

Le marché des ventes de bureaux en Ile-de-France

S1 2025

Ventes Utilisateurs

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique p. 03

02. Ventes à utilisateurs p. 07

03. Définitions p. 13



01. Contexte économique

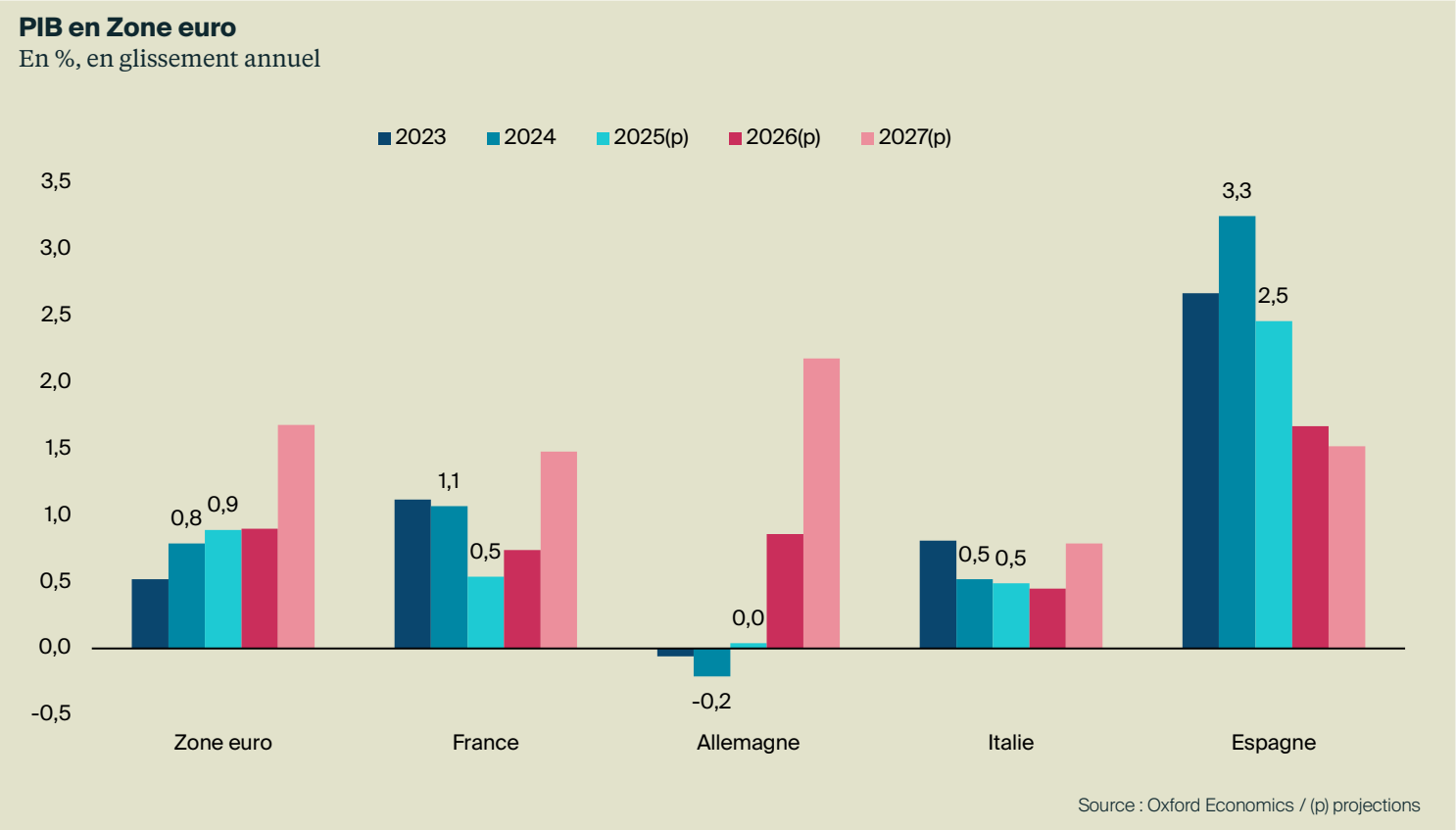


Vents contraires sur la conjoncture économique en 2025

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).

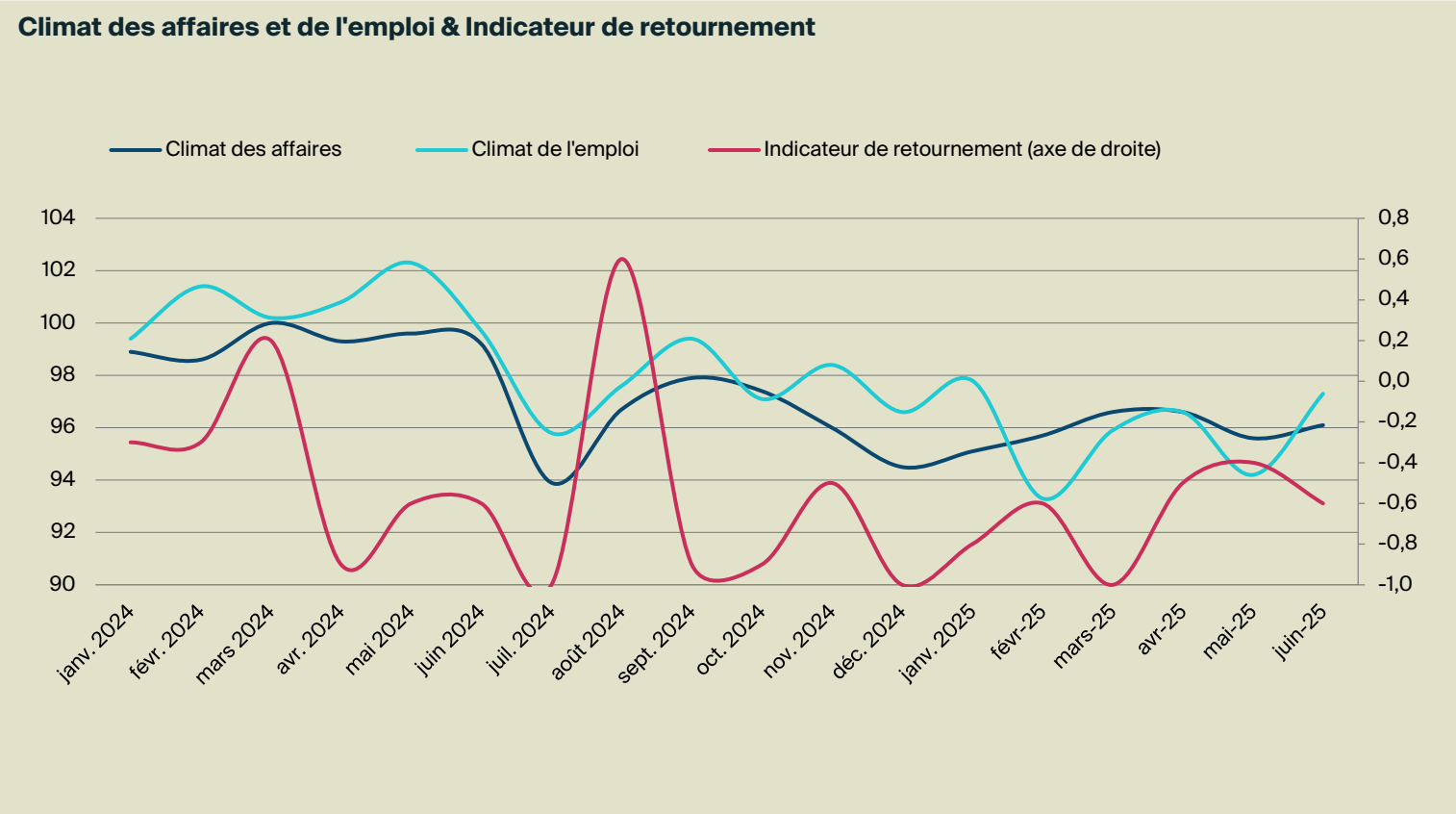


Pessimisme ambiant et durable pour les chefs d'entreprise

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.



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. Ventes à utilisateurs



Résilience des ventes de bureaux, Paris et Croissant Ouest en tête

A mi chemin de l'année 2025, le volume total de ventes de bureaux à utilisateurs atteint en Ile-de-France le niveau de 91 400 m². Ce chiffre marque un recul de ces cessions de l'ordre de 8% d'une année sur l'autre, à comparer à -12% pour le segment locatif. Les ventes à utilisateurs de bureaux montrent donc une certaine résilience, comme en atteste une part de marché de 12%, relativement stable par rapport au 10% relevés en 2024 ou aux 13% moyens sur la période 2020-2024.

Paris et le Croissant Ouest (surtout le secteur de Neuilly / Levallois) ont continué de capter l'essentiel de l'activité transactionnelle avec respectivement 37 500 m² et 30 500 m² traités au cours du 1^{er} semestre 2025.

Les volumes sont nettement plus modestes en Première et Deuxième Couronnes (11 100 m² dont 6 000 m² au Sud et 12 300 m² dont 5 600 m² à Marne-la-Vallée respectivement), alors qu'aucune transaction à la vente n'a été relevée à La Défense depuis le début de l'année 2025.

Au 1^{er} semestre 2025

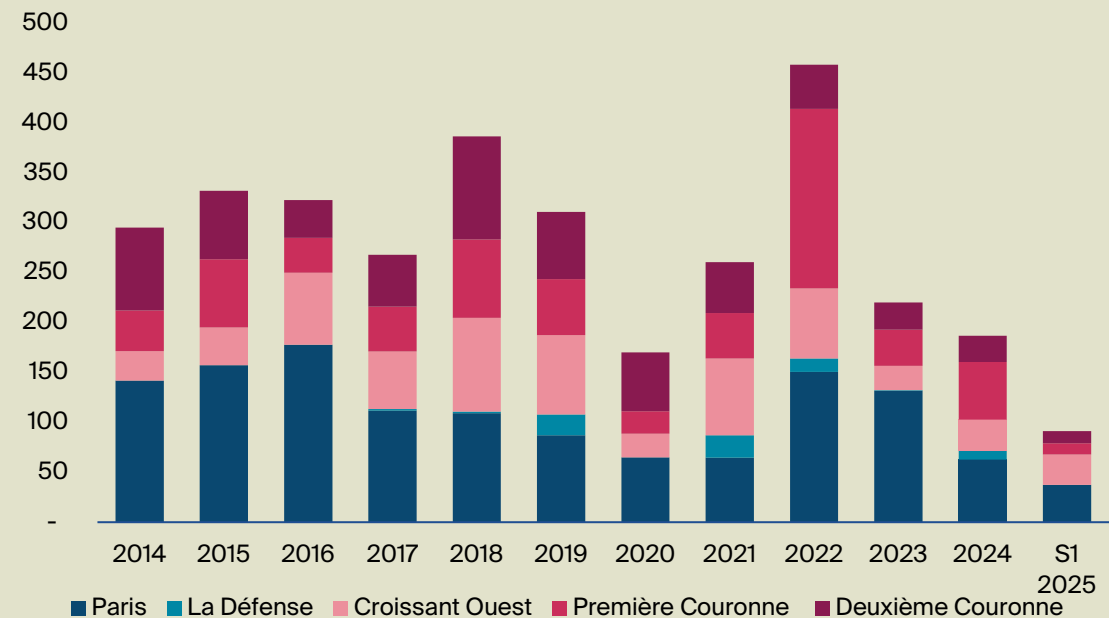
-8% **-21%**

VERSUS S1 2024 VERSUS MOY. 2020-2024

Si le marché parisien conserve son leadership en termes de volume de ventes traitées au cours du 1^{er} semestre 2025, la répartition géographique de ces opérations a sensiblement évolué au profit de Paris Centre Ouest hors Quartier Central des Affaires qui représente à lui seul 13 300 m² sur les 37 500 m² relevés dans la capitale. La dynamique de marché est tout aussi porteuse sur les 12 et 13^{ème} arrondissement avec d'ores et déjà 5 400 m² traités à mi année en 2025, à comparer à 6 000 m² sur l'ensemble de l'exercice 2024. Par opposition, les résultats de Paris QCA sont en déca de ses ratios usuels : 8 400 m² de bureaux vendus sur les 6 premiers mois de l'année 2025, assez loin des 19 000 m² recensés en 2024 (année pleine) ou encore de la moyenne des 5 dernières années (27 700 m² par an).

Ventes de bureaux à utilisateurs en Île-de-France

En milliers de m²

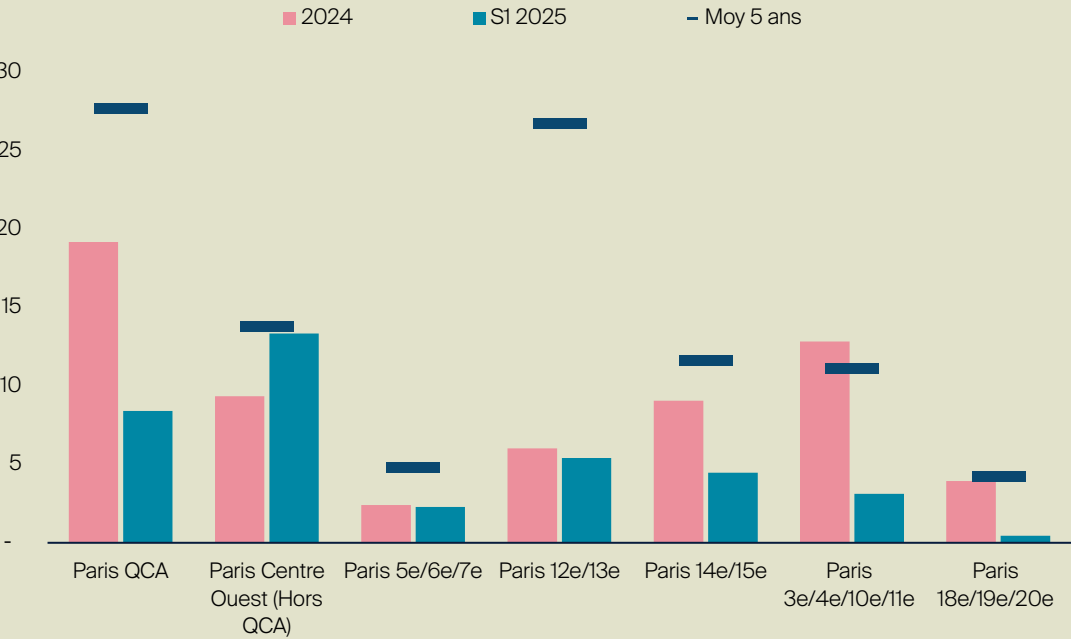


Sources : Knight Frank, Immostat

Zoom sur les ventes par secteur géographique

Répartition géographique des ventes utilisateurs de bureaux à Paris

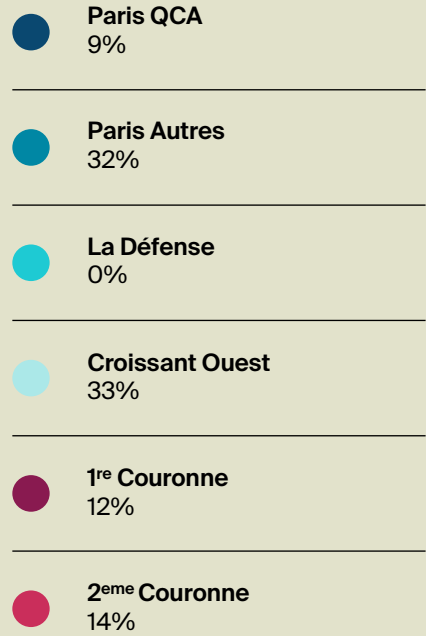
En milliers de m²



Source : Knight Frank, Immostat

Au S1 2025

En % du volume total

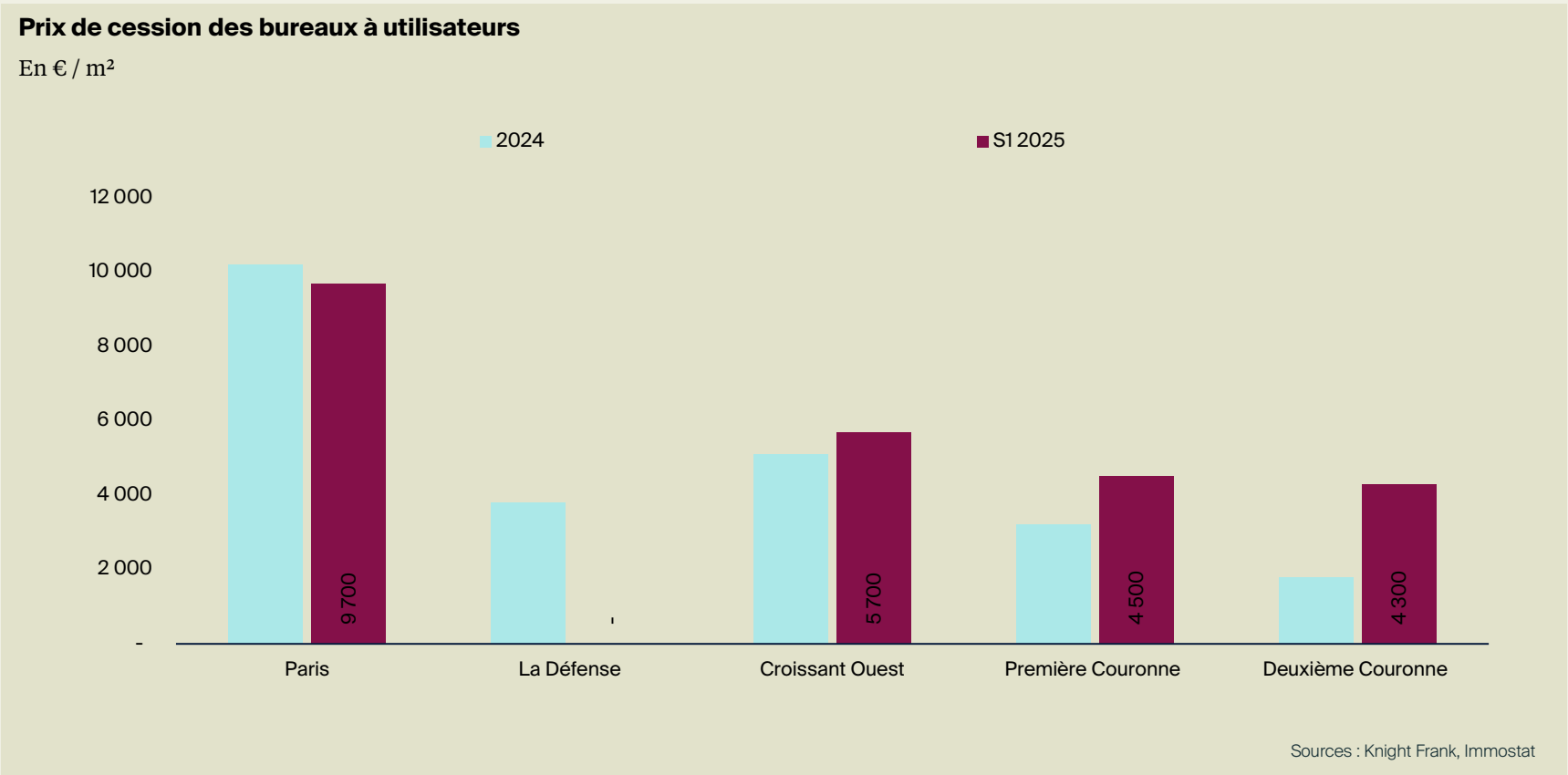


Sources : Knight Frank, Immostat

Ajustement des prix des bureaux à Paris

La nouvelle répartition géographique des transactions de bureaux à Paris (moins dans le QCA et davantage dans des secteurs alternatifs) a pour conséquence directe un ajustement (-5%) des prix moyens de cession, passés de 10 200 €/m² en 2024 à 9 700 €/m² pour les ventes relevées en 2025 à date.

Sur les autres secteurs, la tendance est inverse et montre donc une progression des prix moyens quel que ce soit le marché considéré : ainsi dans le Croissant Ouest, le prix moyen des bureaux ressort à 5 700 €/m² en 2025 (+12% en un an). Dans le détail des sous marchés, les bureaux se vendent à une valeur moyenne de 6 900 €/m² à Neuilly-Levallois (-20% en un an avec un écart important entre les 2 localités). Sur les autres secteurs de l'Ouest, toutes les valeurs de cession sont orientées à la hausse, de 3 800 €/m² en Boucle Nord à 6 700 €/m² en Boucle Sud. Cette tendance haussière est aussi relevée en Première Couronne avec une valeur moyenne de 4 500 €/m² (de 3 700 €/m² au Sud à 5 400 €/m² au Nord) et en Deuxième Couronne avec un prix moyen de 4 300 €/m², boosté par des transactions relevées à plus de 5 800 €/m² dans la partie Sud du secteur.



Zoom sur les prix des bureaux à Paris

Les prix d'acquisition des bureaux à Paris sont en ligne avec l'étagement des valeurs locatives : les prix les plus élevés sont observés sur le Quartier Central des Affaires, de l'ordre de 14 600 €/m² en repli de 8% d'une année sur l'autre.

En limite du quartier d'affaires, les secteurs des 5-6 et 7^{ème} arrondissement ainsi que ceux des 3-4-10 et 11^{ème} sont les seuls à dépasser la barre des 10 000 €/m² au 1^{er} semestre 2025 avec respectivement des valeurs moyennes de l'ordre de 11 100 €/m² (-16% en un an) et 10 800 €/m² (+15% sur la même période). Sur ces marchés portés par des cessions de bureaux d'une taille comprise entre 100 et 500 m², les valeurs top relevées avoisinent les 15 000 €/m².

Viennent ensuite les zones de Paris Centre Ouest hors QCA (le plus dynamique en termes de volume de ventes depuis le début de l'année) avec une valeur moyenne de 9 900 €/m², assez proche de celle relevée en 2024 (10 800 €/m²) et de Paris 12-13^{ème} où les ventes relevées au 1^{er} semestre 2025 font émerger un prix moyen de 8 300 €/m², en hausse par rapport aux 7 700 €/m² observés en 2024.

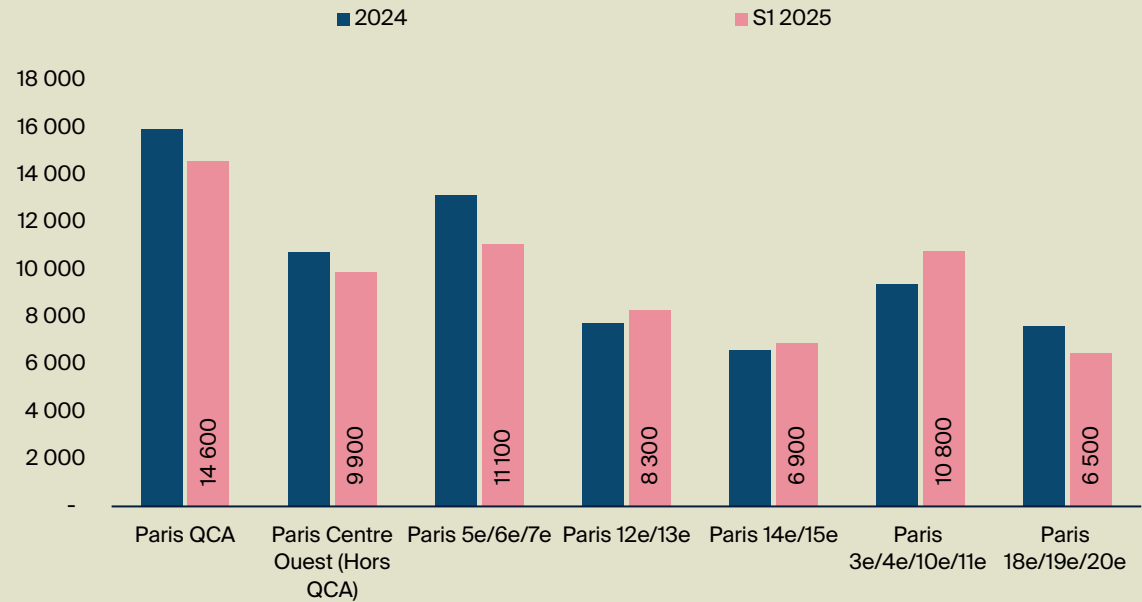
Les autres arrondissements de la Capitale se positionnent, quant à eux, entre 6 900 €/m² (14-15^{ème}) et 6 500 €/m² (18-19 et 20^{ème}).

La variation de ces valeurs peut être significative selon la qualité des surfaces traitées et la nécessité opérationnelle de l'acquisition de ces bureaux. Dans les cas les plus extrêmes, des prix de vente supérieurs à 20 000 €/m² ont pu être relevés.

La comparaison de ces valeurs métriques d'acquisition pour exploitation avec celles relevées pour des investissements immobiliers est intéressante : 16 100 €/m² pour les transactions relevées dans le QCA, 11 200 €/m² pour Paris Centre Ouest, 7 300 €/m² pour Paris Nord Est et 7 200 €/m² pour le Sud.

Prix de cession des bureaux à utilisateurs à Paris

En € / m²



Sources : Knight Frank, Immostat

Une offre abondante surtout dans le Croissant Ouest et la Première Couronne

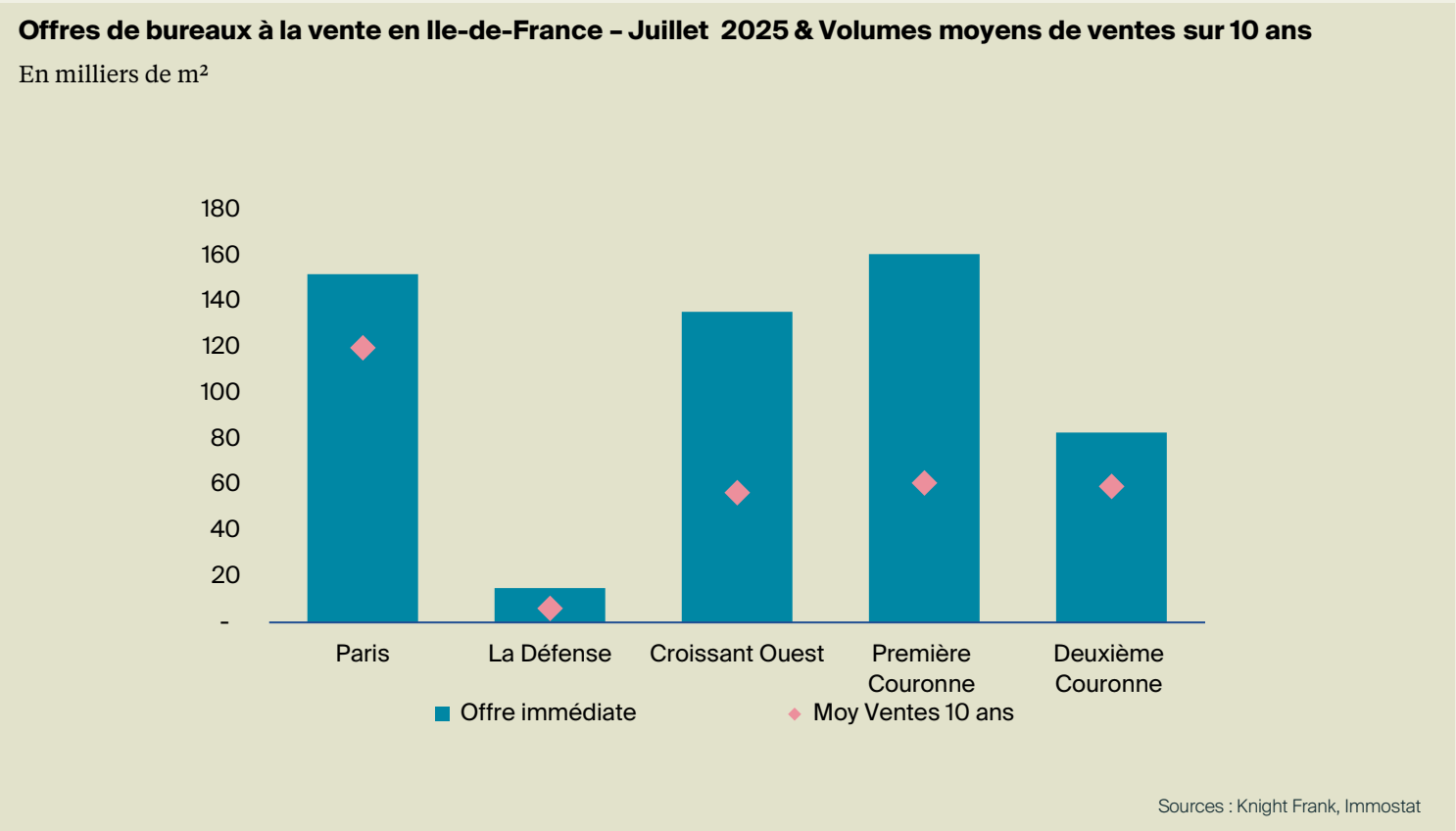
On compte un peu plus de 546 000 m² de bureaux proposés à la vente utilisateurs en Ile-de-France mi 2025, soit un peu moins de 10% de l'offre immédiatement disponible (5,9 millions de m² sur l'ensemble de la région).

D'une manière globale, l'offre immédiatement disponible est très nettement supérieure aux capacités d'absorption du marché francilien des bureaux, à l'exception de La Défense dont la typologie de bâtiment (grand ensemble) se prête moins à une cession par lot.

A Paris, on recense un peu plus de 152 000 m² de surfaces tertiaires immédiatement disponibles et proposées à la vente alors que le secteur en écoule en moyenne 120 000 m². Ces offres se distribuent à parts égales entre les différents micromarchés : 1/3 à Paris QCA et Centre Ouest, 1/3 sur les arrondissements du Sud et le solde dans ceux du Nord-Est.

Le différentiel offre / transactions à l'acquisition est nettement plus marqué dans le Croissant Ouest avec 135 000 m² vacants à la vente pour un secteur où les cessions se situent autour de 57 000 m². L'essentiel de cette offre se concentre en Péri Défense avec près de 58 000 m² en cours de commercialisation. La situation est encore plus déséquilibrée s'agissant de la Première Couronne où on compte plus de 160 000 m² disponibles soit près de 3 fois le volume moyen annuel de cessions des 10 dernières années. Le stock de bureaux à la vente est substantiel en Première Couronne Sud où certains ensembles récemment livrés sont d'ores et déjà proposés à la cession.

Que ce soit à Paris, à La Défense et en Première périphérie (y compris le Croissant Ouest), l'essentiel de cette offre est composé de surfaces inférieures à 1 000 m² (plus des ¾ des disponibilités immédiates recensées), le choix des utilisateurs passé ce seuil est nettement plus limité.



03. Définitions



- **DEMANDE PLACÉE :**

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris pré-commercialisations, clés en main et compte-propres, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

- **OFFRE IMMÉDIATE :**

Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

- **TAUX DE VACANCE :**

Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant.

- **PRÉ-COMMERCIALISATION :**

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

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

Une transaction est considérée comme de première main si elle a lieu moins de 5 ans après la construction-restructuration d'un immeuble et que l'état des locaux est lui-même neuf ou restructuré. Une relocation dans un immeuble achevé il y a moins de 5 ans est donc qualifiée de « seconde main ».

- **LOYER MOYEN DE PREMIERE ET SECONDE MAIN :**

Moyenne pondérée calculée à partir d'une moyenne simple calculée par tranche et qualité de surfaces en fonction de la structure de la demande placée propre à chaque secteur de marché. Ce mode de calcul permet d'éviter à l'indicateur de loyer de varier à cause de changements ponctuels de régime dans l'activité des différents marchés.

- **LOYER PRIME :**

Moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m²/an).

- **LOYER TOP :**

Loyer de transactions (> 500 m²) le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m²/an).

- **MESURES D'ACCOMPAGNEMENT :**

Ensemble des aménagements financiers consentis lors d'une transaction : franchise de loyer, travaux, loyers progressifs.

Le département Études & Recherche de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché de l'investissement | France |
1S 2025



Les grands mouvements de bureaux |
Édition 2025



Le marché des bureaux du Grand Lyon |
S1 2025



Vincent Bollaert
CEO France

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

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton
Partner, Head of Research

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

magali.marton@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet
Partner, Head of Office Agency

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com

Knight Frank

en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

