

DESK & THE CITY

Le Marché des bureaux d'Île-de-France
1^{er} trimestre 2025

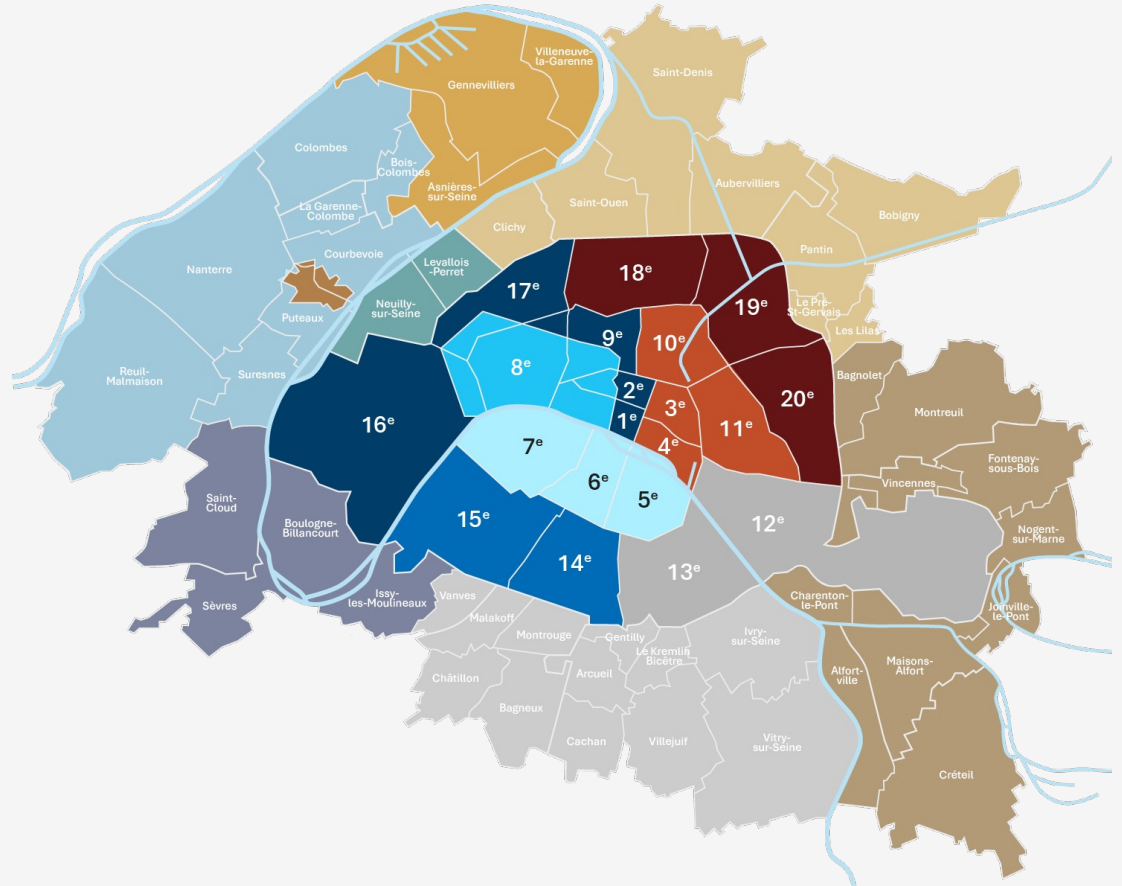
NEWMARK



Indicateurs clés | cartographie

	1T 2024	1T 2025	Évolution
Parc de bureaux (m ²)	55 604 244	56 085 135	▲
Demande placée (m ²)	443 739	425 360	▼
Nombre de transactions ≥ 5 000 m ²	17	13	▼
Part des volumes placés ≥ 5 000 m ²	41%	33%	▼
Offre immédiate (m ²)	4 902 000	5 800 909	▲
Taux de vacance (%)	8,8	10,3	▲
Loyer moyen* (€/m ² /an)	440	450	▲
Loyer prime (€/m ² /an)	1 025	1 200	▲

Sources : Newmark, Immostat, ORIE / *Seconde-main



PRINCIPAUX SECTEURS TERTIAIRES D'ÎLE DE FRANCE

- Paris QCA
- Paris 14-15
- Boucle Sud
- Paris Péri-QCA
- Paris 18-19-20
- Boucle Nord
- Paris 3-4-10-11
- La Défense
- 1ère Couronne Nord
- Paris 5-6-7
- Neuilly-Levallois
- 1ère Couronne Sud
- Paris 12-13
- Péri-Défense
- 1ère Couronne Est

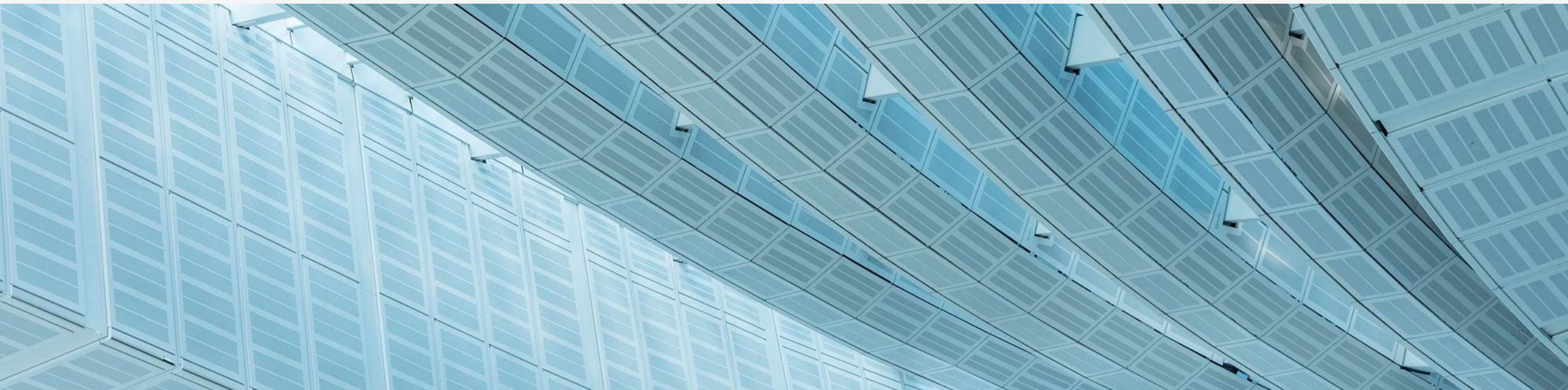
Tendances clés

Au 1T 2025, la demande placée s'est élevée à 425 360 m², soit une baisse de 4 % par rapport au 1T 2024 et de 18 % par rapport à la moyenne décennale.

Le volume des transactions ≥ 5 000 m² chute de 24 % en un an. Celui des surfaces de taille intermédiaire (1 000 – 5 000 m²) bondit de 27 %.

13 transactions ≥ 5 000 m² ont été recensées au 1T 2025 contre 17 au 1T 2024. Baisse de 8 % de leur taille moyenne par rapport à la moyenne décennale.

Paris concentre 41 % des volumes placés en Île-de-France contre 53 % au 1T 2024. Confirmation de la bonne tenue de La Défense (+ 18 % sur un an) et rebond du Croissant Ouest (+ 18 %).



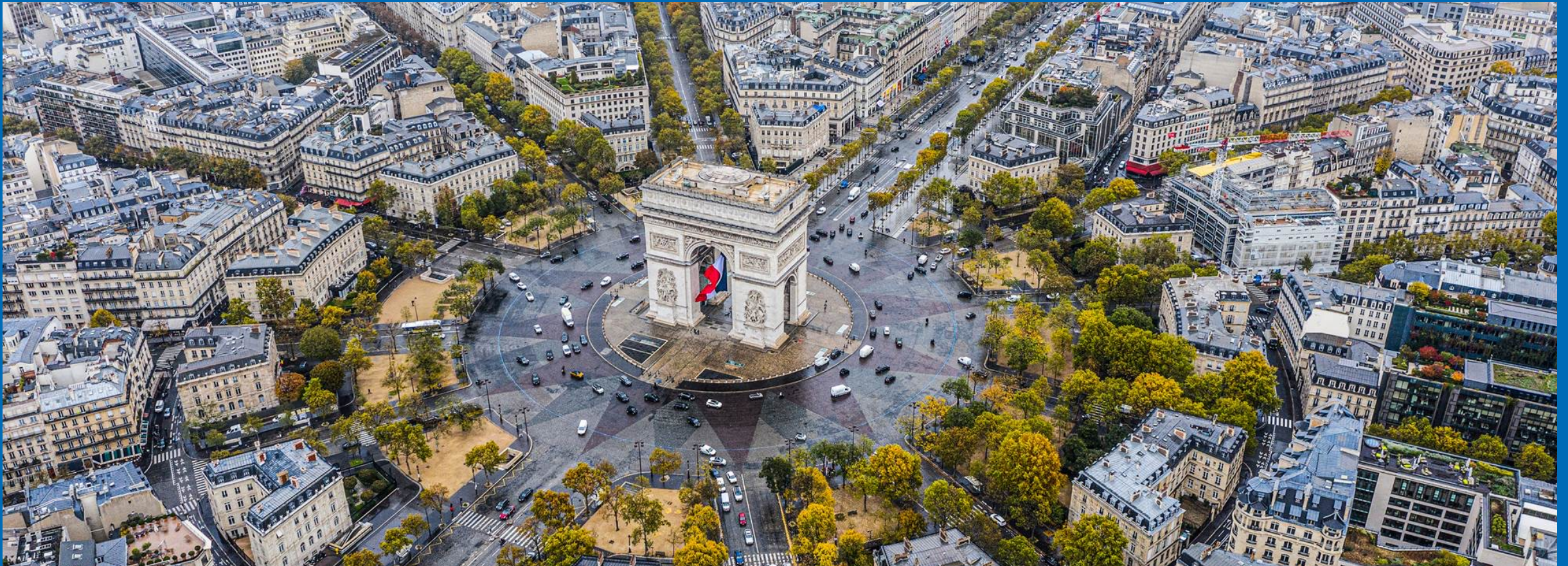
Le loyer prime atteint un nouveau record (1 200 €/m²/an, soit + 17 % en un an). Évolutions contrastées hors de Paris, avec des mesures d'accompagnement parfois supérieures à 40 %.

L'offre immédiate continue de progresser. Celle-ci totalise 5,8 millions de m² à fin 1T 2025 en Île-de-France soit + 3 % en un trimestre, + 18 % en un an et + 114 % depuis la fin de 2019.

Le taux de vacance s'établit à 10,3 % en Île-de-France. Fortes disparités entre Paris QCA (4,1 %), Paris non QCA (7,6 %) et la périphérie (18,8 % dans le Croissant Ouest, 17,9 % en 1^{ère} couronne).

Ralentissement attendu des livraisons après un volume très abondant en 2024 (1,1 million de m² contre 950 000 m² prévus en 2025). Taux de pré-commercialisation de 38 % des projets ≥ 5 000 m² certains et probables, mais écarts importants entre secteurs.

Demande placée



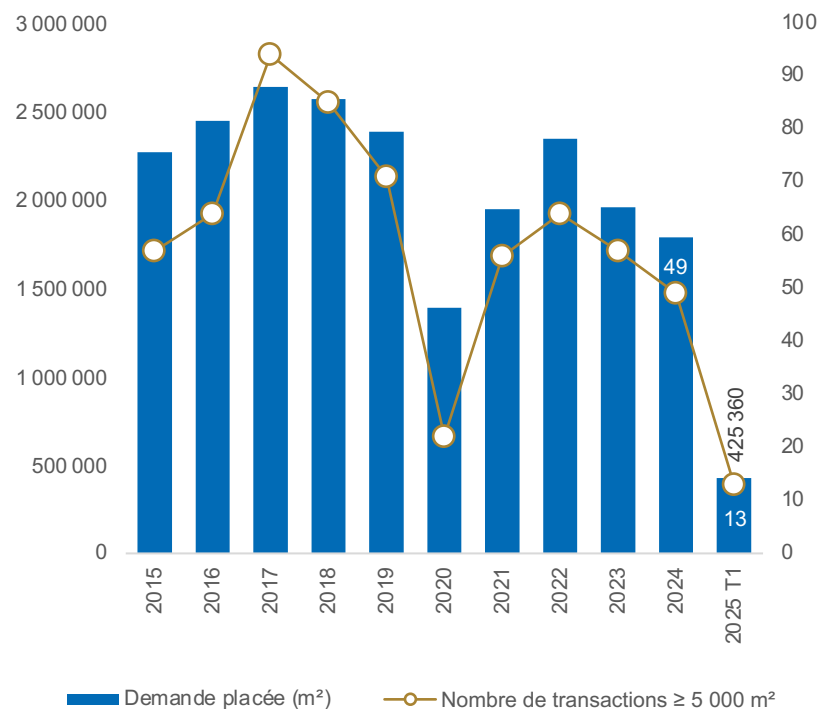
Un marché plombé par l'incertitude et le manque de grandes transactions

Après un recul de 13 % des volumes placés en 2024, l'activité locative du marché des bureaux ne s'est pas redressée au 1^{er} trimestre 2025. Ainsi, **425 000 m² ont été pris à bail en Île-de-France, soit un recul de 4 % sur un an** et de 18 % par rapport à la moyenne décennale.

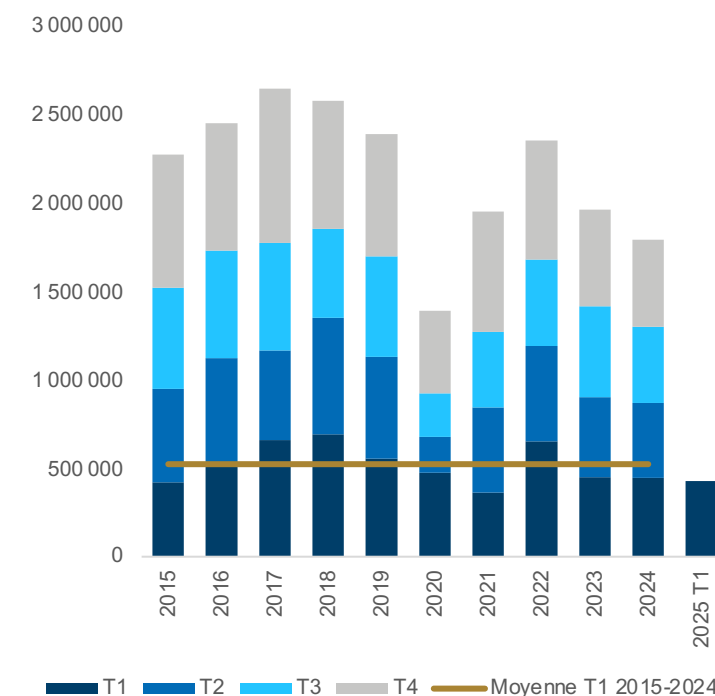
Ce repli n'est pas surprenant. La situation est moins favorable à la prise de décision et aux mouvements des utilisateurs, entre ralentissement de la croissance économique (estimée par l'OFCE à + 0,5 % pour 2025), détérioration du marché de l'emploi (recrutements de cadres en recul de 12 % en France par rapport au pic de 2023) et baisse des investissements des entreprises (- 0,5 % sur un an en 2025). **Très incertain en 2024, le contexte international est par ailleurs devenu encore plus imprévisible en 2025** en raison des politiques changeantes de la nouvelle administration américaine.

Le repli de l'activité au 1^{er} trimestre 2025 s'explique aussi par la **chute importante des volumes placés sur le créneau des grandes surfaces** qui, au 1^{er} trimestre de l'an passé, avait notamment bénéficié de la réalisation d'une très grande transaction dans Paris (CDC dans « The Good One » dans le 13^e arrondissement).

Évolution de la demande placée en Île-de-France, en m²



Demande placée par trimestre, en m²



Sources : Newmark, Immostat

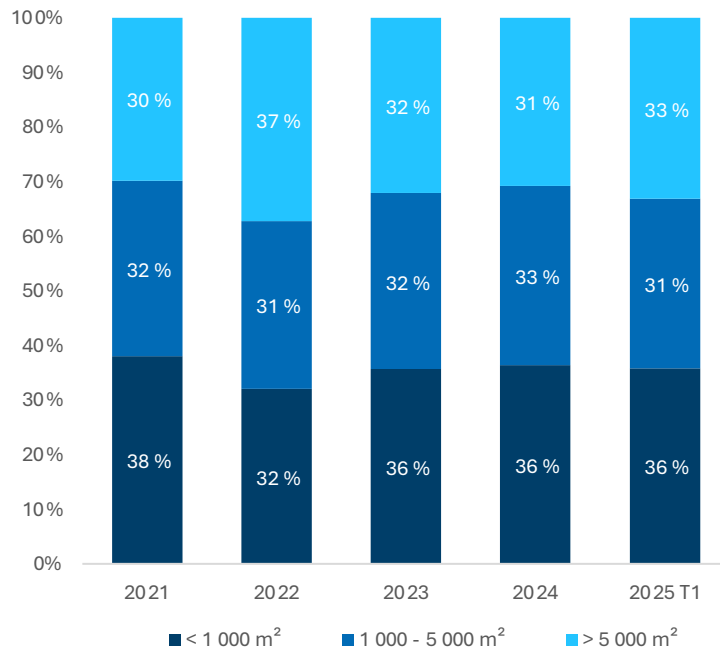
Dynamisme des surfaces de taille intermédiaire

Le marché des grandes transactions reste peu animé. Seuls 13 mouvements $\geq 5\,000\text{ m}^2$ ont été recensés en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2025 contre 17 à la même période l'an passé. **En volume, la demande placée chute de 24 % d'une année sur l'autre et de 33 % par rapport à la moyenne décennale** malgré la signature de

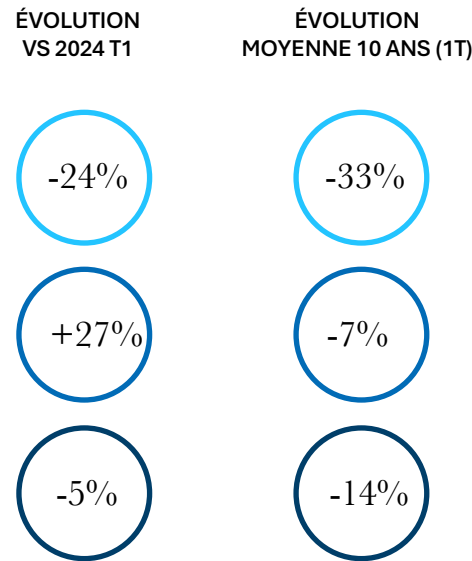
deux transactions $\geq 20\,000\text{ m}^2$, l'une à Saint-Denis (CG 93 dans « Pulse ») et l'autre à Levallois-Perret. Enfin, la taille moyenne des grandes surfaces prises à bail demeure sensiblement inférieure à la moyenne pré-Covid dans certains secteurs, comme le Croissant Ouest. Sans retrouver leurs performances de long terme, **le créneau**

des surfaces $< 5\,000\text{ m}^2$ connaît en revanche une évolution positive (+ 7 % sur un an). Surtout liée au dynamisme des surfaces de taille intermédiaire (1 000 – 5 000 m^2), celle-ci reflète notamment **la résistance de l'activité dans Paris QCA et à La Défense.**

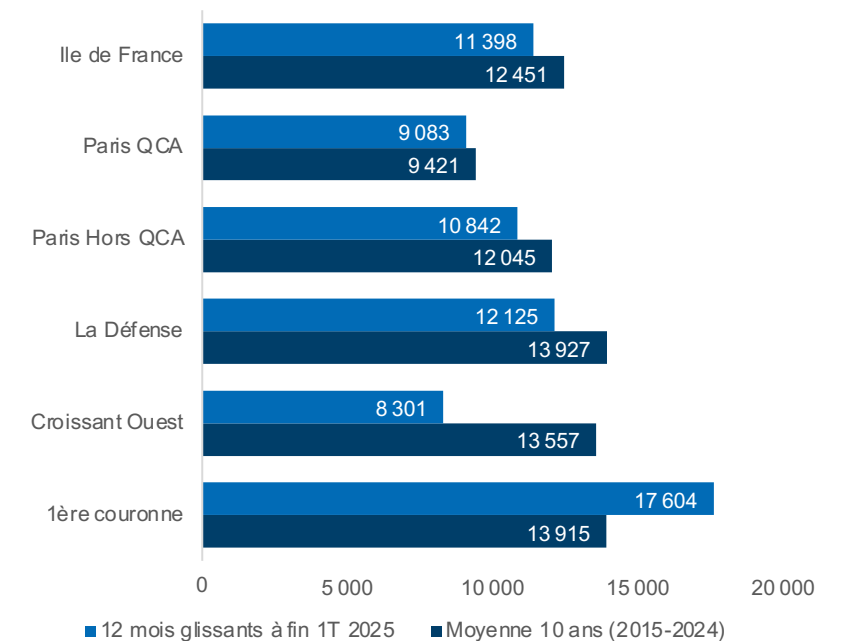
Demande placée par tranche de surface, % des m^2



Évolution des volumes placés par tranche de surfaces, en % des m^2



Taille moyenne des transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ par secteur géographique en m^2



Transactions $\geq 5\ 000\ m^2$ en Île-de-France | 1^{er} trimestre 2025

IMMEUBLE / ADRESSE	VILLE	SECTEUR	PRENEUR	SURFACE M ²	QUALITÉ
Pulse, 42-48 rue Proudhon	Saint-Denis (93)	1 ^{ère} Couronne Nord	Département de Seine-Saint-Denis	29 000	Rénové
Confidentiel	Levallois-Perret (92)	Neuilly-Levallois	Confidentiel	20 000	Confidentiel
MSH, 37 place du Marché Saint-Honoré	Paris (75001)	Paris QCA	JP Morgan	16 000	Restructuré
Rives de Bercy, 4 quai de Bercy	Charenton-le-Pont (94)	1 ^{ère} Couronne Est	BPCE	15 500	Rénové
Sakura, 80-90 av. du Maréchal de Lattre de Tassigny	Fontenay-sous-Bois (94)	1 ^{ère} Couronne Est	Renault	8 000	État d'usage
Opéra-Italiens, 5-7 rue des Italiens	Paris (75009)	Paris QCA	RSM	7 550	Rénové
L'Hermione, 59-61 rue La Fayette	Paris (75009)	Paris Péri-QCA	BDO	7 200	Restructuré
Hôtel du Timbre, 11-13 rue de la Banque	Paris (75002)	Paris QCA	Van Cleef & Arpels	6 800	Restructuré
Le Verdi, 12 boulevard Garibaldi	Issy-les-Moulineaux (92)	Boucle Sud	Picard Surgelés	6 550	Rénové
Lightwell, 51 esplanade du Général de Gaulle	Puteaux (92)	La Défense	Nexans	6 500	Restructuré
Upside, 66 allée de Corse	Nanterre (92)	Péri-Défense	Cegelec	5 700	Neuf
Sources, 69 quai Georges Gorse	Boulogne-Billancourt (92)	Boucle Sud	Mondelez	5 500	Rénové
Just Be, 50-54 rue de Silly	Boulogne-Billancourt (92)	Boucle Sud	TBWA	5 100	Restructuré

48%

PART DES **SURFACES
RESTRUCTURÉES**

En volume | Vs 74 % au 1T 2024

74%

PART DES **PRÉ-
COMMERCIALISATIONS**

En volume | Vs 75 % au 1T 2024

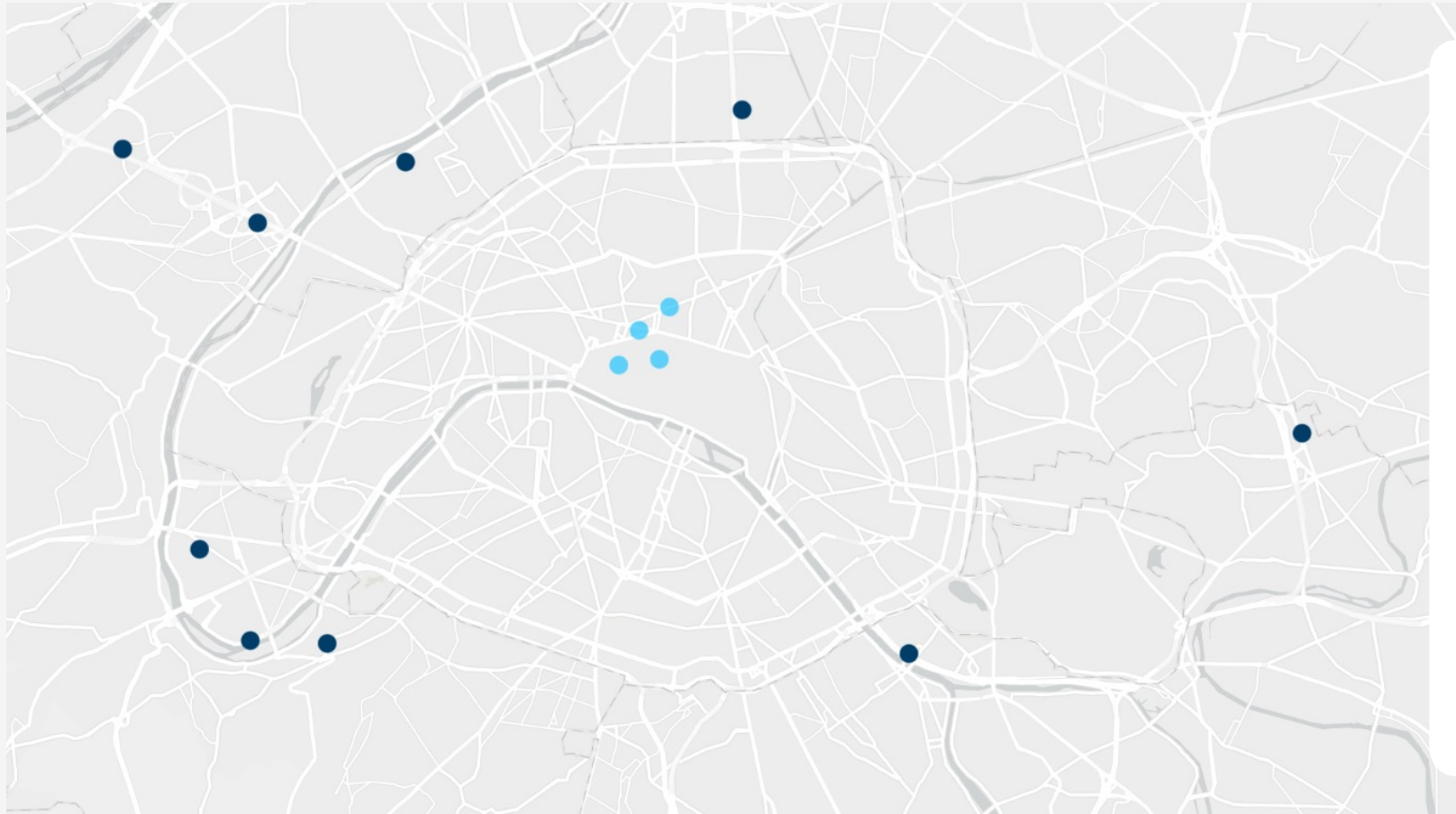
62%

PART DES **MOUVEMENTS
ENDOGENES**

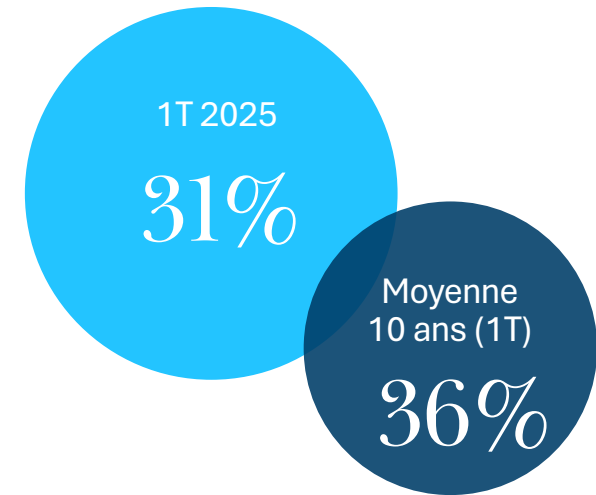
En nombre | Vs 41 % au 1T 2024



Transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ en Île-de-France | 1^{er} trimestre 2025



Part de Paris intra-muros sur le nombre total de transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ en Île-de-France



■ Paris intra-muros : 4
■ Région parisienne : 9

Un marché un peu plus équilibré

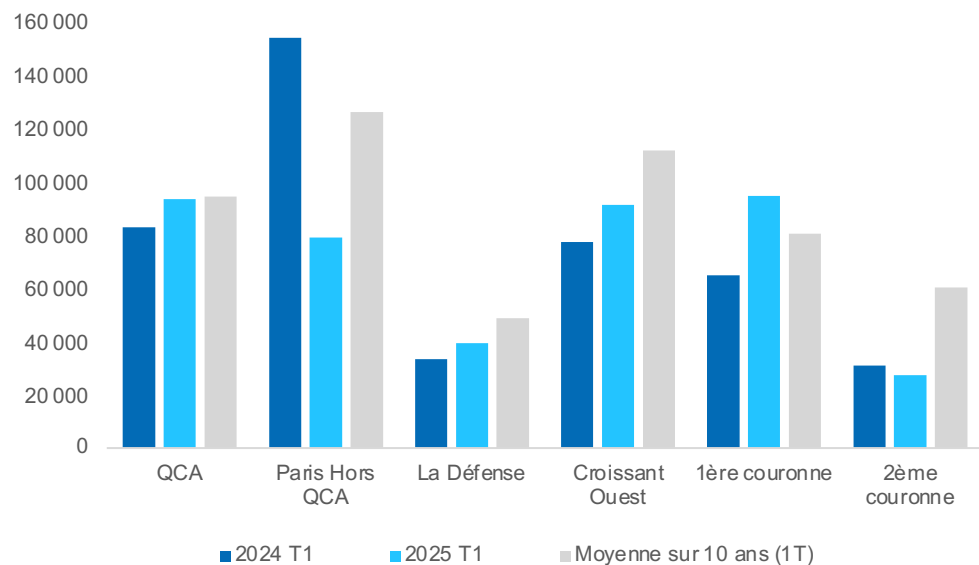
Paris domine moins que l’an passé, concentrant 41 % des volumes placés au 1^{er} trimestre 2025 contre 53 % à la même période l’an dernier et 46 % en 2024. Si **l’activité est stable dans le QCA**, dominée par la prise à bail par JP Morgan des 16 000 m² de « MSH », elle a en revanche ralenti dans les autres quartiers, en particulier rive gauche où les volumes placés avaient été gonflés au début de 2024 par la location par CDC de « The Good One » (Paris 13^e). Néanmoins, **un rebond est attendu ces prochains mois** : plusieurs opérations sont en cours de finalisation et les secteurs hors

QCA offrent **davantage de grandes surfaces restructurées disponibles ou prochainement livrées**.

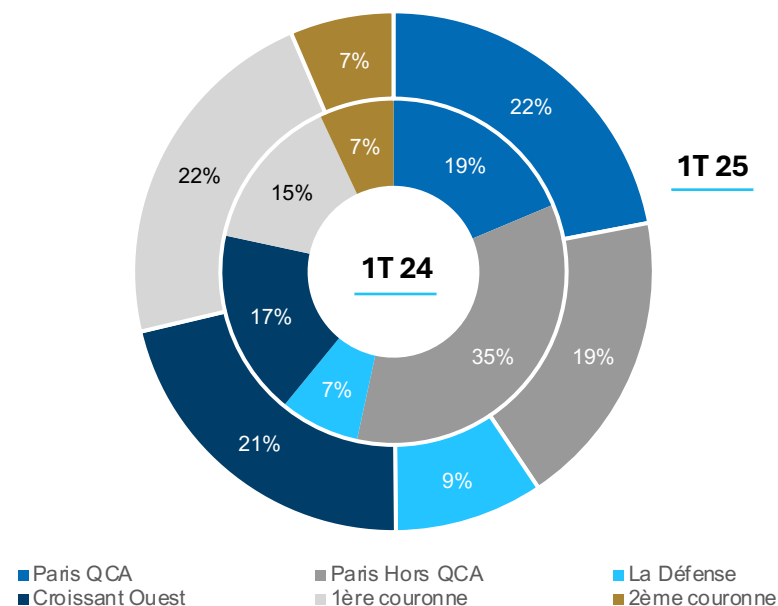
Hors de Paris, **la bonne tenue des marchés de l’Ouest** est le fait saillant du trimestre, avec une hausse de 18 % des volumes placés à La Défense et cinq grandes transactions recensées dans le Croissant Ouest. La dynamique est également positive en 1^{ère} couronne, où **la demande placée est même supérieure à la moyenne décennale dans l’Est et le Nord**.

À l’origine de 58 % des volumes placés en 1^{ère} couronne en 2024, **l’administration est par ailleurs à l’origine du plus grand mouvement du 1^{er} trimestre 2025 en Île-de-France** : la location par le Département de Seine-Saint-Denis des 29 000 m² de « Pulse » à Saint-Denis. D’autres transactions d’ampleur gonfleront prochainement les volumes (ministère de l’Éducation nationale et des Sports sur près de 40 000 m² à Gentilly, etc.).

Évolution de la demande placée par secteur géographique, en m²



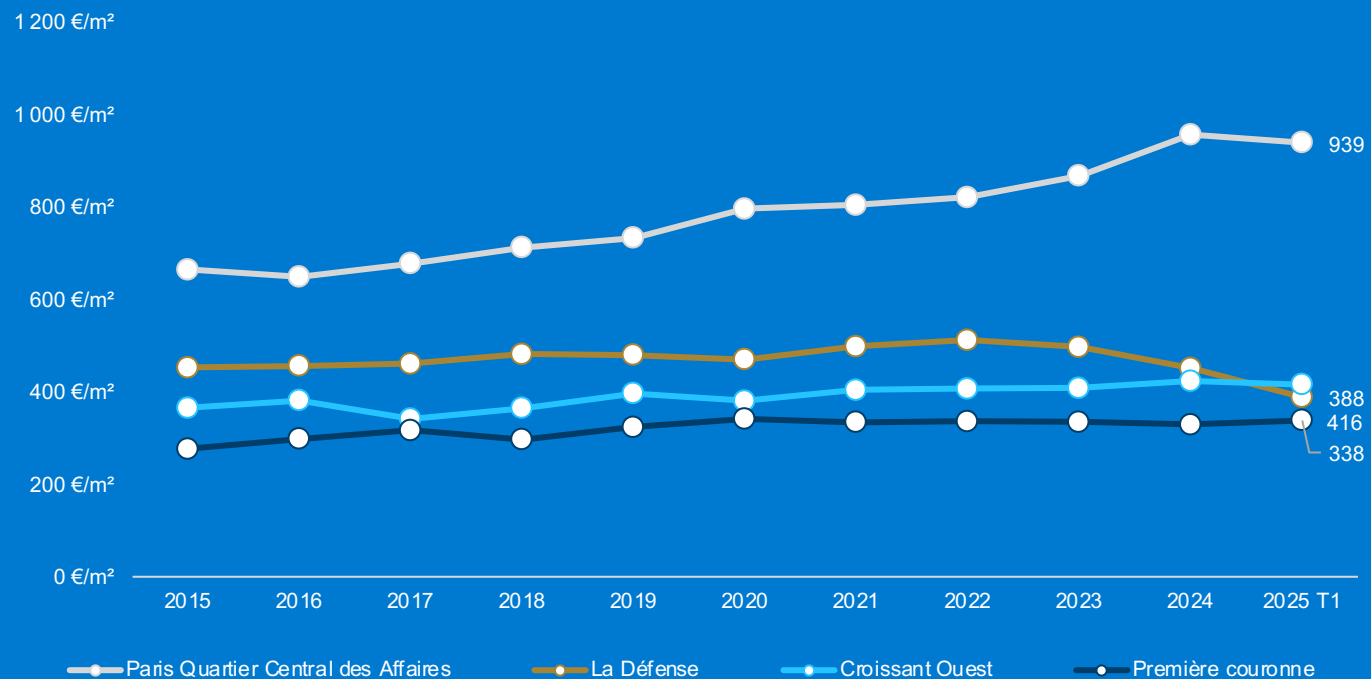
Demande placée par secteur géographique d’Île-de-France, % des m²



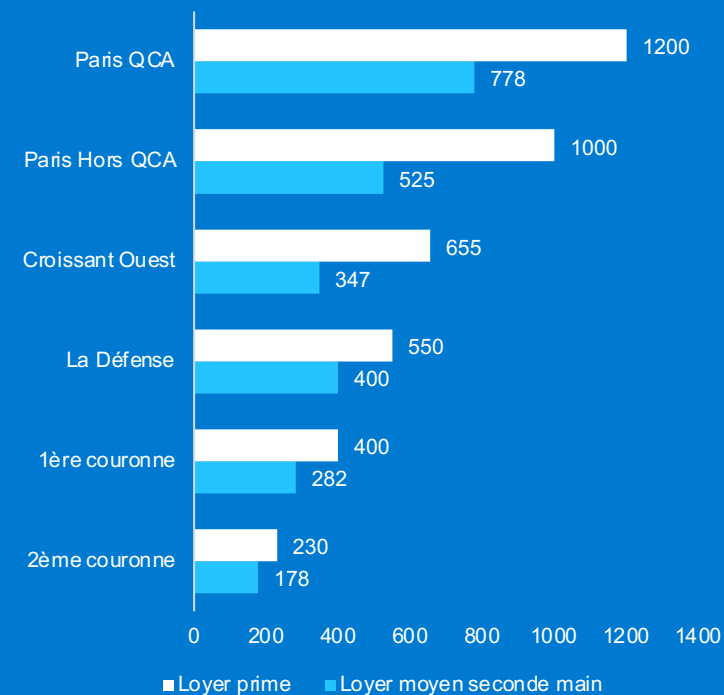
Le grand écart des valeurs

Les loyers continuent leur progression à Paris. Ils atteignent de **nouveaux sommets dans le QCA**, où la valeur prime s'établit à 1 200 €/m² soit une hausse de 17 % en un an. Les valeurs atteignent également des **niveaux inédits dans d'autres quartiers, comme le 5/6/7^e ou le centre et l'est de la capitale** (v. notre focus p.16). Hors de Paris, les tendances sont plus contrastées, avec des valeurs faciales parfois élevées comme à Neuilly mais des mesures d'accompagnement souvent très généreuses. Celles-ci oscillent en moyenne **entre 30 et 50 % en périphérie, contre 12 à 20 % dans Paris**.

Évolution des valeurs moyennes du neuf/restructuré, en €/m²/HT/HC/an



Loyers par secteur géographique, en €/m²/HT/HC/an au 1T 2025



Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés sur 12 mois glissants (toutes qualités confondues)

Loyer moyen seconde main : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées sur des surfaces de seconde main sur 12 mois glissants (toutes tailles de surfaces confondues)

Loyer moyen neuf/restructuré : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées sur des surfaces neuves ou restructurées sur 12 mois glissants (toutes tailles de surfaces confondues)

Sources : Newmark, Immostat

Offre immédiate et à venir



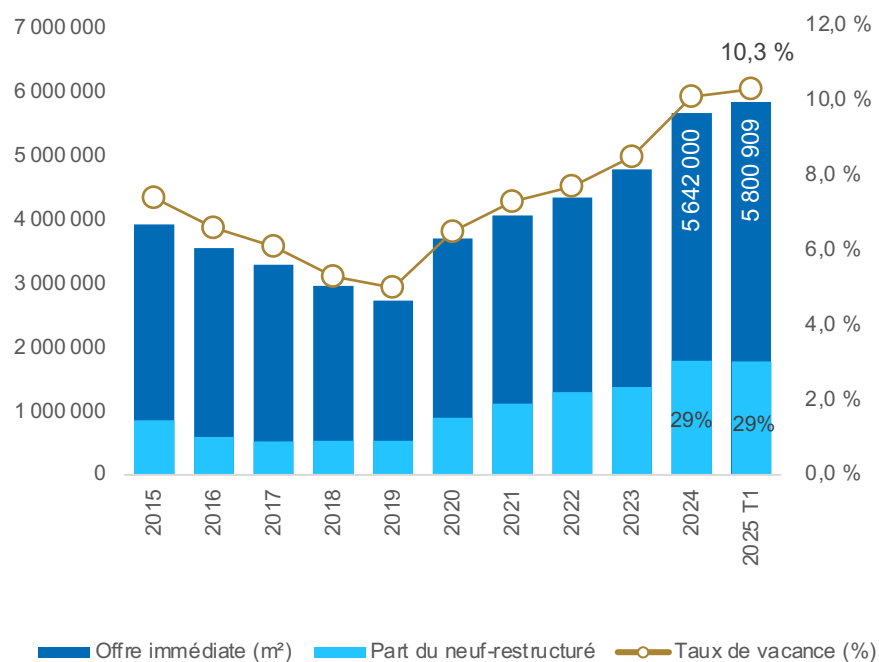
Toujours plus de disponibilités

Avec 5,8 millions de m² disponibles en Île-de-France à la fin du 1^{er} trimestre 2025, l'offre immédiate continue de progresser (+ 3 % en un trimestre et + 18 % en un an). Le volume des disponibilités reste très inégalement réparti. En périphérie, l'offre demeure très abondante dans les secteurs Nord, Sud et

Péri-Défense (où se concentrent près de 40 % des m² disponibles en Île-de-France) et **plus limitée dans l'Est et certaines communes du Croissant Ouest** (Neuilly, Boucle Sud). La Défense est dans une situation intermédiaire : l'offre y est encore fournie mais se stabilise. **Dans Paris, l'offre**

augmente dans la quasi-totalité des quartiers, y compris dans le QCA (+ 9 % en un trimestre et + 65 % en un an). **Elle demeure limitée dans les quartiers centraux** mais tend à progresser plus nettement dans certains secteurs hors QCA comme le 12-13^e ou le 14-15^e.

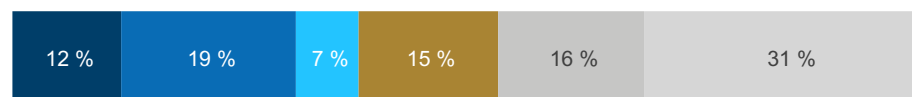
Évolution de l'offre disponible, en Île-de-France en m²



Répartition du volume du parc et de l'offre disponible par secteur géographique

en % des m² à fin 1T 2025

PARC DE BUREAUX



OFFRE IMMÉDIATE



■ Paris QCA ■ Paris Hors QCA ■ La Défense
 ■ Croissant Ouest ■ Première couronne ■ Deuxième couronne

Sources : Newmark, Immostat, ORIE

Augmentation quasi générale des taux de vacance

Le taux de vacance francilien s'élève à **10,3 % à la fin du 1^{er} trimestre 2025** contre 8,8 % un an auparavant et 5 % lors du point bas de 2019 (à fin 4T).

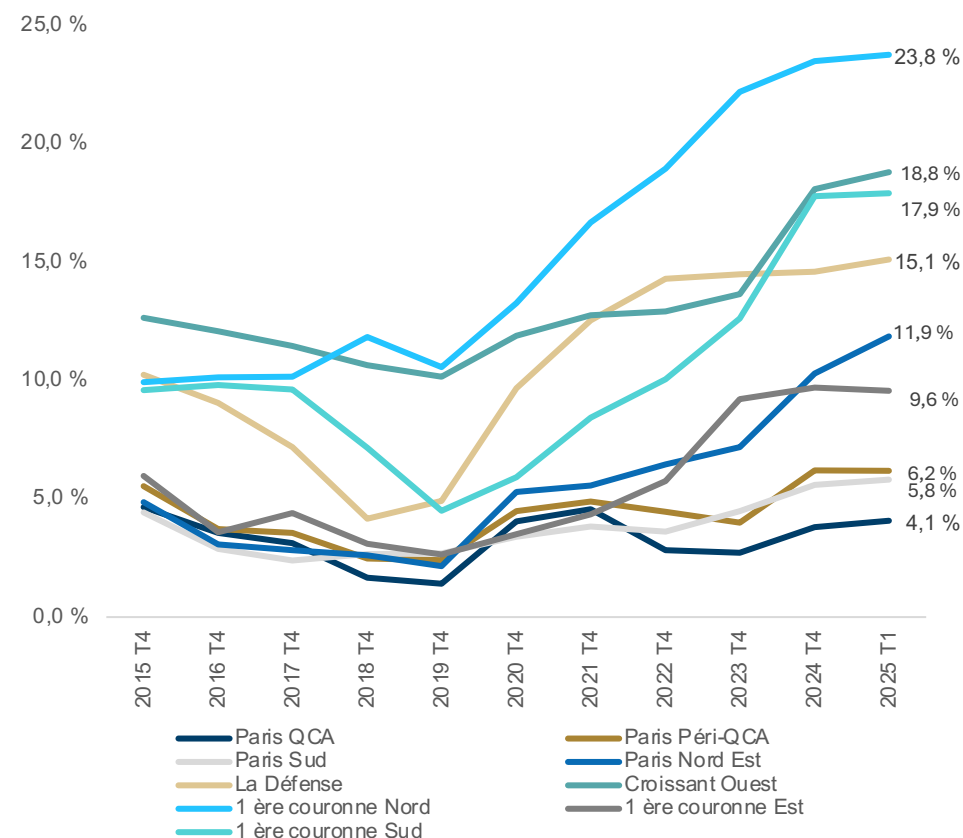
D'importantes disparités géographiques demeurent, avec **un écart de 15 à 20 points ou plus entre les secteurs parisiens les moins offreurs (Paris QCA, Paris 5-6-7) et les marchés de périphérie les plus dotés.** Ainsi, la Péri-Défense et la 1^{ère} couronne Nord affichent des taux de vacance proches de 25 %, leur offre étant en outre constituée d'une part importante de biens neufs-restructurés.

Si l'offre neuve y est toujours restreinte, **la tendance haussière de la vacance se confirme dans plusieurs quartiers parisiens.** Dans le QCA, celle-ci atteint désormais 4,1 % contre 2,5 % il y a un an, permettant de donner un peu plus de fluidité à l'activité locative.

Taux de vacance par secteur géographique en Île-de-France

	Plus bas sur 10 ans	2025 1T	Plus haut Sur 10 ans
Paris QCA	1,3 %	4,1 %	5,4 %
Paris Centre Ouest (hors QCA)	2,4 %	6,2 %	6,2 %
Paris Sud	2,4 %	5,8 %	5,8 %
Paris Nord Est	2,1 %	11,9 %	11,9 %
La Défense	4,1 %	15,1 %	15,7 %
Croissant Ouest	10,0 %	18,8 %	18,8 %
1 ^{ère} couronne Nord	8,7 %	23,8 %	23,8 %
1 ^{ère} couronne Est	2,6 %	9,6 %	10,3 %
1 ^{ère} couronne Sud	4,1 %	17,9 %	17,9 %

Évolution du taux de vacance par secteur géographique, en %

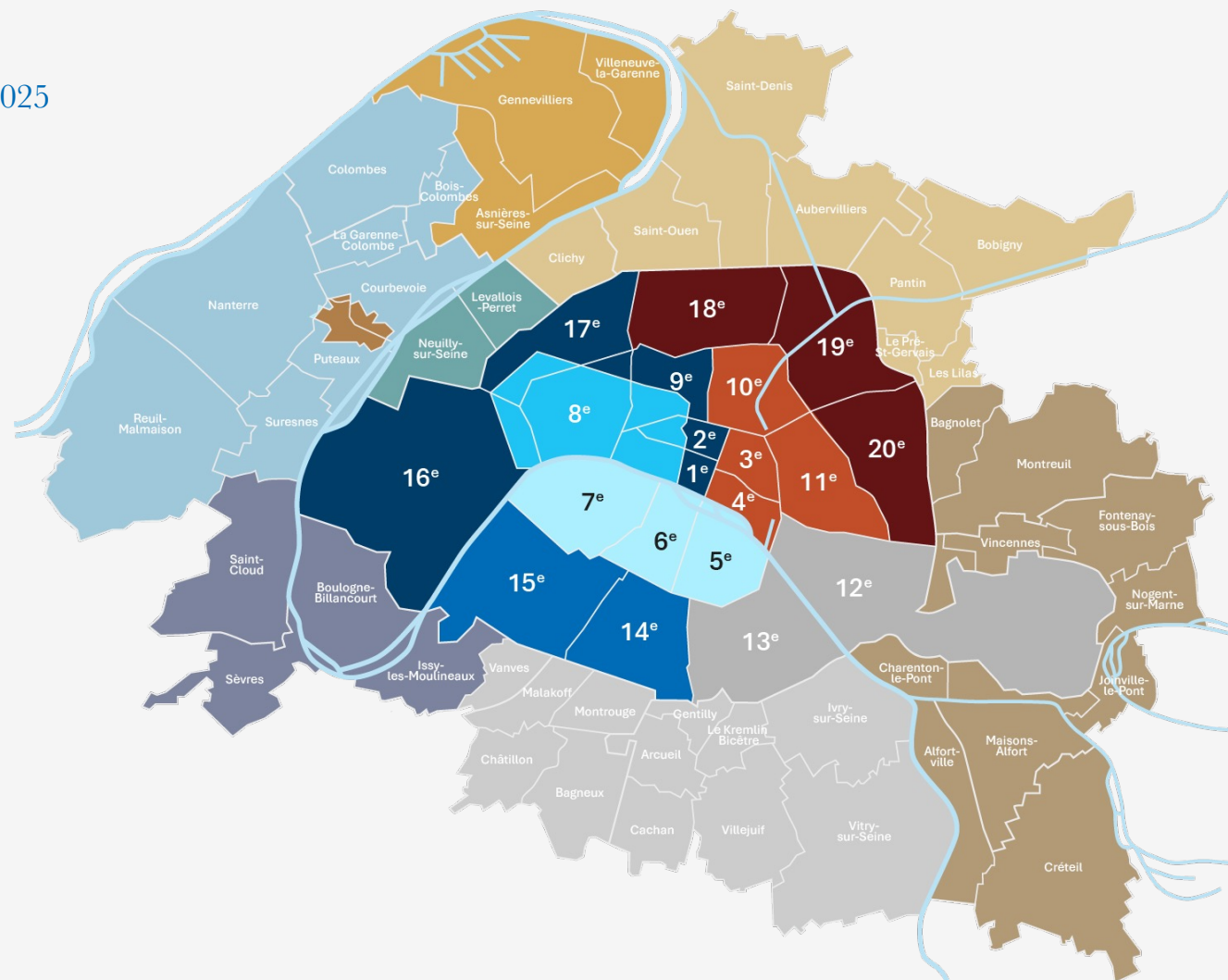


Sources : Newmark, Immostat, ORIE

Taux de vacance et valeurs locatives par secteur géographique

Taux de vacance % / Valeurs locatives €/m²/HT/HC/an – Fin 1T 2025

	Prime €/m ² /an	Moyen 2 nd e main €/m ² /an	Taux de vacance %
PARIS QCA	1 200	778	4,1
PARIS PÉRI-QCA	880	626	6,2
PARIS 3-4-10-11	835	537	8,6
PARIS 5-6-7	1 010	746	3,3
PARIS 12-13	695	501	6,1
PARIS 14-15	630	525	7,0
PARIS 18-19-20	520	367	15,4
LA DÉFENSE	550	400	15,1
NEUILLY - LEVALLOIS	655	454	11,1
PÉRI - DÉFENSE	350	262	27,8
BOUCLE SUD	530	388	13,8
BOUCLE NORD	200	181	14,0
1ÈRE COURONNE NORD	400	269	23,8
1ÈRE COURONNE SUD	400	303	17,9
1ÈRE COURONNE EST	350	273	9,6



Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés sur 12 mois glissants (toutes qualités confondues)

Loyer moyen de seconde main : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées sur des surfaces de seconde main sur 12 mois glissants (toutes tailles de surfaces confondues)

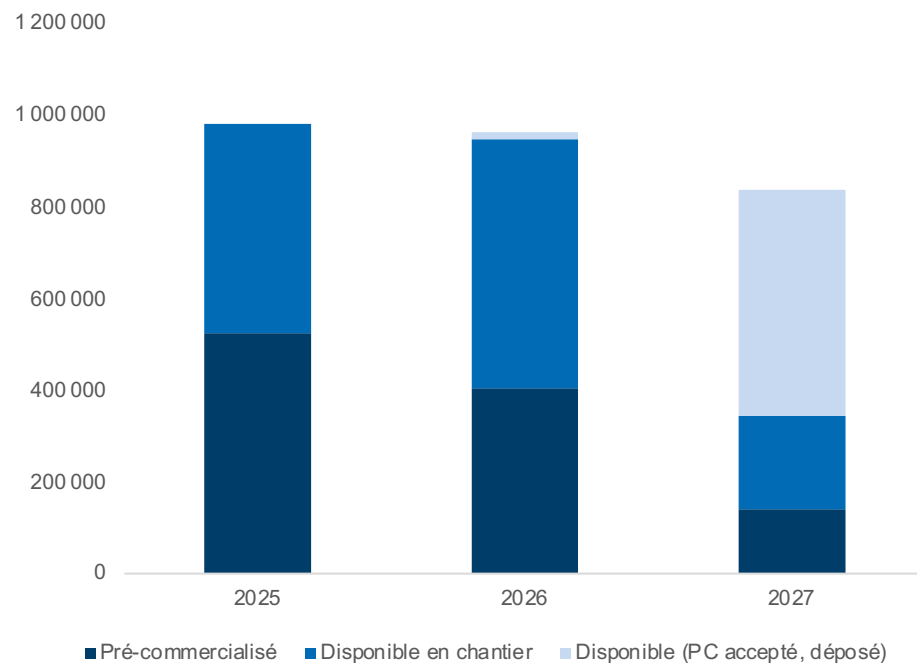
Sources : Newmark, Immostat

Forte baisse à partir de 2027

Après une année 2024 marquée par un net rebond des livraisons, celles-ci seront **encore élevées en 2025 avec près d'1 million de m² attendus sur des surfaces ≥ 5 000 m². 47 % sont encore disponibles**, principalement situés dans Paris hors QCA (12-13^e, 14-15^e) et en 1^{ère} couronne (Nord, Sud). En revanche, elles déclinent à partir de 2026, avec une part encore importante de projets disponibles dans Paris. **La décrue sera surtout significative à partir de 2027**, avec seulement 295 000 m² certains à livrer dont 69 % restent disponibles.

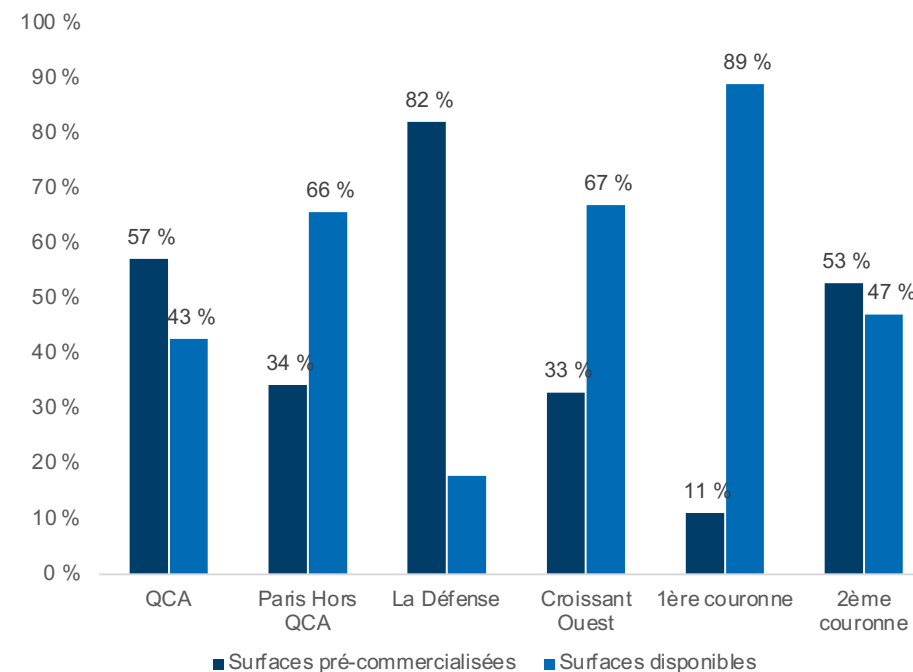
Sur la période 2025-2027, **Paris intra-muros compte pour 53 % des offres en chantier ≥ 5 000 m² encore disponibles** (dont 69 % hors du QCA), auxquelles s'ajoutent de nombreuses surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m². **Hors de Paris, les offres à venir se concentrent surtout dans le Croissant Ouest** (Boucle Sud notamment) **et en 1^{ère} Couronne** mais y deviennent très rares voire inexistantes en 2027.

Évolution du volume des livraisons ≥ 5 000 m² en Île-de-France, en m²



Taux de pré-commercialisation par secteur géographique, % des m²

Offres neuves-restructurées A ≥ 5 000 m²



HOT SPOTS

Les bureaux de l'est parisien changent de braquet

Depuis 2023, plusieurs transactions significatives ont été recensées au sein d'un territoire comprenant l'est des 1^{er}, 2^e et 9^e arrondissements et le secteur de Paris 3-4-10-11. L'attrait des utilisateurs pour ce marché de « Paris Centre Est » n'est pas nouveau. Il y a une dizaine d'années, Publicis avait par exemple pris à bail 20 000 m² dans le quartier de la Bastille, tandis que plusieurs acteurs du coworking et de la Tech sont établis de longue date dans celui du Sentier.

Toutefois, les grandes transactions et les prises à bail d'utilisateurs plus conventionnels se sont récemment multipliées, marquant un certain embourgeoisement de ce marché et lui conférant une place désormais plus importante dans la hiérarchie des secteurs tertiaires parisiens. Ce premier numéro de « Hot Spots » est l'occasion de revenir sur cette évolution et de s'interroger sur l'avenir de Paris Centre Est.



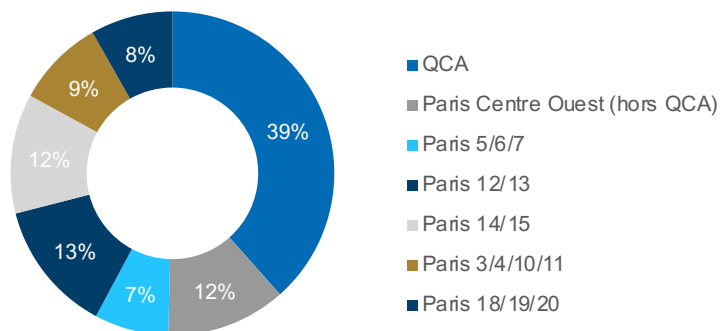
Un parc issu du recyclage et de la réhabilitation de l'existant

Contrastant avec les marchés les plus établis de la capitale, Paris Centre Est se distingue par ses bureaux **majoritairement situés dans le diffus**, au sein d'un environnement très urbain, dominé par la fonction résidentielle et constitué d'un nombre restreint d'ensembles tertiaires de grande envergure. Ceci explique la relative modestie de son parc de bureaux, principalement concentré dans l'est des 2^e et 9^e arrondissements ainsi que dans Paris 10^e et 11^e. **La taille de ce parc a peu évolué en 10 ans**, le volume des surfaces de bureaux existants reculant même légèrement dans certains arrondissements (- 4 % dans le 10^e, - 3 % dans le 3^e) et augmentant modérément dans d'autres comme le 11^e (+ 3 %).

Si quelques créations de nouvelles surfaces ont été recensées, **l'essor du tertiaire dans Paris Centre Est s'est principalement appuyé sur la réhabilitation de l'existant** et en particulier la reconversion de locaux d'activités. Ceci témoigne de l'histoire artisanale et industrielle de certains quartiers, aujourd'hui gentrifiés et peuplés de nombreux cadres. Ainsi, **les transformations d'ateliers, centraux téléphoniques ou parkings ont permis de développer des bureaux modernes** et parfois de grande taille, susceptibles de répondre à la demande d'activités en plein essor (coworking, luxe, tech, etc.) et de plaire aux nouvelles générations de salariés.

Compte tenu d'un foncier très restreint, ce sont ces opérations de recyclage, en plus de la réhabilitation d'immeubles de bureaux datés, qui permettent encore aujourd'hui d'**alimenter le marché en offres de grandes surfaces très qualitatives**, à l'image des actifs actuellement restructurés par Covéa Immobilier au 18 boulevard de Bonne Nouvelle (ex-locaux téléphoniques) et au 102 rue de Charonne (ex-immeuble occupé par la RATP), ou encore de la refonte par MARK du 11 rue Béranger (ex-bureaux de Libération et ancien garage).

Répartition géographique du parc de bureaux parisien, % des m² à fin 1T 2025



Évolution du parc de bureaux entre 2015 et 2025 (1T)



3 / 4 / 10 / 11^e



1 / 2 / 9^e



Moyenne IDF

De nombreux succès locatifs

L'actualité récente témoigne du succès des nouveaux projets. Depuis le début de 2024, **sept transactions ≥ 5 000 m² totalisant 65 000 m²** ont été recensées dans Paris Centre Est, contre deux grandes transactions totalisant 19 000 m² en moyenne chaque année depuis dix ans, auxquelles s'ajoutent quelques belles prises à bail de moyennes surfaces (Redbull dans « Immside », Alaïa dans « Replay », etc.).

Ces mouvements illustrent le changement de dimension du secteur de Paris Centre Est, en particulier de sa partie Est où **les transactions importantes étaient autrefois assez rares** et impliquaient souvent

des utilisateurs publics (SNCF, Ville de Paris, INRS, etc.). Ce changement de dimension est également attesté par le prestige de certains preneurs, leaders mondiaux du luxe (Cartier rue Béranger) ou de l'agro-alimentaire (Danone dans « L'Hermione »).

Enfin, l'origine géographique des entreprises ayant opté pour des bureaux dans Paris Centre Est montre que ce territoire est une alternative de plus en plus crédible pour des entreprises établies dans l'ouest parisien, à l'image des déménagements récemment décidés par BDO, Danone, Qonto, Redbull ou encore Citeo.

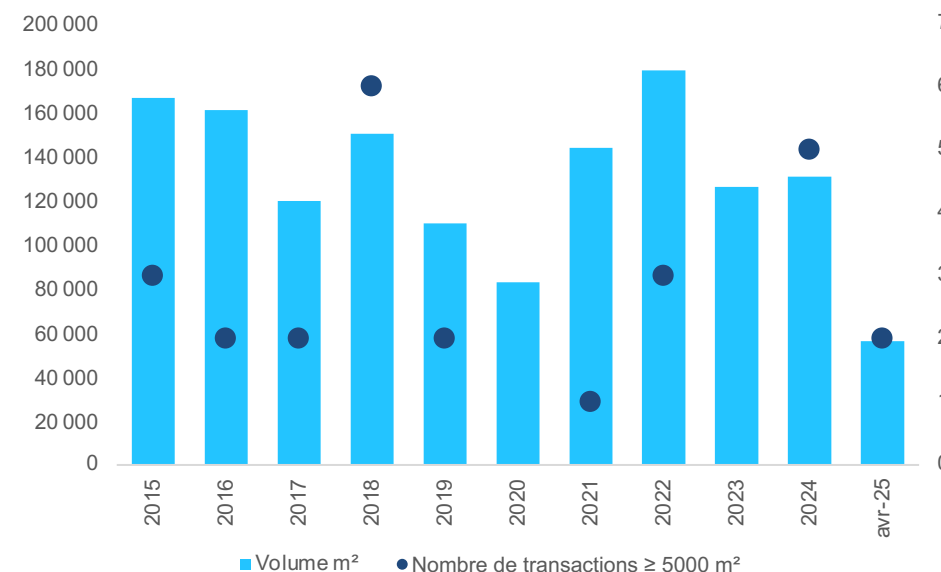
Ces mouvements contribuent ainsi au rééquilibrage Ouest-Est du marché parisien des bureaux, même si ce dernier est à relativiser tant l'Ouest domine encore largement l'activité locative de la capitale. L'écoulement de certaines grandes offres des 3^e, 9^e, 10^e ou 11^e arrondissements montre aussi que **les marchés « diffus » peuvent tirer leur épingle du jeu**, à condition de proposer aux utilisateurs une offre neuve et un environnement qualitatif. La tendance tranche avec celle constatée en périphérie, où la demande des entreprises se concentre de plus en plus sur les grands hubs, alors que les marchés diffus sont en perte de vitesse et n'ont parfois d'autre horizon que la transformation.

Exemples de transactions significatives dans Paris Centre Est

PRENEUR	IMMEUBLE / ADRESSE	ARRONDISSEMENT	SURFACE M ²	DATE
UN ACTEUR DU LUXE	Oscar, 102 rue de Charonne	75011	13 600	2T 2025
QONTO	Iconic, 18 boulevard de Bonne Nouvelle	75010	11 700	2024
DANONE	L'Hermione, 59-61 rue La Fayette	75009	11 000	2024
PATCHWORK	8 rue Sainte-Cécile	75002	9 500	2024
BDO	L'Hermione, 59-61 rue La Fayette	75009	7 200	2025
CITEO	My Little Nation, 15 place de la Nation	75011	6 000	2024
CARTIER	11 rue Béranger	75003	5 900	2024
CAUDALIE	9-13 rue Pavée	75004	4 900	2023
HERMES	EuroAthènes, 11 rue d'Athènes	75009	4 900	2023
REDBULL	Immside, 16-18 rue Saint Antoine	75004	4 290	2T 2025
DEEPI	Villa Malevart, 5-7 Villa du Clos de Malevart	75011	3 600	2023
ALAIA	Replay, 49 rue Servan	75011	3 400	2024

Source : Newmark

Évolution de la demande placée dans Paris Centre Est, en m²



Sources : Newmark, Immostat

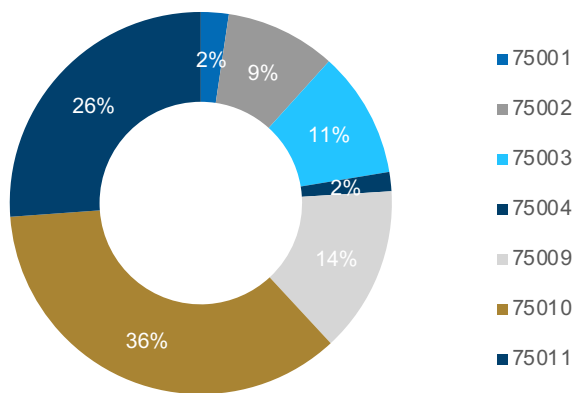
Des disponibilités très localisées et des valeurs en nette hausse

Conséquence de la forte demande de certains secteurs d'activité et de la prise à bail d'actifs très qualitatifs, pour la plupart précommercialisés, **les loyers ont connu une forte inflation** dans Paris Centre Est. Quasiment inexistantes avant la crise sanitaire, **les signatures supérieures à 800€/m²/an s'y sont depuis multipliées**. C'est le cas dans l'est du 9^e arrondissement, où les locations d'« Hermione » et d'« EuroAthènes » constituent de nouvelles références prime, mais aussi dans Paris 3-4-10-11 où **les loyers moyens et prime ont respectivement augmenté de 26 % et 39 % depuis 2021**.

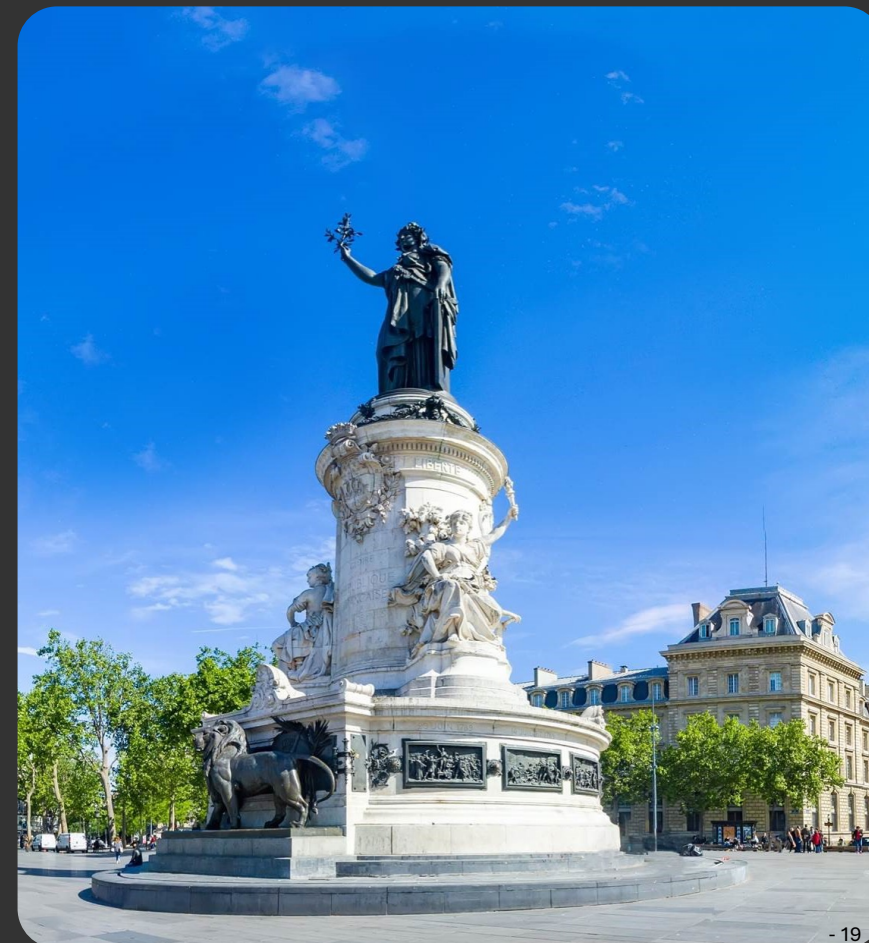
Liée à la forte demande des utilisateurs, la hausse des valeurs s'explique aussi par une offre structurellement limitée. Ainsi, le taux de vacance de ce secteur n'avait **quasiment jamais dépassé 5 %** entre le début des années 2000 et le milieu de 2024. S'il s'établit désormais à 8,6 % (contre 4,4 % il y a un an), le volume d'offres demeure limité (environ 130 000 m²) et **très largement concentré dans les 11^e et surtout 10^e arrondissements** du fait de la livraison récente du « QG » au 206 rue Lafayette et de « Toudic » au 18 rue Yves Toudic.

Répartition de l'offre immédiate de Paris Centre Est par arrondissement*, % des m²

Avril 2025



Source : Newmark /*Parties hors QCA des 1^{er} 2^e et 9^e arrondissements.



Des tendances positives à court et moyen termes

Si l'offre immédiate est plus importante, **les disponibilités à venir sont limitées**. Dans Paris 3-4-10-11, elles sont constituées d'une part relativement faible de grandes surfaces et toujours **majoritairement concentrées dans le 10^e**. 60 615 m² de bureaux neufs-restructurés sont ainsi attendus sur la période 2025-2027*, dont deux surfaces de plus de 5 000 m² (« Etoile du Nord », « Intime »), le solde de projets d'envergure (« Inédit » au 18 boulevard de Bonne Nouvelle) et plusieurs opérations situées dans le diffus, généralement inférieures à 3 000 m².

Dans l'est des 1^{er}, 2^e et 9^e arrondissements, l'offre à venir est également peu fournie, et surtout localisée **dans le quartier des grands boulevards** avec la livraison en 2027 des 7 400 m² de « Grands Boulevards » et celle en 2026 des 24 000 m² de « Bergère ».

Ces différents projets constituent ainsi de nouvelles opportunités d'implantation propres à retenir les entreprises du secteur ou à attirer celles issues d'autres marchés, **sans gonfler l'offre de façon trop importante**.

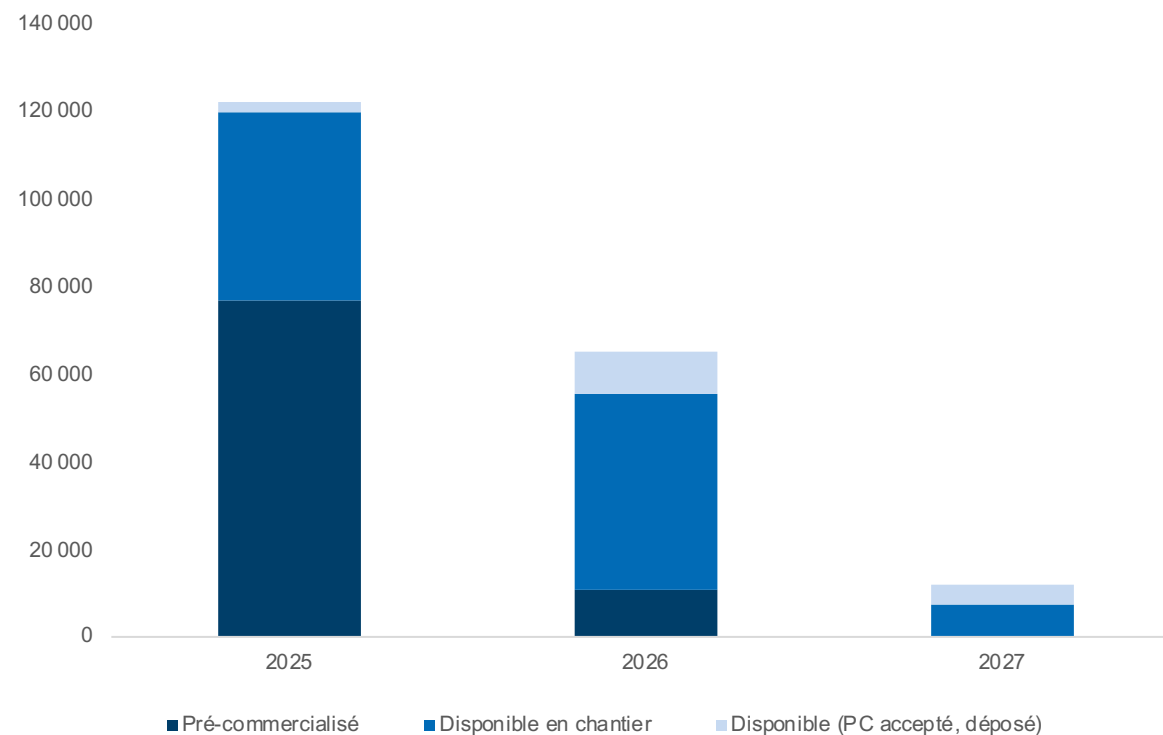
Le bon écoulement de ces opérations paraît assuré en raison de l'appétit des utilisateurs pour les actifs neufs-restructurés, du **goût des nouvelles générations pour les environnements très urbains** et d'une excellente accessibilité par les transports en commun que renforcera encore, pour les actifs situés dans le 10^e arrondissement, la mise en service du CDG Express en 2027. À plus long terme, l'offre restera maîtrisée, pour partie **alimentée par la restructuration d'ensembles libérés par de grands utilisateurs** (« Parisquare », ex-Publicis, ou encore « Condorcet », ex-GRDF).

Le parc de bureaux de Paris Centre Est pourrait même diminuer étant, avec l'Ouest, l'un des territoires privilégiés par la Ville de Paris pour produire du logement social. Les 10^e et 11^e font ainsi partie des **arrondissements comprenant le plus de bureaux « pastillés »** dans le cadre du nouveau PLU bioclimatique (14 % du nombre total de pastilles à eux deux), pour un total de 70 000 m² pouvant potentiellement changer d'usage.

*Projets encore disponibles, lancés ou disposant d'un PC.

Évolution du volume des livraisons dans Paris Centre Est, en m²

Offres neuves-restructurées ≥ 1 000 m²



Quelques interrogations

Si les perspectives paraissent très favorables, le contexte a toutefois récemment évolué. On peut par exemple s'interroger sur **l'impact du ralentissement de l'économie sur l'activité locative**. Plusieurs secteurs d'activité clés pour le marché des bureaux de Paris Centre Est pâtissent ainsi d'un environnement plus incertain, illustré par la baisse des ventes du luxe ou le déclin des levées de fonds dans la Tech.

La hausse des loyers relevée ces dernières années pose en outre la question de la **possibilité pour les entreprises d'absorber une nouvelle augmentation des valeurs** dans les quartiers les plus

offreurs de Paris Centre Est (Paris 10^e). Enfin, elle questionne également la capacité de ce dernier à élargir encore son « tenant mix » du fait des valeurs plus compétitives pratiquées dans d'autres marchés et de la volonté d'un nombre croissant d'entreprises de réduire leurs coûts immobiliers.

Ajoutons à cela la concurrence potentiellement plus importante d'autres secteurs tertiaires, liée à la hausse quasi générale de l'offre disponible dans Paris. C'est le cas dans **le QCA, dont le taux de vacance demeure toutefois limité et où les loyers prime restent**

nettement supérieurs à ceux de Paris Centre Est (+ 39 % au début de 2025). L'offre s'accroît également dans d'autres marchés de Paris non QCA. Si certains actifs neufs-restructurés pourraient en effet constituer une alternative à Paris Centre Est (ceux situés dans le 12^e comme « Scope » ou « Quarter », ou dans le sud du 18^e comme « Wow »), **la concurrence des projets situés rive gauche ou dans le nord-est de la capitale semble devoir rester limitée** compte tenu, pour les premiers, de la réticence de certaines entreprises de la rive droite à passer la Seine et, pour les seconds, d'un environnement moins « haut de gamme » et parfois moins sécurisé.

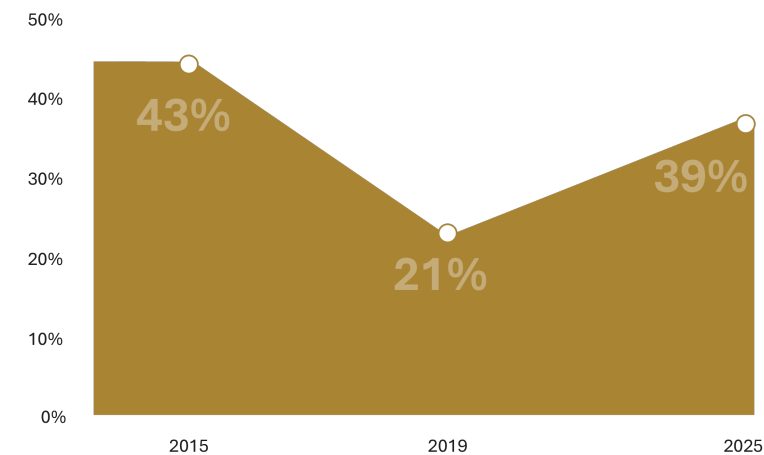
Exemples de projets disponibles, livrés récemment ou à livrer dans Paris Centre Est

IMMEUBLE / ADRESSE	ARRONDISSEMENT	PROPRIÉTAIRE	SURFACE DISPONIBLE M ²	LIVRAISON
Bergère, 14 rue Bergère	75002	Lasalle Investment Management	24 000	1T 2026
Étoile du Nord, 18-20 rue de Dunkerque	75010	BNP Paribas	13 500	4T 2025
Grands Boulevards, 15-17 rue du Faubourg Poissonnière	75010	Covivio	7 400	1T 2027
QG, 206 rue La Fayette	75010	Financière Saint James	5 800	3T 2024
Intime, 30 bis-32 rue de Paradis	75010	PGIM	5 000	3T 2025
Toudic, 18 rue Yves Toudic	75010	OFI Invest	4 900	4T 2024
Inédit, 18-20 bd de Bonne-Nouvelle	75010	Covéa Immobilier	4 820	4T 2025
Smartway, 116 rue Réaumur	75002	Oreïma	3 780	3T 2024
Tempo, 8-10 rue Léon Frot	75011	PAREF	2 950	3T 2024

Source : Newmark

Écart de loyers entre Paris QCA et Paris Centre Est

En % des loyers prime



Source : Newmark

Covéa Immobilier

TÉMOIGNAGE



Thomas CALU

Responsable Pôle Commercialisation
COVEA IMMOBILIER

Covéa Immobilier est l'un des grands acteurs du marché des bureaux du centre-est parisien. Pourriez-vous nous parler de votre actualité dans ce secteur ?

Covéa Immobilier est effectivement très présent dans le centre-est parisien avec de grands projets en cours de redéveloppement dans les 10^e et 11^e arrondissements, mais aussi dans la partie est du QCA. **Covéa Immobilier était déjà présent historiquement sur ces différents secteurs**, avec des actifs majeurs occupés par le Groupe Orange avenue Daumesnil et Boulevard de Bonne Nouvelle, acquis à la fin des années 2000. Nos équipes investissement ont renforcé notre présence sur le secteur en 2021 avec l'acquisition du 102 rue de Charonne auprès de la Foncière Hermann Frères et Fils.

Notre actualité récente est marquée par **deux opérations de restructurations ambitieuses en cours d'achèvement**. Tout d'abord le 102 rue de Charonne, renommé « Oscar », qui offrira un ensemble de bureaux neufs sur un jardin intérieur pour une surface de bureaux de 13 600 m² de surfaces utiles, conservant également le charme de cet ancien hôtel industriel du début du 20^e siècle. **Cet ensemble de bureaux vient de trouver son futur occupant pour la totalité de ses**

surfaces avec la signature d'un bail long terme avec un acteur du luxe qui y plantera une partie de ses équipes de création prêt à porter dès septembre prochain.

L'autre opération majeure en cours de travaux, est l'ensemble de bureaux du 18 Boulevard de Bonne Nouvelle, libéré récemment par le groupe Orange et qui proposera deux immeubles indépendants. Le premier est « Iconic », immeuble de près de 11 000 m² avec jardin intérieur et roof-top qui a déjà trouvé preneur avec un acteur de la Fintech, la banque Qonto qui s'y installera début 2026 ; **le second, en cours de commercialisation, est l'immeuble « Inédit » de près de 5 000 m²** qui offrira une cour intérieure avec verrière et de superbes terrasses avec vues imprenables sur Montmartre.

Ces deux exemples illustrent parfaitement **le savoir-faire des équipes de Covéa Immobilier pour redévelopper des actifs au passé industriel offrant un fort potentiel d'adaptation aux nouveaux usages de bureaux**. Avec le concours des architectes retenus sur ces deux projets (Axel Schoenert sur « Oscar » et PCA Stream sur l'ensemble « Iconic » et « Inédit »), nous avons su conserver le témoignage industriel de ces deux actifs, et répondre aux attentes des utilisateurs en termes de mise en valeur des espaces extérieurs, hauteurs libres et création d'espaces de convivialité en capacité

d'accueillir de nombreux services. Nous avons aussi accordé une large place à l'accueil des mobilités douces, les deux ensembles n'offrant pas ou peu de places de stationnement voiture.

Quel regard portez-vous sur l'évolution récente du marché des bureaux de l'est parisien ?

Nous avons la conviction que **ce secteur offre de très belles opportunités de création de valeur**, dès lors que les actifs sont parfaitement desservis par le métro et qu'ils restent proches des grands pôles multimodaux que sont les grandes gares du secteur (Gare du Nord, Gare de l'Est, proximité de la Gare Saint-Lazare). Ils doivent également présenter une véritable signature architecturale en raison notamment de leur passé industriel, offrant souvent de bons fondamentaux relativement adaptables en bureaux ou pour envisager de la mixité d'usages.

Côté utilisateurs, nous sommes également convaincus que ces grandes surfaces, offrent **une réelle alternative au renchérissement des valeurs locatives et à la rareté des offres du QCA, pour un rapport qualité d'immeuble et recherche de centralité plus acceptable**. S'agissant des cibles d'utilisateurs sur ce secteur, nous pensions en premier lieu aux acteurs de la tech et de la fintech, mais notre récente signature sur le 102 Charonne prouve

“

Nous sommes convaincus que ces surfaces, offrent une réelle alternative au renchérissement des valeurs locatives et à la rareté des offres du QCA, pour un rapport qualité d'immeuble et recherche de centralité plus acceptable.

”

que **ce secteur peut également susciter l'intérêt d'acteurs plus conventionnels, notamment dans le secteur du luxe.**

Vous êtes également très actifs dans l'est du QCA.

Effectivement. Nous y menons actuellement la restructuration lourde de l'Hôtel du Timbre, rue de la Banque, à proximité immédiate de la place de la Bourse. Cet ensemble historique à l'architecture néoclassique, se composera d'un bâtiment de bureaux indépendant de près de 6 500 m² qui vient d'ailleurs de trouver preneur avec un acteur international dans le secteur du luxe, ainsi qu'un bâtiment dédié au logement et aux commerces sur près de 1 300 m². Ce projet démontre également **la capacité des équipes de Covéa Immobilier à s'adapter au nouveau contexte du PLU-Bioclimatique** et de mixité fonctionnelle.

Notre actualité dans l'est du QCA est également marquée par le lancement de la pré-commercialisation des 26 000 m² du 14 boulevard Haussmann, dont **le chantier de restructuration a été lancé l'été dernier suite au départ du Figaro.** Le repositionnement de cet actif comprendra une offre servicielle très complète et innovante, des espaces de bureaux de grande qualité, une mise en valeur des espaces extérieurs, avec un positionnement de loyer relativement attractif sur ce créneau de surfaces.



Hôtel du Timbre, 9-13 rue de la Banque, Paris 2^e



18 boulevard de Bonne Nouvelle, Paris 10^e

POUR PLUS D'INFORMATIONS :

NEWMARK

11 rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris

nmrk.com

Research



David BOURLA
Head of Research
david.bourla@nmrk.com
[+33 6 80 66 95 36](tel:+33680669536)



Vanessa PERDREAU-MOURA
Senior Research Analyst
vanessa.perdreaumoura@nmrk.com
[+33 6 86 11 58 20](tel:+33686115820)



Arthur SAUNIER
Head of Office Leasing
arthur.saunier@nmrk.com
[+33 7 85 40 52 52](tel:+33785405252)

Capital Markets



Jérôme DE LABOULAYE
Managing Director
jerome.delaboulaye@nmrk.com
[+33 6 27 69 97 44](tel:+33627699744)



Nicolas COUTANT
Managing Director
nicolas.coutant@nmrk.com
[+33 6 65 17 41 70](tel:+33665174170)

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.