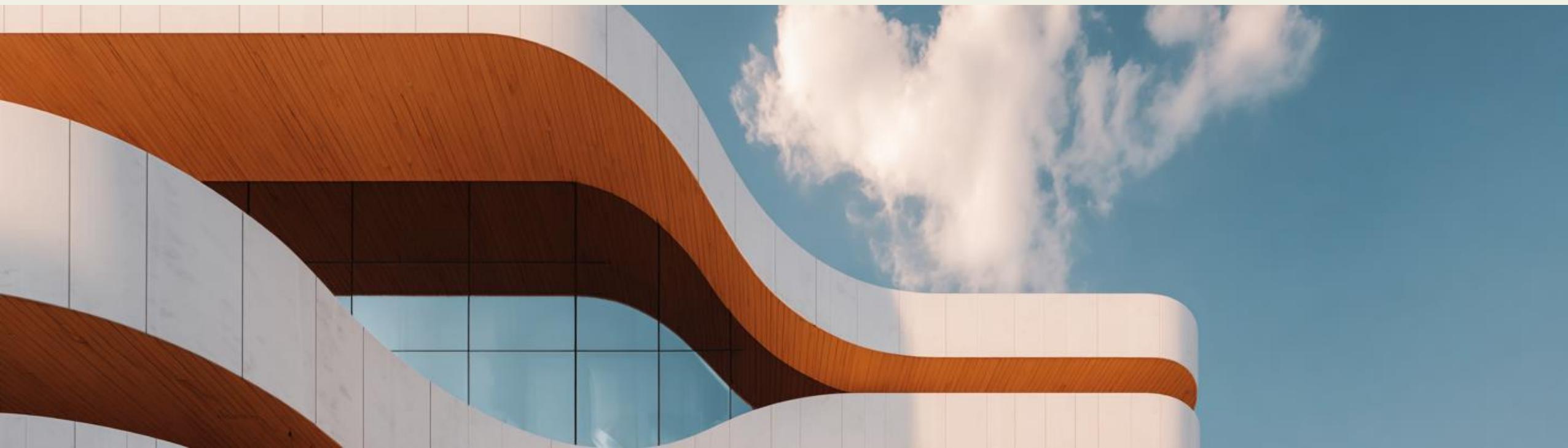


Le marché des bureaux en Ile-de-France

3^{ème} Trim. 2025

Locatif et investissement

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique	p. 05
02. Marché locatif	p. 08
03. Investissement	p. 18
04. Définitions	p. 23



Reprise des transactions, offre en abondance, valeurs ajustées

La reprise des transactions de bureaux au 3^{ème} trimestre 2025 (408 000 m²) permet au marché francilien de rattraper une partie de son retard de mi année. La demande placée atteint ainsi 1,2 million de m² sur les 9 premiers mois de l'année, en repli de seulement 8% d'une année sur l'autre et 9% par rapport à la moyenne 2020-2024. Paris et le QCA en particulier, restent le cœur du réacteur francilien avec une part de marché de 43% alors que la Première Couronne reprend quelques couleurs, aidée par la réalisation de quelques grandes signatures.

Dans le même temps, l'offre immédiatement disponible a continué d'augmenter pour atteindre 6,2 millions de m² soit un taux de vacance de 11%. Outre la prise de poids des disponibilités de première main (1,9 million de m² à date), la diversité des taux de vacance reste l'élément le plus déterminant : entre 5,2% dans le QCA (7,2% en moyenne à Paris), 16% à La Défense et 30% en Péri Défense.

Dans ce contexte, les valeurs locatives de transactions ont commencé à s'ajuster sur certains secteurs pour les surfaces de seconde main, entre -2% et -4% hors Paris et La Défense.

En Île-de-France, les investissements dans les bureaux ont dépassé 3 milliards d'euros sur les trois premiers trimestres de 2025, soit une hausse de 20 % 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



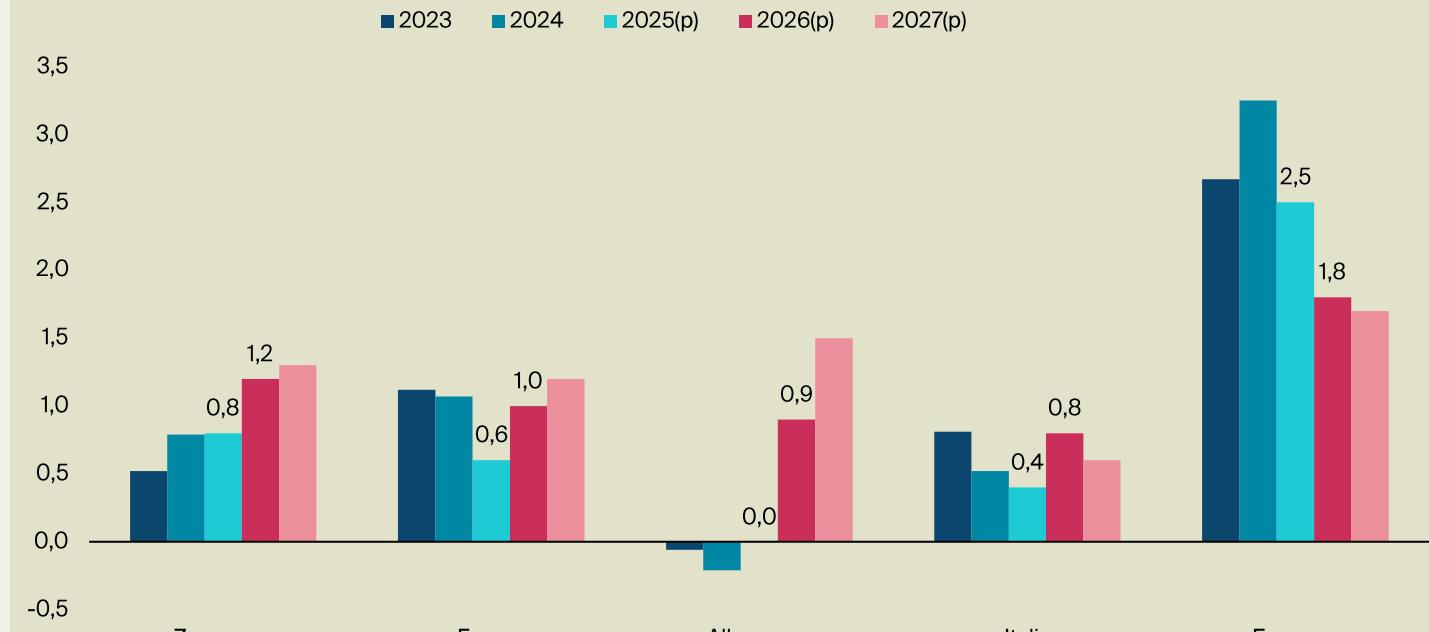
Remous en 2025 Et reprise mesurée en 2026

Les rebondissements autour des droits de douanes des exportations vers les Etats-Unis à peine digérés, la situation économique européenne doit désormais composer avec une conjoncture politique française chaotique et sans direction claire quant au plus que nécessaire traitement du déficit public. Le plan d'économies de près de 40 milliards d'euros en 2026 est encore au stade de la définition alors que les discussions au Parlement vont se dérouler dans un climat tendu après le refus du vote de confiance du gouvernement Bayrou.

Dans ce climat de grandes incertitudes politiques et économiques, les prévisions de croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) pour 2025 ont été revues à la baisse avec +0,6% attendus par le FMI et +0,7% par la Banque de France, grâce à un acquis de croissance plus élevé à mi-année. Ce chiffre est un peu moins élevé que la moyenne de la zone Euro (+0,8%) alors que l'Allemagne connaît une année sans croissance et l'Italie une augmentation d'à peine 0,4%.

Il faudra attendre 2026 et surtout 2027 pour retrouver des niveaux de croissance supérieurs à 1% en France et en Zone Euro. Concernant l'économie nationale, ces prévisions sont à prendre avec beaucoup de précautions tant le climat des affaires et le moral des ménages sont fragiles. Les premières décisions du second gouvernement Lecornu fraîchement nommé seront donc déterminantes pour restaurer une confiance chez les agents économiques (entreprises et ménages) et débloquer une épargne de précautions au plus haut.

PIB en Zone euro
En %, en glissement annuel



Source : FMI / (p) projections

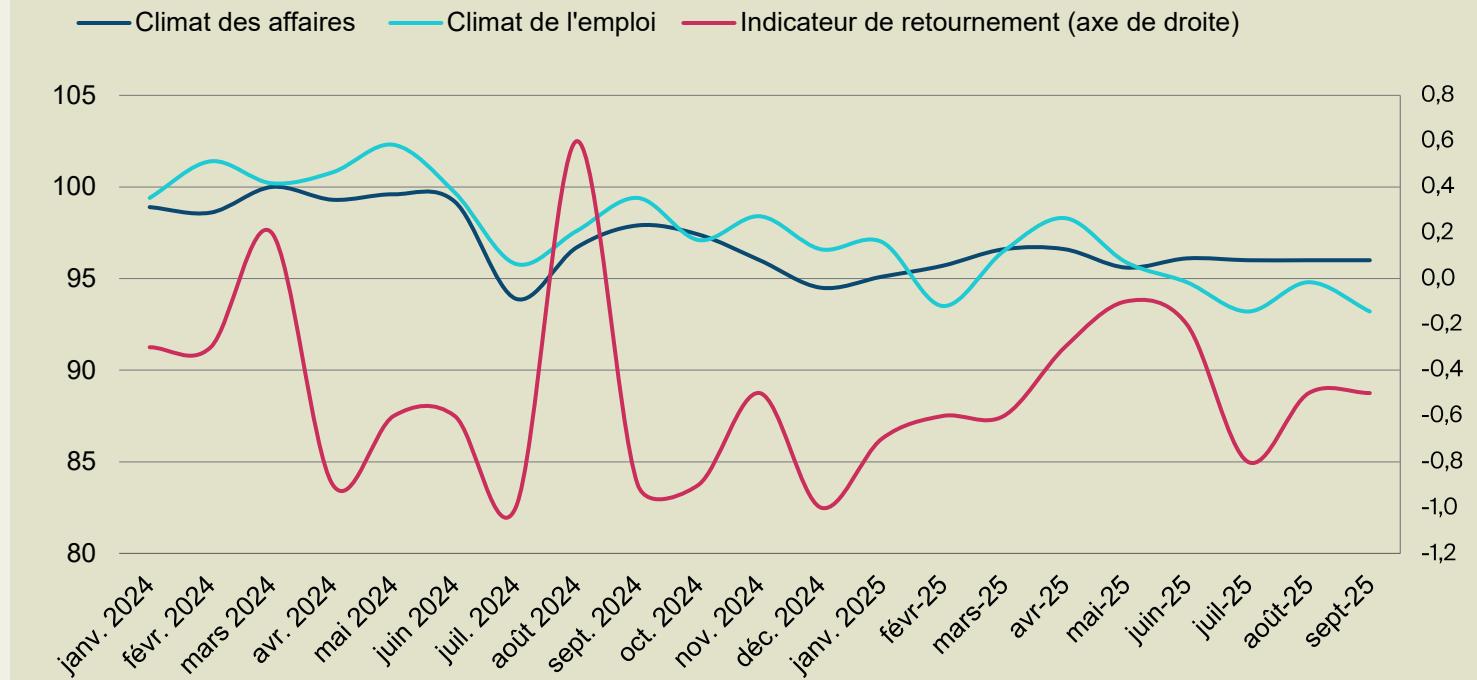
Statu quo... Et anticipations moroses pour l'emploi

La rentrée politique française chaotique n'a pour l'instant pas produit d'effet négatif sur le climat d'affaires, atone depuis le début de l'année à 95,9 points en septembre (-4 points en dessous d'une situation équilibrée). La situation s'est dégradée dans le secteur industriel et des services et plus encore sur les acteurs du commerce de détail (-6,5 points en un an) alors que le moral des entreprises du bâtiment et du commerce de gros est mieux orienté (autour de 98 points).

Le climat de l'emploi qui s'était amélioré sur le début de l'année 2025, enchaîne depuis ce printemps les mauvais résultats pour se positionner à 93,2 points en septembre (à comparer à 99,4 points en moyenne en 2024). Cette inquiétude, sur fond d'incertitudes sur la politique de soutien de l'emploi du 2nd gouvernement nouvellement nommé, devrait conduire à une hausse du taux de chômage (7,5% attendus en 2025, 7,6% en 2026 avant un reflux en 2027 au mieux) alors que les destructions d'emplois pourraient représenter 89 000 unités en 2025 avant un retour vers une création nette de 48 000 emplois en 2026.

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 (-0,5 en septembre 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. Dans ces conditions, il est difficile d'imaginer un soutien de la demande de bureaux à court terme.

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



Source : Banque de France / (p) projections

Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2023	2024	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)
PIB France	1,1 %	1,1 %	0,7%	0,9 %	1,1 %
Taux de chômage	7,3 %	7,4 %	7,5 %	7,6 %	7,4 %
Créations nettes d'emplois ('000)	321	+229	- 89	+48	+138
Climat des affaires (fin de période)	98,4	94,5	96 (sept.)	-	-
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 %	+0,9 %	+3,1 %	+3,0 %
Importations	0,1%	- 1,3 %	+3,2 %	+2,8 %	+2,8 %

Source : Insee, projections de la Banque de France de septembre 2025

02. Marché locatif



Chiffres clés de l'Ile-de-France du 3ème trimestre 2025



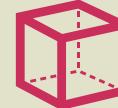
1 193 000 m²

Demande placée de bureaux
T1-T3 2025



1 230 €/m²/an

Loyer Prime à Paris QCA



6,1 M m²

Offre immédiate de bureaux



11,0%

Taux de vacance de bureaux

Sources : Knight Frank, Immostat

Reprise des transactions au 3ème trimestre

L'été aura finalement été propice à la signature de transactions sur le marché des bureaux francilien ; et après un 2^{ème} trimestre décevant (352 000 m²), le volume de commercialisation reprend des couleurs et dépasse 408 000 m² placés (à comparer à 428 000 m² l'an passé). La dégradation du climat des affaires sur fond de tourmente politique en France n'a pour l'instant eu qu'un impact mesuré.

Au cumul de l'année, la demande placée de bureaux s'établit donc à près de 1,2 million de m², en repli de seulement 8% en un an et 9% sur les 5 dernières années. La reprise des signatures est surtout perceptible sur le segment des surfaces de taille intermédiaire et celles de grand gabarit alors que les bureaux inférieurs à 1 000 m² marquent sensiblement le pas d'un trimestre sur l'autre. Les transactions supérieures à 5 000 m² ont été nombreuses ce trimestre (15) portant leur effectif à date à 32 signatures pour un volume total de 347 000 m², soit une taille moyenne de 10 800 m² en repli par rapport aux 11 300 m² relevés en 2024.

Paris conserve intacte sa part de marché de 43% depuis le début de l'année grâce à un QCA et Centre Ouest toujours aussi actif (28% du volume francilien). Ailleurs les équilibres se recomposent.

Au T1-T3 trimestre 2025

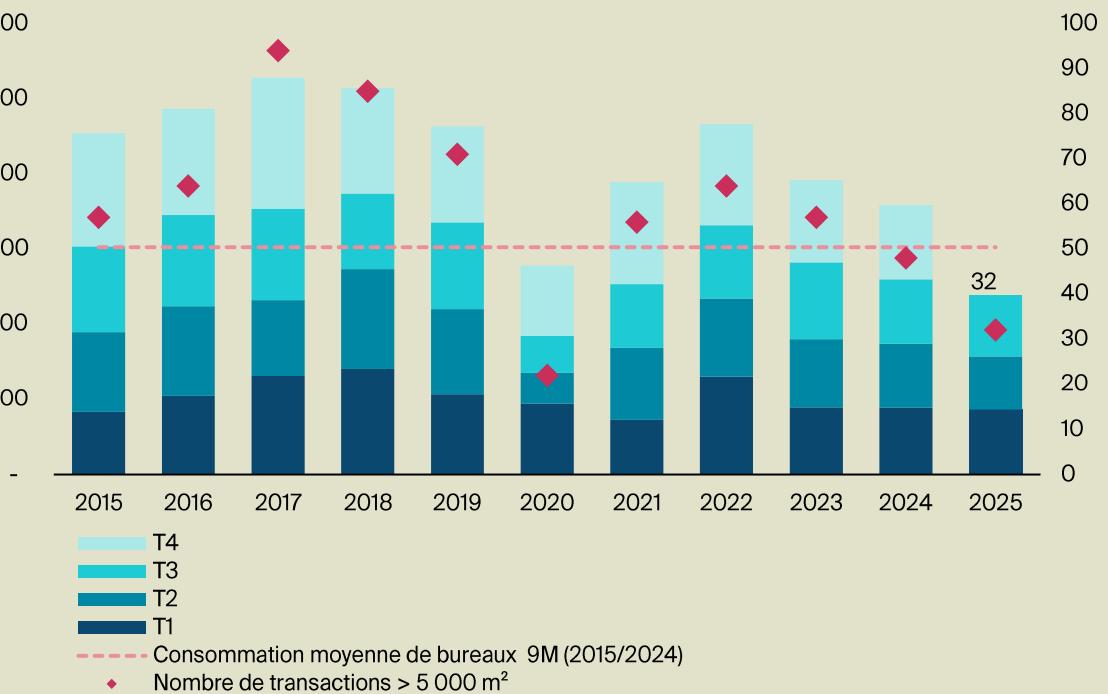
-8% **VERSUS** **T1-T3 2024** **-9%** **VERSUS** **MOY. 9M 2020-2024**

Quelques grandes signatures sont venues booster les résultats de la Première Couronne, en particulier sur le sud alors qu'à La Défense, le segment intermédiaire prend le relais d'une grande demande toujours aussi discrète (une seule transaction supérieure à 5 000 m² depuis le début de l'année).

La dégradation du climat des affaires sur fond de tourmente de politique intérieure en France n'a pour l'instant eu qu'un impact mesuré sur l'expression de la demande des entreprises. Néanmoins, il faut se préparer à une fin d'année probablement plus calme qu'anticipée; certaines entreprises ayant clairement temporisé leurs recherches de nouveaux locaux.

Demande placée de bureaux en Île-de-France

En milliers de m²



Sources : Knight Frank, Immostat



Le QCA capte 49% des volumes placés dans la Capitale

Paris intra-muros confirme son statut spécial dans le paysage tertiaire francilien avec une part de marché de 46% soit 516 000 m² placés depuis le début de l'année 2025. Ces très bons résultats sont essentiellement liés à l'accélération des signatures sur le secteur du Quartier Central des Affaires qui clôt le 3^{ème} trimestre sur un volume de demande placée (254 000 m²) quasi égal d'une année sur l'autre.

La dynamique est différente à Paris Centre Ouest, où le déficit de grands mouvements fait reculer la demande placée de 26% d'une année sur l'autre pour se positionner à 61 000 m². Il en va de même dans les arrondissements Sud de Paris qui avait connu une année 2024 remarquable grâce à la relocalisation de la CDC dans le 13^{ème}. A l'inverse, le 3^{ème} trimestre aura été bénéfique pour le Nord-Est de la Capitale (DECATHLON dans le 19^{ème}, HERMÈS dans le 11^{ème}) où le volume de commercialisation (114 500 m² depuis le début de l'année) est en hausse de 36% d'une année sur l'autre et de 27% par rapport à la moyenne décennale.

En périphérie, les évolutions sont diverses selon les secteurs considérés. Le différentiel par rapport aux volumes moyens sur 10 ans est important, de -28% à -44% selon les secteurs, exception faite de la Première Couronne qui aura bénéficié d'un regain d'activité au cours du trimestre (TOTAL et SAFRAN dans le Sud, BETC et PROCTER & GAMBLE dans le Nord du secteur). Signalons enfin la configuration particulière de La Défense, où la prise de relais des surfaces intermédiaires est bien réelle mais pas suffisante pour compenser le déficit de grandes transactions traditionnelles sur ce territoire. Il en découle un volume de commercialisation de l'ordre de 97 000 m², en repli de 25% d'une année sur l'autre.

Au T1-T3 2025 En % du volume placé dans Paris

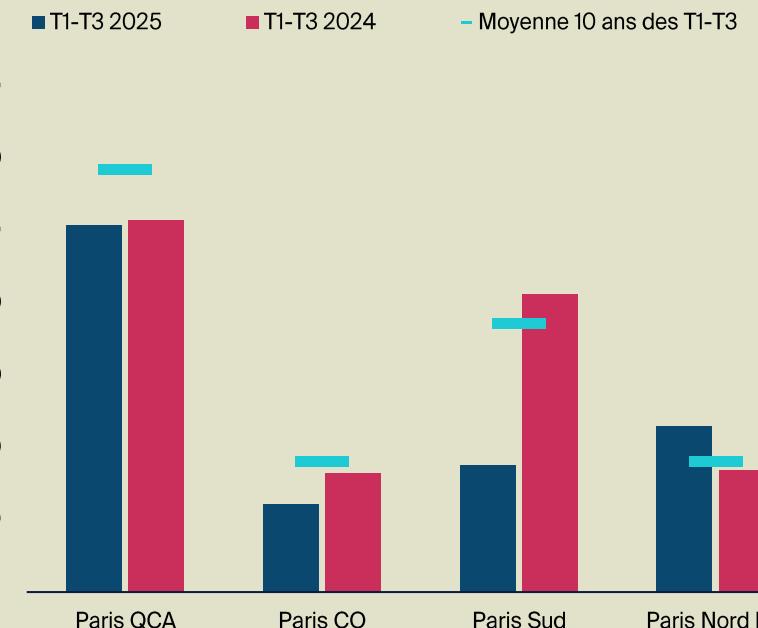
49%
PARIS QCA

12%
PARIS CENTRE OUEST
(HORS QCA)

17%
PARIS SUD

22%
PARIS NORD EST

Répartition géographique de la demande placée à Paris En milliers de m²

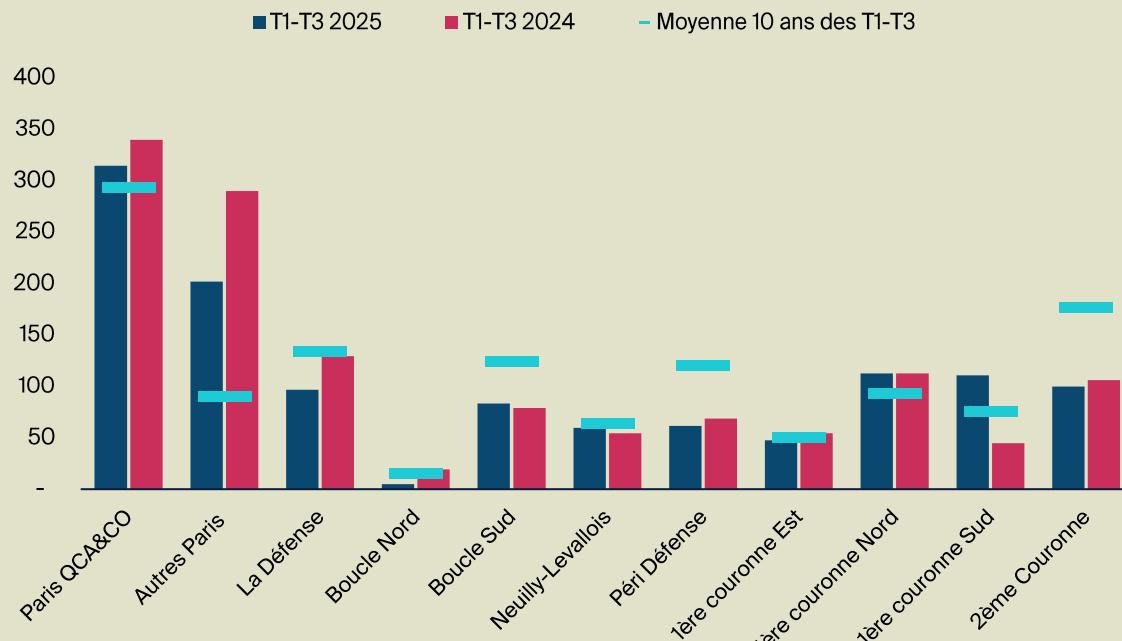


Sources : Knight Frank, Immostat

Résilience du QCA & retour en force de la Première Couronne

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

En milliers de m²

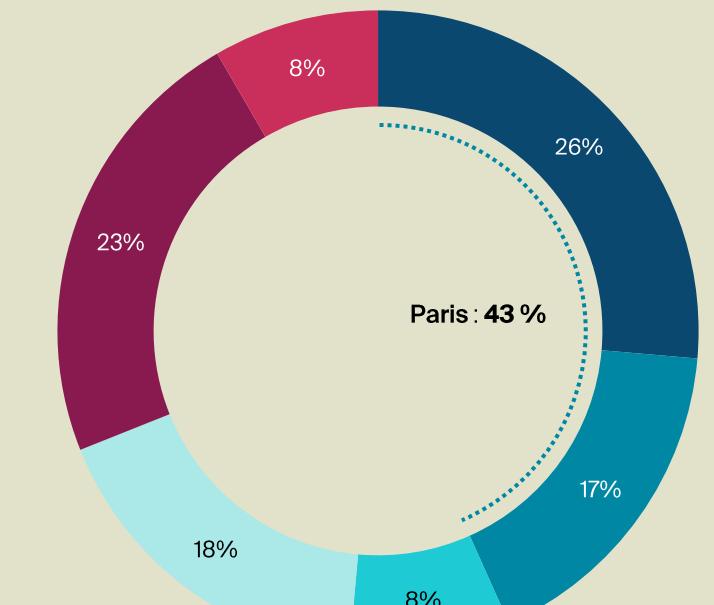


Source : Knight Frank, Immostat

Au T1-T3 2025

En % du volume total

Paris QCA & CO	26%
Paris Autres	17%
La Défense	8%
Croissant Ouest	18%
1ère Couronne	23%
2ème Couronne	8%



Sources : Knight Frank, Immostat

Le prime QCA s'envole, le neuf résiste, la seconde main s'ajuste

Le loyer prime francilien a conservé la tendance haussière qui est la sienne depuis maintenant 7 trimestres et atteint un nouveau record à 1 230 €/m²/an. Il entraîne dans son sillage le loyer de transaction des surfaces de première main à Paris QCA qui affiche une moyenne de 950 €/m²/an, en augmentation de 3% en un an et de 800 €/m²/an pour les bureaux de seconde main (+5% en un an).

Les loyers de signature des bureaux neufs ou restructurés sont globalement orientés à la hausse dans des proportions comprises entre 1% et 11% selon les marchés considérés sauf dans le Croissant Ouest qui affiche une valeur moyenne de 410 €/m²/an (-2% en un an). La croissance des loyers à La Défense (470 €/m²/an, +11% en un an) s'opère à partir d'un point assez bas; elle devra donc être confirmée au cours des prochains trimestres.

Les loyers moyens de seconde main évoluent, quant à eux, en ordre dispersé : en hausse sur le QCA et son voisin du Centre Ouest, à la baisse (entre -2% et -4%) sur les autres secteurs où l'offre immédiate continue de s'alourdir alors que la demande se tasse. Selon les marchés considérés, les valeurs s'étagent entre 270 €/m²/an en Première Couronne et 520 €/m²/an à Paris hors QCA & Centre Ouest.

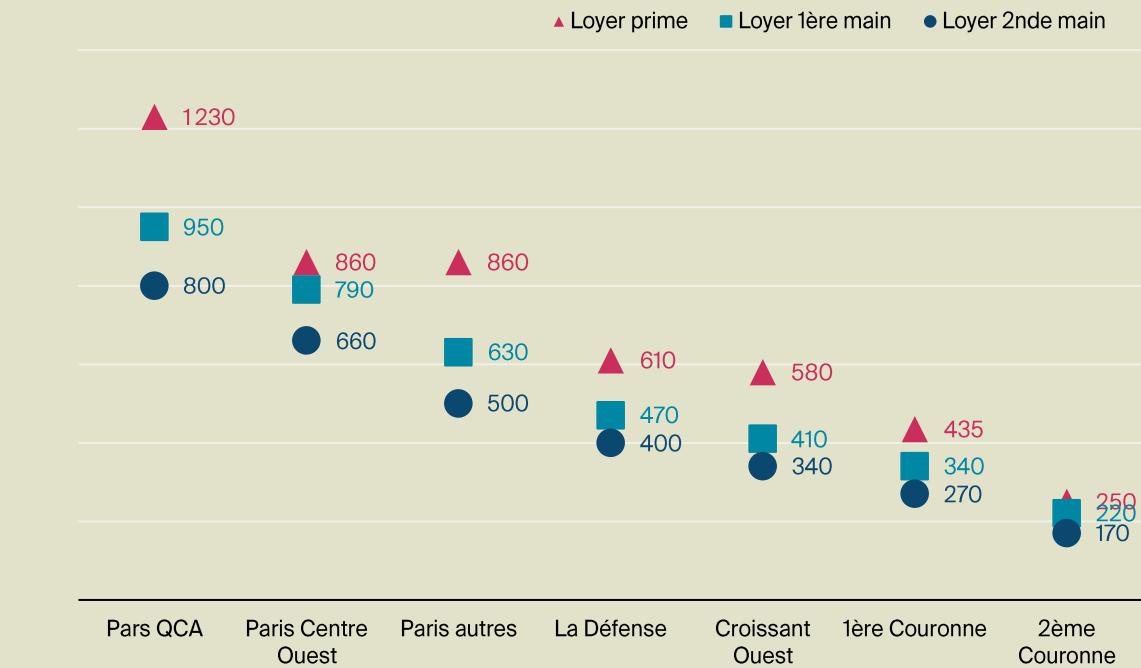
Mesures d'accompagnement Au 30 septembre 2025

15-18%
PARIS QCA

10-40%
ÎLE-DE-FRANCE

Loyers de transaction de bureaux au 3^{ème} trimestre 2025 en Ile-de-France

En €/m²/an HT/HC



Sources : Knight Frank pour le prime, Immostat pour les loyers de 1^{ère} et 2^{nde} main

Hausse continue de l'offre immédiate et taux de vacance record

La reprise des transactions relevée au 3^{ème} trimestre n'aura pas été suffisante pour compenser le mouvement haussier des libérations et dans une moindre mesure des livraisons de bureaux neufs ou restructurés.

Au terme du 3^{ème} trimestre on compte donc 6,2 millions de m² de surfaces inoccupées sur le territoire francilien pour un taux de vacance de 11% qui atteint donc un nouveau record (+0,8 points en un an). Les surfaces de première main ont augmenté dans une proportion plus marquée (+20% en un an) que celles de seconde main (+15%) laissant ainsi apparaître un stock immédiat de l'ordre de 1,9 million de m², du jamais vu en Ile-de-France.

La moyenne francilienne de 11% de vacance masque des réalités très différentes bien que tous les marchés soient frappés par la hausse des disponibilités immédiates : La capitale affiche ainsi un taux de vacance moyen de 7,2% mais seulement 5,2% dans le QCA. La Défense stabilise son taux à 15,7%, sans évolution majeure d'une année sur l'autre. Dans le Croissant Ouest, la vacance varie entre 12% à Neuilly-Levallois et plus de 30% en Péri Défense, avec une position intermédiaire pour la Boucle Sud (16%) mais un plus haut historique.

La situation est tout aussi variée en Première Couronne avec des taux de vacance allant de 10,2% à l'Est à 28% dans le Nord avec 17% pour le Sud. Sur ce secteur, les disponibilités de première main pèsent lourd dans le stock (771 000 m² dont 443 000 seulement sur la partie Nord).

La persistance de ces disponibilités commence à impacter à la baisse des loyers de transactions, alors que le ralentissement de la production neuve (331 000 m² en chantier dont 242 000 m² à commercialiser) va permettre de contenir l'augmentation de l'offre de première main à horizon 2026-2027.

Au 30 septembre 2025

Variation sur un an

+0,8 pts

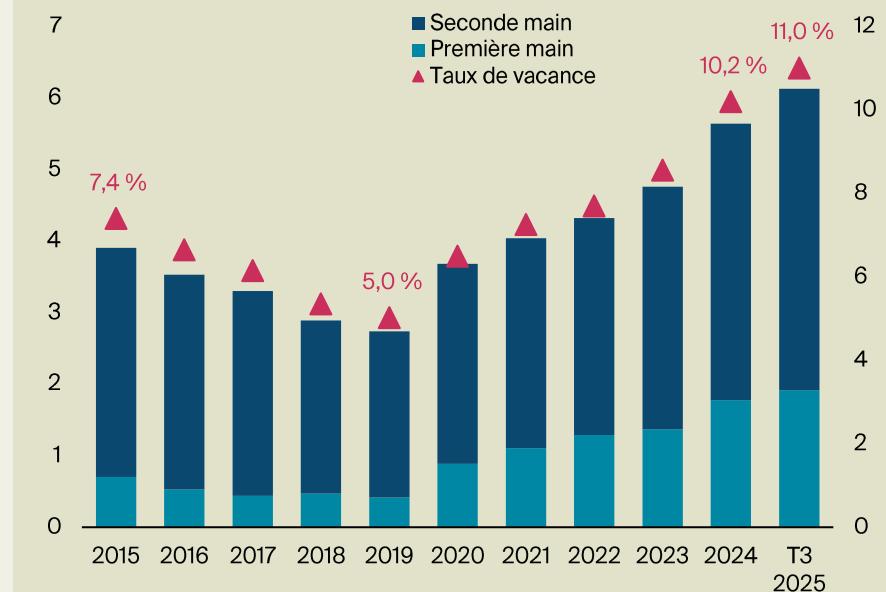
TAUX DE VACANCE

+17%

OFFRE IMMÉDIATE

Offre disponible et taux de vacance en Ile-de-France

En millions de m² et en %

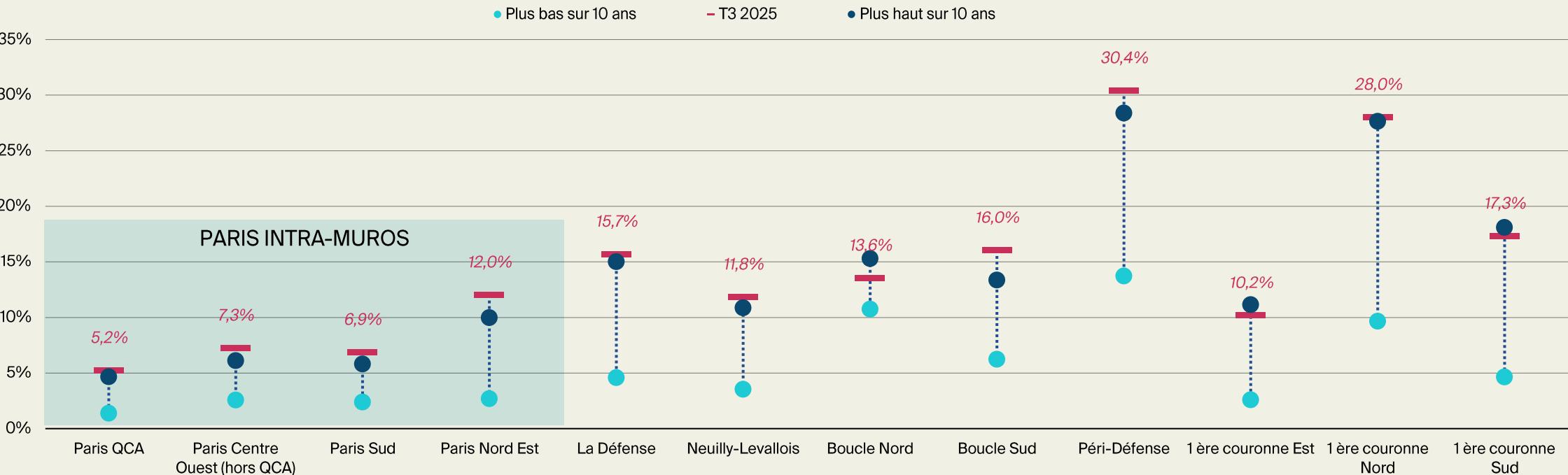


Sources : Knight Frank, Immostat

Des taux de vacance disparates selon les marchés

Taux de vacance de bureaux par secteur géographique

En %, en Ile-de-France



Sources : Knight Frank, Immostat

630 000 m² de bureaux en chantier non précommercialisés

Depuis son pic de 2024 avec plus de 1,2 million de m², le rythme des mises en chantier et des livraisons s'est graduellement ralenti pour représenter à peine 1 million en 2025 et 740 000 m² attendus en 2026.

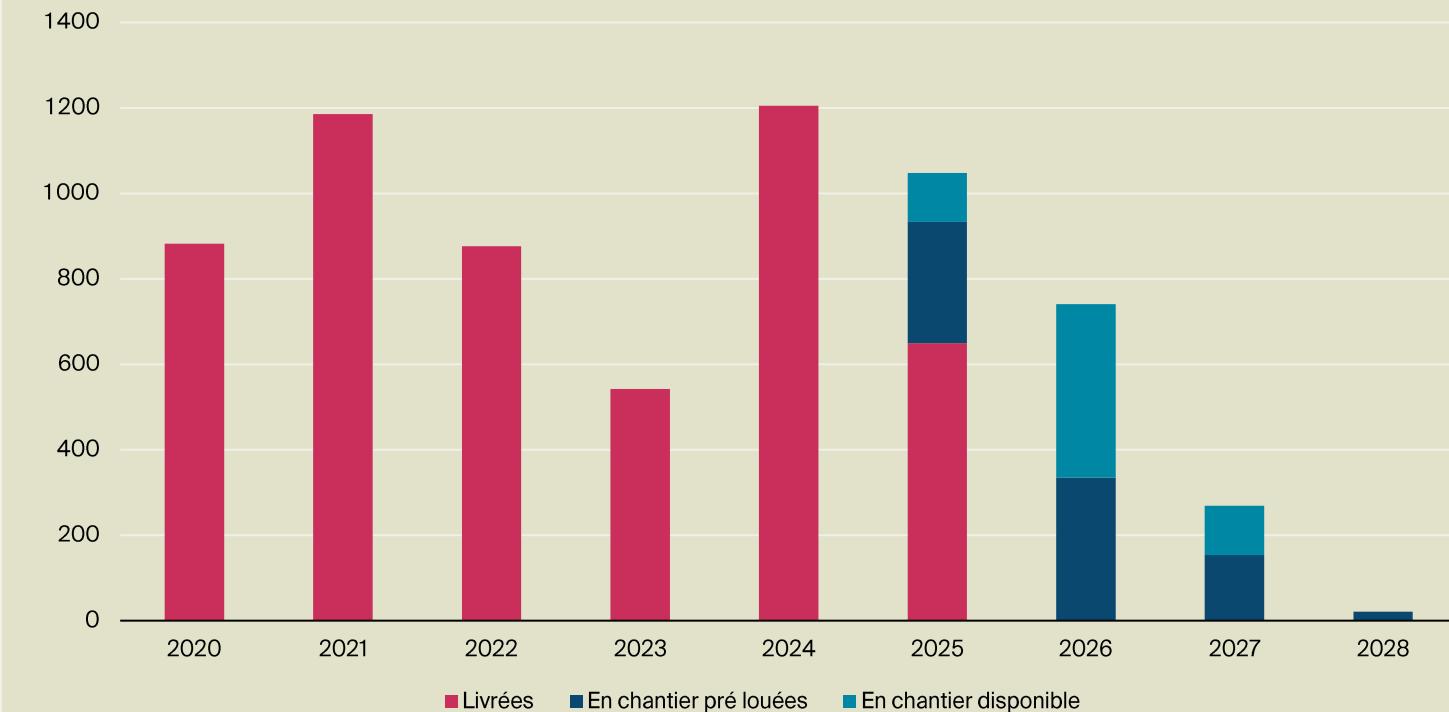
La production neuve ou restructurée livrée ou livrable en 2025 a été précommercialisée à hauteur de 51% en moyenne en Ile-de-France avec des performances diverses selon les micromarchés considérés. A Paris QCA et Centre Ouest, le taux de commercialisation avant livraison est nettement supérieur (73%) de même qu'à La Défense (91% dont « The Link »). Les développements tertiaires du Croissant Ouest (297 000 m²) et de la Première Couronne (245 000 m²) - les plus conséquents cette année - affichent des résultats plus contrastés avec des taux de précommercialisation respectifs de 42% et 17%; ils laissent donc près de 375 000 m² de surfaces de première main encore à commercialiser à leur achèvement.

Le marché tertiaire francilien verra en 2026 la livraison de plus de 740 000 m² dont 45% ont déjà trouvé leur occupant. La géographie de cette offre future de première main est assez inédite avec près de 212 000 m² attendus à Paris QCA et Centre Ouest dont 97 500 m² encore disponibles, et 262 000 m² sur les autres arrondissements de la capitale dont 182 000 m² sans locataire identifié. Les volumes de production vont drastiquement diminuer dans le Croissant Ouest et en Première Couronne avec respectivement 89 000 m² et 62 000 m² identifiés dont la majorité a fait l'objet d'une précommercialisation.

A plus long terme, les projets sont encore très nombreux, de l'ordre de 950 000 m² dotés ou en attente d'une autorisation de construire.

Offre future neuve ou restructurée supérieure à 5 000 m²

En milliers de m², en Ile-de-France

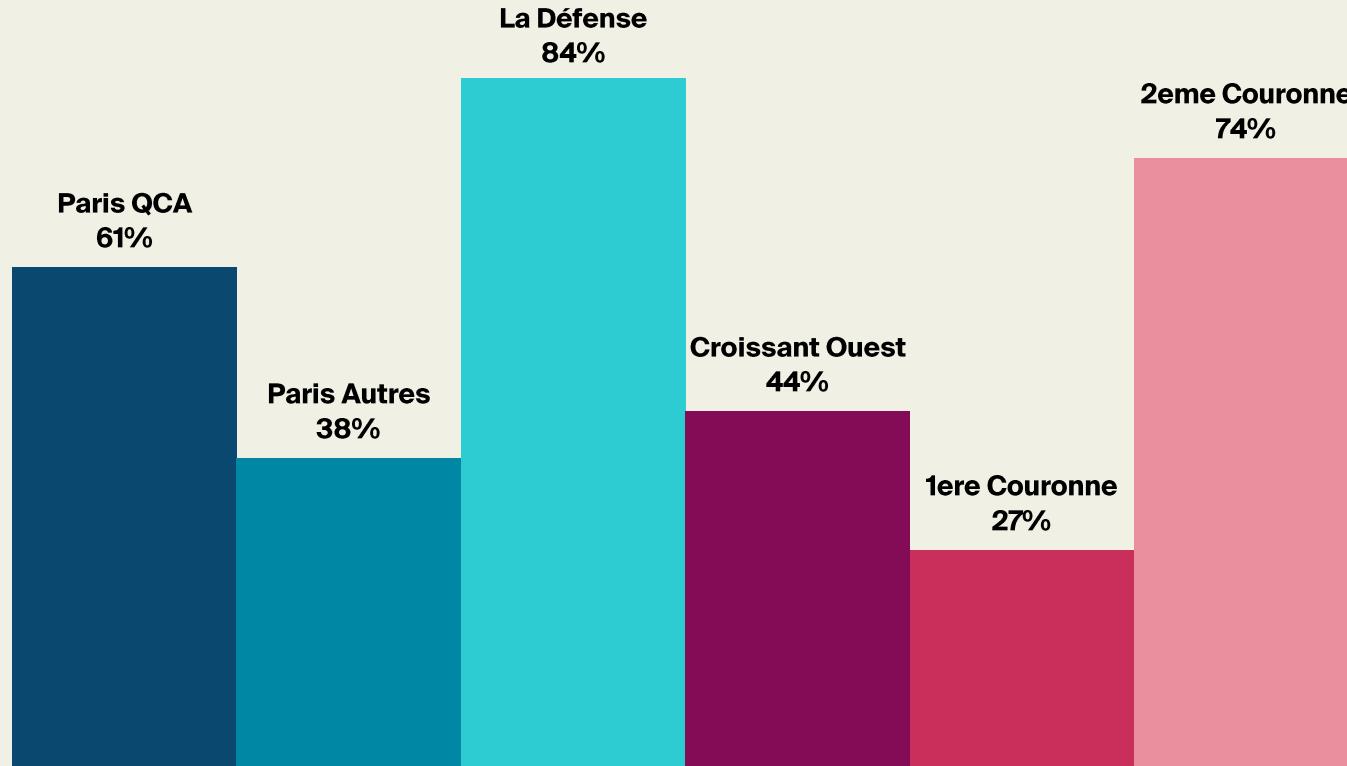


Source : Knight Frank

Une précommercialisation inégale selon les marchés

Taux de précommercialisation (2025-2027)

En % du volume des m² de bureaux >5 000 m² en chantier



Source : Knight Frank

03. Investissement



Zoom sur les chiffres clés du marché de l'investissement



3,6 Md €

INVESTIS EN BUREAU EN FRANCE,

Sur un total de 8,7 Mds € investis
(T1-T3 2025 - tous types confondus)

DONT 89 %
en Île-de-France

Source : Knight Frank



42 %

DES VOLUMES INVESTIS EN BUREAUX EN FRANCE,

(T1-T3 2025 - tous types d'actifs confondus -
hors portefeuilles non divisibles)

Source : Knight Frank



4,00 % - 4,25 %

TAUX DE RENDEMENT PRIME

Paris QCA
T3 2025

Source : Knight Frank

Bureau : un marché tiré par l'Île-de-France, avec le retour des grands institutionnels

Les investissements dans l'immobilier de bureau ont légèrement reculé sur les neuf premiers mois de 2025, pour un volume total de 3,6 milliards d'euros. Toutefois, avec de nombreuses cessions en cours de finalisation, une accélération est attendue d'ici la fin de l'année. Au-delà de ces chiffres, plusieurs tendances marquantes se dessinent.

La première concerne la concentration quasi exclusive des investissements en Île-de-France. Alors que sa part diminuait régulièrement depuis une décennie, la région capte désormais près de 90 % des montants engagés depuis janvier. Ce recentrage s'explique notamment par le repli des grandes sociétés de gestion de SCPI, longtemps moteurs du marché régional.

La deuxième tendance touche au profil des investisseurs. Profitant d'un contexte de détente monétaire, l'immobilier regagne en attractivité. Les grands acteurs institutionnels (fonds d'investissement et souverains, compagnies d'assurance, mutuelles, foncières cotées)

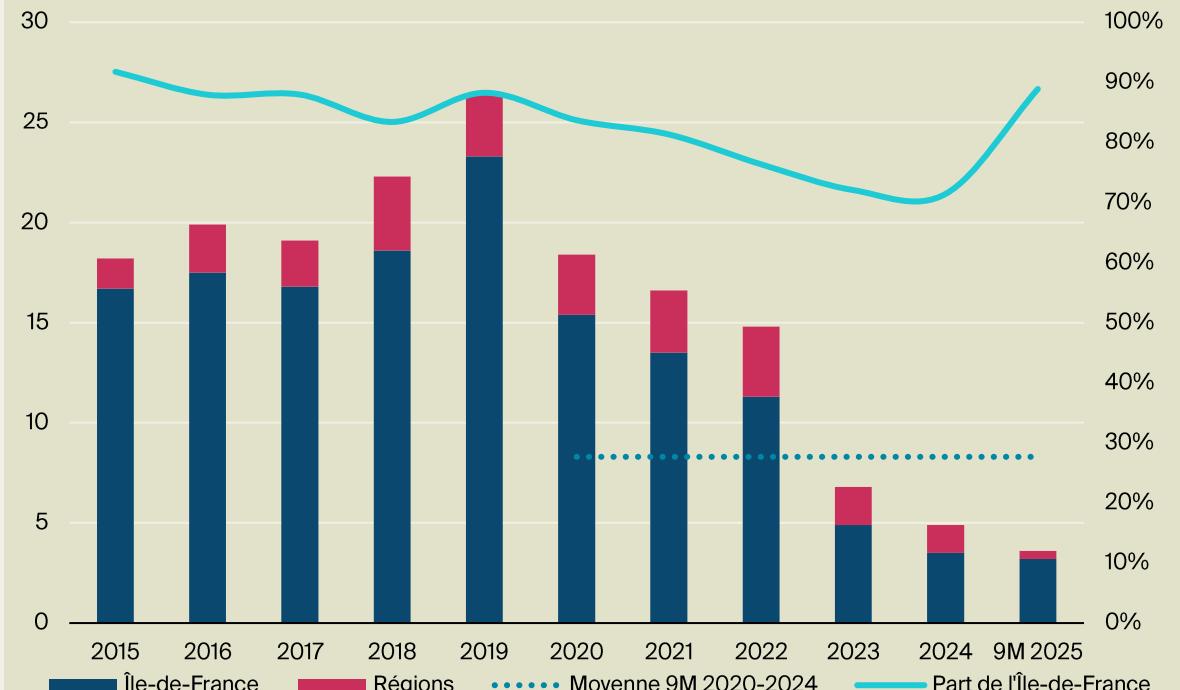
renforcent leurs positions, représentant 72 % des volumes investis entre janvier et septembre 2025, contre 46 % un an auparavant. Dans ce sillage, les stratégies "core" et "core+" confirment leur retour en force, pesant 50 % des montants engagés à fin septembre.

Par ailleurs, les investisseurs semblent désormais mieux appréhender l'impact durable du télétravail et du flex-office sur la demande locative, ce qui favorise un regain de liquidité et une fluidité accrue des transactions. Le cycle de correction des valeurs paraît s'achever sur les marchés les plus liquides, mais la reprise reste sélective : seuls les territoires aux fondamentaux solides en bénéficient, tandis que les zones périphériques, pénalisées par une vacance structurelle élevée, demeurent en retrait.

Enfin, les actifs obsolètes continuent de susciter peu d'intérêt : à peine 80 millions d'euros y ont été investis au premier semestre, illustrant la prudence persistante face aux lourds besoins de requalification.

Volumes investis en immobilier tertiaire en France

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



Source : Knight Frank

Retour des grandes transactions, à Paris QCA et La Défense

En Île-de-France, les investissements en bureaux ont totalisé 3,2 milliards d'euros sur les trois premiers trimestres de 2025, en hausse de plus de 20 % par rapport à la même période de 2024. Cette progression s'explique notamment par huit transactions supérieures à 100 millions d'euros chacune.

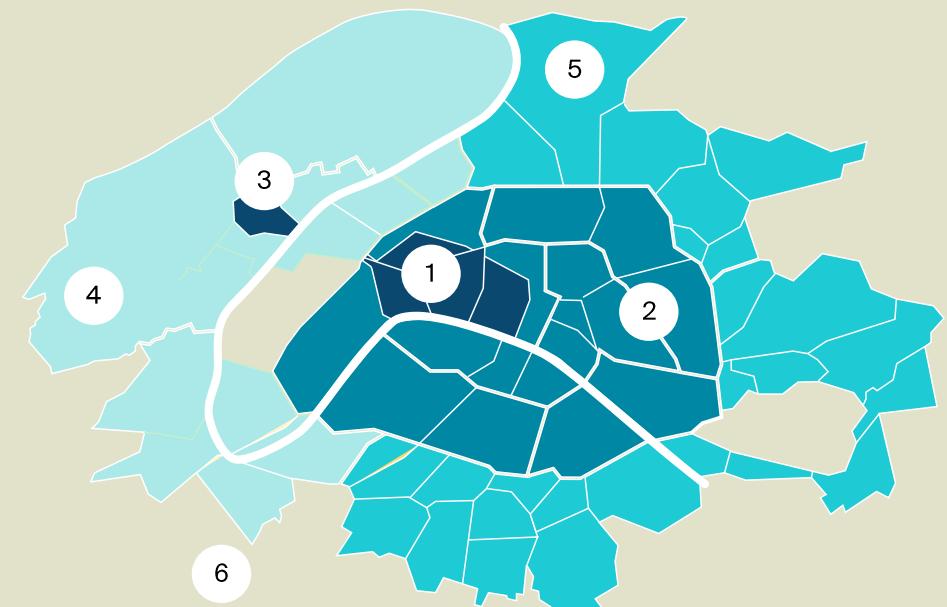
L'événement marquant de l'année est le retour d'opérations majeures à La Défense, une première depuis fin 2022. Le fonds souverain norvégien NBIM a donné le ton dès le 1^{er} trimestre avec l'acquisition de la Tour Trinity pour près de 350 millions d'euros. Ont suivi COVIVIO, qui a investi une centaine de millions pour retrouver la pleine propriété de la Tour CB21, puis CORUM AM, qui a engagé plus de 90 millions pour s'emparer de la tour Highlight, en bordure du quartier d'affaires côté Courbevoie. Par ailleurs, au printemps, le promoteur néerlandais EDGE Technologies a racheté le complexe Les Miroirs pour moins de 20 millions d'euros, avec l'objectif d'y développer un nouveau projet.

Paris intra-muros confirme également sa solidité, avec environ 2,1 milliards d'euros investis, dont 79 % concentrés dans le Quartier Central des Affaires. Ce secteur a été animé au 3^{ème} trimestre par la plus grosse transaction de l'année en attendant d'autres ventes d'envergure. Gecina y a notamment acquis l'immeuble Le Solstys (8^e arrondissement) auprès de DEKA pour plus de 430 millions d'euros.

En revanche, l'activité reste limitée en dehors de Paris et de La Défense, avec très peu d'opérations significatives enregistrées en 2025 à date.

Répartition géographique des volumes investis au 1^{er} semestre 2025
En Île-de-France, en bureaux

1	Paris QCA	1,8 Md €
2	Paris autres	0,6 Md €
3	La Défense	0,6 Md €
4	Croissant Ouest	0,1 Md €
5	1 ^{ère} Couronne	0,1 Md €
6	2 ^{ème} Couronne	< 0,1 Md €



Source : Knight Frank

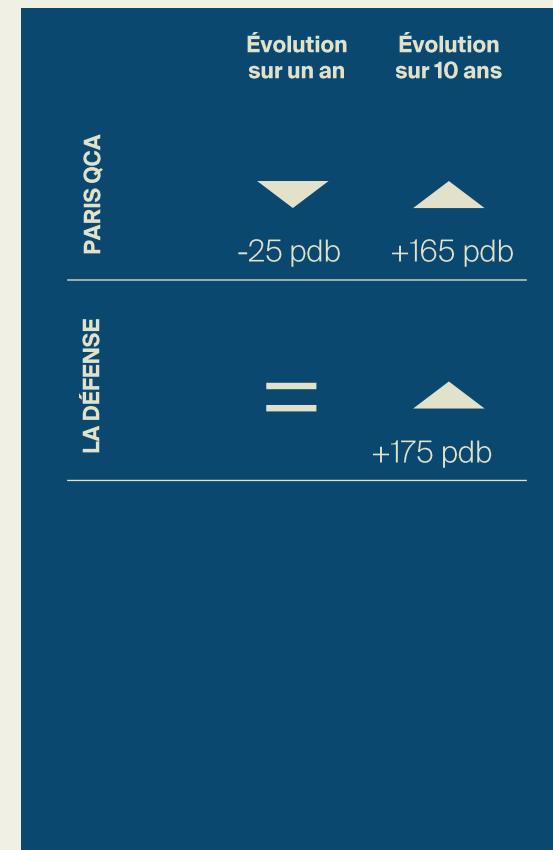
Taux de rendement prime en immobilier de bureau : Stabilité sur les principaux marchés

Après deux années marquées par une décompression rapide des taux prime, conséquence directe du resserrement monétaire de la BCE, le marché avait esquissé fin 2024 un premier signe d'infexion avec un léger recul des rendements prime dans les bureaux. Cette évolution ouvrait la perspective d'un cycle plus favorable, porté par l'assouplissement progressif des politiques monétaires à l'échelle mondiale.

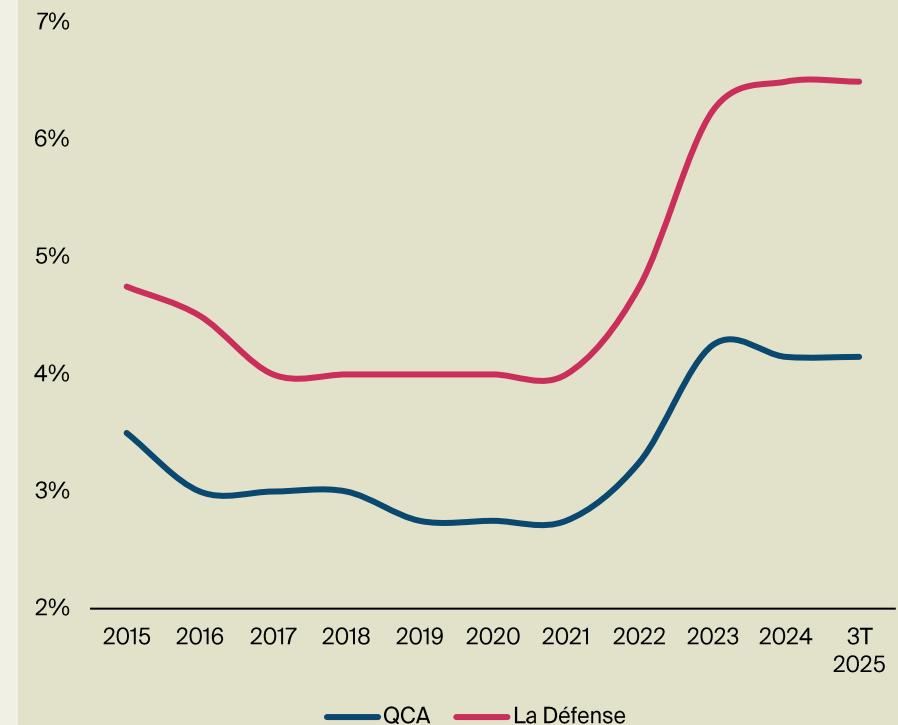
Neuf mois plus tard, cette perspective reste en suspens. L'environnement financier demeure contraignant : les taux longs n'ont pas engagé de véritable repli, l'OAT 10 ans s'établissant toujours autour de 3,5 %, et les incertitudes macro-économiques continuent d'alimenter la prudence des investisseurs. Ces éléments suffisent à neutraliser, pour l'instant, tout mouvement significatif de compression.

Dans les principaux marchés tertiaires, la situation est ainsi restée figée au cours du 3^e trimestre 2025. Le taux prime bureaux dans le QCA parisien s'est maintenu dans sa fourchette de 4,00 % à 4,25 %. À La Défense, la référence reste ancrée à 6,50 %, tandis qu'à Lyon, malgré l'absence de transaction prime, le marché s'accorde sur un taux prime à 5,50 %.

Cette stabilité prolongée illustre un marché en attente : d'un côté, des fondamentaux immobiliers qui plaideraient pour une détente des rendements ; de l'autre, des conditions financières qui ne permettent pas encore d'enclencher un cycle baissier. La suite dépendra directement de la trajectoire des obligations souveraines et de la dissipation des tensions macro-financières mondiales.



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 à un instant T.

- **PRÉ-COMMERCIALISATION :**

Prise à bail réalisée avant la livraison d'un bâtiment.

- **ETAT DES LOCAUX / PREMIERE MAIN ET SECONDE-MAIN**

Une surface est considérée comme de première main si elle s'inscrit dans un immeuble de moins de 5 ans après la construction-restructuration de l'immeuble et que l'état des locaux transactés est lui-même neuf ou restructuré. Dans les autres cas, les locaux sont considérés comme de seconde main, y compris ceux ayant fait l'objet d'une rénovation.

- **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 $> 500 \text{ m}^2$ aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m²/an).

- **LOYER TOP :**

Loyer de transactions ($> 500 \text{ m}^2$) 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**



Panorama des artères prime parisiennes |
Edition 2025 | avril 2025



#Décryptage 01
Les grands mouvements de bureaux |
Edition 2025 | mai 2025



Louer n'est pas occuper |
septembre 2025 | Septembre 2025



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@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



Antoine Grignon

Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@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



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

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



