



**improve**

Conseil  
en immobilier  
d'entreprise

01 81 72 00 00  
improve.fr

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

---

ÎLE-DE-FRANCE  
BUREAUX

---

**T1 2025**





# 01

## L'actualité économique

### Le brouillard s'épaissit face aux tensions géopolitiques

Déjà plus qu'incertaine en fin d'année dernière, la conjoncture économique mondiale a continué de s'assombrir en ce début d'année 2025, avec pour point d'orgue, l'annonce par Donald Trump début avril de la mise en place par les États-Unis d'Amériques de droits de douane individualisés à l'encontre de l'ensemble des pays de la planète.

Cette déclaration a semé la panique sur les places financières mondiales. Ainsi, au lendemain de la prise de parole du président américain, l'indice S&P 500 a décroché de 4,84 % puis de 5,63 % le surlendemain, passant même sous les 5 000 points le 8 avril, soit une baisse de près de 700 points en moins d'une semaine.

Si l'annonce d'une suspension partielle et temporaire des droits de douane a permis un premier rebond des marchés, ils restent néanmoins fébriles, comme en témoigne la rechute du CAC 40 le 11 avril après la riposte de la Chine et sa volonté d'appliquer des droits de douane s'élevant à 125 % pour toutes les marchandises américaines.

Cet assombrissement du contexte international et le spectre d'une guerre économique globale ne doivent néanmoins pas faire oublier que le premier trimestre 2025 a également été marqué par quelques bonnes nouvelles. En effet, la Banque centrale européenne a poursuivi sa politique d'assouplissement monétaire en actant deux nouvelles baisses de ses taux directeurs. Le taux de dépôt a successivement été ajusté à 2,75 % en février puis à 2,50 % à la mi-mars, ce qui représente une baisse de 150 points de base sur 9 mois. En France, cette décision européenne a permis une nouvelle contraction du taux d'usure. Dans sa dernière publication, la Banque de France a ainsi abaissé le taux des prêts de plus de 20 ans à 5,31 %, soit un repli trimestriel de 36 points de base.

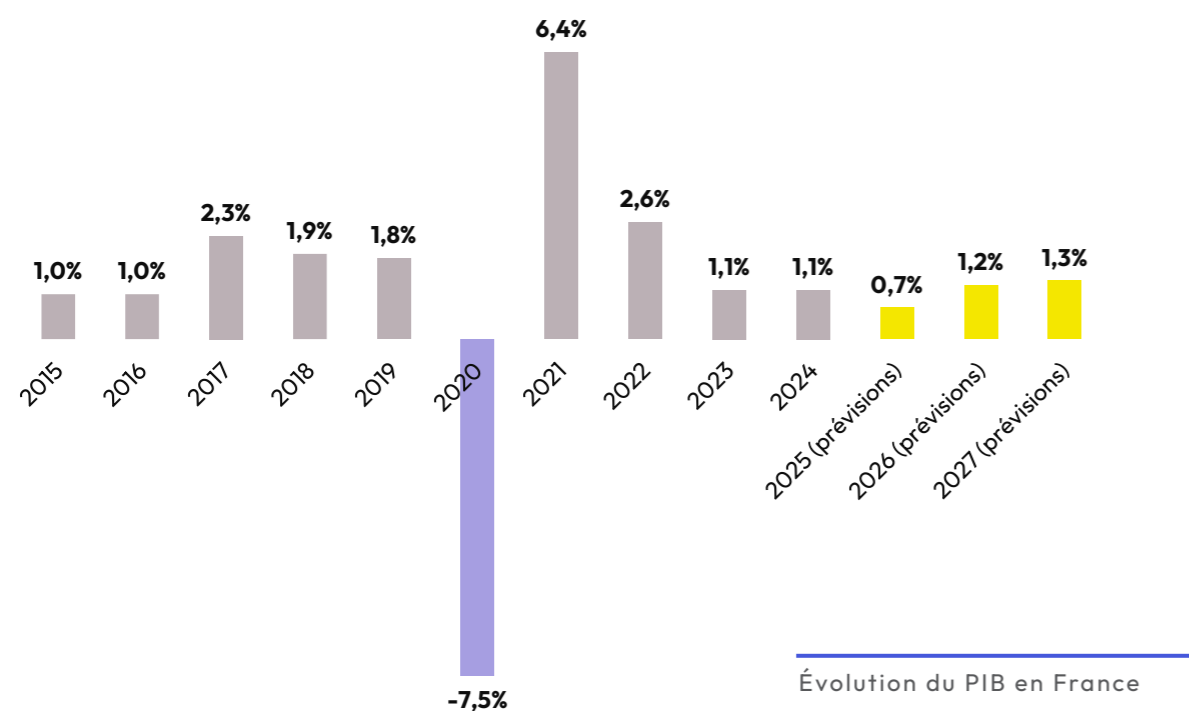
Cette amélioration macroéconomique n'a toutefois pas permis de dissiper les multiples incertitudes économiques et politiques pesant sur la conjoncture française. Ainsi, dans un contexte où la gestion budgétaire et la question de la dette restent particulièrement préoccupantes, l'OAT à 10 ans a connu de fortes fluctuations, atteignant même 3,56 % au courant du mois de mars et terminant le trimestre à 3,38 % (soit une hausse trimestrielle de 17 points de base).

Dans ces conditions, les perspectives économiques françaises demeurent pessimistes comme le souligne le niveau de confiance des chefs d'entreprise. En dépit d'une légère progression trimestrielle (+ 1,8 point par rapport à décembre 2024), l'indicateur du climat des affaires reste à 96,7 points sous sa moyenne de longue période. Ce pessimisme des entreprises françaises est également visible au niveau de l'investissement des entreprises non financières : après deux replis consécutifs (-1,1 % au troisième trimestre 2024 et -0,2 % au quatrième trimestre 2024) les dernières prévisions de l'INSEE affichent un léger rebond trimestriel en ce début d'année, de l'ordre de 0,2 %, tout en dégradant d'ores et déjà les prévisions du deuxième trimestre 2025 à -0,4 %. La tendance est similaire pour l'indicateur synthétisant la confiance des ménages : il progresse trimestriellement de 4 points (avec un léger fléchissement de 1 point en mars) mais reste, à 92 points, bien en deçà de sa moyenne de long cours.

Ces incertitudes nationales renforcées par les annonces américaines ont conduit la Banque de France à abaisser ses prévisions de croissance pour l'année 2025. Le PIB français ne progresserait que de 0,7 % contre une prévision initiale de 0,9 %. Cette estimation pourrait même être à nouveau dégradée dans les prochains mois selon l'évolution de la conjoncture internationale. La mise en application des taxes douanières laisse planer le spectre d'une guerre économique mondiale et fait craindre le retour d'une nouvelle phase inflationniste, pouvant à terme conduire vers une période de récession.

#### Chiffres-clés source INSEE

- ▼ + 7,3 %  
Taux de chômage  
au T4 2024
- ▲ + 0,8 %  
Indice des prix à la  
consommation  
Variation annuelle en mars 2025
- ▲ 92  
Confiance des ménages  
Mars 2025
- ▼ 96,7  
Climat des affaires  
Mars 2025



Sources  
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Sources  
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,  
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES  
ECHOS, IMPROVE

▲ **3,4 milliards €**  
Investissement en France  
(tous types d'actif)

---

**+ 67 %**  
Evolution annuelle



# 02

## L'investissement en France

### Les prémices d'une reprise durable ?

Dans la lignée du second semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme son timide redémarrage.

Près de 3,4 milliards d'euros ont été investis au cours des trois premiers mois de l'année, un résultat en très nette progression annuelle de 67 % (à période comparable). Rapporté à la moyenne quinquennale des premiers trimestres, il affiche cependant une baisse de 28 %, témoignant pleinement d'une conjoncture économique et immobilière toujours dégradée.

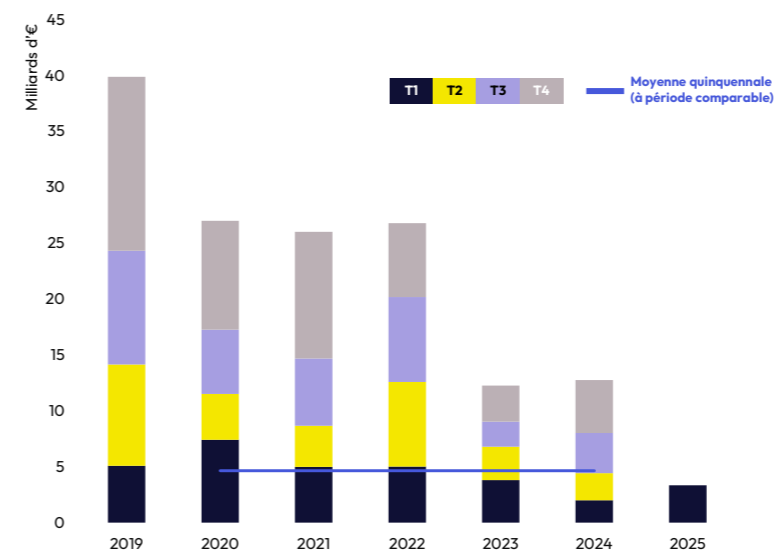
Cette performance s'explique en grande partie par la finalisation de plusieurs transactions d'envergure. Trois opérations supérieures à 200 millions d'euros ont été actées en ce début d'année : l'acquisition partielle (60 %) en portefeuille des trois *trophy assets* parisiens de KERING par ACM, MUBADALA et ARDIAN pour près de 840 millions d'euros ainsi que les arbitrages par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD de la Tour Trinity à La Défense, reprise par NORGES BANK IM pour 380 millions d'euros, et d'une participation de 15 % du centre commercial Westfield Forum des Halles, au profit de CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER pour 235 millions d'euros.

Quatre autres transactions supérieures à 100 millions d'euros sont également recensées, permettant à ce segment de concentrer plus de 1,9 milliard d'euros, un résultat en progression annuelle de plus de 265 %, mais en léger repli par rapport à la moyenne quinquennale (- 9 % ; à période comparable).

Sur les tranches inférieures, les performances sont plus contrastées. Ainsi, les sommes échangées dans des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros reculent de 38 % sur un an et se situent même 74 % en-deçà de la moyenne quinquennale. Bien qu'en progression annuelle de 29 %, avec près de 800 millions d'euros engagés, les montants investis pour les deals compris entre 20 et 50 millions d'euros demeurent 28 % en dessous de la moyenne sur cinq ans. Enfin, les petites opérations accusent un repli annuel de 20 %, repli qui atteint même 35 % une fois rapporté à la moyenne de long terme.

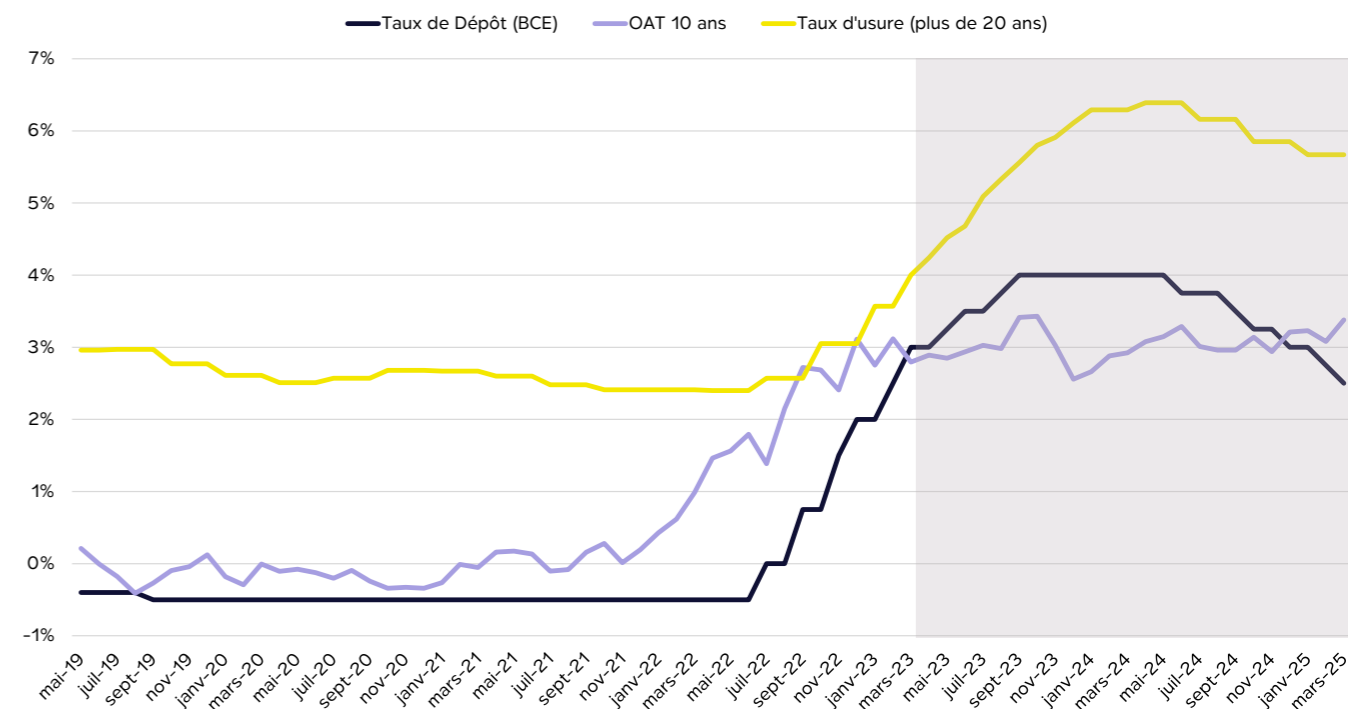
Une telle configuration de marché interroge quant au redémarrage du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise : ces grandes transactions préfigurent-elles une véritable reprise ou s'agit-il plutôt d'un épiphénomène ? S'il est encore impossible de se prononcer de manière définitive tant les incertitudes géopolitiques et économiques demeurent fortes, il existe néanmoins quelques signaux faibles encourageants tels que la volonté affichée par certains acteurs institutionnels de se repositionner sur le marché, et ce, aussi bien à l'acquisition qu'à l'arbitrage.

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



# 03

## L'investissement (bureaux)

### Une première depuis deux ans à La Défense

Le marché de l'investissement en bureaux profite également de cette légère reprise : 1,4 milliard d'euros ont été engagés en France au premier trimestre 2025, un volume en progression annuelle de 65 %.

L'Île-de-France contribue pour 81 % à cette performance, soit 1,1 milliard d'euros. En comparaison avec le premier trimestre 2024, ce volume affiche une hausse de 175 %. Il convient toutefois de nuancer cette reprise en rappelant que ce montant se situe 51 % en deçà de la moyenne décennale.

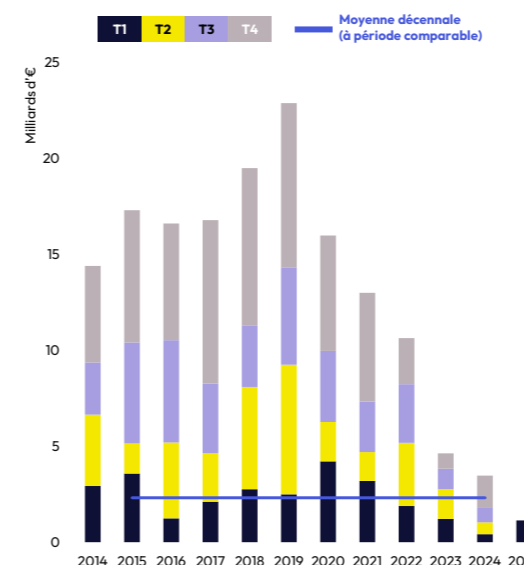
En outre, le premier trimestre a été animé par un deal XXL : l'arbitrage de la Tour Trinity par URW au profit de NORGES BANK IM pour 380 millions d'euros. Il s'agit de la première opération recensée à La Défense depuis le premier trimestre 2023. Cette signature permet à La Défense de concentrer 34 % des montants engagés en Île-de-France, soit la meilleure performance de ce début d'année.

En dehors de cette signature exceptionnelle, le Quartier central des affaires demeure la principale cible des investisseurs : il concentre 9 des 23 autres signatures franciliennes pour un total de 309 millions d'euros investis (soit 27 % des engagements), un résultat relativement stable sur un an (-1 %) mais 48 % sous la moyenne décennale (à période comparable). L'acquisition de l'ancien siège de la Banque de France (48-50 rue Notre-Dame-des-Victoires) par MIMCO et FONCIERE RENAISSANCE auprès de PONTEGADEA pour un montant légèrement inférieur à 100 millions d'euros constitue la principale opération recensée dans le QCA en ce début d'année.

Porté par la cession de l'actif Square d'Orléans par BNP PARIBAS REIM en faveur de BAUMONT REAL ESTATE CAPITAL pour près de 110 millions d'euros, Paris Centre Ouest (hors QCA) se positionne comme le troisième marché francilien le plus actif en 2025. Au total, 185 millions d'euros ont été échangés dans ce secteur alors qu'aucune opération n'avait été recensée un an auparavant. En comparaison avec la moyenne décennale à périmètre constant, ce résultat affiche une légère progression, de l'ordre de 5 %.

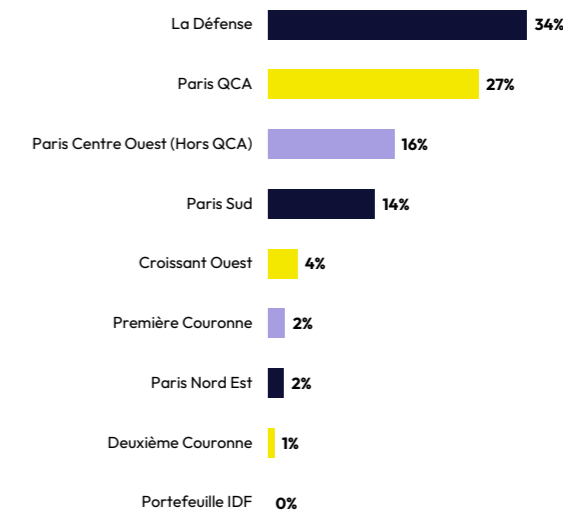
**2,4 milliards €**  
Investissement en IDF

**47 %**  
Part des bureaux  
(soit 1,1 milliard d'€)



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

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE



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

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE

Sources  
IMMOSTAT, IMPROVE







# 04

## Le marché utilisateur Vers un rééquilibrage du marché ?

Le marché des bureaux en Île-de-France au premier trimestre 2025 ne marque pas de rupture franche, mais s'inscrit dans la continuité du second semestre 2024. L'activité transactionnelle se caractérise par un démarrage timide, avec une demande placée avoisinant les 419 000 m<sup>2</sup>, soit une baisse de 6 % par rapport à la même période l'an passé et de 20 % par rapport à la moyenne décennale.

Le ralentissement persistant du marché immobilier trouve son origine dans plusieurs facteurs, à commencer par l'incertitude du contexte économique et géopolitique. À l'heure où sont écrites ces lignes, la politique de redressement des tarifs douaniers menée par l'administration Trump accentue la nervosité des marchés. Mêlant ralentissement de la croissance, stagnation de l'emploi et réduction des investissements des entreprises, le contexte économique incertain contribue à cette dynamique peu favorable pour l'économie française. Le manque de visibilité conduit les entreprises à se montrer prudentes dans leurs décisions, ce qui freine le rythme des transactions.

À l'autre bout du spectre, le segment des petites surfaces < 1 000 m<sup>2</sup> montre également quelques signes d'essoufflement, que cela soit en nombre (592 au T1 2025 contre 640 au T1 2024) ou en volume (150 300 m<sup>2</sup>, en recul annuel de 5 %).

Seul le créneau intermédiaire (entre 1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>) démarre l'année en affichant une hausse de 27 %, avec 59 signatures. Ce nombre est similaire à l'an passé, ce qui signifie que les transactions ont en moyenne porté sur des surfaces plus importantes. Cette tendance porteuse est particulièrement notable dans les secteurs du Croissant Ouest et de la Première Couronne.

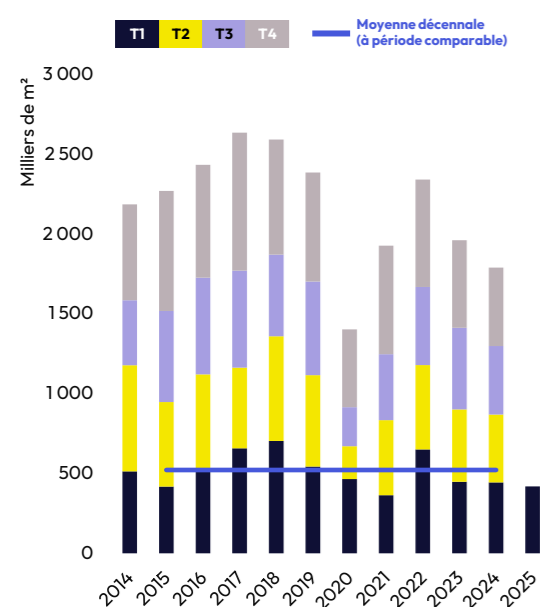
Cette tendance se manifeste particulièrement sur le créneau de marché > 5 000 m<sup>2</sup>, avec un total de 139 000 m<sup>2</sup> pour 13 transactions enregistrées au T1 2025 contre 17 l'an passé. En volume, cela représente un repli annuel de 24 %. Rapporté à la moyenne décennale, l'écart est plus important encore, de l'ordre de 33 %, ce qui tend à prouver le profond ralentissement de ce segment au T1 2025.

De ce fait, le premier trimestre 2025 révèle des dynamiques contrastées selon les zones géographiques et se caractérise par un rééquilibrage du marché en faveur de la périphérie.

L'activité transactionnelle dans Paris intra-muros marque le pas : la demande placée baisse de 30 % sur un an et se situe 25 % en dessous de la moyenne décennale.

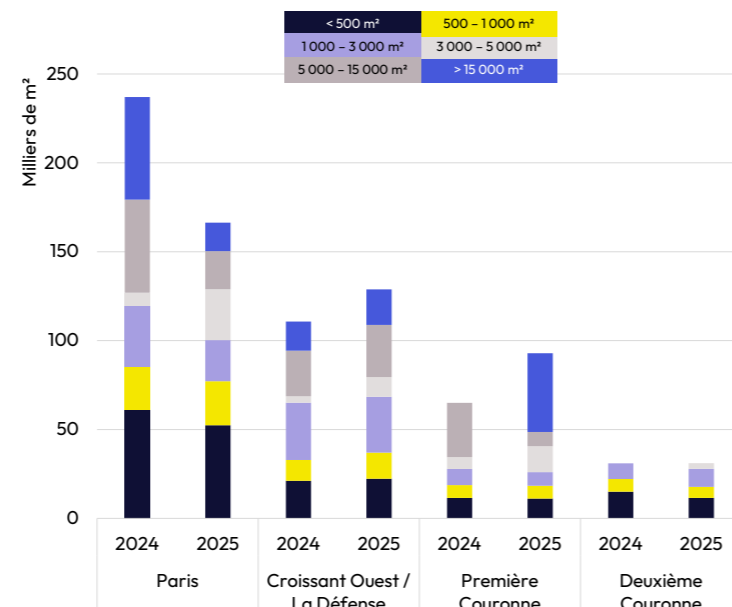
### Chiffres-clés au T1 2025 (sources IMMSTAT, IMPROVE)

- ▼ 419 151 m<sup>2</sup>  
Demande placée  
- 6 % en évolution annuelle
- ▼ 13  
Transactions > 5 000 m<sup>2</sup>  
contre 17 au T1 2024
- ▲ 5 904 000 m<sup>2</sup>  
Offre immédiate  
+ 20 % en évolution annuelle
- ▲ 10,6 %  
Taux de vacance  
contre 8,8 % au T1 2024



Évolution de la demande placée en Île-de-France

Sources  
IMMSTAT, IMPROVE



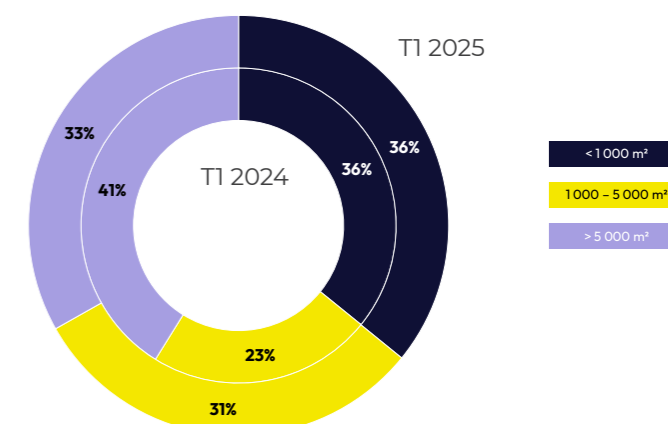
Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France (à période comparable)

Sources  
IMMSTAT, IMPROVE

Sources  
IMMSTAT, IMPROVE

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

Sources  
IMMSTAT, IMPROVE



# Les bureaux (suite)

Le Quartier central des affaires (QCA) connaît néanmoins un bon début d'année, avec une hausse de 13 % des commercialisations par rapport à 2024. Ce rebond est alimenté par la disponibilité de bureaux haut de gamme récemment restructurés, qui rencontrent la demande d'entreprises en quête de qualité.

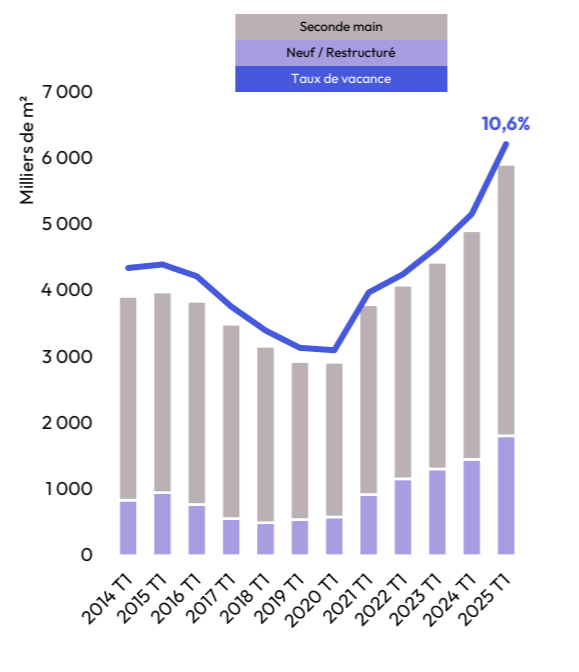
D'autres arrondissements parisiens connaissent également une embellie notable, à l'instar des secteurs Paris 5/6/7 et Paris 18/19/20, dynamisés par plusieurs transactions supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>. Cependant, malgré cette performance, l'activité transactionnelle dans ces quartiers ne parvient pas à inverser la tendance baissière du marché parisien. Pour rappel, ce dernier avait été animé l'an passé par les grands utilisateurs et notamment, par la prise à bail XXL de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, d'une surface de 41 275 m<sup>2</sup> dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement.

La part de Paris intra-muros dans la demande placée en Ile-de-France diminue ainsi, passant de 53 % au T1 2024 à 40 % au T1 2025. En parallèle, le Croissant Ouest et la Première Couronne progressent respectivement de 16 % et 43 %. Des secteurs tels que La Défense, Neuilly-Levallois, la Première Couronne Est et Nord enregistrent une forte progression de la demande, grâce à un retour remarqué des grandes transactions. Au T1 2025, trois des quatre plus grandes signatures (> 15 000 m<sup>2</sup>) ont été réalisées en périphérie, illustrant l'attrait croissant de ces secteurs pour les grands mouvements d'entreprises. À titre d'exemple, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis a pris près de 29 000 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Pulse à Saint-Denis, tandis que la BPCE s'est positionnée sur plus de 15 000 m<sup>2</sup> à Charenton-le-Pont.

Cette évolution s'explique principalement par des niveaux de loyers plus élevés dans Paris, ce qui poussent de nombreuses entreprises à rester dans leurs locaux actuels en renégociant leurs baux ou à déménager vers des secteurs plus abordables comme La Défense ou la Première Couronne.

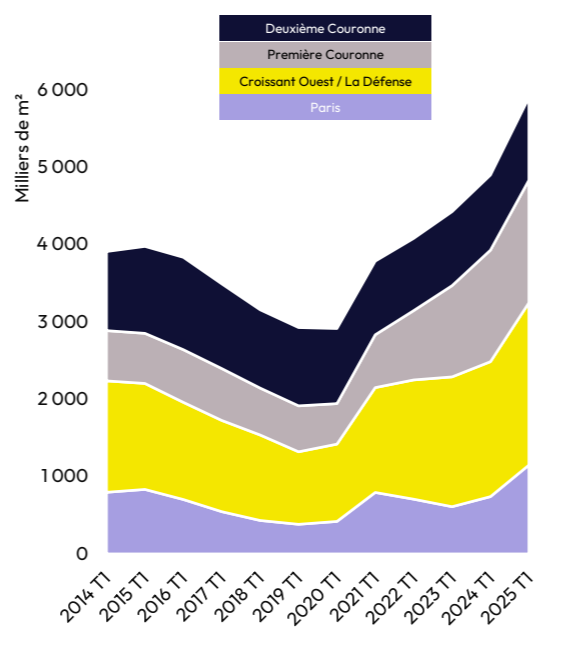
En hausse de 15 % par rapport au T1 2024, le quartier d'affaires de La Défense poursuit sa mutation. Bien qu'une seule transaction dépasse les 5 000 m<sup>2</sup> (NEXANS dans l'immeuble Lightwell pour 6 500 m<sup>2</sup>), le dynamisme du secteur repose sur 11 transactions intermédiaires (1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>), représentant au total près de 24 000 m<sup>2</sup> — soit le double du volume observé un an plus tôt. La Défense confirme ainsi sa capacité à séduire des entreprises parisiennes et périphériques grâce à une offre neuve et des conditions financières avantageuses.

Enfin, avec 31 000 m<sup>2</sup>, la Deuxième Couronne stagne par rapport à 2024, mais ce résultat affiche un repli annuel de 48 % par rapport à la moyenne décennale, ce qui tend à prouver que ce secteur demeure en difficulté, généralisée à l'ensemble des arrondissements.



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

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE



Répartition de l'offre immédiate par secteur géographique

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE

Concernant les disponibilités, le stock de surfaces vacantes poursuit sa consolidation (+ 20 % en un an), porté notamment par de nouvelles livraisons. L'offre immédiate atteint désormais 5,9 millions de m<sup>2</sup>, ce qui représente un taux de vacance dépassant les 10,6 % alors qu'il n'atteignait que 8,8 % un an plus tôt. Cette tendance est particulièrement marquée dans Paris intra-muros, où les disponibilités ont augmenté de 51 % en un an, avec un pic de + 94 % pour les bureaux neufs ou restructurés. Le taux de vacance de la capitale atteint désormais 6,5 %, un niveau inédit depuis plus de 10 ans. Tous les secteurs sont concernés, les arrondissements 3/4/10/11, le QCA et Paris Centre Ouest sont les plus impactés, avec des hausses comprises entre 60 % et 83 %.

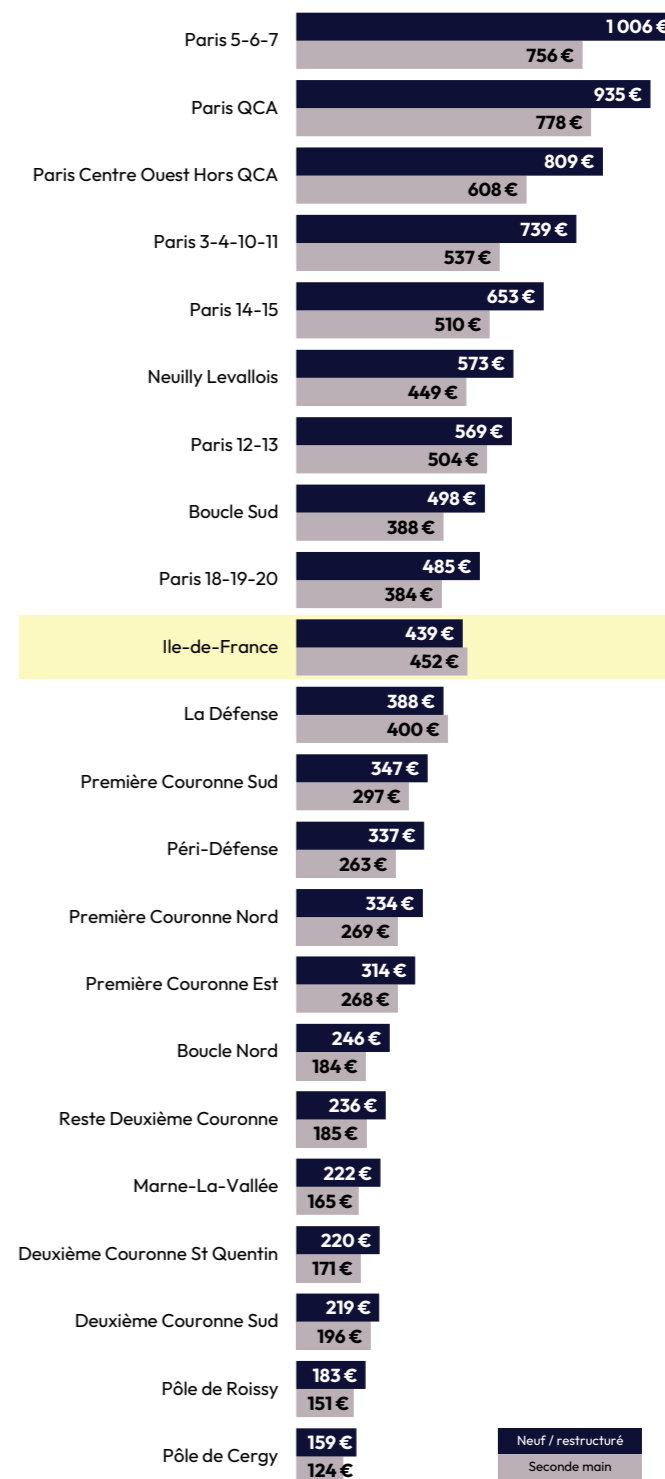
En dehors de Paris, la situation est plus contrastée. L'offre commence à se stabiliser, voire à baisser dans certains secteurs en Première Couronne, tandis que dans le Croissant Ouest, la hausse est plus modérée. Ces ajustements permettent un certain rééquilibrage du marché, bien que les stocks disponibles demeurent élevés. Les secteurs Péri-Défense et Première Couronne Nord affichent les taux de vacance les plus élevés de l'Ile-de-France, supérieurs à 28 %.

La tendance haussière de l'offre devrait se poursuivre au cours des prochains trimestres. Tandis que la demande des utilisateurs demeure hésitante, l'année 2025 s'annonce encore riche en livraisons, particulièrement dans la capitale, qui concentre près de la moitié des projets en cours.

Du côté des loyers, la segmentation du marché se poursuit, avec une dualité croissante entre les bureaux neufs/restructurés et les surfaces standards. Les immeubles haut de gamme concentrent l'intérêt, au détriment du second main vieillissant, plus difficile à écouler. Ainsi, les valeurs locatives sur le marché du neuf dans Paris progressent légèrement, notamment dans le QCA, qui se maintient au-delà des 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. Néanmoins, si certains preneurs consentent à des loyers très élevés pour des locaux prestigieux, la majorité recherche désormais des alternatives plus abordables. Dans le Croissant Ouest et en Première Couronne, les loyers sont globalement stables voire légèrement orientés à la baisse, sous l'effet d'une offre plus abondante. A titre d'exemple, le loyer moyen pour des surfaces neuves à la Défense s'établit à 388 €/m<sup>2</sup>/an, en baisse annuelle de 7 %.

À l'heure où l'optimisation des charges immobilières est un réel levier de compétitivité pour de nombreuses entreprises, les marchés périphériques qui offrent un rapport qualité / prix / accessibilité attractif, sont de plus en plus plébiscités par les utilisateurs. Cette tendance devrait driver le marché et contribuer à redessiner une nouvelle géographie du marché des bureaux. Si l'activité conserve ce rythme de commercialisation, un atterrissage optimiste aux alentours des 1,8 millions de m<sup>2</sup> commercialisés est attendu pour cette année 2025.

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE



Valeurs locatives du T1 2025 (Loyer moyen facial € / m<sup>2</sup> / an)

Sources  
IMMOSTAT, IMPPROVE



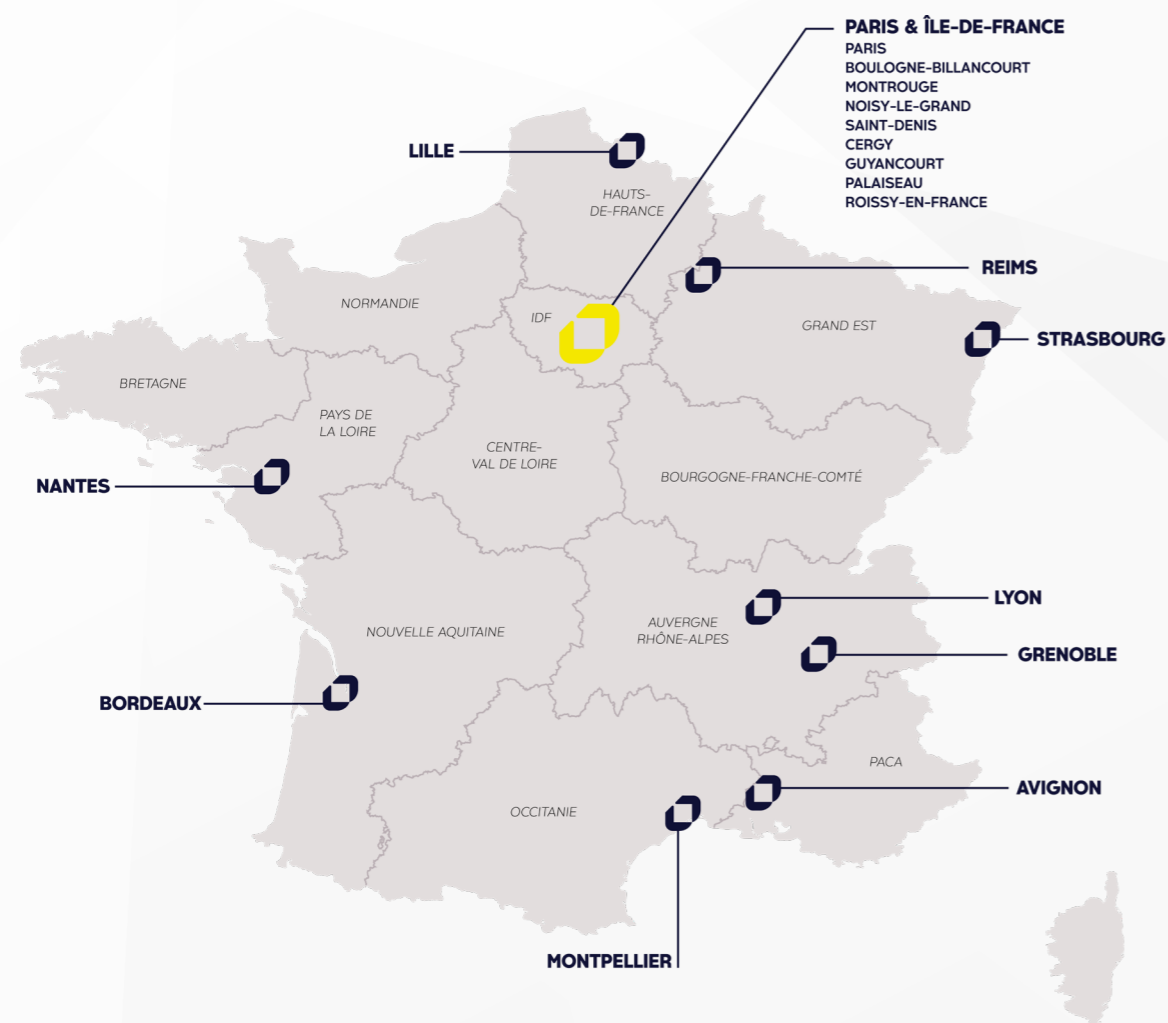


**+ de 21 000**  
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

**+ de 7 600**  
OFFRES À VOUS PROPOSER

**15 ANS**  
D'EXPÉRIENCE

**18 AGENCES**  
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



## 6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES

**AGENCE**

**CAPITAL MARKETS**

**CORPORATE SERVICES**

**COMMERCE**

**GESTION LOCATIVE**

**CONSEIL UTILISATEURS**



**Quentin GRAFF**  
Directeur Études  
Email: qgraff@improve.fr

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

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

ÎLE-DE-FRANCE  
BUREAUX

**T1 2025**

**improve**