

DESK & THE CITY

Le marché des bureaux
Paris / Île-de-France
3^e trimestre 2025

NEWMARK

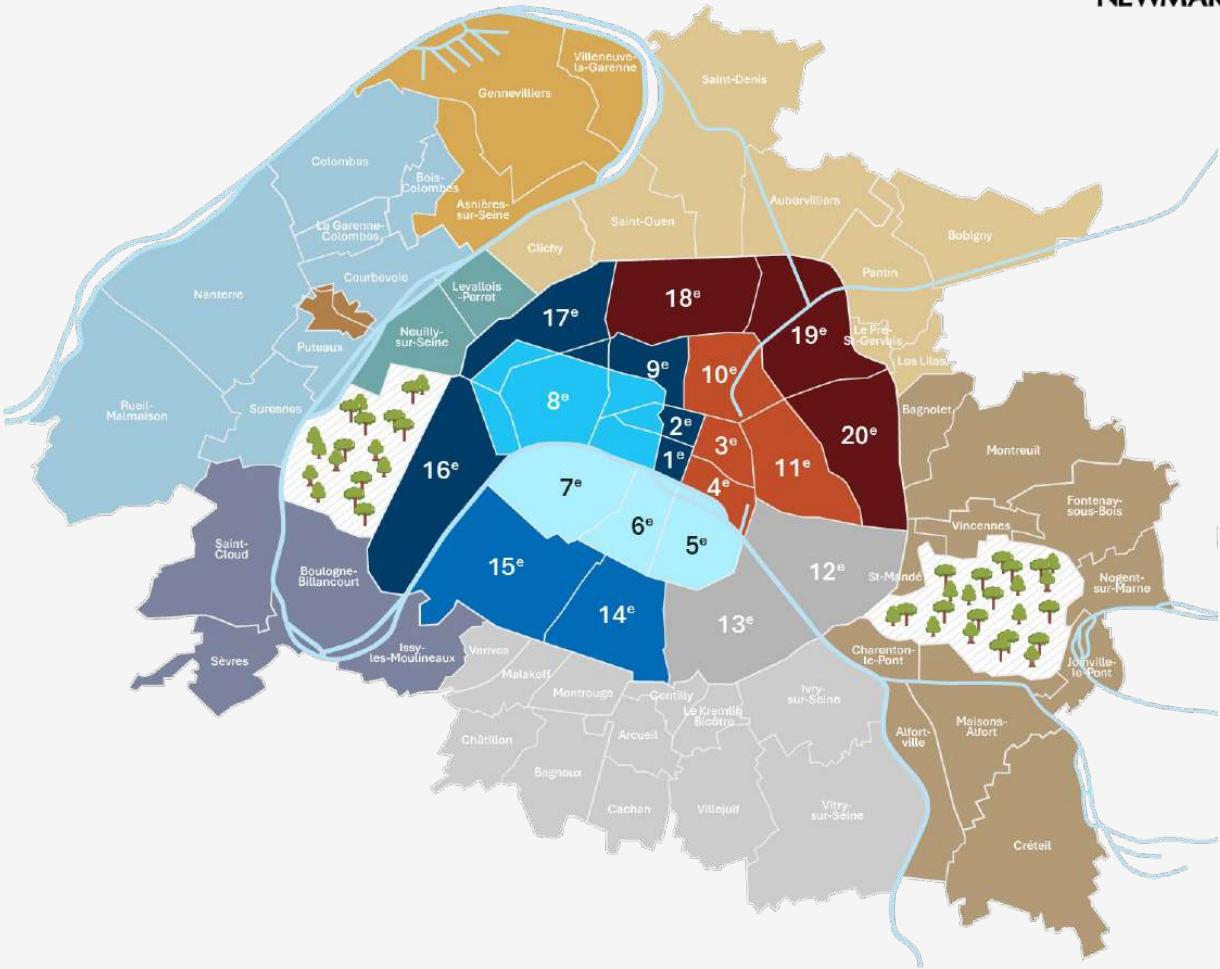
HOT SPOTS

LES CENTRES D'AFFAIRES
FONT LEUR RÉVOLUTION

Indicateurs clés | Cartographie

	2024 (T1-T3)	2025 (T1-T3)	Évolution
Parc de bureaux (m²)	55 842 742	56 195 730	▲
Offre immédiate (m²)	5 126 859	6 110 747	▲
Taux de vacance (%)	9,2	10,9	▲
Demande placée (m²)	1 286 795	1 191 059	▼
Nombre de transactions ≥ 5 000 m²	38	33	▼
Part des volumes placés ≥ 5 000 m²	38 %	30 %	▼
Loyer moyen* (€/m²/an)	456	466	▲
Loyer prime (€/m²/an)	1 100	1 240	▲

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

1 191 000 m² ont été placés lors des neuf premiers mois de 2025, soit une baisse de 8 % en un an et de 21 % par rapport à la moyenne décennale.

Le volume des transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ chute de 15 % en un an. La baisse est moins marquée sur le segment des petites et moyennes surfaces (- 5 %).

33 transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ ont été recensées en 2025 à fin 3T (38 à fin 3T 2024) dont 13 dans Paris et 20 en périphérie, principalement dans l'Ouest et le Sud.

La part de Paris diminue (44 % des volumes placés en Île-de-France contre 48 % il y a un an). La 1^{ère} Couronne Sud se distingue avec une forte hausse des volumes placés (+ 147 % en un an).



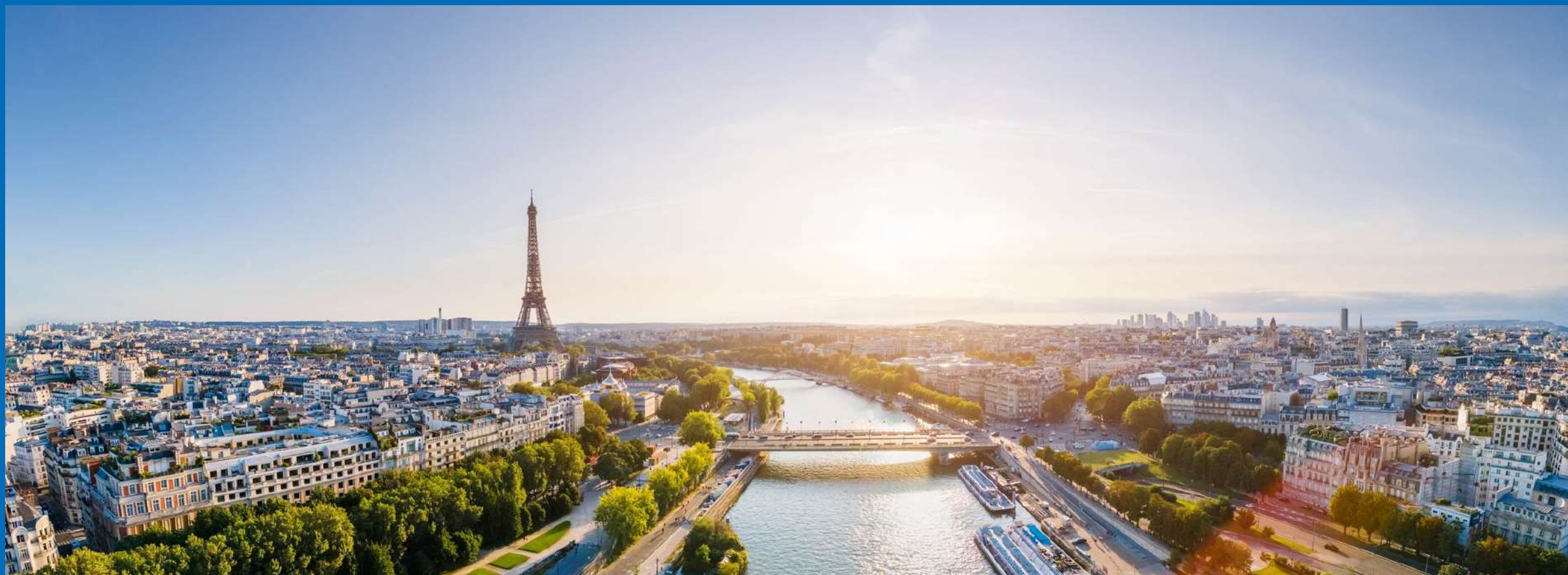
Le loyer prime continue d'augmenter (1 240 €/m²/an, soit + 13 % en un an). Évolutions contrastées hors de Paris, avec des mesures d'accompagnement parfois supérieures à 40 %.

Plus de 6 millions de m² sont disponibles à fin 3T 2025 en Île-de-France, soit une hausse de 3 % en un trimestre et de 19 % en un an. Il s'agit même d'un record historique.

Le taux de vacance est de 10,9 % en Île-de-France. Hausse significative dans Paris QCA (5,3 %) mais écart toujours important avec la périphérie (19,9 % dans le Croissant Ouest, 17,9 % en 1^{ère} couronne).

Les livraisons $\geq 5\,000\text{ m}^2$ en Ile-de-France totaliseront 974 000 m² en 2025 dont 36 % sont encore disponibles. Chute importante de la production à partir de 2027.

Demande placée



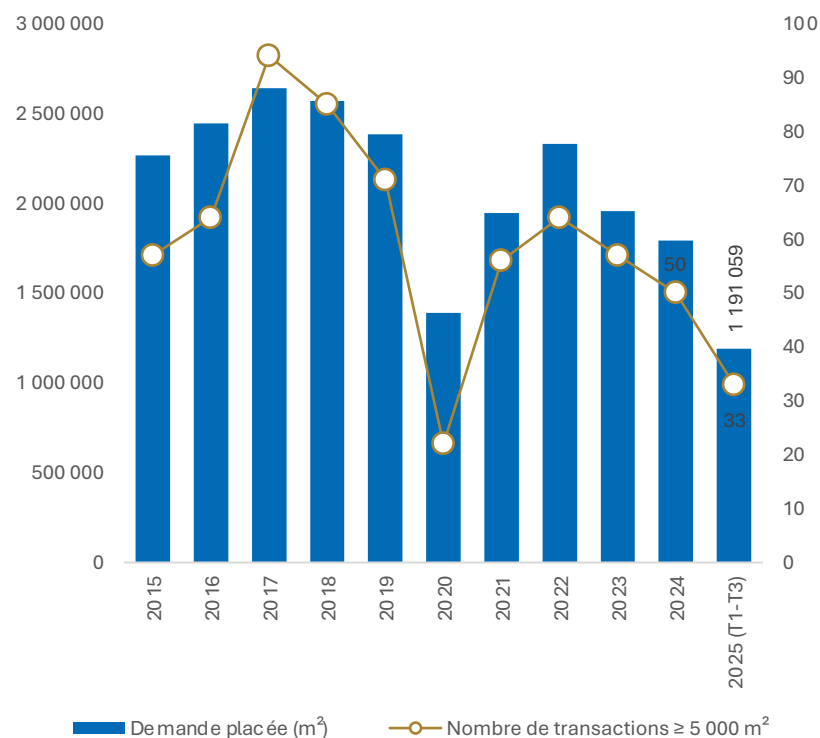
Le contexte économique et politique freine l'activité

Après un 2^e trimestre peu animé, le marché des bureaux ne s'est pas redressé au 3^e trimestre 2025 avec un peu moins de 390 000 m² commercialisés en Île-de-France. Ce résultat porte à 1 191 000 m² les volumes placés depuis janvier, soit **une baisse de 8 % en un an et de 21 % par rapport à la moyenne décennale**. Il s'agit même du point bas de l'activité depuis 2020.

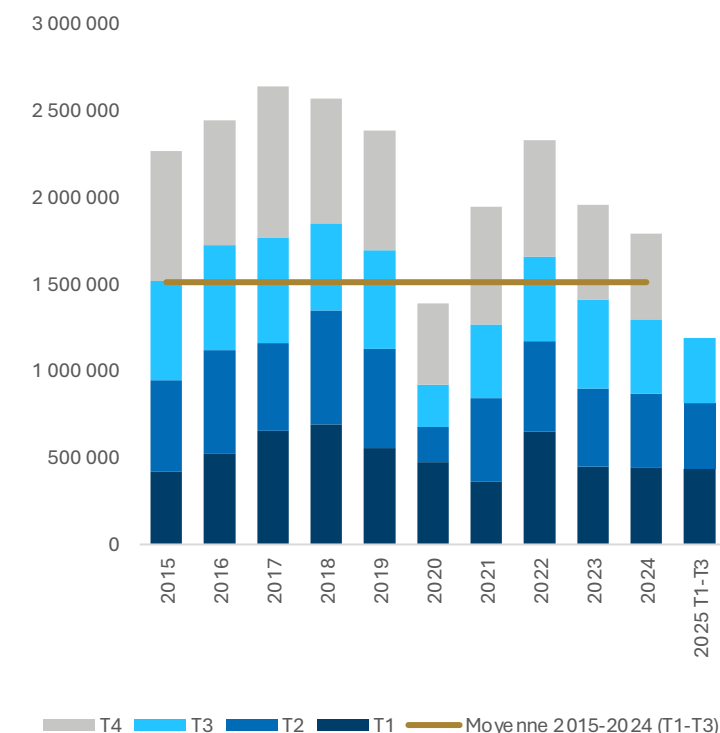
L'économie française s'essouffle tandis que les incertitudes politiques demeurent, ce qui entretient la prudence des entreprises. Ainsi, les prises de décision s'allongent et **les utilisateurs sont plus attentifs à la maîtrise de leurs coûts immobiliers**.

En outre, les projets de déménagement sont maintenant **quasi-systématiquement challengés par la renégociation, y compris dans le QCA**.

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



Demande placée par trimestre, en m²



Sources : Newmark, Immostat

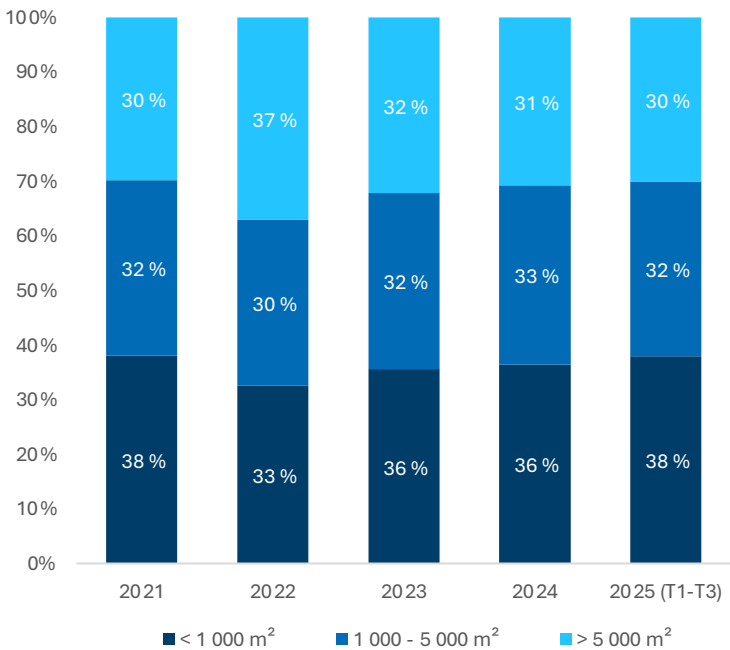
Baisse limitée des petites et moyennes surfaces

La contraction des volumes placés touche l'ensemble du marché, mais de façon variable selon les segments. **Les surfaces < 1 000 m² résistent** (- 4 % sur un an) et conservent un rôle moteur dans l'activité. La baisse est également contenue (- 5 %) pour les surfaces intermédiaires (1 000 à 5 000 m²), **un segment sur lequel La Défense tire particulièrement son épingle du jeu**. Le quartier d'affaires enregistre en effet une progression des

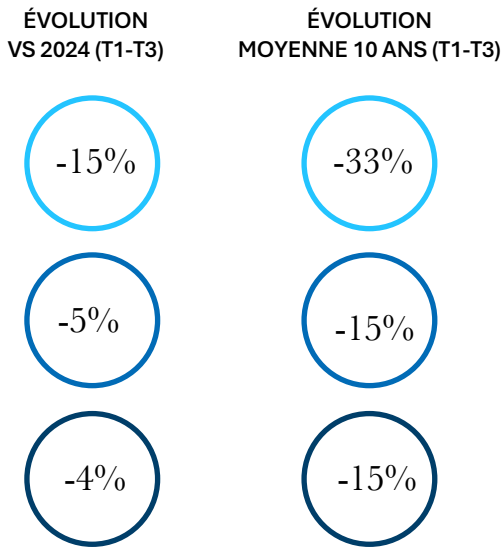
volumes et du nombre de transactions, avec plusieurs signatures notables dans « CB21 », « Hekla », « Cœur Défense » ou encore « Alto ». En revanche, le marché des grandes surfaces (≥ 5 000 m²) accuse le coup avec **33 transactions recensées depuis janvier** contre 38 l'an passé et une moyenne décennale de 42. Leur volume diminue de 15 % en un an. Au 3^e trimestre, deux mouvements > 20 000 m² ont été enregistrés, dont celui de

Datadog dans « Les Cimes de la Madeleine » (Paris 8^e). À l'exception du QCA, où la taille moyenne des grandes surfaces prises à bail tend en effet à augmenter, celle-ci recule plus ou moins nettement dans les autres secteurs. **Les grands utilisateurs y poursuivent leur stratégie de rationalisation et de modernisation**, à l'image de la location par Microsoft de « Goodlife » à Issy-les-Moulineaux.

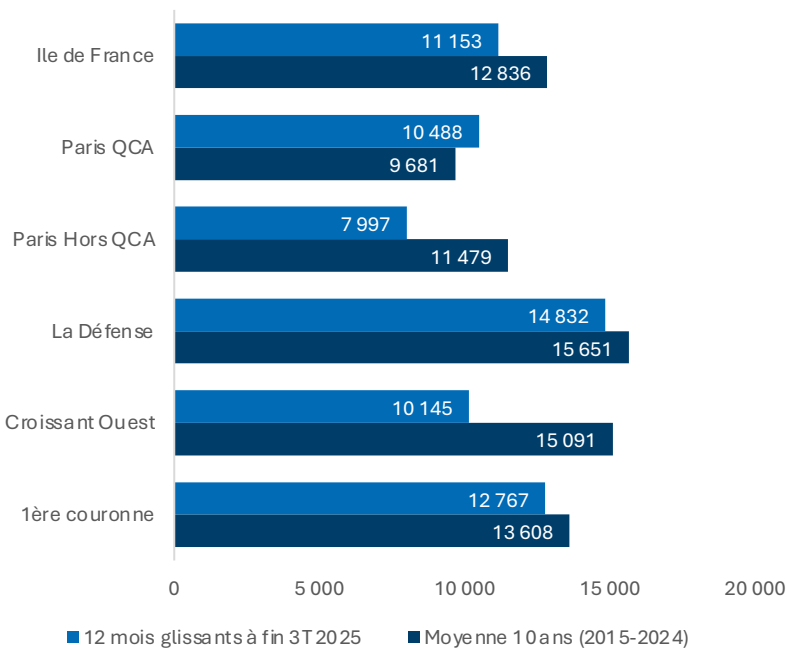
Demande placée par tranche de surfaces, % des m²



Évolution des volumes placés par tranche de surfaces, en % des m²



Taille moyenne des transactions ≥ 5 000 m² par secteur géographique en m²



Transactions ≥ 5 000 m² en Île-de-France | 2025 T1-T3

IMMEUBLE / ADRESSE	VILLE	SECTEUR	PRENEUR	SURFACE M²	QUALITÉ
Six Degrés, 9 rue du Président Allende	Gentilly (94)	1 ^{ère} Couronne Sud	Ministère Éducation, 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
Les Cimes de la Madeleine, 17-23 Bd de La Madeleine	Paris (75001)	Paris QCA	Datadog	21 000	Restructuré
20 avenue Georges Pompidou	Levallois-Perret (92)	Neuilly-Levallois	BNP Paribas	20 000	Restructuré
Goodlife, 1 place du Spectacle	Issy-les-Moulineaux	Boucle Sud	Microsoft	20 000	Restructuré
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
Oscar, 102 rue de Charonne	Paris (75011)	Paris Nord-Est	Hermès	13 660	Restructuré
27 Canal, 28 avenue de Flandre	Paris (75019)	Paris Nord-Est	Decathlon	12 000	Restructuré
Arboretum, 1 place des Papeteries	Nanterre (92)	Peri-Défense	Astrazeneca	11 200	Neuf
360, 2 rue Auguste Comte	Vanves (92)	1 ^{ère} Couronne Sud	Safran	9 129	Restructuré
Sakura, 80-90 av. du Maréchal de Lattre de Tassigny	Fontenay-sous-Bois (94)	1 ^{ère} Couronne Est	Renault	8 000	État d'usage
8 rue de Sofia	Paris (75018)	Paris Nord-Est	Morning	8 000	État d'usage
Opéra-Italiens, 5-7 rue des Italiens	Paris (75009)	Paris QCA	RSM	7 550	Rénové
360, 2 rue Auguste Comte	Vanves (92)	1 ^{ère} Couronne Sud	Total	7 510	Restructuré
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
Stories, 7-11 rue Touzet Gaillard	Saint-Ouen (93)	1 ^{ère} couronne Nord	Procter & gamble	6 600	Neuf
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 Surgelés	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
26-28 rue de Madrid	Paris (75008)	Paris QCA	Dentons	5 200	Rénové
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
MurMure, 67-69 boulevard de Charonne	Paris (75011)	Paris Nord-Est	Sony	5 100	Restructuré
Provence, 31-33 rue de Provence	Paris (75009)	Paris QCA	Balmain	5 010	Restructuré

67%

PART DES SURFACES
RESTRUCTURÉES

En volume | Vs 62 % en 2024 (à fin 3T)

57%

PART DES PRÉ-
COMMERCIALISATIONS

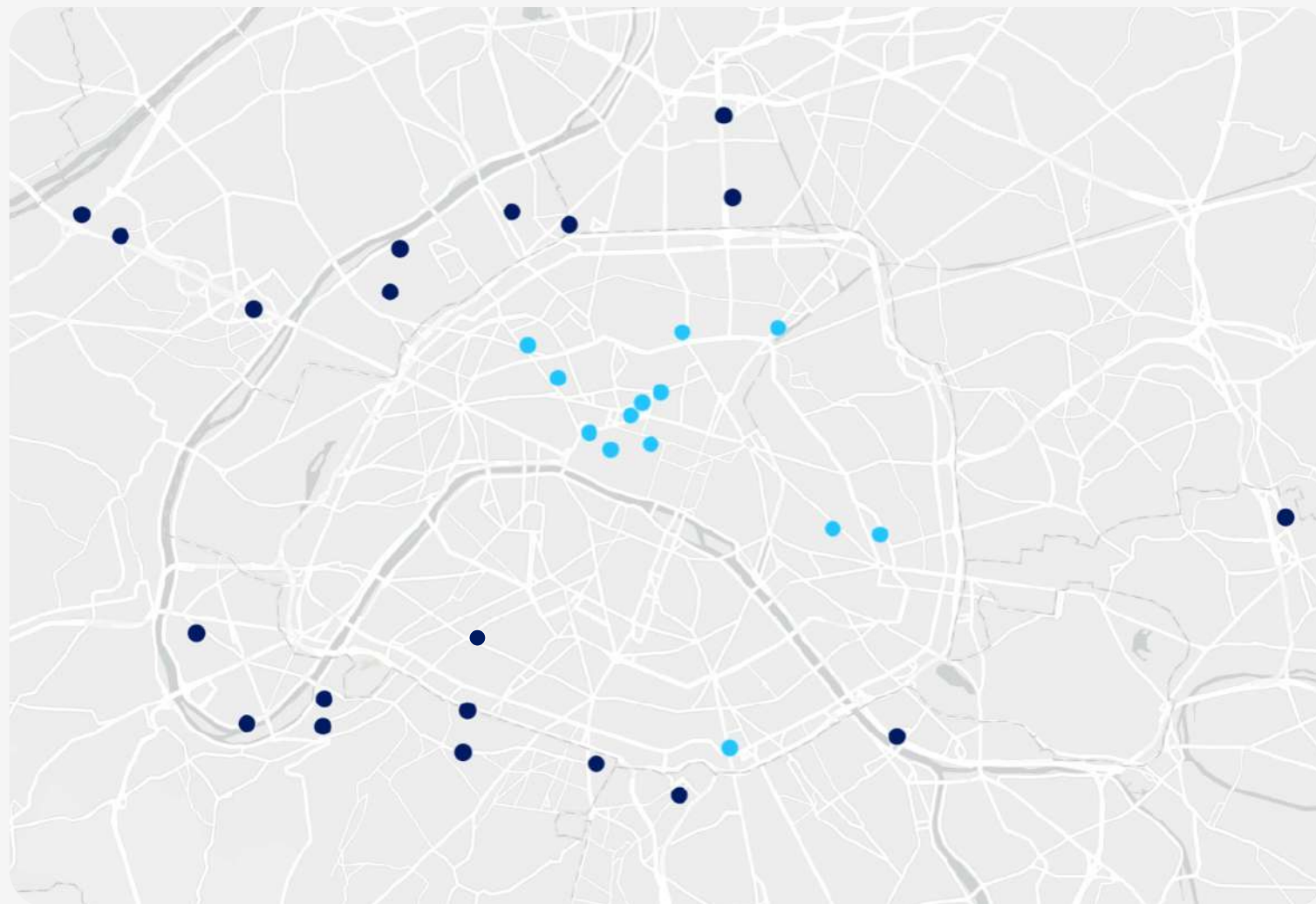
de surfaces neuves-restructurées
En volume | Vs 71 % en 2024 (à fin 3T)

58%

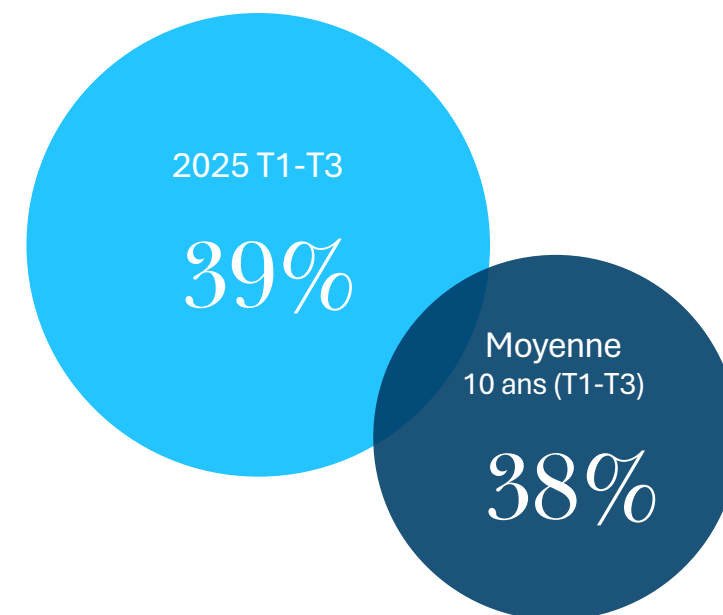
PART DES MOUVEMENTS
ENDOGENES

En nombre | Vs 39 % à fin 3T 2024

Transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ en Île-de-France | 2025 T1-T3



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



■ Paris intra-muros : 13
■ Région parisienne : 20

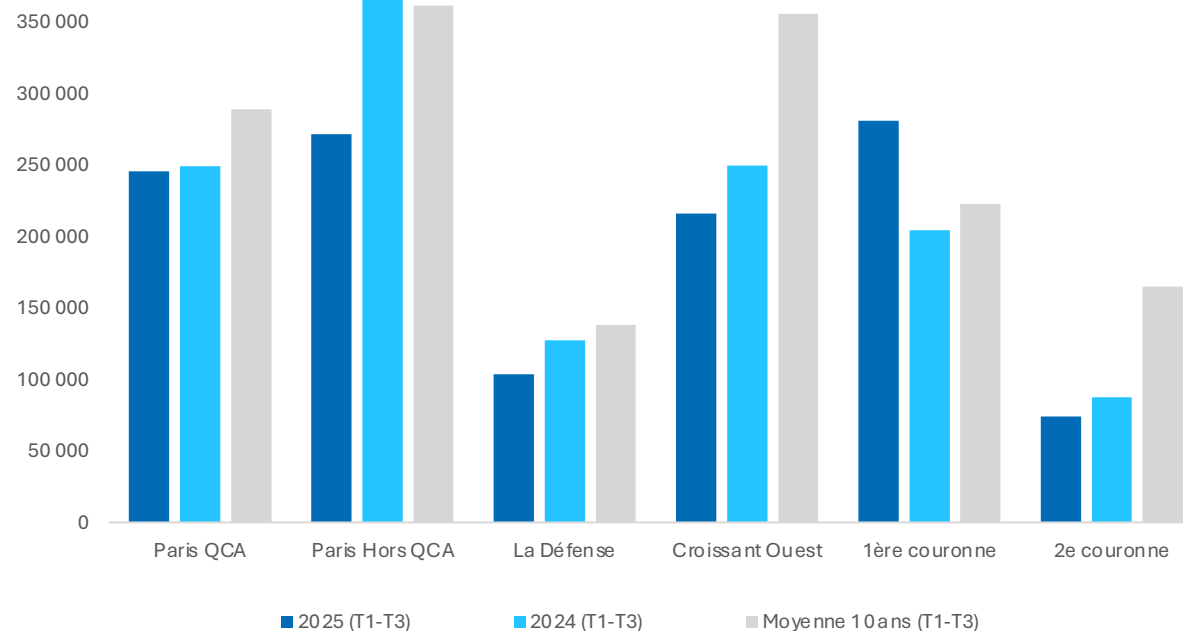
Paris recule mais reste le moteur du marché francilien

Moteur habituel du marché francilien, Paris intra-muros affiche une baisse de 17 % de ses volumes placés sur un an mais représente encore une part importante de l'activité (44 % à la fin du 3^e trimestre 2025).

Cette chute est due principalement au recul de Paris hors QCA (- 27 %). Les grandes transactions y demeurent assez rares, dans les arrondissements de la rive gauche en particulier (un seul mouvement $\geq 5\,000\text{ m}^2$). La rive droite résiste davantage, l'Est continuant notamment de profiter de **migrations d'utilisateurs en provenance du centre et de l'ouest parisien** (Décathlon dans le « 27 Canal », Sony dans « MurMure »). Enfin, l'activité reste stable dans Paris QCA avec près de $250\,000\text{ m}^2$ placés (- 2 % par rapport à la même période l'an passé).

En périphérie, les marchés de l'ouest connaissent des dynamiques contrastées. Neuilly-Levallois et la Boucle Sud résistent, tranchant avec **le recul marqué de l'activité à La Défense**. Les volumes placés y chutent de 20 % en un an, le dynamisme des petites et moyennes surfaces ne suffisant pas à compenser la rareté des transactions $\geq 5\,000\text{ m}^2$ (une seule depuis janvier, contre cinq en moyenne sur dix ans).

Évolution de la demande placée par secteur géographique, en m^2



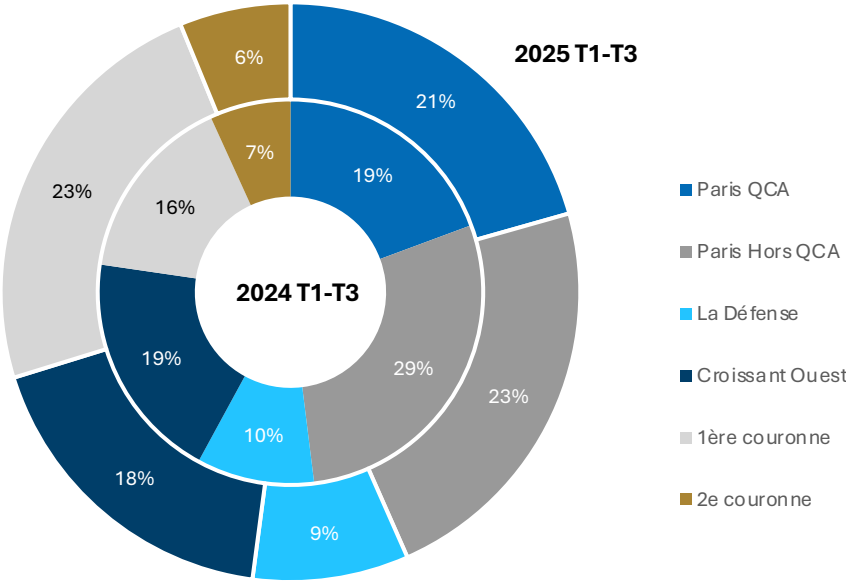
Sources : Newmark, Immostat

Paris recule mais reste le moteur du marché francilien

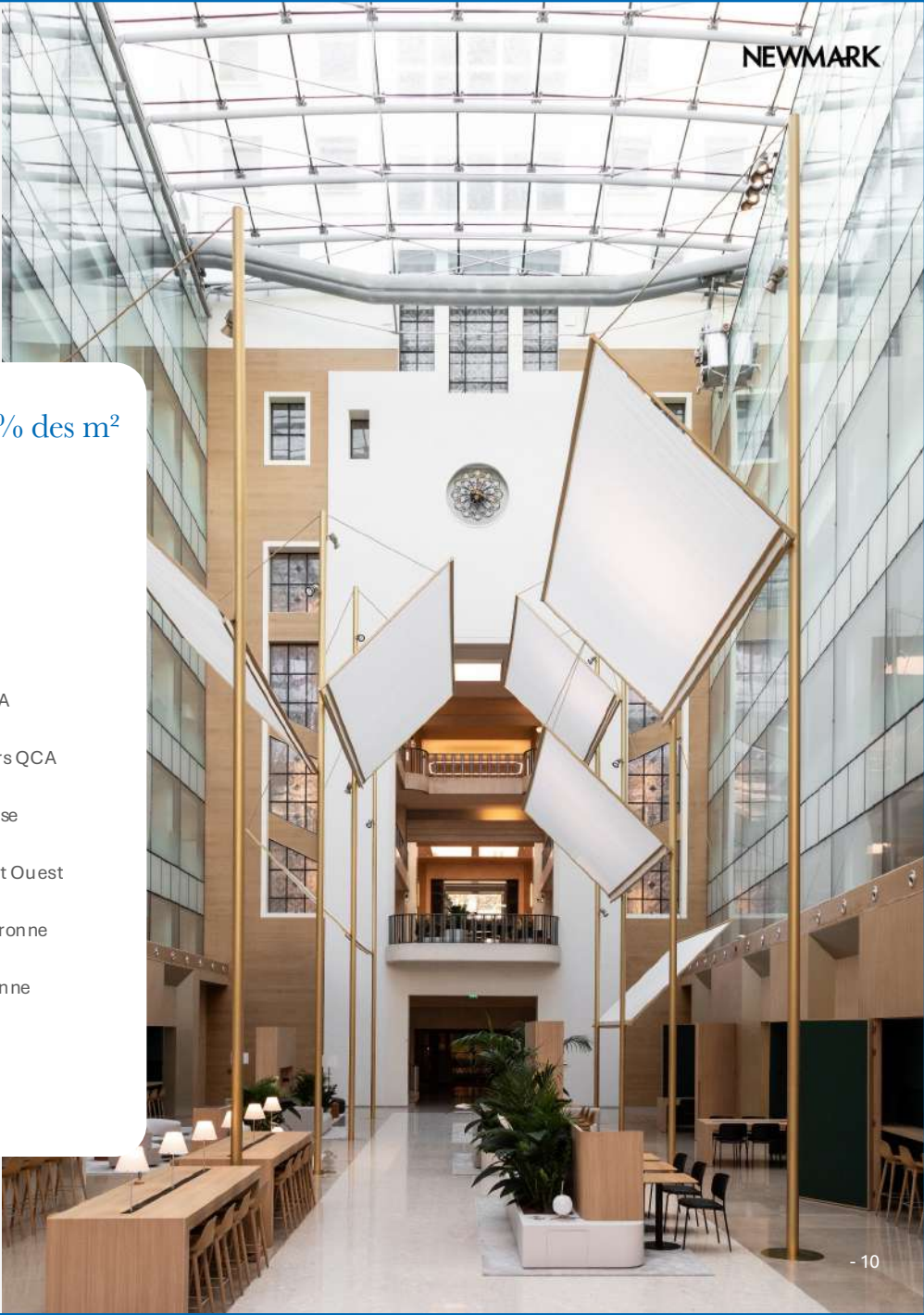
En 1^{ère} couronne, **le Sud se distingue avec une hausse spectaculaire** de 147 % en un an des volumes placés, liée à la réalisation de cinq grandes transactions dont deux au 3^e trimestre ainsi que la plus importante signée depuis janvier en Ile-de-France (ministères de l'Éducation nationale et des Sports sur près de 40 000 m² dans « Six Degrés » à Gentilly). Dans le Nord, les grandes transactions restent peu nombreuses mais les volumes placés se stabilisent et plusieurs **reports d'entreprises issues de secteurs plus établis** y ont, comme dans le Sud, été recensés.

Ceci pourrait être **le signe d'une attractivité retrouvée de la 1^{ère} Couronne** et, compte tenu d'une accessibilité sans cesse améliorée et de conditions de négociation parfois très favorables aux utilisateurs, **permettre d'espérer un redressement plus net de l'activité locative**.

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



Sources : Newmark, Immostat



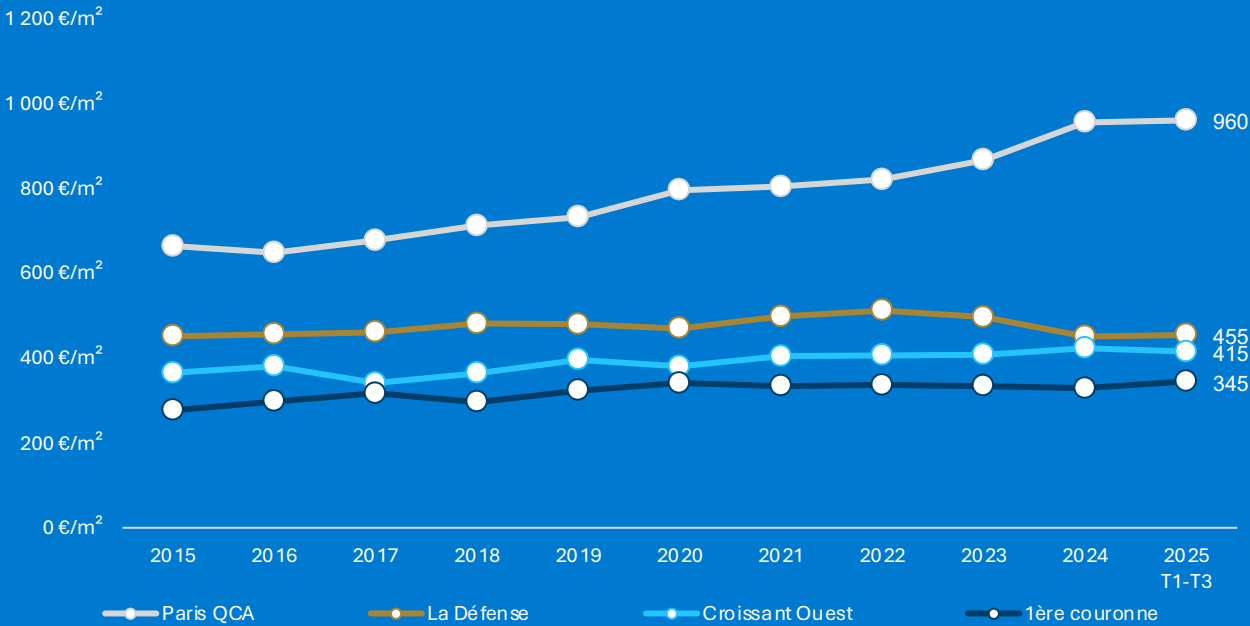
Loyers : hors de l’ultra-prime, la correction se poursuit

Le loyer prime du QCA atteint désormais **1 240 €/m²/an, en hausse de 13 % sur un an**. La dynamique reste positive mais s’essouffle légèrement, avec une progression de 1 % seulement sur un trimestre. **En dehors du segment de l’ « ultra-prime », les tendances sont plus contrastées**. Dans la capitale, les loyers demeurent élevés mais tendent à se stabiliser, voire à enregistrer un léger repli sur certains

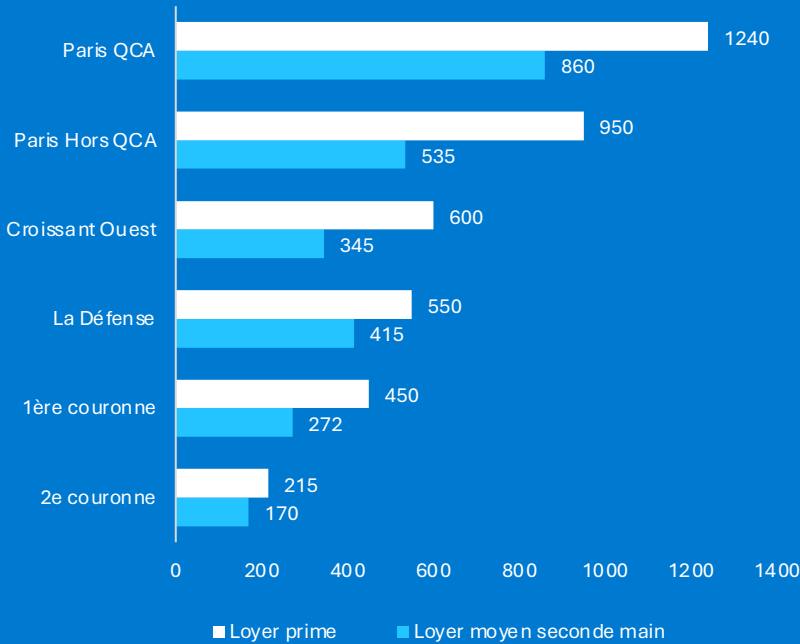
immeubles. Dans un contexte de marché moins porteur, **certains bailleurs n’hésitent d’ailleurs pas à ajuster à la baisse leurs valeurs de présentation pour rester compétitifs**. Hors de Paris, plusieurs zones affichent encore des signaux positifs. C’est notamment le cas de la 1^{re} couronne Sud, où le loyer prime progresse de 14 % sur un an, porté par plusieurs transactions récentes dans des

immeubles situés en bordure de périphérie. Toutefois, comme dans l’ensemble de l’Île-de-France, la hausse ou le maintien des valeurs faciales s’accompagnent d’une **augmentation des mesures d’accompagnement**, désormais comprises entre 30 et 50 % en périphérie, contre 12 à 20 % à Paris (hors secteur Paris Nord-Est).

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



Loyers par secteur géographique, en €/m²/HT/HC/an à fin 3T 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



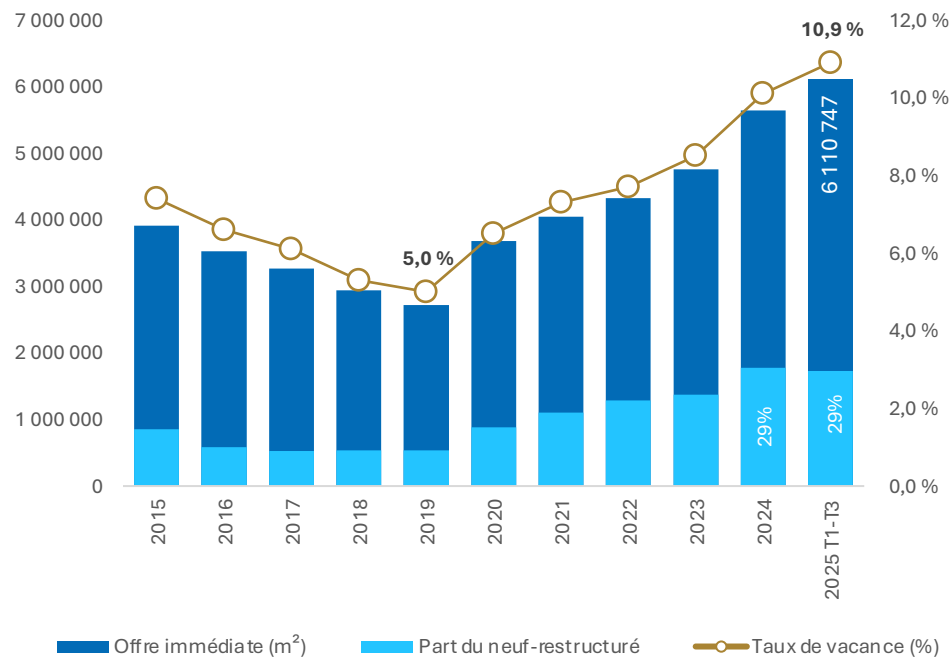
Hausse générale de l'offre dans Paris

Avec 6,1 millions de m² disponibles en Île-de-France à la fin du 3^e trimestre 2025, **le volume d'offres continue de progresser (+ 2 % en un trimestre, + 19 % en un an)**. Notons toutefois la stabilisation de la part du neuf-restructuré, qui n'avait cessé d'augmenter depuis la crise sanitaire. Par ailleurs, la répartition géographique de l'offre demeure très

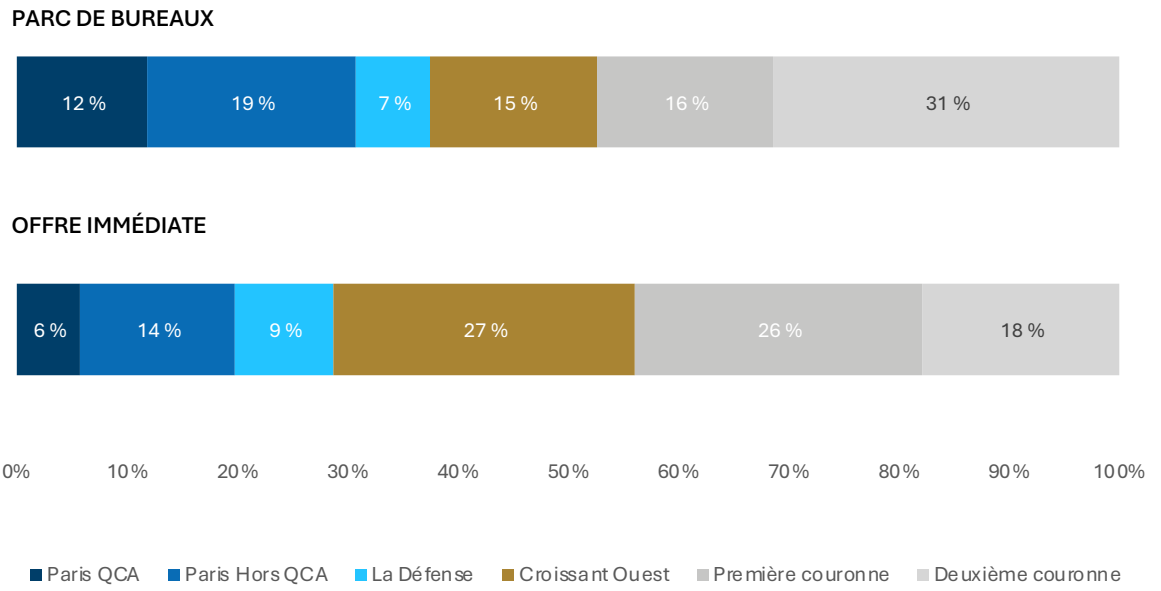
inégal. En périphérie, celle-ci reste très abondante dans le Nord, le Sud et la Péri-Défense (42 % des disponibilités régionales à eux trois). Elle est en revanche plus limitée en 1^{ère} Couronne Est et dans certaines communes de l'Ouest comme Neuilly. **À La Défense, le volume d'offres reste élevé mais se stabilise** après plusieurs trimestres de hausse. À

l'inverse, la progression de l'offre affecte l'ensemble de Paris intra-muros, notamment Paris Sud (+ 21 % en un an) où plusieurs mouvements d'envergure sont toutefois en cours de finalisation. Enfin, **dans le QCA, longtemps en situation de sous-offre, le stock immédiat bondit de 77 % en un an.**

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 3T 2025



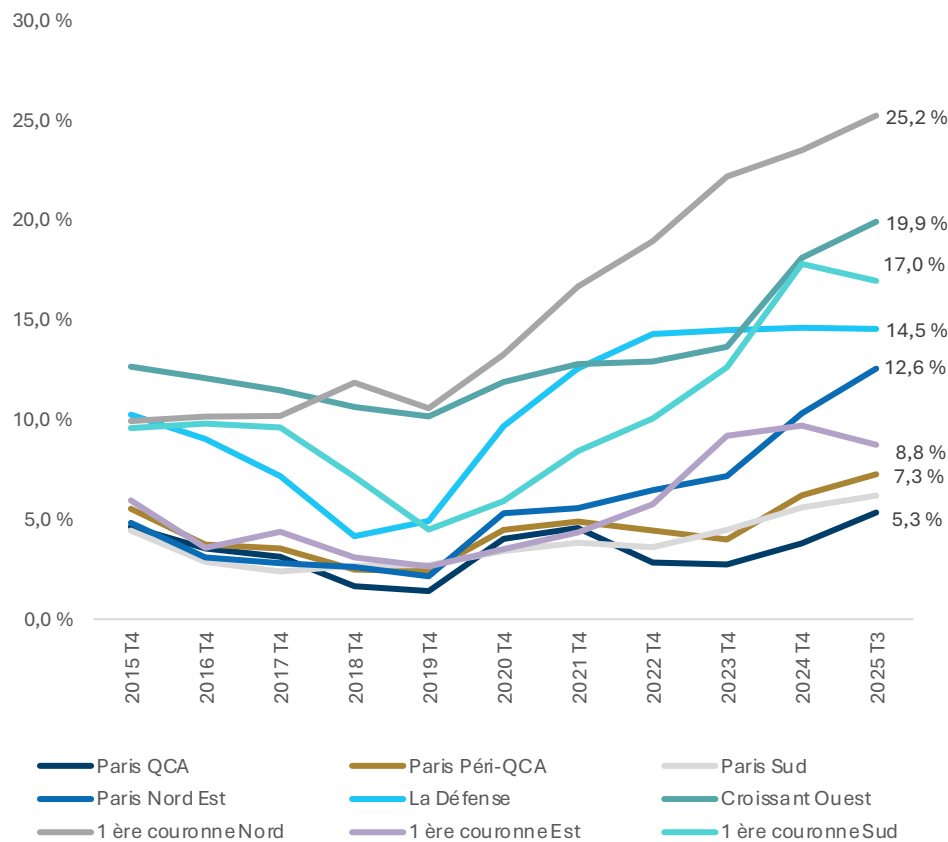
Décrue ou stabilisation dans certains secteurs de périphérie

Le taux de vacance francilien atteint **10,9 % à la fin du 3^e trimestre 2025 contre 9,2 % un an plus tôt et 5 % lors du point bas de 2019**. Cette hausse s’explique par le niveau encore élevé des livraisons (511 000 m² depuis janvier 2025 en Ile-de-France dont 49 % sont encore disponibles) et une demande trop faible pour absorber le stock.

De fortes disparités géographiques subsistent, avec des écarts de 15 à 20 points entre certains quartiers parisiens (Paris QCA, Paris 5-6-7) et les marchés de périphérie les plus offreurs. Ainsi, la Péri-Défense et la 1^{re} couronne Nord affichent des taux de vacance supérieurs à 25 %. Dans certains secteurs, **le stock a en revanche baissé (1^{ère} Couronne Sud et Est) ou s’est stabilisé (La Défense)**.

Le fait le plus marquant des derniers mois est la hausse de la vacance dans Paris, où l’activité locative tend à s’essouffler. **Dans le QCA, celle-ci est désormais de 5,3 % contre 2,7 % un an plus tôt**. Cette hausse pourrait se poursuivre dans les prochains mois et rééquilibrer durablement les rapports de force entre bailleurs et preneurs.

Évolution du taux de vacance par secteur géographique, en %



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

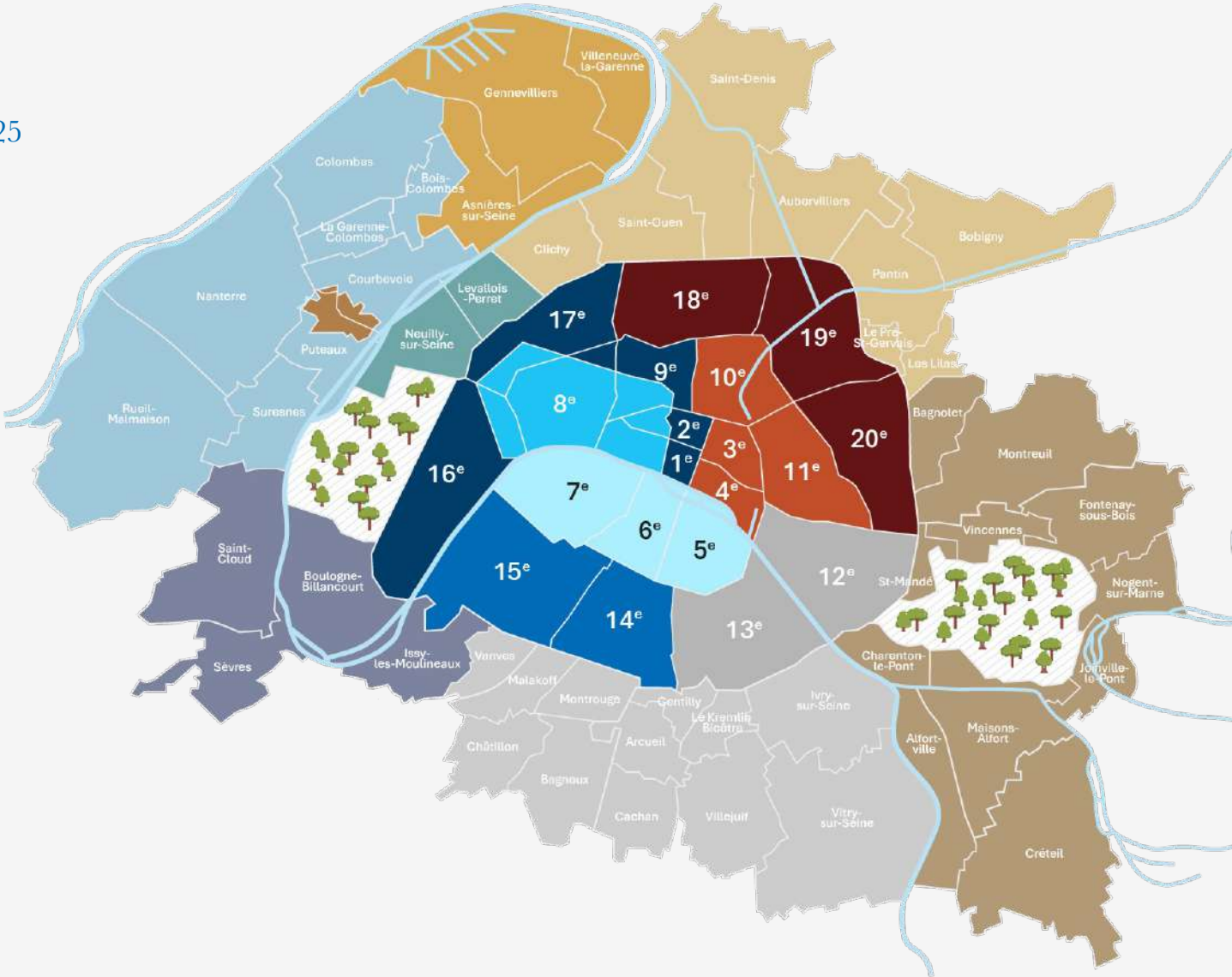
	Plus bas sur 10 ans	2025 3T	Plus haut Sur 10 ans
Paris QCA	1,4 %	5,3 %	5,3%
Paris Centre Ouest (hors QCA)	2,4 %	7,3 %	7,3 %
Paris Sud	2,4 %	6,2 %	6,2 %
Paris Nord Est	2,1 %	12,6 %	12,6 %
La Défense	4,1 %	14,5 %	15,6 %
Croissant Ouest	10,0 %	19,9 %	19,9 %
1ère couronne Nord	9,9 %	25,2 %	25,2 %
1ère couronne Est	2,6 %	8,8 %	10,2 %
1ère couronne Sud	4,5 %	17 %	17,9 %

Sources : Newmark, Immostat, ORIE

Taux de vacance et valeurs locatives par secteur géographique

Taux de vacance % / Valeurs locatives €/m²/HT/HC/an – Fin 3T 2025

	Prime €/m²/an	Moyen 2 nd e main €/m²/an	Taux de vacance %
PARIS QCA	1 240	860	5,3
PARIS PÉRI-QCA	865	672	7,3
PARIS 3-4-10-11	800	533	8,8
PARIS 5-6-7	960	596	3,2
PARIS 12-13	575	541	6,8
PARIS 14-15	630	411	7,4
PARIS 18-19-20	515	369	16,6
LA DÉFENSE	550	415	14,5
NEUILLY - LEVALLOIS	610	454	11,6
PÉRI - DÉFENSE	370	297	28,9
BOUCLE SUD	525	349	15,6
BOUCLE NORD	200	170	13,7
1 ^{ÈRE} COURONNE NORD	390	264	25,2
1 ^{ÈRE} COURONNE SUD	445	290	17
1 ^{ÈRE} COURONNE EST	350	258	8,8



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)

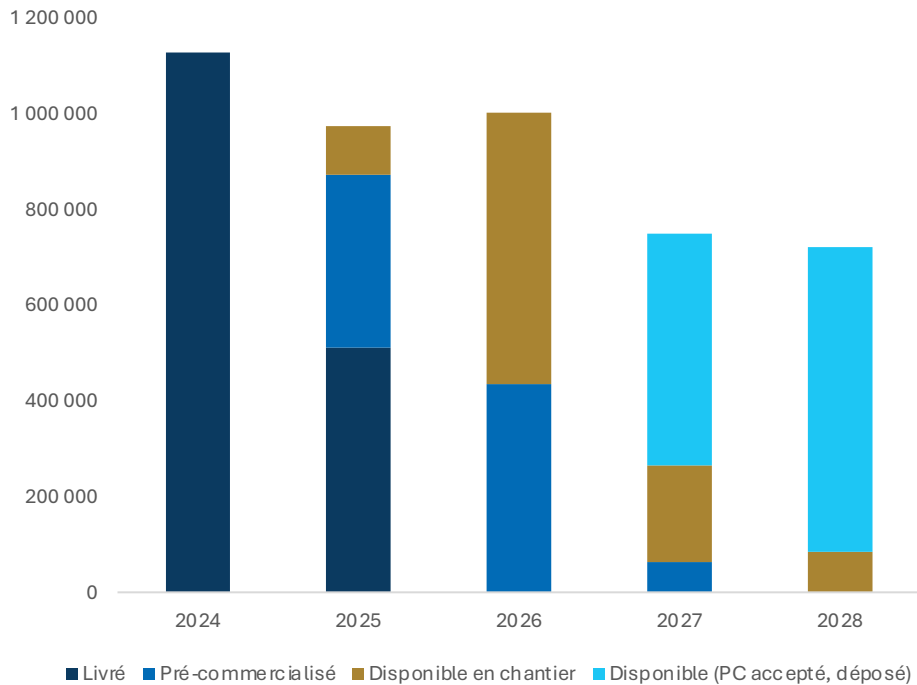
Paris concentre la majorité de l'offre à venir

Après une année 2024 faste, le volume des livraisons de bureaux $\geq 5\,000\text{ m}^2$ devrait passer sous la barre du million de m^2 en 2025. **511 000 m^2 ont déjà été livrés lors des neuf premiers mois de l'année et 463 000 m^2 (dont 21% de surfaces disponibles) pourraient l'être au dernier trimestre.** Le volume des livraisons attendues en 2026 devrait rester proche du million de m^2 , dont

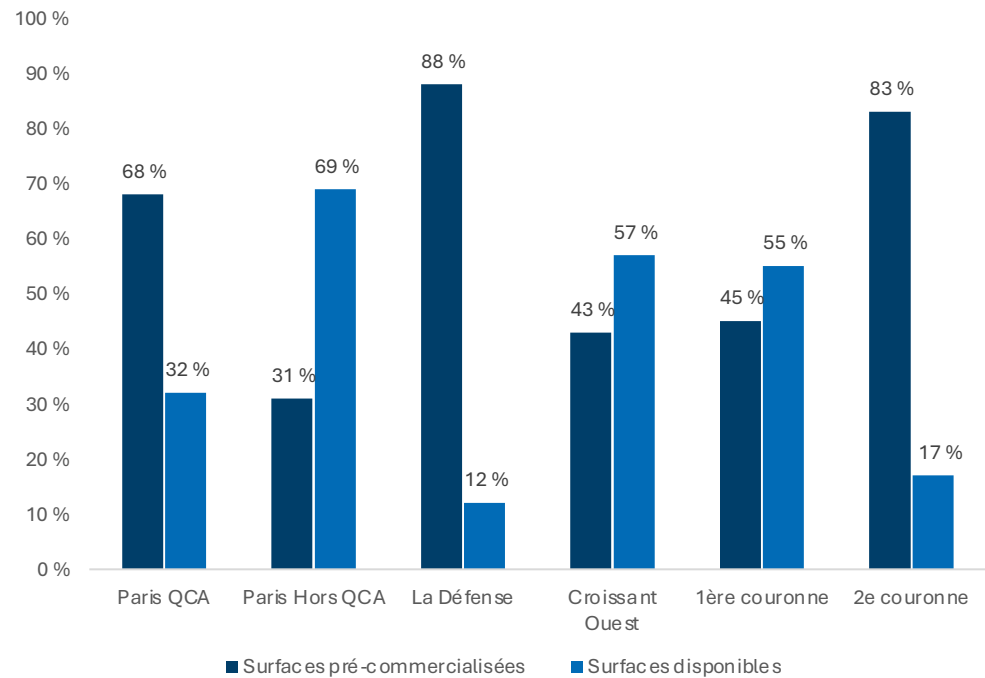
567 000 m^2 sont encore disponibles à ce jour. **Le rythme des livraisons ralentira nettement en 2027** (moins de 300 000 m^2 certains). **Au total, l'offre de bureaux neuve-restructurée $\geq 5\,000\text{ m}^2$ en chantier totalise 951 000 m^2 et se situe majoritairement dans Paris (534 000 m^2), avec une concentration notable dans le 15^e arrondissement (207 000 m^2)**

tandis que 109 000 m^2 en travaux sont disponibles dans Paris QCA. Quasiment inexistante à La Défense, l'offre en chantier est plus conséquente en 1^{ère} Couronne (211 000 m^2) et dans le Croissant Ouest (167 000 m^2), deux secteurs où les taux de pré-commercialisation sont inférieurs à 50%.

Évolution du volume des livraisons $\geq 5\,000\text{ m}^2$ en Île-de-France, en m^2



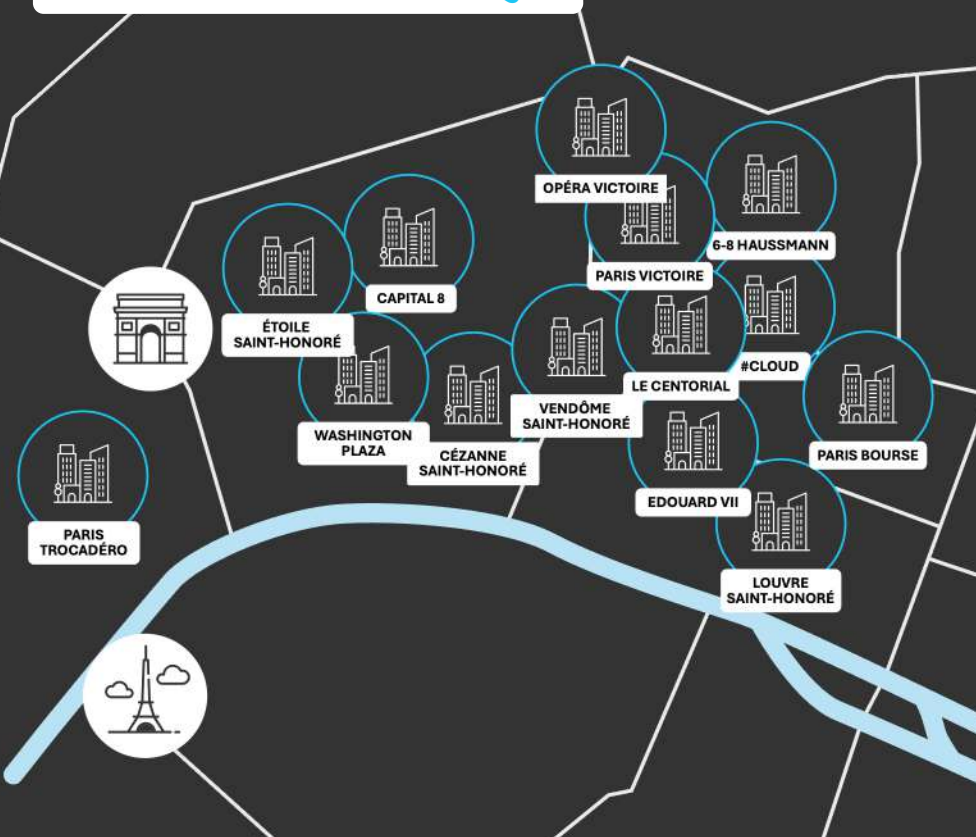
Taux de pré-commercialisation par secteur géographique, % des m^2
Immeubles neufs-restructurés en chantier $\geq 5\,000\text{ m}^2$



Les centres d'affaires font leur révolution

HOT SPOTS

Les centres d'affaires de Paris QCA



Après avoir exploré les bureaux de Paris Centre Est et les quartiers de gare, **Newmark consacre cette nouvelle édition de HOT SPOTS aux centres d'affaires parisiens.**

Majoritairement situés au cœur du QCA, ces ensembles figurent parmi les plus emblématiques de la capitale, tant par leur architecture que par leur histoire. Anciens sièges de grandes banques françaises et d'entreprises internationales, ils ont, pour la plupart, été restructurés entre la fin des années 1980 et le début des années 1990 pour accueillir plusieurs locataires.

Véritables « paquebots » du marché parisien, traditionnellement peu doté en grandes surfaces disponibles de bureaux, ces centres d'affaires ont toujours connu le succès. Gérés par un nombre restreint de propriétaires, qui les détiennent en moyenne depuis plus de vingt ans, ils affichent **un taux d'occupation élevé, fruit d'une gestion proactive et d'une amélioration continue des prestations proposées aux utilisateurs.**

Dépendantes des libérations de locataires très fidèles au modèle des centres d'affaires, les prises à bail au sein de ces ensembles peuvent toutefois varier fortement d'une année à l'autre. Depuis 2015, celles-ci représentent 340 000 m², dont

environ 23 000 m² lors des trois premiers trimestres de 2025 après 30 000 m² en 2024. **L'actualité des centres d'affaires n'en est pas moins très riche**, comme le montrent la cession à Blackstone de « Paris Trocadéro », l'achèvement de chantiers de rénovation majeurs (« Louvre Saint-Honoré », « Capital 8 », « Opéra Victoire ») ou les projets de repositionnement d'immeubles de bureaux classiques en centres d'affaires, à l'image de « Signature » (ex « Solstys ») dans le 8^e arrondissement, récemment acquis par Gecina, de « Kennedy » dans le 16^e ou encore de « Condorcet » dans le 9^e.

Ces opérations marquent **l'entrée du marché des centres d'affaires dans un nouveau cycle**, illustrant leur capacité d'adaptation aux nouvelles attentes des utilisateurs et confirmant leur statut d'actifs phares du marché parisien.

Cette édition de HOT SPOTS met en lumière ces dynamiques, **véritables reflets de l'évolution du marché des bureaux parisiens dans son ensemble.** Elle s'appuie sur des données exclusives issues de l'expertise de Newmark, de notre collaboration avec La Place de l'Immobilier, ainsi que sur de nombreux échanges avec les propriétaires de centres d'affaires que nous tenons ici à remercier chaleureusement.

Un modèle propre au QCA ?

Près de 400 000 m² de bureaux

Les 14 centres d'affaires de notre panel représentent un volume total de **500 000 m²** dont **392 000 m² de bureaux, soit près de 6 % du parc tertiaire de Paris QCA.**

Tous sont en effet situés au cœur du quartier central des affaires :

- Cinq dans le secteur de l'Étoile (Capital 8, Cézanne Saint-Honoré, Étoile Saint-Honoré, Paris Trocadéro, Washington Plaza) ;
- Neuf dans celui de la Cité Financière (Centorial, Édouard VII, Louvre Saint-Honoré, Opéra Victoire, Paris Bourse, Paris Victoire, Vendôme-Saint-Honoré, 6-8 Haussmann, #Cloud.Paris).

À l'exception de Paris Trocadéro, ces ensembles se distinguent par **leur forte proximité géographique**, formant deux pôles clairement identifiables au sein du QCA.

Newmark a fait le choix de concentrer son analyse sur ces actifs, considérant que le centre d'affaires est **un produit typiquement QCA**. Ce dernier s'inscrit ainsi dans l'héritage d'un marché tertiaire historiquement concentré dans l'Ouest et le centre de Paris, **cœur du pouvoir économique et financier de la capitale**. Ces immeubles répondent ainsi aux

besoins d'utilisateurs issus de secteurs à forte valeur ajoutée (finance, droit, conseil, digital, etc.), sur **un marché traditionnellement dominé par les petites et moyennes surfaces.**

Hors de Paris QCA

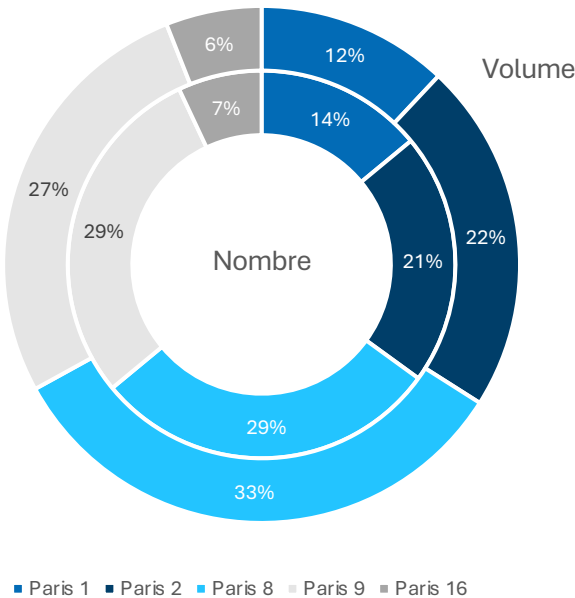
Si quelques immeubles peuvent s'apparenter à des centres d'affaires en dehors du QCA, leur positionnement et leurs caractéristiques diffèrent de façon plus ou moins nette.

À Paris, citons le « 103 Grenelle », véritable micro-marché au sein du 7^e arrondissement : de taille relativement modeste pour un centre d'affaires, il en réunit néanmoins **plusieurs des attributs** (services complets, architecture remarquable, nombreux locataires, etc.). On peut également mentionner « Le Lumière », dans l'Est parisien.

Hors de Paris, certains actifs partagent aussi plusieurs caractéristiques d'un centre d'affaires. Il s'agit **souvent des immeubles les plus emblématiques de leur marché**, tels « Magnetik » ou « Stories » en 1^{ère} couronne. À La Défense, le cas de Cœur Défense illustre la transposition du modèle à très grande échelle, tandis que le mouvement de repositionnement récent de certaines tours (comme CBX et la refonte de ses 3 000 m² d'espaces de services) montre l'évolution d'un marché de tours sièges à celui de tours multi-locataires.

Répartition géographique des 14 centres d'affaires de Paris QCA

% du total, en nombre et en volume par arrondissement



60 %

Cité financière
Part en volume



40 %

Étoile
Part en volume

Source : Newmark

De nombreux traits communs

Outre leur situation au sein du QCA, les 14 centres d'affaires analysés par Newmark partagent un certain nombre de caractéristiques.

Des actifs de très grande taille

La plupart de ces ensembles dépassent les 30 000 m², certains approchant 40 000 voire 50 000 m². Il s'agit de **véritables morceaux de ville**, à l'instar du « Centorial », de « Capital 8 » ou d'« Édouard VII ». Ces actifs offrent également **de très grands plateaux**, rares dans l'Ouest parisien : pouvant atteindre voire dépasser 3 000 m², ils favorisent la communication interne et la flexibilité des organisations.

Des actifs hyper-centraux

Ces immeubles bénéficient d'une **excellente desserte** en transports en commun et d'un nombre souvent important de places de stationnement (voitures et mobilités douces).

Des actifs iconiques

Par leur adresse prestigieuse et leur qualité patrimoniale, ces immeubles comptent parmi les plus emblématiques du paysage parisien et sont même **de véritables témoins de l'histoire de la capitale**

(« Centorial », « Édouard VII », « Vendôme Saint-Honoré », etc.). Plusieurs partagent en outre une même signature architecturale, comme celle de Jean-Jacques Ory, à l'origine de nombreuses réalisations comme « Paris Trocadéro », « Le Centorial », « Washington Plaza », « Opéra Victoire » ou « Étoile Saint-Honoré ».

Des ensembles multi-utilisateurs

Leur modèle multi-locataires se traduit par un nombre élevé d'occupants, soit 14 en moyenne et **parfois plus de 20** (« Paris Trocadéro », « Washington Plaza »). Certains actifs évoluent toutefois vers un modèle d'immeuble siège à mesure que certains locataires étendent leur empreinte (Bpifrance au 6-8 Haussmann).

Une offre de services très étendue

Tous proposent une vaste palette de services. Certains (RIE, cafés, salles de réunion ou auditoriums) sont présents dans 87 à 100 % des cas ; **d'autres sont plus rares et différenciants** (spas, installations et services dédiés aux mobilités douces tels que casiers, douches, ateliers de réparation, etc.) mais tendent à se développer.

Indicateurs clés des centres d'affaires de Paris QCA

Indicateurs des 14 centres d'affaires analysés par Newmark, à fin 3T 2025



28 000 m²

Surface moyenne des bureaux



14

Nombre moyen de locataires



94 %

Taux d'occupation moyen



< 4 min

Distance moyenne du métro



21,2 ans

Durée moyenne de détention par leur propriétaire



Banque-Finance

Secteur d'activité dominant dans 79 % des centres d'affaires

Source : Newmark

De nombreux atouts pour les utilisateurs...



Hyper-centralité et hyper-urbanité

Situés au cœur de Paris, à moins de 4 minutes en moyenne du métro, ces immeubles répondent aux attentes post-Covid : accessibilité, aménités urbaines, mixité fonctionnelle et ouverture sur la ville grâce à leurs multiples accès.



Écosystème dynamique

Concentration d'acteurs issus d'un même secteur (finance et tech notamment), créant un écosystème dynamique et porteur de synergies.



Services nombreux et qualitatifs

Des solutions clés en main permettant aux entreprises, notamment celles à forte croissance ou à forte valeur ajoutée, de se concentrer sur leur activité.



Esprit village

Gestion de proximité et animation du site favorisant convivialité et attachement au lieu des occupants.



Amélioration continue

Rénovations régulières (plateaux, parties communes, installations techniques), assorties d'une mise à jour permanente des services garantissant leur attractivité dans la durée.



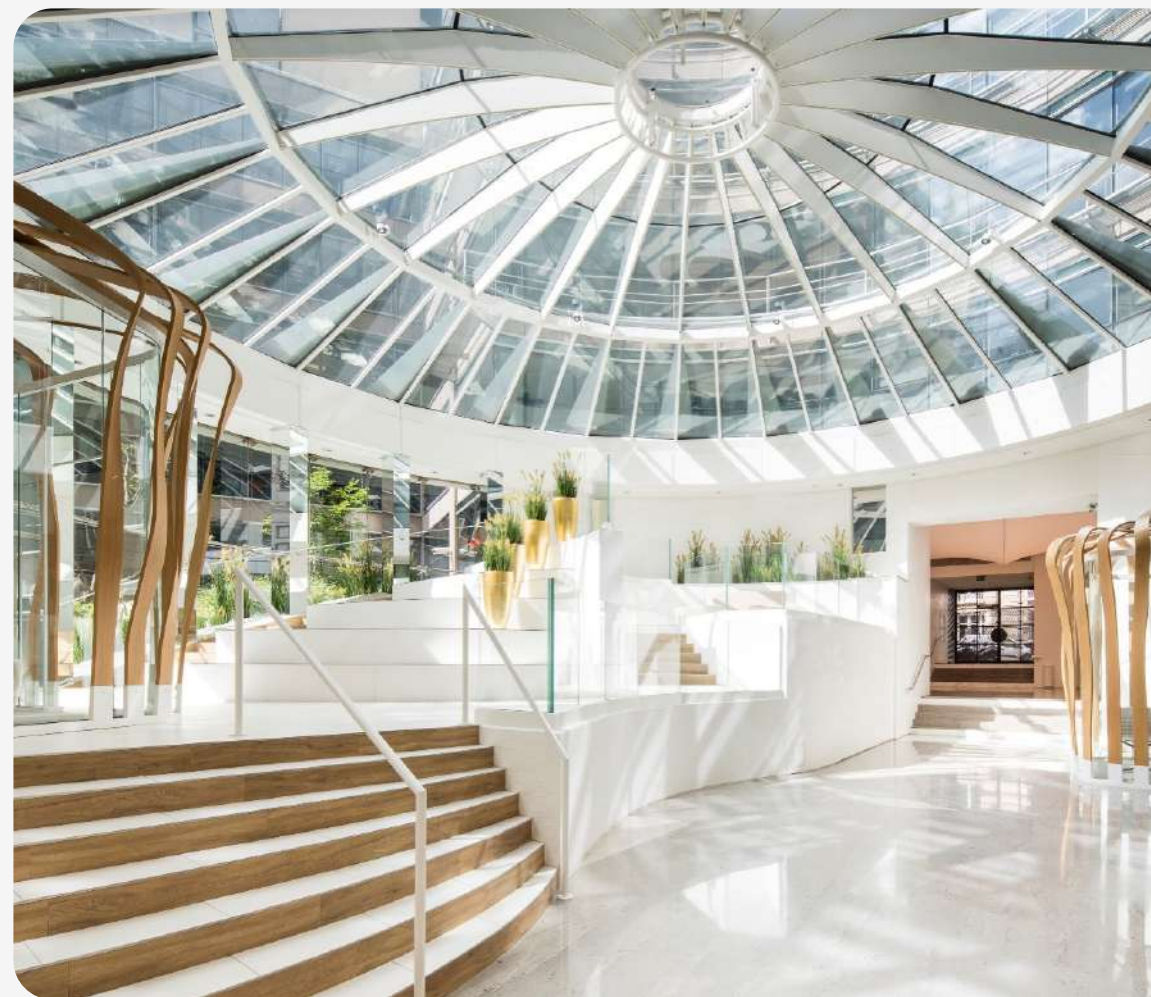
Notoriété et image

Immeubles emblématiques et adresses prestigieuses renforçant la crédibilité et la visibilité de leurs utilisateurs.



Flexibilité

Possibilité d'étendre ou de réduire les surfaces occupées selon les besoins : un atout majeur dans un contexte de transformation des usages et d'ajustement des empreintes immobilières.



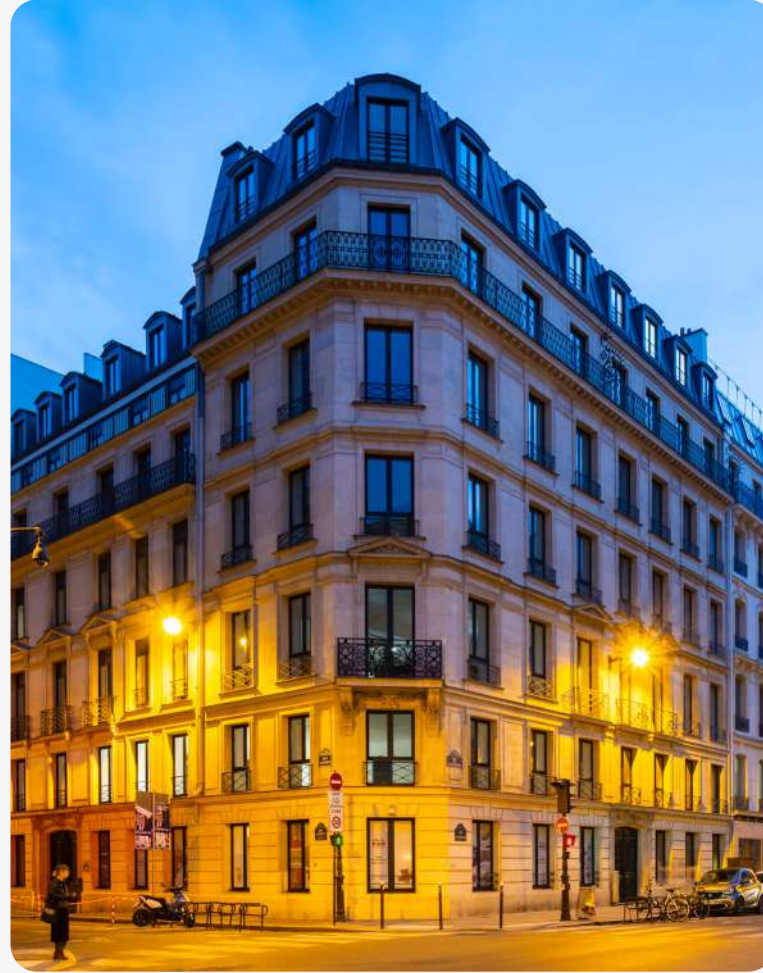
Étoile Saint-Honoré, 21-25 rue Balzac, Paris 8^e

...et les bailleurs

Ces avantages se traduisent également par **des bénéfices majeurs côté propriétaires** :

- Grande efficacité opérationnelle (gestion centralisée, rationalisation des services, mutualisation des coûts, etc.) ;
- Pérennisation des revenus grâce à des taux d'occupation élevés et à des utilisateurs captifs ;
- Lissage des CAPEX dans le temps ;
- Dilution du risque locatif (multiplicité des locataires réduisant l'exposition à un ou deux preneurs).

Autant de facteurs qui font du centre d'affaires **un modèle résilient**, moins exposé à l'obsolescence, **capable de traverser les cycles immobiliers avec robustesse** et de capter les hausses de valeurs locatives dans les périodes de rareté prononcée de l'offre.



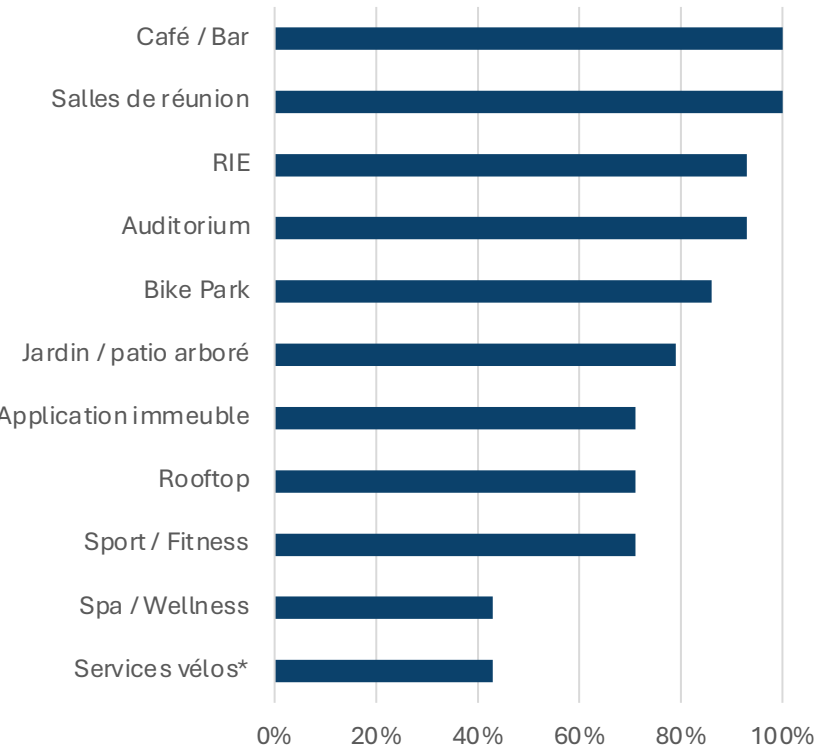
Centre d'affaires Paris Victoire,
52 rue de la Victoire, Paris 9^e



Vendôme-Saint-Honoré,
9 place Vendôme, 368-374 rue Saint Honoré, Paris 1^{er}

Une grande variété de services, labels et certifications

Part des centres d'affaires de Paris QCA proposant les services suivants :
% du total des 14 centres d'affaires de Paris QCA analysés par Newmark



Diversité de labels et de certifications
Exemples de labels et certifications obtenus par les 14 centres d'affaires de Paris QCA analysés par Newmark



Source : Newmark / *Casiers, douches, atelier de réparation, vente de pièces détachées, etc.



Capital 8, 32 rue de Monceau, Paris 8^e

340 000 m² de bureaux loués en 10 ans

Une activité contrainte par une offre structurellement limitée

Newmark a identifié près de 190 transactions > 500 m² signées depuis 10 ans au sein des 14 centres d'affaires de Paris QCA. Leur volume totalise 340 000 m², soit **8 % des surfaces commercialisées au sein du QCA** sur la période.

Ce chiffre est d'autant plus significatif :

- 1. qu'il ne comprend pas les renouvellements de baux, très fréquents et parfois importants dans les centres d'affaires (Bpifrance au 6-8 Haussmann, Banque de France dans « Paris Bourse ») ;
- 2. que leur taux d'occupation est très élevé (94 % en moyenne dans les 14 centres d'affaires de Paris QCA).

Depuis le début de 2025, les volumes placés s'élèvent à 23 000 m² environ (contre 30 000 m² en 2024), avec une **activité concentrée dans des immeubles ayant récemment fait**

l'objet de libérations et de travaux de réhabilitation. « Capital 8 » et « Louvre Saint-Honoré » regroupent ainsi la moitié des commercialisations de 2025.

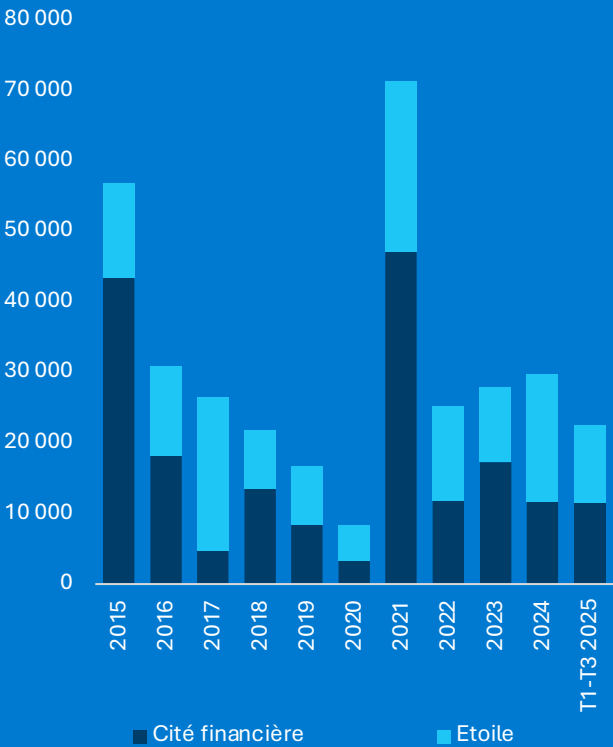
Un marché de moyennes transactions

La rareté structurelle de l'offre, particulièrement marquée sur le segment des grandes surfaces, explique aussi la rareté des transactions > 5 000 m² : **seules huit ont été recensées depuis 2014** dans les 14 centres d'affaires de Paris QCA, principalement dans « #Cloud.Paris », « Capital 8 » et « Opéra Victoire ». Aucune n'a pour l'instant été signée en 2025.

Le marché des centres d'affaires fait en effet la part belle aux surfaces de taille intermédiaire : **la surface moyenne prise à bail est de 1 500 m²** et 61 % des transactions recensées depuis 2015 portent sur des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m².

Évolution de la demande placée

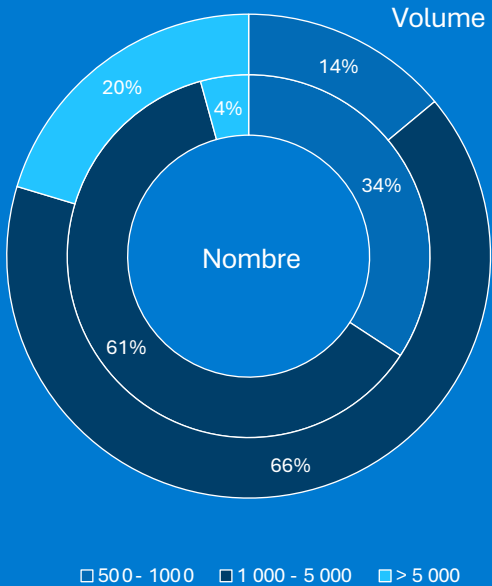
Volume des transactions > 500 m² recensées au sein des 14 centres d'affaires de Paris QCA, 2015-2025



Source : Newmark

Répartition de la demande placée par tranche de surfaces

Sur le volume des transactions > 500 m² recensées au sein des 14 centres d'affaires de Paris QCA, 2015-2025



Source : Newmark

Des utilisateurs captifs

La finance, omniprésente

À l'origine de **40% des volumes placés au sein des 14 centres d'affaires du QCA depuis 2015**, le secteur banque-finance-assurance domine très largement. Dans le quartier de l'Étoile, il s'agit principalement d'acteurs internationaux de la gestion d'actifs ou de courtiers (Tikehau, TP Icap, etc.) ; dans la Cité financière, les grandes banques et institutions françaises sont davantage représentées (CIC, Bpifrance, Banque de France, etc.).

Dans le quartier de l'Étoile, les centres d'affaires sont également **une cible privilégiée des entreprises du conseil et des professions juridiques** (Arsène Taxand, Reed Smith, Paul Hastings) ; dans celui de la Cité financière, celles du digital (Netflix, Facebook, Meetic, Adyen), de la mode et du luxe (Louis Vuitton, Cartier, Puig) se distinguent.

Diversification progressive des profils

Les dernières années ont vu à la fois une consolidation des tendances historiques – la finance confortant par exemple son

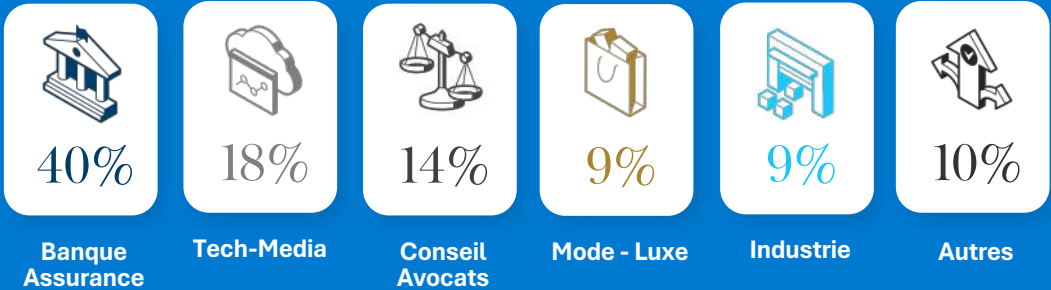
rôle grâce au Brexit et à l'attractivité accrue de la place de Paris – et une diversification progressive du tenant mix grâce aux arrivées de nouveaux acteurs, notamment de la Tech, à l'exemple de la reprise par Vestiaire Collective et Meetic des surfaces libérées par la Banque de France dans « Opéra Victoire ».

Une très grande part de mouvements endogènes

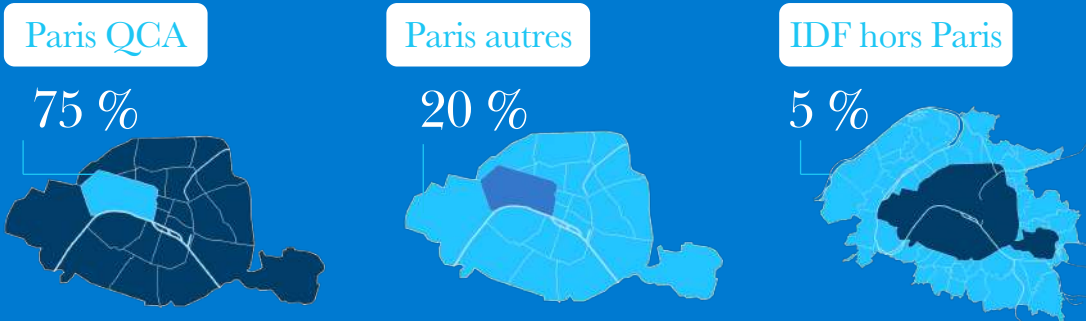
Le marché des centres d'affaires s'est aussi renouvelé grâce aux mouvements d'**entreprises migrant du secteur de l'Étoile vers des centres d'affaires de la Cité financière**, à l'exemple de CDPQ, Squarepoint Operating Company ou encore Flichy Grange Avocats.

De façon générale, les centres d'affaires continuent de se distinguer par leur **très forte capacité à attirer les utilisateurs du QCA**. 75 % des prises à bail recensées dans ces immeubles depuis 2015 portent ainsi sur des entreprises originaires de ce marché – une part qui est même passée à 84 % lors des cinq dernières années.

Répartition de la demande placée > 500 m² au sein des centres d'affaires selon le secteur d'activité des preneurs, % du volume total entre 2015 et 2025



Provenance des utilisateurs ayant pris à bail des surfaces > 500 m² au sein des centres d'affaires, % du nombre de transactions entre 2015 et 2025



Source : Newmark

Exemples de transactions récentes

Transactions locatives > 1 000 m² en 2024 et 2025

Un taux de rétention élevé

Les entreprises logeant au sein des centres d'affaires sont habituellement très attachées au modèle. Lorsqu'elles le quittent, elles restent **le plus souvent dans le QCA et dans le même quartier**, preuve de l'attractivité durable de ces localisations. **Les départs vers d'autres secteurs que le QCA demeurent exceptionnels**. Parmi les rares mouvements

significatifs des dernières années figurent ceux de Doctolib et Blablacar, deux acteurs majeurs de la French Tech, qui ont quitté respectivement « Capital 8 » et « #Cloud.Paris » pour s'installer à Levallois-Perret et dans le 11^e arrondissement. Ces décisions répondaient à des logiques distinctes : extension et rationalisation des coûts pour le premier, recherche d'un immeuble siège dans un environnement prisé des cadres de la Tech pour le second.

La volonté de disposer d'un immeuble siège constitue du reste **l'une des principales motivations des entreprises quittant un centre d'affaires**. Ces dernières années, plusieurs exemples l'ont illustré : Euroclear (« Opéra Victoire »), Hugo Boss (« Louvre Saint-Honoré ») ou plus récemment Qube Research & Technologies (« Capital 8 »). Autant de mouvements qui ne traduisent pas une désaffection du modèle, mais une évolution naturelle de la vie de ces entreprises.



Année	Centre d'affaires	Arrondissement	Preneur	Surface m²
2025	Capital 8	Paris 8 ^e	HAVEA GROUP	3 235
2025	Washington Plaza	Paris 8 ^e	CITADEL	1 800
2025	Paris Trocadéro	Paris 16 ^e	MASTERCARD	1 600
2025	Louvre Saint-Honoré	Paris 1 ^{er}	CDPQ	1 591
2025	6-8 Haussmann	Paris 9 ^e	OCTOPUS ENERGY	1 530
2025	Capital 8	Paris 8 ^e	SERB	1 359
2025	Louvre Saint-Honoré	Paris 1 ^{er}	RSA	1 124
2025	Edouard VII	Paris 9 ^e	AFG	1 107
2024	#Cloud.Paris	Paris 2 ^e	SQUAREPOINT OPERATING COMPANY	3 443
2024	Capital 8	Paris 8 ^e	QUBE RESEARCH & TECHNOLOGIES	3 200
2024	Cézanne Saint-Honoré	Paris 8 ^e	SKADDEN	2 600
2024	Washington Plaza	Paris 8 ^e	ACCESS CAPITAL PARTNERS	1 542
2024	Louvre Saint-Honoré	Paris 1 ^{er}	CARTIER	1 430
2024	Opéra Victoire	Paris 9 ^e	CERTEUROPE	1 512
2024	Le Centorial	Paris 2 ^e	REUTERS	1 445
2024	Edouard VII	Paris 9 ^e	BRUNSWICK GROUP	1 230
2024	Washington Plaza	Paris 8 ^e	DAC BEACHCROFT	1 192

Source : Newmark

Bien représentés dans le « club des 1 000 »

Comme dans le reste du QCA, les centres d'affaires ont enregistré ces dernières années une hausse significative de leurs loyers. Avec une douzaine de signatures dépassant 1 000 €/m²/an depuis le début de 2024, ils ont directement contribué à l'**émergence d'un marché parisien de l'« ultra-prime » bien distinct du reste de la capitale.**

Ce phénomène ne se limite pas aux centres d'affaires du secteur de l'Étoile. Les valeurs atteintes dans « Louvre Saint-Honoré », « #Cloud.Paris » ou encore « Édouard VII » témoignent également de cette dynamique. Ces nouveaux records s'expliquent à la fois par la

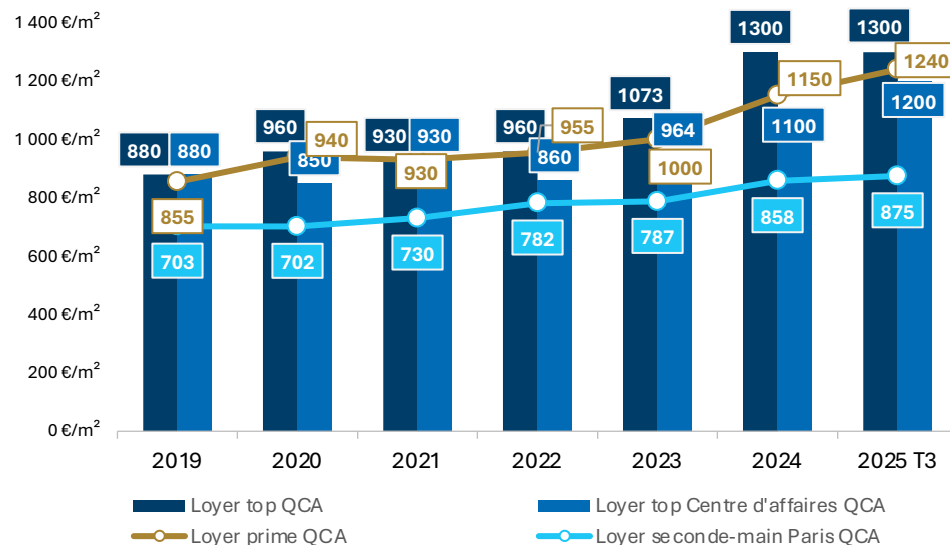
livraison récente d'opérations de réhabilitation très qualitatives, et par la **capacité de certains utilisateurs, notamment issus de la finance et habitués à des marchés plus onéreux comme Londres, à payer des loyers élevés.**

En moyenne, **les valeurs top ont progressé de plus de 40 % dans les centres d'affaires entre 2015 et 2025.** Si ces valeurs ne sont pas systématiquement les plus élevées du marché, **la spécificité des centres d'affaires réside dans leur capacité à atteindre des loyers élevés même sur des surfaces de seconde main, rénovées**

ou en l'état. Ces dernières peuvent atteindre 1 000 à 1 200 €/m²/an, à comparer à un loyer de seconde-main s'élevant en moyenne à 875 €/m²/an dans l'ensemble du QCA.

Soulignons toutefois **la dispersion parfois marquée des loyers.** Du fait de leur taille importante et de la diversité de certains ensembles, les centres d'affaires peuvent proposer des surfaces moins nobles (rez-de-chaussée, mezzanines, etc.) offrant à certains locataires des solutions plus économiques, tout en bénéficiant de services haut de gamme et de l'image premium associée à ces actifs.

Analyse comparée des loyers de Paris QCA et des centres d'affaires
En €/m²/an



Source : Newmark



Centre d'affaires Paris Trocadéro, 112 avenue Kléber, Paris 16^e

Une offre inégalement répartie

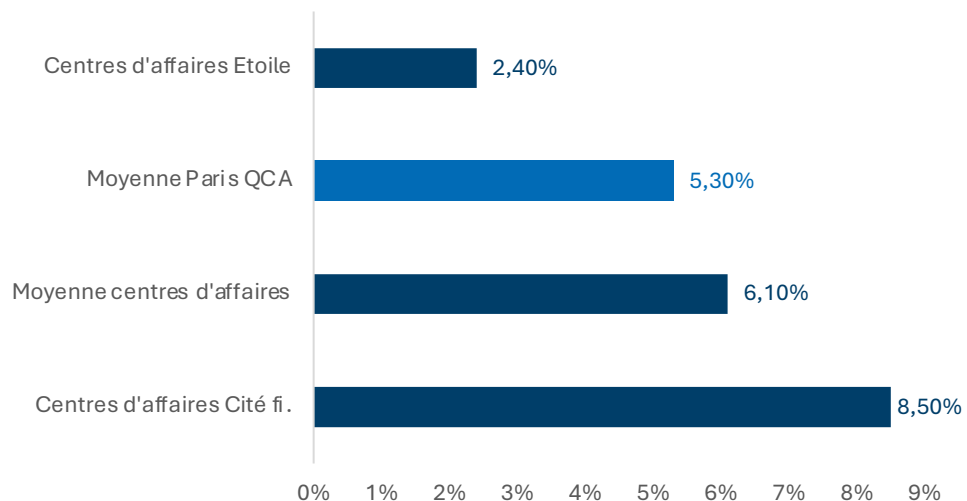
24 000 m² sont immédiatement disponibles dans l'un des 14 centres d'affaires, soit une vacance de 6,1 % à comparer à une moyenne de 5,3 % dans le QCA. Toutefois, **l'offre disponible au sein des centres d'affaires est très inégalement répartie**, se concentrant principalement dans quelques ensembles de la Cité financière (« Louvre Saint-Honoré » et surtout « Opéra

Victoire ») du fait de libérations et d'importants travaux. **Le taux de vacance y atteint ainsi 8,5 % contre 2,4 % pour les centres d'affaires de l'Étoile.** Si quelques libérations sont attendues à court terme, et malgré un contexte de marché détérioré (incertitude politique et économique, offre en hausse dans Paris), **cette vacance va diminuer.** Ainsi, des négociations, parfois très

avancées, sont en cours. Surtout, la montée en gamme de certains actifs, le taux de rétention généralement élevé des centres d'affaires ainsi que la gestion proactive des propriétaires devraient permettre de maintenir un volume très réduit de disponibilités.

Comparaison des taux de vacance

Entre Paris QCA et les centres d'affaires, en %



Source : Newmark



Opéra Victoire, 53 rue de Châteaudun, Paris 9^e

Des centres d'affaires aux « lifestyle centers »

Modernisation et renouvellement du modèle

Les centres d'affaires connaissent depuis quelques années une transformation profonde, dont témoignent plusieurs opérations de rénovation lourde. Parmi les plus récentes et les plus emblématiques figurent celles de « Louvre Saint-Honoré », « Capital 8 » et « Opéra Victoire », qui ont permis une **amélioration technique des immeubles**, notamment pour **répondre aux exigences du décret tertiaire**, tout en élevant le niveau de services proposés (création d'espaces extérieurs, offre de restauration revisitée, accueil des mobilités douces, etc.). Cette dynamique de modernisation de l'existant va se poursuivre. Si le projet est encore en phase d'étude, Blackstone prévoit par exemple un plan de capex ambitieux pour « Paris Trocadéro », visant à proposer une offre de services conforme aux standards anglo-saxons.

Parallèlement à cela, **plusieurs repositionnements d'immeubles de bureaux classiques** en centres d'affaires sont engagés. Dans le QCA, le plus significatif concerne « Signature » (ex « Solstys »), près de la gare Saint-Lazare, dont la livraison est prévue pour fin 2026. Dans le QCA élargi, deux opérations majeures viendront enrichir l'offre : « Kennedy » dans le 16^e arrondissement (36 000 m² attendus début 2027) et « Condorcet », ancien siège de GRDF dans le 9^e, à livrer

en 2027. Ces nouveaux ensembles partagent les caractéristiques des centres d'affaires les plus haut de gamme : une offre de services complète et différenciante, de larges espaces extérieurs et végétalisés, ainsi qu'une grande flexibilité d'usage, rendue possible par des plateaux divisibles ou des volumes indépendants.

De nouveaux défis

Ces différents projets illustrent l'évolution du modèle des centres d'affaires, désormais plus **proche des codes de l'hôtellerie de luxe et du retail** que de ceux du bureau traditionnel (accent mis sur l'expérience utilisateur, développement de bureaux « flagships », émergence de l'« *officetainment* »).

Cette montée en gamme s'accompagne de nouveaux défis pour les propriétaires, à commencer par le **maintien d'un niveau de charges raisonnable pour fidéliser les utilisateurs** dans la durée. La diversification progressive du tenant mix nécessite par ailleurs de satisfaire les attentes de nouvelles typologies de locataires comme la Tech, en quête d'espaces ouverts, connectés à la ville et végétalisés, **tout en continuant à satisfaire les besoins d'une clientèle plus traditionnelle** comme la finance, attachée à la confidentialité et à la sécurité.



Signature, 19 rue de Vienne – 38-46 rue du Rocher, Paris 8^e



Kennedy, 104 avenue du Président Kennedy, Paris 16^e

Quel potentiel de création à plus long terme ?

Alors que l'offre a toujours été structurellement limitée, Newmark a collaboré avec LPDI pour **tenter d'identifier et de qualifier le potentiel de création de nouveaux centres d'affaires**. Le moyen : cibler les immeubles de bureaux « classiques » permettant un repositionnement en centres d'affaires et répondant pleinement ou partiellement aux caractéristiques retenues par Newmark (grande taille et foncier important, centralité, caractère patrimonial, siège de banque ou d'entreprise emblématique, etc.)

Limitée au QCA élargi*, cette analyse exclut les immeubles très excentrés, éloignés des transports en commun ou situés dans le diffus ou des secteurs géographiques ne bénéficiant pas d'un environnement haut de gamme.

21 immeubles identifiés

En plus des 14 centres d'affaires existants de notre panel, nous avons identifié 21 immeubles de plus de 20 000 m² présentant un potentiel de repositionnement en centre d'affaires.

Sur les 21 immeubles potentiellement repositionnables en centres d'affaires :

- 86 % des immeubles font entre 20 000 et 30 000 m² quand **seuls 14 % sont supérieurs à 30 000 m²**.
- 62 % sont mono-utilisateurs et 71 % sont pleins.
- 62 % ont été réhabilités totalement ou partiellement après 2010. Près de **40 %** peuvent donc être considérés **comme devant faire l'objet de travaux lourds à plus ou moins court terme**.
- Les propriétaires sont en minorité issus du secteur public ou des utilisateurs. La majorité sont des sociétés d'investissement immobilier (57%), devant des banques, assurances, mutuelles et caisses de retraites (10 %).

*QCA+75001,75002,75008,75009,75017, 75016

Cartographie des centres d'affaires parisiens

Centres d'affaires existants et potentiels



Sources : La Place de l'immobilier, Newmark

● Existants

● Potentiels

14 nouveaux centres d'affaires potentiels

Au regard des trois axes d'analyses que sont le type de propriétaire (investisseur plutôt qu'utilisateur ou acteur public), le caractère emblématique de l'immeuble ainsi que le type d'occupation (mono ou multi-let, vide ou plein), **sept de ces 21 immeubles présentent un profil défavorable ou moins favorable**, car occupés de longue date ou appartenant à des propriétaires-occupants, privés ou publics (Banque de France, Ministère de la Culture, etc.).

11 immeubles sont repositionnables à court et moyens termes.

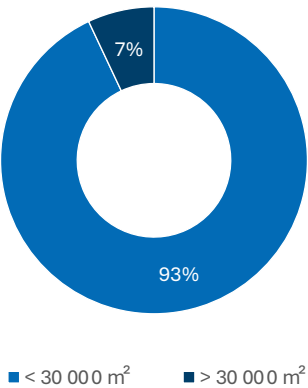
- Totalisant 153 000 m² (dont un projet supérieur à 30 000 m²), six d'entre eux sont vides, récemment rénovés ou en cours de rénovation, à l'exemple de « Signature » dans le 8^e.
- Totalisant 112 000 m² et tous compris entre 20 000 et 30 000 m², cinq sont occupés par un seul utilisateur des bureaux et ont plus ou

moins récemment fait l'objet d'une restructuration, à l'exemple d'« In Town » dans le 9^e.

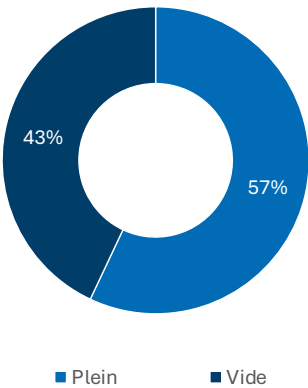
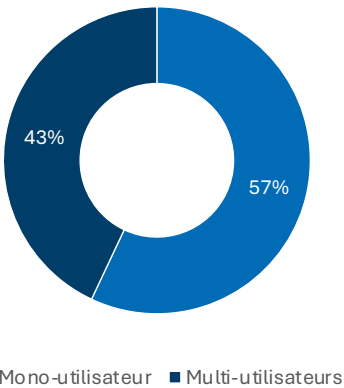
Trois immeubles présentent une faisabilité à plus long terme.
Totalisant 74 000 m² et tous compris entre 20 000 et 30 000 m², ils sont occupés par plusieurs utilisateurs et ont plus ou moins récemment fait l'objet d'une restructuration.

Analyse des 14 immeubles identifiés comme présentant un profil favorable au repositionnement en centre d'affaires

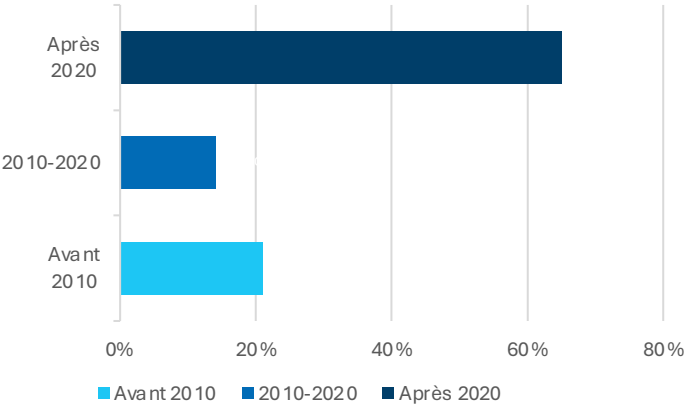
Catégories de surfaces



Type d'occupation et vacance



Période de dernière restructuration / rénovation lourde



Source : La Place de l'immobilier



TÉMOIGNAGE



Pierre-Yves Bonnaud

Directeur de l'Asset Management et
Gestion Clients / Directeur Général
LOCAPARIS / membre CODIR

Quelle est la place des centres d'affaires dans l'histoire et le patrimoine de SFL ?

Pierre-Yves Bonnaud :

Depuis 1879, SFL incarne véritablement l'excellence immobilière à Paris. Notre patrimoine se compose de 17 adresses emblématiques, dont certaines détenues depuis plus de 25 ans au cœur de la capitale. Je pense notamment à « Washington Plaza », véritable carrefour d'entreprises dans le 8^e arrondissement, à « Edouard VII », et son théâtre et l'Olympia, ou encore à « Cloud.Paris », siège de Meta dans le 2^e.

Les centres d'affaires sont donc véritablement au cœur de l'histoire de SFL et traduisent parfaitement son savoir-faire : conjuguer héritage patrimonial et modernité. Ainsi, **chaque projet vise à préserver l'esprit du lieu tout en l'adaptant aux usages contemporains.** En somme, il s'agit de réinventer l'immobilier tertiaire de prestige et d'accompagner durablement l'évolution des modes de travail.

Quels sont selon vous les principaux atouts des centres d'affaires ?

P-Y B. : La qualité de l'adresse est essentielle. Tous nos centres se trouvent dans Paris intra-muros et bénéficient ainsi pleinement de l'attractivité économique et culturelle de la capitale. Ils jouissent aussi d'une notoriété et d'un prestige uniques : **certains de nos immeubles sont devenus de véritables repères parisiens**, identifiables bien au-delà du seul cercle des professionnels de l'immobilier. Mais l'attractivité des centres d'affaires ne se limite pas à l'adresse. Elle tient aussi à la diversité et à la qualité des services proposés. Chez SFL, **nous avons fait des services premium notre signature** : restauration, espaces de convivialité, salles de conférence, conciergerie ou encore parkings vélos, avec par exemple 400 places rien que dans « Washington Plaza ».



Édouard VII, 16-30 boulevard des Capucines, Paris 9^e

C'est donc bien plus qu'un simple lieu de travail ?

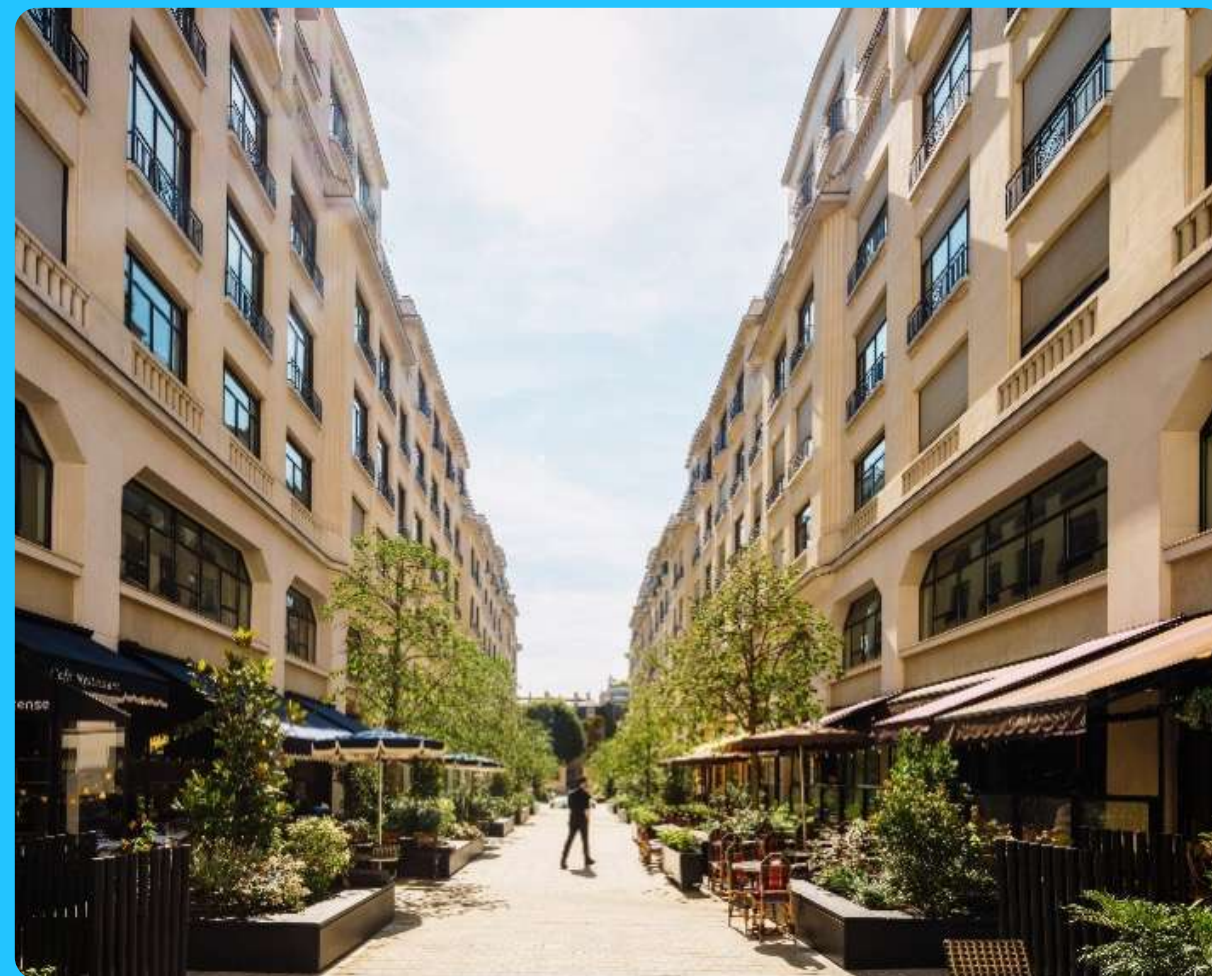
P-Y B. : Exactement. Les centres d'affaires sont **des lieux hybrides, pensés pour une mixité d'usages** : bureaux, commerces, culture, parfois logements. « Édouard VII » comprend par exemple des espaces de coliving, tandis que « Louvre Saint-Honoré » héberge désormais la Fondation Cartier pour l'art contemporain. Nous soignons également l'architecture et le design, au travers de collaborations avec de grands noms tels que Jean Nouvel, Dominique Perrault ou Olivia Putman.

Les centres d'affaires sont aussi de véritables écosystèmes vivants, lieux d'accueil par excellence accueillant fournisseurs, clients, actionnaires, banquiers.... Quant aux salariés, **ils apprécient leur forte identité ainsi que leur « esprit village », qui favorise la performance, le bien-être et la cohésion**

des équipes. On y voit d'ailleurs émerger des communautés de gamers ou de sportifs, dans le cyclisme ou encore le running. C'est cette intensité d'usages exceptionnelle qui rend nos adresses uniques et si attractives pour les entreprises et les talents.

Depuis quelques années, le contexte de marché et les attentes des entreprises ont fortement évolué. Comment répondez-vous à cette nouvelle donne ?

P-Y B. : la tendance est claire : les entreprises recherchent moins de mètres carrés, mais des mètres carrés de bien meilleure qualité. Elles veulent des adresses centrales, au cœur des grands pôles d'affaires et d'innovation, **capables d'attirer les meilleurs profils à moins de dix minutes de leur domicile.** Cette centralité est devenue encore plus stratégique avec l'essor du télétravail.



Cézanne Saint-Honoré, 1-6 rue Paul Cézanne, Paris 8^e



Louvre Saint-Honoré, 2 place du Palais-Royal, Paris 1^{er}

Comment cela se traduit-il concrètement dans vos projets ?

P-Y B. : Par une transformation profonde de nos espaces en lieux désirables. Nous les rendons plus flexibles, plus collaboratifs, plus ouverts, et dotés de services innovants. Nos opérations de rénovation lourde permettent aussi de moderniser nos bâtiments tout en préservant leur cachet et leurs façades historiques. **La mixité d'usages est au cœur de cette évolution.** Nos sites se transforment en lieux de vie et même en véritables destinations, où cohabitent bureaux, commerces et culture, à l'exemple de la Fondation Cartier.

Cette stratégie, nous la mettons en œuvre au travers d'**une démarche d'innovation et d'amélioration continues, selon le principe du test & learn** : chaque nouveauté est expérimentée sur un site pilote avant d'être déployée plus largement. Cela va de la conciergerie digitale à la restauration haut de gamme, en passant par l'accueil des mobilités douces et la création d'espaces conviviaux. Enfin, nous ouvrons davantage nos espaces sur l'extérieur : végétalisation, lumière naturelle, terrasses et transparence. Tout cela s'inscrit dans un renforcement de notre stratégie RSE.

Votre actualité récente est marquée par la refonte de « Louvre Saint-Honoré ». Pouvez-vous nous en dire plus sur cette opération ?

P-Y B. : C'est un projet emblématique, que nous menons depuis plus de 12 ans et qui vient d'aboutir après cinq années de travaux. Il s'agissait de transformer en profondeur un site historique, vieux de 150 ans, l'ex-Louvre des Antiquaires, sans dénaturer ses façades classées. Couvrant une surface de 20 000 m², l'opération de restructuration comprenait notamment une nef monumentale de 120 mètres de long et de 16 mètres de haut, équipée de cinq plateformes mobiles de 250 à 350 m² chacune. **La vocation du site est double.** Culturelle d'abord, avec l'installation de la Fondation Cartier sur 16 000 m² dont 8 500 m² accessibles au public. Comportant des espaces d'exposition, un auditorium, une librairie et un restaurant, celle-ci sera inaugurée le 25 octobre. Vocation tertiaire ensuite, avec un centre d'affaires haut de gamme dans les étages, conçu pour répondre aux nouveaux usages des entreprises et de leurs collaborateurs.

Nous sommes particulièrement fiers de cette co-construction unique, menée avec Cartier et Jean Nouvel et qui, conciliant patrimoine, innovation technique et ouverture sur la ville, représente pour Paris **un nouveau standard d'excellence.**

Louvre Saint-Honoré, 2 place du Palais-Royal, Paris 1^{er}



Quels sont vos projets pour les années à venir ?

P-Y B. : Nous allons poursuivre notre stratégie de régénération du tissu urbain parisien, en modernisant et redonnant vie à des immeubles emblématiques de la capitale. Acquis par SFL

en 2014, « **Condorcet** » illustre parfaitement notre démarche : **créer des lieux de vie et de travail en harmonie avec la ville d'aujourd'hui**. Situé dans le 9^e arrondissement et couvrant près de 25 000 m², ce futur projet mixte doit ainsi devenir une véritable « place de village » vivante, combinant

bureaux, commerces et espaces conviviaux. Mais notre ambition dépasse le cadre parisien. Grâce à la fusion avec Colonial, **SFL ouvre un nouveau chapitre et va pouvoir exporter son savoir-faire dans d'autres capitales européennes** tout en conservant un ancrage 100 % parisien.

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)

Crédits : © Schnepf Renou (Capital 8, p. 22) –
© Manfred Zentsch, Heidelberg (Le Centorial, p.25 / Opéra Victoire, p.27) –
AdobeStock Photos

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.