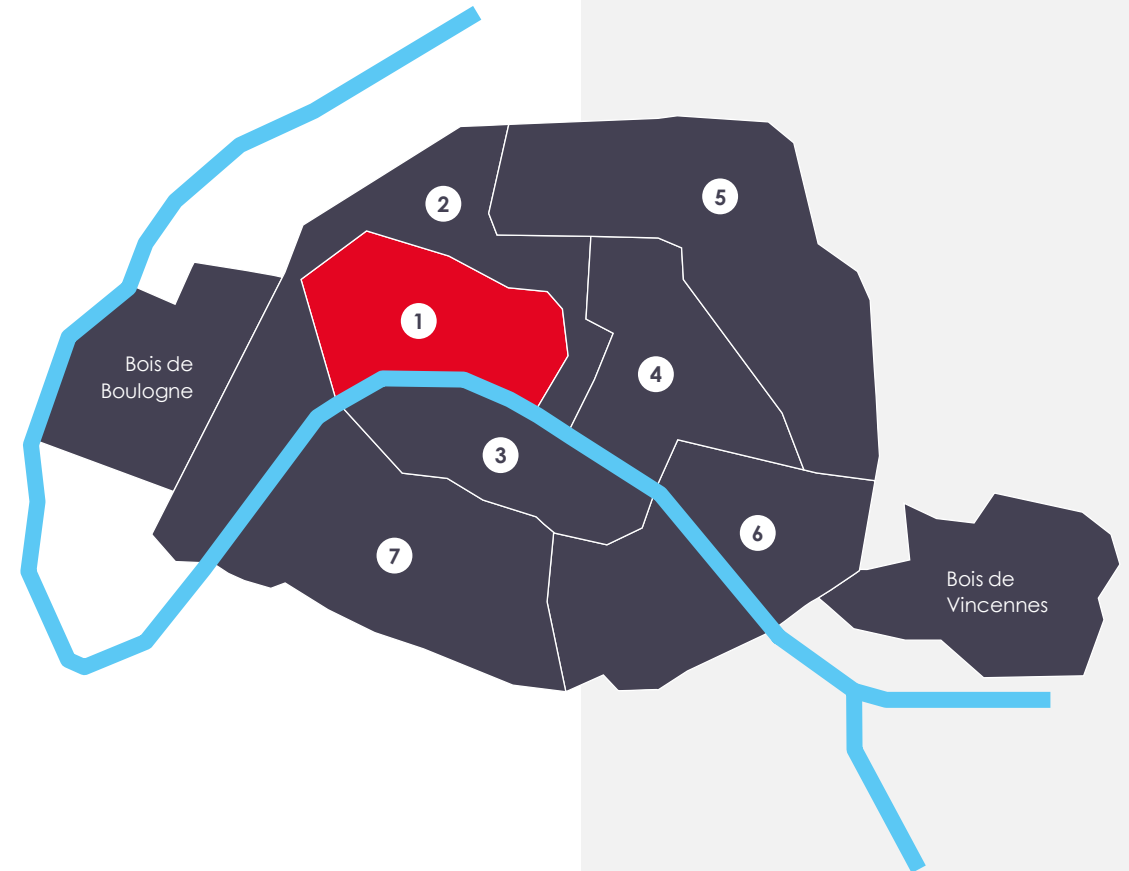
5 100 m² commercialisés
 15,6 % taux de vacance
 485 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 385 €/m² loyer moyen – seconde main
 24,0 % mesures d'accompagnement

6 Paris 12 et 13^{ème} arrondissement :

12 275 m² commercialisés
 5,9 % taux de vacance
 570 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 500 €/m² loyer moyen – seconde main
 22,1 % mesures d'accompagnement

7 Paris 14 et 15^{ème} arrondissement :

6 920 m² commercialisés
 7,3 % taux de vacance
 655 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 510 €/m² 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 m² commercialisés
14,7 % taux de vacance
390 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
400 €/m² loyer moyen – seconde main
38,1 % mesures d'accompagnement

2 Neuilly-Levallois :

35 800 m² commercialisés
10,7 % taux de vacance
575 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
450 €/m² loyer moyen – seconde main
30,2 % mesures d'accompagnement

3 Boucle Sud :

31 510 m² commercialisés
14,4 % taux de vacance
500 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
390 €/m² loyer moyen – seconde main
33,0 % mesures d'accompagnement

4 Péri-Défense :

21 700 m² commercialisés
30,4 % taux de vacance
340 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
265 €/m² loyer moyen – seconde main
33,1 % mesures d'accompagnement

5 Boucle Nord :

1 500 m² commercialisés
13,8 % taux de vacance
245 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
180 €/m² loyer moyen – seconde main
31,9 % mesures d'accompagnement

6 Première Couronne Nord :

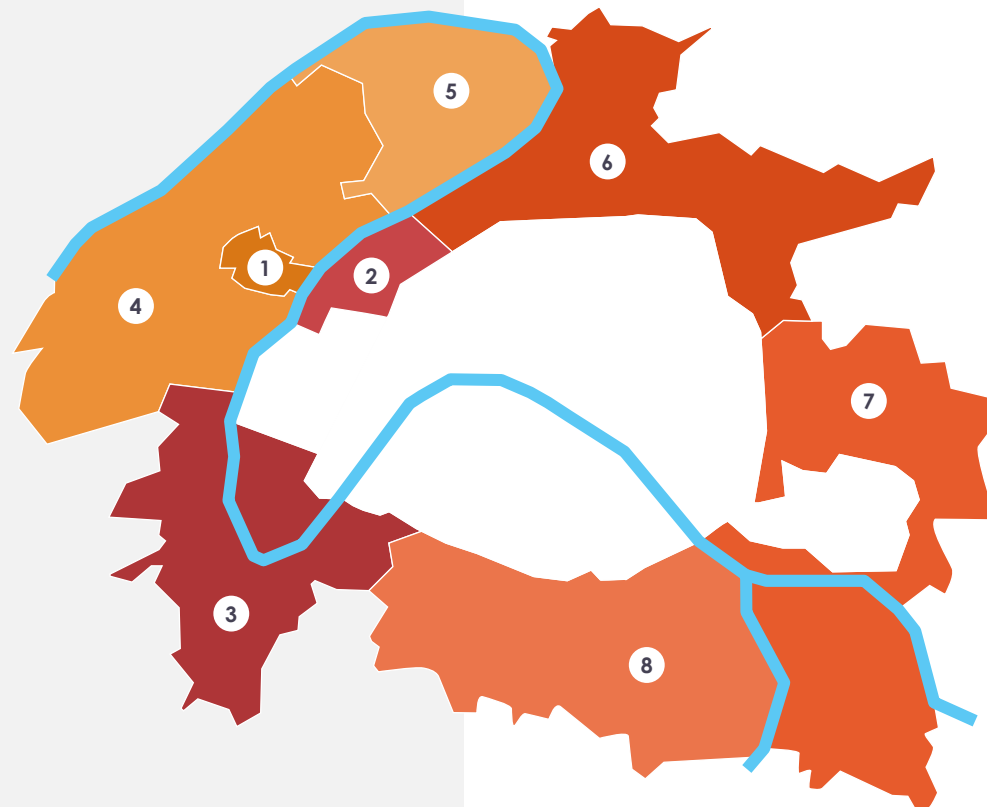
49 320 m² commercialisés
28,1 % taux de vacance
335 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
270 €/m² loyer moyen – seconde main
36,0 % mesures d'accompagnement

7 Première Couronne Est :

35 700 m² commercialisés
10,0 % taux de vacance
315 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
270 €/m² loyer moyen – seconde main
35,1 % mesures d'accompagnement

8 Première Couronne Sud :

7 940 m² commercialisés
18,5 % taux de vacance
350 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
295 €/m² loyer moyen – seconde main
24,7 % mesures d'accompagnement



2^{ème} Couronne

31 100 m² commercialisés
5,7 % taux de vacance
220 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
180 €/m² loyer moyen – seconde main
28,5 % mesures d'accompagnement



Île-de-France

419 150 m² commercialisés
10,2 % taux de vacance
440 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
450 €/m² 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



Nathalie CANU

Île-de-France Nord-Ouest

✉ nathalie.canu@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



Bruno LEGUAY

Île-de-France Nord-Nord-Est

✉ bruno.leguay@arthur-loyd.com



Franck MARAZZANI

Île-de-France Sud-Ouest

✉ franck.marazzani@arthur-loyd.com



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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.

T1 - 2025

Dernières publications

8^{ème} édition du Baromètre Arthur Loyd



Arthur Loyd publie sa 8^{ème} 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^{ème} 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

✂ [@ArthurLoyd](https://twitter.com/ArthurLoyd)

📌 [/company/ArthurLoyd](https://www.linkedin.com/company/ArthurLoyd)