

# Le marché des bureaux Boucle Sud

T1 2025

Locatif et vente utilisateur

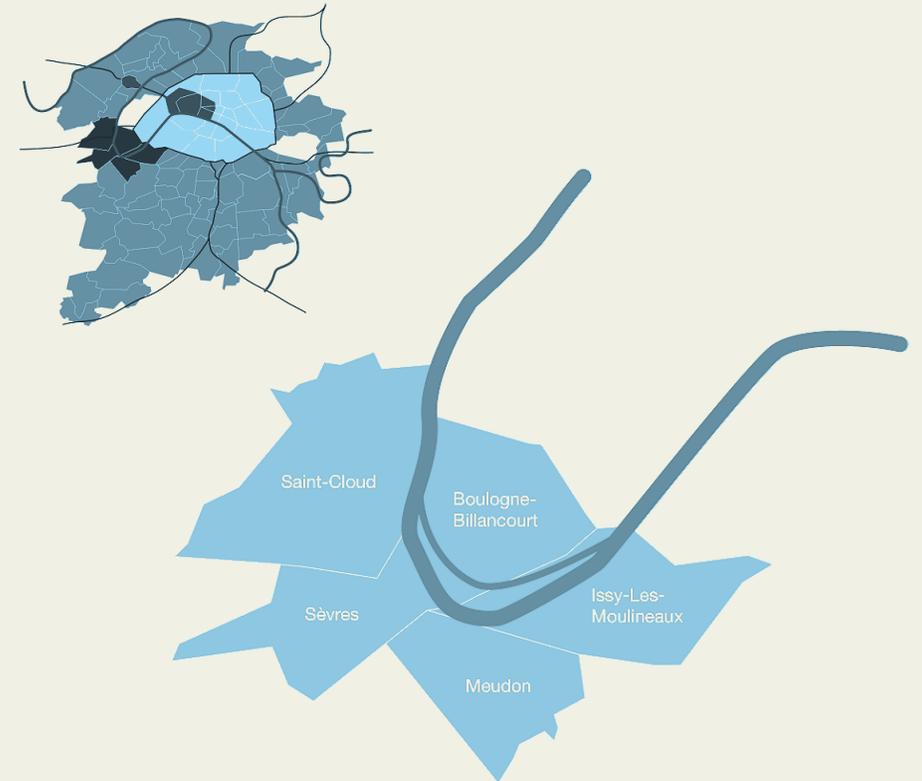
[knightfrank.fr/etudes/](https://knightfrank.fr/etudes/)



# Cartographie et chiffres clés

	T1 2024	T1 2025	Evol. sur un an
<b>Offre immédiate</b>	277 000 m <sup>2</sup>	370 000 m <sup>2</sup>	+ 34%
<b>Taux de vacance</b>	10,9%	14,6%	3,7 pts
<b>Demande placée</b>	29 100 m <sup>2</sup>	31 500 m <sup>2</sup>	+ 8%
<b>Demande placée ≥ 5 000 m<sup>2</sup></b>	15 100 m <sup>2</sup>	17 100 m <sup>2</sup>	+ 13%
<b>Loyer moyen 1<sup>ère</sup> main</b>	530 €	510 €	- 4%
<b>Loyer moyen 2<sup>nde</sup> main</b>	390 €	390 €	-
<b>Loyer prime</b>	545 €	545 €	-
<b>Parc de bureaux</b>		2 540 629 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



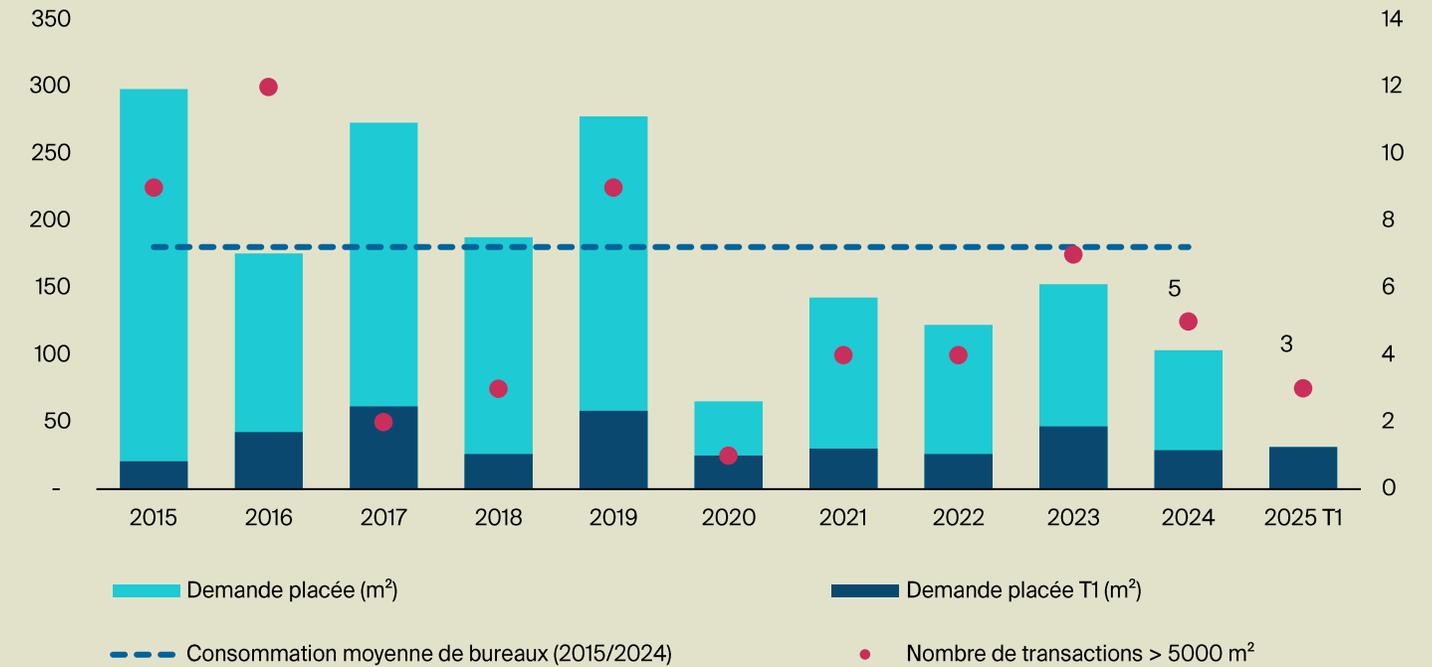
# 01. Demande placée



# Un léger regain d'activité

- Le marché des bureaux de la Boucle Sud a enregistré 31 500 m<sup>2</sup> placés au premier trimestre de l'année 2025. Ce chiffre marque une hausse de 8% par rapport au premier trimestre 2024 mais une baisse de 14% par rapport à sa moyenne décennale. Le stock de bureaux disponible est pourtant fourni sur ce secteur (14,6% de taux de vacance début 2025) et propose de nombreuses solutions immobilières de qualité à des prix attractifs par rapport à ceux des arrondissements parisiens limitrophes.
- En termes de géographie, Boulogne-Billancourt (58% du volume placé) prend nettement l'avantage sur Issy-les-Moulineaux (31% du volume placé). Ces deux villes concentrent les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (3 signatures ce trimestre) dont deux sont recensées à Boulogne-Billancourt et une à Issy-les-Moulineaux.

**Demande placée de bureaux en Boucle Sud**  
En volume de transactions (en milliers de m<sup>2</sup>)

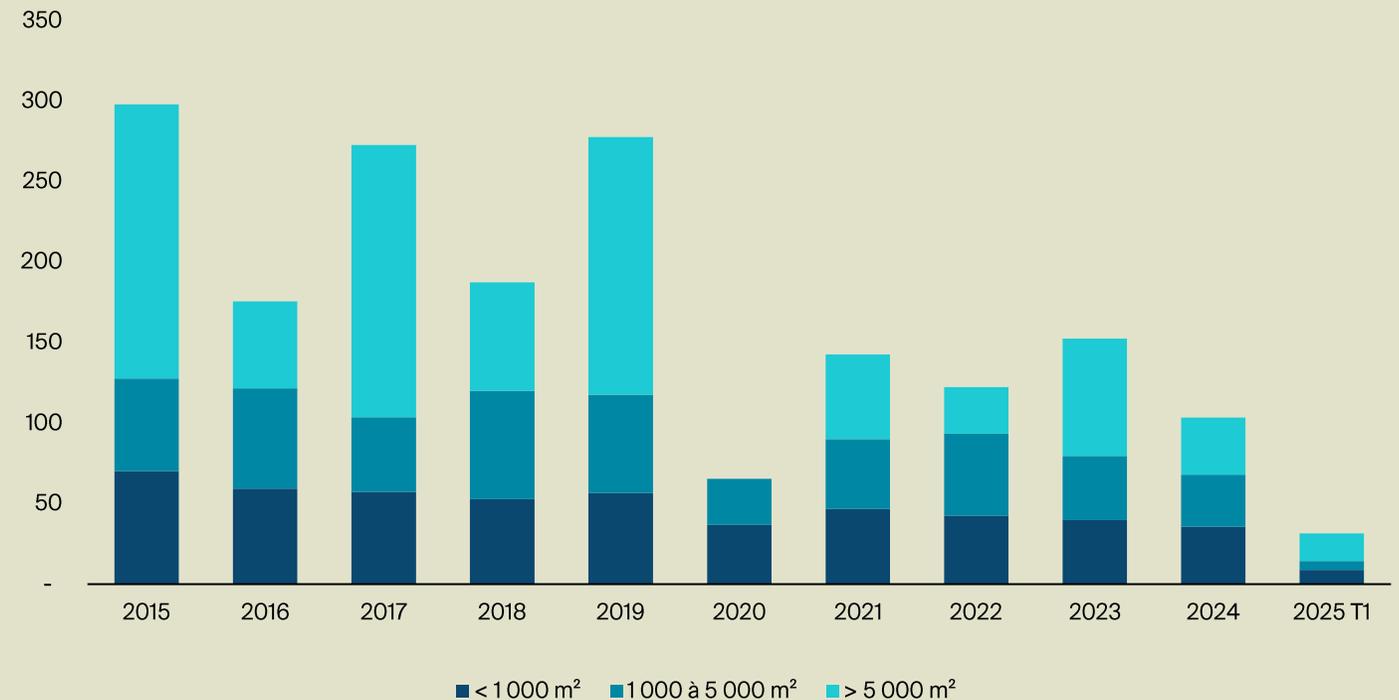


Sources : Immostat, Knight Frank

# 3 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> enregistrées au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

- Trois signatures sur des surfaces de bureaux supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> sont venues animer le marché de la Boucle Sud au premier trimestre 2025, contre 5 sur l'intégralité de l'année 2024. Ainsi TBWA reste fidèle à son implantation à Boulogne-Billancourt et s'est positionné sur 5 115 m<sup>2</sup> dans « Just B », MONDELEZ se positionne également dans la même ville pour 5 480 m<sup>2</sup> dans « Sources » et enfin PICARD SURGELES se positionne à hauteur de 6 500 m<sup>2</sup> dans « Odissy » à Issy-les-Moulineaux.
- Le segment des surfaces intermédiaires enregistre 5 600 m<sup>2</sup> placés, un résultat en progression par rapport à la même période l'année précédente où ce segment avait été assez peu inactif (2 786 m<sup>2</sup>). Ce segment enregistre une baisse de 54% des volumes placés par rapport à sa moyenne décennale.
- Le volume de commercialisation des petites surfaces s'élève à 8 790 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, en repli de 22% sur un an.

**Répartition de la demande placée de bureaux en Boucle Sud par tranche de surface**  
En volume de transactions (en milliers de m<sup>2</sup>)

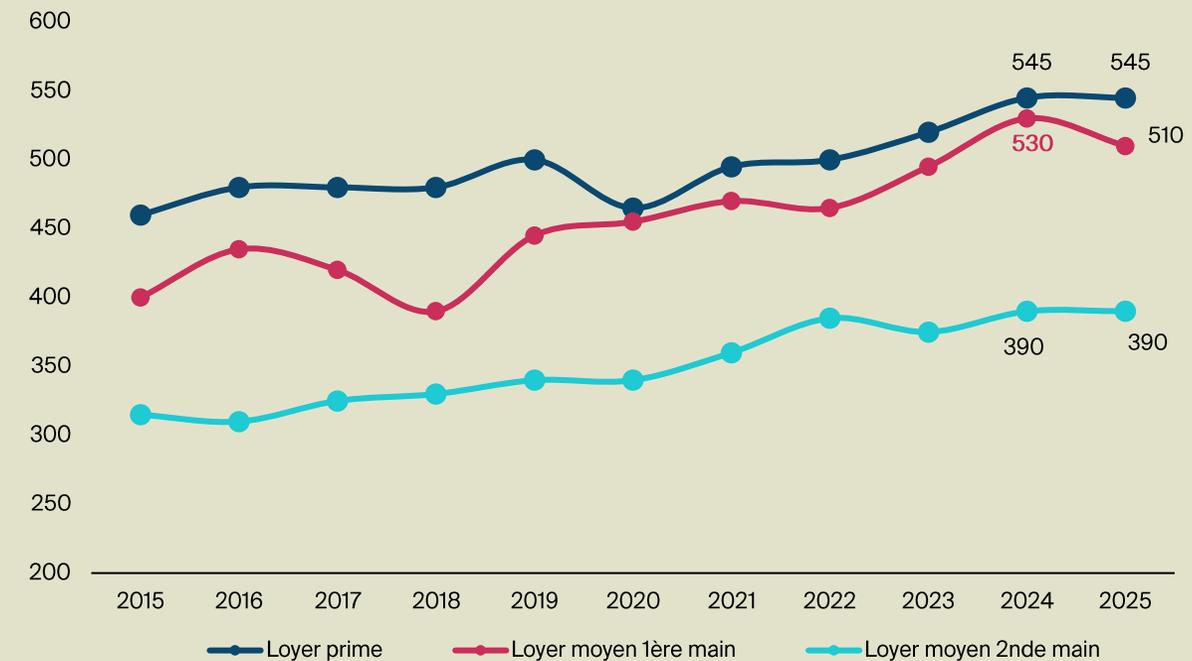


Source : Immostat

# Correction des valeurs de 1<sup>ère</sup> main, légère hausse pour la 2<sup>nde</sup> main

- Les signatures supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en Boucle Sud, réalisées sur des bureaux neufs ou restructurés en 2024 avaient fait bondir le loyer moyen de transactions à 525 €/m<sup>2</sup>/an, soit une valeur très proche du prime (545 €/m<sup>2</sup>/an). Celui-ci se corrige légèrement au premier trimestre 2025 pour s'établir à 510 €/m<sup>2</sup>/an. Ce positionnement offre donc des alternatives intéressantes pour des entreprises à la recherche de solutions immobilières performantes à des coûts maîtrisés.
- Les loyers de transaction de seconde main restent stables avec une moyenne pour les signatures au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 à 390 €/m<sup>2</sup>/an.
- Les mesures d'accompagnement sont encore élevées en Boucle Sud, de l'ordre de près de 31% .

**Loyers moyens de transactions en Boucle Sud**  
En €/m<sup>2</sup>/an HT/HC



Valeur top  
550  
€/m<sup>2</sup>/an

30,9%  
Mesures  
d'accompagnement

Sources : Immostat, Knight Frank

# Une orientation plutôt baissière

- Les valeurs locatives moyennes de transactions relevées en Boucle Sud affichent des orientations différentes selon les tranches de surfaces considérées mais s'orientent majoritairement à la baisse notamment en raison de l'absence de signatures sur des loyers supérieurs à 500 €/m<sup>2</sup>/an.
- Autre fait marquant, les valeurs locatives top semblent avoir atteint un plateau en 2024 : elles se corrigent assez sensiblement sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 pour s'établir à 480 €/m<sup>2</sup>/an, soit les valeurs locatives signées sur l'immeuble « Sources » à Boulogne-Billancourt.

## Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces

En €/m<sup>2</sup>/an HT/HC

	2024	T1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m <sup>2</sup>	325	315	▼
1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>	410	435	▲
3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>	435	-	-
≥ 5 000 m <sup>2</sup>	520	440	▼

## Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces

En €/m<sup>2</sup>/an HT/HC

	2024	T1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m <sup>2</sup>	520	450	▼
1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>	550	480	▼
3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>	530	-	-
≥ 5 000 m <sup>2</sup>	550	480	▼

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

---

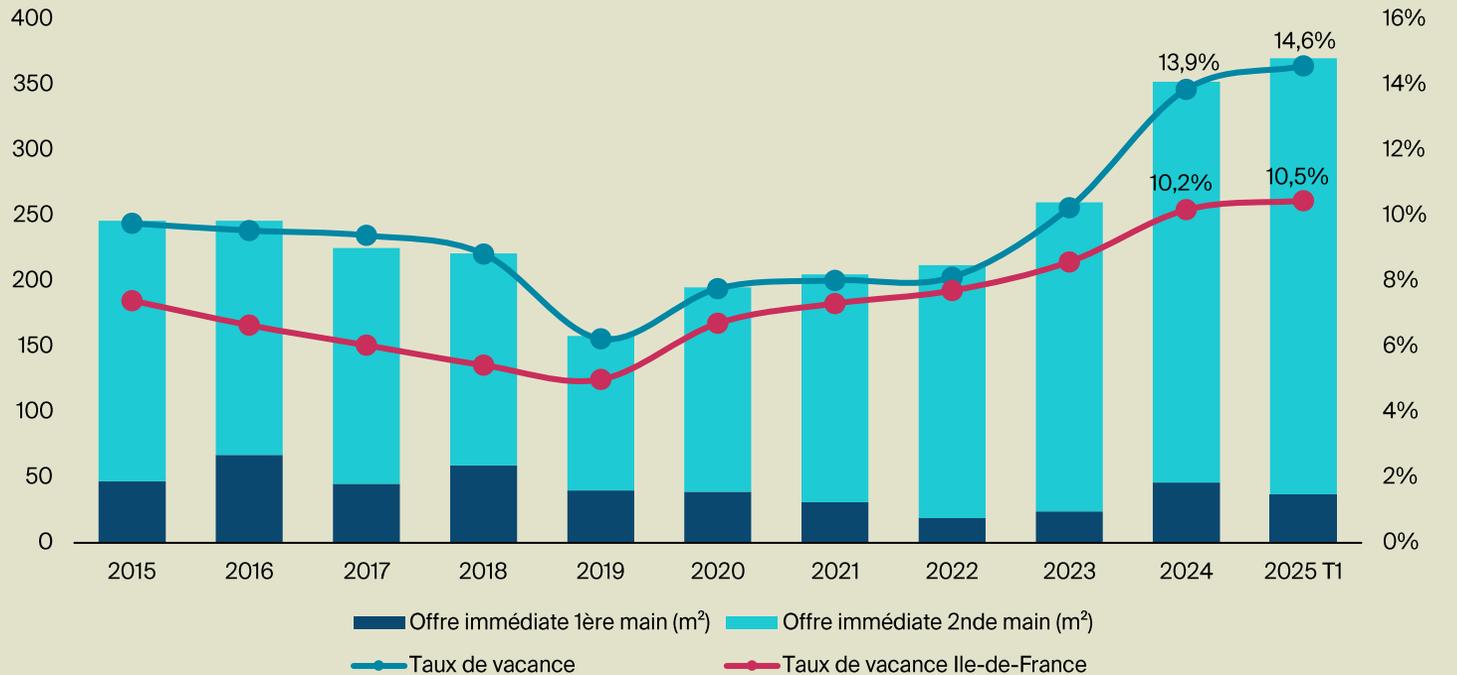


# L'offre immédiate continue d'augmenter

- Après une augmentation significative du stock vacant entre 2023 et 2024, celle-ci se poursuit sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 pour s'établir à 370 000 m<sup>2</sup> soit une hausse de 34% par rapport à la même période l'année précédente et de 5% par rapport au trimestre précédent. Cela représente un taux de vacance de 14,6%, à comparer à 19,7% pour le Croissant Ouest et 10,5% en moyenne sur l'ensemble de l'Ile-de-France.
- Les disponibilités immédiates de première main (bureaux neufs ou restructurés) étaient de 19 000 m<sup>2</sup> début 2024, elles ont progressé durant l'année pour s'établir à 46 000 m<sup>2</sup> disponibles en fin de période. Aujourd'hui, elles restent contenues avec seulement 37 000 m<sup>2</sup> vacants recensés. Le stock de seconde main, quand à lui, a augmenté de 75 000 m<sup>2</sup> sur les douze derniers mois pour dépasser la barre des 330 000 m<sup>2</sup>.
- Plus de la moitié du stock vacant total se concentre à Boulogne-Billancourt alors qu'Issy-les-Moulineaux représente un tiers de l'offre immédiatement disponible.

**Offre immédiate de bureaux et taux de vacance en Boucle Sud**

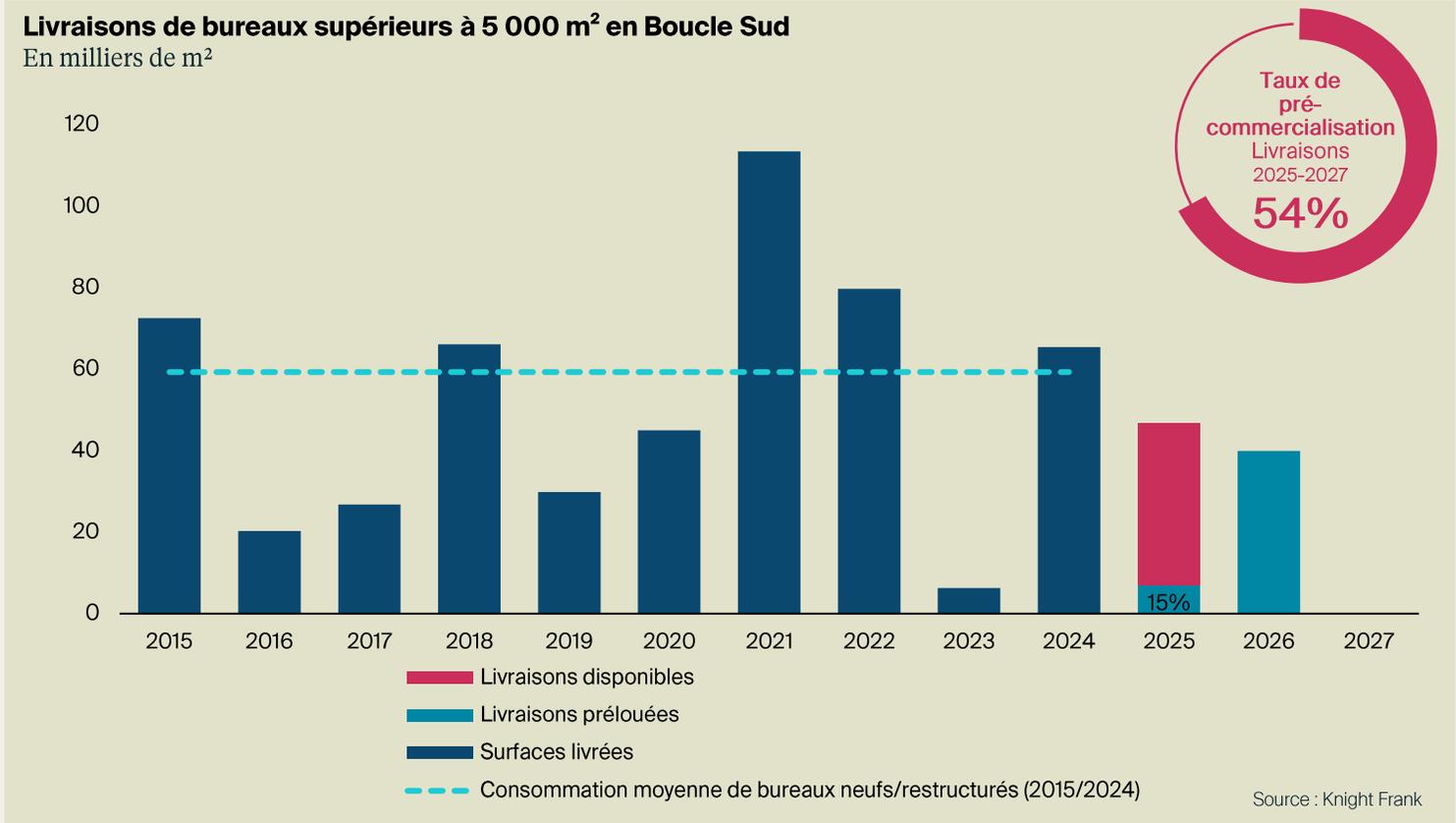
En milliers de m<sup>2</sup>



Sources : Immostat, Knight Frank

# Pause dans les livraisons après 2025

- Un peu plus de 65 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves ou restructurées ont été livrés en 2024 en Boucle Sud, dont 50% ont fait l'objet d'une précommercialisation (« Keiko » à Issy-les-Moulineaux auprès AEMA REIM, et 5 000 m<sup>2</sup> dans « Campus » à Boulogne-Billancourt).
- En 2025, les livraisons devraient être un peu moins fournies sur le secteur, de l'ordre de 47 000 m<sup>2</sup> dont 39 000 m<sup>2</sup> encore à la recherche de son futur occupant. Citons « Goodlife » (28 000 m<sup>2</sup>) à Issy-les-Moulineaux ou encore 6 000 m<sup>2</sup> dans « Alba » et 6 200 m<sup>2</sup> dans « Fresh », deux opérations en cours de réalisation à Boulogne-Billancourt. La production de 2026 est déjà précommercialisée : elle comprend les 2 immeubles de bureaux (« X Work » et « New R ») développés sur le lot D5 de l'Île Seguin qui accueilleront le siège social de RENAULT et sa filiale bancaire RCI BANQUE SA. D'autres grands projets sont annoncés à Boulogne-Billancourt, dans le cadre du projet « Vivaldi » porté par BOUYGUES IMMOBILIER (100 000 m<sup>2</sup> en 2 phases) dont le calendrier de livraison reste encore à préciser.



# 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 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**



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](mailto:vincent.bollaert@fr.knightfrank.com)



**Magali Marton**  
Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 87 00 98  
+33 (0)6 12 17 18 94

[magali.marton@fr.knightfrank.com](mailto: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](mailto:guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com)



**Cloé Henin-Morlaes**  
Analyst Research & Operations

+33 (0)1 43 16 55 80  
+33 (0)6 47 42 59 17

[cloe.henin-morlaes@fr.knightfrank.com](mailto:cloe.henin-morlaes@fr.knightfrank.com)

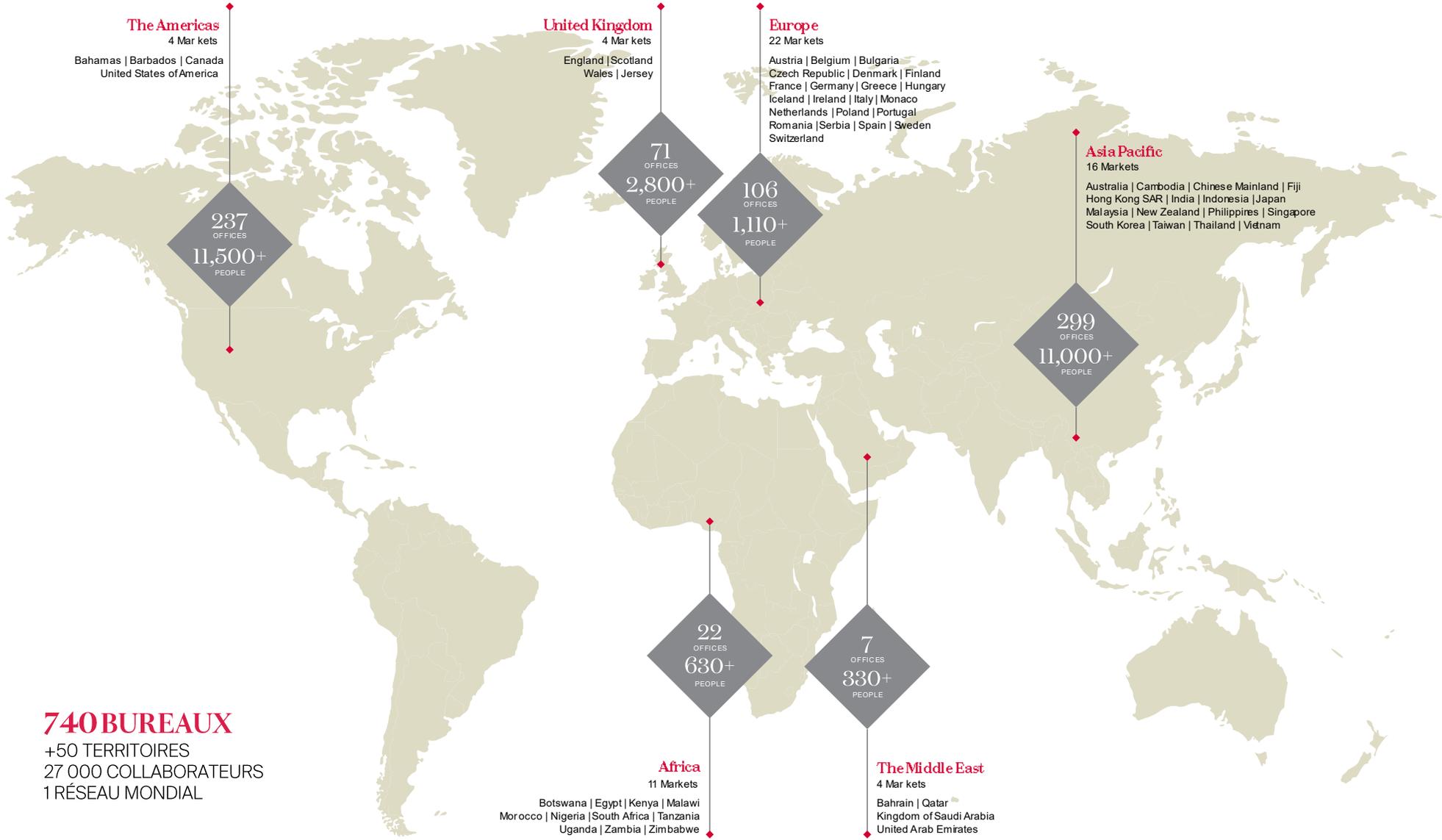
# Knight Frank

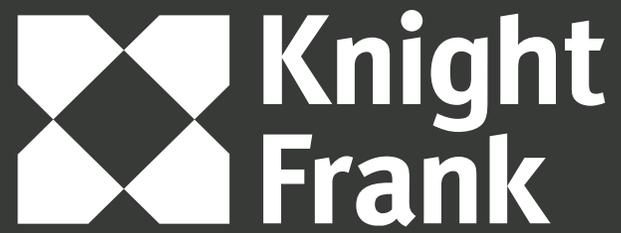
## en bref

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.

**740 BUREAUX**  
 +50 TERRITOIRES  
 27 000 COLLABORATEURS  
 1 RÉSEAU MONDIAL





**Knight  
Frank**