

Le marché des bureaux

Paris QCA

4^{ème} Trim. 2025

Locatif et vente utilisateur

knightfrank.fr/etudes/



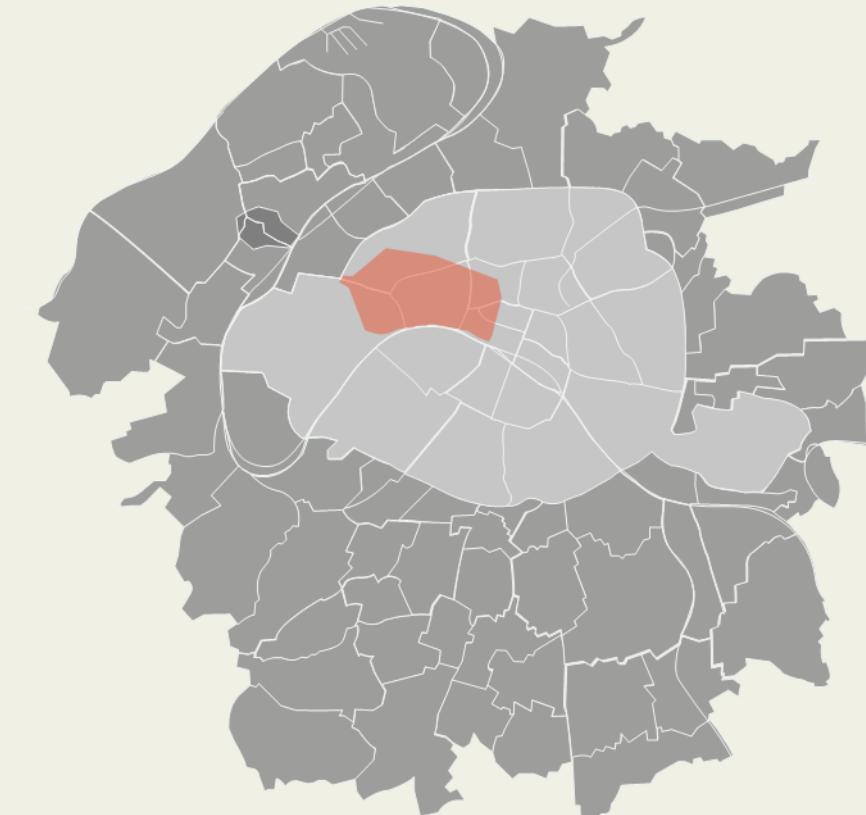
Cartographie et chiffres clés

	2024	2025	Evol. sur un an*
Offre immédiate	245 000 m ²	372 000 m ²	+52%
Taux de vacance	3,6%	5,5%	+1,9 pt
Demande placée	351 600 m ²	311 700 m ²	-11%
Demande placée ≥ 5 000 m²	75 600 m ²	67 300 m ²	-11%
Loyer moyen 1^{ère} main	940 €	960 €	+2%
Loyer moyen 2^{nde} main	760 €	780 €	+3%
Loyer prime	1 140 €	1 230 €	+8%
 Parc de bureaux	6 800 000 m ²		

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)



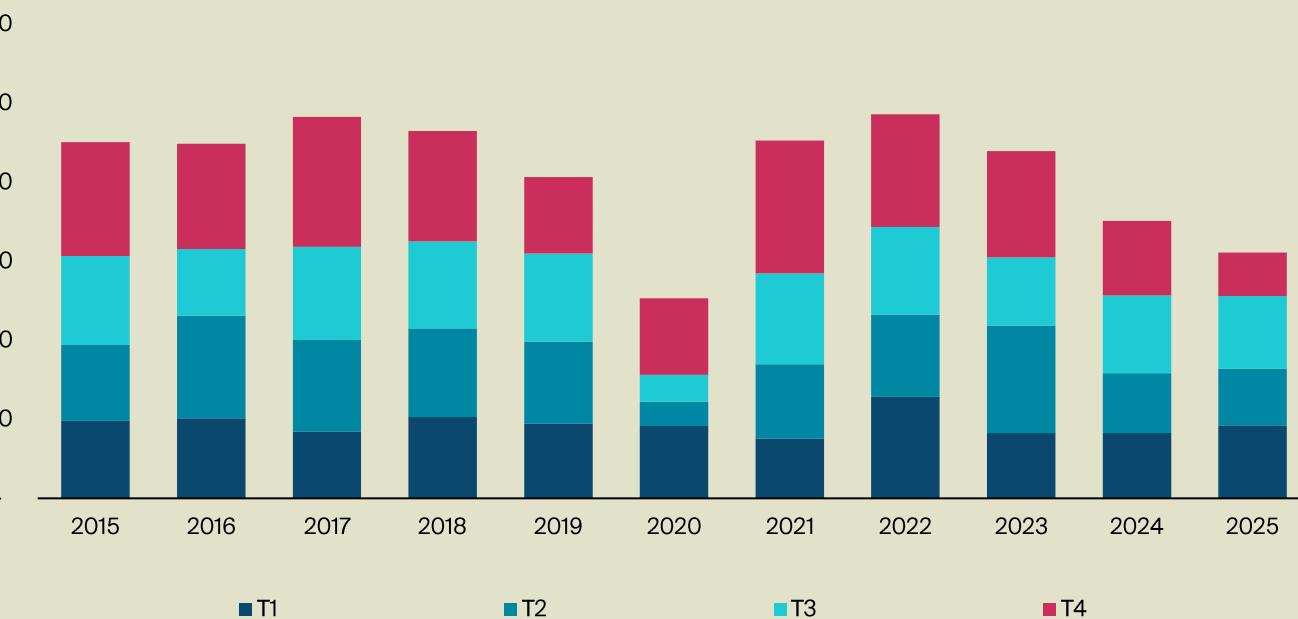
01. Demande placée & Loyers



Un 4^{ème} trimestre à bas régime Et un millésime 2025 en retrait de 11%

- La reprise des commercialisations qui avait animé le marché de Paris QCA cet automne, n'aura pas résisté à une fin d'année sans lisibilité budgétaire. Sur les trois derniers mois, à peine 55 000 m² de bureaux auront été transactés, à comparer à 94 000 m² à la même période un an auparavant. Ce résultat très en deçà des performances habituelles de ce marché plutôt dynamique, porte ainsi le volume annuel de la demande placée à 312 000 m², en retrait de 11% en un an. Depuis son point haut de 2022 (486 900 m²), Paris QCA aura ainsi perdu plus d'un tiers de sa substance transactionnelle. Fait assez rare pour ce secteur, l'offre immédiate de bureaux telle que observée fin 2025, est aujourd'hui supérieure aux commercialisations.
- En dépit de cette contre performance, Paris QCA continue d'assumer son rôle de locomotive du marché francilien, fort d'une part de marché de 26% de la demande placée en Ile-de-France. Entreprises privées et organisations émanant du secteur public plébiscitent les immeubles de ce secteur inégalé en termes de connexion en transports en commun et d'aménités.

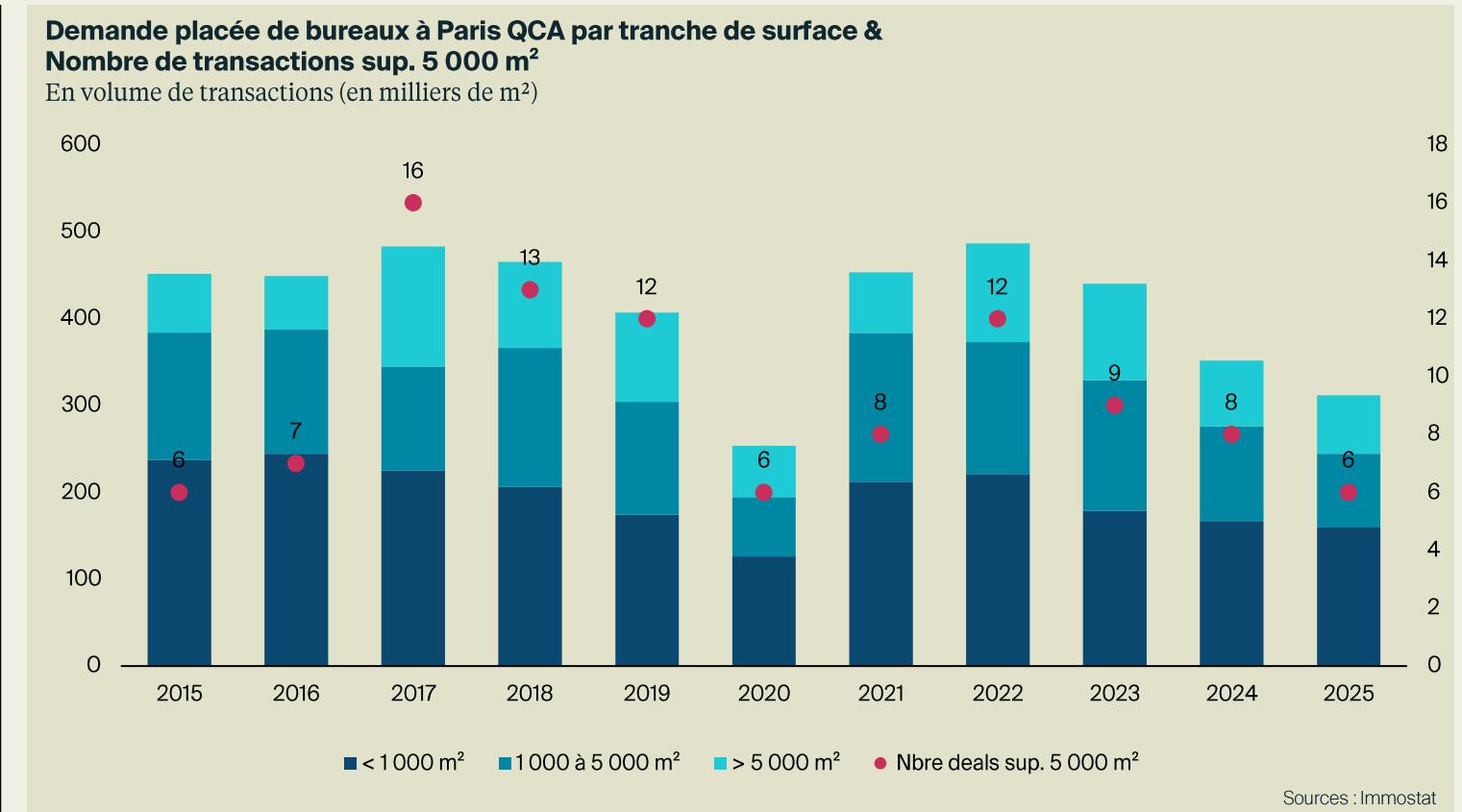
Demande placée de bureaux à Paris QCA
En volume de transactions (en milliers de m²)



Sources : Immostat, Knight Frank

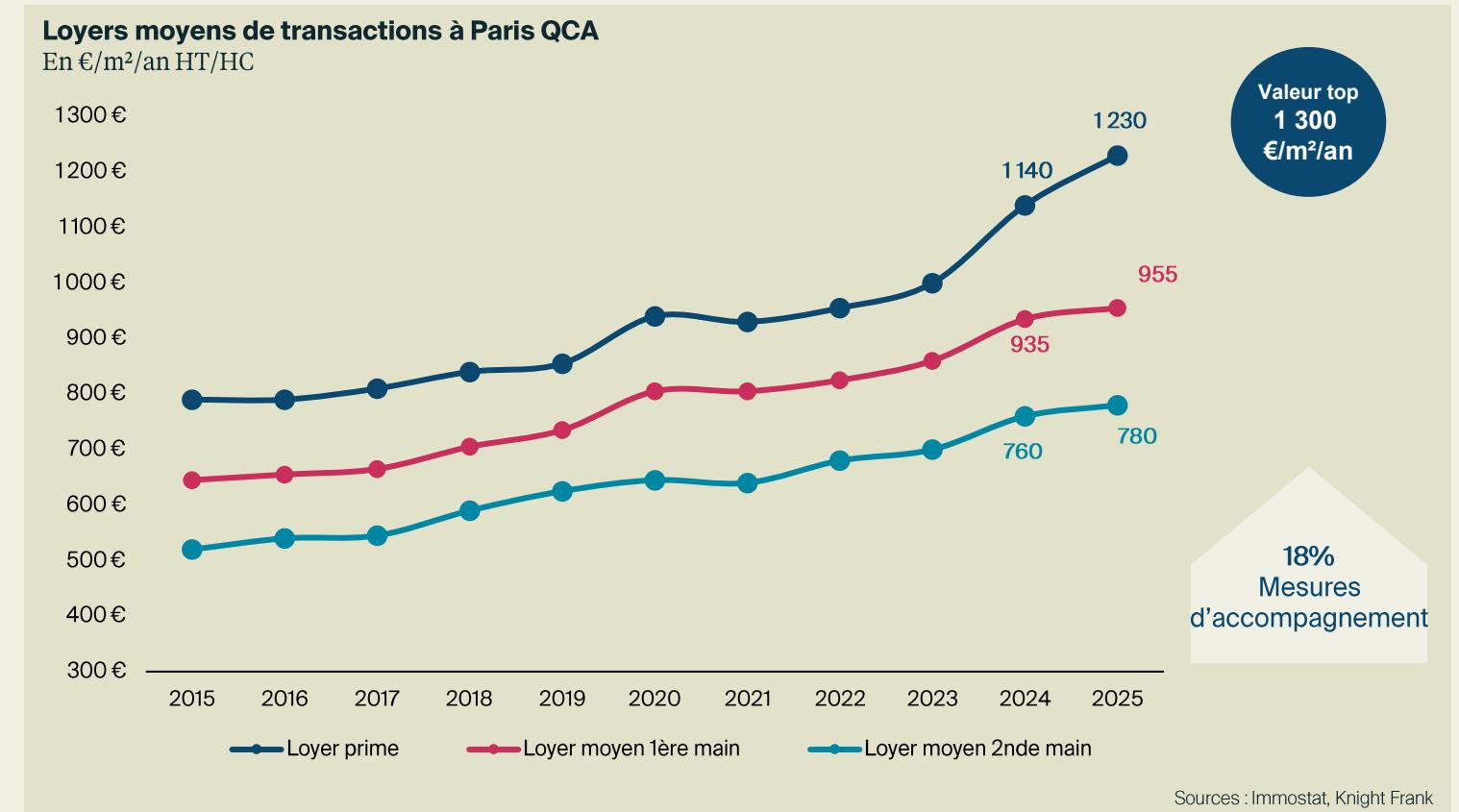
Les petites surfaces au secours du QCA

- La recomposition de la demande tertiaire des utilisateurs s'illustre sur le marché de Paris QCA via plusieurs phénomènes dont la contraction du nombre de signatures sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m², passé de 8 en 2024 (12 en 2022) à seulement 6 en 2025 et aucune sur le dernier trimestre de l'année. Les entreprises ont très nettement ralenti leur prise de décision immobilière, en attendant, sans doute, d'y voir plus clair concernant les orientations budgétaires pour l'année 2026 et la taxation des entreprises.
- Les bureaux de taille intermédiaire, de leur côté, ont également été moins contributifs en termes de commercialisation, avec moins de 85 000 m² consommés, quand ce marché en écoulait entre 110 000 et 170 000 m² par an sur la période 2021-2024. Là encore, l'ajournement de certains projets est venu raboter les volumes placés.
- Dans ce contexte particulier en termes de conjoncture, les petites surfaces – 160 000 m² - apparaissent comme le socle principal du marché du QCA en concentrant la moitié des commercialisations de l'année.



Prime en hausse 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 de signer à 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 (955 €/m²/an) et +3% pour celles de seconde main (780 €/m²/an).



Globalement orientées à la hausse mais dans une faible amplitude

- A l'exception du segment de 1 000 à 3 000 m² orienté à la baisse, l'ensemble des valeurs locatives moyennes exprimées par tranche de surfaces a conservé une tendance haussière sur le secteur de Paris QCA. Elle n'est que de 3% pour des petits gabarits (720 €/m²/an), alors que les bureaux « ultra prime » peuvent atteindre 1 200 €/m²/an. Les gabarits supérieurs à 3 000 m² affichent, quant à eux, des valeurs de l'ordre de 1 000 €/m²/an et même 1 110 €/m²/an pour les plus grands volumes. Ce renchérissement des loyers pourrait connaître une pause dans les trimestres à venir compte tenu du ralentissement de la demande placée alors même que l'offre devrait connaître une forte poussée en 2026, de l'ordre de 450 000 m² livrables ou à libérer.
- Les valeurs top des bureaux de Paris QCA sont désormais toutes comprises entre 1 200 et 1 300 €/m²/an, un niveau record pour ce marché au positionnement premium par excellence. Elles reflètent une montée en gamme certaine des surfaces proposées afin de répondre aux exigences des entreprises les plus prospères.

Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces En €/m²/an HT/HC

	2024	2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	700	720	▲
1 000 / 3 000 m ²	910	890	▼
3 000 / 5 000 m ²	900	1 000	▲
≥ 5 000 m ²	1 000	1 110	▲

Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces

En €/m²/an HT/HC

	2024	2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	1 290	1 200	▼
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	▲

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)

Sources : Knight Frank

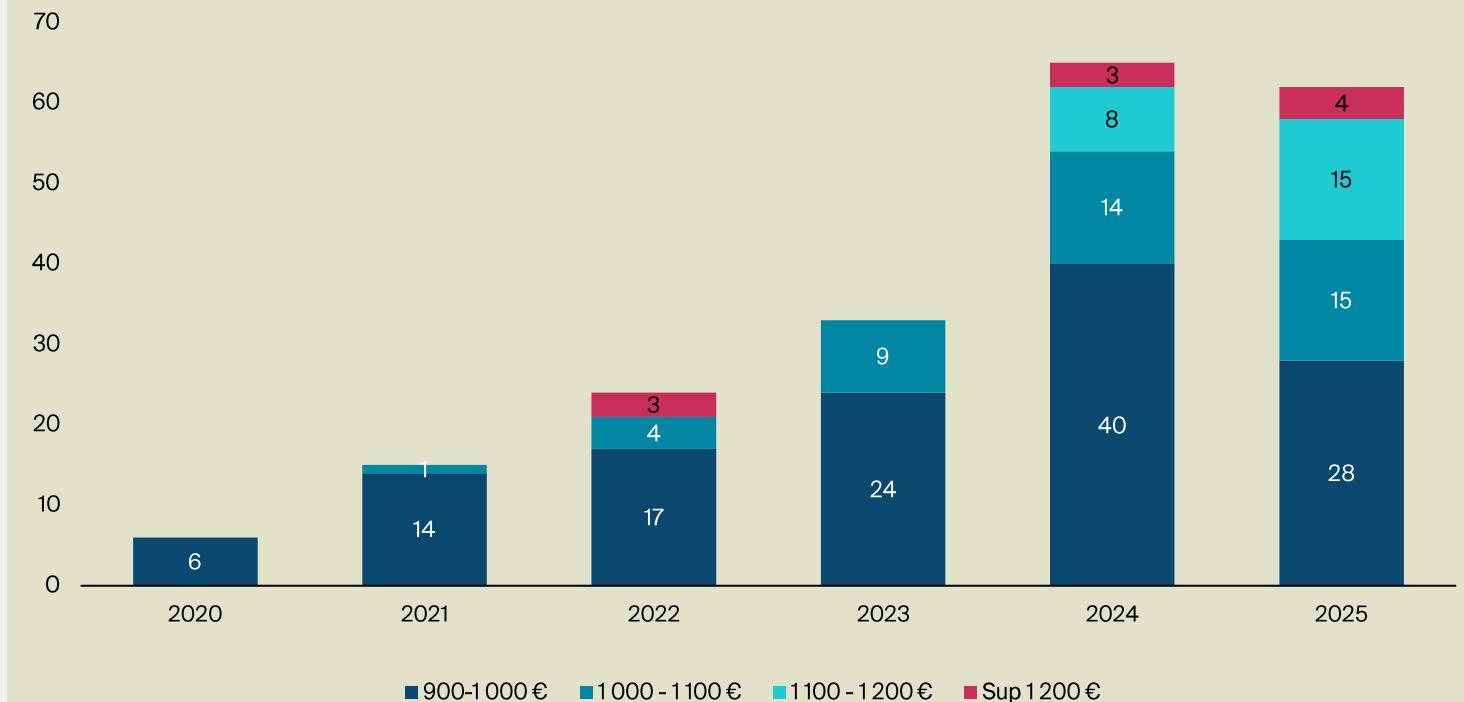


L'ultra prime s'envole

- En 2025, un peu plus de 60 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 34% du volume des locations en 2025. Un peu de la moitié de ces signatures porte sur des surfaces inférieures à 1 000 m² mais 5 sont supérieures à 5 000 m² dont la plus importante est celle de DATADOG sur l'immeuble « M les Cimes ».
- Le phénomène le plus spectaculaire tient à l'envolée du segment ultra prime avec une accélération du nombre des transactions à plus de 1 100 €/m²/an : elles ne comptaient que pour 11 signatures en 2024 mais affichent un nombre record de 19 cette année.

Transactions locatives supérieures à 900 €/m²/an à Paris QCA

En nombre



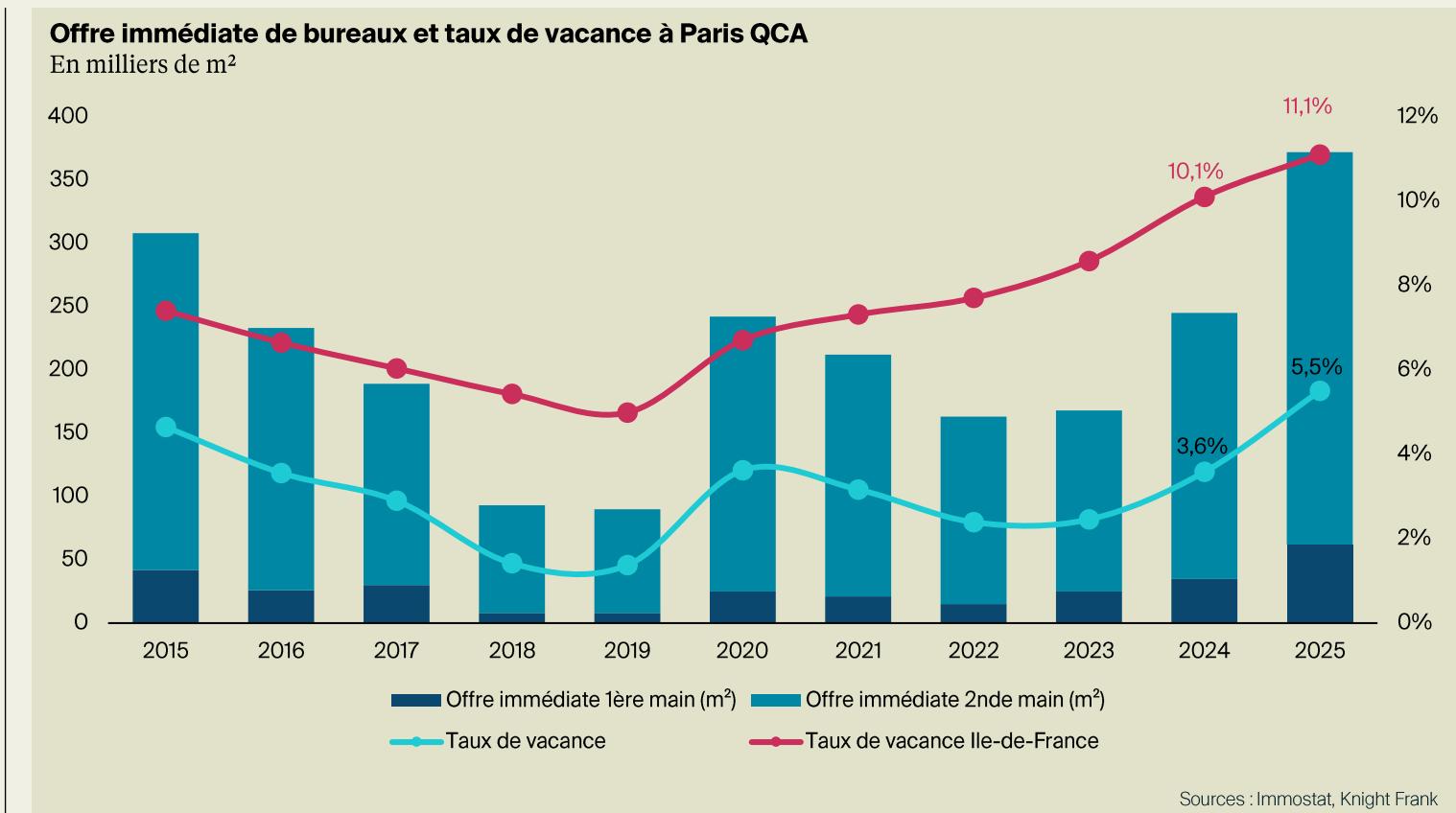
Sources : Knight Frank

02. Offre disponible & future



Forte poussée de l'offre immédiatement disponible dans le QCA

- Comme nous l'avions anticipé, l'offre immédiatement disponible à Paris QCA a conservé son orientation très nettement haussière (+52% en un an) portant le stock vacant à 372 000 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 (310 000 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 62 000 m² recensés au terme de l'année 2025. Cette réactivation de l'offre de bureaux neufs ou restructurés devrait se poursuivre dans les mois à venir compte tenu du volume de livraisons attendues et non précommercialisées (96 000 m²).
- Le taux de vacance s'établit donc à 5,5% 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 (7,3%) et plus encore au niveau régional (11,1%).



Record de livraisons de bureaux en 2026

96 000 m² encore à commercialiser

- L'année 2026 s'annonce comme décisive sur le marché des bureaux de Paris QCA qui voit le volume de ses livraisons passer de 139 000 m² en 2025 à près de 206 000 m². La mise à niveau du parc tertiaire sur ce secteur est très largement à l'œuvre et rencontre un certain succès puisque près de 117 000 m² de ces surfaces en cours d'achèvement ont déjà trouvé leur preneur, dont les 2 chantiers les plus significatifs (« One Monceau » ou « M Les Cimes »). Il reste donc un peu moins de 89 000 m² de bureaux à placer répartis sur 11 opérations.
- Dans le détail, l'essentiel de cette production future à commercialiser est concentré dans le 8^{ème} arrondissement avec des programmes en cours de développement boulevard Haussmann ou encore sur les Champs Elysées. Ils proposent, pour la grande majorité, des gabarits de surfaces comprises entre 5 000 m² et 10 000 m², compatibles avec une expression de la demande des utilisateurs au plus juste. Il faudra que ces surfaces soient précommercialisées pour contenir le taux de vacance (5,5% fin 2025) dans des limites supportables pour la préservation des loyers attendus (de 950 à 1 200 €/m²/an).

Livraisons de bureaux supérieurs à 5 000 m² à Paris QCA
En milliers de m²



Sources : Knight Frank

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



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



Louer n'est pas occuper |
Au-delà du m² loué, la vérité du m² utilisé |
Octobre 2025 | Regards croisés | knightfrank.fr/etudes/ | september 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

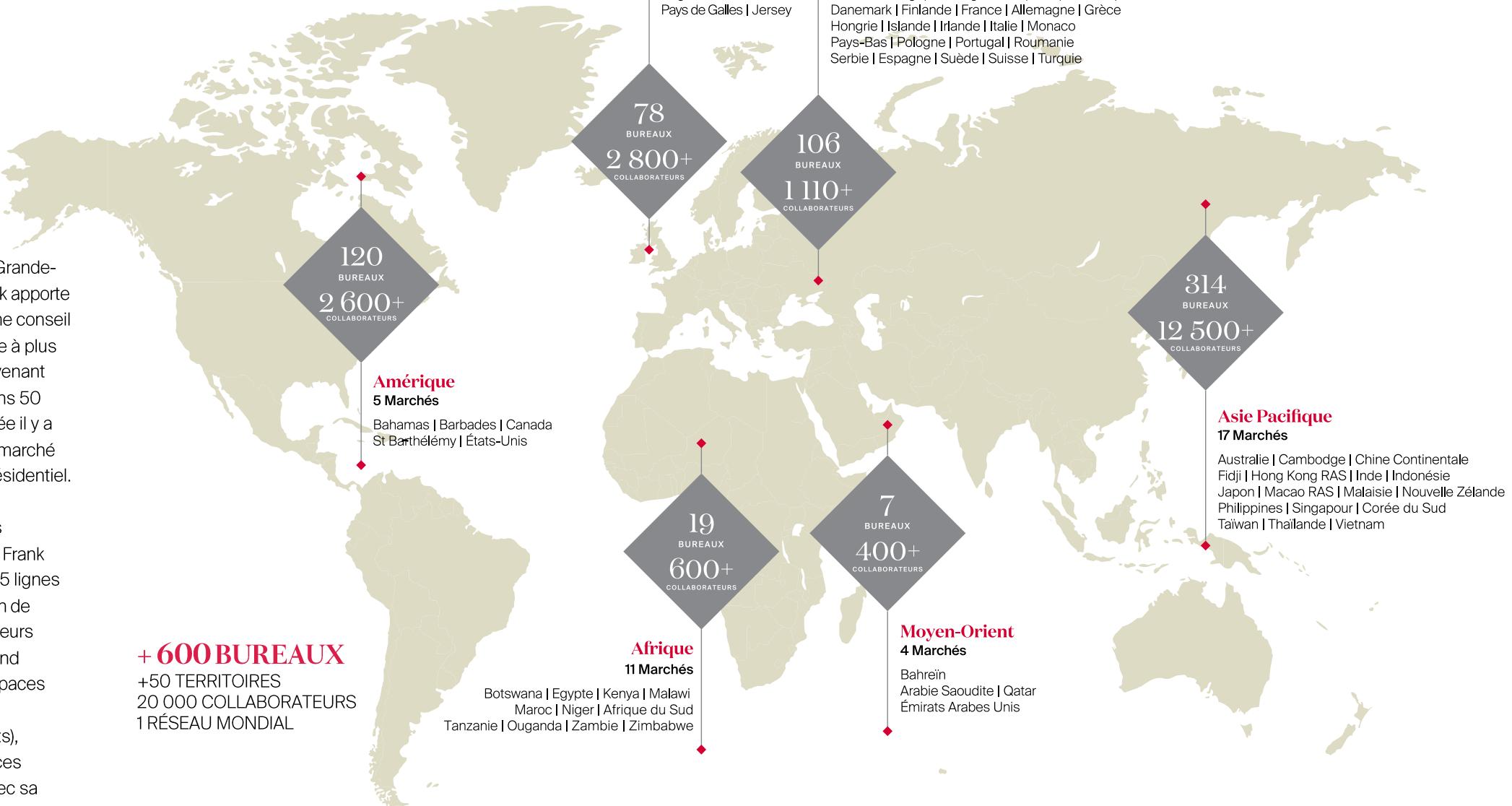
Knight Frank

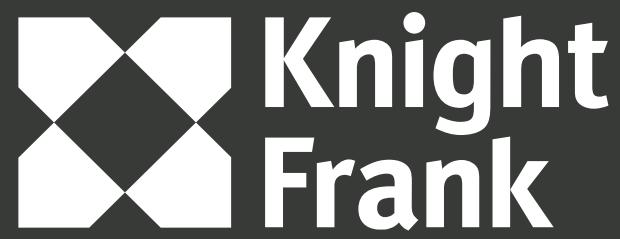
en bref

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





Knight
Frank