

Le marché des bureaux Première Couronne Nord

T1 2025

Locatif et vente utilisateur

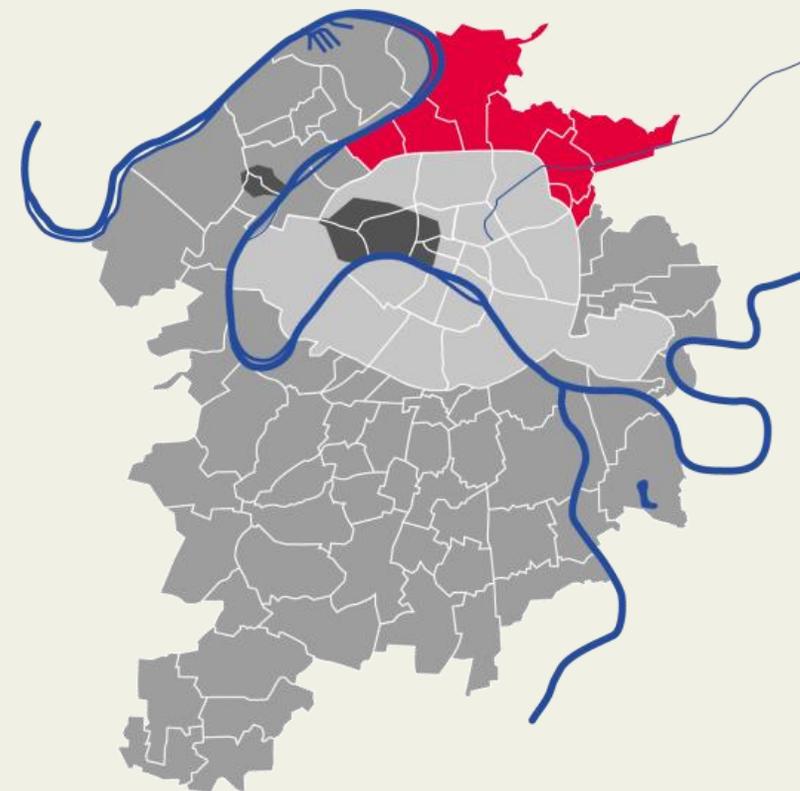
knightfrank.fr/etudes/



Cartographie et chiffres clés

	T1 2024	T1 2025	Evol. sur un an
Offre immédiate	796 000 m ²	852 000 m ²	+7%
Taux de vacance	26,3%	28,0%	1,7 pt
Demande placée	34 200 m ²	49 300 m ²	+44%
Demande placée ≥ 5 000 m²	19 600 m ²	28 900 m ²	+47%
Loyer moyen 1^{ère} main	330 €	340 €	+3%
Loyer moyen 2nde main	270 €	270 €	-
Loyer prime	380 €	395 €	+4%
Parc de bureaux		3 041 883 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



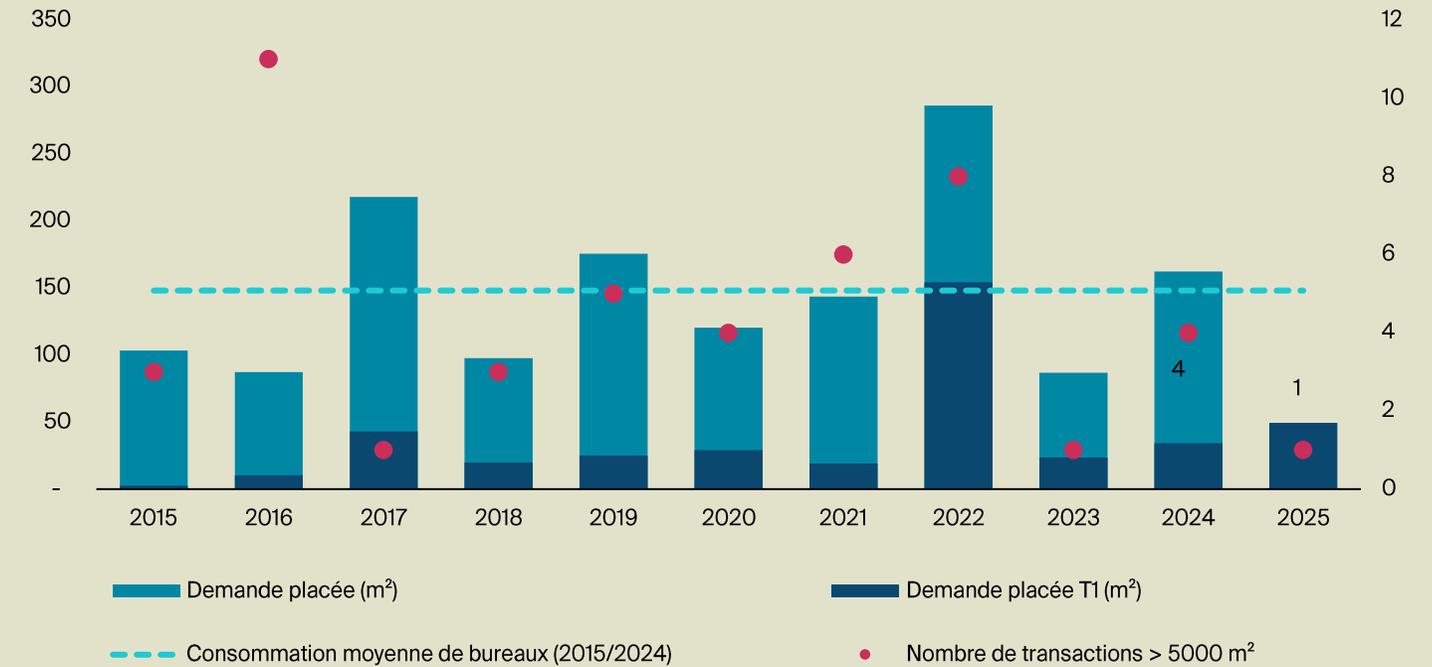
01. Demande placée



Un bon démarrage

- 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 démarre sous de meilleurs auspices avec 49 000 m² placés au cours du 1^{er} trimestre (+44% en un an).
- Ce bon démarrage est essentiellement lié à la signature du bail du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE SAINT DENIS sur l'immeuble Pulse livré en 2019 par ICADE à Saint-Denis.
- Le stock de bureaux neufs, important sur ce secteur (411 000 m² recensés à la fin du 1^{er} 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 (28%) actuellement.

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

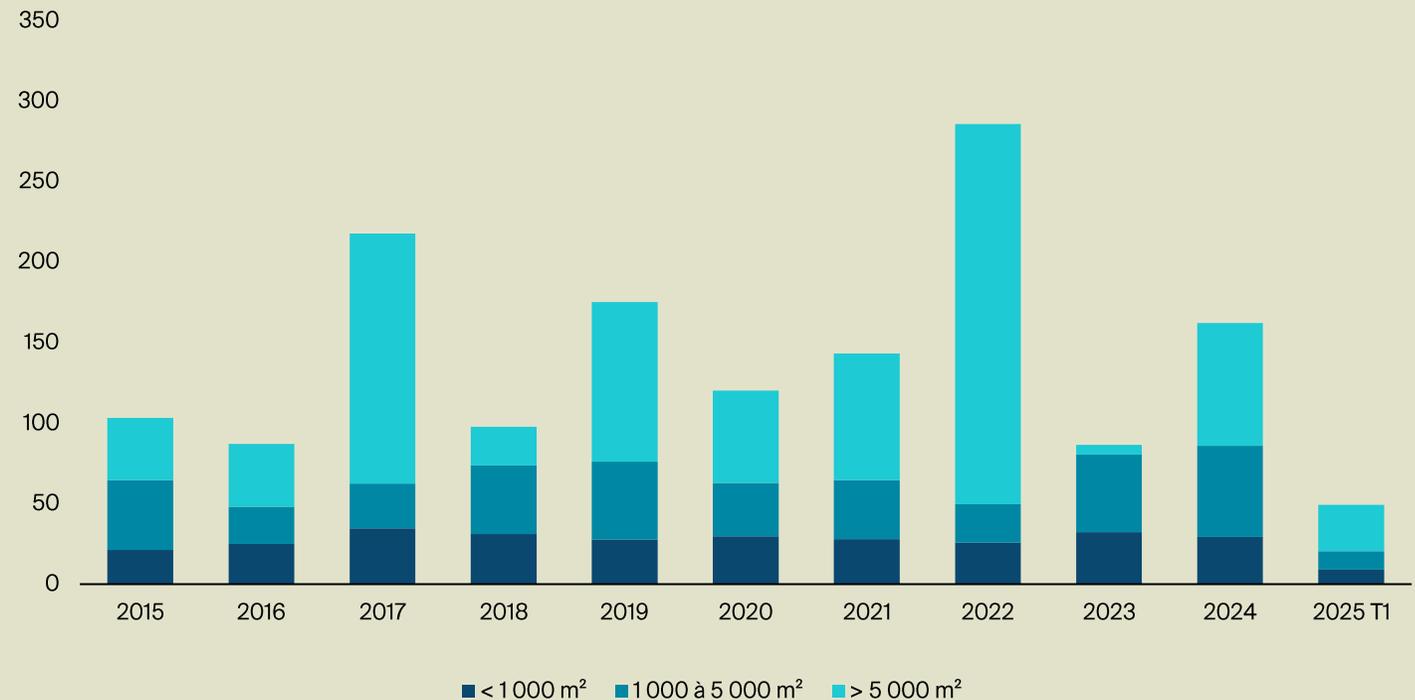


Sources : Immostat, Knight Frank

Une méga transaction endogène sauve le trimestre

- 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} trimestre 2025 sur le marché de la Première Couronne Nord.
- 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 11 400 m² placés sur les 3 premiers mois de l'année, à comparer 40 000 m² par an en moyenne entre 2020 et 2024. Le constat est identique s'agissant des petits gabarits (inférieurs à 1 000 m²) avec un volume de 9 000 m² commercialisés, soit légèrement mieux qu'au cours des 5 dernières années.
- Il faudra que ces bons résultats se confirment trimestre après trimestre pour que la Première Couronne Nord sorte de la zone à risque qui est la sienne depuis 2019.

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



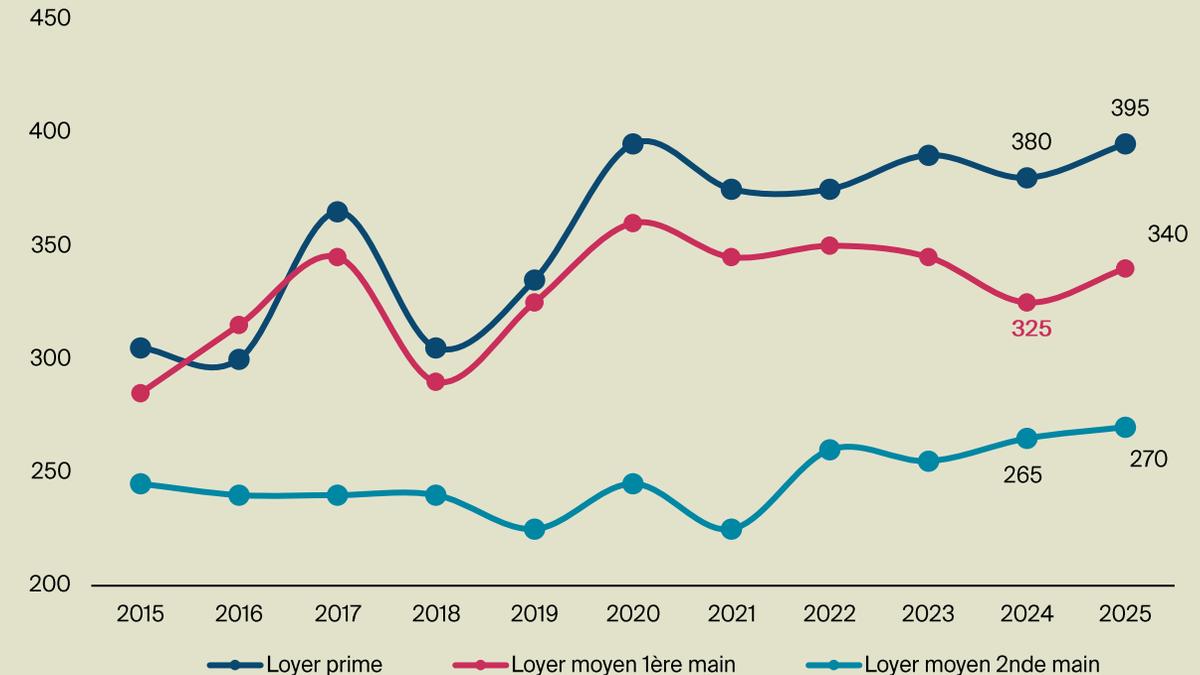
Source : Immostat

Hausse généralisée des valeurs locatives

- La reprise des transactions qui semble s’esquisser sur le marché des bureaux de la Première Couronne s’est accompagnée d’une progression des valeurs locatives de transactions quelle que soit la qualité des surfaces considérées.
- La valeur prime se situe en effet désormais à 395 €/m²/an (+15 €/m²/an en 3 mois), alors que la valeur moyenne de transactions progresse elle aussi, passant de 325 €/m²/an relevés en 2024 à 340 €/m²/an pour les signatures recensées au cours des 3 premiers mois de l’année (+5% d’un trimestre sur l’autre).
- La hausse des valeurs locatives est également perceptible sur les surfaces de seconde main mais dans une proportion plus faible (+2%); 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 295 €/m²/an en cas de rénovation des surfaces commercialisées.

Loyers moyens de transactions en Première Couronne Nord

En €/m²/an HT/HC



Valeur top
400
€/m²/an

32%
Mesures
d'accompagnement

Sources : Immostat, Knight Frank

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 : concernant les signatures du 1^{er} trimestre elles sont par trop peu nombreuses pour pouvoir en déduire une quelconque tendance. On remarquera simplement que s'agissant des gabarits inférieurs à 3 000 m², les ajustements tant à la hausse qu'à la baisse se font à la marge. Passé le seuil des 3 000 m², l'évolution des valeurs est bien souvent à relier avec la qualité des surfaces transactées, neuves ou bien ayant fait l'objet d'une rénovation.
- Autre fait marquant, les valeurs locatives top semblent avoir atteint un plateau : elles ne progressent plus sur le segment des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² et affichent un ajustement à la baisse de 10 €/m²/an s'agissant des petits gabarits et de 70 €/m²/an sur la tranche des bureaux supérieurs à 5 000 m².

Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces

En €/m²/an HT/HC

	2024	T1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	240	280	▲
1 000 / 3 000 m ²	270	260	▼
3 000 / 5 000 m ²	260	350	▲
≥ 5 000 m ²	360	300	▼

Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces

En €/m²/an HT/HC

	2024	T1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	380	370	▼
1 000 / 3 000 m ²	400	400	-
3 000 / 5 000 m ²	350	350	-
≥ 5 000 m ²	370	300	▼

Loyertop : 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)

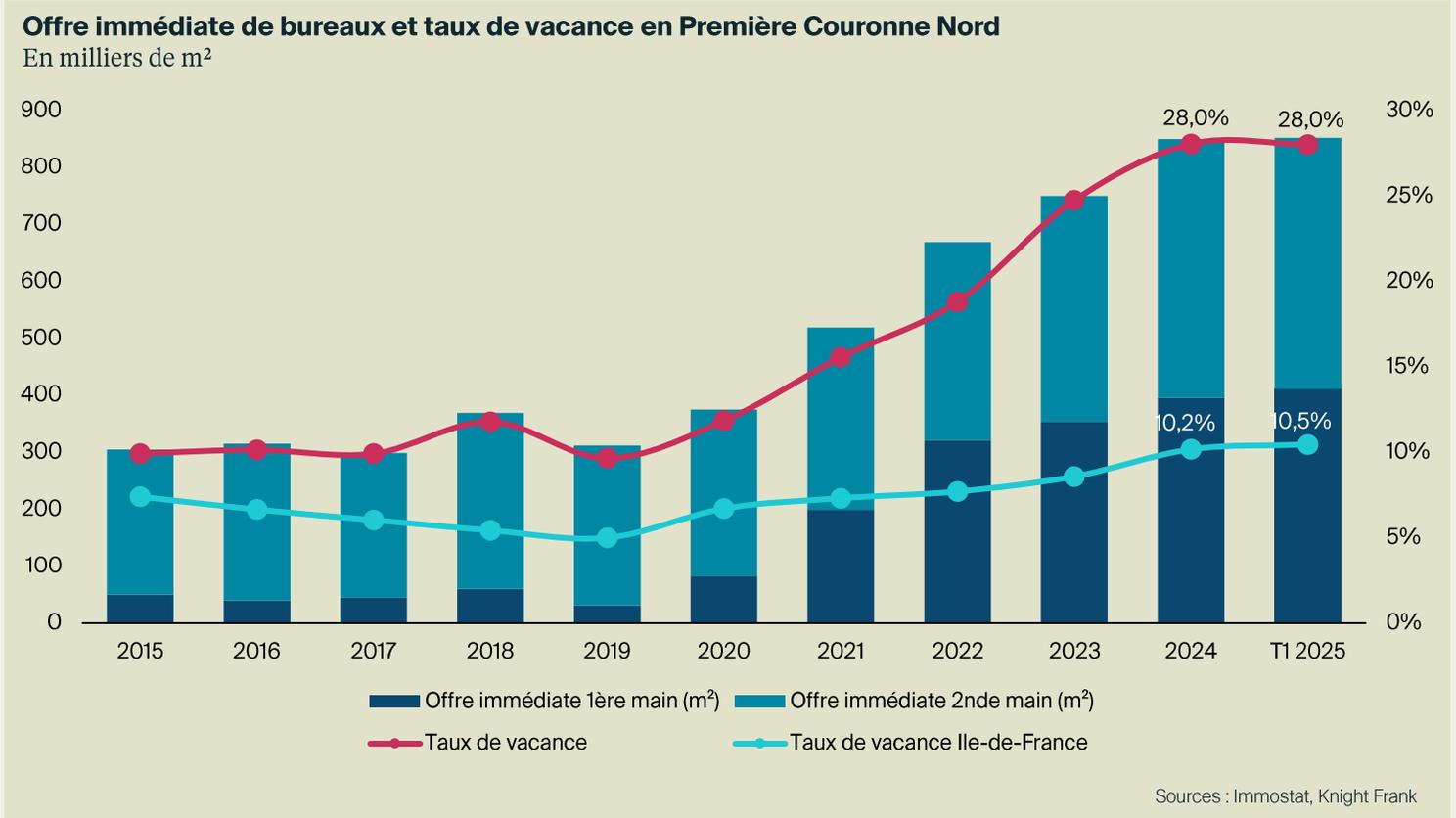
Source : Knight Frank

02. Offre disponible & future



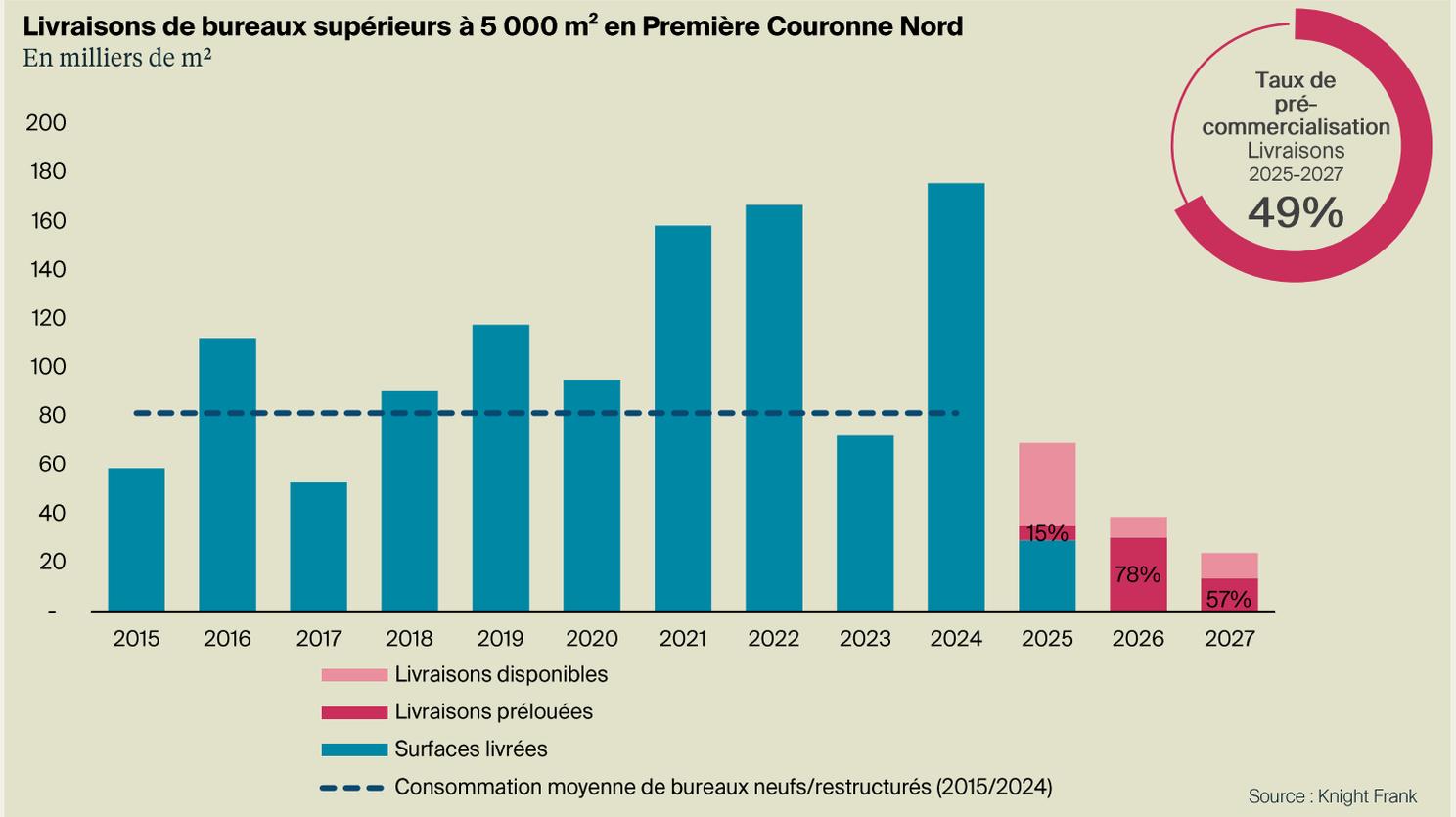
Statu quo de l'offre immédiate

- Le 1^{er} trimestre 2025 voit enfin le stock immédiatement disponible de bureaux se stabiliser en Première Couronne Nord. Il représente néanmoins toujours plus de 852 000 m², répartis à quasi-parts égales entre surfaces de première et de seconde main, pour un taux de vacance moyen de 28% (à comparer à 10,5% sur l'ensemble de l'Ile-de-France).
- Le ralentissement des livraisons sur ce secteur au cours de 3 prochaines années (103 000 m² en cours de construction) 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 290 000 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 (411 000 m² vacants à leur achèvement).
- 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 49%, laissant ainsi un peu moins de 53 000 m² de surfaces à commercialiser.
- Cette pause dans les livraisons de bureaux neufs est la bienvenue ; elle devrait permettre au stock existant de s'écouler plus facilement face à une concurrence des opérations en cours de développement plus réduite.



03. 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 marchés immobiliers français | Bilan
2024 & Perspectives 2025 | Janvier 2025



Alpine Property Report 2025 | Janvier 2025



Le marché des datacenters | France |
Novembre 2024



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



Cloé Henin-Morlaes
Analyst Research & Operations

+33 6 47 42 59 17
+33 1 43 16 55 80

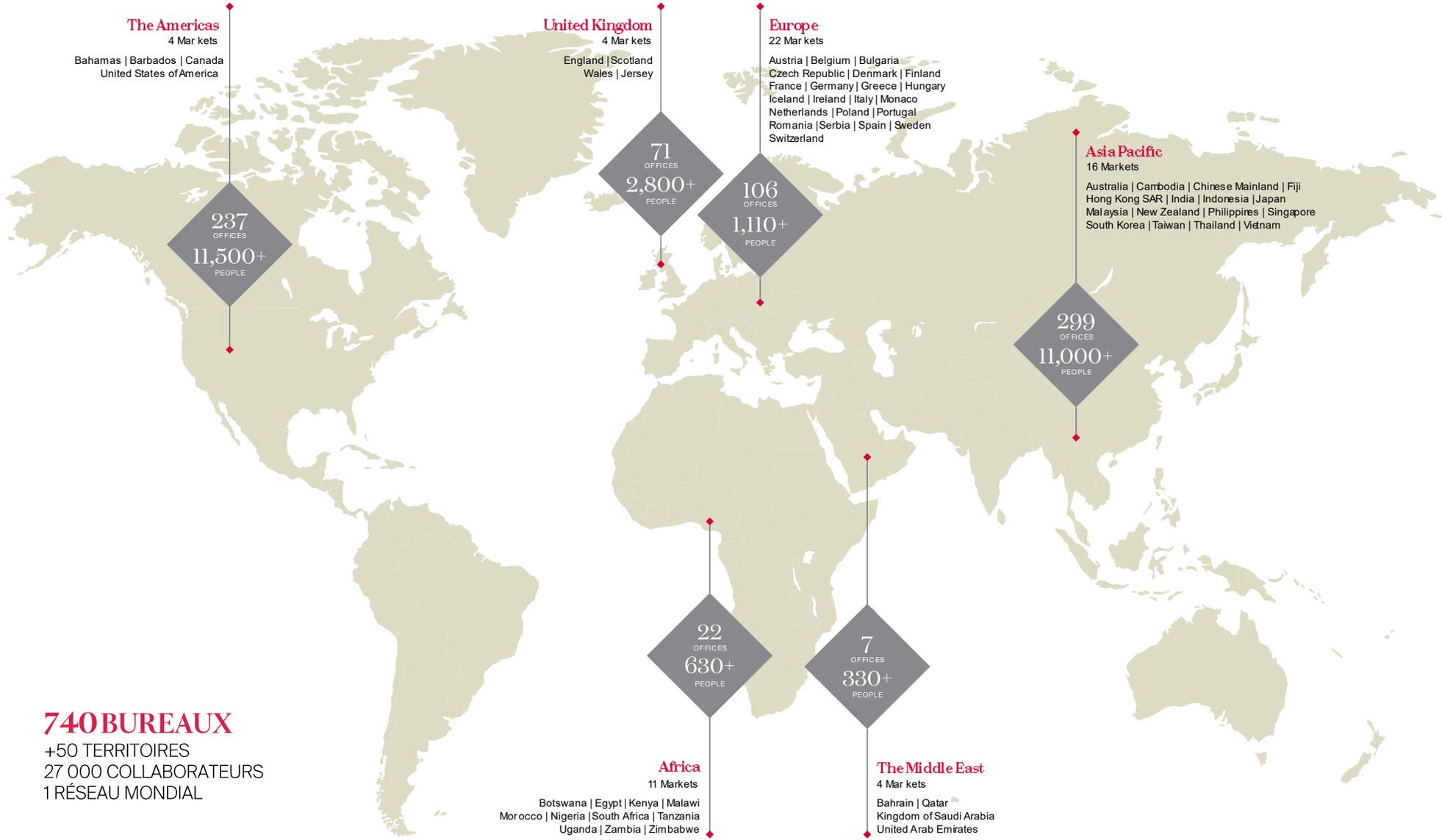
cloe.henin-morlaes@fr.knightfrank.com

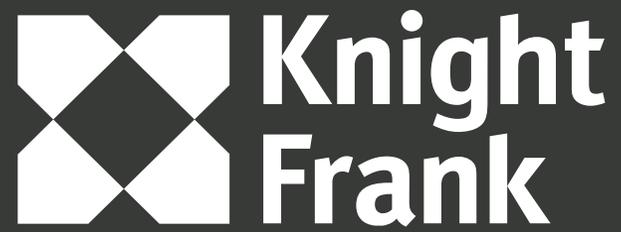
Knight Frank

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 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 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.





**Knight
Frank**