

Les ventes de bureaux en Ile-de-France

Bilan 2024

Ventes Utilisateurs

knightfrank.fr/etudes/



Contexte économique

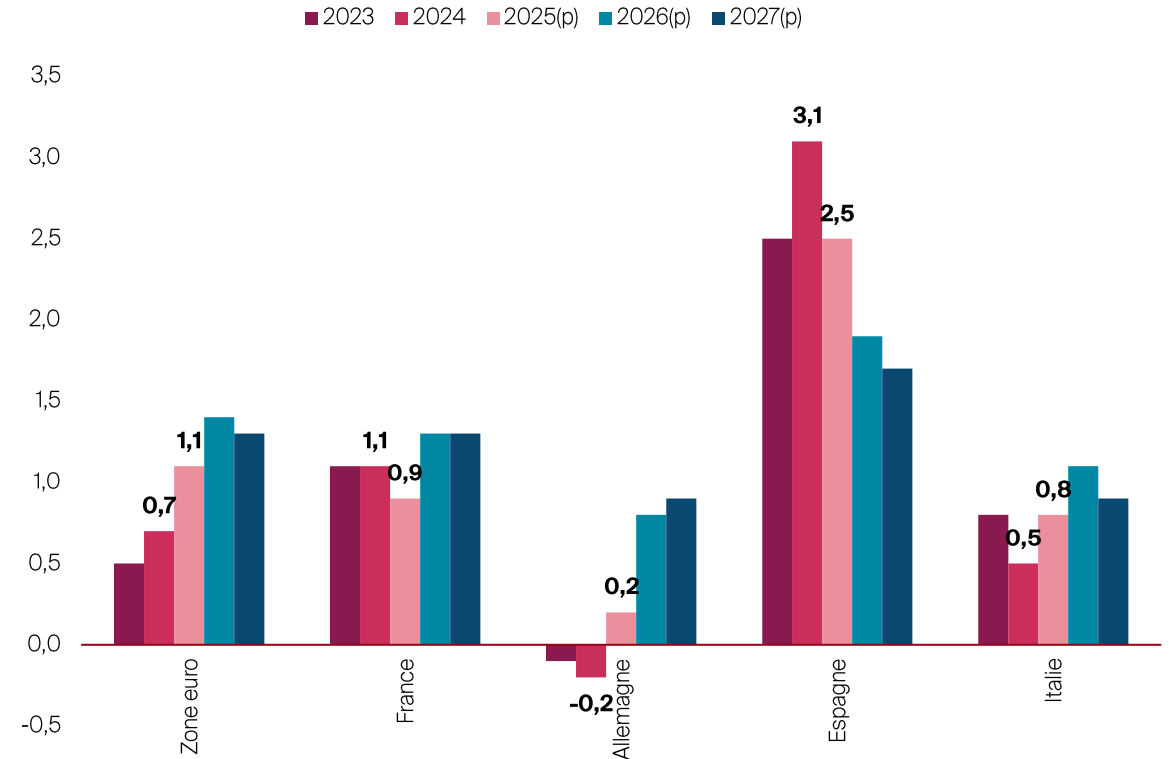
Les incertitudes brident l'activité de la zone euro

Selon les dernières projections de la Banque Centrale Européenne (BCE), **la croissance devrait se redresser en zone euro, respectivement +1,1% et +1,4% en 2025 et 2026**. Cette reprise reste toutefois fragilisée par les incertitudes géopolitiques et économiques persistantes. Elle sera néanmoins soutenue par un assouplissement des conditions de financement, une demande intérieure dynamique, et un marché de l'emploi résilient, marqué par la progression des salaires.

L'inflation, quant à elle, poursuivra son repli, principalement portée par la baisse des prix de l'énergie. Cette tendance devrait se maintenir jusqu'à la fin du 2nd semestre 2025 pour ce segment. **L'inflation est attendue à +2,1% en 2025 et +1,9% en 2026** (après +2,4% en 2024). De nouvelles pressions inflationnistes pourraient émerger en 2027, alimentée par une décélération temporaire de la croissance, une remontée des prix de l'énergie et un impact plus marqué de politiques climatiques et environnementales.

PIB en Zone euro

En %, en glissement annuel



Source : Commission européenne, Banque de France, Bundesbank, Banco de España, Banca d'Italia / (p) projections

Contexte économique

Des perspectives positives pour la France

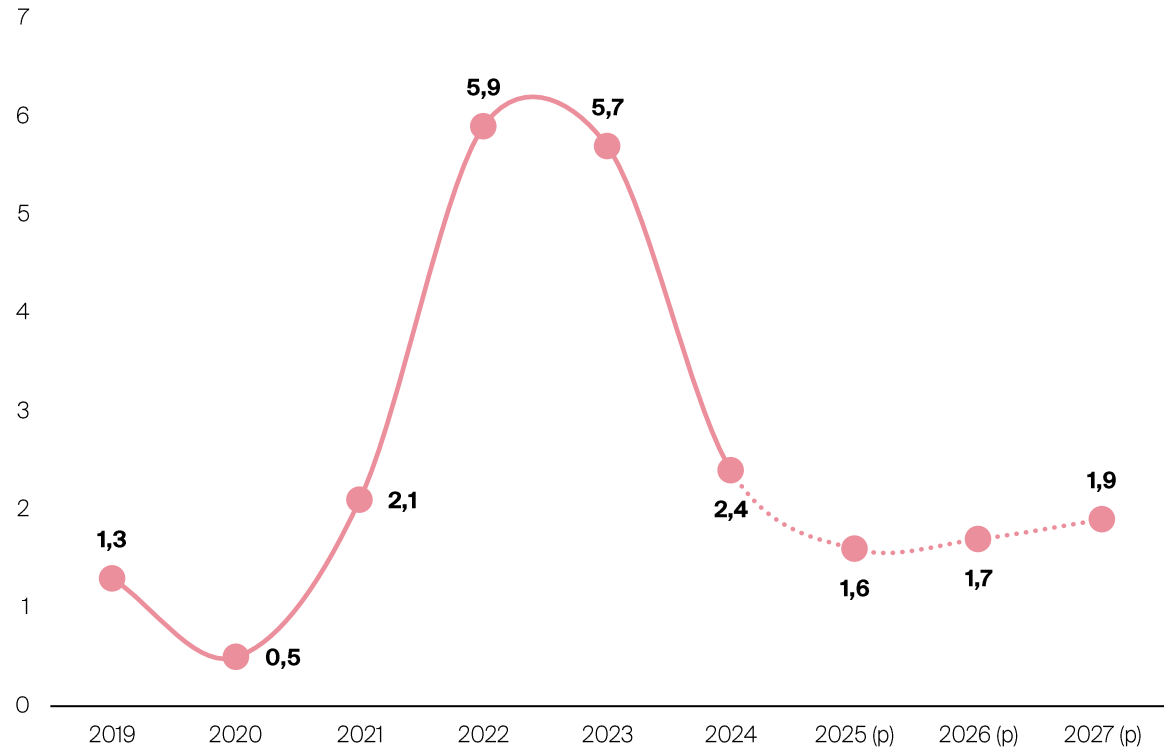
Malgré un contexte national et international marqué d'incertitudes persistantes, les projections macroéconomiques pour la France en 2025 restent prudentes mais encourageantes. La maîtrise du déficit public, priorité du nouveau gouvernement dirigé par F. Bayrou, reste un enjeu majeur pour consolider les perspectives tricolores, bien qu'elle n'impacte que peu celles de la croissance.

Dans ce contexte, **le PIB est attendu à +0,9% en 2025**, après deux années consécutives à +1,1%. L'activité s'accéléra plus significativement à partir de 2026 (+1,3%) portée par la détente des conditions financières. **La consommation, moteur essentiel de la croissance, évoluera à un rythme modéré en 2025, +0,9% anticipé par la Banque de France** (après +0,8% en 2024). Celle-ci gagnera ensuite en vigueur, autour de +1,1% en 2026 et 2027, soutenue par l'augmentation des salaires et du pouvoir d'achat. Après avoir atteint un pic en 2023 (+5,7%), **l'inflation a reculé à +2,4% en 2024 et devrait s'établir durablement sous le seuil des 2%, avec +1,6% dès 2025**. Ce reflux marqué est le reflet de la baisse des prix de l'énergie, de ceux de l'alimentation ainsi que des biens manufacturés.

Enfin, la solidité du marché de l'emploi se poursuivra dans les prochains mois. **Le taux de chômage restera inférieur à 8% en 2025 et 2026** (après 7,4% en 2024), soit un niveau toujours nettement inférieur à la période pré-Covid (8,5% en 2019). Une reprise plus dynamique de l'activité économique devrait favoriser une nouvelle baisse chômage à partir de 2027.

Inflation en France

En %, en glissement annuel



Source : Banque de France / (p) projections

Contexte économique

Indicateur économiques de la France

En % des variations annuelles	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	-7,7 %	6,4 %	2,6 %	1,1 %	1,1 %	0,9 %	1,3 %	1,3 %
PIB Zone Euro	1,3 %	-6,5 %	5,3 %	3,6 %	0,5 %	0,7 %	1,1 %	1,4 %	1,3 %
Consommation des ménages	1,8 %	-6,8 %	5,2 %	3,0 %	0,9 %	0,8 %	0,9 %	1,1 %	1,1 %
Taux de chômage	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,3 %	7,4 %	7,8 %	7,8 %	7,4 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	-199	802	708	321	128	-40	64	194
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,9 %	5,7 %	2,4 %	1,6 %	1,7 %	1,9 %
Climat des affaires (fin de période)	106,1	92,13	109,6	102,5	98,4	94,5	95 (janvier)	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	-8,0 %	11,8 %	1,6 %	2,5 %	-1,3 %	-0,2 %	2,1 %	2,9 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,5	31,1	27,6	41,3	56,6	65,8	-	-	-
Déficit public (% du PIB)	-3,1 %	-9,0 %	-6,5 %	-4,8 %	-5,5 %	-6,1 %	-5,4 % / -5,3 %*	-	-
Exportations	1,6 %	-17,0 %	8,6 %	8,4 %	2,5 %	1,7 %	2,3 %	3,7 %	3,5 %
Importations	2,3 %	-13,0 %	7,8 %	9,1 %	0,7 %	-1,3 %	1,3 %	3,4 %	3,4 %

Source : Banque de France, BCE, Insee /*Objectif fixé par le Premier ministre F. Bayrou et estimation après examen du budget au Sénat (Projet de loi de finances pour 2025)

Ventes de bureaux à utilisateurs

Une année 2024 en repli sur le marché parisien

Le segment des ventes à utilisateurs représente traditionnellement entre 10% et 15% de la demande placée globale de bureaux en Ile-de-France. **L'année 2024 s'inscrit pleinement dans cette tendance** avec un volume de cessions de **186 600 m² à comparer** à 1,8 millions de m² transactés, soit une part de marché de 11%

A l'exception de l'année 2020 fortement perturbée par la crise sanitaire, les évolutions dans le volume des ventes à utilisateurs de bureaux sont à relier avec la concrétisation d'une ou deux cessions d'envergure au cours de l'année : citons en 2022 le positionnement du MINISTERE de L'INTERIEUR et de la DGSI à Saint-Denis sur le Village Olympique et la Halle Maxwell. C'est à nouveau **Saint-Denis qui aura animé le marché de la vente utilisateurs en 2024 avec l'opération du « Spallis »** (37 000

m²) acquis par l'AGILE pour les besoins de différents ministères. L'autre grand marqueur du marché des ventes de bureaux en 2024 est **la contraction des volumes de commercialisations** (-15% en un an), **à Paris** en particulier, passé 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, à comparer à 27 100 m² en 2023.

En 2024

186 600 m²

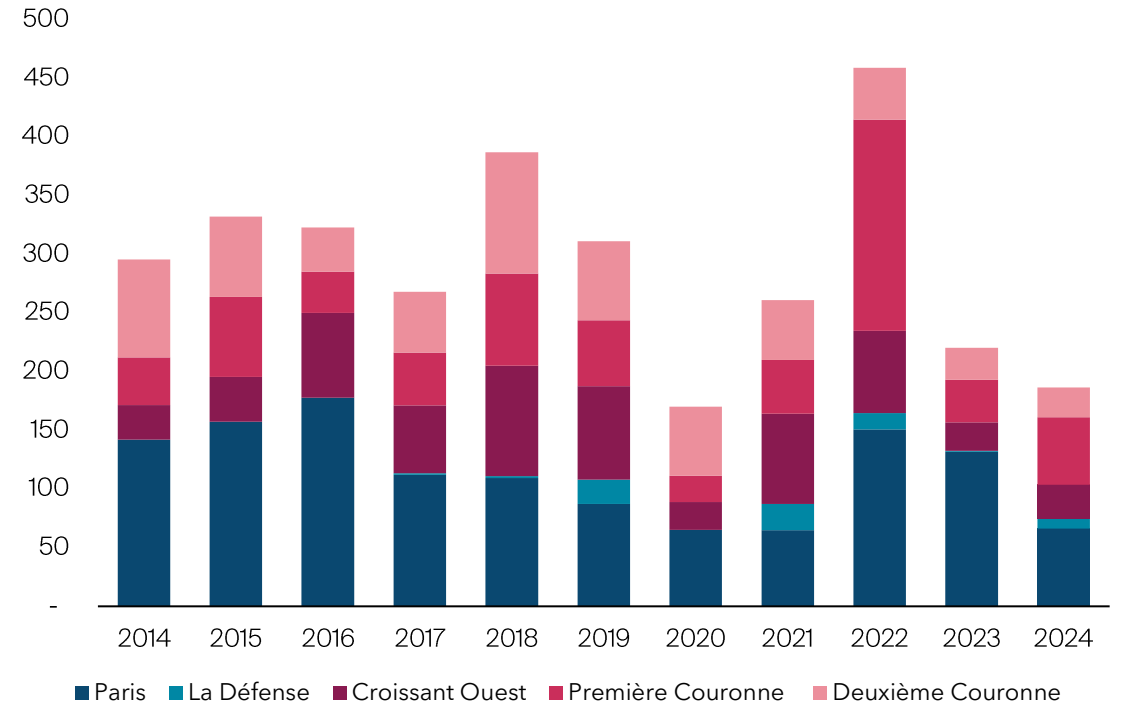
Ventes Utilisateurs en Ile-de-France

-15 %

Versus 2023

Ventes de bureaux à utilisateurs en Île-de-France

En milliers de m²



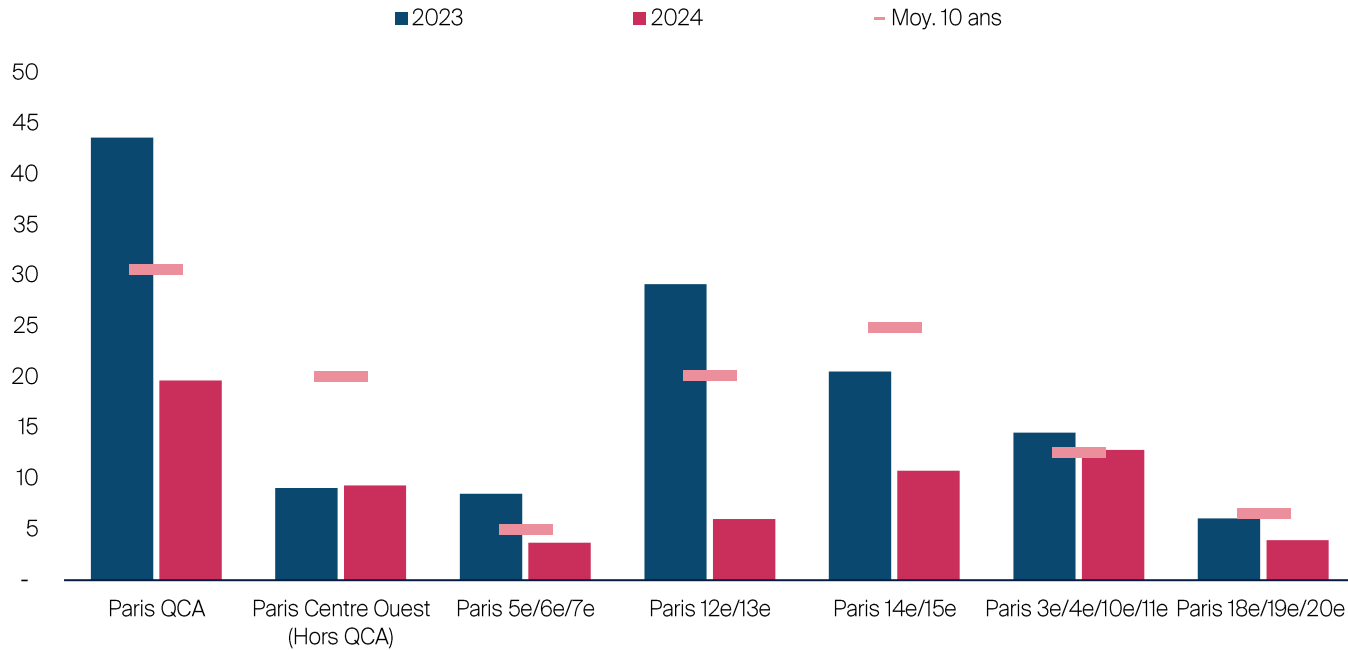
Source : Knight Frank, Immostat

Ventes de bureaux à utilisateurs

Zoom sur Paris

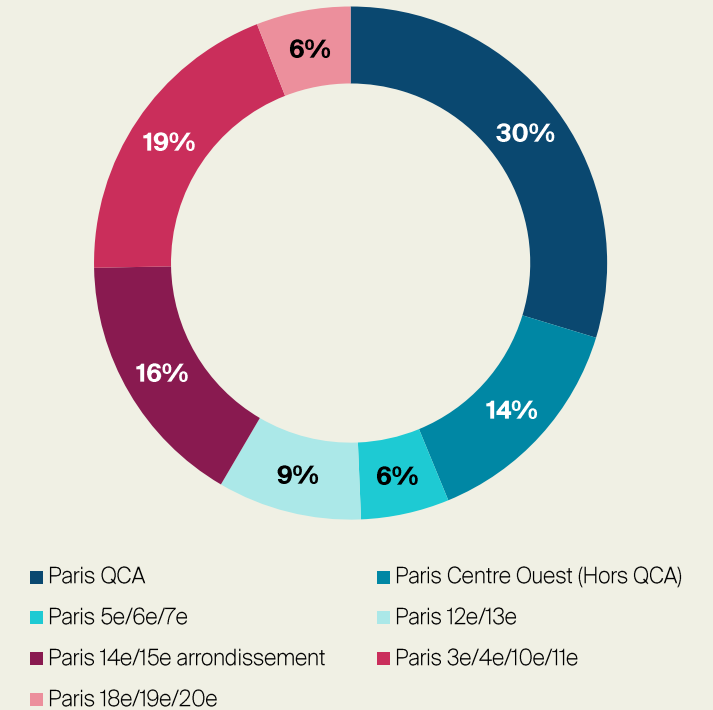
Répartition géographique des ventes utilisateurs de bureaux à Paris

En milliers de m²



Source : Knight Frank

En 2024
En % du volume total



Ventes de bureaux à utilisateurs

Résilience des prix en Ile-de-France

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 la Périphérie** où les valeurs métriques s'étagent entre 2 200 €/m² en Deuxième Couronne et 6 500 €/m² dans le Croissant Ouest.

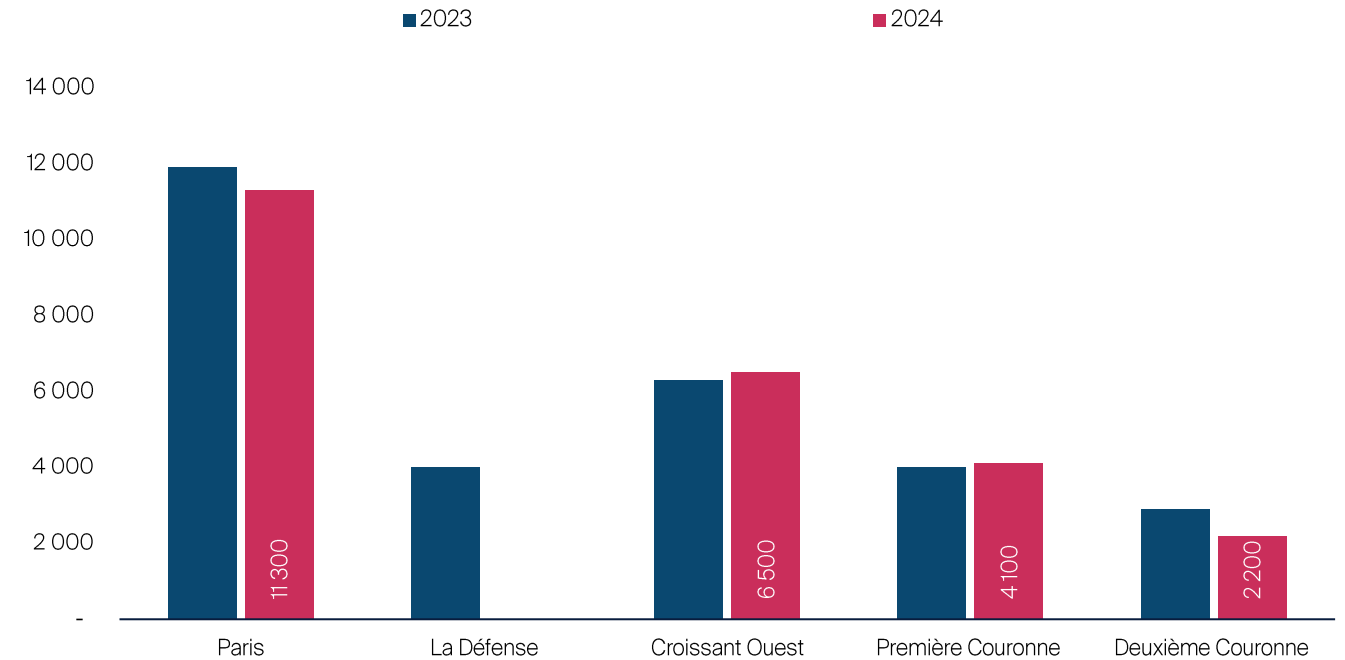
Ces prix ont assez peu évolué d'une année sur l'autre, exception faite de la Deuxième Couronne où la concentration des signatures à Marne la Vallée (8 200 m² sur 25 300 m²) conjuguée à une moindre activité en Deuxième Couronne Sud (2 000 m² en 2024 à comparer à 4 800 m² en 2023), impacte la valeur moyenne du secteur, passée de 2 900 €/m² à seulement 2 200 €/m² (1 500 €/m² à Marne-la-Vallée).

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).

A titre de comparaison, les valeurs métriques relevées en 2024 sur ces mêmes secteurs pour des acquisitions par des investisseurs se positionnent à 4 900 €/m² en moyenne dans le Croissant Ouest, 2 900 €/m² en Première Couronne et 2 240 €/m² en Deuxième Couronne.

Prix de cession des bureaux à utilisateurs

En €/ m²



Source : Knight Frank

Ventes de bureaux à utilisateurs

Zoom sur les prix 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 18 000 €/m² en progression de 7% d'une année sur l'autre.

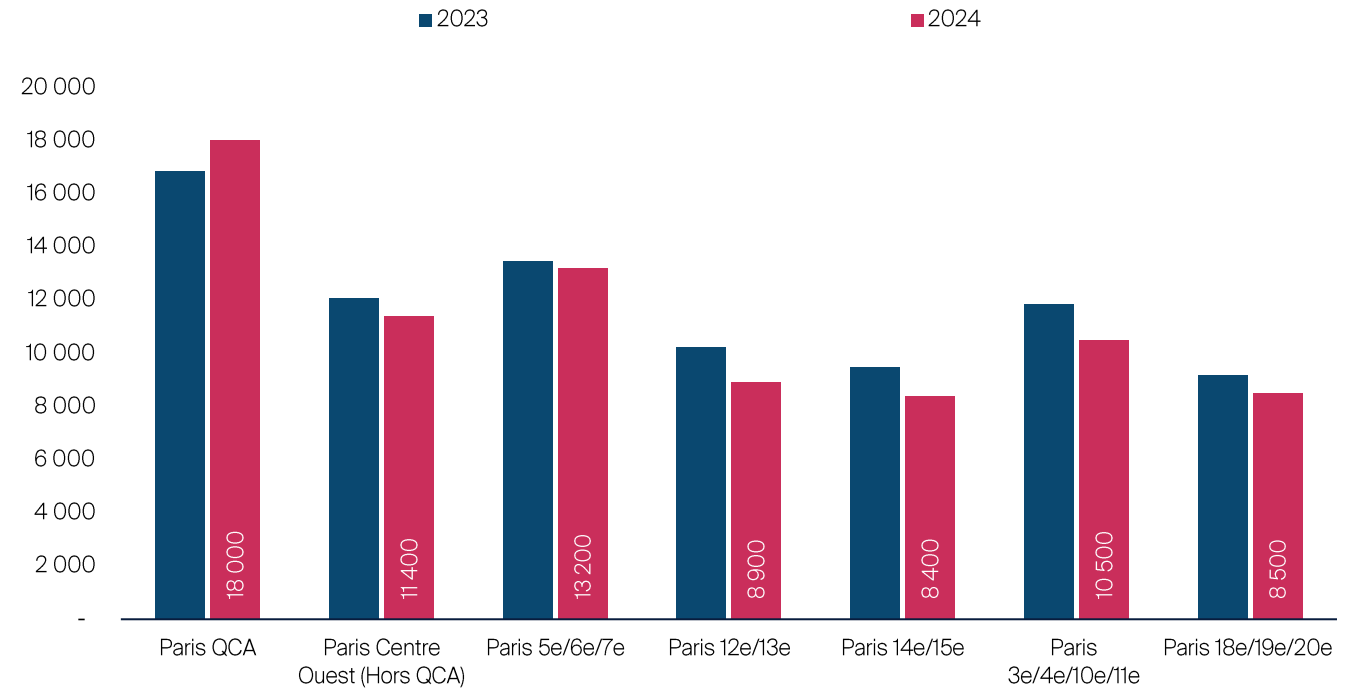
Viennent ensuite les 5-6-7^{ème} arrondissements avec une moyenne de prix autour de 13 200 €/m² mais des valeurs maximales proches de 18 000 €/m². Paris Centre Ouest hors QCA marque sa différence avec des prix plus abordables, de l'ordre de 11 400 €/m² en léger repli (-5%) d'un exercice à l'autre, et des plus hauts proches de 16 000 €/m².

Les autres arrondissements de la Capitale se positionnent, quant à eux, entre 8 500 €/m² (14-15^{ème} mais aussi 18-19-20^{ème}) et 8 900 €/m² (12 et 13^{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 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 : 17 000 €/m² pour les deals du QCA, 11 000 €/m² pour Paris Centre Ouest, 8 500 €/m² pour Paris Sud et 7 100 €/m² pour le Nord Est.

Prix de cession des bureaux à utilisateurs à Paris

En €/m²



Source : Knight Frank

Ventes de bureaux à utilisateurs

Une offre abondante en Ile-de-France

On compte un peu plus de **541 000 m² de bureaux proposés à la vente utilisateurs en Ile-de-France début 2025**, soit un peu moins de 10% de l'offre immédiatement disponible (5,6 millions de m² sur l'ensemble de la région).

La répartition géographique de ce stock vacant met en évidence **2 catégories de marché** :

- **Paris**, où l'offre immédiate estimée à 99 000 m² est en déca des capacités d'absorption du marché (120 000 m² en moyenne par an sur la dernière décennie)
- **Le reste de l'Ile-de-France** globalement **nettement sur offreur** avec un coefficient offre / demande de l'ordre de 2 pour le Croissant Ouest à 4 en Deuxième Couronne.

Près de 330 000 m² de bureaux disponibles à court ou moyen terme sont aussi proposés à la vente, dont 82 000 m² à Paris, 58 000 m² en Première Couronne et 160 000 m² en Deuxième Couronne. La très grande majorité (75%) de cette offre est également proposée à la location, un schéma qui intéresse des entreprises limitées en termes de capitaux mobilisables.

En tout état de cause, cette approche du stock disponible sur le marché se heurte à la sélectivité des utilisateurs quant à la localisation et à la qualité des surfaces retenues. L'offre actuellement disponible est majoritairement composée de surfaces inférieures à 1 000 m². Passé ce seuil, le choix des entreprises candidates à l'acquisition de leurs bureaux se restreint drastiquement avec moins d'une trentaine de solutions à Paris par exemple.

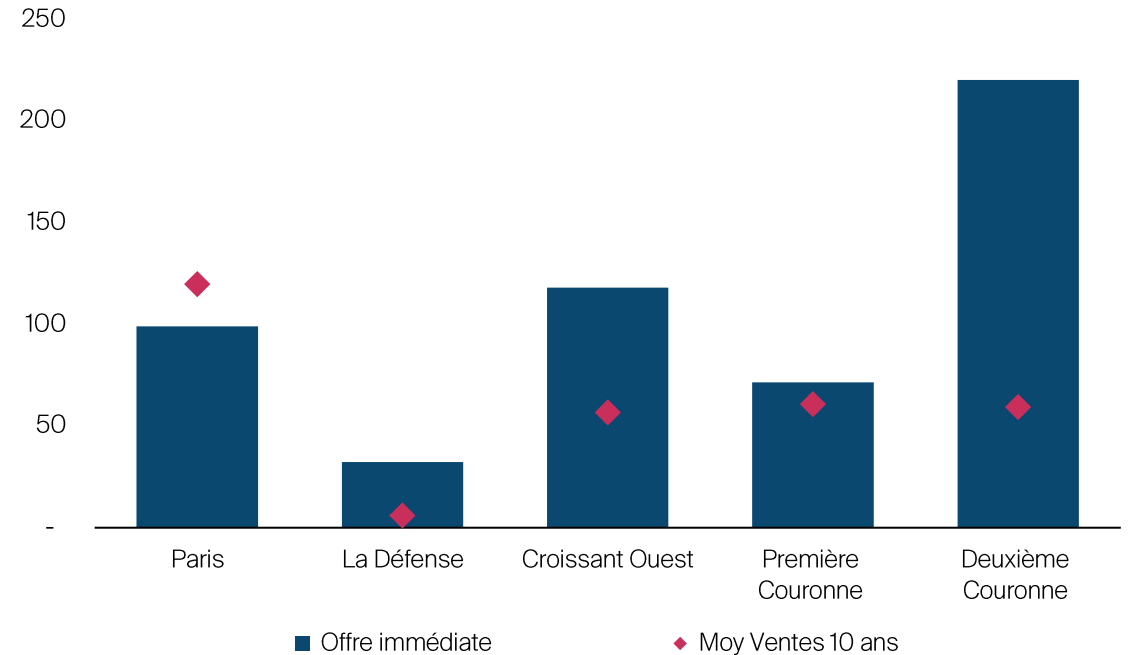
Février 2025

541 200 m²

Offres disponibles à la vente en Ile-de-France

Offres de bureaux à la vente en Ile-de-France - Février 2025 & Volumes moyens de ventes sur 10 ans

En milliers de m²



Source : Knight Frank

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 (0)6 12 17 18 94
+33 (0)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

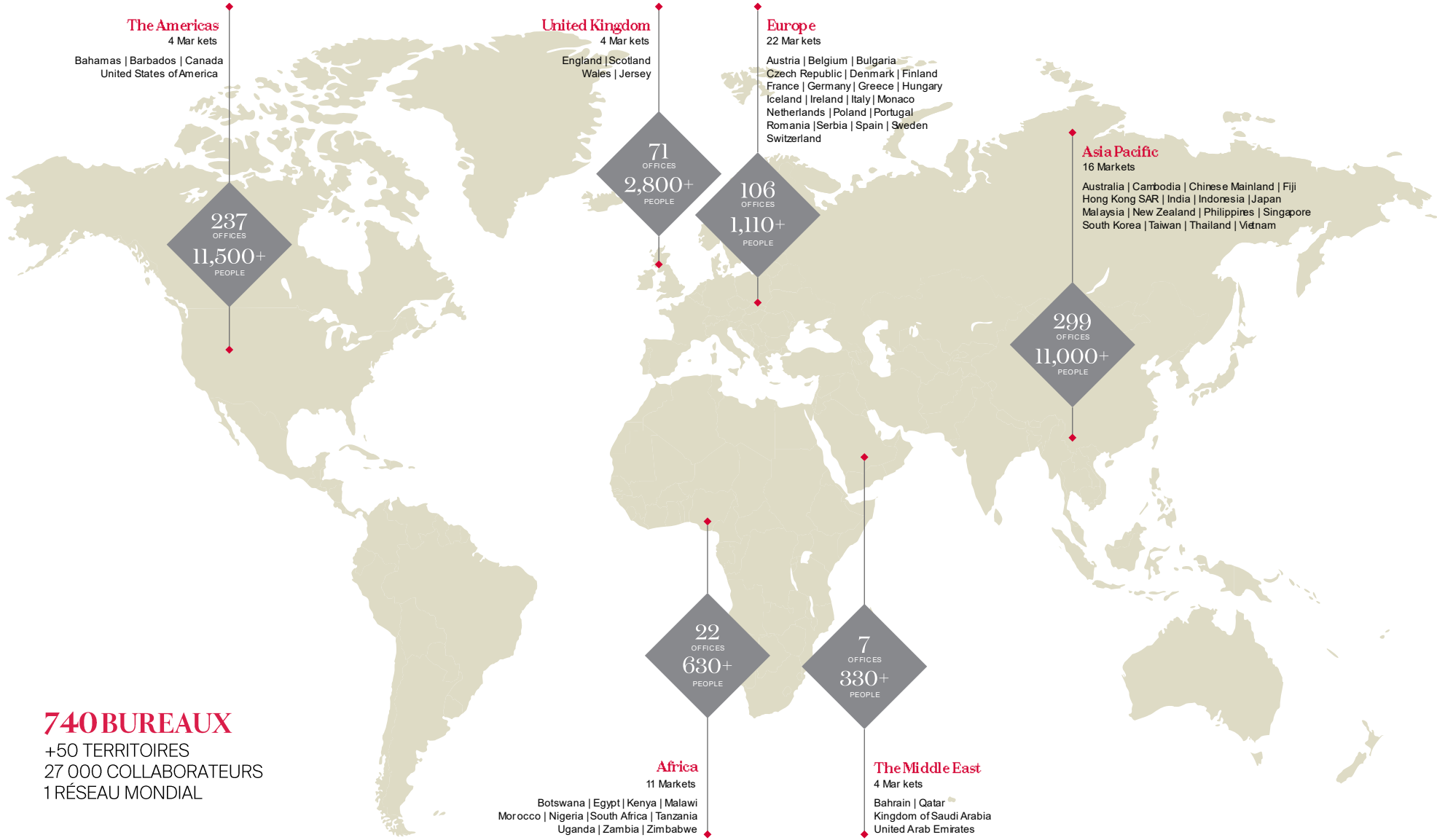
Knight Frank

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**