

# Le marché des bureaux en Ile-de-France

---

S1 2025

Locatif et investissement

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



# Sommaire

01. Contexte économique	p. 05
02. Marché locatif	p. 09
03. Investissement	p. 18
04. Définitions	p. 23



# Une activité toujours ralentie

Dans la lignée de 2023 et 2024, le ralentissement de l'activité transactionnelle en bureaux se confirme en Île-de-France sur les six premiers mois de l'année avec 768 350 m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs, marquant une baisse de 12 % sur un an et de 24 % par rapport à la moyenne décennale de cette période. Les entreprises continuent de redéfinir les standards de leur demande avec une nette préférence pour la centralité (43% des volumes placés à Paris et 60% des transactions) et une rationalisation des surfaces pour répondre à leurs enjeux tant économiques que stratégiques.

La progression du stock vacant a de nouveau accéléré pour totaliser quasi 6 millions de m<sup>2</sup> à l'échelle de la région pour un taux de vacance de 10,7% en moyenne. Les différents micromarchés présentent des configurations très diverses en termes d'offres, 4,9% de taux de vacance à Paris QCA contre 15,7% à La Défense par exemple, continuant d'impacter la trajectoire des valeurs locatives de transactions.

En Île-de-France, les investissements dans les bureaux ont dépassé 2 milliards d'euros au premier semestre 2025, soit une hausse de 16 % par rapport à la même période de l'an dernier. Alors que sa part reculait progressivement depuis dix ans, la région concentre désormais près de 90 % des montants engagés depuis le début de l'année dans l'immobilier tertiaire. Dans un contexte de détente monétaire et de baisse progressive des rendements des placements alternatifs, les grands investisseurs institutionnels (fonds d'investissement, souverains, assurances, mutuelles) réorientent leurs allocations vers l'immobilier de bureaux.

Malgré des fondamentaux globalement favorables à une baisse du taux de rendement prime dans le QCA parisien, son évolution dépend encore de la trajectoire des taux obligataires et de la stabilisation de l'environnement macro-financier. Dans ce contexte incertain, le taux de rendement prime s'est stabilisé en fin de semestre, dans une fourchette comprise entre 4 % et 4,25 %.



# 01. Contexte économique



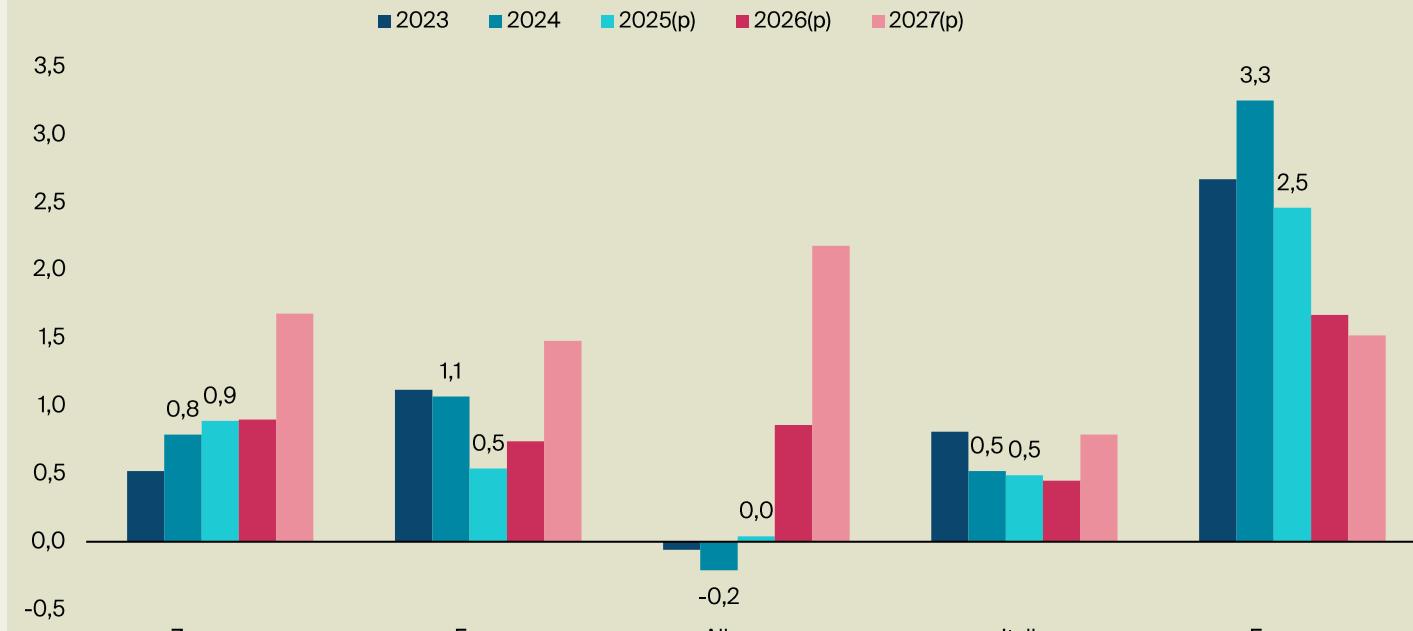
# Vents contraires sur la conjoncture économique en 2025

Des vents contraires continuent de souffler sur la conjoncture économique mondiale en 2025 et très certainement au-delà. Les conflits armés se multiplient et concernent un nombre croissant de zones géographiques en Europe mais aussi plus largement en mer de Chine ou au Moyen Orient avec l'attaque israélienne sur le territoire iranien. Ces tensions géopolitiques viennent s'ajouter à un climat électrique initié par le président Trump quant aux droits de douanes des importations aux Etats-Unis.

L'économie nationale est, quant à elle, dominée par la résurgence du débat sur les orientations budgétaires de 2026 qui doivent acter un plan d'économies de près de 40 milliards d'euros. Les discussions au Parlement pourraient tourner court en cas de motion de censure alors que le Président vient tout juste de retrouver la capacité de dissoudre l'Assemblée nationale...hypothèse qu'il n'exclut pas de son propre aveu.

Il n'en fallait pas plus pour que les perspectives économiques déjà faibles en attendant un rebond en 2026 et 2027 soient fragilisées avec effet immédiat en 2025...tant en France que dans les autres pays européens. Il en ressort une croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) de +0,5% en 2025 et +0,8% en 2026 pour la France, et de +0,9% pour la zone Europe dans son ensemble pour les 2 prochaines années. L'Allemagne et l'Italie devront affronter un exercice 2025 difficile avec une croissance nulle pour la première et +0,5% pour la seconde. Seule l'Espagne tire son épingle du jeu et affiche une résilience certaine (+2,5% de croissance du PIB attendue en 2025 par exemple).

**PIB en Zone euro**  
En %, en glissement annuel



Source : Oxford Economics / (p) projections

# Pessimisme ambiant et durable pour les chefs d'entreprise

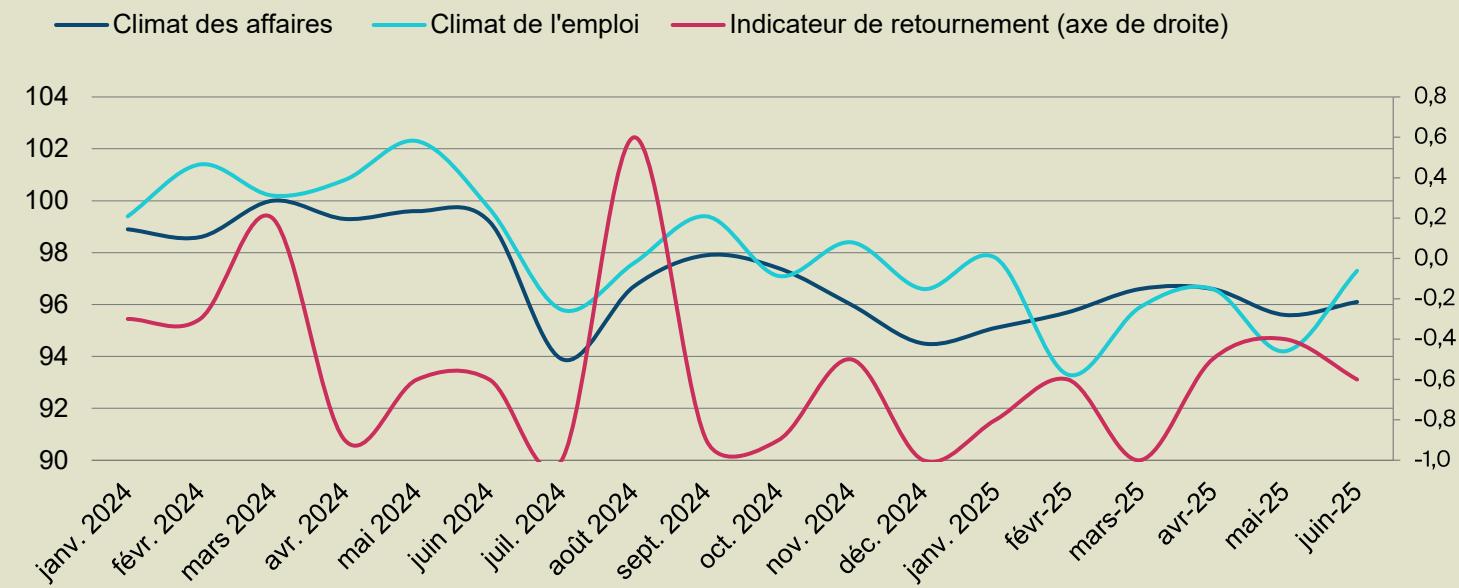
Sans grande surprise, l'indicateur du climat des affaires qui avait repris une tendance haussière depuis janvier 2025, est à nouveau orienté à la baisse, suivant ainsi une actualité géopolitique changeante d'un mois sur l'autre. Le conflit israélo-iranien pèse indéniablement sur le climat des affaires, passé sous la barre des 96 points en mai dernier.

Les chefs d'entreprise dans le commerce de gros, l'industrie et les services sont globalement plus pessimistes que la moyenne, alors que, du côté du bâtiment et du commerce de détail (anticipation d'un rebond dans les intentions de commandes), l'opinion est plus optimiste avec des scores proches des 100 points.

Après sa chute de près de 5 points en février dernier, le climat de l'emploi renoue avec une tendance plus porteuse pour atteindre un score de 97 à mi année, une tendance portée essentiellement par un rebond observé dans les services.

Dans ce contexte particulier marqué par un niveau maximal d'incertitudes, l'indicateur de retournement reste durablement en territoire négatif : la perspective d'un redressement esquissé au printemps laisse désormais la place à une probable décélération de l'économie (-0,6 en juin 2025) attendue par les chefs d'entreprise dans les prochains mois. Obtenu au travers d'une enquête d'opinion, cet indicateur traduit bien le pessimisme ambiant de ces agents économiques en mal de repères positifs.

**Climat des affaires et de l'emploi & Indicateur de retournement**



# Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2023	2024	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)
PIB France	1,1 %	1,1 %	0,5%	0,7 %	1,5 %
Taux de chômage	7,3 %	7,4 %	7,6 %	7,7 %	7,4 %
Créations nettes d'emplois ('000)	321	175	- 19	52	194
Climat des affaires (fin de période)	98,4	94,5	96 (juin)	-	-
Investissement des entreprises	2,5 %	- 1,2 %	- 0,5 %	1,2%	1,8%
Défaillances d'entreprises ('000)	56,7	65,7	66,9 (Mai 2025)	-	-
Exportations	2,8%	2,4 %	-0,1%	2,4 %	2,3 %
Importations	0,1%	- 1,3 %	1,3 %	2,3 %	3,0 %

Source : Oxford Economics pour le PIB, Insee, projections de la Banque de France de juin 2025

## 02. Marché locatif



# Chiffres clés de l'Ile-de-France du 1<sup>er</sup> semestre 2025



**768 350 m<sup>2</sup>**

Demande placée de bureaux



**1 180 €/m<sup>2</sup>/an**

Loyer Prime à Paris QCA



**6 M m<sup>2</sup>**

Offre immédiate de bureaux



**10,7%**

Taux de vacance de bureaux

Sources : Knight Frank, Immostat

# Le ralentissement de l'activité se confirme au T2

Avec un peu plus de 768 350 m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs franciliens durant le 1<sup>er</sup> semestre 2025, l'activité locative se replie de 12 % par rapport à la même période en 2024 et de 24% par rapport à la moyenne 10 ans de cette période.

L'ensemble des créneaux de surface affiche un repli des m<sup>2</sup> placés au premier semestre, cependant les segments des petites et moyennes surfaces résistent avec une baisse de 3 et 1% respectivement des volumes engagés par rapport à la même période l'année précédente. Un résultat tout de fois en baisse de 14% par rapport à leur moyenne 10 ans.

Le créneau des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) est le segment qui enregistre le plus fort repli (- 31% en surfaces).

La dynamique des signatures a été plus timide : 17 transactions ont été enregistrées sur ce segment au 1<sup>er</sup> semestre 2025 contre 25 à la même période l'année précédente, mais également en raison de la rationalisation des surfaces qui continue sa discrète progression et contraint les volumes traités.

**Au 1<sup>er</sup> semestre 2025**

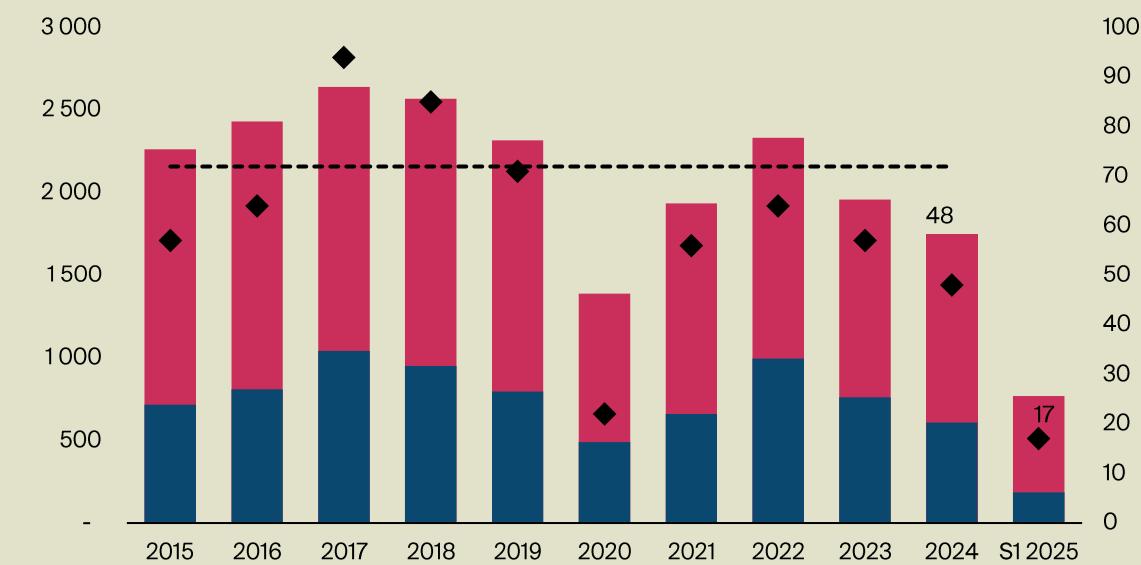
**-12%** VERSUS S1 2024      **-24%** VERSUS MOY. 2020-2024

Alors que la taille moyenne des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> était de 11 300 m<sup>2</sup> en 2024, soit une baisse de 3 % par rapport à 2021-2023, elle est de 11 445 m<sup>2</sup> sur les six premiers mois de l'année 2025.

## Demande placée de bureaux en Île-de-France

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

■ Demande placée      ■ Demande placée 1<sup>re</sup> main      ♦ Nombre de transactions > 5 000 m<sup>2</sup>  
 ..... Consommation moyenne de bureaux (2015/2024)

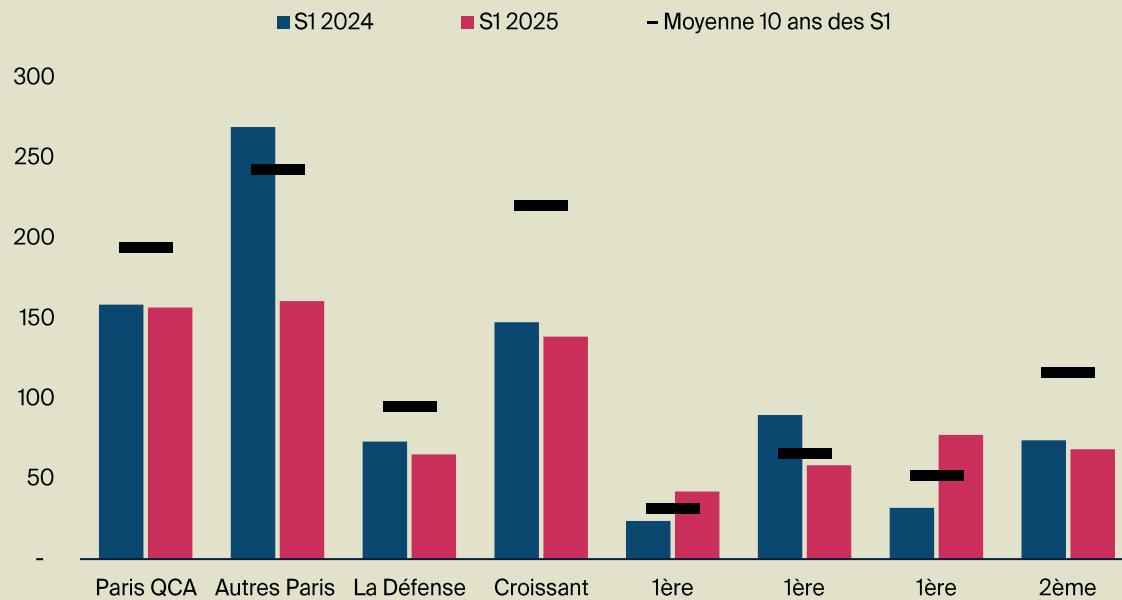


Sources : Knight Frank, Immostat

# Paris toujours majoritaire dans la demande placée

## Répartition géographique de la demande placée de bureaux en Île-de-France

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

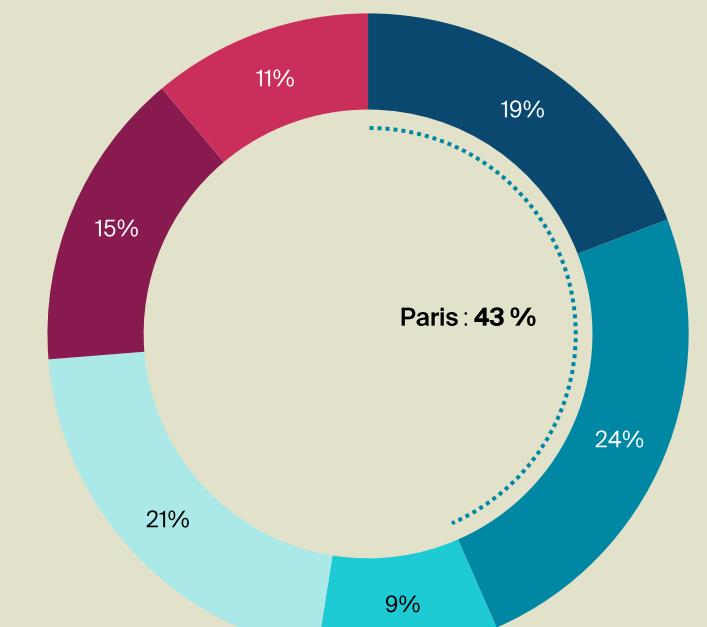


Source : Knight Frank, Immostat

## Au S1 2025

En % du volume total

Paris QCA	19%
Paris Autres	24%
La Défense	9%
Croissant Ouest	21%
1 <sup>re</sup> Couronne	15%
2 <sup>ème</sup> Couronne	11%



Sources : Knight Frank, Immostat



# Le QCA capte 49% des volumes placés dans Paris

Paris intra-muros concentre 43% des volumes placés en Île-de-France (après 47 % en 2024 et 46 % en 2023) et 60% du nombre de transactions recensées depuis le début de l'année 2025. La capitale a ainsi capté près de 318 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs, soit un résultat en baisse de 26 % par rapport à la même période l'année précédente.

Paris Sud et Paris Nord Est enregistrent un recul assez significatif au 1<sup>er</sup> semestre 2025, avec des volumes placés respectivement en repli de 55 % et 36 % sur un an. La baisse, très prononcée, à Paris Sud s'explique par la transaction hors normes de CDC sur « The Good One » dans le 13ème (40 800 m<sup>2</sup>) qui avait été enregistrée début 2024. L'activité s'est également montrée moins soutenue avec un repli de 16% du nombre de transactions. Paris Nord Est, quant à lui, reste dynamique avec un nombre de transactions quasi-équivalent à la même période l'année précédente.

Paris QCA enregistre 157 000 m<sup>2</sup> placés sur les 6 premiers mois de l'année 2025, soit une très légère baisse par rapport à la même année précédente, mais affiche un résultat en baisse de 19% avec sa moyenne 10 ans. Si les volumes engagés se sont maintenus d'une année sur l'autre, le nombre de transactions baisse, quant à lui, de 21% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Le QCA concentre 49% des volumes commercialisés de la capitale confirmant encore et toujours son attractivité.

Dans le détail, les créneaux des moyennes (<1 000 m<sup>2</sup>) et grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) enregistrent des baisses respectives des volumes placés de 6 % et 71 %. À l'inverse, celui des petites surfaces augmente de 2 % en un an.

## Au S1 2025 En % du volume placé dans Paris

**49%**  
PARIS QCA

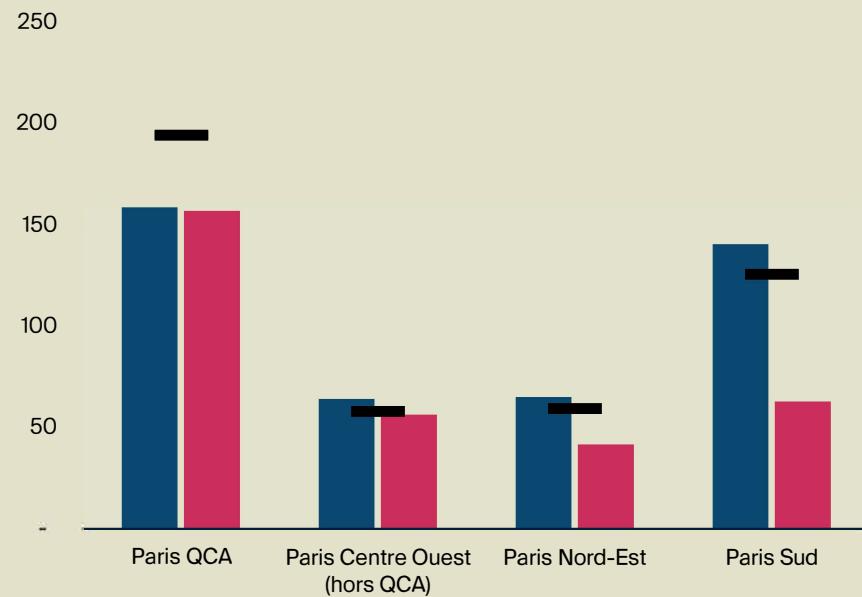
**18%**  
PARIS CENTRE OUEST  
(HORS QCA)

**13%**  
PARIS NORD EST

**20%**  
PARIS SUD

## Répartition géographique de la demande placée à Paris En milliers de m<sup>2</sup>

■ S1 2024 ■ S1 2025 – Moyenne 10 ans des S1



Sources : Knight Frank, Immostat



# Les valeurs locatives se stabilisent

Positionné à plus de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an pour le 6ème trimestre consécutif, le loyer prime francilien atteint désormais 1 180 €/m<sup>2</sup>/an au 1<sup>er</sup> semestre 2025, soit une hausse de 13% en un an. Alors que 8 transactions (supérieures à 500 m<sup>2</sup>) avaient été réalisées à une valeur supérieure ou égale à 1 000 €/m<sup>2</sup> en 2023, 17 ont été enregistrées sur l'ensemble de l'année en 2024 et d'ores et déjà 12 depuis le début de 2025.

Après une forte augmentation en 2024, les loyers parisiens se stabilisent au 1<sup>er</sup> semestre 2025 avec une hausse de 2% et de 1% sur les loyers de première et seconde main sur un an à Paris QCA. Paris Centre Ouest voit ses valeurs se stabiliser sur la première main et enregistre une hausse de 10% sur la seconde. La correction des valeurs locatives se poursuit dans le Croissant Ouest, où les loyers enregistrent une baisse de 3% quelque soit la qualité de l'actif. La Défense voit ses loyers de première main progresser de 6% tandis que sur les actifs plus anciens les valeurs se replient de 2%.

Si les mesures d'accompagnement restent limitées dans Paris intra-muros, celles-ci sont bien plus généreuses en périphérie (entre 30 et 40 % selon les secteurs franciliens).

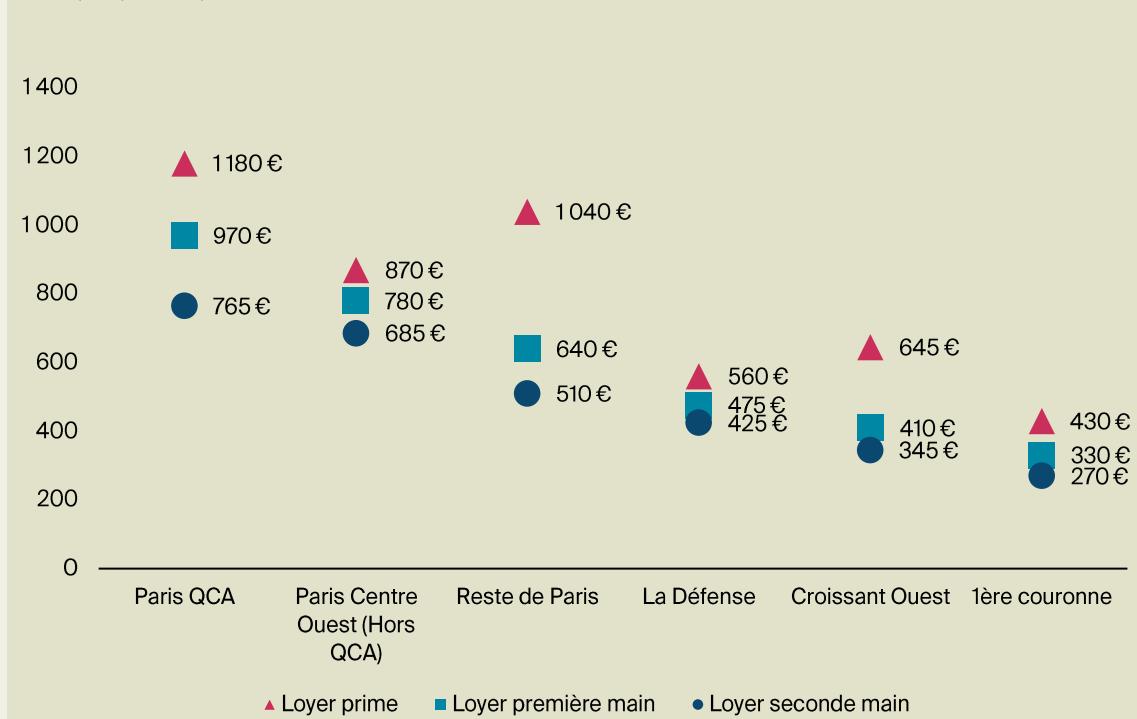
## Mesures d'accompagnement 1<sup>er</sup> semestre 2025

**15-18%**  
PARIS QCA

**10-40%**  
ÎLE-DE-FRANCE

## Loyers de transaction de bureaux au 1<sup>er</sup> semestre 2025 en Ile-de-France

En €/m<sup>2</sup>/an HT/HC



Sources : Knight Frank pour le prime, Immostat pour les loyers de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nde</sup> main

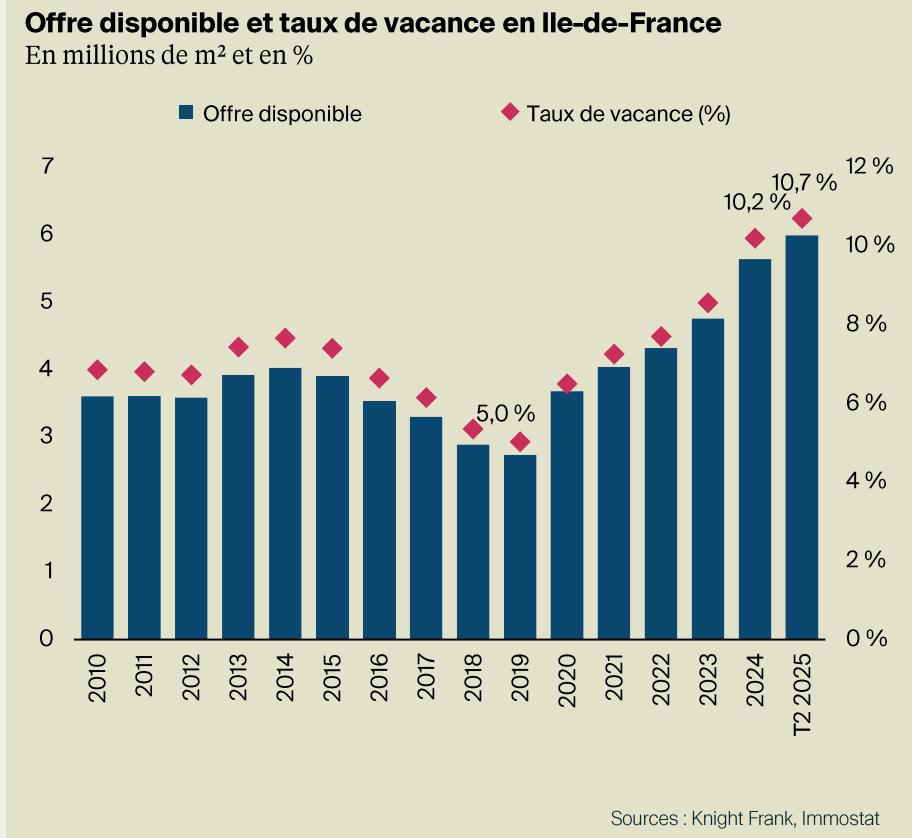
# La vacance atteint 10,7% en Île-de-France

L'offre immédiate poursuit son inexorable ascension et se positionne juste en dessous des 6 millions de m<sup>2</sup> (5 992 000 m<sup>2</sup>) de bureaux disponibles en Île-de-France à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025. Dans ce contexte, le taux de vacance en région francilienne atteint 10,7 % à fin juin 2025, contre 8,9 % un an auparavant et 5,0 % en 2019.

Historiquement élevé, le stock affiche donc une hausse de 20 % sur un an. Dans le détail, les surfaces neuves et restructurées représentent un tiers du stock total (1,9 million de m<sup>2</sup> et surtout une hausse de 25 % en un an notamment en raison de nombreuses livraisons sans preneur en 2024).

Cette offre immédiatement disponible demeure inégalement répartie sur l'ensemble de l'Île-de-France. Paris intra-muros dispose de 1,2 million de m<sup>2</sup> bureaux disponibles (+ 52 % en un an), soit 21 % du stock régional. La vacance atteint ainsi 6,9 % en moyenne dans la Capitale (+ 2,3 points en un an) : 4,9 % dans le QCA, autour de 6,5 % dans le Centre Ouest (hors QCA) et dans le Sud et 12,3 % sur les arrondissements Nord-Est.

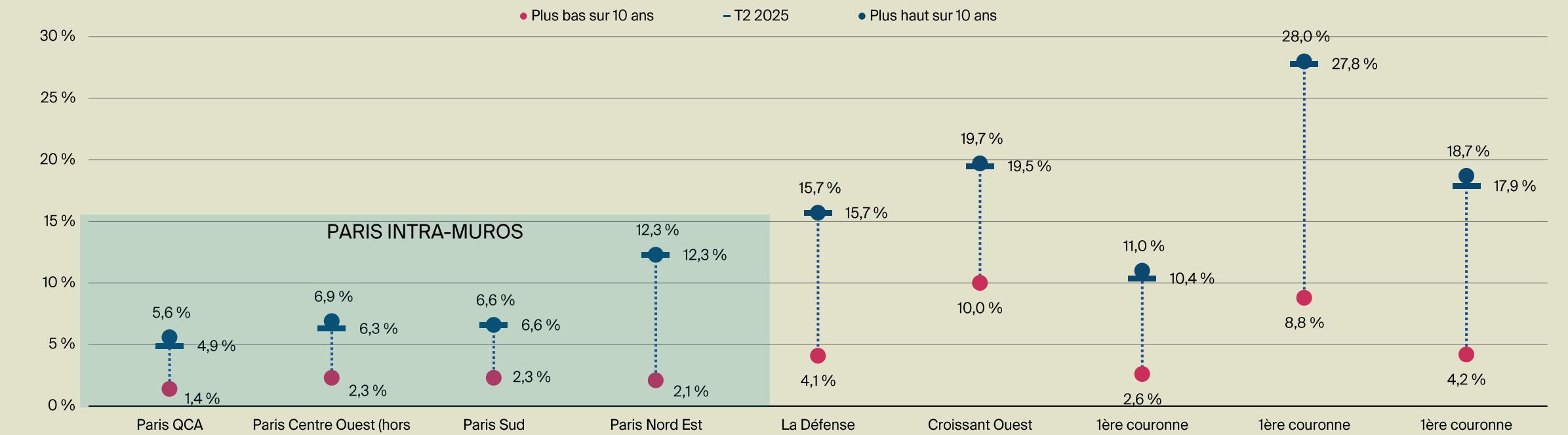
Hors de Paris, les disponibilités sont plus importantes à La Défense (572 000 m<sup>2</sup>) où le taux de vacance atteint 15,7 % mi 2025. La vacance est encore plus massive sur les autres secteurs tertiaires que sont la 1<sup>ère</sup> Couronne et le Croissant Ouest, avec respectivement 1,6 million de m<sup>2</sup> et 1,5 million de m<sup>2</sup> (19% de taux de vacance pour ces 2 secteurs).



# Des taux de vacance disparates selon les marchés

**Taux de vacance de bureaux par secteur géographique**

En %, en Île-de-France



Sources : Knight Frank, Immostat

# 780 000 m<sup>2</sup> livrables en 2025 et précommercialisés pour moitié

Après plusieurs années de reflux (2022 et surtout 2023), le volume des livraisons de bureaux neufs ou restructurés ( $\geq 5\ 000\ m^2$ ) avait repris une orientation haussière en 2024 pour atteindre 800 000 m<sup>2</sup> réalisés au travers d'une quarantaine d'opérations.

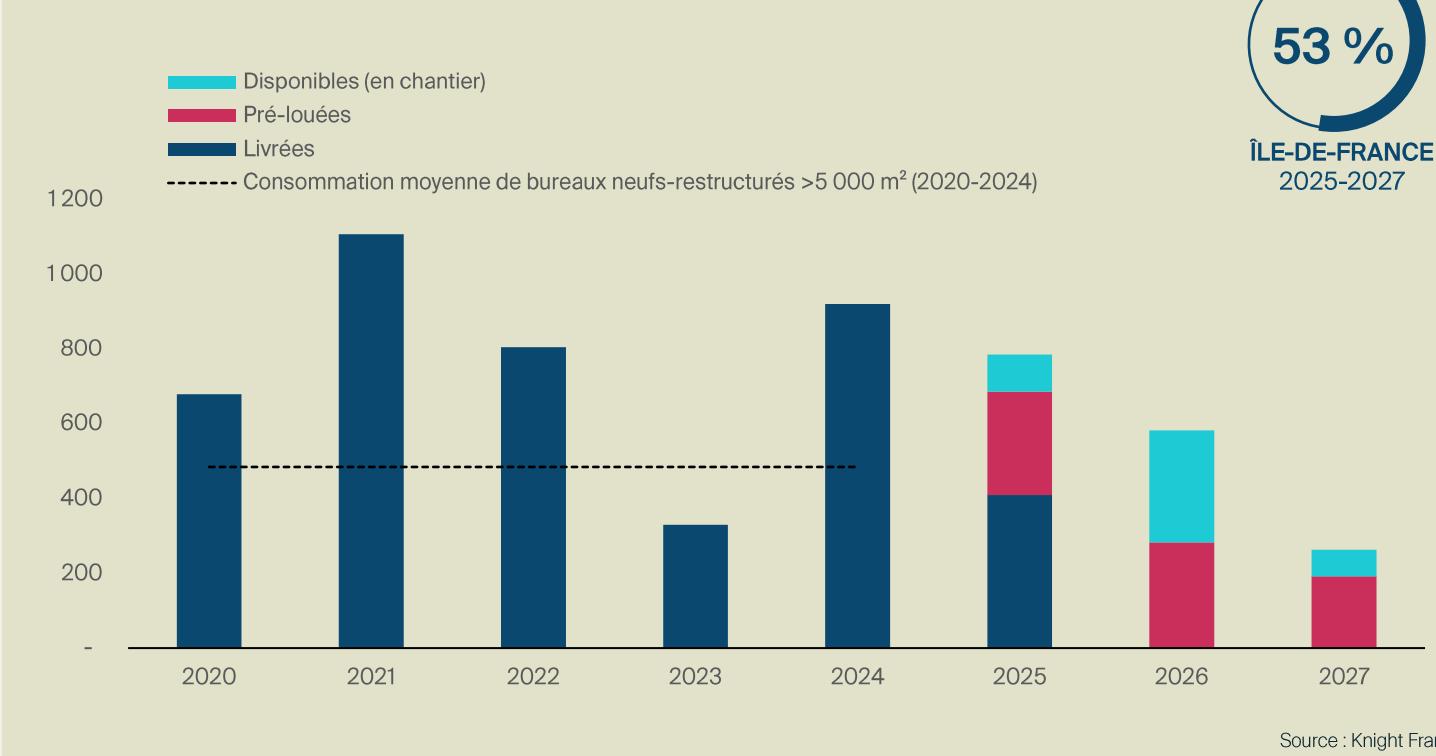
Le volume des livraisons tertiaires restera soutenu en 2025 : 780 000 m<sup>2</sup> environ sont attendus donc 400 000 m<sup>2</sup> ont d'ores et déjà été achevés à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025. Selon les secteurs considérés, le taux de précommercialisation (50% en moyenne pour l'ensemble de la production de l'année) varie de façon substantielle : 71% à Paris QCA et 55% sur les autres arrondissements de la Capitale, 30% dans le Croissant Ouest et seulement 13% en Première Couronne.

Le rythme des livraisons de bureaux neufs ou restructurés devrait se modérer en 2026 avec près de 580 000 m<sup>2</sup> engagés et précommercialisés pour la moitié (48%) : les volumes les plus importants attendus à Paris Sud (150 000 m<sup>2</sup>) avec la mise en chantier de nombreux projets comme « Scope » ou encore « Triangle » qui représente plus de 60 000 m<sup>2</sup>.

Enfin, la production livrable en 2027 totalise, à ce jour, un peu moins de 265 000 m<sup>2</sup>, dont 73% ont déjà trouvé preneur. L'initiation de nouveaux chantiers va donc essentiellement dépendre des conditions d'écoulement (maintien des valeurs locatives de présentation, divisibilité, vitesse de précommercialisation) des opérations livrables en 2025 et 2026 alors que les entreprises dimensionnent au plus juste leurs besoins immobiliers et réhaussent leurs standards de qualité.

## Offre future neuve ou restructurée supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>

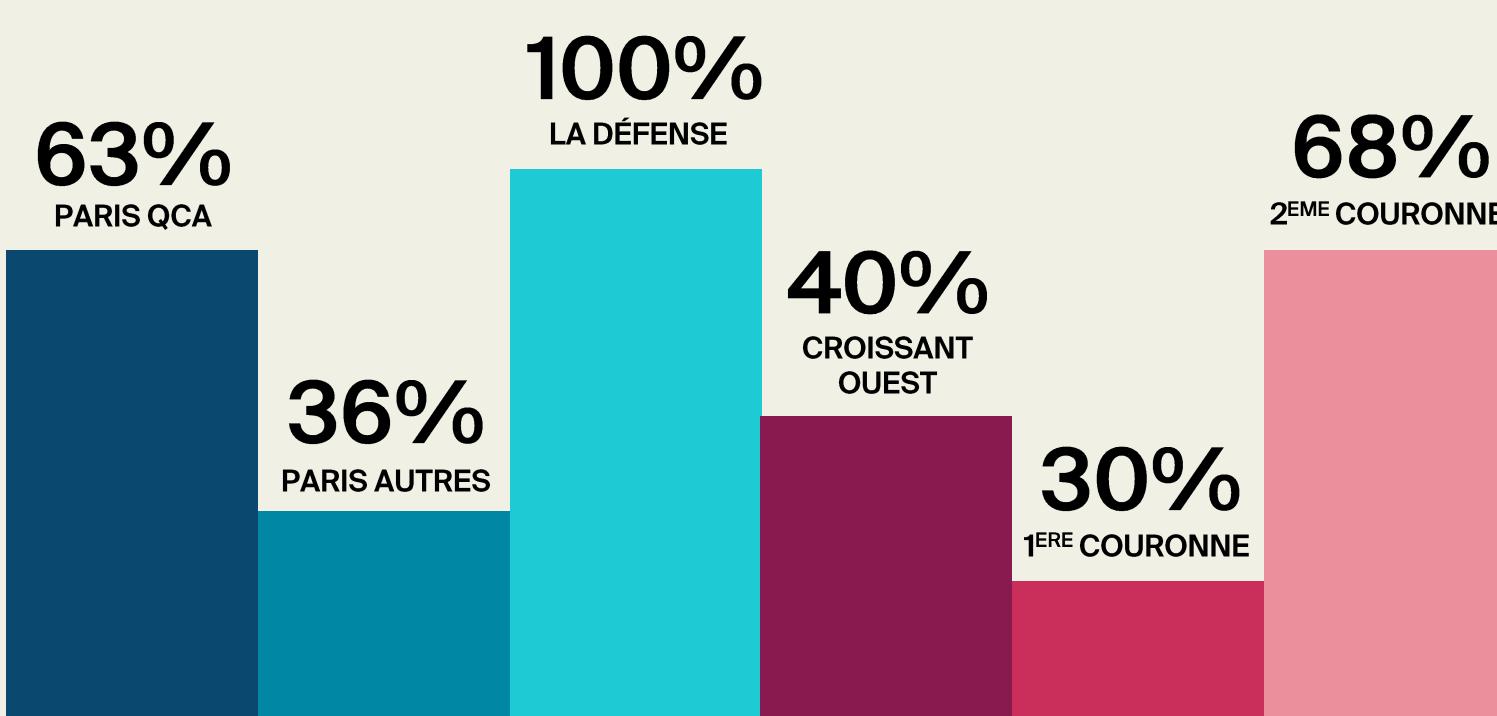
En milliers de m<sup>2</sup>, en Île-de-France



# Une précommercialisation inégale selon les marchés

**Taux de précommercialisation (2025-2027)**

En % du volume des m<sup>2</sup> de bureaux >5 000 m<sup>2</sup> en chantier



Source : Knight Frank

# 03. Investissement



# Zoom sur les chiffres clés S1 2025



**2,3 Md €**

## INVESTIS EN BUREAU EN FRANCE,

Sur un total de 5,7 Mds € investis  
(tous types confondus)

**DONT 89 %**  
en Île-de-France



**41 %**

## DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN FRANCE,

(tous types d'actifs confondus –  
hors portefeuilles non divisibles)



**4,00 % - 4,25 %**

**TAUX  
DE RENDEMENT  
PRIME**  
Paris QCA

Source : Knight Frank

# Bureau : un marché centré sur l'Île-de-France, enregistrant le retour des grands institutionnels

Les investissements en immobilier de bureau ont reculé d'environ 8 % au premier semestre 2025, totalisant un peu plus de 2,3 milliards d'euros. Toutefois, compte tenu des nombreux processus de cession en cours de finalisation, les volumes engagés devraient au moins doubler d'ici la fin de l'année. Au-delà de ces chiffres, plusieurs tendances fortes se dégagent des six premiers mois de l'année.

La première tendance est l'assèchement des investissements en immobilier de bureau hors de l'Île-de-France. Alors que sa part refluait graduellement depuis 10 ans, la région francilienne concentre près de 90 % des montants engagés depuis le début d'année. Ce déséquilibre s'explique notamment par la faible activité des grandes sociétés de gestion de SCPI, historiquement moteurs du marché régional.

La deuxième tendance porte sur le profil des investisseurs. Avec la confirmation de l'assouplissement monétaire et la baisse progressive des rendements des placements alternatifs, l'immobilier retrouve son attractivité. Dans ce contexte, les grands investisseurs institutionnels (fonds d'investissements &

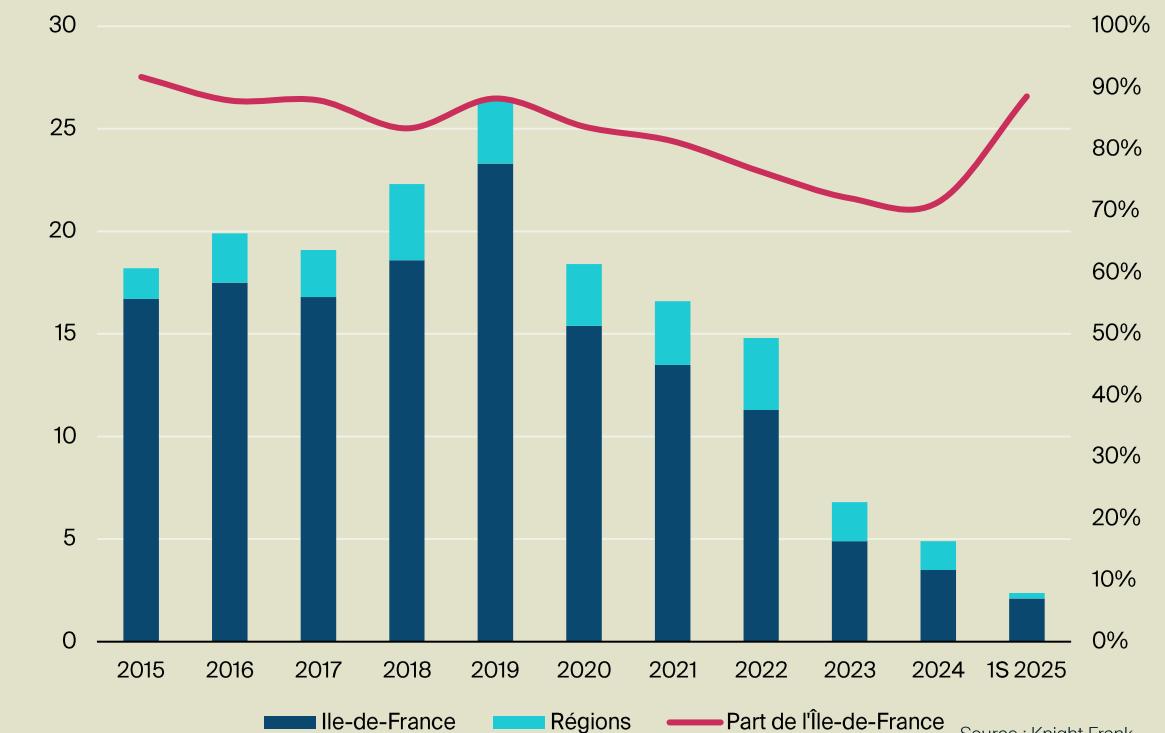
souverains, assurances et mutuelles) réorientent leurs allocations vers l'immobilier de bureau. Ils représentent 38 % des volumes investis entre janvier et juin 2025, contre seulement 13 % un an plus tôt. Parallèlement, les stratégies "core" et "core+" confirment leur regain d'attractivité, représentant 60 % des volumes investis en immobilier de bureau au premier semestre.

Dans l'ensemble, les investisseurs semblent mieux intégrer les effets durables du télétravail et du flex office sur la demande locative, favorisant un retour progressif de la liquidité et une meilleure fluidité des processus de vente. Le cycle de correction des valeurs paraît toucher à sa fin, du moins sur les marchés les plus liquides. Cette reprise demeure toutefois très sélective : seuls les secteurs géographiques aux fondamentaux solides en bénéficient. Les zones périphériques, affectées par une vacance structurellement élevée, restent à l'écart de cette reprise de dynamique.

Enfin, les actifs obsolètes peinent à susciter un réel intérêt. Moins de 80 millions d'euros y ont été investis au premier semestre, illustrant la prudence persistante face aux importants enjeux de requalification pourtant nécessaires.

## Volumes investis en immobilier tertiaire en France

En milliards € (axe de gauche), en % (axe de droite)



# Paris intra-muros toujours très attractif, La Défense confirme son réveil

En Île-de-France, les investissements en immobilier de bureaux ont atteint 2,1 milliards d'euros au premier semestre 2025, soit une progression de 18% par rapport à la même période en 2024. Cette reprise se traduit notamment par la réalisation de sept transactions dépassant chacune les 100 millions d'euros.

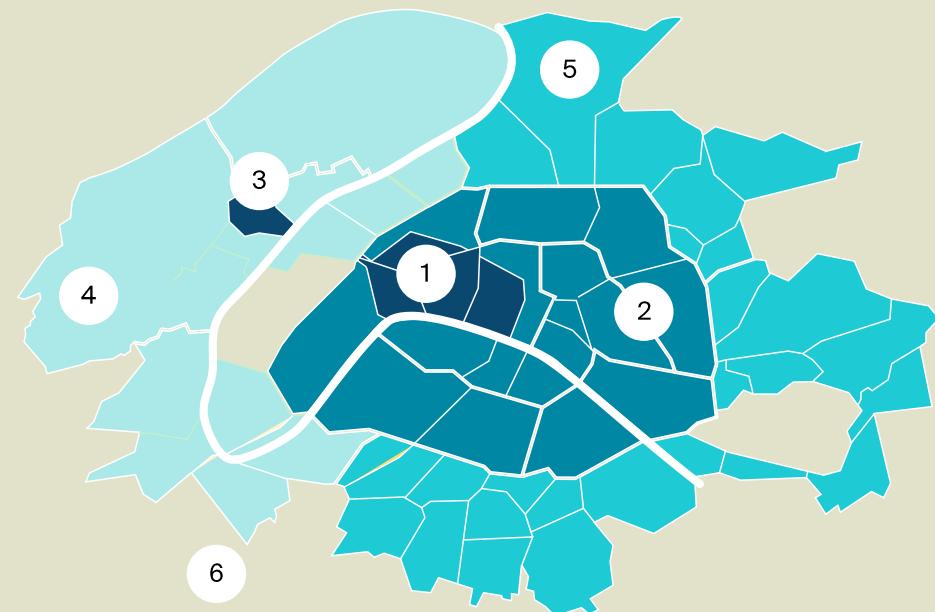
Le fait marquant de ce début d'année réside dans le retour des premières opérations d'envergure à La Défense depuis fin 2022. Le fonds souverain norvégien NBIM a ouvert le mouvement au premier trimestre, en investissant près de 350 millions d'euros pour l'acquisition de 80 % de la Tour Trinity. Dans la continuité, COVIVIO a mobilisé une centaine de millions d'euros pour reconstituer la pleine propriété de la tour CB21. En parallèle, le promoteur néerlandais EDGE Technologies a acquis le complexe Les Miroirs pour moins de 20 millions d'euros, avec l'ambition d'y développer un nouveau projet.

Paris intra-muros affiche une nouvelle fois une performance solide, avec environ 1,4 milliard d'euros investis. Les montants engagés se concentrent pour 68% dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Sur ce secteur, le 2ème trimestre a été marqué par les deux plus importantes transactions de l'année, en attendant la concrétisation de plusieurs ventes d'envergure en cours. L'ACOSS a investi plus de 300 millions d'euros auprès d'ARDIAN pour l'immeuble Renaissance, situé dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, tandis qu'un investisseur privé a cédé un actif situé Rond-Point des Champs-Elysées pour près de 170 millions d'euros.

En dehors de Paris et La Défense, l'activité demeure encore limitée, avec peu d'opérations significatives recensées à date en 2025.

**Répartition géographique des volumes investis au 1<sup>er</sup> semestre 2025**  
En Île-de-France, en bureaux

1	Paris QCA	0,9 Md €
2	Paris autres	0,5 Md €
3	La Défense	0,5 Md €
4	Croissant Ouest	< 0,1 Md €
5	1 <sup>ère</sup> Couronne	< 0,1 Md €
6	2 <sup>ème</sup> Couronne	< 0,1 Md €



Source : Knight Frank

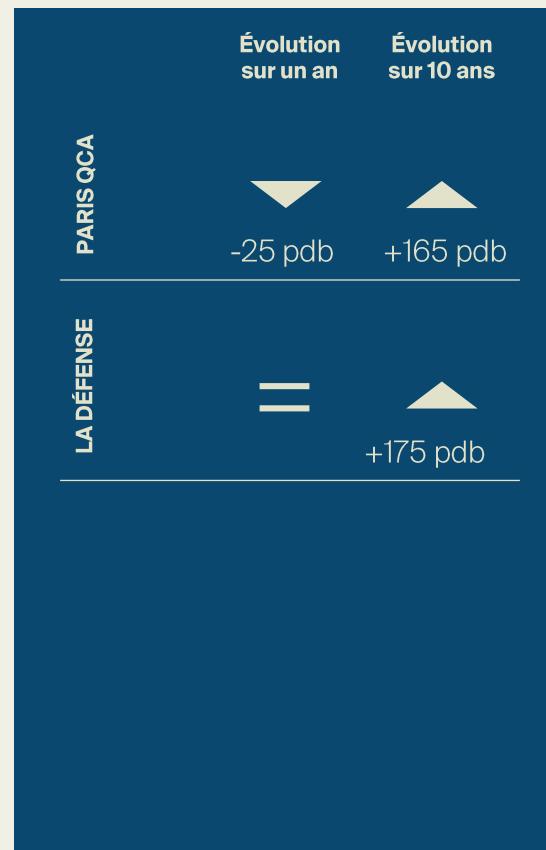
# Taux de rendement prime en immobilier de bureau : Stabilité sur les principaux marchés

Après la forte décompression des taux prime observée en 2022 et 2023, conséquence directe de l'ajustement des prix face à la remontée rapide des taux directeurs de la BCE, une première inflexion a été enregistrée fin 2024 avec une baisse de 10 points de base du taux prime bureaux. Ce léger recul intervenait dans un contexte monétaire plus favorable, marqué par l'amorce d'un cycle d'assouplissement des grandes banques centrales, à commencer par celle européenne.

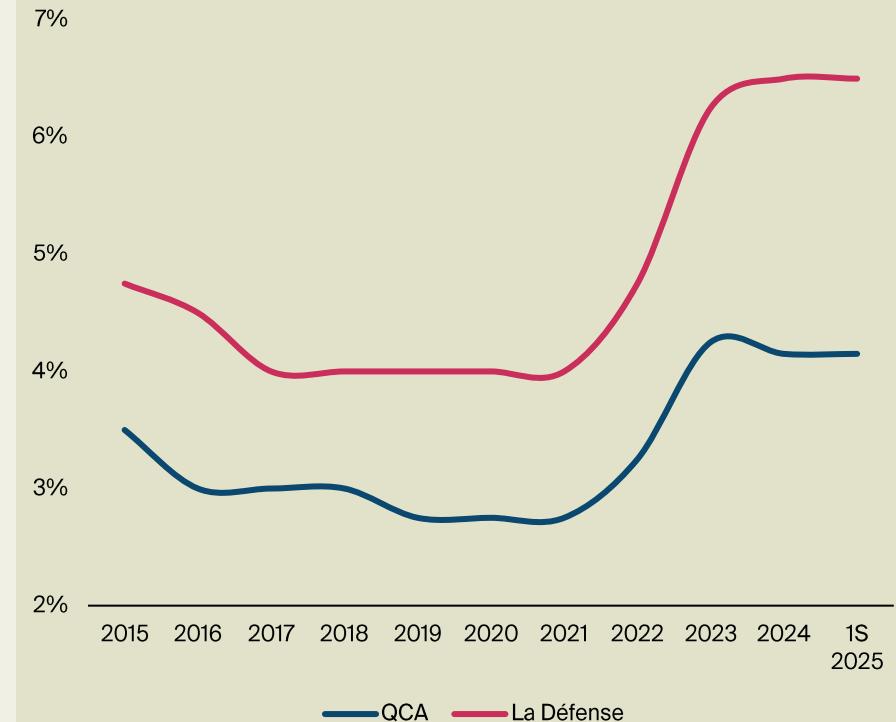
Toutefois, plusieurs facteurs de tension continuent de peser sur le marché, freinant une détente significative. En particulier, l'absence de repli durable des taux longs, notamment celui de l'OAT à 10 ans en France, constitue un obstacle majeur à une nouvelle compression des taux prime.

Ainsi, malgré des fondamentaux immobiliers globalement favorables à une baisse des taux de rendement prime dans les bureaux du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, leur évolution demeure fortement conditionnée par la trajectoire des taux obligataires et par la stabilisation du contexte macro-financier à l'échelle mondiale.

Dans cet environnement encore incertain, nous constatons, à l'issue du premier semestre 2025, une stabilisation du taux prime bureaux dans le QCA, dans une fourchette comprise entre 4,00 % et 4,25 %. Une dynamique similaire est observée à La Défense, avec un maintien à 6,50 %.



**Taux de rendement prime bureaux en France**  
En %, fin de période



# 04. 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)



**Clément Rabenandrasana**

Capital Market Research Senior Analyst

+33 (0)1 43 16 55 96  
+33 (0)6 07 61 50 43

[clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com](mailto:clement.rabenandrasana@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)

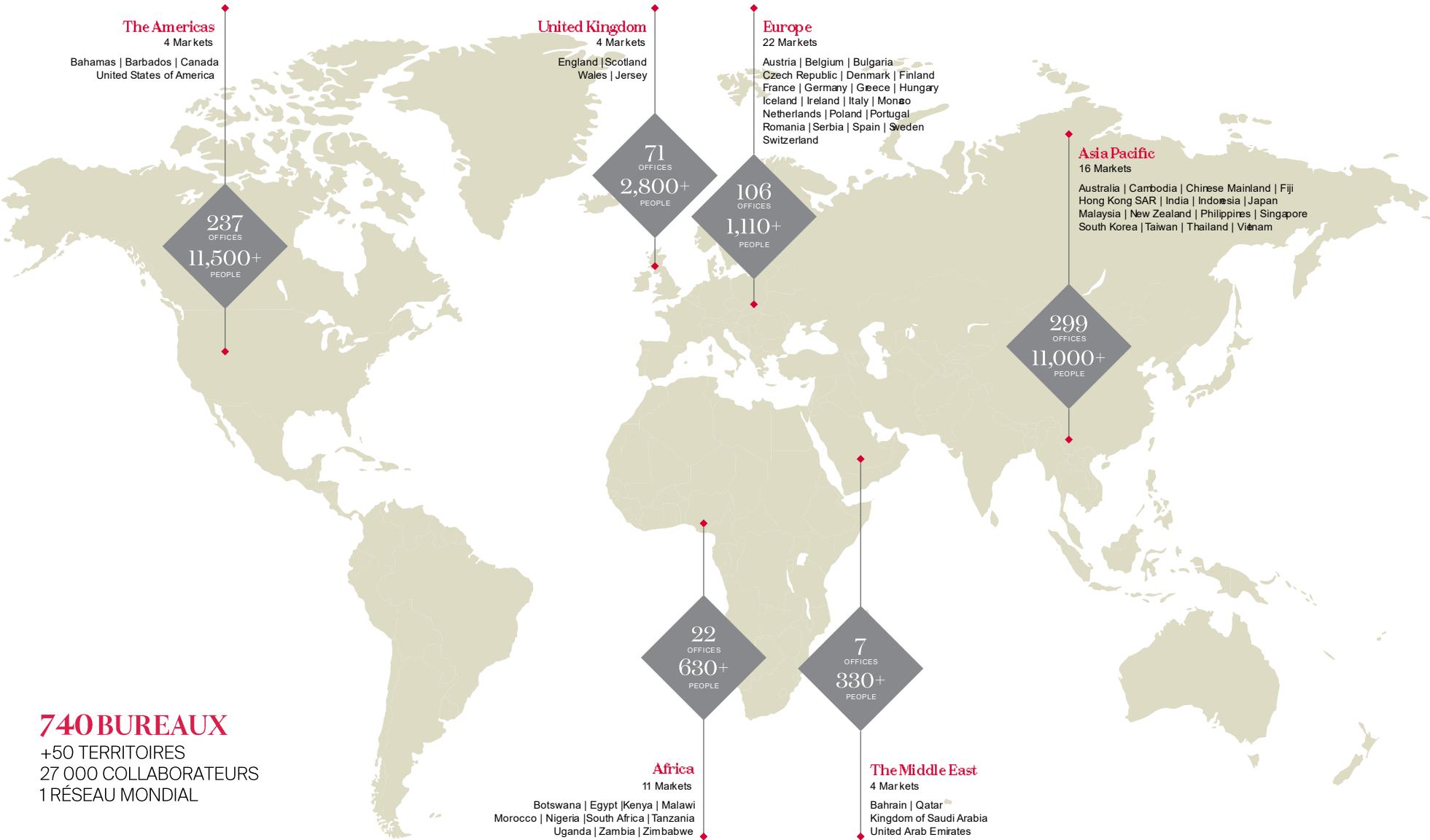
# Knight Frank

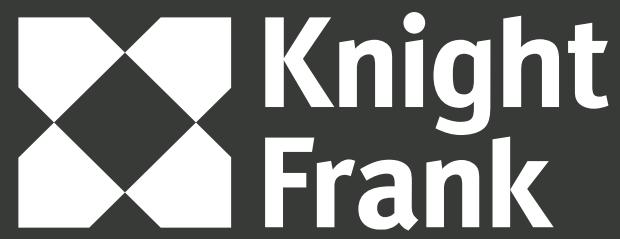
## en bref

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