

Marché locatif Île-de-France

T4 2025

savills

La demande placée affiche son plus mauvais résultat depuis 2002 – exception faite de 2020, marquée par la pandémie de Covid. L'offre immédiate atteint son niveau le plus haut et a presque doublé en 5 ans ! Malgré tout, de meilleures perspectives s'ouvrent pour le marché locatif d'Île-de-France dans les années à venir...

Tour d'horizon du marché locatif en Île-de-France à fin 2025

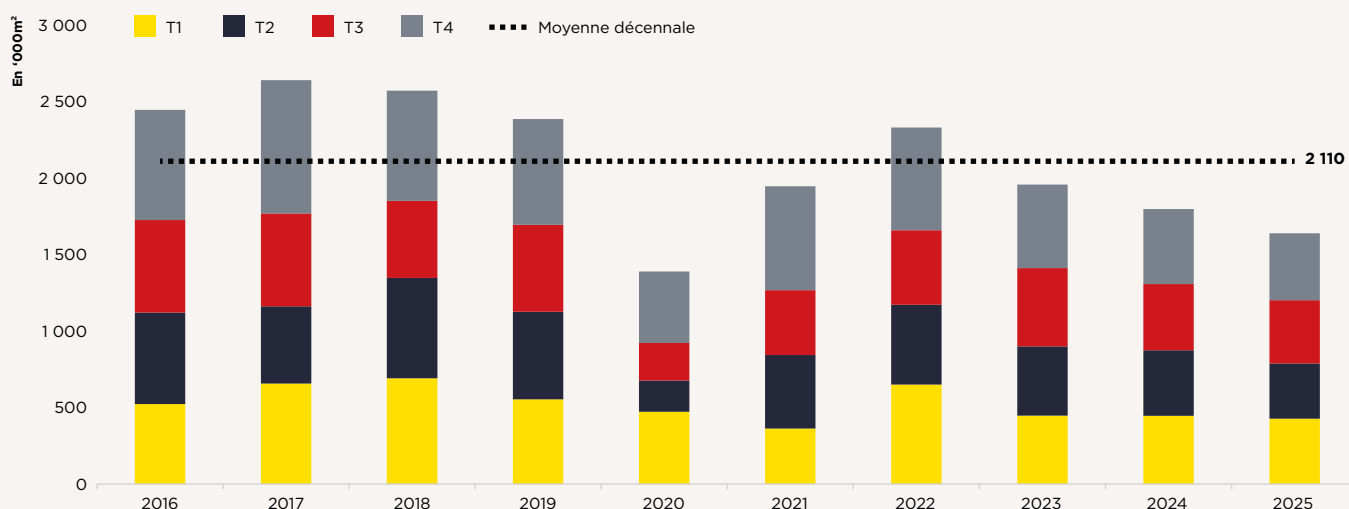
1. L'année 2025 se termine sur une contre-performance : le volume transacté au cours du 4^{ème} trimestre (seulement 436 000 m²) est le plus faible enregistré depuis plus de 20 ans.
2. Avec 1 638 000 m² placés, le bilan annuel est en retrait de -9% sur un an et de -22% par rapport à la moyenne décennale. Dans le détail, Paris intra-muros – qui représente encore 46% des transactions – est en retrait (-9% en volumes), La Défense décroche (-31%), le Croissant Ouest est en baisse (-7%) et la Première Couronne est le seul secteur à afficher une performance positive – bien que timide - de +2%.
3. Le segment des grandes surfaces représente 31% de la demande placée annuelle et comptabilise 45 transactions. Les moyennes surfaces pèsent elles pour 33% et les petites surfaces pour 36%. Cette répartition reste inchangée par rapport à 2024.
4. Dans Paris intra-muros, le ralentissement de l'activité transactionnelle est à relativiser à cause notamment de la montée en puissance des renouvellements de baux (non comptabilisés dans les chiffres de la demande placée). En effet, ils représentent plus de 60% du chiffre de la demande placée sur le segment des transactions de plus de 5 000 m² rien

qu'au 4^{ème} trimestre. De plus, avec le retour au bureau observé, les entreprises souhaitent plus d'élasticité dans leur projet immobilier et se tournent donc vers le coworking ou les bureaux opérés, qui ne sont pas non plus comptabilisés dans les chiffres de la demande placée.

DEMANDE PLACÉE

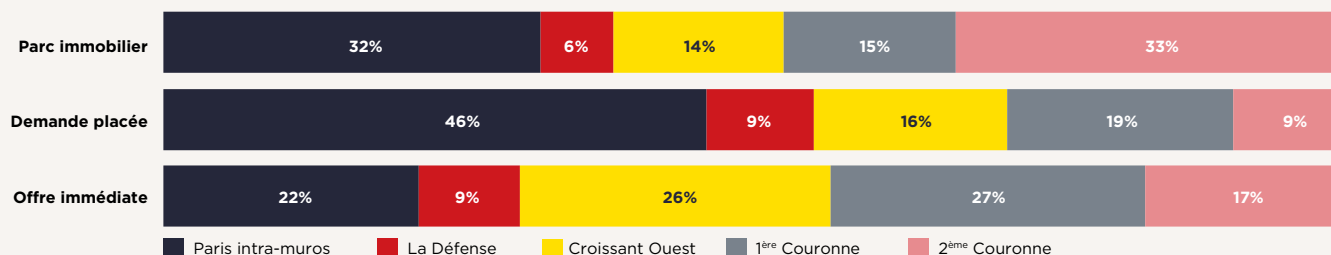
1 638 000 m²
EN 2025

DEMANDE PLACÉE



Sources : Savills Research, Immostat

STRUCTURATION SPATIALE DU MARCHÉ LOCATIF EN ILE-DE-FRANCE



Sources : Savills Research, Immostat, Orie

5. Les inégalités entre secteurs persistent à l'échelle de l'Île-de-France : fin 2025, Paris représente à elle seule 46% de la demande placée régionale alors que son poids dans l'offre immédiate n'est que de 22%. A l'inverse, le Croissant Ouest ne représente que 16% de l'activité transactionnelle d'Île-de-France mais 26% des disponibilités. Il en va de même pour la Première Couronne qui pèse pour 19% dans la demande placée et dont les surfaces vacantes représentent 27% du stock régional.

6. Au terme de l'année 2025, l'offre immédiate progresse de +11% et atteint un nouveau record : 6 250 000 m² disponibles. Tous les secteurs voient leur niveau de disponibilités augmenter à l'exception de la Première Couronne Est (-3%). A l'échelle de l'Île-de-France,

la part de surfaces de Grade A régresse légèrement en tendance annuelle et passe de 31% à 30%.

7. Corollaire logique de cette configuration de marché, le taux de vacance poursuit son ascension et s'élève à 11,2%, soit un niveau inédit pour l'ensemble de la région Île-de-France.

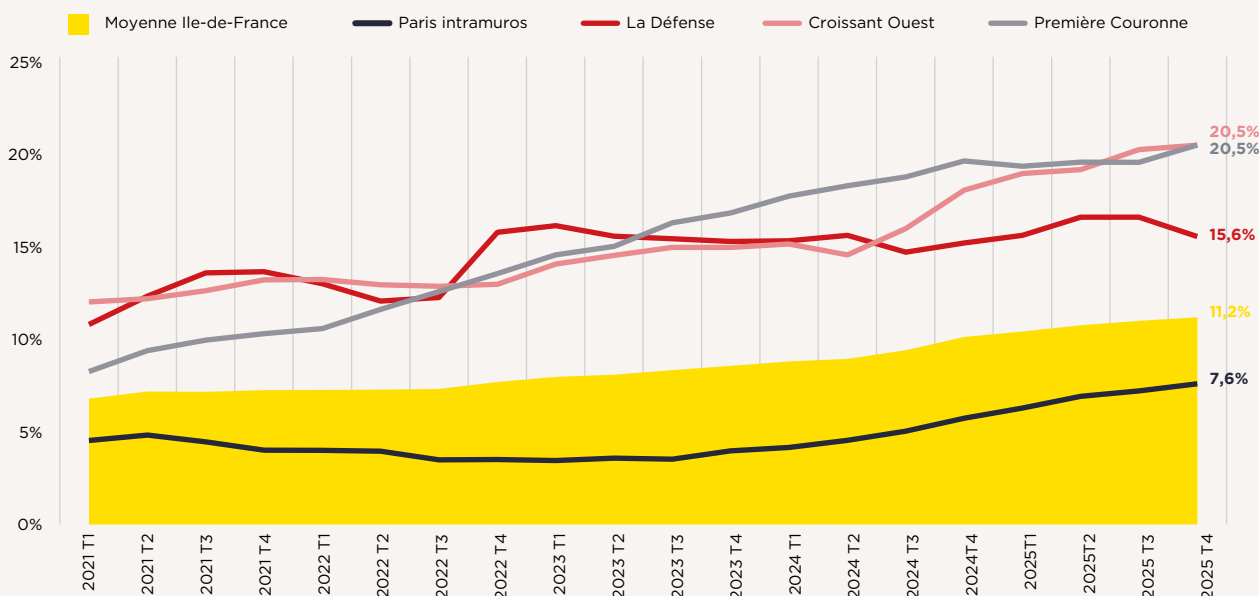
8. Les loyers prime sont également un bon indicateur pour mettre en exergue les déséquilibres entre les secteurs. À fin décembre, ces derniers sont compris dans une fourchette allant de 245 €/m²/an (Boucle Nord) à 1 245 €/m²/an (Paris QCA), soit un écart abyssal de 1 000 € !

9. Les valeurs locatives moyennes pour les surfaces neuves et restructurées sont

comprises entre 245 €/m²/an (Boucle Nord) et 1 006 €/m²/an (Paris 5/6/7). Quant aux valeurs locatives moyennes de seconde main, elles sont plutôt orientées à la baisse avec des variations allant jusqu'à -21% pour le secteur de Paris 5/6/7.

10. Les mesures d'accompagnement locatives atteignent des niveaux très élevés : elles varient de 15% (au sein du QCA) à près de 40% (à La Défense), avec une moyenne de 30% en Île-de-France. Ces incentives considérables témoignent de la suroffre persistante et de la nécessité pour les propriétaires à accepter des efforts financiers parfois massifs pour attirer ou retenir les occupants, même dans des immeubles de qualité.

ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX DE VACANCE



Sources : Savills Research, Immostat, Orie



LOYER PRIME
1 245
 €/M²/AN
 (+7% SUR UN AN)



**LOYER MOYEN
NEUF/RESTRUCTURÉ**
961
 €/M²/AN
 (-2% SUR UN AN)



**LOYER MOYEN
SECONDE MAIN**
734
 €/M²/AN
 (-4% SUR UN AN)

Et demain ?

Les entreprises disposent d'une opportunité en 2026-2027 pour optimiser leur immobilier dans des conditions exceptionnelles de choix et de prix. Mais cette fenêtre se refermera progressivement : les livraisons de surfaces neuves ou restructurées vont chuter de plus de 1 million de m² en 2024-2025 à seulement 400 000 m² en 2027 (dont 300 000 m² disponibles), tout en se recentrant sur le cœur de l'agglomération parisienne. L'offre de Grade A devrait donc se résorber, d'abord sur les destinations les plus prisées.

Mais certains secteurs périphériques pourraient aussi tirer leur épingle du jeu grâce à l'émergence de nouveaux critères d'implantation pour les utilisateurs. En effet, la centralité cède du terrain à l'hyper-accessibilité, ouvrant des opportunités pour certains marchés de périphérie ou de l'Est et du Sud parisien. La qualité de l'environnement urbain – sécurité, commerces, services – devient aussi déterminante que la qualité des surfaces elles-mêmes. En la matière, on observe un appétit grandissant des utilisateurs pour les grands plateaux serviciels, ce qui pousse

les propriétaires à être plus ouverts à la division horizontale de leurs actifs plutôt que d'être en conquête d'un locataire unique.

Savills Études & Recherche

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.
www.savills.fr



Péroline Manseau-Prévost
 Head Of Agency & Workthere
 +33 6 82 30 29 32
peroline.manseau@savills.fr



Serge Vayer
 Head Of Occupier
 Services+33 6 15 84 79 50
svayer@savills.fr



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



Justine Rechaux
 Research analyst
 +33 6 14 87 92 30
justine.rechaux@savills.fr