

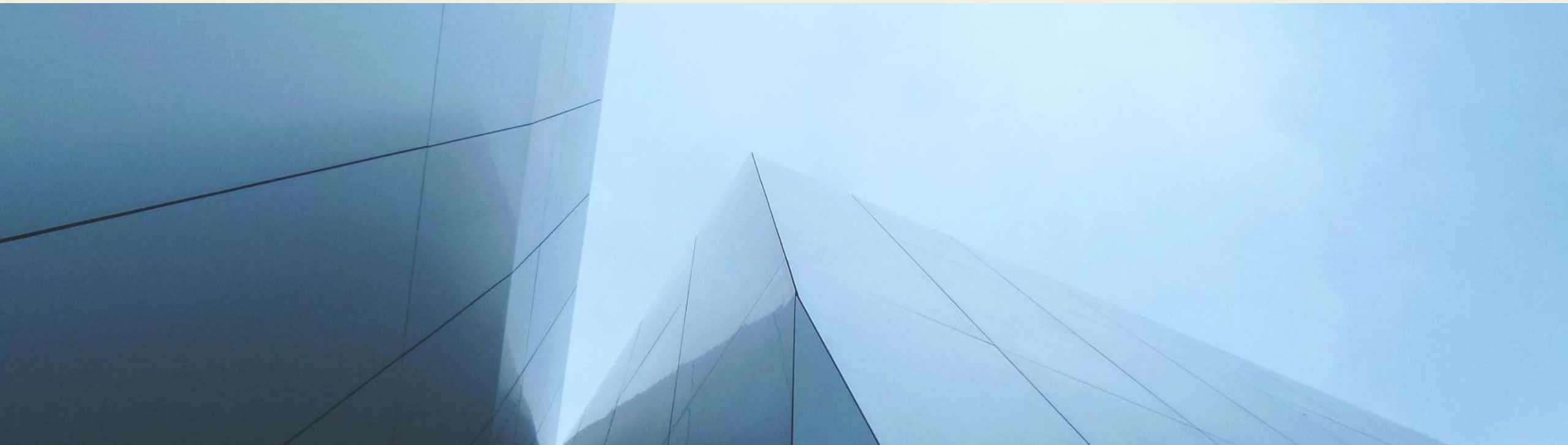
Le marché des bureaux

Boucle Sud

S1 2025

Locatif et vente utilisateur

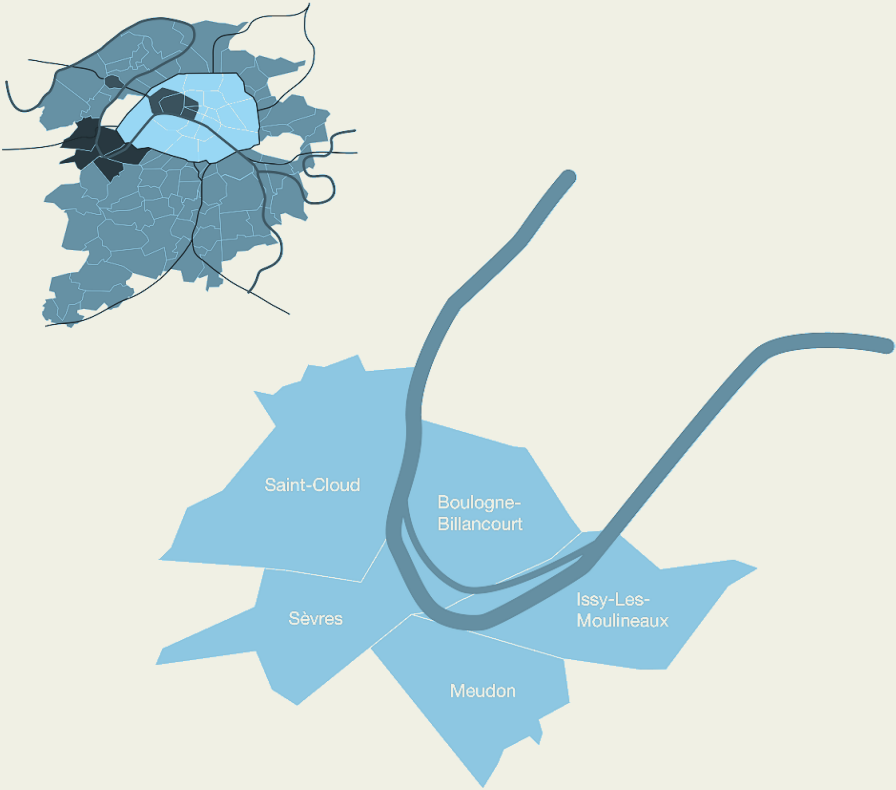
knightfrank.fr/etudes/



Cartographie et chiffres clés

	S1 2024	S1 2025	Evol. sur un an*
Offre immédiate	264 000 m²	406 000 m²	54%
Taux de vacance	10,0%	15,4%	5%
Demande placée	55 700 m²	43 200 m²	-22%
Demande placée ≥ 5 000 m²	21 400 m²	17 100 m²	-20%
Loyer moyen 1 ^{ère} main	530 €	510 €	-4%
Loyer moyen 2 ^{nde} main	390 €	380 €	-3%
Loyer prime	545 €	550 €	1%
Parc de bureaux	2 635 769 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)

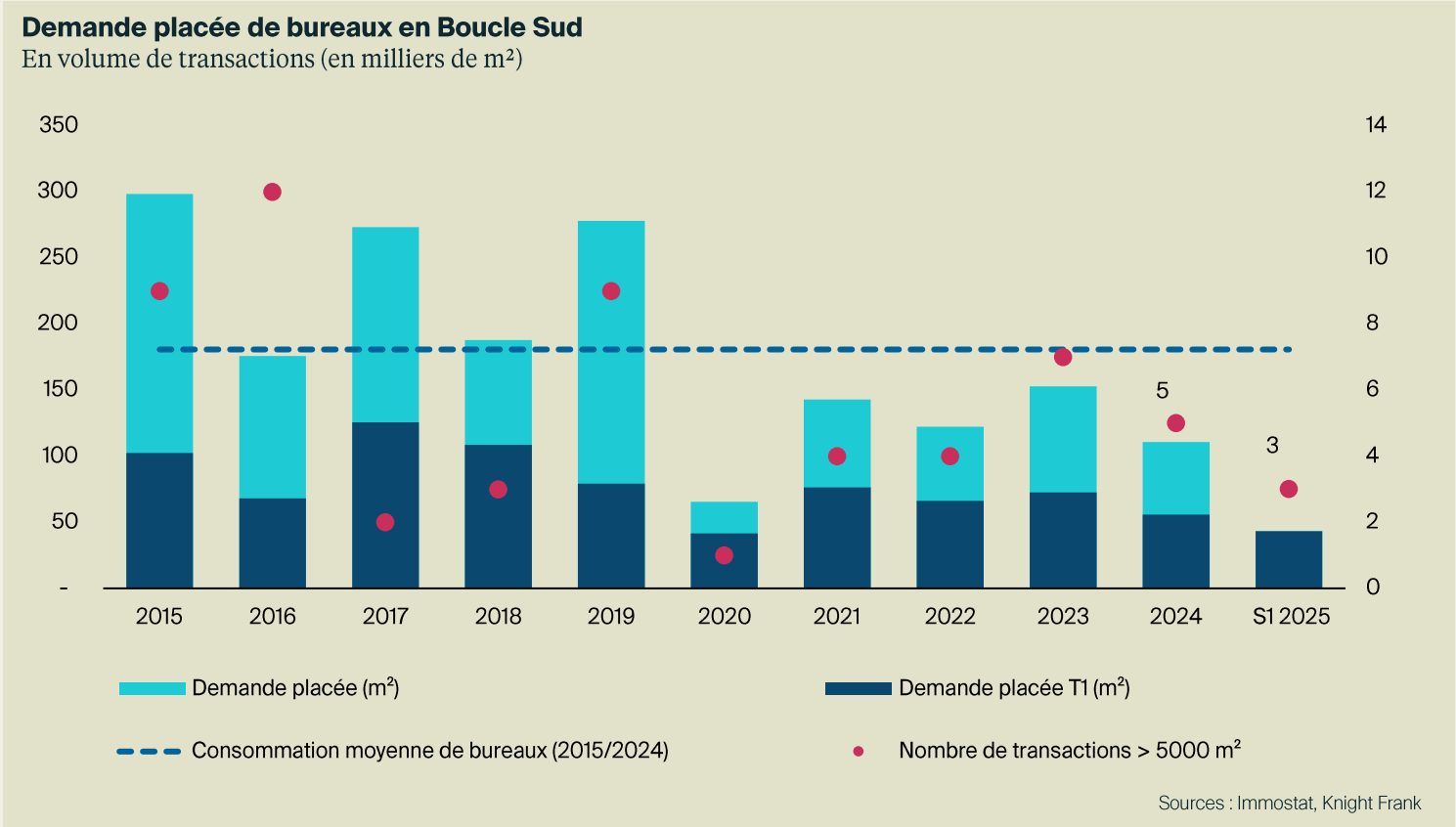


01. Demande placée



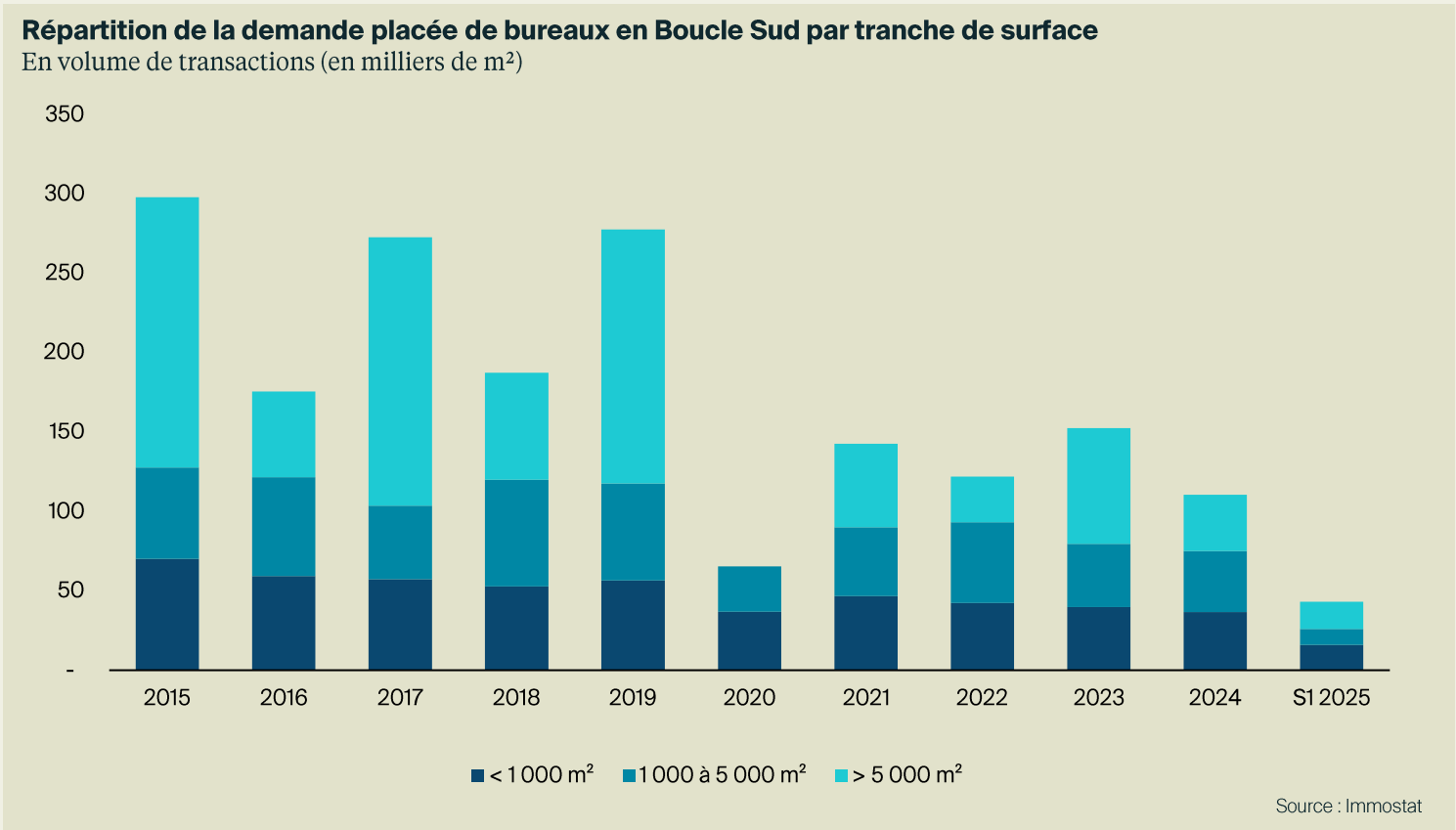
Coup d'arrêt sur les transactions au 2^{ème} trimestre

- Le marché des bureaux de la Boucle Sud avait démarré l'année 2025 sur un volume de transaction satisfaisant de l'ordre de 30 000 m² commercialisés sur le 1^{er} trimestre. Les trois mois suivants font apparaître une tonalité bien différente avec à peine 12 000 m² consommés portant ainsi le volume de la demande placée à mi année à 43 200 m², un chiffre en repli de 22% d'une année sur l'autre et de 46% par rapport au volume moyen des 10 dernières années.
- En termes de géographie, Boulogne-Billancourt (60% du volume placé) prend nettement l'avantage sur Issy-les-Moulineaux (34% du volume placé). Ces deux villes concentrent les transactions supérieures à 5 000 m² (3 signatures ce semestre) dont deux sont recensées à Boulogne-Billancourt et une à Issy-les-Moulineaux.



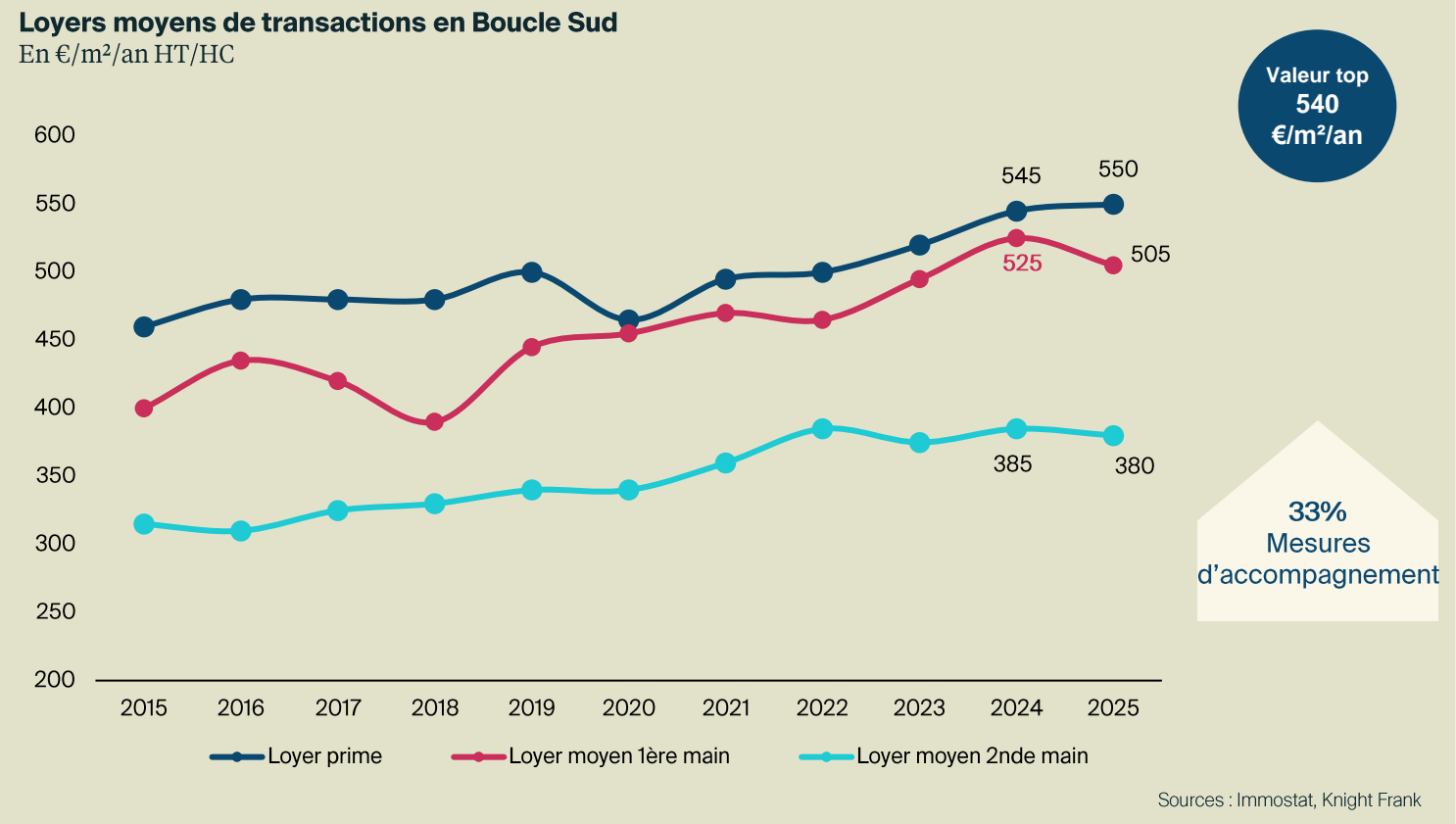
Seules les petites surfaces résistent

- Aucune nouvelle signature n’est venue abonder le volume de la demande placée supérieure à 5 000 m² au 2^{ème} trimestre 2025. Un phénomène qui tranche avec un début d’année dynamique (3 transactions dont TBWA sur 5 115 m² dans « Just B » à Boulogne-Billancourt, MONDELEZ pour 5 480 m² dans la même ville sur l’immeuble « Sources » et enfin PICARD SURGELES positionné à hauteur de 6 500 m² dans « Odissy » à Issy-les-Moulineaux.
- Dans la continuité du 1^{er} trimestre, le segment des surfaces intermédiaires (de 1 000 à 5 000 m²) affiche, quant à lui, un volume de transactions de l’ordre de 5 600 m² alors que les petits gabarits prennent l’avantage avec 7 200 m² commercialisés (légèrement moins qu’en début d’année).
- Cette structure déséquilibrée de la demande placée devra évoluer au profit des surfaces moyennes et les grands gabarits pour espérer voir le taux de vacance (15,4%) refluer de façon significative.



Correction des valeurs de 1^{ère} main, légère hausse pour la 2^{nde} main

- Les signatures supérieures à 5 000 m² en Boucle Sud, réalisées sur des bureaux neufs ou restructurés en 2024 avaient fait bondir le loyer moyen de transactions à 525 €/m²/an, soit une valeur très proche du prime (550 €/m²/an). Celui-ci se corrige légèrement au premier semestre 2025 pour s'établir à 505 €/m²/an. Ce positionnement offre donc des alternatives intéressantes pour des entreprises à la recherche de solutions immobilières performantes à des couts maîtrisés.
- Les loyers de transaction de seconde main restent stables avec une moyenne pour les signatures relevées au cours du 1^{er} semestre 2025 à 380 €/m²/an. Les prises à bail de surfaces dans des ensembles de dernière génération (« Sources » ou « Khapa » par exemple) se signent à des valeurs comprises entre 450 et 500 €/m²/an. A l'inverse, les petits volumes situés à Saint-Cloud ou Sèvres se traitent en dessous des 300 €/m²/an.
- Les mesures d'accompagnement sont encore élevées en Boucle Sud, de l'ordre de près de 33%.



Hausse sur les petites surfaces

Valeurs top au plafond

- 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 hausse sur les gabarits inférieurs à 3 000 m². Au dessus de 5 000 m², la correction des valeurs locatives, passées de 520 €/m²/an en 2024 à 440 €/m²/an au 1^{er} semestre 2025 est essentiellement liée à la qualité des immeubles traités, de seconde main pour les signatures de l’année 2025.
- Autre fait marquant, les valeurs locatives top semblent avoir atteint un plateau en 2024 : elles se corrigent assez sensiblement sur le 1^{er} semestre 2025 pour s’établir à 480 €/m²/an, soit les valeurs locatives signées sur l’immeuble « Sources » à Boulogne-Billancourt.

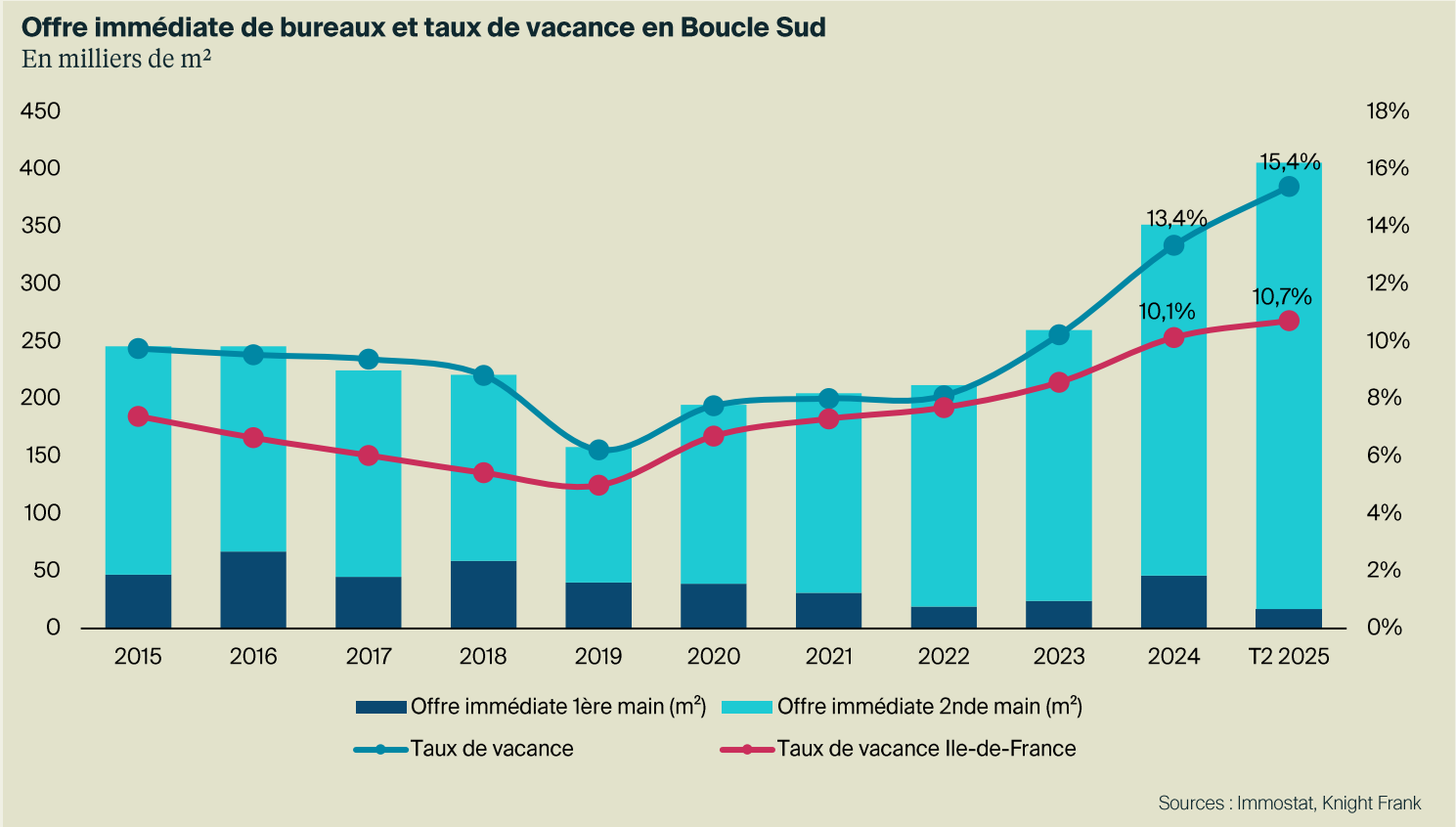
Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces			
En €/m²/an HT/HC			
	2024	S1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m²	330	360	▲
1 000 / 3 000 m²	400	435	▲
3 000 / 5 000 m²	440	-	-
≥ 5 000 m²	520	440	▼
Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces			
En €/m²/an HT/HC			
	2024	S1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m²	520	540	▲
1 000 / 3 000 m²	550	500	▼
3 000 / 5 000 m²	530	-	-
≥ 5 000 m²	550	480	▼
<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

02. Offre disponible & future



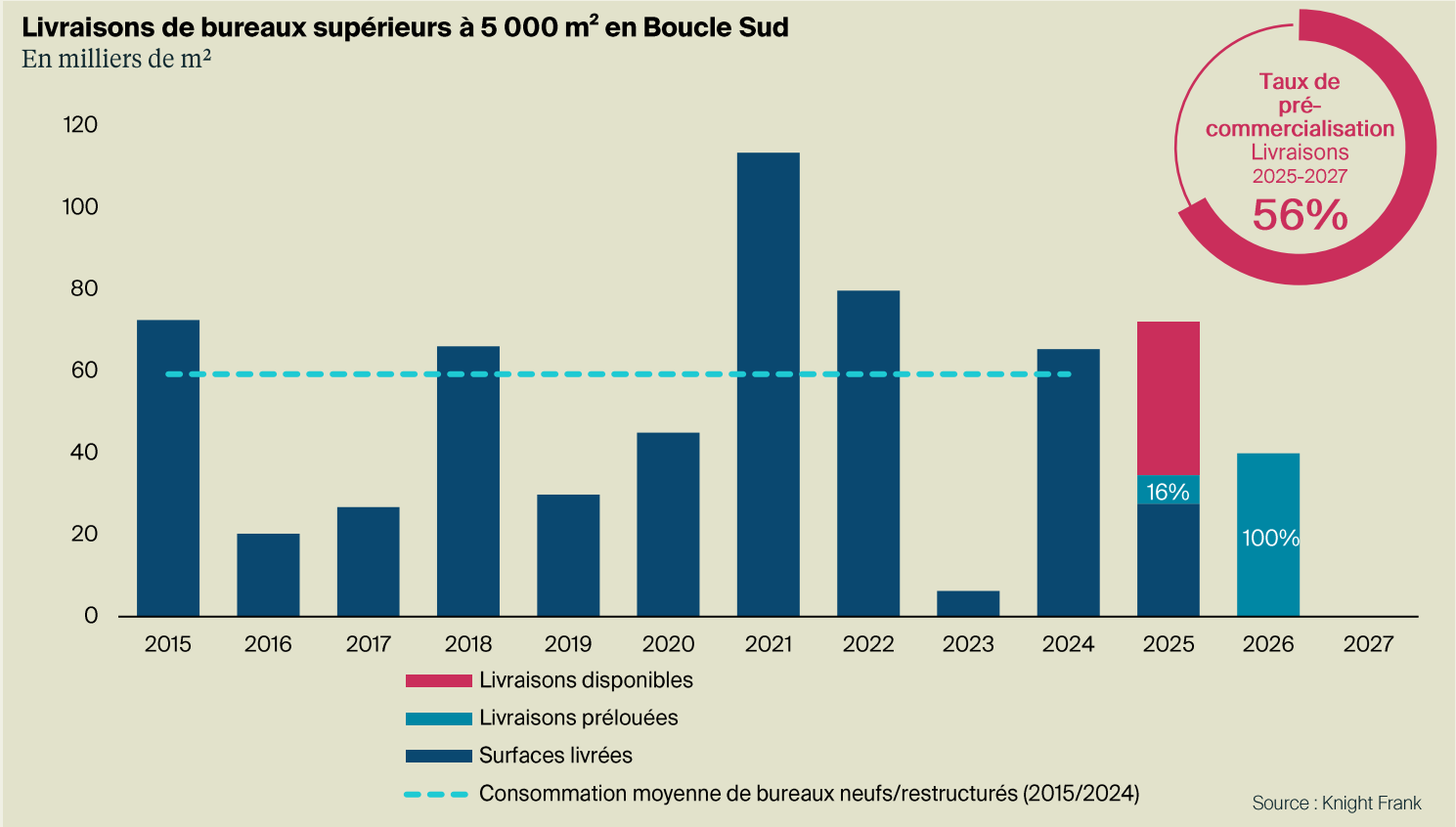
Plus de 400 000 m² d'offre immédiate

- Dans la continuité d'une année 2024 qui avait le stock de bureaux immédiatement disponibles passe la barre des 350 000 m² en fin d'exercice, la Boucle Sud voit son offre immédiate franchir un nouveau record avec plus de 400 000 m² recensés mi 2025. Cette accélération des remises sur le marché de surfaces de seconde main porte ainsi le volume des disponibilités à 389 000 m² alors que, dans le même temps, le choix des utilisateurs en termes de bureaux neufs ou restructurés se réduit. Cette qualité de surfaces ne compte en effet plus que 17 000 m² disponibles.
- Le stock vacant de bureaux de la Boucle Sud se concentre en très grande partie sur les communes de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux, avec respectivement 54% et 34% des disponibilités totales. Les villes de Saint-Cloud et Sèvres sont nettement moins offreuses – entre 20 000 et 25 000 m² - mais leur volume de transactions est, lui aussi, plus réduit.
- Dans ce contexte, le taux de vacance de bureaux de la Boucle Sud, s'établit à 15,4% à comparer à 13,4% fin 2024.



Pause dans les livraisons après 2025

- Un peu plus de 65 000 m² 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 m² dans « Campus » à Boulogne-Billancourt).
- En 2025, les livraisons devraient être un peu plus fournies sur le secteur, de l'ordre de 72 000 m² dont 65 000 m² encore à la recherche de son futur occupant. Citons « Goodlife » (28 000 m²) livré en début d'année à Issy-les-Moulineaux ou encore 6 000 m² dans « Alba » et 6 200 m² 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 m² en 2 phases) dont le calendrier de livraison reste encore à préciser.



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

