JLL SEE A BRIGHTER WAY



Etudes et Recherche

Ile-de-France

Bureaux | T3 2025

# Ile-de-France

- Après un 2ème trimestre historiquement atone, le 3ème trimestre marque une légère amélioration avec 408 200 m² placés. Toutefois, le cumul entre janvier et septembre atteint seulement 1 193 000 m², en baisse de 8 % sur un an.
- A fin septembre 2025, l'offre immédiate atteint un nouveau pic à 6,1 millions de m² en Ile-de-France (en hausse de 17 % en un an), soit un taux de vacance francilien de 11 %. Le volume progresse en particulier dans Paris.
- Malgré le contexte, les loyers prime poursuivent leur progression dans les localisations les plus recherchées. Le Quartier Central des Affaires enregistre un nouveau record à 1 230 €/m²/an, en hausse de 18 % sur un an.

| Chiffres clés | | Evol. 1 an |
|---|---|---|
| **Demande placée** | 1 193 000 m² | ↓ |
| **Nb de transac° > 5 000 m²** | 32 | ↓ |
| **Taux de vacance** | 11 % | ↑ |
| **Loyer prime** | 1 230 € | ↑ |
| **Loyer moyen de 2nde main** | 453 € | ↑ |
| **M² en chantier** (livrables à 3 ans) | 1 675 000 m² | ↓ |
| **Dont précom.** | 43 % | ↓ |

À la fin du 3ème trimestre 2025, le marché des bureaux en Ile-de-France confirme la poursuite d'une séquence attentiste, initiée début 2024 et amplifiée par les incertitudes économiques et politiques persistantes. Les chiffres traduisent une conjoncture exigeante pour les propriétaires et marquée par les besoins de rationalisation des entreprises.

Après un 2ème trimestre historiquement atone, le 3ème trimestre marque une légère amélioration avec 408 200 m² placés. Toutefois, le cumul depuis le début de l'année atteint seulement 1 193 000 m², en retrait de 8 % sur un an et de 21 % par rapport à la moyenne décennale. Le nombre de transactions suit la tendance : 1 992 signatures depuis janvier (-8 % également). Notons la contraction de la demande sur les surfaces de plus de 5 000 m², qui reculent de 16 %, tant en volume qu'en nombre, avec 32 transactions pour moins de 350 000 m² commercialisés. Les cycles de validation des décisions locatives n'ont jamais été aussi longs, instaurant une inertie persistante sur les volumes. À l'inverse, la demande reste plus résiliente pour les petites et moyennes surfaces avec des reculs limités (respectivement -4 % et -5 %) en volume.

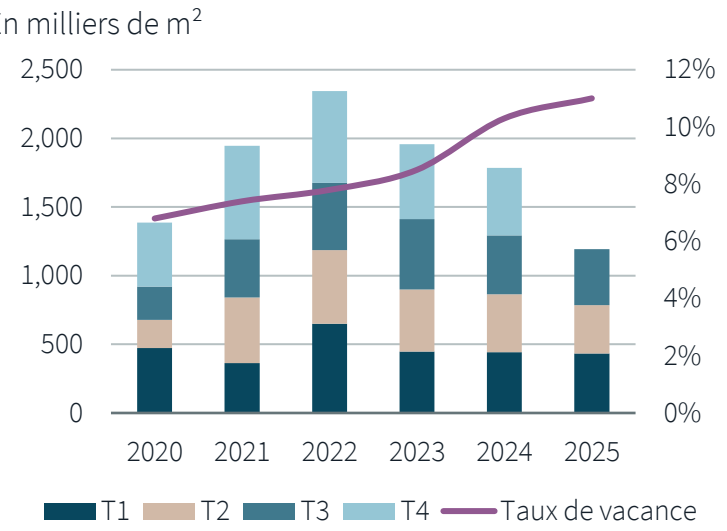
L'offre immédiate dépasse le seuil des 6 millions de m² en Ile-de-France (+17 % en un an), soit un taux de vacance francilien de 11 % à fin T3 2025. Le QCA, longtemps en sous-offre, enregistre une forte augmentation de son offre (+80 % en un an, à 357 000 m²), pour un taux de vacance de 5 % contre 4,7 % il y a 3 mois et 2,4 % en 2023.

Malgré le contexte, les loyers prime poursuivent leur progression dans les localisations les plus recherchées. Le QCA enregistre un nouveau record à 1 230 €/m²/an (+18 % sur un an). La Défense, malgré une vacance élevée, affiche une hausse modérée, à 550 € (+4 %). À noter également la forte dynamique de la 1ère Couronne Sud, dont le loyer prime bondit à 450 € (+7 %) – grâce à la comptabilisation de transactions sur des immeubles en bordure de périphérique ou bénéficiant d'une double adresse parisienne.

## Perspectives

Le redémarrage d'une dynamique plus soutenue dépendra des arbitrages des grands comptes, de l'évolution économique et du retour à des valeurs locatives plus compatibles avec les fondamentaux du marché. Notre prévision 2025 se stabilise autour d'1,6 million de m² placés pour 2025, largement sous la moyenne.

## Demande placée et taux de vacance




© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

JLL SEE A BRIGHTER WAY



**Etudes et Recherche**

Ile-de-France

Bureaux | T3 2025

**Yannis De Francesco**
Directeur Exécutif Agence bureaux
France
yannis.defrancesco@jll.com

**Manuela Moura**
Consultante Recherche bureaux
Ile-de-France
manuela.moura@jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

Ce rapport a été préparé uniquement à des fins d'information et ne prétend pas nécessairement être une analyse exhaustive des sujets abordés, qui sont par nature imprévisibles. Il s'appuie sur des sources que nous estimons fiables, mais nous n'avons pas vérifié ces sources de manière indépendante et nous ne garantissons pas l'exactitude ou l'exhaustivité des informations contenues dans ce rapport. Toute opinion exprimée dans ce rapport reflète notre jugement à la date actuelle et est susceptible d'être modifiée sans préavis. Les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes connus et inconnus qui peuvent faire que les réalités futures diffèrent sensiblement de ce qui est implicite dans ces déclarations prospectives. Les conseils que nous donnons à nos clients dans des situations particulières peuvent différer des opinions exprimées dans ce rapport. Aucune décision d'investissement ou autre décision commerciale ne devrait être prise en se basant uniquement sur les opinions exprimées dans ce rapport.

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025