



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

ÎLE-DE-FRANCE
BUREAUX

T3 2026

01

L'essentiel du marché

10,28
Md €

INVESTISSEMENT
EN FRANCE

Depuis le début de l'année 2026, les montants investis en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) atteignent près de 10,3 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 16 % (à période comparable). Rapportés à la moyenne quinquennale, les engagements se replient toutefois de 16 %.

54 %

PART DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Plus de 5,5 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France, soit 54 % des montants engagés en France. En comparaison avec l'investissement des trois premiers trimestres 2025, ce volume est stable mais se situe 23 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

3,60
Md €

INVESTISSEMENT
BUREAUX IDF

Près de 2 milliards d'euros ont été investis en bureaux en Île-de-France au troisième trimestre 2026, un volume supérieur à l'ensemble des montants engagés au premier semestre. Sur l'ensemble de l'année 2026, environ 3,6 milliards d'euros ont été investis, un montant en progression annuelle de 9 % mais toujours 27 % sous la moyenne quinquennale, à période comparable.

1 050 321
m²

DEMANDE PLACÉE
IDF

Avec 313 937 m² commercialisés au cours du troisième trimestre, le marché francilien des bureaux enregistre l'un de ses plus faibles volumes trimestriels depuis 2020. À fin septembre, la demande placée cumulée atteint 1 050 321 m², en recul de 14 % sur un an et de 23 % par rapport à la moyenne quinquennale (à période comparable).

19

TRANSACTIONS
> 5 000 m²

Les opérations d'envergure se sont ainsi raréfiées : 6 signatures > 5 000 m² ont été enregistrées au T3, portant leur nombre à 19 depuis le début de l'année contre 31 l'an passé. La demande placée sur ce segment s'établit à 239 574 m² à fin septembre, soit un recul de 44 % par rapport à la moyenne quinquennale à période comparable.

6 591 000
m²

OFFRE IMMÉDIATE

La progression des disponibilités se poursuit en Île-de-France, sur fond de disparités territoriales. À la fin du troisième trimestre 2026, l'offre immédiate atteint 6 591 000 m², un niveau élevé au regard de l'historique, en hausse de 8 % sur un an.

02

L'actualité économique

Tensions obligataires

Après avoir connu une phase d'accalmie en août, le conflit entre les États-Unis et l'Iran a repris à partir du 30 août avec de multiples échanges de tirs entre les deux belligérants. Pour faire face à cette nouvelle escalade du conflit et tenter de sécuriser le détroit d'Ormuz, les Américains ont déployé un troisième porte-avions dans la région.

Ainsi, la perspective d'un accord politique d'ici les *Midterms* apparaît hautement improbable, et ce, malgré la volonté affichée par le président américain de temporiser d'ici les élections. Cette reprise des tirs s'est accompagnée de nouvelles tensions au Proche et Moyen-Orient à l'image des attaques Houthis contre des infrastructures saoudiennes et des nouvelles frappes israéliennes contre le Hezbollah dans le sud du Liban.

Dans ces conditions, les marchés font état d'une certaine nervosité : après avoir reflué sous les

80 dollars début août, le baril de Brent a repassé la barre des 100 dollars en septembre. Ce rebond du prix du pétrole a entraîné avec lui les indices boursiers : début septembre, l'EuroStoxx a enregistré sa plus forte baisse depuis juillet. De manière générale, le spectre d'une nouvelle phase inflationniste majeure et l'évolution des taux directeurs restent au centre des préoccupations des places monétaires et financières mondiales.

Début octobre, les obligations souveraines américaines à 10 ans ont franchi la barre des 5,3 %, un niveau

record depuis 2002. Cette configuration pourrait conduire la Réserve fédérale à durcir une seconde fois sa politique monétaire après sa première hausse de septembre. Également confrontée à une accélération de l'inflation, majoritairement imputée à la hausse des prix de l'énergie, (estimée à + 3,7 % en zone euro sur 12 mois en septembre), la Banque centrale européenne a procédé à un second ajustement de ses taux directeurs : à la mi-septembre, le taux de dépôt a ainsi été fixé à 2,50 % (+ 25 points de base par rapport à juin). Si les déclarations de la présidente de la BCE devant le Parlement européen fin septembre semblent écarter la probabilité d'une nouvelle hausse des taux directeurs en octobre, les marchés anticipent un nouveau tour de vis d'ici la fin d'année.

Toujours confrontée aux enjeux de maîtrise de la dette publique et des déficits budgétaires, la situation de la France apparaît plus que préoccupante, en particulier à l'heure des négociations pour le budget de l'année 2027. En effet, en dépit d'une inflation inférieure à la moyenne de la zone euro (+ 3,0 % en septembre), les obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans ont franchi, pour la première fois depuis 2002, la barre des 4,9 % le 1^{er} octobre, frôlant même le seuil des 5 % pendant la séance. Le *spread* avec l'indice de référence du Bund allemand s'est aussi creusé fin septembre jusqu'à atteindre 146,9 points de base le 2 octobre. Cette dégradation de l'environnement obligataire a conduit la Banque de France à relever ses taux d'usure. À partir du 1^{er} octobre, le taux maximum pour les prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 et 20 ans est fixé à 4,68 %, en hausse trimestrielle de 11 points de base.

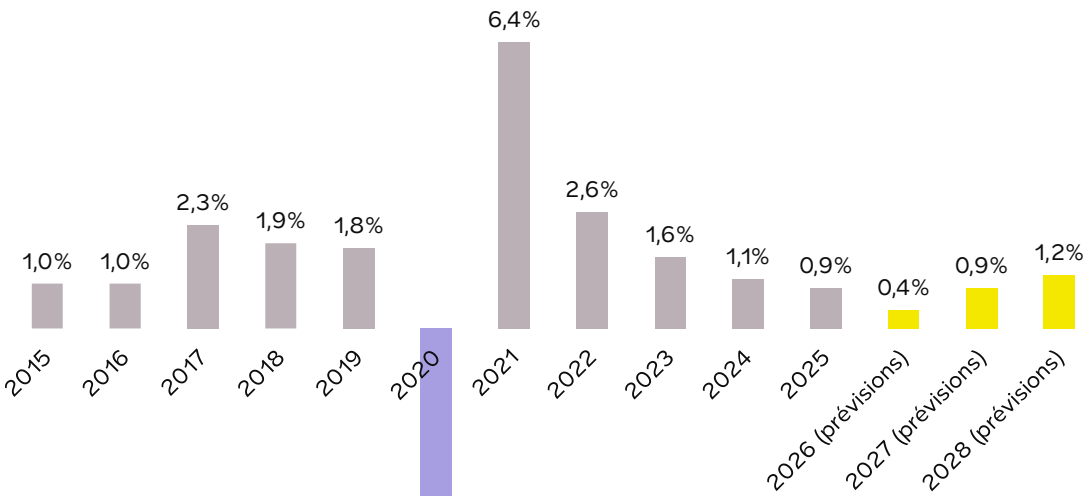
Cet environnement dégradé a également poussé l'institution monétaire à réviser à la baisse ses projections macroéconomiques. La Banque de France prévoit désormais une croissance du produit intérieur brut pour l'année 2026 de seulement + 0,4 %, en retrait de 10 points de base par rapport à ses estimations de juin. Les prévisions pour les années ultérieures sont pour le moment maintenues avec un rebond estimé à + 0,9 % en 2027 puis + 1,2 % en 2028. En outre, il convient de souligner que cette prévision se situe en deçà des projections de la BCE pour la zone euro : dans son scénario de référence, l'institution européenne table sur une croissance du PIB de 0,9 % en 2026 puis + 1,4 % en 2027 et + 1,5 % en 2028. Le marché du travail est également impacté : au deuxième trimestre 2026, le taux de chômage atteint 8,3 % de la population active, soit une hausse annuelle de 70 points de base. Selon les données publiées par la Banque de France, les défaillances d'entreprises se maintiennent à un niveau historique : après leur niveau record de juin, le cumul du nombre de défaillances sur 12 mois est resté supérieur à 70 000 en juillet et en août.

Malgré la réitération de quelques grandes opérations d'investissement au cours des derniers mois, le marché français de l'immobilier d'entreprise reste bridé par cette conjoncture géopolitique et économique toujours incertaine. Par conséquent, une escalade du conflit au Moyen-Orient et une aggravation de la tendance inflationniste pourraient porter un nouveau ralentissement à l'activité transactionnelle.

Chiffres-clés
sources BANQUE DE FRANCE, INSEE

- 8,3 %
Taux de chômage
au T2 2026
- 4,68 %
Taux d'usure pour le T4 2026
Prêts à taux fixe d'une durée comprise
entre 10 ans et moins de 20 ans
- 86
Confiance des ménages
Septembre 2026
- 96,4
Climat des affaires
Septembre 2026

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, EUROSTAT,
INSEE, LES ECHOS, IMPROVE



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

03

L'investissement en France

Un marché maintenu par quelques très grandes signatures

Au troisième trimestre 2026, près de 3,4 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) en France, un volume 21 % supérieur à l'investissement du troisième trimestre 2025.

Depuis le début de l'année, les montants investis atteignent près de 10,3 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 16 % (à période comparable). Rapportés à la moyenne quinquennale, les engagements se replient toutefois de 16 %.

Dans la continuité du premier semestre, le marché reste fortement tributaire de quelques très grandes transactions. Ainsi, 6 opérations de plus de 100 millions d'euros ont été actées au cours des trois derniers mois dont l'acquisition de l'ensemble immobilier Capital 8 (Paris 8^e) par PONTEGADEA, cédé par INVESCO pour environ 875 millions d'euros. À elle seule, cette acquisition XXL pèse pour plus de 25 % des engagements trimestriels ! Parmi les autres opérations d'envergure figurent également la cession des parts détenues au sein de la Tour Eoho (49 %) par les investisseurs sud-coréens NH INVESTMENT & SECURITIES et KB KOOKMIN BANK en faveur d'ICADE pour près de 200 millions d'euros ou encore l'arbitrage en *sale and leaseback* d'un portefeuille de supermarchés CARREFOUR situés en France et en Espagne au profit du fonds souverain singapourien GIC et d'ATRATO GROUP.

Sur l'ensemble des 9 premiers mois de l'année, les signatures supérieures à 100 millions d'euros représentent 57 % des montants investis en France, soit plus de 5,8 milliards d'euros. En comparaison avec la même période de 2025, ce volume affiche une progression spectaculaire, de l'ordre de 85 %. En outre, ce résultat est 20 % supérieur à la moyenne quinquennale, à périmètre constant.

À l'inverse, les performances des tranches inférieures sont bien plus contrastées. Avec moins de 900 millions d'euros investis en 2026, les opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros enregistrent un repli annuel de 29 % et se situent surtout 62 % sous la moyenne de longue période. Le ralentissement est aussi conséquent pour les signatures

▲ **10,28 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)
+16 %
Evolution annuelle

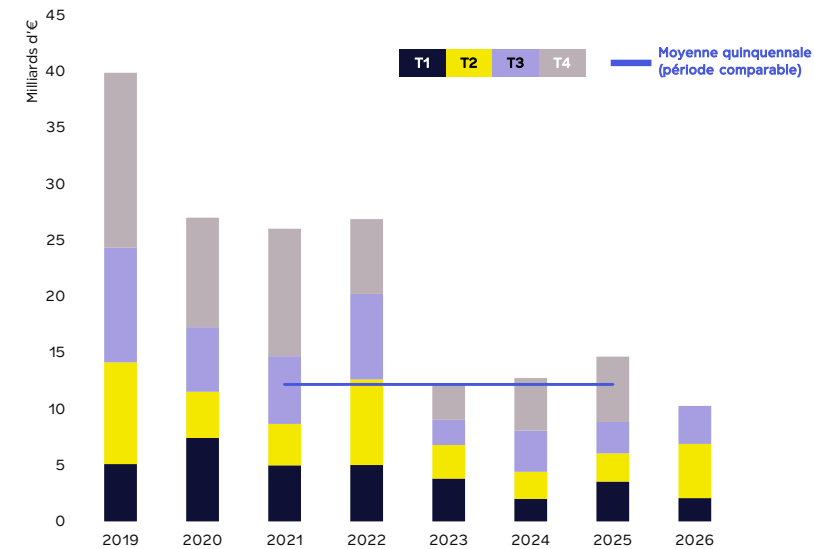


Sources
IMMSTAT, IMPROVE

comprises entre 20 et 50 millions d'euros : seulement 1,9 milliard d'euros a été échangé, en repli annuel de 23 % et en retrait de 32 % par rapport à la moyenne quinquennale. Enfin, le segment des petites transactions (< 20 millions d'euros) enregistre légèrement moins de 200 signatures (contre près de 215 un an auparavant), soit 1,6 milliard d'euros investis, un volume en contraction annuelle de 15 %. Comparé à la moyenne de longue période, le repli atteint même 25 %.

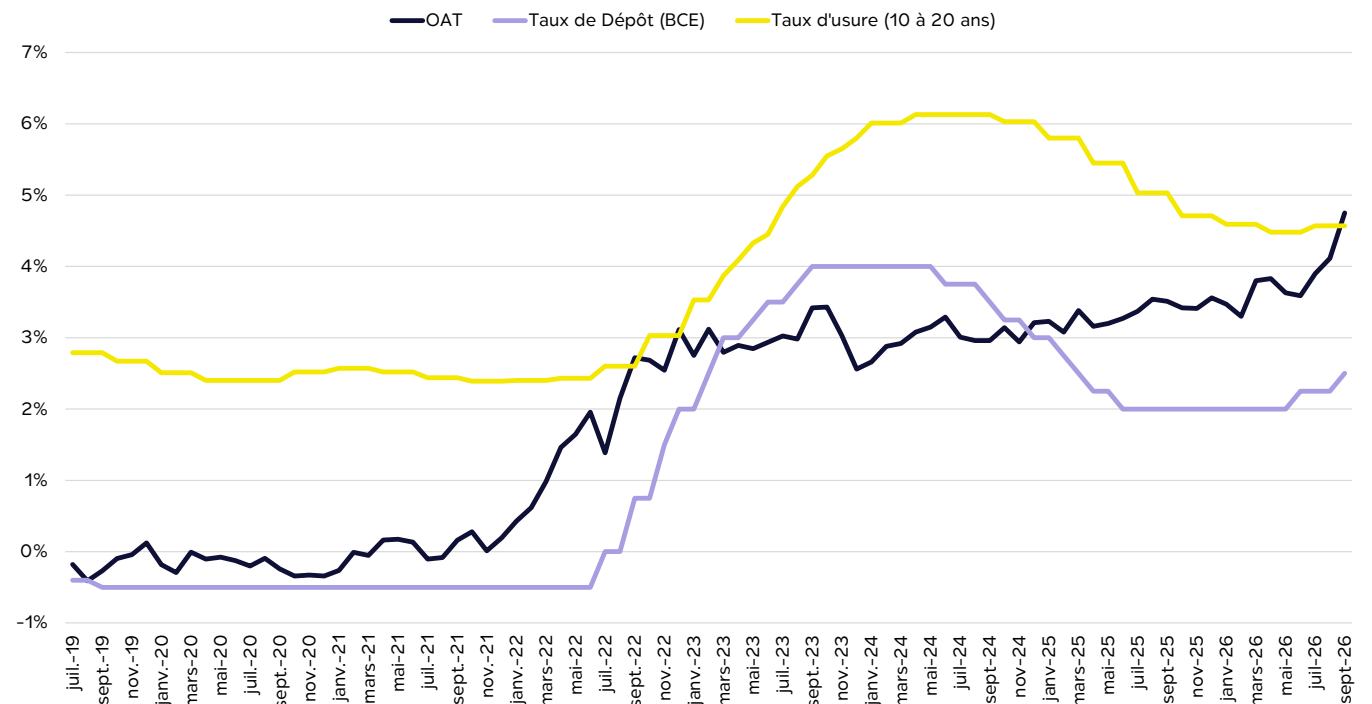
Le marché français de l'investissement affiche toujours deux vitesses avec, d'un côté, le marché des très grandes opérations toujours actif mais fonctionnant avec un nombre restreint de signatures, et de l'autre, un marché durablement ralenti. Le quatrième trimestre étant historiquement le plus dynamique pour le marché de l'investissement, un atterrissage compris entre 13 et 15 milliards d'euros peut être espéré.

Toutefois, la situation géopolitique au Moyen-Orient et en Ukraine, les *Midterms* américains ou encore le lancement de la campagne présidentielle française et l'épineux dossier de la dette constituent autant de freins potentiels pour le marché de l'investissement. En effet, les incertitudes liées à ces événements pourraient accentuer la pression inflationniste et conduire les banques centrales à de nouvelles hausses majeures des taux directeurs. De telles hausses comprimeraient la prime de risque des investisseurs et provoqueraient un nouveau coup d'arrêt au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.



Historique des montants investis en France

Sources
IMMSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

5,52 milliards €
Investissement en IDF

65 %
Part des bureaux
(soit 3,60 milliards €)



04

L'investissement en Île-de-France

Un rebond trimestriel

Près de 2 milliards d'euros ont été investis en bureaux en Île-de-France au troisième trimestre 2026, un volume supérieur à l'ensemble des montants engagés au premier semestre.

Depuis le 1^{er} janvier, environ 3,6 milliards d'euros ont été investis, un montant en progression annuelle de 9 % mais toujours 27 % sous la moyenne quinquennale, à période comparable.

Ce rebond trimestriel des engagements est largement soutenu par la répétition de 4 grandes transactions : l'arbitrage de l'ensemble immobilier Capital 8 au profit de PONTGADEA pour 875 millions d'euros, l'acquisition de la totalité de la Tour Eqho par ICADE, la cession d'Axe France (Paris 13) en faveur de BPCE et l'acquisition du Titien par ACM (rue de la Victoire, 9^e arrondissement). Ces 4 signatures concentrent près de 70 % de l'investissement trimestriel et témoignent de la forte sélectivité des investisseurs. Confrontés à une conjoncture économique toujours incertaine, nombre d'entre eux continuent de privilégier les actifs les mieux situés et les opérations les plus sécurisées.

Cette hyper-sélectivité soutient la prééminence du Quartier central des affaires de Paris (Paris QCA) : avec plus de 2 milliards d'euros investis, il concentre 56 % des montants engagés. En comparaison avec la même période l'an passé, ce volume progresse de 27 % et se situe 44 % au-dessus de la moyenne quinquennale. Outre les deux signatures d'envergure du troisième trimestre, le QCA enregistre plusieurs autres opérations significatives à l'instar de l'acquisition du 83 Marceau par HINES, de l'arbitrage du 46 Notre-Dame-des-Victoires en faveur de BARINGS ou encore de la cession du 39 Colisée au profit de DWS.

Les autres secteurs de la capitale concentrent un peu plus de 700 millions d'euros. L'acquisition réalisée par BPCE dans le 13^e arrondissement pour près de 140 millions d'euros est l'unique opération > 50 millions recensée en dehors du QCA à Paris et permet au secteur Paris Sud de s'imposer comme le second secteur le plus actif en Île-de-France avec 251 millions d'euros échangés en 2026 (-23 % sur un an). Parmi les autres principales transactions actées à Paris figurent l'arbitrage du 43 Beaubourg (3^e arrondissement) en faveur d'IENA HOLDING pour près de 50 millions d'euros, la cession du 325 Saint-Martin, également situé dans le Marais, au profit de NJJ IMMOBILIER pour 45 millions d'euros ou encore l'acquisition du 105 boulevard Raspail dans le 6^e arrondissement par ALLIANZ IMMOVALOR pour plus de 40 millions d'euros. Enfin, la signature du 19 Blanche par BRAXTON AM

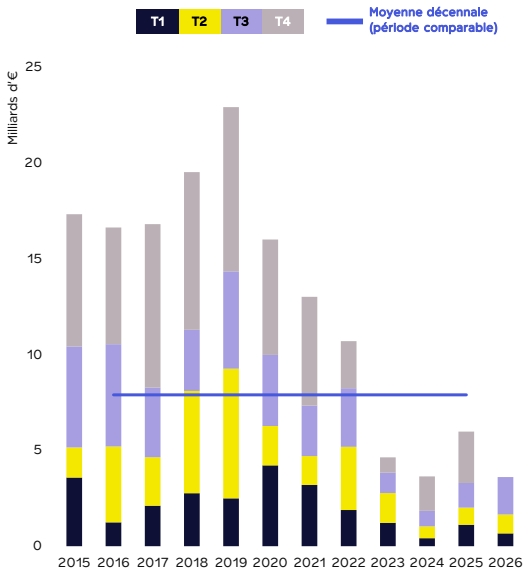
au troisième trimestre pour un montant légèrement inférieur à 40 millions d'euros est la principale transaction recensée dans le secteur Paris Centre Ouest (hors QCA). Ces transactions mettent en lumière les stratégies plus opportunistes de certains acteurs : en effet, ils peuvent aussi considérer des opérations *core +*, voire *value-add*.

Ailleurs en Île-de-France, environ 880 millions d'euros ont été investis en 2026. Les trois signatures supérieures à 100 millions d'euros contribuent pour près de 65 % à ce résultat : l'acquisition du portefeuille de trois sites de THALES à Meudon-Vélizy par BLUE OWL, la prise de contrôle totale d'ICADE dans la Tour Eqho et la cession de l'immeuble Magnetik à Montrouge, repris par BATIPART et SOFIDY. Ces deals illustrent pleinement les différentes stratégies d'investissement : la première porte sur des actifs entièrement loués à Thales par des baux de longue durée (dont un précommercialisé) quand la dernière s'inscrit dans une démarche plus opportuniste. En effet, pour s'en séparer, JP MORGAN AM et LASSALLE IM ont consenti à une très forte décote : l'actif a été arbitré pour environ 130 millions d'euros, soit le montant de sa dette, faisant ressortir un taux de rendement acte en main de 14 %.

Outre ces trois opérations d'envergure, seulement 17 signatures ont été actées au cours des trois premiers trimestres en Première et Deuxième Couronne (Croissant Ouest et La Défense inclus). Cette configuration de marché témoigne de la réticence toujours forte des investisseurs à s'éloigner des principaux quartiers d'affaires de la capitale. Par ailleurs, la majorité de ces opérations porte sur des volumes restreints : l'acquisition de l'immeuble Edo (ancien siège d'Yves Rocher à Issy-les-Moulineaux) par NORMA CAPITAL est la seule signature comprise entre 50 et 100 millions d'euros.

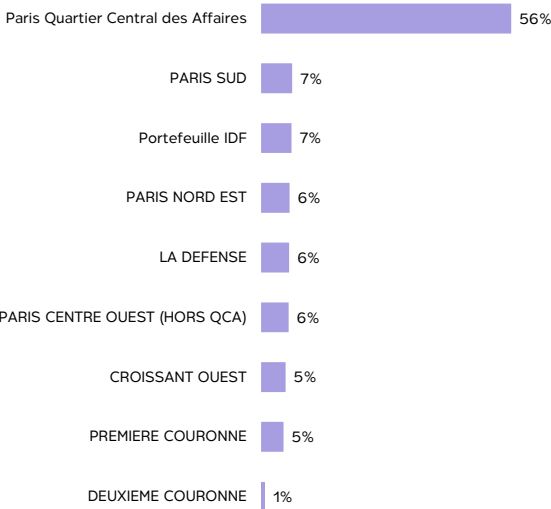
Cette configuration des marchés périphériques interroge quant à l'avenir même de certains immeubles. Une partie de ces actifs en déshérence trouvera une seconde vie dans des projets de transformation, notamment en logement, mais cette solution n'est pas duplicable à l'ensemble des territoires franciliens. En fonction de l'évolution de la conjoncture économique, un nombre croissant d'investisseurs pourraient même être contraints d'accepter de fortes décotes.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des montants investis en bureaux en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition géographique des montants investis en bureaux en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

05

Le marché utilisateur

Un marché en perte de vitesse

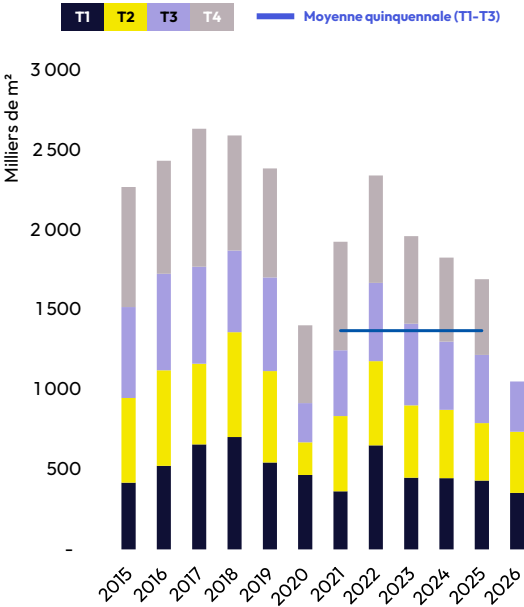
Avec 313 937 m² commercialisés au cours du troisième trimestre, le marché francilien des bureaux enregistre l'un de ses plus faibles volumes trimestriels depuis 2020. À fin septembre, la demande placée cumulée atteint 1 050 321 m², en recul de 14 % sur un an et de 23 % par rapport à la moyenne quinquennale (à période comparable).

Ce faible dynamisme s'explique par la persistance des incertitudes politiques et économiques, dans un environnement marqué par les tensions énergétiques, la dégradation du marché de l'emploi et des perspectives de croissance revues à la baisse. Le manque de visibilité qui en découle incite les entreprises à différer leurs décisions immobilières et à privilégier une approche prudente, pesant directement sur le rythme des commercialisations. Cet attentisme affecte particulièrement le segment des grandes surfaces, pour lequel les décisions d'implantation engagent les entreprises sur le long terme.

Les opérations d'envergure se sont ainsi raréfiées : six signatures portant sur des surfaces > 5 000 m² ont été enregistrées au troisième trimestre, portant leur nombre à 19 depuis le début de l'année. Les deux principales opérations de 2026 restent, à ce stade, le compte propre d'AIRBUS à Montigny-le-Bretonneux, portant sur 36 800

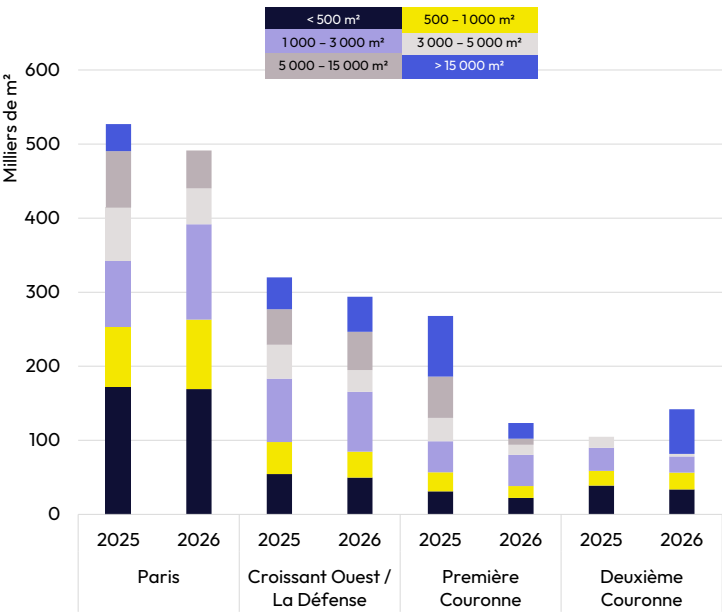
m², et la prise à bail de 25 000 m² dans la Tour Blanche par le groupe CASINO, toutes deux au T2. Malgré ces opérations d'envergure, le marché des grandes surfaces tourne au ralenti : la demande placée sur ce segment s'établit à 239 574 m² à fin septembre, soit un recul de 44 % par rapport à la moyenne quinquennale à période comparable.

Les créneaux des petites et moyennes surfaces résistent comparativement bien mieux. Avec 442 453 m² commercialisés, le segment des surfaces < 1 000 m² affiche un repli limité à 5 % sur un an et représente 42 % de la demande placée francilienne. Pour le *mid-market*, la demande se replie de 11 % en un an, avec 368 294 m² commercialisés à travers 194 signatures contre 198 l'an passé. Dans un marché marqué par l'attentisme des grands utilisateurs, ces segments constituent ainsi les principaux moteurs de l'activité transactionnelle.



Évolution de la demande placée en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

La répartition géographique de la demande placée au T3 2026 confirme la divergence croissante entre les secteurs centraux, qui bénéficient d'une demande relativement résiliente, et les marchés périphériques, davantage exposés au ralentissement des grandes transactions.

À fin septembre, la demande placée dans Paris intra-muros atteint 491 233 m², en baisse de 7 % sur un an et de 20 % par rapport à la moyenne quinquennale à période comparable. Si ces résultats traduisent un ralentissement du marché parisien, ils doivent toutefois être nuancés : en dehors du créneau des grandes transactions, l'activité résiste plutôt bien à la morosité ambiante. Les segments des petites et moyennes surfaces, qui constituent le socle du marché parisien, progressent respectivement de 4 % et 10 % sur un an. À l'inverse, les grandes surfaces enregistrent un net repli, de 55 %, avec seulement 7 signatures depuis le début de l'année, contre 12 à la même période en 2025. Une seule opération > 5 000 m² a été enregistrée au troisième trimestre : la prise à bail de 6 000 m² par les ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL (ACM) dans le 9^e arrondissement. Avec 234 617 m² commercialisés depuis le début de l'année, la demande placée dans le Quartier central des affaires (QCA) se contracte de 10 % en un an. Les grandes transactions reculent de 71 % en un an quand les segments des petites et moyennes surfaces progressent respectivement de 6 % et 13 %. Ces évolutions confirment l'attractivité du QCA, dont le positionnement central et la qualité de l'offre continuent de soutenir la demande des utilisateurs, malgré le ralentissement général du marché.

À l'ouest de Paris, La Défense et le Croissant Ouest concentrent 28 % de la demande placée francilienne, avec 293 871 m² commercialisés depuis le début de l'année. Ce volume accuse un recul de 7 % sur un an. Le ralentissement du marché est notable au T3, alors que le premier semestre avait été porté par la dynamique du quartier d'affaires de la Défense. Sur le segment > 5 000 m², une seule opération supplémentaire a été enregistrée au T3 : la prise à bail de 7 800 m² par IDEMIA dans l'immeuble Adamas. Cette signature vient s'ajouter aux trois grandes transactions

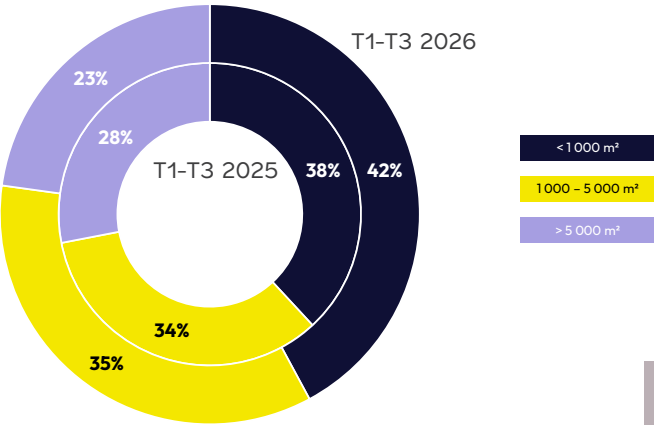
Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

recensées au premier semestre, dont celle du groupe CASINO dans la Tour Blanche, portant sur 25 000 m². À La Défense, la demande placée atteint 120 507 m² à fin septembre, en progression de 25 % sur un an et en phase avec la moyenne quinquennale à période comparable. Cette performance constitue un signal positif dans un environnement de marché dégradé. Elle témoigne de la capacité du quartier d'affaires à attirer des entreprises de taille intermédiaire, notamment grâce à une offre neuve abondante et à des conditions financières compétitives.

En Première Couronne, le marché connaît une correction marquée. Après une année 2025 favorable, la tendance s'est inversée en 2026 : près de 123 500 m² ont été commercialisés au cours des neuf premiers mois, soit une baisse de 54 % sur un an. Ce recul s'explique principalement par la contraction du segment des grandes surfaces, dont la demande placée chute de 79 % sur un an. La Première Couronne Nord illustre parfaitement cette configuration. Les grands utilisateurs restent largement en retrait, avec une seule transaction enregistrée en 2026, contre 4 à la même période en 2025. À l'inverse, le segment intermédiaire progresse de 8 % sur un an. Si le recul global de l'activité est manifeste, il ne doit pas occulter les atouts structurels du secteur, notamment l'abondance de l'offre et des niveaux de loyers plus accessibles que dans les marchés centraux.

À rebours de la tendance générale, la Deuxième Couronne affiche une progression de 35 % de sa demande placée sur un an, à 141 895 m² à fin septembre. Cette évolution favorable doit toutefois être relativisée, dans la mesure où elle repose essentiellement sur deux opérations de grande ampleur : l'extension de 23 500 m² du campus de DASSAULT à Vélizy-Villacoublay au premier trimestre et le compte propre d'AIRBUS, portant sur 36 800 m², au deuxième trimestre. Ces deux signatures représentent une part déterminante du volume commercialisé et ne traduisent donc pas, à elles seules, une amélioration des conditions de marché en Deuxième Couronne.



Chiffres-clés au T3 2026
(sources IMMOSTAT, IMPROVE)

1 050 321 m²
Demande placée
-14 % en évolution annuelle

19
Transactions > 5 000 m²
contre 31 au T1-T3 2025

6 591 000 m²
Offre immédiate
+ 8 % en évolution annuelle

11,6 %
Taux de vacance
contre 10,8 % au T3 2025

Les bureaux (suite)

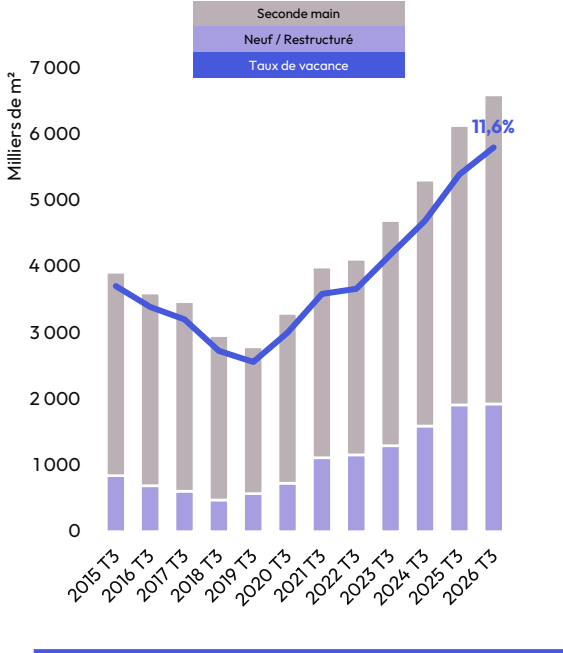
La progression des disponibilités se poursuit en Île-de-France, sur fond de disparités territoriales. À la fin du troisième trimestre 2026, l'offre immédiate atteint 6 591 000 m², un niveau élevé au regard de l'historique, en hausse de 8 % sur un an. Le taux de vacance moyen s'établit désormais à 11,6 %, contre 10,8 % un an auparavant. Dans Paris intra-muros, l'offre immédiate progresse de 23 % sur un an, pour atteindre 1 578 000 m². Le taux de vacance s'établit à 8,9 %. À l'exception du secteur Paris 14-15, l'ensemble des sous-marchés parisiens enregistre une augmentation des disponibilités. Le QCA reste le territoire le plus offreur avec 487 000 m² disponibles, soit un taux de vacance de 6,8 %. Face à une demande toujours soutenue de la part des utilisateurs, le marché du QCA retrouve ainsi un niveau de fluidité, propice au dynamisme de l'activité transactionnelle.

La Défense et le Croissant Ouest regroupent plus de 2 millions de m² de bureaux disponibles, soit le principal volume de surfaces vacantes à l'échelle francilienne. Ce stock progresse de 2 % sur un an, mais recouvre des situations très contrastées selon les secteurs. Les disponibilités se concentrent notamment dans le Péri-Défense, où le taux de vacance atteint 29 %, illustrant le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande dans certains marchés périphériques. À l'inverse, La Défense enregistre une diminution de 10 % de son offre immédiate sur un an, en lien avec le dynamisme transactionnel observé au début de l'année 2026. Cette contraction est principalement sensible sur le segment de l'offre neuve (-16 % en un an), recherchée en priorité par les utilisateurs.

En Première Couronne, l'offre immédiate augmente de 6 % sur un an pour atteindre 1,7 million de m². Cette progression résulte principalement de la remise sur le marché de surfaces précédemment occupées. Les disponibilités de seconde main augmentent ainsi de 19 %, tandis que l'offre neuve se contracte de 8 %. Les disparités territoriales restent importantes. La Première Couronne Nord concentre une offre particulièrement abondante, avec un taux de vacance qui atteint 25 %. À l'inverse, les disponibilités demeurent plus limitées en Première Couronne Sud et Est.

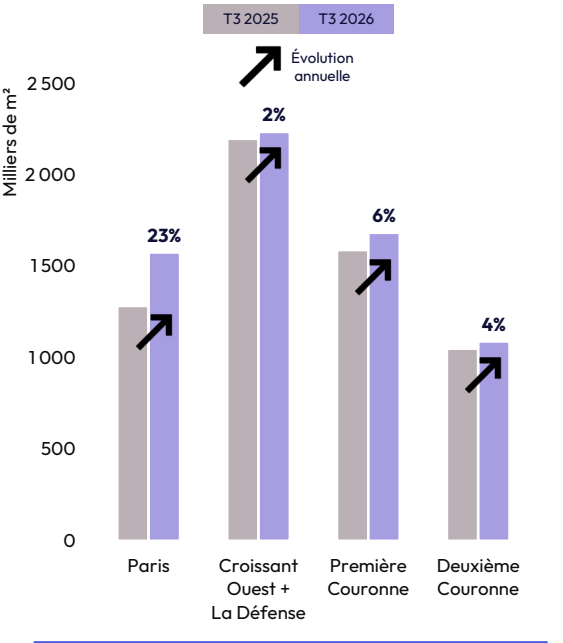
En Deuxième Couronne, l'offre immédiate progresse de 4 % sur un an, pour atteindre 1 091 000 m². Le taux de vacance global reste néanmoins contenu, autour de 6 %. La hausse des disponibilités provient essentiellement des libérations de surfaces de seconde main, tandis que l'offre neuve demeure stable. Le secteur de la Deuxième Couronne Sud concentre à lui seul 35 % des surfaces disponibles, avec un taux de vacance de 11,5 %.

Le ralentissement de l'activité transactionnelle commence à se refléter plus nettement dans les valeurs locatives. À l'échelle francilienne, l'atonie de la demande et l'abondance des disponibilités pèsent sur les loyers, même si les évolutions restent contrastées selon la localisation, la qualité des actifs et leur niveau de prestation. Le loyer moyen des bureaux neufs ou restructurés s'établit à 444 €/m²/an, en baisse de 1 % sur un an. Dans le même temps, le loyer moyen de seconde main recule de 3 %, à 449 €/m²/an.



Évolution de l'offre immédiate et du taux de vacance en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Évolution de l'offre immédiate par secteur géographique

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

Ces moyennes masquent toutefois des écarts importants entre les territoires. La segmentation du marché se poursuit, creusant davantage le différentiel entre les secteurs les plus convoités, où les valeurs résistent, et les marchés périphériques confrontés à une offre abondante et à une demande moins soutenue.

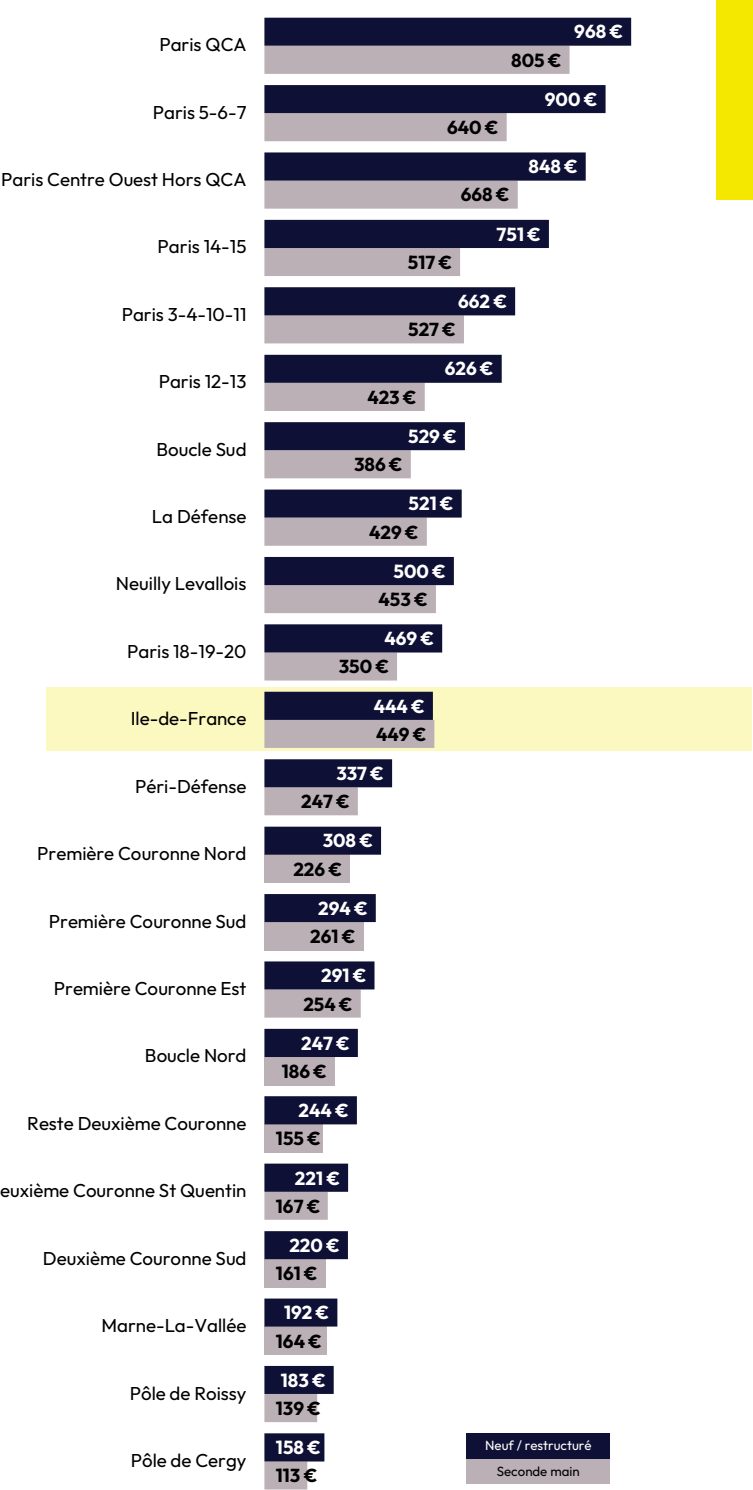
Dans Paris intra-muros, le secteur Paris 14-15 enregistre une hausse de 20 % de son loyer moyen pour les surfaces neuves, à 751 €/m²/an. Cette progression exceptionnelle tient toutefois à la concrétisation ponctuelle de transactions portant sur des immeubles haut de gamme et ne traduit pas nécessairement une revalorisation généralisée du marché. Dans le QCA, le loyer *prime* se maintient autour de 1 230 €/m²/an, tandis que le loyer moyen de seconde main recule de 5 % sur un an. Cette évolution confirme la polarisation croissante du marché parisien : les actifs les plus qualitatifs, bénéficiant d'une localisation recherchée et de prestations adaptées aux attentes des utilisateurs, conservent leur pouvoir d'attraction. À l'inverse, les immeubles de seconde main sont davantage exposés aux ajustements de valeurs induits par le ralentissement de la demande.

Pour les secteurs qui affichent encore des évolutions positives, il convient de noter que les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs sont en forte hausse. L'augmentation de ces avantages commerciaux permet en effet de préserver les loyers faciaux, sans nécessairement refléter les conditions économiques réelles. Cette configuration est particulièrement visible à La Défense, où le loyer moyen des surfaces neuves progresse de 15 %, à 521 €/m²/an. En parallèle, le taux d'accompagnement atteint 42,3 % au T3 2026, et jusqu'à 50 % pour les transactions portant sur des surfaces > 5 000 m². Ces niveaux illustrent l'importance croissante des négociations et des avantages commerciaux dans la concrétisation des opérations.

À l'issue du T3 2026, le marché francilien des bureaux demeure confronté à des conditions dégradées. Le recul de la demande placée, la raréfaction des grandes transactions et la progression des disponibilités témoignent d'un marché toujours contraint par le manque de visibilité des entreprises et par les incertitudes économiques et politiques. Les disparités territoriales devraient continuer de structurer les évolutions de l'activité. Les secteurs centraux et les actifs les plus qualitatifs devraient conserver un avantage relatif, tandis que les secteurs périphériques, caractérisés par une offre abondante et des niveaux de vacance élevés, resteront davantage exposés aux ajustements de valeurs et à la concurrence entre immeubles.

Dans ce contexte, les perspectives de reprise à court terme demeurent limitées. En l'absence d'une amélioration tangible de l'environnement économique et d'un regain de confiance des utilisateurs, l'activité transactionnelle pourrait rester atone au cours des prochains trimestres.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Valeurs locatives du T3 2026
(Loyer moyen facial € / m² / an)

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

+ de 21 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600

OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS

D'EXPÉRIENCE

9 AGENCES

6 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 3 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Agence



**Capital
Market**



**Corporate
Services**



Commerce



**Gestion
Locative**



**Conseil
Utilisateurs**

improve

Quentin GRAFF
Directeur Stratégie &
Etudes

Email: qgraff@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études

Email: erente@improve.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication

Email: cvignaud@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

ÎLE-DE-FRANCE
BUREAUX

The logo for 'improve' is displayed in a bold, dark blue, lowercase sans-serif font. The text is centered within a solid yellow rectangular background.

improve