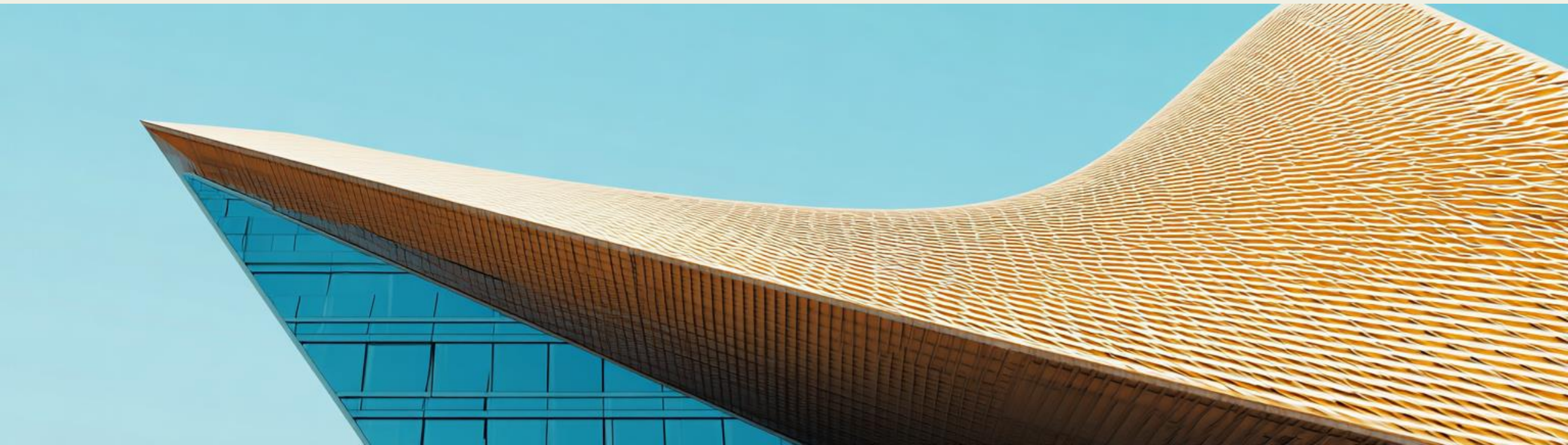


Le marché des bureaux Paris QCA

3^{ème} Trim. 2025

Locatif et vente utilisateur

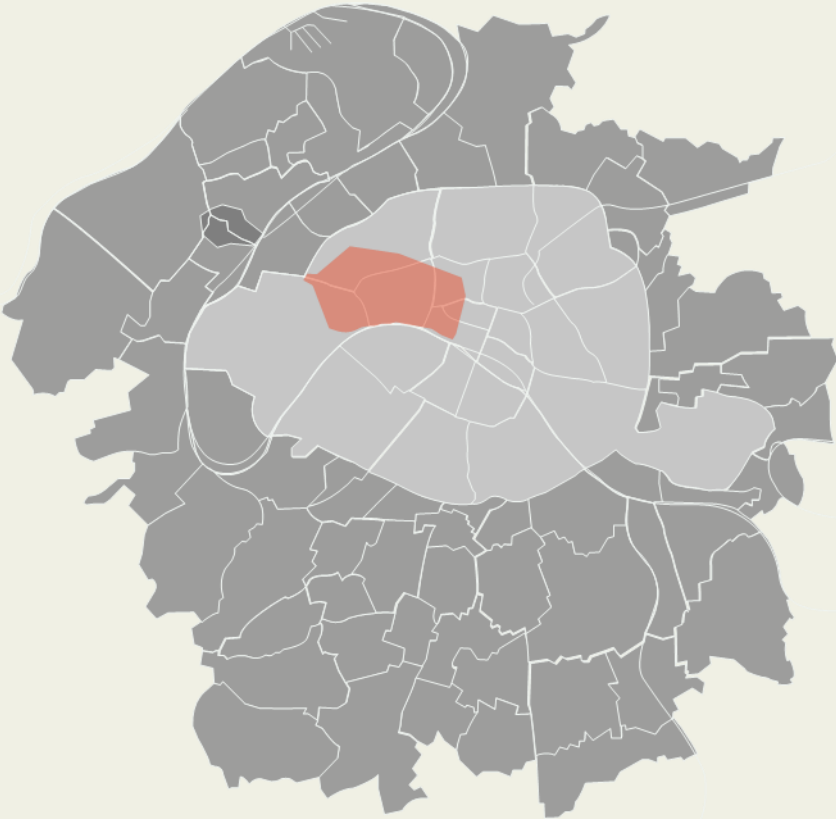
knightfrank.fr/etudes/



Cartographie et chiffres clés

	T1-T3 2024	T1-T3 2025	Evol. sur un an*
Offre immédiate	198 000 m²	357 000 m²	+80%
Taux de vacance	3,6%	5,2%	1,6 pts
Demande placée	257 400 m²	253 600 m²	-1%
Demande placée ≥ 5 000 m²	53 900 m²	61 000 m²	+13%
Loyer moyen 1 ^{ère} main	940 €	950 €	+1%
Loyer moyen 2 ^{de} main	760 €	800 €	+5%
Loyer prime	1 140 €	1 230 €	+8%
Parc de bureaux	6 804 082 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
 * Sauf loyer prime (évolution depuis T4 N-1)

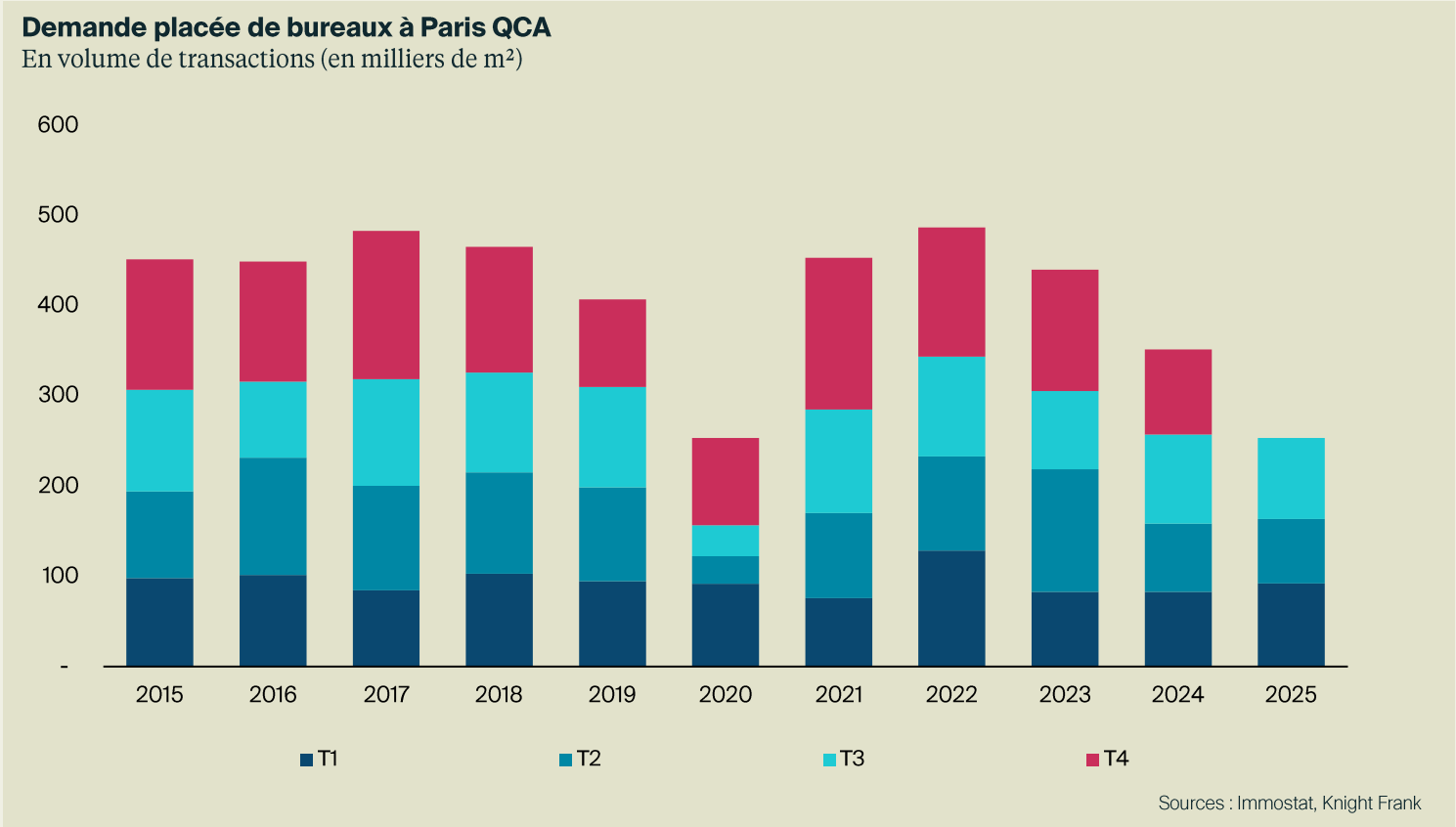


01. Demande placée & Loyers



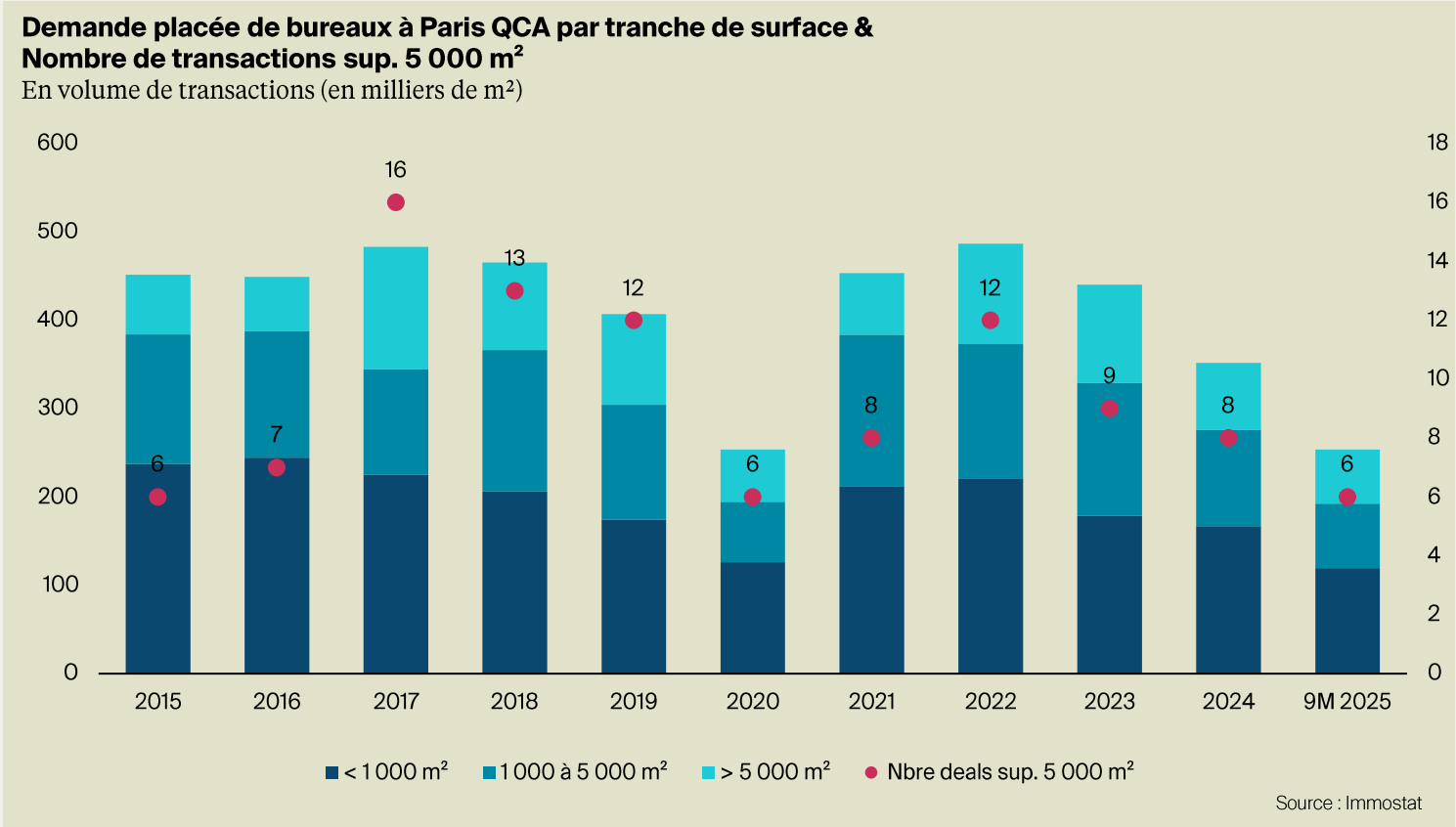
Une reprise des transactions bienvenue

- Après un 2^{ème} trimestre en demi-teinte (71 700 m² commercialisés), le marché des bureaux de Paris Quartier Central des Affaires (QCA) renoue avec ses niveaux usuels et signe un 3^{ème} trimestre plutôt réussi autour de 90 000 m² placés. Ces bons résultats permettent au marché du QCA d’atteindre le niveau de 254 000 m² de commercialisations, en ligne avec la performance relevée l’an dernier à la même époque (257 000 m² 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 m²), et plus encore dans la Capitale avec un m² 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 m² supplémentaires identifiés à ce jour).



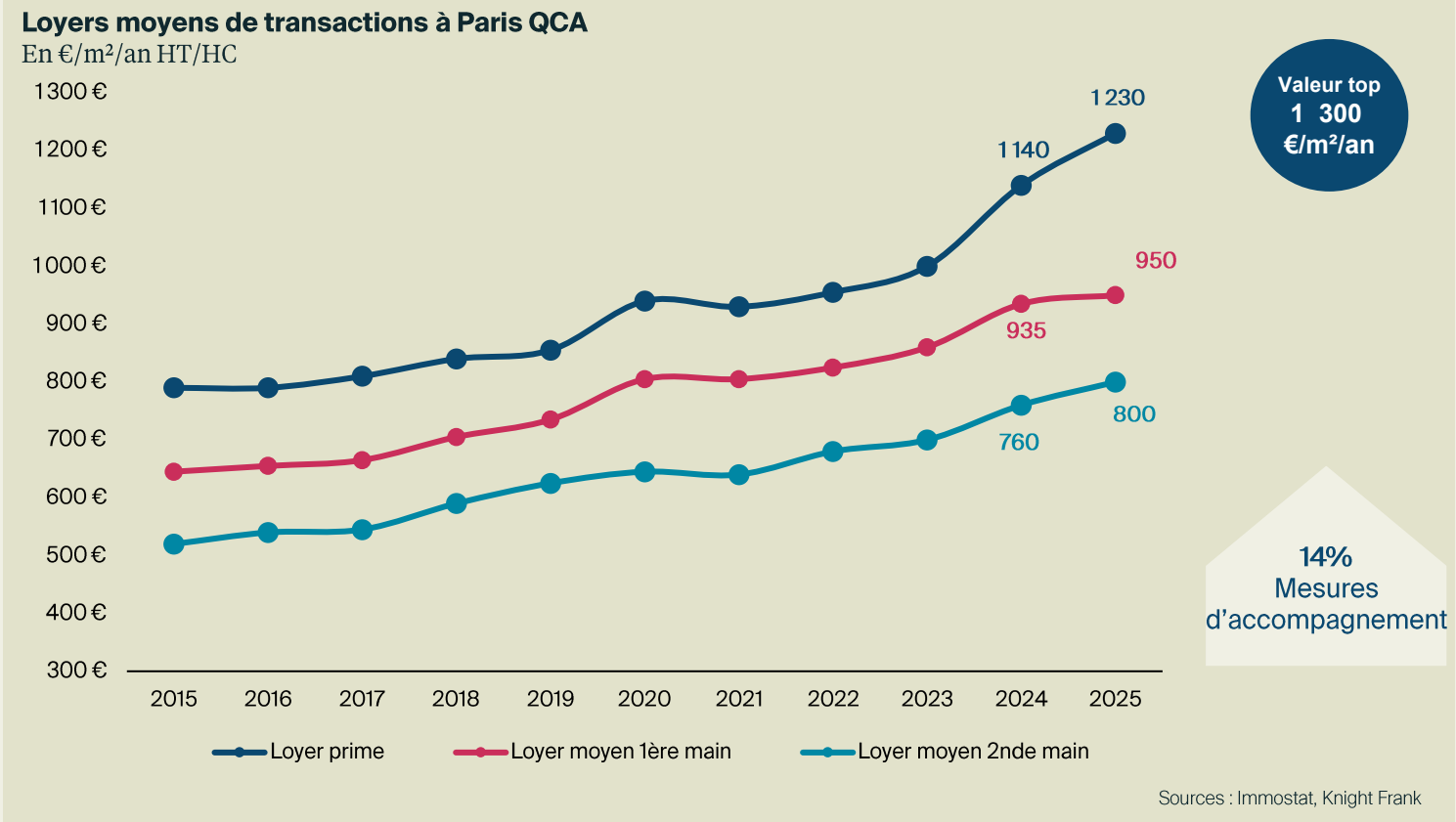
Retour des grandes transactions

- Le rythme des commercialisations est toujours soutenu sur le segment des surfaces inférieures à 1 000 m² à Paris QCA, le plus dynamique sur ce marché avec 39 300 m² 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 m² placés, alors que les grandes transactions, discrètes au cours du 2^{ème} 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 m² 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 m² ont été enregistrées à Paris QCA pour un total de 61 000 m², un résultat en progression de 13% en un an.



Prime en hausse et tassement des valeurs locatives moyennes

- Le loyer prime de Paris QCA a conservé sa tendance haussière et établit un nouveau record à 1 230 €/m²/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 €/m²/an) et +5% pour celles de seconde main (800 €/m²/an).



Stabilité des valeurs pour les petites et moyennes surfaces

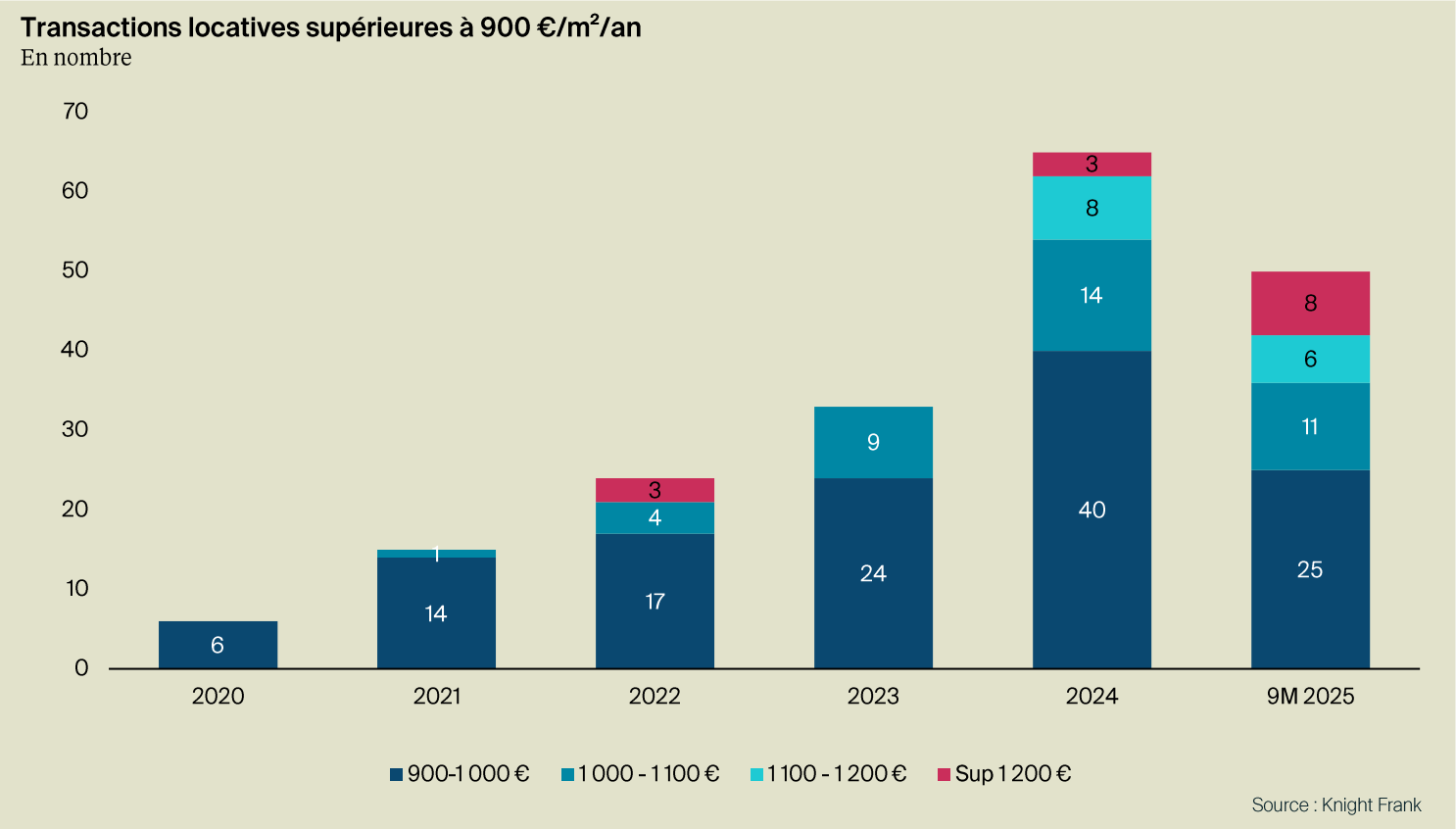
Hausse pour les grandes transactions

- Dans la continuité du 1^{er} 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 m² se stabilisent autour de 710 €/m²/an avec un top à 1 100 €/m²/an (en repli d’une année sur l’autre).
- Les surfaces intermédiaires (comprises entre 1 000 et 3 000 m²) se commercialisent entre 890 et 1 000 €/m²/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 €/m²/an.
- Augmentées des références du 3^{ème} trimestre, les prises à bail des surfaces supérieures à 5 000 m² conservent leur orientation légèrement haussière pour les valeurs moyennes (1 120 €/m²/an) et plus marquée pour les maximales relevées à 1 200 €/m²/an.

Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces			
En €/m ² /an HT/HC			
	2024	T1-T3 2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	700	710	▲
1 000 / 3 000 m ²	910	890	▼
3 000 / 5 000 m ²	900	1 000	▲
≥ 5 000 m ²	1 000	1 120	▲
Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces			
En €/m ² /an HT/HC			
	2024	T1-T3 2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	1 290	1 100	▼
1 000 / 3 000 m ²	1 200	1 300	▲
3 000 / 5 000 m ²	1 020	1 200	▲
≥ 5 000 m ²	1 140	1 200	▲
<small>Loyertop : valeur la plus haute observée au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)</small> <small>Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)</small>			
			Source : Knight Frank

L'ultra prime s'envole

- A date en 2025, 50 prises à bail à des loyers supérieurs à 900 €/m²/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 m² mais 4 sont supérieures à 5 000 m².
- Le phénomène le plus spectaculaire tient à l'envolée du segment ultra prime avec une accélération des transactions à plus de 1 200 €/m²/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 €/m²/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 m².



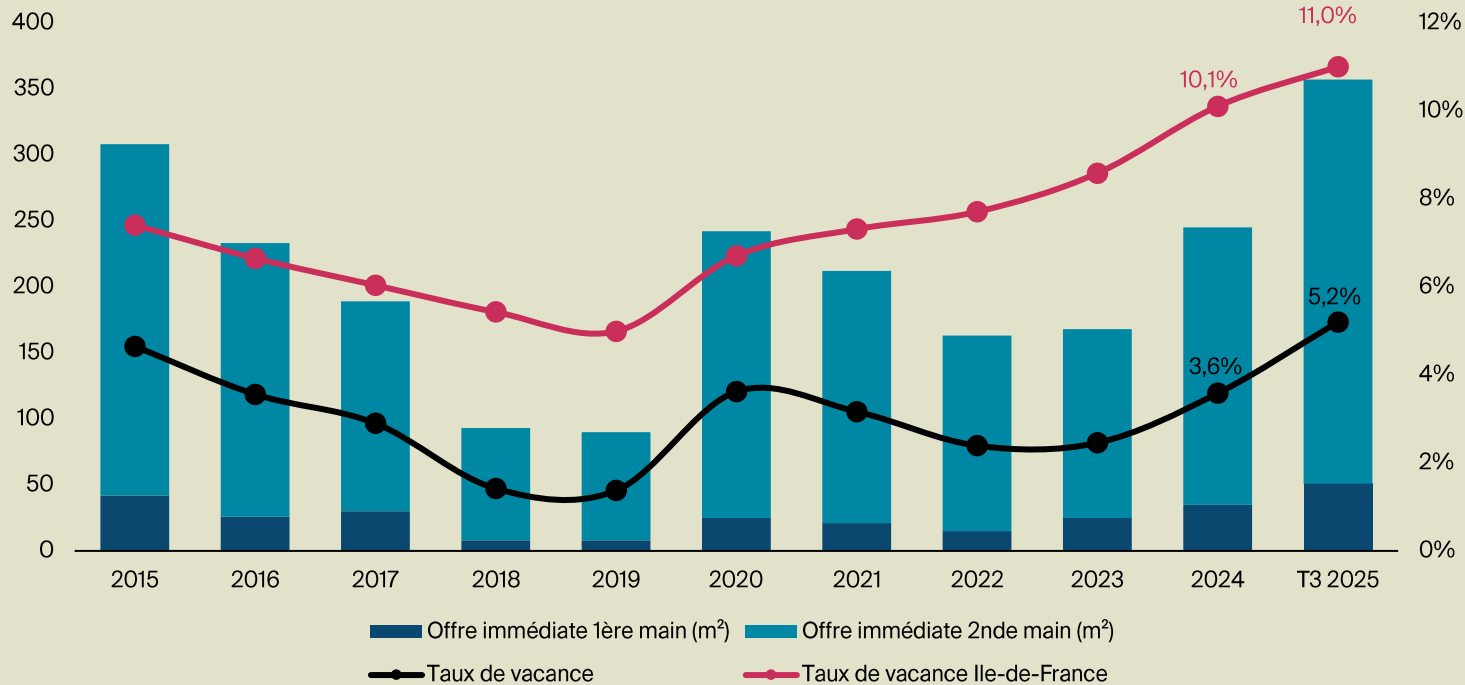
02. Offre disponible & future



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 m², 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 m²), 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 m² recensés au terme du 3^{ème} 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 m²).
- 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%).

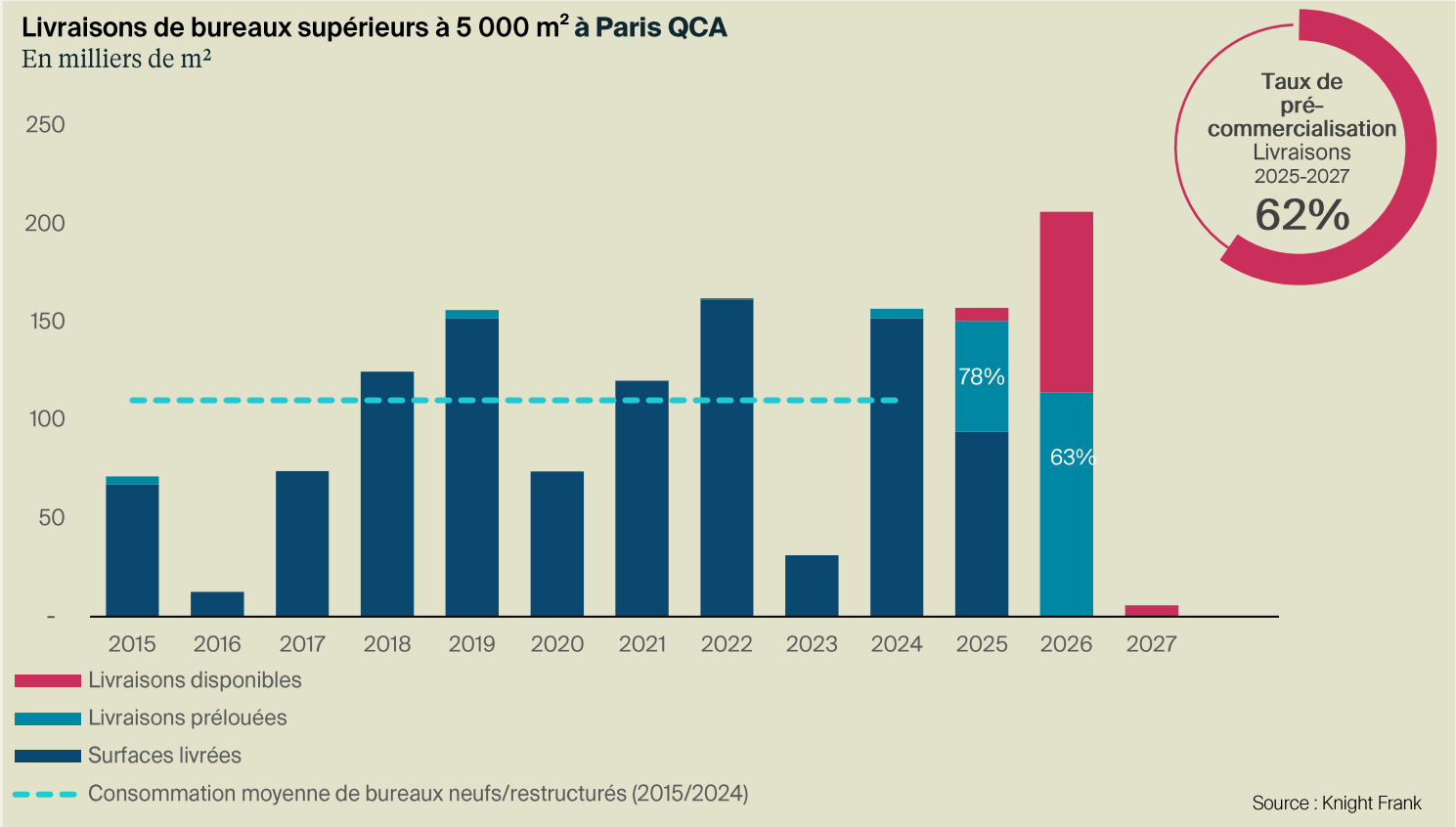
Offre immédiate de bureaux et taux de vacance à Paris QCA
En milliers de m²



Sources : Immostat, Knight Frank

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 m² dans le 9^{ème} 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 m² attendus, seuls 92 000 m² 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 m² sur des gabarits supérieurs à 1 000 m² dont 57 000 m² répartis sur 6 immeubles de gabarits supérieurs à 5 000 m².



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 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

