

# Le marché des bureaux

## Paris QCA

---

3<sup>ème</sup> Trim. 2025

Locatif et vente utilisateur

[knightfrank.fr/etudes/](https://knightfrank.fr/etudes/)



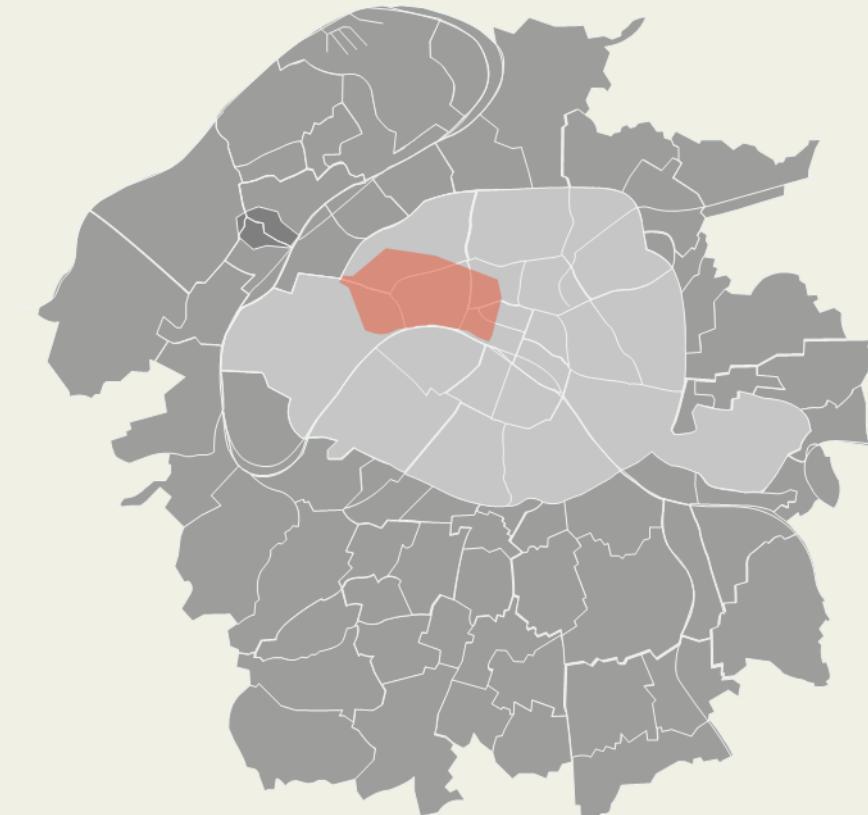
# Cartographie et chiffres clés

	<b>T1-T3 2024</b>	<b>T1-T3 2025</b>	<b>Evol. sur un an*</b>
<b>Offre immédiate</b>	198 000 m <sup>2</sup>	357 000 m <sup>2</sup>	+80%
<b>Taux de vacance</b>	3,6%	5,2%	1,6 pts
<b>Demande placée</b>	257 400 m <sup>2</sup>	253 600 m <sup>2</sup>	-1%
<b>Demande placée ≥ 5 000 m<sup>2</sup></b>	53 900 m <sup>2</sup>	61 000 m <sup>2</sup>	+13%
<b>Loyer moyen 1<sup>ère</sup> main</b>	940 €	950 €	+1%
<b>Loyer moyen 2<sup>nde</sup> main</b>	760 €	800 €	+5%
<b>Loyer prime</b>	1140 €	1230 €	+8%
 <b>Parc de bureaux</b>	6 804 082 m <sup>2</sup>		

Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois (toutes qualités confondues)

Les loyers sont exprimés en €/m<sup>2</sup>/an et s'entendent HC HT

\* Sauf loyer prime (évolution depuis T4 N-1)

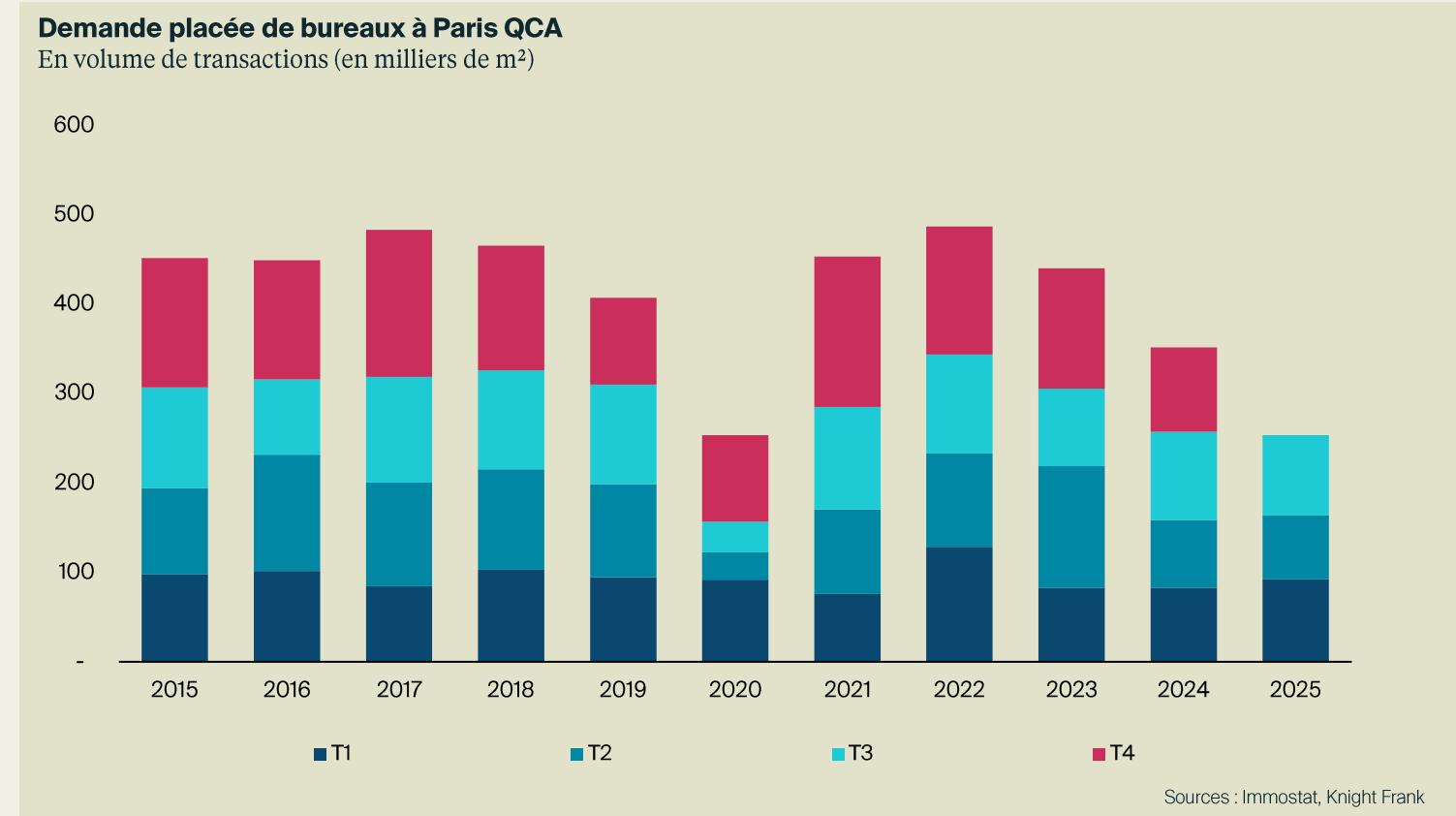


# 01. Demande placée & Loyers



# Une reprise des transactions bienvenue

- Après un 2<sup>ème</sup> trimestre en demi-teinte (71 700 m<sup>2</sup> commercialisés), le marché des bureaux de Paris Quartier Central des Affaires (QCA) renoue avec ses niveaux usuels et signe un 3<sup>ème</sup> trimestre plutôt réussi autour de 90 000 m<sup>2</sup> placés. Ces bons résultats permettent au marché du QCA d'atteindre le niveau de 254 000 m<sup>2</sup> de commercialisations, en ligne avec la performance relevée l'an dernier à la même époque (257 000 m<sup>2</sup> en 2024).
- La commercialisation des surfaces de première main (surfaces neuves ou restructurées) continue d'assurer un tiers de la demande placée du secteur dans un schéma locatif ultra prédominant (95% du total).
- Paris QCA conserve son statut de locomotive du marché tertiaire francilien en concentrant près de 22% des commercialisations du trimestre (408 200 m<sup>2</sup>), et plus encore dans la Capitale avec un m<sup>2</sup> sur 2 transactés. Cette reprise des transactions est bienvenue alors que le stock immédiat se regarnit rapidement (+80% en un an) et que les disponibilités vont encore plus augmenter en 2026 (172 000 m<sup>2</sup> supplémentaires identifiés à ce jour).

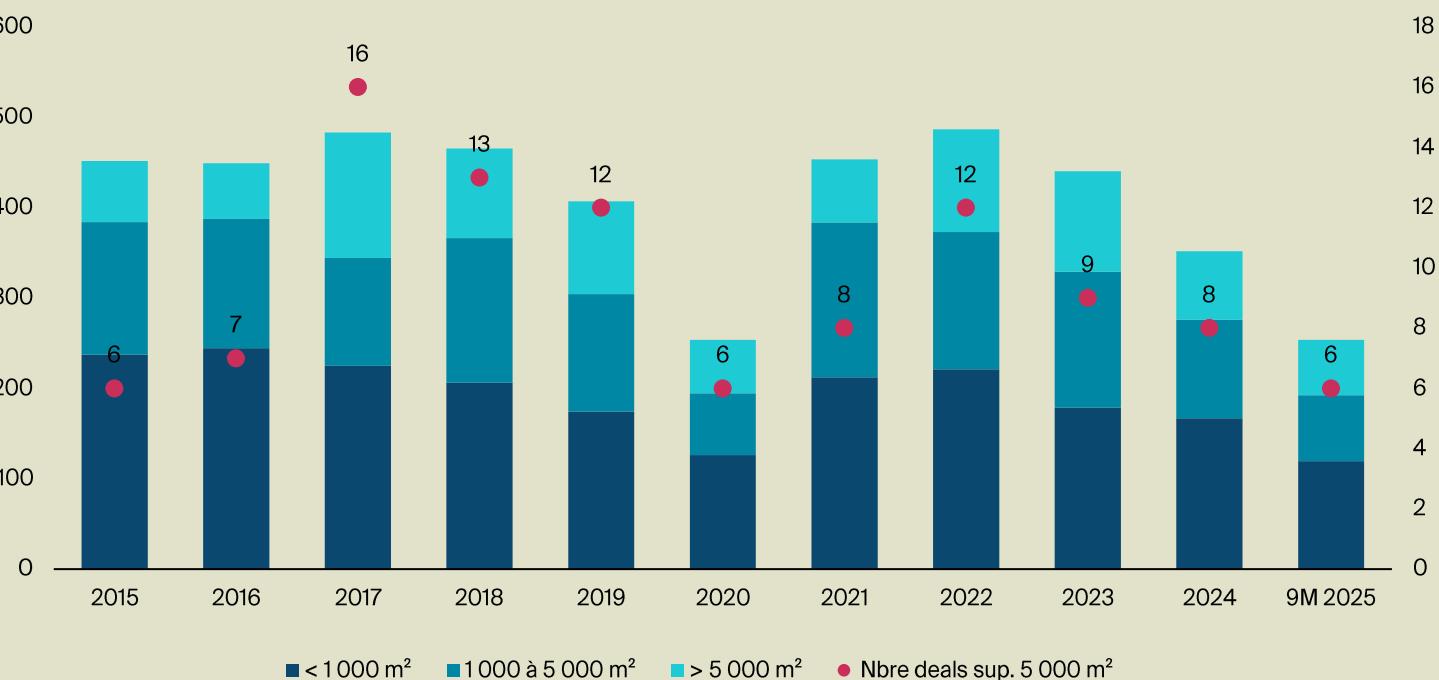


# Retour des grandes transactions

- Le rythme des commercialisations est toujours soutenu sur le segment des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> à Paris QCA, le plus dynamique sur ce marché avec 39 300 m<sup>2</sup> transactés au cours des 3 derniers mois. Les bureaux de taille intermédiaire sont, eux aussi, contributeurs de la demande placée du trimestre avec près de 25 000 m<sup>2</sup> placés, alors que les grandes transactions, discrètes au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, font un retour nettement marqué (2 signatures ce trimestre sur les 6 à date).
- Paris QCA aura été dynamisé par la précommercialisation auprès de DATADOG de « M Les Cimes », une opération en cours de développement de 21 100 m<sup>2</sup> sur le boulevard de la Madeleine. C'est à ce jour la signature la plus importante de l'année ; elle confirme l'appétence des grandes entreprises pour le secteur Centre du QCA.
- Depuis le début de l'année 2025, 6 signatures de surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées à Paris QCA pour un total de 61 000 m<sup>2</sup>, un résultat en progression de 13% en un an.

**Demande placée de bureaux à Paris QCA par tranche de surface & Nombre de transactions sup. 5 000 m<sup>2</sup>**

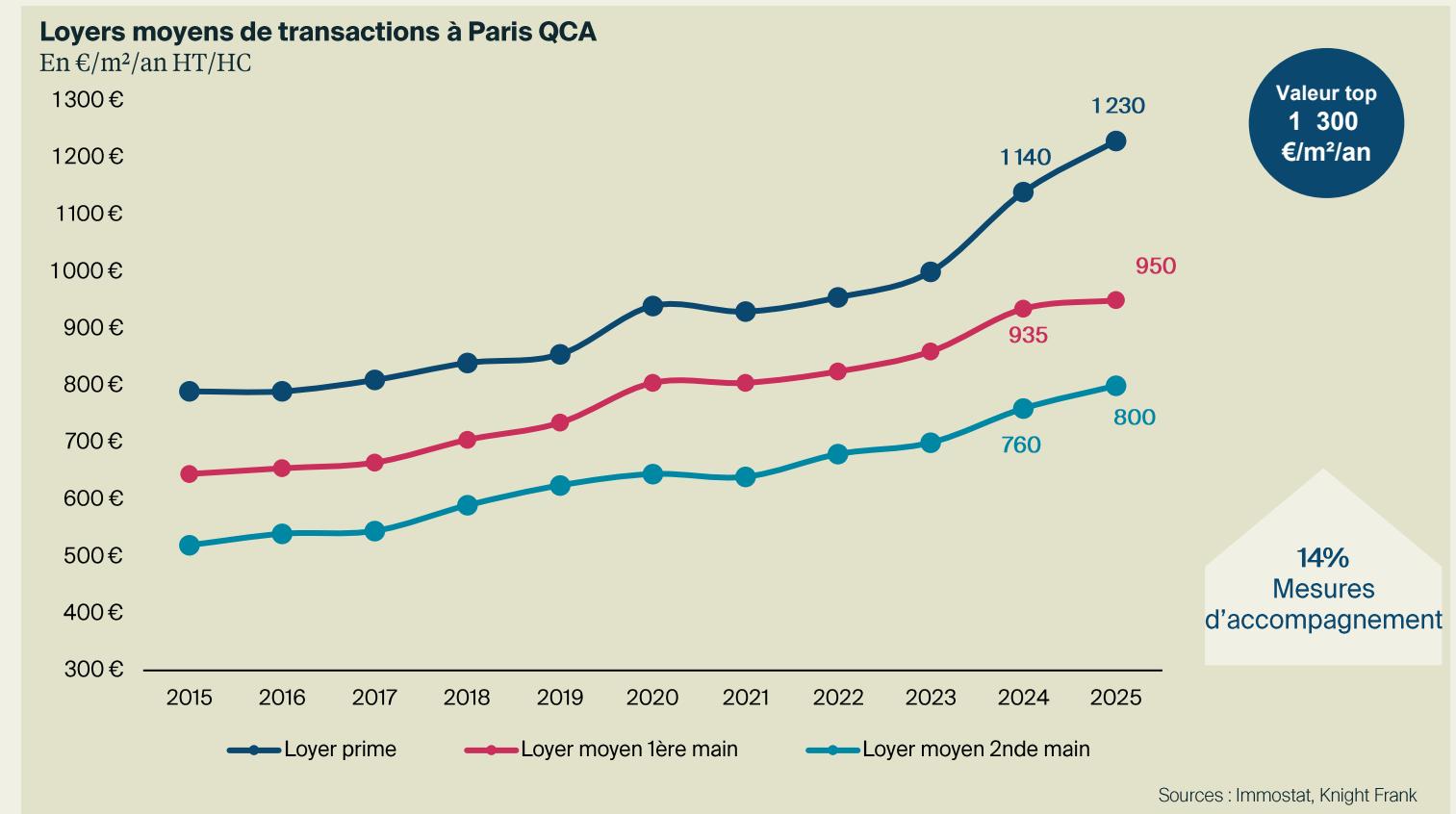
En volume de transactions (en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : Immostat

# Prime en hausse et tassemement des valeurs locatives moyennes

- Le loyer prime de Paris QCA a conservé sa tendance haussière et établit un nouveau record à 1 230 €/m<sup>2</sup>/an, une valeur qui s'installe désormais pour des surfaces de grand gabarit – rares sur ce marché – aux prestations premium et jouissant d'une localisation recherchée (Place du Marché Saint-Honoré, Boulevard de la Madeleine entre autres). Cette combinaison d'éléments exceptionnels qui définissent un positionnement ultra prime, permet donc aux investisseurs d'afficher des loyers en augmentation de 8% en un an et plus de 30% au cours des 5 dernières années.
- L'évolution des loyers moyens de transactions à Paris QCA est nettement plus contenue ; bien que toujours orientées à la hausse, ces valeurs affichent une évolution positive dans une fourchette plus resserrée : +2% en un an pour les commercialisations de bureaux de première main (950 €/m<sup>2</sup>/an) et +5% pour celles de seconde main (800 €/m<sup>2</sup>/an).



# Stabilité des valeurs pour les petites et moyennes surfaces Hausse pour les grandes transactions

- Dans la continuité du 1<sup>er</sup> trimestre, les valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces affichent des évolutions contrastées sur les 3 derniers mois : les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> se stabilisent autour de 710 €/m<sup>2</sup>/an avec un top à 1 100 €/m<sup>2</sup>/an (en repli d'une année sur l'autre).
- Les surfaces intermédiaires (comprises entre 1 000 et 3 000 m<sup>2</sup>) se commercialisent entre 890 et 1 000 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne mais certaines surfaces exceptionnelles par leur localisation ou leurs prestations premium peuvent atteindre des valeurs maximales comprises entre 1 200 et 1 300 €/m<sup>2</sup>/an.
- Augmentées des références du 3<sup>ème</sup> trimestre, les prises à bail des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> conservent leur orientation légèrement haussière pour les valeurs moyennes (1 120 €/m<sup>2</sup>/an) et plus marquée pour les maximales relevées à 1 200 €/m<sup>2</sup>/an.

## Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces En €/m<sup>2</sup>/an HT/HC

	2024	T1-T3 2025	Evol. sur un an
< 1 000 m <sup>2</sup>	700	710	▲
1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>	910	890	▼
3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>	900	1 000	▲
≥ 5 000 m <sup>2</sup>	1 000	1 120	▲

## Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces En €/m<sup>2</sup>/an HT/HC

	2024	T1-T3 2025	Evol. sur un an
< 1 000 m <sup>2</sup>	1 290	1 100	▼
1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>	1 200	1 300	▲
3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>	1 020	1 200	▲
≥ 5 000 m <sup>2</sup>	1 140	1 200	▲

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

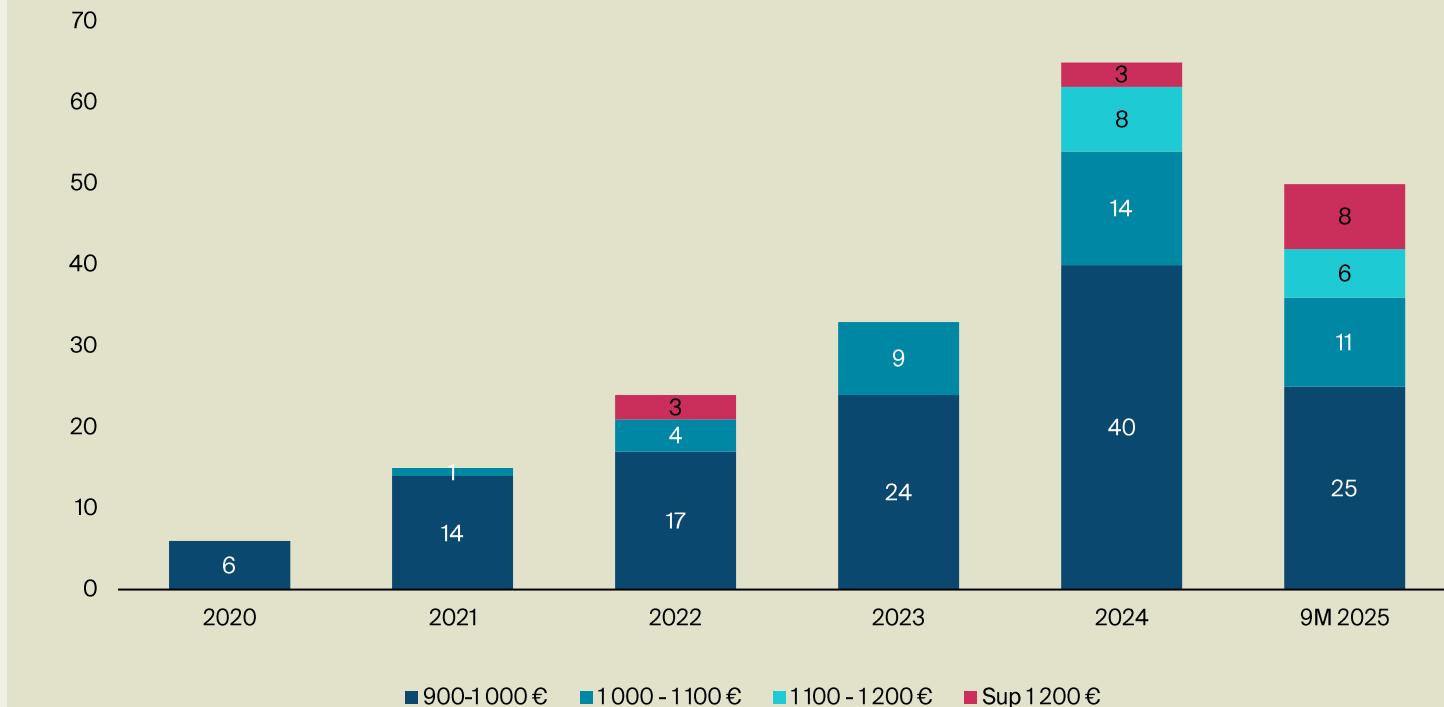


# L'ultra prime s'envole

- À date en 2025, 50 prises à bail à des loyers supérieurs à 900 €/m<sup>2</sup>/an ont été recensées sur le marché des bureaux de Paris QCA, un chiffre à comparer à 65 sur l'ensemble de l'année 2024. Ces signatures qui représentaient 36% de la demande placée locative en 2024, compte pour 40% du volume des locations depuis le début de l'année 2025. La moitié de ces signatures porte sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> mais 4 sont supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.
- Le phénomène le plus spectaculaire tient à l'envolée du segment ultra prime avec une accélération des transactions à plus de 1 200 €/m<sup>2</sup>/an : elles ne comptaient que pour 3 signatures en 2024 mais affichent déjà un nombre record de 8 sur les 9 premiers mois de l'année. Le segment 1 100 à 1 200 €/m<sup>2</sup>/an qui semblait marquer le pas à la mi année aura profité d'une reprise des signatures avec à date 6 transactions recensées, sur des surfaces comprises entre 300 et 1 600 m<sup>2</sup>.

**Transactions locatives supérieures à 900 €/m<sup>2</sup>/an**

En nombre



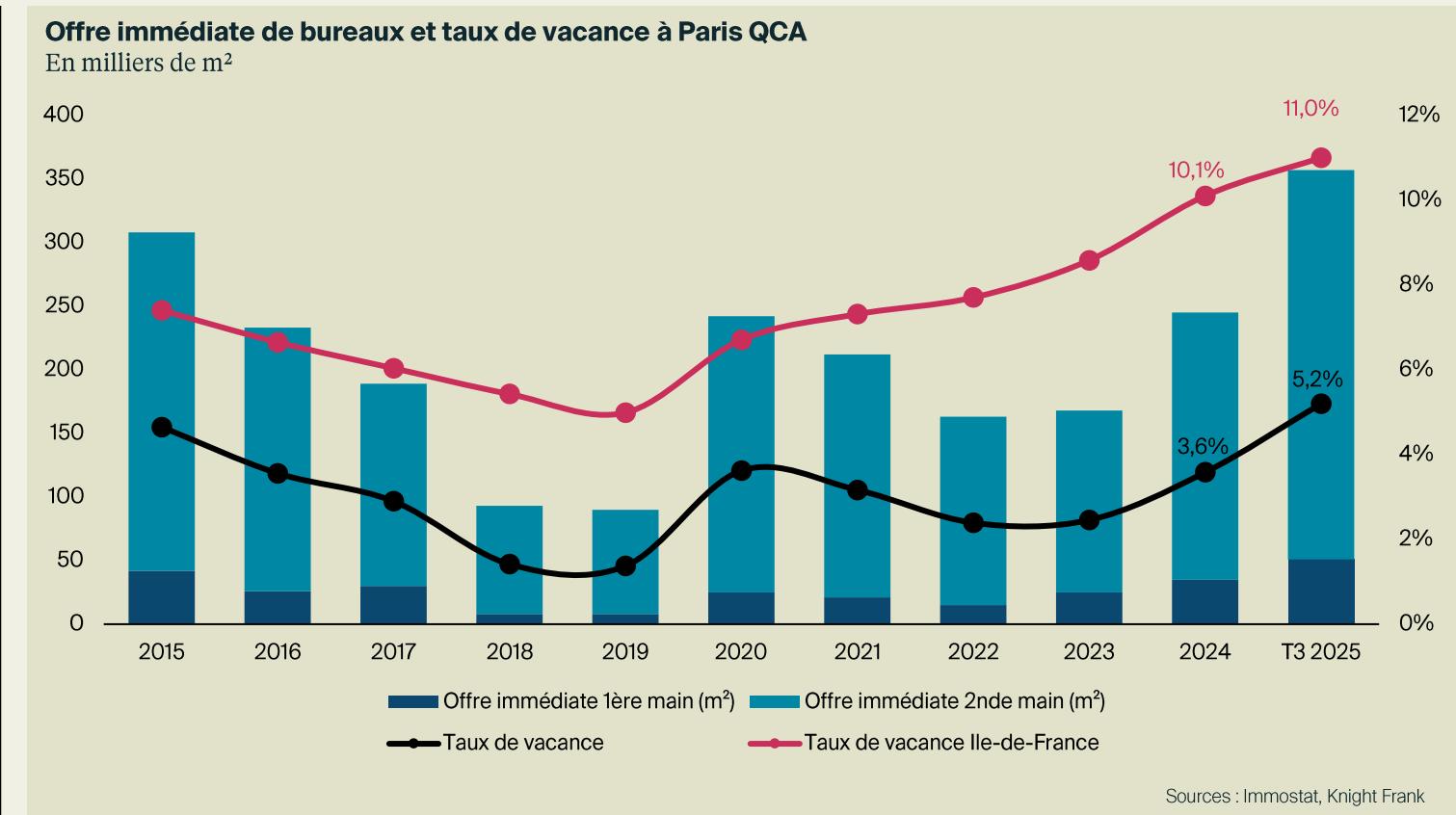
Source : Knight Frank

## 02. Offre disponible & future



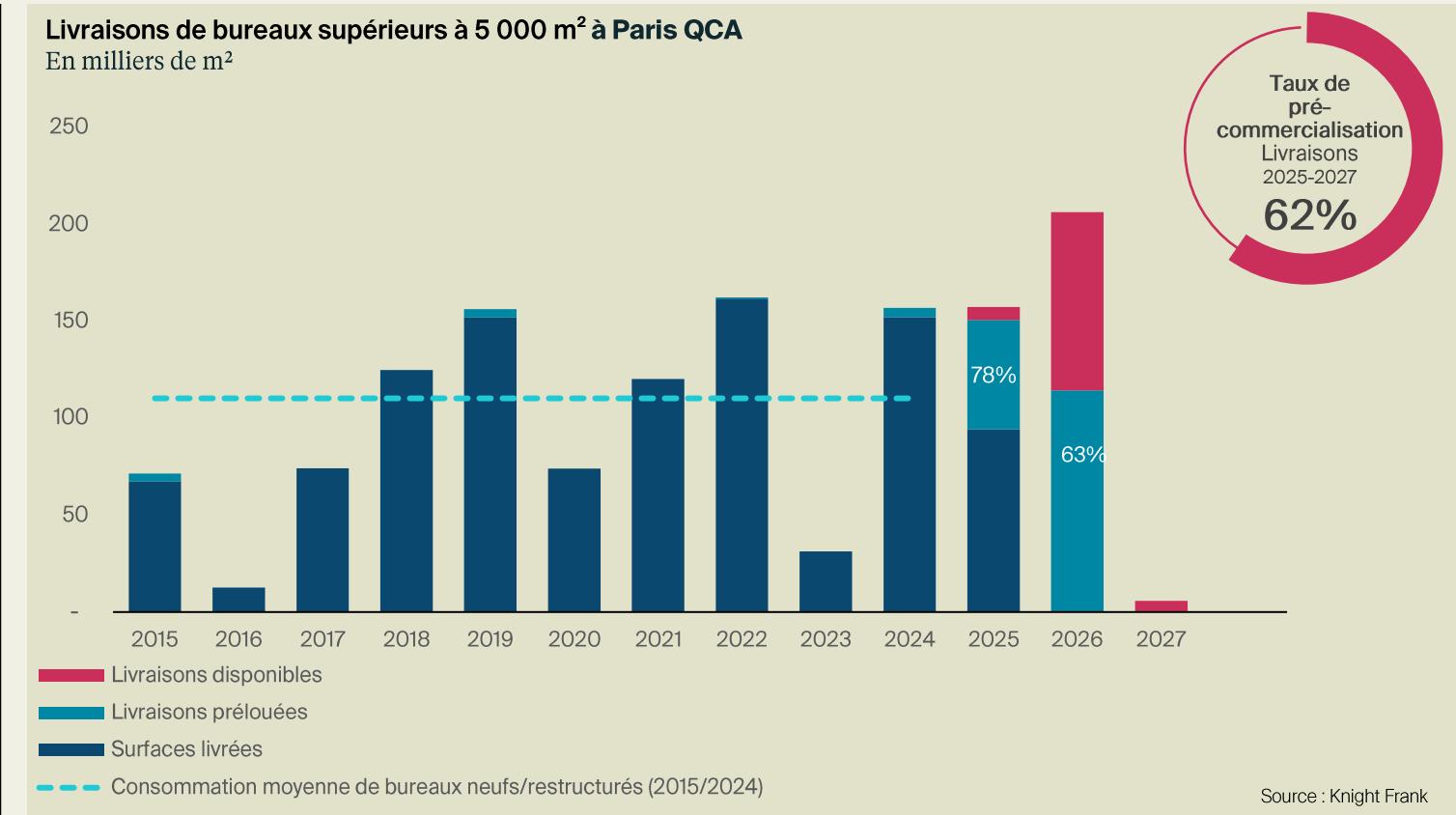
# Le stock immédiat se regarnit

- En dépit d'une meilleure tenue des transactions à Paris QCA, l'offre immédiatement disponible a conservé son orientation très nettement haussière (+80% en un an) portant le stock vacant immédiatement disponible à 357 000 m<sup>2</sup>, un niveau inédit depuis 10 ans. Il faut remonter à 2014 pour retrouver un volume d'offres immédiates plus important.
- Ce stock vacant est essentiellement composé de surfaces de seconde main (306 000 m<sup>2</sup>), alors que les bureaux de première main, toujours en volume limité sur ce secteur, affiche une hausse sensible d'une année sur l'autre avec 51 000 m<sup>2</sup> recensés au terme du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025. Cette réactivation de l'offre de bureaux neufs ou restructurés pourrait se poursuivre dans les mois à venir compte tenu du volume de livraisons attendues et non précommercialisées (92 000 m<sup>2</sup>).
- Le taux de vacance s'établit donc à 5,2% dans le QCA, à comparer à 3,6% un an auparavant et 1,4 % avant la crise sanitaire. Ce niveau reste inférieur à la moyenne relevée dans la Capitale (7,2%) et plus encore au niveau régional (11%).



# Niveau record de livraisons en 2026

- Le rythme des précommercialisations continue d'être soutenu à Paris QCA qui affiche ainsi un ratio de 62% de prises à bail en amont des livraisons (soit 12 points de plus que la moyenne à l'échelle de la région Ile-de-France à 50%).
- Dans le détail du planning des livraisons, la production livrée ou livrable de 2025 est quasi intégralement placée, il ne reste à ce jour que 6 700 m<sup>2</sup> dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement. Les entreprises à la recherche de surfaces de première main vont donc se concentrer sur les opérations programmées en 2026 : sur les 206 000 m<sup>2</sup> attendus, seuls 92 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles au travers de 11 opérations, très majoritairement (9) localisées sur le secteur de l'Etoile.
- Cette offre de qualité supérieure sera complétée par de nombreuses surfaces remises sur le marché après une rénovation plus ou moins significatives ; on en compte environ 123 000 m<sup>2</sup> sur des gabarits supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> dont 57 000 m<sup>2</sup> répartis sur 6 immeubles de gabarits supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>.



# 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 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an).

## LOYER TOP :

Loyer de transactions (> 500 m<sup>2</sup>) le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/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



#Déryptage 01  
Les grands mouvements de bureaux |  
Edition 2025 | mai 2025



Louer n'est pas occuper |  
Au-delà du m<sup>2</sup> loué, la vérité du m<sup>2</sup> utilisé |  
Octobre 2025 | Regards croisés | knightfrank.fr/etudes/



**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

# 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.

**+ 600 BUREAUX**  
+50 TERRITOIRES  
20 000 COLLABORATEURS  
1 RÉSEAU MONDIAL

