



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

ÎLE-DE-FRANCE
BUREAUX

T3 2025

01

L'actualité économique

Tributaire des aléas politiques

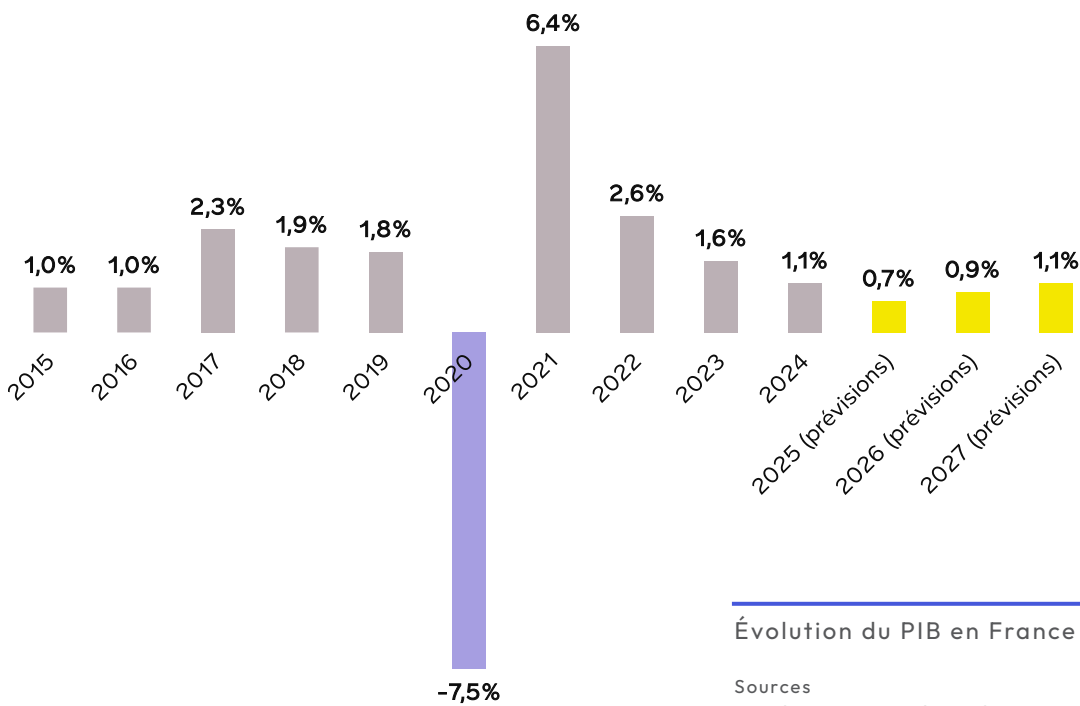
La signature fin juillet d'un accord entre les États-Unis et l'Union européenne sur les droits de douane a dissipé le spectre d'une guerre commerciale transatlantique. L'instauration d'un taux de 15 % sur l'importation de la majorité des produits européens - au lieu des 30 % initialement annoncés par Donald Trump - a permis de limiter les conséquences néfastes d'une telle politique.

Fin septembre, la Banque centrale européenne (BCE) a ainsi annoncé que les tarifs douaniers n'ont, pour le moment, eu qu'un impact très modéré sur la croissance et l'inflation. Cette dernière reste toutefois sous haute surveillance : après avoir progressé de 2,0 % sur un an en août, elle a augmenté de 2,2 % en septembre dans la zone Euro.

Dans ces conditions, la BCE a choisi de maintenir ses taux directeurs inchangés en ce troisième trimestre : le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-150 points de base sur un an). Selon les déclarations de la

présidente de l'institution monétaire, cette décision se justifie par la nécessité de conserver une certaine agilité pour répondre à une éventuelle nouvelle dégradation de la conjoncture européenne. La BCE reste cependant confiante quant à la capacité de l'économie européenne de maintenir l'inflation sous la cible des 2 % d'ici la fin de l'année.

À rebours de ce relatif statu quo européen, la situation française semble plus enlisée que jamais. En effet, la volonté de François Bayrou d'engager la confiance de son gouvernement devant l'Assemblée nationale



a provoqué une nouvelle envolée du rendement des obligations d'État. Début septembre, les obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans ont ainsi culminé à 3,62 %, un taux qui n'avait pas été atteint depuis 2011, en plein cœur de la crise de la dette européenne. À la suite de la chute du gouvernement, l'OAT est resté à un niveau élevé tout au long du mois de septembre. Témoin de ce manque de confiance des marchés, l'agence de notation Fitch a dégradé sa note à A+, perdant pour la toute première fois son statut de double A.

Cette nouvelle phase de turbulences et d'instabilité politiques impacte directement la confiance des ménages. En septembre, l'indicateur synthétique s'établit à 88, en baisse annuelle de 8 points. Les entreprises sont aussi affectées : l'indicateur du climat des affaires se contracte à 95,9 en septembre, en baisse annuelle de 1,5 point. Le dernier baromètre consacré au financement des entreprises de taille intermédiaire (ETI) témoigne de cette conjoncture incertaine : près d'un tiers des ETI interrogées estime que l'instabilité politique a fortement affecté l'activité et plus de 40 % a d'ores et déjà arrêté, suspendu ou réorienté des projets d'investissements ou de créations d'emplois en France du fait de ces incertitudes.

Cette tendance se retrouve également dans l'évolution du taux de chômage en France (hors Mayotte) : au deuxième trimestre 2025, il atteint 7,5 %, en hausse annuelle de 20 points de base. Avec plus de 67 600 défaillances d'entreprises enregistrées sur les douze derniers mois (septembre 2024 - août 2025), le nombre de défaillances reste à un niveau préoccupant, en hausse annuelle de 6,5 % et près de 14 % supérieur à la moyenne de longue période (2010-2019).

La fin d'année apparaît plus que jamais sous tension. La démission soudaine de Sébastien Lecornu au matin du 6 octobre puis sa nouvelle nomination au poste de premier ministre au soir du 10 octobre illustre pleinement la crise politique dans laquelle se trouve la France. Par conséquent, les projections macroéconomiques pourraient rapidement connaître de nouvelles dégradations, en particulier si les épineux dossiers du budget et de la dette se retrouvaient dans l'impasse, faute de majorité à l'Assemblée.

En dépit de cet assombrissement de la conjoncture française, la Banque de France a procédé à une nouvelle baisse du taux d'usure des prêts compris entre 10 et 20 ans. À 4,71 %, il se replie annuellement de 132 points de base. Par ailleurs, elle a légèrement amélioré ses projections de croissance pour l'année 2025, à + 0,7 % (contre + 0,6 % précédemment), grâce à une performance au premier semestre finalement supérieure aux premières estimations. *A contrario*, l'institution a abaissé de 10 points de base ses prévisions pour les années 2026 et 2027, à respectivement 0,9 % et 1,1 %.

Les entreprises se montrent également résilientes dans cet environnement nébuleux : toujours selon de le baromètre consacré au financement des ETI, les deux tiers des entreprises interrogées ont mené au moins un projet de croissance organique en 2025. Autre indicateur de la bonne capacité d'adaptation des entreprises, l'encours des crédits alloués à l'investissement des sociétés non financières continue de progresser (+ 3,9 % de croissance annuel en août). Certains secteurs d'activités et certaines entreprises font même mieux que résister en cette période incertaine à l'instar d'AIRBUS qui vient d'annoncer l'extension sur 18 hectares de son site toulousain pour répondre à la croissance des commandes ou encore de MISTRAL AI qui est devenu en septembre la première décacorne française avec une valorisation de 14 milliards de dollars.

Cette résilience des entreprises se traduit également sur les marchés immobiliers. Au prix d'un allongement des délais de commercialisation et d'une exigence renforcée des utilisateurs (équilibre économique, offre servicielle de qualité, centralité), de nombreuses entreprises maintiennent leurs projets immobiliers.

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE, BANQUE DE FRANCE, INSEE, MOUVEMENT DES ENTREPRISES DE TAILLE INTERMEDIAIRE, BANQUE PALATINE, LES ECHOS, IMPROVE

Chiffres-clés
source INSEE

+ 7,5 %
▲ Taux de chômage
au T2 2025

+ 1,2 %
▲ Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en septembre 2025

88
▼ Confiance des ménages
Septembre 2025

95,9
▼ Climat des affaires
Septembre 2025

02

L'investissement en France

Un atterrissage encore incertain

Dans la continuité du deuxième trimestre, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) demeure impacté par la dégradation de la conjoncture politique et économique : 2,66 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du troisième trimestre 2025. Depuis le 1^{er} janvier, l'engagement national atteint 8,68 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 7 % (à période comparable).

Cette hausse doit toutefois être nuancée en rappelant la finalisation au premier trimestre 2025 de trois opérations de très grande envergure (portefeuille KERING, Tour Trinity et centre commercial Westfield Forum des Halles). Rapportées à la moyenne quinquennale (à périmètre constant), les sommes investies en 2025 accusent un repli important, de l'ordre de 37 %.

Après les trois grandes signatures du premier trimestre et l'acquisition au deuxième trimestre de l'immeuble Renaissance (Paris 8) par l'URSSAF, le marché enregistre un cinquième deal de plus de 200 millions d'euros avec l'arbitrage de l'immeuble tertiaire Solstys (19 rue de Vienne, Paris 8) par DEKA IMMOBILIER au profit de GECINA pour plus de 430 millions d'euros. Outre cette signature, seules deux autres opérations dépassent les 100 millions d'euros : l'acquisition de l'immeuble mixte à dominante commerce du 233 rue Saint-Honoré (Paris 8) par PONTEGADEA et la cession du 88 rue de Rivoli (Paris 4) en faveur d'IMMOBILIERE DASSAULT. Cette prééminence de Paris souligne l'hyper-sélectivité des investisseurs qui privilégient plus que jamais les opérations les plus sécurisées et les actifs les mieux situés.

Les opérations supérieures à 100 millions d'euros totalisent plus de 3,15 milliards d'euros, soit 36 % des sommes investies en 2025. En comparaison avec les trois premiers trimestres 2024, cette performance affiche une progression de 33 % mais demeure 48 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable). Malgré une légère reprise des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros au cours du troisième trimestre (10 des 19 signatures recensées sur cette tranche ont été conclues ces trois derniers mois), ces transactions ne totalisent que 1,33 milliard d'euros, en repli annuel de 15 % et surtout 46 % sous la moyenne sur cinq ans.

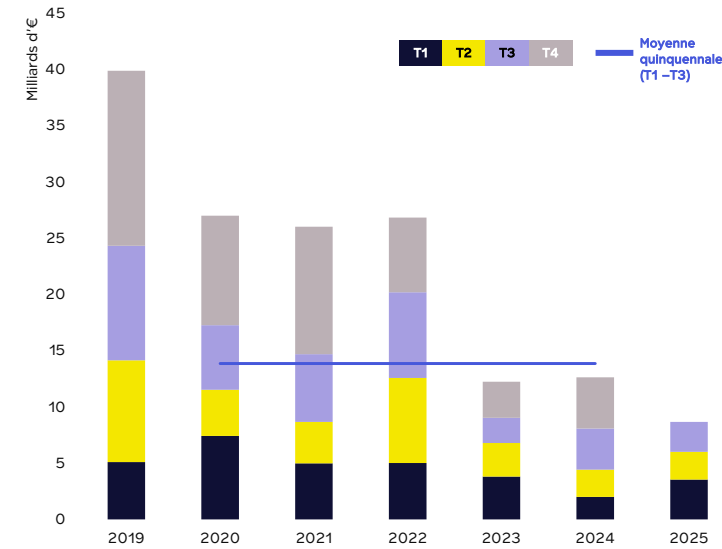
8,68 milliards €
Investissement en France
(tous types d'actif)
+ 7 %
Evolution annuelle



Les petites opérations (< 20 millions d'euros) affichent également un bilan négatif : avec seulement 1,67 milliard d'euros engagés, elles se replient annuellement de 13 % et de 26 % par rapport à la moyenne de longue période. Enfin, les engagements réalisés sur la tranche intermédiaire (20 à 50 millions d'euros) concentrent 2,53 milliards d'euros, soit la deuxième tranche la plus active en 2025. Si ce résultat permet une croissance annuelle de 13 %, il reste inférieur de 18 % à la moyenne quinquennale.

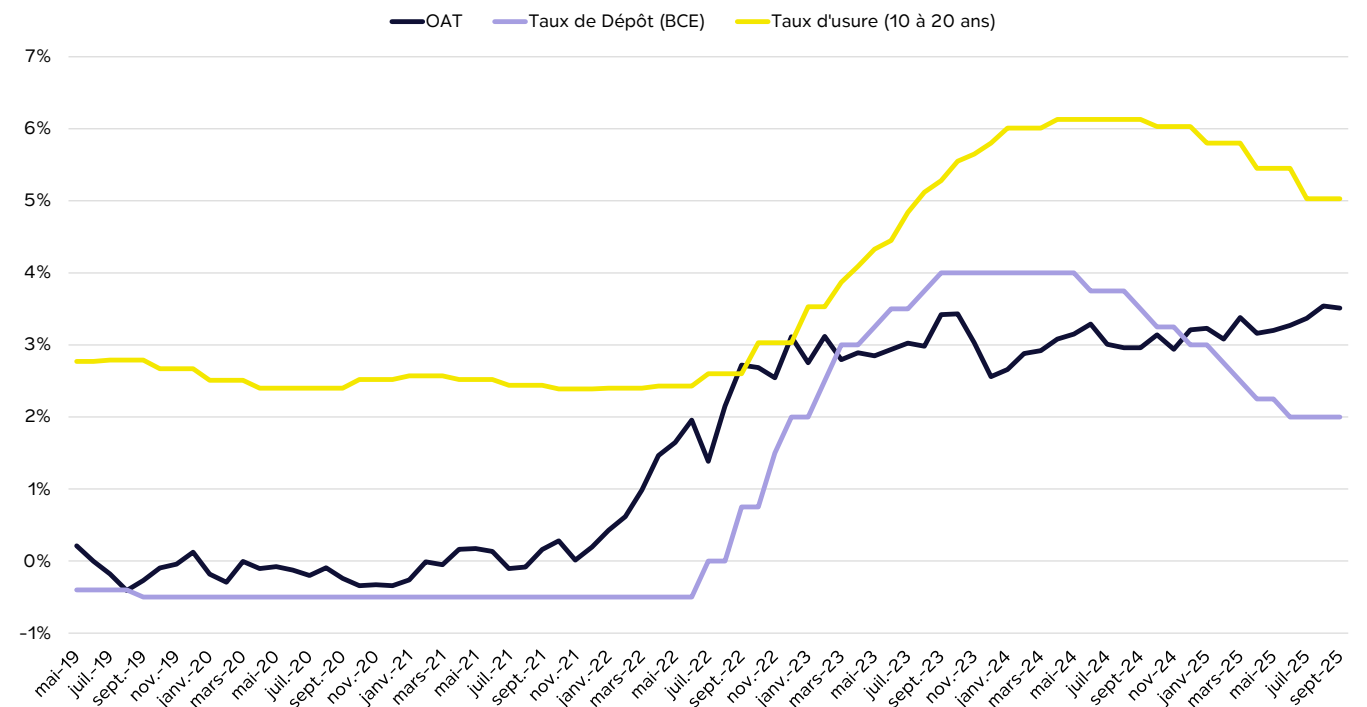
Les nombreuses incertitudes politiques et économiques n'offrent pour le moment que peu de visibilité sur l'atterrissage du marché de l'investissement. Cependant, plusieurs indicateurs offrent des raisons d'espérer un quatrième trimestre dynamique : de nombreux investisseurs continuent d'exprimer des demandes à l'acquisition, comme en témoignent les promesses d'envergure récemment signées sur le portefeuille industriel de PROUDREED ou sur le centre d'affaires Paris Trocadéro. Par ailleurs, la collecte nette des SCPI repart à la hausse : 2,2 milliards d'euros ont été collectés au premier semestre 2025, un montant en progression annuelle de 29 %. Cependant, il convient de souligner qu'une part non négligeable de cette collecte sera investie hors des frontières nationales, de plus en plus de SCPI se tournant vers l'international.

Sources
IMMOSTAT, ASPIM, IEIF, IMPROVE



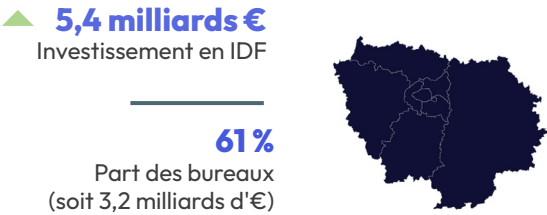
Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE



L'investissement en Île-de-France

Flight to quality

Face à cette conjoncture économique et politique toujours incertaine, de nombreux investisseurs privilégient les actifs *prime* et les opérations les plus sécurisées. Ces conditions permettent au marché des bureaux en Île-de-France de tirer son épingle du jeu : plus de 1,2 milliard d'euros ont été investis au cours du troisième trimestre 2025.

Depuis le 1^{er} janvier, les investissements sur cette catégorie d'actifs totalisent près de 3,25 milliards d'euros. En comparaison avec 2024, cette somme progresse de 76 % mais demeure toutefois 48 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Outre la signature XXL de GECINA en début d'année (l'acquisition de l'actif pour Solstys pour 430 millions d'euros), six autres signatures d'un montant supérieur à 50 millions d'euros ont été actées, dont l'acquisition de l'actif Highlight à Courbevoie par CORUM AM, l'arbitrage du Carré Feydeau dans le 2e arrondissement en faveur de BNP PARIBAS REIM, la cession du 91 Richelieu (Paris 2) au profit de AMPEGA ou la reprise du 23 Mail (75002) par COMPAGNIE LEBON. Au total, 6 des 7 transactions majeures de ce troisième trimestre ont été réalisées dans Paris Intramuros dont 4 dans le Quartier central des affaires (QCA).

Cette configuration de marché confirme l'hégémonie du QCA. Avec plus de 1,5 milliard d'euros investis en 2025, il concentre 48 % des volumes échangés. Ce résultat affiche une progression annuelle marquée, de l'ordre de 33 %, et est en phase avec la moyenne quinquennale (-1 % ; à période comparable). Parmi les autres opérations majeures figurent l'acquisition de l'immeuble Renaissance par l'URSSAF pour plus de 300 millions d'euros ou la cession de l'ancien siège de la Banque de France en faveur de MIMCO et FONCIERE RENAISSANCE.

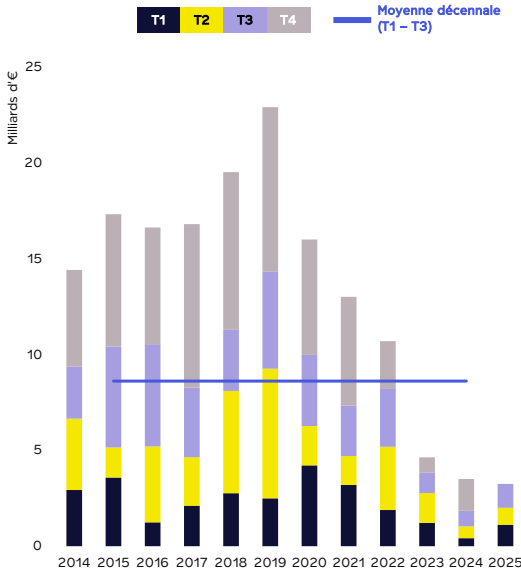
Aucune nouvelle transaction n'a été actée à La Défense au cours du troisième trimestre. Cependant, avec près de 450 millions d'euros investis en 2025 (dont 380 M€ pour la seule Tour Trinity), le quartier d'affaires demeure le deuxième territoire le plus actif d'Île-de-France. Si les cessions de la Tour CB21 et des Miroirs ont été réalisées au prix de fortes décotes consenties par les vendeurs, ces transactions marquent le retour des investisseurs à La Défense après une année 2024 blanche.

Avec 324 millions d'euros engagés, Paris Sud fait figure de troisième marché d'Île-de-France. L'acquisition du 280-282 Saint-Germain par MINDSTON CAPITAL pour environ 120 millions d'euros participe pleinement à ce résultat. Si ce résultat est quatre fois supérieur aux volumes investis en 2024, il reste 48 % sous la moyenne quinquennale. Paris Centre Ouest hors QCA (236 millions d'euros investis) et Paris Nord Est (188 M€) suivent des orientations similaires en affichant des progressions annuelles conséquentes tout en demeurant très en-deçà des moyennes quinquennales (-60 % dans les deux cas ; à période comparable). Cette configuration du marché intramuros illustre parfaitement ce phénomène d'hyper-sélectivité des investisseurs et leur nette préférence pour les opérations *core* du QCA.

Cette polarisation des investissements pénalise davantage les secteurs périphériques. Moins de 300 millions d'euros ont été investis dans le Croissant Ouest (hors La Défense ; -80 % par rapport à la moyenne quinquennale), 125 millions en Première Couronne (-87 %) et à peine un peu plus de 50 millions en Deuxième Couronne (-83 %).

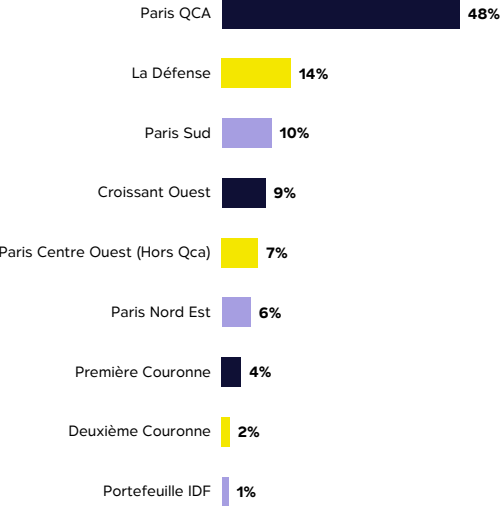
À l'exception du Croissant Ouest, sauvé par le deal de CORUM, ces secteurs périphériques enregistrent un nouveau ralentissement des engagements au troisième trimestre : seulement 20 millions d'euros engagés en Première Couronne et 5 millions d'euros en Deuxième Couronne. Toujours confrontés à des problématiques majeures de rentabilité et de valorisation ainsi qu'à des marchés locatifs sur-offreurs, les investisseurs se montrent de plus en plus prudents dans ces territoires périphériques.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Évolution des montants investis en bureaux en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Répartition géographique des montants investis en bureaux en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

04

Le marché utilisateur

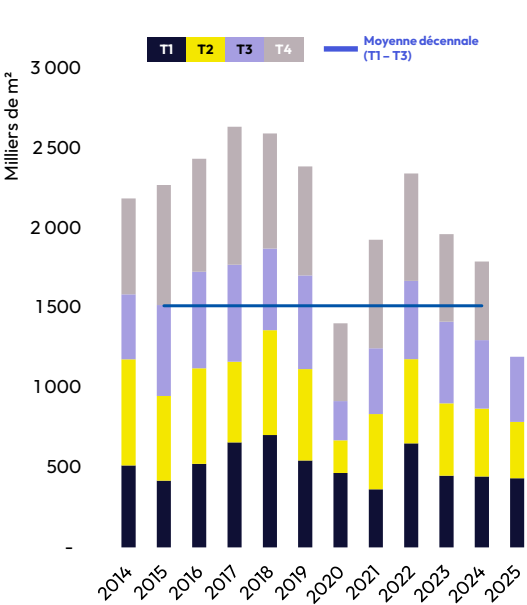
Face à l’attentisme des utilisateurs, la vacance atteint un nouveau record

Le troisième trimestre ne déroge pas à la tendance morose qui prévaut depuis le début de l’année 2025. Avec 408 230 m² commercialisés durant l’été, le marché des bureaux en Île-de-France peine à redresser le cap.

La demande placée en Île-de-France cumule ainsi 1 192 970 m² sur neuf mois, affichant une baisse annuelle de 8 % par rapport à 2024. Le repli est plus marqué encore, de l’ordre de 21 %, lorsque ce volume est rapporté à la moyenne décennale (à période comparable).

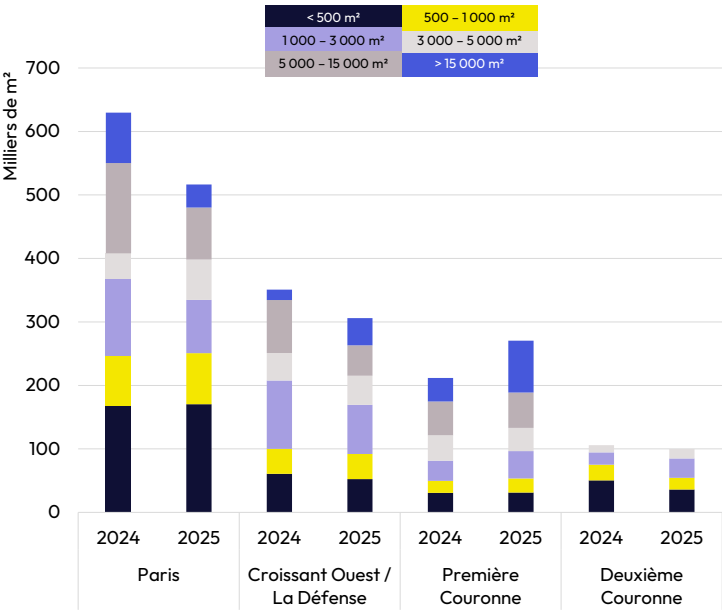
L’absence de dynamisme du marché francilien se constate sur toutes les tranches de surface, à commencer par le créneau > 5 000 m². Seules 10 signatures ont été enregistrées au T3, portant à 32 le nombre de grandes transactions en 2025. La demande placée > 5 000 m² totalise ainsi 346 557 m², affichant un repli annuel de 16 % et se situe 33 % sous la moyenne décennale à période comparable.

Géographiquement, la demande > 5 000 m² s’est largement excentrée de Paris : 19 signatures sont localisées en périphérie contre 13 dans la capitale. Sans doute freinés par l’envolée des loyers parisiens, les utilisateurs ont privilégié des communes limitrophes, ciblant en priorité les bureaux neufs ou restructurés à des niveaux de loyers plus compétitifs. Le manque de visibilité conduit les entreprises à se montrer prudentes dans leurs décisions, ce qui freine le rythme des transactions et favorise les renégociations de baux auprès des propriétaires.



Évolution de la demande placée en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France (à période comparable)

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

Sur les segments de surfaces inférieurs, l’activité résiste comparativement bien mieux. La baisse annuelle se limite à 5 % sur le créneau intermédiaire entre 1 000 m² à 5 000 m², avec 395 258 m² commercialisés en 9 mois pour un total de 188 signatures (contre 216 l’an passé). Enfin, avec 1 772 signatures soit 451 154 m² commercialisés en 9 mois, le segment des petites surfaces (< 1 000 m²) accuse un repli de l’ordre de 4 %. Avec une part de marché de 38 %, en progression par rapport à 2024, ce segment occupe toujours une place prépondérante sur le marché francilien.

Concernant la répartition géographique de l’activité, le rééquilibrage du marché en faveur de la Première Couronne se poursuit en 2025. La demande placée dans Paris intra-muros se contracte de 18 % en un an, tandis qu’en parallèle, la Première Couronne progresse de 28 %, grâce à un retour remarqué les grands mouvements d’entreprises.

Depuis le début de l’année, Paris concentre ainsi 43 % de l’activité à l’échelle régionale contre 46 % l’an passé. Cumulant 516 541 m² en 2025, le volume commercialisé dans la capitale se révèle inférieur de 22 % avec la moyenne décennale à période comparable. Cette contre-performance s’explique principalement par la raréfaction des grandes transactions. Alors que les segments des petites et moyennes surfaces restent animés et affichent des volumes conformes à l’an passé, (respectivement + 2 % et -9 % en évolution annuelle), le créneau > 5 000 m² s’effondre de 47 %.

Marché peu dynamique en 2025 au regard de ses standards habituels, le Quartier Central des Affaires (QCA) totalise 253 578 m² commercialisés en 9 mois, un volume en phase avec l’an passé, mais sensiblement inférieur de 13 % à la moyenne décennale.

Répartition de la demande placée par tranche de surface (à période comparable)

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

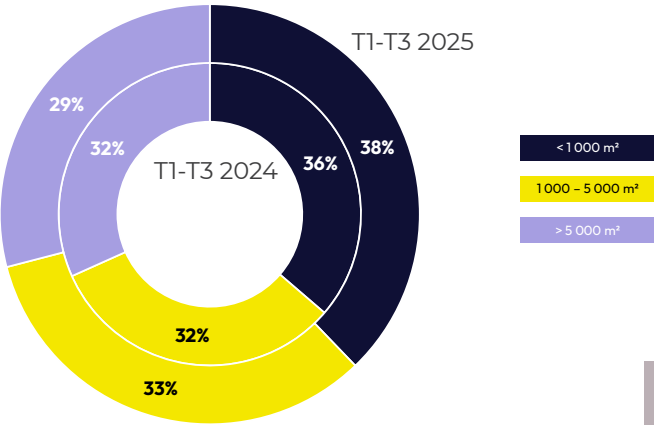
À l’Ouest de Paris, le quartier d’affaires La Défense et le Croissant Ouest concentrent 26 % de l’activité transactionnelle en Île-de-France, avec 306 058 m² transactés. Il s’agit d’un volume décevant au regard de l’historique, en repli de 13 % par rapport à l’an passé et significativement inférieur de 33 % rapporté à la moyenne décennale à période comparable.

Cumulant 97 000 m², l’activité transactionnelle dans le quartier d’affaires de la Défense se contracte de 25 % en un an et demeure inférieure de 28 % à la moyenne décennale. Seule une signature de 6 500 m² a été recensée en 9 mois (NEXANS dans l’immeuble Lightwell au T1), ce qui explique le fort recul de ce marché, habituellement drivé par les mouvements des grands utilisateurs. À l’inverse, les créneaux des petites et moyennes surfaces progressent respectivement de 14 % et 22 %. Ce changement de paradigme pousse les propriétaires à présenter de plus en plus de produits divisibles ou à recourir à la multi-location pour remplir avec plus de fluidité leurs plateaux vacants. La Défense confirme ainsi sa capacité à séduire des entreprises de taille intermédiaire, attirées par une offre neuve abondante et des conditions financières avantageuses.

Boostés par la concrétisation de grandes signatures > 15 000 m², les sous-secteurs Boucle Sud et Neuilly-Levallois sont en légère progression par rapport à l’an passé (respectivement + 6 % et + 9 %).

Chiffres-clés au T3 2025
(sources IMMOSTAT, IMPPROVE)

- 1 192 969 m²
Demande placée
- 8 % en évolution annuelle
- 32
Transactions > 5 000 m²
contre 38 à période comparable en 2024
- 6 126 000 m²
Offre immédiate
+ 15 % en évolution annuelle
- 11,1 %
Taux de vacance
contre 9,6 % au T3 2024



Les bureaux (suite)

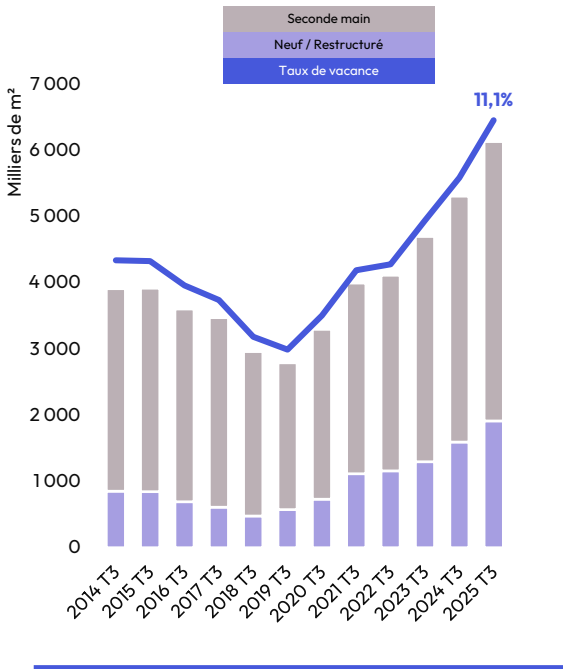
La Première Couronne tire son épingle du jeu, avec 270 582 m² commercialisés en 9 mois. L'activité progresse de 28 % en un an et se révèle supérieure de 24 % à la moyenne décennale à période comparable. Ce dynamisme est avant tout imputable au créneau > 5 000 m², en hausse de 52 % en un an. Mais il est important de souligner que les créneaux de surfaces inférieures sont également en progression, ce qui démontrent la profondeur de ces marchés périphériques. L'attrait de la Première Couronne s'explique principalement par une offre de qualité et des niveaux de loyers bien plus faibles que dans Paris, ce qui pousse de nombreuses entreprises en quête d'économie à déménager vers ces secteurs plus abordables. Pour rappel, la signature la plus importante du T2 2025 avait été enregistrée à Gentilly (Première Couronne Sud) : il s'agit de la prise à bail de 37 000 m² dans l'immeuble Six Degrés par le Ministère de l'Education Nationale.

Enfin, avec 108 464 m² transactés, le marché en Deuxième Couronne progresse de 2 % par rapport à 2024, mais affiche un repli de 39 % par rapport à la moyenne décennale. Aucune transaction > 5 000 m² n'ayant été signée, le marché repose exclusivement sur les créneaux des petites et moyennes surfaces, qui réalisent des performances modestes.

Concernant les disponibilités en Île-de-France, un nouveau stade a été dépassé : l'offre immédiate dépasse aujourd'hui les 6 millions de mètres carrés disponibles, affichant une augmentation annuelle de 15 %. Cumulant 1 913 000 m², soit 31 % du stock vacant, les surfaces neuves se consolident de 20 % en un an. En parallèle, l'offre de seconde-main atteint 4 213 000 m², mais ne progresse « que » de 14 %. Corollaire logique, le taux de vacance est également orienté à la hausse et atteint 11,1 % alors qu'il atteignait 9,6 % un an plus tôt. Cette hausse de la vacance s'est généralisée à l'ensemble des secteurs franciliens, en particulier à Paris et dans le Croissant Ouest (+ 41 % et 21 %).

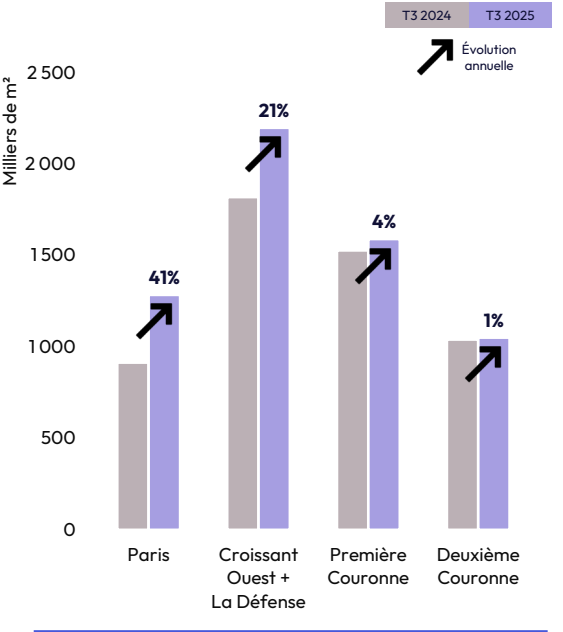
Dans Paris intra-muros, où les disponibilités ont augmenté de 41 % en un an, le taux de vacance de la capitale atteint désormais un nouveau palier, à 7,2 %. L'ensemble des sous-secteurs parisiens bénéficient de cette configuration plus offreuse, notamment le QCA, dont l'offre immédiate a augmenté de manière spectaculaire (332 000 m², soit une hausse annuelle de 80 %). Toutefois, avec un taux de vacance proche de 5 %, la hausse des disponibilités ne constitue pas un sujet d'inquiétude. Ce qui n'est pas le cas de certains secteurs dans le Croissant Ouest et en Première Couronne, où la vacance atteint désormais des niveaux records en Île-de-France.

Concentrant 36 % des surfaces disponible de la région, le Croissant Ouest et la Défense disposent d'un stock important supérieur à 2 millions de m² (+ 21 % en un an). Le sous-secteur Péri-Défense concentre près de la moitié de cette offre et affiche un taux de vacance de près de 30 %.



Évolution de l'offre immédiate et du taux de vacance en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution de l'offre immédiate par secteur géographique

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

En Première Couronne, les disponibilités progressent de manière plus limitée (+ 4 % en évolution annelle) et atteignent 1,6 million de m². L'offre neuve progresse (+ 12 % en un an) alors que l'offre de seconde main recule (- 2 %), ce qui constitue un signe positif quant à l'évolution de la qualité du parc. Les secteurs les plus offreurs demeurent la Première Couronne Nord et Sud, dont les taux de vacance respectifs atteignent 28,3 % et 17,9 %. En Deuxième Couronne, l'offre immédiate reste stable, soit environ 1 million de m² disponibles. Le taux de vacance atteint ainsi 5,8 % à la fin du T3 2025.

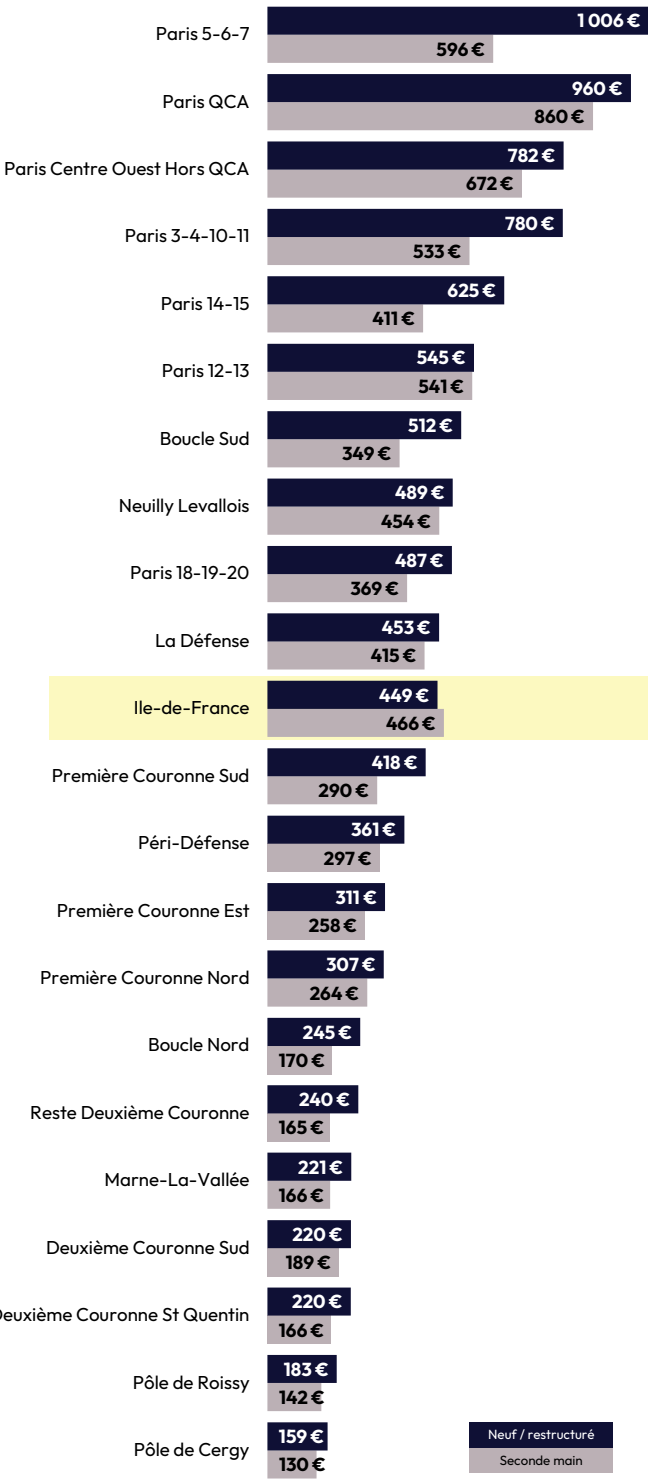
Du côté des loyers, la profonde hétérogénéité des marchés en Île-de-France s'amplifie : les valeurs ont atteint des niveaux records dans Paris, en particulier sur le marché du neuf, tandis qu'en périphérie de la capitale, la tendance haussière reste limitée.

Sans surprise, les loyers parisiens demeurent les plus élevés de la région. La progression est notable dans les arrondissements centraux, avec une envolée dans le QCA, où le loyer *prime* atteint désormais 1 261 €/m²/an à l'issue du T3 2025. Cette configuration explique le succès des marchés périphériques en 2025. Si certains preneurs consentent à des loyers très élevés pour des locaux prestigieux, la majorité des demandes se concentre sur des alternatives plus abordables.

Dans le Croissant Ouest, les valeurs locatives sont plutôt orientées à la baisse, reflet d'une activité transactionnelle modeste en 2025. À titre d'exemple, les loyers enregistrés à la Défense connaissent une évolution modeste, avec un loyer moyen neuf à 453 €/m²/an. La tendance est également à la stabilité en Première Couronne. L'abondance de l'offre neuve dans ces secteurs périphériques accentue la concurrence entre les immeubles, ce qui encourage les négociations entre bailleurs et locataires. Enfin en Deuxième Couronne, les valeurs locatives demeurent stables sur le marché du neuf et progressent légèrement sur le marché de seconde main. À l'image du secteur Marne-la-Vallée, il s'agit d'un réajustement conjoncturel lié au bon maintien de l'activité transactionnelle, plutôt qu'une réelle envolée des prix.

En conclusion de ce troisième trimestre, le marché des bureaux franciliens reste tributaire d'une conjoncture économique dégradée et les perspectives de reprise restent très limitées. Des interrogations se dessinent autour de l'avenir du télétravail : il semble que la tendance du retour au bureau s'affirme de plus en plus, mais cela ne se traduit pas encore dans les faits par une consommation accrue de mètres carrés. Pour l'heure, les prévisions sont maintenues pour la fin d'année : si l'activité conserve ce rythme de commercialisation, un atterrissage optimiste aux alentours des 1,7 million de m² commercialisés est attendu en 2025.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Valeurs locatives du T3 2025
(Loyer moyen facial €/ m² / an)

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

+ de 21 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600

OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS

D'EXPÉRIENCE

17 AGENCES

9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 8 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**

immprove

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@immprove.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@immprove.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@immprove.fr

Léa MAZZA
Chargée de Marketing & Communication
Email: lmazza@immprove.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

ÎLE-DE-FRANCE
BUREAUX

The logo for 'improve' is displayed in a bold, dark blue, lowercase sans-serif font. The text is centered within a solid yellow rectangular background.

improve