



**improve**

Conseil  
en immobilier  
d'entreprise

01 81 72 00 00  
[improve.fr](https://improve.fr)

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

ÎLE-DE-FRANCE  
BUREAUX

**T4 2025**



01

L'essentiel du marché

13,7  
Mds €

INVESTISSEMENT  
EN FRANCE

En 2025, l'investissement national en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) dépasse les 13,7 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 8 %.

61 %

PART DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Avec près de 8,4 milliards d'euros investis (+ 44 % sur un an), l'Île-de-France concentre 61 % des investissements, soit une part de marché en progression annuelle de 15 points et supérieure de 3 points à la moyenne quinquennale.

5,6  
Mds €

INVESTISSEMENT  
BUREAUX IDF

Plus de 5,6 milliards d'euros ont engagés dans des actifs de bureaux en Île-de-France en 2025 (dont 2,3 milliards au cours du dernier trimestre). Ce volume affiche une très forte croissance annuelle, de l'ordre de 55 %, mais demeure 41 % sous la moyenne quinquennale.

1 638 120  
m²

DEMANDE PLACÉE  
IDF

Sur l'ensemble de l'année, la demande placée cumule ainsi 1 638 119 m², affichant une baisse de 9 % par rapport à 2024. Le repli est plus marqué encore, de l'ordre de 25 %, lorsque ce volume est rapporté à la moyenne décennale.

46 %

PART DE MARCHÉ  
PARIS

La recherche de centralité demeure un facteur essentiel dans la demande des utilisateurs, ce qui explique la forte attractivité du marché parisien. Avec 755 000 m² commercialisés, Paris concentre près de la moitié de la demande placée en Île-de-France, concédant un léger repli annuel de 9 %.

6 247 000  
m²

OFFRE IMMÉDIATE

En progression annuelle de 9 %, l'offre immédiate atteint un niveau record, avec près de 6,25 millions de m² de bureaux disponibles. Cette hausse de la vacance s'est généralisée à l'ensemble des secteurs en Île-de-France, à l'exception de la Deuxième Couronne.



02

L'actualité économique

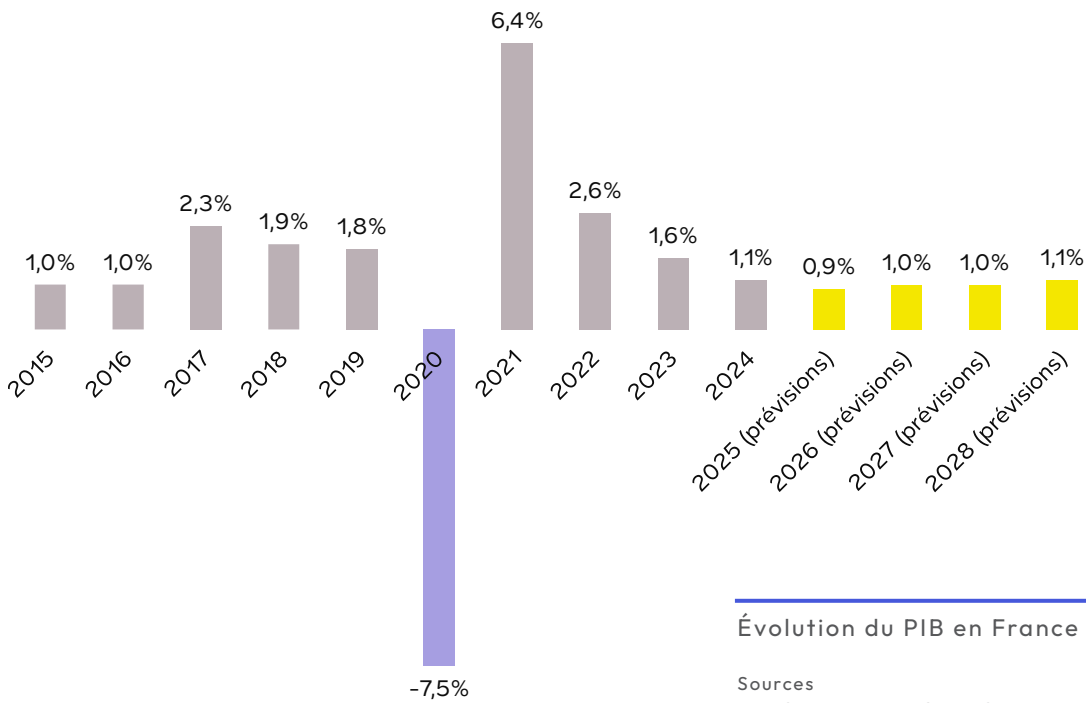
Une économie française plus résiliente qu'attendue

Tout au long de l'année 2025, l'actualité a été marquée par une succession d'événements majeurs : conflits au Proche et Moyen-Orient, poursuite de la guerre en Ukraine et nouvelle politique douanière américaine... Avec l'arrestation du président vénézuélien et la réitération des velléités expansionnistes américaines au Groenland, le début d'année 2026 ne connaît pour le moment aucun apaisement.

Dans ce contexte géopolitique tendu, la Banque centrale européenne a maintenu pour la quatrième fois consécutive ses taux directeurs inchangés : le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-100 points de base sur un an). En outre, l'institution monétaire reste prudente quant aux perspectives d'évolution pour 2026. Dans l'hypothèse où la Réserve fédérale des États-Unis procéderait sous l'impulsion de son nouveau président à un cycle de baisse des taux, la BCE pourrait être obligée de faire de même. À l'inverse, les tenants les plus stricts de l'orthodoxie budgétaire ont d'ores et déjà évoqué

l'éventualité d'une hausse des taux en fin d'année 2026, nécessaire en cas de reprise de l'inflation à la suite d'une nouvelle crise géopolitique.

Ces incertitudes pèsent sur l'économie européenne : selon la dernière publication d'Eurostat, le PIB de la zone euro ne progresse trimestriellement que de 0,2 % au troisième trimestre 2025 quand l'emploi salarié est quasi stable à + 0,1 %. Toutefois, de grandes divergences existent d'un pays à l'autre : l'Allemagne devrait enregistrer une croissance annuelle quasi nulle quand l'Espagne devrait voir son PIB progresser de près de 3 %.



Dans cet environnement sous tension, la situation française apparaît plus que contrastée. Ainsi, la Banque de France a une nouvelle fois amélioré ses prévisions de croissance pour l'année 2025 (+ 0,9 %) grâce à un pic d'activité au troisième trimestre porté par une hausse des exportations, de la consommation publique et de l'investissement des entreprises. Cette progression des exportations, en particulier dans le secteur aérospatial, profite directement à l'industrie française. À rebours du repli de l'indice PMI HCOB de la production manufacturière dans la zone euro sous son seuil de 50 points en décembre, l'indice de la France atteint 50,7 points, soit son plus haut niveau depuis plus de trois ans et demi.

L'industrie française profite également d'une meilleure maîtrise de l'inflation en France (+ 0,7 % selon l'indice des prix à la consommation harmonisé contre 2,4 % en zone euro) et notamment d'une baisse marquée des prix de l'énergie. Cette modération de l'inflation, couplée à une progression continue de la productivité depuis 2023, renforce la compétitivité de la France et offre de bons motifs d'espoir pour les entreprises en 2026. De ce fait, l'indicateur synthétique du climat des affaires enregistre une embellie et se rapproche, à 99 points en décembre, de sa moyenne de longue période, voire pour l'industrie, de la dépasser à 102 points.

Toutefois, ces bonnes nouvelles ne doivent pas éclipser une conjoncture politique toujours incertaine : la stabilité du gouvernement Lecornu II reste fragile et le marathon budgétaire n'a, début janvier 2026, toujours pas abouti. Au cœur de ces discussions figurent notamment l'épineuse problématique de la dette, en particulier après sa nouvelle augmentation : elle s'établit à la fin du troisième trimestre 2025 à 117,4 % du PIB, soit une hausse trimestrielle de 1,7 point.

Cet important niveau de dette provoque également une nouvelle hausse des obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans, avec un point culminant à 3,63 % le 5 janvier, soit son plus haut niveau depuis 2011 et la crise des dettes souveraines dans la zone euro. Il convient toutefois de souligner que la France n'est pas le seul pays européen à voir ses taux progresser. Ainsi, en dépit de cette nouvelle augmentation des OAT, le spread avec l'indice de référence du Bund allemand s'est contracté à 72 points de base contre 85 points de base début octobre.

Ces incertitudes pèsent également sur l'emploi : le taux de chômage en France (hors Mayotte) atteint 7,7 % au troisième trimestre 2025, en progression annuelle de 30 points de base. Avec près de 68 300 défaillances d'entreprises enregistrées entre décembre 2024 et novembre 2025 (dont plus de 62 000 microentreprises ou entreprises de taille indéterminée), le nombre de faillites reste particulièrement préoccupant. En comparaison avec la même période de 2024, ce chiffre progresse de 4,4 % et est surtout 15,1 % supérieur à la moyenne de long cours (2010-2019).

Le statu quo monétaire de la BCE se traduit en France par une nouvelle baisse du taux d'usure des prêts compris entre 10 et 20 ans. À 4,59 %, il se contracte annuellement de 121 points de base. Cette maîtrise de l'évolution des taux a permis aux investisseurs de retrouver un peu de visibilité et a contribué à la reprise du marché de l'investissement.

Sources  
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,  
BANQUE DE FRANCE, EUROSTAT,  
INSEE, S&P GLOBAL, LES ECHOS,  
IMMPROVE

Chiffres-clés  
source INSEE

+ 7,7 %  
Taux de chômage  
au T3 2025

+ 0,7 %  
Indice des prix à la  
consommation  
Variation annuelle en décembre 2025

90  
Confiance des ménages  
Décembre 2025

98,7  
Climat des affaires  
Décembre 2025

03

▲ **13,7 milliards €**  
Investissement en France  
(tous types d'actif)  
**+ 8 %**  
Evolution annuelle



# L'investissement en France

## Les premiers signes encourageants de reprise

Après un ralentissement de l'activité au cours des deux précédents trimestres, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) retrouve de l'allant : près de 5 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du quatrième trimestre 2025. Sur l'ensemble de l'année, l'investissement national dépasse les 13,7 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 8 %.

Si la stabilisation des taux directeurs et le reflux de l'inflation ont offert plus de lisibilité aux investisseurs et ont permis cette première reprise de l'activité, le marché de l'investissement demeure ralenti. Rapportées à la moyenne quinquennale, les sommes échangées se replient de 35 %.

Cette fin d'année a notamment été marquée par une nouvelle transaction de très grande envergure avec l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro par BLACKSTONE auprès d'UNION INVESTMENT pour environ 700 millions d'euros, principale opération tertiaire de l'année. Sept autres signatures > 100 millions d'euros ont été actées au cours des trois derniers mois à l'instar des arbitrages dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris des immeubles 47 Austerlitz par BNP PARIBAS REIM et Insight par DWS, tous les deux au profit d'AERMONT CAPITAL, ou encore la cession de l'immeuble de bureaux Bloom (Paris 12) par PRAEMIA en faveur de GECINA. En tout, 5 de ces 8 grandes transactions concernent Paris et mettent une nouvelle fois l'accent sur l'hyper-sélectivité des investisseurs qui ont, tout au long de l'année, largement privilégié les opérations core, et plus particulièrement, dans les territoires les plus centraux.

Au total, 22 opérations > 100 millions d'euros ont été recensées en 2025, elles totalisent plus de 4,9 milliards d'euros, soit 36 % des sommes investies en France. Ce volume affiche une progression annuelle marquée, de l'ordre de 22 %, mais demeure 46 % sous la moyenne quinquennale.

Avec 4 milliards d'euros investis, les transactions comprises entre 20 et 50 millions forment le deuxième segment le plus actif en 2025, un volume en progression annuelle de 17 % mais en repli de 15 % par rapport à la moyenne de longue période.

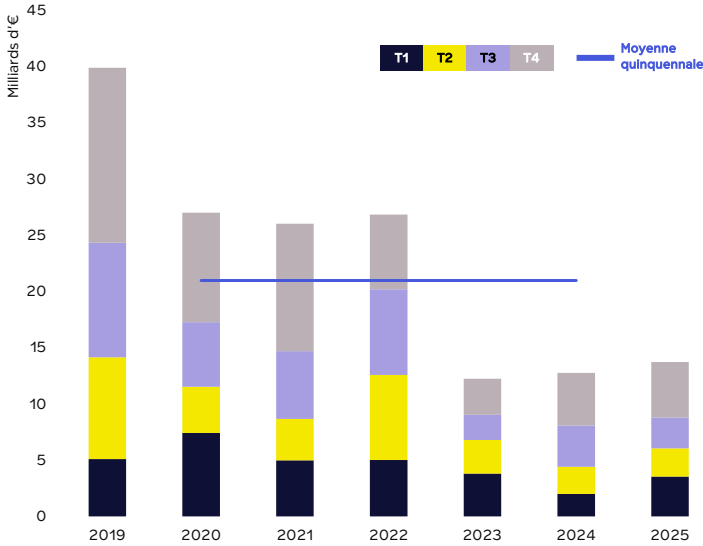
Dans la continuité du troisième trimestre, un regain d'activité est notable sur la tranche des deals compris entre 50 et 100 millions d'euros : 19 des 29 signatures recensées sur ce segment de marché ont ainsi été actées au second semestre. Il demeure toutefois insuffisant pour compenser la faible activité du début d'année : avec 2 milliards d'euros engagés, cette tranche accuse un repli annuel de 14 % et surtout 47 % sous sa moyenne sur cinq ans.

Les petites opérations (< 20 millions d'euros) se sont montrées plus résilientes mais affichent tout de même un bilan négatif : avec 2,8 milliards d'euros, elles reculent annuellement de 5 % et se situent 18 % sous la moyenne quinquennale.

À l'heure actuelle, la persistance d'incertitudes internationales comme nationales ne permet pas d'avoir des perspectives fiables sur l'année 2026. Néanmoins, plusieurs indicateurs tendent à indiquer que le regain de forme aperçu en cette fin d'exercice 2025 pourrait préfigurer une reprise plus durable du marché de l'investissement en France. Tout d'abord, il convient de souligner que les demandes exprimées par les investisseurs ne faiblissent pas. Plusieurs très grandes transactions sont d'ores et déjà à des stades avancés de négociation et devraient être finalisées dans les prochaines semaines à l'image de l'acquisition du portefeuille industriel de PROUDREED par BLACKSTONE ou encore de la cession du Marignan sur les Champs-Élysées. Dans la continuité de 2025, l'activité devrait également être alimentée par la nécessité de certains acteurs, en particulier les SCPI, de poursuivre leur stratégie de rotation d'actifs et donc de présenter certains biens à l'arbitrage. Enfin, le marché devrait également être alimenté par une accélération des opérations de redéveloppement : l'évolution du cadre légal pourrait permettre de faciliter la transformation de bureaux en logement et l'explosion des besoins liés à l'intelligence artificielle pourrait offrir un avenir nouveau comme data center à certains actifs en déshérence.

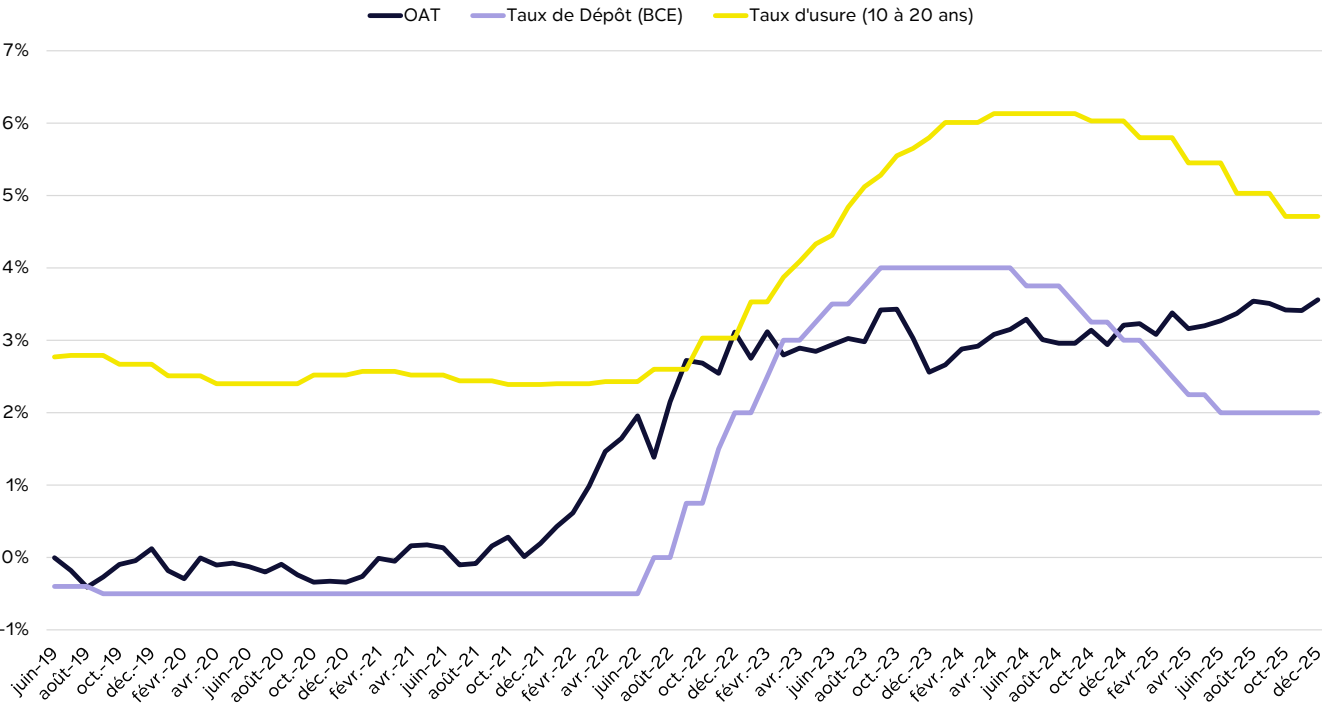
Il convient toutefois de rester prudent : une nouvelle dégradation de la conjoncture économique ou politique pourrait provoquer un nouveau coup d'arrêt du marché, d'autant plus à l'heure où les pays du sud de l'Europe, Espagne en tête, apparaissent de plus en plus comme des marchés de repli grâce à une économie plus dynamique et à des taux plus attractifs.

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

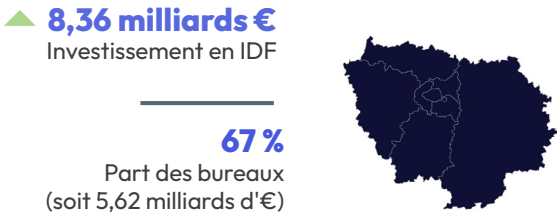
Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources  
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE





# L'investissement en Île-de-France

## Hyper-sélectivité parisienne

La persistance d'incertitudes économiques et politiques a incité de nombreux investisseurs à privilégier les opérations les plus sécurisées. Ainsi, le marché francilien des bureaux, et tout particulièrement les actifs *prime* parisiens, a été au cœur des stratégies d'investissement.

Avec plus de 5,6 milliards d'euros engagés en 2025 (dont 2,3 milliards au cours du dernier trimestre), le marché des bureaux en Île-de-France affiche une très forte croissance annuelle, de l'ordre de 55 %. Ce dynamisme doit toutefois être nuancé : les engagements demeurent 41 % sous la moyenne quinquennale.

L'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro pour environ 700 millions par BLACKSTONE au quatrième trimestre constitue la principale opération de l'année et souligne pleinement cette configuration de marché où les opérations *core* dans le Quartier central des affaires (QCA) concentrent la majorité des montants investis. Avec 2,8 milliards d'euros investis et 3 des 5 transactions à 200 millions d'euros, le QCA représente 50 % des montants investis en Île-de-France. Ce résultat affiche, non seulement, une progression annuelle marquée, de l'ordre de 55 %, mais est surtout supérieur de 19 % à la moyenne sur cinq ans.

Outre le deal XXL de BLACKSTONE figurent la cession du Solstys au profit de GECINA pour plus de 430 millions d'euros, l'arbitrage de l'immeuble Renaissance en faveur de l'URSSAF pour environ 310 millions d'euros ou encore l'acquisition du 10 Hoche par DEKA IMMOBILIEN pour un montant légèrement supérieur à 100 millions d'euros.

Les autres arrondissements parisiens profitent également de cette tendance : près de 1,6 milliard d'euros ont été investis dans le reste de Paris. Porté par les 3 opérations majeures du quatrième trimestre (47 Austerlitz, Insight et Bloom), Paris Sud présente un engagement supérieur à 900 millions d'euros et se place comme le deuxième territoire francilien le plus dynamique en 2025. Au total, Paris intramuros truste près de 80 % des montants engagés en Île-de-France.

Avec près de 450 millions investis dont 380 pour la seule cession de la Tour Trinity au premier trimestre, la Défense enregistre un retour des grandes transactions après deux années d'atonie. Avec 447 millions d'euros, le Croissant Ouest présente un engagement similaire mais en retrait annuel de 3 % et surtout 78 % sous la moyenne quinquennale.

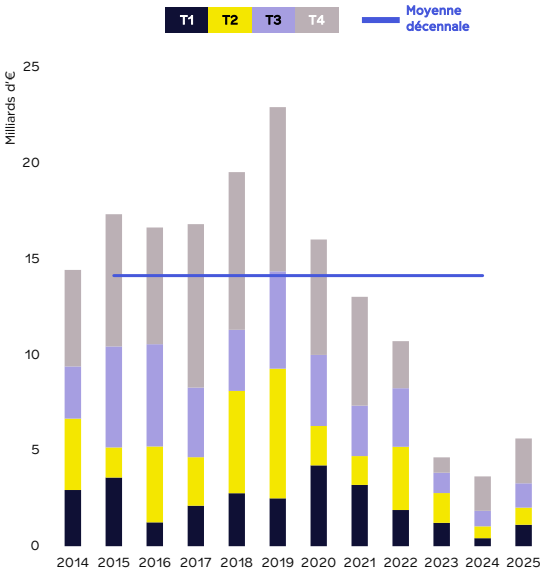
Aucune signature ne dépasse les 100 millions d'euros et seules deux sont supérieures à 50 millions d'euros : les acquisitions par CORUM des immeubles Highlight à Courbevoie et Alphabet à Bois-Colombes. À l'instar du marché intramuros, les investisseurs ont largement privilégié les actifs neufs ou restructurés, stratégiquement situés et présentant des taux d'occupation élevés.

L'hyper-sélectivité des investisseurs est encore plus visible ailleurs en Île-de-France : seulement 132 millions d'euros ont été engagés en Première Couronne, un résultat 92 % sous la moyenne quinquennale, et l'investissement en Deuxième Couronne ne dépasse même pas la barre des 100 millions d'euros (94 M€ ; -78 % par rapport à la moyenne de longue période). Les problématiques majeures liées à la rentabilité et la valorisation des actifs ainsi que les configurations sur-offreuses de ces marchés favorisent l'attentisme et la prudence des investisseurs.

La forte polarisation du marché francilien des bureaux interroge également quant à l'avenir même de certains actifs. Dans un contexte de crise durable du logement, une partie des immeubles tertiaires vacants pourra faire l'objet de programmes de transformation mais cette solution n'est adaptée ni à l'ensemble des actifs ni à l'ensemble des territoires franciliens et nécessite un fort soutien des pouvoirs publics, notamment dans la création de nouveaux équipements.

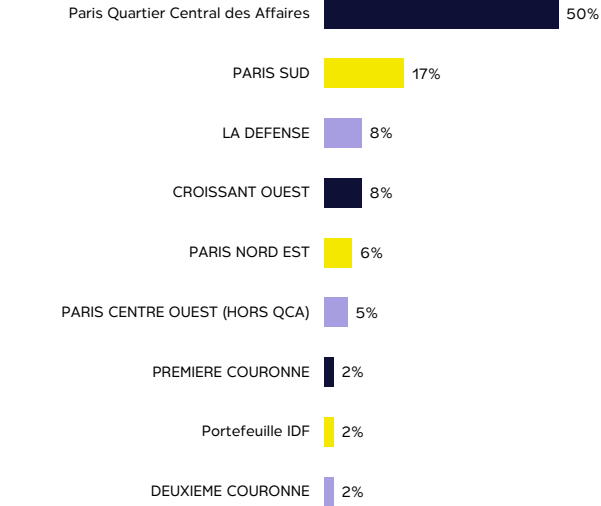
Enfin, 2026 risque également d'enregistrer une hausse des opérations *distressed*. Confrontés à des marchés locatifs locaux en crise, certains investisseurs pourraient être contraints d'accepter de très fortes décotes sur leurs actifs. La situation de l'immeuble Skware à Rueil-Malmaison illustre pleinement cette situation : cet IGH de 17 000 m² livré à l'été 2025 entièrement vacant a été mis sur le marché à la suite d'une procédure de liquidation judiciaire et serait en passe d'être repris pour une valorisation inférieure à 10 millions d'euros.

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE



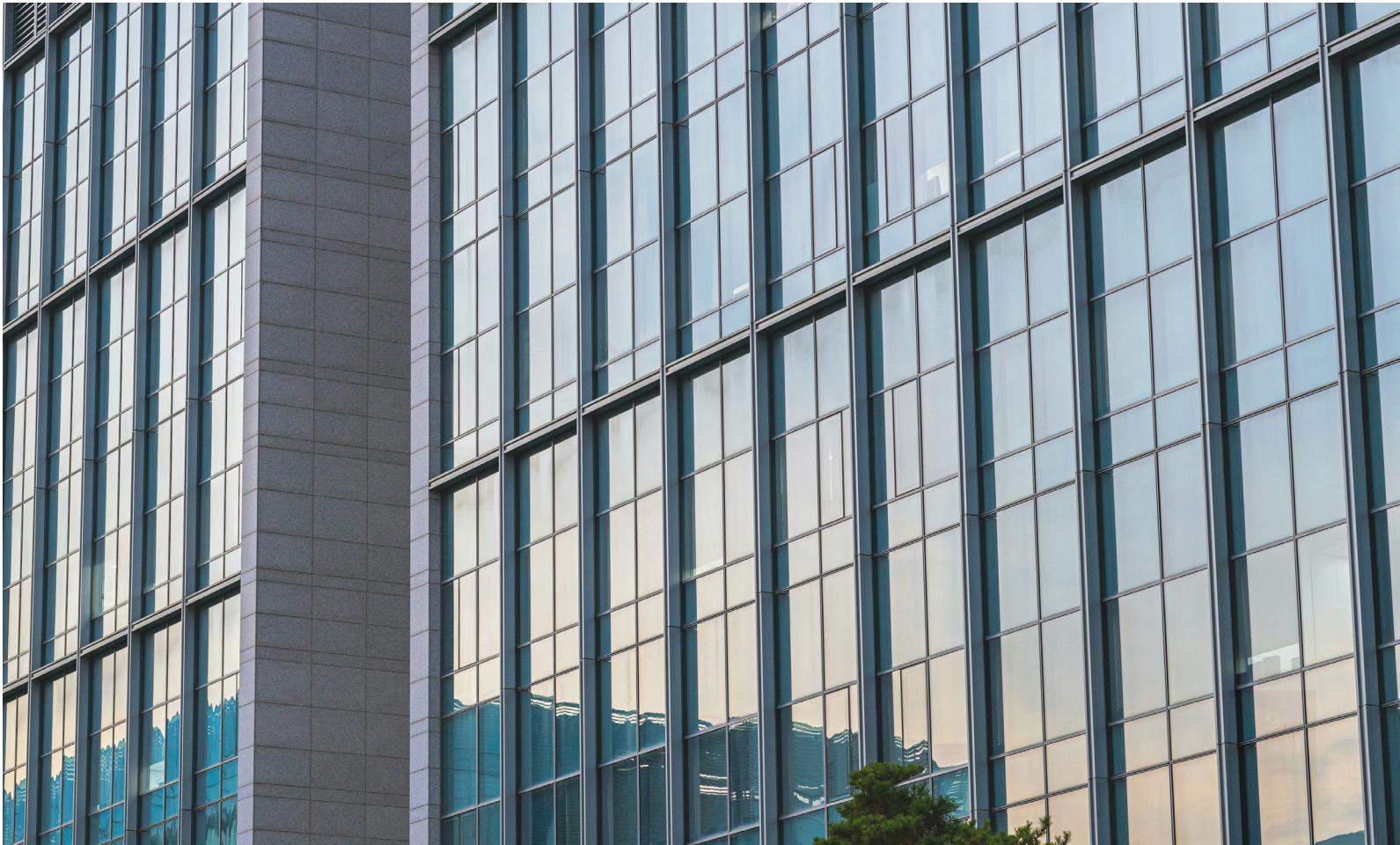
Évolution des montants investis en bureaux en Île-de-France

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE



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

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE



05

Le marché utilisateur

Un marché durablement affaibli

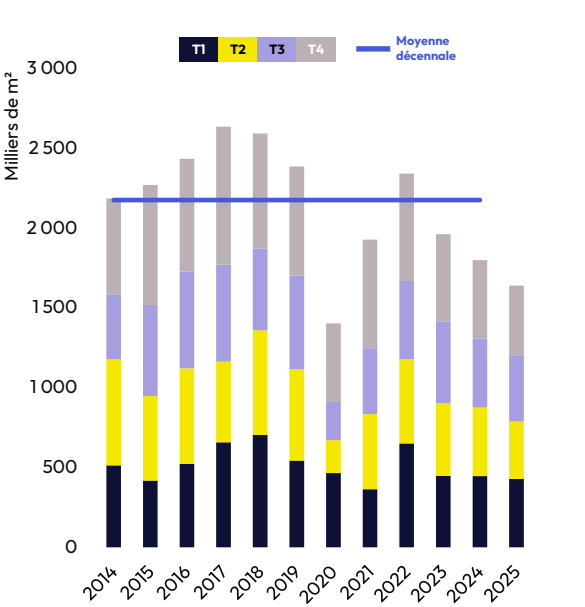
Alors que la fin d'année est traditionnellement une période d'activité plus animée, le dernier trimestre 2025 s'est révélé l'un des plus faibles jamais enregistrés, avec 436 019 m² commercialisés. Même en se référant à 2020, année du Covid, le résultat du T4 était moins décevant, c'est dire l'ampleur du repli du marché des bureaux en Île-de-France.

Sur l'ensemble de l'année, la demande placée cumule ainsi 1 638 119 m², affichant une baisse de 9 % par rapport à 2024. Le repli est plus marqué encore, de l'ordre de 25 %, lorsque ce volume est rapporté à la moyenne décennale.

Ce résultat 2025 vient ainsi confirmer un ralentissement structure du marché, caractérisé par une forte atonie de la demande. Cette tendance trouve son origine dans plusieurs facteurs, à commencer par les incertitudes liées au contexte politique et économique, n'offrant que peu de visibilité aux chefs d'entreprises. Ce manque de visibilité

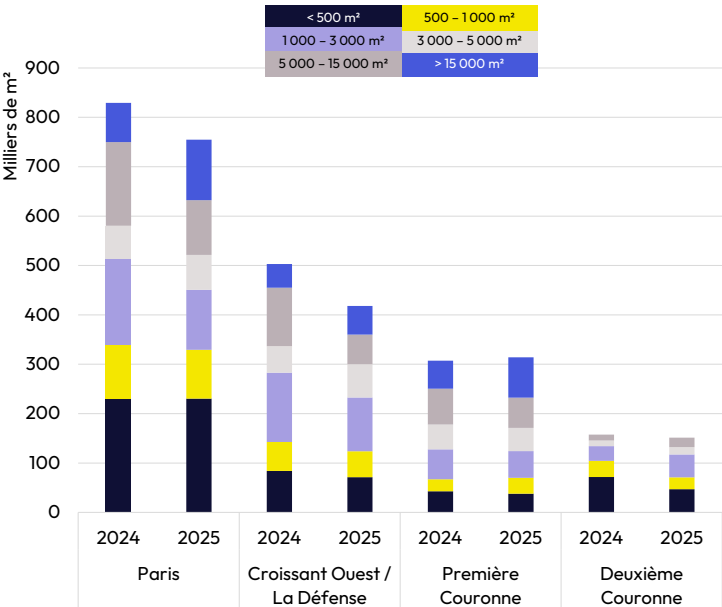
conduit les utilisateurs à se montrer prudents dans leurs décisions, ce qui freine le rythme des transactions.

Ainsi, lorsqu'elles le peuvent, les entreprises privilégient la renégociation de leurs baux existants, choisissant de rester sur place en optimisant leurs surfaces plutôt que d'opter pour un déménagement. Quant aux propriétaires, ces derniers sont également enclins à la négociation, préférant garder leurs locataires en place et sécuriser le taux de remplissage de leurs actifs, dans un contexte de marché où la vacance explose.



Évolution de la demande placée en Île-de-France

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE

Dans le détail, l'absence de dynamisme du marché francilien se constate sur toutes les tranches de surface : -9 % sur le segment des petites surfaces, -10 % sur les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m², et enfin -8% sur les grandes surfaces.

Au T4, 14 signatures > 5 000 m² ont été actées, portant à 45 le nombre de grandes transactions en 2025 (contre 51 en 2024). Moteur de la demande, l'administration française et la fonction publique auront été des acteurs importants sur le marché : la transaction majeure de l'année reste celle du MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE, qui a pris à bail 37 000 m² dans l'immeuble Six Degrés à Gentilly. Vient ensuite la signature du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE SAINT DENIS qui s'est positionné sur 29 000 m² de l'immeuble Pulse. Plus récemment au T4, la PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE a signé 15 000 m² dans la Tour Equo, la VILLE DE PARIS a pris 9 800 m² dans Carré Rive Gauche tandis que la DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES s'est installée sur près de 7 000 m² dans l'immeuble Le Vermont à Nanterre. Cependant, si cette typologie d'acteurs s'est révélée particulièrement active en 2025, il est quasi certain que ce moteur devrait se tarir en 2026, face à la perspective d'un calendrier électoral plus chargé.

Dans la continuité des trimestres précédents, la répartition géographique de l'activité témoigne d'un marché francilien fortement polarisé, entre les secteurs cotés et les secteurs boudés par les utilisateurs. La recherche de centralité et la maîtrise des coûts restent les deux facteurs clé qui structurent la demande des utilisateurs : ce qui explique d'une part, l'attractivité du marché parisien et d'autre part, le succès de certains secteurs périphériques, bien desservis en transports et présentant des niveaux de loyers bien plus abordables que dans la capitale.

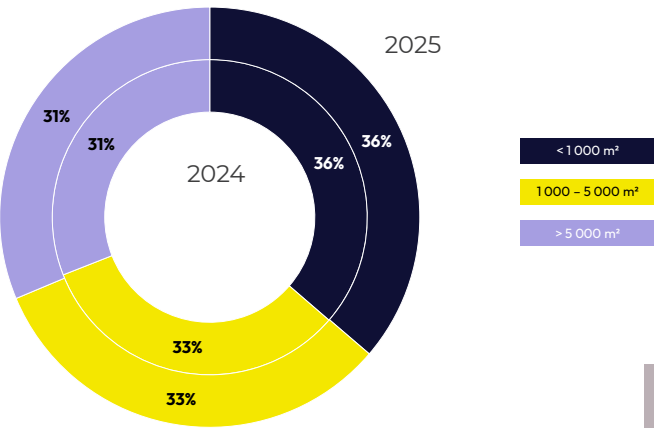
Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE

Avec 755 000 m² commercialisés, Paris concentre près de la moitié de du marché, concédant un léger repli annuel de 9 %. Si les transactions inférieures à 1 000 m² constituent toujours le cœur résilient du marché, le créneau des surfaces intermédiaires se contracte, en revanche, de 20% en un an.

Marché peu dynamique en 2025 au regard de ses standards habituels, le Quartier Central des Affaires (QCA) n'est pas parvenu à redresser le cap au T4 : avec 311 680 m² commercialisés en un an, le marché recule de 11 % et reste sensiblement inférieur de 27 % à la moyenne décennale.

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 près de 418 000 m² commercialisés. Il s'agit d'un volume décevant au regard de l'historique, en repli de 17 % par rapport à l'an passé et significativement inférieur de 37 % rapporté à la moyenne décennale. Si les grands utilisateurs ont été peu dynamiques en 2025 à la Défense, la demande pour des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² n'a pas faibli : ce créneau progresse de 11 % en un an. Cette configuration 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, attirés par une offre neuve abondante et des conditions financières avantageuses.



Chiffres-clés au T4 2025  
(sources IMMOSTAT, IMPROVE)

- ▼

1 638 119 m²  
Demande placée  
- 9 % en évolution annuelle
- ▼

45  
Transactions > 5 000 m²  
contre 51 en 2024
- ▲

6 247 000 m²  
Offre immédiate  
+ 9 % en évolution annuelle
- ▲

11,3 %  
Taux de vacance  
contre 10,3 % au T4 2024



Les bureaux (suite)

Avec une part de marché de 18 %, la Première Couronne tire son épingle du jeu : il s'agit du seul secteur francilien à conserver un rythme de commercialisation égal avec l'an passé. Ce relatif dynamisme est avant tout imputable au créneau > 5 000 m², en hausse de 11 % en un an. 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.

Enfin, avec 151 405 m² commercialisés, le marché en Deuxième Couronne recule de 4 % par rapport à 2024, mais affiche un repli conséquent de 41 % par rapport à la moyenne décennale.

En parallèle, l'offre immédiate atteint un niveau record, avec près de 6,25 millions de m² de bureaux vacants en Île-de-France, en hausse annuelle de 9 %. Cette hausse de la vacance s'est généralisée à l'ensemble des secteurs franciliens, à l'exception notable de la Deuxième Couronne

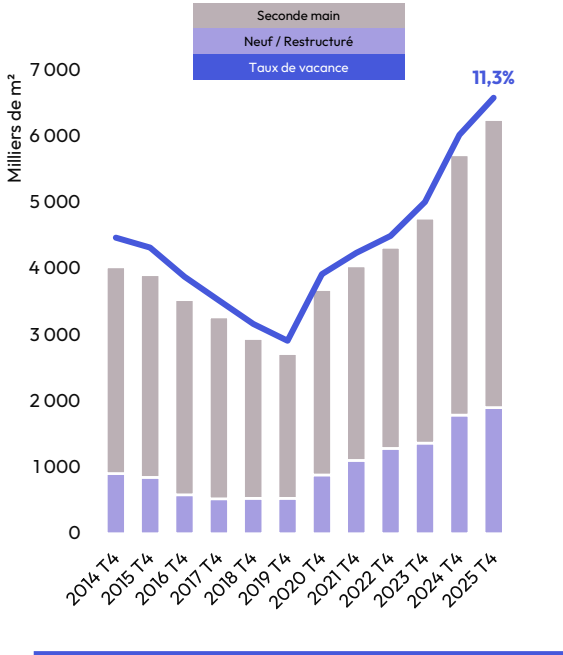
Cumulant 1 902 000 m², soit 30 % du stock vacant, les surfaces neuves se consolident de 9 % en un an. Un net ralentissement des mises en chantiers et livraisons est notable, après plusieurs trimestres de hausse continue. En parallèle, l'offre de seconde-main atteint 4 345 000 m², en progression de 11 %. Corollaire logique, le taux de vacance est également orienté à la hausse et atteint 11,3 % alors qu'il atteignait 10,3 % un an plus tôt.

Dans Paris intra-muros, où les disponibilités ont augmenté de 31 % en un an, le taux de vacance de la capitale atteint désormais 7,6 %. 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 50 %). 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. Concentrant 35 % des surfaces disponible de l'Île-de-France, le Croissant Ouest et la Défense disposent d'un stock important supérieur à 2 millions de m² (+ 9 % 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 %.

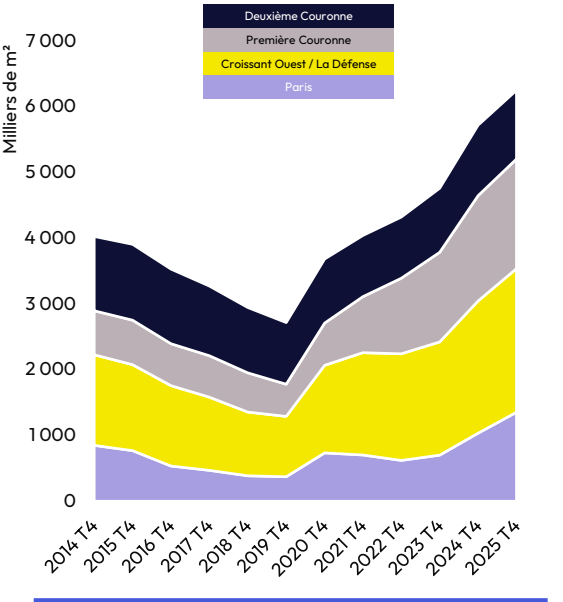
En Première Couronne, les disponibilités progressent de manière plus limitée (+ 4 % en évolution annelle) et atteignent 1,6 million de m². Les secteurs les plus offreurs demeurent la Première Couronne Nord et Sud, dont les taux de vacance respectifs atteignent 29,8 % et 18,5 %

En Deuxième Couronne, l'offre immédiate reste quasi stable (-2 % en un an), soit environ 1 million de m² disponibles. Le taux de vacance atteint ainsi 5,8 % à la fin du T4 2025.



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

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE



Évolution de l'offre immédiate par secteur géographique

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE

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 1 454 €/m²/an à l'issue du T4 2025, en hausse de 25 % sur un an.

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.

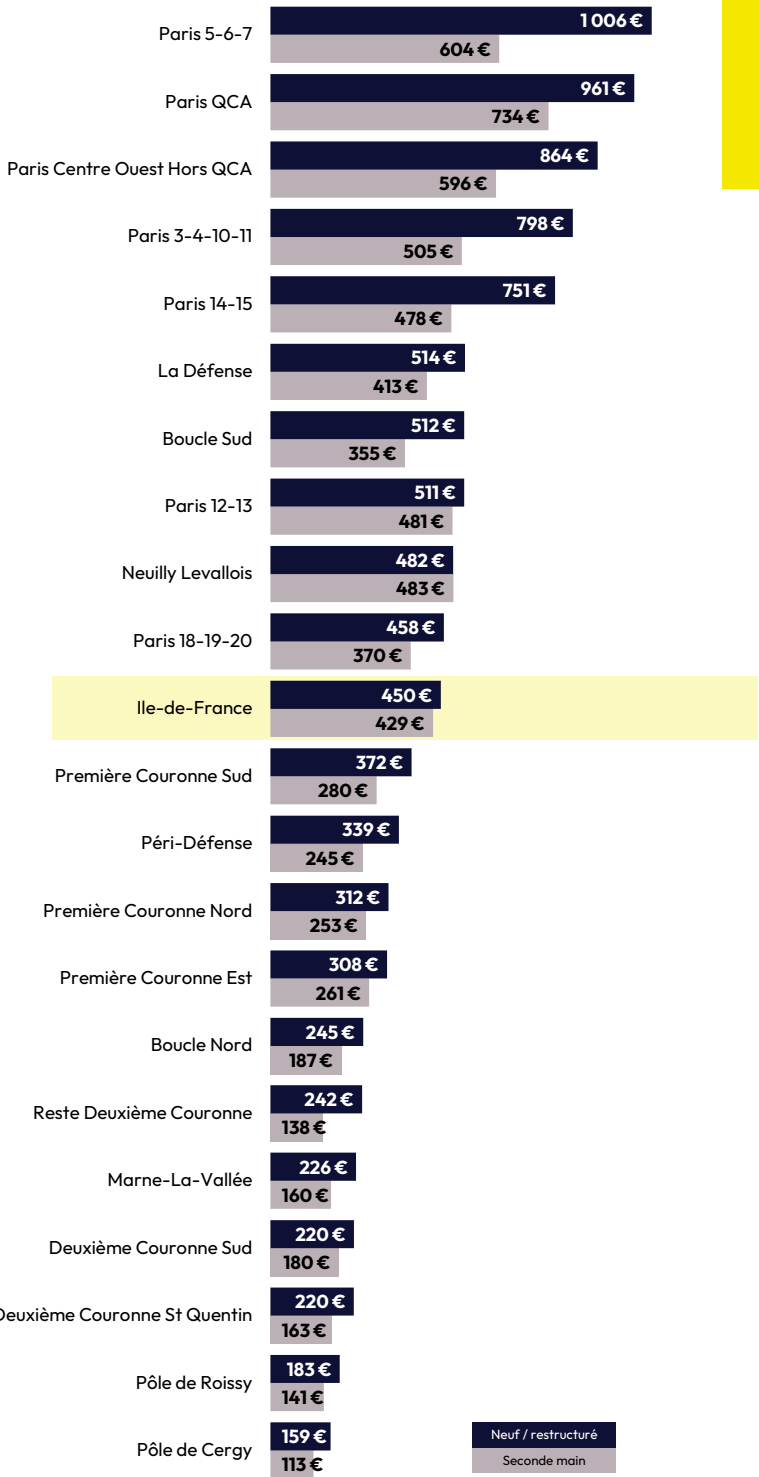
Dans le Croissant Ouest, les valeurs locatives sont plutôt orientées à la baisse, reflet d'une activité transactionnelle modeste en 2025. A titre d'exemple, les loyers enregistrés à La Défense restent sous contrôle, avec un loyer moyen neuf à 514 €/m²/an (-1 % sur un an).

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.

Cette résistance des valeurs dans un contexte de marché difficile, où la demande faiblit et l'offre s'envole, peut questionner. Toutefois, il faut garder à l'esprit que ces valeurs masquent une réalité différente : les mesures d'accompagnement (franchises de loyers, participation aux travaux, loyers progressifs) atteignent désormais près de 30 % du loyer facial en moyenne. Les loyers « réels » sont donc nettement inférieurs aux loyers affichés, traduisant un ajustement pragmatique des propriétaires face à un marché sous forte tension.

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE



Valeurs locatives du T4 2025  
(Loyer moyen facial € / m² / an)

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE

**+ de 21 000**

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

**+ de 7 600**

OFFRES À VOUS PROPOSER

**15 ANS**

D'EXPÉRIENCE

**16 AGENCES**

9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 7 EN RÉGION



## 6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



**Agence**



**Capital  
Market**



**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**