

DESK & THE CITY

Le Marché des bureaux
Paris / Île-de-France
1^{er} semestre 2025

NEWMARK

HOT SPOTS

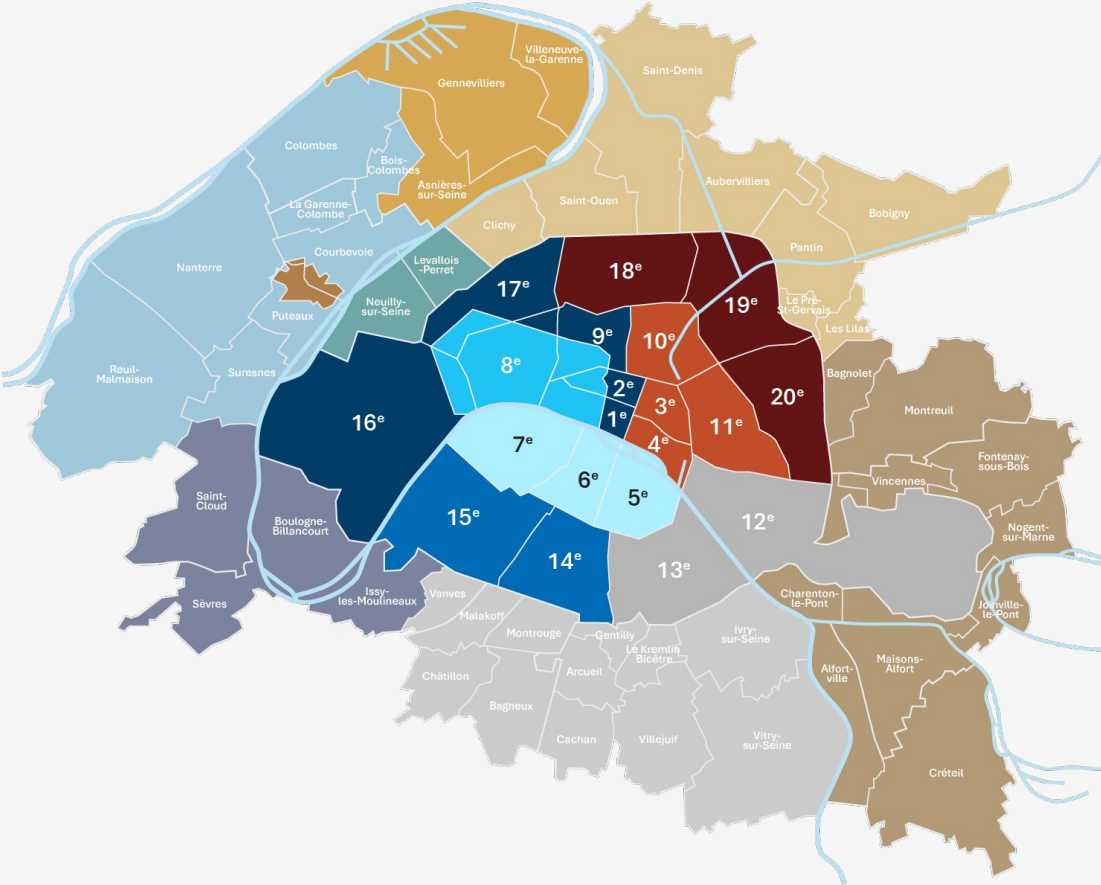
LA NOUVELLE DYNAMIQUE
DES QUARTIERS DE GARE



Indicateurs clés | cartographie

	1S 2024	1S 2025	Évolution
Parc de bureaux (m²)	55 739 862	56 140 426	▲
Offre immédiate (m²)	4 983 000	5 991 618	▲
Taux de vacance (%)	8,9	10,7	▲
Demande placée (m²)	868 924	768 568	▼
Nombre de transactions ≥ 5 000 m²	25	20	▼
Part des volumes placés ≥ 5 000 m²	33%	28%	▼
Loyer moyen* (€/m²/an)	445	449	▲
Loyer prime (€/m²/an)	1 040	1 230	▲

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



PRINCIPAUX SECTEURS TERTIAIRES D'ÎLE DE FRANCE

- Paris QCA

Paris Péri-QCA

Paris 3-4-10-11

Paris 5-6-7

Paris 12-13
- Paris 14-15

Paris 18-19-20

La Défense

Neuilly-Levallois

Péri-Défense
- Boucle Sud

Boucle Nord

1^{ère} Couronne Nord

1^{ère} Couronne Sud

1^{ère} Couronne Est

Tendances clés

Totalisant 768 568 m² au 1S 2025, les volumes placés reculent de 12 % sur un an et de 24 % par rapport à la moyenne décennale.

Le volume des transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ chute de 25 % en un an. Celui des surfaces de taille intermédiaire (1 000 – 5 000 m²) se stabilise.

20 transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ ont été recensées au 1S 2025 contre 25 au 1S 2024. Six ont été signées dans Paris dont trois dans le QCA.

Paris concentre 40 % des volumes placés en Île-de-France contre 49 % au 1S 2024. Neuilly-Levallois (+ 22 % sur un an) et la 1^{ère} Couronne Sud (+ 136 %) tirent leur épingle du jeu.



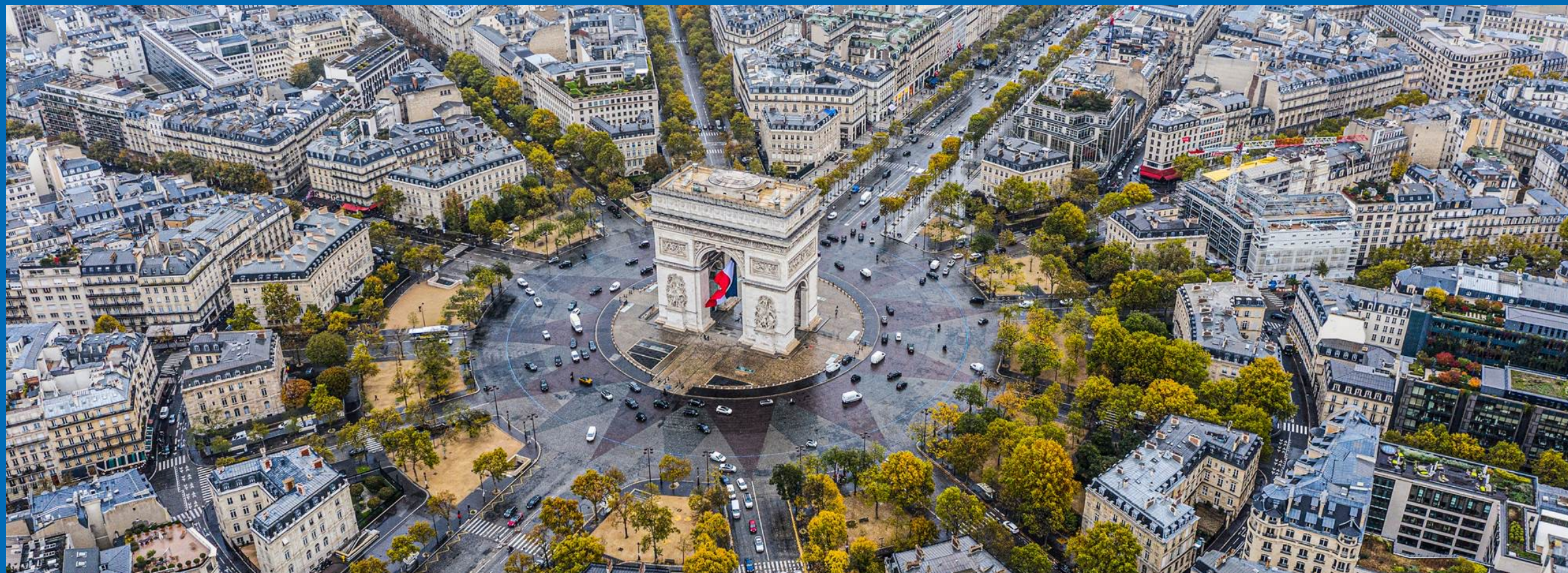
Le loyer prime continue d'augmenter (1 230 €/m²/an, soit + 18 % en un an). Évolutions contrastées hors de Paris, avec des mesures d'accompagnement parfois supérieures à 40 %.

L'offre immédiate progresse encore. Celle-ci totalise près de 6 millions de m² à fin 2T 2025 en Île-de-France soit une hausse de 3 % en un trimestre et de 20 % en un an.

Le taux de vacance s'établit à 10,7 % en Île-de-France. Fortes disparités entre Paris QCA (4,9 %), Paris non QCA (7,9 %) et la périphérie (19,5 % dans le Croissant Ouest, 17,7 % en 1^{ère} couronne).

992 000 m² seront livrés en Ile-de-France en 2025 dont 46 % sont encore disponibles. Ralentissement important des livraisons à partir de 2027.

Demande placée



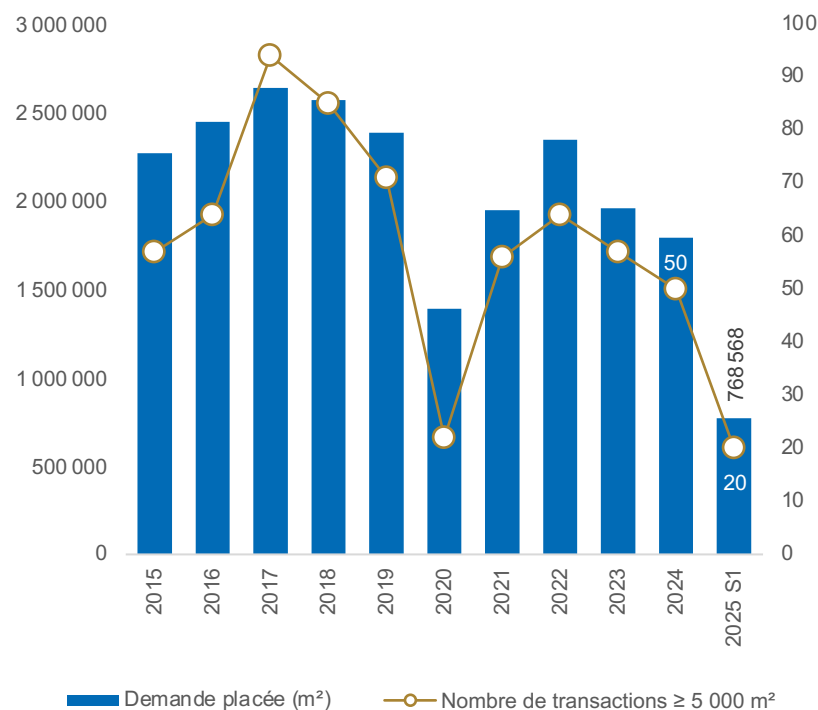
Le plus mauvais 2^e trimestre depuis 2020

Après un début d'année poussif, l'activité locative a encore ralenti au 2^e trimestre 2025 sur le marché des bureaux d'Île-de-France. **Seuls 346 367 m² ont été placés lors des trois derniers mois**, soit un recul de 18 % par rapport au trimestre précédent. Il s'agit aussi du moins bon 2^e trimestre depuis 2020. **Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2025, la demande placée s'élève à près de 770 000 m²** : la baisse est de 12 % par rapport à la même période l'an passé et de 24 % par rapport à la moyenne décennale.

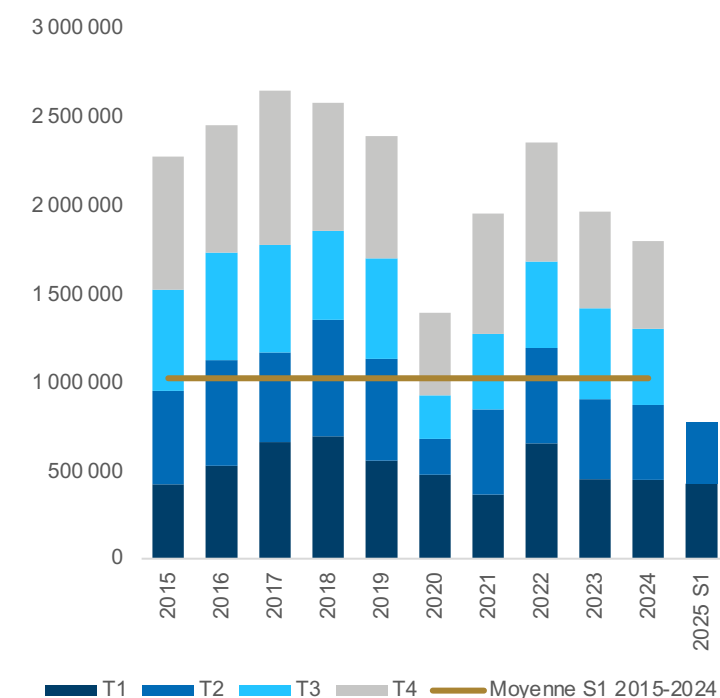
Le contexte ne facilite pas en effet les mouvements des utilisateurs, **prudents et soucieux de maîtriser leurs coûts immobiliers**. Plusieurs moteurs de l'économie française s'essouffent (dépenses publiques, exportations, investissement des entreprises, consommation) et **les aléas restent nombreux**, sur les plans national (risque de censure du gouvernement Bayrou) et international (conflits armés et commerciaux, prix du pétrole).

Par ailleurs, dans certains pôles tertiaires importants comme celui de Paris QCA, **certaines utilisateurs ont tendance à renégocier leur bail plutôt qu'à déménager** en raison de la rareté de l'offre de qualité et de la hausse des loyers.

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



Demande placée par trimestre, en m²



Sources : Newmark, Immostat

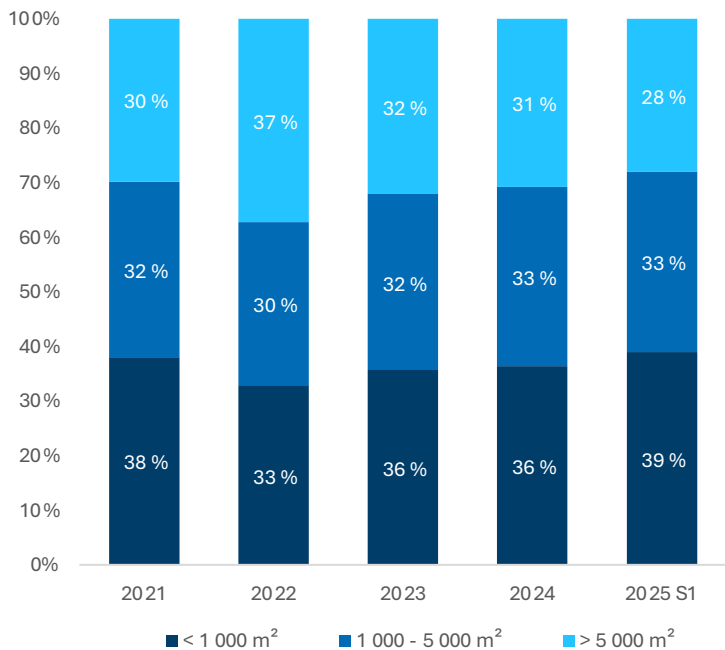
Trop peu de grandes transactions

Le marché reste pénalisé par le manque de transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$. Après les 13 du 1^{er} trimestre, seules 7 ont été recensées en Ile-de-France au 2^e trimestre 2025. Au total, **les 20 transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ du 1^{er} semestre représentent un volume de 215 000 m^2 , en baisse de 25 % d’une année sur l’autre et de 39 % par rapport à la moyenne décennale.** Les prises à bail de très grandes surfaces sont particulièrement rares. Celles-ci sont devenues **la cible quasi**

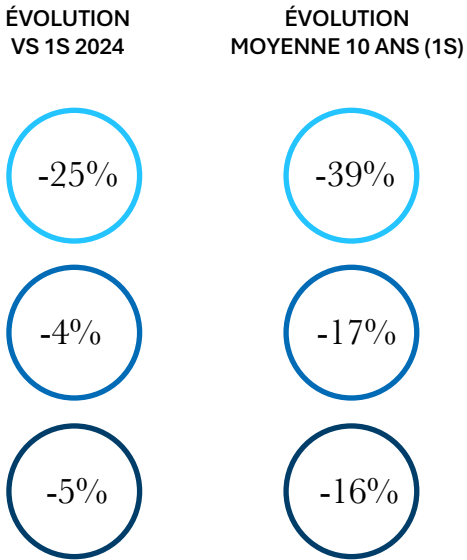
exclusive des utilisateurs de l’administration, à l’origine de cinq des six plus grandes transactions enregistrées en Ile-de-France depuis la fin de la crise sanitaire dont la location récente par le ministère de l’Éducation nationale et des Sports de « Six Degrés » à Gentilly. Le créneau des surfaces $< 5\,000\text{ m}^2$ continue quant à lui de faire preuve d’une belle résistance, avec **une baisse limitée de 5 % sur un an.** Celui des surfaces de taille intermédiaire ($1\,000 - 5\,000\text{ m}^2$) est stable,

ayant bénéficié de la signature de plusieurs transactions significatives (Dentons au 26-28 rue de Madrid, Redbull dans « Immside », etc.) et du **dynamisme de marchés comme le QCA, La Défense ou encore la 1^{ère} couronne Sud.**

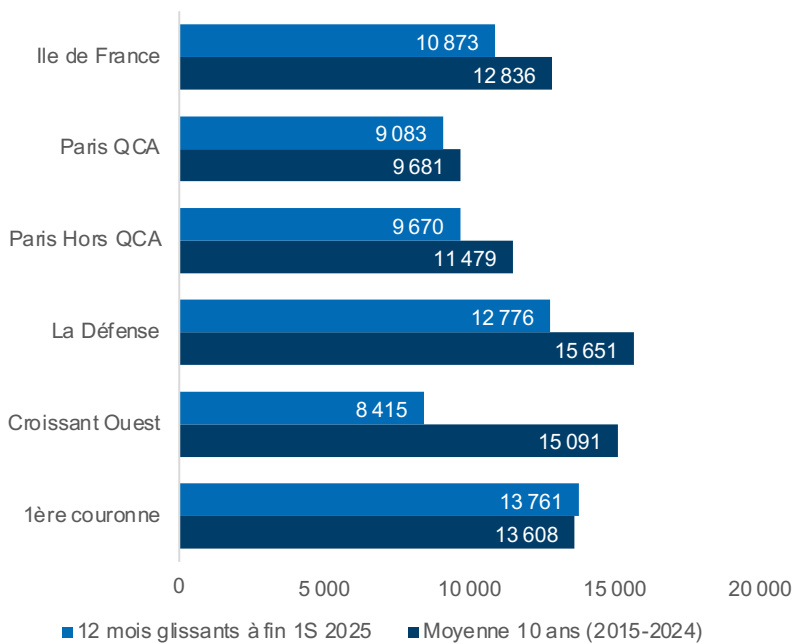
Demande placée par tranche de surface, % des m^2



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 ≥ 5 000 m² en Île-de-France | 1^{er} semestre 2025

IMMEUBLE / ADRESSE	VILLE	SECTEUR	PRENEUR	SURFACE M²	QUALITÉ
Six Degrés, 9 rue du Président Allende	Gentilly (94)	1 ^{ère} Couronne Sud	Ministère Education, Jeunesse et Sports	39 000	Neuf
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
Tempo, 57 rue de Villiers	Levallois (92)	Neuilly-Levallois	Shiseido	7 500	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
Eden Monceau, 5-9 rue Jacques Bingen	Paris (75017)	Paris Péri-QCA	Perenco	6 600	Rénové
Le Verdi, 12 boulevard Garibaldi	Issy-les-Moulineaux (92)	Boucle Sud	Picard Surgetés	6 550	Rénové
Lightwell, 51 esplanade du Général de Gaulle	Puteaux (92)	La Défense	Nexans	6 500	Restructuré
Joy, 19-27 rue Barbès	Montrouge (92)	1 ^{ère} Couronne Sud	Teract	6 500	Rénové
Upside, 66 allée de Corse	Nanterre (92)	Péri-Défense	Cegelec	5 700	Neuf
151-153 avenue d'Italie	Paris (75013)	Paris Sud	CGOS	5 560	État d'usage
Sources, 69 quai Georges Gorse	Boulogne-Billancourt (92)	Boucle Sud	Mondelez	5 500	Rénové
Kalifornia, 7-15 boulevard Gabriel Péri	Malakoff (92)	Boucle Sud	Compass Group	5 300	Neuf
Just Be, 50-54 rue de Silly	Boulogne-Billancourt (92)	Boucle Sud	TBWA	5 100	Restructuré
L'Usinerie, 24 rue Villeneuve	Clichy (92)	1 ^{ère} Couronne Nord	Newton Offices	5 100	Rénové



52%

PART DES **SURFACES**
RESTRUCTURÉES

En volume | Vs 60 % au 1S 2024

45%

PART DES **PRÉ-**
COMMERCIALISATIONS

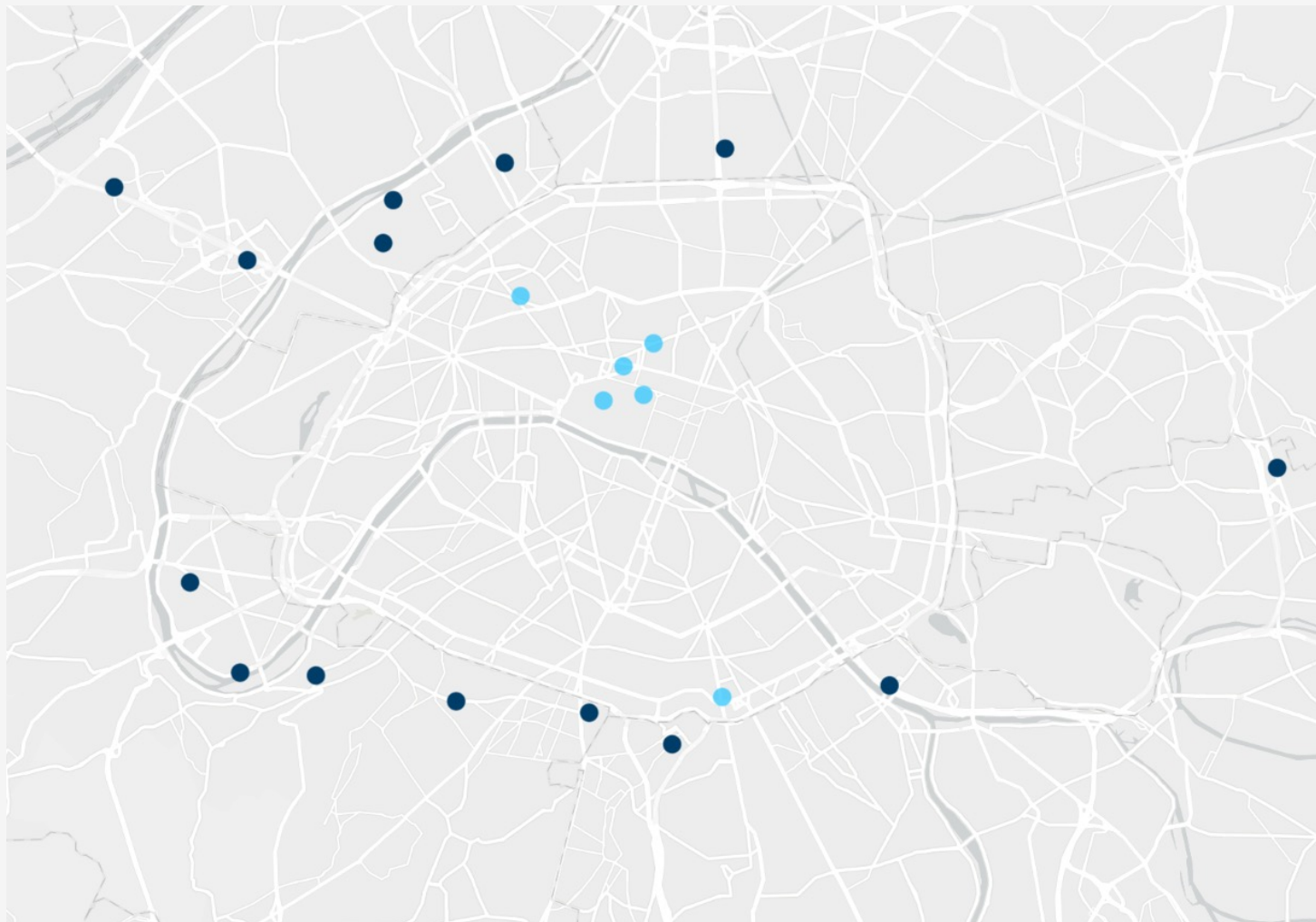
des surfaces neuves-restructurées
En volume | Vs 70 % au 1S 2024

63%

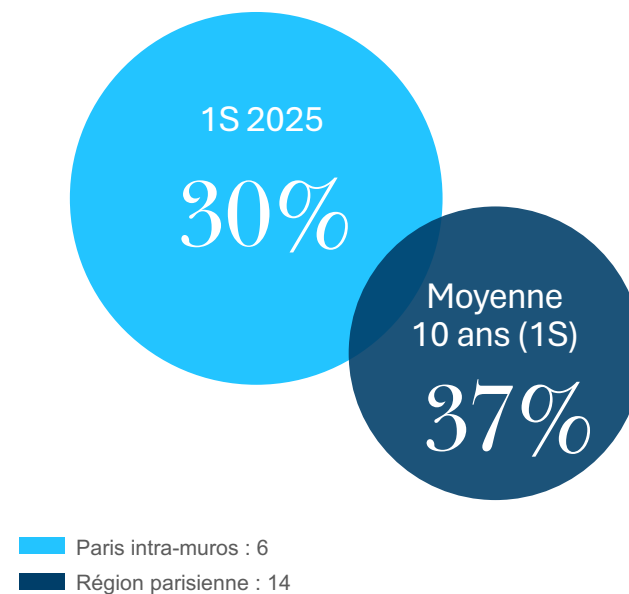
PART DES **MOUVEMENTS**
ENDOGENES

En nombre | Vs 50 % au 1S 2024

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



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



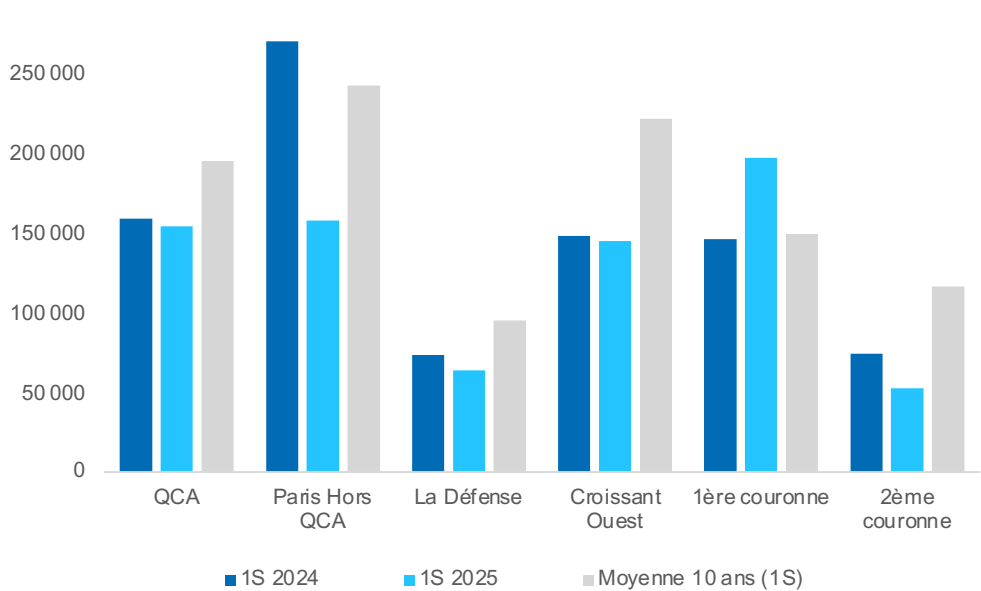
Dynamiques contrastées

À Paris, le bilan des six premiers mois est mitigé. Si le QCA tire son épingle du jeu, avec un volume placé de près de 155 000 m² en légère baisse de 3 % sur un an, **les secteurs hors QCA pâtissent toujours du manque de grandes transactions**. C’est le cas de Paris Sud (à l’exception des 5^e, 6^e et 7^e arrondissements), même si quelques négociations en cours permettent d’espérer la signature d’opérations importantes au cours du 2nd semestre, près des gares notamment (v. notre zoom p. 16).

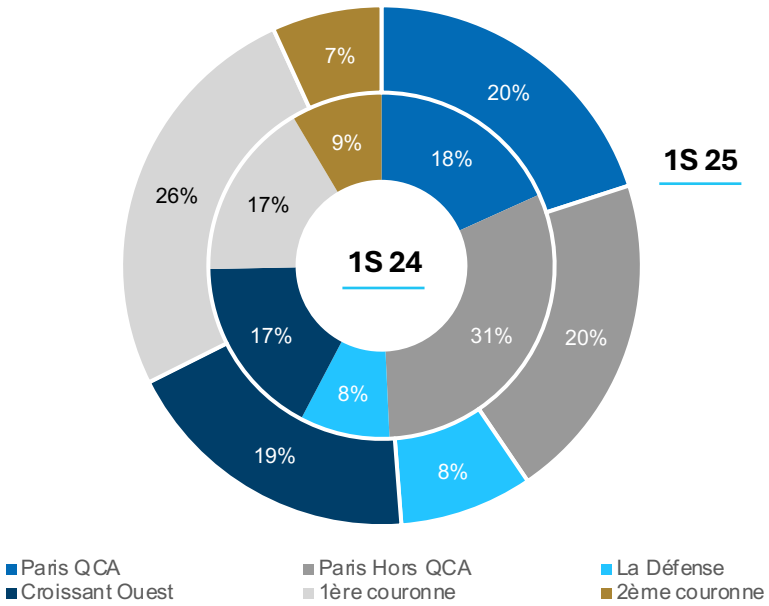
En périphérie, **le bilan est positif pour certains secteurs, comme Neuilly-Levallois** dont les volumes placés, en hausse de 22 % sur un an, ont été gonflés par la réalisation de deux grandes transactions, ou encore **l’Est (+ 80 %) et le Sud (+ 136 %)**. Théâtre de la plus grande transaction du 1S 2025 (ministère de l’Éducation et des Sports à Gentilly), ce secteur profite de son offre neuve abondante, des reports d’utilisateurs parisiens et de la prochaine mise en service de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express.

À La Défense, les grandes transactions sont en revanche peu nombreuses (une seule au 1S 2025 contre quatre en moyenne depuis dix ans au 1S). Toutefois, la baisse des volumes placés, toutes surfaces confondues, n’est que de 13 % sur un an grâce au **dynamisme des mouvements de taille intermédiaire**. Près d’une trentaine ont été recensés depuis janvier dont une majorité au sein de tours rénovées du quartier d’affaires (« Emblem », « Pacific », « Cœur Défense », « Légende », etc.).

Évolution de la demande placée par secteur géographique, en m²



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



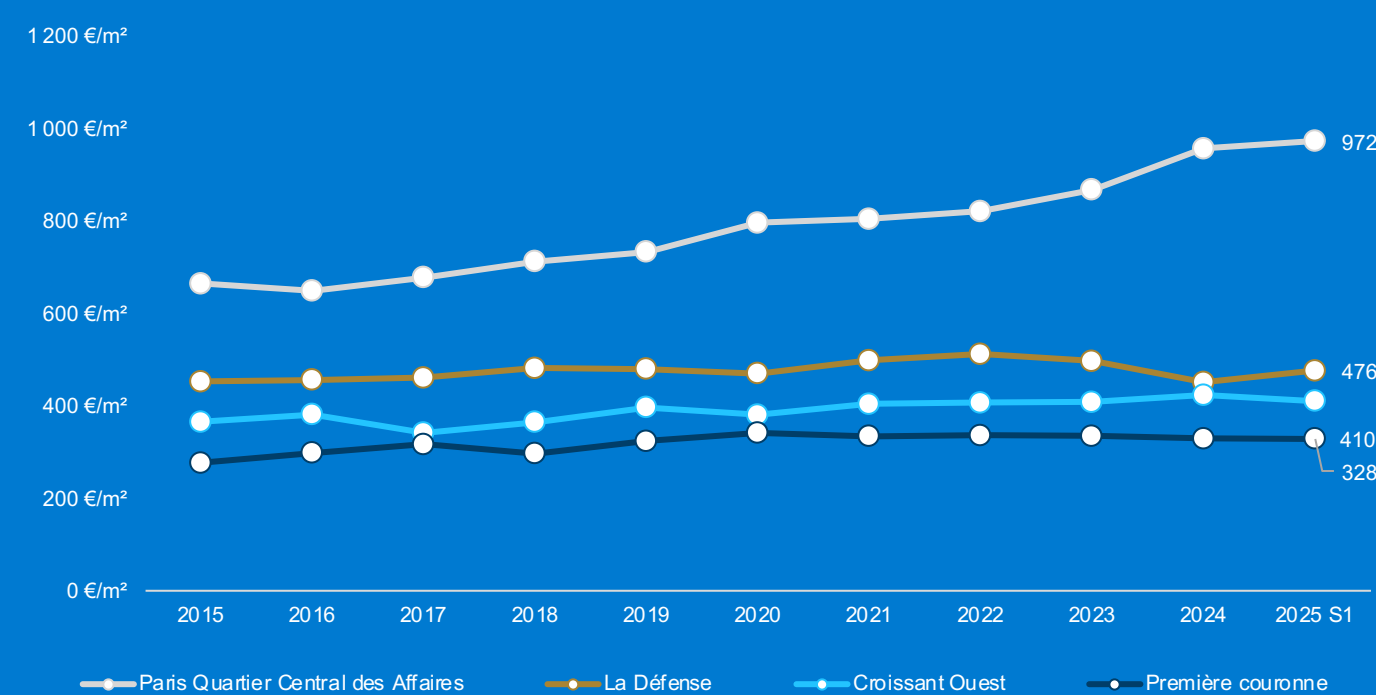
Nouveau record dans le QCA

Les loyers continuent leur progression à Paris, atteignant un **nouveau record dans le QCA**, où la valeur prime s'établit à 1 230 €/m² soit une hausse de 18 % en un an. Les valeurs atteignent également des **niveaux**

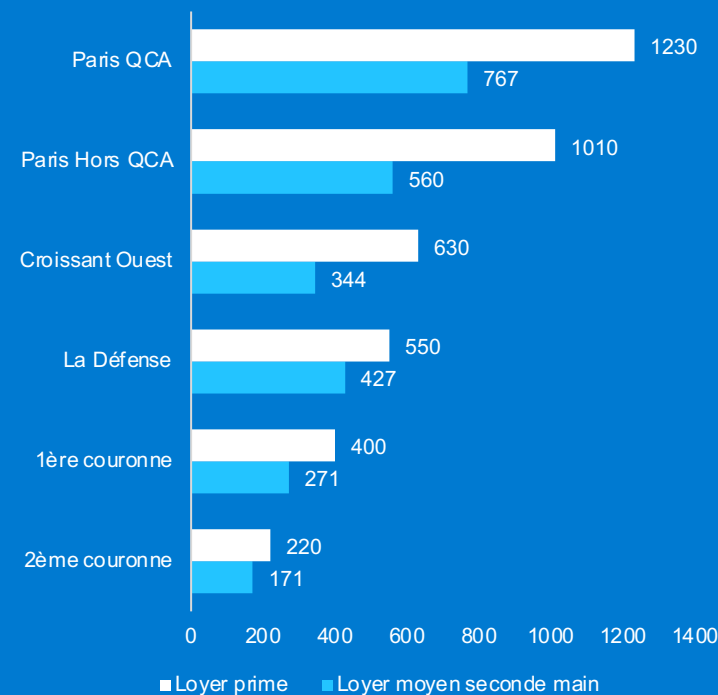
inédits dans d'autres secteurs, comme Paris 5-6-7 ou certains quartiers de gare (v. notre zoom p.16). Hors de Paris, les tendances sont plus contrastées, avec des valeurs faciales parfois élevées comme à

Neuilly mais des mesures d'accompagnement généreuses. Celles-ci oscillent en moyenne **entre 30 et 50 % en périphérie, contre 12 à 20 % dans Paris** (hors secteurs Nord-Est).

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



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



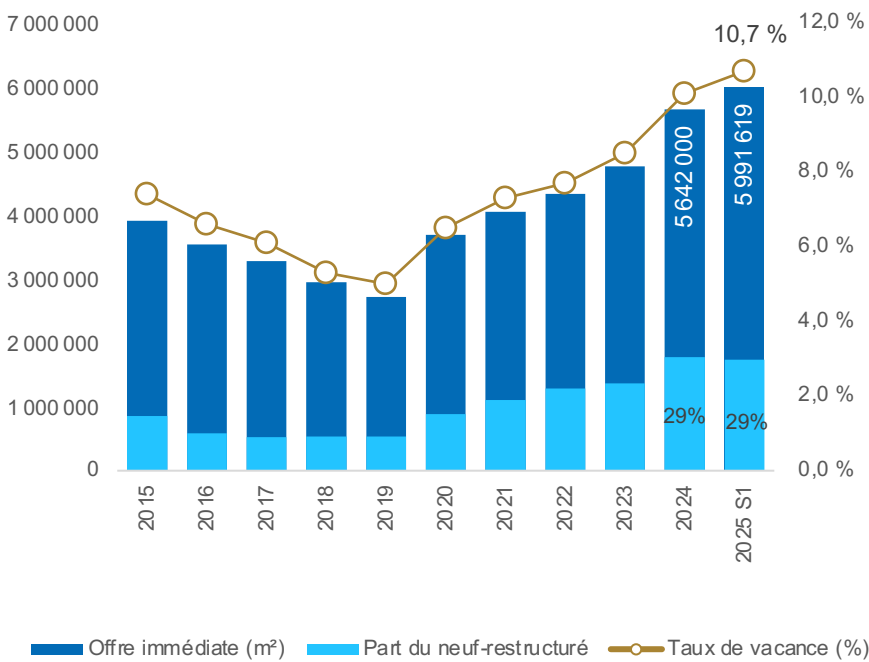
Toujours plus de disponibilités

Avec près de 6 millions de m² disponibles en Île-de-France à la fin du 1S 2025, l'offre immédiate continue de progresser **(+ 3 % en un trimestre et + 20 % 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 47 % des m² disponibles en Île-de-France) et **plus limitée dans l'Est et certaines communes du Croissant Ouest** (Neuilly). La Défense est dans une situation intermédiaire : l'offre y est encore importante mais se stabilise. **Dans Paris, l'offre**

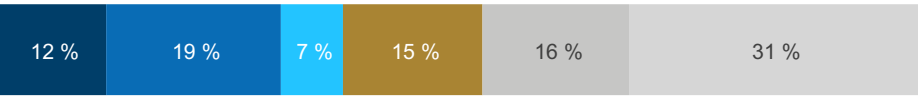
augmente dans la quasi-totalité des quartiers, y compris dans le QCA (+ 21 % en un trimestre et + 75 % en un an). **Elle demeure limitée dans les quartiers centraux** mais tend à progresser plus nettement dans certains secteurs hors QCA comme le 12-13^e ou le 14-15^e.

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

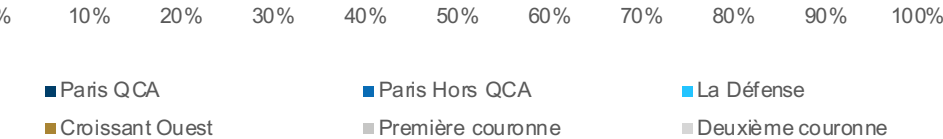


Répartition du volume du parc et de l'offre disponible par secteur géographique
en % des m² à fin 1S 2025

PARC DE BUREAUX



OFFRE IMMÉDIATE



Sources : Newmark, Immostat, ORIE

Augmentation quasi générale des taux de vacance

Le taux de vacance francilien s’élève à **10,7 % à la fin du 1S 2025**, contre 8,9 % un an auparavant et 5 % lors du point bas de 2019 (fin 4T).

D’importantes disparités géographiques subsistent, avec des **écarts pouvant atteindre 15 à 20 points – voire davantage – entre les secteurs parisiens les moins offreurs** (Paris QCA, Paris 5-6-7) et les marchés de périphérie les plus offreurs. Ainsi, la Péri-Défense et la 1^{ère} Couronne Nord enregistrent des taux de vacance supérieurs à 25 %, leur offre étant en outre constituée en grande partie de surfaces neuves ou restructurées.

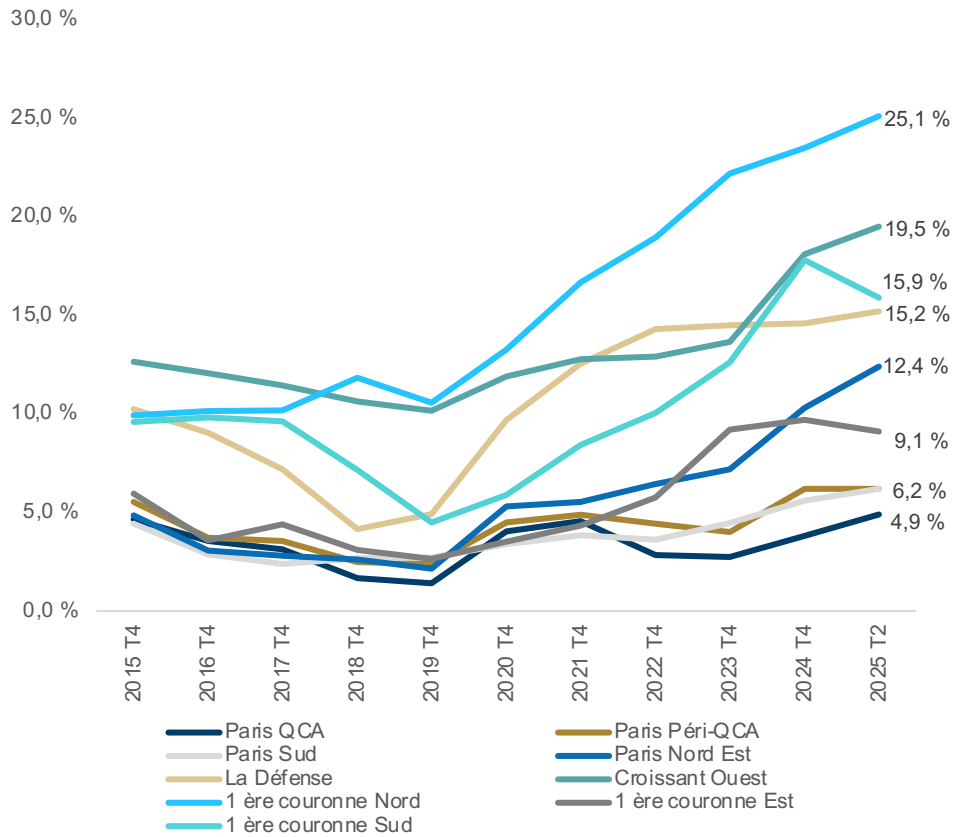
Dans la 1^{ère} **Couronne Sud**, notons cependant que **le taux de vacance recule pour la première fois depuis 2019** sous l’effet de la prise à bail, par le Ministère de l’Éducation, de la Jeunesse et des Sports, de « Six Degrés » à Gentilly.

Si l’offre neuve reste limitée dans Paris intra-muros, la tendance haussière de la vacance se confirme dans plusieurs quartiers, à l’image du QCA où elle atteint désormais 4,9 %, contre 2,6 % un an plus tôt, apportant ainsi plus de fluidité à l’activité locative.

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

	Plus bas sur 10 ans	2025 1S	Plus haut Sur 10 ans
Paris QCA	1,3 %	4,9 %	5,1 %
Paris Centre Ouest (hors QCA)	2,3 %	6,2 %	6,2 %
Paris Sud	2,3 %	6,2 %	6,2 %
Paris Nord Est	2,1 %	12,4 %	12,4 %
La Défense	4,1 %	15,2 %	15,7 %
Croissant Ouest	10,0 %	19,5 %	19,5 %
1 ^{ère} couronne Nord	9,1 %	25,1 %	25,1 %
1 ^{ère} couronne Est	2,5 %	9,1 %	10,3 %
1 ^{ère} couronne Sud	4,1 %	15,9 %	17,9 %

Évolution du taux de vacance par secteur géographique, en %

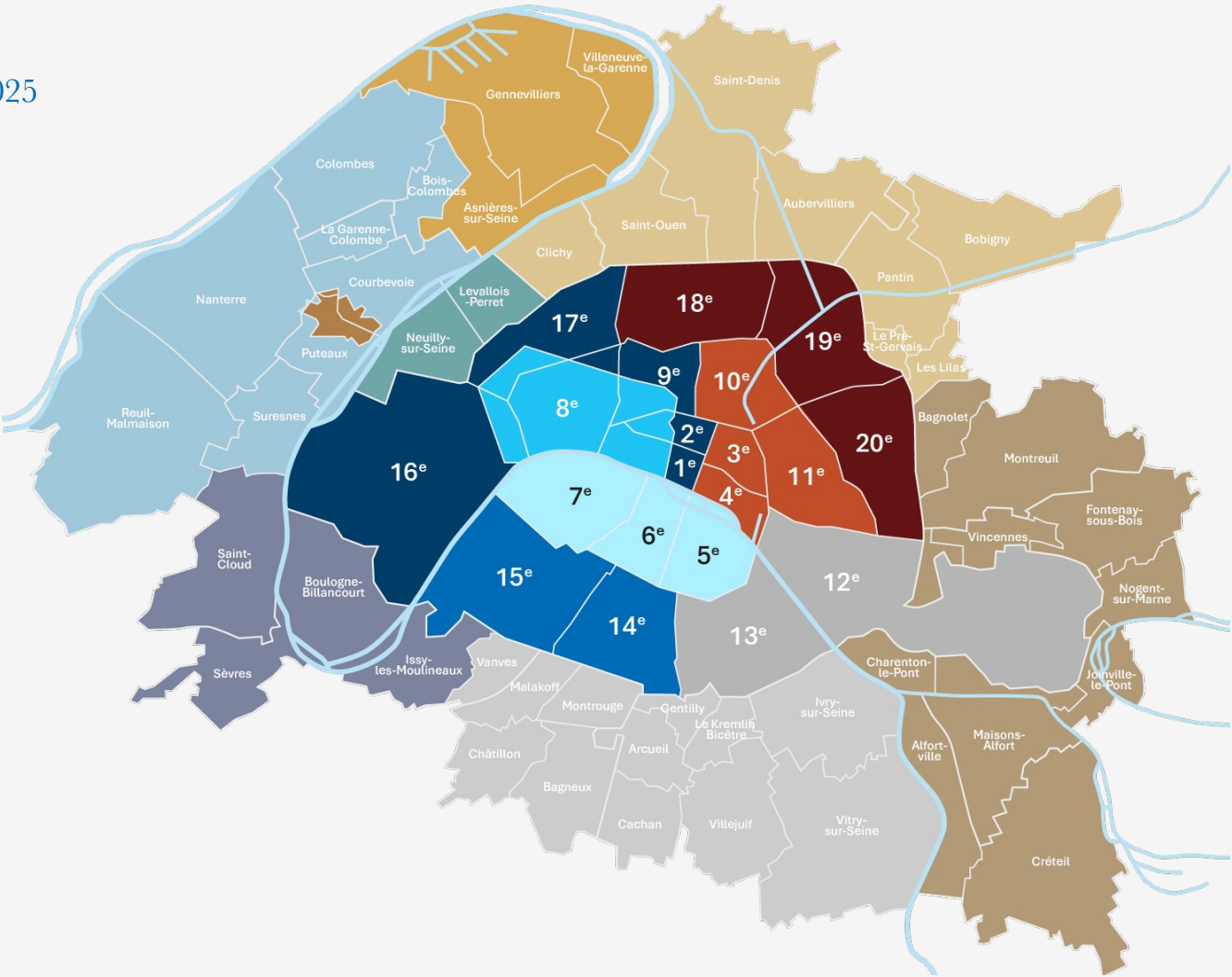


Sources : Newmark, Immostat, ORIE

Taux de vacance et valeurs locatives par secteur géographique

Taux de vacance % / Valeurs locatives €/m²/HT/HC/an – Fin 2T 2025

	Prime €/m²/an	Moyen 2 nd e main €/m²/an	Taux de vacance %
PARIS QCA	1 230	767	4,9
PARIS PÉRI-QCA	875	678	6,2
PARIS 3-4-10-11	775	541	8,7
PARIS 5-6-7	1 010	700	3,5
PARIS 12-13	690	510	6,6
PARIS 14-15	630	446	7,4
PARIS 18-19-20	520	377	16,4
LA DÉFENSE	550	427	15,2
NEUILLY - LEVALLOIS	630	447	12
PÉRI - DÉFENSE	350	266	28,1
BOUCLE SUD	525	379	15,1
BOUCLE NORD	190	178	13,8
1 ^{ÈRE} COURONNE NORD	390	264	25,1
1 ^{ÈRE} COURONNE SUD	370	297	15,9
1 ^{ÈRE} COURONNE EST	350	243	9,1



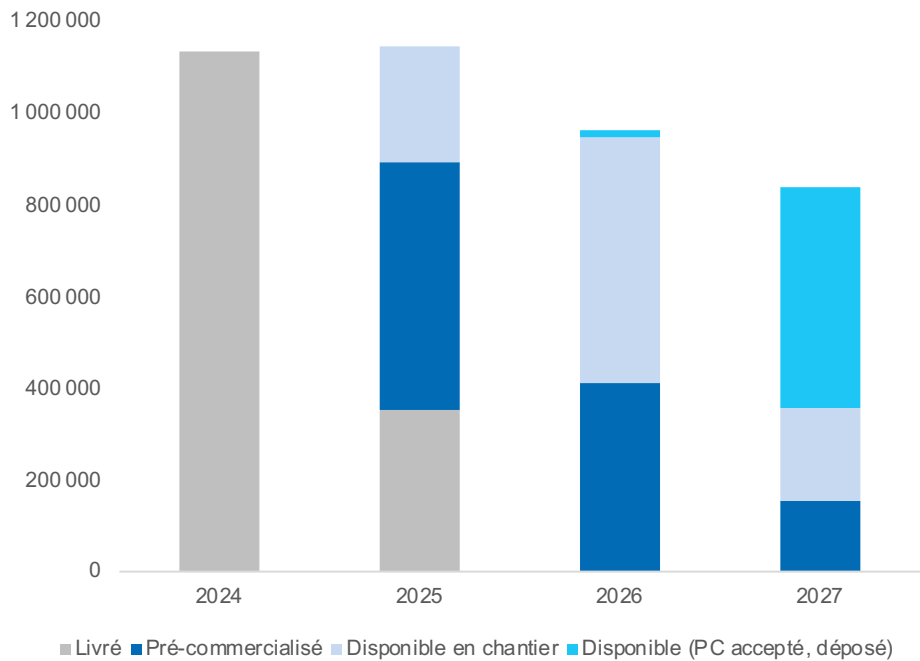
Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés sur 12 mois glissants (toutes qualités confondues)
Loyer moyen de seconde main : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées sur des surfaces de seconde main sur 12 mois glissants (toutes tailles de surfaces confondues)

Nette baisse des développements à partir de 2027

Totalisant 992 000 m², le volume des bureaux ≥ 5 000 m² livrés au 1S 2025 et attendus d’ici la fin de l’année reste élevé. Près de 46 % des surfaces à livrer en 2025 sont encore disponibles, principalement situées dans Paris hors QCA (12-13^e et 14-15^e) ainsi qu’en 1^{ère} couronne Nord et Sud. À partir de 2026, le rythme des livraisons ralentit, bien qu’une part significative des surfaces reste vacante, notamment à Paris. La baisse sera plus nette en 2027, avec **seulement 292 000 m² certains à livrer, dont 69 % sont encore disponibles**.

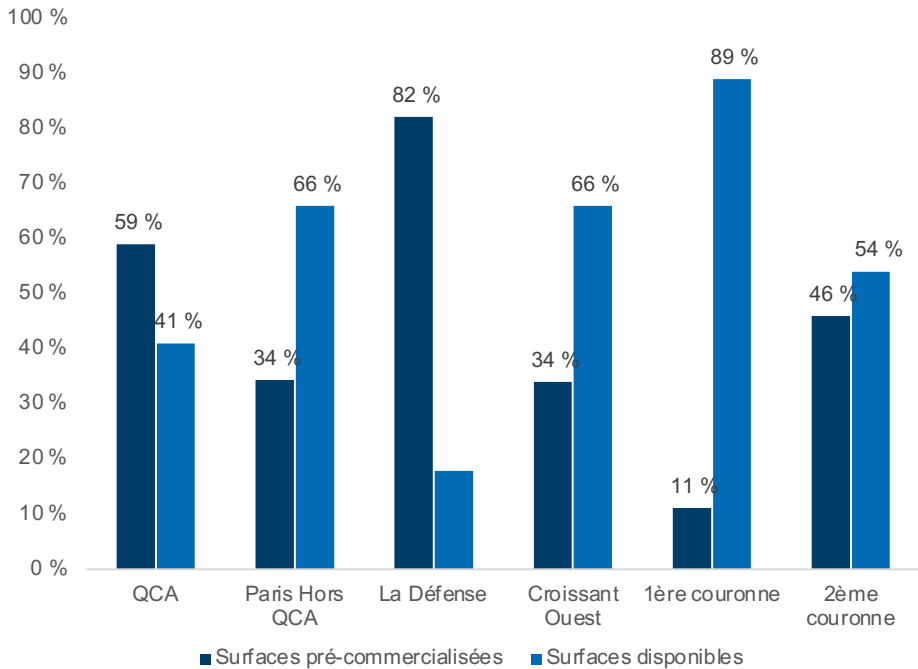
Sur la période 2025-2027, **Paris intra-muros concentre 54 % des surfaces ≥ 5 000 m² en chantier encore disponibles** (dont 72 % hors QCA), auxquelles s’ajoute une offre importante de surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m². Hors de Paris, les nouvelles livraisons se concentrent surtout dans le Croissant Ouest (notamment la Boucle Sud) et en 1^{ère} couronne, mais **tendent à se raréfier fortement à partir de 2027**.

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



Sources : Newmark, Immostat

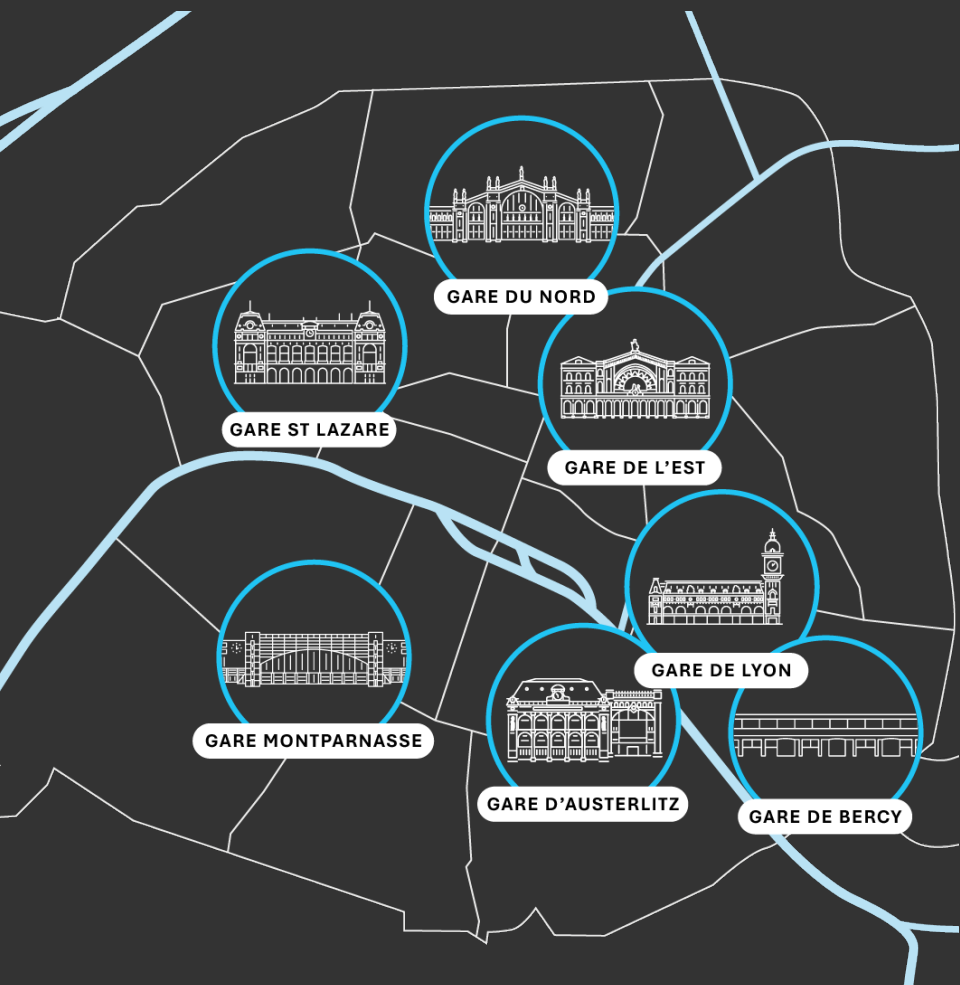
Taux de pré-commercialisation par secteur géographique, % des m²
Offres neuves-restructurées à livrer* ≥ 5 000 m²



*En chantier, PC accepté, PC déposé

La nouvelle dynamique des quartiers de gare

HOT SPOTS



Les quartiers de gare occupent une place centrale sur le marché parisien des bureaux, même si tous n'ont pas la même importance. Situé au cœur du QCA, celui de la gare Saint-Lazare est le plus important, avec un parc immobilier comptant plus d'un million de m² de bureaux et plus de 420 000 m² pris à bail depuis 2015*.

Ces dix dernières années, l'évolution du marché des bureaux aux abords des quartiers de gare a été très irrégulière. Très dynamique entre 2016 et 2018, l'activité a nettement ralenti en 2020 et 2021 avant de regagner en vigueur entre 2022 et 2024. **Cette évolution par à-coups n'est pas seulement liée au choc de la crise sanitaire : le dynamisme des quartiers de gare dépend aussi de l'ampleur des disponibilités de grandes surfaces neuves-restructurées.** Ceci explique l'importance des volumes placés près de la gare d'Austerlitz, avec des transactions certes peu nombreuses, mais le plus souvent de grande envergure (nouveau siège de l'Agence française de développement, 45 000 m² loués par la Caisse des Dépôts dans « The Good One », etc.).

En 2025, les volumes placés sont pour l'instant en net recul, mais ils devraient significativement augmenter ces prochains mois. Ainsi, de nombreux projets ont récemment été lancés près de plusieurs grandes gares parisiennes. **Permettant d'adapter de grands ensembles tertiaires souvent datés aux nouveaux usages et objectifs de décarbonation**, ceux-ci seront, probablement, assez rapidement absorbés.

L'immobilier tertiaire des quartiers de gare bénéficie en effet d'atouts essentiels propres à séduire les entreprises et leurs collaborateurs, tels qu'une accessibilité optimale et une importante animation urbaine. Dans le contexte post-Covid (hausse du télétravail, déménagements de salariés hors de l'Île-de-France), les immeubles les plus proches des gares permettent en particulier de **réduire les temps de transport et de faciliter la venue des salariés au bureau.**

Ces atouts expliquent aussi l'intérêt croissant des investisseurs pour les quartiers de gare, où plusieurs acquisitions significatives d'immeubles de bureaux sont en cours ou ont été récemment finalisées, à l'exemple de l'achat par Swiss Life AM et Norges Bank IM d'« Atelier Gaité » près de Montparnasse pour plus de 170 millions d'euros.

L'attractivité grandissante des quartiers de gare n'est pas qu'un phénomène parisien : on la constate également sur le marché des bureaux d'autres grandes métropoles mondiales, comme New York (Grand Central, Penn Station) ou Londres (Saint Pancras, King's Cross). Enfin, celle-ci ne concerne pas uniquement l'immobilier tertiaire. Ainsi, **les gares parisiennes se muent de plus en plus en de véritables centres commerciaux**, offrant une expérience plus variée et agréable à leurs usagers.

Dans cette nouvelle édition de HOT SPOTS, Newmark, en collaboration avec La Place de l'Immobilier, décrypte les évolutions en cours près des grandes gares parisiennes et la façon dont l'immobilier tertiaire contribue à ces transformations.

*Le périmètre d'analyse concerne un rayon de 10 minutes à pied autour de chaque gare / Les prises à bail portent sur les surfaces > 1 000 m².

Une fréquentation en nette hausse

Après la forte baisse liée au déclenchement de la crise sanitaire, **la fréquentation des gares n'a cessé de se redresser**. En 2024, 760 millions de voyageurs et de non voyageurs étaient ainsi comptabilisés au sein des sept grandes gares SNCF parisiennes, soit **une hausse de 9 % sur un an et de 84 % par rapport à 2020**. Supérieure de 6 % à celle de 2019, la fréquentation a également dépassé son niveau pré-Covid et devrait encore continuer de croître. Ainsi, le trafic de la gare de Lyon pourrait par exemple bondir de 20 % d'ici 2030 grâce au prolongement de la ligne 14 du métro et aux évolutions de grandes lignes et de lignes régionales.

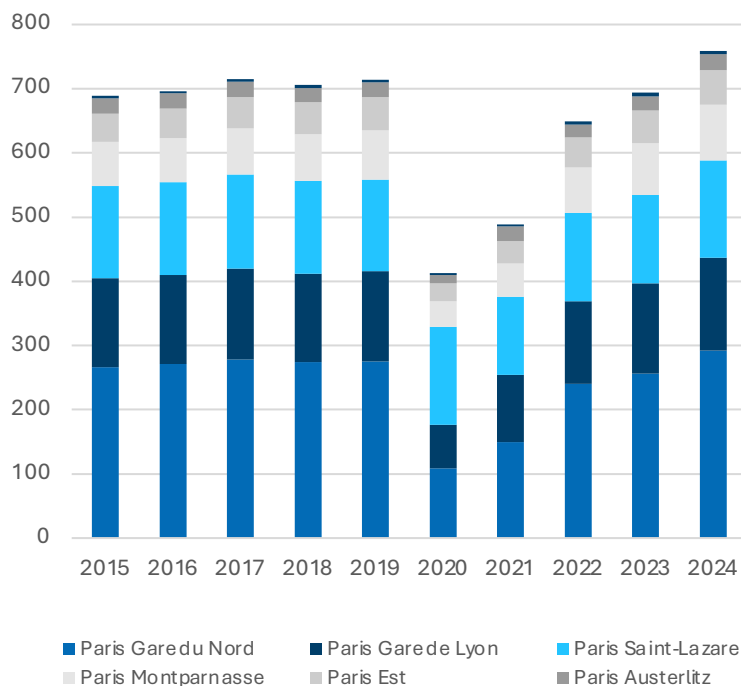
L'importance de la fréquentation varie fortement selon les gares. Gare du Nord, celle-ci s'élève à près de 300 millions de voyageurs et de non voyageurs par an, ce qui en fait non seulement **la gare la plus fréquentée de la capitale, mais aussi de France et d'Europe**. Les gares de Saint-Lazare et de Lyon complètent le podium, ce trio concentrant plus des trois quarts de la fréquentation totale des grandes gares SNCF parisiennes.

Le poids des gares du Nord et de Saint-Lazare est encore plus important si l'on ajoute les gares du RER E «Magenta» et «Haussmann-Saint-Lazare», dont la fréquentation annuelle atteint, pour chacune d'elles, près de 40 millions de personnes.

Si la hiérarchie des gares parisiennes n'a pas été bouleversée ces dernières années, **leur fréquentation n'a pas évolué de la même façon**. Dans les gares principalement utilisées dans le cadre de déplacements domicile – travail, comme Saint-Lazare, celle-ci a pu mettre plus de temps à se redresser, reflétant **la persistance d'un « effet Covid » sur la venue au bureau des salariés**. La même évolution a été constatée dans les hubs de banlieue les plus importants, comme celui de La Défense. En revanche, la fréquentation de la gare Montparnasse, davantage utilisée dans le cadre de déplacements liés aux loisirs, dépassait dès 2023 son niveau pré-Covid.

Évolution de la fréquentation des gares

Nombre total de voyageurs et de non voyageurs



Source : SNCF



759

Fréquentation
des 7 gares parisiennes
en 2024, en millions



+6%

Évolution de la
fréquentation 2019-2024
des 7 gares parisiennes



292

Fréquentation de la
gare du Nord en 2024, en
millions de voyageurs et
de non voyageurs

Des pôles tertiaires majeurs

Les quartiers de gare occupent une place centrale sur le marché immobilier tertiaire. Les surfaces de bureaux situées à moins de dix minutes à pied des sept gares SNCF parisiennes totalisent ainsi **2,9 millions de m² soit 17 % du parc tertiaire de la capitale***. La concentration est particulièrement forte autour de la gare Saint-Lazare (1,1 million) du fait de son appartenance au QCA, ainsi qu'autour du hub Lyon-Bercy (761 000 m²) et de la Gare Montparnasse (556 000 m²).

Si les quartiers de gare ont en commun leur excellente accessibilité, la fonction tertiaire s'y est développée à des périodes différentes, d'où **des contrastes importants en matière de taille du parc de bureaux et d'état du bâti**. Ce dernier est principalement haussmannien dans le quartier de la Gare Saint-Lazare, où 41 % des bureaux, mêlant petites, moyennes et grandes surfaces, sont antérieurs à 1930. Les bureaux sont plus récents dans les secteurs de Montparnasse et de Lyon, avec d'importants développements dans les années 1970. Ils le sont encore plus dans le quartier de la gare d'Austerlitz,

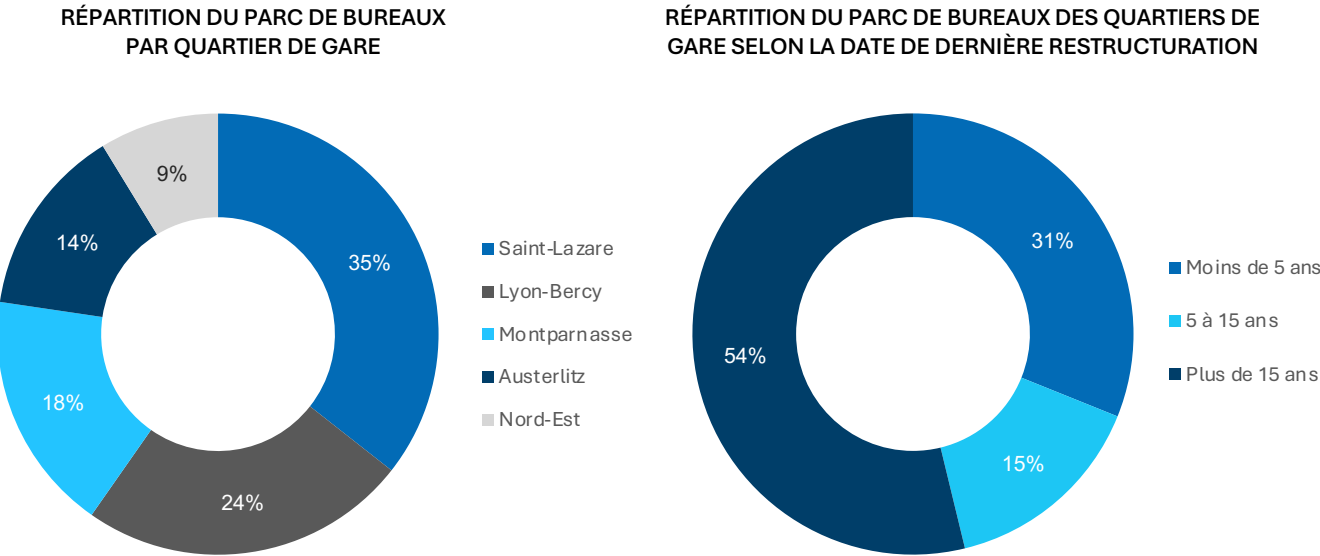
secteur Nord d'un nouveau quartier, celui de « Paris Rive Gauche », lancé à partir de la fin des années 1990 pour **rééquilibrer vers l'Est le marché parisien des bureaux**.

Le quartier de la gare d'Austerlitz et son pendant de l'autre côté de la Seine (Lyon-Bercy) ont récemment été renforcés par la création de nouveaux ensembles tertiaires liés au recyclage ou à la couverture d'emprises ferroviaires. Ailleurs, **le renouvellement de l'offre a essentiellement dépendu de la restructuration du parc existant**. Au total, 400 000 m² de bureaux > 5 000 m² ont été créés ou restructurés depuis 2015 à moins de 10 minutes à pied des sept gares parisiennes, dont **44 % dans le secteur de Saint-Lazare** (« Grand Central », « Intown », « 15 Laborde », etc.), 26 % dans celui de la gare d'Austerlitz (Siège du Monde, « Austerlitz », « Éléments », etc.) et 18 % dans celui de Lyon-Bercy (« Ibox », « Bercy Crystal », « Bloom », etc.).

**Le total indiqué exclut les doublons liés au chevauchement de certains périmètres d'analyse.*

Le parc de bureaux des quartiers de gare

Surfaces de bureaux situées à moins de 10 minutes à pied des sept gares SNCF parisiennes



Source : La Place de l'Immobilier

Des profils très variés



Saint-Lazare

1 123 000 m² de bureaux*

Liaisons ferroviaires **majoritairement régionales** mais fréquentation très importante

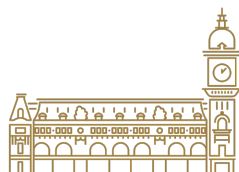
Pas de liaisons internationales mais **connexion facilitée avec les aéroports** CDG et Orly grâce à l'extension de la L14

Quartier tertiaire le plus mature en raison de sa situation au cœur du QCA

Au cœur du **quartier commerçant le plus dense d'Europe**

Bâti ancien **mêlant grandes, moyennes et petites surfaces**

Très grande variété des profils d'utilisateurs (tailles, nationalités, secteurs d'activité)



Lyon - Bercy

761 000 m² de bureaux*

Principal pôle tertiaire de l'est de la rive droite, complémentaire et concurrent du secteur ZAC Rive Gauche

Présence importante d'utilisateurs bancaires (Bred, Crédit Agricole) et publics (Ministère des Finances, SNCF, RATP, etc.) mais aussi dans l'ingénierie, l'informatique et les télécoms.

Hub comptant proportionnellement le plus d'entreprises ayant un **lien Paris / province**

Importance du **parc de bureaux non marchand** (46 % du total)

Quelques grands ensembles récemment créés (Bercy Crystal, Messenger, etc.), mais un **parc de bureaux daté** (IGH des années 1970) expliquant l'importance des projets de restructuration en cours



Montparnasse

556 000 m² de bureaux*

Gare principalement fréquentée **pour les déplacements liés aux loisirs**

Principal pôle tertiaire de la rive gauche après la ZAC Paris Rive Gauche

Quelques **grands ensembles** de bureaux situés à proximité immédiate de la gare (Tour Montparnasse, Heron Building, Nord Pont, etc.).

Poids historiquement élevé des utilisateurs du **secteur banque-assurance** (Crédit Agricole, MGEN, MMA, etc.)

Parc de bureaux daté (années 1970), expliquant l'importance des projets de restructuration en cours ou à venir



Austerlitz

439 000 m² de bureaux*

Gare au trafic relativement modeste mais accolée à **l'un des pôles tertiaires majeurs de Paris** (ZAC Rive Gauche : près d'un million de m² de bureaux).

Marché de **grandes surfaces** et présence importante d'utilisateurs **bancaires** (Natixis/BPCE) et **publics** (CDC, MGP, etc.)

Ouverture progressive à d'**autres secteurs d'activité** (Le Monde, EssilorLuxottica, etc.)

Parc de bureaux **relativement récent** (2000-2020) en cours de modernisation (restructurations et quelques créations)



Nord - Est

276 000 m² de bureaux*

Marché tertiaire « sous-dimensionné » par rapport à l'importance du hub de transport (1^{er} d'Europe)

Accès direct aux plus grands pôles économiques franciliens (QCA, La Défense, etc.) et européens (Londres, Amsterdam, Francfort, etc.)

Parc tertiaire comprenant quelques grands ensembles (Euro Alsace) mais **surtout constitué de petites et moyennes surfaces**

Part importante d'**utilisateurs publics ou parapublics** (SNCF)

Émergence plus ou moins récente d'autres profils d'utilisateurs (Tech, communication, etc.)

Une activité locative très polarisée

Près de 300 mouvements > 1 000 m² totalisant 1 020 000 m² de bureaux ont été recensés depuis dix ans à moins de dix minutes à pied des sept grandes gares parisiennes. Ceci représente un peu moins de 20 % du volume total des transactions locatives dénombrées à Paris sur la période et sur cette taille d'opérations.

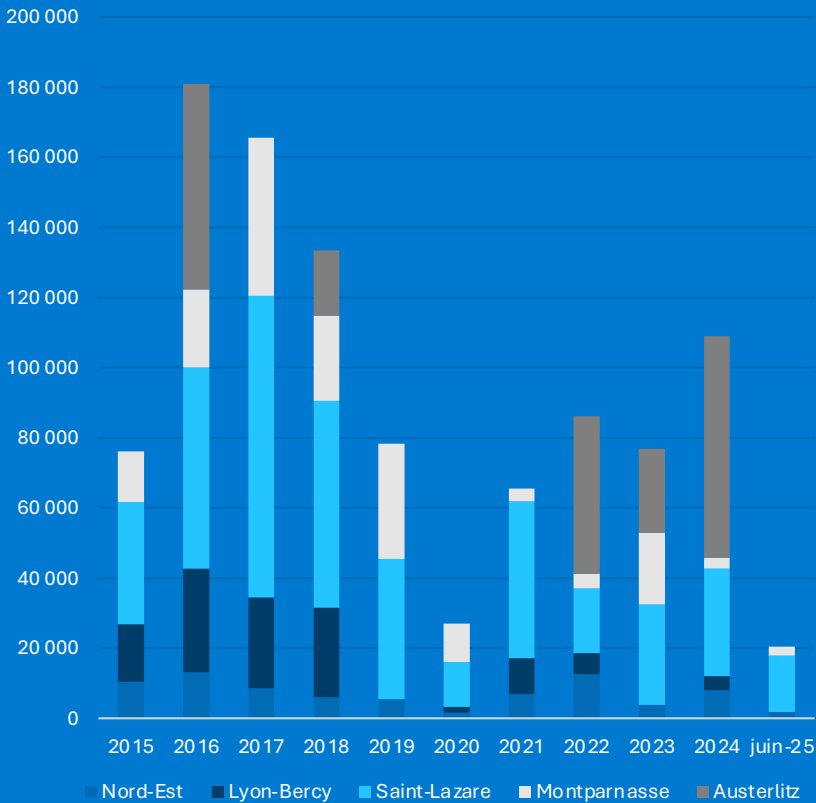
La période 2016-2018 a été la plus dynamique, avec la signature d'un nombre important de grandes transactions (11 > 10 000 m², dont Pernod Ricard dans « Grand Central », Banque de France dans « Intown » ou encore Crédit Agricole Assurances au 44 boulevard de Vaugirard). Avec le déclenchement de la crise sanitaire, l'activité locative s'est effondrée en 2020 avec moins de 30 000 m² placés. Elle s'est ensuite progressivement redressée, l'année 2024 affichant même le volume le plus élevé depuis 2018 avec près de 110 000 m² placés et trois transactions > 10 000 m² : CDC dans « The Good One » et EssilorLuxottica au 1-3 place Valhubert près de la gare d'Austerlitz, ainsi que Clifford Chance au 59 boulevard Haussmann, près de Saint-Lazare.

Le dynamisme des quartiers de gare tient pour partie à l'importance des marchés de bureaux auxquels ils sont rattachés. Situé au cœur de Paris QCA, le quartier de Saint-Lazare rassemble sans surprise la plus grande part des volumes placés près des sept grandes gares parisiennes depuis 2015 (42 % du volume total), devant ceux d'Austerlitz (21 %) et de Montparnasse (17 %). En nombre de transactions, la part de Saint-Lazare est encore plus importante (45 %), ce qui s'explique par le rôle traditionnellement important des moyennes surfaces dans le QCA, devant la gare Montparnasse (24 %) où de nombreuses prises à bail ont été recensées dans le « Heron Building » et surtout la « Tour Montparnasse ».

En revanche, l'intensité de l'activité locative n'est pas nécessairement corrélée à l'importance de la fréquentation des gares. Ainsi, malgré son statut de plus grand hub d'Europe, le quartier des gares du Nord et de l'Est représente moins de 10 % des volumes placés aux abords des sept grandes gares parisiennes.

Évolution de la demande placée

Volume de transactions > 1 000 m² dans les quartiers de gare, à moins de 10 minutes à pied



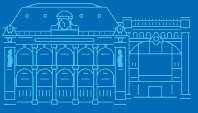
Sources : Newmark / La Place de l'Immobilier

1



Gare Saint-Lazare
42 % du volume total
(45 % du nombre total)

2



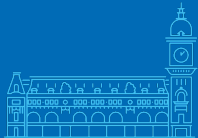
Gare d'Austerlitz
21 % du volume total
(4 % du nombre total)

3



Gare Montparnasse
17 % du volume total
(24 % du nombre total)

4



Gare de Lyon-Bercy
12 % du volume total
(14 % du nombre total)

5



Gare du Nord-Est
8 % du volume total
(13 % du nombre total)

Une offre toujours restreinte

L'activité locative des quartiers de gare dépend largement de l'abondance de l'offre de bureaux, et **en particulier de l'offre de grandes surfaces neuves-restructurées**. Ceci explique l'importance du quartier d'Austerlitz, où les grandes transactions se sont multipliées depuis 2015, portées par le développement récent de cette zone. Neuf opérations > 5 000 m² ont ainsi été enregistrées à dix minutes à pied de la gare d'Austerlitz, parmi lesquelles **six des dix plus grands mouvements recensés près des grandes gares parisiennes**. D'autres quartiers se caractérisent à l'inverse par un nombre restreint de grandes transactions, comme celui de Montparnasse (cinq transactions > 5 000 m² depuis 2015), et celui des gares du Nord et de l'Est (deux).

Si l'offre immédiate tend à augmenter dans Paris, les disponibilités de bureaux > 1 000 m² restent limitées dans les quartiers de gare. Celles-ci totalisaient **111 600 m² à la fin du 2^e trimestre 2025 contre 81 000 m² un an auparavant**. Les opportunités sont plus ou moins rares selon le secteur géographique et la qualité des biens. Ainsi, les grandes surfaces neuves sont inexistantes à l'exception de l'immeuble « QG » près de la gare du Nord. **L'offre immédiate est bien plus fournie sur le segment des grandes surfaces de seconde-main**, essentiellement situées à proximité des gares de Lyon-Bercy (« Vivacity », « Trio Daumesnil », « Tour de Lyon ») et de Montparnasse (« Tour Montparnasse »).

La rareté du neuf explique **la part élevée des pré-commercialisations**, en particulier sur le segment des surfaces > 5 000 m² (71 % des volumes placés sur ce segment de marché). Cette part élevée est liée **au rôle clé de grands utilisateurs historiques, très attachés à leur secteur d'implantation**. Ceux-ci se positionnent bien en amont des grandes opérations développées près des gares afin d'y pérenniser leur présence tout en modernisant leurs bureaux. C'est particulièrement le cas, dans les quartiers des gares d'Austerlitz et de Lyon-Bercy, d'entités publiques-parapubliques (AFD, CDC) ou de grands acteurs bancaires et financiers (BPCE / Natixis).

Les transactions > 5 000 m² recensées depuis 2015 représentent :

des surfaces > 1 000 m² commercialisées à moins de 10 minutes à pied des grandes gares parisiennes



des volumes > 5 000 m² portent sur des surfaces neuves-restructurées



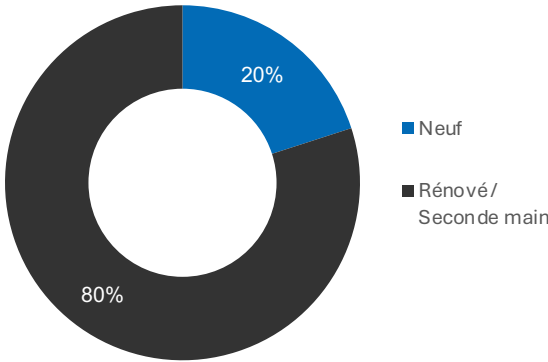
des volumes > 5 000 m² ont été précommercialisés

Sources : Newmark / La Place de l'Immobilier

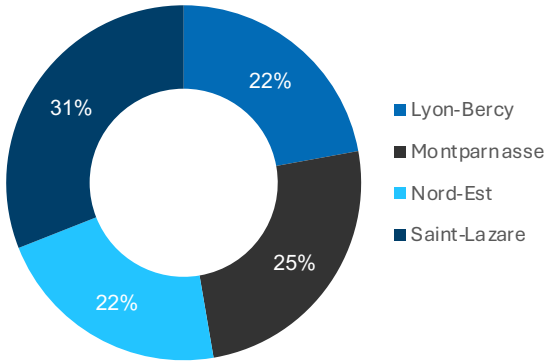
Offre immédiate dans les quartiers de gare

Volume des offres > 1 000 m² situées à moins de 10 minutes à pied des gares, à fin 2T 2025

RÉPARTITION PAR QUALITÉ



RÉPARTITION PAR QUARTIER DE GARE



Sources : Newmark / La Place de l'Immobilier

Rôle clé du secteur public et de la banque-assurance

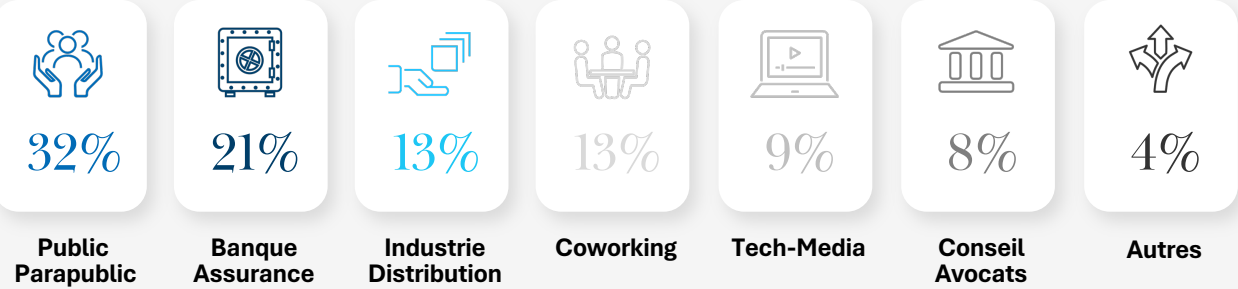
Certaines activités représentent une part conséquente des bureaux pris à bail dans les quartiers de gare. Ainsi, **le secteur public et la banque-assurance comptent pour 53 % des surfaces > 5 000 m² placées** depuis 2015.

La dernière décennie n'en a pas moins été marquée par une certaine **diversification des profils d'utilisateurs**. **L'évolution la plus marquante concerne le coworking**, pour lesquels les quartiers de gare semblent constituer un débouché évident (travailleurs nomades, densité du tissu économique,

présence de grandes entreprises, importance croissante du secteur de la Tech, etc.). Si cette activité s'est nettement développée, représentant aujourd'hui près de 120 000 m² de bureaux dans les sept quartiers de gare, son importance peut néanmoins être nuancée. Ainsi, 75 % des surfaces > 1 000 m² louées depuis 10 ans aux opérateurs de coworking dans les quartiers de gare l'ont été avant 2020. Par ailleurs, **cette activité est très polarisée géographiquement**, le quartier de Saint-Lazare rassemblant à lui seul près de 70 % du nombre de centres de coworking existants dans les quartiers de gare.

Analyse des profils d'utilisateurs

Répartition par secteur d'activité des volumes placés > 5 000 m², à moins de 10 minutes à pied des grandes gares parisiennes



Source : Newmark



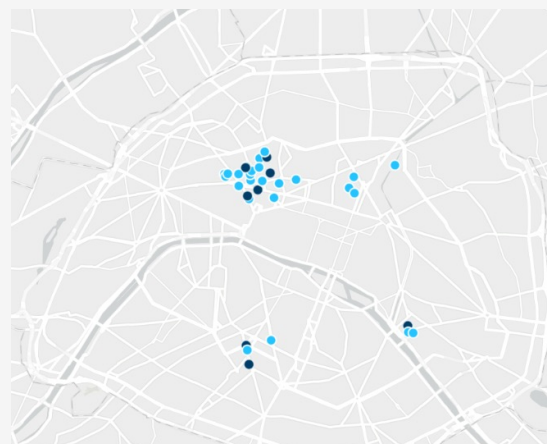
Diversification progressive des profils d'utilisateurs



Les profils d'utilisateurs se sont également renouvelés grâce aux **arrivées d'entreprises provenant d'autres secteurs géographiques**. Les quartiers de gare ont notamment profité des logiques de rationalisation d'utilisateurs regroupant leurs collaborateurs sur de grandes surfaces, leur permettant de maîtriser leurs coûts immobiliers tout en modernisant leurs bureaux et **en bénéficiant d'une localisation plus centrale et plus animée**.

Principaux centres de coworking

À moins de 10 minutes à pied des grandes gares parisiennes



Source : Newmark

Cette stratégie a récemment été illustrée par la prise à bail par EssilorLuxottica de 22 000 m² près de la gare d'Austerlitz. Avant cela, Beaumanoir avait regroupé ses collaborateurs dans « Bloom », dans le quartier de Bercy, tandis que Pernod Ricard et Gide Loyrette Nouel avaient fait le choix du quartier Saint-Lazare. Initiées bien avant la crise sanitaire, ces deux opérations annonçaient **une tendance devenue plus manifeste ces dernières années : celle d'une migration vers l'Est du QCA d'utilisateurs traditionnellement établis plus à l'Ouest**.

33

Nombre de centres
de coworking situés à
proximité immédiate des
7 gares parisiennes

75 %

Part des surfaces de
coworking **prises à bail**
avant 2020

67 %

Part du quartier de Saint-Lazare
sur le nombre total
de centres

● < 5 000 m² ● ≥ 5000 m²

Exemples de transactions

Transactions significatives dans les quartiers de gare à Paris

ANNÉE	TYPE	SECTEUR	ADRESSE	ÉTAT	PRENEUR	SURFACE M ²
2021	Location	Bercy	Bloom, 61-69 rue de Bercy	Restructuré	GROUPE BEAUMANOIR	7 600
2022	Vente	Austerlitz	Évolution, boulevard de l'Hôpital	Neuf	AGENCE FRANÇAISE DE DEVELOPPEMENT (AFD)	45 000
2022	Location	Saint-Lazare	32 rue Blanche	Rénové	GLADY	7 300
2022	Location	Saint-Lazare	Théodore, 1-3 rue Blanche	Rénové	ARCELOR MITTAL	3 200
2022	Location	Nord - Est	42-44 rue de Paradis	Rénové	PRETTO	2 900
2023	Vente	Montparnasse	23 place de Catalogne	État d'usage	CITYA IMMOBILIER	8 100
2023	Location	Austerlitz	Austerlitz 2, 41-47 quai d'Austerlitz	Restructuré	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	24 000
2023	Location	Saint-Lazare	Euro Athènes, 10-14 rue d'Athènes	Restructuré	HERMES	4 900
2023	Location	Saint-Lazare	42 rue de Rome	État d'usage	FLEX-O	4 200
2024	Location	Austerlitz	The Good One, 50 av. Pierre Mendès-France	Restructuré	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	41 300
2024	Location	Saint-Lazare	69 boulevard Haussmann	Restructuré	FLEX-O	6 700
2024	Location	Austerlitz	1-3 place Valhubert	Restructuré	ESSILORLUXOTTICA	21 800
2024	Location	Saint-Lazare	59 boulevard Haussmann	Restructuré	CLIFFORD CHANCE	11 400
2024	Location	Lyon	Trio Daumesnil, 41-43 rue du Charolais	Rénové	CAP INGELEC	2 400
2025	Location	Saint-Lazare	26-28 rue de Madrid	Rénové	DENTONS	4 300
2025	Location	Saint-Lazare	2 rue de Laborde	État d'usage	MORNING	2 900

Source : Newmark

Cartographie des transactions

Transactions locatives > 1 000 m²
dans les quartiers de gare à Paris
depuis 2015

- Transactions 1 000 - 5 000 m²
- Transactions ≥ 5 000 m²



Des atouts renforcés

Depuis la fin de l'épidémie de Covid, les quartiers de gare bénéficient de la **demande croissante des entreprises pour des bureaux centraux et parfaitement reliés** aux transports. Ces prochaines années, **ces quartiers seront encore plus attractifs**. Celui des gares du Nord et de l'Est bénéficiera par exemple de la mise en service, prévue en 2027, du « CDG Express », qui reliera directement Paris à l'aéroport de Roissy en vingt minutes. D'autres quartiers profiteront **de nouvelles connexions avec les lignes du Grand Paris Express** et les extensions de lignes de métro et de RER existantes (Saint-Lazare et Gare du Nord avec l'extension du RER E vers l'Ouest, Austerlitz avec l'extension possible de la L10 vers Ivry).

Par ailleurs, plusieurs quartiers bénéficieront d'une **amélioration de leur environnement urbain** et d'une **offre commerciale enrichie**. Ainsi, le projet « Gare de Lyon Côté Seine » prévoit la requalification de la rue de Bercy, incluant la création de nouveaux restaurants, commerces et services d'ici 2028. Dans le secteur Austerlitz, le développement de 25 000 m² de commerces et l'ouverture d'un hôtel 4* près du nouveau siège de l'AFD contribueront d'ici la fin de 2027 à transformer ce quartier en « *futur hub urbain shopping, événementiel et festif* »*.

*Communiqué Altarea du 3 juin 2025.



Une modernisation accélérée

Les quartiers de gare profiteront aussi de la **modernisation du parc tertiaire**. Lié à quelques créations (les 10 000 m² de « Messenger », près de la gare de Lyon) et surtout à la restructuration d’actifs obsolètes, **ce phénomène boostera l’activité locative**. Ainsi, Newmark a identifié 530 000 m² de bureaux > 5 000 m² à livrer d’ici le début des années 2030 à moins de dix minutes à pied des gares, incluant le projet de réhabilitation de la tour Montparnasse. Hors Tour Montparnasse, et sur la seule période 2025-2028, **les projets mis en chantier et disposant d’un PC représentent 400 000 m² environ**, dont une part significative dans les secteurs d’Austerlitz et de Montparnasse. Toutefois, **seuls 58 % de ces 400 000 m² sont encore disponibles**, soit 233 000 m² à absorber.

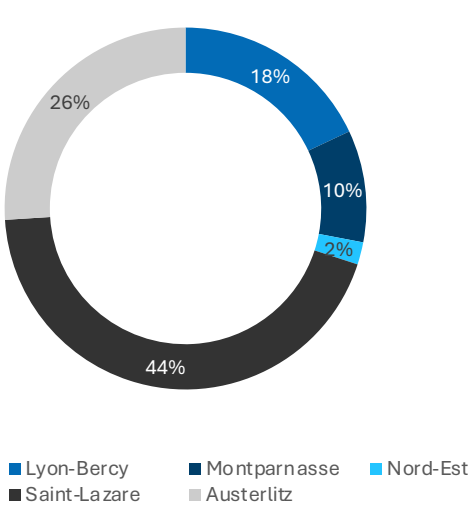
Exemples de livraisons 2025-2030+

Surfaces neuves-restructurées > 5 000 m² disponibles à livrer à moins de 10 minutes à pied des grandes gares parisiennes

ANNÉE	SECTEUR		ADRESSE	SURFACE M ²
2025	Est	Intime	Rue de Paradis	5 080
2025	Lyon	Messenger	Rue du Charolais	9 870
2025	Montparnasse	Rythme	Boulevard Pasteur	16 580
2025	Saint-Lazare	74 rue Saint-Lazare	74 rue Saint-Lazare	5 400
2026	Nord	Étoile du Nord	Rue de Dunkerque	13 530
2026	Lyon	Scope	Quai de la Rapée	23 620
2026	Saint-Lazare	96 Bd Haussmann	96 Bd Haussmann	18 000
2026	Saint-Lazare	86 Bd Haussmann	86 Bd Haussmann	10 230
2027	Lyon	Quarter	Rue de Bercy	19 200
2028	Montparnasse	New Station	PL des Cinq Martyrs du Lycée Buffon	27 790
2028	Nord	Condorcet	Rue Condorcet	22 400
2028	Montparnasse	Upper	Place Raoul Dautry	54 490
> 2030	Montparnasse	Tour Montparnasse	Avenue du Maine	103 000
> 2030	Montparnasse	Tour CIT	Rue de l'Arrivée	12 500

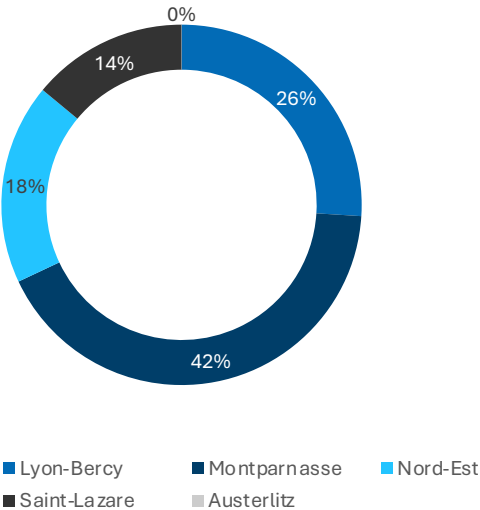
Une répartition très inégale des projets

Surfaces neuves-restructurées > 5 000 m² livrées entre 2015 et 2028 à moins de 10 minutes à pied des grandes gares parisiennes



Saint-Lazare & Austerlitz
70 % des m² livrés entre 2015 et 2025 (2T)
Versus 14 % des m² disponibles à livrer d’ici 2028

Surfaces neuves-restructurées > 5 000 m² à livrer entre 2025 et 2028 à moins de 10 minutes à pied des grandes gares parisiennes



Montparnasse & Lyon-Bercy
68 % des m² disponibles à livrer d’ici 2028
Versus 28 % des m² livrés entre 2015 et 2025 (2T)

Des valeurs records

Si le volume des disponibilités à livrer d’ici la fin de 2028 peut sembler élevé, il est assez proche de celui des prises à bail de grandes surfaces neuves-restructurées lors des quatre dernières années (160 000 m²). Par ailleurs, **l’offre future neuve-restructurée est très inégalement répartie selon les quartiers**. Elle est par exemple inexistante près de la gare d’Austerlitz, où l’offre à venir se compose essentiellement d’un ensemble lourdement rénové de 25 000 m² (« Jin »). Elle est **limitée près de la gare Saint-Lazare**, majoritairement représentée par les

restructurations des 86 et 96 boulevard Haussmann, mais **bien plus fournie aux abords des gares de Lyon** (« Messenger », « Quarter », « Scope ») **et de Montparnasse** (« Upper », « New Station », « Rythme »).

Alors que d’importantes hausses de loyers ont été enregistrées ces dernières années près des gares d’Austerlitz, de Saint-Lazare et de l’Est, **la commercialisation de ces nouvelles offres permettra d’atteindre des valeurs records**. Ce sera notamment

le cas près de la gare de Lyon, où le loyer « top » (570 €/m²/an en 2018) paraît bien inférieur au potentiel réel du quartier et à la valeur cible des projets actuellement en cours de restructuration. Par ailleurs, la tendance devrait rester haussière près de la gare Saint-Lazare **en raison d’une offre durablement limitée et d’un écart encore significatif avec les loyers des meilleurs actifs de l’ouest du QCA**. Dans d’autres quartiers, certains seuils symboliques de valeur pourraient être plus difficiles à franchir.

Valeurs locatives

€/m²/an/HT/HC, actifs situés à moins de 10 minutes à pied des gares

GARE	LOYER MOYEN DE SIGNATURE*	LOYER TOP DE SIGNATURE**	LOYERS CIBLES DES OFFRES À VENIR***
Saint-Lazare	650-700	1 050 (2024)	900 – 1 200
Austerlitz	550-600	730 (2024)	-
Nord-Est	500-550	820 (2023)	650 – 790
Lyon-Bercy	500-550	570 (2018)	600 – 800
Montparnasse	400-450	650 (2019)	720 – 800

Source : Newmark

*Transactions ≥ 1 000 m² entre 2015 et 2025 / **entre parenthèses, année de signature de la dernière valeur top.

***Offres restructurées ≥ 1 000 m² à livrer d’ici la fin de 2028.



Quelques interrogations

On peut également s'interroger sur **l'impact de la hausse des loyers sur le comportement de certains utilisateurs historiques** des quartiers de gare. Ainsi, ceux du secteur public ont plutôt tendance aujourd'hui à rationaliser leur immobilier et à tirer parti de conditions de négociation plus favorables en périphérie.

Dans certains quartiers de gare, l'absorption de nouvelles offres à des loyers records reposera donc :

- d'une part sur leur **capacité à retenir des utilisateurs endogènes** désireux d'améliorer leur immobilier, par exemple dans le secteur du conseil ;
- d'autre part sur leur **aptitude à séduire les entreprises implantées dans d'autres zones**, plus coûteuses et plus ou moins proches.

Ce scénario est tout à fait plausible. Ainsi, les quartiers de gare de la rive droite devraient bénéficier de la **tendance de certaines entreprises à migrer de l'ouest vers le centre et l'est de la capitale**, tandis que celui de la gare Montparnasse saura **attirer les utilisateurs de secteurs plus centraux et très peu offreurs de la rive gauche**, comme les 6^e et 7^e arrondissements.

Les meilleures offres de grandes surfaces pourront aussi mettre à profit leur accessibilité optimale pour :

- **capter des entreprises ayant plusieurs sites à Paris et en Ile-de-France** et désirant regrouper leurs collaborateurs.
- permettre à **de grandes entreprises françaises ayant leur siège en région** d'améliorer et parfois d'étendre leurs bureaux parisiens, comme le suggèrent les réflexions menées actuellement par quelques leaders des secteurs de l'industrie et de la distribution.



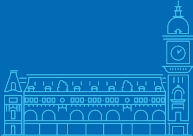
Principaux indicateurs des gares

							
	<i>Gare du Nord</i>	<i>Gare St Lazare</i>	<i>Gare de Lyon</i>	<i>Gare Montparnasse</i>	<i>Gare de l'Est</i>	<i>Gare d'Austerlitz</i>	<i>Gare de Bercy</i>
Nombre de lignes de métro et de RER connectées	7	7	8	5	7	3	2
Fréquentation (voyageurs & non voyageurs) en 2024	291 681 617	152 124 655	144 574 465	86 321 246	53 935 809	24 830 961	5 712 858
Fréquentation (voyageurs & non voyageurs) Évolution 2019-2024	+ 6 %	+ 6 %	+ 3 %	+ 13 %	+ 4 %	+ 11 %	+ 27 %
Part des déplacements domicile / travail*	46,0%	65,7%	37,0%	34,0%	54,5%	37,4%	50,0%

Source : SNCF Gares & Connexions / *En 2017

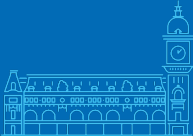
Principaux indicateurs des quartiers de gare

Nombre et profils d’entreprises – à moins de 10 minutes à pied de chaque gare

Quartier de gare	 <i>Saint-Lazare</i>	 <i>Lyon - Bercy</i>	 <i>Montparnasse</i>	 <i>Austerlitz</i>	 <i>Nord - Est</i>
Nombre total d’entreprises	3 115	757	687	21	984
Nombre de grandes entreprises (effectifs > 250)	45	22	13	3	6
Secteurs d’activité dominants (part en % sur le nombre total)	Services & tertiaire (45%)	Services & tertiaire (34%)	Services & tertiaire (37%)	Public, parapublic & médico-social (48%)	Services & tertiaire (29%)
	Ingénierie, informatique & télécoms (17%)	Ingénierie, informatique & télécoms (18%)	Ingénierie, informatique & télécoms (16%)	Services et tertiaire (33%)	Médias, information & communication (18%)
	Médias, information & communication (9%)	Public, parapublic & médico-social (11%)	Médias, information & communication (12%)	Industrie (10%)	Public, parapublic & médico-social (11%)

Principaux indicateurs des quartiers de gare

Marché des bureaux – à moins de 10 minutes à pied de chaque gare

Quartier de gare					
	<i>Saint-Lazare</i>	<i>Lyon - Bercy</i>	<i>Montparnasse</i>	<i>Austerlitz</i>	<i>Nord - Est</i>
Parc de bureaux (à fin 2T 2025)	1 123 000 m ²	761 000 m ²	556 000 m ²	439 000 m ²	276 000 m ²
Volumes placés > 1 000 m ² 2015-2025 (à fin 2T 2025)	428 350 m ²	119 400 m ²	183 900 m ²	209 400 m ²	78 300 m ²
Taille moyenne des transactions > 1 000 m ² 2015-2025 (à fin 2T 2025)	3 170 m ²	2 910 m ²	2 520 m ²	20 940 m ²	1 960 m ²
Nombre de transactions > 5 000 m ² 2015-2025 (à fin 2T 2025)	20	7	5	9	2
Projets de bureaux > 5 000 m ² À livrer 2025-2028*	56 650 m ²	59 700 m ²	98 900m ²	145 500 m ²	41 030 m ²

Sources : Newmark, La Place de l'Immobilier / *Surfaces neuves-restructurées disponibles et non disponibles.



TÉMOIGNAGE



Marie de BRESSIEUX

Directrice commerciale
GECINA

Certains de vos actifs tertiaires se situent à proximité immédiate de grandes gares parisiennes. Quel regard portez-vous sur ces quartiers de gare ?

Les quartiers de gare représentent des localisations stratégiques pour les immeubles tertiaires, car **ils combinent accessibilité, centralité et densité de services**. Des atouts qui correspondent pleinement aux attentes des entreprises en quête de performance et d'attractivité.

Saint-Lazare est un point d'ancrage clé pour notre portefeuille tertiaire et illustre parfaitement cette dynamique. Nous y détenons notamment deux immeubles emblématiques, le 55 Amsterdam et le 7 Madrid, ce qui nous confère une position solide au cœur de ce hub ultra-connecté du QCA. Ce quartier connaît une demande soutenue, portée par son excellente accessibilité, une forte densité de services et la rareté de son offre immobilière.

Le quartier de la gare de Lyon tire son épingle du jeu grâce également à son excellente connectivité (lignes 1, 14, RER A et D), mais aussi son cadre de vie qualitatif et sa vie de quartier très animée. Par ailleurs, **ce quartier connaît actuellement une montée en gamme**, portée notamment par des projets

d'envergure comme le réaménagement coté Seine. Nous menons actuellement dans ce secteur un projet de restructuration de l'immeuble Quarter (ex-Tours Gamma) visant à lui donner une seconde jeunesse en y ajoutant **des services répondant aux nouveaux standards des entreprises**.

Au cours des dernières années, avez-vous constaté une évolution de la demande des entreprises dans ces quartiers de gare ?

Sur le marché parisien, la demande des entreprises se concentre plus que jamais autour des meilleures zones centrales de Paris et des hubs de transport performants. C'est particulièrement vrai autour de Saint-Lazare et du quartier de l'Europe. Ce secteur, historiquement réservé aux acteurs traditionnels attire désormais **des entreprises issues du numérique**, de la tech ou encore des plateformes digitales. Des groupes comme Google ont d'ailleurs fait le choix stratégique de s'y installer. Le quartier de la gare de Lyon représente lui **une alternative qualitative au QCA**, avec une offre de grands gabarits rare dans Paris, des loyers plus modérés, et une vie de quartier très appréciée des salariés. Sa connectivité exceptionnelle contribue également à renforcer son attractivité auprès de nouveaux utilisateurs en quête de flexibilité et de qualité de vie au travail.



Quarter (ex-Tours Gamma), Paris 12^e

Qu'implique, en matière de programmation et de commercialisation d'un immeuble de bureaux, le fait d'être situé à proximité immédiate d'une grande gare ?

Dans un contexte de guerre des talents et de travail hybride, le bureau est devenu **une arme stratégique et différenciante pour attirer et fidéliser les collaborateurs**. Les critères clés de sélection d'un immeuble demeurent inchangés : accessibilité, centralité, et qualité de l'expérience utilisateur. Le bureau devient par ailleurs **un lieu de destination qui se traduit par une offre enrichie de services et espaces conviviaux** : espaces de restauration chaleureux, salle de sport, services comme la réparation de vélos, rooftops aménagés et végétalisés propices à la détente comme à la créativité.

Gecina s'est récemment engagé à acquérir le « Solstys », ensemble tertiaire de plus de 30 000 m² situé à quelques mètres de la gare Saint-Lazare. Quels sont vos projets pour cet actif emblématique de Paris QCA ?

Cet ensemble immobilier de plus de 30 000 m² situé à quelques mètres de Saint-Lazare illustre notre volonté de **renforcer notre présence dans le QCA**. Il inclut un hôtel particulier, rue de Vienne, déjà loué. L'immeuble Rocher nécessite d'être modernisé. L'ensemble bénéficie **d'un fort potentiel de valorisation grâce notamment à son offre de services qui va être totalement repensée**. Ce projet offre également la possibilité de créer **des synergies opérationnelles avec notre immeuble voisin, le 7 Madrid**, en vue de créer un centre d'affaires serviciel d'environ 44 000 m², apportant plus de flexibilité aux locataires.



7 rue de Madrid, Paris 8^e



Vue depuis le Solstys, Paris 8^e

Gecina est également en train de restructurer l'ensemble « Quarter », près de la gare de Lyon. Pouvez-vous nous en dire plus sur cette opération ? En quoi est-elle exemplaire de la restructuration d'un IGH des années 1970 ?

Avec Quarter, nous avons pour ambition de **réinventer les usages et l'expérience au bureau**. Face à l'horloge de la gare de Lyon, Quarter est un projet de restructuration d'envergure mené par l'architecte Thomas Dubuisson. **La livraison prévue en 2027 proposera 19 000 m² d'espaces de grande qualité**, répartis sur deux tours et un « Meeting Hub » de 2 000 m². Les plateaux traversants, la lumière naturelle et les 1 000 m² de rooftops végétalisés offriront un lieu de vie exceptionnel. Cette adresse accueillera également notre offre de bureau clés en mains YourPlace, sur environ 5 000 m². Cette solution combine **flexibilité, aménagement complet et services mutualisés**, pour permettre aux entreprises de s'installer rapidement, sans mobiliser de ressources internes. Elle s'adresse aux entreprises qui souhaitent se concentrer sur leur cœur de métier. Nous nous occupons de leur immobilier.

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.