

#Décryptage 01



Les grands mouvements de bureaux

Edition 2025

France

knightfrank.fr/etudes/



Edito

Quand l'entreprise repense son immobilier

Chaque mouvement immobilier raconte une histoire. Celle d'une entreprise qui repense ses priorités, redéfinit ses espaces, cherche un nouvel équilibre entre performance, image et engagement environnemental. Avec cette édition 2025 de notre étude « Panorama tertiaire : Les grands mouvements passés au crible », nous avons voulu donner du relief à ces choix, en analysant 226 transactions de bureaux supérieures à 5 000 m² réalisées en Île-de-France entre 2021 et 2024.

Derrière ces chiffres, une tendance forte se dessine : les entreprises bougent mais ne s'éparpillent pas. Majoritairement, elles restent fidèles à leur territoire d'origine, parfois à quelques rues près, mais avec des ambitions nouvelles. À Paris, dans le Croissant Ouest ou à La Défense, elles investissent des immeubles plus performants, plus flexibles, souvent neufs ou restructurés, et presque toujours porteurs d'une promesse environnementale. La surface moyenne de ces mouvements, en repli, illustre cette volonté de faire mieux avec moins, sans renoncer au confort ou à l'image. Et lorsque les entreprises s'installent, elles le font tôt, en amont, dans une logique de pré-commercialisation qui dit beaucoup de leur volonté d'anticiper les transformations à venir.

Ce panorama est bien plus qu'une cartographie de bureaux. C'est une lecture en creux des grandes mutations à l'œuvre dans l'économie francilienne. Et un outil précieux pour penser, dès aujourd'hui, l'immobilier de demain. À travers cette photographie détaillée, Knight Frank poursuit sa mission : éclairer les choix immobiliers par l'analyse, et accompagner les mutations d'un marché en perpétuelle évolution.



Magali Marton

Directrice Etudes & Recherche
Knight Frank France



MÉTHODOLOGIE

Cette étude vise à analyser les transactions de bureaux des grandes entreprises c'est-à-dire celles ayant une surface supérieure à 5 000 m² en Île-de-France. Elle intègre la création de nouveaux indicateurs permettant de qualifier finement les tendances émergentes grâce à notre base de données exclusive.

La période retenue pour cette étude s'étend de 2021 à 2024, post-COVID, afin de mettre en lumière les tendances récentes issues de cette rupture majeure dans les modes d'organisation du travail et d'occupation des espaces tertiaires.

A cette fin, un enrichissement spécifique de nos données a été réalisé (formatage, recherche d'informations complémentaires), ainsi qu'une analyse quantitative et qualitative des transactions (mobilité des entreprises, qualité des immeubles transactés, etc...).

Univers d'observation

226

transactions étudiées
(supérieures à 5 000 m²,
en Île-de-France,
entre 2021 et 2024)

87%

de location

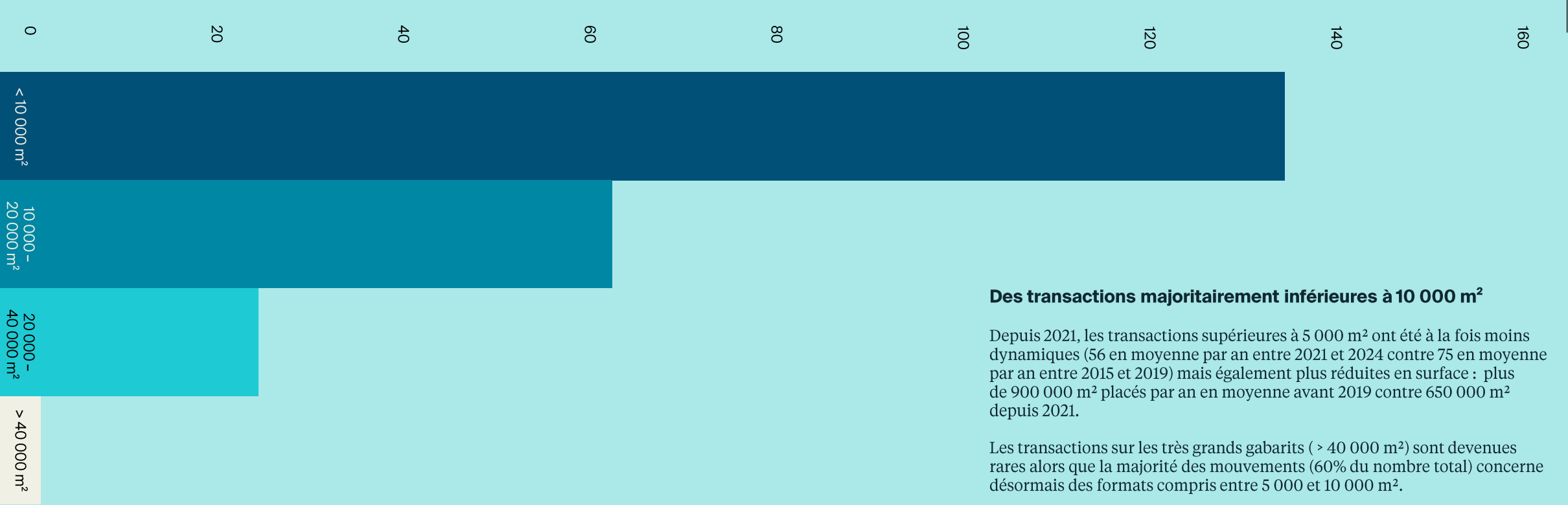
48%

de pré-commercialisation

64%

des mouvements
sont des déménagements

Nombre de transactions de bureaux supérieures à 5 000 m² par tranche de surface



Des transactions majoritairement inférieures à 10 000 m²

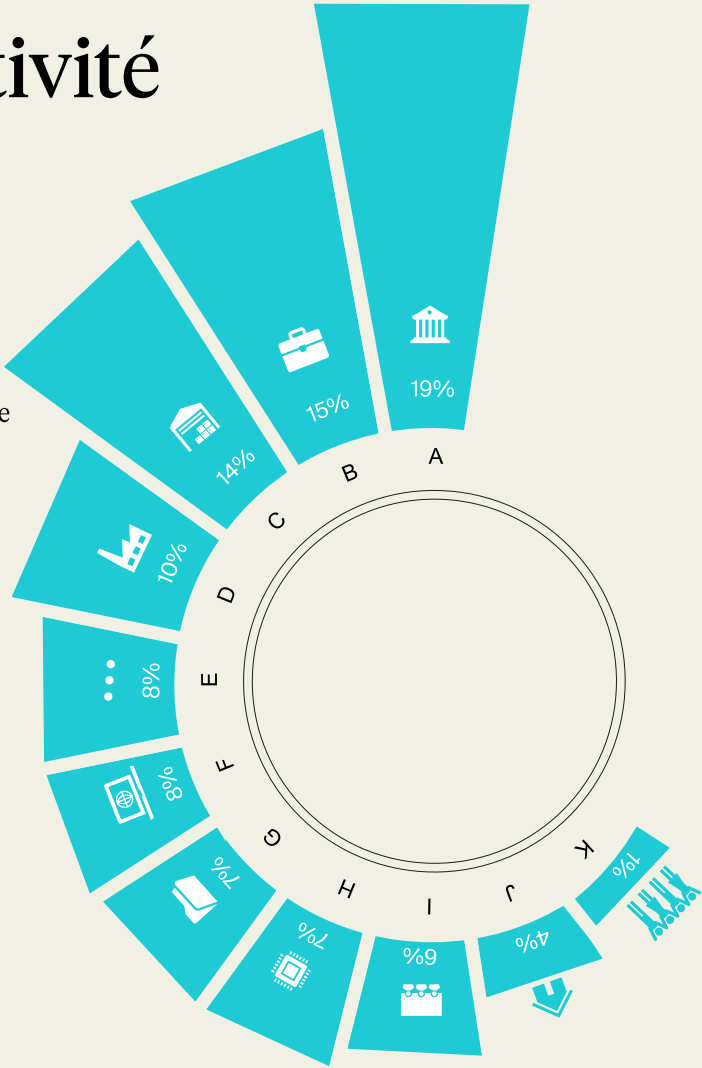
Depuis 2021, les transactions supérieures à 5 000 m² ont été à la fois moins dynamiques (56 en moyenne par an entre 2021 et 2024 contre 75 en moyenne par an entre 2015 et 2019) mais également plus réduites en surface : plus de 900 000 m² placés par an en moyenne avant 2019 contre 650 000 m² depuis 2021.

Les transactions sur les très grands gabarits (> 40 000 m²) sont devenues rares alors que la majorité des mouvements (60% du nombre total) concerne désormais des formats compris entre 5 000 et 10 000 m².

Trois secteurs d'activité dominants

Trois secteurs d'activité représentent à eux seuls près de la moitié des transactions depuis 2021 : Finances & Assurances, Juridique & Conseil, Transports-Logistique et Distribution. Les paniers moyens de surfaces sont majoritairement compris entre 9 000 m² et 14 000 m² à l'exception de l'administration publique qui se positionne sur des gabarits plus importants (2 des 4 mouvements supérieurs à 40 000 m²).

- A Activités financières et d'assurance**
Panier moyen : 12 250 m²
- B Juridique - Conseil - Ingénierie - Enseignement**
Panier moyen : 9 350 m²
- C Transports - Logistique - Distribution**
Panier moyen : 10 900 m²
- D Industrie de transformation**
Panier moyen : 8 950 m²
- E Autres services**
Panier moyen : 10 500 m²
- F Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)**
Panier moyen : 10 050 m²
- G Administration publique**
Panier moyen : 22 600 m²
- H Industrie de Pointe**
Panier moyen : 13 300 m²
- I Information- Arts & Spectacles - Activités récréatives**
Panier moyen : 10 600 m²
- J Activités immobilières**
Panier moyen : 13 600 m²
- K Organisations associatives et syndicales**
Panier moyen : 5 585 m²



Répartition des transactions par secteur d'activité du preneur

Loyers moyens* de transaction par secteur d'activité

● Loyers moyens Paris ● Loyers moyens Périphérie

Activités financières et d'assurance

785 € 400 €

Juridique, Conseil, Ingénierie, Enseignement

870 € 430 €

Transport, Logistique, Distribution

745 € 330 €

Technologies de l'information et de la Communication

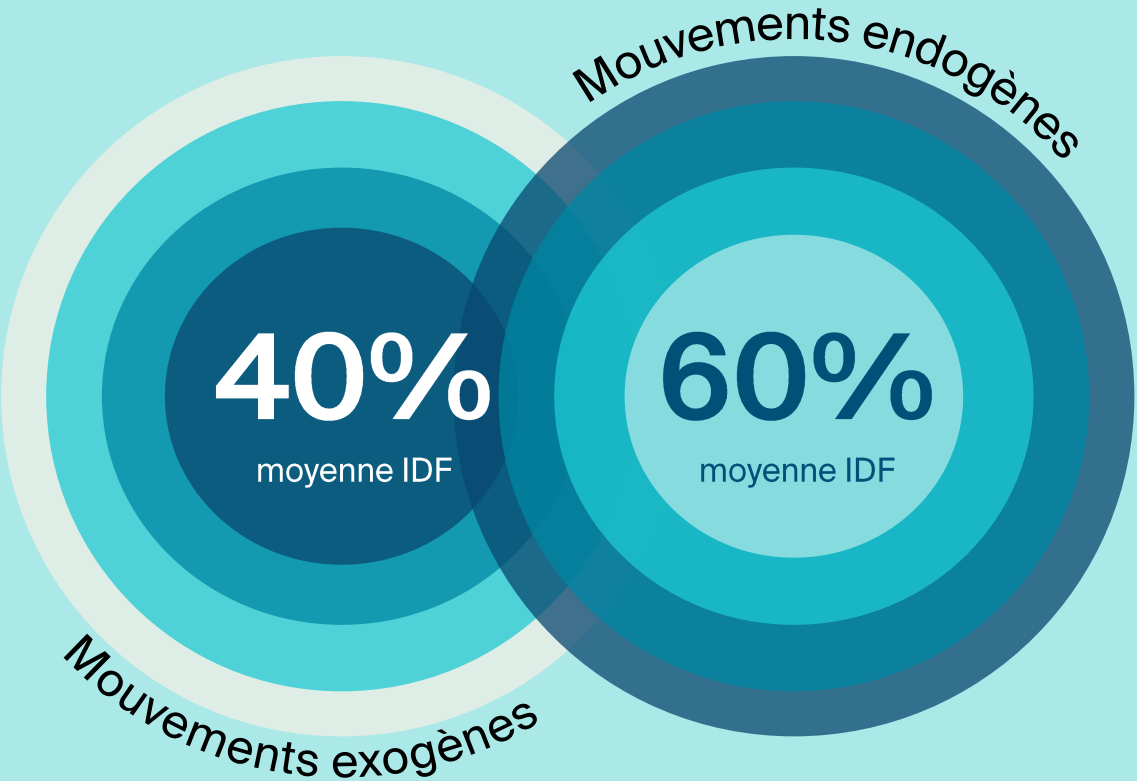
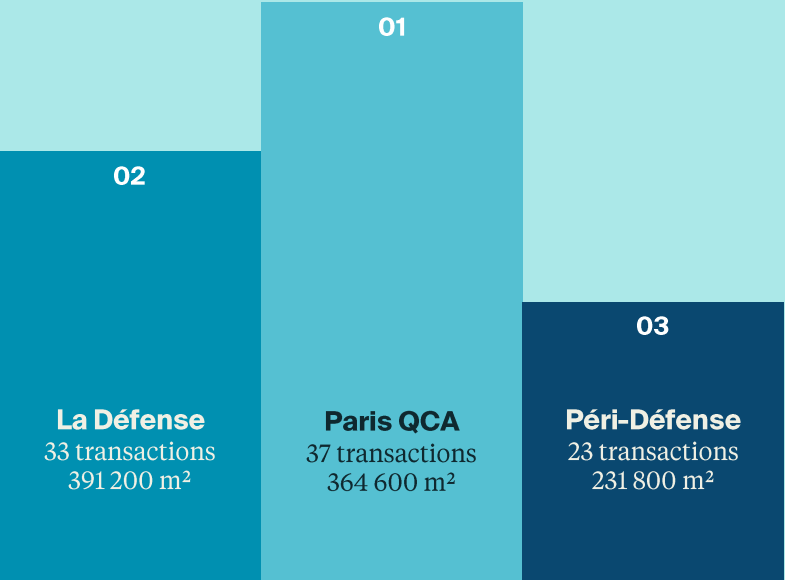
800 € 370 €

Un loyer moyen de 745 €/m²/an à Paris et de 390 €/m²/an en périphérie

Les budgets les plus élevés ont été relevés, à Paris, pour les mouvements du secteur Juridique, Conseil, Ingénierie, Enseignement et celui des Technologies de l'Information de la Communication tandis qu'en périphérie, les entreprises de l'Information, Arts & Spectacles, Activités récréatives ainsi que les Organisations associatives et syndicales se sont positionnées sur des actifs aux valeurs faciales les plus élevées (465 €/m²/an et 460 €/m²/an en moyenne respectivement). Que ce soit à Paris ou sur le reste de la région parisienne, l'Administration Publique est le secteur d'activité qui dépense le moins pour son immobilier tertiaire, 505 €/m²/an en moyenne pour Paris et 270 €/m²/an ailleurs.

60% des mouvements sont endogènes

Top 3 des destinations géographiques en nombre :
En nombre et en m²



Des entreprises plutôt fidèles à leur territoire d'origine

Avec une moyenne de 60% de mouvements endogènes en Île-de-France, les grandes entreprises se positionnent pour plus de la moitié sur leur secteur géographique d'origine. Cette rétention est d'intensité variable d'un territoire à un autre avec le taux le plus élevé à Paris QCA (74% des mouvements), Première Couronne (70%), ou encore La Défense (53%).

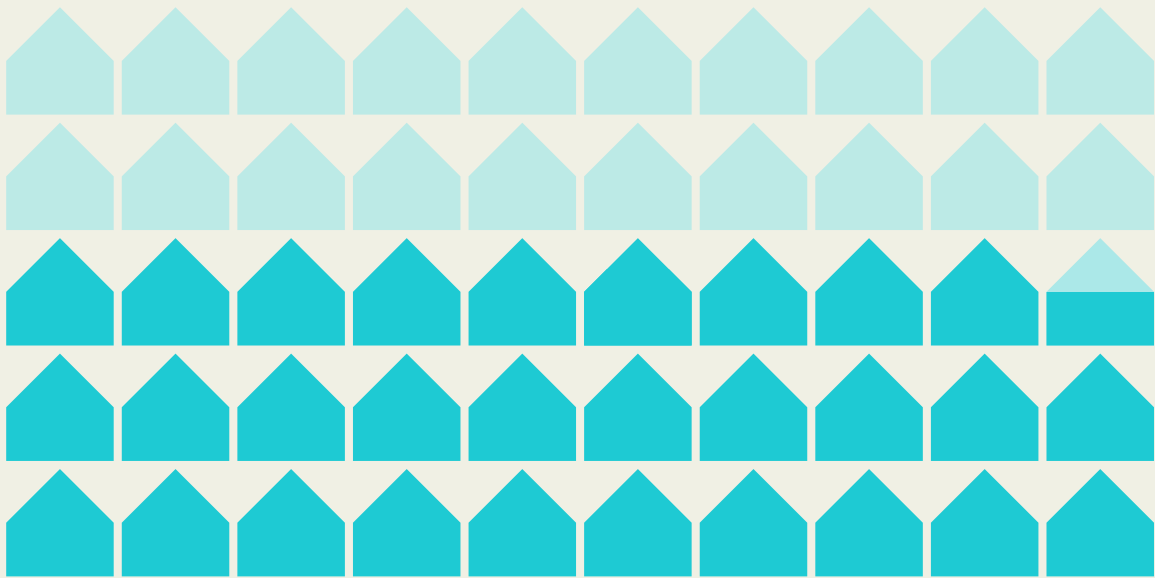
Les mouvements exogènes profitent principalement à la Capitale qui continue de drainer des utilisateurs proches, via des

mouvements entre micromarchés parisiens. Le Croissant Ouest, à l'inverse, capte des utilisateurs d'horizons plus divers avec 55% des mouvements provenant de géographies plus éloignées comme l'Est parisien, La Défense ou encore la Première ou la Deuxième Couronne. Le contraste est fort avec la Première Couronne qui peine à attirer des entreprises en dehors de son aire d'attraction immédiate (2/3 des mouvements entrants).

Indépendance et qualité prédominante

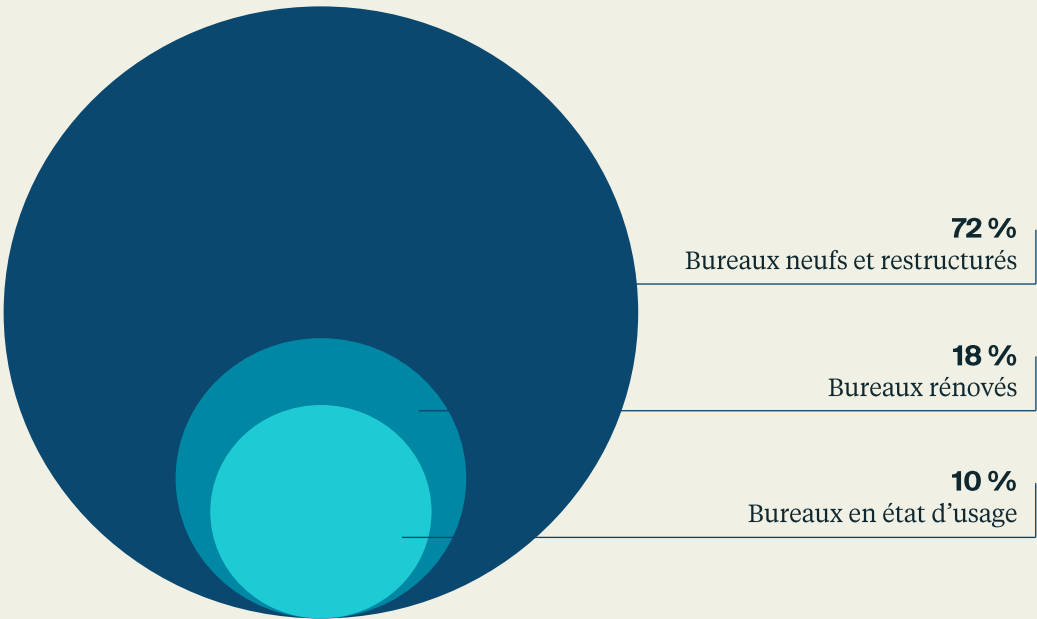
59%

des mouvements portent sur des bâtiments indépendants



Si la localisation est un enjeu de taille pour les entreprises, la qualité de l'immeuble l'est également. Celle-ci joue un rôle essentiel dans l'attractivité et la rétention des talents mais aussi sur la performance de l'immeuble et en particulier son coût énergétique. Ainsi, les entreprises se sont-elles majoritairement positionnées sur des actifs neufs ou restructurés (72%) ou rénovés (18%) détenteurs de différents labels ou certifications.

Répartition des transactions par état d'immeuble :
En nombre



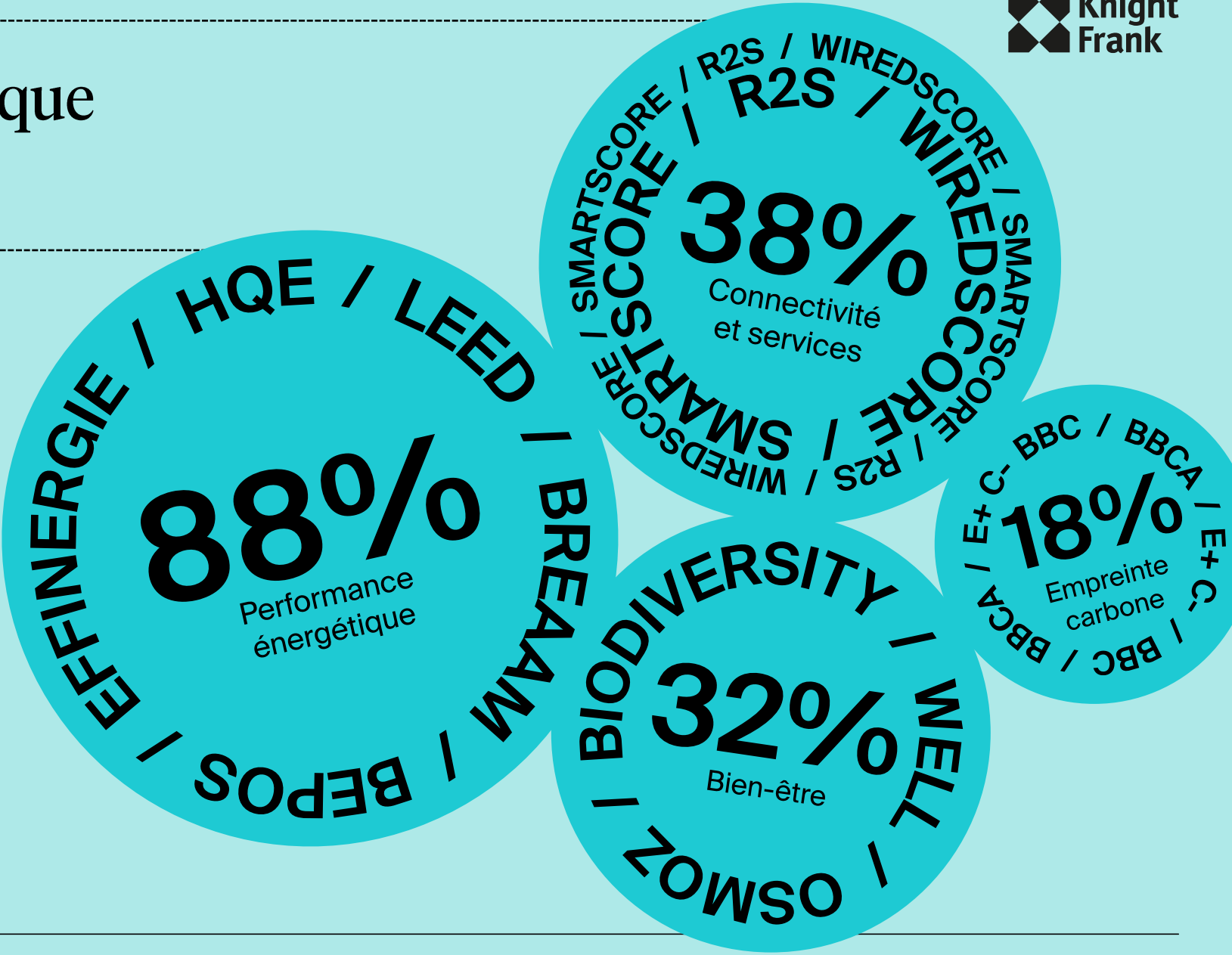
La performance énergétique au cœur des stratégies

La performance énergétique des immeubles est au cœur des stratégies immobilières des entreprises ; preuve en est la forte présence (88%) de labels ou certifications (HQE, LEED, BREEAM, etc...) liés à cette thématique dans les choix des utilisateurs sur la période étudiée quel que soit leur secteur d'activité.

Les labels liés à la connectivité dans les espaces de travail et aux services (R2S, Wiredscore...) sont moins représentés et concernent seulement 38% des immeubles pris à bail ou acquis. La sensibilité sur ce sujet est nettement plus marquée pour les entreprises des secteurs d'activités de l'Industrie de pointe et de l'Information- Arts & Spectacles - Activités récréatives avec plus d'un immeuble sur 2 (55%) affichant des labels liés à une meilleure connectivité et aux services.

Une approche "Bien-être" déclinée via les labels Biodiversity, Well, Osmoz... est relevée sur 32% des immeubles retenus par les entreprises pour leur nouvelle implantation. C'est peu alors que le retour au bureau pose encore question dans bon nombre d'entreprises. Les plus volontaires sur cette thématique sont celles des activités financières et d'assurance mais aussi celles de l'Industrie de Pointe (47% et 48% des choix immobiliers).

Enfin le sujet ô combien complexe de l'empreinte carbone demeure encore naissant avec à peine 18% des choix immobiliers adressant cette question. Le secteur industriel, celui du transport-logistique et distribution et des activités finances et assurances se distinguent avec 25% de leurs nouvelles implantations dotées de labels E+C-/ BBC / BBCA.



Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Les marchés immobiliers français | Bilan 2024
& Perspectives 2025 | Janvier 2025



Les ventes de bureaux en Ile-de-France |
Bilan 2024 | Février 2025



Le marché des datacenters | France |
Novembre 2024



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton

Partner, Head of Research

+33 6 12 17 18 94
+33 1 43 87 00 98
magali.marton@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet

Partner, Head of Office Agency

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 15 79 46 64
guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Cloé Henin-Morlaes

Analyst Research & Operations

+33 6 47 42 59 17
+33 1 43 16 55 80
cloe.henin-morlaes@fr.knightfrank.com

Knight Frank

en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd’hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l’immobilier d’entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l’aménagement d’espaces de travail (Design & Delivery), l’investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l’expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

