

Le marché des bureaux

Première Couronne Nord

S1 2025

Locatif et vente utilisateur

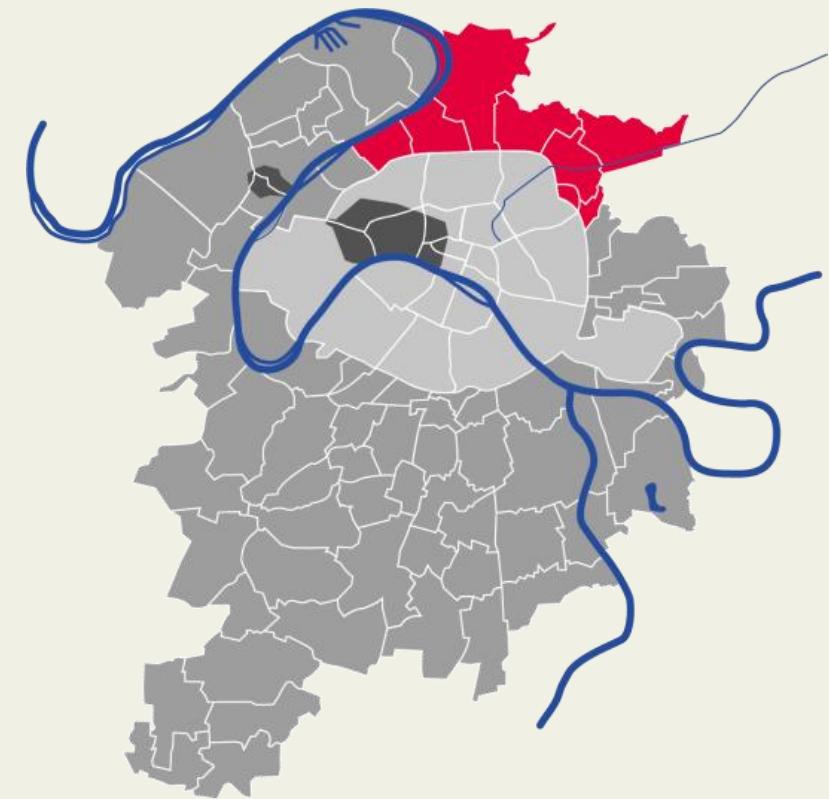
knightfrank.fr/etudes/



Cartographie et chiffres clés

	S1 2024	S1 2025	Evol. sur un an
Offre immédiate	812 000 m ²	861 000 m ²	+6%
Taux de vacance	26,4%	27,8%	1,4 pt
Demande placée	89 900 m ²	58 600 m ²	-35%
Demande placée ≥ 5 000 m²	56 600 m ²	28 900 m ²	-49%
Loyer moyen 1^{ère} main	330 €	340 €	+3%
Loyer moyen 2^{nde} main	270 €	270 €	-
Loyer prime	380 €	410 €	+8%
 Parc de bureaux	 3 097 225 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



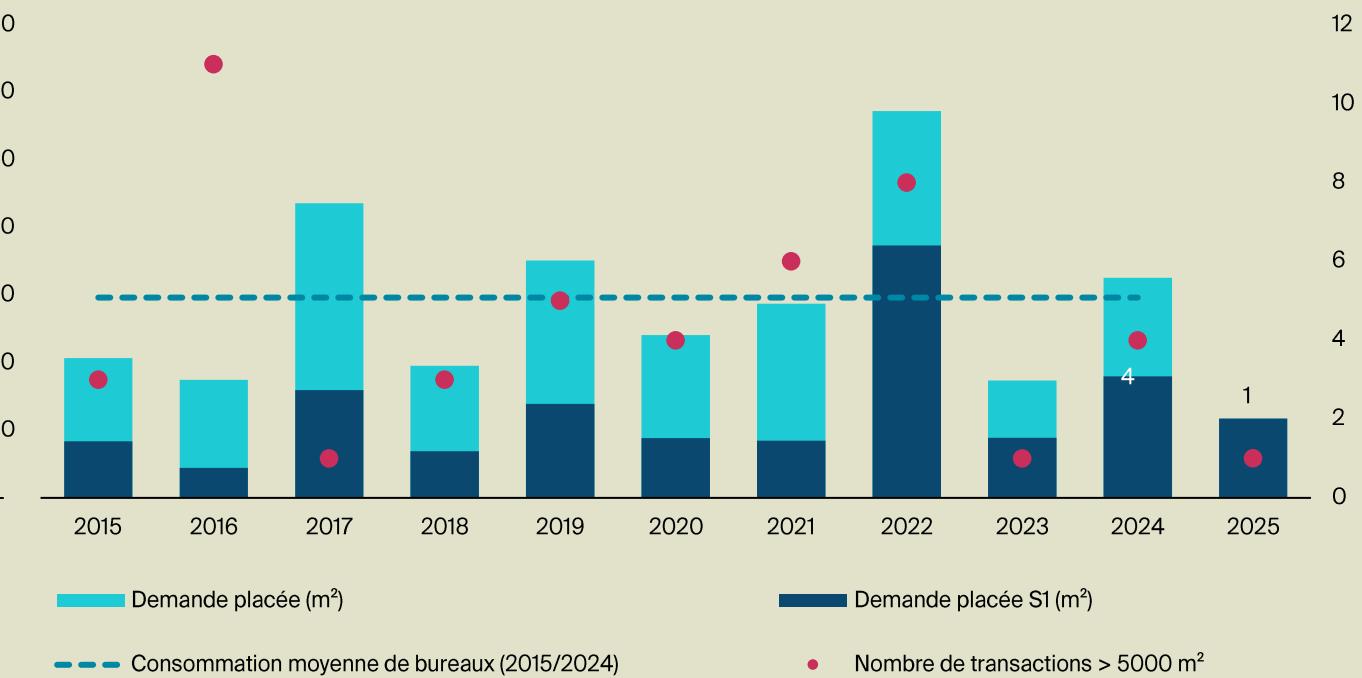
01. Demande Placée & Loyer



Ralentissement des transactions au 2ème trimestre

- Le marché des bureaux de la Première Couronne avait signé en 2024 une performance tout juste supérieure à sa moyenne décennale, effaçant un exercice 2023 au plus bas. Le millésime 2025 a démarré sous de meilleurs auspices avec 49 000 m² placés au cours des 3 premiers mois. Le 2^{ème} trimestre s'est révélé, quant à lui, moins dynamique, avec un résultat de 58 600 m² pour le 1^{er} semestre, soit un recul de 35% par rapport à la même période l'année précédente.
- L'essentiel du résultat est lié à la signature au 1^{er} trimestre du bail du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE SAINT DENIS (29 000 m²) sur l'immeuble « Pulse » livré en 2019 par ICADE à Saint-Denis.
- Le stock de bureaux neufs, important sur ce secteur (402 000 m² recensés à la fin du 2^{ème} trimestre 2025) peine toujours à séduire les utilisateurs et les transactions de surfaces de première main n'auront représenté qu'à peine 9 400 m² depuis le début de l'année. C'est trop peu pour espérer voir baisser à court ou moyen terme le taux de vacance de ce secteur (27,8%) actuellement.

Demande placée de bureaux en Première Couronne Nord
En volume de transactions (en milliers de m²)

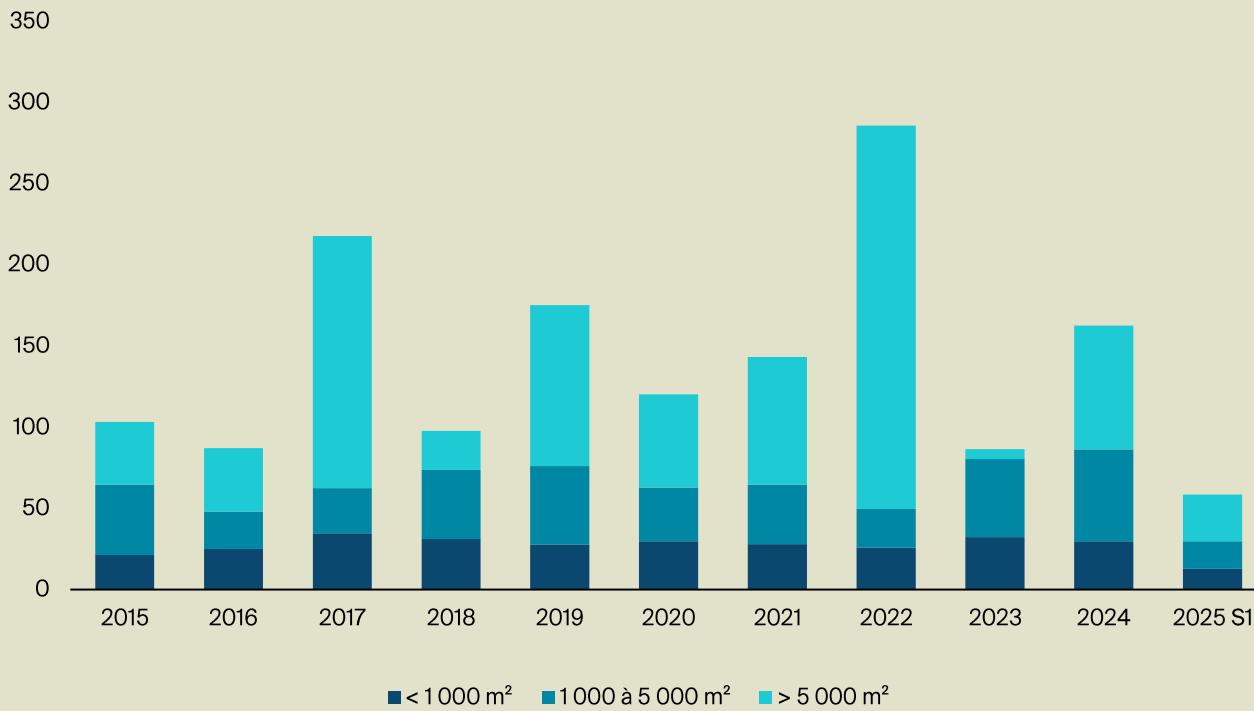


Sources : Immostat, Knight Frank

Une méga transaction endogène sauve le 1^{er} semestre

- Le positionnement du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE SAINT DENIS à Saint-Denis (« Pulse » d'ICADE soit près de 29 000 m²), aura été le fait marquant du 1^{er} semestre 2025 sur le marché de la Première Couronne Nord. Cependant les transactions supérieures à 5 000 m² enregistrent une baisse de 35% des volumes placés par rapport à la même période l'année précédente et de 11% par rapport à sa moyenne 10 ans.
- Hormis cette signature d'envergure, on notera la relative bonne tenue des transactions de taille intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m²) qui ont représenté un total de 16 850 m² placés sur les 6 premiers mois de l'année, un recul de 15% par rapport à la même période l'année précédente mais en hausse de 14% par rapport à sa moyenne 10 ans. Le constat est identique s'agissant des petits gabarits (inférieurs à 1 000 m²) avec un volume de 12 850 m² commercialisés, soit légèrement moins bien que l'an dernier (-4%).

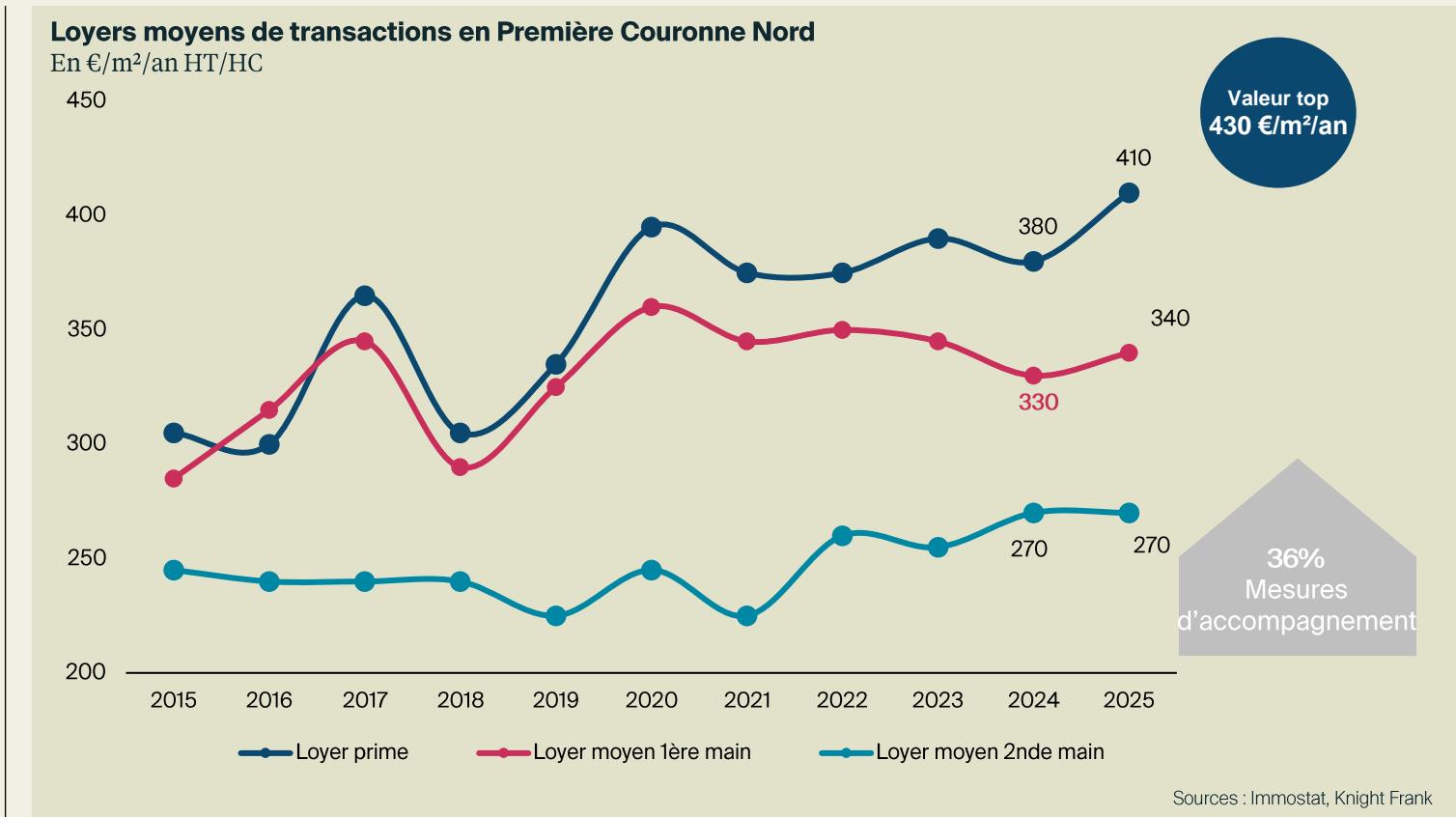
Répartition de la demande placée de bureaux en Première Couronne Nord par tranche de surface
En volume de transactions (en milliers de m²)



Source : Immostat

Des valeurs locatives plutôt orientées à la hausse

- Malgré un 2^{ème} trimestre timide, les valeurs locatives relevées début 2025 se sont stabilisées, quelle que soit la qualité des surfaces considérées.
- La valeur prime se situe en effet désormais à 410 €/m²/an (+4 €/m²/an en 3 mois), alors que la valeur moyenne de transactions de première main progresse elle aussi, passant de 330 €/m²/an relevés en 2024 à 340 €/m²/an pour les signatures recensées au cours des 6 premiers mois de l'année.
- Les valeurs locatives sur les surfaces de seconde main se stabilisent également ; elles se sont transactées à un loyer moyen de 270 €/m²/an. L'amplitude des loyers est grande sur ce secteur avec des valeurs plancher entre 130 et 170 €/m²/an et des loyers optimisés entre 270 et 300 €/m²/an en cas de rénovation des surfaces commercialisées.



Des orientations contrastées selon les tranches de surfaces

- Les valeurs locatives moyennes de transactions relevées en Première Couronne Nord affichent des orientations différentes selon les tranches de surfaces considérées. Si les corrections sont légères sur les gabarits inférieurs à 3 000 m², les évolutions, plus conséquentes, sur les surfaces supérieures à 3 000 m² reposent sur trop peu de transactions pour pouvoir les interpréter.
- Autre fait marquant, les valeurs locatives top continuent d'augmenter avec des progressions comprises entre 10 et 50 €/m²/an selon les tranches de surfaces considérées.

Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces

En €/m²/an HT/HC

	2024	S1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	240	290	▲
1 000 / 3 000 m ²	270	250	▼
3 000 / 5 000 m ²	260	340	▲
≥ 5 000 m ²	360	300	▼

Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces

En €/m²/an HT/HC

	2024	S1 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	300	▼

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

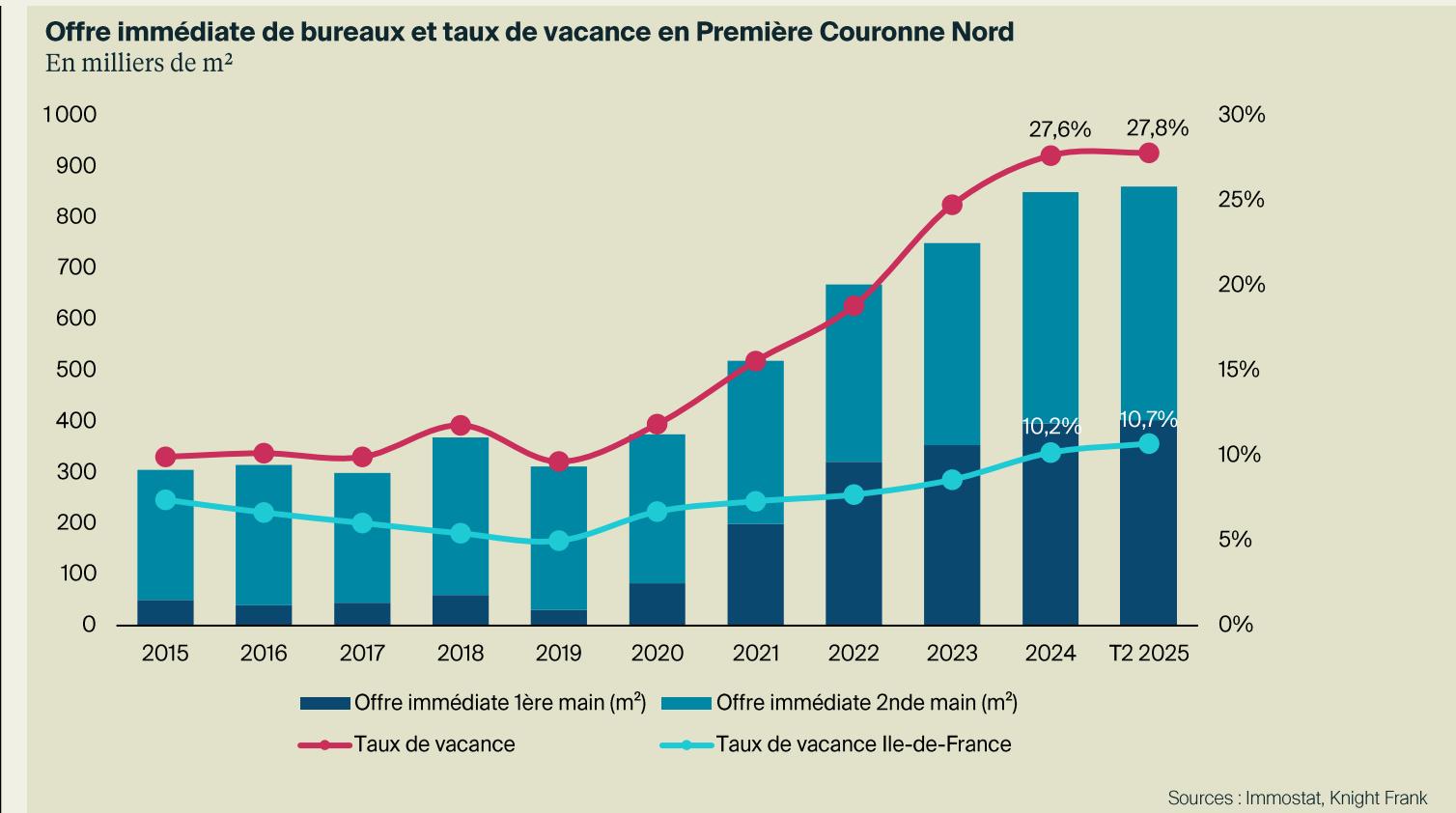


02. Offre disponible & future



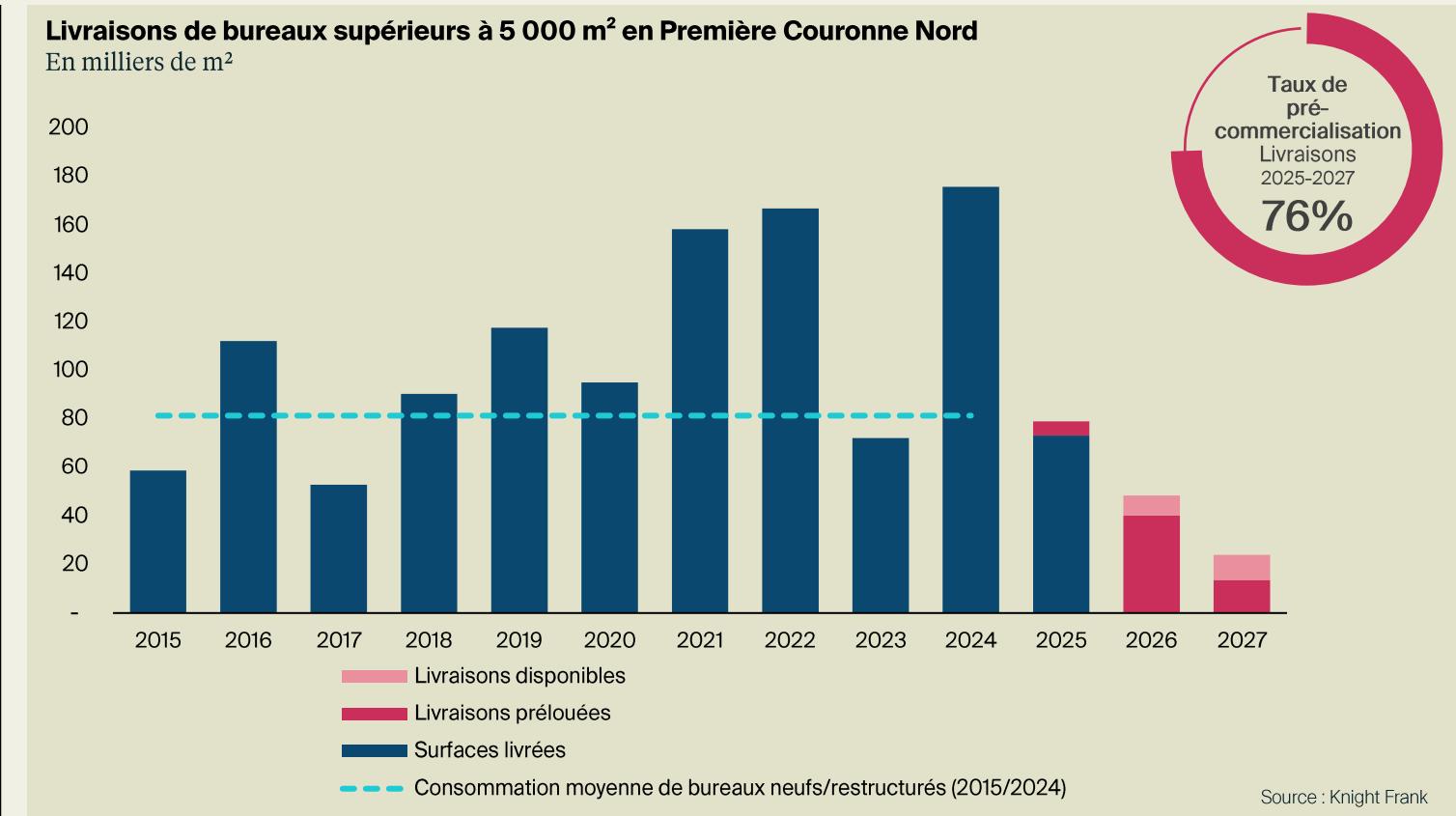
Une offre immédiate toujours aussi abondante

- Le stock immédiatement disponible de bureaux se stabilise en Première Couronne Nord. Il représente néanmoins toujours plus de 861 000 m², répartis à quasi-parts égales entre surfaces de première et de seconde main, pour un taux de vacance moyen de 27,8% (à comparer à 10,7% sur l'ensemble de l'Île-de-France).
- Le ralentissement des livraisons sur ce secteur au cours de 3 prochaines années va fort heureusement contribuer à contenir la hausse de l'offre disponible de première main à moyen terme. Il faudra cependant que les prises à bail de grandes surfaces se multiplient pour enclencher une baisse significative et durable du stock vacant, essentiellement localisé à Saint-Ouen et Saint-Denis.
- La donne est tout autre s'agissant des surfaces de seconde main ; elles comptent pour plus de 450 000 m² de bureaux vacants à l'heure actuelle, dont plus de 250 000 m² sur la seule commune de Saint-Denis.



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 forte hausse de l'offre immédiate neuve.
- L'année 2025 marquera le début d'une séquence plus sobre en livraisons, avec un peu de 150 000 m² de bureaux en chantier livrables entre 2025 et 2027. Ces opérations en cours de développement sont précommercialisées à hauteur de 76%.
- 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**



Les grands mouvements de bureaux en France | Edition 2025 | Septembre 2025



Le marché de l'investissement en France | 1S 2025 | Juillet 2025



(Y)OUR SPACE 2025 - Rising to the Challenge | Mai 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

