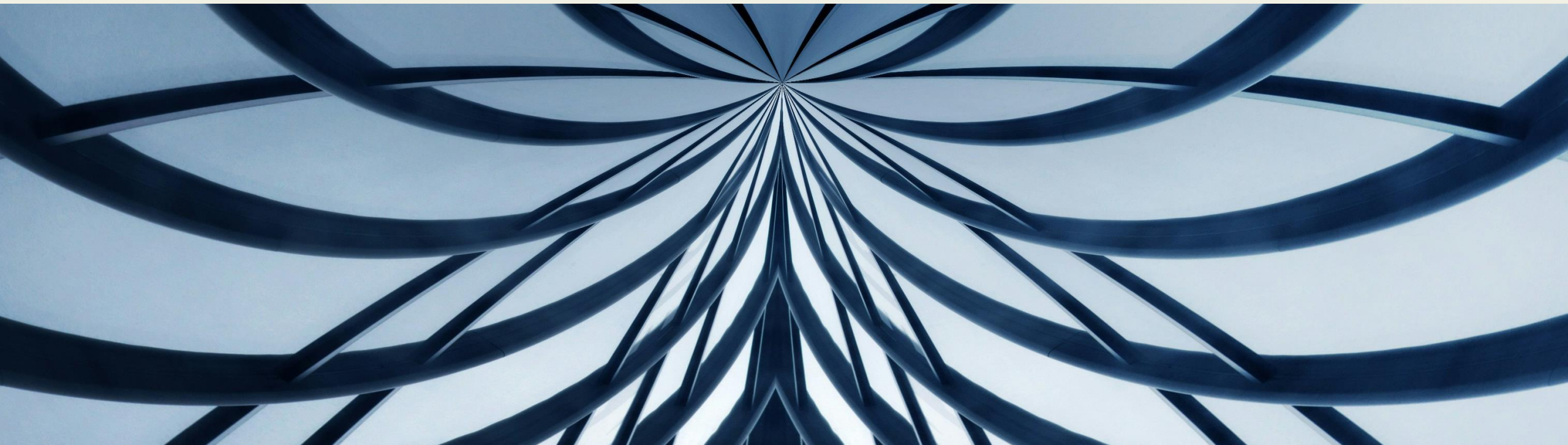


Le marché des bureaux La Défense

T1 2025

Locatif et vente utilisateur

knightfrank.fr/etudes/



Cartographie et chiffres clés

	T1 2024	T1 2025	Evol. sur un an
Offre immédiate	528 000 m ²	538 000 m ²	+2%
Taux de vacance	14,3%	14,6%	0,3 pt
Demande placée	33 300 m ²	38 300 m ²	+15%
Demande placée ≥ 5 000 m ²	16 400 m ²	6 500 m ²	-60%
Loyer moyen 1 ^{ère} main	450 €	390 €	-13%
Loyer moyen 2 ^{de} main	440 €	400 €	-9%
Loyer prime	550 €	555 €	+1%
Parc de bureaux	3 682 524 m ²		

Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois (toutes qualités confondues)
Les loyers sont exprimés en €/m²/an et s'entendent HC HT

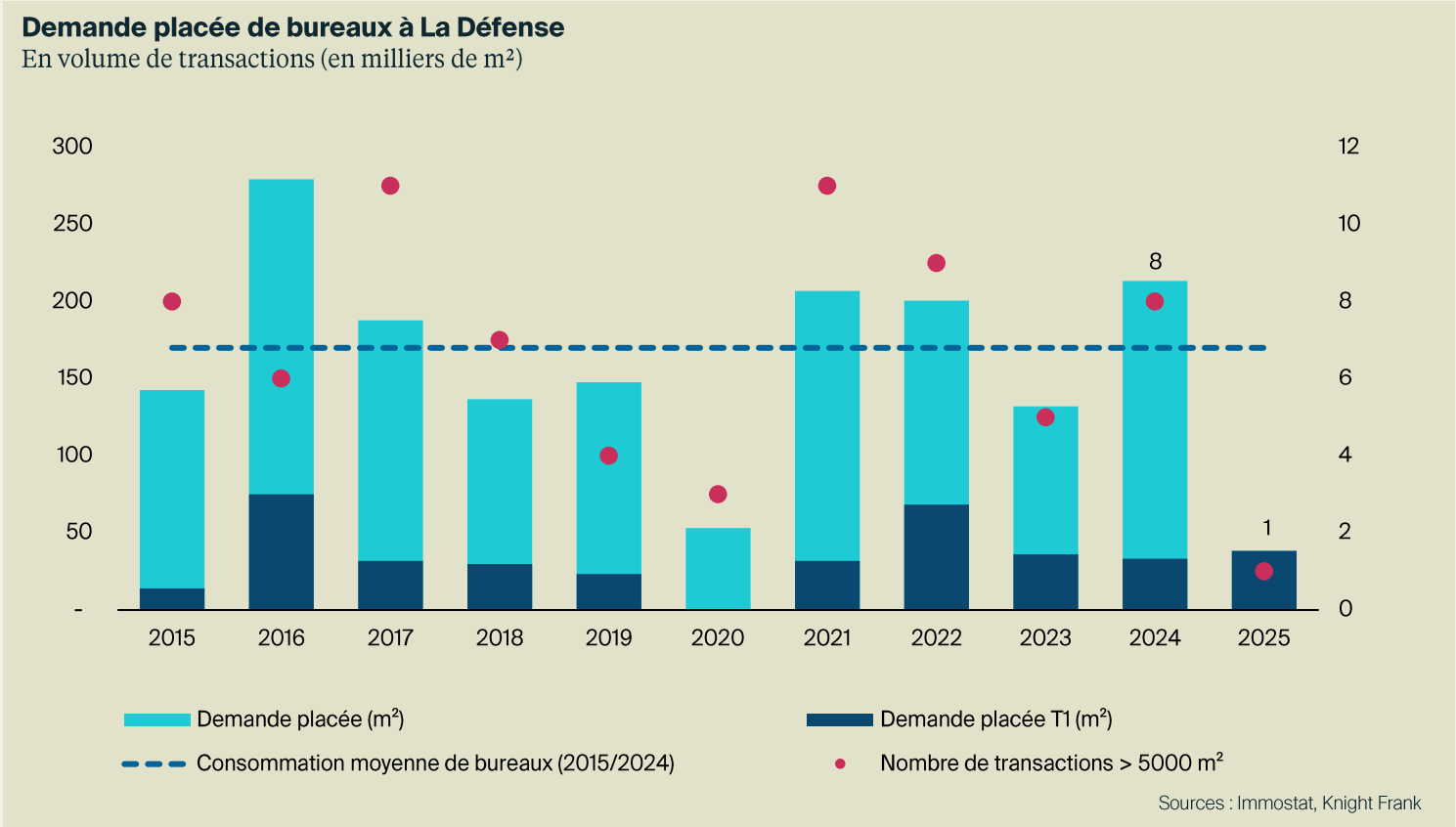


01. Demande placée



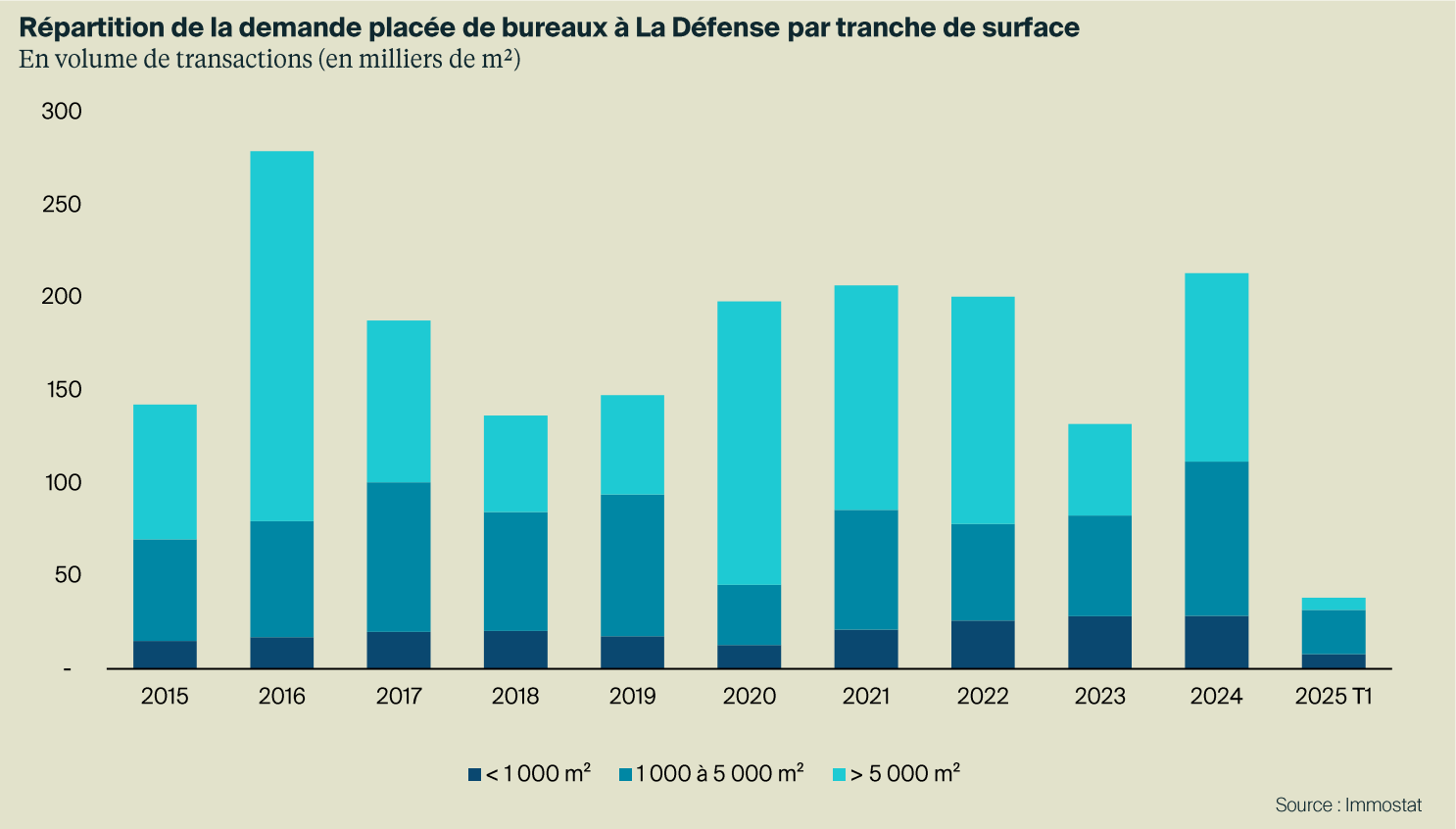
Démarrage en douceur

- Le marché des bureaux de La Défense avait terminé l'année 2024 sur les chapeaux de roue (84 000 m² placés au 4^{ème} trimestre); il aborde l'exercice 2025 sur un rythme nettement plus lent comme en attestent les 38 000 m² commercialisés entre janvier et mars.
- Cette performance trimestrielle peut paraître, de prime abord, décevante ; c'est cependant un chiffre en progression de 15% d'une année sur l'autre mais certes en retrait de 40% par rapport à la moyenne observée sur 5 ans et de 22% comparée à celle sur 10 ans.
- Dans le détail des données de marché du 1^{er} trimestre, le marché de La Défense a surperformé les 38 000 m² placés seulement à 2 reprises (2016 et 2022). Il ne faudrait donc pas sur interpréter ce volume qui s'apparente davantage à une pause dans l'initiation de nouvelles transactions qu'à un véritable ralentissement.



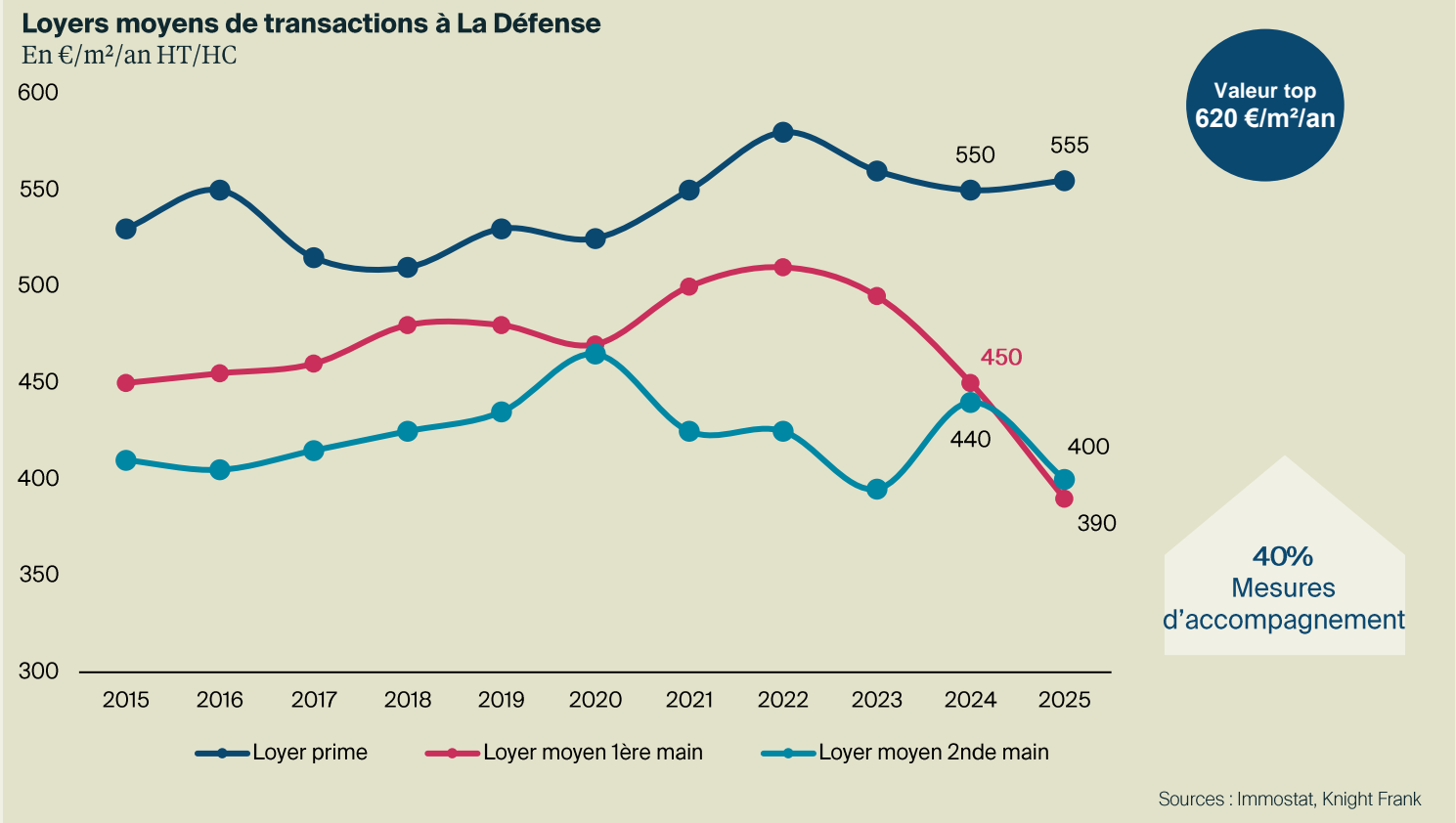
Le mid-market prend le relais des grands gabarits

- La dynamique du marché des bureaux de La Défense porte au 1^{er} trimestre le scea des transactions sur le segment mid-market (de 1 000 à 5 000 m²) qui affiche près de 24 000 m² traités (62% du volume total). La divisibilité des immeubles de première main mais également ceux rénovés continuent de capter une demande exprimée par une grande variété d'entreprises (finances, industries, services et nouvelles technologies). Ce segment de surfaces conforte donc son rôle de relais de croissance pour le secteur de La Défense face à des grands gabarits (supérieurs à 5 000 m²), plus compliqués et longs à commercialisés.
- Citons ce trimestre le positionnement de NEXANS déjà installée à La Défense sur 6 000 m² dans l'ensemble Light Well à Puteaux, seule signature supérieure à 5 000 m² ce trimestre.



Un prime en hausse et des loyers moyens en repli

- Le loyer prime de La Défense s'établit à 555 €/m²/an au 1^{er} trimestre 2025, en progression de 1% sur un an. Les transactions ont été nombreuses au cours des 12 mois sur des immeubles prime du secteur comme « Majunga », « Altiplano » et surtout « Trinity », dont les valeurs de présentation sont proches de 550 €/m²/an.
- Le loyer moyen de transaction de bureaux de première main (surfaces neuves ou restructurées) a conservé sa tendance baissière à La Défense, pour se positionner à 390 €/m²/an (-18% en un an) alors que celui de seconde main recule lui aussi mais dans une proportion moindre, passant de 440 €/m²/an en 2024 à 400 €/m²/an au 1^{er} trimestre 2025.. Sur le secteur d'affaires de La Défense, la qualité des immeubles (rénovation) et leur localisation sur la dalle plus ou moins connectée au hub de transports en commun impactent les valeurs locatives et peuvent amener à un renversement de la hiérarchie des loyers. Ces observations sont cependant à nuancer, compte tenu du niveau des mesures d'accompagnement, de l'ordre de 40%, un des plus élevés en Ile-de-France.



Ajustement à la baisse quasi général

- L’analyse des valeurs locatives de transaction par tranche de surface met en évidence plusieurs phénomènes :
 - s’agissant des valeurs moyennes, l’essentiel du marché se traite aujourd’hui entre 380 et 410 €/m²/an, des valeurs en léger repli d’une année sur l’autre. Les loyers supérieurs à 500 €/m²/an ne concernent aujourd’hui que les prises à bail supérieures à 5 000 m² sur des immeubles de première main
 - Les valeurs top affichent, quant à elles, un repli plus ou moins marqué selon les tranches de surfaces considérées (de -2% à -13%). Le segment 1 000 – 3 000 m² est le seul à voir son loyer top progresser pour atteindre 620 €/m²/an.

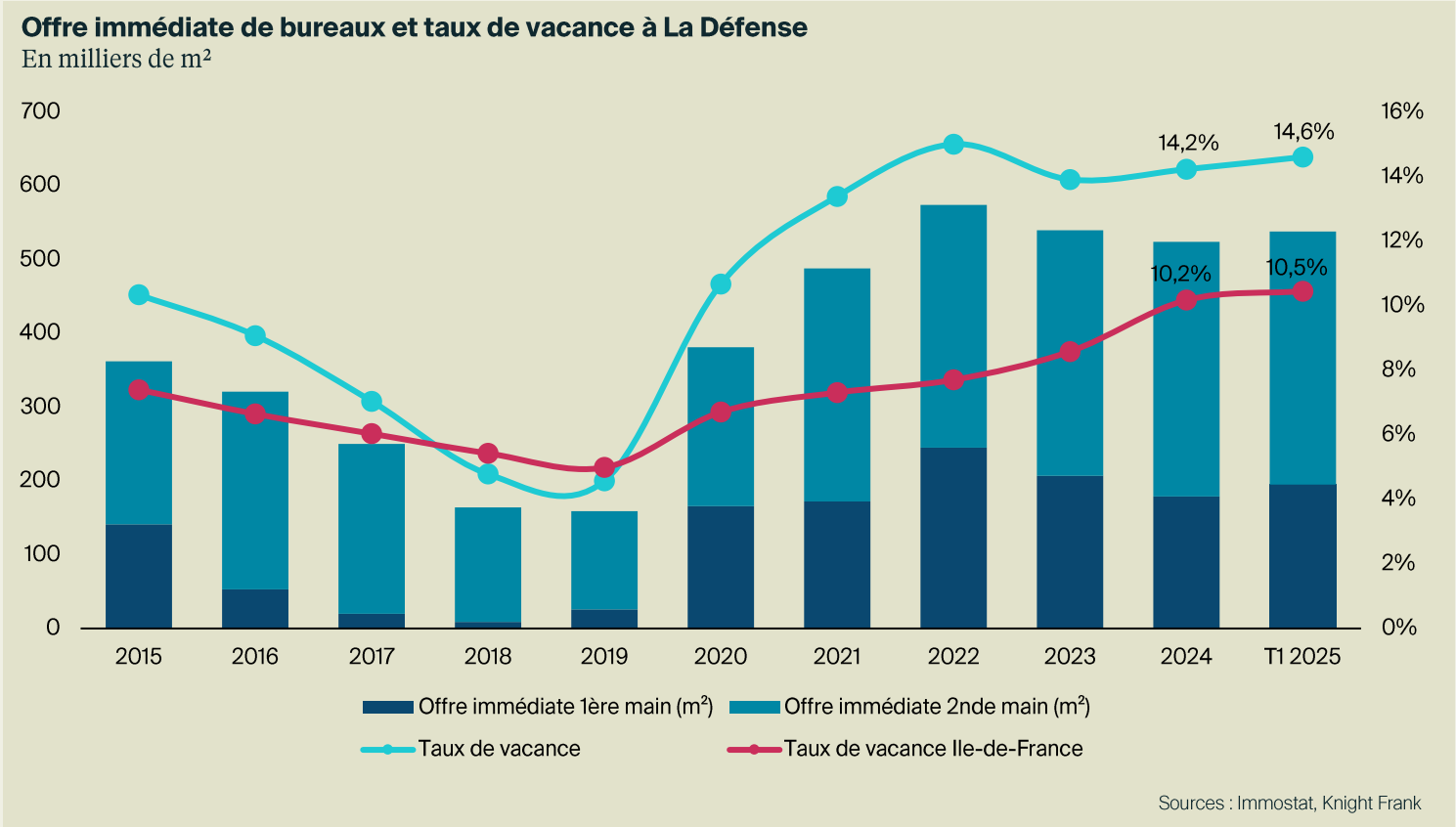
Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces			
En €/m²/an HT/HC			
	2024	T1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m²	390	380	▼
1 000 / 3 000 m²	430	410	▼
3 000 / 5 000 m²	430	380	▼
≥ 5 000 m²	360	520	▲
Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces			
En €/m²/an HT/HC			
	2024	T1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m²	500	490	▼
1 000 / 3 000 m²	580	620	▲
3 000 / 5 000 m²	520	450	▼
≥ 5 000 m²	550	520	▼
<small>Loyer top : valeur la plus haute observée au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)</small> <small>Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)</small>			
			Source : Knight Frank

02. Offre disponible & future



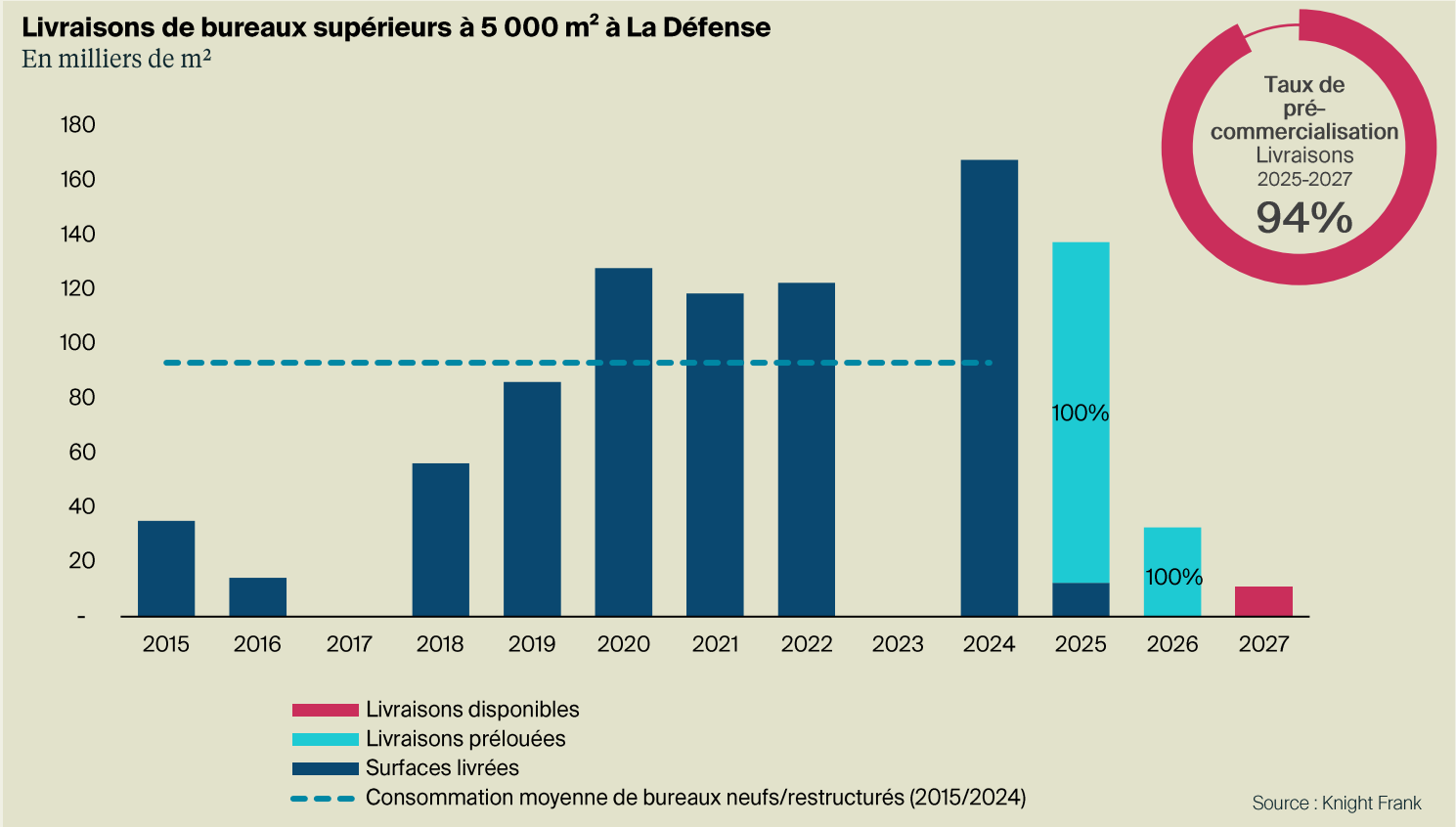
Pause dans la hausse de la vacance

- L'offre immédiate de bureaux de La Défense a peu évolué d'un trimestre sur l'autre : la baisse de 3% observée en 2024 laisse place à une augmentation d'une ampleur similaire ramenant le stock vacant à 538 000 m² pour un taux de vacance de 14,6% (à comparer à 10,5% pour l'ensemble de la région Ile-de-France).
- Un tiers des surfaces immédiatement disponibles est composé de bureaux neufs ou restructurés, issus des livraisons conséquentes des dernières années (168 000 m² en 2024 par exemple). Cette offre répartie sur une dizaine d'immeubles propose aujourd'hui des solutions d'implantation à partir de 500 m² ou 1 000 m² à des valeurs locatives comprises entre 420 et 580 €/m²/an (valeur de présentation).
- L'essentiel du stock se loge néanmoins dans des surfaces de seconde main totalisant 343 000 m², dont la majorité a fait l'objet d'une rénovation. Le choix des utilisateurs est donc largement ouvert sur ce secteur où plus d'une cinquantaine d'immeubles compte des bureaux à louer.



Un taux de précommercialisation record

- L'ensemble des opérations livrables en 2025 et 2026 à La Défense présente la particularité d'avoir fait l'objet d'une précommercialisation : 'The Link' (125 000 m²) pour TOTAL et « Carré Défense », future implantation de SANOFI qui quitte ainsi son implantation de Gentilly. Il faudra donc attendre 2027 pour voir l'offre neuve se renouveler ; c'est là une chance pour les immeubles neufs récemment livrés et présentant toujours de la vacance.
- A plus longue échéance, près de 250 000 m² de surfaces tertiaires pourraient être encore construits ou restructurés sur le secteur de La Défense : promoteurs et investisseurs devraient sursoir à toute mise en chantier en attendant des conditions plus favorables liées au reflux de la vacance dans les ensembles livrés depuis 2 ou 3 ans et ainsi profiter d'un meilleur contexte de marché.



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**



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



Magali Marton
Partner, Head of Research

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

magali.marton@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet
Partner, Head of Office Agency

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

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Cloé Henin-Morlaes
Analyst Research & Operations

+33 6 47 42 59 17
+33 1 43 16 55 80

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.

