



Le marché de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France

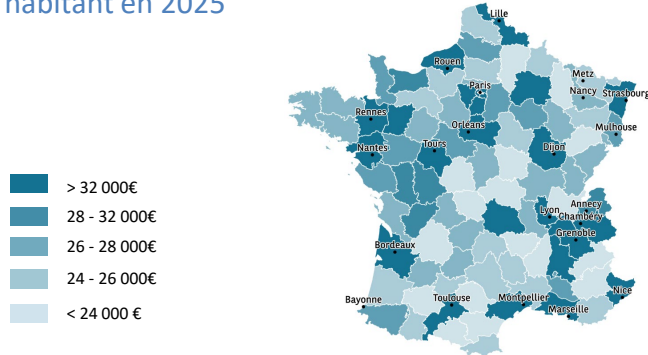
Note de conjoncture
Année 2025

Juin 2026

L'Île-de-France constitue le plus grand bassin d'emplois d'Europe, fort de **six millions de postes**, et se distingue comme le moteur économique français, malgré un léger retournement du marché du travail, depuis fin 2024. Région la plus peuplée du pays avec près de 12,5 millions d'habitants, elle réalise **30 % de la production de richesse nationale**, ce qui en fait la région la plus productive en PIB par habitant.

Bien qu'elle soit également la plus riche, avec un revenu médian de 25 600 €/unité de consommation, elle est aussi la plus inégale.

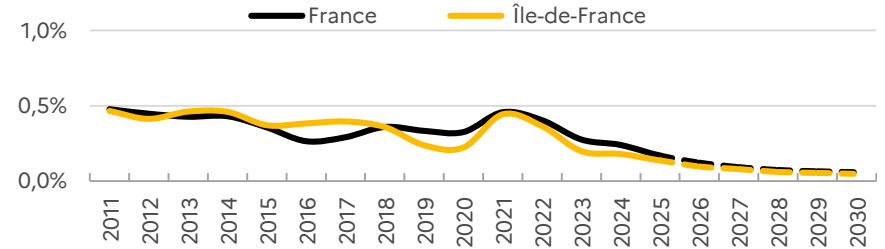
PIB par habitant en 2025



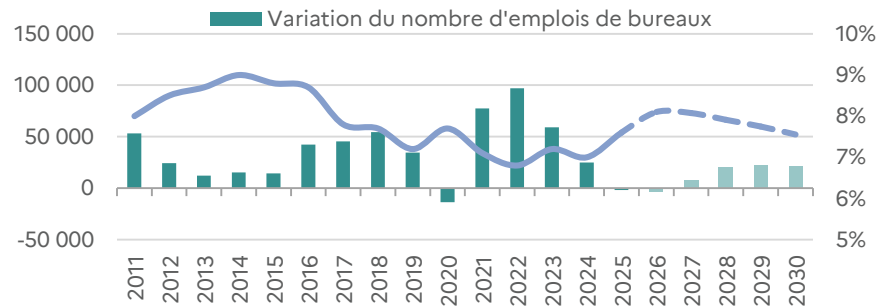
Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate, INSEE, Oxford Economics

Paris et les Hauts-de-Seine tirent la moyenne vers le haut, tandis que la Seine-Saint-Denis affiche un fort niveau de pauvreté et un taux de chômage parmi les plus élevés.

Croissance de la population



Emploi salarié en Ile-de-France





BUREAUX



1 700 000 m²
Demande placée



6 404 000 m²
Offre immédiate



707 000 m²
Offre en chantier



638 / 437 €/m²/an
Loyer moyen neuf / 2^{nde}
main



LOCAUX D'ACTIVITÉS



899 000 m²
Demande placée



1 788 000 m²
Offre immédiate



316 000 m²
Offre en chantier



ENTREPÔTS



601 000 m²
Demande placée



1 240 000 m²
Offre immédiate



214 000 m²
Offre en chantier

1. Le marché des bureaux



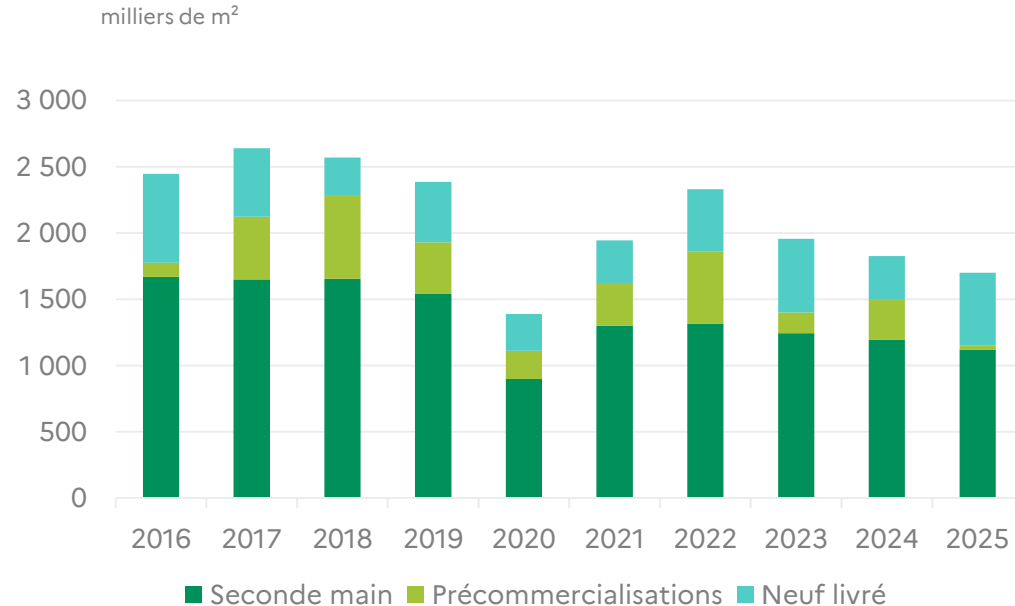
Une demande placée en retrait

En 2025, la demande placée de bureaux aura atteint **1 700 000 m², en recul de - 7 % sur un an**. Ce niveau reste inférieur à la moyenne observée depuis la crise sanitaire, traduisant un ralentissement de l'activité dans un environnement économique incertain.

La 2nde main demeure le principal moteur du marché, avec une baisse limitée à - 6 % sur un an. À l'inverse, **les précommercialisations ont chuté de 90 %**, reflétant une grande prudence des utilisateurs vis-à-vis des opérations en développement. En parallèle, les surfaces de 1^{ère} main livrées enregistrent une progression de 66 %, confirmant une préférence pour des actifs immédiatement disponibles.

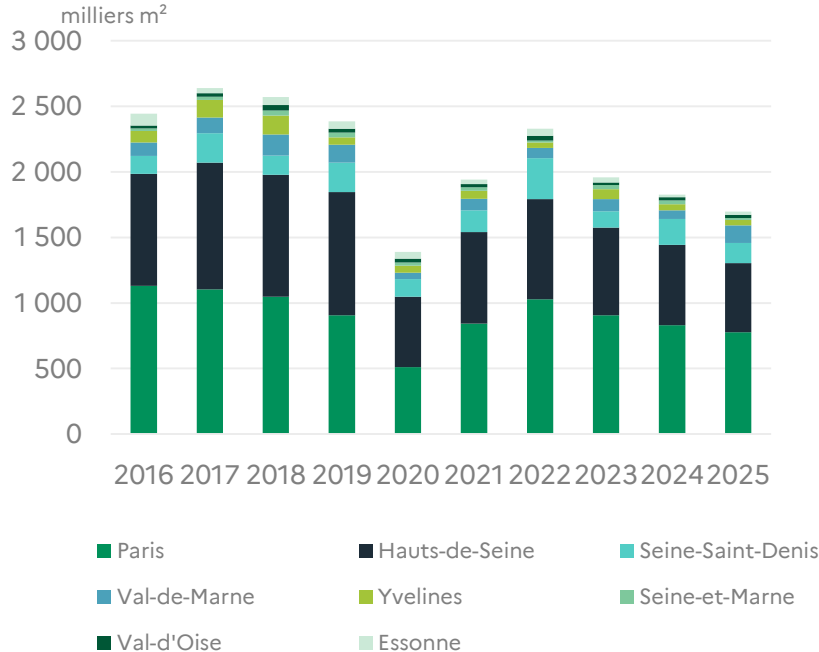
Par segment de surfaces, les évolutions apparaissent contrastées. Les petites surfaces (< 1 000 m²) enregistrent un recul de 7 % sur un an, contre seulement - 3 % pour les moyennes surfaces (1 000 - 5 000 m²). Les grandes surfaces (> 5 000 m²) reculent davantage (- 11 %), confirmant **un repli de la demande quel que soit le segment**.

Évolution de la demande placée de bureaux (m²)



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate, Immostat

Évolution de la demande placée, par département (m²)



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate, Immostat

Concentration à Paris et dans les Hauts-de-Seine

Paris conserve sa 1^{ère} position à l'échelle régionale, avec 46 % de la demande placée, malgré un recul de 7 % sur un an. Le marché parisien a été soutenu par plusieurs opérations de grande taille, avec 9 transactions supérieures à 10 000 m² recensées, dont la prise à bail de 25 600 m², par MISTRAL AI dans « Marcadet Belvédère » (Paris 18^{ème}), au T4 2025.

Les Hauts-de-Seine occupent la 2^{ème} place, avec 527 800 m² transactés, représentant 31 % des volumes régionaux. **L'activité y recule de 14 % sur un an**, dans un marché marqué par seulement 4 transactions > à 10 000 m².

La Seine-Saint-Denis affiche également un retrait de son activité (- 21 %), malgré la signature de 28 800 m², par le CD 93, dans l'immeuble « Pulse », à Saint Denis.

À l'inverse, le Val-de-Marne enregistre une nette progression, avec 133 200 m² placés (x2 sur un an), soit 8 % de la demande placée régionale. Cette évolution repose, notamment, sur la prise à bail de 37 000 m², par le Ministère de l'Éducation Nationale, dans l'immeuble « Six Degrés », à Gentilly. **La Grande Couronne représente ainsi moins de 15 % du marché francilien.**

Vacance persistante et disparités territoriales

À fin 2025, le taux de vacance en Île-de-France atteignait **11,2 % (+ 1,1 point sur un an)**, avec une offre immédiate qui a progressé simultanément de + 12 %, pour atteindre **6,4 millions de m²**, confirmant un déséquilibre entre offre et demande.

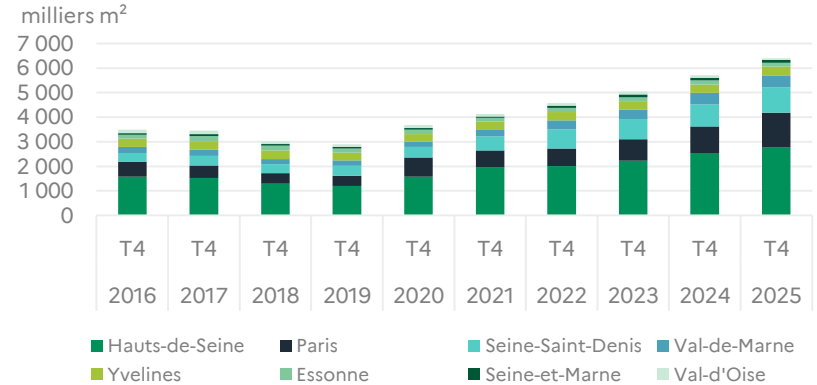
Cette évolution concerne tant l'offre de 1^{ère} main que celle de 2^{nde} main. La part de la 1^{ère} main est de 28 % (+ 6 %), tandis que celle de la 2^{nde} main est de 72 % du stock (+ 15 %), traduisant **une absorption limitée des surfaces existantes**.

L'offre livrée reste majoritairement localisée dans les Hauts-de-Seine (43 % du volume régional), devant Paris (22 %). Les évolutions sont contrastées : une hausse inédite à Paris (+ 32 %) et un fort recul dans le Val-d'Oise (- 24 %).

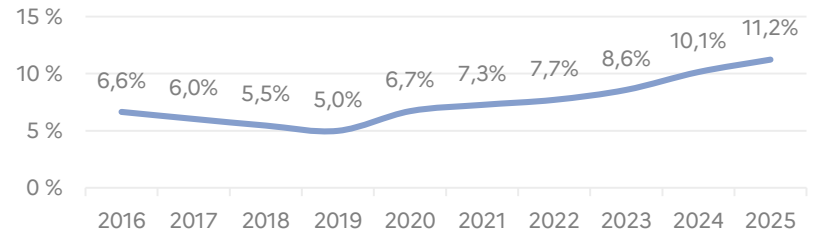
À l'échelle des pôles ORIE, les écarts de vacance demeurent marqués, allant de **6,8 % à Paris Centre Ouest, et jusqu'à 35,9 % dans le pôle Clichy-Saint-Ouen**.

La vacance durable a plus que doublé depuis 2024, **avec plus de 1 900 000 m² inoccupés depuis plus de 3 ans**, dont plus de 850 000 m² dans les Hauts-de-Seine.

Évolution de l'offre immédiate disponible (m²)



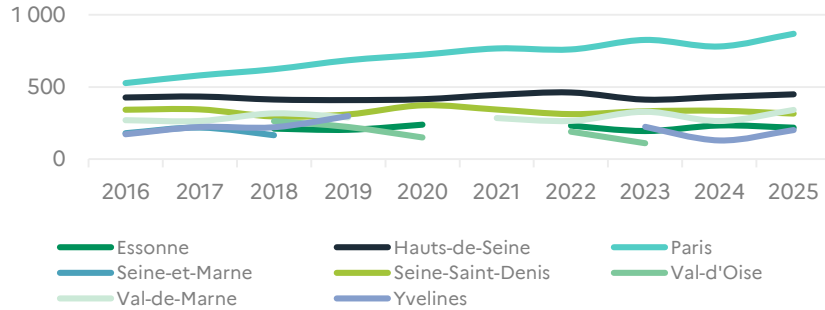
Évolution du taux de vacance



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

Le marché des bureaux – Loyers et mesures d'accompagnement

Évolution du loyer moyen de 1^{ère} main (€/m²/an)

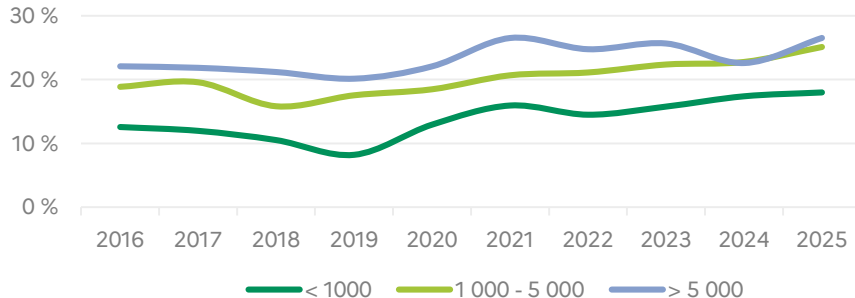


Un écart croissant entre les valeurs de marché

En 2025, les loyers de 1^{ère} main ont progressé de 8 %, en Île-de-France, tirés par **Paris qui affiche un loyer prime de 1 250 €/m²/an**. À l'inverse, les loyers de 2^{nde} main reculent de 16 %, accentuant l'écart entre actifs neufs et existants.

Les mesures d'accompagnement varient selon les surfaces : 18 % pour les petites surfaces (< 1 000 m²), 25 % pour les moyennes surfaces (entre 1 000 m² et 5 000 m²) et 26 % au-delà de 5 000 m².

Évolution du taux des mesures d'accompagnement



Des écarts sont également observés selon les territoires : 19 % à Paris, 24 % en Essonne, et 27 % dans les Yvelines et le Val-de-Marne.

Les niveaux restent plus élevés dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis, avec respectivement 35 % et 37 %. Le Val-d'Oise atteint même 50 % ; un chiffre à interpréter avec prudence compte tenu du faible nombre de transactions observé sur le département. Ces conditions s'inscrivent dans un contexte sur-offreur, pesant sur les négociations.

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

Exemples de livraisons marquantes lors du S2 2025



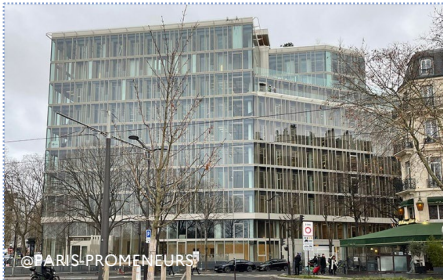
« ACTE VII »

Ivry-sur-Seine (94)

Surface : 30 300 m²

Propriétaire : CDC
INVES-TISSEMENT
IMMOBILIER

Disponibilité : 100 %



« IMMEUBLE BLEU »

Paris 16^{ème} (75)

Surface : 14 300 m²

Propriétaire : SOGECAP

Disponibilité : 0 %
Utilisateur : EDF

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

Paris et les Hauts-de-Seine largement en tête

Sur l'ensemble de l'année 2025, l'on dénombre près de **906 000 m² de bureaux livrés**, en Île-de-France, répartis de manière équilibrée entre le 1^{er} et le 2nd semestre. Ce volume est en hausse de 18 %, sur un an. **Paris et les Hauts-de-Seine auront concentrés plus de 72 % des surfaces livrées.**

La capitale affichait un volume de livraisons de **354 300 m², au sein de 54 programmes**, soit une taille moyenne d'actif de 6 500 m². Au total, ce sont 14 immeubles > à 10 000 m² qui auront été livrés, dont la moitié hors du QCA ; une tendance logique étant donné la spécialisation du QCA dans les actifs, souvent haussmanniens, de taille moyenne (autour de 5 000 m²).

Les Hauts-de-Seine, malgré un marché locatif encore délicat, ont réceptionné un peu plus de 300 000 m² de bureaux (28 opérations).

Dans le reste des départements franciliens, ce sont **seulement 19 programmes qui auront été livrés**, dont 9 en Seine-Saint-Denis. Cette activité réduite illustre le choix des développeurs, dès 2022, de diminuer leur exposition aux marchés situés en dehors de Paris et des Hauts-de-Seine.

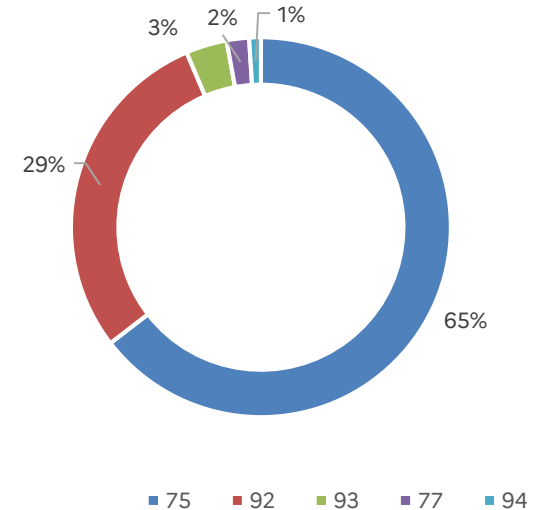
Paris caracole en tête

Du fait d'un marché toujours en difficulté, **la production de bureaux se réduit significativement** : à fin 2025, le volume en chantier s'affichait à **1,5 million de m²**, contre plus de 2 millions de m² il y a encore un an.

Paris voit sa part dans la production augmenter, à près de 65 %. En 2025, ce sont autour de 220 000 m² qui ont été lancés dans la capitale, incluant 7 opérations > à 10 000 m². Dans la hiérarchie, les Hauts-de-Seine suivaient avec moins de 30 % des volumes. Les quelques nouveauxancements – 6 au total – sont situés dans les marchés les plus centraux (Neuilly-Levallois, La Défense). L'on citera, cette année, le démarrage de « CB3 » (31 000 m² pré-loués à SANOFI), à La Défense, et « Les Arches du Carreau » (34 000 m²), à Neuilly-sur-Seine. Le reste des départements ne représentent plus que **5 % des chantiers, un niveau historiquement bas**.

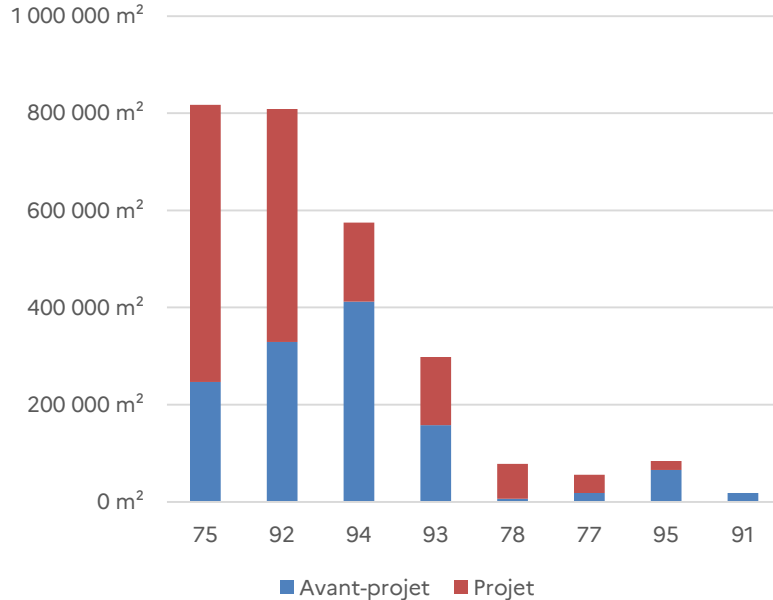
Enfin, les disponibilités en chantier s'élevaient à 707 000 m², soit **une part de 47 % des surfaces en chantier** : lesancements « en blanc » diminuent fortement, et cette part devrait donc continuer de se réduire.

Volume en chantier (m²), par département, à fin 2025



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

Volume d'offre future (m²), par département, à fin 2025



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

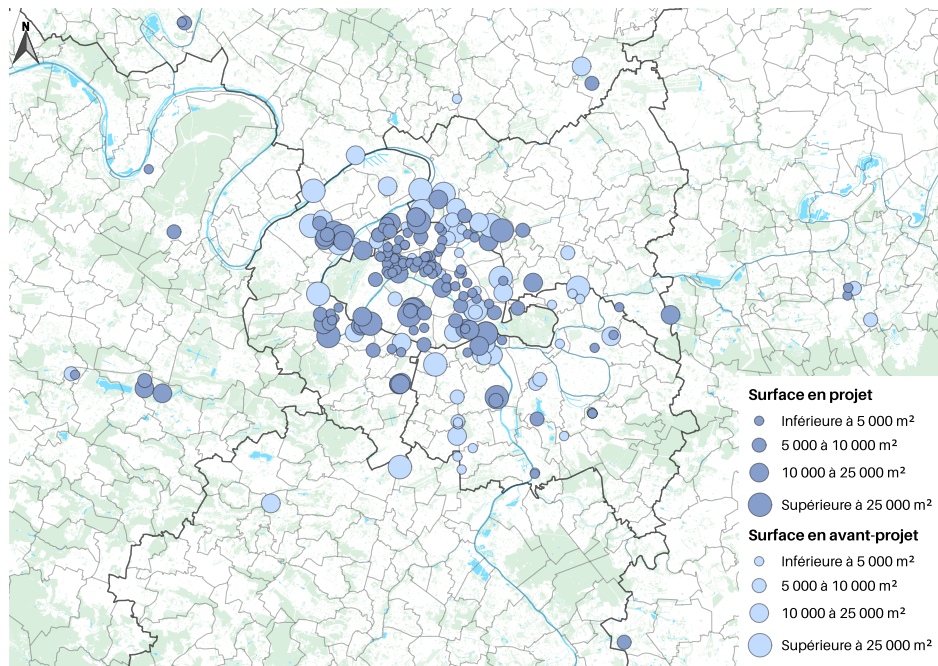
Une nouvelle hiérarchie qui se dessine

Le volume d'offre future, à fin 2025, se positionnait à **2,73 millions de m²**, les projets (PC accordé) recouvrant 54 % de ces surfaces. Pour la 1^{ère} fois, Paris dépasse les Hauts-de-Seine dans le classement, signe **d'une nouvelle hiérarchie qui se met en place**.

Concernant les seuls projets (PC accordé), **Paris concentrait 571 000 m², en hausse sur un an**. Le marché de la capitale se polarise, avec un secteur du QCA recouvrant des projets compris entre 4 et 5 000 m², en moyenne, contre 10 à 11 000 m² hors QCA. **Dans les Hauts-de-Seine (480 000 m²), l'offre en projet se réduit légèrement**, de même que la taille unitaire des opérations. En fait, le département voit ses projets d'envergure soit abandonnés, soit repensés vers des programmations plus mixtes.

Notons que les autres départements de 1^{ère} Couronne, disposent d'une offre en projet de l'ordre 150 000 m² chacun, avec quelques projets emblématiques tels que « Charenton-Bercy » (72 000 m²), à Charenton-le-Pont, et les « Grands Serres de Pantin » (52 000 m²), à Pantin.

Localisation de l'offre future, à fin 2025



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

Quant à la **Grande Couronne**, elle représente aujourd'hui **moins de 5 % des surfaces en projet** ; une part qui devrait rester faible à court et moyen termes.

Concernant le volume d'avant-projet (PC encore non accordé), il s'affichait, à fin 2025, autour de 1,25 million de m², contre plus d'1,5 million de m², il y a un an. Cet ajustement illustre **l'abandon de certaines programmations, inadaptées aux conditions du marché actuel**.

Le Val-de-Marne continue de porter une partie de cette offre, au sein de ZAC, mais qui font toutes l'objet d'une redéfinition de leur programmation : ZAC Thiais-Orly, ZAC Val-de-Fontenay, ZAC Les Ardoines, etc.

Les surfaces restantes se localisaient dans les Hauts-de-Seine (330 000 m² - en nette baisse) et à Paris (247 000 m²), au sein d'actifs faisant l'objet de stratégies « value added », ou bien de ZAC situées dans les arrondissements périphériques et les communes les plus éloignées.

2. Le marché des locaux d'activités et de la logistique



Une activité stable

Sur l'ensemble de l'année 2025, l'activité transactionnelle pour les locaux d'activités se sera positionnée **autour de 900 000 m², avec une accélération légère des signatures lors du S2 2025**. Ce niveau général s'avère donc similaire à celui de 2024.

Le marché de la 1^{ère} main représentait 172 600 m², soit près de **20 % du volume total**. La prise à bail la plus importante de l'année aura été, sans conteste, celle de VINTED GO, dans l'actif « ACTI-HALL » (26 760 m²), à Vaires-sur-Marne. En répartition géographique, la Grande Couronne recouvrait plus de 70 % des surfaces placées. La majorité des transactions ont concerné des surfaces comprises entre 1 000 et 2 000 m².

La demande de 2^{nde} main se positionnait, quant à elle, à **707 000 m², dont 66 % en Grande Couronne**. Si quelques transactions > à 5 000 m² ont été signées, à l'instar de Sogefimur (9 300 m²) à Sarcelles, ou encore, Fenwick (5 300 m²), à Bussy-Saint-Georges, **le cœur du marché aura porté sur des surfaces inférieures à 2 000 m²**.

Exemples de transactions de 1^{ère} main en 2025



« ACTI-HALL »

Vaires-sur-Marne (77)
Surface : 26 760 m²

Propriétaire : Edmond de Rothschild REIM / SFO Capital Partners

Livraison : 2025
Utilisateur : VINTED GO



« SEGRO PARK »

Limeil-Brevannes (94)
ZAC de la Ballastière
Surface : 1 600 m²

Propriétaire : SEGRO

Livraison : 2024
Utilisateur : CARRE OPERA

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

Le marché des locaux d'activités – L'offre livrée et en chantier

L'offre progresse et la production se réduit

Exemples d'opérations de 1^{ère} main livrées en 2025



« Ecoparc Nanterre – Tranche 2 »

Nanterre (92)
Typologie : Parc d'activités
Surface : 13 700 m²

Propriétaire : SIRIUS

Disponibilité : 39 %



« The Hive »

Villejuif (94)
Typologie : Techtaire
Surface : 23 500 m²

Propriétaire :
KADENS SCIENCE PARTNER

Disponibilité : 66 %

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

À fin 2025, le stock vacant de locaux d'activités progressait, pour s'afficher autour de 1,78 million de m². Malgré la bonne tenue du marché locatif, l'important volume de production engagé en 2024, explique cette hausse.

Néanmoins, la majorité du stock vacant reste composée de surfaces de 2^{nde} main, représentant 1,43 million de m², soit **une part de plus de 80 %**. Dans le détail, un peu moins de 60 % du stock ancien se situait en Grande Couronne. En 1^{ère} Couronne, en toute logique, les plus importantes disponibilités se localisaient en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne.

Quant aux disponibilités de 1^{ère} main (334 000 m²), elles progressaient légèrement, et **se concentraient pour près de 30 % en Seine-Saint-Denis**. Les nombreux parcs d'activités neufs, développés à Tremblay-en-France, ou encore au Bourget, **se commercialisent lentement**.

Face à l'accroissement progressif du stock, la production s'est fortement réduite, en 2025. D'ailleurs, les disponibilités en chantier s'élevaient à seulement **310 000 m², à fin 2025, contre 440 000 m² à fin 2024**.

L'attente prévaut

À fin 2025, les surfaces en projet (PC accordé) se positionnaient à environ **872 000 m², soit une baisse marquée sur un an (1 million de m², à fin 2024)**. Cette diminution tient au lancement de plusieurs opérations d'ampleur, notamment à Croissy-Beaubourg et Athis-Mons, ainsi qu'à une « levée de pied » des développeurs dans un contexte économique peu porteur.

Les plus importants programmes se situaient, essentiellement, en Grande Couronne, **secteur qui représente plus de 75 % du volume en projet**. Cette part tient, notamment, à la taille des fonciers nécessaires au développement de locaux d'activités. La 1^{ère} Couronne aura tout de même été marquée par l'autorisation de quelques projets d'envergure, dont celui situé rue des Caboeufs, à Gennevilliers, pour 23 900 m².

Quant au volume en avant-projet, **il se positionnait à 1,87 million de m²**. En termes géographique, l'Essonne et la Seine-et-Marne recouvraient près de 45 % de ces surfaces, la majorité étant situées au sein de ZAC. La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne suivaient dans la hiérarchie.

Exemples de projets autorisés en 2025



« SEGRO PARK PONT-YBLON »

Le Blanc-Mesnil (93)

Surface : 24 100 m²

Propriétaire : SEGRO

Livraison : 2027



« CAP LAMIRAULT »

Croissy-Beaubourg (77)

Surface : 33 000 m²

Propriétaire : AXDEV

Livraison : 2027

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

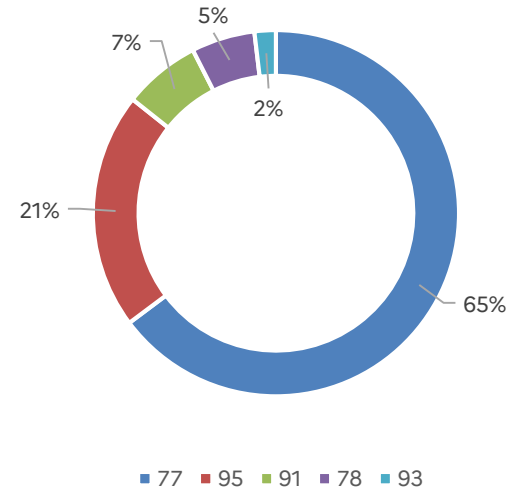
Un marché de 2nde main résilient

Sur l'ensemble de l'année 2025, la **demande placée logistique aura atteint les 601 000 m², concentrés à plus de 95 % en Grande Couronne**. Cette part très élevée tient à la rareté des deals de plus de 5 000 m², dans les secteurs denses de 1^{ère} Couronne.

Le marché de la 1^{ère} main aura représenté environ 30 % de l'activité, soit un chiffre réduit par rapport à 2024 (63 %), qui illustre **une dynamique de marché ralentie**. D'ailleurs, les prises à bail ont été moins imposantes, **avec une taille moyenne de 18 000 m²**. Signalons, tout de même, les importantes signatures de JUNG LOGISTIQUE (30 000 m²), à Tournan-en-Brie, et de GEODIS (23 000 m²), à Brie-Comte-Robert.

Contrairement à la 1^{ère} main, la **demande placée de 2nde main aura été de bonne facture**, avec plus de 418 000 m² signés. Si l'essentiel de ces surfaces se situaient en Grande Couronne, les disparités entre les secteurs géographiques sont importantes. En effet, la Seine-et-Marne recouvrait près de 60 % de l'activité, contre 15 %, ou moins, pour les autres départements franciliens.

Répartition de la demande placée logistique (m²), par département, à fin 2025



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

Un taux de vacance encore limité

Principales opérations de 1^{ère} main disponibles à fin 2025



« REPANDRE RACINES »

Paris 13 (75)
Surface : 74 200 m² livrés

Propriétaire : SEGRO

Disponibilité : 100 %
Utilisateur(s) : -



« PANATTONI PARK »

Villeneuve (77)
Surface : 37 900 m² livrés

Propriétaire : PANATTONI

Disponibilité : 72 %
Utilisateur(s) : DELISLE
LOGISTIQUE SOLUTIONS

À fin 2025, le stock logistique se positionnait à 1,24 million de m² ; **en hausse sur un an, conséquence directe de la réduction de la demande placée.** Malgré tout, les fondamentaux de marché demeurent bons, avec un taux de vacance qui affiche encore un **niveau réduit, de 6,4 %.**

L'offre neuve, bien qu'en progression, se positionnait à **seulement 156 000 m²**. Notons, cette année, la livraison de l'opération « Repandre Racines » (72 700 m²), à Paris, et des disponibilités dans le « Panattoni Park Meaux » (27 500 m²), à Villeneuve. Concernant l'offre ancienne (1 084 000 m²), elle se concentrait à plus de 60 % en Seine-et-Marne et en Essonne.

En termes de classes, l'offre se répartit comme suit : **65 % d'offre de « Classe A », 18 % de « Classe B » et 17 % de « Classe C ».**

Quant à l'offre disponible en chantier (hors data centers), elle se positionnait à 214 000 m². La taille moyenne de ces offres était de 24 000 m². À titre informatif, les surfaces en chantier pour des data centers recouvraient 65 000 m², à fin 2025.

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

La Seine-et-Marne porte le marché

A fin 2025, les surfaces en projet (PC accordé) s'affichaient à 765 000 m² (hors data centers). **Ce chiffre se rétracte progressivement** ; il approchait le million de m², à fin 2024. La Seine-et-Marne et l'Essonne concentraient 70 % de ces projets. Les Yvelines, l'Essonne et Paris suivent dans la hiérarchie. Pour ce dernier, rappelons que le marché est porté par 4 opérations de logistique urbaine dont « Connect » (66 700 m²), à Paris 17^{ème}.

En termes d'avant-projets, l'on en dénombre près de 1,42 million de m² dans le « pipeline », **concentrés massivement en Seine-et-Marne** (1,05 million de m²). Le département bénéficie d'un accès routier aisé, d'un coût du logement « réduit », et d'un foncier relativement abondant.

Quant aux data centers*, le volume de projets et d'avant-projets progresse très rapidement. A fin 2025, l'offre future se positionnait autour de 437 000 m², et se concentrait surtout en Seine-Saint-Denis, ainsi que dans le Val-de-Marne, et l'Essonne.

Exemples de projets ayant obtenus un permis de construire



« Connect »

Paris 17^{ème} (75)
Surface : 66 700 m²

Promoteur : PROLOGIS

Livraison : 4T 2027
Utilisateur(s) : -



Plate-forme logistique

Les Mureaux (78)
Surface : 50 000 m²

Promoteur : GSE

Livraison : 1T 2028
Utilisateur(s) : -

*Données faisant l'objet d'un traitement séparé, non incluses dans les chiffres globaux de la logistique.

Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate

Un rebond porté par les grandes transactions parisiennes

Avec 6,7 Md€ investis en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise progresse de + 34 % sur un an, amorçant un redressement des volumes.

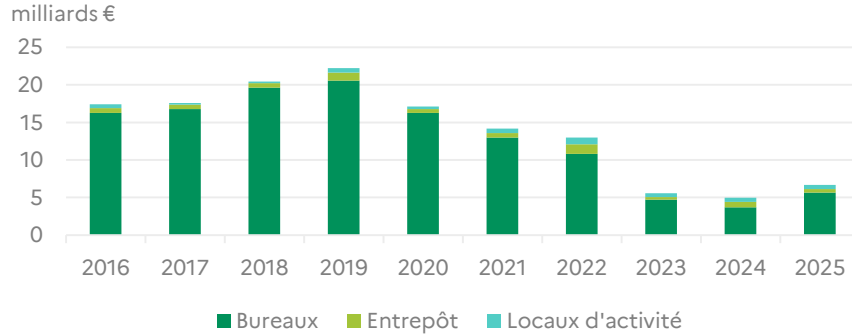
Les bureaux concentrent 5,7 Md€ engagés (+ 53 %) et demeurent largement majoritaires. Les entrepôts totalisent 474 M€ (7 % des volumes) et reculent de 36 %, tandis que les locaux d'activités représentent également 7 % des volumes, stable d'une année sur l'autre.

Les investissements se concentrent principalement à Paris, en particulier sur le pôle Paris Centre Ouest. Le Pôle Paris Sud-Est enregistre également une forte progression (+ 56 %).

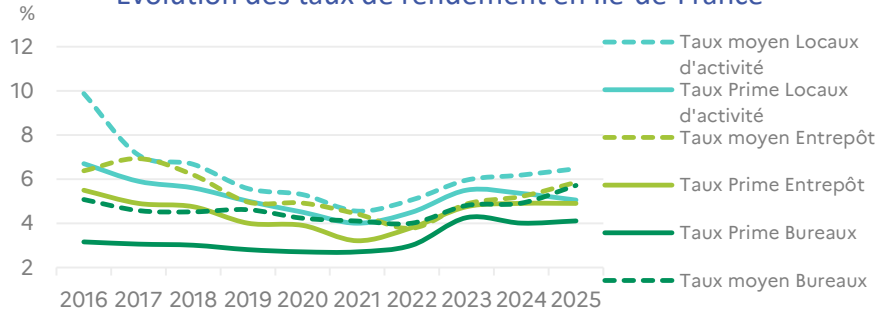
9 transactions supérieures à 100 M€ ont été recensées en 2025, dont la cession de la tour Trinity, à la Défense, à Norges Bank, l'acquisition du 47 Austerlitz (Paris 13ème), par Aermont Capital, et celle de l'immeuble « Renaissance » (Paris 8ème), par l'Urssaf.

Le taux de rendement prime bureaux s'établit à 4,1 % en 2025.

Montants investis en immobilier d'entreprise en Île-de-France



Évolution des taux de rendement en Île-de-France



Sources : IDEMm Conseil, BNP Paribas Real Estate, Immostat

