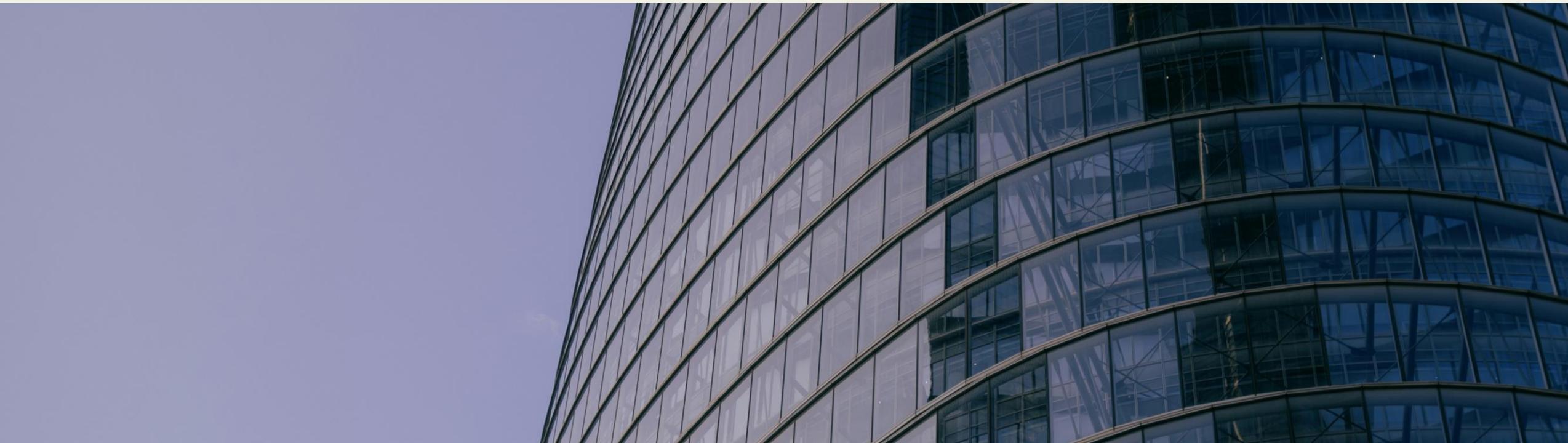


Le marché des bureaux Paris QCA

T1 2025

Locatif et vente utilisateur

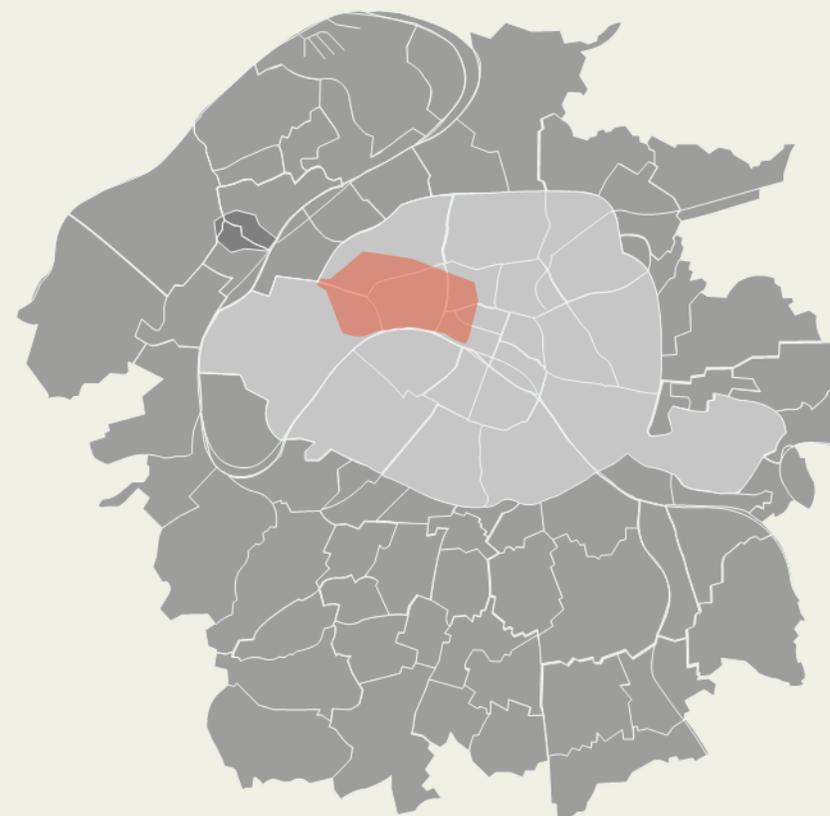
knightfrank.fr/etudes/



Cartographie et chiffres clés

	T1 2024	T1 2025	Evol. sur un an
Offre immédiate	162 000 m ²	291 000 m ²	+80%
Taux de vacance	2,4%	4,3%	1,9 pt
Demande placée	82 900 m ²	93 800 m ²	+13%
Demande placée ≥ 5 000 m²	16 100 m ²	30 300 m ²	+88%
Loyer moyen 1^{ère} main	960 €	940 €	-2%
Loyer moyen 2nde main	760 €	780 €	+3%
Loyer prime	1 140 €	1 170 €	+3%
Parc de bureaux		6 842 152 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

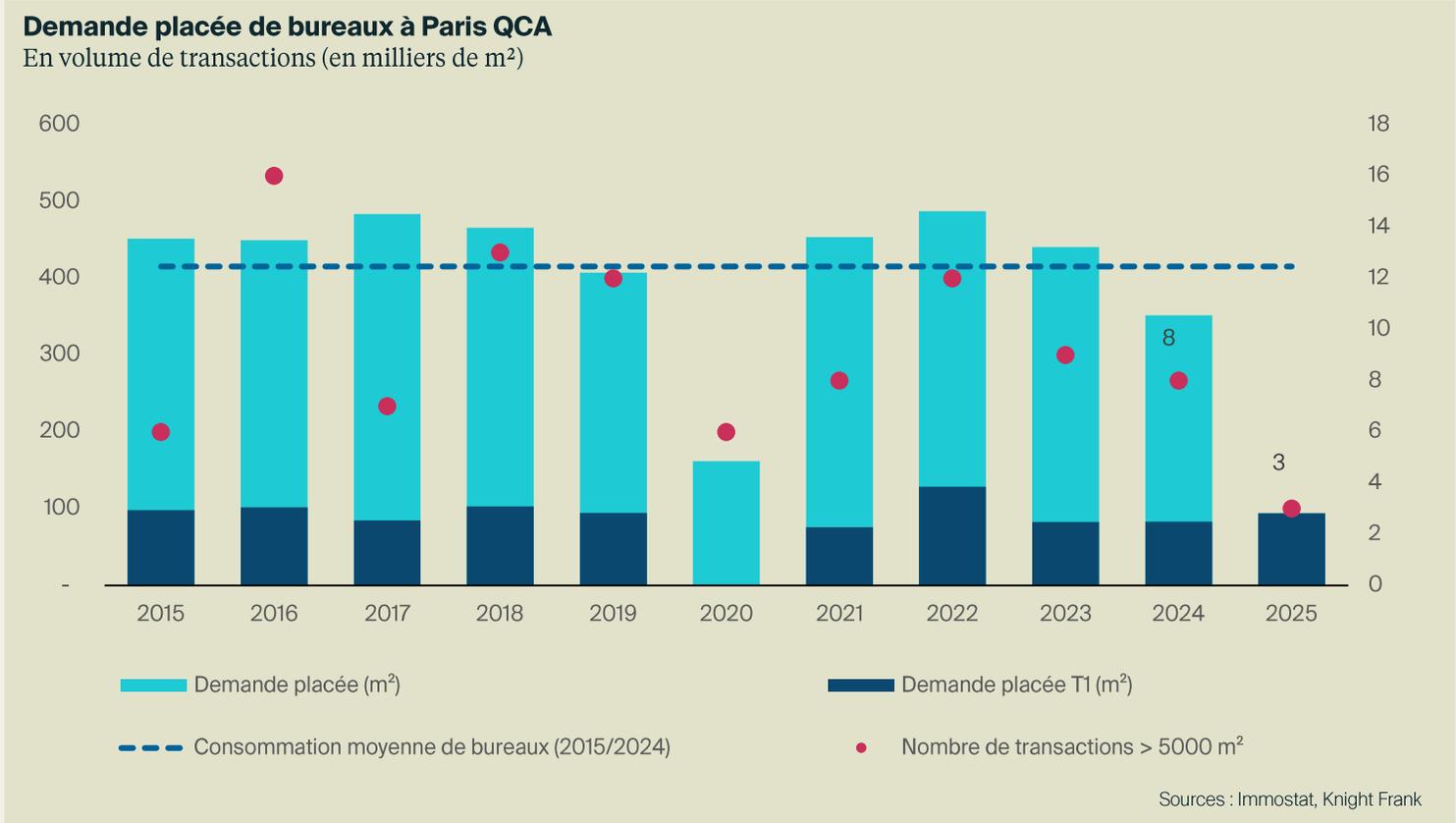


01. Demande placée



Un 1^{er} trimestre prometteur

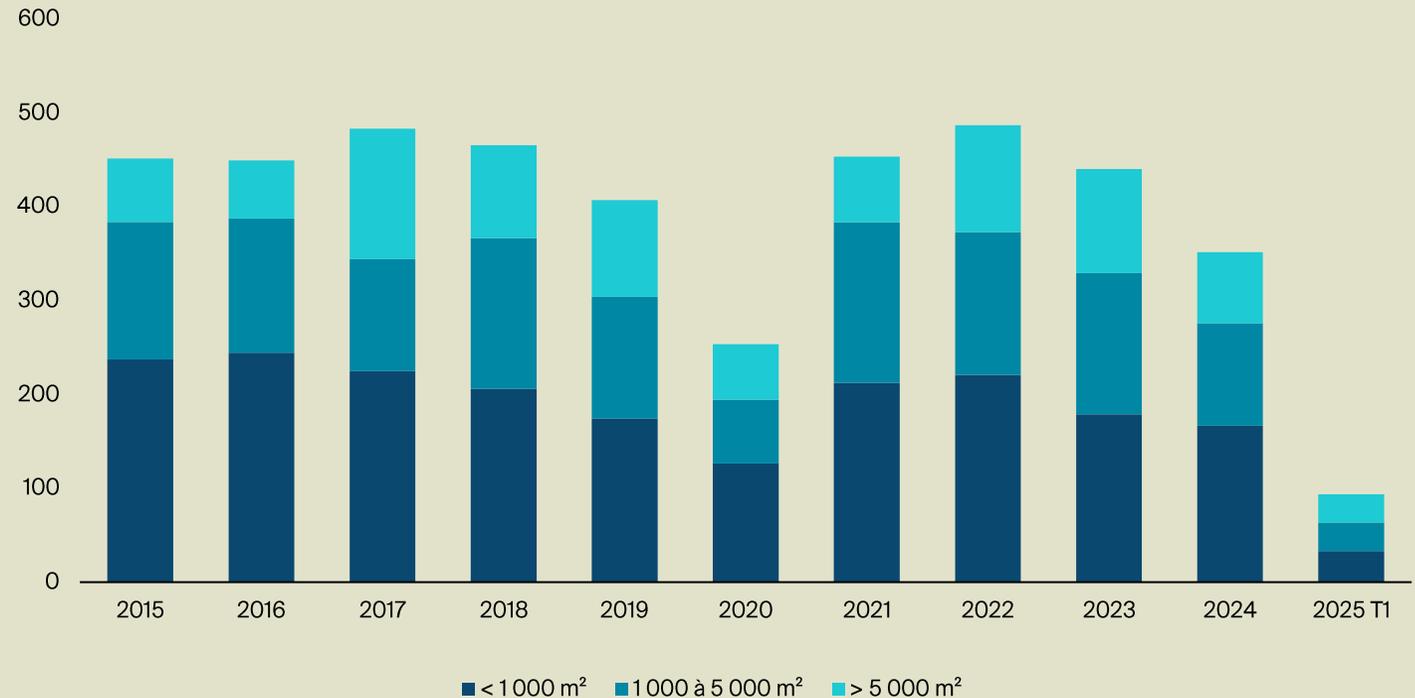
- Dans la lignée d'un 4^{ème} trimestre dynamique, le marché des bureaux de Paris QCA entame l'année 2025 sur un volume de transaction de 94 000 m² sur les 3 premiers mois. Ce 1^{er} trimestre prometteur (en progression de 13% d'une année sur l'autre) renforce la singularité du quartier d'affaires qui tranche par la vigueur de sa demande placée avec d'autres secteurs parisiens ou en périphérie, moins actifs en ce début d'année.
- Le QCA concentre toujours la majeure partie des transactions réalisées dans la Capitale (94 000 m² sur les 166 000 m² recensés dans Paris intra muros), et ce en dépit d'un surenchérissement constant des valeurs locatives. C'est dire la force d'attraction de ce secteur pour des entreprises au profil varié : aux établissements financiers (JP MORGAN, RSM, SWISS LIFE,...) et cabinets d'avocats ou conseil (WINSTON & STRAWN LLP, LEXCASE, etc...), viennent s'ajouter des acteurs du digital et de l'intelligence artificielle.



Des moyennes et grandes surfaces dynamiques

- La dynamique transactionnelle observée au cours du 1^{er} trimestre 2025 s'est distribuée de façon quasi homogène entre les différentes tranches de surfaces. Du côté des gabarits supérieurs à 5 000 m², trois signatures ont été actées sur les 3 premiers mois de l'année pour un total de 30 300 m² : JP MORGAN sur l'immeuble de la place du Marché Saint Honoré (près de 16 000 m²), RSM sur 7 500 m² rue des Italiens et enfin VAN CLEEF & ARPELS sur l'Hôtel du Timbre. Le renouvellement de l'offre de classe A à Paris QCA permet à ces entreprises de se redéployer dans les meilleures conditions immobilières possibles.
- L'heure est également favorable aux prises à bail des surfaces de taille intermédiaire (de 1 000 à 5 000 m²), qui ont représenté plus de 30 000 m² traités, un résultat en ligne avec celui observé en 2024 (27 000 m² commercialisés par trimestre).
- Les bureaux inférieurs à 1 000 m² font encore mieux que les moyennes et grandes surfaces; ils affichent un volume trimestriel de demande placée de 34 000 m². Ce chiffre masque cependant un ralentissement de l'ordre de 20% par rapport à ses ratios usuels.

Répartition de la demande placée de bureaux à Paris QCA par tranche de surface
En volume de transactions (en milliers de m²)



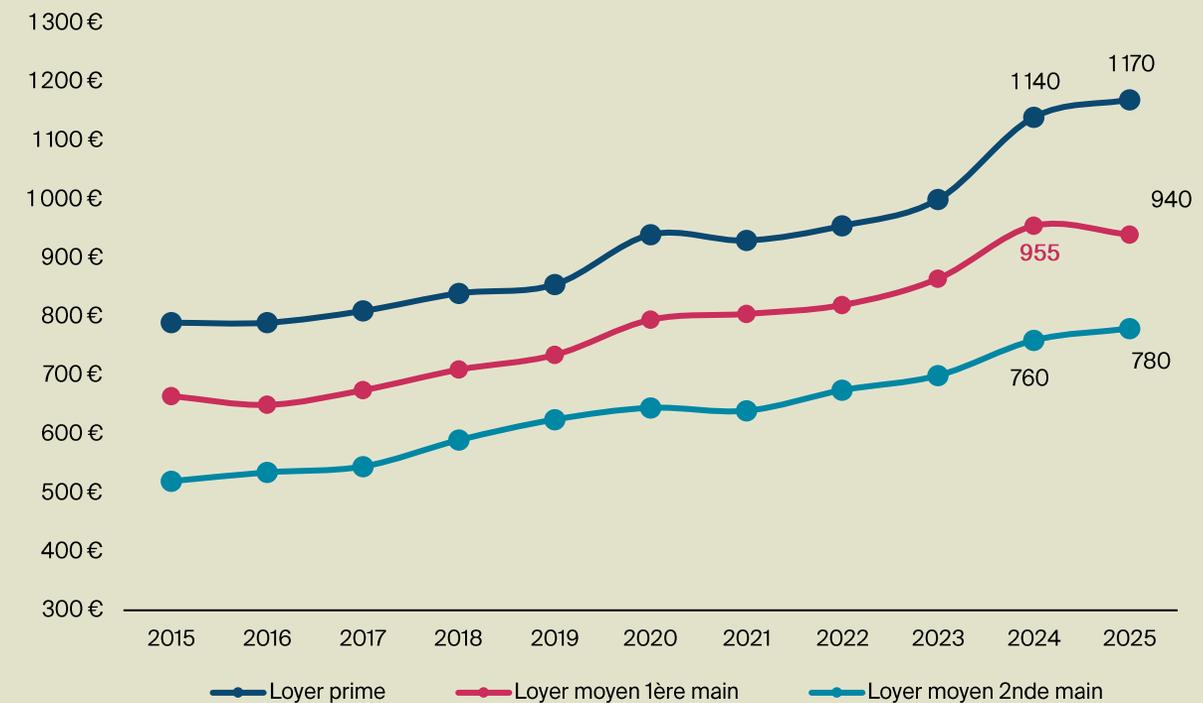
Source : Immostat

Une pause pour la 1^{ère} main, toujours en hausse pour la 2^{nde}

- Comme nous l'avions anticipé fin 2024, le loyer prime de transaction de bureaux à Paris QCA a conservé sa tendance haussière, passant de 1 140 €/m²/an relevés fin 2024 à 1 170 €/m²/an pour les prises à bail du 1^{er} trimestre 2025. La surenchère des candidats locataires dans un contexte de choix restreint de solutions immobilières premium sur ce quartier toujours très prisé, tire les valeurs locatives à la hausse dans un mouvement qui pourrait encore perdurer quelques trimestres.
- Dans le même temps - et c'est là une nouveauté - la valeur moyenne des transactions de première main (surfaces neuves et restructurées) affiche une inflexion pour se positionner à 940 €/m²/an (-2% en 3 mois). Il faudra observer l'évolution de cet indicateur au cours des prochains trimestres pour confirmer ou non le retournement du cycle haussier. La faiblesse du stock de classe A ne plaide pas en faveur de ce scénario.
- La croissance des valeurs locatives est toujours de mise en ce qui concerne les surfaces de seconde main, commercialisées sur la base d'une valeur moyenne de 780 €/m²/an (+2% en un trimestre et +20% en 5 ans).

Loyers moyens de transactions à Paris QCA

En €/m²/an HT/HC



Valeur top
1 200
€/m²/an

14%
Mesures
d'accompagnement

Sources : Immostat, Knight Frank

Des orientations contrastées

- Les valeurs locatives moyennes de transactions affichent des orientations différentes selon les tranches de surfaces considérées : petits et grands gabarits s'écoulent à des loyers toujours en hausse (720 €/m²/an pour les surfaces inférieures à 1 000 m², et 1 140 €/m²/an pour celles supérieures à 5 000 m²). Le segment intermédiaire (sans doute plus sensible à la conjoncture économique) s'inscrit dans une dynamique différente avec un repli plus ou moins marqué : -2% pour les prises à bail de 1 000 à 3 000 m², mais -17% pour celles comprises entre 3 000 et 5 000 m².
- Les évolutions sont tout aussi contrastées concernant les loyers top constatés au 1^{er} trimestre 2025 : compris entre 750 et 1 200 €/m²/an, ils actent cependant des positionnements sur des plus historiques.

Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces

En €/m²/an HT/HC

	2024	T1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	700	720	▲
1 000 / 3 000 m ²	900	880	▼
3 000 / 5 000 m ²	900	750	▼
≥ 5 000 m ²	1 000	1 140	▲

Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces

En €/m²/an HT/HC

	2024	T1 2025	Evol. sur un an
< 1000 m ²	1 290	1 100	▼
1 000 / 3 000 m ²	1 200	1 050	▲
3 000 / 5 000 m ²	1 020	750	▼
≥ 5 000 m ²	1 140	1 200	▲

Loyertop : valeur la plus haute observée au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

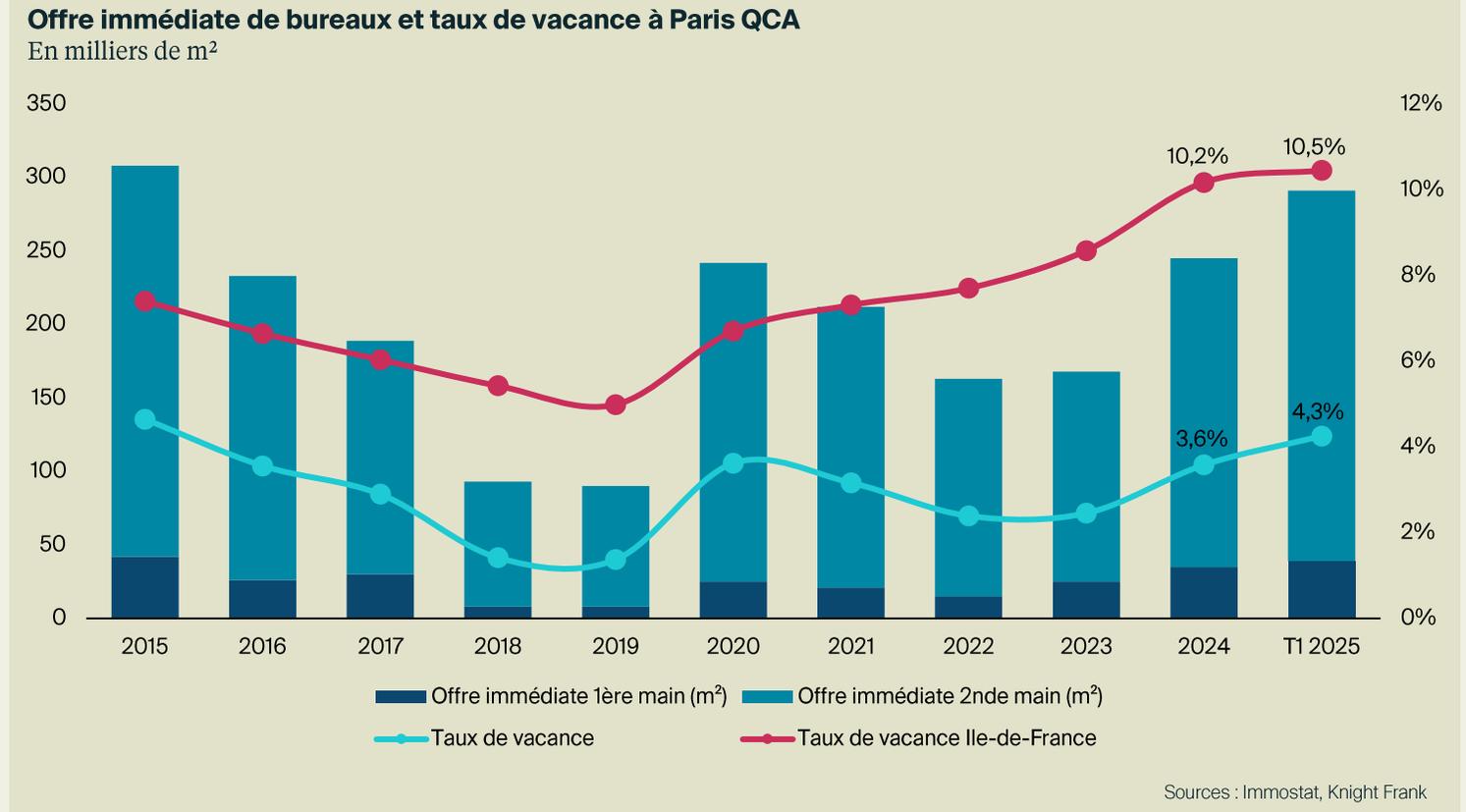
Source : Knight Frank

02. Offre disponible & future



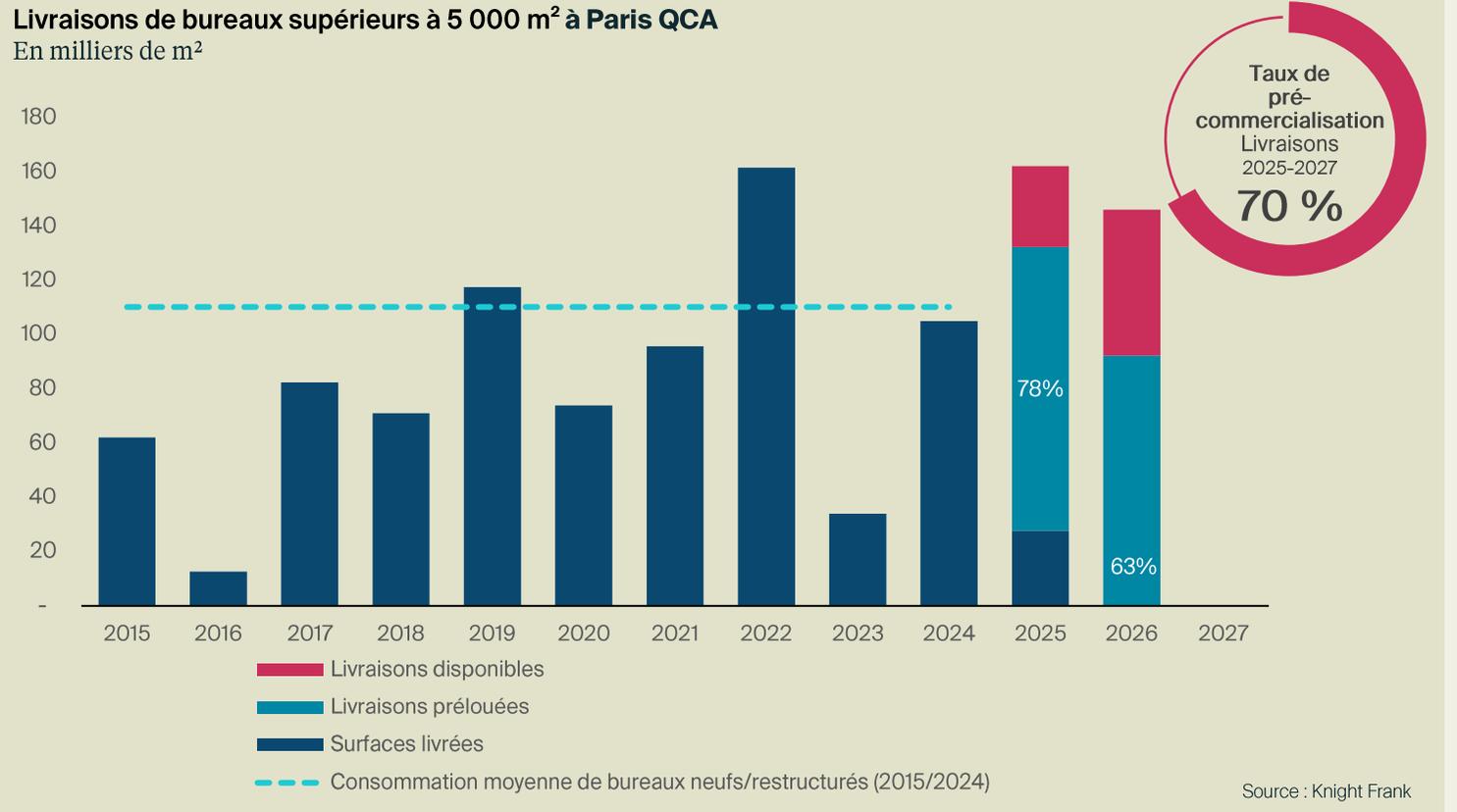
Une augmentation contenue de l'offre immédiate

- L'offre immédiatement disponible affiche à Paris QCA une augmentation significative au cours du 1^{er} trimestre 2025; elle compte aujourd'hui un volume total de 291 000 m² (+19% en 3 mois) pour un taux de vacance de 4,3%. Cette nette augmentation doit être considérée avec mesure compte tenu de la pression locative observée sur ce secteur (près de 400 000 m² commercialisés en moyenne par an au cours des 5 dernières années).
- L'essentiel de la progression de l'offre immédiate est à mettre au crédit des surfaces de seconde main avec un accroissement de 42 000 m² en 3 mois (252 000 m² recensés au total), alors que le stock vacant de surfaces neuves ou restructurées demeure toujours aussi limité, de l'ordre de 39 000 m².
- Le taux de vacance s'établit donc à 4,3% dans le QCA, contre 2,4% un an auparavant et 1,4 % avant la crise sanitaire. Ce niveau qui reste très inférieur à la moyenne relevée dans la Capitale (7,4%) et plus encore au niveau régional (10,5%).



Un record de livraisons et de précommercialisation

- Les opérations de restructuration s’enchaînent à Paris QCA, comme en témoignent les 310 000 m² de surfaces qui seront livrés sur ce marché entre 2025 et 2027. Le niveau élevé des précommercialisations de ces opérations en cours de développement (78% pour les livraisons de 2025 et 63% pour celles de 2026) en dit long de l’appétit des entreprises pour ces surfaces primes. Il en découle, in fine, un volume assez faible des bureaux restant à commercialiser : 30 000 m² cette année (5 opérations) et moins de 54 000 m² (5 opérations) en 2026. Compte tenu de la pression des utilisateurs du secteur, il y a fort à parier que ces projets feront l’objet d’une précommercialisation dans des délais assez courts.
- L’appétit des utilisateurs pour le Grade A devrait donc rester soutenu et permettre l’absorption de ces nouvelles disponibilités, mais également maintenir la pression sur les valeurs locatives des meilleurs actifs.



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

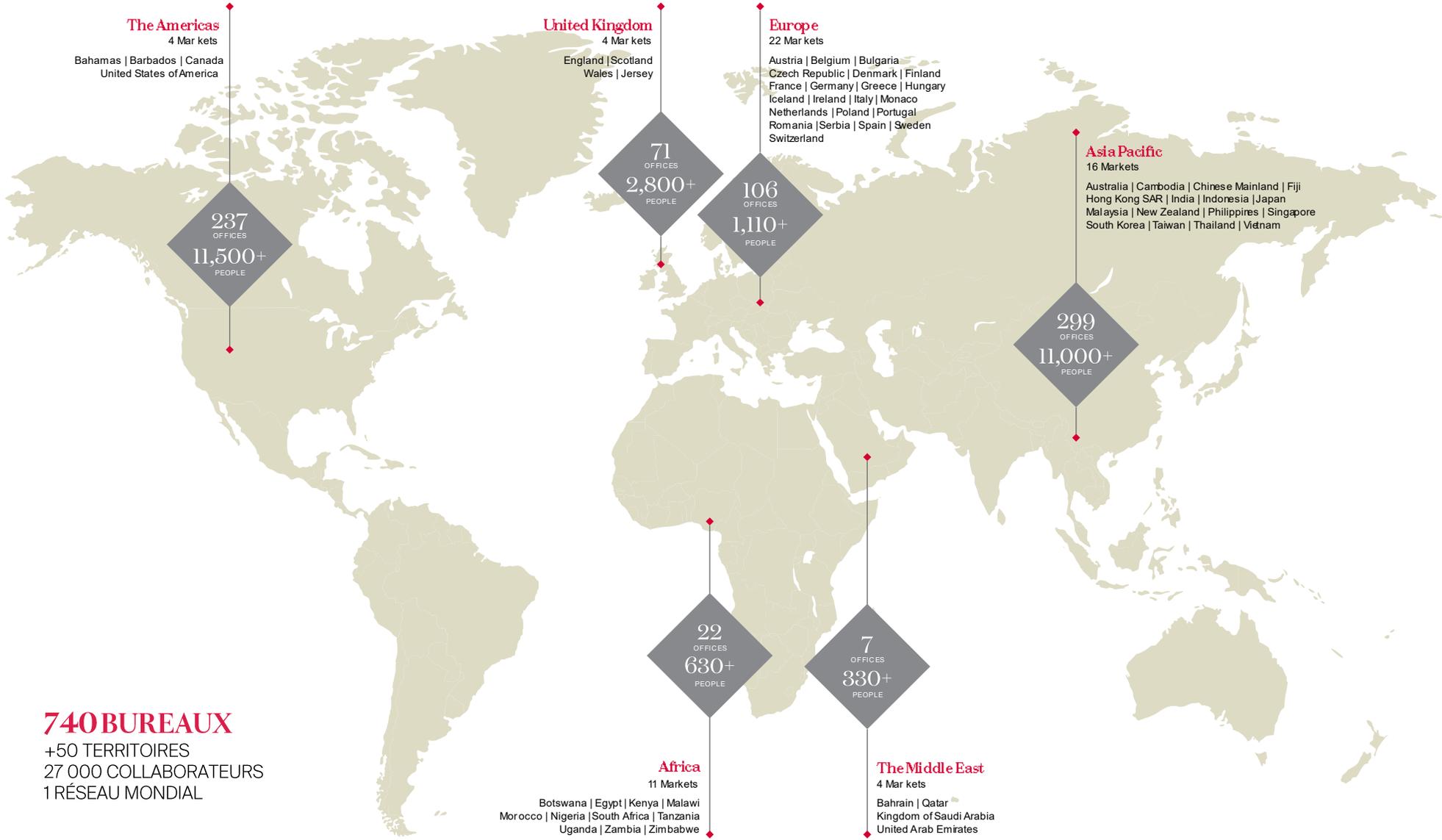
Knight Frank

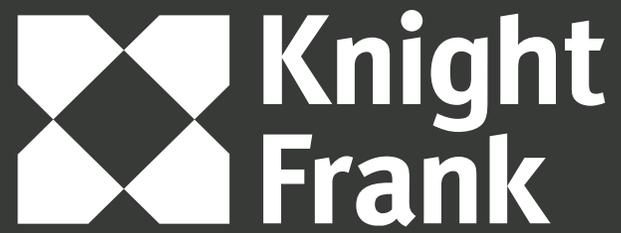
en bref

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.

740 BUREAUX
 +50 TERRITOIRES
 27 000 COLLABORATEURS
 1 RÉSEAU MONDIAL





**Knight
Frank**