

Communiqué de presse

Quand l'entreprise repense son immobilier Les grands mouvements de bureaux en Ile-de-France

Paris, le 22 mai 2025 – Où vont les grandes entreprises quand elles déménagent ? Que disent leurs mouvements immobiliers de bureaux des équilibres économiques, des enjeux climatiques et de leurs nouvelles façons de travailler ? En analysant 226 transactions de bureaux majeures sur quatre ans, la nouvelle étude #Décryptage de Knight Frank révèle les coulisses d'un immobilier francilien en pleine redéfinition : moins spectaculaire en volume, mais plus stratégique, plus sélectif, plus résilient.

Une reprise discrète mais révélatrice

Avec 1,7 million de m² placés en 2024, l'ensemble du marché reste en deçà des volumes pré-Covid. Les grandes surfaces de bureaux (plus de 5 000 m²) résistent pourtant mieux que prévu mais force est de constater que leur nombre a reculé d'un quart (56 mouvements en moyenne), et ramène leur volume total consommé sur ce segment à 625 000 m² contre 900 000 m² avant la crise sanitaire. La surface moyenne de ces mouvements, en repli (11 600 m²), illustre cette volonté de faire mieux avec moins, sans renoncer au confort ou à l'image. Et lorsque les entreprises s'installent, elles le font très en amont de leur déménagement, dans une logique de pré-commercialisation, ce qui dit beaucoup de leur volonté d'anticiper les transformations à venir.

Le bureau, un outil stratégique en mutation

La surface ne fait plus tout. Aujourd'hui, les entreprises recherchent avant tout des immeubles capables d'attirer les talents, de répondre aux exigences ESG (Environnement, Social et Gouvernance) et d'accompagner la transition vers des modèles hybrides d'organisation du travail. Une tendance forte se dessine : les entreprises bougent mais ne s'éparpillent pas. Majoritairement (60%), elles restent fidèles à leur territoire d'origine, parfois à quelques rues près, mais avec des ambitions nouvelles. À Paris, et surtout dans le Quartier Central des Affaires - top 1 des destinations les plus plébiscitées -, dans le Croissant Ouest ou à La Défense, elles investissent des immeubles plus performants, plus flexibles, souvent neufs ou restructurés, et presque toujours porteurs d'une promesse environnementale. Les mouvements exogènes profitent surtout à Paris avec des transferts entre arrondissements, à La Défense qui restaure ainsi son attractivité, et au Croissant Ouest.

Coûts immobiliers : entre optimisation et levier de création de valeur

Ces mouvements révèlent des choix profonds : relocalisations ciblées, stratégies de réduction et d'optimisation des mètres carrés, rationalisation des coûts. Derrière chaque transaction, c'est un repositionnement global de l'entreprise qui s'amorce via la recherche d'un équilibre entre coûts immobiliers et investissement dans un cadre de travail agréable et efficient, motivant pour les salariés, et donc propice à la création de valeur... Les entreprises à fort capital humain, dont la valeur repose principalement sur les compétences de leurs

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

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

Your partners in property

collaborateurs (activités financières, TIC, conseil...) consacrent ainsi des moyens financiers importants pour se positionner sur les localisations les plus onéreuses tant à Paris qu'en périphérie.

Le siège social change de fonction : moins symbole de puissance, plus levier d'engagement.

Ces mouvements d'entreprises sont aussi l'occasion de repenser les espaces de bureaux qu'il convient de reconfigurer, humaniser, pour fédérer dans un monde du travail aujourd'hui largement éclaté. Le critère de durabilité des immeubles devient également décisif dans les choix immobiliers. Les bâtiments les plus performants énergétiquement, les mieux certifiés, tirent leur épingle du jeu. Ce sont eux que choisissent largement (88% des mouvements) les grands comptes en quête de cohérence entre politique RSE et stratégie immobilière.

Un changement est en cours, mais il reste à renforcer, notamment en ce qui concerne la connectivité des espaces, la qualité des services proposés de même que le bien-être des collaborateurs (notamment à travers la prise en compte de la biodiversité). Entre 32 % et 38 % des choix immobiliers analysés portent sur des bâtiments bénéficiant de certifications ou de labels liés à ces critères... Le prochain grand défi des entreprises sera également d'intégrer davantage l'immobilier dans leur trajectoire de décarbonation ; or aujourd'hui seul un immeuble sur cinq affiche clairement cette ambition carbone.

« Ce décryptage des grandes transactions de bureaux en Ile-de-France est bien plus qu'une cartographie de bureaux », conclut Magali Marton, Directrice Etudes & Recherche de Knight Frank. « C'est une lecture en creux des grandes mutations à l'œuvre dans l'économie francilienne. Et un outil précieux pour penser, dès aujourd'hui, l'immobilier de demain. À travers cette photographie détaillée, Knight Frank poursuit sa mission : éclairer les choix immobiliers par l'analyse, et accompagner les mutations d'un marché en perpétuelle évolution ».

Contacts Presse :

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

Contact Knight Frank :

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

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

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

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