

Le marché des bureaux

Première Couronne Nord

3^{ème} Trim. 2025

Locatif et vente utilisateur

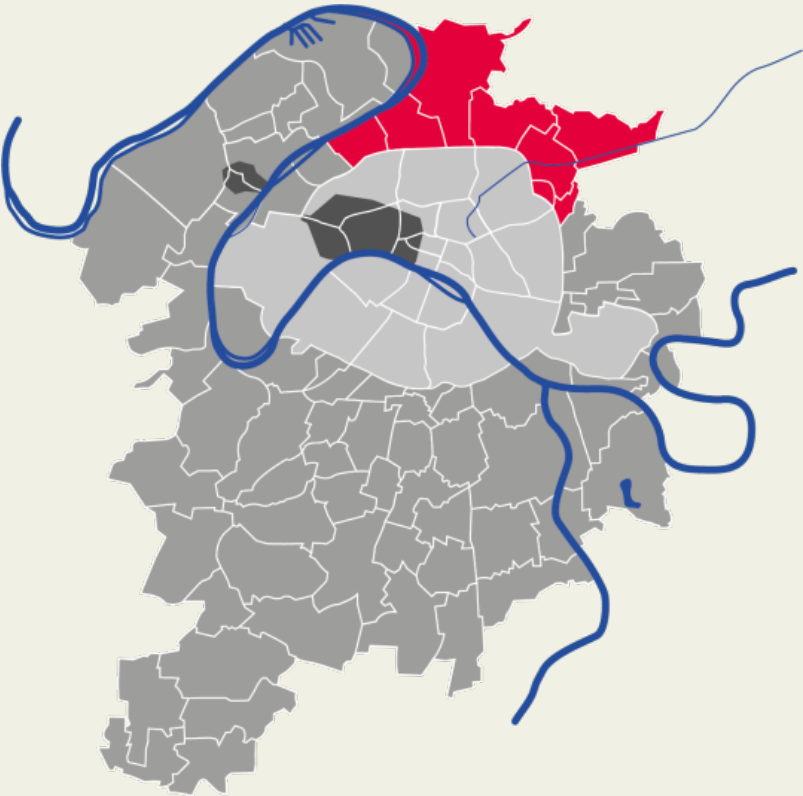
knightfrank.fr/etudes/



Cartographie et chiffres clés

	T1-T3 2024	T1-T3 2025	Evol. sur un an
Offre immédiate	828 000 m²	872 000 m²	+5%
Taux de vacance	27,6%	28,0%	0,4 pts
Demande placée	112 600 m²	112 600 m²	-
Demande placée ≥ 5 000 m²	56 600 m²	53 500 m²	-5%
Loyer moyen 1 ^{ère} main	340 €	330 €	-3%
Loyer moyen 2 ^{de} main	270 €	270 €	-
Loyer prime	380 €	410 €	8%
Parc de bureaux	3 112 968 m²		

Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois (toutes qualités confondues)
 Les loyers sont exprimés en €/m²/an et s'entendent HC HT

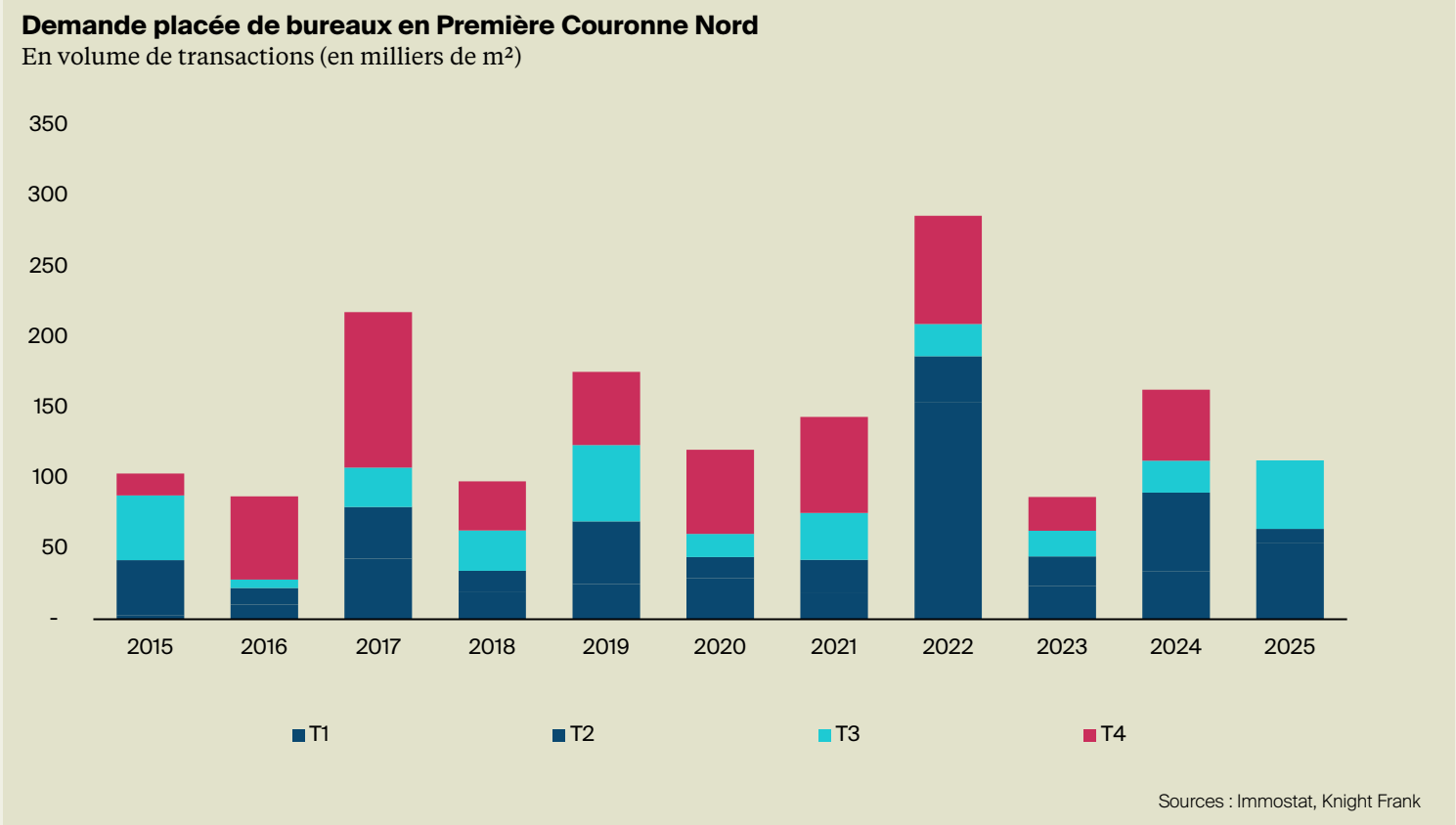


01. Demande placée & Loyer



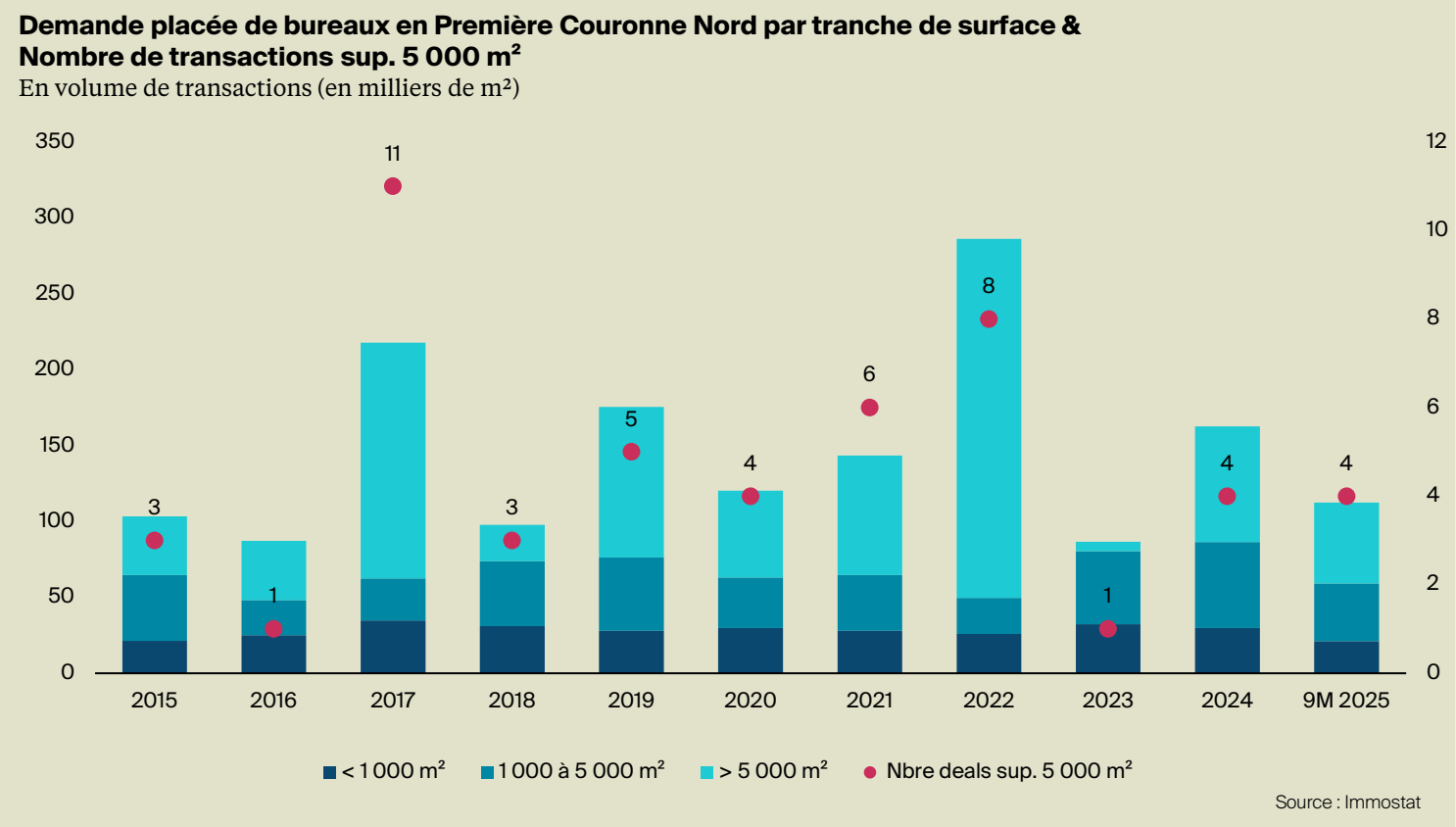
Reprise des transactions au 3^{ème} trimestre

- Après un 2^{ème} trimestre calamiteux avec moins de 10 000 m² commercialisés, le marché des bureaux de la Première Couronne Nord retrouve le chemin des transactions. Près de 49 000 m² de bureaux auront ainsi été traités en cours du 3^{ème} trimestre portant à 112 600 m², le volume de demande placée depuis le début de l'année 2025, soit le même résultat que l'année dernière à la même période.
- La Première Couronne Nord est donc l'un des rares marchés à faire jeu égal d'une année sur l'autre en termes de demande placée; les résultats de 2025 à date affichent même une croissance de 21% par rapport à la moyenne décennale. C'est là le signe d'une reprise réelle qui reste encore à confirmer dans les trimestres à venir et à amplifier pour espérer vous voir le taux de vacance diminuer (28% au terme du 3^{ème} trimestre 2025).



Retour des grandes transactions au 3^{ème} trimestre

- L'activité du marché des bureaux de la Première Couronne Nord aura été dynamisée au cours du 3^{ème} trimestre par 2 prises à bail sur des surfaces supérieures à 5 000 m² : d'un côté BETC s'est positionnée sur 13 000 m² de bureaux à Pantin alors que PROCTER & GAMBLE, aujourd'hui installé à Asnières-sur-Seine, a choisi l'immeuble « Stories » à Saint-Ouen pour son nouveau siège social (6 600 m²). Ces deux signatures portent à 4 le nombre des grandes transactions depuis le début de l'année 2025 sur ce marché, un résultat équivalent à celui de l'année 2024 dans son entièreté
- Les bureaux de taille intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m²) affichent, quant à eux, des résultats en hausse de 11% d'une année sur l'autre avec plus de 38 000 m² commercialisés à date en 2025. Ce segment de surface s'affirme de plus en plus dans le choix des entreprises sur ce territoire avec une prédilection pour les surfaces rénovées ou de première main à l'image d'EUROTITRISATION sur « Reiwa ».
- On signalera enfin le léger recul (-3% en un an) des petites surfaces.



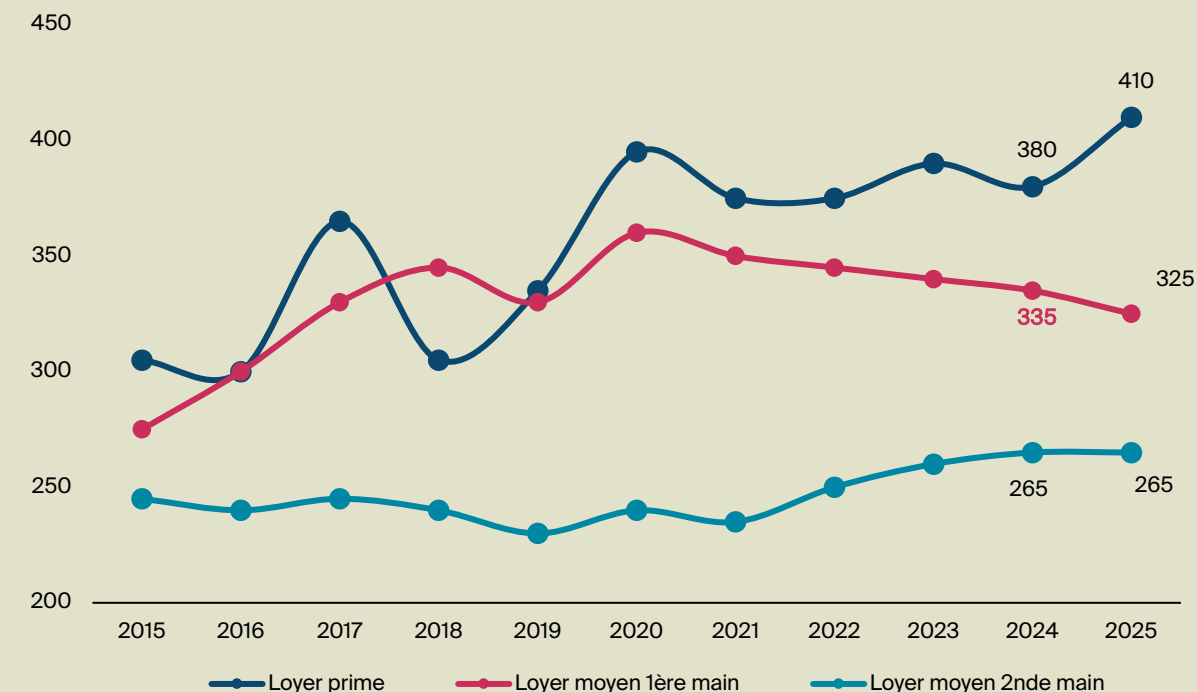
Atterrissage des valeurs de seconde main

Ajustement de la première main

- Stable depuis 2021 entre 375 et 380 €/m²/an, le loyer prime des bureaux de la Première Couronne Nord affiche en 2025 une croissance pour atteindre 410 €/m²/an et une valeur top à 430 €/m²/an. Cette valeur - faciale - correspond à des signatures dans les meilleurs immeubles de Clichy ou Saint-Ouen. Dans le même temps, le loyer moyen des surfaces de première main conserve la tendance baissière qui est la sienne depuis 2021; il a ainsi évolué de 335 €/m²/an relevés en 2024 à 325 €/m²/an en 2025 à date. Sur ce secteur hétérogène, l'entrée de gamme (Bobigny) peut se transacter à 250 €/m²/an alors que les loyers les plus élevés atteignent voire dépassent 400 €/m²/an. Les mesures d'accompagnement restent conséquentes, pouvant aller jusqu'à 4 à 4,5 mois par année d'engagement.
- La tendance est inverse concernant le loyer moyen de seconde main en croissance assez nette depuis 2021; il se positionne depuis 2024 à 265 €/m²/an. Cette moyenne masque des positionnements très contrastés selon la situation des immeubles et leur qualité. Clichy et Saint-Ouen affichent ainsi des loyers de transaction compris entre 275 et 290 €/m²/an.

Loyers moyens de transactions en Première Couronne Nord

En €/m²/an HT/HC



Sources : Immostat, Knight Frank

Variations des valeurs locatives en ordre dispersé

- Les valeurs locatives moyennes de transactions relevées en Première Couronne Nord à date en 2025 affichent des évolutions différentes selon les tranches de surfaces considérées : en augmentation pour les gabarits inférieurs à 1 000 m² positionnés à 270 €/m²/an et ceux intermédiaires (3 000 à 5 000 m²) à 340 €/m²/an, le niveau le plus élevé. A l'inverse, les valeurs s'ajustent à la baisse sur la tranche 1 000 à 3 000 m² (250 €/m²/an en moyenne); la correction est nettement plus marquée (-19%) concernant les grandes transactions avec une moyenne de 290 €/m²/an en 2025, à comparer à 360 €/m²/an en 2024.
- Les loyers top affichent également deux tendances divergentes avec, d'une part, une remontée significative des valeurs pour les petites surfaces avec un maximum relevé de 430 €/m²/an, et d'autre part, une correction de 20 €/m²/an pour les surfaces supérieures à 5 000 m² (350 €/m²/an au top).

Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces

En €/m²/an HT/HC

	2024	T1-T3 2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	240	270	▲
1 000 / 3 000 m ²	270	250	▼
3 000 / 5 000 m ²	260	340	▲
≥ 5 000 m ²	360	290	▼

Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces

En €/m²/an HT/HC

	2024	T1-T3 2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	380	430	▲
1 000 / 3 000 m ²	400	400	-
3 000 / 5 000 m ²	350	360	▲
≥ 5 000 m ²	370	350	▼

Loyer top : valeur la plus haute observée au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

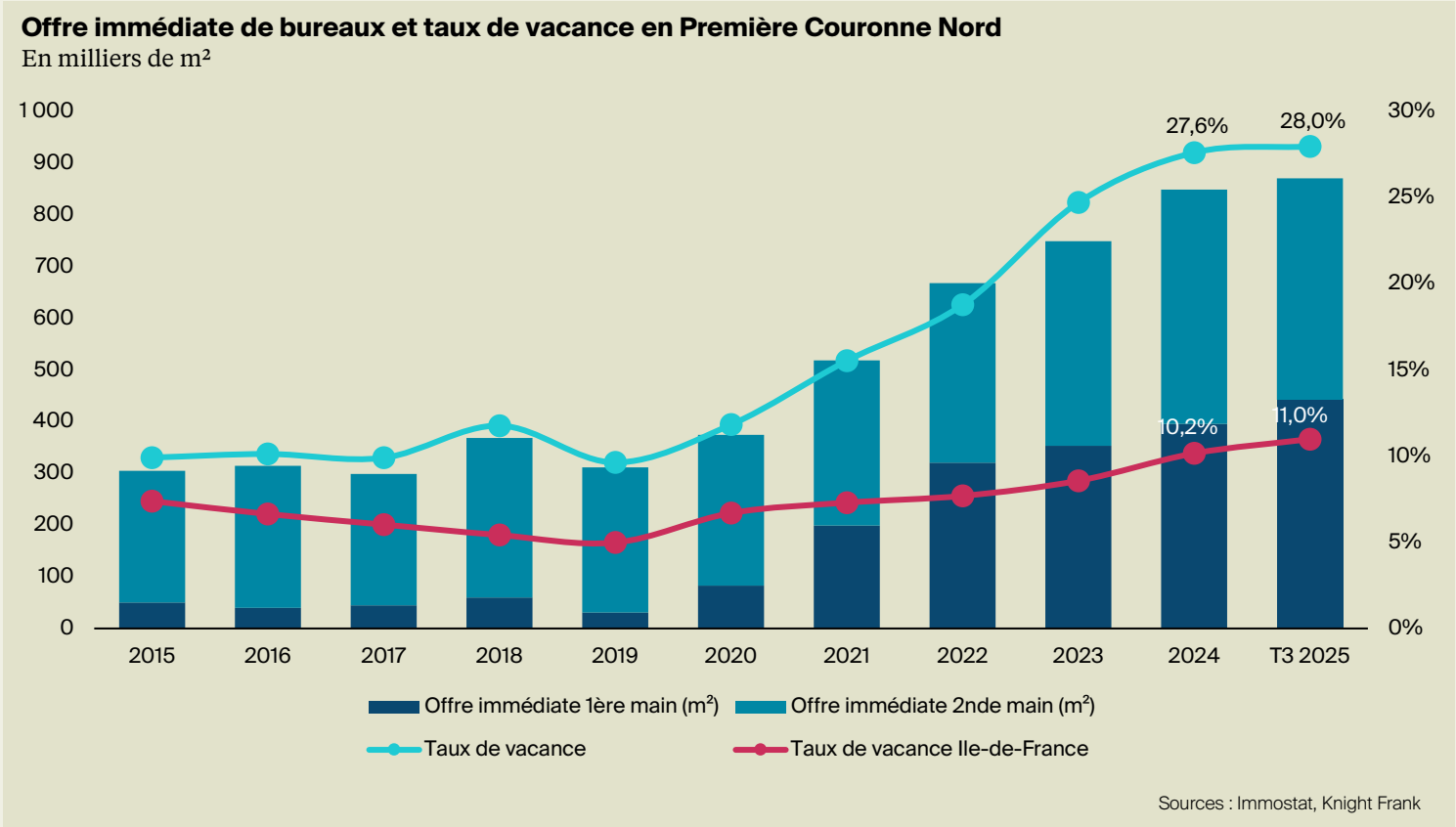
Source : Knight Frank

02. Offre disponible & future



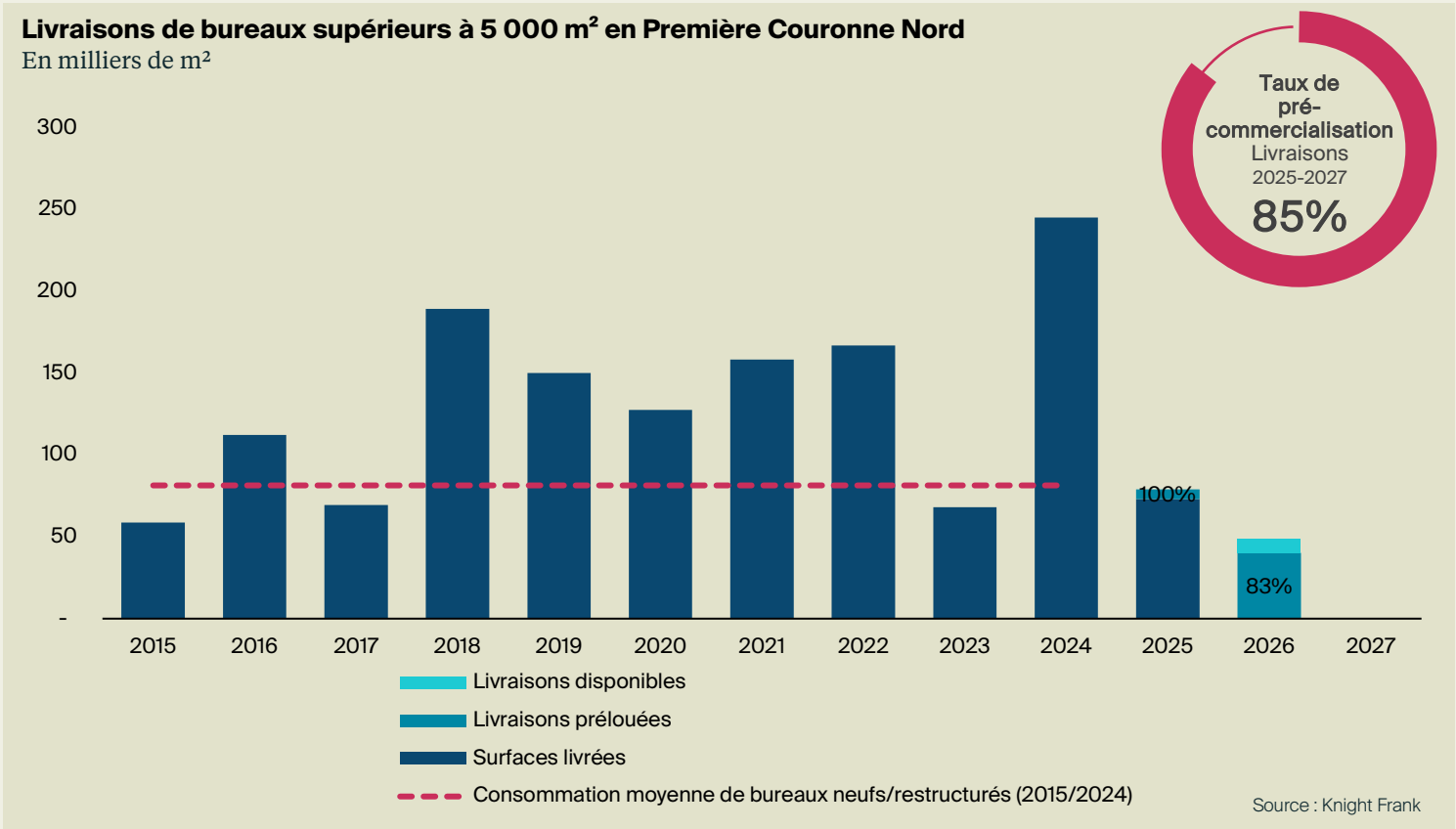
Le pic des disponibilités semble atteint

- Le stock immédiatement disponible de bureaux semble finalement se stabiliser en Première Couronne tout en conservant un niveau élevé de l'ordre de 872 000 m² (+5% en un an), répartis à quasi-parts égales entre surfaces de première et de seconde main, pour un taux de vacance moyen de 28% (à comparer à 11% sur l'ensemble de l'Ile-de-France).
- Pour la 1^{ère} fois depuis 2020, le volume de bureaux de seconde main vacants affiche un repli mais compte encore pour 429 000 m² de surfaces à commercialiser, pour moitié localisée à Saint-Denis sur des gabarits supérieurs à 5 000 m² (une quinzaine d'immeubles).
- Le stock de première main abondant sur ce secteur, de l'ordre de 443 000 m², devrait heureusement se tasser dans les prochains trimestres compte-tenu de la contraction du volume des opérations en chantier et d'un taux de précommercialisation élevé. Deux communes (Saint-Ouen et Saint-Denis) concentrent les 2/3 de cette offre neuve ou restructurée.



Coup de frein sur les livraisons de bureaux

- La Première Couronne Nord a traversé une séquence 2021 – 2024 marquée par des livraisons en nombre et en volume conséquents (574 000 m² au total), entraînant dans son sillage une explosion de l’offre neuve immédiatement disponible (443 000 m²).
- L’année 2025 marquera le début d’une séquence plus sobre en livraisons, avec un peu de 130 000 m² de bureaux en chantier livrables entre 2025 et 2027. Ces opérations en cours de développement sont précommercialisées à hauteur de 85%.
- Cette pause dans les livraisons de bureaux neufs est la bienvenue ; elle devrait permettre au stock existant de s’écouler un peu plus facilement face à une concurrence des opérations en cours de développement plus réduite.



03. Définitions



Définitions

- **DEMANDE PLACÉE :**
Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris pré-commercialisations, clés en main et compte-propres, sous réserve de la levée des conditions suspensives.
- **OFFRE IMMÉDIATE :**
Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.
- **TAUX DE VACANCE :**
Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant.
- **PRÉ-COMMERCIALISATION :**
Prise à bail réalisée avant la livraison d'un bâtiment.
- **ETAT DES LOCAUX / PREMIERE MAIN ET SECONDE-MAIN :**
Une transaction est considérée comme de première main si elle a lieu moins de 5 ans après la construction-restructuration d'un immeuble et que l'état des locaux est lui-même neuf ou restructuré. Une relocation dans un immeuble achevé il y a moins de 5 ans est donc qualifiée de « seconde main ».
- **LOYER MOYEN DE PREMIERE ET SECONDE MAIN :**
Moyenne pondérée calculée à partir d'une moyenne simple calculée par tranche et qualité de surfaces en fonction de la structure de la demande placée propre à chaque secteur de marché. Ce mode de calcul permet d'éviter à l'indicateur de loyer de varier à cause de changements ponctuels de régime dans l'activité des différents marchés.
- **LOYER PRIME :**
Moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m²/an).
- **LOYER TOP :**
Loyer de transactions (> 500 m²) le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m²/an).
- **MESURES D'ACCOMPAGNEMENT :**
Ensemble des aménagements financiers consentis lors d'une transaction : franchise de loyer, travaux, loyers progressifs.

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**



Panorama des artères prime parisiennes |
Edition 2025 | avril 2025



Les grands mouvements de bureaux |
Edition 2025 | mai 2025



Louer n'est pas occuper |
septembre 2025



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 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94

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

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 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 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.

