

Communiqué de presse

Ventes de bureaux en Ile-de-France : Repli des volumes et résilience des valeurs métriques

Paris, le 20 février 2025 – En complément de l'étude sur le marché des bureaux en Ile-de-France, les experts de Knight Frank publient ce jour une étude dédiée à la vente de bureaux à utilisateurs. Le conseil identifie ainsi un volume de ventes à utilisateurs de l'ordre de 190 000 m², soit 11% de la demande placée globale en Ile-de-France (1,8 million de m²). Ce chiffre acte un repli de 15% d'une année sur l'autre. La difficulté des entreprises à trouver des financements peut expliquer cette tendance baissière alors même que l'offre est conséquente, de l'ordre de 541 000 m² immédiatement disponibles.

La contraction des volumes de ventes est surtout sensible à Paris, passée de 132 000 m² transactés en 2023 à seulement 66 400 m² (-50%). Les reculs les plus importants sont à relever à Paris QCA (19 700 m² traités, -55%) et Paris Sud (-64% et seulement 20 500 m² actés). Le repli est nettement moins marqué (-19%) dans le Nord Est de la Capitale. En périphérie, les volumes sont mesurés à La Défense (8 100 m²) ou encore dans le Croissant Ouest (29 000 m², dont 5 500 m² et 5 000 m² respectivement en Boucle Sud et à Neuilly-Levallois). La Deuxième Couronne a été plus épargnée par le ralentissement et affiche une performance de 25 300 m² vendus, contre 27 100 m² enregistrés en 2023.

Sans grande surprise, l'écart de prix pour les cessions de bureaux en Ile-de-France est important entre la Capitale (11 300 €/m² en moyenne tous secteurs confondus et 18 000 €/m² dans le QCA) et la Périphérie où les valeurs métriques s'étagent entre 2 200 €/m² en Deuxième Couronne et 6 500 €/m² dans le Croissant Ouest. Ces prix ont assez peu évolué d'une année sur l'autre, exception faite de la Deuxième Couronne où la concentration des signatures à Marne-la-Vallée (8 200 m² avec un prix moyen de 1 500 €/m² sur 25 300 m²) conjuguée à une moindre activité en Deuxième Couronne Sud (2 000 m² en 2024 contre 4 800 m² en 2023), impacte la valeur moyenne du secteur, passée de 2 900 €/m² à seulement 2 200 €/m². Dans le Croissant Ouest, le prix moyen des bureaux cédés en 2024 varie du simple au double selon les micromarchés considérés : entre 4 000 et 4 200 €/m² en moyenne en Boucle Nord et en Péri Défense, autour de 7 800 €/m² en Boucle Sud (avec des valeurs top proches de 10 000 €/m² pour des surfaces restructurées) et proche de 9 900 €/m² à Neuilly-Levallois (valeurs top entre 10 000 et 13 800 €/m² à Neuilly-sur-Seine).

« Dans un marché tertiaire bouleversé dans ses fondamentaux depuis 5 ans, la vente des bureaux à utilisateurs en Ile-de-France montre des signes de résilience et ce en dépit de conditions de financement encore en phase de normalisation. » analyse **Guillaume Raquillet, Directeur de l'Agence Bureaux de Knight Frank France**. « Les volumes restent conséquents à Paris qui concentre un tiers du volume traité en 2024 alors même que les valeurs métriques sont toujours orientées à la hausse dans le QCA. Ailleurs en Ile-de-France, la stabilité des prix des bureaux permet à certains utilisateurs de se positionner à l'acquisition plutôt qu'à la location. »

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris
+33 1 43 16 88 88

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

Your partners in property

Contact Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

Contact Knight Frank :

Magali Marton – Directrice Études & Recherche
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@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.

7, place Vendôme, 75001 Paris
www.knightfrank.fr