

France T2 2025

Q  
SPOTLIGHT  
Savills Research

# Marché Locatif Bureaux Île-de-France

savills



Les tendances et les perspectives du marché locatif des bureaux

# Highlights

1. Le deuxième trimestre 2025 n'aura pas permis d'inverser la tendance d'un marché toujours atone. L'activité reste pénalisée par la raréfaction des grandes transactions. Un phénomène symptomatique du climat d'incertitude à l'échelle nationale et internationale qui freine les décisions des entreprises.
2. La quantité d'offre disponible franchit un nouveau sommet et s'inscrit à des niveaux que le marché n'avait plus connus depuis la dernière grande crise immobilière. Une des causes ? Des délais d'écoulement qui continuent de s'allonger, notamment pour les programmes livrés au cours des derniers trimestres.
3. Paris intra-muros voit sa situation se détériorer plus rapidement que celle des autres secteurs. L'augmentation de la vacance y est particulièrement marquée, sous l'effet des nombreuses livraisons lancées avant le retournement du marché. Pour autant, c'est toujours très nettement en périphérie que se concentre la majorité des surfaces vacantes.
4. Les utilisateurs arbitrent désormais davantage en faveur de la périphérie lorsqu'ils recherchent des surfaces neuves ou restructurées. Avec des loyers plus attractifs, ces secteurs deviennent compétitifs et tirent leur épingle du jeu, en particulier sur les offres de Grade A. À l'inverse, dans Paris intra-muros, l'activité ralentit et les utilisateurs se montrent de plus en plus enclins à privilégier des surfaces de seconde main, plus abordables.
5. Les loyers prime poursuivent leur progression dans les marchés les plus prisés de Paris, accentuant les écarts avec le reste de l'Île-de-France. Une différence qui reflète, une fois encore, la polarisation du marché francilien.



# Contexte économique : Incertitude longue durée

L'économie française se trouve dans un brouillard qui ne semble pas près de se dissiper

Côté chiffres, aucune amélioration significative n'est attendue à court terme pour la croissance du PIB hexagonal. Celle-ci devrait rester au ralenti jusqu'à la fin du premier semestre 2025, avant d'accélérer très légèrement au second semestre.

Les causes de cette morosité sont multiples et s'entremêlent. L'instabilité nationale actuelle se conjugue à un environnement international tendu, marqué par les conflits au Proche-Orient et en Ukraine, ainsi que par la guerre économique menée par le gouvernement de Donald Trump. Cette combinaison de facteurs freine l'activité économique française...

En juin, la Banque de France a d'ailleurs revu à la baisse ses prévisions pour 2025,

tablant désormais sur une croissance à 0,6%. Oxford Economics se montre encore plus pessimiste avec une projection à 0,5%. L'incertitude politique nationale et la volatilité de l'environnement international continueront donc de peser sur l'activité économique française.

De fait, aucune véritable amélioration économique n'est attendue avant 2027. Avec le risque de chute du gouvernement de François Bayrou à l'approche des débats parlementaires sur le budget 2026, l'automne pourrait même accentuer cette fragilité politique.

Sur le front de l'inflation, les perspectives à court terme ont été légèrement revues à la hausse, avec une prévision à 1 % pour 2025 – un chiffre qui reste toutefois inférieur aux objectifs de la Banque Centrale Européenne (2%). Au-delà de cette année, les perspectives sont à l'inverse révisées

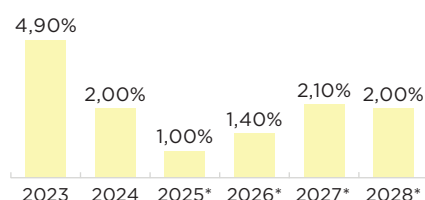
à la baisse en raison de l'absence de tensions sur les salaires et d'une faible consommation.

Le marché de l'emploi offre, quant à lui, une lecture plus contrastée de cette conjoncture économique. Le taux de chômage demeure limité, mais la dégradation progressive se poursuit.

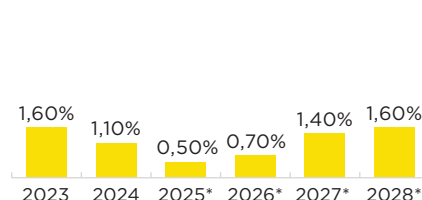
À propos de la situation financière des ménages, comme celle des entreprises, elle reste globalement préservée. Le pouvoir d'achat par unité de consommation progresse de 0,1 % par rapport au premier trimestre 2025, tandis que le taux de marge des sociétés non financières ne recule que de 0,2 %, selon l'INSEE. Cette stabilité se paie toutefois au prix d'une dégradation des finances publiques qui renchérit le coût de la dette française.

## Graphique 01 : Indicateurs de l'économie française

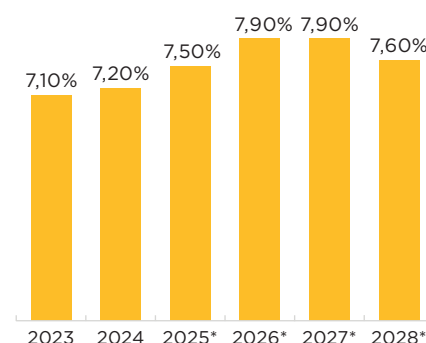
### Inflation



### Croissance



### Chômage



\*Prévisions  
Source : Oxford Economics, Juillet 2025

# Demande placée : Périphérie en marche, places fortes immobilières

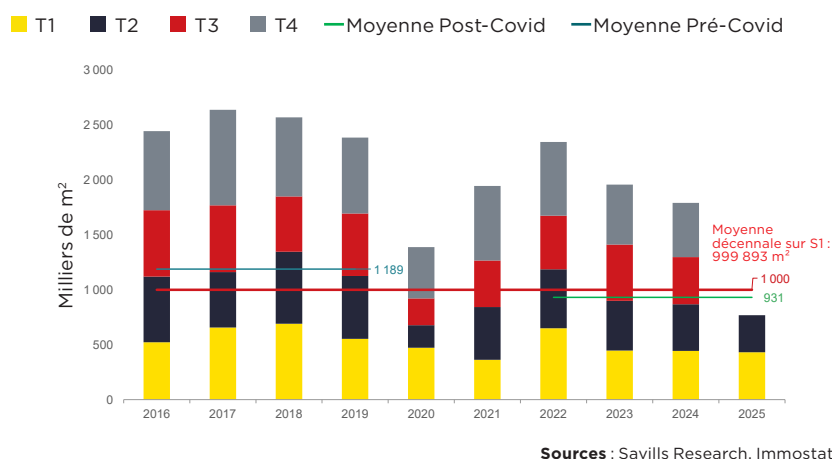
Le premier semestre 2025 s'achève sur un bilan mitigé pour le marché locatif francilien. 768 400 m<sup>2</sup> ont été placés, soit un volume en net retrait de 12 % par rapport à la même période en 2024, et de 23 % par rapport à sa moyenne décennale (1 million de m<sup>2</sup>). Le repli se confirme même par rapport à la période post-covid-19, elle-même pourtant déjà affectée par l'avènement du télétravail et du flex office (-17% par rapport à la moyenne enregistrée depuis 2022).

C'est que cette première moitié de 2025 a été pénalisée par un deuxième trimestre particulièrement difficile. La demande placée entre avril et juin n'a atteint que 337 300 m<sup>2</sup>, soit une chute de 21% par rapport au deuxième trimestre 2024. Notre indice TDix pour l'Île-de-France – un indicateur à base 100 (correspondant à la moyenne décennale) signé Savills et construit sur la moyenne d'activité rapportée au parc de bureaux – s'effondre à 77 au deuxième trimestre 2025.

Le marché sous-performe donc par rapport à sa norme historique. Surtout, il a perdu 10 points en 1 an. Pour retrouver un tel niveau de morosité, il faut remonter aux périodes de confinement sanitaire. La source d'une telle dégradation du marché ? Les incertitudes françaises, auxquelles s'ajoute l'instabilité de l'environnement économique international. Elle touche de plein fouet les sociétés dépendantes des marchés internationaux et de la stabilité des règles du jeu, à commencer par les grandes entreprises...

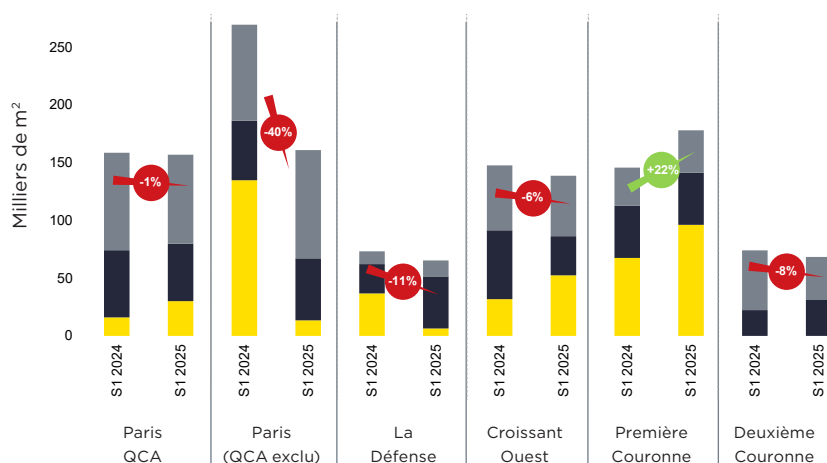
L'imprévisibilité actuelle les pousse à reporter leurs décisions immobilières. La conséquence directe : une forte baisse des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Les chiffres du deuxième trimestre sont éloquentes. Il n'y a eu que 4 opérations d'envergure contre 13 au cours des trois mois précédents. La surface placée dans le cadre de grandes transactions,

**Graphique 02 :**  
**Évolution de la demande placée en Île-de-France sur 10 ans**



**Graphique 03 :**  
**Demande placée par secteurs géographiques et tranches de surfaces**

■ > 5 000 m<sup>2</sup> ■ > 1 000 - 5 000 m<sup>2</sup> ■ < 1 000 m<sup>2</sup>  
Evolution annuelle positive (vert) ou négative (rouge)



quant à elle, ne représente que 17% de l'activité du second trimestre (contre 36 % en moyenne décennale).

À l'inverse, la résilience du marché locatif se révèle bien meilleure sur les petites et moyennes transactions, avec une quasi-stabilité (-2 %) sur le premier semestre. Ces entreprises de taille plus modeste semblent être moins exposées aux turbulences macroéconomiques - au moins pour l'instant.

Dans ce contexte de marché contrasté, les logiques d'implantation évoluent elles aussi. Depuis la fin de la crise sanitaire, Paris intra-muros dominait nettement l'activité, tirant profit de la hausse du télétravail et de l'essor du flex office qui ont permis aux entreprises d'adopter une stratégie de réduction des surfaces au profit d'emplacements plus centraux et d'immeubles plus qualitatifs. Cette dynamique s'essouffle aujourd'hui.

De fait, Paris intra-muros conserve une part prépondérante du marché avec 41% de la demande placée au premier semestre 2025, mais la baisse d'activité y est plus prononcée avec un recul annuel de 26%. Tous les secteurs parisiens sont en baisse, à l'exception du micro-marché de Paris 5-6-7. Même le Quartier Central des Affaires de Paris (QCA), après un bon début d'année, a été affecté au deuxième trimestre avec une chute de 30% en trois mois.

Plusieurs facteurs expliquent ce rééquilibrage. Les entreprises révisent leurs pratiques en termes de télétravail : il devient difficile d'aller plus loin dans la réduction des surfaces de bureaux. Dans le même temps, la dégradation de la santé financière de certaines structures les conduit à rechercher des leviers d'optimisation des coûts.

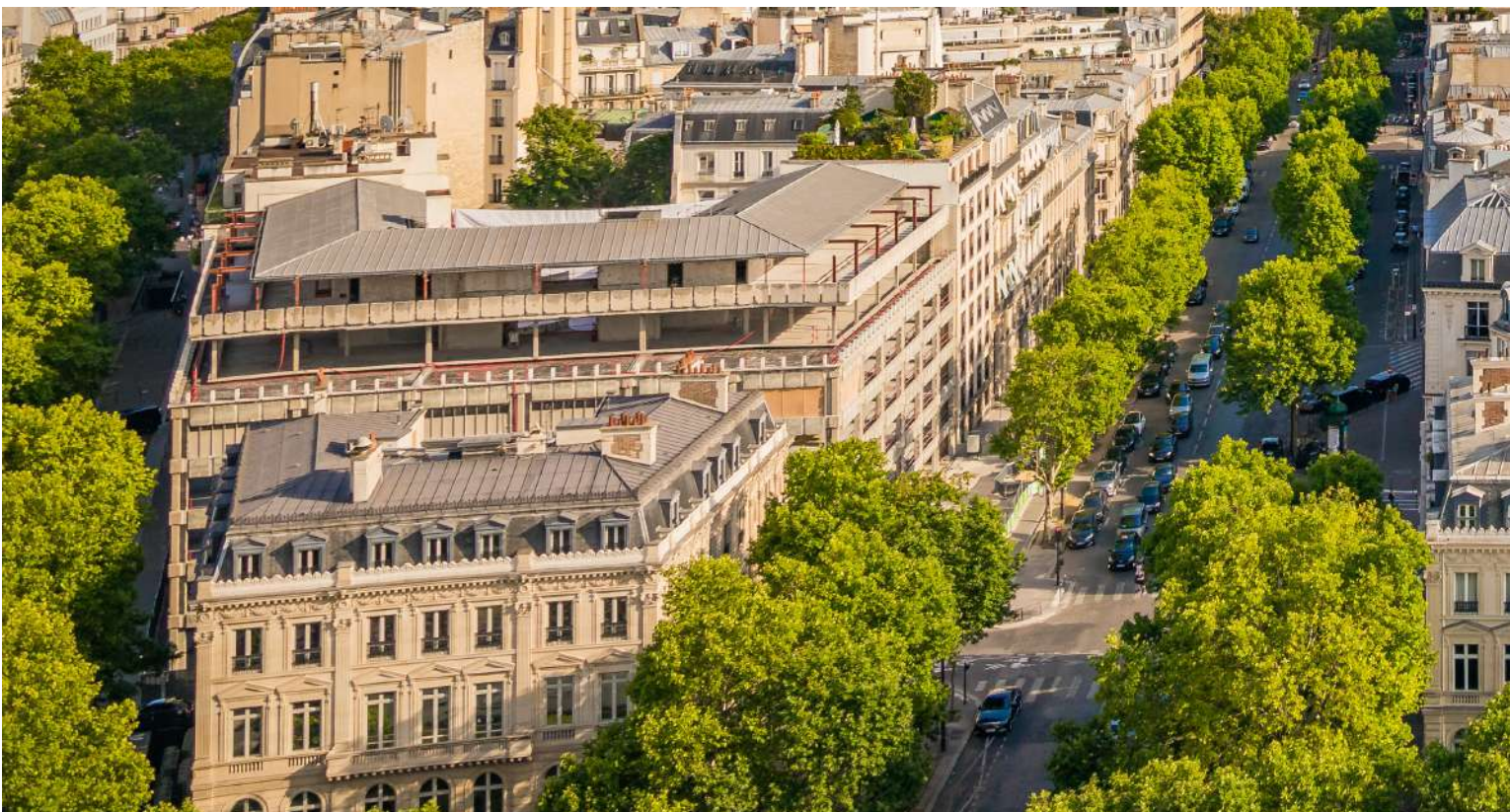
Conséquence directe de ces ajustements stratégiques : certaines zones périphériques bénéficient d'un regain d'attractivité.

La demande placée progresse très légèrement en périphérie (+2 %).

Plusieurs secteurs tirent leur épingle du jeu. Neuilly-Levallois enregistre 56 200 m<sup>2</sup> au premier semestre 2025, soit une progression de 46 % en tendance annuelle. La Première Couronne Est affiche 42 100 m<sup>2</sup> placés (+77 %), et la Première Couronne Sud 77 400 m<sup>2</sup> (+142 %). Cette dernière donnée est cependant à relativiser : le secteur partait de très bas, et l'effet du bail de plus de 36 000 m<sup>2</sup> signé par le Ministère de l'Éducation Nationale y contribue.

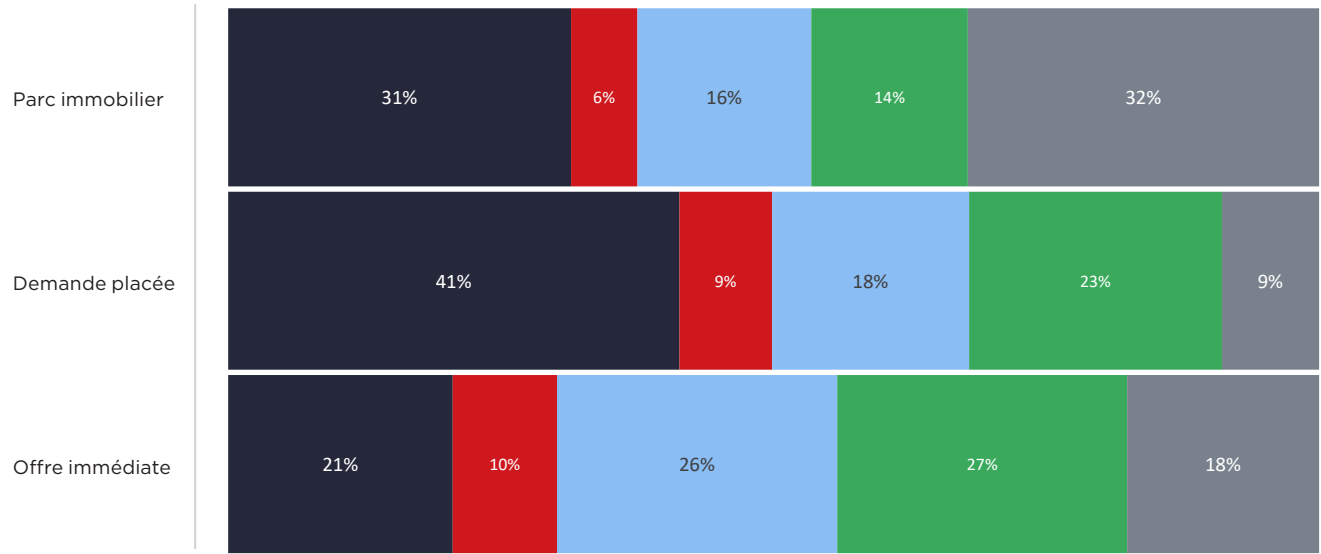
Cette évolution confirme toutefois la poursuite de la tendance amorcée mi-2024 : la variable coût prend le pas sur la variable prestige dans les choix immobiliers des utilisateurs.

Les localisations en périphérie qui présentent un avantage comparatif en termes de loyers et bien desservies en transports en commun parviennent à se démarquer.

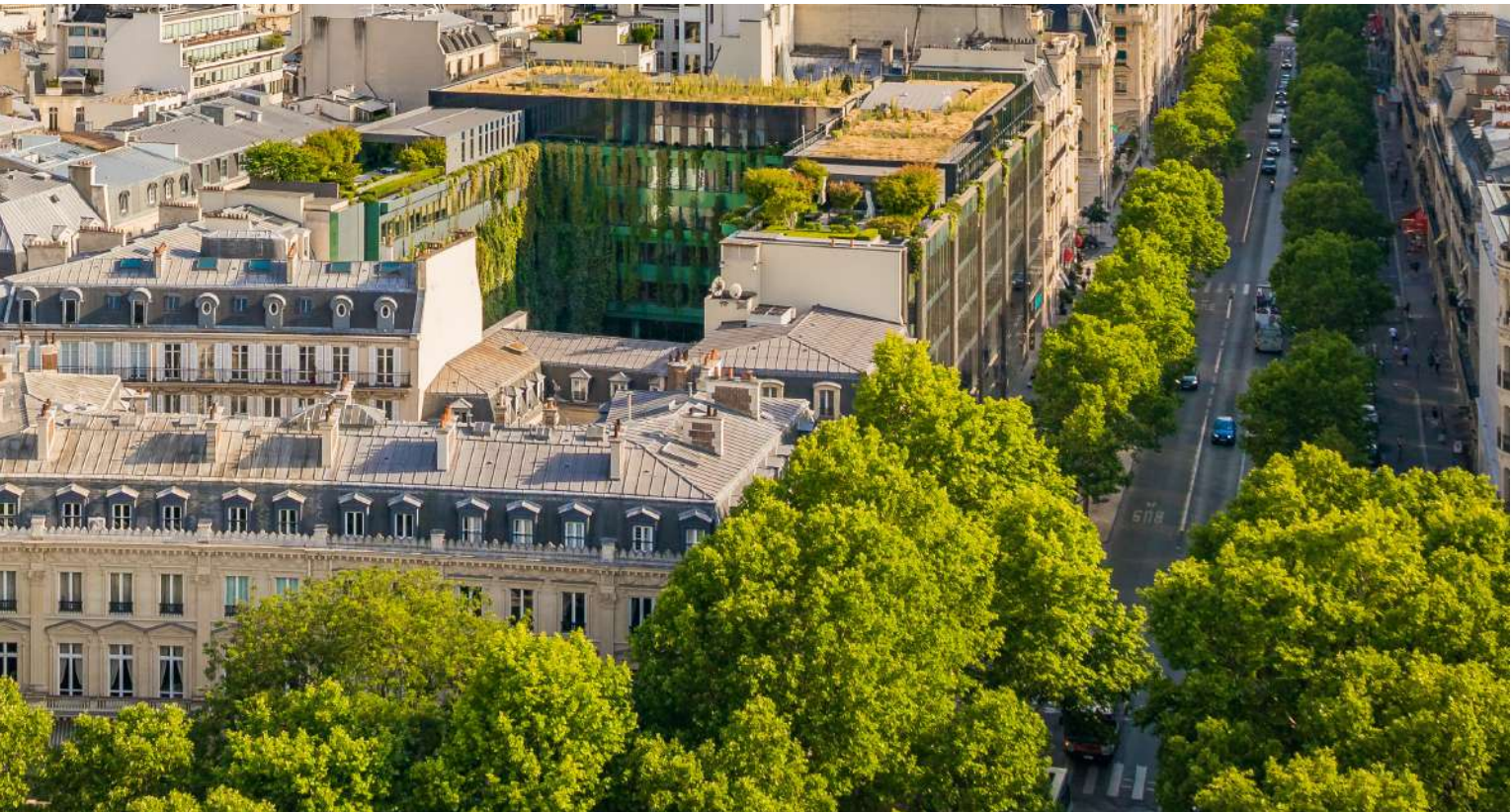


Graphique 04 :  
Structuration géographique du marché locatif en Ile-de-France

■ Paris intra-muros ■ La Défense ■ Croissant Ouest ■ Première Couronne ■ Deuxième Couronne



Sources : Savills Research, Immostat, ORIE



# Offre disponible : Pic historique

L'offre immédiatement disponible en Île-de-France atteint des sommets inédits avec 5 992 000 m<sup>2</sup> au deuxième trimestre 2025, soit une progression de 20 % en un an.

Cette hausse de plus d'un million de mètres carrés ne résulte pas d'une explosion du nombre de libérations récentes, mais plutôt du ralentissement de la commercialisation des nombreux développements lancés avant le chamboulement du marché.

La preuve de ce décalage entre offre et demande est saisissante : 34 % des 1 626 100 m<sup>2</sup> livrés neufs ou restructurés en Île-de-France de janvier 2024 à juin 2025 étaient encore disponibles à la mi-2025.

L'accumulation d'offre disponible contribue à un taux de vacance historiquement élevé en Île-de-France. On enregistre 10,8 % au terme du deuxième trimestre 2025, un niveau jamais atteint en plus de 25 ans, depuis les crises

immobilières du début des années 1990.

De fait, la durée d'écoulement de l'offre, mesurée au travers de notre indicateur FloRa (Flow Ratio), s'établit à 43 mois en Île-de-France au deuxième trimestre 2025... soit 12 mois de plus qu'il y a un an (31 mois) !

La hausse de la vacance touche tous les secteurs, mais s'accélère particulièrement dans les secteurs centraux. Paris Centre Ouest enregistre une progression de 66 % sur un an, tandis que le reste de Paris intra-muros affiche une hausse de 45 % sur la même période.

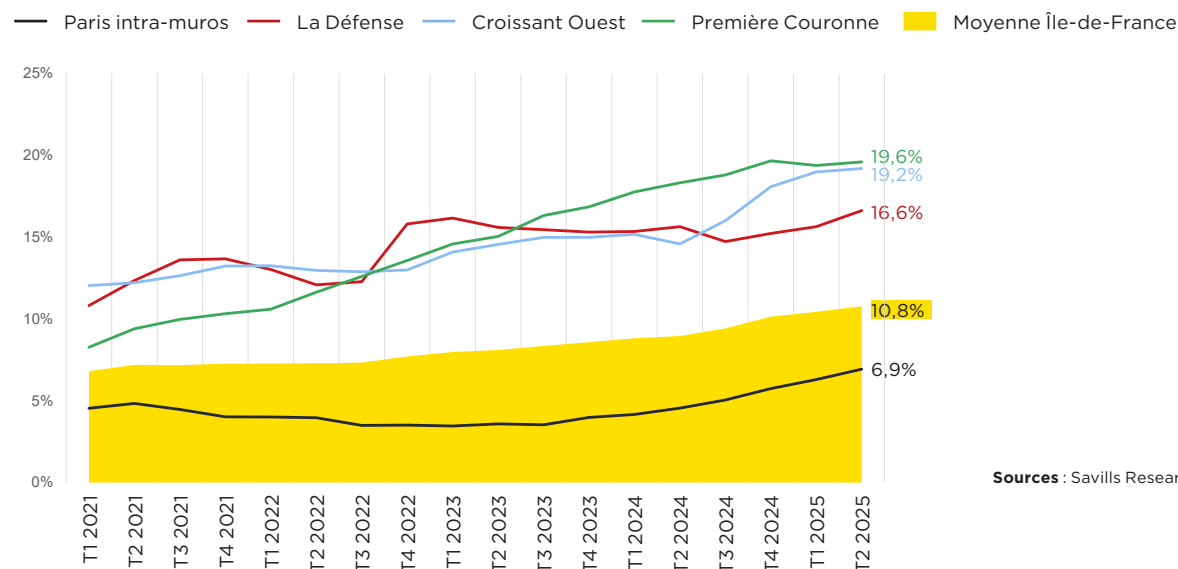
Attention : cette forte progression ne doit pas faire oublier que les niveaux de vacance partaient de bien plus bas dans la capitale. De fait, Paris intra-muros ne représente encore que 21 % de l'offre disponible francilienne, contre 79 % pour la périphérie.

Tous les secteurs du centre-ville affichent moins de 9 % de vacance, à l'exception de Paris 18-19-20 (17,1 %), qui s'apparente davantage à un marché de périphérie.

À l'inverse, tous les secteurs périphériques dépassent 10 % de vacance, sauf une partie de la deuxième couronne. Les écarts en Île-de-France demeurent donc considérables. Le taux de vacance varie de 3,8 % dans Paris 5-6-7 à 28,1 % en Première Couronne Nord – une parfaite illustration du grand écart habituel dans la région.

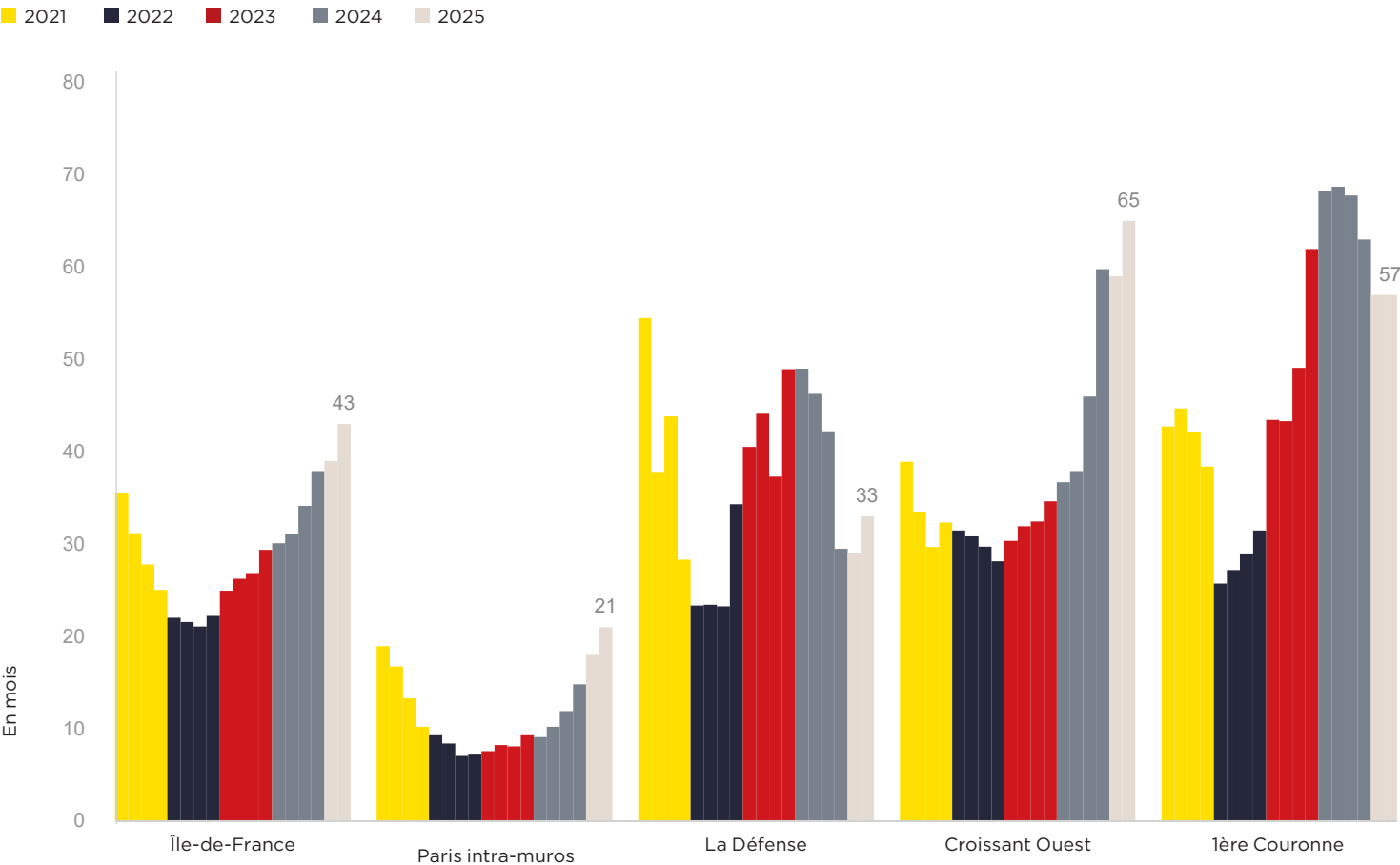
Cette disparité se retrouve aussi dans la vitesse d'écoulement de l'offre. Le FloRa varie de 11 mois dans Paris QCA, avec plus 120 mois (10 ans) dans des secteurs comme Péri-Défense (122 mois) ou Paris 18-19-20 (124 mois).

## Graphique 05 : Évolution du taux de vacance par secteurs géographiques



Sources : Savills Research, Immostat, Orie

Graphique 06 :  
FloRa (Flow Ratio) - Evolution comparée de la capacité d'absorption par secteurs géographiques



Source : Savills Research

\*: Flow Ratio (ratio d'écoulement) est le rapport entre l'offre immédiate et la demande placée sur une année glissante

Tableau 1 : Evolution annuelle de l'offre immédiatement disponible

| Secteur                                 | T2 2024      | T2 2025      | Evolution |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| Paris Centre Ouest (QCA + PCO hors QCA) | 282 000 m²   | 467 000 m²   | +66%      |
| Reste Paris intra-muros                 | 528 000 m²   | 767 000 m²   | +45%      |
| Défense + Croissant Ouest               | 1 708 000 m² | 2 112 000 m² | +24%      |
| 1ère Couronne                           | 1 488 000 m² | 1 592 000 m² | +7%       |
| 2ème Couronne                           | 977 000 m²   | 1 054 000 m² | +8%       |



Qu'en est-il de la qualité de cette offre disponible ? Les surfaces neuves ou restructurées, soit l'offre de Grade A, représentent 31 % du total, avec des disparités selon les secteurs. La part de Grade A dans l'offre immédiate atteint ainsi 27 % dans Paris intra-muros, 27 % dans le Croissant Ouest (y compris la Défense) et 48 % en Première Couronne.

La croissance de l'offre disponible de Grade A s'avère particulièrement forte avec une progression de 25 % en un an, contre 18 % pour le Grade B, soit les surfaces de

seconde main. Là aussi, Paris intra-muros se distingue, avec une offre de Grade A qui progresse de 67 %, contre seulement 11 % en Première Couronne.

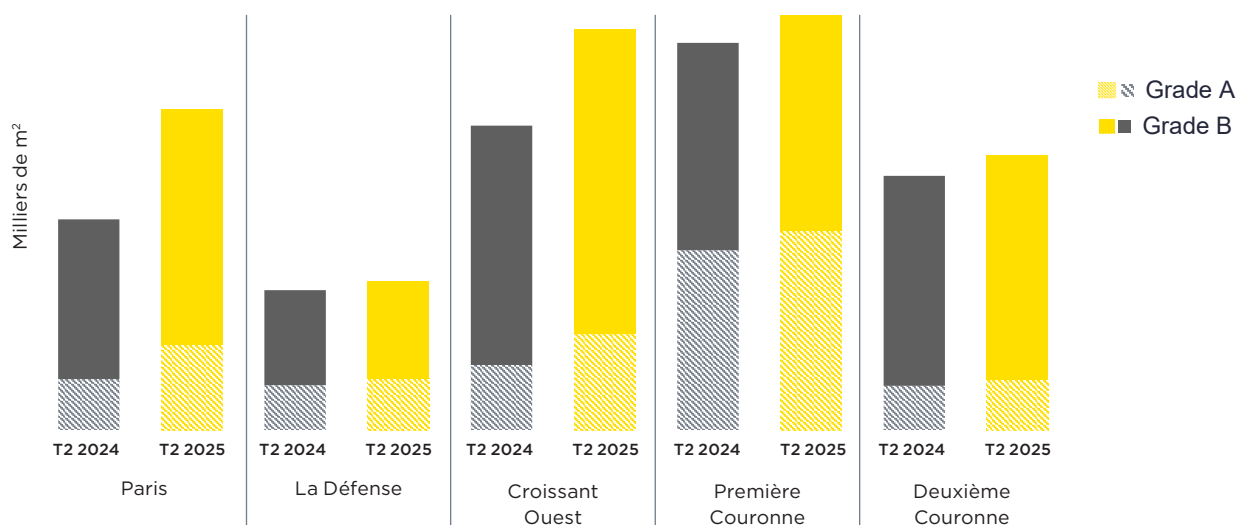
Alors comment justifier une telle différence d'évolution ? Les stratégies d'investissement adoptées avant le retournement du marché l'expliquent.

Le marché périphérique disposait déjà d'un volume important de biens neufs disponibles, ce qui a incité les investisseurs à la prudence dans le lancement de nouveaux

programmes. Dans Paris intra-muros, il fallait au contraire reconstituer le stock, mais la commercialisation se fait désormais bien plus lentement.

Cette situation, mise en regard avec la baisse de dynamisme de Paris intra-muros, montre que les utilisateurs sont moins nombreux à privilégier les surfaces les plus chères. Seules les entreprises à forte valeur ajoutée maintiennent leur intérêt pour ces offres premium, ce qui témoigne d'une attention accrue au montant du loyer et aux coûts d'occupation.

**Graphique 7 : Qualité de l'offre immédiate en Ile-de-France**



Sources : Savills Research, Immostat

# Valeurs locatives : Fracture renforcée

Dans Paris QCA, un phénomène particulièrement marquant s'observe : l'écart grandit entre le segment premium et le reste de l'offre de Grade A

De fait, le loyer prime<sup>1</sup> dans Paris QCA reste très élevé à 1 224 €/m<sup>2</sup>/an (contre 1 223 € le trimestre précédent), soit une hausse de 15 % sur un an – une progression qui semble toutefois ralentir.

Ce loyer prime ne concerne cependant qu'un petit nombre d'immeubles de qualité exceptionnelle. À la fin du deuxième trimestre 2025, la moyenne des loyers de commercialisation des surfaces de Grade A dans Paris QCA s'établit à 972 € selon Immostat, soit une progression de 8 % « seulement » en un an. Cette valeur se

rapproche davantage du loyer moyen de Grade B dans le secteur (à 760 €).

Le fossé tend donc à se creuser entre le petit segment premium, qui continue de performer, et les immeubles plus « communs » qui se placent plus difficilement. Cette tendance s'observe fréquemment au sein de Paris intra-muros, où la polarisation du marché s'accroît.

En dehors du segment premium, la progression des loyers moyens Grade A et Grade B s'assagit en Île-de-France. Le Grade A affiche 447 € contre 438 € il y a un an, soit une quasi-stabilité (+2 %), proche du niveau de l'inflation. Le Grade B reste stable également à 447 € contre 449 € il y a un an<sup>2</sup>.

Cette égalité apparente entre les loyers moyens Grade A et Grade B s'explique par la géographie des transactions. Les placements de surfaces neuves ou restructurées se concentrent davantage sur les secteurs géographiques les moins chers, tandis que l'activité dans Paris intra-muros, et notamment dans le QCA où les loyers sont plus élevés, porte principalement sur la seconde main. Un nouveau phénomène illustrant l'attention accrue des utilisateurs sur les loyers.

L'écart entre centre et périphérie tend lui aussi à se creuser : alors que les loyers moyens Grade A progressent de 8 % dans Paris QCA, ils reculent de 7 % en périphérie (à l'exception de La Défense qui voit aussi ses loyers augmenter).



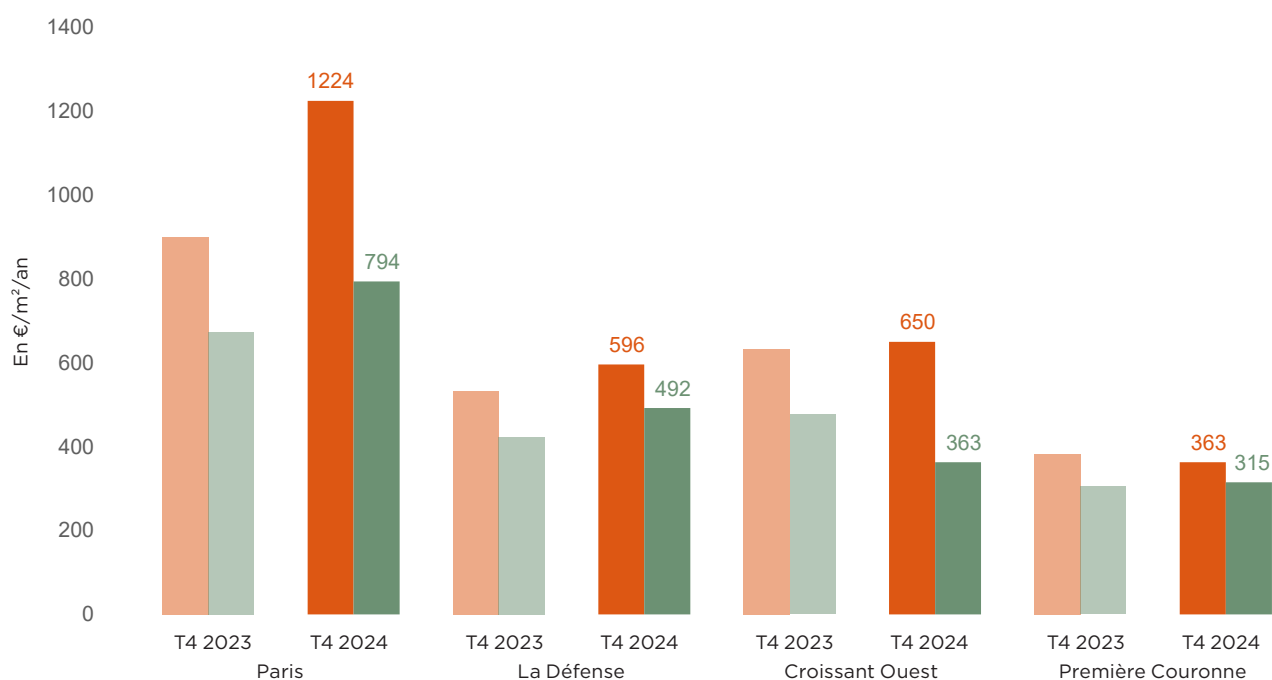
<sup>1</sup>Le loyer prime est calculé par Savills Research sur la base des 5 transactions les plus élevées observées sur une année glissante

<sup>2</sup>Source pour loyer moyen Grade A et Grade B : Immostat.

**Graphique 08 :****Les valeurs locatives T4 2024 vs T4 2023 par secteur géographique (en €/m<sup>2</sup>/an)**

■ Loyer Prime (au T2 2024 et T2 2025)

■ Loyer moyen Grade A (au T2 2024 et T2 2025)

**Sources :** Savills Research, Immostat

Cette situation rappelle la fin des années 1990 et le début des années 2000, à la sortie de la précédente crise immobilière.

Les marchés de périphérie avaient alors attiré les utilisateurs en baissant les prix, ce qui avait conduit à une accalmie sur les loyers puis à un redémarrage du marché. On peut imaginer qu'un scénario similaire se mette en

place, avec les mêmes conséquences positives à terme.

Il faut toutefois noter que les hausses observées sur les loyers s'appuient exclusivement sur les valeurs faciales. Elles ne reflètent pas la réalité des négociations sur les mesures d'accompagnement, qui continuent de progresser.

De fait, à l'issue du deuxième trimestre 2025, ces mesures représentent en moyenne de 28,2 % des loyers faciaux pour les transactions portant sur des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, contre 26 % il y a un an.

Ce niveau, historiquement élevé, illustre le déséquilibre persistant entre offre et demande sur une large partie du marché.

<sup>1</sup>Le loyer prime est calculé par Savills Research sur la base des 5 transactions les plus élevées observées sur une année glissante.

# Et demain ?

1

Bien que le travail 100 % en présentiel ne soit pas la règle aujourd'hui, le retour au bureau dans les entreprises se poursuit. Beaucoup d'acteurs songent à réduire le nombre de jours télétravaillés autorisés, ce qui pourrait soutenir la demande.

2

Il n'en demeure pas moins que le marché locatif francilien a globalement « rétréci ». Pour la troisième année consécutive, la demande placée francilienne restera bien en-dessous des 2 millions de m<sup>2</sup>. Ce seuil, longtemps perçu comme un indicateur de normalité, semble bel et bien appartenir au passé.

3

Les livraisons des opérations lancées avant le début de la crise vont se poursuivre, mais un ralentissement est attendu. En 2025, environ 1 million de m<sup>2</sup> seront livrés, avec un taux de précommercialisation de 57 %. En 2026, la surface livrée tombera sous la barre des 750 000 m<sup>2</sup>, dont 33 % déjà précommercialisés. Un rééquilibrage du marché se profile donc.

4

Avec une offre qui reste abondante et un taux de vacance de 10,8 %, les loyers hors du Quartier Central des Affaires devraient se stabiliser – et reculer légèrement en périphérie. Les propriétaires privilégieront, cependant, les mesures d'accompagnement pour préserver les valeurs faciales de leurs biens.

5

Longtemps pénalisée par la crise sanitaire, la périphérie bien desservie regagne aujourd'hui en attractivité, portée par des loyers plus compétitifs et une offre de bureaux récents. Ce regain, déjà perceptible, marque les prémices d'une possible sortie de crise pour ces territoires et devrait se poursuivre, au moins à court terme.

# Glossaire

**Demande placée** : Surfaces à usage de bureau prises à bail ou vendues à utilisateur sur la période étudiée (source : Immostat)

**Flow Ratio (FloRa)** : Durée de commercialisation de l'offre immédiate, exprimée en mois, en fonction du volume de demande placée observé sur une année glissante (source : Savills Research)

**Grade A** : Locaux neufs ou restructurés, dont la livraison date de moins de 5 ans et qui n'ont jamais été occupés

**Grade B** : Locaux de seconde main ou dont la date de livraison est supérieure à 5 ans

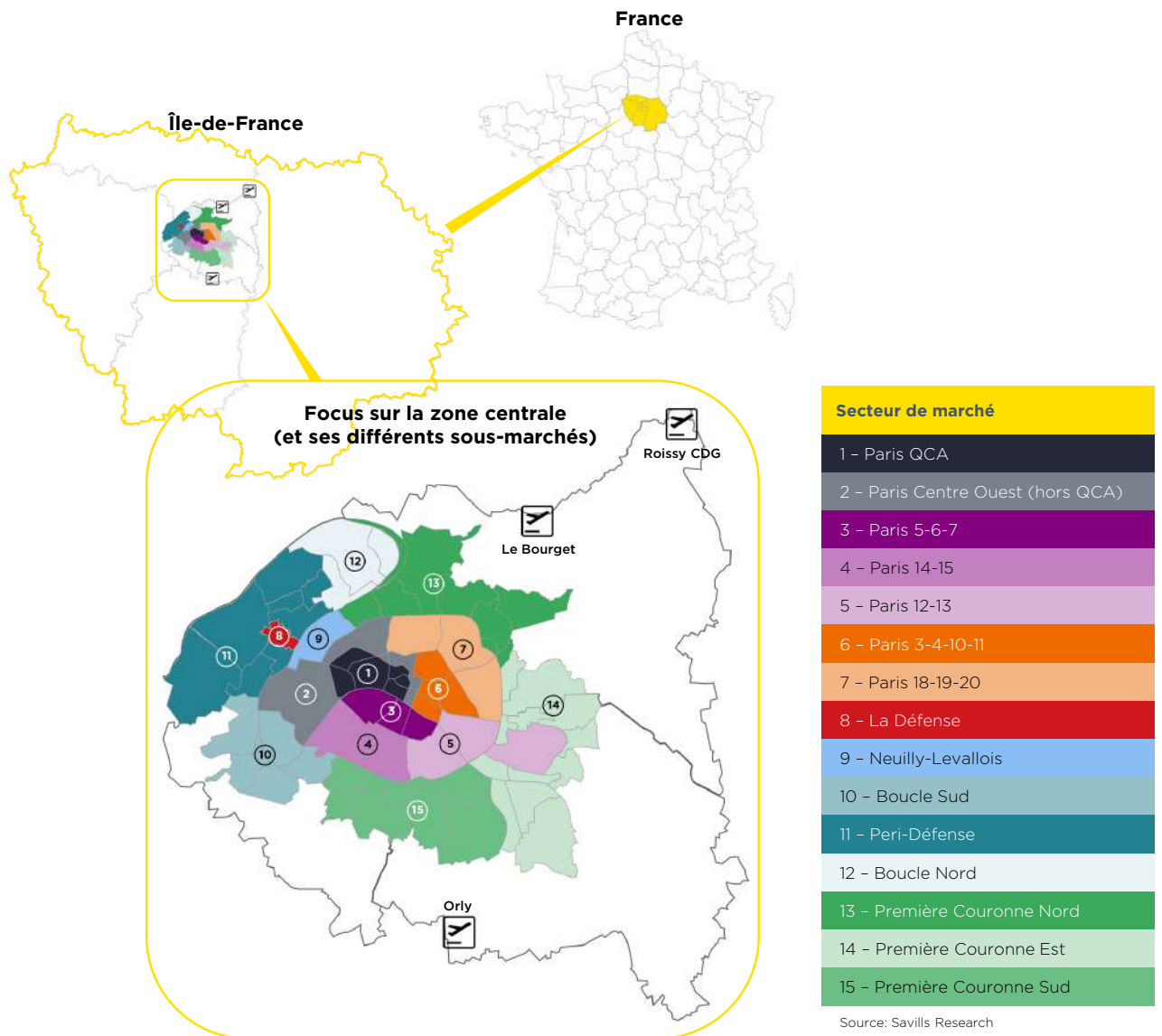
**Loyer moyen Grade A** : Loyer moyen calculé sur la base des loyers signés pour les surfaces de Grade A, pondéré en fonction du poids des tranches de surfaces dans la demande placée (source : Immostat)

**Loyer moyen Grade B** : Loyer moyen calculé sur la base des loyers signés pour les surfaces de Grade B, pondéré en fonction du poids des tranches de surfaces dans la demande placée (source : Immostat)

**Loyer prime** : Loyer moyen pondéré à la surface, calculé sur la base des 5 transactions de plus de 500 m<sup>2</sup> signées aux valeurs locatives les plus élevées sur une année glissante (source : Savills Research)

**Transactional Dynamism Index (TDix)** : Indice base 100 (moyenne décennale) rapportant le volume de demande placée au parc de bureaux existant (source : Savills Research)

# Carte





Décryptages, tendances, perspectives du secteur de l'immobilier tertiaire, nos équipes de recherche spécialisées vous donnent un aperçu des tendances actuelles du marché et des prévisions pour vous aider à prendre les bonnes décisions en matière immobilière.

---

#### Vos contacts

##### **Péroline Manseau-Prévost**

Head Of Agency & Workthere  
+33 1 44 51 50 28  
peroline.manseau@savills.fr

##### **Serge Vayer**

Head Of Occupier Services  
+33 1 44 51 50 28  
svayer@savills.fr

---

#### Research France

##### **Cyril Robert**

Head of Research  
+33 6 11 82 13 88  
cyril.robert@savills.fr

##### **Justine Rechaux**

Research analyst  
+33 1 44 51 73 00  
justine.rechaux@savills.fr

**Maravilia Lindo**

Graphic Designer

Source des photos @Adobe Stock