

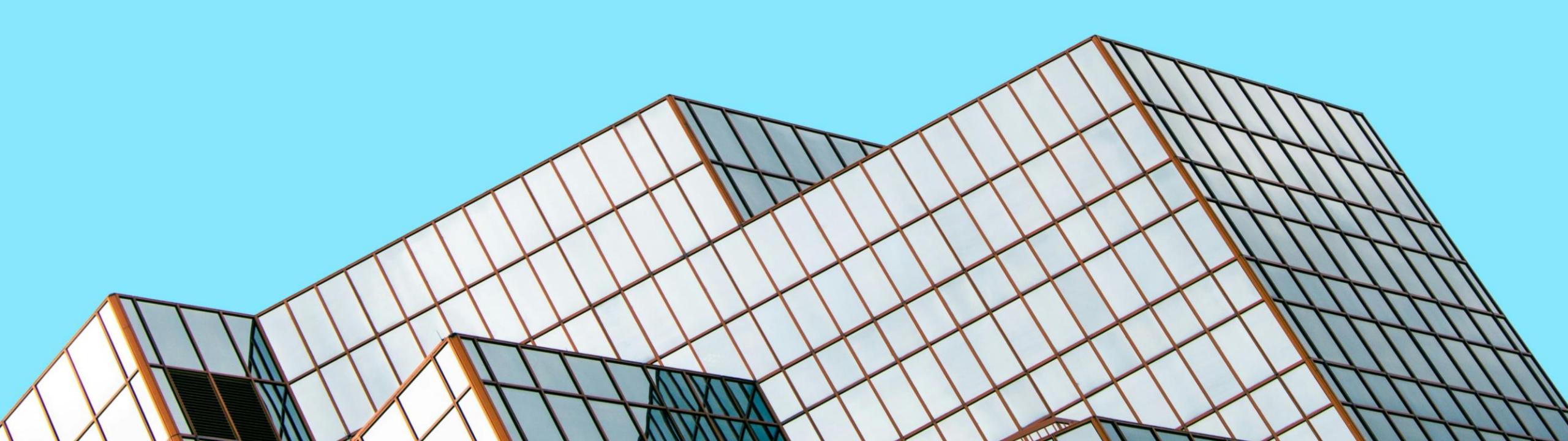
# Le marché des bureaux en Ile-de-France

---

4<sup>ème</sup> Trim. 2025

Locatif et investissement

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



# Sommaire

---

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

---



# Résilience du marché tertiaire en 2025

Un niveau élevé d'incertitudes alimentées tant à l'international que sur la scène politique nationale aura eu raison de l'expression de la demande des entreprises sur le marché des bureaux en Ile-de-France, bloqué sur des volumes trimestriels faibles. Il en ressort un volume de demande placée annuel de l'ordre de 1,6 million de m<sup>2</sup>, en repli de 9% d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle s'est cristallisée dans la Capitale (47%) et surtout dans son QCA. La grande majorité des secteurs voit leurs volumes de transaction baisser, faute essentiellement de grands mouvements (44 en 2025 pour un total de 513 000 m<sup>2</sup>). Dans un mouvement exactement inverse, l'offre immédiatement disponible de bureaux atteint 6,2 millions de m<sup>2</sup> fin 2025, un niveau record qui tire le taux de vacance à 11,1% à l'échelle de la région francilienne. Les écarts sont toujours considérables selon les géographies considérées : de 5,5% dans le QCA (en hausse) à 31,8% en Péri Défense. Les immeubles neufs ou restructurés comptent pour 30% et ce stck vacant, signe d'une inéquation entre ces livraisons récentes et la demande des entreprises. Dans ce contexte, les valeurs locatives de transactions affichent des trajectoires contrastées : le prime QCA s'envole alors que les valeurs moyennes se tassent. Ailleurs, les loyers de première main résistent mais ceux

de seconde s'ajustent (de -4% à -6%) là où l'offre est notablement surabondante, dans le Croissant Ouest et la Première Couronne.

En Île-de-France, les investissements dans les bureaux ont dépassé 5,7 milliards d'euros en 2025, soit une hausse de 43 % par rapport à l'an dernier. Alors que sa part reculait progressivement depuis dix ans, la région concentre désormais près de 90 % des montants engagés en immobilier tertiaire stricto sensu. 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, mais de façon sélective (57% du montant total dans le QCA).

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. Le taux de rendement prime s'est stabilisé en fin d'année, dans une fourchette comprise entre 4 % et 4,25 %.



# 01. Contexte économique



# La France fait mieux que prévu en 2025

## Le contexte monétaire reste favorable en 2026

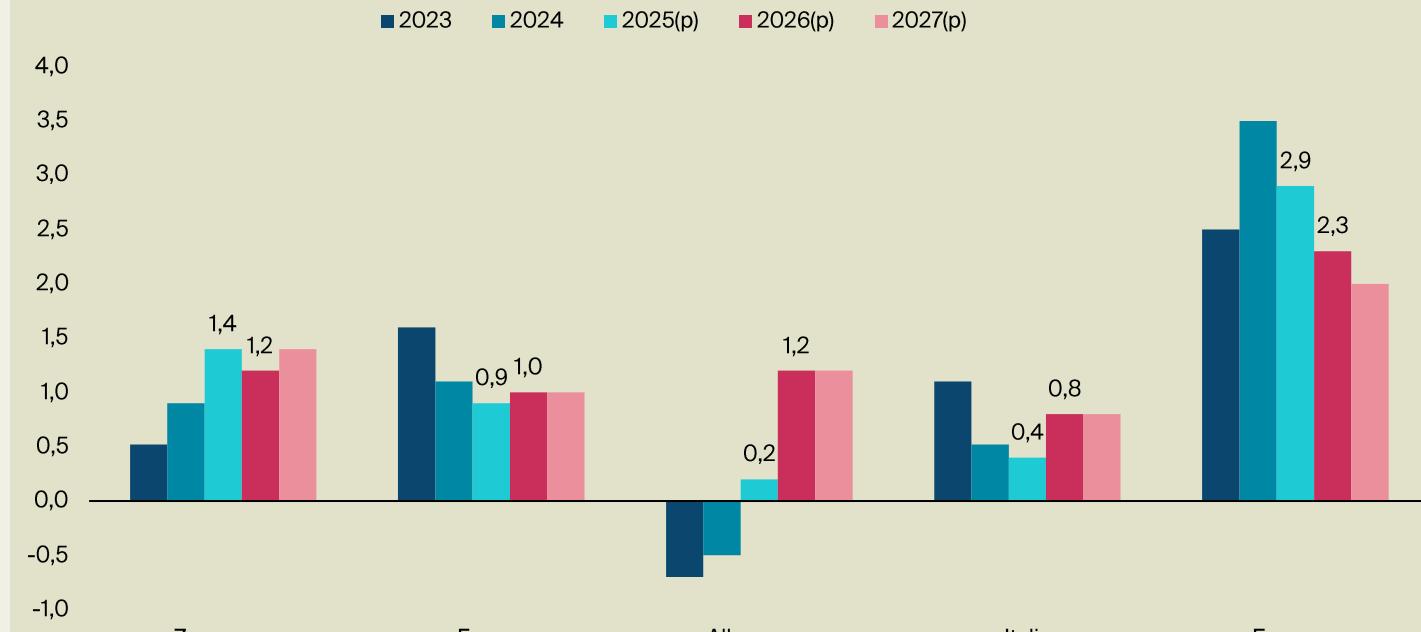
Certes, la croissance en pourcentage du PIB en volume de la France est inférieure à la moyenne de la Zone Euro, fortement dynamisée par l'Espagne ou la Pologne. Néanmoins, celle-ci a été largement supérieure à celle des deux autres grandes puissances - l'Allemagne et l'Italie - de la Zone Euro. Cette performance est d'autant plus remarquable que les prévisions établies, avant même que la dissolution du gouvernement ne soit actée, étaient moins favorables que la réalité mesurée aujourd'hui.

Comme anticipé, la consommation des ménages est bel et bien restée atone (+0,3% en acquit de croissance 2025 d'après l'INSEE) et la livraison de matériel de transport (avions et navire) a joué son rôle de bouffée d'air frais pour le commerce extérieur. La surprise provient plutôt de la dynamique de l'investissement des entreprises, moins dégradée que celle anticipée : elle pourrait être proche de 0 voire être positive en 2025 alors les prévisions la donnaient en baisse.

Des conditions monétaires favorables sous-jacentes à une stabilisation des taux d'intérêt (autour de 2%) et une inflation maîtrisée (1% en novembre 2025) ont contribué à cette embellie à la fin 2025. Ces mêmes facteurs devraient aider la croissance française en 2026, notamment par un retour de la consommation du fait d'une inflation sous la barre des 2% et à un rebond de l'investissement des entreprises lié à des taux d'intérêts plus favorables que par le passé.

Comme en 2025, il convient de rester prudent puisque ces prévisions restent sensibles aux contextes politiques national et international imprévisibles.

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



Source : Banque de France et Banque Centrale Européenne / (p) projections

# La perception du risque augmente, l'incertitude devient une norme

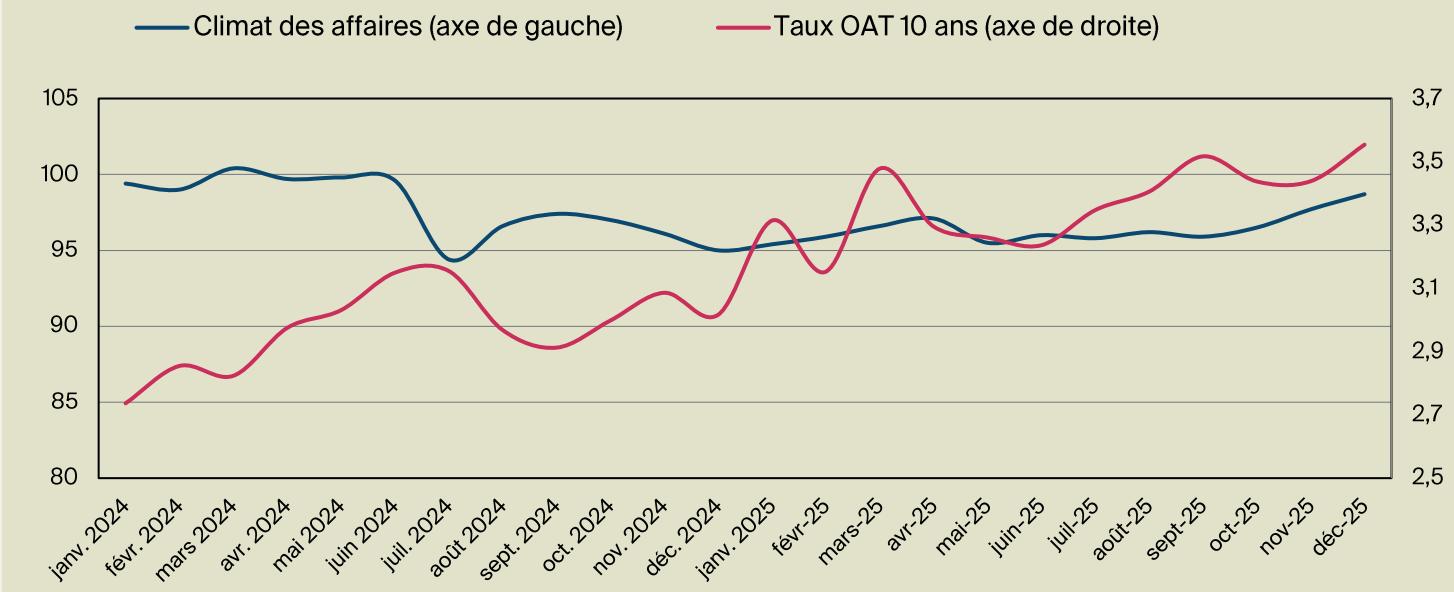
Alors que le contexte géopolitique international frénétique tend à accroître la perception du risque à travers les taux OAT pour plusieurs pays de l'Occident, ce phénomène est renforcé en France par une instabilité politique nationale. Si la France a encore pleinement la confiance des marchés, ils surveillent de près la situation du déficit public en France. Ainsi, le spread avec l'Allemagne (0,8 point) n'a jamais été aussi élevé depuis au moins 30 ans.

Dans ce contexte, les anticipations des agents économiques restent pessimistes et ont des inférences concrètes sur l'économie. Les ménages épargnent (taux d'épargne record estimé à 18,4% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, soit un taux similaire à la crise pétrolière de 1979) et les entreprises allègent leurs effectifs (-0,3% de l'emploi salarié privé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025). Cela affecte directement le potentiel de demande pour de nouveaux bureaux ou de nouveaux locaux (entrepôts, commerces...) à court-terme.

Néanmoins, il est intéressant de constater que le climat des affaires est moins dégradé que prévu. Paradoxalement, depuis la chute du gouvernement Bayrou intervenue en septembre, le climat des affaires n'a eu de cesse d'augmenter sur les quatre derniers mois de 2025, un phénomène nouveau sur les deux dernières années. Si le retour de la pleine confiance n'est pas encore au goût du jour, il semble que les agents économiques commencent à intégrer l'idée que l'incertitude soit devenue une norme. La faible inflation et des taux d'intérêts revenus à 2% contrebalancent quelque peu des climats politique et géopolitique à hauts risques.

## Climat des affaires et de l'emploi et taux OAT 10 ans

En points et en %



Source : Banque de France / (p) projections



# Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2024	2025	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)	2028 (Prévisions)
PIB France	+ 1,1 %	+ 0,9%	+ 1,0%	+ 1,0%	+1,1 %
Taux de chômage	7,4 %	7,6 %	7,8 %	7,6 %	7,4 %
Créations nettes d'emplois ('000)	+ 229	+ 16	+ 33	+ 80	+ 124
Climat des affaires (fin de période)	95,0	98,7 (déc.)	-	-	-
Investissement des entreprises	- 1,6 %	+ 0,1 %	+ 1,2 %	+ 1,9 %	+1,6 %
Défaillances d'entreprises ('000)	65,7	68,3 (nov.)	-	-	-
Exportations	+ 2,4 %	+ 1,3 %	+ 3,4 %	+ 2,5 %	+2,9 %
Importations	- 1,3 %	+ 3,2 %	+ 2,5 %	+ 2,3 %	+2,5 %

Sources : Insee, projections de la Banque de France de décembre 2025

## 02. Marché locatif



# Chiffres clés de l'Ile-de-France en 2025



**1 638 100 m<sup>2</sup>**

Demande placée de bureaux  
en 2025



**1 230 €/m<sup>2</sup>/an**

Loyer Prime à Paris QCA



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

Offre immédiate de bureaux



**11,2%**

Taux de vacance de bureaux

Sources : Knight Frank, Immostat

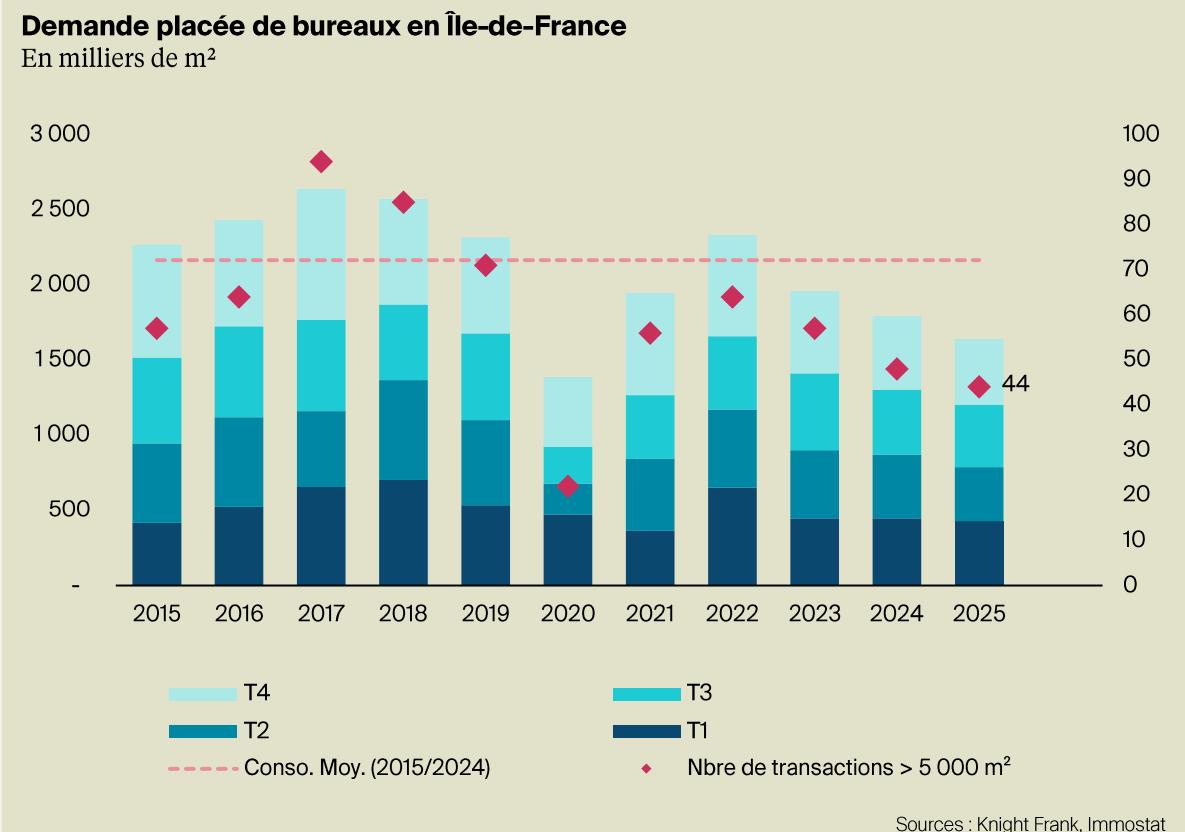
# Poursuite de la contraction de la demande placée en Ile-de-France

Comme nous l'avions anticipé, les remous sur la scène politique et géopolitique depuis la rentrée de septembre et son lot d'incertitudes associées ont sensiblement figé les projets immobiliers des entreprises. La saisonnalité du marché des bureaux en porte les séquelles avec un volume de transactions au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 (436 000 m<sup>2</sup>) tout juste supérieur à celui du trimestre précédent (415 000 m<sup>2</sup>). Sans grand relief, l'Ile de France affiche donc une demande placée de 1,6 million de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année écoulée, en repli de 9% en un an. C'est le volume le plus bas observé sur la région capitale depuis 2022 (1,5 million de m<sup>2</sup>).

Le contraste du millésime 2025 avec la moyenne décennale (2,1 millions de m<sup>2</sup>) est conséquent avec une perte de près d'un quart des surfaces consommées. L'expression prudente de la demande immobilière au plus près des besoins présents des entreprises et l'adoption progressive d'organisation du travail intégrant du flex office viennent rogner les volumes transactés. Notons aussi le report d'un nombre croissant d'entreprises vers des solutions en bureaux opérés créant ainsi un véritable « manque à placer » sur le marché des bureaux classiques.



Difficile dans ce contexte d'imaginer un rebond des transactions à court terme compte tenu des récents développements politiques et d'un agenda électoral (municipales en 2026 et présidentielles en 2027) qui freine la prise de décisions structurantes pour les entreprises. Sans véritable clarté, elles pourraient continuer à temporiser en renégociant leur bail actuel ou à déménager tout en contenant leur empreinte immobilière au plus près de leurs besoins. Au mieux, le marché pourrait se maintenir sur son rythme actuel autour de 1,6-1,7 million de m<sup>2</sup> profitant d'une légère amélioration de la croissance du PIB.



# Un m<sup>2</sup> sur 2 transacté est à Paris

## Le QCA reste dominant mais ralentit

La concentration de l'activité transactionnelle à Paris se confirme année après année ; la capitale capte ainsi en 2025 près de 50% de la demande placée totale avec près de 755 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés. Comme à son habitude, le Quartier Central des Affaires (QCA) a fortement contribué à ces bons résultats à hauteur de 312 000 m<sup>2</sup>, un chiffre en retrait de 11% en un an et de 27% par rapport à la moyenne décennale (2015-2024). Le ralentissement des prises à bail sur les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> est manifeste sur ce secteur qui tire traditionnellement le marché francilien.

Ailleurs dans la Capitale, les trajectoires sont contrastées. Si Paris Centre Ouest fait jeu égal d'une année sur l'autre, il le doit en grande partie à la prise à bail au 4<sup>ème</sup> trimestre d'ACCENTURE (24 600 m<sup>2</sup>) sur l'immeuble « Bergère ». En marge de petites et moyennes surfaces dynamiques, les signatures ont été régulières tout au long de l'année à Paris Nord Est avec en point d'orgue le positionnement en fin d'année de MISTRAL AI sur l'ensemble « Marcadet Poissonnières » dans le 18<sup>ème</sup>. Au total, ce secteur affiche une croissance annuelle de 26% de sa demande placée en 2025.

### Répartition géographique

<b>47%</b>	<b>53%</b>
<b>PARIS</b>	<b>PERIPHERIE</b>

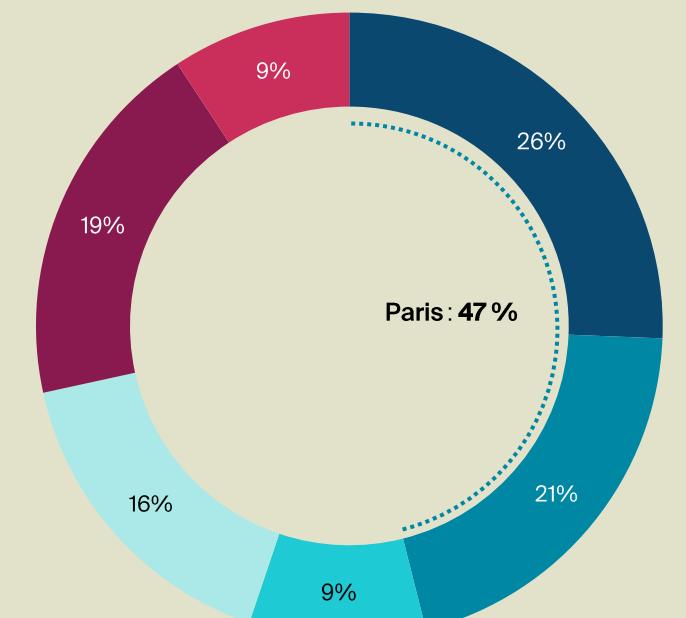
En dépit d'un très net rebond en fin d'année, Paris Sud clôt son exercice sur un recul de 26% de ses transactions : le positionnement de l'OCDE et IMERYS sur « The Circle » dans le 15<sup>ème</sup> entre autres n'aura pas suffi à rattraper un premier semestre peu actif.

En périphérie, les volumes de transactions sont quasi stables dans le Croissant Ouest (269 000 m<sup>2</sup> placés en 2025) mais toujours assez loin des moyennes décennales. La Première Couronne (314 000 m<sup>2</sup>) semble retrouver une certaine attirance surtout sur sa partie Sud, aidée par les signatures de grand gabarit. A La Défense, les surfaces intermédiaires (95 000 m<sup>2</sup>) soutiennent l'activité du marché (149 000 m<sup>2</sup>).

### Répartition géographique de la demande placée de bureaux en Ile-de-France en 2025

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

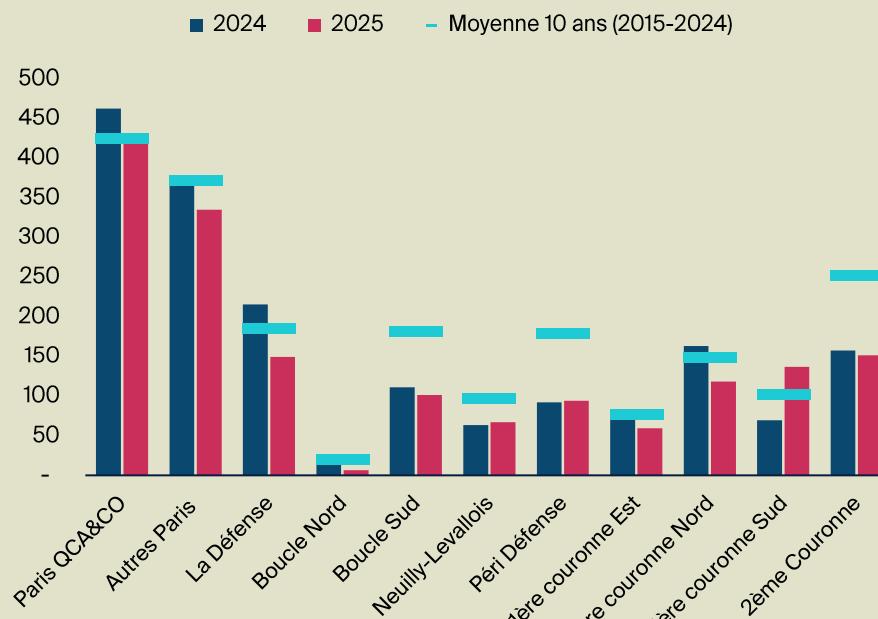
Paris QCA & CO	26%
Paris Autres	17%
La Défense	8%
Croissant Ouest	18%
1 <sup>ère</sup> Couronne	23%
2 <sup>ème</sup> Couronne	8%



# Rebond des transactions en Première Couronne Résilience de La Défense

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

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



Sources : Knight Frank, Immostat

## En 2025

En % du volume placé dans Paris

**41%**

PARIS QCA

**14%**

PARIS CENTRE OUEST  
(HORS QCA)

**23%**

PARIS SUD

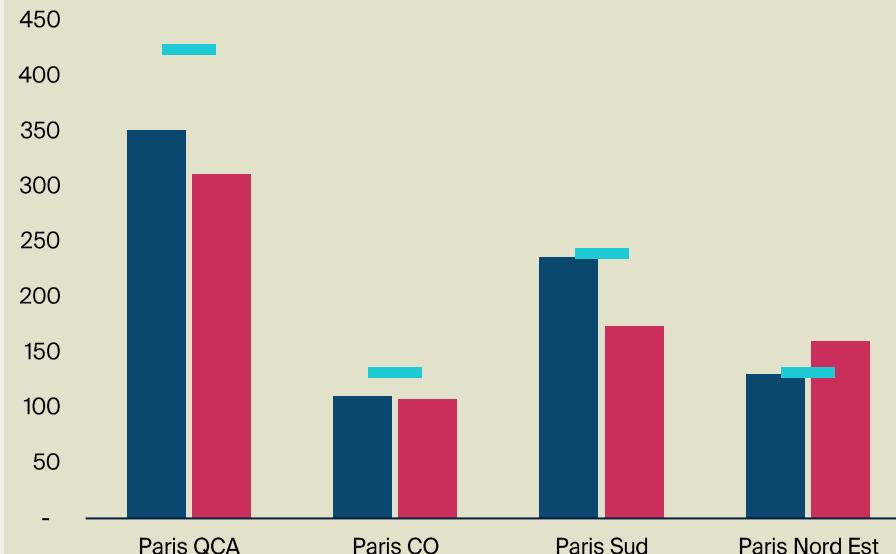
**22%**

PARIS NORD EST

## Répartition géographique de la demande placée de bureaux à Paris

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

■ 2024 ■ 2025 — Moyenne 2015-2024



Sources : Knight Frank, Immostat



# Le loyer prime du QCA s'envole, Le neuf résiste, la seconde main s'ajuste

Les valeurs locatives de transactions de bureaux en Ile-de-France ont évolué en ordre dispersé en 2025, reflétant ainsi la situation plus ou moins offreuse de ses différents micros marchés.

Si Paris QCA voit sa valeur prime augmenter de 8% en un an pour atteindre 1 230 €/m<sup>2</sup>/an, la croissance des loyers moyens se tasse tant sur le segment de la première main (940 €/m<sup>2</sup>/an, +1%) que sur celui de la seconde main (760 €/m<sup>2</sup>/an, +3%).

La dynamique est similaire s'agissant des autres secteurs parisiens qui s'étagent entre 500 et 810 €/m<sup>2</sup>/an s'agissant des valeurs moyennes. La fructueuse divisibilité des immeubles neufs ou restructurés a permis à La Défense d'afficher une hausse de 7% de son loyer de première main (480 €/m<sup>2</sup>/an) avec un prime qui se stabilise autour de 540 €/m<sup>2</sup>/an.

La persistance d'une offre abondante dans le Croissant Ouest et la Première Couronne tire les loyers de transactions vers le bas : les loyers de seconde main sont orientés à la baisse (-6% et -4% respectivement) pour se positionner respectivement à 340 €/m<sup>2</sup>/an et 270 €/m<sup>2</sup>/an.

Les mesures d'accompagnement affichent pour la première fois une moyenne de 30% en Ile-de-France alors que les indices d'indexation devraient ralentir significativement en 2026 (projections entre -1% et 1,5%).

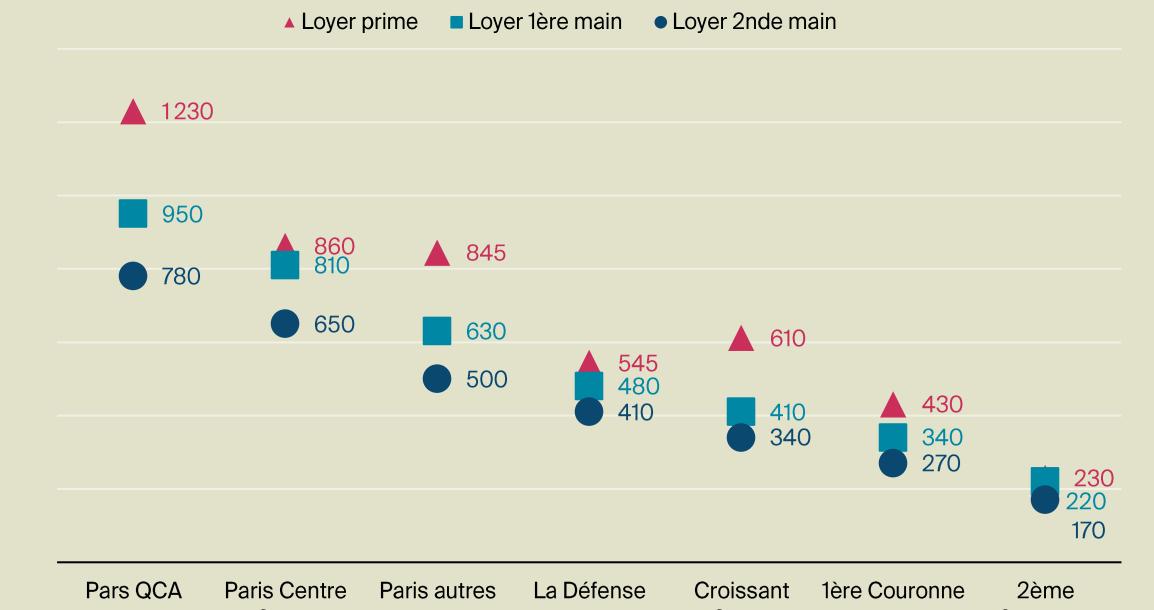
## Mesures d'accompagnement Fin 2025

**16,8%**  
Paris QCA

**30%** (moyenne)  
De 10% à 40% selon les  
secteurs en ILE-DE-FRANCE

## Loyers de transaction de bureaux en Ile-de-France en 2025

En €/m<sup>2</sup>/an - HT/HC



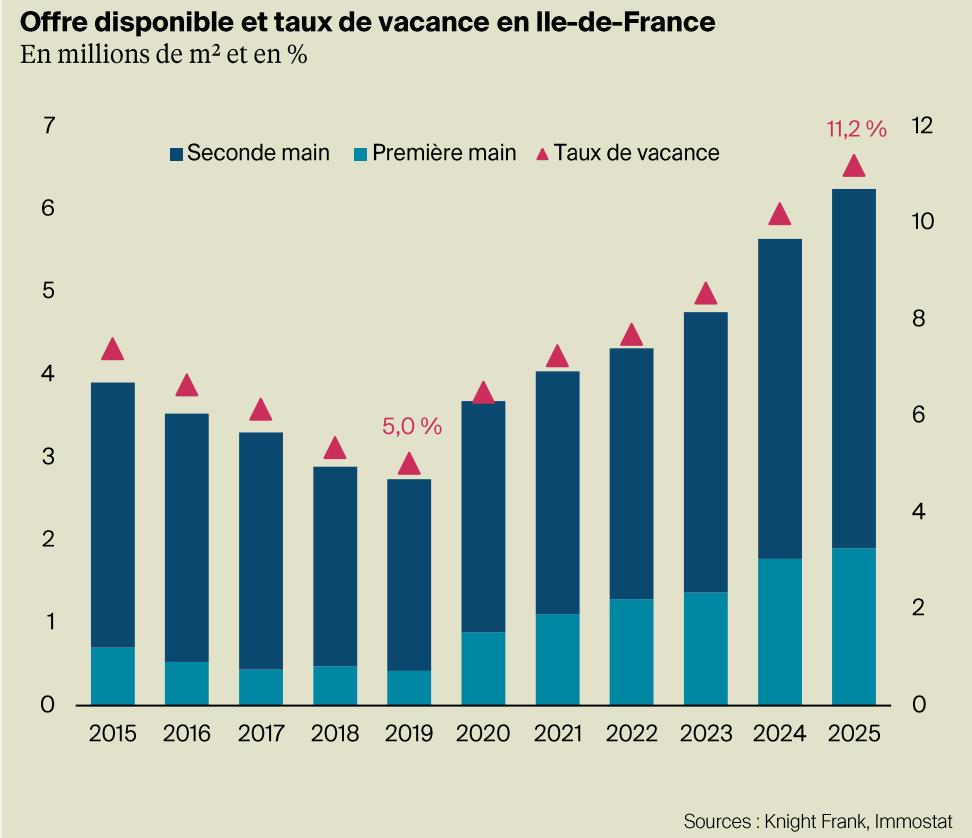
Sources : Knight Frank pour le prime, Immostat pour les loyers de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nde</sup> main

# 11,2% de taux de vacance en Ile-de-France 30% de surfaces neuves ou restructurées

Dans un mouvement continu d'augmentation depuis 2020, l'offre de bureaux immédiatement disponibles en Ile-de-France atteint 6,2 millions de m<sup>2</sup> fin 2025, dont 30% constitués de surfaces neuves ou restructurées. Après la vague des livraisons non précommercialisées en 2024, ce sont aujourd'hui les libérations des surfaces de seconde main qui alimentent principalement cette dynamique haussière (4,3 millions de m<sup>2</sup>, +12% d'une année sur l'autre).

Dans ce contexte, la quasi-totalité des secteurs de marché ont vu leur taux de vacance augmenter en 2025, établissant ainsi des valeurs record sur la dernière décennie. Les disponibilités de bureaux sont ainsi passées à Paris QCA de 245 000 m<sup>2</sup> à 372 000 m<sup>2</sup> (+52% en un an), propulsant son taux de vacance à 5,5% fin 2025. Globalement, le marché parisien compte désormais 1,4 million de m<sup>2</sup> (+32% en un an), soit un taux de vacance de 7,3%. La Défense marque sa différence avec un taux de vacance quasi stable d'une année sur l'autre (536 000 m<sup>2</sup>, soit 14,5% fin 2025). Le Croissant Ouest et la Première Couronne comptent respectivement près 1,7 million de m<sup>2</sup> vacants fin 2025, dont 400 000 m<sup>2</sup> et 800 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves. Sur ces territoires, les taux de vacance, tous haussiers, se positionnent entre 10,8% (1<sup>ère</sup> Couronne Est) et plus de 30% (Péri Défense).

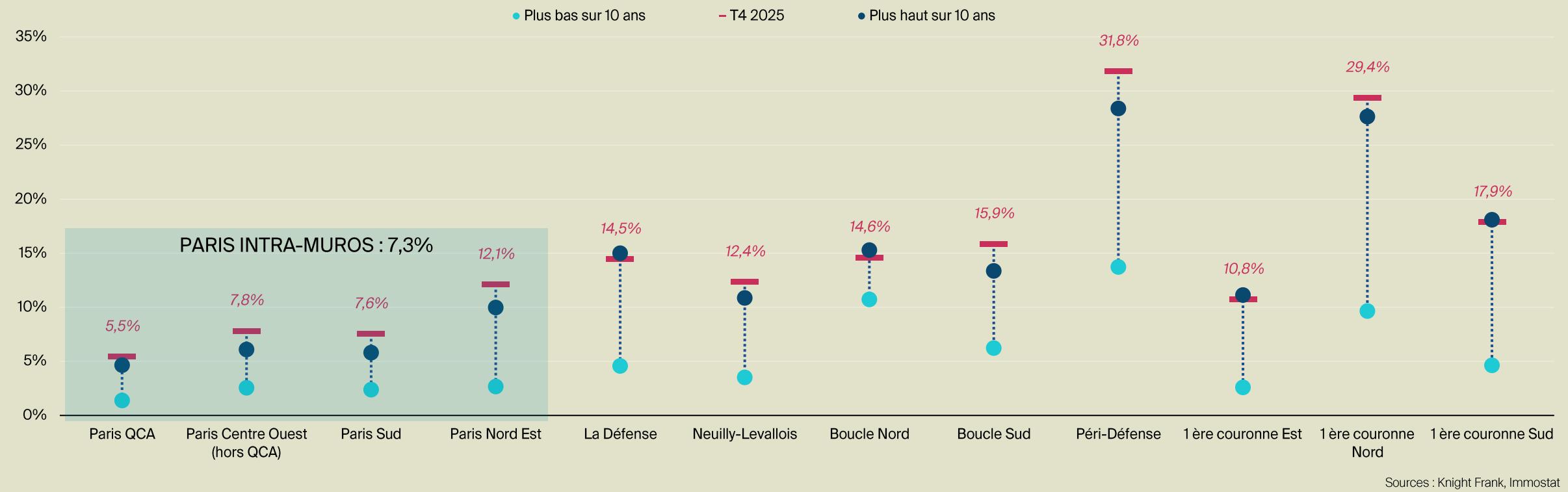
Ce mouvement haussier de l'offre devrait se poursuivre en 2026 ; plus de 2,5 millions de m<sup>2</sup> issues des livraisons non précommercialisées et des libérations de bureaux de seconde main pourraient alimenter les disponibilités immédiates. Nous anticipons un taux de vacance moyen francilien autour de 13% fin 2026 et de 7-8% à Paris QCA.



# Des taux de vacance disparates selon les marchés

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

En %, en Ile-de-France



# Ralentissement des livraisons de bureaux en 2026

## 311 000 m<sup>2</sup> encore à commercialiser

La transformation de la demande des entreprises, principalement marquée par une diminution des surfaces moyennes, impose une certaine prudence dans le lancement de nouveaux projets de bureaux. Les livraisons annoncées en 2026 (660 000 m<sup>2</sup>) restent significatives, bien que moins importantes qu'en 2024 (année de pic du marché) ou qu'en 2025 (922 000 m<sup>2</sup>). Avec un taux de précommercialisation de 53 %, ces projets représentent environ 311 000 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles à livrer en 2026.

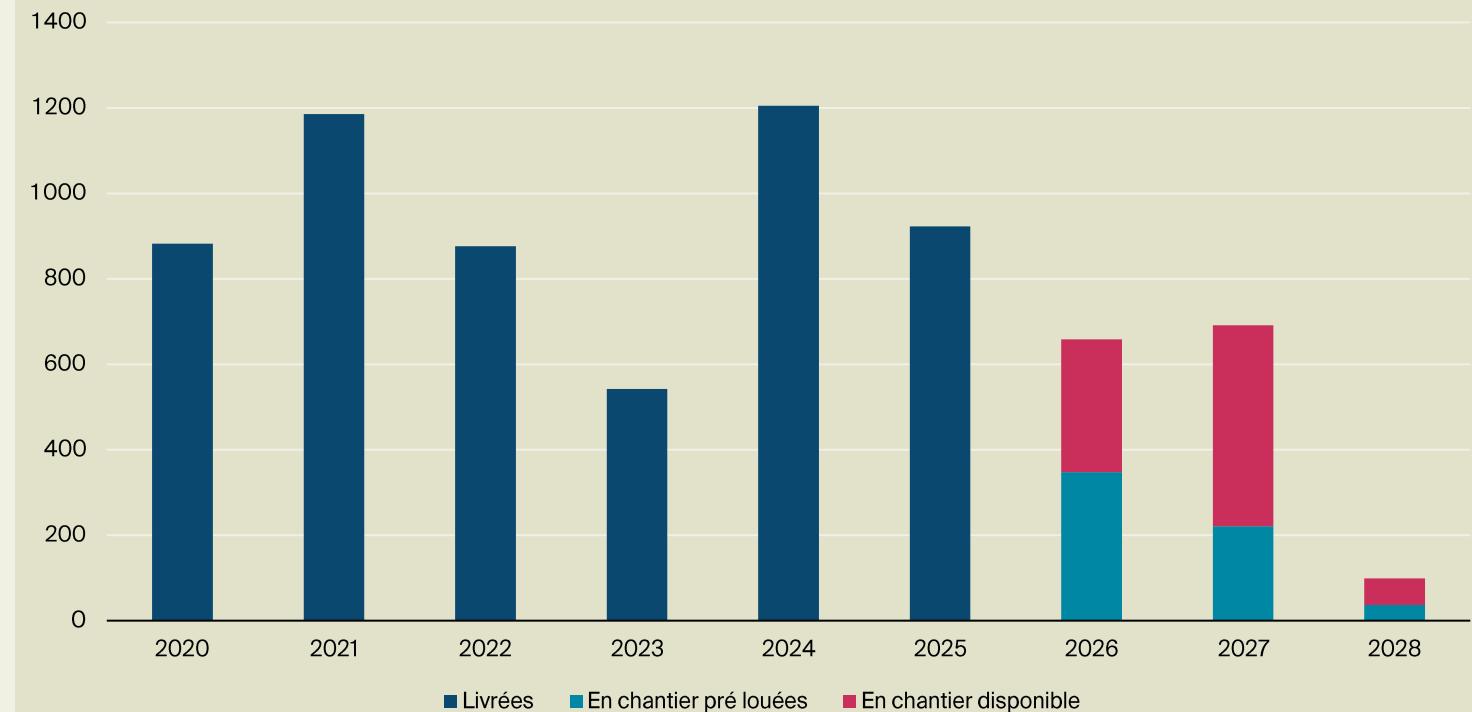
Leur répartition géographique est assez atypique : aucune surface n'est prévue à La Défense, tandis que 94 000 m<sup>2</sup> se concentrent à Paris QCA et Centre Ouest, principalement dans le secteur de l'Étoile. Dans le sud de Paris, les livraisons de nouvelles surfaces seront nombreuses, totalisant 166 000 m<sup>2</sup>, dont 66 000 m<sup>2</sup> (4 opérations) restent disponibles à la commercialisation. Le Croissant Ouest affiche, de son côté, environ 131 000 m<sup>2</sup> livrables en 2026, dont près de 67 000 m<sup>2</sup> sont encore en cours de commercialisation à Levallois-Perret (2 opérations) et Boulogne-Billancourt (1 opération).

En Première Couronne, le rythme des mises en chantier a considérablement ralenti : seulement 62 000 m<sup>2</sup> sont en cours de construction pour livraison cette année, avec 22 000 m<sup>2</sup> à commercialiser (3 opérations situées à Villejuif, Saint-Ouen et Montreuil).

Sur un horizon plus lointain (2027 et 2028), près de 800 000 m<sup>2</sup> de surfaces sont déjà en chantier, dont 532 000 m<sup>2</sup> restent à commercialiser. Ces projets privilégiuent largement les arrondissements du sud de Paris, qui concentrent la majorité des constructions, notamment sur la rive gauche dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement et à travers 4 opérations dans le 15<sup>ème</sup>, dont la « Tour Triangle ».

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

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

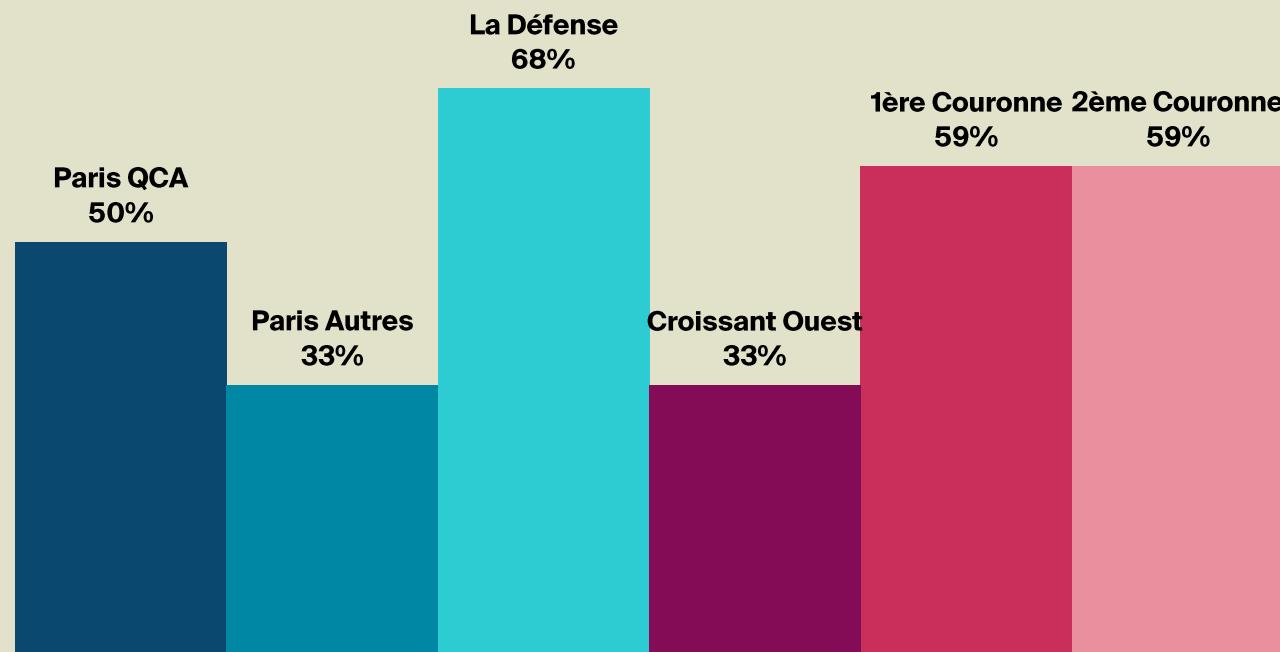


Source : Knight Frank

# Une précommercialisation inégale selon les marchés

## Taux de précommercialisation (2026-2028)

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



Source : Knight Frank



**42%**

**ÎLE-DE-FRANCE**  
2026-2028

# 03. Investissement



# Zoom sur les chiffres clés du marché de l'investissement



**6,4 Mds €**

**INVESTIS EN BUREAU  
EN France  
DONT 89 %  
en Île-de-France en 2025**

Source : Knight Frank



**44 %**

**PART DU BUREAU DANS LES  
VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN FRANCE  
(En 2025)**

Source : Knight Frank



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

**TAUX  
DE RENDEMENT PRIME  
Paris QCA  
T4 2025**

Source : Knight Frank

# Un volume d'investissement enfin en hausse, et une plus forte concentration en Ile-de-France

Pour la première fois depuis 6 ans, l'investissement en bureau améliore sa performance annuelle. En effet, 6,4 milliards d'euros ont été investis en bureau à l'échelle nationale en 2025, soit 17 % de plus qu'en 2024. Toutefois, ce volume reste loin des niveaux observés durant les années à faibles taux d'intérêt, soit avant 2023 (moyenne 2016-2022 : 20 milliards d'euros). En nombre, seules 183 transactions ont été enregistrées en 2025, contre environ 500 en moyenne entre 2016 et 2022.

Le contexte macroéconomique et géopolitique reste très incertain et donc peu favorable. L'annonce de la hausse des tarifs douaniers par Trump, les tensions géopolitiques à l'international et l'incertitude politique en France ont été autant de freins à la dynamique de l'investissement et ont conduit à de l'attentisme sur le marché.

Dans leur approche, les investisseurs ont donc été hyper sélectifs. Vendeurs et acquéreurs ne trouvant toujours pas un terrain d'entente sur le « pricing » du « core » traditionnel, ces derniers ont ciblé des actifs bien situés, ayant subi une décote sur leur valorisation et présentant un potentiel avéré de création de valeur.

Cette stratégie s'est matérialisée par une forte prépondérance de l'Ile-de-France, qui a concentré 5,7 milliards d'euros investis, dont plus de la moitié

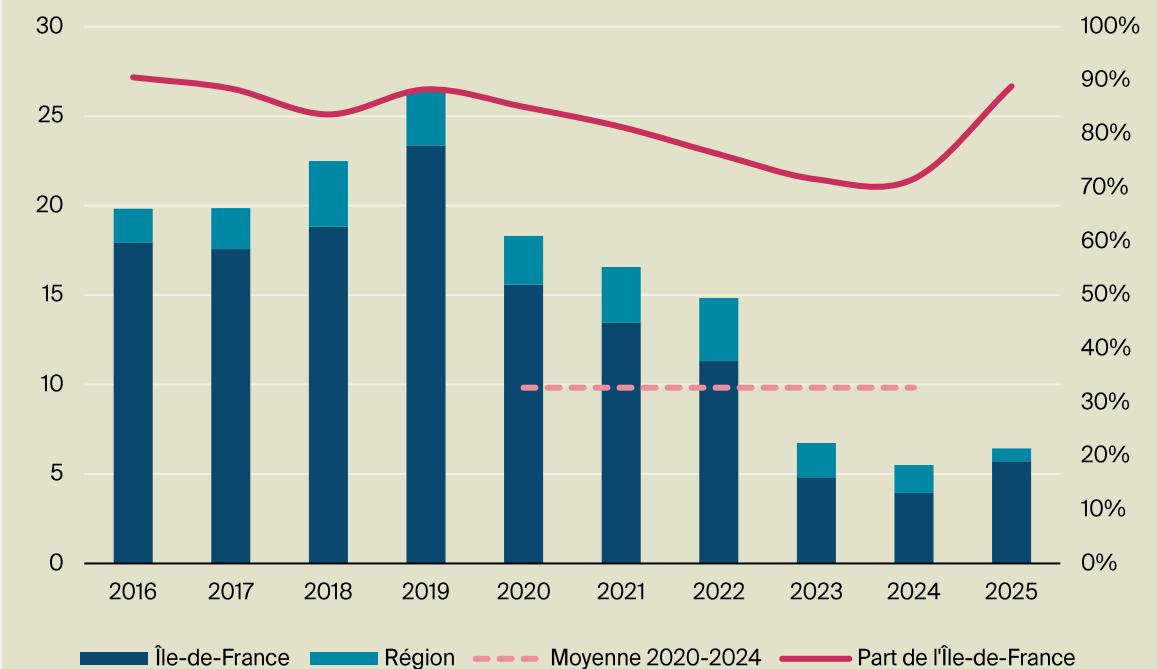
dans le seul secteur du QCA. Elle s'est également reflétée dans l'allocation des capitaux par profil de risque ; en Ile-de-France, le « core+ » a atteint une part record de 38 %, le « value-add » 24 % et le « core » 38 %, soit son point le plus bas des 10 dernières années (transactions de plus de 100 millions d'euros).

Autre fait marquant qui découle de cette approche du marché, notons la forte représentation en 2025 des investisseurs étrangers (36 %), et en particulier anglo-saxons et américains, réputés pour leur plus grande appétence au risque. Ces derniers ont compté pour respectivement 9 % et 13 % des investissements en bureau, soit des parts historiquement élevées.

En termes de profil d'acquéreur, le constat est tout aussi révélateur. En effet, les fonds d'investissement et les investisseurs privés ont atteint des records sur les dix dernières années en termes de part de marché de l'investissement en bureau, avec respectivement 41 % et 23 %. En revanche, les institutionnels (banques, assurances et mutuelles) et les SCPI/OPCI, dont les stratégies traditionnellement sont plus axées sur des actifs « core », ont atteint leur point bas depuis 2016 avec respectivement un poids de 4 % et 8 % seulement.

## Volumes investis en France en bureaux

En milliards d'euros, en %



Source : Knight Frank

# Plus d'1 € sur 2 investi en Ile-de-France dans le QCA, « come-back » de La Défense après 2 années « blanches »

L'investissement en bureau en Ile-de-France a connu un rebond en 2025, avec un volume de transactions de 5,7 milliards d'euros, soit une progression de 45 % par rapport à 2024, et 19 % de plus qu'en 2023.

En termes de géographies d'investissement, l'adage anglais « location, location, location » a fortement résonné dans le marché puisque 53 % des volumes se sont concentrés dans le QCA, soit 3 milliards d'euros. On note 3 grands deals qui ont compté pour près de la moitié de ce volume : la cession par Union Investment du centre d'affaires « Paris Trocadéro » auprès de Blackstone pour 700 M€, celle du « Solstys » par Deka auprès de Gecina pour 435 M€, et enfin celle du « Renaissance » cédé par l'URSSAF auprès d'Ardian pour 300 M€.

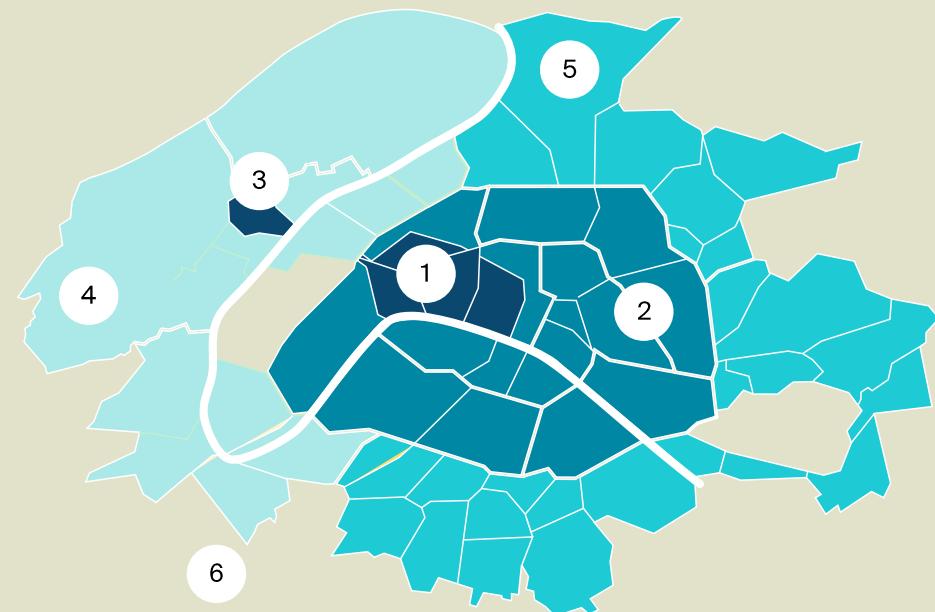
La Défense est l'autre secteur de marché où le bilan est positif, avec près de 500 millions d'euros investis, signant ainsi un « come-back » après 2 années blanches. Deux grandes transactions ont permis de porter ce volume ; il s'agit de la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de 80 % de sa participation dans la tour « Trinity » à NBIM pour 347 M€, et le rachat par Covivio de 25 % de la tour CB21 auprès de la CNP Assurances pour 100 M€ afin d'en détenir la pleine propriété.

Mais il n'y a pas eu que des gagnants. La 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronne, historiquement actifs, ont été presque à l'arrêt en 2025. Et pour cause, une défiance des investisseurs vis-à-vis des secteurs où le marché locatif est mis à rude épreuve, et où les niveaux de la vacance restent élevés.

## Répartition géographique des volumes investis en bureaux en 2025

En Ile-de-France

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



Source : Knight Frank

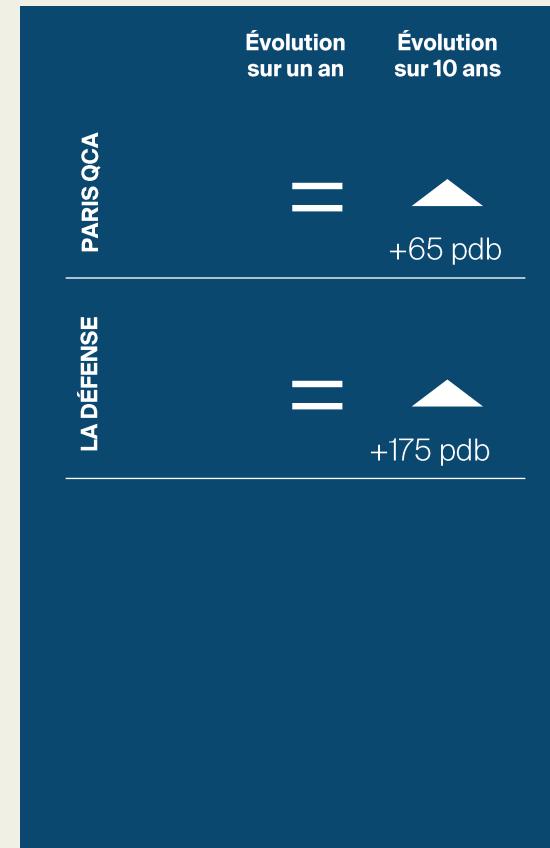
# Taux de rendement prime en immobilier de bureau : stabilité dans un contexte incertain

Les baisses successives des taux directeurs par la BCE au cours de l'année 2025 n'ont pas suffi à relancer significativement le marché de l'investissement, les soubresauts macroéconomiques et politiques ayant eu raison de la trajectoire attendue de détente des taux de rendement immobiliers. En effet, les investisseurs ont en ligne de mire la préservation d'une prime de risque immobilier par rapport au taux sans risque, l'OAT 10 ans, qui, pour sa part, a même pris ~20 points de base entre le début de l'année et sa fin (3,50%).

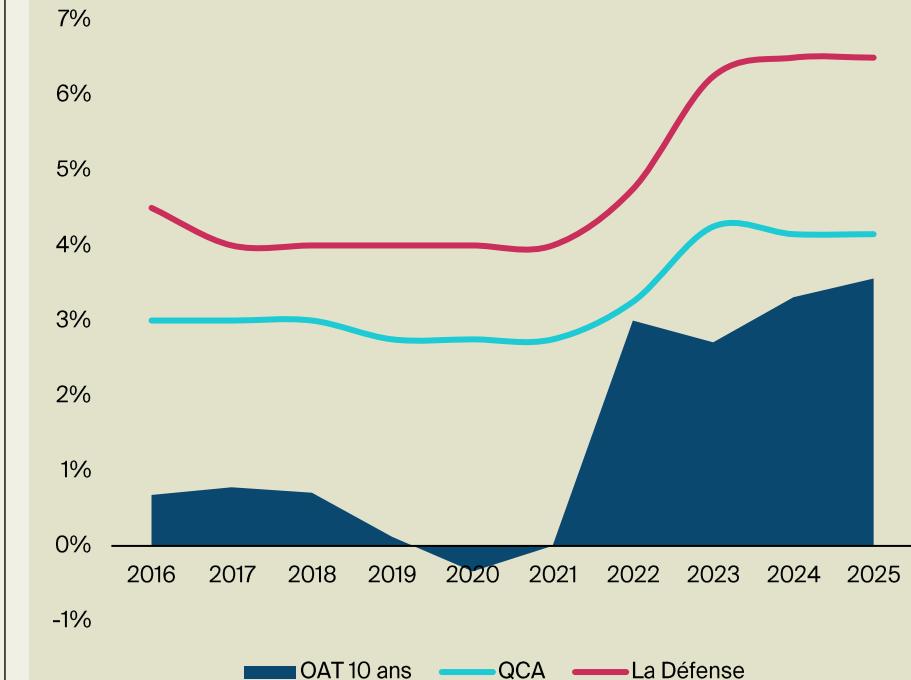
Le marché attend donc la dissipation des éléments d'incertitude pour retrouver une prime de risque suffisante. Pour les actifs prime, les propriétaires maintiennent leurs valorisations, confiants de leurs fondamentaux solides, là où les acquéreurs potentiels cherchent à avoir une meilleure rémunération du risque.

Ainsi, et sur un an, le taux prime dans le QCA parisien s'est maintenu dans une fourchette de 4,00 % à 4,25 %. Même constat pour La Défense, où le taux prime de référence est resté stable à 6,50 %.

L'évolution baissière des taux de rendement prime en 2026 dépendra en grande partie d'une résolution des problématiques générant une incertitude à l'échelle globale et nationale, les fondamentaux immobiliers et macroéconomiques sous-jacents étant pour leur part solides et porteurs.



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



Source : Knight Frank

# 04. 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 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 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**



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 |  
Au-delà du m<sup>2</sup> loué, la vérité du m<sup>2</sup> utilisé |  
Octobre 2025 | Regards croisés | knightfrank.fr/etudes/ | 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



**Anas Alioua**

Chargé d'Etudes

+33 (0)1 43 87 08 03  
+33 (0)7 72 39 54 33

anas.alioua@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



**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



**Mathieu Obertelli**

Chargé d'Etudes

+33 (0)1 43 16 55 80  
+33 (0)6 47 42 59 17  
mathieu.obertelli@fr.knightfrank.com

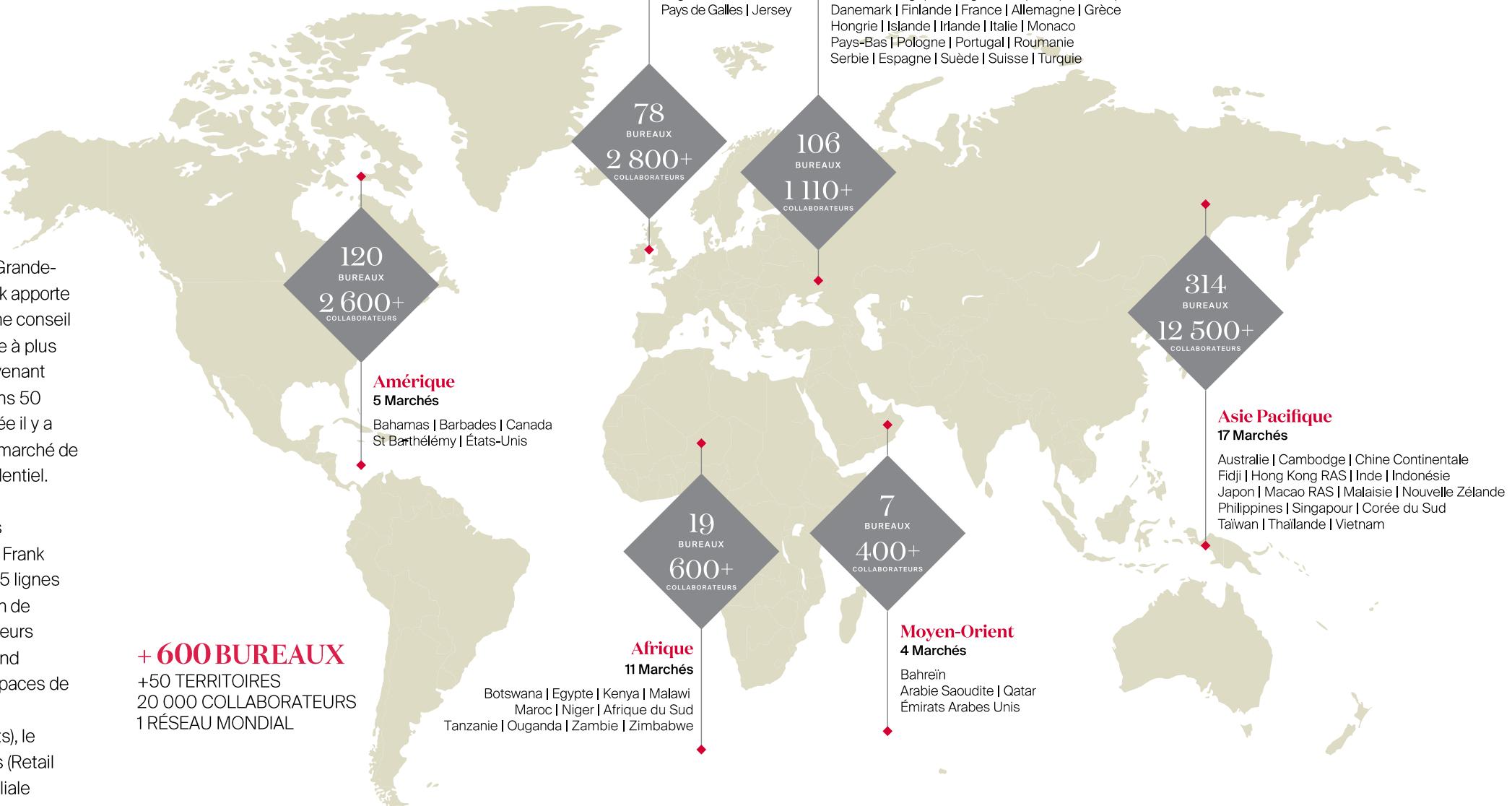
# Knight Frank

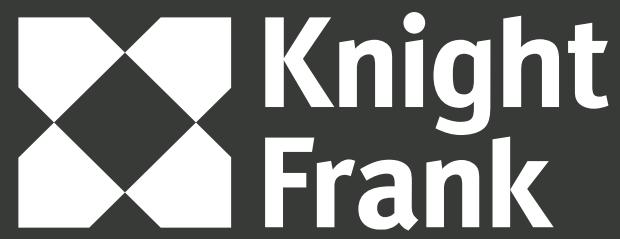
## en bref

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





Knight  
Frank